

DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de Ceyzérieu

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Pièce n°3**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal arrêtant le projet de
P.L.U.**

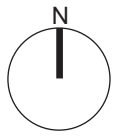
En date du 23 octobre 2023

Le Maire

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEYZÉRIEU



O.A.P. SECTORISÉES

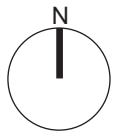


le secteur de « La Bassette »

Encore largement agricole, ce secteur par l'acquisition communale de la parcelle 1036, devient un secteur prioritaire pour la création d'une opération structurante pouvant répondre aux enjeux de diversification du logement et du maintien d'une population jeunes ou seniors pour qui l'habitat individuel n'est pas une priorité.



-  Périmètre de réflexion
-  Tènement opérationnel



état initial du tènement

 Tènement opérationnel
8 240m²

le secteur de « La Bassette »





le secteur de « La Bassette »



Orientation d'aménagement n° **1** : Secteur de La Bassette - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

- Périmètre de l'OAP
8240 m²
- Axe d'écoulement principal des
eaux de ruissellement à conforter
- Hypothèse d'implantation et
sens de faîtage
- Surface de jardin à privilégier
- Placette
- Espaces verts collectif à créer
Évitement et préservation de la
frange bocagère existante
- Chemin piéton à créer
- Voie de desserte en impasse
- Accès à l'opération de logement
- Stationnement
- Principe de noue à créer

Diagram illustrating the layout of the site with various colored areas and labels:

- Périmètre de l'OAP** (Orange outline): 8240 m²
- Hypothèse d'implantation et sens de faitage** (Red oval with crosshairs)
- Espaces verts collectif à créer** (Green area)
- Accès à l'opération de logement** (Red arrow pointing right)

 Axe d'écoulement principal des eaux de ruissellement à conforter
 Surface de jardin à privilégier
 Evitement et préservation de la frange bocagère existante
 Stationnement

Diagram illustrating the layout of the site with various colored areas and labels:

- Périmètre de l'OAP** (Orange outline): 8240 m²
- Hypothèse d'implantation et sens de faitage** (Red oval with crosshairs)
- Espaces verts collectif à créer** (Green area)
- Accès à l'opération de logement** (Red arrow pointing right)

 Axe d'écoulement principal des eaux de ruissellement à conforter
 Surface de jardin à privilégier
 Evitement et préservation de la frange bocagère existante
 Stationnement

Placette

Chemin piéton à créer

Voie de desserte en impasse

 Périmètre de l'OAP
8240 m²
 Axe d'écoulement principal des
eaux de ruissellement à conforter

 Hypothèse d'implantation et
sens de faîtage

 Surface de jardin à privilégier

 Espaces verts collectif à créer
Évitement et préservation de la
frange bocagère existante

 Accès à l'opération de logement

 Stationnement

 Chemin piéton à créer
 Principe de noue à créer

Placette Voie de desserte en impasse

 Périmètre de l'OAP
8210 m²
 Hypothèse d'implantation et
sens de façage
 Espaces verts collectif à créer
 Accès à l'opération de logement

Axe d'écoulement principal des Evitement et préservation de la  frange littorale existante  Stationnement

Chemin piéton à créer

Principe de noue à créer



Densité moyenne imposée par le SCOT :
20 logements à l'hectare, soit 17 logements sous forme de logements individuelles, intermédiaires, voire collectifs. Pour les logements intermédiaires ou collectifs, les stationnements seront gérés en poche compacte.

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel. Le bâti sera destiné à de l'habitat collectif ou intermédiaire et à de la maison groupée, jumelée ou individuelle. Un projet d'habitat participatif pourrait y prendre place.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL OUVERT

- Préservation d'un couloir d'écoulement de 3m de large permettant la gestion des arrivées d'eau occasionnelles mais importantes. Une gestion collective ou public de ce couloir est indispensable afin de conserver son bon fonctionnement dans le temps. Cette frange sera traitée en espace naturel, modelée en creux et généreusement plantée d'essences champêtres. Cette frange végétale servira également d'habitat refuge à la biodiversité locale et assurera une continuité végétale au sein de ce quartier («pénétrante verte ») Son accès devra pouvoir se faire depuis la rue des Ecoles. ❶
- Création de voies en impasse permettant de desservir l'ensemble des habitations et la gestion du stationnement résidentiel. Cette allée devra être calibrée pour gérer la cohabitation des différents modes de déplacement, dont les déplacements actifs. ❷
- Création d'une poche de stationnement qui sera conçue pour permettre l'éventuel desserte des parcelles plus au Nord. L'espace devra être généreusement ombragé par des arbres tige de moyenne grandeur, permettant de lutter contre « les îlots de chaleur ». ❸
- Création d'une placette de retournement en extrémité de l'allée : l'aménagement devra gommer tout vocabulaire routier pour en faire un espace convivial. ❹
- Implantation d'un espace vert collectif pour préserver une respiration et un accès d'entretien et de contrôle au couloir de ruissellement. ❺
- Mise en place d'un système aérien de traitement des eaux pluviales permettant une gestion globale du tènement. - - - - -

OBJECTIFS DE VÉGÉTALISATION

- Le tènement possède actuellement un certain nombre d'arbre dont certains fruitiers. Si tous ne sont pas conservables dans le projet d'urbanisation, il est demandé de maintenir tous ceux qui ne sont pas impactés par le bâti ou les équipements indispensables à ce dernier. Les projets devront justifier de l'abattage des sujets.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot résidentiel mixant de l'habitat collectif ou intermédiaire, et de l'habitat groupé, jumelé ou individuel.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 17 LOGEMENTS

