

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°10 du 2 juillet 2020

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Fonction et organisme

Myriam KELLER

Maire

Bernard BLASER

1^{er} adjoint

Michèle MAYER-CHABOISSIER

Conseillère municipale

Gilles CHARVIN

Conseiller municipal

Angélique LATHUILLIERE

Conseillère municipale

BANGE Tracy

Conseillère municipale

Baptiste JOLIVET

ADIA 01

Emmanuel ROGER

Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Elaboration du PADD

En préambule de la réunion, un retour est fait sur la précédente réunion.

Madame le Maire rappelle qu'une lettre d'information sur la reprise du PLU doit être réalisée. Elle informe que la commune commence à être questionnée par les habitants sur le PLU, et notamment sur le zonage. Madame le Maire ajoute qu'il faut également informer les habitants sur la durée restante du PLU.

La question du zonage est discutée. Un élu municipal souligne la sensibilité de cette question, notamment dans les hameaux, le classement en zone « non constructible » ayant un ensemble d'implications liées à la valeur du terrain, à la possibilité de s'installer sur la commune pour certains jeunes, ou encore certains frais notariaux payés sur la base de la constructibilité du terrain.

Madame le Maire explique que la constructibilité dans les hameaux découle des obligations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ou de certaines contraintes spécifiques, qui ont pour effet une réduction des zones constructibles. Le principe lié au SCOT est notamment qu'un terrain qui n'est pas situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie ne sera pas constructible.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit du document central du PLU, sur la base duquel sont définies les dispositions opposables du PLU (règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation). Afin de définir les orientations du PADD, il faut se poser les questions suivantes :

- à quel besoin identifié dans le diagnostic l'orientation du PADD répond-elle ?
- Qu'est-ce que cette orientation implique en matière de traduction réglementaire ou de réalisation d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans le cadre du PLU ?
- Quelles sont les implications en matière de mise en œuvre du PLU (y compris les difficultés qui peuvent être rencontrées) ?

Le compte-rendu restitue les orientations telles qu'elles découlent des échanges pendant la réunion.

LE VILLAGE

Synthèse des échanges en réunion :

- En ce qui concerne la proposition de l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER de demander l'implantation des constructions au sein d'une bande de largeur limitée le long des rues du village (afin de préserver les espaces de cours et jardins à l'arrière des habitations existantes) : les élus estiment que cette disposition se justifie peu au regard de la morphologie urbaine du village, en raison des possibilités limitées de constructions en second rang ainsi qu'en raison de la présence de pavillons déjà implantés en retrait de la rue. Il est plutôt préconisé de préserver certains espaces de jardins et parcs au sein du tissu villageois : tel est le cas de l'ensemble de petits jardins domestiques le long de la rue du Champ de Foire. Les élus indiquent que la protection pourrait s'appliquer à l'ensemble remarquable de petits jardins, sauf une partie qui ne présente pas d'intérêt parce qu'il s'agit du terrain d'assiette d'une habitation.
- Il sera difficile de mettre en place des dispositions sur les modes constructifs (matériaux, mise en œuvre...) dans le cadre du PLU, que ce soit pour des motifs patrimoniaux ou environnementaux. Les dispositions porteront donc plutôt sur l'aspect extérieur : volumétrie,

nuancier. Toutefois, des prescriptions ciblées sur certains éléments du patrimoine peuvent être une première amorce de ce type de démarche, notamment sur la base du recensement effectué par la municipalité au moment du diagnostic : certains bâtiments anciens de caractère, des édicules (lavoirs, croix, etc...) ainsi que des murs anciens.

- Des élus demandent de privilégier les essences locales variées pour les clôtures végétales. L'interdiction de certaines clôtures types canisses ou filets verts est également discutée. Le représentant de l'ADI 01 estime que l'inscription de ce type de disposition dépend de sa mise en œuvre par la municipalité.

- Parti d'urbanisation : il est rappelé que l'extension du village est nécessaire, en raison notamment du nombre très restreint de « dents creuses » dans le village et les hameaux. Cette faiblesse des « dents creuses » s'explique notamment par la morphologie urbaine linéaire traditionnelle du village et de la plupart des hameaux. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle également le « plafond » d'extension urbaine donné par le SCOT : 62% maximum des logements futurs, soit 43 logements sur un total de 70 logements avec une densité demandée d'une vingtaine de logements à l'hectare, ce qui donne au final 2,3 hectares d'extension maximale. Les élus municipaux envisagent plusieurs opérations petites et moyennes plutôt que de se limiter à une ou deux opérations plus importantes, afin notamment d'éviter les risques de blocage. Les élus municipaux indiquent les sites d'urbanisation potentiels à étudier :
 - terrain communal de 0,8 hectares limitrophe des équipements communaux, au niveau du croisement de la route de Belley et de l'ancienne voie romaine. Madame le Maire informe qu'elle souhaite une évolution du programme afin de privilégier plutôt de l'habitat individuel.

