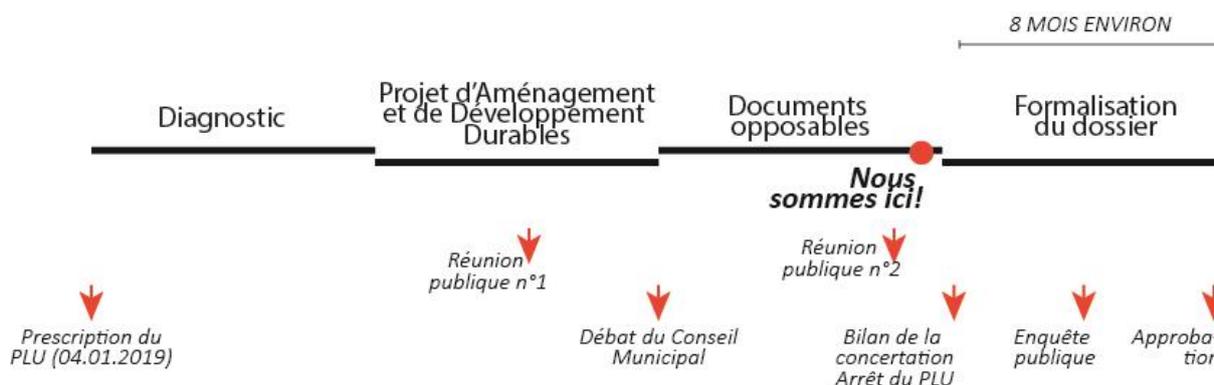


LA FINALISATION DU PLU



Dotée d'un document d'urbanisme ancien, approuvé en 2005, la municipalité de Ceyzérieu révisé son Plan Local d'Urbanisme. Le document ne répond plus aux nouvelles exigences du développement durable introduites par la législation. Il doit également être rendu compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey, qui a été approuvé par les élus des communes membres en 2017.

Pour la commune de Ceyzérieu, il est nécessaire de donner un nouvel élan à l'aménagement de son territoire et de maintenir la vitalité du village. Les enjeux pour Ceyzérieu sont l'offre de logements pour les primo-accédants, les actifs mobiles, les seniors, les jeunes ménages, populations ayant des difficultés à se loger sur la commune. La commune a également la volonté de conforter son village par des projets de logements proches de son centre et des commerces. Le PLU doit également s'inscrire dans une plus forte prise en compte du patrimoine bâti et de l'environnement agro-naturel. Il doit enfin être un des supports de la transition énergétique par des choix d'urbanisation mieux intégrée au village et par le développement des énergies renouvelables.

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. Un premier débat complémentaire a été organisé le 11 mars 2022 afin d'intégrer le projet de centrale photovoltaïque. Un second débat complémentaire a été organisé le 25 avril 2022 : il a porté sur la mention des hameaux à « constructibilité limitée » (Aignoz, Catton, Le Carre, Morgnieu, La Pierre, Senoy), afin de permettre leur classement en zone urbaine spécifique au plan de zonage. Cette évolution n'implique toutefois pas d'évolution de la constructibilité initialement prévue pour ces hameaux, puisque les constructions nouvelles à destination d'habitation n'y seront pas admises.

La révision du PLU entre en voie de finalisation. Un bilan de la concertation et un arrêt du PLU sont prévus en septembre 2022. Le document d'urbanisme fera l'objet d'une enquête publique fin 2022 ou début 2023 avant d'être approuvé par le conseil municipal.

Les grandes orientations du PADD :

→ **Une dynamique résidentielle maintenue, mais plus diversifiée**

La commune prévoit la poursuite d'une croissance démographique régulière, avec l'accueil d'une centaine d'habitants d'ici 2031. Soixante-dix logements sont nécessaires à l'accueil des habitants et à la compensation de la baisse du nombre d'occupants par logement.

→ **Une offre de logements qualitative et maîtrisée**

La commune souhaite une diversification du parc de logements : des surfaces habitables de taille moyenne (du T2 au T4) dans du petit collectif ou de l'habitat groupé, offrant à la fois une facilité d'occupation pour les résidents et des agréments propres à un environnement rural (petits jardins, environnement végétal). Parmi les 70 logements prévus, 8 seront sociaux.

→ **Un développement de l'habitat principalement dans le village**

Deux terrains situés à proximité du croisement de la route de Belley et de la rue des Ecoles accueilleront chacun une opération nouvelle d'habitat. Le site bénéficie d'une localisation à faible distance du centre du village. Son aménagement s'inscrit dans le cadre d'une requalification plus globale, qui concerne la voirie, peu valorisée et inadaptée aux modes doux, ainsi que la restructuration du site de la salle des fêtes.

