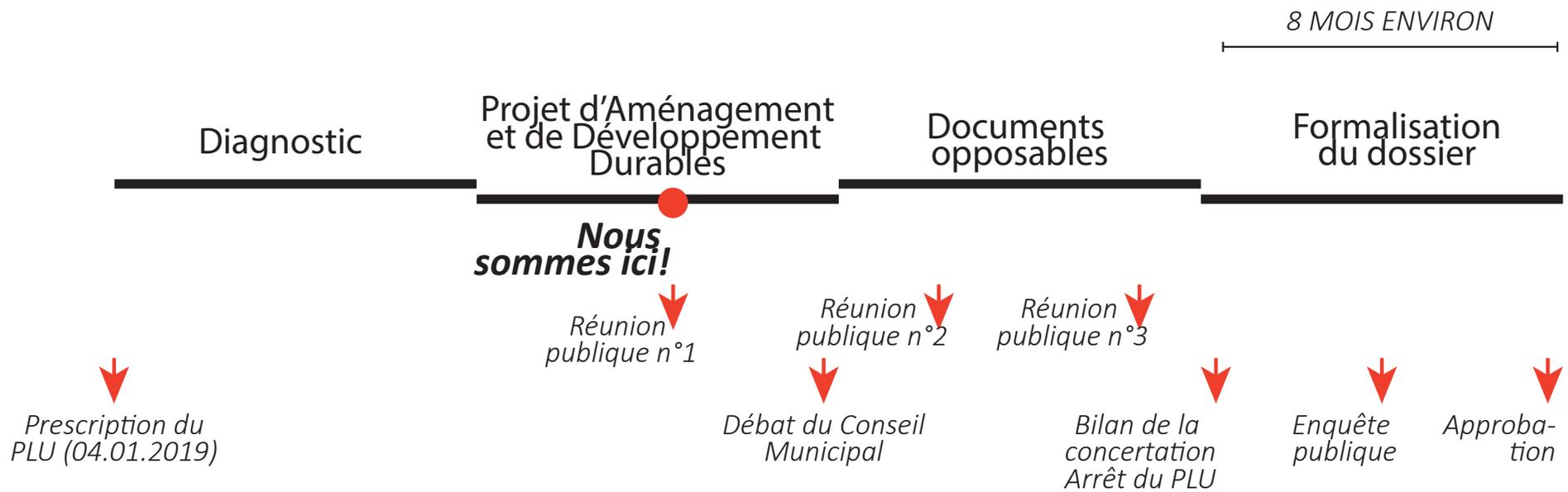


---

# Réunion publique

---

16<sup>octobre</sup>  
2020



## Déroulement de la réunion :

1. Contexte de la révision
2. Diagnostic
3. Projet
4. Suites des études

# Le contexte de la révision

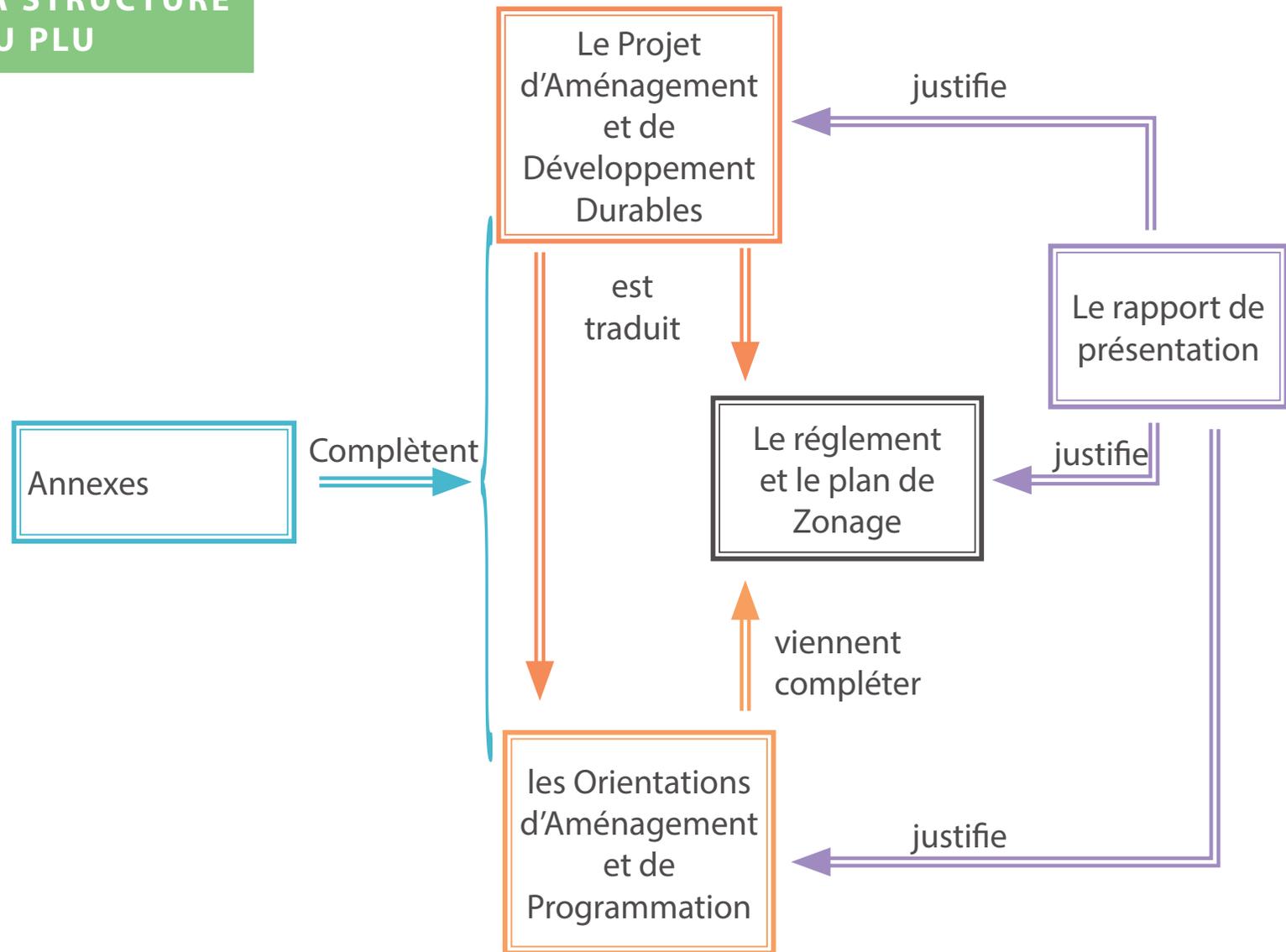
1

Un document de projet

Un projet qui doit être justifié

Un document opposables à l'ensemble des occupations et utilisations des sols sauf les pratiques culturelles

### LA STRUCTURE DU PLU



Le règlement :

> **Pour maîtriser l'évolution de l'espace :**

- les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites,
- les protections,
- les emplacements réservés, les servitudes.

