

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique du 16 octobre 2020

INTRODUCTION :

La réunion a mobilisé près de 30 participants.

Madame le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Elle annonce qu'il s'agit de la première réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la présentation du diagnostic et des grandes orientations du projet.

Madame le Maire présente le contexte et les enjeux de l'élaboration du PLU.

En premier lieu, qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU permet de définir plus simplement la destination des sols. Le PLU s'inscrit dans une logique de planification et de gestion de l'espace ainsi que de la préservation de l'environnement.

Le PLU définit les règles applicables aux constructions, la vocation des espaces de la commune (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle), les protections. Le document d'urbanisme établit un projet global pour le territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet est traduit par des documents opposables aux occupations et utilisations du sol, le règlement, qui se décompose entre un règlement écrit et un règlement graphique, plus communément appelé plan de zonage, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui permettent de définir des dispositions d'aménagement sur certains sites à enjeux en matière de construction, de renouvellement urbain, de paysage...

Qui a la compétence pour réaliser le PLU ?

Depuis la loi ALUR, le PLU est en principe de compétence communautaire. La loi ALUR ou loi Duflo II du 24 mars 2014 vise à favoriser l'accès au logement d'une part, et à lutter d'avantage contre la consommation des espaces agricoles et naturels, en favorisant notamment la densification. Elle prévoit également une généralisation du PLU intercommunal, l'échelle intercommunale étant considérée comme mieux adaptée pour atteindre ces objectifs.

Le transfert de compétence à l'intercommunalité se fait de manière automatique à l'issue des élections municipales et de la mise en place du conseil communautaire, sauf si une minorité de

blocage des communes refuse le transfert de compétence. Sinon, l'intercommunalité peut décider de prendre cette compétence, ce qui implique un changement des statuts de l'intercommunalité qui ne peut être obtenue qu'à la majorité qualifiée au sein du conseil communautaire.

Madame le Maire explique les conséquences au niveau de la communauté de communes du Bugey Sud, qui a tout récemment mené une réflexion spécifique à ce sujet. Les communes du Bugey Sud ont entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020 pour faire opposition au transfert de compétence à la communauté de communes. S'il y a minorité de blocage, dans ce cas l'intercommunalité mènera une réflexion concertée spécifique, le « projet de territoire », à l'issue de laquelle le transfert de compétence sera soumis au vote du conseil communautaire.

Le PLU ne part pas de rien

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie des normes, législative et supra-communal, qu'il doit respecter.

Le PLU doit notamment être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey. Le SCOT est élaboré à l'échelle d'un territoire pertinent en termes notamment de logements, d'emplois, de moyens de transport, de patrimoine et d'environnement. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Le SCOT du Bugey est applicable depuis le 26 septembre 2017. Les PLU doivent être mis en compatibilité avec le SCOT dans un délai de 3 ans. La commune doit sans tarder mettre en compatibilité son PLU avec le SCOT.

Le PLU est un projet collectif

La révision du PLU n'est pas un moyen pour se faire des amis. C'est un outil de développement du village, un projet d'ensemble qui ne fait pas de cas par cas.

La question à se poser : que faire pour l'avenir du village ?

Le PLU nécessite une réflexion et un travail importants, puisque sa durée totale est de l'ordre de 24 à 30 mois en moyenne.

Synthèse de l'avancement du PLU

Un conventionnement a été pris avec l'Agence Départementale d'Ingénierie par la municipalité, afin de lancer la procédure de révision du PLU.

La révision du PLU a été engagée par délibération du conseil municipal le 4 janvier 2019.

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée, comprenant notamment :

- Le cabinet Emmanuel Roger, urbaniste mandataire, en charge de la réalisation ou de la compilation des études, de la concertation et du montage du dossier.
- L'atelier Allimant Paysages, en charge du travail de conception urbaine, paysagère et architecturale nécessaire à la réalisation notamment des OAP et du nuancier.
- La société Reflex Environnement, qui doit s'occuper de l'évaluation environnementale du PLU.
- La société EPTEAU, en charge de la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Malgré les retards induits par les élections municipales et la crise sanitaire, la municipalité poursuit le travail réalisé, d'autant que madame le Maire et certains élus ont participé à l'élaboration du PLU au cours de la précédente mandature. Actuellement, le projet avance et se précise, des opportunités pour la commune s'étant présentées.

