

DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de Ceyzérieu

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
Pièce n°2

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal approuvant le
PLU

En date du 23 octobre 2023

Le Maire

1. Un développement communal conforté tout en étant plus économe des ressources

L'ambition du PLU est une vie communale plus dynamique rendue possible par une meilleure prise en compte des besoins de la population. Le maintien de l'école, l'amélioration des équipements, un tissu commerçant diversifié dans le village, une offre de logements plus variée sont un enjeu de premier plan pour la commune.

La seconde ambition du PLU est de valoriser le village et les hameaux de Ceyzérieu en tant qu'espaces de vie complémentaires, composantes essentielles d'un territoire animé et attractif.

La seconde ambition du PLU est que ce développement s'inscrive dans une gestion plus économe des ressources, liées notamment au foncier, à l'eau et à l'énergie.

Cette double ambition est cohérente avec les orientations supra-communales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui établissent que Ceyzérieu doit être un pôle relais au sein de son bassin de vie bugiste, dont le développement doit s'accompagner d'une forte réduction des impacts sur les espaces agricoles et naturels.

Une offre de logements mieux adaptée aux besoins de la population

L'objectif de la commune est de favoriser l'accueil de nouveaux habitants ou le maintien de certains ménages qui ne trouvent pas d'offre adaptée à leur parcours de vie. La commune de Ceyzérieu, grâce à ses commerces et ses services, offre de bonnes conditions d'accueil pour des ménages diversifiés. Elle est à ce titre classée en pôle relais par le SCOT.

La perspective d'augmentation de population est d'un peu plus d'une centaine, soit 1150 habitants à Ceyzérieu en 2031 (1030 habitants en 2020), ce qui est le rythme observé d'une augmentation de population relativement régulière de ces deux dernières décennies (+220 entre 1999 et 2020).

La commune a ensuite pour objectif un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, qui serait de 0,1 (2,2 à 2,1) entre 2016 et 2030 au lieu de 0,2 entre 2006 et 2016. La commune doit limiter l'accentuation du vieillissement de la population (les plus de 45 ans sont 32% de la population de Ceyzérieu contre 28% dans le Bugey Sud).

Le nombre de logements induits par l'accueil des habitants et le desserrement des ménages est de 70, respectivement 45 pour l'accueil d'habitants et 25 pour le desserrement des ménages. La limitation de l'accentuation du vieillissement de la population et l'accueil d'une plus grande diversité de ménages nécessitent une diversification de l'offre de logements en termes d'accès et de typologie :

- le développement de surfaces habitables moyennes (T2 à T4) dans du petit collectif ou de l'habitat groupé, offrant une facilité d'occupation pour les résidents tout en offrant des agréments propres à un environnement rural : la majorité des logements neufs à créer devra correspondre à cette typologie d'habitat

- le développement d'une offre de logements locatifs ou en accession maîtrisée doit être rendue possible par le PLU : ce dernier prévoit la réalisation de 8 logements sociaux dans une commune qui n'en compte actuellement que quatre. Il doit également créer des conditions favorables au développement d'autres programmes diversifiés : logements seniors, locatif privé notamment. Des programmes neufs maîtrisés d'habitat diversifié complétés le cas échéant par des projets privés de réhabilitation créeront ces conditions favorables susmentionnées.

Le SCOT prévoit une croissance moyenne de la population de 1,1% par an pour les pôles relais, soit près de 1180 habitants à Ceyzérieu en 2030 (+168 habitants par rapport à 2016). La croissance de l'habitat prévue par le SCOT est de 1,15% par an pour les pôles relais, soit 98 logements pour la période 2016 à 2030, soit 63 logements après soustraction des 35 logements réalisés entre 2017 et 2021 à Ceyzérieu. L'objectif de 70 logements entre 2022 et 2031 est donc compatible avec le SCOT, et amènerait un total de 105 logements sur la période 2017 à 2031.

Le développement des activités et des loisirs

Le PLU ne prévoit pas de zones d'activités en compatibilité avec les orientations du SCOT.

