

Département AIN



Commune de CEYZERIAT

Enquête Publique

relative au projet de révisions allégées n°1, 2 et 3 et de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Ceyzériat (01).

Du lundi 19 février 2024 à 10h au vendredi 8 mars 2024 à 18h.

Commissaire enquêteur : Jacques Baglan

Handwritten signature of Jacques Baglan.

[Ordonnance n° E 23000135 du 5 octobre 2023 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Lyon.](#)

Sommaire

1. Préambule

2. Généralités

3. Organisation et déroulement de l'enquête.

3-1 Ouverture.

3-2 Permanence.

3-3 Clôture.

3-4 Procès-verbal de synthèse.

3-5 Phase de concertation et Publicité.

3-6 Transport sur les lieux.

4. Description du projet de révisions et de modification du PLU de CEYZERIAT.

4-1 Présentation.

4-2 Etat des lieux.

5. Les révisions et modification en cours.

5-1 Révision n°1.

5-2 Révision n°2.

5-3 Révision n°3.

5-4 Modification n°1.

6. Inventaire et Examen des observations recueillies.

7. Avis des PPA (Personnes Publiques Associées).

8. Mémoire en réponse

1. B

Enquête publique

relative au projet de révisions allégées n°1, 2 et 3 et de modification n°1
du PLU de la commune de CEYZERIAT.

Rapport du commissaire enquêteur

1. Préambule

Par décision n° E23000135/69 en date du 5 octobre 2023, Mr le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné pour diligenter l'enquête publique relative aux projets de révisions allégées n°1, 2 et 3 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Ceyzériat (Ain).

Par arrêtés n° 2024/01, 2024/02, 2024/03 et 2024/04 en dates du 16 janvier 2024, Mr le Maire de CEYZERIAT a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, au titre du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-34 ainsi que L.153-36 et L.153-41.

2. Généralités

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons rencontré le jeudi 8 février 2024 à 16 h à la mairie de CEYZERIAT, Mme Magali PACQUELET, Directrice Générale des Services, qui nous a remis le dossier d'enquête publique se décomposant comme suit :

- Les arrêtés de Mr le Maire de CEYZERAT en date du 16 janvier 2024,

- Un dossier d'enquête pour ces projets de révision et de modification du PLU établi par l'Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes), 582, allée de la Sauvegarde 69009 Lyon se décomposant comme suit :

- Pour chacune des 3 révisions :

1 notice de présentation.

1 extrait du plan de zonage avant/après.

les actes administratifs.

- Pour la modification de droit commun n°1 :

1 notice de présentation.

2. 3

le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Avant/Après.

les règlements Avant/Après.

le cahier des emplacements réservés et des marges de recul Avant/Après.

le plan de zonage Avant/Après au 1/4500^{ème}.

les actes administratifs.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3-1 Ouverture

Conformément aux dispositions des arrêtés municipaux du 16 janvier 2024, quatre registres portant sur l'enquête ainsi que les dossiers afférents au projet ont été mis à la disposition du public dans les bureaux de la mairie de Ceyzériat pendant les jours et heures d'ouverture au public à savoir :

- du lundi au samedi de 10h à 12h et du lundi au vendredi de 14h30 à 18h.

3-2 Permanence

Le commissaire enquêteur, désigné à l'article 4 des arrêtés municipaux du 16 janvier 2024 a assuré les permanences à la mairie de CEYZERIAT les :

- lundi 19 février 2024 de 10h à 12h.
- vendredi 23 février 2024 de 14h30 à 17h30.
- mardi 27 février 2024 de 10h à 12h.
- samedi 2 mars 2024 de 9h à 11h.
- lundi 4 mars 2024 de 10h à 12h.
- vendredi 8 mars 2024 de 15h à 18h.

Le dossier d'enquête publique comprenant les informations environnementales était également consultable sur le site internet de la mairie de Ceyzériat, à l'adresse suivante :

<https://www.ceyzeriat.fr>

Par ailleurs, les observations et les propositions ont pu être également adressées au commissaire-enquêteur :

- par courrier et sous pli cacheté jusqu'au vendredi 8 mars 2024 à 18h (cachet de la pose faisant foi) au siège de l'enquête publique, en mairie de Ceyzériat, 1, place Jean Moulin.

- par voie électronique jusqu'au vendredi 8 mars 2024 à 18h à l'adresse suivante : commune.ceyzeriat@orange.fr.

Ces observations et propositions éventuelles étaient tenues à la disposition du public en mairie de Ceyzériat pour être intégrées le cas échéant au registre de l'enquête publique dans les meilleurs délais soit du 19 février 2024 à 10h au vendredi 8 mars 2024 à 18h.

J.B

3-3 Clôture

Les registres d'enquête ont été clos et signés par le commissaire enquêteur le vendredi 8 mars 2024 à 18h.

3-4 Procès-verbal de synthèse.

Le mercredi 13 mars 2024 à 9h30 j'ai remis au Maire de CEYZERAT le procès-verbal de synthèse (art. R.123-18) – ([Annexe n°1](#)). Ce dernier nous adressé son mémoire en réponse le vendredi 15 mars 2024 ([Annexe n°2](#)).

3-5 Phase de concertation et publicité.

La commune de Ceyzériat a engagé 4 procédures d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme dont 3 révisions allégées et une modification de droit commun.

Les procédures de révisions allégées sont soumises à concertation obligatoire tandis que la modification de droit commun ne fait pas l'objet d'une démarche de concertation obligatoire.

Les modalités de concertation sont choisies et définies par le conseil municipal au moment de la prescription des procédures concernées.

Ce projet de révisions et de modification du PLU de Ceyzériat a fait l'objet d'une phase de concertation qui s'est révélée stérile puisque aucune observation n'a été relevée sur les 4 registres mis à la disposition du public durant cette phase.

Par ailleurs, les formalités de publicité légale ont fait l'objet d'avis dans deux journaux habilités à publier les annonces légales, à savoir :

- le Progrès des 31 janvier 2024 et 21 février 2024.
- La Voix de l'Ain des 26 janvier 2024 et 23 février 2024.

L'enquête publique a par ailleurs été annoncée sur le panneau d'affichage lumineux situé face à la mairie de Ceyzériat.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, nous avons le 16 février 2024 à 14h constaté l'affichage des avis d'enquête en caractères d'imprimerie, au tableau prévu à l'entrée de la mairie de Ceyzériat.

3-6 Transport sur les lieux.

Le mardi 20 février 2024 à 10h, je me suis rendu à la mairie de Ceyzériat où j'ai rencontré Mr POMMERUEL, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme. Après m'avoir présenté les grandes lignes de ce projet de révisions et de modification du PLU, nous nous sommes rendus sur différents sites concernés par cette enquête publique.

Le mercredi 13 mars 2024 à 9h30, nous avons remis au Maire de CEYZERAT le PV de synthèse ([Annexe n°1](#)).

Le vendredi 15 mars 2024 à 10h, Mr FLOCHON, Maire de CEYZERAT nous a fait parvenir son mémoire en réponse ([Annexe n°2](#)).

J.B

Le vendredi 5 avril 2024 à 10 h, je me suis rendu à la Mairie de CEYZERIAT pour remettre mon rapport et mes conclusions.

4. Description du projet de révisions et de modification du PLU de CEYZERIAT.

4-1 Présentation

On rappellera que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Il fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement de la commune de Ceyzériat.

Depuis la loi SRU de décembre 2000, les normes législatives relatives à l'élaboration d'un PLU ont subi des évolutions constantes et croissantes.

On soulignera en particulier les lois Grenelles (2009 et 2011) qui ont introduit notamment les notions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la diversité des fonctions rurales...

Le Plan Local d'Urbanisme de CEYZERIAT a été approuvé par le conseil municipal en date du 19 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 mai 2021.

Le PLU comprend généralement :

- un rapport de présentation.
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- un règlement.
- des annexes.

Le rapport de présentation présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement. Il expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Ceyzériat définit pour la période 2018-2030 les perspectives de développement et d'encadrement de cette commune en accord avec les principes généraux des politiques d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme. Ce PADD s'articule autour de plusieurs axes :

1. Développer le territoire dans la limite des enjeux agricoles et environnementaux qui entourent la ville.

2. Développer le territoire en accord avec son statut de pôle structurant de rayonnement intercommunal comme précisé dans les orientations du SCOT BBR.
3. Préserver le cadre de vie et le patrimoine local.
4. Consolider et poursuivre les activités économiques de la commune.
5. Développer le territoire en respectant l'environnement et en favorisant la prévention des risques.

Les orientations d'aménagement et de programmation découlent bien évidemment du PADD.

4-2 Etat des lieux

La commune de CEYZERIAT se situe à environ 8 kilomètres à l'est de Bourg-en-Bresse. Au 1^{er} janvier 2017, les communautés de communes situées autour de la Communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse (dont celle de la Vallière dont dépendait CEYZERIAT) ont fusionné donnant naissance à la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse dénommée « CA 3B » Grand Bassin de Bourg-en-Bresse. Cette commune se situe sur les premiers contreforts du Revermont. D'une superficie de 936 hectares, Ceyzériat présente une topographie variée avec une altitude variant de 243 mètres à 463 mètres.



J.B

Cette commune se compose en effet de quatre grandes unités topographiques distinctes :

- les contreforts du Revermont sur la partie EST.
- la plaine alluviale de la Vallière au Sud-Sud-Ouest.
- les Coteaux au nord de la commune.
- le centre-bourg de la commune.