> **Pour l'insertion harmonieuse des formes urbaines dans leur environnement :**

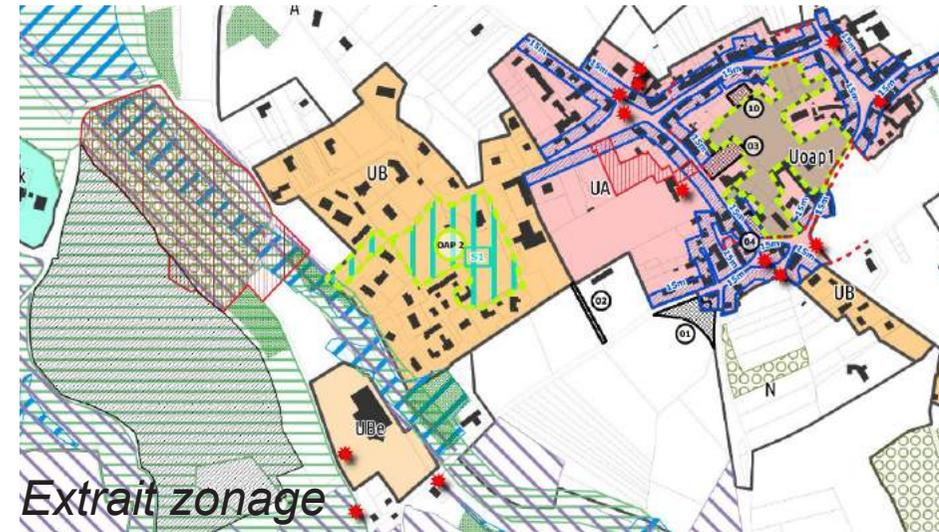
- règles d'implantation, de hauteur et stationnement
- plantations et biotope
- aspect extérieur et qualité constructive

> **Pour assurer l'accès et la bonne desserte des constructions**

Les OAP :

> **Pour un projet adapté à son contexte : qualité urbaine, insertion dans l'environnement**