QUALITÉS ET SOBRIÉTÉS ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

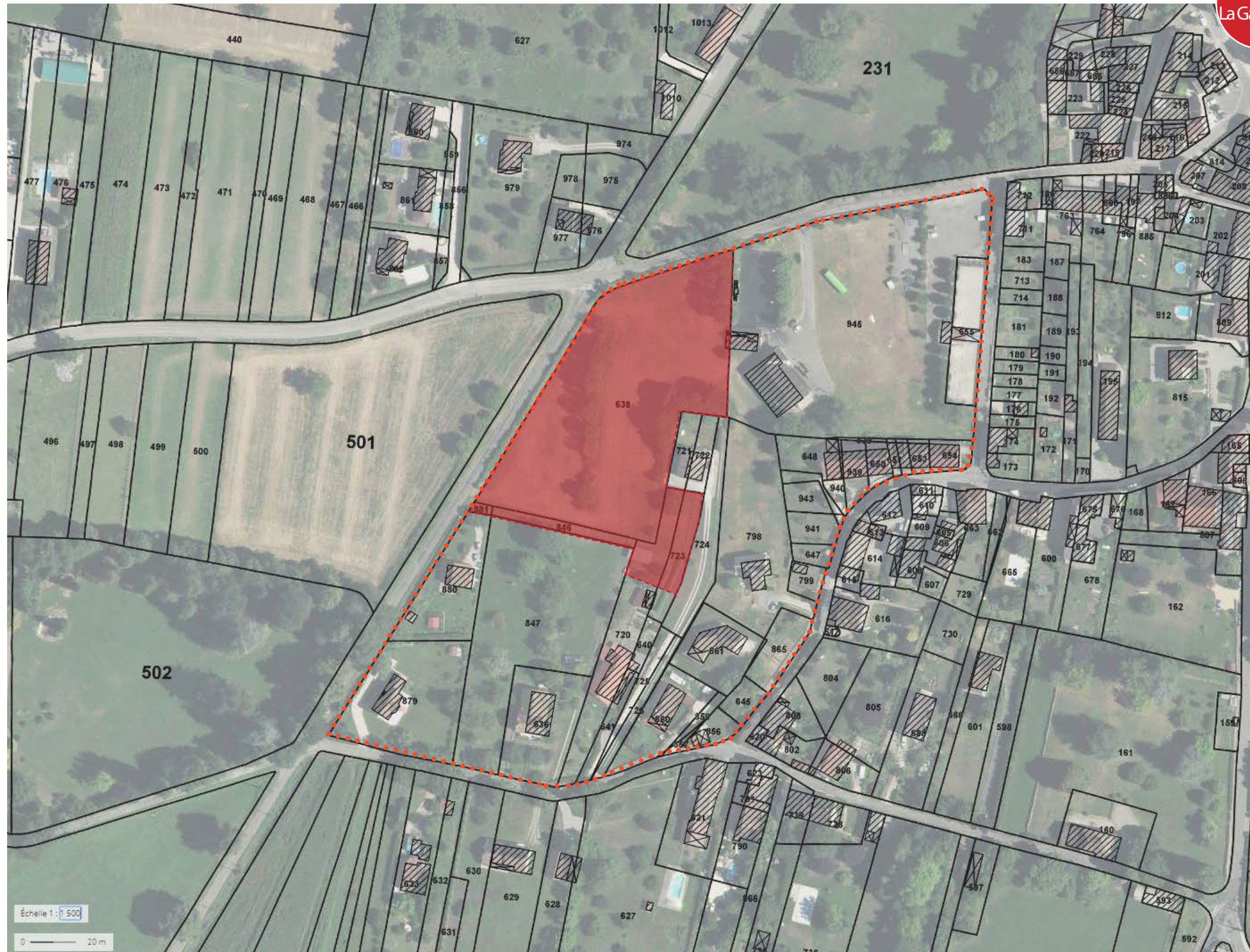
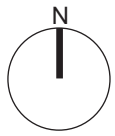
- Les nouvelles constructions devront proposer des enveloppes bioclimatiques peu consommatrices en énergie. Elles privilégieront le recours aux énergies renouvelables et aux énergies «propres».
- A cet égard, le plan de compositions de l'OAP propose une organisation permettant d'orienter les bâtiments Nord-Sud ou Est-Ouest. Il sera privilégié autant que possible l'orientation Nord-sud pour les façades principales. Dans le cas d'une orientation Est-Ouest, on apportera une attention particulière à leur traitement pour éviter les surchauffes.
- On travaillera sur la compacité des logements et sur la simplicité des volumétries pour limiter les surfaces de façades et les déperditions de chaleur inhérentes. On travaillera sur la strate végétale comme véritable dispositif de régulation thermique, à la fois pour ombrager l'été les façades les plus exposées, mais également pour permettre les apports solaires en hiver (utilisation d'arbre caduc).
- Toute nouvelle construction doit être conçue pour ne nécessiter aucun dispositif actif de rafraîchissement en été, et le moins possible de chauffage en hiver. Cette frugalité énergétique est la seule solution efficace contre la lutte des émissions de gaz à effet de serre.

CONTINUITÉS BIOLOGIQUES ET CORRIDORS

- Cette parcelle insérée en continuité du bâti existant du lotissement déjà présent de la Bassette, ne participe pas aux fonctionnalités biologiques à l'échelle du territoire de Ceyzérieu. Aussi son aménagement à terme n'occasionnera aucune incidence vis-à-vis des continuités biologiques locales (pas d'effet de coupure supplémentaire).

ASSAINISSEMENT

- Les futurs logements devront être raccordés à la nouvelle station d'épuration du bourg.



le secteur de « La Gavinière »

Cet îlot comporte déjà un fort caractère public puisqu'y siège la salle communale et de vastes espaces ouverts à tous.

La commune possède également les terrains agricoles le long de la rue des écoles.

Un enjeu de programmation de cet îlot est indéniable puisqu'il permet d'accueillir déjà aujourd'hui les manifestations et l'animation du village. Si cette vocation est confirmée, elle impliquera une composition adaptée à la bonne cohabitation des usages et fonctions.