On dénombre aujourd'hui environ 3300 habitants. Ceyzériat s'est surtout développée depuis les années 1990 (2058 habitants). Ce développement s'explique en partie par la balance positive due aux entrées et sorties du territoire. Ce développement est à associer à la production constante de logements sur la commune qui a permis d'accueillir une nouvelle population dont une partie travaille sur place. L'arrivée récente de population entre 30 et 44 ans qui devient la catégorie la plus représentée sur l'ensemble de la population, participe grandement au dynamisme de cette commune.

CEYZERIAT est desservie par 2 routes départementales :

La **RD 979** qui traverse Ceyzériat est une route de liaison entre le Bugey et Bourg-en-Bresse. Véritable colonne vertébrale, cette route passe au cœur de cette commune.

Le second axe important pour la commune est la **RD 52** qui est parallèle au relief du Revermont et qui relie Ceyzériat à Tossiat au Sud et Meillonnas au Nord.

On soulignera que la limite Ouest de la commune est traversée par l'autoroute A40 qui marque à la fois la limite administrative et géographique de la commune. A noter que l'accès à cette autoroute n'est pas directement accessible depuis Ceyzériat mais sur la commune de Tossiat à environ 15 minutes.

Au niveau des transports collectifs, CEYZERIAT est notamment desservie par la ligne TER (Bourg-Oyonnax-Saint-Claude).

Les activités économiques présentes sur la commune sont essentiellement liées aux commerces, transports, services divers ainsi qu'à l'administration publique. La création récente des zones artisanales de la TEPPE et des PLANS (plus d'une vingtaine d'entreprises) avec notamment le transfert de la biscuiterie BOUVARD ont contribué au développement économique significatif de la commune.

Bien que la commune ne compte pas moins de 203 hectares de surface agricole, aucune exploitation agricole ne subsiste aujourd'hui à CEYZERIAT, hormis un centre équestre et de loisirs : le club hippique Cheval-Bugey.

Au niveau scolaire, la commune compte 2 groupes scolaires (maternel et primaire) ainsi que le collège Lucie AUBRAC.

Avec plus de 50 associations, l'activité culturelle et sportive est soutenue et marque un vrai dynamisme associatif sur cette commune.

5. Les 3 révisions en cours.

La commune de CEYZERIAT est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) – Bourg-Bresse-Revermont (BBR) approuvé le 14 décembre 2016 et géré depuis le 1^{er} janvier 2017 par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA 3B). Il est exécutoire depuis mars 2017. Le territoire du SCOT couvre 83 communes, 8 intercommunalités, près de 140 000 habitants et 3 entités territoriales : la Bresse, la Dombes et le Revermont.

On rappellera les 4 grandes orientations du SCOT à savoir :

Affirmer le développement du bassin burgien.
Structurer le territoire autour de ses polarités principales.
Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire.
Maîtriser la gestion des ressources.

Selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est révisé lorsque la commune décide :

1°) soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2°) soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3°) soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

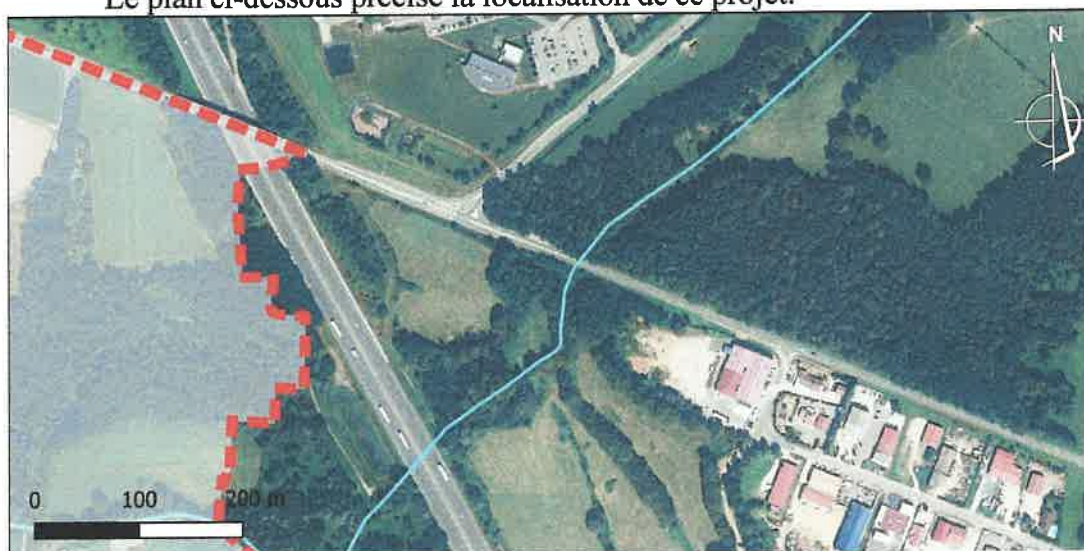
5-1 Révision n°1.

Cette révision concerne la réduction d'un EBC (espace boisé classé) sur la D 979 à Domagne pour permettre l'aménagement d'une piste cyclable intercommunale.

Ce projet se situe à l'ouest de la commune de Ceyzériat, le long de la D 979 en direction de Bourg-en-Bresse, sur les parcelles ZA 0145, OA 2090, 1734 et 2085. Notons que le site est situé à 1,5 km du centre du village, au croisement entre la D 179 et le ruisseau de Tréconnas. Cette piste cyclable qui reliera Bourg-en-Bresse à Ceyzériat est initiée par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B).

Comme le montre la photo montage (fig.5) de la page 6 de la notice de présentation, la largeur actuelle de l'accotement est insuffisante pour l'aménagement de la piste cyclable qui nécessite un empiètement de 4,5 m de large contre 0,5 à 1 m actuellement. Le projet nécessite donc la suppression d'une partie de l'espace boisé en contrebas de la D 979. Par ailleurs, le projet prévoit également l'aménagement d'une passerelle passant au dessus du ruisseau de Tréconnas.

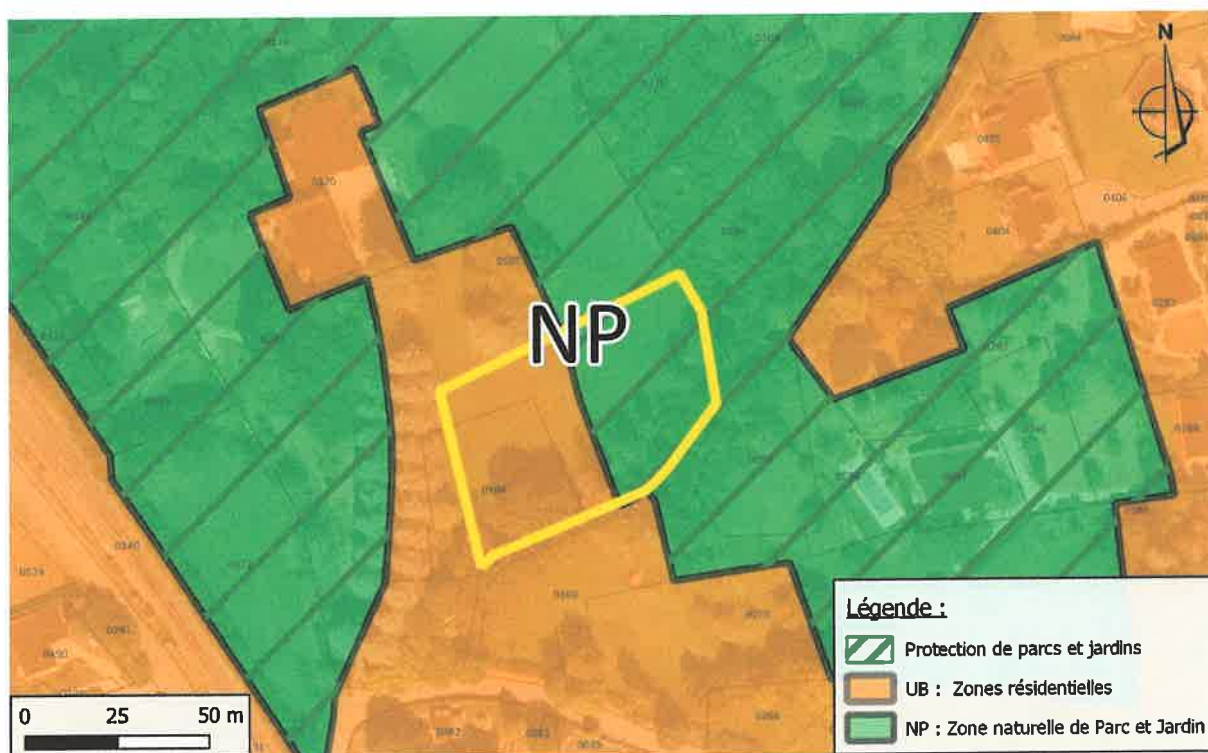
Le plan ci-dessous précise la localisation de ce projet.



5-2 Révision n°2

Cette révision est relative à la modification des contours de la zone UB/NP au Mont July. Ce projet est situé à l'est de la commune, près du chemin de Cuiron au lieudit du Cart près du hameau historique de Mont July, sur les parcelles AH 104 et AH 105 (Voir fig. 2 et 3) des pages 7 et 8 du dossier de présentation. Le site est caractérisé par ses espaces boisés et de prairies. Le tènement à intégrer en zone UB se situe dans l'angle Sud-Est du jardin de la propriété, en bordure du chemin de Cuiron. La parcelle fait environ 3600 m² avec un dénivelé d'Ouest en Est d'environ 10 m.

