

# COMMUNE DE CEYZERIEU

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°8 du 7 février 2020

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Bernard REUTER	Maire
Claude GOUJON	2 <sup>ème</sup> adjoint
Jean SARTEUR	3 <sup>ème</sup> adjoint
Christine L'HERBETTE	Conseillère municipale
Myriam KELLER	Conseillère municipale
Bernard-Pierre NANTERME	Conseiller municipal
Jean-Marc REY	Conseiller municipal
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente réunion porte sur une proposition de Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## **LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT**

### **Valoriser l'attractivité de Ceyzérieu pour un développement de l'habitat et d'activités liées à la mise en valeur du territoire**

Les orientations suivantes sont proposées :

- ✓ Une augmentation du rythme de l'habitat en cohérence avec les orientations du SCOT, qui doit toutefois rester réaliste au regard du contexte du marché local : il est proposé de passer à 7 logements par an (70 logements en dix ans) au lieu du rythme de 5 par an comptabilisé sur les dix dernières années.
- ✓ Une diversification d'habitat :
  - Locatif social : il est proposé qu'un peu plus de 10% des logements futurs soient sociaux. En effet, si l'objectif de 12% du parc en social inscrit au SCOT pour les pôles relais est difficilement atteignable pour Ceyzérieu, la commune doit montrer la compatibilité de son projet avec les orientations du SCOT.
  - Besoins en locatif privé constatés dans le cadre du diagnostic.
- ✓ Un développement diversifié pour l'activité.

Les orientations portent sur un développement des différentes activités présentes sur le territoire, sauf activités industrielles.

La discussion porte spécifiquement sur les activités industrielles. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose une orientation forte : « les activités industrielles ainsi que les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat seront orientées vers les zones aménagées à cet effet, hors du territoire communal ». Il précise les implications de cette orientation : le règlement interdira notamment les activités industrielles. Ainsi, en ce qui concerne les activités présentes sur le territoire communal : elles pourront poursuivre leur activité, et en cas de départ d'une entreprise industrielle une autre du même type pourra s'implanter dans les locaux vacants. Toutefois, dans le cadre du PLU, les travaux sur le bâtiment ne pourront pas être autorisés dès lors qu'ils concernent une destination industrielle.

Les élus municipaux expliquent le contexte de l'activité industrielle et artisanale à Ceyzérieu : la zone d'activités fondée à Senoy n'a pas fonctionné. Elle a attiré des artisans qui ont également implanté leur logement. Des élus rappellent également l'augmentation des conflits de voisinage pour les activités présentes en environnement résidentielle.

Une élue municipale demande quelles sont les destinations de constructions réglementées par le PLU. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose d'intégrer la liste au présent compte rendu.

Arrêté du 10 novembre 2016 : « La sous-destination « industrie » désigne les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU ou les documents en tenant lieu**

- ✓ Destination principale : exploitation agricole et forestière
  - ✓ Sous destination : exploitation agricole
  - ✓ Sous-destination : exploitation forestière.
  
- ✓ Destination principale : habitation
  - ✓ Sous destination : logement
  - ✓ Sous-destination : hébergement.
  
- ✓ Destination principale : commerce et activité de service
  - ✓ Sous destination : artisanat et commerce de détail
  - ✓ Sous-destination : restauration
  - ✓ Sous-destination : commerce de gros
  - ✓ Sous-destination : activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - ✓ Sous-destination : hébergement hôtelier et touristique
  - ✓ Sous-destination : cinéma.
  
- ✓ Destination principale : équipements d'intérêt collectif et services publics
  - ✓ Sous destination : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - ✓ Sous-destination : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - ✓ Sous-destination : établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - ✓ Sous-destination : salles d'art et de spectacles
  - ✓ Sous-destination : équipements sportifs
  - ✓ Sous-destination : autres équipements recevant du public.
  
- ✓ Destination principale : autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
  - ✓ Sous destination : industrie
  - ✓ Sous-destination : entrepôt
  - ✓ Sous-destination : bureau
  - ✓ Sous-destination : centre de congrès et d'exposition.

**Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace**

Les objectifs concernent pour l'essentiel l'habitat :

- Dans le cadre du SCOT, sur la base de 70 logements, le besoin en extension du village est d'un peu plus de 2 hectares. Toutefois, cette superficie peut être augmentée si le projet restreint l'urbanisation dans les hameaux.

### **Choix du parti d'aménagement**

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose le parti d'aménagement suivant :

- Densification et extension :
  - o Le village.
- Constructions nouvelles au sein de l'enveloppe bâtie existante :
  - o La Croix
  - o Ardosset
  - o Chavoley
  - o Sammissieu
  - o Avrissieu-le-Haut
  - o Avrissieu-le-Bas.
- Evolution du bâti existant uniquement (aménagement/extension des constructions existantes, annexes – par contre les nouvelles constructions à vocation notamment de logements sont interdites) :
  - o Grammont / Le Carré / Catton
  - o Mornieu
  - o La Pierre
  - o Barbillieu
  - o Aignoz
  - o Senoy.