Seuls les hameaux les plus étoffés, bénéficiant d'une bonne desserte en équipements et d'une moindre sensibilité environnementale et paysagère pourront admettre des constructions nouvelles à destination d'habitations : La Croix, Ardosset, Chavoley, Avrissieu, Sammissieu. La constructibilité reste toutefois circonscrite aux espaces urbanisés.

Pour les autres hameaux, les constructions nouvelles à destination d'habitation seront interdites. Seule l'évolution du bâti existant sera admise (aménagement et extension des habitations, construction d'annexes...).

→ **La préservation des ressources**

L'orientation majeure est la création d'une centrale solaire sur le site de l'ancienne décharge des Erruts.

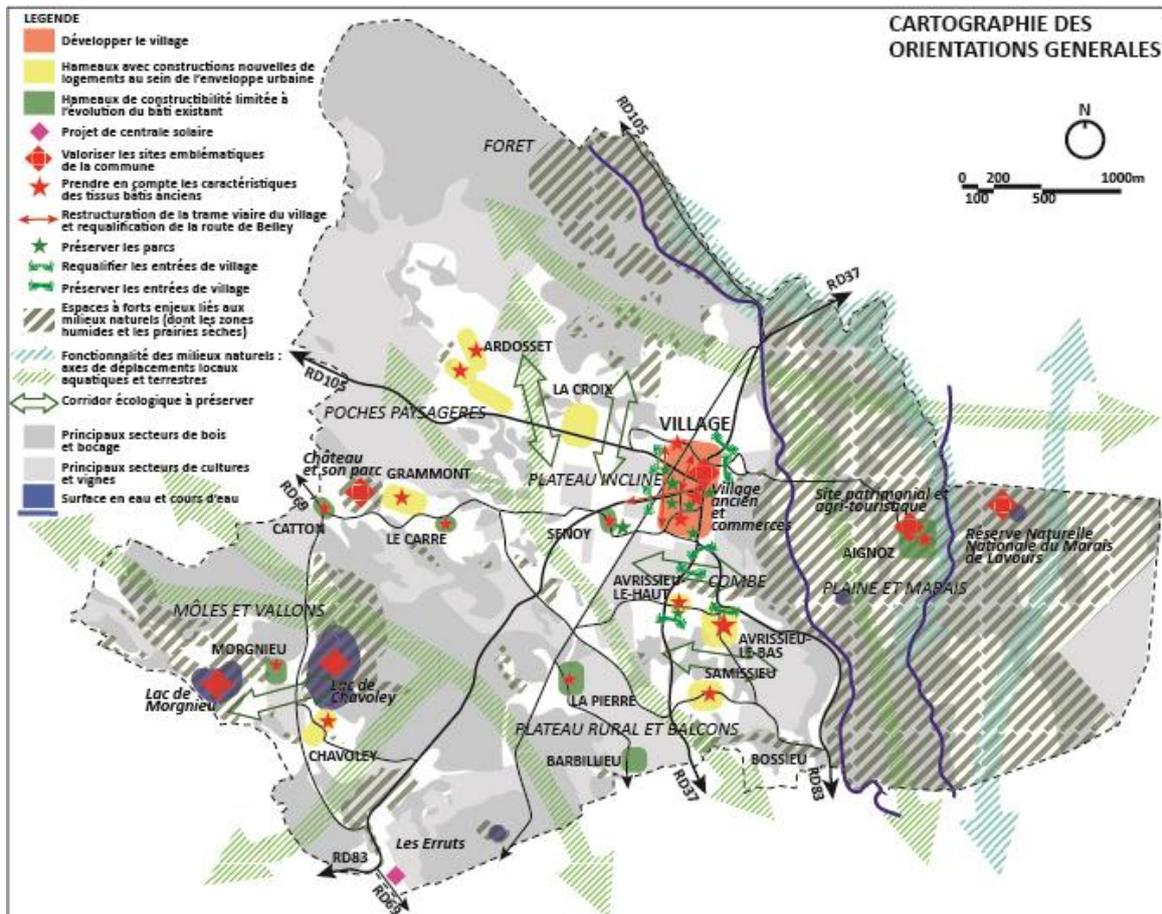
L'autre priorité du PLU est l'amélioration de la gestion des eaux, afin notamment de réduire les impacts des rejets sur le milieu naturel récepteur. Le zonage d'assainissement actualisé ne prévoit pas d'extension de l'assainissement collectif, la priorité étant la requalification globale des réseaux et des stations d'épuration du village et d'Avrissieu. Le zonage comprend également un volet eaux pluviales qui privilégie la gestion des eaux à la parcelle.

→ **La préservation de l'environnement agricole et naturel**

Certains sites font l'objet de protections particulières : butte du château de Grammont et certains cônes de vue sur le site, plaine d'Aignoz, lacs de Morgnieu et de Chavoley, ainsi que les abords de la RD37 entre Avrissieu et le village.

