

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°11 du 23 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
Jean-Christophe PARENTHOUX	Conseiller municipal
Angélique LATHUILLIERE	Conseillère municipale
Christine L'HERBETTE	Membre extérieur
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Elaboration du PADD

La commune remet à l'urbaniste le comptage des permis accordés à jour.

Analyse : depuis l'approbation du SCOT en 2016, 29 logements ont été accordés sur 4 ans et demi, soit une moyenne d'un peu plus de 6 logements par an.

ANALYSE PAR SECTEURS

Hameaux :

Il est proposé de faire un tour synthétique de l'ensemble des hameaux, sur la base des échanges qui ont eu lieu au cours de la précédente réunion ainsi qu'au cours de celle du 7 février.

ArDOSset :

- Se limiter au tissu bâti existant.
- Prévoir un espace préservé au niveau de l'angle des rues de la Velle et du Cri.
- Aménager des poches de stationnement collectif : trois espaces potentiels.
- Enveloppe urbaine : à retravailler au regard notamment des permis de construire accordés le long de la rue des Combes et de la rue de la Moraine. Questionnement sur la rue du Plan concernant un espace compris entre deux habitations.

Grammont / Carré / Catton :

- Enveloppe urbaine : Se limiter au tissu bâti existant, inclure les deux pavillons situés en limite Est du hameau en incluant l'ensemble de l'espace compris entre la rue de la Boissière et la route de Grammont. A noter que cela représente une extension par rapport, justifiée toutefois par le fait de s'appuyer sur des éléments physiques existants (constructions, chemins). Le représentant de l'ADI informe que cette urbanisation sera incluse dans le potentiel d'urbanisation établi sur la base du SCOT (2,3 hectares).
- A noter que certains tènements identifiés comme potentiels fonciers souffrent de difficultés d'accessibilité.
- Le Carré et Catton n'admettront pas de nouvelles constructions d'habitation. Au Catton, cela est conditionné par la faisabilité de l'assainissement autonome.

Chavoley / Morgnieu :

- Il est confirmé que Morgnieu ne se prête pas à une densification. Cette dernière porterait atteinte à l'intérêt des lieux (disparition des jardins situés au sein du hameau).
- Chavoley :
 - Revoir l'enveloppe urbaine le long de la rue du lac de Morgnieu afin de prendre en compte les projets de constructions en cours.
 - Préserver le tènement de la chapelle le long de la rue du Chêne.

La Pierre / Sammissieu / Barbillieu :

- La Pierre :

- Il est confirmé que La Pierre ne se prête pas à une densification. Cette dernière porterait atteinte à l'intérêt des lieux (disparition des jardins situés en cœur de hameau). De plus, La Pierre est avec Aignoz le seul gros hameau qui a conservé l'homogénéité du bâti ancien.
- Une localisation possible pour une aire de stationnement collectif a été identifiée.

- Sammissieu :

- Les élus municipaux soumettent le cas d'un problème de raccordement au réseau. Un projet de construction peut être desservi soit par la canalisation publique d'eau potable le long de la rue des Charrons, soit par une petite canalisation publique au niveau de la rue Parpagne qui passe sur des terrains privés. Le représentant de l'ADI répond qu'il se renseignera sur cette question.
- L'urbaniste soumet le cas du SCOT qui définit deux enveloppes urbaines densifiables pour ce hameau. Les élus répondent que cette division en deux enveloppes n'est pas justifiable au regard des caractéristiques du tissu bâti : il faut réunir les deux enveloppes par le côté Sud de la rue des Charrons, où se trouve la continuité urbaine. Côté nord, il y a une coupure marquée par un grand verger. De plus ce dernier est en périmètre AOC viticole.

- Barbillieu :

- Il est confirmé que Barbillieu ne se prête pas à une densification en raison de sa petite taille et de la très forte proximité avec la zone viticole. Les personnes présentes observent que des maisons sont en zone AOC.

Avrissieu :

- Avrissieu-le-Bas : l'enveloppe urbaine doit se limiter au tissu bâti existant, mais au vu de la densité déjà élevée au sein du hameau, il peut être souhaitable de préserver certains espaces libres de « respiration ».
- Avrissieu-le-Haut : L'enveloppe urbaine se limite à l'existant. Le développement de l'autre côté de la RD37 ne sera pas poursuivi. Madame le Maire informe les élus des implications du SCOT pour le secteur : les zones 2AU situées dans le secteur vont passer en zone A ou en zone N.

Senoy / La Croix :

- La Croix : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique que côté sud de la route de Saint-Martin de Bavel, il est possible de laisser les constructions en zone « non constructible » compte tenu de la proximité de la zone agricole.
- Senoy : sur proposition des élus, l'ancienne zone d'activités de Senoy est en zone d'habitat, afin de restructurer ce secteur d'urbanisation éparse. Les élus mettent également en avant l'attrait du site, lié à sa très bonne exposition, ainsi que le développement de l'habitat en cours avec un projet de 6 logements dans un ancien bâtiment d'activités. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe que le SCOT ne prévoit pas d'enveloppe urbaine dans ce secteur. Il faudra donc des justifications particulières.

Village :

- La commune envisage un développement :
 - o Soit au niveau du croisement de la route de Belley et de l'ancienne voie romaine. Un élu propose de mettre au sein de l'enveloppe urbaine une portion plus importante du parc situé à l'angle de l'ancienne voie romaine et de la route de Belley. Le représentant de l'ADI répond qu'il est également possible que l'intégralité du parc reste en zone préservée, afin d'y développer des cheminements piétons vers le centre.
 - o Soit dans le prolongement de la rue du Croulet, dans le prolongement du village-rue existant. Les élus informent qu'il faut éviter le développement urbain le long de la route de Saint-Martin de Bavel, en raison des problèmes de sécurité et d'accès. Toutefois, cela entraîne une urbanisation très en retrait du centre villageois.
- Par contre, le développement envisagé au niveau de la route de Culoz est plutôt une perspective à plus long terme. Il n'est donc pas retenu dans le cadre du présent projet de PLU.

BILAN

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER donne les grandes lignes de la seconde partie qui est une formalisation des orientations du PADD.

Madame le Maire demande si les limites de l'enveloppe urbaine doivent bien respecter celles établies par le SCOT. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER et le représentant de l'ADI répondent par l'affirmative, les différences (par exemple Sammissieu, Senoy) devant être justifiées au regard notamment des caractéristiques locales. Ces derniers ne sont pas appréhendées de manière précise par le SCOT, qui est défini sur une échelle plus importante.

Un élu municipal souligne que les possibilités de construire résultant notamment de la prise en compte du SCOT seront restreintes en raison de la rétention qui s'applique sur de nombreux terrains.

Madame le Maire rappelle que les élus municipaux, y compris ceux de la commune, ont approuvé le SCOT. Il faut donc établir le projet en fonction de ce document.

SUITES A DONNER

- Madame le Maire et les élus demandent que le SCOT soit associé à la réunion publique.
- La prochaine réunion aura lieu le 10 septembre à 17 heures. Le SCOT y participera afin qu'il puisse donner son avis sur le projet communal.