Les activités de commerce et artisanat, services sont compatibles avec un environnement résidentiel et ont par principe vocation à s'implanter au sein du village et des hameaux. Le village sera le lieu préférentiel d'implantation des activités commerciales et de services.

En ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics, en dehors de ceux dont la localisation répond à des impératifs de fonctionnement (exemple : infrastructures), les priorités en matière d'équipements sont liées à la gestion des eaux et de l'assainissement, à la requalification du site de l'ancienne décharge dite des Erruts, à l'implantation d'un bâtiment technique municipal.

Les principaux loisirs supports de l'attractivité de la commune sont valorisés par le projet de PLU : maintien de la trame de chemins particulièrement appréciée des promeneurs, protection du site d'Aignoz (classement du hameau en zone de constructibilité limitée) et classement en zone agricole des sites de prairies de la plaine de Lavours (développement d'une activité d'élevage adaptée au secteur humide), protection de la butte du château de Grammont, maintien et requalification du site de la salle des fêtes et de l'espace de sports et de loisirs. Le PLU ne fait pas obstacle au développement d'activités d'hébergement dans le village et dans les hameaux.

Les activités destinées à l'exploitation agricole et forestière ont vocation à se développer sur la commune. En dehors des secteurs résidentiels d'une part et en dehors des espaces agricoles et naturels à forts enjeux environnemental et paysager d'autre part, le règlement du PLU facilite les conditions d'implantation des bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Par ailleurs, le développement de l'habitat est évité au contact direct de l'espace agricole productif.

Le transport et les déplacements

Les principales problématiques sont l'absence de ligne de transport collectif hors cars scolaires et la liaison difficile avec les gros hameaux situés le long de la route de Saint-Martin-de-Bavel (RD105) et à Avrissieu (RD37). L'évolution de la desserte par les transports en commun n'est pas de compétence communale et la commune n'a pas les moyens d'investir dans la requalification des RD37 et RD105 ni dans la création de cheminements piétons le long de ces voies. De plus, la faible densité bâtie en dehors du village rend difficile la création d'infrastructures dédiées aux modes doux entre le village et les hameaux.

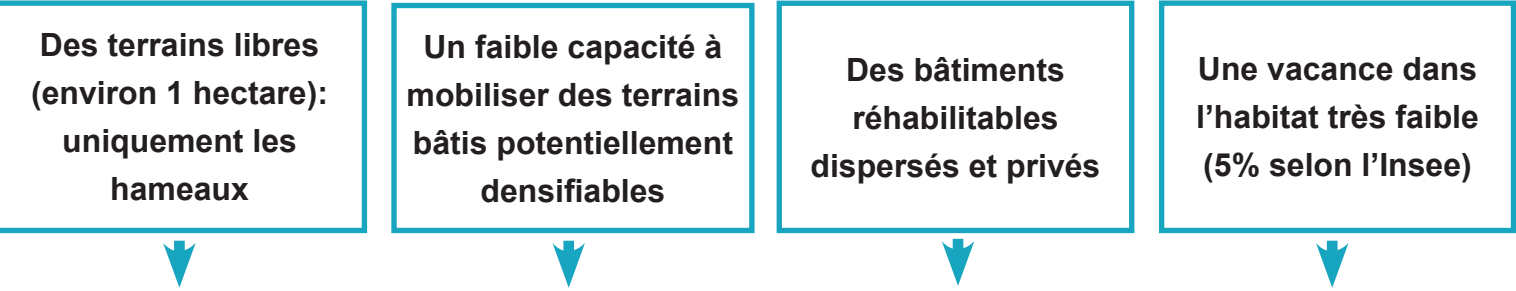
Les orientations en matière de déplacements sont donc ciblées sur un rapprochement des habitants par rapport au village ainsi que sur une amélioration de l'accessibilité au centre village.