*Exemple d'une commune du Nord Isère*



*Extrait zonage*



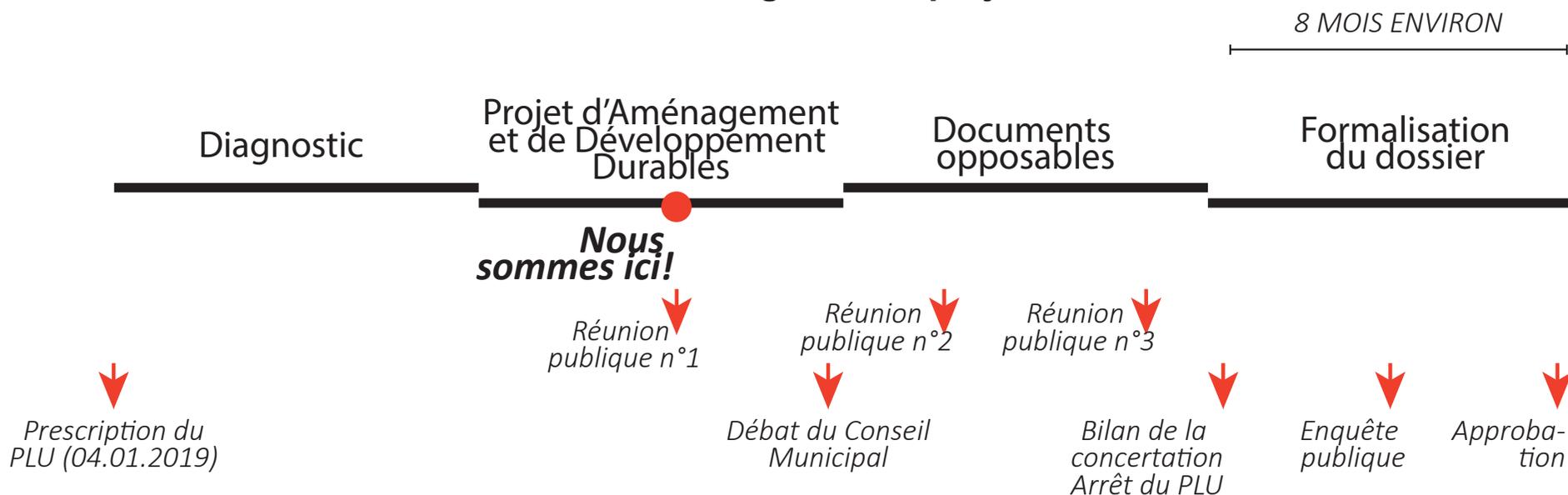
*OAP revitalisation du centre bourg*

## QU'EST-CE QUE LE PLU?

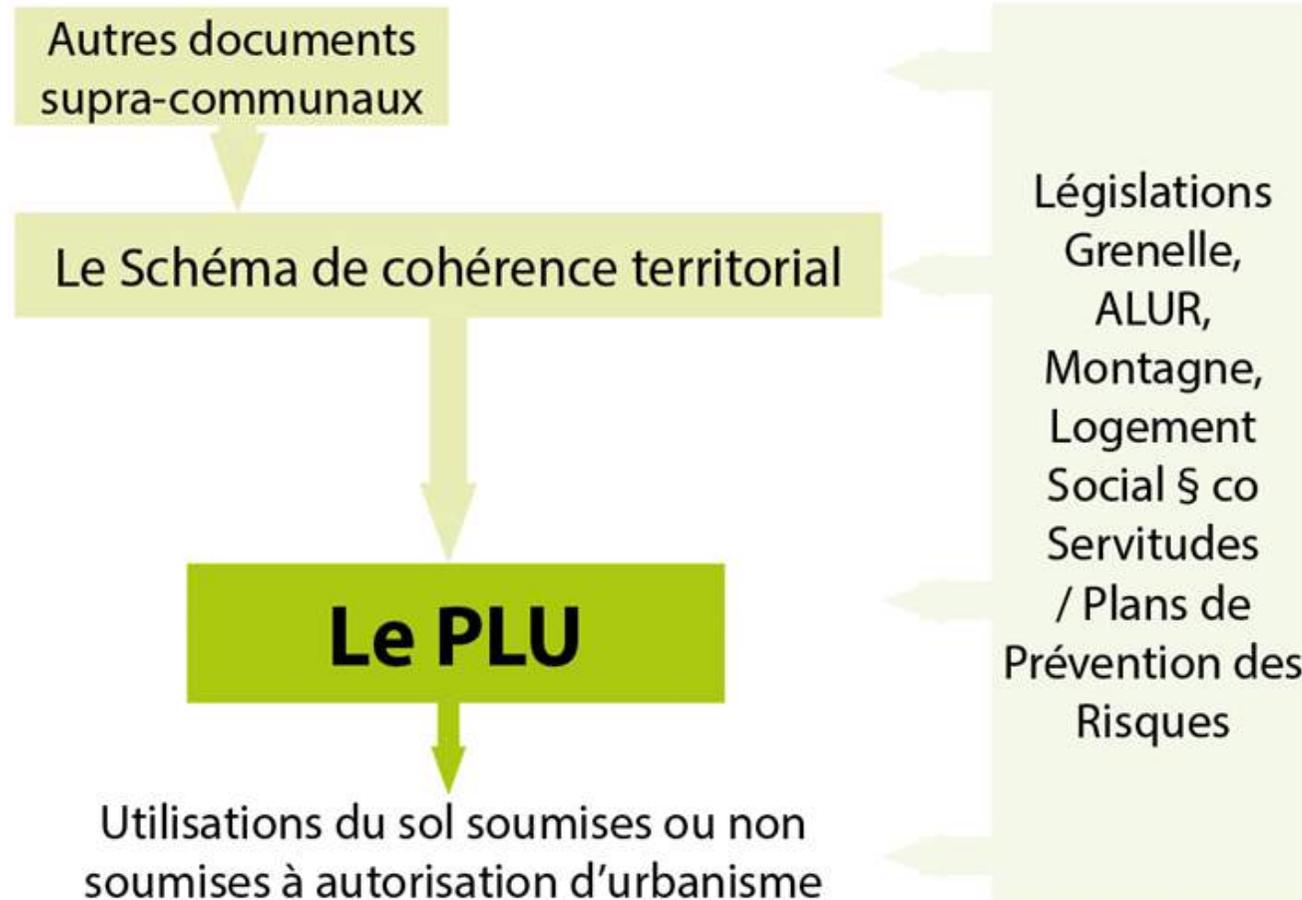
## CONCERTATION PREVUE :

- > L'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations
- > La possibilité pour tout habitant d'écrire au maire
- > La diffusion des comptes-rendus de travail sur le site Internet de la mairie
- > La diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal
- > L'organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet

Un document  
réalisé en  
concertation avec  
la population



Pour mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence du Bugey (SCOT) approuvé en 2017

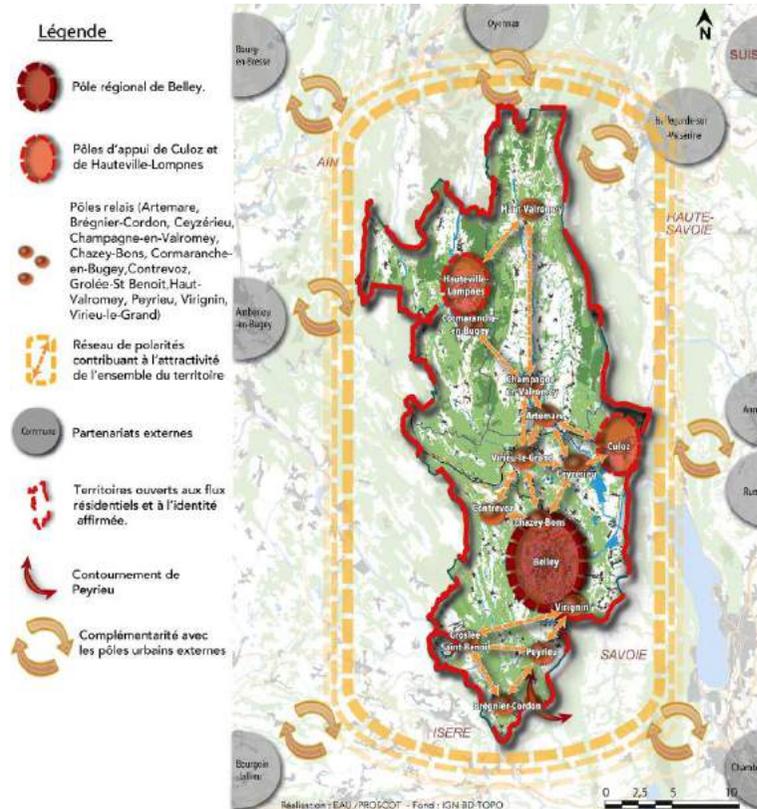


Ceyzérieu classée «pôle relais» par le SCOT :

-Une dynamique résidentielle à conforter

-Un parc de logements à diversifier

-Une consommation de l'espace à réduire  
>38% des logements minimum dans l'enveloppe urbaine  
>19 logements par hectare pour les extensions



*Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT*



*Carte illustrative (non prescriptive) du dossier de SCOT*

## LE CONTEXTE LOCAL

Mener une nouvelle réflexion sur l'aménagement de l'espace communal.

Devenir pour le bourg et maintien de ses équipements

Maintenir une dynamique résidentielle

Prendre en compte la place de l'agriculture, de la sylviculture et de l'exploitation forestière

Produire des opérations de construction et de réhabilitation de qualité, sous des formats variés, tout en tenant compte de leur faisabilité

Mettre l'urbanisation en adéquation avec les équipements et les investissements (assainissement)

Orienter l'évolution des activités artisanales sur le territoire



De nouveaux outils d'aménagement de l'espace

	AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION	FONCIER	FINANCES
ACTION DE LA COLLECTIVITE	Réglemente les constructions et prépare l'aménagement Renforce l'instruction	Préemption Cession/acquisition Réserve/rembrement	Planifie les investissements Crée de nouveaux outils fiscaux