Madame le Maire conclue qu'elle espère que le PLU sera un vrai apport pour l'évolution du village et que c'est avec le sourire qu'il sera approuvé.

Une présentation est assurée sur la base d'un diaporama. Les échanges avec les participants ont eu lieu à l'issue de chaque partie. Madame le Maire a animé les échanges, assistée de ses adjoints, de monsieur Emmanuel Roger, urbaniste du cabinet d'urbanisme maître d'œuvre, ainsi que de Baptiste Jolivet, de l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Ain.

LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU

La présentation est très synthétique, apportant principalement des compléments à l'introduction de madame le Maire :

- Le contenu et l'application du PLU : un document de projet comprenant un rapport de présentation contenant un diagnostic et une justification des orientations et des dispositions du PLU, un PADD, document central, ainsi que les pièces opposables aux occupations et utilisations des sols, le règlement (règlement écrit et règlement graphique) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des exemples de règlement et d'OAP sont présentés. Le PLU s'applique à l'ensemble des occupations et utilisations du sol, à l'exception des pratiques culturelles.
- L'élaboration du PLU : celle-ci est en phase de projet. La concertation donne possibilité aux habitants de prendre connaissance du dossier, notamment par la diffusion des comptes-rendus des réunions de travail sur le site internet de la mairie, de s'exprimer – registre, courrier, et de participer par le biais des réunions publiques. Deux sont prévues. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise qu'il s'agit d'un minimum : rien n'empêche la commune d'organiser un plus grand nombre de réunions publiques si elle l'estime nécessaire.

- La hiérarchie des normes : sont mis en avant l'évolution des lois depuis une vingtaine d'années (lois SRU, Grenelle et ALUR notamment) afin notamment de prendre en compte les enjeux du développement durable et de la mixité sociale. De plus, comme indiqué précédemment le PLU doit être compatible avec le SCOT, notamment sur les questions suivantes :
 - o Le confortement de la dynamique résidentielle : la commune est reconnue comme « pôle relais », c'est-à-dire qu'elle a le potentiel pour accueillir un nombre plus important de logements en raison notamment de la présence suffisante d'équipements et de services sur son territoire.
 - o La diversification du parc de logements : il est précisé que l'objectif pour les communes « pôles relais » est de 12% du parc en logement social. Toutefois, cet objectif n'étant pas atteignable à Ceyzérieu en raison de la très faible proportion de logements sociaux, le PLU devra plutôt s'attacher à augmenter la proportion de logements sociaux.
 - o La réduction de la consommation de l'espace : au minimum 38% des logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine du village et des hameaux, et les extensions urbaines devront être réduites en superficie, au sein desquelles un taux moyen de 19 logements par hectare.
- Les enjeux locaux identifiés pour la révision du PLU portent sur la dynamique résidentielle, l'évolution du bourg, la place de l'agriculture, de la sylviculture, la qualité urbaine et architecturale, la mise en adéquation de l'urbanisation avec la capacité des équipements, et enfin l'évolution des activités artisanales sur le territoire.

Discussion avec les participants

- La vacance dans l'habitat

Une participante demande si la vacance dans le logement a bien été prise en compte dans le PLU.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que la vacance dans le logement est faible si on se base sur les données Insee : de l'ordre de 5%.

Par contre, la commune compte de nombreux volumes bâtis non occupés ou sous occupés. En ce qui concerne les anciennes granges, corps de bâtiments pouvant être aménagés : une étude « de visu » a recensé 74 possibilités.

- Le PLU intercommunal

Un participant s'interroge sur l'opportunité de financer un PLU communal alors que la communauté de communes prendra peut-être la compétence en la matière.

Madame le Maire répond qu'actuellement les maires ne souhaitent pas le transfert de compétence.

- Le développement résidentiel

Une participante demande que soit précisé le terme « développement résidentiel ».

