

COMMUNE DE CEYZERIEU

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion du 14 janvier 2022 d'association des personnes publiques

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Myriam KELLER	Maire
Bernard BLASER	1 ^{er} adjoint
Angélique LATHUILLIERE	Conseil municipal
Gilles CHARVIN	Conseil municipal
Isabelle MORLOTTI	Adjointe au maire de Béon
Joël BRUN	Adjoint au maire de Talissieu
Sandrine ANTUNES	CC Bugey Sud
Aude BERTINO	DDT 01
Didier THOUMIAND	DDT 01 SUR/PLAN
Clément GALLON	Chambre d'agriculture
Laura DESMOUCELLE	RNN Marais des Lavours
Emmanuel ROGER	Urbaniste

PERSONNES EXCUSEES

Organisme

Commune de Flaxieu

SNCF

ARS

RTE

INAO

CRPF

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Objet de la réunion :

- ✓ Présentation de l'ensemble du projet de PLU

INTRODUCTION

Madame le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Elle informe que la présente réunion porte sur la présentation de l'ensemble du projet de PLU.

Elle annonce que l'objectif est une approbation du PLU fin 2022. Madame le Maire constate un « effet PLU » avec de nombreuses demandes de permis de construire. Elle estime que mener à bien la procédure de révision du PLU est un enjeu important pour dynamiser le village. La commune a l'espoir d'une réouverture de classe qui a fermé récemment.

Un diaporama est ensuite présenté par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER.

La première partie porte sur la présentation du contexte de la révision, du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu au dernier trimestre 2020. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle que cette première partie avait été présentée dans le cadre d'une consultation des personnes publiques fin 2020. Il s'attachera à préciser comment s'est faite l'articulation entre le PADD et sa traduction réglementaire. Il précise qu'un débat complémentaire sur le PADD devra être organisé afin d'intégrer le projet photovoltaïque des Erruts.

CONTEXTE DE LA REVISION

Le contexte de la révision est présenté de manière synthétique :

- 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.
- 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 :
 - Le maintien d'une dynamique résidentielle : Ceyzérieu est considérée comme un pôle relais par le SCOT.
 - Une diversification du parc de logements, en prévoyant notamment la production de logements sociaux.
 - 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.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC :

- 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.
- 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. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne le besoin d'une diversification du parc de logements pour permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune.
- Analyse des constructions et de la consommation de l'espace : cette analyse a été actualisée par rapport à celle présentée fin 2020. Elle montre que les projets se réalisent majoritairement dans les hameaux, et une densité des constructions neuves relativement faible (8 à 9 logements par hectare).
- Capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés : un potentiel faible lié à une armature urbaine éclatée entre le village et de nombreux hameaux, ainsi qu'à la structure bâtie linéaire du village : majoritairement des fonds de jardin et des bâtiments exclusivement privés annexes aux habitations principales. L'urbaniste précise que la commune n'a pas connu de divisions parcellaires au cours des dernières années. Il en conclue que seuls des projets ciblés et maîtrisés peuvent permettre une diversification de l'habitat.

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. L'objectif est une diversification de l'habitat en développant des petits logements, du locatif et du logement social, afin de favoriser une diversification du parcours résidentiel et une meilleure rotation des ménages dans le parc existant.
- Un besoin d'extension de 2,1 hectares à cibler sur le village, en tenant compte des objectifs de densité du SCOT. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER annonce que le PADD sera actualisé pour faire une comparaison entre le développement urbain actualisé des dix dernières années (2012-2021) et celui des dix prochaines années.
- Un parti d'urbanisation privilégiant le développement sur deux sites proches du centre village (250 mètres), appartenant à la commune : seul un projet maîtrisé sur des sites ciblés peut permettre d'atteindre les objectifs de diversification de l'habitat souhaités par la commune.
- 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.

Il est rappelé qu'un débat complémentaire sera organisé pour intégrer le projet photovoltaïque aux Erruts.

Echanges avec les participants

La représentante de la CCBS fait deux remarques :

- Elle demande de mettre dans le rapport de présentation des taux de croissance annuels moyens, qui permettent d'évaluer le rythme de développement par échéances
- Etablir un bilan de la consommation d'espaces depuis 2017, afin de faire un bilan de la compatibilité du développement communal au regard des orientations du SCOT sur la période 2017-2021.