La desserte de ce grand îlot sera également à regarder de près au vu de l'implantation des premières constructions, de la pente générale du terrain, des enjeux de maillage piéton.

La frange jardinée rue des Carmes est un élément remarquable (comme celle de la rue du champ de foire).



Périmètre de réflexion



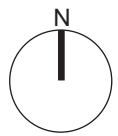
Tènement opérationnel

le secteur de « la Gavinière »

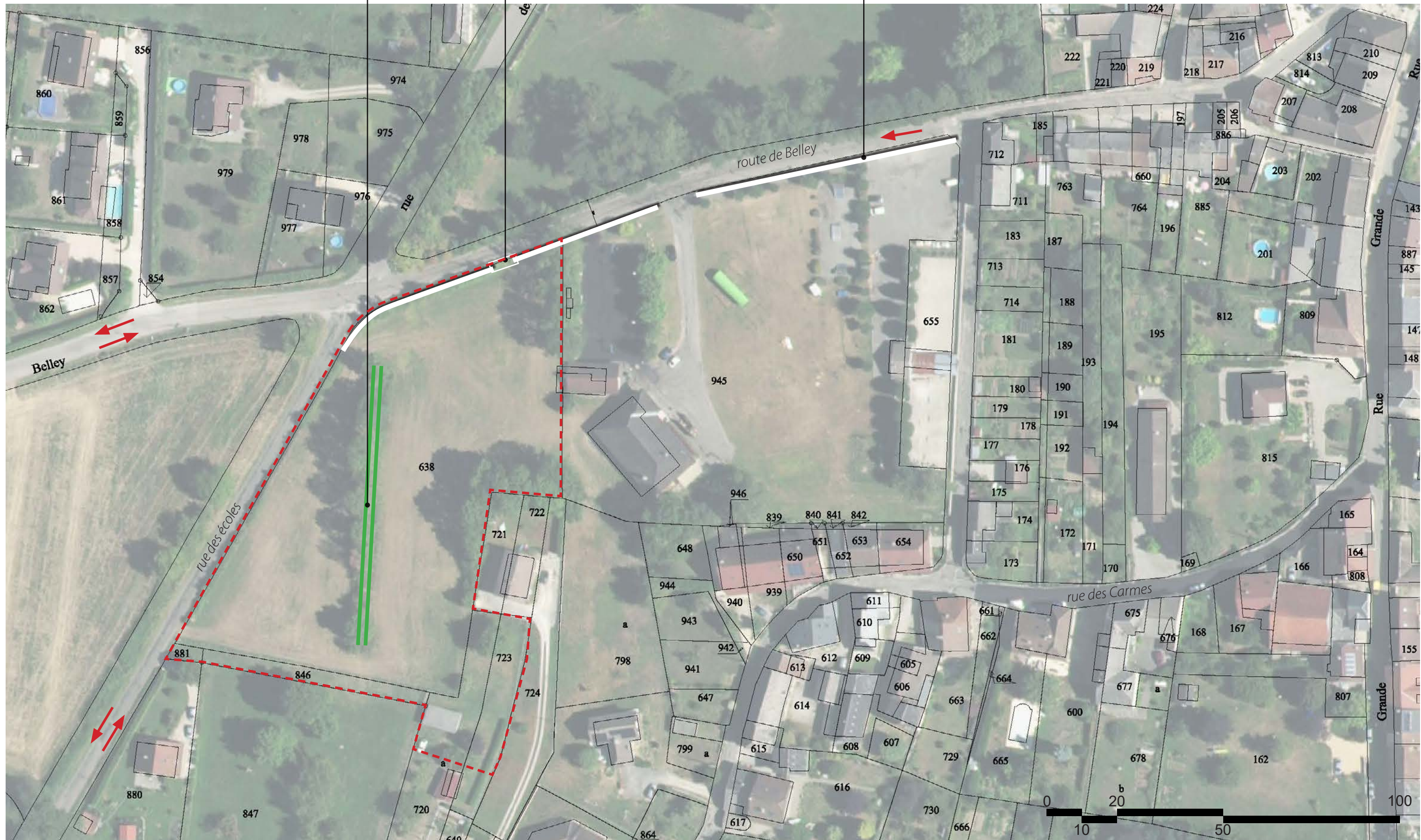


le secteur de « la Gavinière »





état initial du tènement





Haie champêtre recépée partiellement
conservée dans le cadre du plan de composition.

Réserve foncière pour futur projet communal,
type logement sénior

Extension salle communale

Salle communale

Mur patrimonial

le secteur de « la Gavinière »



Orientation d'aménagement n° 2 : Secteur de La Gavinière - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

- Périmètre de l'OAP
9 200m2

Réserve foncière pour
projet communal
- Hypothèse d'implantation et
sens de faîtage

Surface de jardin à privilégier

Parvis
- Espaces verts collectif à créer

Évitement et préservation du bosquet
existant en limite des propriétés riveraines.