Comme le montre le croquis (fig.6) de la page 10 de la notice de présentation, le projet nécessite un décalage de la zone UB vers la zone NP.



Cette démarche complexe nécessite donc plusieurs évolutions du PLU pour ce secteur :

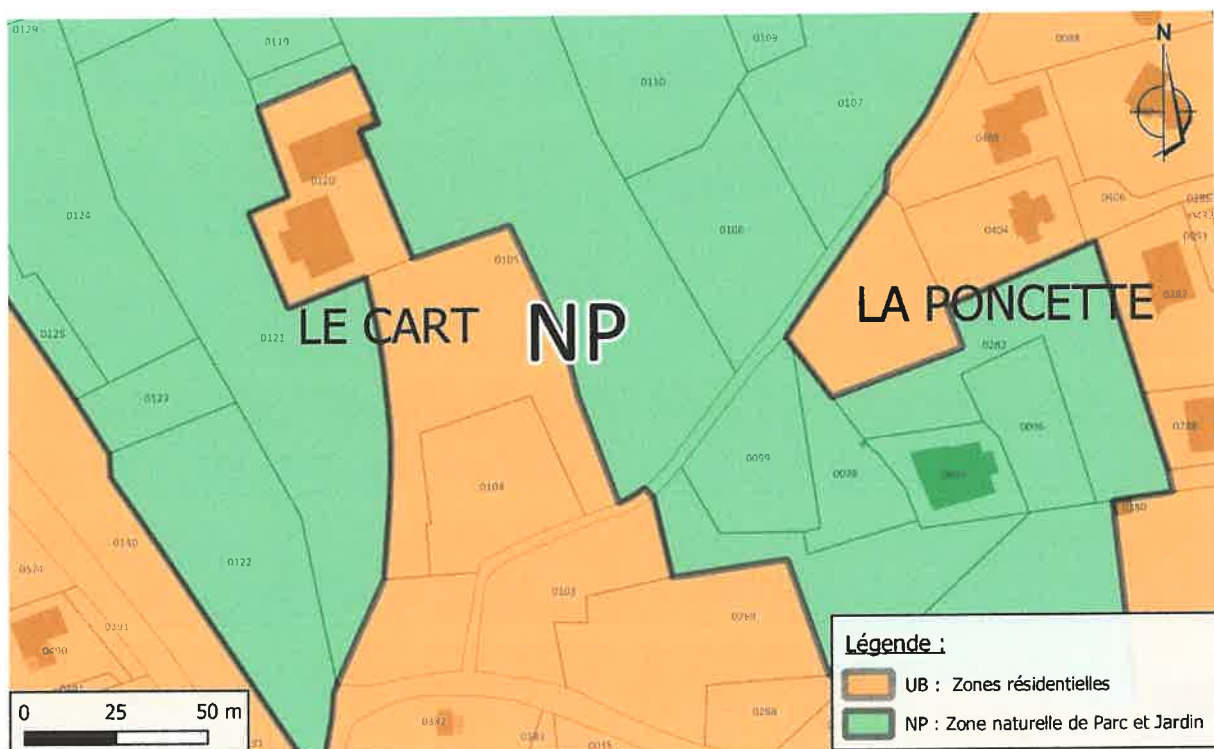
- **modification du périmètre des zones UB et NP.**
- **modification du périmètre de la prescription « protection de parcs et jardins » suivant les nouveaux contours instaurés.**
- **renforcement des prescriptions paysagères et environnementales afin d'augmenter les protections des éléments boisés existants et de préserver les fonctionnalités environnementales existantes.**

U. B

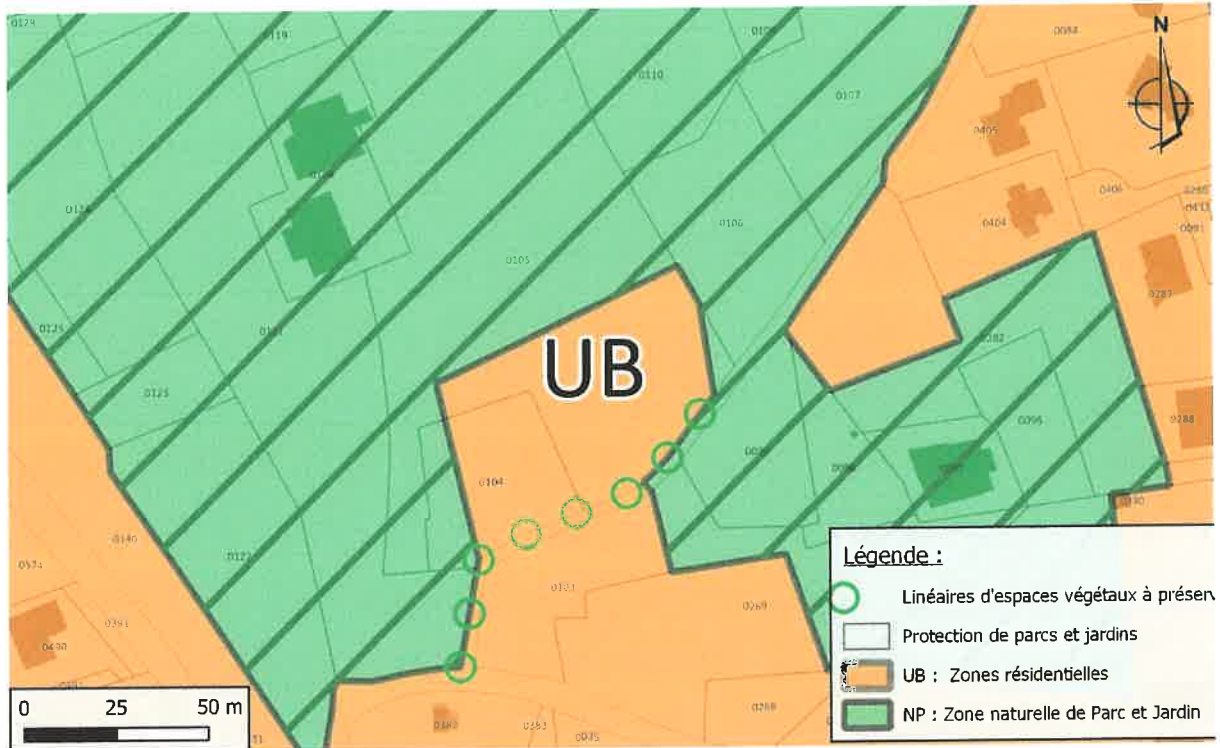
Or, pour des raisons réglementaires (les révisions allégées ne pouvant porter que sur un seul objet à la fois), tous les éléments évoqués ci-dessus ne pouvant pas être traités dans la même procédure, il y a obligation de mettre en place 3 procédures distinctes, parallèles et propres à chaque objet soit :

- **la procédure de révision allégée n°2.**
- **la procédure de révision allégée n°3.**
- **la procédure de modification de droit commun n°1.**

Les 2 plans ci-dessous précisent l'évolution cadastrale de ce secteur.



Plan de zonage actuel avant les procédures de révisions et de modification.



Plan de zonage final après les procédures de révisions et de modification.

5-2-3 Révision n°3.

Cette révision a pour objet la modification de la prescription « protection de parcs et jardins » à Mont July afin que les nouveaux contours de la zone définie par la révision n°2 précédente permettent effectivement la construction en zone UB et la protection des parcs et jardins en zone NP.

La prescription « protection de parcs et jardins » est une trame visant notamment à protéger les compositions paysagères des espaces concernés (suivant les articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme).

Ainsi, en application de la révision allégée n°2 et afin de permettre effectivement la construction sur le nouveau tènement souhaité, les contours de la prescription « protection de parcs et jardins » doivent être modifiés suivant ceux de la nouvelle zone NP.

On rappellera que dans les secteurs recouverts par la trame de protection de parcs et jardins s'appliquent les dispositions suivantes :

- les compositions paysagères de ces espaces doivent être respectées.
- l'abattage ou toute atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens ou pour raisons phytosanitaires.
- en cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement au moins équivalent.