La représentante de la CCBS informe que le phénomène de vieillissement souligné dans le diagnostic s'observe désormais dans les autres villages du Bugey.

Les représentants de l'Etat et de la DDT demandent également d'explicitier dans le rapport de présentation l'articulation entre les données brutes de densification indiquées dans le diagnostic et ce qui se fera réellement.

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 Nph : zone naturelle pour le projet photovoltaïque (ancienne décharge des Erruts)
 - o Zone Nt : activité de tourisme et de loisirs (STECAL)
 - o Zone Ne : équipements d'intérêt collectif et services publics (STECAL)
 - o Zones Npi, Npr, Npe : périmètres de captage.
- Les prescriptions réglementaires particulières :

- Zonages environnementaux : zone d'intérêt scientifique, zones humides, corridors écologiques,
- Espaces Boisés Classés (EBC),
- Patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti, murs anciens
- Environnement à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : boisements, zonages environnementaux, corridors écologiques
- Linéaire commercial à protéger et à conforter en centre bourg
- Périmètre préférentiel d'implantation des commerces de proximité
- Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- Zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)
- Emplacements réservés pour équipements
- Servitude de mixité sociale
- Secteur impacté par le bruit des infrastructures (voie ferrée)
- Périmètres AOC reportés à titre d'information.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER met en avant les éléments suivants :

- Délimitation des zones UA et UC : la délimitation est globalement cohérente avec les principes de densification de l'enveloppe urbaine définie dans le diagnostic et avec les choix d'aménagement définis dans le PADD (hameaux « constructibles » et hameaux « non constructibles »). Trois secteurs non inclus dans l'enveloppe urbaine initiale ont été insérés dans la zone U : ils peuvent être considérés comme insérés dans l'enveloppe urbaine après réexamen du site. Ce sont :
 - La partie Sud de la rue des Carmes, dans le village : des constructions sont présentes dans ce secteur, avec des espaces interstitiels entre elles, qu'il est possible de considérer comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.
 - Le long de la route d'Ardosset : avec deux constructions nouvelles et un permis de construire accordé pour une habitation, la configuration du secteur a été modifiée. Il peut être intégré à l'enveloppe urbaine du village.
 - Grammont : en bordure Est du hameau, un terrain libre interstitiel est compris entre le hameau et deux habitations pavillonnaires. Ce terrain peut être rattaché à l'enveloppe urbaine du hameau.
- Localisation des extensions urbaines : les deux zones 1AU correspondant aux deux terrains identifiés dans le PADD, ainsi qu'un terrain situé côté Sud de la rue des Carmes, entre une habitation et la rue des Ecoles. Le total des extensions, 1,8 hectares, est inférieur à l'objectif du PADD.
- Bilan PLU actuel et PLU futur : les extensions correspondent à celles inscrites au PADD, ainsi qu'aux modifications d'enveloppe urbaine évoquées précédemment. Il y a également une petite zone UE au Nord du village, pour le bâtiment technique communal. Le bilan extensions / réductions donne une réduction globale de 24 hectares des zones U et AU du PLU.
- STECAL. Les quatre STECAL répondent à des projets bien identifiés, en lien avec des activités existantes. Il y a bien un caractère exceptionnel justifié par les besoins de développement et de diversification d'entreprises.
 - Projet d'écodolges secteur Nt : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que la localisation initiale a été modifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale, afin de préserver le corridor écologique. Ce projet est bien avancé (caractéristiques du projet, financement...). Madame le Maire précise qu'il s'agit d'un projet porté par un agriculteur de la commune.
 - Extension de la maison de la réserve secteur Ne : justifié par l'extension de l'espace muséographique dans le bâtiment existant, nécessitant de déplacer les stockages qui s'y trouvent sur un terrain situé en face. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER

précise que l'évaluation environnementale n'a pas identifié de sensibilité particulière sur ce tènement, en raison de sa localisation au sein du village.

