

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°9 du 16 juin 2020

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Myriam KELLER	Maire
Bernard BLASER	1 ^{er} adjoint
Catherine TROIAHO	2 ^{ème} adjointe
Jean-Yves DUPAS	3 ^{ème} adjoint
Michèle MAYER-CHABOISSIER	Conseillère municipale
Pierre GUILLET	Conseiller municipal
Gilles CHARVIN	Conseiller municipal
Romain POINSIGNON	Conseiller municipal
Angélique LATHUILLIERE	Conseillère municipale
BANGE Tracy	Conseillère municipale
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Poursuite de la révision du PLU

Madame le Maire présente le contexte de la révision du PLU.

Le document d'urbanisme actuel est ancien et arrive donc en limite d'âge. De plus, la commune a dépassé le délai de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, et elle doit mener à bien la procédure sans attendre.

La révision du PLU doit permettre de répondre à un certain nombre de besoins identifiés pour le développement de la commune : un manque de terrains constructibles, le besoin d'accueillir de nouvelles familles pour le bon fonctionnement de l'école, la vitalité des commerces, la préservation du patrimoine, le développement d'activités.

De plus, la commune a identifié des difficultés d'application du règlement actuel du PLU.

PRESENTATION DE L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INGENIERIE DE L'AIN (ADIA 01)

Présentation de l'agence

Le représentant de l'ADIA 01 présente le fonctionnement de son agence. Il souligne notamment :

- Son rôle d'assistance aux collectivités : Madame le Maire souligne l'importance du recours à une AMO pour mener à bien les petits projets de la commune, la collectivité n'ayant pas de technicien capable de monter les dossiers. Désormais, environ 70% des communes et la moitié des intercommunalités du département ont recours aux services de l'ADIA 01. Un élu demande pourquoi les intercommunalités ayant les services en interne disponibles recourent aux services de l'ADIA 01. Le représentant de l'ADIA 01 répond que les collectivités peuvent rechercher une démarche ou un type d'expertise que leurs services internes ne peuvent pas mobiliser.
- Ses limites d'intervention en matière de maîtrise d'œuvre, pour des raisons de capacités internes de fonctionnement et de non concurrence avec les prestataires existants. En matière de maîtrise d'œuvre de travaux par exemple, l'ADIA 01 intervient sur les marchés inférieurs à 90 000 euros. En matière d'urbanisme, sa mission se limite à une AMO.
- Ses objectifs d'assistance : respect des contrats entre les collectivités et les bureaux d'études, des délais, des rendus, validation financière...

Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le représentant de l'ADIA 01 présente les principales caractéristiques du PLU :

- La mise en œuvre d'un projet de territoire, traduit par des dispositions (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) opposables aux constructions et aux aménagements.
- Un travail significatif en termes d'études, de concertation et de procédure : de l'ordre de deux à trois ans en moyenne.

- Un cadre supra-communal que le PLU doit prendre en compte, notamment un document central, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) avec lequel il doit être compatible, et qui a une fonction de document intégrateur des autres normes supra-communales. Si le PLU est compatible avec le SCOT, il est compatible avec les autres normes. Le représentant de l'ADIA 01 précise la différence entre la notion de compatibilité, qui laisse une certaine marge en matière d'application, et la notion de conformité qui exige un strict respect.
- L'architecture du dossier de PLU, avec un document central qui est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier traduit sous forme d'orientations les choix que fait la commune pour l'aménagement de son territoire. Le règlement (plan de zonage et règlement écrit) et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui sont les documents opposables aux tiers, sont établies en cohérence avec les orientations du PADD. Ce dernier est donc la véritable base du projet de PLU. Le PLU est alimenté par un diagnostic. Celui du PLU de Ceyzérieu a été récemment finalisé. Les annexes du PLU sont également importantes. Une partie regroupera les annexes sanitaires, incluant le zonage d'assainissement qui est inclus en tranche optionnelle du PLU.
- Le PLU est soumis à évaluation environnementale : il s'agit d'une expertise plus poussée sur l'état initial de l'environnement, les impacts environnementaux et les mesures éventuelles à mettre en œuvre. L'évaluation environnementale est justifiée par la présence de sites Natura 2000 sur le territoire de Ceyzérieu.
- Le déroulement des études : la délibération de prescription du PLU date de janvier 2019. La phase du diagnostic vient d'être finalisée. La phase actuelle est donc celle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La phase suivante sera l'élaboration des pièces opposables que sont le règlement et les OAP. Le PLU finalisé pourra être arrêté. Suivra ensuite une phase finale « administrative » comportant les consultations de personnes publiques, l'enquête publique, puis l'approbation d'un PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques et des résultats de l'enquête publique.
- Le point d'étape de la concertation prévue dans la délibération de prescription du PLU :
 - o un registre est ouvert en mairie, qui a déjà reçu un certain nombre de contributions.
 - o Les compte-rendus des réunions de travail sont en ligne sur le site internet de la mairie.
 - o Un article est paru à l'automne 2019 sur le lancement des études du PLU. Il n'y a pas eu d'autres parutions sur le PLU.
 - o Il n'y a pas encore eu de réunions publiques organisées. Deux réunions publiques sont prévues dans le programme de travail, mais la commune envisage une troisième réunion publique.