- en dehors des arbres de haute tige, la destruction partielle des éléments végétaux existants ne peut être admise que si elle est compensée par des plantations améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette contrainte ne s'applique toutefois pas à la destruction des espèces invasives.
- en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

6. Modification de droit commun n°1.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

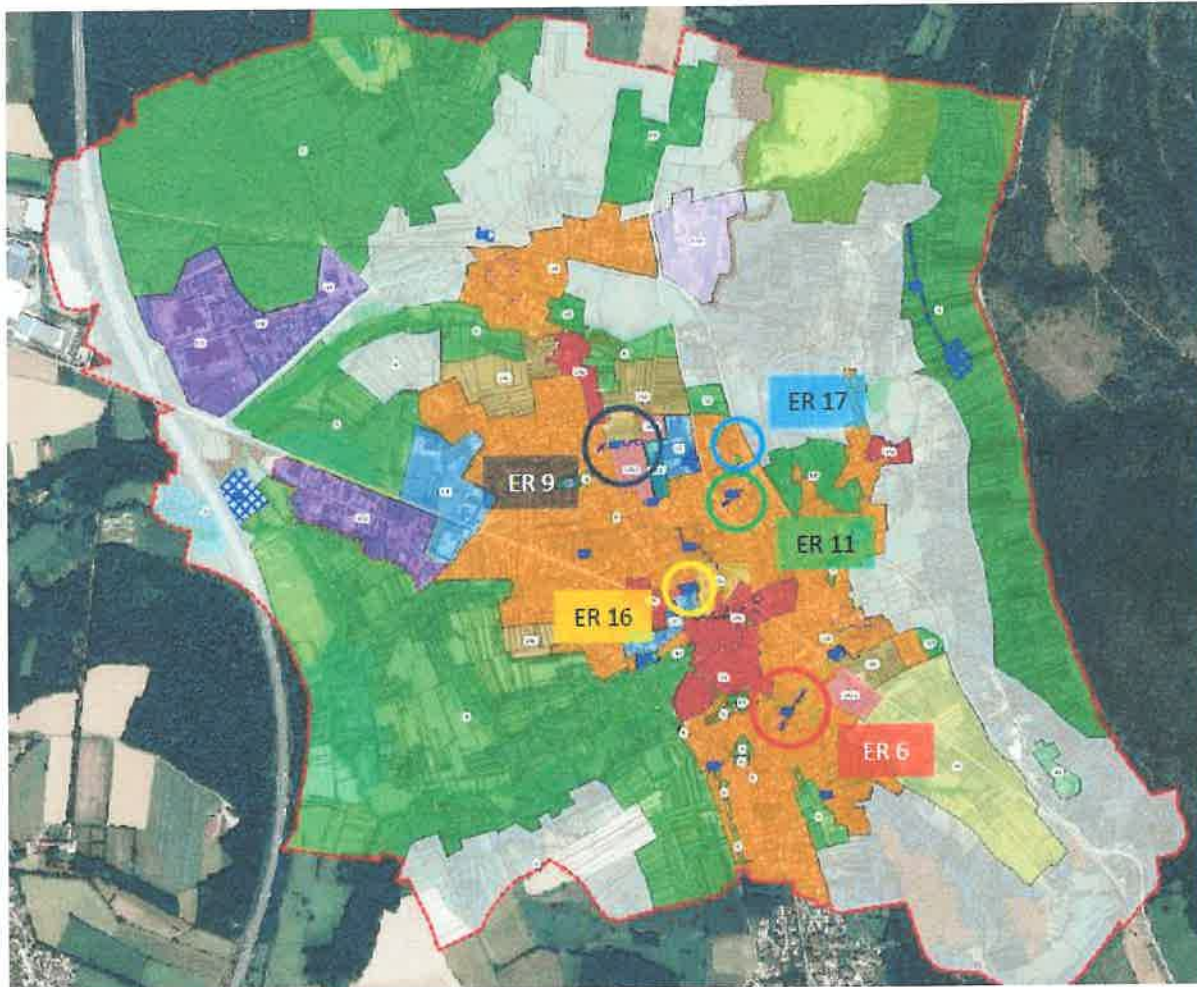
C'est donc par arrêté municipal en date du 23 février 2023 que la commune de Ceyzériat a décidé de mettre en œuvre **une procédure de modification** de droit commun sur les points suivants :

1. Modification de la liste des emplacements réservés.
2. Reclassement en zone N de terrains.
3. Reclassement en zone UXd des parcelles contigües à cette zone classée en zone UE et modification de l'OAP concernée.
4. Modification du périmètre et des dispositifs STECAL.
5. Modification des dispositions opposables en matière de hauteur des constructions sur les terrains concernés par la zone 1AU1 et modification de l'OAP concernée.
6. Evolution des règles de recul de constructions et d'aspect extérieur des clôtures en zone UX et ses sous-zones (hors UXa).
7. Modification des dispositions opposables en matière d'aspect extérieur relatives aux toitures.
8. Correction d'une erreur matérielle de zonage concernant un bâtiment d'habitation existant accolé dans le hameau de Mont July.
9. Modification des prescriptions graphiques afin de préserver les caractéristiques paysagères du secteur de Mont July.
10. Evolution du périmètre de la zone UAc.
11. Toilettage du règlement.

6.1 Modification des emplacements réservés.

La commune souhaite actualiser la liste des emplacements réservés. L'objet de la procédure vise à rectifier les contours de l'emplacement (ER6), d'en supprimer d'autres (ER9, 11 et 16) et d'en créer un nouveau (ER17).

La carte ci-après précise les emplacements concernés.



++

- Emplacement ER6.

Le règlement actuel prévoit un emplacement réservé ER6 (création d'une liaison modes-doux et/ou espace-public au lieu-dit « le Bief de Veau » entre le chemin des Platières et la route D52 de Revonnas sur des parcelles relevant en grande partie du domaine privé.

Compte-tenu notamment de la complexité d'acquisition des dites parcelles, de l'emprise de cet ER6 qui ne respecte pas le découpage parcellaire actuel, d'autres paramètres (voir détail page 26 de la notice de présentation), ainsi que de la volonté de la commune de conserver cet ER et sa destination malgré les contraintes évoquées ci-dessus. **La modification des contours de cet emplacement ER6 parait justifiée.**

- Suppression des ER9, ER11et ER16.

L'ER9 est situé au lieu-dit de Tréconnas, en partie en zone UB pour sa partie Ouest et en zone 1AU1 pour sa partie Est. Cet ER est également localisé au sein du périmètre de l'OAP du secteur de Moland et du collège.

Compte-tenu de la réalisation de la voirie effectuée dans le cadre de l'OAP sur cet ER, celui-ci devient obsolète. **Il convient donc de le supprimer.**

J.B

L'ER11 est situé au lieu-dit du Cart entre la route de Jasseron (D52) et le chemin de la gare. Cet ER d'une surface de 1325m² avait pour objet la création d'une liaison modes-doux permettant de raccorder le centre-bourg en contrebas et la gare SNCF en amont.

Compte-tenu de la réalisation d'une voie bouclée au niveau du lotissement voisin des Carpatas nouvellement aménagé, cet ER devient obsolète. **Il convient donc de le supprimer.**

L'ER 16 est situé au centre-bourg, à l'arrière de la mairie, sur la parcelle A102, d'une surface de 1101 m², dont la commune s'est rendue propriétaire. Cet ER est destiné à l'extension et le réaménagement du parking actuel de la mairie. Compte-tenu de cette acquisition, cet ER devient obsolète. **Il convient donc de le supprimer.**

Création d'un nouvel ER17.

La commune souhaite créer une nouvelle connexion modes-doux entre l'allée des Ecureuils et le chemin de la gare, sur les parcelles AH 501 et 573, d'une surface totale de 30 m² et actuellement situées en zone N. Cet ER offrirait à terme un passage sécurisé reliant le collège en contrebas et la gare en amont en passant par l'allée des Ecureuils et le lotissement du même nom. **La création de cet ER semble opportune.**

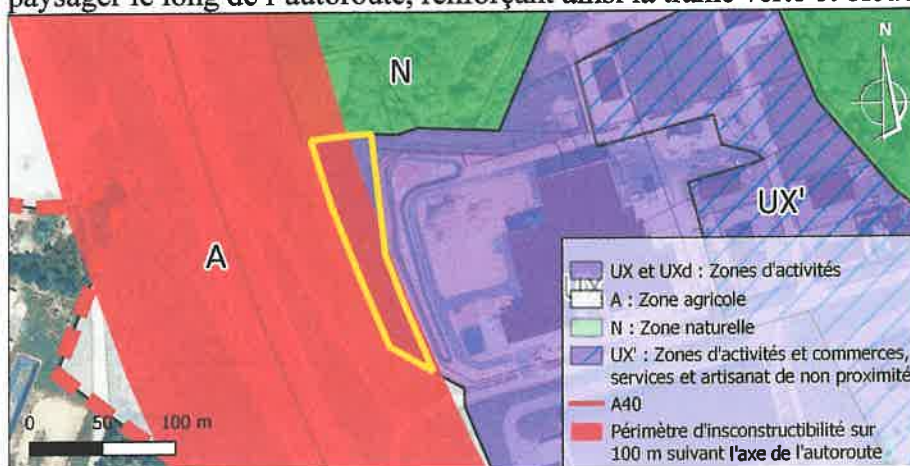
En résumé, la suppression des ER9, 11 et 16 ne rencontre pas d'enjeux particuliers de même que l'ER17 nouvellement créée.

Les conséquences de cette procédure impliquent au final la modification du plan de zonage sur 5 emplacements.

6-2 Reclassement en zone N de terrains en zone UX.

La commune souhaite reclasser 2 parcelles (ZA 10 et 117), actuellement en zone UX, situées entre la zone d'activités de la Teppe et le tracé de l'autoroute A40 en zone N. En effet, une grande partie (environ 3900 m²), de ces 2 parcelles, n'est pas aménageable car située dans la bande de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A40. Seule la partie Nord sur environ 600 m² (sur la superficie totale de 4500 m² de ces 2 parcelles) est aménageable. Toutefois, en raison de la trop petite zone finalement constructible et la difficulté d'y implanter des entreprises, la commune a décidé de reclasser ces parcelles en zone N, en réduisant ainsi les droits à construire.

Ce classement des 2 parcelles en zone N permettrait de former un corridor paysager le long de l'autoroute, renforçant ainsi la trame verte et bleue de la commune.



6-3 Reclassement en zone UXd des parcelles contigües à la zone UE (zone d'activités de Domagne) et modification de l'OAP associée.