- Construction d'un nouveau bâtiment de stockage 400 m² à proximité du bâtiment existant : secteur Ai à Senoy. Cela permet de répondre aux besoins de l'entreprise et de regrouper ces stockages à l'air libre qui altèrent fortement la perception de l'entrée de village route de belley. Pour cette raison, une OAP a été définie pour l'aménagement paysager du site.
- Création de surfaces de stockage sur un terrain appartenant à une entreprise de plomberie, sanitaire et chauffage : secteur Ai à Senoy.
- Traduction réglementaire du zonage d'assainissement : les hameaux desservis par un décanteur pour lesquels il n'est pas prévu d'amélioration des équipements par le schéma directeur d'assainissement sont classés en zones A et N, à l'exception de Chavoley qui est un hameau étoffé. La zone d'assainissement collectif est dans ce hameau au plus près des constructions, pour éviter que des constructions neuves éventuelles se raccordent au réseau. Le règlement écrit reprend également les prescriptions du zonage d'assainissement pour la gestion des eaux pluviales.

Certains éléments du règlement écrit sont précisés :

- Règlement de la zone UC avec un recul des constructions de 8 mètres par rapport à la limite de fonds de parcelle, et une implantation possible sur les autres limites de propriété. Cette disposition vise à éviter l'effet « couloir » lorsque l'habitat individuel s'implante sur des petites parcelles.
- Prise en compte des préconisations de la CDPENAF en ce qui concerne l'évolution des habitations en zones A et N.
- STECAL : la principale disposition en zones Ai et Nt est la limitation de la constructibilité à 400 m² et 300 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière (constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes).
- Stationnement : principe d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute qu'un nuancier va être élaboré, similaire à celui qui a été fait pour la commune de Culoz.

Echanges avec les participants

Le représentant de la chambre d'agriculture observe que des parcelles sont coupées en deux par la zone U au Sud de la rue des Carmes. Il s'inquiète des problèmes d'accès pour les parcelles agricoles situées en arrière, et des problèmes de cohabitation avec les zones d'habitat.

Les élus répondent que ce sont des herbages qui sont dans ce secteur, et que d'autres accès existent plus au Sud.

La représentante de la CCBS estime que l'espace interstitiel situé à l'Est de Grammont doit être comptabilisé comme extension.

Les représentants de la DDT estiment que les terrains inscrits au Sud de la rue des Carmes doivent être comptabilisés dans les extensions. Il faudrait envisager leur déclassement parce qu'ils représentent un potentiel important.

Le représentant de la chambre d'agriculture estime que le secteur compris à l'arrière de la Grande Rue peut comprendre des potentiels fonciers importants. Les élus répondent que ce sont des

terrains enclavés à l'arrière des fronts bâtis, difficilement mutables. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER confirme que ce sont des parcelles de jardin étroites rattachées à l'habitation située en front bâti : leur urbanisation n'est pas envisageable à moins de bouleverser toute la structure foncière du secteur. Les représentants de la DDT proposent d'inscrire ces jardins en tant qu'éléments du paysage à préserver.

Les représentants de la DDT identifient des espaces densifiables rue des Ecoles, notamment un grand terrain. Les élus et l'urbaniste répondent qu'il s'agit d'un grand jardin rattaché à une bâtisse du village. Les représentants de la DDT proposent d'inscrire ce parc comme élément du paysage à préserver.

Des précisions sont demandées par le représentant de la chambre d'agriculture sur la décharge des Erruts. Les élus répondent qu'il s'agit d'anciennes torchères aujourd'hui recouvertes. Il n'y a pas d'activité agricole sur le site.

La représentante de la CCBS propose quelques modifications réglementaires :

- de limiter le nombre d'annexes aux habitations en zones A et N,
- de prévoir des couleurs de toit en ardoise et en rouge vieilli en recherchant l'harmonie avec l'existant,
- envisager des règles différenciées pour le stationnement : si deux places par logement sont envisageables en zone UC, une place par stationnement est possible en zone UA. Des règles plus souples pourraient s'appliquer aux réhabilitations.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP La Bassette (zone 1AU)

L'OAP optimise le foncier afin d'atteindre les objectifs de densité du SCOT. Les dispositions de l'OAP portent sur le nombre de logements, les typologies bâties, l'armature viaire, la végétation et la gestion des eaux pluviales. Le projet d'urbanisation présenté sera simplifié afin d'en faire un schéma opposable intégré à l'OAP.