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que cela englobe l'habitat, ainsi que les activités, services et commerces associés à un environnement résidentiel.

- La constructibilité des terrains

Une participante informe que, d'après des documents de travail du PLU, son terrain n'est plus constructible.

Madame le Maire s'étonne comment des documents de travail ont pu ainsi circuler et demande sur quelle base la constructibilité des terrains serait définie, alors même que le travail sur le zonage du PLU n'a pas débuté.

- L'assainissement

Un participant interroge le devenir de l'assainissement pour les hameaux équipés d'un système de fossé et décanteur. Il demande si le SCOT prévoit un assainissement collectif d'ici 2026.

Madame le Maire répond que l'évolution de l'assainissement dépendra prochainement de la communauté de communes, qui va prendre la compétence. En l'état actuel, le schéma directeur d'assainissement établi par la commune priorise les investissements sur les deux principales unités de traitement, que sont le lagunage du bourg et la station d'Avrissieu.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Une synthèse du diagnostic est présentée :

- L'organisation territoriale (répartition des constructions, de la végétation) en fonction du relief et des cours d'eau.
- Une commune globalement peu exposée aux risques naturels.
- Une problématique de la ressource en eau très sollicitée par le besoin d'amélioration de l'assainissement. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que, la priorité du schéma directeur d'assainissement étant l'amélioration du système d'assainissement au niveau des bassins desservis par les stations du chef-lieu et d'Avrissieu, il n'est pas possible de prévoir également des investissements sur les systèmes de fossés et décanteurs pour les hameaux de Catton, Carré, Morgnieu, Chavoley et Aignoz. Pour cette raison, la mise à jour du zonage d'assainissement va inclure une étude de faisabilité de l'assainissement autonome pour ces hameaux. Le zonage d'assainissement va également étudier les conditions de gestion des eaux usées, afin notamment de limiter les rejets vers le milieu récepteur.
- La très grande richesse des milieux naturels, liée à des habitats diversifiés et à de nombreuses espèces protégées. L'enjeu est également de préserver la perméabilité écologique du territoire, qui est la prise en compte de la biodiversité à l'échelle de l'ensemble de la commune.
- L'enjeu de l'amélioration énergétique liée au logement et aux moyens de transport. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que, dans un contexte de développement de l'habitat en milieu rural, le Bugey doit trouver ses solutions pour que ce développement soit durable : covoiturage, performance thermique des logements etc...