**Les principales  
conclusions du  
diagnostic**

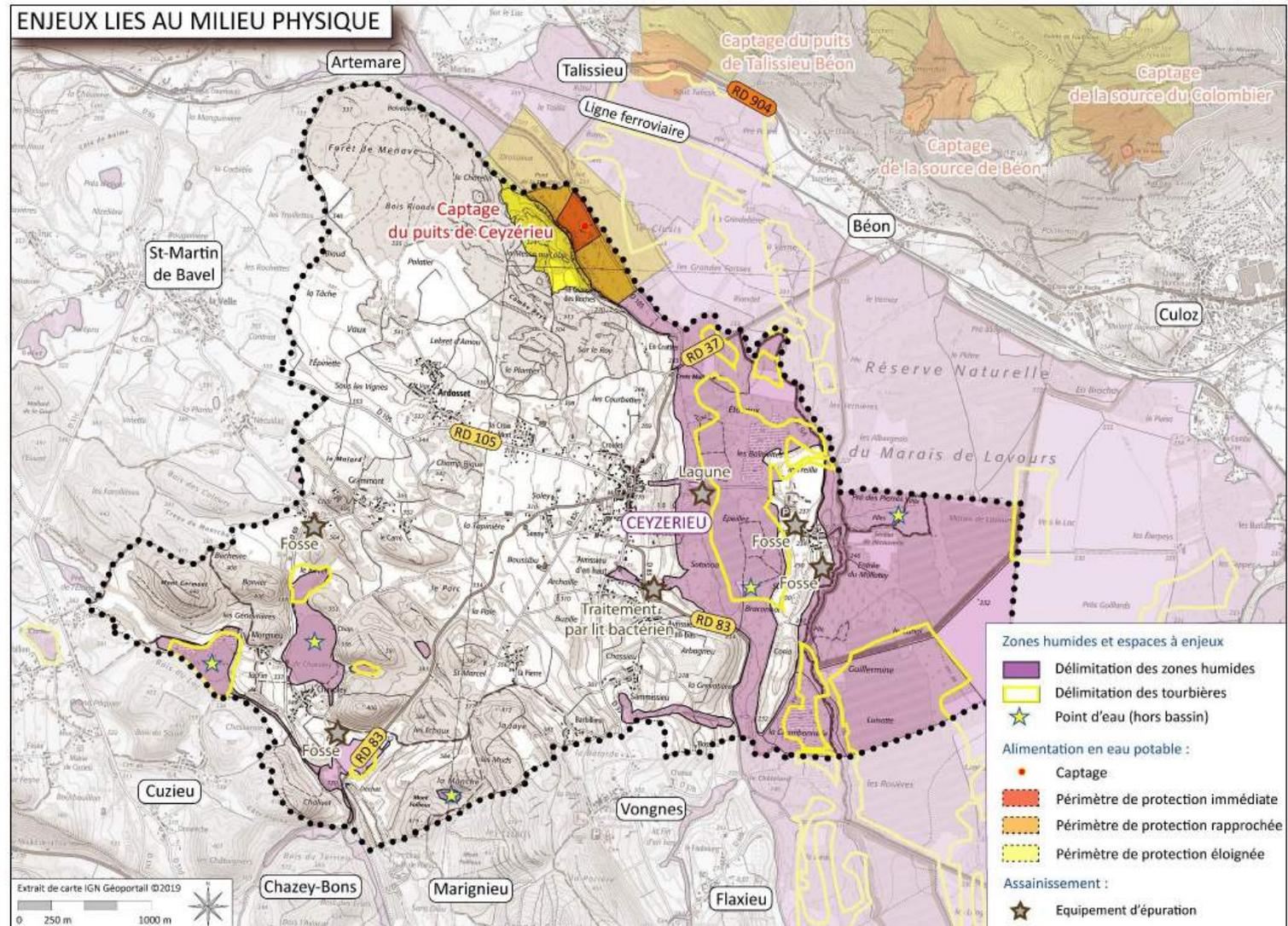
**2**

- Une organisation territoriale fortement marquée par le relief et les cours d'eau
- Risques naturels principaux : 5 cavités souterraines potentiellement dangereuses recensées, risque d'inondation (inclus PPR), remontée nappes (plaine Lavours et centre bourg), zone de sismicité 3 modérée, aléa moyen de retrait-gonflement d'argile



-Une ressource en eau potable de qualité

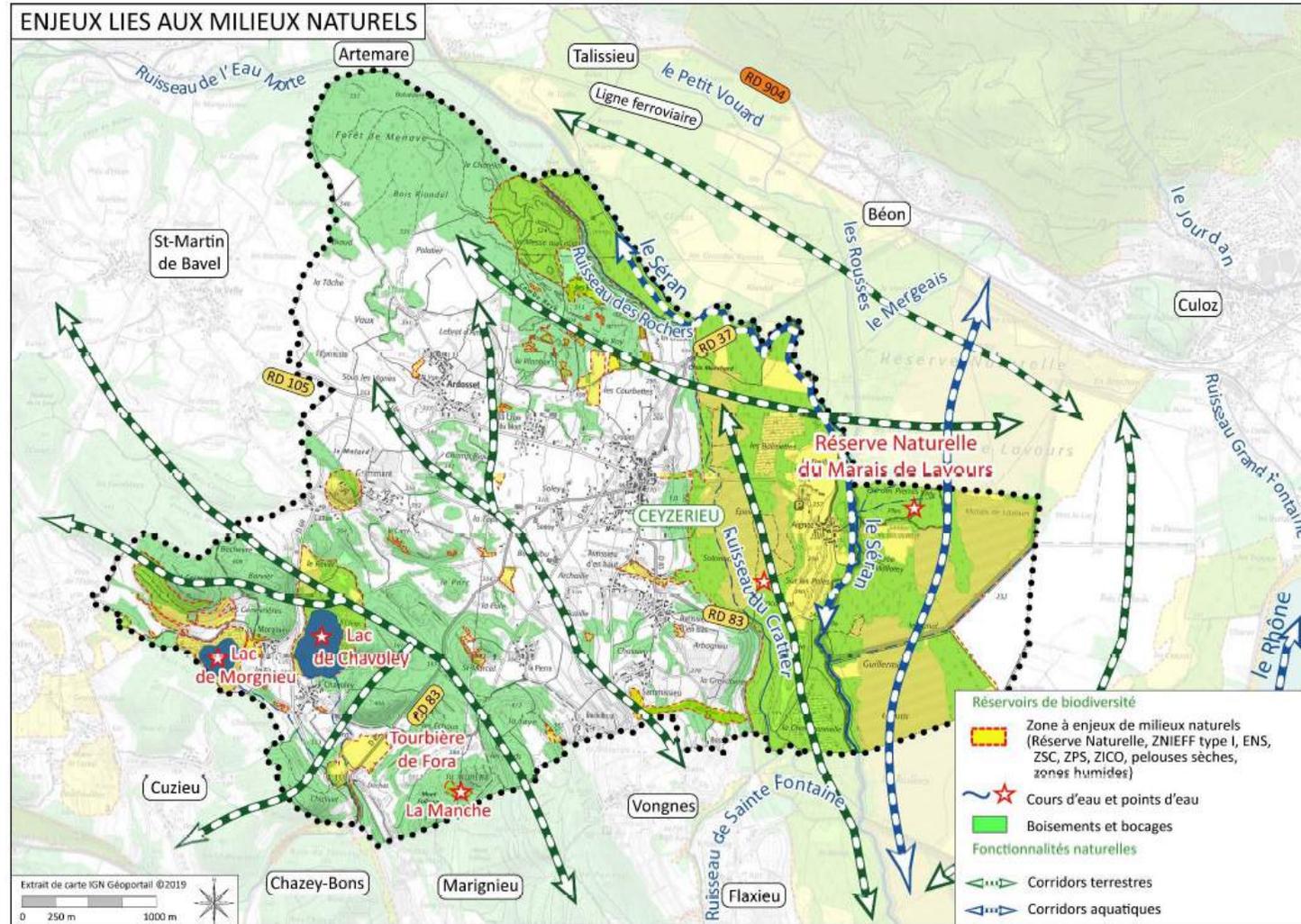
-Un enjeu prioritaire d'amélioration de l'assainissement



