

# COMMUNE DE CEYZERIEU

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion publique du 2 mars 2022

---

## **INTRODUCTION :**

La réunion a mobilisé près de 40 participants.

Madame le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Elle annonce qu'il s'agit de la seconde réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la présentation de l'ensemble du projet de PLU.

Madame le Maire présente le contexte et les enjeux de l'élaboration du PLU. Le document actuellement en vigueur a été approuvé en 2005. Il est obsolète.

La commune a la volonté d'accueillir de nouveaux foyers, des commerces, des services et de conforter l'école.

Le conseil municipal avait lancé la révision du PLU en 2019. Il s'agissait d'une obligation de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). La nouvelle municipalité a poursuivi la procédure. Une première réunion publique a eu lieu le 16 octobre 2020. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 12 février 2021.

Madame le Maire souligne que celle-ci se poursuit avec la volonté de respecter la législation en vigueur, notamment celle issue de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021. Un débat complémentaire est prévu sur le PADD, dont un des motifs principaux est l'intégration du projet de centrale photovoltaïque aux Erruts.

Madame le Maire souligne l'implication des membres du conseil municipal dans ce projet.

## **LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC**

### **Le contexte législatif et le Schéma de Cohérence Territoriale**

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie des normes, législative et supra-communale, qu'il doit respecter.

Le PLU doit notamment être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey. Le SCOT est élaboré à l'échelle d'un territoire pertinent en termes notamment de logements, d'emplois, de moyens de transport, de patrimoine et d'environnement. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Au titre du SCOT, Ceyzérieu est classée comme « pôle relais ». Elle doit maintenir ses commerces, diversifier les logements.

La consommation de l'espace doit être réduite : 38% des logements minimum dans l'enveloppe urbaine et 19 logements par hectare pour les extensions.

### **Le diagnostic de territoire**

Le diagnostic de territoire fait ressortir :

- Un besoin de diversification de l'habitat pour limiter le phénomène de vieillissement de la population et une forte présence de l'activité économique (6 sièges d'exploitation agricole et viticole, des activités artisanales, commerciales et touristiques)
- Un développement de l'habitat hors du village, au contact des espaces agricoles.

### **Le diagnostic du patrimoine**

Le diagnostic du patrimoine a été réalisé avec l'appui des élus qui ont effectué un inventaire. Il montre la très forte présence d'un patrimoine bâti et végétal bugiste, qui doit être conservé en tant que marqueur du paysage et inspirer les aménagements futurs.

### **Le diagnostic environnemental**

La commune se caractérise par la richesse remarquable des milieux naturels et l'existence d'une trame verte et bleue qu'il faut conforter. La priorité est également la requalification de l'ancienne décharge des Erruts et un projet d'implantation d'un parc photovoltaïque sur le site.

### **Le zonage d'assainissement**

Le zonage d'assainissement est actualisé en parallèle à la révision du PLU. Dans la continuité du schéma directeur d'assainissement réalisé en 2017, il fixe comme priorité l'amélioration des systèmes d'assainissement du bourg et d'Avrissieu. Dans les hameaux pour lesquels l'assainissement collectif ne peut pas être amélioré (Aignoz, Chavoley, Morgnieu, Catton), le zonage d'assainissement collectif sera au plus près des habitations afin que les constructions nouvelles privilégient un assainissement autonome. Le zonage d'assainissement préconise une gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'interdiction de l'infiltration dans les zones de contraintes.

# **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## **Développement communal sur 10 ans**

Le projet prévoit la création de 70 logements, dont 45 pour l'accueil de nouveaux ménages et 25 pour compenser la baisse de la taille des ménages. Huit logements sociaux doivent être créés.

Afin d'atteindre les objectifs de diversification et de qualité des logements, le projet doit être encadré par les dispositions réglementaires du PLU.

## **Accueil du développement communal**

Le potentiel de densification est évalué à 30 logements, dont 15 réhabilitations. La dispersion du foncier « constructible » entre le village et les hameaux ne permet pas de répondre aux orientations de qualité et de diversification de l'habitat, de confortement du village. La commune doit identifier des sites du village pour l'accueil de logements, pour une superficie de près de 1,5 hectares.

## **Parti d'aménagement**

Le développement a été privilégié au niveau de l'entrée de village route de Belley. Le site bénéficie d'une localisation à faible distance du centre du village. Il présente une moindre sensibilité paysagère et patrimoniale que les autres entrées de ville. Son aménagement s'inscrit en cohérence avec un besoin de requalification plus global, qui concerne la voirie, peu valorisée et inadaptée aux modes doux, ainsi que le pôle d'équipements publics autour de la salle des fêtes.

