

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique du 15 mai 2018

INTRODUCTION : LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

La réunion a mobilisé près d'une soixantaine de participants.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il annonce qu'il s'agit de la première réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la présentation de la démarche et des objectifs.

Il annonce qu'il est très agréable de constater que, plus la commune organise des réunions avec les habitants, plus les culoziens répondent présents.

Monsieur le Maire explique ensuite les motifs de la révision du PLU :

- L'ancienneté du PLU actuel, en vigueur depuis 11 ans.
- La nécessité de l'adapter aux importantes évolutions législatives de ces dernières années, notamment les lois Grenelle et ALUR.
- La mise en compatibilité avec le SCOT du Bugey.

Monsieur le Maire explique que l'élaboration du PLU porte sur une échelle de temps longue, de l'ordre de deux ans. Il ajoute que cela permet toutefois la concertation avec la population. Le PLU doit en effet permettre une véritable réflexion stratégique avec la population.

Monsieur le Maire présente ensuite la démarche :

- La présente réunion publique n'a pas pour objet d'aborder les cas particuliers. Un registre est prévu à cet effet et il est possible aux habitants d'écrire au maire.
- Des ateliers thématiques vont être organisés en plus des réunions publiques.
- A la fin, le préfet contrôle la légalité du document d'urbanisme approuvé par le conseil municipal.

Monsieur le Maire passe la parole au cabinet Emmanuel ROGER pour la présentation.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique au préalable que l'équipe en charge du PLU comprend plusieurs structures :

- Le cabinet Emmanuel ROGER, mandataire

- Une urbaniste en charge notamment de la concertation et de l'habitat
- Un cabinet de paysagiste – architecte
- Un bureau d'études en environnement
- Un cabinet d'avocats.

LES MOTIVATIONS DE LA REVISION DU PLU

UNE VOLONTE D'ORIENTER L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE SUR LA BASE D'UN PROJET COMMUNAL ET CONCERTÉ AVEC LES HABITANTS

L'urbaniste explique que la commune a mené en 2014 une réflexion sur l'aménagement du territoire avec le CAUE, sur les questions suivantes :

- L'organisation des flux, notamment dans le centre bourg autour des questions de l'accessibilité de la gare et de la traversée des poids lourds.
- La dynamisation du bourg et du village : le tissu commerçant, les places publiques, les déplacements.
- La valorisation de certains sites : le château, le Clos Poncet.
- La mise en valeur de Culoz et de son environnement : autour de la plaine et du Rhône, du Grand Colombier, du Molard Jugeant.

METTRE LE PLU EN CONFORMITE AVEC LA LEGISLATION ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'urbaniste explique que le PLU n'est pas un document isolé. Il s'inscrit dans une hiérarchie des normes qu'il doit respecter.

- **Le rôle majeur du PLU qui est le véritable document de gestion des utilisations du sol, et qui doit contextualiser à l'échelle locale les grandes orientations supra-communales.**

L'urbaniste précise que le PLU est opposable à l'ensemble des occupations et utilisations du sol, qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme, à l'exception des pratiques culturelles.

- **D'importantes évolutions législatives depuis l'approbation du PLU en 2007**

Cette évolution s'est réalisée au niveau national au travers principalement des lois Grenelle et ALUR. Les lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010), qui visent une prise en compte globale de l'environnement, concernent également l'urbanisme : réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, préservation de la ressource en eau, lutte contre le réchauffement climatique et la production de gaz à effet de serre. La loi ALUR (2014) a pour objectif la satisfaction des besoins en logements dans leur diversité. Elle renforce également les dispositifs de lutte contre la consommation de l'espace, en favorisant notamment la densification des espaces urbanisés existants.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey**

Culoz est, avec Hauteville-Lompnes, est un des deux pôles d'appui du territoire, la ville principale étant Belley. Les orientations de développement sur Culoz sont particulièrement diversifiées : habitat, mais également économie, commerces, services publics, tourisme, transports. L'enjeu pour l'habitat est de programmer près de 605 logements sur 20 ans, dont au moins 260 dans l'enveloppe urbaine.