- Autres problématiques environnementales principales : les dépôts sauvages, l'ancienne décharge des Erruts, le voisinage entre agriculture et habitat.
- Les dynamiques économiques : les enjeux principaux sont le maintien d'un centre villageois bien achalandé, de la dynamique agri-touristique, d'un foncier largement mis en valeur par l'agriculture et la sylviculture, ainsi qu'une meilleure maîtrise de l'évolution des activités artisanales, actuellement dispersées. Une précision est apportée sur l'étude agri-touristique, qui a fait l'objet d'une réunion de travail dédiée : l'enjeu mis en avant est le voisinage habitat-activités. A ce sujet, l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle que le PLU ne régleme nte pas les pratiques culturelles, mais qu'il peut prévoir un parti d'urbanisation qui limite la proximité habitat et agriculture.
- Dynamiques résidentielles : le caractère relativement régulier de l'évolution démographique est souligné, avec toutefois une spécificité communale, qui est un phénomène de vieillissement et de décohobitation particulièrement poussé. L'attrance de la commune pour des secondes accessions, en raison notamment de l'importance du parc ancien, a été une hypothèse avancée. Le nombre très significatif de bâtiments anciens est lié à l'importance de la population au XIXème siècle, qui atteignait pratiquement 2000 habitants. L'enjeu va être une diversification du parc de logements, en compatibilité avec les orientations avec le SCOT : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne l'enjeu qu'il y a à étudier cette question afin que le logement produit réponde aux besoins constatés – accession maîtrisée ou sociale, locatif privé ou social, programmes spécialisés.
- L'armature urbaine montre la déconnexion entre le bâti rural traditionnel et le bâti pavillonnaire récent, généralement implanté en dehors des limites de village ou de hameau. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER indique que cela peut contribuer à expliquer pourquoi la question du voisinage entre habitat et agriculture est aussi sensible sur la commune. A noter que la consommation des espaces agricoles et naturels, de l'ordre de 2,3 hectares en dix ans, peut être significative si on se projette sur une plus longue période.
- Les différents types de formes urbaines du village et des hameaux sont présentés : linéaires, groupés, ou aérés. Ces formes urbaines génèrent des enjeux d'occupation de l'espace différenciés : possibilités de densification réduites en tissu linéaire, problématiques de stationnement en tissu groupé, déstructuration en cas de densification au sein du tissu bâti aéré. Il faut ensuite souligner la spécificité du village : de grands espaces de parcs et jardins s'étendent entre les linéaires bâtis.
- Le caractère exceptionnel des paysages et du patrimoine de la commune doit être souligné. Les paysages présentent des sensibilités liées à l'ouverture des vues en milieu ouvert (notamment à l'ouest et au sud du village), aux cônes de vue, à la perte de lisibilité de certaines entrées de village. Le patrimoine bâti doit être pris dans l'ensemble de ses composantes : le bâti rural traditionnel, le petit patrimoine composé de fours, lavoirs, murs, pierres levées, ainsi que le patrimoine végétal. La commune a mené un recensement spécifique du patrimoine bâti et végétal. Tout l'enjeu est d'adapter ce patrimoine aux besoins actuels tout en protégeant ses composantes.
- Les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés : le potentiel de densification est limité par la structure bâtie linéaire du village et de nombreux hameaux. L'enveloppe bâtie du village et des hameaux, tracée au plus près des constructions existantes, représente près de 50 hectares, alors que la superficie totale des zones

d'urbanisation du PLU en vigueur totalise près de 80 hectares. Il y aurait donc près d'une trentaine d'hectares d'extension inscrite au PLU. Au regard d'un besoin réel d'extension urbaine d'un peu plus de deux hectares, il est possible d'établir qu'une réduction importante des surfaces d'urbanisation du PLU sera nécessaire.

Discussion avec les participants

- Les capacités de densification et de modération de la consommation de l'espace

Des précisions sont données sur les réductions des zones d'urbanisation du PLU en vigueur.

Un participant observe que la diminution des zones d'urbanisation est de toute façon demandée sur toute la France, en application des lois actuelles. Il s'interroge sur les possibilités de répondre aux besoins en logements, en raison de la raréfaction du foncier constructible et de normes thermiques qui vont avoir pour effet d'augmenter le prix du logement pour la construction neuve ou pour la réhabilitation.

L'autre questionnement porte sur la possibilité d'atteindre 19 logements par hectare – 500 m² de terrain par logements en moyenne - au niveau des terrains situés en extension par rapport au village. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que cette densité n'est pas homogène : une opération peut combiner des densités plus importantes – par exemple plusieurs logements au sein d'une grosse maison – avec d'autres plus faibles. L'enjeu est que les logements ne soient pas positionnés de manière à avoir leur espace privatif sous la vue de plusieurs voisins, comme c'est souvent le cas en lotissement.

- Les zones d'activités

Des précisions sont demandées sur l'accueil de zones artisanales. Madame le Maire explique que ces dernières sont de compétence intercommunale. La commune de Ceyzérieu n'a pas vocation à en accueillir. En ce qui concerne les activités présentes sur la commune : celles qui n'ont pas vocation à être en environnement résidentiel doivent tôt ou tard être orientées vers des zones d'activités.

LE PROJET

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente d'abord les orientations globales de projet :

- Sur un principe d'accueil d'une centaine d'habitants, et tenant compte du besoin d'accueillir des primo-accidants, des actifs, de permettre le maintien des personnes âgées, il faut prévoir 70 logements en dix ans, comportant pour partie des surfaces petites et moyennes, de la location, privée et sociale, ainsi que de l'accession. L'accession sociale et le locatif social devront représenter 8 logements.
- Un développement économique encouragé, sauf pour les activités de type industrie ainsi que les activités artisanales incompatibles avec un environnement résidentiel. Le PLU n'empêchera pas les activités existantes de fonctionner, mais il n'autorisera pas l'évolution des bâtiments où elles seront implantées.

