

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°7 du 16 décembre 2019

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Fonction et organisme

Bernard REUTER

Maire

Claude GOUJON

2^{ème} adjoint

Jean SARTEUR

3^{ème} adjoint

Myriam KELLER

Conseillère municipale

Thierry FAURE

Conseiller municipal

Ludovic REY

Conseiller municipal

Eric CHARVIN

Conseiller municipal

Jean-Marc REY

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

- Des questions sont posées sur la délimitation de l'enveloppe urbaine du SCOT. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe qu'il s'est basé sur la cartographie contenue dans la page de téléchargement du dossier approuvé du SCOT (lien : http://scotbugey.fr/wp-content/uploads/2018/01/1.3-Rapport-de-pr%C3%A9sentation_Analyse-et-justification-de-la-consommation-despace_VF.pdf). Il est rappelé que l'enveloppe urbaine du SCOT sera retravaillée afin d'être à la bonne échelle du PLU en phase de projet.
- Rappel sur le développement urbain et l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :
 - l'analyse des permis montre que la création de logements à Ceyzérieu est tributaire de l'aménagement de terrains non bâtis (par opposition aux divisions de jardin en vue de construction) ainsi que des réhabilitations.
 - 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.
 - Il est donc important de bien cibler les extensions du village afin que la commune atteigne ses objectifs de logements.

LE VILLAGE

- Les îlots potentiels pour l'extension du village :
 - **Ilot C** encadré par la route de Belley, la rue des Ecoles, la rue des Artisans et la rue du Champ de Foire : au sein de cet îlot se trouve notamment le terrain récemment acquis par la commune. Cet îlot est intégré au projet, puisqu'il est bien situé par rapport au centre village et que la commune en a la maîtrise foncière. Monsieur le Maire précise qu'une extension de l'assainissement collectif sera nécessaire.
 - **Ilot A** : entouré par la rue des Ecoles, la rue de Croulet et la route d'Ardosset. Cet îlot comprend des gisements fonciers relativement éparés. Des élus attirent l'attention sur les problématiques d'accessibilité de certains tènements.
 - **Ilot B** : secteur principalement agricole à l'ouest de la rue des Ecoles, délimité au nord par la route d'Ardosset et au sud par la route de Belley. Le site est classé en zone 2AU au PLU actuel. Les élus soulignent l'intérêt de ce site, bien que l'incertitude demeure sur la rétention foncière éventuelle. Plus au sud, au niveau de la zone 2AU bordant la route de Belley, les contraintes d'équipements semblent être plus importantes.
 - **Ilot D** : parc situé face aux équipements sportifs, de l'autre côté de la route de Belley. La question est de savoir si la commune souhaite conserver l'espace en l'état, ou prévoir son aménagement, en raison de sa localisation stratégique à proximité du centre du village.

- **Ilot E** : encadré par la Grand Rue, la rue des Carmes et la rue des Artisans, il comprend notamment un grand jardin.
- **Autre ilot identifié** : au nord du village, le long de la rue des Ecoles, un parc offre également des possibilités. Il est toutefois soumis à des contraintes d'équipements. Le terrain limitrophe bordant la RD37 risque d'être aménagé avant l'échéance du PLU, ce qui ne permet pas de réfléchir à un projet d'ensemble.
- **Autres ilots identifiés** : les contraintes semblent plus fortes au sud de la Grand Rue.
 - La zone 2AU située le long de la RD83, entre le village et Avrissieu-le-Bas, est plus excentrée. Un manque d'équipements est également signalé par les élus.
 - Les possibilités au sud de la rue des Carmes sont également discutées.

LES HAMEAUX

- Plusieurs possibilités s'offrent à la commune :
 - prévoir une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine de l'ensemble des hameaux.
 - Eviter l'urbanisation dans les hameaux, afin notamment de privilégier le développement du village : seules la réhabilitation et l'évolution du bâti existant (annexes, extension des constructions existantes) seront admises. Cette urbanisation peut être ciblée sur l'enveloppe urbaine des plus gros hameaux : Avrissieu et Ardosset, notamment.
 - Solution intermédiaire visant à éviter l'urbanisation de hameaux soumis à fortes contraintes : par exemple celles liées à l'assainissement.

SUITES A DONNER

Une réunion est envisagée courant janvier 2020. Elle portera sur la poursuite de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.