OAP La Gavinière

En lien avec le travail mené par la commune avec le CAUE sur la restructuration du pôle d'équipements limitrophe, l'OAP prévoit également une optimisation du foncier afin d'atteindre les objectifs du SCOT.

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 ». Les dispositions de l'OAP portent sur le nombre de logements, les typologies bâties, l'armature viaire, les espaces collectifs en articulation avec la restructuration du pôle d'équipements, la végétation et la gestion des eaux pluviales. Le projet d'urbanisation présenté sera simplifié afin d'en faire un schéma opposable intégré à l'OAP.

OAP relative aux continuités écologiques

L'OAP identifie les espaces écologiques fonctionnels du territoire. Sur cette base, elle définit des espaces de forte sensibilité, plus spécifiquement des corridors qui correspondent à un resserrement des fonctionnalités écologiques entre des secteurs bâtis. Ces espaces doivent être maintenus prioritairement.

OAP Senoy

Cette OAP porte sur l'intégration d'un site d'activités qui impacte fortement le paysage d'entrée de village à Senoy. Dans le cadre de l'aménagement du site inscrit en STECAL, l'OAP prévoit un traitement paysager le long de la route de Belley et des doubles haies le long des autres limites.

Echanges avec les participants

La représentante de la DDT demande pourquoi un terrain non bâti limitrophe de l'OAP de La Gavinière n'a pas été intégré à l'OAP.

Les élus répondent qu'il s'agit d'un jardin rattaché à une habitation bordant la rue des Carmes. Il n'est donc pas rattaché à l'OAP. La représentante de la DDT propose de préserver ce jardin.

Le représentant de la chambre d'agriculture demande de vérifier que des bâtiments agricoles ne sont pas impactés par les protections de corridors écologiques.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

L'évaluation environnementale a expertisé les sites d'urbanisation et orienté l'établissement des OAP. Elle a également porté sur un certain nombre de prescriptions à intégrer au PLU :

- la délimitation de zonages environnementaux correspondant aux réservoirs de biodiversité, aux zones humides, ainsi qu'aux corridors écologiques. Des règles particulières s'appliquent à ces zones.
- L'évolution des zones A et N : les zones A ont été étendues par rapport au PLU actuel, parce que dernier inscrivait des espaces agricoles en zone N. L'évaluation environnementale a inscrit en zone An des espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère et environnementale.
- L'impact sur les zones AOC viticoles : marginal, seuls quelques terrains bâtis de faible superficie inscrits en zone U impactent les zones AOC viticoles.
- L'identification des boisements à préserver.

SUITES A DONNER

- Une réunion publique est prévue fin février.
- Un débat complémentaire du conseil municipal sur le PADD aura lieu.
- L'arrêt du PLU interviendra deux mois après le débat complémentaire.
- L'approbation du PLU est envisagée fin 2022.

Echanges avec les participants

Un tour de table est organisé pour que les participants fassent le bilan des remarques sur le PLU :

Les représentants de la DDT soulignent les points suivants :

- Bien préciser dans le rapport de présentation ce que l'on retient en densification ou non.
- Prendre en compte les éléments de compatibilité avec le SCOT, comme cela a été précisé précédemment.

- Mettre un échancier d'ouverture des zones AU à l'urbanisation.
- Les OAP sont de très bonne qualité.
- Transmettre le support de présentation de la réunion pour qu'ils puissent préciser leur avis.

L'adjoint au maire de Talissieu souligne le point suivant :

- Il attire l'attention sur l'Espace Naturel Sensible, dont le PLU doit permettre d'assurer la gestion en tant qu'espace sensible.

Le représentant de la chambre d'agriculture souligne les points suivants :

- Reporter les bâtiments agricoles sur un plan pour que la chambre puisse vérifier l'incidence du PLU.
- Transmission du support.

La représentante de la CCBS souligne les points suivants :

- Reprendre les remarques qu'elle a faites précédemment.
- Rappel que le PLU peut identifier des bâtiments en zones A et N pour autoriser leur changement de destination.
- Avoir une carte des bâtiments d'élevage, au niveau du règlement graphique ou dans le rapport de présentation du PLU, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Madame le Maire propose d'associer le SCOT à la prochaine réunion publique.