

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°18 du 2 novembre 2021

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Myriam KELLER	Maire
Bernard BLASER	1 ^{er} adjoint
Catherine TROIANO	2 ^{ème} adjointe
Angélique LATHUILLIERE	Conseil municipal
Romain POINSIGNON	Conseil municipal
Gilles CHARVIN	Conseil municipal
Pierre GUILLET	Conseil municipal
Eric BRUYERE	Ecologue
Romain ALLIMANT	Paysagiste
Emmanuel ROGER	Urbaniste

Objet de la réunion :

- ✓ Présentation de l'ensemble du projet de PLU

ELABORATION DU PLU

Les dernières étapes avant la finalisation du PLU pour arrêt sont la réunion des personnes publiques associées et la réunion publique.

Les élus informent qu'ils n'ont pas eu de réunion avec le bureau d'études en charge du zonage d'assainissement, notamment pour la restitution des résultats de l'étude. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER prendra contact avec le bureau d'étude en charge du zonage d'assainissement pour fixer une réunion.

Les élus soulignent que l'évolution de l'assainissement est importante dans certains secteurs devenus non constructibles, pour des habitants qui souhaitent savoir comment réhabiliter.

CONTEXTE D'ELABORATION

- Présentation du PLU : un document de projet fondé sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), traduit par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le rapport de présentation permet de justifier l'ensemble du projet, par le rapport de présentation et la motivation des choix.
- La hiérarchie des normes : sont mis en avant l'évolution des lois depuis une vingtaine d'années (lois SRU, Grenelle, ALUR, loi Climat et Résilience 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 maintien d'une dynamique résidentielle : Ceyzérieu est considérée comme un pôle relais par le SCOT.
 - o Une diversification du parc de logements, en prévoyant notamment la production de logements sociaux.
 - o Une consommation de l'espace à réduire en ciblant une proportion minimale de logements dans l'enveloppe urbaine et en prévoyant une densité minimale pour les extensions urbaines.
- Une synthèse des échanges au cours de la première réunion publique, qui ont porté sur le contexte d'élaboration du PLU intercommunal, la constructibilité dans le cadre du PLU, la prise en compte de la vacance dans le logement, la desserte, la satisfaction des besoins en logements, le devenir des zones d'activités.
- Les principales conclusions du diagnostic :
 - o En matière d'environnement, le diagnostic met en avant les questions d'amélioration de l'assainissement, de prise en compte des milieux naturels, de traitement des dépôts sauvages et de l'ancienne décharge des Erruts, de limitation des consommations énergétiques, de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.
 - o Le diagnostic territorial met en avant la relative dispersion de l'urbanisation avec toutefois un village conforté dans sa vocation de centralité (services, commerces), une dynamique agricole, viticole et touristique marquée, et une croissance résidentielle stable malgré un phénomène accentué de vieillissement.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les principales orientations du PADD :

- Développement communal sur 10 ans : une perspective d'accueil d'un peu plus d'une centaine d'habitants, générant un besoin de 70 logements dont 8 logements sociaux.
- Un besoin d'extension de 2,1 hectares à cibler sur le village, en tenant compte des objectifs de densité du SCOT.
- Une priorité à l'amélioration des stations d'épuration et une nécessité de stopper l'augmentation des rejets dans les systèmes d'assainissement fonctionnant avec fossés et décanteurs.
- Le respect de la morphologie urbaine et du patrimoine du village et des hameaux : préservation des grands jardins, et de certains éléments du patrimoine bâti et végétal

- La distinction entre hameaux « constructibles » et hameaux « non constructibles » suivant un certain nombre de critères : taille, présence de bâti récent, impact sur l'environnement naturel et agricole, niveau d'équipement et d'assainissement.

La présentation du PADD suscite les remarques suivantes de la part des participants :

- Les objectifs de développement et d'extension au regard des orientations du SCOT : le rythme de croissance de l'habitat prévu par le PADD est légèrement inférieur au maximum prévu par le SCOT (7 logements par an au lieu d'un peu moins de 8 logements par an par application mathématique des objectifs du SCOT), en raison des nombreux logements autorisés en parallèle à la révision du PLU.
- Il est demandé d'ajouter la mention du hameau de Bossieu.

REGLEMENT DU PLU

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente le règlement, comprenant le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement écrit. La présentation est ciblée sur le règlement graphique :

- Les zones du PLU et le règlement applicable :
 - o Zone UA : englobe les tissus bâtis anciens du village et des hameaux « constructibles ». Elle inclut un espace en extension en arrière de la route de Culoz.
 - o Zone UC : englobe les tissus bâtis « récents », de type pavillonnaire, du village et des hameaux « constructibles ».
 - o Zone UE : ensemble d'équipements collectifs existants, localisé au niveau de la salle des fêtes et des terrains de boules.
 - o Zone 1AU : localisée au niveau des deux sites d'urbanisation principaux, dans le prolongement du village à l'Ouest.
 - o Zone A : zone agricole
 - o Zone Ai : activité économique isolée en zone A (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
 - o Zone An : Zone agricole d'intérêt paysager ou naturel
 - o Zone N : zone naturelle et forestière
 - o Zone Nd : zone naturelle impactée par la décharge des Erruts.
- Les prescriptions réglementaires particulières :
 - o Zonages environnementaux : zone d'intérêt scientifique, zones humides, corridors écologiques,
 - o Espaces Boisés Classés (EBC),
 - o Eléments à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti, murs anciens, arbres remarquables et ensembles végétaux
 - o Linéaire commercial à protéger et à conforter en centre bourg
 - o Périmètre préférentiel d'implantation des commerces de proximité,
 - o Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
 - o Zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).
 - o Emplacements réservés pour équipements.

