

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°16 du 17 juin 2021

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Myriam KELLER	Maire
Bernard BLASER	1 ^{er} adjoint
Michèle CHABOISSIER	Conseil Municipal
Angélique LATHUILLIERE	Conseil Municipal
Gilles CHARVIN	Conseil Municipal
Sandrine ANTUNES	CCBS
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste

Objet de la réunion :

- ✓ Elaboration du règlement

REGLEMENT DU PLU

L'examen du règlement du PLU a appelé les remarques suivantes de la part des participants :

- Antennes relais : éviter de les interdire sur toute la commune. Laisser une possibilité d'implantation en zones A et N
- La commune a identifié 2 à 3 anciens bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La destination prévue (logement, activités) devra être précisée. Il faut également s'assurer que les bâtiments sont bien desservis par les réseaux.
- Zones humides : elles doivent être repérées au règlement graphique, mais il faut se limiter à la réglementation applicable.
- Un recensement des éléments du patrimoine à préserver a été réalisé : les éléments recensés doivent faire l'objet de fiches dans le rapport de présentation du PLU.

- Activités autorisées en zones UA, UC et 1AU : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que, parmi la destination des « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », il peut être difficile de faire la différence entre des activités nuisantes et non nuisantes. La représentante de la Communauté de Communes du Bugey Sud recommande d'ajouter des dispositions spécifiques permettant d'interdire des activités sources de nuisances.
- Préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation en zone 1AU. La représentante de la CCBS précise les trois modalités d'ouverture à l'urbanisation prévues :
 - o Une opération d'ensemble
 - o Un aménagement par phase en prévoyant des secteurs distincts au sein d'une OAP. Il est possible de réaliser concomitamment les différentes opérations prévues
 - o Un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Les options 2 et 3 ont l'intérêt d'être mieux adaptées à l'échelle d'intervention des opérateurs, qui évitent de réaliser des grosses opérations dans le secteur. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation doit être intégré au PLU.

- Evolution des habitations existantes en zones A et N : préciser « à la date d'approbation du PLU ». Il est également proposé de limiter le nombre d'annexes à deux maximum.
- Secteur Ai lié à une activité artisanale isolée en zone A : étendre la superficie du secteur Ai.
- Supprimer le Ratio d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) qui n'est pas dans le Plan de Prévention des Risques qui concerne la commune.
- Coefficient d'emprise au sol des constructions : monter à 0,60 maximum en zone UC.
- Le coefficient s'applique à l'échelle de l'unité foncière. Il faut rappeler que le coefficient d'emprise au sol s'applique uniquement à la partie de l'unité foncière classée dans le zonage correspondant.
- Hauteur des constructions : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER se rapprochera du paysagiste de l'atelier Allimant Paysages pour déterminer la hauteur maximale applicable en zone 1AU.
- Implantation des constructions par rapport aux voies : il faut préciser que la règle d'implantation de la construction à 3 mètres maximum de la voie s'applique à la construction principale en premier rideau.
- Quelques points de vigilance signalés par la représentante de la CCBS :
 - o Les toitures des abris de jardin
 - o Stockages à l'air libre : préciser s'ils doivent être accompagnés ou pas d'un masque visuel
 - o Réglementation des débords de toiture : penser à des exceptions pour les toitures terrasses
 - o En cas de division : prévoir un accès commun ou plusieurs accès groupés.

- Toitures jointives créant un effet de noue : tolérer en cas de projet commun, et sous réserve que chaque construction récupère ses eaux pluviales.
- Règles plus fortes sur l'aspect extérieur : préciser que cela s'applique aux constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Les élus municipaux font plusieurs propositions d'évolution du zonage. Parmi les propositions, certaines suscitent des remarques spécifiques : la représentante de la CCBS annonce qu'il s'agit dans plusieurs cas d'extension de hameau, en contradiction avec les orientations du SCOT. Ce dernier n'admet les extensions de hameau que dans le respect d'un ensemble de conditions cumulatives énumérées dans le document d'urbanisme supra-communal.

Autre demande des élus municipaux : agrandir la zone Ai, établie au ras du bâtiment d'activités, empêchant l'évolution de ce dernier.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion portera sur l'étude du règlement :
 - 24 juin 2021 à 9 heures.
- L'urbaniste étudiera les modifications proposées par les élus et fournira un décompte des surfaces d'extension.