-Une richesse remarquable des milieux naturels : habitats diversifiés (zones humides et tourbières, pelouses sèches, milieux forestiers), nombreuses espèces protégées

-Un patrimoine naturel reconnu :  
 >protections Natura 2000, réserve naturelle, recensement Znieff  
 >site du marais de Lavours

-La trame verte et bleue : un enjeu de milieux naturels pour l'ensemble des espaces (naturels, agricoles et urbains)



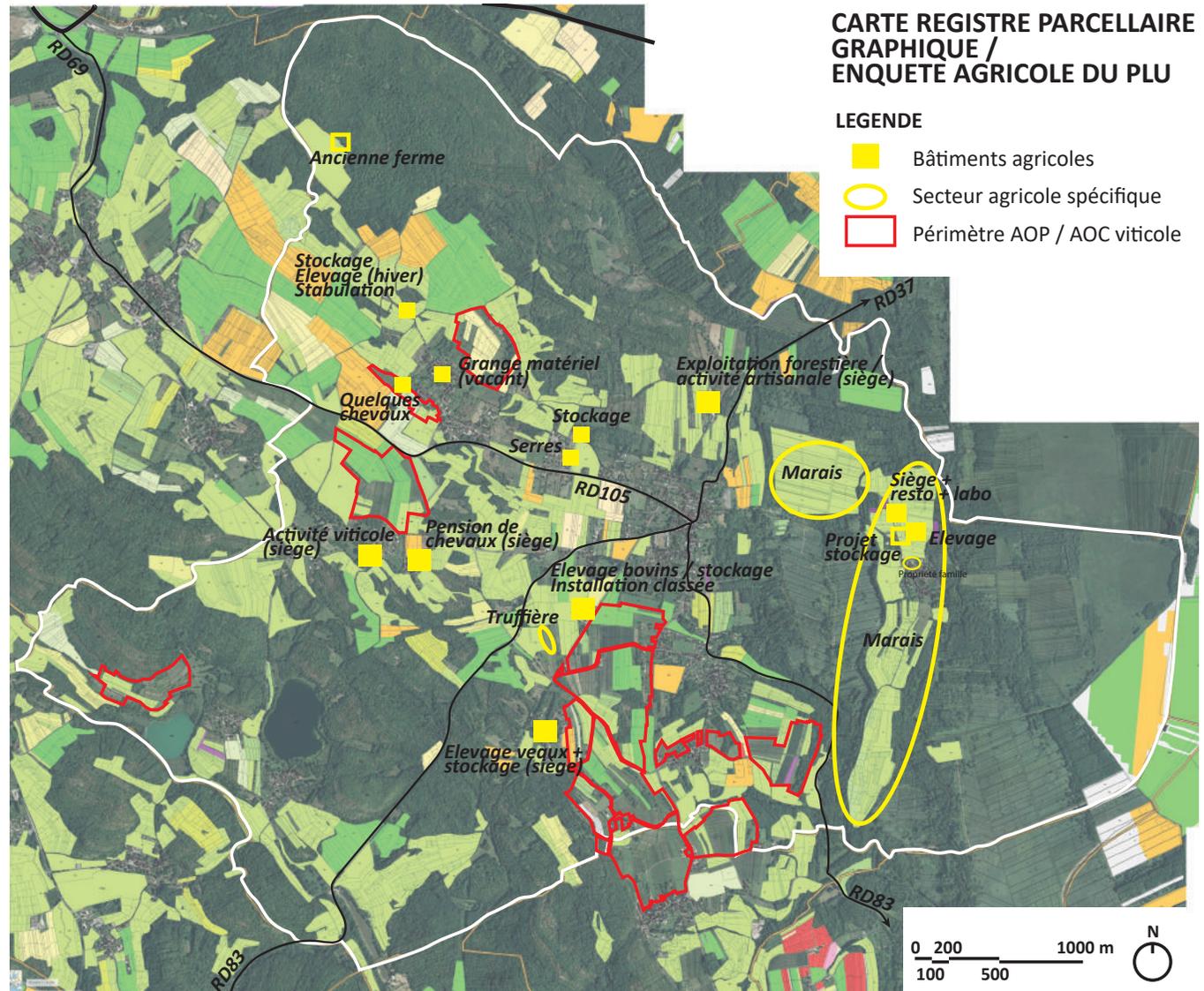


-Un centre villageois bien achalandé en commerce et équipements (regroupement scolaire)

Une dynamique agri-touristique sur l'ensemble de la commune

-Un foncier fortement mis en valeur par l'agriculture, la viticulture et la sylviculture, et un équilibre à trouver avec l'environnement résidentiel

