

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique du 25 juin 2019

INTRODUCTION :

La réunion a mobilisé près de 40 participants.

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

Une présentation est assurée sur la base d'un diaporama. Les échanges avec les participants ont eu lieu au fur et à mesure. Monsieur le Maire a animé les échanges, assisté de ses adjoints et de Monsieur Jérôme Sixdenier, directeur du développement, ainsi que de monsieur Emmanuel Roger, urbaniste du cabinet d'urbanisme maître d'œuvre.

LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU

La présentation met en avant les éléments suivants :

- L'importance du PLU pour l'aménagement et la gestion du territoire communal, puisque ce document s'impose à l'ensemble des occupations et utilisations du sol, à l'exception des productions agricoles.
- L'inscription du PLU au sein d'une hiérarchie des normes (législation, documents-cadre) à respecter, et qui a fortement évolué depuis l'approbation du PLU en vigueur en 2007. Les objectifs sont notamment une meilleure prise en compte du développement durable et la satisfaction des besoins (logements, emplois, transports etc...) dans leur diversité. Parmi les documents à prendre en compte, il y a notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey approuvé en 2017.

La présentation du SCOT fait l'objet d'un développement plus important de la part de l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER. Ce document classe notamment Culoz comme pôle d'appui et prévoit un développement diversifié de la commune : logements (605 logements à prévoir entre 2016 et 2036), économie, tourisme, services publics, transports... De plus, le SCOT prévoit que près de la moitié des logements futurs se réalisent au sein de l'enveloppe urbaine existante.

- Les besoins de révision du PLU actuel : le futur PLU doit s'orienter vers une réduction des zones « constructibles », qui sont surdimensionnées, une maîtrise de l'aménagement urbain et de la qualité architecturale en mobilisant les nouveaux « outils » prévus par le PLU, la nécessité de réfléchir aux possibilités de développement économique, le développement d'un volet environnemental de l'aménagement.
- Le projet cœur de village Culoz 2025 : le PLU est établi en tenant compte du programme d'actions établi pour renforcer l'attractivité de la commune.
- Les nouveaux dispositifs du PLU : l'évolution du règlement est présentée, notamment un travail plus fin sur les implantations en tenant compte des caractéristiques du tissu bâti. Différents exemples sont présentés par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER : tissu bâti ancien, implantation dans la pente, site de « renouvellement urbain » dans un centre urbain, évolution d'un tissu pavillonnaire. Les nouvelles règles environnementales sont présentées. Il est rappelé que la commune prévoit la réalisation d'un nuancier. Autre outil important présenté : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de définir les implantations et la programmation sur certains sites à enjeux (espace de requalification, nouveau quartier à aménager...).
- Les modalités de la concertation prévues pour la révision du PLU sont précisées. Une synthèse des questions discutées pendant la réunion publique du 15 mai 2018 ainsi que les ateliers de concertation des 4 et 28 juin est présentée : *voir les comptes - rendus mis en ligne sur le site internet de la mairie.*

Discussion avec les participants

- Le nombre de logements

Un participant demande des précisions sur les modalités d'atteinte du nombre de logements prévu au SCOT.

Monsieur le Maire et l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répondent que la totalité des logements créés, y compris ceux prévus dans le cadre d'une réhabilitation, entrent dans le calcul du SCOT.

- L'accueil de nouveaux habitants

Un participant s'interroge sur la capacité de Culoz à accueillir de nouveaux habitants, dans la mesure où l'usine UTC licencie.

Monsieur le Maire répond que l'usine emploie de moins en moins de culoziens et que la commune a un fonctionnement de plus en plus étroitement lié à celui du bassin genevois. Il cite le cas de la compensation financière que reçoit la commune pour les culoziens travaillant en Suisse, et l'atout que représente la gare pour l'accueil de nouveaux habitants.

La question qui se pose est comment le trafic ferroviaire va évoluer.