Des compléments doivent être apportés au règlement graphique, dont certaines faites préalablement à la réunion par le représentant de l'ADI :

- o La délimitation des EBC, en relation avec l'évaluation environnementale.
- o Les changements de destination des bâtiments situés en zones A et N.

- Secteurs de logements au sein desquels s'applique un pourcentage minimal de logement social : à établir notamment au niveau des deux zones 1AU.
- La délimitation des périmètres de protection du captage d'eau potable.
- Les périmètres AOC (à titre d'information).
- Quelques corrections mineures au niveau du recensement du patrimoine : ceux localisés au sein du cimetière ne nécessitent pas la protection.
- Classement sonore lié à la voie ferrée.
- La décharge des Erruts peut être localisée à titre d'information, mais il est préférable de la classer en zone A.

La présentation du règlement graphique suscite les remarques suivantes :

- Ajouter un emplacement réservé pour relier les zones 1AU.
- Prévoir un emplacement pour un bâtiment technique municipal : différentes localisations sont proposées. L'écologue du cabinet REFLEX ENVIRONNEMENT informe qu'il n'identifie pas de contraintes environnementales spécifiques dans les secteurs regardés. L'implantation implique la délimitation d'une zone UE et d'un emplacement réservé de l'ordre de 400 à 500 m² de superficie.
- Réévaluer le potentiel d'extension : la surface actuelle d'extension est évaluée à 1,7 hectares en incluant un terrain de 0,3 hectares à l'arrière de la route de Culoz. Il est proposé de retirer le terrain de 0,3 hectares des surfaces en extension, dans la mesure où il fait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Il est proposé d'identifier de nouvelles surfaces en extension, afin de correspondre à l'objectif du PADD de 2,1 hectares d'extension. Un terrain de 0,4 hectare situé au croisement des rues des Carmes et des Ecoles est proposé. Il est demandé à l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER de faire des propositions.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Principales remarques faites dans le cadre de la présentation de l'évaluation environnementale :

- l'accord est donné pour la proposition de recalage de la ZNIEFF du Parc et château de Grammont en accord avec le parcellaire,
- la commune examinera avec l'urbaniste la délimitation à inscrire autour du bourg d'Aignoz afin de prendre en considération l'activité agricole de ce site et les besoins liés au point d'accueil de la réserve naturelle,
- Faire figurer les périmètres de protection de captage au plan de zonage du PLU,
- Privilégier les EBC au niveau des petites surfaces boisées.
- la commune fera un retour sur le maintien ou pas des parcelles proposées en N et couvertes par le classement des secteurs AOC/AOP, notamment au Nord et à l'Est de Sammissieu (diapositive n°21).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP La Bassette

L'OAP prend en compte la demande communale d'optimiser le foncier acquis par la municipalité en prévoyant l'implantation des constructions sur l'ensemble du tènement, une petite frange végétalisée étant maintenue à l'extrémité Ouest.

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes :

- Décaler la voie d'accès à l'OAP

- anticiper une extension future vers les terrains bordant l'OAP au Nord. Dans ce cadre, les bâtiments bordant la voie de desserte côté Nord pourront être orientés différemment.
- Apporter un certain assouplissement pour faciliter l'opération future. Un participant cite l'opération de Saint-Jean-de-Nodz : les bâtiments en R+2 ne les ont pas choqués.

OAP La Gavinière

Le paysagiste de l'Atelier Allimant Paysages Urbanisme (APU) a repris l'étude menée sur le secteur sur le CAUE. Il maintient toutefois certains questionnements concernant le fonctionnement de la partie « habitat ».

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes :

- Questionnement sur la parcelle 846 qui borde le périmètre de l'OAP côté Sud.
- Les bâtiments fléchés B1 et B2 sur le projet d'OAP pourraient accueillir du logement social. L'habitat social pourrait également être envisagé au niveau du bâtiment à réhabiliter à La Bassette.
- Le positionnement des bâtiments bordant la rue des Ecoles dans l'étude du CAUE pose des problèmes d'accessibilité.
- Un débat a lieu sur la partie prévue en pré ou verger au Nord de l'OAP, le long de la route de Belley :
 - o faut-il classer cette partie en zone UE (équipements) au lieu de la zone 1AU ? Cela permettrait à la commune de regagner du potentiel supplémentaire pour l'habitat.
 - o Faut-il maintenir l'ensemble en zone 1AU, permettant d'étaler et de « dédensifier » quelque peu l'OAP ?

OAP thématique

En ce qui concerne l'OAP thématique sur les voies du village qui avait été présentée par le paysagiste de l'atelier APU au cours d'une précédente réunion : il est décidé de ne pas la retenir comme OAP.

Il est proposé de prévoir une OAP thématique sur les continuités écologiques, afin de se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion aura lieu le 29 novembre prochain et portera sur le zonage d'assainissement.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion portera sur la présentation du zonage d'assainissement.
- Il faut envisager dans les meilleurs délais une présentation de l'ensemble du projet aux personnes publiques associées et la réunion publique.