La concertation avec la population doit reprendre.

PRESENTATION DES DIFFERENTES PHASES D'ELABORATION DU PLU

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique que sa mission est la réalisation des études, la constitution du dossier de PLU, le suivi de la procédure et de la concertation. Il est l'interlocuteur principal d'une équipe de maîtrise d'œuvre qui comprend également un cabinet de paysagistes-architectes, avec pour interlocuteur Romain ALLIMANT, un bureau d'études en environnement, avec pour interlocuteur Eric BRUYERE, ainsi que deux sous-traitants, EPTÉAU pour le zonage d'assainissement et VIBRIS pour la numérisation du PLU. Madame le Maire ajoute qu'un nuancier est également prévu dans le cadre du PLU. Il sera réalisé par le cabinet ALLIMANT.

Enjeux du PLU

Les membres du conseil municipal présentent leur vision de l'urbanisme pour Ceyzérieu :

- Un fort intérêt pour l'urbanisme, qui tient une grande part dans la perception de la commune, ainsi qu'en raison d'un ressenti du bourg.
- Une recherche de l'ancien et un attachement aux vieilles pierres. Le PLU doit également traiter d'autres problématiques telles que le stationnement dans la Grand Rue.
- Un intérêt particulier pour l'aménagement et une connaissance de certains enjeux du territoire en raison de l'activité d'exploitant forestier.
- Une activité orientée vers la valorisation du bâti ancien : rénovation d'une grange avec construction nouvelle conservant la voûte ancienne, ainsi que la rénovation d'une autre construction. Une attention spécifique doit également être portée à la gestion de la voirie et aux sorties de voiture.
- Exprime un avis nuancé sur les lotissements : certains sont bien réussis dès lors que les règles de construction ont été établies et respectées. Quelques références sont données : Béon, mais également celui d'Avrissieu. L'autre enjeu est de donner possibilité aux jeunes de Ceyzérieu de rester sur la commune. Il est dommage que certains doivent partir parce qu'ils n'ont pas pu trouver de terrain ou de logement. Certaines zones constructibles peuvent être très difficiles à viabiliser et certains terrains familiaux ne sont pas constructibles.
- Restaure une maison de la commune. Souhaite de beaux lotissements qui gardent son charme au village.
- Découvre le PLU. Habitant une maison ancienne du bourg, souhaite que le cadre villageois ne soit pas dénaturé.
- Aime les vieilles pierres, mais estime que le PLU ne doit pas pour autant restreindre les techniques de construction par des règles trop drastiques sur les pentes, les couleurs ou les clôtures. Il est important également de permettre de nouvelles habitations et de nouvelles techniques. Un exemple est également donné sur une contestation du motif de non intégration paysagère utilisé pour refuser un permis.

- Horticulteur à Ardosset et sensible à la question de l'urbanisme pour Ceyzérieu, exprime un vif intérêt pour suivre ce qui va se passer avec le PLU.