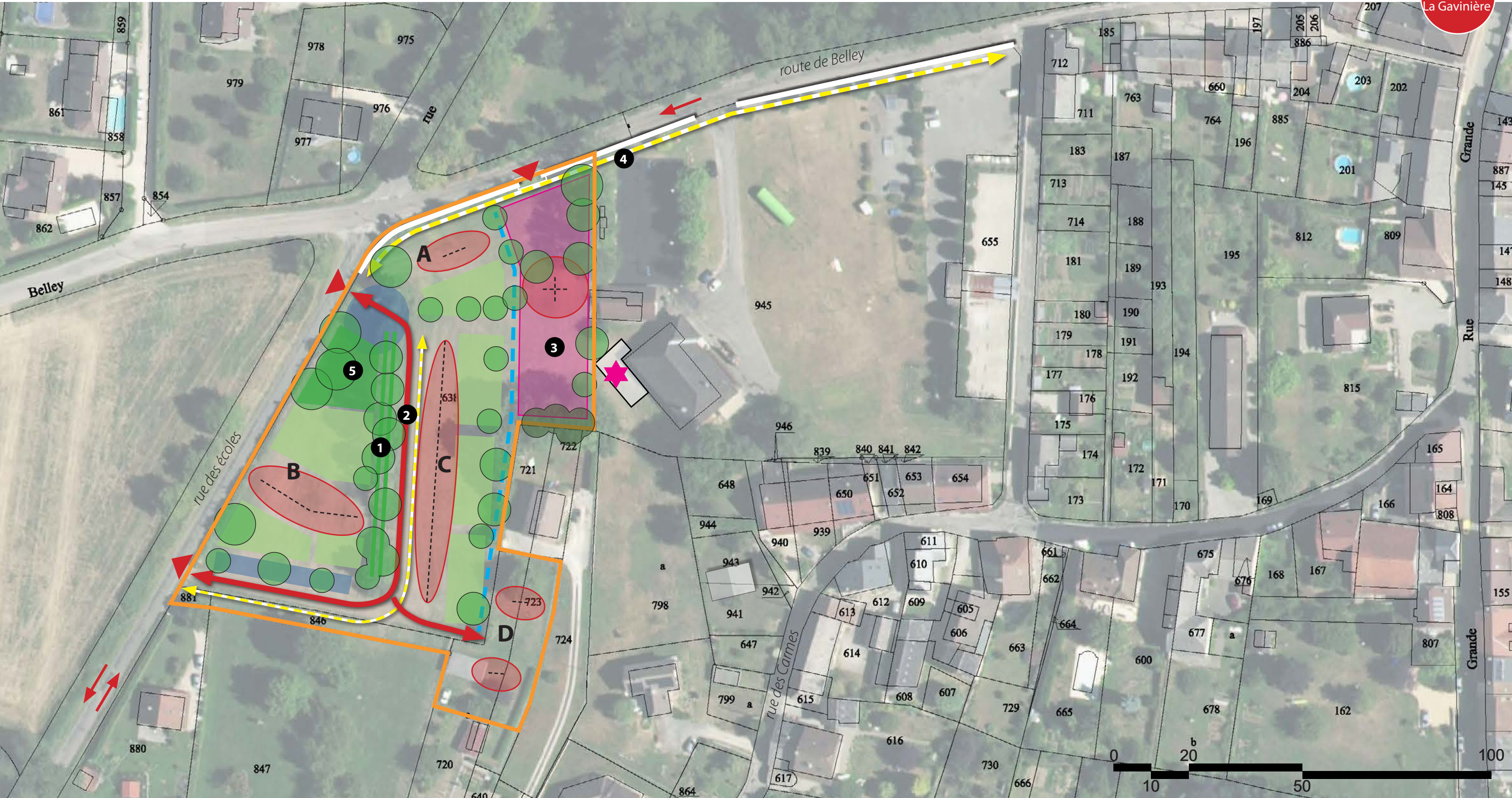
Chemin piéton à créer

Voie de desserte en bouclage
- Accès au tènement

Stationnement

Principe de noue à créer

Extension de la salle communale



Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel. Le bâti sera destiné à de l'habitat collectif ou intermédiaire et à de la maison groupée ou jumelée. La composition d'ensemble doit se faire dans une attention de préservation de la silhouette villageoise en entrée de cœur de village. L'angle urbain, à l'intersection de la rue des Ecoles et de la route de Belley, demande une vigilance accrue pour offrir un traitement qualitatif tant sur le bâti, que la mise en valeur du mur patrimonial et de la constitution d'une structure végétale permettant une bonne intégration paysagère de l'ensemble.

Objectifs fixés pour ce secteur :

MISE EN PLACE D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL OUVERT

- Maintien d'une trame végétale sur l'ancienne haie champêtre. 1
- Création d'une voie de desserte depuis la rue des Ecoles. L'OAP évoque la possibilité d'une voie de bouclage avec une entrée au nord, près du carrefour, et une sortie au Sud de manière à assurer la sécurité. Cette allée devra être calibrée pour gérer la cohabitation des différents modes de déplacement. 2
- Mise en place d'une réserve foncière qui pourra accueillir dans les années à venir un projet communal. En attendant, cet espace sera conservé en pré pour différents usages liés à la salle communale. 3
- Création d'un cheminement le long de la route de Belley, au Sud et à l'abri du mur patrimonial en pierre, dans le prolongement du cheminement doux existant à l'Est en direction du bourg. 4
- Implantation d'un espace vert collectif à l'entrée sud de l'opération offrant la possibilité de plantation d'un bosquet d'arbre. 5
- Mise en place d'un système aérien de traitement des eaux pluviales permettant une gestion globale du tènement en frange Est de l'opération. - - - - -

OBJECTIFS DE VÉGÉTALISATION

- Le tènement possède actuellement deux structures végétales importantes : la haie champêtre recépée en 2021 et un bosquet en limite avec un riverain au Sud-est. L'organisation du bâti doit prendre en compte ces structures pour ne pas exercer ultérieurement sur elle une pression d'abattage.
- Chaque habitation devra ombrager généreusement son lot, et les espaces verts collectifs seront plantés d'arbres d'ombrage ou de fruitiers.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot résidentiel mixant de l'habitat collectif ou intermédiaire, et de l'habitat groupé ou jumelé.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 16 LOGEMENTS

QUALITÉS ET SOBRIÉTÉS ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

- Les nouvelles constructions devront proposer des enveloppes bioclimatiques peu consommatrices en énergie. Elles privilégieront le recourt aux énergies renouvelables et aux énergies «propres».
- A cet égard, le plan de compositions de l'OAP propose une organisation permettant d'orienter les bâtiments Nord-Sud ou Est-Ouest. Il sera privilégié autant que possible l'orientation Nord-sud pour les façades principales. Dans le cas d'une orientation Est-Ouest, on apportera une attention particulière à leur traitement pour éviter les surchauffes.
- On travaillera sur la compacité des logements et sur la simplicité des volumétries pour limiter les surfaces de façades et les déperditions de chaleur inhérentes. On travaillera sur la strate végétale comme véritable dispositif de régulation thermique, à la fois pour ombrager l'été les façades les plus exposées, mais également pour permettre les apports solaires en hiver (utilisation d'arbre caduc).
- Toute nouvelle construction doit être conçue pour ne nécessiter aucun dispositif actif de rafraîchissement en été, et le moins possible de chauffage en hiver. Cette frugalité énergétique est la seule solution efficace contre le lutte des émissions de gaz à effet de serre.