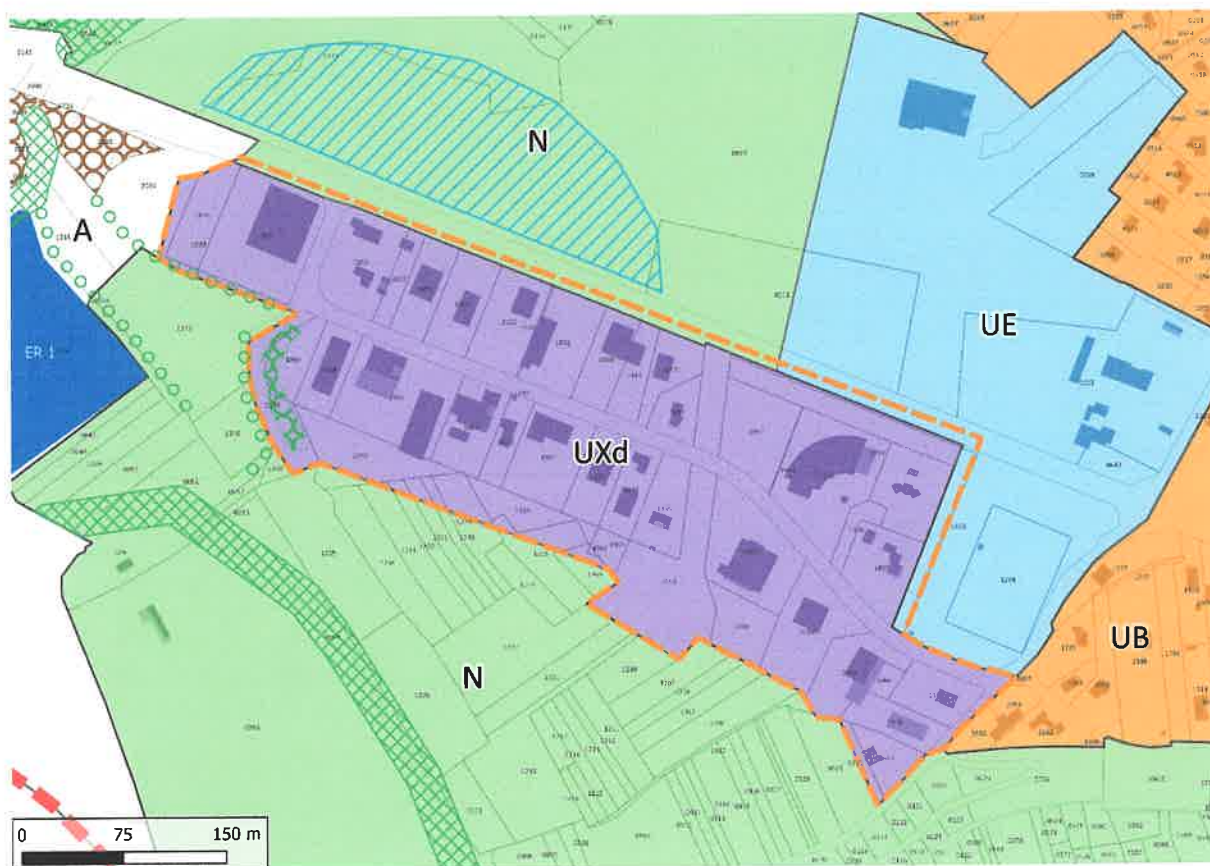
Cette modification vise à étendre la zone d'activités de Domagne, située à l'entrée Ouest de la commune le long de la D979 car celle-ci n'a plus de capacité d'accueil pour l'implantation de nouvelles entreprises. Les parcelles concernées OA 1903 et OA 1959, en bordure du cimetière, se trouvent actuellement classées en zone UE. Or le règlement du PLU n'autorise pas la destination « commerce et activités de service » ainsi « qu'activités du secteur secondaire ou tertiaire » en zone UE d'où le souhait de la commune d'étendre la zone UXd au détriment de la zone UE.

Cette procédure est justifiée du fait du faible nombre d'entreprises nouvellement autorisées à s'implanter (environ 2) et la faible superficie de la zone UXd gagnée sur la zone UE soit environ 5300m² supplémentaires.

Au vu du PADD, ce changement de zonage s'inscrit à la fois dans l'objectif d'assurer une meilleure mise en valeur des secteurs dépréciant (ici les zones d'activités) ainsi que de consolider et de poursuivre les activités économiques de cette commune.

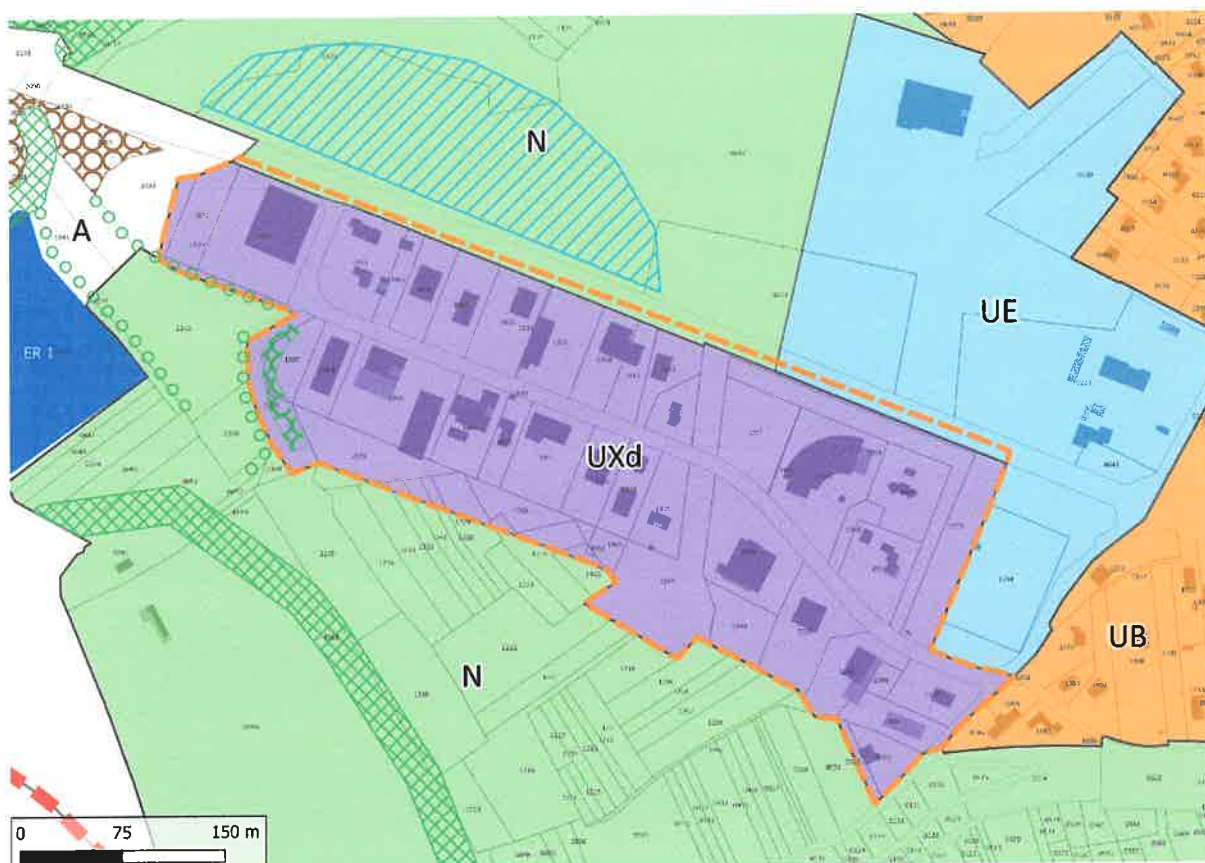
Le périmètre de l'OAP devra être étendu aux 2 parcelles concernées.

Voir croquis ci-dessous



Plan de zonage avant la modification.

7.3



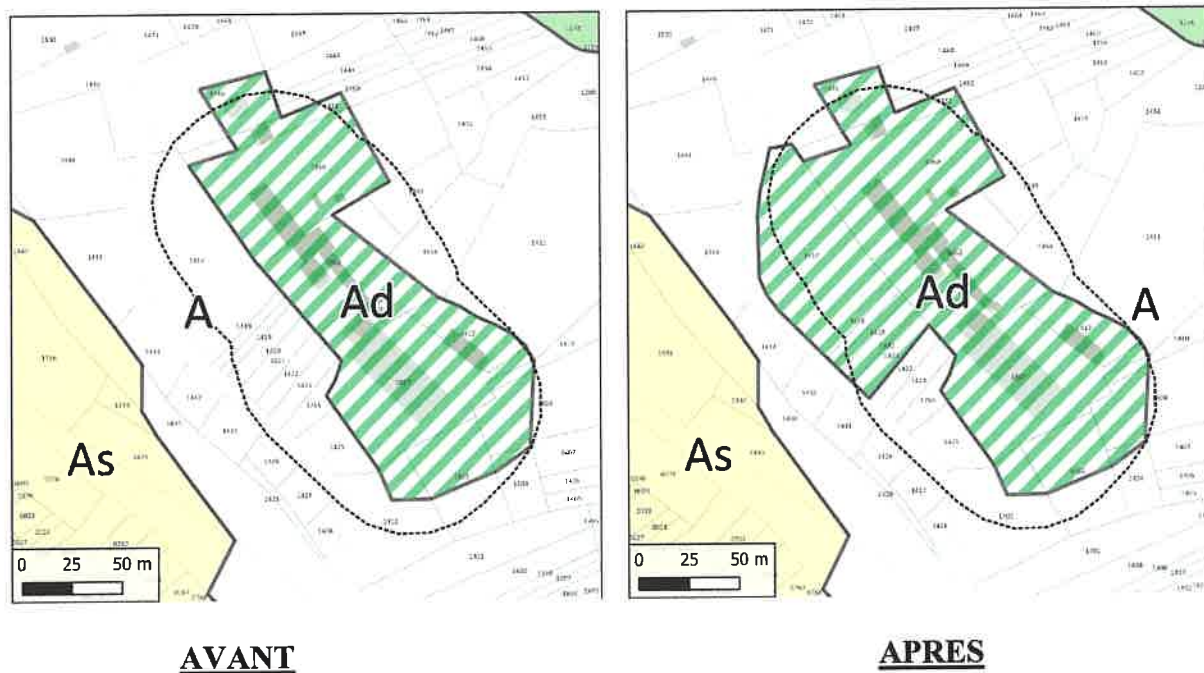
Plan de zonage après la modification.