Le parti d'aménagement est ensuite de respecter les caractéristiques patrimoniales du village et des hameaux, et de protéger et mettre en valeur l'environnement agro-naturel.

## **Bilan pour le village et les hameaux**

Un ensemble de critères a été appliqué au village et aux hameaux afin d'évaluer leur capacité à accueillir des constructions nouvelles à destination d'habitation. La « constructibilité » a été privilégiée pour le village et les hameaux les plus étoffés et les mieux équipés, présentant une moindre sensibilité environnementale, agricole et patrimoniale.

### **Discussion avec les participants**

- Le projet de centrale photovoltaïque

Un participant demande si le projet de centrale photovoltaïque doit servir à alimenter le village.

Madame le Maire répond que le site d'implantation prévu est une propriété de la commune. Le développement du photovoltaïque est une volonté de la Communauté de Communes du Bugey Sud (CCBS), au travers notamment de l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). La CCBS recherche notamment des sites pour ce type d'équipements.

- La protection du patrimoine

Une discussion porte sur les aides accordées pour la protection du bâti ancien, au regard de la protection prévue par le PLU pour certains bâtiments. Il est répondu qu'un certain nombre d'aides existent avec la Fondation du Patrimoine et le Département. Un dossier doit être monté.

- La constructibilité dans le secteur de Senoy

Un participant demande pourquoi le hameau n'est pas dans les hameaux potentiellement « constructibles » identifiés par le PADD, alors qu'il avait été envisagé pour un développement.

Il est répondu que le secteur de Senoy était initialement une zone d'activités, qui n'a toutefois pas pu se remplir. Pour cette raison, le projet de PLU prévoit plutôt de permettre l'évolution des activités déjà présentes. Il s'agit d'un des motifs de la mise en débat complémentaire du PADD.

## **MISE EN ŒUVRE DU PLU**

### **Plan de zonage**

Le projet de plan de zonage prévoit une réduction globale des zones U et AU de 26 hectares. Leur superficie totale passe de 79 hectares à 53 hectares.

Les principales exploitations agricoles et forestières sont en zones A et N, hormis quelques bâtiments enclavés au sein des zones urbanisées.

Le zonage d'assainissement actualisé parallèlement au PLU prévoit le maintien des zones d'assainissement collectif, sans extension. La délimitation de l'assainissement collectif est au plus près du bâti existant dans les hameaux non prioritaires pour l'assainissement collectif. La gestion des eaux pluviales est privilégiée à la parcelle.

Plusieurs activités « non agricoles » sont prévues en zones A et N, uniquement pour des besoins d'équipement clairement identifiés ainsi que pour des projets économiques largement avancés (projet d'écolodges à Avrissieu, évolution d'activités artisanales en place à Senoy).

Une centrale photovoltaïque est prévue sur le site d'une ancienne décharge.

### **Règlement**

Les principales règles pour chaque zone :

- Zone UA : le respect des tissus bâtis anciens englobés par la zone UA, notamment par la possibilité d'implantation des constructions en limite de propriété, ainsi qu'une distance par rapport à la voie qui ne doit pas excéder 3 mètres.
- Zone UC : le respect des tissus pavillonnaires et l'encadrement des divisions de parcelles bâties en vue de construire. Ainsi, le règlement prévoit 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.
- Zone UH : une zone de constructibilité des hameaux, où seule l'évolution du bâti existant est admise (aménagement et extension des bâtiments, réalisation de leurs annexes).
- Zone UE : ensemble d'équipements collectifs existants, localisé au niveau de la salle des fêtes et des terrains de boules. Le règlement permet une souplesse en matière d'implantation et d'aspect extérieur nécessaire à l'évolution des constructions.
- Zone 1AU : localisée au niveau des deux sites d'urbanisation principaux, dans le prolongement du village à l'Ouest. Le règlement relatif à l'implantation des constructions laisse une certaine souplesse nécessaire à la réalisation des projets. Cette souplesse est justifiée par l'encadrement assuré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Zone A : zone agricole dont le règlement autorise les constructions agricoles et les équipements compatibles avec l'environnement agricole. Les habitations existantes peuvent connaître des évolutions limitées. Plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitées sont délimités en zone A. Les sites les plus sensibles sur le plan du paysage et de l'environnement font l'objet d'un classement dans une zone particulière An, au sein de laquelle les règles de construction sont plus réduites.
- Zone N : zone naturelle et forestière dont le règlement autorise les constructions forestières et les équipements compatibles avec l'environnement naturel. De même qu'en zone A, les habitations existantes peuvent connaître des évolutions limitées et plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitées ont été délimités, ainsi que la zone réservée au projet photovoltaïque. La zone N comprend également les périmètres de protection du captage d'eau potable.