 - Une portion du grand parc en forme de triangle situé entre l'ancienne voie romaine et la route de Belley : la portion envisagée correspond à la pointe du « triangle », au coin des deux routes. Son aménagement serait donc lié à celui du terrain communal, permettant d'envisager une évolution globale de l'entrée de village. Il faut également étudier la possibilité d'une liaison piétonne au niveau de ce terrain, proposition qui avait été faite au moment d'une précédente réunion.

 - Face au parc mentionné au paragraphe précédent, un groupe de jardins et petits parcs situés côté Ouest de l'ancienne voie romaine. Ainsi, cet aménagement participerait également à cette réflexion sur l'entrée de village.

 - Plus au Nord : l'ensemble de terrains compris entre l'ancienne voie romaine, la route de Saint-Martin de Bavel, ainsi que la rue du Croulet. Madame le Maire envisage également une extension le long de la rue du Croulet, en respectant la morphologie bâtie traditionnelle (village-rue).

 - De part et d'autre de la route de Culoz, en entrée de village : côté Est, la commune est en train d'acquérir une parcelle pour le passage de réseaux d'assainissement. Côté Ouest, une parcelle située à même hauteur serait également à étudier pour un développement du village.

L'urbaniste fera un bilan de ces surfaces en vue de la prochaine réunion.

Proposition d'orientations :

- le centre villageois restera l'élément repère de la commune : il sera l'espace préférentiel d'implantation de commerces et services et de développement de l'habitat dans sa proche périphérie.
- Les entrées de village seront soit préservées, soit requalifiées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Dans le premier cas, il est notamment prévu de maintenir la coupure verte entre le village et les hameaux d'Avrissieu-le-Haut et Avrissieu-le-Bas, et de stopper l'urbanisation en linéaire le long des voies. Dans le second cas, la requalification des entrées de ville sera une composante du projet de développement du village.
- La gestion des eaux sera améliorée, afin notamment de réduire les rejets du village sur le milieu récepteur. Le cheminement de l'eau sera préservé et mis en valeur : préservation et mise en valeur des abords, maintien du patrimoine associé (lavoirs, ouvrages en pierre). La gestion de l'assainissement sera profondément redéfinie de manière à limiter l'impact des rejets du village sur le milieu récepteur : traitement adapté des rejets d'eaux pluviales, refonte des équipements d'assainissement collectifs. Des dispositions spécifiques seront prises de manière à maintenir un niveau de perméabilité suffisant des sols.
- Le maintien de la morphologie urbaine traditionnelle sous-tend le parti d'aménagement pour le village.
 - Une zone d'urbanisation sera établie au niveau du site initial du village et du tissu bâti existant, de manière à limiter les implantations en discontinuité par rapport à l'existant, notamment les constructions en second rang au contact avec la zone agricole, ou l'urbanisation en linéaire le long des voies d'accès au village. Les extensions urbaines s'accompagneront d'un travail de composition urbaine et paysagère visant à conforter le tissu villageois : amélioration de la voirie existante, développement des liaisons douces, traitement paysager (*orientation à compléter en fonction des choix de la commune concernant les sites d'urbanisation principaux du village*).
 - Au sein des limites villageoises, la trame de parcs et de grands jardins sera préservée. Une « ponction » sera admise sur ces espaces en raison des besoins d'aménagement du village, mais son impact devra rester marginal à l'échelle de l'ensemble de cette trame. De même, des dispositions spécifiques viseront à limiter les emprises bâties ou les actions d'imperméabilisation, afin que les habitations conservent des espaces de cours ou de jardins. Un équilibre sera recherché entre la qualité des accès, les possibilités de stationnement d'une part, et le maintien du tissu traditionnel caractérisé par des alignements de façades et de clôtures sur rue.
- Au sein du tissu bâti à dominante ancienne, les typologies traditionnelles seront maintenues par des règles de volumétrie et d'aspect extérieur, tout en étant adaptées aux différents cas de figure, réhabilitation ou construction neuve. En ce qui concerne le bâti remarquable ou patrimonial recensé – bâtiments, édicules (lavoirs, croix...) de même que certains murs, des dispositions spécifiques porteront sur sa conservation et l'emploi des modes constructifs adaptés. Le recensement patrimonial sera étendu à certaines composantes de

l'environnement naturel rural, notamment certains vergers, arbres repère... Le recours aux essences locales sera exigé en cas de clôture végétale.