Présentation du diagnostic

Etat initial de l'environnement

Les principales sensibilités de l'environnement communal sont soulignées :

- La diminution de la production de gaz à effet de serre et la performance énergétique : la démarche neutralité carbone a de fortes implications en matière d'aménagement du territoire, notamment pour la sobriété énergétique du bâti, l'utilisation d'énergies décarbonées, l'amélioration des déplacements (modes doux, amélioration de la performance environnementale pour les déplacements motorisés), l'augmentation des puits de carbone. L'urbaniste souligne l'enjeu de ces questions : la commune peut se développer comme le prévoit le SCOT mais elle doit rechercher des solutions environnementales adaptées.
- L'amélioration de l'assainissement. Madame le Maire apporte des précisions sur le programme d'amélioration des équipements. La commune est équipée de 6 stations d'épuration ne répondant pas aux exigences réglementaires, non conformes en performances et non conformes en équipements (surcharge hydraulique et impact important sur le milieu récepteur).
 - station d'Aignoz, décanteur digesteur de 1998 – 25 EH ;
 - station d'Aignoz Marais, décanteur digesteur de 1988 – 50 EH ;
 - station d'Avrissieu-Samissieu, lit bactérien de 1975 – 50 EH ;
 - station de Catton, décanteur digesteur de 1986 – 100 EH ;
 - station de Chavolley, décanteur digesteur de 1999 – 50 EH ;
 - station du chef-Lieu, lagune de 1991 – 600 EH.

L'urbanisation est fortement conditionnée par ses systèmes d'assainissement et donc conditionnée à la mise en conformité préalable des équipements (systèmes d'assainissement, stations + réseaux) nécessaires pour la révision de son PLU.

Le schéma directeur d'assainissement a été validé par délibération du conseil municipal en séance du 05 janvier 2018 afin de trouver des solutions en matière de travaux avec la nécessité d'avancer en mettant en œuvre les travaux classés urgents.

Compte tenu du programme défini dans le schéma directeur d'assainissement, il est prévu d'ici un mois et demi de commencer l'étude de faisabilité pour le traitement et de définir le futur système de traitement d'Avrissieu et du bourg par le biais d'une nouvelle step.

- Les nouveaux logements (construction neuve ou réhabilitation) ne seront admis que si une solution alternative d'assainissement autonome est possible, sauf si la commune ne souhaite pas que se mette en place ce type d'assainissement. Les élus informent qu'une visite de l'ensemble des installations a été faite par les membres du conseil. Ils sont donc particulièrement attentifs à ces questions.
- Milieux naturels : la très grande richesse des milieux naturels est à souligner. Celle-ci doit être préservée par le PLU. La préservation des continuités écologiques englobe l'ensemble des

environnements, y compris agricoles et urbains, ces derniers pouvant également accueillir une biodiversité.

- Déchets : le principal enjeu est la réhabilitation de l'ancienne décharge située au lieu-dit Les Erruts.
- Trafic : globalement une faible accidentologie bien que la commune compte certaines portions difficiles, notamment aux entrées du village et au niveau d'Avrissieu-le-Haut.

Diagnostic territorial

Les principales conclusions du diagnostic sont présentées :

- Le maintien d'une dynamique d'activités. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe des discussions relatives au voisinage agriculture et habitations, notamment sur l'usage des pesticides, et d'une réponse dans le PLU qui se limite à l'urbanisme (implantation des constructions, maintien de bandes tampons, plantations de séparation en limite de zone urbanisée etc...). Le PLU ne régleme pas les pratiques culturales. L'autre question fréquemment abordée concerne la résorption des implantations informelles en zones agricole et naturelle : caravanes, dépôts, ... Elles seront interdites par le PLU, notamment parce qu'elles ne sont pas liées à une activité agricole professionnelle, mais comme le précise le représentant de l'ADIA 01, le PLU n'a pas d'impact sur l'existant.
- Population et habitat. Il faut souligner le caractère régulier et relativement modéré du rythme de logements, un peu moins de 5 par an en moyenne dont le tiers environ par réhabilitation. La commune étant classée comme pôle relais au SCOT, elle peut accueillir un développement un peu plus important, et doit diversifier son offre en logement, notamment pour du locatif privé et social. La commune ne doit pas se conformer aux objectifs de diversification de l'habitat inscrits au SCOT, mais elle doit rester compatible avec ces orientations : elle doit donc tendre vers une augmentation de la proportion de logements sociaux. Autre élément du SCOT à prendre en compte : une moyenne de 19 logements par hectare pour les extensions de l'urbanisation. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise qu'il s'agit d'une moyenne, qui ne doit pas être appliquée uniformément. Un élu observe que l'objectif de densité et de limitation de la consommation foncière implique une maîtrise foncière par la collectivité pour certaines opérations. Le représentant de l'ADIA 01 confirme que, la commune étant en retrait des secteurs dynamiques en matière d'immobilier, la maîtrise foncière publique est un moyen d'impulser des opérations de logements. Pour cela, la commune peut faire appel à l'établissement public foncier.
- Développement urbain : le PLU doit être compatible avec le SCOT qui prévoit au minimum 38% des logements au sein du tissu bâti du village et de certains hameaux. A Ceyzérieu, où la typologie bâtie laisse peu de « dents creuses », il est justifié de se baser sur le minimum de densification : ainsi, pour 70 logements envisageables en 10 ans, ce sont 43 logements à prévoir en extension, ce qui représente 2,3 hectares en foncier.
- Autres questions : faiblesse de la couverture de la défense incendie dans certains secteurs et arrivée prévue de la fibre optique fin 2021. Une antenne de téléphonie mobile va être implantée.