Le PLU préserve les espaces naturels remarquables (réserve naturelle du marais des Lavours, sites Natura 2000, ...) et les habitats naturels stratégiques (pelouses sèches, zones humides, étendues boisées). Il protège également les corridors écologiques, dont certains à l'échelle locale identifiés par le PLU.

Les extensions urbaines sont divisées par deux par rapport aux dix dernières années (1,5 hectares au lieu de 3 hectares).



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP portent sur les sites à enjeux d'aménagement et de valorisation de la commune. Elles répondent à une préoccupation : faire un projet adapté au territoire, qui mette en valeur ses atouts.



Deux OAP principales prévoient de nouvelles habitations sur deux sites localisés au croisement de la route de Belley et de la route des Ecoles. L'OAP **La Bassette** prévoit un programme d'une petite vingtaine de logements dans des constructions de petits volumes compatibles avec l'environnement bâti. 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.

L'OAP **La Gavinière** prévoit un développement de l'habitat en lien avec la restructuration de la salle des fêtes. Les constructions, comprenant une quinzaine de logements et auxquels pourrait s'ajouter une résidence seniors, s'inspireront des volumes bâtis villageois environnants.

Une OAP localisée à **Senoy** a pour objectif d'encadrer l'évolution d'une activité économique implantée route de Belley, afin 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 formeront un masque visuel et qui valoriseront les abords de la voie.

Une OAP thématique porte sur les **espaces fonctionnels de la trame verte et bleue** à préserver. Elle recense les étendues agricoles et naturelles, les réservoirs de biodiversité, les corridors aquatiques et terrestres.

Le règlement et le plan de zonage du PLU

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

Le zonage d'assainissement actualisé parallèlement au PLU prévoit le maintien des zones d'assainissement collectif, sans extension. La gestion des eaux pluviales est privilégiée à la parcelle.

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 à créer, espaces boisés classés et protections environnementales, recensement du patrimoine à protéger. Le règlement inclut également le Plan de Prévention des Risques d'Inondations et la bande de bruits liée la voie ferrée.

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions a pour objectif principal d'éviter les atteintes au paysage bâti : insertion dans la pente, 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 fort. Le petit patrimoine (lavoirs, croix, etc...) et les murs anciens font également l'objet de protections.

Un nuancier de couleurs est joint au règlement du PLU. Il concerne les réhabilitations et les constructions neuves. Le nuancier porte sur 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.

5 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	NCS-S8500-N	NCS-S0502-G	NCS-S8502-GSEY	NCS-S1008-N	NCS-S2005-Y20R
15 teintes Façades	NCS-S1010-Y10R	NCS-S2005-Y20R	NCS-S1502-Y58R	NCS-S1002-Y	NCS-S0502-Y
Terre	NCS-S3010-G60Y	NCS-S2005-G70Y	NCS-S1502-G58Y	NCS-S1002-G80Y	NCS-S0502-G50Y
Gris bleuté	NCS-S1805-Y20R	NCS-S2005-Y40R	NCS-S1502-Y58R	NCS-S1805-R	NCS-S0502-R
Sabie	NCS-S1805-Y20R	NCS-S2005-Y40R	NCS-S1502-Y58R	NCS-S1805-R	NCS-S0502-R
5 blancs colorés Sousbassements	NCS-S8500-N	NCS-S0502-G	NCS-S8502-GSEY	NCS-S1008-N	NCS-S2005-Y20R

Les zones du PLU :

Zone UA : englobe les tissus bâtis anciens du village et de certains hameaux. Le règlement prévoit le respect des implantations bâties traditionnelles.

Zone UC : englobe les tissus bâtis pavillonnaires du village et de certains hameaux. Le règlement prévoit des règles de prospect spécifiques afin d'éviter une densification pavillonnaire non maîtrisée.

Zone UH : zone de constructibilité limitée des hameaux, où seule l'évolution du bâti existant est admise (aménagement et extension des bâtiments, réalisation de leurs annexes).

Zone UE : confortement de l'ensemble d'équipements collectifs existants, localisé au niveau de la salle des fêtes et des terrains de boules.

Zone 1AU : localisée au niveau des deux sites d'urbanisation principaux, dans le prolongement du village à l'Ouest. Leur aménagement est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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. Les sites les plus sensibles sur le plan du paysage et de l'environnement font l'objet d'un classement en **zone An**.

Zone N : zone naturelle et forestière dont le règlement autorise les constructions forestières et les équipements compatibles avec l'environnement naturel. La zone réservée au photovoltaïque est classée en **zone Nph**.

Secteurs de Taille et de Capacité Limitées : ils correspondent à des projets bien identifiés d'équipements et d'activités en zones A et N, sans lien avec l'activité agricole ou sylvicole, et qui seront soumis à l'avis de la Commission de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.