- Le village accueillera la majorité des logements futurs (*rappel piste de travail : 70 logements, dont 8 logements sociaux*) en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. Le village accueillera des logements en accession ou en location, dont une partie en social (*précision : le logement social inclut le locatif et l'accession sociale*).
- Afin d'atteindre les objectifs de logements, plusieurs sites d'urbanisation adaptés à des opérations petites ou moyennes seront privilégiés. L'attractivité de l'offre sera favorisée par des typologies variées valorisant les avantages des différents types d'habitat : individuel, intermédiaire, collectif.
- Les commerces et services s'implanteront préférentiellement dans le centre village. Les locaux commerciaux existants seront préservés. Par contre, les activités incompatibles avec un environnement résidentiel – activités agricoles et sylvicoles, ainsi que les activités à destination d'industrie ou d'entrepôt, ne sont pas admises au sein du village.
- La continuité de l'activité agricole dans de bonnes conditions sera assurée par une réduction de l'impact de l'urbanisation sur l'espace agricole « productif ». A cette fin, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux sites, une « mise à distance » sera assurée entre les nouvelles constructions et l'espace agricole productif. La possibilité de favoriser cette « mise à distance » pour les constructions existantes sera également recherchée.

LES HAMEAUX

Synthèse des échanges en réunion :

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente les travaux effectués avant les élections municipales. Il montre notamment un tableau dans lequel il faisait une proposition de répartition de la constructibilité entre les secteurs bâtis de la commune :

- Le village, qui peut avoir des extensions urbaines.
- Les hameaux pouvant être confortés au sein de leurs limites.
- Les hameaux « non constructibles » : seule l'évolution du bâti existant (réhabilitation, extension du bâti, annexes) sera admise. Notamment, les constructions nouvelles à destination d'habitation seront interdites.

Une contrainte supplémentaire s'applique aux hameaux de Chavoley, Morgnieu, Catton et Aignoz : la faisabilité d'un assainissement autonome devra être étudiée.

Cette présentation appelle les remarques suivantes de la part des élus municipaux :

- Il peut être pertinent d'éviter la constructibilité de hameaux de très petite taille, en raison de l'absence de possibilités réelles de construire et afin de préserver un caractère ancien très qualitatif. L'intérêt est plutôt de favoriser la réhabilitation.
- Une réserve est émise par des élus concernant Grammont : ce hameau est plus étoffé et offre des possibilités de densification. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que l'éloignement des constructions les unes par rapport aux autres dans ce hameau peu dense a pour effet de créer de grands espaces libres interstitiels. Il sera difficile de maîtriser l'urbanisation de ces terrains, notamment parce que le PLU ne permet plus de fixer de surfaces minimales à construire. Des élus proposent d'affiner la délimitation de la zone, afin d'éviter la constitution de grands espaces libres interstitiels constructibles.
- A proximité d'Avrissieu-le-Haut, les élus municipaux indiquent une possibilité d'urbanisation en direction du village, le long de la RD37. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER et le représentant de l'ADIO1 répondent que ce secteur est en dehors de l'enveloppe bâtie du hameau. Son urbanisation serait donc incompatible avec les orientations du SCOT.
- Senoy : madame le Maire propose de réfléchir à une évolution de ce secteur pour en faire une entité urbaine mieux structurée. Cette question sera étudiée au cours de la prochaine réunion.

Proposition d'orientations :

Les orientations pour les hameaux seront étudiées au cours de la prochaine réunion.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion aura lieu le 23 juillet à 17 heures.
- Les éléments suivants seront transmis par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER pour préparer la réunion :
 - o Un tableau à compléter afin de renseigner les derniers permis de construire accordés.
 - o Les extraits de carte réalisés pour la réunion selon un format adapté pour une éventuelle réunion en interne des élus.
 - o La localisation des sites d'urbanisation principaux du village envisagés, avec l'indication des surfaces « constructibles ».
- L'urbaniste fera une proposition d'article d'information de la population d'ici la prochaine réunion.