-Des activités artisanales dispersées



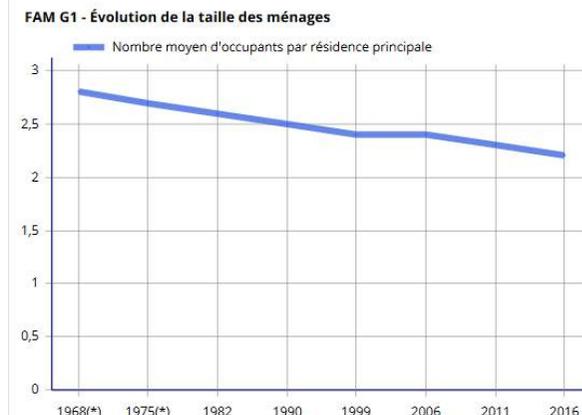
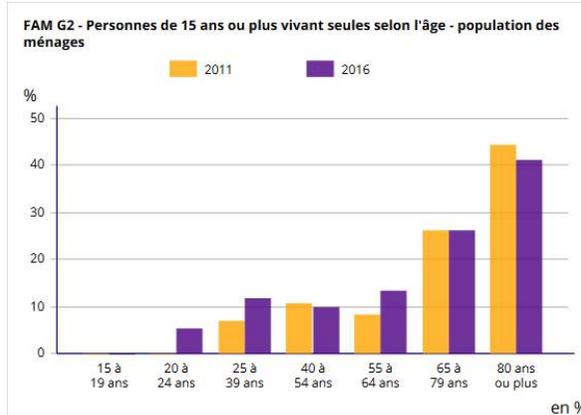
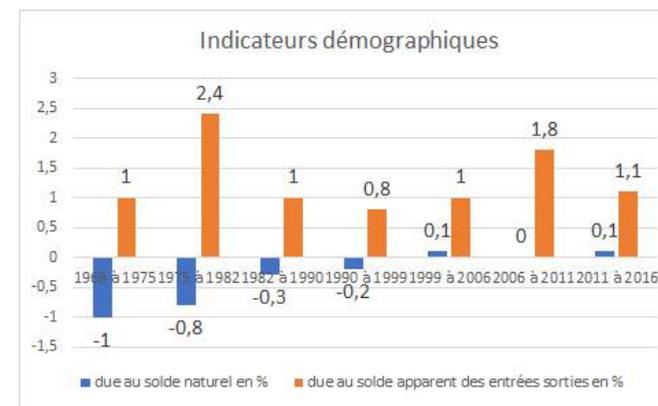
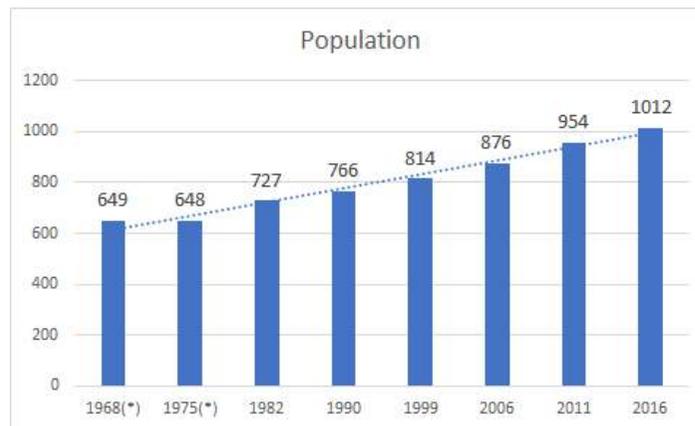
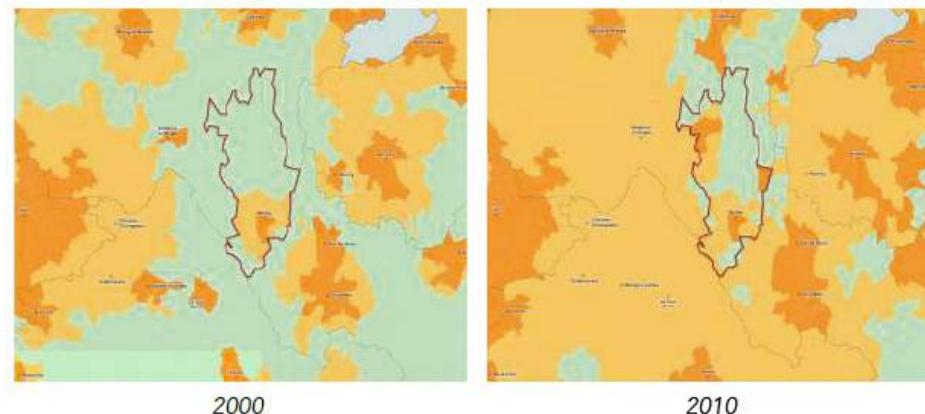
-Une dynamique démographique incontestable et un niveau d'activités élevé

-Une spécificité communale : une population vieillissante (très forte proportion des 45-74 ans) et une faible taille des ménages

-Un niveau de revenus supérieur à la moyenne du Bugey

### Des influences extérieures qui se dessinent

(Source : Observatoire des territoires de l'Ain)



	Revenu fiscal moyen des foyers fiscaux	Proportion des foyers fiscaux imposés
AIN	30 242 €	46,4%
CEYZERIEU	27 400 €	45,8%
REGION ARA	27 801 €	45,4%

-Une croissance de l'habitat modérée

-Une spécificité communale liée à l'importance du parc rural ancien

-Un enjeu de diversification du parc de logements en compatibilité avec le SCOT : logement locatif, logement social, surfaces petites et moyennes

PC accordés	Réhabilitation	Neuf
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>31</b>

PC accordés 2009-2018	TOTAL	%
Bourg	14	30%
Hameaux	33	
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

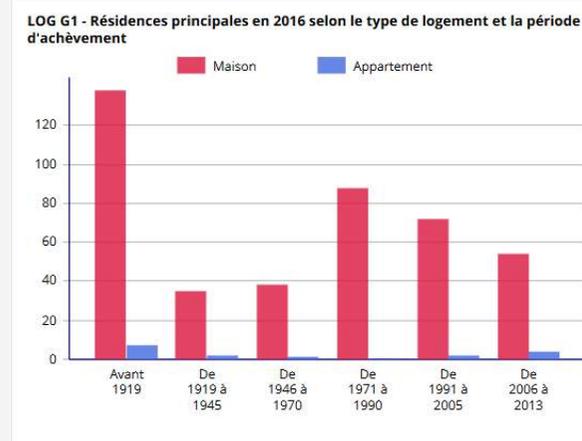
	2011	2016
<b>Ensemble</b>	<b>556</b>	<b>585</b>
Résidences principales	410	456
Résidences secondaires et logements occasionnels	116	100
Logements vacants	30	28

### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>456</b>	<b>100,0</b>	<b>1 012</b>	<b>18,6</b>	<b>410</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	395	86,5	886	20,5	356	86,8
Locataire	55	12,2	118	6,0	44	10,6
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	6	1,3	9	3,0	0	0,0
Logé gratuitement	6	1,3	8	12,5	10	2,5