6-4 Modification du périmètre et des dispositions du STECAL en zone Ad (Cheval Bugey).

Le centre Cheval-Bugey, objet de la présente étude, est considéré comme une activité agricole mais bénéficie d'une dérogation à la zone agricole A stricte en étant intégré à la sous-zone **Ad** autorisant les activités équestres et de loisirs par le biais de la procédure **STECAL** (Secteur agricole de **T**aillage **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitée). En plus de son activité équestre, le centre propose également des activités de loisirs et d'agrément telles que des fêtes d'anniversaire, de mariage, etc... auxquelles les gérants veulent compléter par de nouvelles activités connexes. Le projet vise à implanter 4 mobil-homes supplémentaires aux bâtiments existants déjà autorisés qui devront être installés sur 2 parcelles OC 1417 et OC 1421 situées actuellement en zone A.

Or le règlement de la zone A ne permet des extensions que pour des bâtiments existants et non pour de nouvelles constructions comme ces 2 mobil-homes. Il convient donc d'étendre la zone Ad aux deux parcelles appelées à recevoir ces 2 équipements.

Les cartes ci-dessous précisent l'agrandissement de la zone Ad après la modification n°1.



6-5 Modification des dispositions opposables en matière de hauteur des constructions sur les terrains concernés par la zone 1AU1 et modification de l'OAP concernée.

Cet objet de la modification vise à relever la hauteur maximale autorisée à R+2 pour les nouvelles constructions prévues en zone 1AU1.

A souligner que le règlement actuel n'autorise des hauteurs maximales supérieures à R+1 (9,5m) que pour les sous-zones 1AU2. En l'état actuel, la hauteur du reste des sous-zones 1AU y est donc limitée à R+1 (7m). Il en est de même dans le règlement de l'OAP du secteur de Moland et du collège associé à la zone 1AU1.

La règle des hauteurs maximales autorisées en zone 1AU doit être modifiée dans le règlement. Cela se traduit dans la partie relative aux dispositions générales des hauteurs (chapitre 2, partie 1.b) par un ajout de la zone 1AU1 et de l'OAP associée (secteur de Moland et du collège Aubrac) dans la règle autorisant les constructions en R+2.

6-6 Evolution des règles de recul des constructions et d'aspect extérieur des clôtures en zone UX et ses sous-zones.

Cette procédure a pour objet d'uniformiser les règles de recul par rapport aux voiries et aux limites séparatives pour les nouvelles constructions implantées en zones UX et ses sous-zones (UXd et UX', zones d'activités de Domagne et de la Teppe). Le règlement actuel précise pour les zones UX et associées des règles de recul minimum à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions, **différentes** selon le type de voirie.

Dans un souci d'harmoniser des règles communes à toutes les zones UX et ses sous-zones, la commune souhaite prendre pour référence l'exemple de la règle des 5 m de recul minimum existant sur les voiries internes de la zone UXd.

A la suite de la procédure de modification, les règles de recul minimum à respecter pour les nouvelles implantations seront réduites ce qui entrainera une densification du bâti. Cette densification se justifie par l'accroissement de l'activité sur la commune.

Cette modification s'inscrit bien dans l'objectif du PADD qui vise à la consolidation et la poursuite des activités économiques de ce territoire.

6-7 Modification des dispositions opposables en matière d'aspect extérieur relatives aux toitures.

Cette modification vise à modifier les dispositions opposables en matière d'aspect extérieur relatives aux toitures, en exemptant les abris de jardin de la règle imposant un pourcentage de pente spécifique, en autorisant des toits à un seul pan pour les annexes n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol.

Tous les secteurs de la commune autorisant le logement soient les zones UA et sous zones, les zones UB, UBb, 1 AU, A et sous zones et N et sous zones, sont concernés par cette modification.

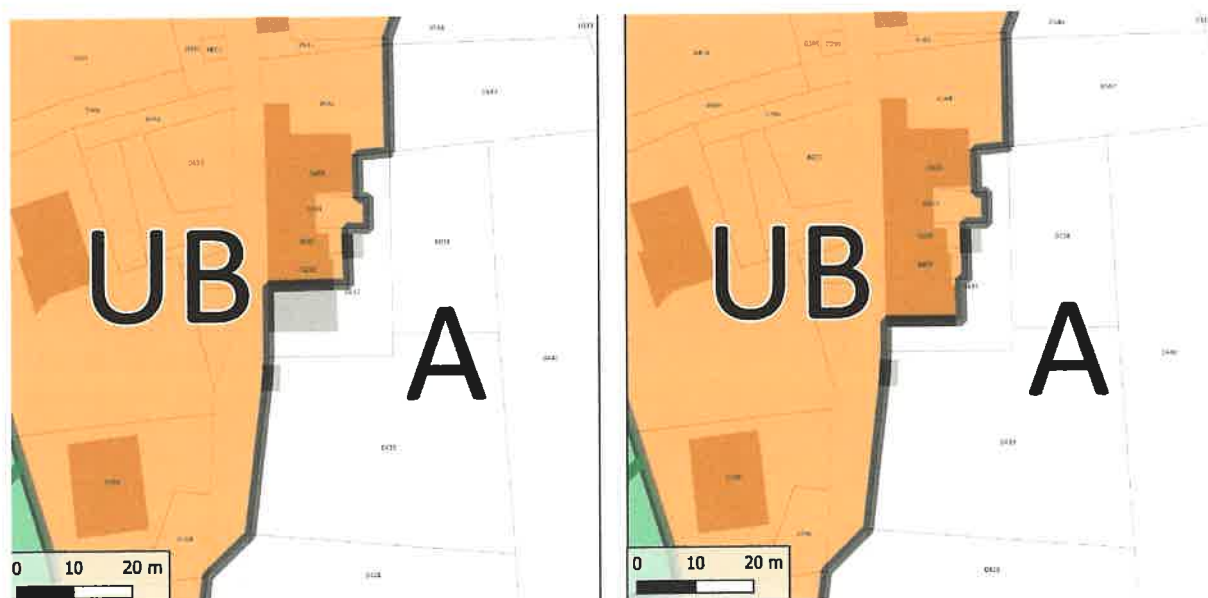
6-8 Correction d'une erreur matérielle de zonage concernant un bâtiment d'habitation existant accolé dans le hameau de Mont July.

La présente modification vise à corriger une erreur matérielle du plan de zonage actuel où une habitation apparaît dans la mauvaise zone.

Cette modification concerne une habitation située au Mont July, actuellement classée en zone A (agricole) située sur la parcelle AH 437.

Il est à noter qu'aucune activité agricole n'est recensée au sein de ce bâtiment qui s'inscrit en continuité d'un ensemble bâti le long de la D52g formé de maisons mitoyennes similaires actuellement classées en zone UB.

Le plan graphique ci-dessous met en évidence l'erreur matérielle commise.



AVANT

APRES

6-9 Modification des prescriptions graphiques afin de préserver les caractéristiques paysagères du secteur de Mont July.

La procédure vise à ajouter une nouvelle prescription linéaire relative à la préservation et à la requalification des linéaires d'espaces végétaux au lieu-dit du Mont July le long du chemin de Cuiron.