Le village devient le site destiné à accueillir la plus grande partie des logements. Les aménagements de voirie prioritaires sont ciblés au sein de la partie agglomérée du village, au niveau des entrées route de Belley et route de Culoz. La trame viaire du village se caractérise par sa faible perméabilité, en raison de l'armature de grands parcs et de jardins qui ceinture le centre du village. Le parti d'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'une restructuration de la trame viaire villageoise, entre le centre bourg, la rue des Ecoles et le chemin du Croulet.

Ce parti d'urbanisation peut à terme favoriser la mise en place d'une ligne de transports régulière ou à la demande, d'aires de covoiturage ou de stationnement pour véhicules hybrides et électriques, en raison de l'augmentation de la population à proximité de ces équipements. Il faut également souligner que, le village étant situé à 5 kilomètres de la gare et du centre de Culoz, le vélo est un moyen de locomotion tout à fait viable.

Le déploiement du très haut débit numérique doit être pris en compte dans le cadre des travaux sur la voirie de la commune et des projets d'aménagement et de construction. La pose de fourreaux sera réalisée à l'occasion de travaux de génie civil, des opérations d'urbanisme et de constructions.

Capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces urbanisés



- Un potentiel de mobilisation des terrains libres limité en raison de leur localisation exclusivement dans les hameaux : objectif de mobilisation totale du foncier disponible avec **10 logements** créés.
 - La densification de terrains déjà bâtis reste marginale au regard des logements accordés sur les dix dernières années. Le potentiel de 2 hectares est peu mobilisable parce que dispersé entre de nombreuses propriétés privées. L'objectif est de **5 logements**, en augmentation par rapport à ceux réalisés par ce type d'opération pendant les dix précédentes années.
 - Des bâtiments réhabilitables dispersés et privés : en l'absence de gros volume bâti mutable en centre villageois, l'objectif est la poursuite de la dynamique actuelle avec la création de **15 logements**.
 - Une vacance de l'habitat très faible : l'objectif est de la maintenir à un niveau faible en favorisant le parcours résidentiel.
- Le potentiel total est donc de **30 logements**.

Capacité de mobilisation à l'échelle des 6 premières années d'application du PLU :

En l'absence de maîtrise foncière publique, la création des logements se fera par l'initiative privée de manière progressive : le potentiel de densification et de mutation du bâti est évaluée à **18 logements**.

Bilan :

Au regard d'une morphologie urbaine du village et des principaux hameaux qui offrent peu de possibilités de densification, et de l'absence de maîtrise foncière privée, seule une extension du village peut permettre d'atteindre les objectifs de diversification de l'habitat et de confortement de la centralité villageoise explicités dans les précédentes parties du PADD.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Afin d'atteindre l'objectif de 70 logements, près de 40 logements doivent réalisés en extension. En compatibilité avec le SCOT, les sites d'extension doivent être dans la continuité du village, pôle bâti principal, et accueillir une densité de 19 logements par hectare.

L'objectif d'extension urbaine est de 1,5 hectares entre 2022 et 2031, totalisant ainsi 3,5 hectares en incluant la période qui a suivi l'approbation du SCOT à partir de 2017. Cette extension urbaine pour un total de 105 logements entre 2017 et 2031 répond aux objectifs du SCOT : un maximum de 62% des logements en extension, selon une densité de 19 logements par hectare minimum, ce qui correspond bien à une surface en extension d'un peu moins de 3,5 hectares.

La collectivité peut tendre vers l'objectif de 70 logements si elle prévoit une densité de l'habitat supérieure à celle inscrite au SCOT.

Les sites identifiés doivent être proches du centre village et maîtrisés par la collectivité, afin de mener à bien les objectifs de diversification de l'habitat. L'extension du village est privilégiée à une densification des hameaux, compte tenu de l'environnement agricole et naturel de ces derniers et de leur éloignement par rapport au centre village.

	Nombre de logements total	Extension urbaine	Densité	Surface de terrain consom- mée en extension par rap- port au tissu bâti existant
Période 2011-2021	50	23	8 logements / hectare	3 hectares
Période 2022-2031	70	40	26 logements / hectare	1,5 hectare

La préservation des ressources

L'orientation majeure est la création d'une centrale solaire sur le site de l'ancienne décharge des Erruts, afin que la commune contribue à la transition énergétique par le développement des énergies renouvelables. Dans le prolongement de la réhabilitation du site menée par la communauté de communes, l'implantation d'une centrale solaire permet une reconversion et une optimisation de l'usage de cet espace actuellement sans vocation et valeur écologique spécifiques.