Des précisions sont demandées sur les projections en matière d'accueil d'habitants.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond qu'il va se renseigner.

Note postérieure à la réunion publique : le SCOT prévoit pour Culoz de passer d'une population de près de 3000 habitants à une population de 3860 habitants en 2036. A noter que cela représente environ 1 logement pour 1,3 habitants nouveaux, ce qui est un peu plus faible que la tendance observée entre 2000 et 2015, qui est de 1 logement pour 1,5 habitants nouveaux. Il faut envisager pour Culoz une diminution du nombre d'occupants par logement en raison notamment du vieillissement de la population.

- La compatibilité du PLU avec le SCOT

Un participant demande dans quelle mesure le PLU doit être compatible avec le SCOT.

Monsieur le Maire répond que cet objectif est un maximum qu'il sera difficile de dépasser voire même d'atteindre.

Toutefois, la commune a une certaine attractivité puisque les maisons mises en vente sur son territoire trouvent preneur.

- La rétention foncière

Un participant demande si la commune a quelque chose de prévu en matière de fiscalité pour remédier à la rétention foncière.

Monsieur le Maire répond que la commune n'a rien prévu en ce sens.

- Tourisme

Une participante demande si un office de tourisme est prévu sur la commune.

Monsieur le Maire répond qu'il en existe déjà un à Belley.

La participante estime qu'un dépôt de dépliants serait utile.

Monsieur le Maire rappelle que le tourisme est la compétence de la communauté de communes. La politique intercommunale est non pas d'informer les gens du territoire, mais plutôt ceux qui sont loin. De plus, avec les outils de communication modernes, il y a moins de besoin de présence des personnes.

Un participant annonce qu'il n'est pas d'accord avec cette affirmation. Une présence de personnes sur Culoz serait bienvenue.

Une solution serait d'ouvrir davantage la maison du vélo.

- Hébergement touristique

La discussion porte ensuite sur l'hébergement touristique. L'enquête menée par la communauté de communes montre qu'il n'y a pas assez d'hébergements sur le Bugey Sud. Les gens vont donc se loger en Savoie.

- Pistes cyclables

Un participant demande si des aménagements sont prévus à Culoz pour rejoindre la piste cyclable.

Monsieur le Maire répond qu'il existe déjà une signalétique, et que beaucoup de petites choses sont prévues.

Il est également prévu un plan de circulation en faveur des modes doux dans le quartier de la gare, et d'une manière générale, la commune recherche systématiquement des solutions pour pacifier l'usage de la voirie chaque fois qu'elle le peut.

En ce qui concerne le raccordement à la piste cyclable de la Via Rhôna : le problème est que cela nécessite d'aménager le pont du Rhône, qui est géré par le département de la Savoie. La jonction de la ViaRhôna avec l'Ain n'est pas une priorité de la Savoie. La priorité est plutôt l'aménagement de la ViaRhôna entre Genève et Marseille, pas les variantes.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les principaux résultats du diagnostic établi par le bureau d'études Reflex Environnement sont présentés :

- L'importance du relief et de l'eau dans le territoire et le caractère stratégique de la ressource en eau.

Des précisions sont apportées sur ce qu'il est prévu de faire en matière d'assainissement : un important programme établi par le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours. Il prévoit dans un premier temps des travaux de mise aux normes des réseaux et dans un second temps un renforcement de la station d'épuration.

Sur la question de la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau : les élus municipaux informent que ce dernier est en partie résorbé suite à la création d'un raccordement entre les réseaux de Culoz et de Béon.