- **Autres documents supra-communaux**

L'urbaniste explique qu'il existe d'autres documents supra-communaux jouant un rôle important dans l'aménagement du territoire : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ...

Toutefois, dans le cadre de la hiérarchie des normes, la compatibilité du PLU avec le SCOT emporte celle avec ces autres documents.

- **Les protections, servitudes et contraintes**

Il existe un ensemble de protections, servitudes et contraintes que doit prendre en compte le PLU, notamment :

- les servitudes d'utilité publiques telles que le Plan de Prévention des Risques Naturels, les périmètres de protection de captage d'eau potable, les périmètres de protection des monuments historiques.
- Les protections environnementales telles que les zones humides, les sites Natura 2000, les Znieff de types 1.
- Certains documents spécifiques tels que l'étude des aléas d'inondation du Rhône.

LES PIÈCES DU PLU

L'urbaniste souligne que la composition d'un PLU a évolué depuis 2004 afin de favoriser un urbanisme de projet :

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations sont débattues par les élus municipaux, et qui est la pièce centrale du PLU.
- Un projet abondé et justifié par un rapport de présentation.
- Des dispositions opposables du PLU établies en cohérence avec le PADD :
 - o Le règlement et le plan de zonage. L'urbaniste souligne la dimension d'« urbanisme de projet » que doit prendre le règlement, avec des règles qui se complètent les unes avec les autres.
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui viennent compléter le règlement. L'urbaniste souligne l'importance prise par ces OAP, notamment pour anticiper comment se réalisera l'aménagement sur certains secteurs à enjeux.

Echanges avec les participants

Un participant pose trois questions :

- pourquoi parler de la ville de Hauteville-Lompnes, alors que cette dernière devrait rejoindre la communauté de communes d'Oyonnax ?
 - Pourquoi des chalets ont été réalisés en zone rouge du PPRN au Colombier ?
 - Quel est le coût de l'étude du cabinet missionné pour le PLU ?
-
- Le SCOT du Bugey

Monsieur le Maire répond que la commune de Hauteville-Lompnes va probablement aller vers le SCOT du Haut Bugey, dont fait partie Oyonnax. Toutefois, elle fait pour l'instant partie du périmètre du SCOT du Bugey, et elle doit donc être prise en compte.

Monsieur le Maire ajoute qu'il faudra envisager qu'un jour un Plan Local d'Urbanisme intercommunal soit mis en place.

Un adjoint au Maire ajoute que les périmètres des intercommunalités vont évoluer et que le périmètre du SCOT évoluera en conséquence.

- Les chalets au Colombier

Monsieur le Maire répond que ce sont des réalisations anciennes, et que le PLU interdit désormais les constructions en zone N au Colombier.

- Coût de l'étude confiée aux bureaux d'études

Monsieur le Maire explique que le coût des différents bureaux d'études qui assistent la commune dans la révision du PLU se situe entre 60 000 et 70 000 euros.

Un autre participant demande comment répondre à l'objectif de 600 logements du SCOT sur 20 ans : quel impact de l'augmentation de la population ?

Les élus répondent que l'objectif sur 20 ans traduit une tendance globale à l'horizon 2036-2040. C'est au PLU à adapter cet objectif au contexte de Culoz.

La discussion sur le SCOT amène un questionnement sur la mobilisation des terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine, puisque cette dernière doit absorber un peu moins de la moitié des logements selon le SCOT. Un participant demande si la commune pourra être amenée à mettre en place un impôt sur les terrains constructibles, pour inciter à leur ouverture à la construction (*majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles*).

Monsieur le Maire répond que cela sera un dispositif que la commune pourra être amenée à mettre en place. L'élaboration du PLU jusqu'en 2020-2021 va donner la latitude à la commune pour y réfléchir. Monsieur le Maire ajoute qu'il est logique qu'il y ait une concertation avec les habitants sur cette question.

Des élus précisent que les logements à créer sur Culoz doivent également permettre de répondre

aux besoins liés à la diminution de la taille des ménages, ainsi qu'au renouvellement du parc.