Le PLU ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions, ainsi qu'à l'amélioration du confort et de la qualité énergétique du bâti. Toutefois, les conditions d'intégration architecturale de certains ouvrages et matériaux doivent être renforcées pour certains bâtiments d'intérêt patrimonial. La majeure partie des logements doit être localisée de manière à être facilement accessible à pied depuis le village.

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 Schéma Directeur d'Assainissement prévoit l'amélioration des équipements au sein des agglomérations d'assainissement des stations du village et d'Avrissieu, par un programme de travaux visant la réduction de la surcharge hydraulique dans les réseaux dans un premier temps, puis dans un second temps la création d'une nouvelle unité de traitement commune aux deux agglomérations d'assainissement. Dans ce contexte, il n'est pas prévu d'améliorer les autres systèmes d'assainissement collectifs, constitués de fossés et décanteurs pour les hameaux de Catton, Chavoley, Morgnieu et Aignoz. L'assainissement collectif doit se limiter à l'existant.

Le cheminement de l'eau et les zones d'expansion des crues doivent être respectés : préservation des abords des cours d'eau et des étendues d'eau, y compris dans les secteurs bâtis (notamment au village et à Avrissieu), maintien des champs d'inondation des crues dans la plaine, protection renforcée des zones humides et des tourbières, maintien du patrimoine associé à l'eau (lavoirs, fontaines, ouvrages en pierre).

Le puits de Ceyzérieu et ses périmètres de protection sont protégés en conformité avec les prescriptions applicables.

Dans le village et les hameaux, des prescriptions spécifiques sont mobilisées dans le PLU pour préserver les surfaces végétales et privilégier pour les aménagements nécessaires des surfaces poreuses ou semi-poreuses.

2. L'aménagement du village et des hameaux

Le village et les hameaux de Ceyzérieu sont des espaces de vie complémentaires, et sont une composante du patrimoine exceptionnel de la commune.

Des dispositions communes sur la préservation du patrimoine et des formes urbaines traditionnelles s'appliquent.

Au sein du tissu bâti à dominante ancienne, les typologies traditionnelles sont maintenues par des règles de volumétrie et d'aspect extérieur, tout en étant adaptées aux différents cas de figure, réhabilitation ou construction neuve. Le PLU intègre également un nuancier pour l'ensemble des constructions futures.

Des prescriptions plus poussées sont prévues pour certains bâtiments anciens de caractère, pour le petit patrimoine ainsi que pour les murs anciens.

Le recensement patrimonial est étendu à des composantes de l'environnement naturel rural. Les critères de sélection prennent notamment en compte leur intérêt visuel ou environnemental, ou leur valeur de repère dans le paysage.

Le développement du village en tant que lieu central et espace repère de la commune

Le village est conforté comme lieu central et espace repère de la commune. Il est le site préférentiel de développement de l'habitat, des activités commerciales et des services. Il est également le lieu privilégié de confortement des modes doux. Le déploiement du très haut débit est favorisé par le recentrage de l'urbanisation sur le village. Son patrimoine bâti et végétal est préservé et mis en valeur, notamment le bâti ancien, le petit patrimoine, la trame de parcs et de grands jardins.

Une zone d'urbanisation est établie au niveau du site initial du village et du tissu bâti existant, en évitant qu'elle soit trop élargie afin de préserver les jardins qui marquent notamment la séparation entre les habitations et la zone agricole. La trame verte intra villageoise, constituée de parcs liés à de grandes propriétés, ainsi que par des cours et jardins rattachés aux logements existants, est maintenue grâce à des dispositions spécifiques sur la limitation de l'emprise bâtie et de l'artificialisation des sols. Il est également prévu de maintenir la coupure verte entre le village et les hameaux d'Avrissieu-le-Haut et d'Avrissieu-le-Bas, et de stopper l'urbanisation en linéaire en direction de ces hameaux ainsi qu'en direction de La Croix du Mort.