Présentation du PADD

Le PADD comprend des orientations à l'échelle de la commune : développement de l'habitat, protections environnementales, armature urbaine (quels sites de développement pour le bourg ? Hameaux « constructibles » et « non constructibles »), etc.

Il comprend également des orientations à l'échelle du village et des hameaux de la commune : conditions d'implantation des constructions, aménagement d'espaces publics et de voies, gestion du stationnement etc... L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER donne l'exemple d'une fiche réalisée pour définir les orientations à Ardosset.

La discussion porte sur la possibilité d'accueillir des ménages avec enfants : un élu demande si le type d'habitat pour ces ménages va être défini. Une élue observe que les coûts du locatif privé peuvent être dissuasifs pour certains ménages sur la commune. Le représentant de l'ADIA 01 informe qu'il faut également travailler la qualité de l'habitat : un travail fin sur les implantations bâties de manière à éviter les co-visibilités entre jardins. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise aussi le travail à mener sur le bâti ancien : préservation des cours et jardins, gestion du stationnement.

Présentation du règlement et des OAP

Les principales caractéristiques de ces documents sont présentées :

- Le règlement comprend un règlement écrit et un règlement graphique (plan de zonage). L'urbaniste souligne que le règlement permet de définir de manière relativement forte les implantations et les volumétries, la gestion des espaces extérieurs (stationnement, espaces verts, plantations) ainsi que l'équipement des terrains. Il peut également être intéressant de travailler sur l'emploi des matériaux et procédés constructifs, ainsi que sur l'agencement des logements, par l'intermédiaire de dispositions sur les implantations, la qualité environnementale et énergétique, ainsi que la protection du patrimoine. L'enjeu est de trouver le juste équilibre entre qualité et faisabilité.
- Les OAP portent sur la requalification d'espaces publics et de bâtiments ou sur les aménagements nouveaux. Elles ont un caractère plus opérationnel que le règlement, puisqu'elles peuvent prendre la forme d'un schéma d'aménagement et qu'elles sont plus souples que le règlement (opposables dans un rapport de compatibilité, non pas de conformité).

Présentation de la phase de formalisation des dossiers.

Il s'agit de la dernière phase, incluant l'arrêt du PLU, la consultation des personnes publiques, l'enquête publique et l'approbation du PLU : voir avant.

Information complémentaire.

Le nombre de permis de construire déposés en mairie a très fortement augmenté.

SUITES A DONNER

- Madame le Maire souhaite que les élus travaillent d'abord sur le PLU afin de se l'approprier, avant d'organiser une réunion publique. Cette dernière devra toutefois avoir lieu à l'automne. Une information spéciale sur le PLU sera faite afin de préciser la date de redémarrage du projet, de présenter le diagnostic et de présenter la suite des études.
- Une copie du registre de concertation sera transmise aux membres de l'équipe pour étude.
- La prochaine réunion est prévue pour le 2 juillet à 9 heures. Elle porte sur le début des études du PADD.

SIGLES

SIGLES	TITRE COMPLET
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
COS	Coefficient d'occupation des sols
CES	Coefficient d'emprise au sol
POS	Plan d'occupation des sols
ENS	Espace naturel sensible
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées
SDA	Schéma directeur d'assainissement
DTA	Directive territoriale d'aménagement
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
PLH	Programme local de l'habitat
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SUP	Servitudes d'utilité publique
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRDII	Schéma Régional de Développement, d'Innovation et d'Internationalisation
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PRAD	Plan Régional d'Agriculture Durable
CMS	Contrat de Mixité Sociale
ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi)
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)