

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°5 du 18 novembre 2019

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Bernard REUTER	Maire
Bernard-Pierre NANTERME	1 ^{ère} adjoint
Claude GOUJON	2 ^{ème} adjoint
Jean SARTEUR	3 ^{ème} adjoint
Tracy BANGE	Conseillère municipale
Christine L'HERBETTE	Conseillère municipale
Myriam KELLER	Conseillère municipale
André ROY	Conseiller municipal
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- Diagnostic territorial et enjeux

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

SITUATION DE LA COMMUNE

Une synthèse du diagnostic présenté le 7 octobre dernier est restituée. Les principaux éléments à retenir sont les suivants :

- Un territoire du Bugey dont la dynamique est de plus en plus sous influence des pôles extérieurs.
- Une population en croissance depuis le milieu des années 1970 en raison d'un solde migratoire positif, mais un vieillissement prononcé de la population et une faible taille des ménages. Plusieurs explications sont avancées : l'ancienneté d'emménagement et la faible rotation des ménages (faiblesse du locatif), une primo-accession moins importante dans le bâti ancien. Monsieur le Maire observe que des ménages relativement âgés peuvent s'installer dans les lotissements de la commune.
- Une certaine attractivité du territoire pour des ménages issus des villes voisines de Culoz et de Belley, ainsi que des villes plus importantes de la région – Suisse, Lyon, les deux Savoie, en lien avec une bonne accessibilité par le train.
- Un nombre d'emplois sur la commune inférieur au nombre d'actifs regroupés au sein des secteurs d'activités suivants :
 - Agriculture et sylviculture. L'urbaniste et les élus recensent les principales exploitations : une exploitation d'élevage à mi-chemin entre le Village et La Pierre, le long de l'ancienne voie romaine ; des serres horticoles à la Croix du Mort ; la ferme d'Aignoz ; une exploitation viticole à Grammont ; une activité mixte de d'exploitation forestière et de sylviculture. Les autres bâtiments sont de moindre importance. Le territoire communal est largement exploitée par des agriculteurs extérieurs.
 - Artisanat : activités réparties au sein des tissus bâtis ou hors des secteurs bâtis, notamment à Senoy ou montée des Courbettes.
 - Commerces et services : des commerces bien groupés au centre de Ceyzérieu, des devantures globalement bien tenues. En dehors du village, des activités touristiques se sont développées : ferme d'Aignoz, chambre d'hôtes.
- Le parc est dominé par des grands logements individuels, que ce soit dans l'ancien ou dans le récent. Le marché est caractérisé par des prix à la vente de 1200-1300 euros / m², ce qui est proche de la moyenne du Bugey. Il peut augmenter en fonction de la surface du terrain, de la bonne exposition du logement, ou pour certaines demeures de caractère. Les questions abordées sont les suivantes :
 - L'attractivité de l'offre dans le rural ancien, avec toutefois des logements qui trouvent plus difficilement preneur lorsqu'il n'y a pas de possibilités de stationnement. L'urbaniste précise que la valeur du bien peut être augmentée par une réhabilitation respectueuse des caractéristiques de l'ancien.

- Un travail sur l'habitat pavillonnaire, au regard de certaines difficultés de voisinage dans les lotissements. L'occupation individualisée de l'espace (maison en milieu de parcelle, accès privatif) entre en forte tension compte tenu de la réduction de la taille des lots. L'enjeu est également l'évolution du bâti existant, qui doit rester attractif.
- Une faible vacance mais un bâti réhabilitable significatif dans les hameaux (granges, ateliers, grosses annexes), mais il faut s'interroger sur les impacts des réhabilitations sur le tissu bâti existant. Des élus précisent que les problèmes de stationnement, déneigement s'observent dans de nombreux secteurs bâtis anciens.
- Une demande en locatif pour des petites surfaces (T3), mais pour laquelle il n'y a pas d'offre.
- Le développement du parc social, inscrit dans les objectifs du SCOT pour les communes « pôles relais », dont Ceyzérieu fait partie.
- Selon le SCOT, le développement de l'habitat serait de 5 à 9 logements par an (la tendance des dix dernières années est de 5 logements par an), mais implique une diversification des types d'habitat. Le représentant de l'ADI précise que les chiffres du logement à partir de 2017 doivent être pris en compte dans les calculs pour le développement de l'habitat.