CONTINUITÉS BIOLOGIQUES ET CORRIDORS

- Cette parcelle implantée en entrée de Ceyzérieu à l'intersection entre la route de Belley et la route de Pierre, appartient déjà de fait à l'enveloppe urbaine de Ceyzérieu, comme en témoigne notamment le mur implanté le long de la route de Belley.
- Ainsi, cette parcelle ne participe pas aux fonctionnalités biologiques territoriales et son aménagement à terme n'occasionnera aucune incidence vis-à-vis des continuités biologiques (pas d'effet de coupure supplémentaire).

ASSAINISSEMENT

- Les futurs logements devront être raccordés à la nouvelle station d'épuration du bourg.

Vue de lu tènement depuis l'angle Nord-est



Haie recépée en 2021



Chemin existant à la hauteur de la salle des fêtes, le long de la route de Belley





le secteur de Senoy

Une activité artisanale est implantée le long de la route de Belley, à l'approche du village de Ceyzérieu. La perception du site d'activités dans le paysage est forte en raison de sa situation en entrée de village et de l'ouverture du paysage au niveau du plateau. L'impact visuel est surtout lié à la présence de stockages liés à l'activité des deux côtés de la voie.

L'entreprise a besoin de construire un nouveau bâtiment pour stocker son matériel. L'objectif de l'OAP est que cette évolution du site s'inscrive également dans une amélioration de l'intégration paysagère de l'entreprise dans son site.

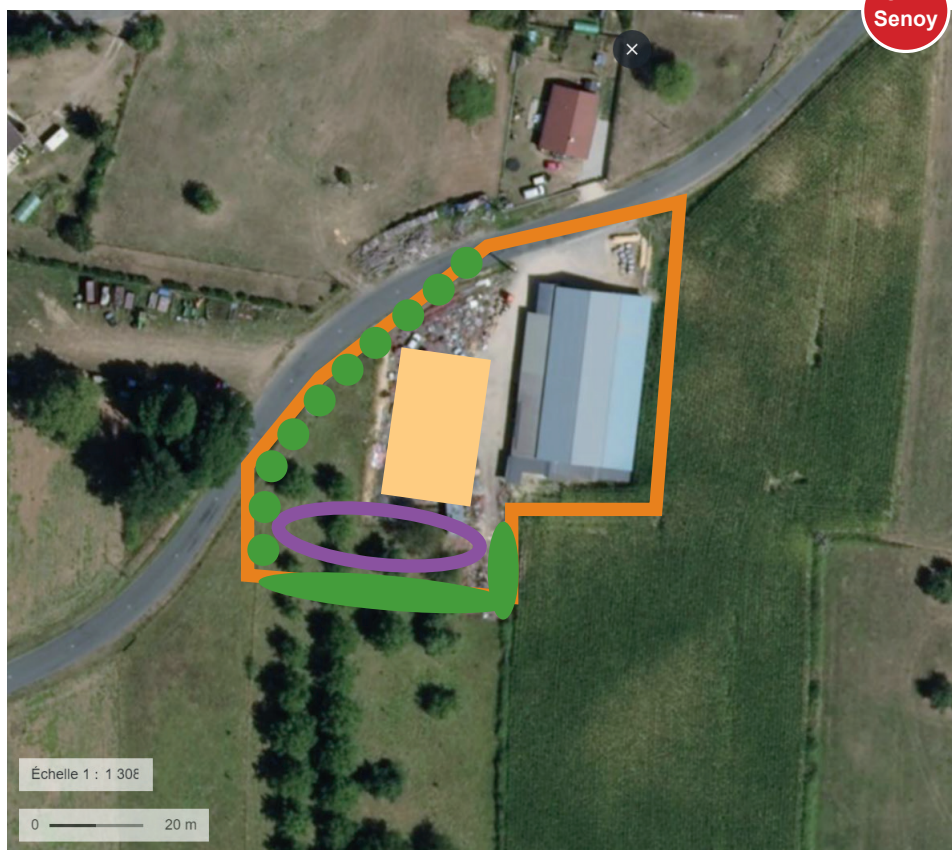


Périmètre de l'OAP

Orientation d'aménagement n°3 : Secteur de Senoy - SCHEMA D'AMENAGEMENT A RESPECTER ET DESCRIPTION DU SCHEMA

Légende :

- | | | | |
|---|--------------------|---|-----------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Masque visuel : double haie |
|  | Nouveau bâtiment |  | Traitement paysager : haie |
|  | Espace de stockage | | |



Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

Affectation du secteur :

Secteur destiné au développement d'une activité artisanale en place. Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment de stockage à proximité du bâtiment principal existant.