- En se basant sur les modalités de calcul du SCOT en matière de consommation de l'espace : un potentiel de 2,3 hectares pour l'extension du village, à répartir sur plusieurs sites, la commune souhaitant privilégier des opérations petites et moyennes. Une réunion spécifique a été organisée avec les représentants du SCOT afin que ces derniers précisent les modalités de prise en compte du document d'urbanisme supra-communal. Il apparaît d'une part que le SCOT admet qu'une rétention foncière soit prise en compte pour l'évaluation des besoins en surface, ce qui peut laisser un peu plus de souplesse, et d'autre part, que c'est la commune qui doit délimiter l'enveloppe bâtie pour la densification du village et des hameaux. Le SCOT est à une échelle qui ne permet pas ce travail de détail. Tout l'enjeu va donc être le travail d'identification des dents creuses et des réhabilitations dans le cadre de l'élaboration du zonage du PLU.
- Les priorités environnementales reprennent les sensibilités identifiées dans le diagnostic, avec une attention particulière portée à la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine, au maintien de franges vertes aux abords du village et des hameaux, à la perméabilité écologique des espaces agricoles.
- Les orientations sur l'architecture et le patrimoine portent sur le maintien des composantes du bâti ancien : préservation des volumes, de l'implantation, du rapport à la cour et au jardin, colorimétrie. Pour certaines constructions remarquables, des prescriptions plus poussées, portant sur les modes constructifs et les matériaux, seront prévues.

Les orientations sont ensuite déclinées par secteurs :

- Le village est conforté comme lieu central et espace repère de la commune. Le parti d'aménagement prévoit la protection des parcs et jardins qui ceignent le village centre, ce qui a pour effet de reporter l'extension du village au-delà de cette « ceinture verte ». Après comparaison entre différents sites potentiels, le choix s'est porté sur l'entrée de ville route de Belley, en raison de la présence de terrains maîtrisés par la commune, des besoins de requalification.
- En ce qui concerne les hameaux, la diversité des situations est soulignée :
 - o Les sensibilités patrimoniales et paysagères, très fortes dans plusieurs hameaux, pouvant impliquer des protections globales pour les hameaux les plus remarquables, ou ciblées (protection notamment du patrimoine commun, de certaines constructions...).
 - o Le voisinage avec l'espace agricole productif et la nécessité de maintenir des espaces « tampons » (vergers, herbages).
 - o La problématique importante des équipements, notamment en matière d'assainissement, de stationnement et de défense incendie. Un travail sur la création de poches de stationnement est prévu avec le PLU.
 - o Des problématiques spécifiques de restructuration bâtie : encadrement de la réhabilitation et de préservation d'espaces de respiration lorsque le tissu bâti est déjà très dense, notamment à Avrissieu-le-Bas ; réorganisation du site de Senoy ; encadrement spécifique de la densification à Grammont.

Un bilan du parti d'urbanisation est présenté : il établit un niveau de constructibilité des hameaux en fonction de critères liés à la taille, à la proportion de constructions « récentes », à l'impact limité sur l'environnement agricole et naturel, au niveau d'équipement et d'assainissement. Il en ressort que le village et 9 hameaux pourront recevoir des constructions nouvelles d'habitation, seul le village

pouvant toutefois s'étendre, tandis que pour 6 hameaux, seule l'évolution du bâti existant sera admise (réhabilitation, annexes, aménagement ou extension du bâtiment existant).

Discussion avec les participants

- Les piscines

Une participante demande si le PLU peut réglementer le développement des piscines. Il est répondu par la négative.

- La défense incendie

La défense incendie est un gros problème rencontré sur la commune, puisque la majorité des hameaux n'ont pas de bornes avec un débit suffisant (120 m3 par heure pendant deux heures). Madame le Maire annonce que la commune prévoit la réalisation d'un schéma directeur pour la défense incendie.