- La sensibilité du territoire vis-à-vis des risques naturels, technologiques. Un rappel des documents en vigueur est fait, notamment le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et sa révision programmée en lien avec l'élaboration d'une nouvelle carte des aléas d'inondation du Rhône ainsi que l'étude d'un risque d'éboulement en 2017.
- Un certain nombre de sources de nuisances et de pollutions à prendre en compte. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER cite notamment le cas d'une présomption de pollution à proximité de l'avenue de la Gare, à l'emplacement d'anciens ateliers qui ont été démolis. La nuisance principale est liée au trafic routier le long de la RD904 ainsi qu'à la voie ferrée.
- La richesse exceptionnelle des milieux naturels est soulignée, reconnue au travers de recensements et de protections.

Discussion avec les participants

- Risques naturels

Des précisions sont demandées sur la révision du PPRN.

Monsieur le Maire informe que les nouvelles études de risques n'ont pas encore été intégrées au PPRN, mais qu'il ressort que l'évolution principale devrait concerner le risque chutes de blocs. Les superficies concernées devraient être importantes, mais avec des enjeux plus forts dans certains secteurs

Il est précisé que les travaux prévus n'entraînent pas la fermeture de la route du Grand Colombier. Le Département est attaché au maintien de cette route.

- Pesticides

Un participant demande s'il est possible de réglementer l'usage des pesticides avec le PLU, et comment passer au bio.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que la réglementation des cultures n'entre pas dans le champ de compétences du PLU.

Il est précisé qu'à Bel Air, la vigne nécessite deux fois moins de traitements parce que les sols sont secs.

- Bruits liés aux entreprises

Une participante signale les problèmes liés au bruit des entreprises, notamment les activités de démolition du côté de la voie ferrée. Il y a également un problème de bruit en entrée Est.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que les règles en matière de bruit et notamment d'émergences sonores diurne et nocturne sont indépendantes du PLU. Tout ce que permet le PLU est de prévoir des aménagements antibruits (merlon...), ou de limiter l'extension de l'activité vers l'habitat, ou inversement.

- Bruits liés aux poids lourds

La question des bruits liés aux poids lourds est également abordée.

Des précisions sont demandées sur le projet d'aménagement de la RD992.

Monsieur le Maire informe que le projet est d'abaisser la chaussée de la RD922 sous la voie ferrée, afin d'avoir une hauteur suffisante pour permettre le passage des poids lourds sous l'infrastructure ferroviaire. Cela permettrait d'éviter que les camions qui se rendent à Belley passent par le bourg.

LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

La présentation met l'accent sur :

- La situation privilégiée de la commune du point de vue de la desserte ferroviaire, ainsi que les contraintes en matière d'accessibilité routière.

- Le maintien de Culoz comme pôle d'emplois important, malgré les pertes d'emplois chez UTC. La question est également liée au potentiel de la commune pour accueillir de nouvelles activités économiques, en raison entre autres des difficultés d'accessibilité routière.
- Le potentiel touristique du territoire communal : des besoins d'amélioration sont recensés en matière d'hébergements, de loisirs, d'aménagement et de signalétique.
- La diversité de l'agriculture est soulignée, incluant notamment la céréaliculture dans la plaine, la viticulture AOC, une activité d'alpages. La commune bénéficie également d'une activité sylvicole sur les flancs du Colombier.
- L'importance du niveau d'équipements est soulignée. Il est précisé que les équipements scolaires devraient avoir une capacité suffisante pour les développements futurs. Seule l'école maternelle présente un site plus contraint.
- Une forte concentration de commerces et services dans le centre bourg, atout réel, mais un risque de concurrence de la part des commerces implantés en zone d'activités périphérique.
- Une croissance démographique qui a repris à un rythme modéré depuis les années 2000. L'enjeu d'équilibre entre le maintien des ménages de la commune (éviter le départ des ménages vers les communes voisines) et l'accueil de ménages extérieurs est souligné. Les principales caractéristiques des ménages sont présentées : une population familiale, mais également une forte augmentation des ménages plus âgés, une moyenne de revenus très modeste.
- En matière d'habitat, une certaine dynamique de croissance s'observe depuis les années 2000, qui devra être fortement accentuée afin d'atteindre les objectifs du SCOT. Les besoins identifiés en matière d'habitat sont précisés : les petits logements, le locatif privé, un renouvellement du parc social. L'analyse des offres de logements montre la diversité des besoins sur la commune.