Précision : dans le projet présenté en réunion, il avait été envisagé que Senoy (uniquement le hameau ancien) admette des constructions nouvelles au sein du tissu bâti, ce qui ne génère pas de possibilités réelles au vu de la petite taille du hameau.

Les justifications de ce parti d'aménagement sont précisées dans les orientations par secteur.

### **Le parti d'aménagement par secteurs**

#### **Le « plateau incliné » :**

Dans le secteur de la Croix, les orientations portent principalement sur la préservation d'un paysage agricole sensible, la limitation du voisinage habitat/agriculture, de meilleures liaisons avec le village.

Les élus municipaux estiment que l'aménagement d'un chemin entre le village et La Croix représente un investissement trop important. Il est donc proposé de supprimer cette disposition.

Pour Senoy, l'orientation est de ne pas poursuivre l'implantation de constructions d'habitations ou d'activités, la zone artisanale étant désormais hors de la commune et en raison de l'absence de hameau suffisamment important. De plus, l'activité agricole est très proche des habitations.

Une élue demande s'il pourrait être possible de regrouper les différents groupes bâtis au sein d'une unique zone « constructible ». L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER estime que ce secteur reste trop éloigné du centre du village pour être développé.

#### **Le « poches paysagères » de Grammont et d'Ardosset :**

Le projet est de valoriser ce site particulièrement attractif de la commune.

A Ardosset, l'orientation est que l'enveloppe urbaine soit au plus près du bâti existant afin notamment de préserver la structure linéaire du hameau ainsi que les espaces de cours et de jardins. En effet, le hameau est suffisamment important pour accueillir quelques constructions nouvelles en son sein, mais présente des spécificités à prendre en compte. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne les capacités de réhabilitation plus importantes qu'ailleurs, en raison de l'importance des volumes bâtis traditionnels.

La discussion porte sur l'orientation prévoyant que les constructions neuves s'accordent avec l'ancien en termes de volumétrie et d'implantation. Un élu s'inquiète des contraintes induites par cette orientation, par exemple si une hauteur minimale en R+1 est imposée pour les constructions nouvelles. Il est précisé que cette disposition s'appliquerait à la partie ancienne du hameau, rues de la Velle et du Cri. Le projet ne précise pas les caractéristiques des constructions neuves, qui seront discutées au moment de l'élaboration du règlement.

Les orientations relatives à l'identification de poches de stationnement collectif et d'un « cœur vert » de hameau sont retenues. En ce qui concerne le stationnement collectif, trois emplacements potentiels sont identifiés : au niveau d'un terrain appartenant à l'amicale du hameau, au niveau de la croix située à l'angle des rues de la Velle et du Cri, ainsi qu'au niveau des rues du Four et des Combes. Ces emplacements seront retravaillés au cours d'une phase ultérieure du PLU, le PADD restant sur des orientations générales.

Au niveau des hameaux de Grammont, Catton et Le Carre, il est proposé de ne pas autoriser de constructions nouvelles de logements. Au niveau de Grammont, l'enveloppe urbaine englobe de

grands espaces libres en raison de la structure très lâche du tissu bâti (constructions implantées au milieu de grands espaces de jardins).

Il est rappelé que pour le Catton, la faisabilité de l'assainissement autonome sera étudiée en raison de l'impossibilité d'amener de nouveaux effluents vers le décanteur-digesteur.

#### Les vallons et môles au Sud-Ouest :

Cette partie du territoire communal a de fortes spécificités que le PLU doit prendre en compte.

Le hameau de Chavolet étant assez significatif, il pourra admettre de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante. Toutefois, en cas d'inaptitude constatée à l'assainissement autonome (selon les expertises que fera Epteau), les logements (construction neuve ou réhabilitation) ne pourront pas être admis. Il est proposé de préserver le tènement où se trouve le four commun.

Il est proposé que le hameau de Morgnieu, en raison de sa petite taille, de l'intérêt patrimonial de sa partie centrale (bâtisses anciennes, colombier), de la proximité très forte avec des milieux naturels de forte valeur, ne pourra admettre que l'évolution de l'existant (autorisation des aménagements/extensions des constructions existantes des annexes, et interdiction des constructions nouvelles à destination de logements). En matière d'assainissement, Morgnieu est dans la même configuration que Chavolet.

La problématique du stationnement semble moins forte que dans d'autres hameaux.

Les élus municipaux apportent des précisions sur les caractéristiques du site : Morgnieu bénéficie également de la couverture incendie depuis le lac de Chavolet. Au cœur du hameau de Chavolet, la succession de constructions fléchées comme annexes comportent un logement.

#### Le plateau rural :

L'attractivité de cette partie de la commune, en retrait des grands axes de circulation, est à souligner.

Le hameau de La Pierre se caractérise par sa petite taille, le caractère très spécifique et très qualitatif de sa partie centrale, ainsi que par la grande homogénéité du bâti ancien. En effet, il a été observé au cours de la réunion précédente que la seule construction principale identifiée comme « récente » dans le hameau date en fait des années 1960. En conséquence, il est proposé que le hameau n'admette que l'évolution de l'existant (autorisation des aménagements/extensions des constructions existantes des annexes, et interdiction des constructions nouvelles à destination de logements).