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

DEMOGRAPHIE

Les points soulevés :

- Une croissance lente depuis les années 1960, alimentée par le solde naturel, avec une baisse dans les années 1990-2000. Une dynamique de croissance portée par les communes rurales du Bugey Sud plutôt que par Culoz et Belley.
- Une population familiale, avec une forte proportion de jeunes de moins de 14 ans, mais une tendance au vieillissement de la population et au développement des familles monoparentales. Une des conséquences de ce phénomène est la diminution de la taille des ménages.

NIVEAU DE VIE

Les points soulevés :

- Une population aux revenus fragiles : la moyenne des revenus à Culoz est plus faible que dans le Bugey Sud, elle-même inférieure à la moyenne départementale.
- Le taux de chômage important, et qui a augmenté, alors que le bassin d'emplois est dynamique.

HABITAT / TYPOLOGIES BATIES ET DE MARCHE

Les points soulevés :

- L'urbaniste souligne que le rythme de croissance du logement est proportionnellement plus élevé que celui de la population : cela traduit le phénomène de diminution du nombre d'occupants par logement.
- Le taux de logements vacants raisonnable, sachant qu'une part de la vacance est structurelle (logements anciens, problèmes de successions), notamment dans le centre bourg.
- Un parc locatif, privé et social, important, qui a un besoin d'être renouvelé et modernisé, notamment dans le social.
- Un parc de grands logements, mais un besoin de plus petites unités pour les petits ménages.
- Un marché immobilier très détendu.

EQUIPEMENTS ET COMMERCES

Les points soulevés :

- Un niveau d'équipement en adéquation avec le positionnement de polarité.
- Une offre de commerces de proximité le long de l'axe principal suivant deux axes : village-gare (Nord-Sud) et le long de la RD904. L'urbaniste souligne les dynamiques du commerce local, qui dépendent d'abord de la clientèle, de la qualité de l'offre et des complémentarités avec d'autres commerces. Il ajoute que l'action sur les locaux peut être importante pour maintenir une cohésion du tissu commerçant.

ECONOMIE ET SERVICES

Les points soulevés :

- Le caractère exceptionnel du taux de concentration d'emploi et la forte proportion d'actifs vivant et travaillant à Culoz, bien que cette proportion régresse.
- Une fragilité du tissu économique parce que très dépendant d'un établissement.

AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT

Les points soulevés :

- L'étude agricole montre une activité dominée par la céréaliculture dans la plaine, ainsi que des activités spécifiques liées à la vigne et aux alpages. La commune compte également des activités d'apiculture et de trufficulture.
- L'environnement très riche génère un ensemble d'activités de tourisme et de loisirs.

Echanges avec les participants

Des participants demandent que l'analyse des données socio-économiques prenne en compte la Savoie, avec laquelle Culoz interagit fortement. Bon nombre d'actifs travaillent en Savoie. Il y a également une forte interaction avec le département voisin pour les achats dans le commerce local. Il y a près de 30% des élèves au collège de Culoz qui viennent de la Chautagne, d'où des échanges importants par navettes.

En matière d'habitat, un nombre croissant de personnes venant de l'agglomération d'Annecy s'installent à Culoz, parce que les prix du logement sont de plus en plus élevés sur l'agglomération annécienne. Il y a également une qualité de vie et du paysage qui peut être valorisée à Culoz

Le comparatif avec le Bugey Sud doit être repris : cela a peu d'intérêt pour Culoz. A voir si l'analyse pourrait être étendue jusqu'à Aix-les-Bains. Il est donc demandé d'élargir l'analyse au bassin de vie.

Il est demandé de retravailler également les éléments de comparaison pour avoir une meilleure vue de la situation à Culoz : niveaux départemental, national.

Monsieur le Maire confirme que Culoz tend à s'orienter vers la Savoie. Il informe que de nouvelles modifications sont à attendre dans les échelles d'intercommunalité après 2020, avec un rapprochement entre Bugey Sud et Haut Bugey, mais qui suscite l'opposition d'élus locaux. Monsieur le Maire estime que le vrai bassin de vie est la Chautagne.

Un chiffre à vérifier : prix au m² le plus haut à 6440 euros, ce qui semble particulièrement élevé. Il est demandé de préciser l'évaluation des prix : s'agit-il de logements neufs ? Neufs et anciens ? Quelles sources ?

