

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°6 du 6 décembre 2019

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Fonction et organisme

Bernard REUTER

Maire

Claude GOUJON

2^{ème} adjoint

Jean SARTEUR

3^{ème} adjoint

Tracy BANGE

Conseillère municipale

Eric CHARVIN

Conseiller municipal

Myriam KELLER

Conseillère municipale

André ROY

Conseiller municipal

Baptiste JOLIVET

ADIA 01

Emmanuel ROGER

Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- Enjeux et projet

La présente réunion porte sur l'élaboration du projet en lien avec les enjeux identifiés en phase de diagnostic.

DONNEES D'ENTREE POUR ETABLIR LE PROJET

- Un potentiel de densification des espaces urbanisés de 5 hectares environ au sein de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT, mais constitué majoritairement de jardins. Selon les orientations du SCOT : près de 38% des logements sont à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine d'ici 10 ans, soit 19 à 34 logements sur un total de 50 à 90 logements.
- Ainsi, en extension, ce sont 31 à 56 logements à prévoir, soit 1,6 à 2,9 hectares en extension sur la base du ratio de 19 logements par hectare, qui est défini par le SCOT. Les extensions doivent se localiser dans la continuité du village.
- Les zones U et AU du PLU en vigueur devront être réduites, dans la mesure où elles couvrent 79 hectares environ, alors que l'enveloppe urbaine définie par le SCOT couvre une cinquantaine d'hectares.

VILLAGE

- Un rappel est fait sur les caractéristiques du village :
 - o Un bâti ancien souvent à l'alignement de la rue, avec des cours et jardins situés le plus souvent à l'arrière. Il y a un enjeu à préserver ces espaces qui sont un complément important du logement : la division de terrains à bâtir peut avoir pour effet une dégradation du bâti ancien.
 - o Des grands jardins et des parcs ceinturent le village. Des élus ont souligné la forte rétention qui s'applique sur ces îlots.
 - o Le bâti pavillonnaire s'est développé principalement hors du site initial du village.
 - o La commune dispose de peu de foncier en proximité du village :
 - A l'ouest, le terrain récemment acquis le long de la route de Belley.
 - A l'Est, des parcelles situées entre le village et le cimetière. Toutefois, l'espace est occupé par du stationnement, et le foncier est relativement exigu.
- Proposition de démarche :
 - o Au niveau du tissu bâti ancien : un travail assez fin privilégiant l'implantation du bâti au niveau des fronts bâtis existants, afin de préserver les cours et fonds de jardins.
 - o Au niveau des extensions du village, prévoir une démarche de délimitation d'îlots d'urbanisation, qui forment des ensembles fonciers délimités par des voies. Des chemins piétons pourraient améliorer les circulations là où la trame viaire est très lâche. C'est au sein de ces îlots que se localiseraient les extensions prévues. Les premiers îlots identifiés :
 - Ilot comprenant la parcelle communale de 8000 m². Bien situé par rapport au centre, il est proposé d'intégrer cet îlot au programme du PADD. Afin d'évaluer

le nombre potentiel de logements réalisables sur le tènement, l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER compare avec une opération réalisée à Virignin, où le nombre de logements à surface équivalente est de 17. Après discussions avec les élus sur cette opération, les personnes présentes estiment qu'il ne s'agit pas de reproduire le même type d'opération qui suscite un certain nombre de réserves, mais cela donne un indicateur du potentiel de densification.

- Autres îlots, situés également en partie Ouest du village : un premier passage en revue de ces îlots est réalisé. La discussion porte sur le devenir du parc situé face aux équipements sportifs communaux, de l'autre côté de la route de Belley : faut-il le conserver ou peut-il accueillir un programme d'habitat en raison de sa localisation stratégique à proximité du centre du village ?

HAMEAUX

- L'analyse des typologies bâties fait ressortir les informations suivantes :
 - Prise en compte de l'enveloppe bâtie : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER a indiqué à titre illustratif les zones U et AU situées hors enveloppe urbaine du SCOT. Comme indiqué en légende des extraits de zonage du PLU, il s'agit d'une délimitation approximative en raison de la différence d'échelle, destinée à être retravaillée dans le cadre du PLU. Dans certains cas, certains espaces sont localisés dans l'enveloppe urbaine alors qu'ils sont en dehors : c'est le cas de prés situés dans le prolongement d'Avrissieu-le-Bas, ou de constructions isolées en secteur agricole. Dans d'autres cas, certains bâtis doivent être rattachés à l'enveloppe bâtie, par exemple certaines constructions situées en extrémité de voirie à Ardosset.
 - Prise en compte des contraintes spécifiques, notamment :
 - Les groupes de constructions isolés situés au contact direct de l'espace agricole productif.
 - les hameaux souffrant de contraintes d'équipements, notamment l'assainissement en raison de leur desserte par un système de décanteur-digesteur. Le Porter A Connaissance de l'Etat informe page 58 que ces stations sont non conformes en performances et non conformes en équipements (surcharge hydraulique et impact important sur le milieu récepteur).

SUITES A DONNER

La prochaine réunion est prévue le lundi 16 décembre à 17 heures. Elle portera sur la poursuite de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.