Discussion avec les participants

- Tourisme et hébergement

La question du tourisme est de nouveau abordée. L'intérêt et l'attractivité du Colombier sont soulignés.

Il est rappelé que Culoz est confrontée à des difficultés d'accueil.

Une parcelle à Chantemerle est réservée pour un gîte d'étape. Monsieur le Maire précise que ce projet se heurte à des contraintes très fortes d'accessibilité et de sécurité.

- Fibre optique

Un participant demande où en est le déploiement de la fibre optique.

Monsieur le Maire répond que la fibre représente un budget de près de 500 millions d'euros pour le Département, auquel l'Etat participe à hauteur de 67 millions d'euros. Il n'y a pas encore de date arrêtée.

Une autre question est abordée : la liaison téléphonique qui n'est pas bonne à Bel Air. La fibre cuivre va disparaître.

- Gendarmerie

Un point est fait sur l'avancement du déplacement de la gendarmerie.

- Collège

Un participant pose la question de l'évolution du collège, qui commence à être plein.

Monsieur le Maire répond qu'il y a un terrain libre à proximité qui pourra être utilisé en cas d'agrandissement.

ANALYSE TERRITORIALE

La présentation met l'accent sur :

- L'importance de certains aménagements structurants dans l'histoire de Culoz : endiguement du Rhône, voie ferrée, implantation de la CIAT, etc...
- Les caractéristiques du développement urbain récent, de l'ordre de 15-16 logements autorisés par an, et une densité de l'habitat élevée en raison notamment de la réalisation de logements collectifs dans le bourg.
- L'importance de l'armature viaire et des espaces publics dans l'organisation du territoire. Les principaux enjeux sont listés, très liés notamment aux informations données pendant la première réunion publique.
- Des typologies bâties très différenciées : village, bourg, quartiers pavillonnaires etc... la question des typologies est notamment abordée dans la partie sur le patrimoine et le paysage.

PATRIMOINES ET PAYSAGES

PATRIMOINES

Les différents types de patrimoines sont présentés : bâti ancien, petit patrimoine. La très grande diversité des patrimoines est soulignée.

Il est rappelé qu'un nuancier est prévu.

PAYSAGES

Les différents secteurs bâtis de la commune sont présentés, en faisant ressortir les problématiques suivantes :

- Entrée de ville par l'Est : entrée de ville « emblématique » de Culoz. L'évolution de l'entrée de ville pose la question des développements qu'il est possible de prévoir.
- Entrée de ville par l'Ouest : un secteur qui dépend des aménagements réalisés sur Béon et d'une vocation d'activités à conforter. Les possibilités de mise en valeur ont été soulignées pendant les ateliers.
- La richesse des typologies bâties du village à préserver, notamment l'équilibre entre l'élément bâti, le jardin lié au logement et la voie. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne qu'une densification mal maîtrisée peut fragiliser ce tissu bâti.
- L'approche globale à privilégier pour le bourg, tenant compte du bâti, des jardins liés au logement, de la rue, des activités implantées en rez-de-chaussée, du bruit. C'est dans le bourg notamment qu'un besoin de mieux encadrer les réhabilitations se fait sentir. Certains espaces sont à « reconquérir », notamment le Clos Poncet.
- L'hétérogénéité du bâti du quartier de la gare, certains tissus bâtis pouvant être une référence pour les réalisations futures. C'est également dans le quartier de la Gare que subsistent des potentiels fonciers.
- La nécessité de prendre en compte certaines caractéristiques fortes du site des coteaux, notamment les vues sur le grand paysage, qui impactent beaucoup sur l'implantation des constructions.
- Le besoin de mieux relier au bourg les quartiers du Péage et de Martini, d'autant plus que des développements sont en cours dans le quartier (nouveau lotissement, future gendarmerie).
- La Combe et Les Burlattes : petits hameaux implantés dans un secteur à dominante agro-naturelle.
- Landaize : le caractère ancien du hameau et le devenir d'une « coulée verte » à l'Ouest et au Sud.
- Châtel : le caractère ancien du hameau et la question des liaisons vers le bourg.

