

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°13 du 11 mars 2021

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Myriam KELLER	Maire
Bernard BLASER	1 ^{er} adjoint
Gilles CHARVIN	Conseiller municipal
Jean-Christophe PARENTHOUX	Conseiller municipal
Michèle CHABOISSIER	Conseillère municipale
Angélique LATHUILLIERE	Conseillère municipale
Romain POINSIGNON	Conseiller municipal
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Romain ALLIMANT	Paysagiste
Emmanuel ROGER	Urbaniste

Objet de la réunion :

- ✓ Elaboration du règlement et des OAP

RETOUR SUR LE PADD

Des évolutions du PADD pourront être rendues possibles par :

- Une possibilité d'accueil de photovoltaïque aux Erruts. Les structures parties prenantes du projet : la communauté de communes en lien avec le PCAET, le SIEA, la DREAL.
- L'accueil d'artisans dans une petite zone dédiée : le maintien de ces activités dans le village et les hameaux est problématique, mais les artisans ne souhaitent pas pour autant s'implanter dans une grande zone d'activités. Il serait possible d'introduire ce changement à l'occasion d'une modification du SCOT prévue en 2023.
- L'implantation de nouveaux équipements de loisirs dans le village : il n'y a pas de nécessité à ce que le PADD le mentionne.

Les questions abordées au moment du débat sur le PADD sont principalement les suivantes :

- Le stationnement : l'exigence de places de stationnements dans le cadre du permis de construire ainsi que la création de stationnement par la commune.
- La vente du château de Grammont : comment aider à la restauration des constructions.
- L'augmentation des densités : craintes des nuisances et contraintes liées.

Il est prévu la mise en place d'un PAT (Projet Alimentaire Territorial) avec la chambre d'agriculture.

REGLEMENT

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente la nomenclature du règlement :

- Zone UA : zone dédiée aux tissus villageois.
- Zone UC : zone dédiée au maintien des tissus bâtis pavillonnaires.
- Zone UE : zone dédiée au maintien des équipements.
- Zone 1AU : zone à urbaniser et à équiper, correspondant aux principaux sites d'urbanisation.
- Zone A : zone agricole. La zone A pourrait inclure des activités économiques non agricoles isolées. Ces dernières seraient inscrites en STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. Le STECAL a pour objet de permettre l'évolution des activités en place ou un développement limité. Toutefois, la commune peut laisser les activités économiques isolées en zone A : l'activité pourra se poursuivre dans ses locaux mais elle ne pourra plus faire de construction nouvelle, agrandir ou aménager ses bâtiments.
- Zone N : zone naturelle. Il est possible d'autoriser de manière limitée des constructions agricoles en zone N, sachant que ces dernières doivent être liées à une activité professionnelle.

La discussion porte sur l'implantation des commerces dans le centre et dans les hameaux. Des locaux doivent être mis à disposition pour l'implantation de commerces. Le principe de protection des locaux existants est retenu. La possibilité d'exiger un rez-de-chaussée commerçant sur certains linéaires est à débattre. Les élus informent d'un projet de 3 commerces à la découpe dans le centre de Ceyzérieu.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le paysagiste de l'Atelier Allimant Paysages et Urbanisme rappelle que 3 OAP sont prévues dans le cadre du présent PLU.

Les OAP peuvent être sectorielles. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages et Urbanisme rappelle également les réflexions menées au moment de l'élaboration du PADD, qui montraient la structuration du village en îlots dont il fallait penser l'évolution. Cette réflexion porte sur les protections, les liaisons, les développements potentiels, les éléments du patrimoine à préserver.

Les OAP peuvent également être thématiques. Dans ce cadre, elles peuvent prendre la forme d'une charte afin d'inscrire des démarches de qualité et des savoir-faire locaux pour mener des aménagements publics ou privés.

Les OAP sectorielles

Secteur Bassette

Les questions suivantes sont abordées :

- Le terrain situé le long de Rue des Ecoles va être acquis par la commune. Les limitations de constructibilité restreignent la zone d'urbanisation à ce foncier.
- L'accès envisagé par la route de Belley semble difficile à concrétiser.
- Préservation du grand jardin situé au croisement de la rue des Ecoles et de la route de Saint-Martin de Bavel

Secteur Bourbouillon

Les questions suivantes sont abordées :

- La création d'un maillage piéton serait intéressante, mais le cheminement devrait avoir une autre orientation. Cela pourrait impliquer un emplacement réservé.
- Il faudrait envisager la préservation de la parcelle en pointe à l'angle de la rue des Ecoles et de la Route de Belley.

Secteur du Four de Bourbouillon

Les questions suivantes sont abordées :

- La parcelle principale envisagée par l'OAP fait l'objet d'un projet de construction de 3 logements avec deux sorties.
- Réfléchir au désenclavement de trois logements en étendant leur jardin.

Secteur Rue des écoles

Les questions suivantes sont abordées :

- Le « parc » doit rester non constructible en raison de son intérêt paysager et de la présence d'une source.

Secteur de la Gavinière

Les questions suivantes sont abordées :

- La commune priorise son action sur la valorisation de ses équipements publics situés de l'autre côté de la route de Belley. Le CAUE a été missionné en ce sens. La commune mène également son projet d'extension et de modernisation de la salle des fêtes.
- Déplacer la liaison piétonne afin de la repositionner vers la Gavinière.
- La parcelle 847 le long de la rue des Carmes doit être inscrite en densification.

- Les élus informent de l'implantation prochaine d'une maison sur une bande de terrain bordée par la rue des Artisans. Compte tenu de l'étroitesse de la bande d'implantation, l'insertion paysagère de la nouvelle construction est questionnée.

Secteur « Rue des Carmes »

Les questions suivantes sont abordées :

- Peu d'évolutions pour ce secteur en raison de la rétention foncière.

Secteur « Rue de Croulet »

Les questions suivantes sont abordées :

- Les limitations de constructibilité dans le cadre du SCOT restreignent les perspectives d'urbanisation dans ce secteur.

Les OAP thématiques

Thématique village jardin

Les questions suivantes sont abordées :

- Le développement de jardins collectifs, de potagers... en lien avec les problématiques sociales et environnementales est une démarche intéressante, à l'exemple de ce qui se fait à la Gavinière. Toutefois, un affichage dans le PLU est jugé prématuré par les élus municipaux.

Thématique « Rue de Village »

Les questions suivantes sont abordées :

- Cette thématique est retenue, afin :
 - o De réfléchir aux conditions d'aménagement des rues
 - o de déterminer où commence la route et où s'arrête la rue
 - o de créer du lien avec ce qui va être créé constructible.
- La commune prévoit de travailler avec l'ADIA sur la sécurisation des voies dans le village.

Bilan

Les OAP retenues seraient les suivantes :

- Secteur Bassette
- Secteur Gavinière
- Thématique « Rue de Village ».

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion a lieu le 21 avril. Elle portera sur les OAP.