L'extension urbaine du village doit contribuer à la restructuration de l'entrée de village par la route de Belley tout en étant proche de la place centrale du village (moins de 400 mètres). Cette extension préserve le grand parc situé entre la rue des Ecoles et le centre village. Elle contribue à la restructuration d'une des principales entrées de village par la requalification d'une voirie peu adaptée aux modes doux, par la restructuration d'un secteur bâti relativement disparate au niveau du croisement de la route de Belley et de la rue des Ecoles, ainsi que par la recomposition paysagère des limites bâties, à terme valorisation du grand parc situé entre le centre village et la rue des Ecoles.

Le confortement des hameaux au sein de leur enveloppe bâtie et végétale

Espaces de vie différenciés par rapport au village, les hameaux contribuent à l'attractivité de la commune. L'objectif du PLU est de recentrer l'urbanisation sur le village et de limiter la dispersion des constructions nouvelles sur le territoire. L'accueil de constructions nouvelles dans tous les hameaux, nombreux et dispersés, doit être évité afin de préserver l'environnement agricole et naturel, ainsi que les paysages ruraux. Seuls quelques hameaux peuvent donc accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation.

Des hameaux auront une constructibilité limitée à l'évolution du bâti existant dès lors qu'ils ont une taille réduite, inférieure à une dizaine d'habitations, ou qu'ils présentent une très forte sensibilité environnementale et paysagère. Les hameaux de Senoy, Le Carre, Catton, Morgniew et Barbillieu se caractérisent par leur petite taille qui engendre une très forte proximité avec les espaces agricoles ou naturels, dont certains sont sensibles. Les hameaux de La Pierre et d'Aignoz se caractérisent par une homogénéité globale du bâti rural ancien qu'une urbanisation nouvelle viendrait rompre. Ils présentent en outre une forte sensibilité agricole et environnementale.

Les petits groupes bâtis de moins de 5 habitations ou les constructions ne formant pas un ensemble bâti structuré (petit groupe de logements en linéaire, constructions dispersées et absence de cœur bâti ancien) resteront en zones agricole et naturelle.

Seuls quelques hameaux admettront des constructions nouvelles à destination d'habitat au sein de leur enveloppe bâtie actuelle. Ces hameaux ont une taille supérieure à 10 habitations et une mixité entre le bâti rural ancien et le pavillonnaire récent qui limite l'impact paysager des constructions nouvelles : ce sont les hameaux de la Croix du Mort, d'Ardosset, de Grammont, de Chavoley, de Sammissieu, d'Avrissieu. La morphologie urbaine traditionnelle présente dans ces hameaux doit être préservée : constructions aux abords de la voie, conservation des cours et des jardins. Ainsi, la zone urbaine est au plus près des fronts bâtis existants, de manière à préserver les espaces de prairies et jardins qui ceignent le plus souvent les hameaux.

Le petit patrimoine, notamment le patrimoine commun au sein des hameaux, doit être conservé comme élément repère fort. A cette fin, la protection par le PLU porte sur l'édifice ainsi que sur le terrain d'assiette de cet édifice.

Dans les hameaux où des difficultés de stationnement sont observées, des espaces sont réservés pour créer des poches de stationnement collectif.

L'ensemble des hameaux et des secteurs hors village peut admettre de manière maîtrisée de nouvelles activités ou l'évolution des activités existantes sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement.

3. L'environnement agricole et naturel

Les espaces agricoles et naturels du territoire communal sont maintenus, à l'exception de ceux nécessaires à l'extension du village.

L'objectif de la commune est de valoriser la richesse de l'environnement agricole et naturel, ainsi que les activités qui s'y déploient, liées notamment à l'agriculture, à la viticulture et aux loisirs.