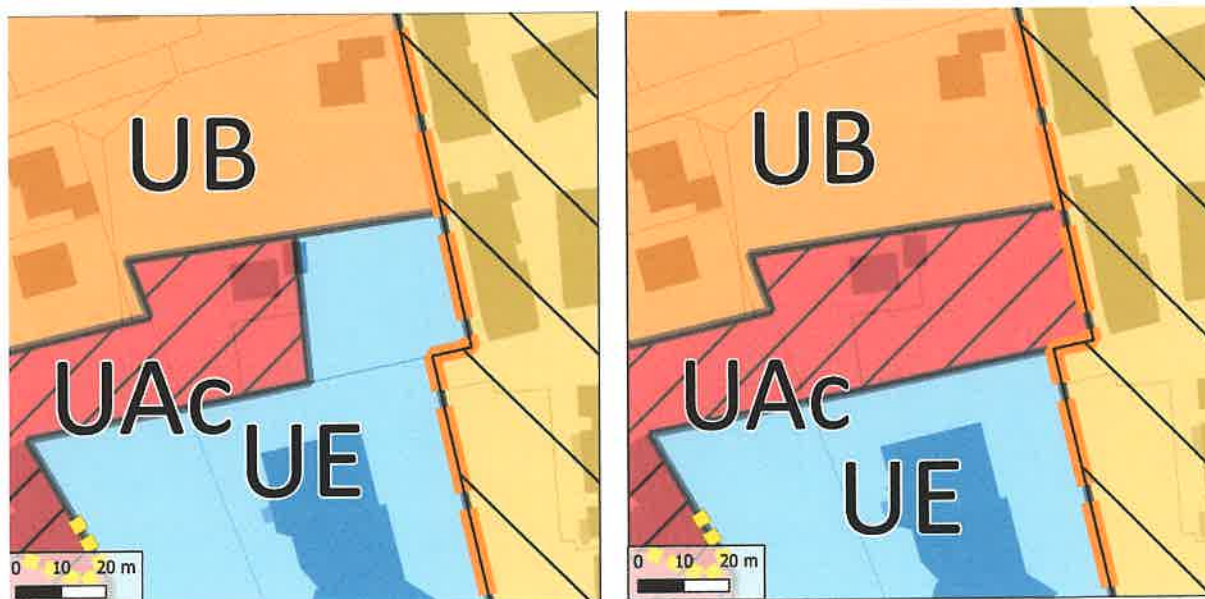
Cette procédure s'inscrit à la suite des révisions allégées n°2 et 3 modifiant le zonage dans le secteur du Cart/Mont July, autorisant à terme une construction sur des tènements aujourd'hui partiellement classés en zone naturelle et concernés par une prescription surfacique relative à la protection des parcs et jardins.

A l'issue des 2 procédures de révisions allégées qui ont modifiées le plan de zonage, les contours de la zone UB seront modifiés tout comme ceux de la zone NP et de la prescription de protection des parcs et jardins qui s'y inscrit. Au final, la superficie de la zone UB sera réduite à l'avantage de la zone NP et à l'issue de ces trois procédures, différentes prescriptions auront été mises en place afin de permettre la constructibilité du projet et surtout la protection des éléments paysagers.

6.10 Evolution du périmètre de la zone UAc au centre-bourg.

Cette modification a pour objet d'étendre la zone UAc dans le centre-bourg sur une parcelle AL 102 actuellement concernée par la zone UE. En lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°16 sur cette même parcelle, propriété dorénavant de la commune, le projet prévoit de réaliser le parking initial non plus sur la parcelle à l'Est (AL 102) mais désormais sur la parcelle à l'ouest (AL103). L'objet de cette procédure implique la modification du plan de zonage. A l'issue de la suppression de l'ER16, les terrains formant l'angle de la zone UE en centre-bourg en limite de l'OAP du secteur « le Village » parcelle (A102) actuellement classées en zone UE seront reclassés en zone UAc.

Les plans ci-dessous précisent l'évolution de ce zonage.



AVANT

APRES

✓.3

6.11 Toilettage du règlement.

Comme le précise le dossier d'enquête, ce toilettage vise à corriger des coquilles et certaines formulations qui peuvent prêter à confusion. Elles sont particulièrement présentes dans les zones naturelles et certaines zones agricoles.

Les pages 71 et suivantes listent les modifications à apporter au règlement des zones UB, A, Ad, Aj et N.

Outre les toilettages évoqués ci-dessus, GRAND BOURG AGGLOMERATION émet le souhait que ce toilettage concerne d'autres points afin d'améliorer la lecture, la compréhension et l'opposabilité du règlement du PLU de Ceyzériat.

Afin d'actualiser et clarifier le texte afin de lever certaines ambiguïtés, il semble logique d'intégrer au règlement l'ensemble des remarques formulées par GRAND BOURG AGGLOMERATION.

6. Inventaire et examen des observations recueillies.

6-1 Concernant les révisions.

- Révision 1 :

Néant.

- Révision 2 :

Néant.

- Révision 3 :

Observation n°1.

Mme BEREZIAT Dominique épouse DI DONNA, domiciliée 84, allée des Eglantines à Saint-Denis-les-Bourg (01), représentant l'indivision (BEREZIAT Corinne, SEVE Brigitte, SEVE Sylvie, SEVE Chantal, CHARNAY Christine, CHARNAY Valérie, CHARNAY Olivier et CHARNAY Sophie) demande que les parcelles AH 106 et AH 110 situées au lieu-dit « le Cart » actuellement classées en zone NP (zone naturelle de parcs et jardins) soient reclassées en zone constructible

AVIS DU CE :

Le CE prend connaissance de cette observation qui n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique.

Observation n°2.

Mme Michelle RIVE épouse BRUN, domiciliée 16, chemin de Cuiron à Ceyzériat (01) parlant en son nom et au nom de sa sœur, Françoise RIVE épouse LEROY, demande que le chemin piétonnier de Cuiron qui borde la nouvelle parcelle située en zone UB telle que

présentée page 8 de la notice de présentation, soit conservé en l'état et ne soit pas goudronné. L'intéressée demande à la municipalité de Ceyzériat que ce chemin soit réservé aux piétons.

AVIS DU CE :

Le CE prend connaissance de cette observation qui n'entre pas dans le cadre de la présente enquête publique.

Observation 3.

Mr Olivier BREUIL et son épouse Barbara BREUIL (Notaire), domiciliés 56, rue Antoine THERMES à Ceyzériat, propriétaires de la parcelle AL 437, classée en zone Np, sur laquelle est édifée une maison d'habitation demande le changement de zonage de cette parcelle afin d'avoir la possibilité soit d'y adjoindre un local annexe, soit dans le cadre d'un projet futur, d'avoir la possibilité de changer partiellement la destination du bien (habitation, professionnel ou mixte

Avis du CE :

Il serait opportun, semble-t-il, de se tourner vers un service juridique spécialisé afin de connaître les possibilités réglementaires applicables à la zone Np en matière d'extension ou d'annexes d'habitation eu égard à l'activité libérale (notaire) exercée par M^o BREUIL.

6-2 Concernant la modification n°1.

Observation n°1.

Courriel de Mme Stéphanie GARRY, technicienne au Service Infrastructure et concessions de la société APRR, adressé le 29 février 2024 à la Mairie de Ceyzériat, à l'intention du commissaire enquêteur (Voir registre d'enquête publique Modification n°1). Mme Stéphanie GARRY ne formule aucune remarque sur les procédures de révisions allégées. Concernant la modification n°1, elle demande que le projet de PLU réponde aux objectifs suivants :

Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute.

Réduire les risques de nuisance ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du DPAC (Domaine Public Autoroutier Concédé).

Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

En cas d'implantation proche du DPAC, il est conseillé de compléter le règlement de la zone A pour l'adapter aux éventuelles nuisances (matériaux ou revêtements réfléchissants).

Avis du CE.

Le CE prend connaissance de cette observation. Il précise (Voir paragraphe 6-2) que le reclassement en zone N de terrains figurant en zone UX est pleinement en phase avec la demande formulée par la société APRR.

✓.B

Observation n°2.

Courriel de Mme Lidy AVIET, responsable de pôle à la Direction des Autorisations du Droit des Sols à GRAND BOURG AGGLOMERATION adressé le 7 mars 2024 à la Mairie de Ceyzériat à l'intention du commissaire enquêteur (Voir registre d'enquête publique Modification n°1).

Ces observations concernent la quasi-totalité des zones de la commune et visent à améliorer la lecture, la compréhension et l'opposabilité du règlement.

Elles ont pour objet notamment d'inclure un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 novembre dernier et relatif au classement sonore des infrastructures terrestres.

Sont également évoqués les locaux à déchets, les pentes de toiture, les portails, la superficie des places de stationnement et des annexes.

AVIS DU CE.

La demande formulée par GRAND BOURG AGGLOMERATION paraît justifiée. Elle actualise, clarifie le texte et lève certaines ambiguïtés du règlement actuel. Son intégration au règlement paraît logique et nécessaire.

7. AVIS des PPA (Personnes Publiques Associées).

1°) INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité).

L'INAO n'a pas de remarques à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées. Toutefois l'INAO tient à formuler une remarque concernant la modification du STECAL au centre Cheval-Bugey, en vue de l'installation de quatre mobil-homes, afin de limiter la consommation d'espace agricole.

AVIS DU CE

Le CE prend acte de l'observation de l'INAO.

2°) DEPARTEMENT DE L'AIN (Direction du développement des territoires).

Le Département de l'Ain émet un avis favorable sur ce projet de révisions et de modification du PLU.

AVIS DU CE

Le CE prend acte de cet avis.

3°) Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a aucune observation à formuler.

AVIS DU CE

Pas de commentaire.

4°) Chambre d'Agriculture de l'AIN

La chambre d'agriculture de l'Ain émet un avis favorable sur le dossier

AVIS DU CE

Le CE prend acte de cet avis.

5°) SNCF Immobilier

Dans un courrier en date du 27 novembre 2023, la Direction Immobilière Territoriale Sud-Est de la SNCF rappelle la réglementation en matière de servitudes d'utilité publique et de préconisations relatives au classement du foncier ferroviaire. Sont joints à ce courrier les textes règlementaires

AVIS DU CE

Le CE prend connaissance de ce courrier.

6°) PREFECTURE DE L'AIN (Direction Départementale des Territoires).

La DDT n'apporte aucune remarque particulière sur le projet de modification du PLU de Ceyzériat.

AVIS DU CE

Le CE prend acte de cet avis.

8. Mémoire en réponses

Mr FLOCHON, Maire de Ceyzériat, nous a fait parvenir le 15 mars 2024 son mémoire en réponse ([Annexe 2](#)) que nous avons joint au présent rapport.