La problématique du stationnement à La Pierre est réelle et il serait souhaitable de trouver un espace collectif à cette fin. Un espace potentiel est désormais utilisé comme point de collecte des déchets.

Le hameau de Samissieu comprend un plus grand nombre de constructions et un tissu bâti plus mixte (plusieurs constructions récentes de type pavillonnaire). Dans ce contexte, des constructions nouvelles à destination notamment de logement seraient admises dans l'enveloppe bâtie ancienne. Le grand verger doit être préservé de l'urbanisation.

Des précisions sont apportées sur les caractéristiques du hameau. Le stationnement y est plus aisé, au niveau notamment de la petite place centrale. La défense incendie a une capacité suffisante. La zone humide plus au sud est peu marquée en raison de la gestion du site.

Le site de Barbillieu se caractérise par sa situation en balcon au-dessus de la plaine. Totalemment environné par les espaces agricoles et les vignes, « couvert » par la zone AOC, le hameau n'accueillera pas de nouveaux logements.

Un élu estime que le site en balcon a une forte attractivité pour l'implantation de nouveaux logements. Il identifie à cet effet un site compris entre Barbillieu et La Pierre.

Des précisions sont apportées sur les caractéristiques du hameau. Le stationnement y est plus aisé, au niveau notamment de la petite place centrale. La zone humide plus au sud est peu marquée en raison de la gestion du site. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond qu'il sera difficile de développer un ensemble de logements en dehors des hameaux existants.

#### La combe d'Avrissieu :

Le projet porte sur la prise en compte de la sensibilité paysagère de ce site situé à proximité du village. Le caractère remarquable de certaines entrées de hameau est souligné : la bande enherbée bordant Avrissieu-le-Bas au nord et le parc ceinturant Avrissieu-le-Haut côté Sud.

En ce qui concerne Avrissieu-le-Bas, les personnes présentes soulignent la nécessité de prendre en compte les spécificités du hameau, notamment à sa forte densité : une problématique du stationnement et un enjeu de conservation d'espaces de « respiration » au sein du tissu bâti. Des élus mentionnent un espace potentiel pour du stationnement au sein du hameau, rue de Boissieu.

En ce qui concerne Avrissieu-le-Haut, l'effet de coupure lié à la RD37 est souligné. Il y a un vrai problème de liaison piétonne avec le village. Toutefois, la création d'un cheminement piéton n'est pas à l'ordre du jour, et il est proposé de supprimer cette disposition.

#### La plaine :

Cette entité agro-naturelle est le site de la commune de plus forte notoriété. Le hameau d'Aignoz est totalement inséré dans cet environnement très sensible. Dans ce contexte, et compte tenu de l'homogénéité du bâti ancien, il est proposé qu'Aignoz ne pourra admettre que l'évolution de l'existant (autorisation des aménagements/extensions des constructions existantes des annexes, et interdiction des constructions nouvelles à destination de logements). De plus, la faisabilité d'un assainissement autonome devra être étudiée.

#### Le village :

Le village accueillera donc la majorité des logements futurs, puisque les extensions urbaines y seront réalisées. Le centre village sera donc conforté par ce développement.

Les différents types de tissus bâtis seront valorisés dans leurs spécificités : le bâti ancien qui conservera ses espaces de cours et jardins, le bâti pavillonnaire existant pour lequel est privilégié le maintien de

ses caractéristiques, le développement dans le cadre de l'extension du village d'une offre de logements adaptée aux besoins tout en étant complémentaire de ce qui existe.

Quatre scénarios d'extension du village sont présentés, en se basant sur les échanges de la précédente réunion. L'aménagement du terrain communal bordant la rue des Ecoles et la route de Belley est un invariant. Il est possible de « mixer » des scénarios, mais le potentiel foncier global de 3 hectares ne doit pas être dépassé.

La présentation des quatre scénarios appelle les observations suivantes :

- Scénario 1 (terrain communal + grand parc en bordure du centre village) : voir la possibilité que seule une portion du parc soit urbanisée.
- Scénario 2 (terrain communal + espaces agricoles à l'ouest de la rue des Ecoles) : scénario considéré comme potentiellement réalisable.
- Scénario 3 (terrain communal + terrain situé entre la rue des Ecoles et la route de Culoz + ensemble des terrains et jardins compris entre la rue du Croulet et la route d'ArDOSSET) : le terrain au nord est très intéressant en terme de greffe par rapport au village. Par contre, il perd de son intérêt si la parcelle située en bordure de la route de Culoz n'est pas intégrée au projet). Il faut également appréhender
- Scénario 4 (terrain communal + terrain situé entre la rue des Ecoles et la route de Culoz + jardin situé au croisement de la Grand Rue et de la rue des Artisans) : des élus estiment que ce scénario est peu probable en raison de la dureté foncière au sud du village.

Il faut rappeler que le terrain communal n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

### **SUITES A DONNER**

L'élaboration du PLU se poursuivra après les élections municipales.

Cette proposition de projet sert de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A cette fin, il faudra choisir un site d'extension du village, notamment en fonction des scénarios proposés, et soumettre le projet à évaluation environnementale de Reflex Environnement.