- Constructibilité en zone agricole

Un participant observe que, n'ayant pas de terrain en zone constructible, il va devoir se mettre agriculteur pour pouvoir construire son logement, étant entendu qu'il devra répondre aux conditions pour le faire, qui sont devenues très strictes.

- La composition du SCOT

Madame le Maire répond que ce sont des élus du Bugey qui composent le conseil syndical. Ceyzérieu avait ses élus, mais n'a pas participé aux travaux.

- Demande de constructibilité

Un participant informe qu'il peut être concerné par l'évolution de la constructibilité avec le PLU, et qu'il souhaite savoir comment faire connaître ses observations.

Les demandes doivent être faites selon les modalités prévues à cet effet : registre, courrier adressé au maire. Il est précisé que l'ensemble des demandes doivent être examinées par la commune, et qu'un bilan de la concertation doit être dressé.

Enfin, il restera l'enquête publique du PLU, avec la présence d'un commissaire enquêteur. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique qu'au regard de son expérience des enquêtes publiques, il peut annoncer qu'il n'est pas possible de satisfaire l'ensemble des demandes de constructibilité, mais que dans certains cas des demandes peuvent être jugées cohérentes avec le projet de PLU. Le rôle de médiation du commissaire enquêteur est important.

- Installation à Ceyzérieu

Un participant annonce qu'il souhaiterait s'installer à Ceyzérieu et demande s'il faut un délai pour attendre que le PLU soit suffisamment avancé pour trouver un terrain constructible. Madame le Maire répond que la constructibilité est actuellement réglementée par le PLU en vigueur. Elle invite le participant à venir en mairie pour prendre les renseignements nécessaires.

Il est précisé toutefois que, lorsque le conseil municipal aura débattu sur les orientations du PADD,

la commune a possibilité de mettre un sursis à statuer pour certaines demandes d'autorisation d'aménagement ou de construire dès lors qu'elles sont susceptibles de rendre plus onéreuse ou de compromettre la mise en œuvre du PLU.

- Offre de logements

Une participante souligne la nécessité de développer le logement locatif à Ceyzérieu. Elle cite l'exemple du lotissement d'Avrissieu : la création de ce dernier n'a pas amené de famille avec enfants à Ceyzérieu, et donc pas d'enfants pour l'école.

Un participant estime que pour que les zones d'activités fonctionnent, il faut faire plus de résidentiel.

Une participante observe qu'il y a une forte pression sur le locatif, notamment de la part de familles avec enfants. Le locatif est donc un enjeu important pour Ceyzérieu.

Autre offre qui peut être porteuse pour Ceyzérieu : la location intergénérationnelle.

Madame le Maire répond que la commune compte y réfléchir, notamment dans le cadre de la réalisation des OAP. Le PLU peut définir un programme, la commune s'assurant de son respect au moment de la cession des lots.

- Transformation d'un hangar en logements

Une participante demande la possibilité de transformer un hangar en logements. Les personnes présentes recommandent à la personne de déposer un certificat d'urbanisme.

- Cas du stationnement

Une discussion porte sur la possibilité de réhabiliter pour des personnes qui n'ont pas d'emplacements voitures.

Madame le Maire annonce que c'est là l'enjeu du PLU d'identifier des poches de stationnement, de faire également en sorte que le stationnement soit respecté et d'éviter que la chaussée roulante soit envahie.

Il est précisé que ces règles du PLU ne concernent pas les commerces.

- Réseau routier

La connaissance du réseau routier sera nécessaire pour rendre les terrains constructibles. Il est rappelé que Ceyzérieu a 28 kilomètres de routes à entretenir.

POURSUITE DES ETUDES ET DE LA CONCERTATION

L'élaboration du PLU est en phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La municipalité va avancer sur ce dernier avant d'organiser un débat municipal sur ses orientations générales.

L'élaboration du règlement, du zonage et des OAP débutera ensuite. L'avancement des travaux pendant cette phase sera présenté à la population, notamment au cours d'une réunion publique.

A noter qu'une fois la phase des études terminée, le PLU fait l'objet d'un arrêt en vue notamment d'être soumis à enquête publique.