Un participant demande quel est l'intérêt de faire un PLU si des PLU intercommunaux seront menés.

Monsieur le Maire répond que le PLU intercommunal n'est pas attendu à court terme sur le Bugey. L'intérêt du PLU pour la commune est de mener sa propre réflexion pour maîtriser l'évolution de son territoire.

Un participant attire l'attention sur la question des arrêts de TGV. Il estime que la ligne TGV n'est pas la priorité pour Culoz, mais que les élus ont souhaité l'inscrire au SCOT. La priorité est la desserte régionale, pour laquelle il faut s'inquiéter.

Monsieur le Maire explique que la demande de ligne TGV n'est pas la priorité mais que les élus ont tenu toutefois à l'inscrire. Le choix politique est le renforcement de la gare, avec les aménagements en cours, et d'autres à venir. Monsieur le maire annonce qu'il y a bon espoir pour avec la mise en accessibilité de la passerelle. Il se confirme donc que Culoz se développera avec une gare forte.

ANALYSE TERRITORIALE

LE BOURG

Les points soulevés :

- Caractéristiques fortes du bourg : des fronts bâtis plus ou moins continus, mais caractérisés par une accroche forte sur la rue. En arrière des fronts bâtis, des tissus bâtis denses organisés autour de petites rues étroites, formant des « petits faubourgs » qui peuvent être très qualitatifs.
- Des besoins de remise en valeur des abords de la RD904 et de certaines rues, mais qui nécessitent une approche globale prenant en compte la voirie et les espaces publics, le bâti, les nuisances, le site.
- Des enjeux spécifiques :
 - Les places, qui s'apparentent à des poches de stationnement à l'arrière des fronts bâtis plutôt qu'à des places publiques.
 - Les cours et jardins, encore préservés et qui contribuent au maintien de la qualité du bâti ancien.

LE VILLAGE

Les points soulevés :

- Des habitations soit accolées soit imbriquées, avec toujours une accroche à la rue, cette dernière n'étant toutefois pas aussi marquée que dans le bourg.
- Un environnement calme et globalement qualitatif à préserver : une certaine vigilance de mise sur les espaces de jardins et le patrimoine, notamment dans le secteur des rues des Taccons, des Fermes et du docteur Lenormand.

LA GARE

Les points soulevés :

- De par les typologies de constructions (habitat et activités) observées, il apparaît que le secteur de la gare s'étend de part et d'autre des emprises ferroviaires. A prendre en compte le fait que l'infrastructure était autrefois plus facilement franchissable.
- Un bâti hétérogène (alignements bâtis rue de la gare, maisons de ville, pavillons, ensembles collectifs, bâtiments d'activités) mais présentant une certaine unité parce qu'il se rattache au développement industriel de Culoz
- Des enjeux très spécifiques :
 - Comment prendre en compte les spécificités du secteur pour organiser le développement futur ? Des premières pistes : les alignements marqués par le bâti ou les clôtures, la création de traversées des grands îlots...
 - Des potentiels fonciers encore forts au nord de la voie ferrée, notamment entre l'avenue de la Gare et les rues des Pérouses et Paul Cambon. L'urbaniste souligne la vigilance qu'il faut avoir vis-à-vis du morcellement pavillonnaire progressif de ce tènement stratégique.
 - Un enjeu de requalification des voies, actuellement peu aménagées pour les piétons.
 - Au sud de la voie ferrée, notamment rue du Péage : un secteur bâti « flottant », peu organisé, dont l'évolution dépend d'abord de l'amélioration des liaisons avec l'autre côté de la voie ferrée.
 - Une spécificité à prendre en compte : les jardins dans la plaine, exploités par des Culoziens.

ENTREE EST DE CULOZ

Les points soulevés :

- Une vocation d'activités, d'équipements et de loisirs, dans un secteur qui globalement marque bien l'entrée de Culoz.
- Il y a toutefois un enjeu spécifique à hauteur des entrées de l'usine et du centre commercial, qui forment dans une certaine mesure l'autre « centralité » de Culoz : traitement de cette entrée de ville, mise en valeur du cours d'eau et de la zone commerciale.