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions a pour objectif principal d'éviter les atteintes au paysage bâti : insertion dans la pente, recours à un nuancier de couleurs, aspect des toitures et limitation des toitures terrasses, intégration des équipements techniques et réglementation des clôtures. Des règles particulières s'appliquent aux bâtiments présentant un intérêt patrimonial, en prévoyant un respect plus important des modes constructifs du bâti ancien. Les édifices et les murs anciens font également l'objet de protections spécifiques.

Le règlement comprend des prescriptions graphiques particulières : emplacements réservés pour équipements, création de logements sociaux au niveau des deux zones 1AU, linéaire de commerces à préserver ou créer et périmètre préférentiel d'implantation des commerces, espaces boisés classés et protections environnementales et patrimoniales. Le règlement inclut également le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et la bande de bruits liée la voie ferrée.

#### **Discussion avec les participants**

- Le hameau d'Ardosset

Un participant s'étonne de la délimitation de la zone UA du hameau d'Ardosset qui n'inclut pas sa parcelle.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que la délimitation de la zone UA se fait au plus près des espaces déjà urbanisés des hameaux, en veillant à prendre en compte les contraintes éventuelles.

- Périmètre AOC viticole

Il a été délimité en 1973. Il a été peu pris en compte jusque très récemment. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité demande désormais la préservation des périmètres AOC.

- Réhabilitation du bâti ancien

Il est précisé que seul un nombre limité de bâtiments identifiés par la commune pour leur valeur patrimoniale font l'objet d'un règlement de protection plus poussé pour leur réhabilitation. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que les règles se veulent toutefois souples et adaptées à la diversité des situations : par exemple, en ce qui concerne les matériaux de toiture, des solutions alternatives sont toutefois possibles par l'emploi partiel des matériaux de couverture traditionnels mais de manière à ce qu'ils soient le plus visibles possibles.

- Les clôtures

Une participante demande si le règlement du PLU s'applique aux clôtures existantes.

Il est répondu par la négative : le règlement du PLU s'applique uniquement aux clôtures nouvelles.

- Stationnement au hameau de Catton

Un participant estime que deux emplacements de stationnement peuvent être créés à proximité d'un four.

Madame le Maire prend note de la proposition et annonce qu'elle va engager la discussion avec la personne concernée.

- Réhabilitation et assainissement

Une participante demande si les restrictions en matière d'assainissement dans les hameaux desservis par du collectif non conforme s'appliqueront par la négative.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que la réhabilitation devrait être admise. Le règlement du PLU ne l'interdit pas.

- Transition entre l'ancien PLU et le nouveau PLU

Un participant demande si un sursis à statuer est mis en place dans le cadre du nouveau PLU.

Il est répondu que le sursis à statuer, qui permet de mettre en suspens une autorisation de permis non conforme avec le PLU, peut être appliqué depuis que la commune a débattu sur les orientations générales du PADD. Toutefois, le recours au sursis à statuer ne doit être mis en œuvre que lorsque le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du

futur PLU.

- Pastillage zones A et N

Une discussion spécifique porte sur l'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N. Il n'y a eu pour l'instant pas de bâtiments identifiés en ce sens.

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### OAP La Bassette

L'OAP prévoit un programme d'une petite vingtaine de logements sous forme d'habitat groupé ou de petits collectifs. Les volumes bâtis limités s'intègrent au sein de l'environnement pavillonnaire et rural. Les équipements internes sont optimisés de manière à laisser la plus grande place possible aux espaces verts ainsi qu'à la création d'un bande paysagée dédiée à un écoulement naturel des eaux.

### OAP La Gavinière

L'OAP prévoit un aménagement en lien avec la restructuration de la salle des fêtes à proximité du site. Les constructions, de l'ordre d'une quinzaine, seraient desservies par une voie unique. La haie champêtre au cœur du site sera conservée.

### OAP Senoy

L'OAP a pour objectif d'encadrer l'évolution d'une activité économique implantée route de Belley, dans un objectif d'améliorer la qualité de l'entrée de ville. Il est ainsi prévu de regrouper le stockage lié à l'activité à proximité des bâtiments, et de créer des plantations qui forment un masque visuel et valoriseront les abords de la voie.