Au sujet des 5 observations :

Concernant les observations 1 et 3 de la révision allégée n°1, Mr Flochon précise que celles-ci sont sans rapport avec l'objet des révisions susvisées. Quant à l'observation n°3, la commune considère cette demande de préservation du chemin de Cuiron avec intérêt.

Concernant le courrier 1 de la modification n°1, la commune s'engage à respecter les objectifs visés dans la demande de l'APRR et modifier en particulier le point de règlement relatif aux matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants.

En ce qui concerne le courrier 2 relatif à la modification 1, la commune de Ceyzériat émet un avis favorable pour intégrer l'ensemble des observations formulées par GRAND BOURG AGGLOMERATION dans le cadre du toilettage du futur règlement du PLU.

Au sujet des PPA :

Concernant l'INAO, Mr FLOCHON précise que la modification du périmètre du STECAL n'aura pas d'incidence sur les parcelles situées dans l'aire d'appellation des Vins du Bugey et que l'installation éventuelle de 4 mobil-homes sera également sans impact sur la production agricole.

Concernant SNCF Immobilier, Mr FLOCHON note que la commune a pris acte des nouvelles dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique. S'agissant du classement du foncier ferroviaire, le Maire de la commune précise que les révisions et modification en cours n'ont aucune incidence sur les emprises actuelles du foncier ferroviaire.

Le projet de révisions et de modification du PLU de Ceyzériat a fait l'objet d'une profonde réflexion tant de la part de la municipalité que de l'Agence 2BR en charge de l'élaboration du dossier en partenariat avec la Mairie.

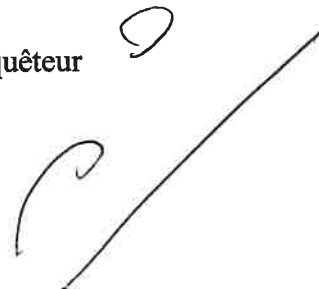
Les ajustements apportés au dossier suite aux observations du public et des PPA n'obèrent pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le toilettage du règlement tel que suggéré par GRAND BOURG AGGLOMERATION paraît nécessaire.

Ce nouveau PLU devrait conforter CEYZERIAT dans sa position de 2^{ème} secteur structurant de l'agglomération de Bourg-en-Bresse en assurant son développement économique.

Montagnat, le 5 avril 2024

Le commissaire enquêteur

Jacques Baglan



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISIONS et DE
MODIFICATION du PLU de CEYZERIAT**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LES
REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE.**

(Article R.123-18)

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement. Nous, Jacques Baglan, commissaire enquêteur, avons remis **le mercredi 13 mars 2024 à 10h** à Mr Jean-Louis FLOCHON, Maire de CEYZERIAT (01), copie des registres d'enquête publique de cette commune, comportant :

- sur le registre d'enquête publique de la révision alléguée n°3, **trois observations.**
- sur le registre d'enquête publique de la modification n°1, **2 courriers.**

Révision alléguée n°3

- **observation 1.**

Mme BEREZIAT Dominique épouse DI DONNA, domiciliée 84, allée des Eglantines à Saint-Denis-les-Bourg (01) représentant l'indivision (BEREZIAT Corinne ; SEVE Brigitte, Sylvie et Chantal ; CHARNAY Christine, Valérie, Olivier et Sophie) demande que les parcelles AH 106 et AH 110 situées au lieu-dit « le Cart » actuellement classées en zone paysagère soient reclassées en zone constructible, comme les 2 parcelles mitoyennes.

- **observation 2.**

Mme Michelle RIVE épouse BRUN, domiciliée 16, chemin de Cuiron à Ceyzériat (01) parlant en son nom et au nom de sa sœur, Françoise RIVE épouse LEROY, demande que le chemin piétonnier de Cuiron qui borde la nouvelle parcelle située en zone UB telle que présentée page 8 de la notice de présentation, soit conservé en l'état et ne soit pas goudronné. L'intéressée demande à la municipalité de Ceyzériat que ce chemin soit réservé aux piétons.

- **observation 3.**

Mr Olivier BREUIL et son épouse Barbara BREUIL (Notaire), domiciliés 56, rue Antoine THERMES à Ceyzériat, propriétaires de la parcelle AL 437, classée en zone Np, sur laquelle est édifiée une maison d'habitation demandent le changement de zonage de cette parcelle afin d'avoir la possibilité soit d'y adjoindre un local annexe, soit dans le cadre d'un projet futur, d'avoir la possibilité de changer partiellement la destination du bien (habitation, professionnel ou mixte).

Modification n°1.

- **courrier 1**

Dans un courrier en date du 29 février 2024, Mme Stéphanie COLLAUDIN, chef de Département Foncier à la société **APRR** demande que la modification du PLU réponde aux objectifs suivants :

- ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute.
- réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).
- ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé.

Par ailleurs, en cas d'implantation proche du DPAC, la société **APRR** demande de compléter le règlement de la zone afin de rappeler la nécessité d'interdire tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants.

- **courrier 2.**

Dans un courrier en date du 7 mars 2024, Lidy AVIET, responsable du pôle Direction des Autorisations du Droit des Sols à **GRAND BOURG AGGLOMERATION** nous transmet plusieurs observations relatives au toilettage du règlement du PLU.

Ces observations concernent la quasi-totalité des zones de la commune et visent à améliorer la lecture, la compréhension et l'opposabilité du règlement.

Elles ont pour objet notamment d'inclure un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 novembre dernier et relatif au classement sonore des infrastructures terrestres.

Sont également évoqués les locaux à déchets, les pentes de toiture, les portails, la superficie des places de stationnement et des annexes.

Nous informons Mr FLOCHON qu'il dispose d'un délai de 15 jours soit au plus tard le jeudi 28 mars 2024 pour nous produire dans un mémoire en réponses ses remarques éventuelles sur ces observations ainsi que sur les avis des PPA notamment ceux de la SNCF Immobilier et de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) relatif au STECAL (Cheval Bugey).

Il pourra également apporter tout commentaire qu'il juge utile pour expliciter l'esprit de ces révisions et de cette modification.

Disons avoir remis un exemplaire de ce Procès-verbal à Mr FLOCHON, deux autres exemplaires seront joints à notre rapport (TA et commune de Ceyzériat).

Le 13 mars 2024

Mr FLOCHON

Maire de CEYZERIAT

Jacques BAGLAN

Commissaire enquêteur.



Projet de révisions et de modification du PLU de Ceyzériat

Mémoire en réponse suite aux observations recueillies sur les registres d'enquête publique

Nous avons bien accusé réception du rapport établi par M. le Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révisions simplifiées et de modification du PLU de Ceyzériat.

Nous transmettons le mémoire en réponse afin d'apporter nos remarques sur les observations recueillies :

Révision allégée n° 3

Observation 1 : Mme Béréziat Dominique, épouse Di Donna

Cette observation est sans rapport avec l'objet de la révision allégée susvisée

Observation 2 : Mme Michelle Rive, épouse Brun

La commune considère cette demande de préservation du chemin de Cuiron en l'état avec intérêt. Elle n'a pas à ce jour de projet de modernisation de cette voirie qui pourrait justifier le goudronnage de la chaussée.

Observation 3 : M. Olivier Breuil et son épouse Mme Barbara Breuil, notaire.

Cette observation est sans rapport avec l'objet de la révision allégée susvisée

Modification n°1

- Courrier 1

La commune a pris connaissance du courrier de la société APRR et s'engage au respect des objectifs visés dans cette demande. Le point de règlement de la zone devra en conséquence être complété pour rappeler la nécessité d'interdire tous matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants.

- Courrier 2

La commune a accusé réception du courrier établi par la responsable du pôle Direction des Autorisations du droit des Sols de Grand Bourg Agglomération relatif au toilettage du règlement du PLU.

Après lecture attentive, la commune émet un avis favorable pour intégrer l'ensemble de ces observations dans le futur règlement révisé du PLU.

Avis des PPA

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

La remarque formulée par l'INAO concerne l'évolution du Stecal de Cheval-Bugey. Il est bien spécifié que la modification du Stecal n'emporte pas de conséquences sur les parcelles situées dans l'aire d'appellation des Vins du Bugey. L'installation éventuelle de 4 mobil-homes supplémentaires sera également sans impact sur une production agricole, mais permettra au besoin de conforter les activités de loisirs du Centre équestre. La commune maintient dès lors sa proposition d'avis favorable sur cette modification.

SNCF Immobilier

- S'agissant des servitudes d'utilité publique : Nous avons pris note des modifications effectuées par ordonnance, puis par décret d'application, venant préciser les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire, ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. Il en va de même pour les règles applicables en matière de constructions, d'installation ou de plantations. L'ensemble de ces mesures étant applicables depuis le 1^{er} janvier, elles devront faire l'objet d'une mise à jour. L'identification et les coordonnées actualisées du service gestionnaire des servitudes seront également réalisées.
- S'agissant du classement foncier ferroviaire : les dispositions nécessaires seront prises, tout en faisant part que les révisions et modifications en cours n'emportent pas de modifications sur les emprises actuelles du foncier ferroviaire.
- S'agissant de la consultation dans le cadre de la procédure : nous avons pris note de la demande de consultation et d'envoi du document arrêté pour avis.

Pour servir et valoir ce que de droit

Etabli à Ceyzériat le 15 mars 2024

Le maire


Jean-Yves Flochon