Objectifs pour ce secteur :

DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE EN PLACE :

- Construction d'un bâtiment d'environ 400 m² d'emprise bâtie au sol à proximité du bâtiment existant

AMELIORATION DU PAYSAGE D'ENTREE DE VILLAGE :

- Regroupement des surfaces de stockage à l'air libre sur un seul site, dans et à proximité du nouveau bâtiment
- Traitement paysager en bordure de la route de Belley par l'implantation d'une nouvelle haie
- Constitution d'un masque visuel sur les franges Ouest et Sud afin de limiter l'impact visuel des bâtiments sur le plateau agricole

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEYZÉRIEU



O.A.P. THÉMATIQUE

Orientation d'aménagement n°4 : OAP thématique "Préservation des continuités écologiques"

La campagne de terrain, effectuée dans le cadre du diagnostic environnemental du PLU, a permis de mettre en relief les fonctionnalités locales et particulièrement :

les corridors terrestres boisés :

- de Ménave sur toute la partie Nord,
 - des reliefs boisés de Morgnieu et de Chavoley,
 - des versants boisés bordant le Marais de Lavours à l'Ouest,
 - ainsi que des espaces agro-naturels au centre de la commune, depuis Ardosset jusqu'à Barbillieu,
- les corridors terrestres ouverts permettant l'expression d'un cortège floristique et faunistique spécifique des habitats thermophiles dont les pelouses sèches,
- les corridors aquatiques et humides identifiés le long du Séran et de son affluent le ruisseau des Rochers, des zones marécageuses accompagnant notamment le ruisseau du Crattier, et au sein du marais de Lavours,
- les coupures vertes à préserver d'une éventuelle urbanisation future notamment celles existantes entre les extensions urbaines d'Ardosset et le hameau de la Croix du Mort (axe Nord / Sud), ou la coupure verte Est / Ouest entre les hameaux d'Avrissieu-d'en-Bas et Sammissieu.

Ces fonctionnalités sont facilitées par la présence des étendues agricoles qui constituent **des espaces perméables sur le territoire**.

Ceci a justifié de l'élaboration de la présente **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP thématique)** dont l'objectif est de préserver ces corridors et les fonctionnalités qui y sont liées.

L'objectif est de ne pas interrompre les déplacements de la faune notamment en maintenant les points de passages au sein de ces milieux naturels ou étendues agricoles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau, marais, parcelles de production agricole).

La mise en œuvre de ce dispositif permettra également d'éviter toute urbanisation au sein de ces secteurs à enjeux, ainsi que la création de nouveaux obstacles susceptibles de nuire aux déplacements (dont les infrastructures de transport). Des clôtures perméables seront à prévoir pour la faune : maintien d'un espace libre entre le sol et le bas des clôtures.

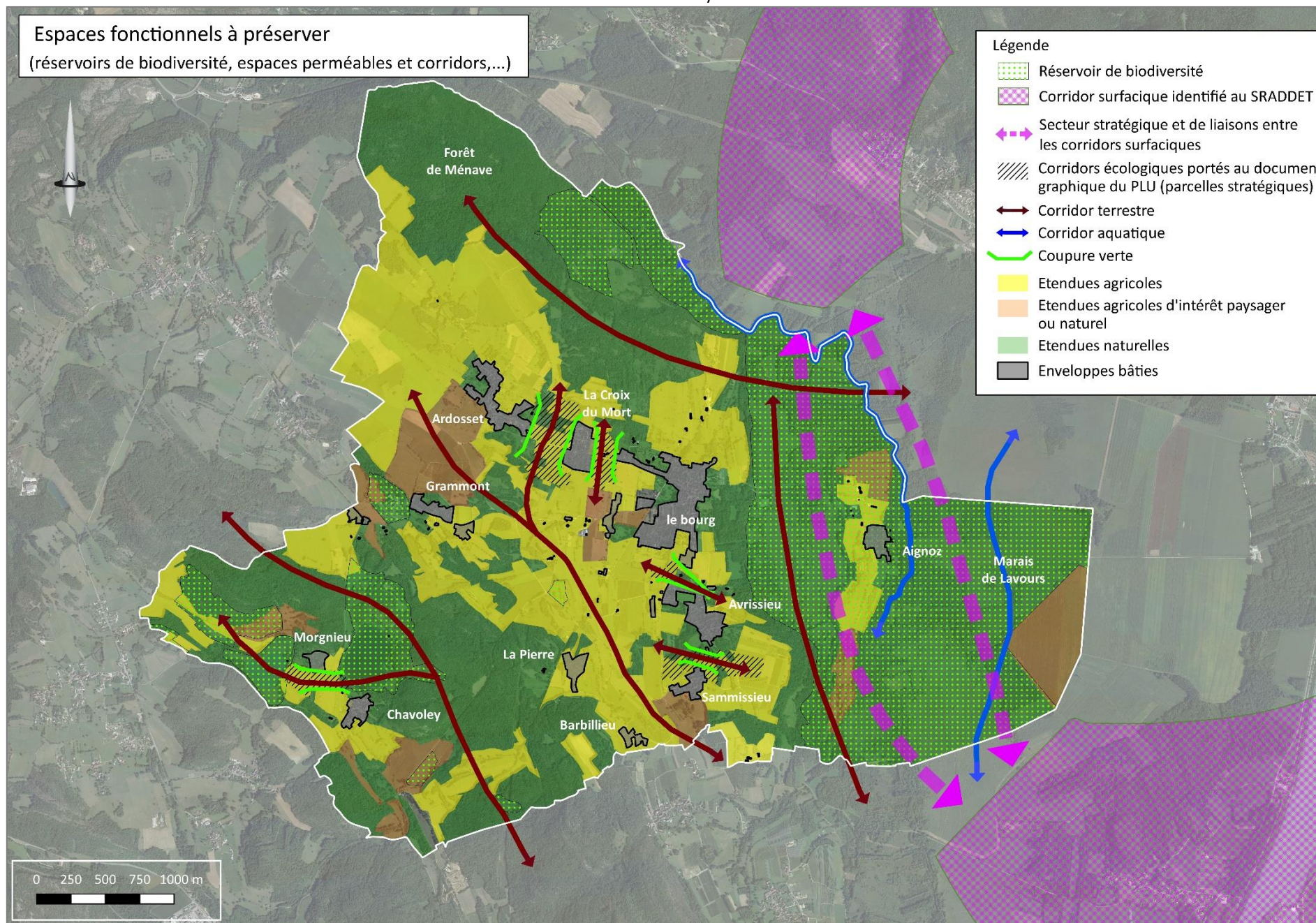
Enfin, la nécessaire **préservation de la trame noire** sur Ceyzérieu nécessite d'intégrer systématiquement cette thématique aux réflexions engagées vis-à-vis du positionnement et de la gestion des éclairages publics et sur les tenements privés. En effet, **les émergences lumineuses peuvent constituer des obstacles infranchissables** pour une partie de la faune, même au sein des espaces totalement perméables en apparence. Aussi, il est indispensable de ne pas permettre d'émissions lumineuses en direction des corridors biologiques.