ARMATURE TERRITORIALE ET URBAINE

L'analyse de l'armature territoriale et urbaine fait ressortir les informations suivantes :

- Un bâti ancien réparti entre le village et les hameaux, mais qui n'est pas dispersé (tissu bâti aggloméré). Par contre, le bâti pavillonnaire récent s'est implanté principalement en dehors des tissus bâtis existants, en raison notamment de la faiblesse des dents creuses. La densité est la plus forte dans les tissus anciens groupés, comme c'est le cas notamment à Avrissieu-le-Bas ou dans certaines parties du village. Dans les autres cas, la densité est généralement faible, y compris en lotissement où des surfaces significatives sont prises par la voirie et les espaces collectifs. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER observe que le PLU doit éviter d'augmenter le voisinage du bâti avec l'espace agricole, au regard des problèmes discutés au moment du diagnostic (pesticides etc...).
- Les bâtiments d'activités, notamment agricoles et artisanaux, sont le plus souvent hors du village et des hameaux. Des problèmes d'extension du bâti ou des stockages sont signalés par les élus. Monsieur le Maire signale une augmentation des difficultés de voisinage entre artisans et voisins, notamment à Ardosset, en raison notamment des transports.
- Le cas des petites constructions informelles, dépôts, stockages : la commune est confrontée à ce type d'occupation de l'espace dans les secteurs agricoles et naturels. Il faut distinguer toutefois certains stockages peu impactants, tels que le bois, et d'autres portant plus fortement atteinte au paysage et à l'environnement, tels que les caravanes, cabanes, dépôts sauvages. L'urbaniste rappelle que seules sont admises en zone agricole les activités agricoles professionnelles, et en zone naturelle les activités agricoles et sylvicoles professionnelles. Le caractère « réel » de l'activité agricole ou sylvicole s'apprécie à partir d'un ensemble d'indices tels que l'importance et la part des revenus tirés de l'exploitation agricole ou sylvicole, la superficie de la propriété et la taille de l'exploitation, etc... L'affiliation à la mutualité sociale agricole ne suffit pas à établir la réalité de l'activité agricole. Il est possible d'accueillir des activités non agricoles ou non forestières en zones A et N en délimitant des Secteurs de Taille

et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), sous réserve de démontrer leur nécessité (exemples : camping, cabane de chasseurs, espace d'accueil d'un site naturel ou touristique etc...).

TYPLOGIES BATIES

L'analyse des typologies bâties fait ressortir les informations suivantes :

- Un bâti ancien formant des ensembles groupés (Avrissieu-le-Bas, impasse de la Cure...), linéaires (Ardosset, Avrissieu-le-Haut, Grand Rue, ...) ou plus aérés (Grammont, Catton...), mais qui offrent des caractéristiques communes telles que l'alignement à la rue, le lien fort entre le logement, le jardin et la rue. Le long d'allées et de voies peu passantes, l'espace collectif peut être un prolongement du logement : présence de chaises et tables de jardin, jeux d'enfants, fleurissement... Une différence est toutefois à souligner entre le village et les hameaux : dans ces derniers, les volumes bâtis annexes sont nettement plus importants. Ainsi, les possibilités de réhabilitation sont plus significatives dans les hameaux.
- Le bâti récent est essentiellement de type pavillonnaire. Il se caractérise par un mode d'occupation individualisé de l'espace : logement en milieu de parcelle, accès privatif.
- En ce qui concerne les activités : il faut différencier les commerces et services implantés dans les volumes bâtis du village notamment, et les activités artisanales et agricoles qui s'implantent de plus en plus en dehors des tissus bâtis.

PATRIMOINES ET PAYSAGE

L'analyse du patrimoine fait ressortir les informations suivantes :

- Les caractéristiques du bâti ancien sont présentées, en soulignant les bonnes pratiques et certains travaux peu adaptés au bâti ancien. Certaines constructions anciennes ont des transformations plus importantes, telles que la création d'une baie, qui peuvent toutefois être soignées et permettre d'améliorer les conditions d'habitation dans certains bâtis peu adaptés. La très grande richesse architecturale de Ceyzérieu est à souligner, liée à l'importance et à la diversité du patrimoine ancien.
- Le bâti récent de type pavillonnaire est plus homogène : façades claires, toitures en tuiles rouges à brunes. La simplicité des volumes, la bonne orientation par rapport au tissu environnant, la limitation de la clarté des façades, le traitement qualitatif des clôtures, sont des éléments pouvant faciliter l'intégration du bâti.
- Clôtures : le patrimoine ancien est très important et varié : pierres sèches, maçonneries, levées. Il faut également souligner l'importance des portails et portillons traditionnels, simples dans la conception du fer forgé tout en étant très pérennes. Par contre, des clôtures peu qualitatives sont présentes sur la commune : haies de conifères mono spécifiques, canisses et filets...
- Petit patrimoine et bâtiments intéressants : le diagnostic se base sur le recensement effectué par la commune. A ce patrimoine, il faut ajouter un patrimoine végétal composé de parcs et jardins, potagers, vergers, alignements d'arbres... La disparition de certains de ces jardins peut avoir un impact négatif sur l'habitat environnant.