LES COTEAUX

Les points soulevés :

- Un espace à dominante pavillonnaire, comprenant quelques immeubles collectifs, qui a pour caractéristique forte que les constructions sont implantées de manière à avoir des vues sur la plaine.
- Un secteur avec de fortes possibilités de mutation du bâti et du foncier : l'urbaniste souligne que de nombreuses constructions sont des pavillons des années 1960 à 1980, implantées sur de grands terrains (plus de 1000 m²). L'évolution de ces secteurs pose question : évolution des terrains, besoins de requalification du bâti, notamment pour l'amélioration énergétique.

LES HAMEAUX

Les points soulevés :

- Différents types de hameaux sont situés sur la commune :
 - quartiers à dominantes pavillonnaires dans un environnement attractif autour du château (montée du Château, Chantemerle),
 - lotissements et maisons dans la plaine, avec un petit noyau d'anciennes fermes rue de la Combe,
 - Landaize composé d'une partie ancienne et d'une partie plus récente,
 - Châtel, dans un contexte naturel particulier.

Echanges avec les participants

Déplacements

La circulation dans le bourg est abordée. Le trafic est estimé à 230 poids lourds par jour.

Un enjeu de sécurité est identifié : entre la salle des fêtes et la zone commerciale de Culoz et Béon. Il faudrait envisager des trottoirs en direction du supermarché.

Monsieur le Maire explique les démarches menées par la commune pour limiter les flux de poids lourds dans la traversée du bourg. Une médiation a été menée pour faire évoluer les périmètres : cela a entraîné selon monsieur le Maire une légère diminution, mais qui devra être quantifiée.

Des travaux de sécurisation sont prévus aux deux entrées de ville.

La question de l'aménagement de la RD904 pose celle des compétences de la commune et du département. Hors agglomération, la compétence est au département.

Un participant souligne la chance pour Culoz d'avoir une gare, et la nécessité pour le PLU d'anticiper l'évolution de cette infrastructure à l'échelle des 20-30 prochaines années. Le participant propose de réserver des terrains, par exemple pour l'aménagement de quais destinés à mieux capter les liaisons avec Genève.

Environnement / loisirs

Une participante souligne que la commune doit prendre en compte les besoins des jeunes et des jeunes couples, et à cette fin valoriser son environnement qui doit d'avantage être pris en compte par le PLU. Il serait bien de parler des itinéraires de grande randonnée, de la Via Rhôna, du chemin de Saint-Jacques de Compostelle. Des participants informent que des logements existent pour les marcheurs.

Un participant suggère d'indiquer par des panneaux les petits chemins pour circuler, ce qui ne serait pas très onéreux.

Information spécifique : le cheminement piéton matérialisé au Jugeant est privé.

L'ELABORATION DU PLU

CALENDRIER ET CONCERTATION

Les points soulevés :

- Quatre étapes, décrites par l'urbaniste. L'élaboration du PLU est actuellement à la première étape, celle du diagnostic, qui devrait se terminer en septembre.
- Les différentes modalités de concertation, informatives et participative : réunions publiques, ateliers thématiques, registre, site internet... Le contenu des 4 réunions publiques est détaillé. La prochaine aura lieu au second semestre 2018. Elle portera sur le diagnostic et les scénarios.

ATELIERS THEMATIQUES

Les trois ateliers thématiques sont décrits : questions abordées, déroulement. Les deux premiers auront lieu les 4 et 28 juin.

Des bulletins d'inscription sont mis à disposition dans la salle de réunion. L'urbaniste souligne que ces ateliers sont ouverts à l'ensemble des personnes intéressées.

Echanges avec les participants

Un participant demande si, en tant qu'habitant extérieur à la commune, il pourrait être informé sur l'avancement du PLU.

Monsieur le Maire répond que l'information sera menée en conformité avec ce qui est prévu par la commune, dans le cadre d'une concertation destinée à l'ensemble de la population. Les modalités prévues permettent de se tenir informé, notamment le site internet qui est régulièrement actualisé.