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

### LOG G1 - Résidences principales en 2016 selon le type de logement et la période d'achèvement



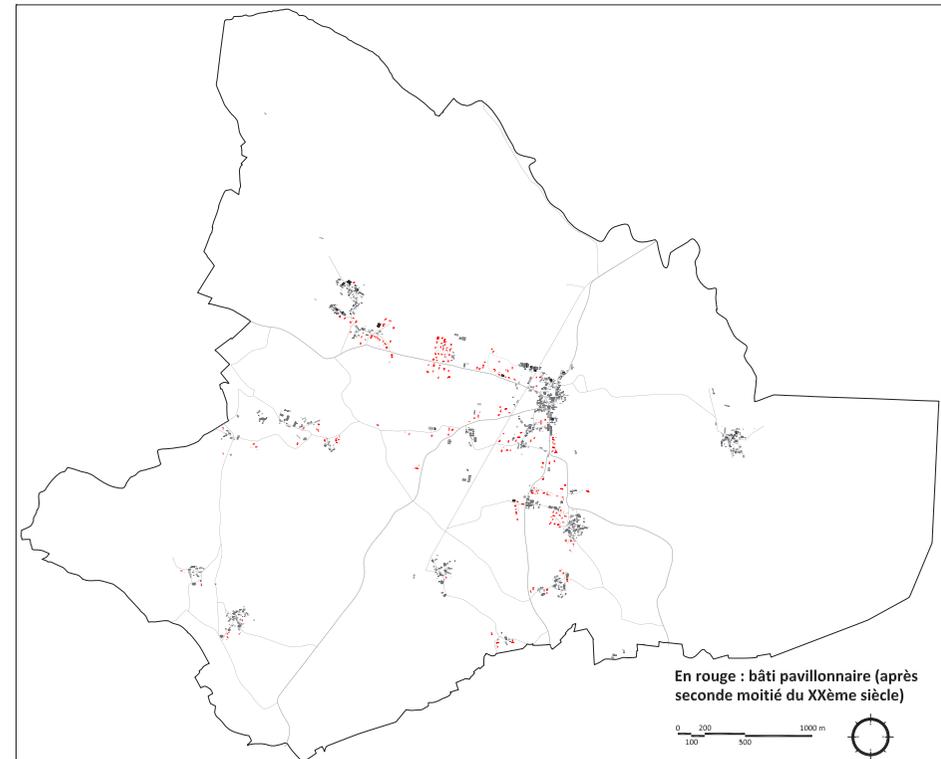
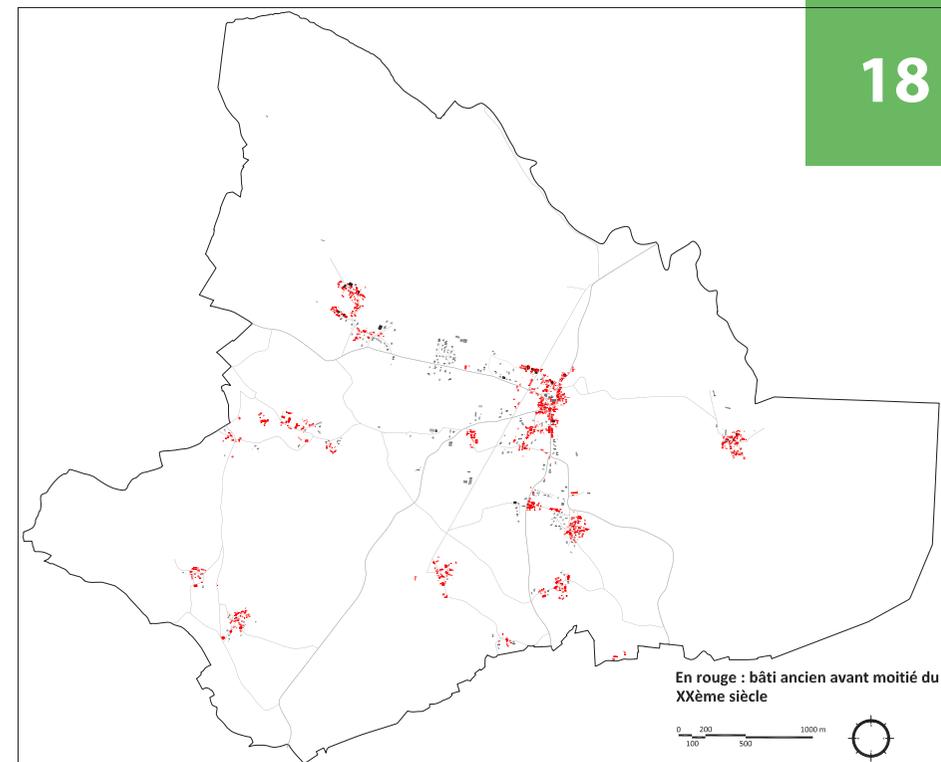
Résidences principales construites avant 2014.

Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.

- Une armature urbaine répartie entre le village et de nombreux hameaux
- Des tissus bâtis pavillonnaires en opérations isolées ou en lotissement en retrait du village et des hameaux existants
- Une faible densité des opérations de logements nouvelles : 12 logements par hectare

PC accordés 2009-2018	Espaces déjà urbanisés	Espaces agricoles et naturels
Total	1,5 ha	2,3 ha