Les principales caractéristiques et sensibilités des entités paysagères sont présentées :

- Le Village : le centre village bénéficie de l'aménagement de la voirie et des espaces publics, ainsi que du regroupement des commerces et services dans ce secteur. Il y a toutefois une certaine perte de lisibilité des entrées de village en raison du développement pavillonnaire en dehors du site bâti initial. Le village ancien est également ceinturé par un ensemble de grands jardins et de parcs, qui font sa spécificité.
- Plateau incliné : la caractéristique principale est la grande ouverture visuelle vers la plaine, et l'impact visuel significatif des constructions, notamment à Senoy.
- « Poche paysagère » de Grammont : l'enjeu majeur est l'évolution du site du château de Grammont, progressivement envahi par les bois et menacé par la dégradation des murs de soutènement.
- Plateau au nord d'Ardosset : l'attractivité de ce secteur localisé en lisière des bois est soulignée, malgré la présence d'un certain nombre de stockage et constructions informelles.
- Les bois au Nord de la commune : la diversité de la végétation, les clairières, les formations minérales créent un paysage boisé varié. Seule une partie de la forêt est toutefois accessible.
- Vallons et mûles au Sud-Ouest : l'intérêt et la spécificité de ce site sont soulignés. Monsieur le Maire précise que des actions de préservation des deux lacs sont préconisées.
- Plateau rural au sud de la commune : les hameaux de La Pierre, Barbillieu et Sammissieu ont conservé leurs caractéristiques traditionnelles, de même que l'environnement rural.
- La Combe d'Avrissieu : le hameau d'Avrissieu-le-Bas se distingue par son caractère compact et très groupé, tandis que le hameau d'Avrissieu-le-Haut est plus linéaire. Une certaine vigilance est de mise quant à la disparition progressive de la coupure avec le village, en raison du développement pavillonnaire.
- Plaine de Lavours et d'Aignoz : site à forte valeur environnementale et paysagère.

EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

Deux questions sont à étudier spécifiquement :

- Défense incendie : les élus informent qu'en dehors de certains secteurs où des équipements adaptés ont été créés ou confortés (Croix du Mort, centre village, Aignoz, Chavoley...), une partie importante des bornes n'ont pas une pression ou un débit suffisants. L'urbaniste récupérera le dernier relevé des bornes incendie.
- Assainissement : le schéma directeur d'assainissement priorise l'amélioration des deux principaux équipements d'assainissement, la station d'Avrissieu et le lagunage. Les quatre autres stations, fossés et décanteurs-digesteurs, ne font pas l'objet d'une programmation pour une mise en conformité. Dans les hameaux concernés (Aignoz, Chavoley et Morgnieu, Catton), l'urbanisation devra être restreinte afin d'éviter une augmentation des effluents.

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES

L'analyse montre :

- Un potentiel de densification limité dans la mesure où la majorité des tènements fonciers potentiellement constructibles (3,5 hectares sur 5 hectares environ) sont des jardins liés au bâti ancien ou récent. De plus, la commune peut faire le choix de limiter la construction en fond de jardin. Ce potentiel est particulièrement limité dans le village.
- Le SCOT prévoit 38% minimum des logements futurs dans l'enveloppe bâtie du village et des hameaux : sur une fourchette de 50 à 90 logements en dix ans, il y aura besoin de 1,5 à 3 hectares pour près de 30 à 55 logements hors enveloppe bâtie définie par le SCOT (19 logements par hectare). Le représentant de l'ADI précise que les logements hors enveloppe urbaine doivent se localiser dans la continuité du village.
- La surface des zones UA, UB, 1AU et 2AU totalise près de 79 hectares, tandis que celle de l'enveloppe urbaine du SCOT est de 50 hectares. Ainsi, en tenant compte des surfaces de 1,5 à 3 hectares hors enveloppe urbaine, il faut envisager de réduire de plus de 25 hectares les surfaces des zones du PLU actuel.
- Monsieur le Maire demande si l'urbanisation pourrait se positionner au niveau des zones 2AU afin de conforter le village. L'urbaniste répond que les logements hors enveloppe urbaine du SCOT peuvent y être orientés, mais que cela dépend des orientations prises au moment du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

SUITES A DONNER

La prochaine réunion est prévue le vendredi 6 décembre à 9 heures. Elle portera sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.