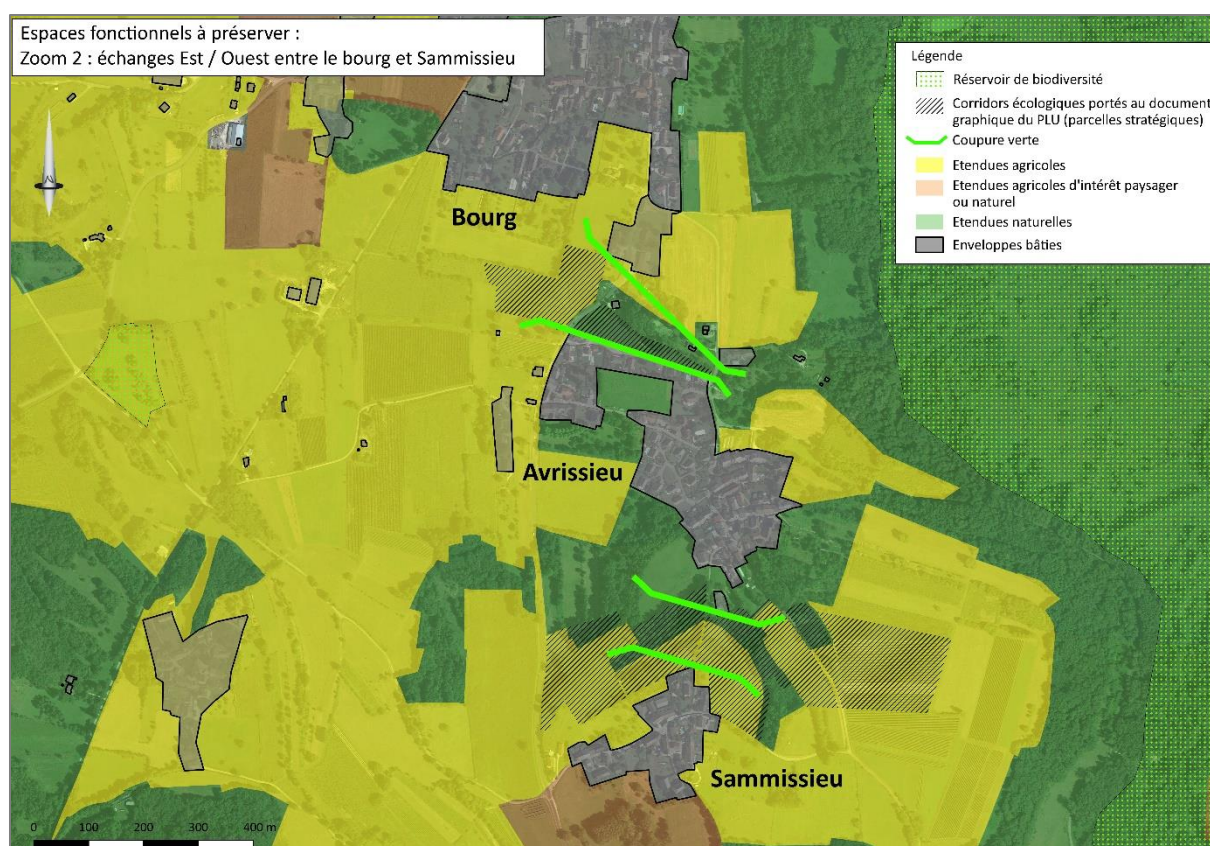
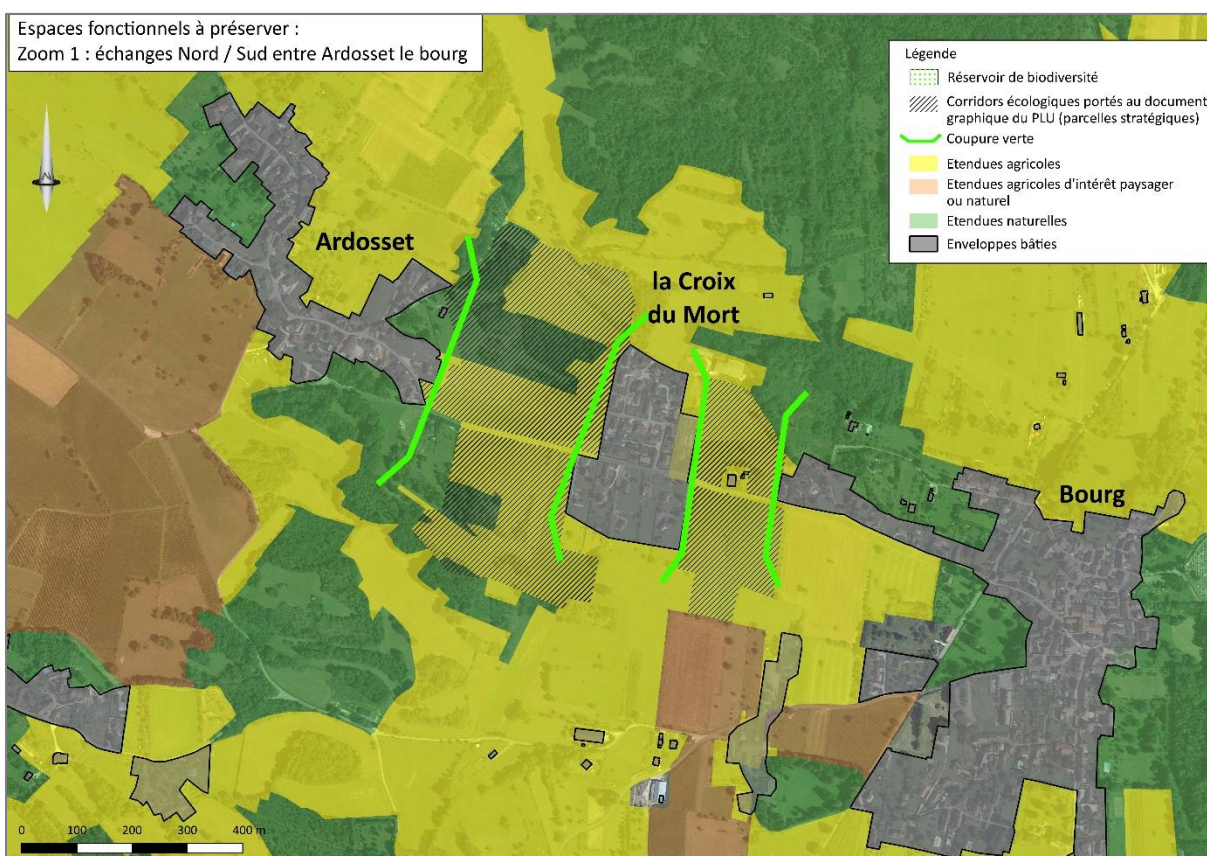
Le respect des dispositions contenues à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, modifié par l'arrêté du 29 mai 2019, constitue un socle tangible pour atteindre cet objectif. Il est à noter qu'au sein des Réserves Naturelles "En application de l'article L.583-2 du code de l'environnement, le Préfet peut, après avis du