### OAP thématique sur les continuités écologiques

L'OAP porte sur les espaces fonctionnels à préserver. Elle recense les étendues agricoles et naturels, les réservoirs de biodiversité, les corridors aquatiques et terrestres.

## **Le nuancier**

Le nuancier est une composante du règlement. Le but du nuancier est de mettre à disposition des gammes de couleur en accord avec les tonalités générales du territoire et les types de bâtiments.

Le nuancier concerne :

- Les façades
- Les huisseries et menuiseries

- Les devantures
- Les serrureries, ferronneries et clôtures
- Les stores et toiles d'ombrages
- Les piscines et bassins
- Les toits.

#### **Discussion avec les participants**

- Pose de panneaux photovoltaïques

Un participant estime que l'orientation des bâtiments peut être en contradiction avec la pose de panneaux photovoltaïques.

Le paysagiste de l'atelier Allimant répond que la plupart des habitations ont une orientation dominante vers le Sud. Il précise que les OAP fixent des principes de base à respecter. Elles ont un caractère évolutif afin de permettre la réalisation du projet futur.

- Habitation existante en limite de l'OAP La Bassette

Un participant demande combien de logements sont prévus au sein du bâtiment qui borde la rue des Ecoles.

Madame le Maire répond que cela n'a pas été déterminé. L'intention de la commune est de vendre ce bâtiment.

- Nuisances liées à la salle des fêtes

Un participant demande comment assurer la tranquillité pour les futurs logements de l'OAP de La Gavinière au regard de la proximité de la salle des fêtes.

Madame le Maire répond que la commune y travaille. Elle envisage une double menuiserie et une double porte. Il faudra mesurer le niveau de bruit lorsque le fond sonore environnant est au plus bas.

Il est également rappelé que la salle des fêtes est là depuis longtemps et que de nombreuses habitations se sont implantées autour.

- Les publics à accueillir au sein des futures habitations

Madame le Maire informe que la commune a la volonté d'accueillir des jeunes, des primo-accédants, des seniors. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages souligne que des démarches innovantes peuvent être menées, par exemple la réalisation du projet par des groupes d'habitants.

- Stationnement

Un participant demande comment le stationnement sera géré.

Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages répond que les besoins en stationnement ont été pris en compte par la programmation des OAP.



- Application du nuancier

Une participante souligne l'importance du nuancier pour préserver le village. Elle cite l'exemple d'une commune de l'Ain.

Madame le Maire répond que le nuancier constitue un des outils pour encadrer les projets et conseiller les pétitionnaires. Le principe est d'être prescriptif tout en laissant des possibilités aux pétitionnaires de faire leur projet.

- Qualité environnementale des constructions

Un participant observe que de nombreux toits étaient auparavant en chaume. Le PLU peut-il inciter à la restauration respectueuse du bâti et des besoins de qualité énergétique ?

Madame le Maire répond que le PLU comprend des règles pour encadrer la réhabilitation du bâti. L'enjeu est la mise en œuvre du PLU par la sensibilisation des pétitionnaires. Une bonne démarche est de recourir au CAUE pour travailler avec les porteurs de projet.

Un participant demande si le PLU peut prévoir des normes renforcées de qualité environnementale pour les constructions et le recours à certains types de matériaux.

Il est répondu que le PLU ne peut pas réglementer les types de matériaux. Il reste un document de planification, en amont des opérations futures. Toutefois, le PLU a été configuré de manière à ce que la commune ait les cartes en main pour atteindre des objectifs de qualité environnementale. C'est ainsi qu'un travail important a été fait sur les OAP, et que les sites qui vont accueillir la plupart des logements futurs sont communaux.

Un élu estime que le secteur du bâtiment est le seul qui a connu des évolutions significatives sur le plan de l'environnement. Il estime qu'il ne faut pas trop tirer sur le bâtiment qui a fait déjà des efforts considérables.

Un participant demande si la commune pourra imposer un cahier des charges à respecter pour les futurs projets au sein des OAP.

Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages répond que cela peut être possiblement exigé par la collectivité qui a la maîtrise du foncier.

Un travail très fort doit être mené en phase opérationnelle.

- Délimitation de la zone « constructible »

Un participant remarque que son terrain est passé de la zone UB dans le PLU actuel à la zone A du futur PLU.

Madame le Maire rappelle que les dispositions du PLU s'appliquent indépendamment des personnes, y compris les changements de zonage qui répondent aux nouvelles obligations de réduction de la consommation de l'espace de la loi et du SCOT.