Le projet prend en compte les sensibilités différenciées des paysages agricoles et naturels :

- les grands espaces agricoles ouverts du plateau,
- certains sites à forte empreinte visuelle, repère dans le paysage (château de Grammont, lacs...),
- les zones humides de la plaine,
- les étendues forestières présentes au nord du territoire.

La mise en valeur du paysage agricole et naturel :

Certains boisements structurants pour le paysage sont préservés, notamment dans les espaces agricoles ouverts du plateau :

- certains arbres ou alignements végétaux repères, en raison de leur impact visuel, ou de leur implantation spécifique le long d'un chemin ou en entrée de village ou de hameau,
- les espaces tampons constitués de vergers, de jardins et d'herbages, qui marquent la séparation entre l'espace agricole «productif» et les espaces bâtis. L'objectif est également d'éviter la dénaturaion du paysage des hameaux par l'implantation de constructions en deuxième rang à l'arrière des fronts bâtis anciens.

Certains sites font l'objet de dispositions favorables à leur préservation voire à leur restauration, notamment :

>l'ensemble du site de la butte du château de Grammont ainsi que certains éléments constitutifs du site : bâtiments, murs de soutènement. Le PLU ne doit pas faire obstacle à des actions de défrichement nécessaires à la restauration du site. De plus, certains cônes de vue doivent être préservés en évitant l'implantation de bâtiments, y compris agricoles : cela concerne les espaces compris entre Ardosset et le château de Grammont, ainsi que le vallon situé entre Catton et la butte du château,

>protection du site du hameau d'Aignoz : maintien du caractère ouvert et agricole de cet espace (éviter une fermeture par les boisements),

>le site des lacs de Mornieu et de Chavoley : protection des abords des deux lacs et des hameaux, impliquant d'éviter l'implantation de bâtiments volumineux, y compris agricoles. Il est toutefois important de maintenir une activité agricole contributive de la formation de ce paysage mosaïque et du maintien de certains milieux (notamment les pelouses sèches),

-le site d'Avrissieu : l'urbanisation le long de la RD37 doit cesser afin de maintenir une coupure verte avec le village. Le hameau n'a pas vocation non plus à s'étendre de l'autre côté de l'infrastructure départementale. Certains cônes de vues remarquables sont conservés : les vues sur le hameau d'Avrissieu-le-Bas depuis la RD37 ainsi que depuis la RD83, en raison du profil compact très particulier de cette entité bâtie. De même, le parc et l'alignement d'arbres remarquable ainsi que le lavoir qui marquent les limites d'Avrissieu au nord et au sud doivent être protégés.

Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité :

Les espaces naturels remarquables sont protégés :

- réserve naturelle du marais de Lavours,
- sites Natura 2000,
- ZNIEFF de type 1,
- Espaces Naturels Sensibles,
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Il en est de même des habitat naturels stratégiques et présentant des enjeux de conservation :

- les pelouses sèches,
- les zones humides,
- les tourbières remarquables,
- les étendues boisées.

La protection s'applique également :

- aux deux corridors écologiques surfaciques identifiés par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement et d'Egalité des Territoires (SRADDET),
- à la trame verte et bleue formée notamment par l'ensemble du marais de Lavours, les cours d'eau et leurs abords, par les secteurs de plateaux ainsi que les principaux massifs boisés. Une protection spécifique s'applique à des boisements ponctuels servant d'habitats refuges pour la faune locale et aux espaces constitutifs des continuités écologiques identifiés dans le cadre du PLU.

Les protections inscrites au PLU sont adaptées aux caractéristiques des milieux naturels et aux enjeux de continuités écologiques.

Le PLU ne fait pas obstacle à la réalisation de constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'amélioration de la gestion des milieux naturels et des continuités écologiques, ainsi qu'aux actions pédagogiques et scientifiques liées à la connaissance et à la découverte des milieux naturels.

La réduction de la consommation des espaces agro-naturels et la limitation de l'artificialisation des sols par le PLU permettent de poursuivre une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité sur le territoire communal de Ceyzérieu (sauvegarde des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques associés).

4. Carte des orientations générales du PADD