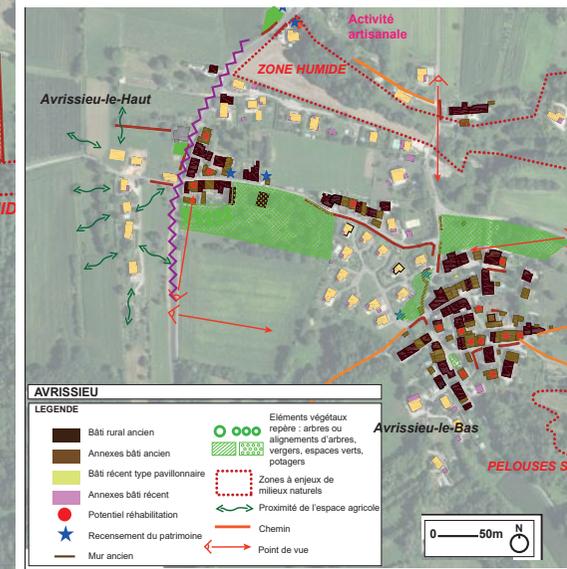
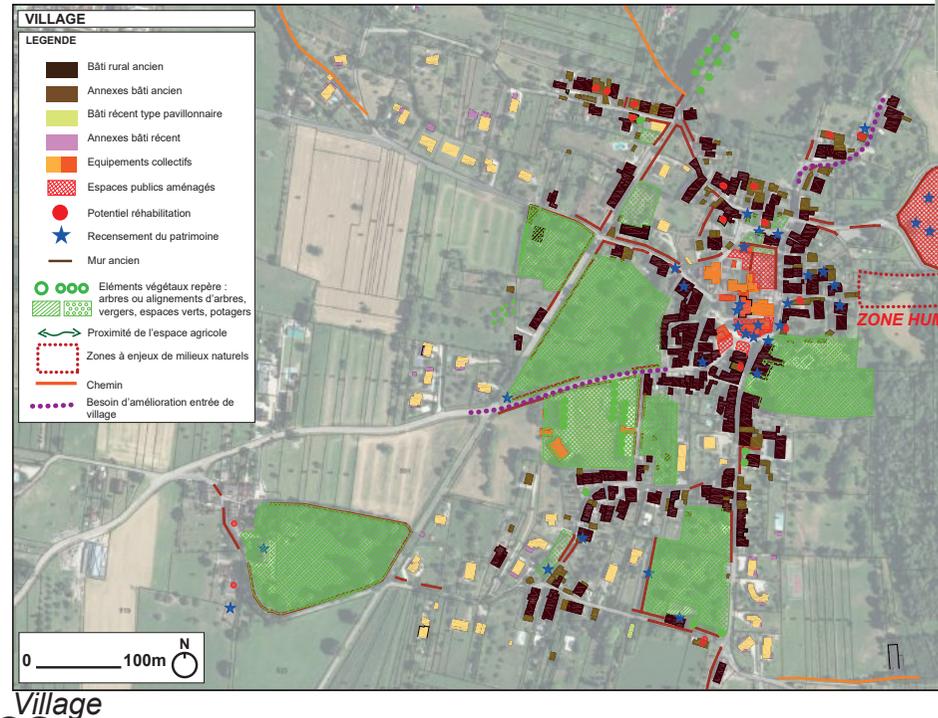
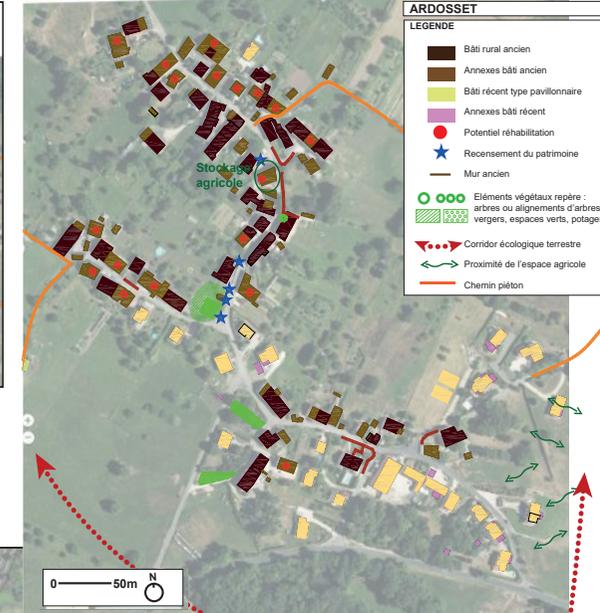
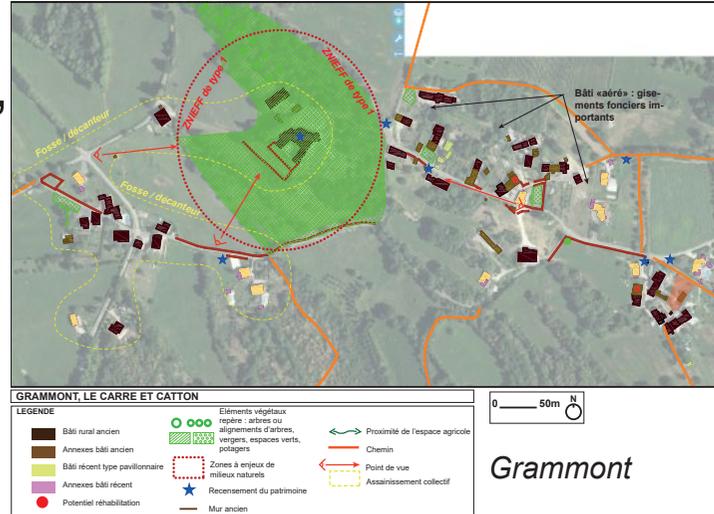
- Des activités artisanales dispersées, notamment dans le secteur de Senoy



-Formes urbaines anciennes :  
 >Points communs : bâti dense, implantation à l'alignement ou en faible retrait de la voie, architecture vernaculaire, bâti sous-occupé

>Différences : armature de parcs du village, hameaux linéaires ou groupés, hameaux «aérés» ou petits groupes bâtis

-Formes urbaines «récentes» : individuel isolé ou en lotissement, problématiques d'implantations et de gestion de la voirie et des espaces collectifs



-Paysages : sensibilité des espaces ouverts, des entrées de village et franges de hameaux, des cônes visuels sur les monuments, des ambiances intra-villageoises et intra-hameaux

>Très grande richesse du patrimoine bâti : équilibre entre respect du bâti ancien et adaptation aux besoins d'habiter

### Fenêtres



Menuiseries traditionnelles d'une teinte pâle qui s'harmonise bien avec celle de la façade



Nombreuses portes de grange en bois traditionnelles. Photo de droite : porte de grange transformée en baie afin d'améliorer la surface habitable d'une ancienne grange

### Traitement des façades



Façade enduite ou façade en pierre. Photo de droite : angle en pierre de taille



Façades ayant conservé leurs balcons en bois traditionnels

### Toitures



Couvertures en petites tuiles traditionnelles ou en tuiles mécaniques. A droite : recours au fibre ciment.



Éléments de décor de toiture : épis, girouettes, pas d'oiseaux.

### Petit patrimoine



Murs en pierres et portails



Four de Chavoley



Verger à Samissieu

	Nombre de logements total	Extension urbaine	Densité	Extension par rapport au tissu bâti existant
Période 2009-2018	47	23	10 logements / hectare	2,3 hectares
Période 2021-2030	70	43	19 logements / hectare	2,3 hectares

Enveloppe urbaine (zones U et AU) du PLU en vigueur	Enveloppe urbaine du futur PLU
79 hectares	45-50 hectares

-Une extension du village de plus de 2 hectares à minima (en fonction de la rétention foncière et du travail à la parcelle du PLU)

-Une réduction nécessaire des zones U et AU du PLU en vigueur

### 3. Le zonage du PLU actuel