Pour chaque quartier de la commune, un rappel des contributions du second atelier de concertation est fait.

Discussion avec les participants

- Clos Poncet

Un participant prend note des besoins d'amélioration du Clos Poncet, mais souligne la situation actuelle du jardin, qui est devenue un peu une zone de non droit.

Monsieur le Maire répond qu'en cas de problèmes il faut faire intervenir la gendarmerie.

Les personnes présentes conviennent qu'il peut être difficile de faire appliquer la loi.

Monsieur le Maire informe que la commune envisage de faire équiper le secteur en vidéosurveillance.

- Station d'épuration de Châtel

Une participante souligne les problèmes liés à la station d'épuration de Châtel, qui est à moins de 100 mètres des habitations.

Monsieur le Maire confirme les problèmes de cet équipement. La question est de savoir s'il faut améliorer, refaire l'équipement, voire relier le réseau du hameau à celui du bourg. Il faudra voir avec

les services techniques et le service des eaux.

- Circulation automobile à Châtel

Une participante informe des problèmes de circulation à Châtel avec la traversée du hameau par la RD. Elle ajoute que ces problèmes sont de plus en plus sensibles parce que hameau compte plus d'enfants.

- Centre bourg

Le projet de revitalisation du centre bourg est abordé.

Monsieur le Maire informe que ce projet mobilise des investisseurs publics et privés. Des discussions sont en cours avec l'architecte des bâtiments de France.

- Impacts carrière

Il est rappelé que le projet de développement a été validé par la commission carrières.

- Chemin de Marjoux

Enjeu touristique chemin de Marjoux

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique que la loi demande qu'une évaluation des capacités des possibilités de construire au sein des espaces bâtis soit menée, afin de limiter les besoins d'extension des zones urbaines :

- La délimitation de l'enveloppe urbaine ne doit pas être confondue avec le zonage futur du PLU. Il s'agit simplement de la prise en compte du tissu bâti dans son état actuel.
- Le potentiel calculé des possibilités s'est fait par un travail de terrain et d'échanges avec les élus, à l'issue duquel il a été décidé de mettre en place un système de ratios pour les divisions de terrain et les réhabilitations (en prenant comme référence les PC accordés depuis 10 ans) et une évaluation du potentiel des terrains libres ainsi que des tènements bâtis mutables.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne qu'au regard des besoins d'extension identifiés entre 2016 et 2036, il sera nécessaire de réduire les zones « constructibles » du PLU. En effet, la zone « à urbaniser » pour l'habitat représente à elle seule près de 32 hectares.

BILAN DU DIAGNOSTIC

Le bilan du diagnostic fait notamment ressortir qu'en superposant les protections et les contraintes applicables au territoire, les espaces potentiellement urbanisables sont extrêmement réduits, ce qui va impliquer d'être très ambitieux en matière d'économie de la consommation de l'espace.

Le bilan du diagnostic fait également ressortir la hiérarchisation des besoins et la définition des priorités sur les thématiques suivants : le développement et la mise en valeur du territoire communal, les aménagements et ouvrages à réaliser, les espaces publics à créer ou requalifier, l'offre de logements à développer.

POURSUITE DES ETUDES ET DE LA CONCERTATION

La présentation de la poursuite des études porte sur :

- Le prochain atelier de concertation qui sera organisé à la rentrée. Il est précisé que l'atelier de concertation aura la même forme que les deux qui ont été organisés les 4 et 28 juin dernier.
- Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce sont les membres du conseil municipal qui participent à ce débat.