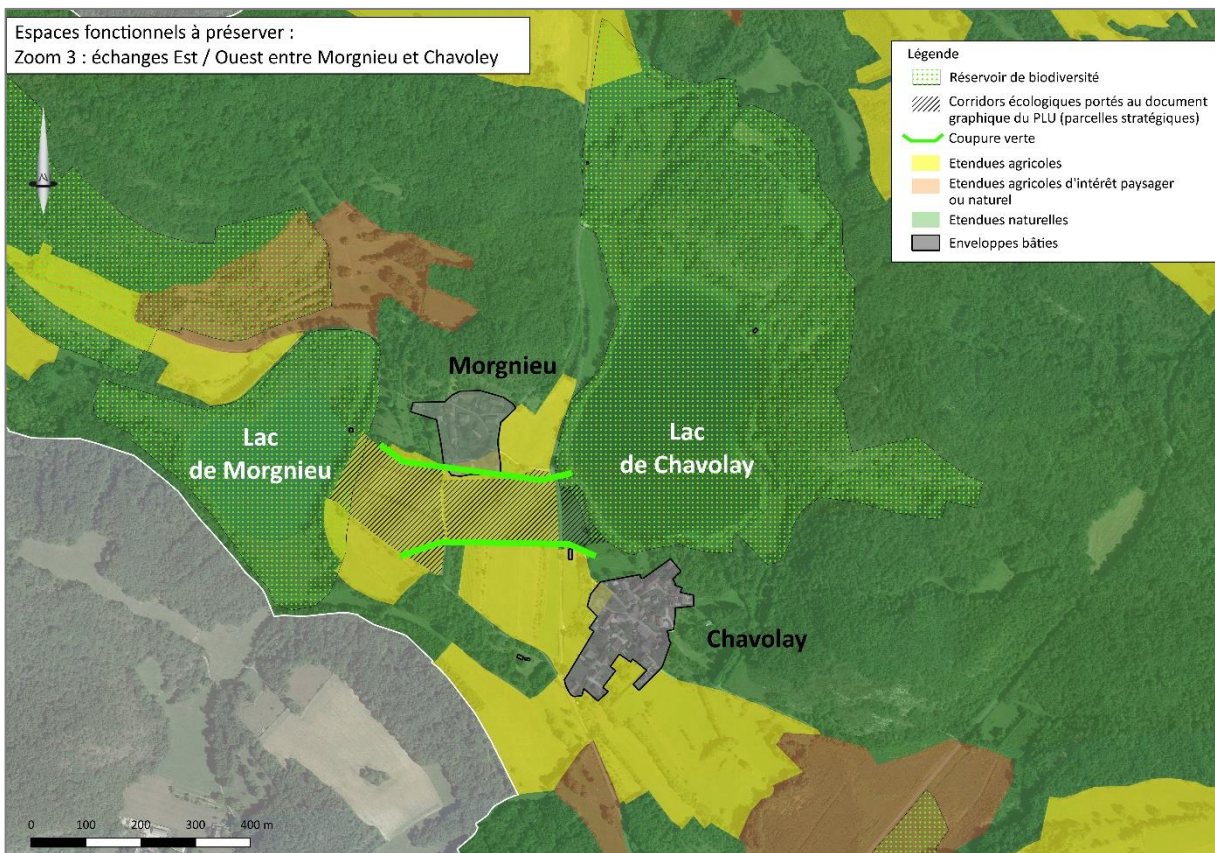
gestionnaire et du comité consultatif d'une réserve naturelle ainsi que de la commission départementale visée à l'article R. 583-6 du même code, arrêter des prescriptions plus strictes pour les réserves naturelles et leurs périmètres de protection".

Espaces fonctionnels à préserver

(réservoirs de biodiversité, espaces perméables et corridors,...)







RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CEYZÉRIEU



ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

