

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°9 du 22 janvier 2020

---

#### PERSONNES PRESENTES

##### Prénom et NOM

##### Fonction et organisme

Franck ANDRÉ-MASSE

Maire de Culoz

Claude FELCI

Adjoint au Maire

Marc GUILLAND

Adjoint au Maire

Marcel ABRY

Adjoint au Maire

Robert VILLARD

Conseiller municipal

Jérôme SIXDENIER

Directeur du Développement de Culoz

Baptiste JOLIVET

ADIA 01

Emmanuel ROGER

Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Mise à jour des scénarios
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

#### LES SCENARIOS

Deux scénarios sont présentés par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER. Ils reprennent les propositions faites par les élus municipaux le 4 décembre 2019, et qui font de l'urbanisation sur la partie « haute » et à Landaize un invariant.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne les contraintes environnementales liées à ces sites.

Certaines semblent incompatibles avec l'urbanisation : le site n°8, où des pelouses sèches ont été recensées par le Conservatoire des Espaces Naturels. Il faut également envisager un retrait du site n°7, qui sera à priori inconstructible avec la future carte des aléas glissements de terrain et chutes de blocs. Cette carte devrait être communiquée par le biais d'un Porter à Connaissance du préfet dans les toutes prochaines semaines.

De même, certains sites devront être fortement justifiés auprès notamment des services de l'Etat. Si les sites n°9 et 10 présentent une certaine cohérence dans leur schéma global d'aménagement, l'urbanisation devra prendre en compte le périmètre de captage éloigné d'eau potable, même si le règlement n'interdit pas la construction, ainsi que le zonage des glissements de terrain et chutes de blocs.

Parmi les deux scénarios proposés, les élus confirment leur préférence pour le scénario n°1, qui prévoit l'urbanisation sur le secteur du Péage. La réaffectation du stade du Colombier reste une perspective à plus long terme. De même, il est proposé d'ajouter un site au lieu-dit Sur l'Île, afin de « compenser » la suppression des sites n°7 et 8. Toutefois, ce nouveau site ainsi que ceux du Péage ne pourront être aménagés qu'à compter de la création des passerelles modes doux prévues.

Une OAP sera prévue sur le site n°1 afin que la commune puisse définir ses priorités en amont des projets d'aménagement et de construction futurs.

### **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Le PADD est étudié sur la base du scénario préférentiel :

#### **Les principes de développement :**

Les orientations suivantes ont été discutées :

- Logement social : prévoir un minimum de 15% des logements futurs en social.
- La disposition prévoyant d'éviter les commerces de détail et services accueillant une clientèle dans les secteurs périphériques est maintenue. Elle pourra par exemple être traduite par un périmètre préférentiel d'implantation de ce type d'activités.
- Supprimer la mention sur l'hébergement léger pour l'étang de la Rica.
- Il est proposé d'insérer une mention sur les possibilités d'implantation d'activités au niveau du Colombier, à proximité des bâtiments d'alpages. Le lieu est particulièrement adapté à l'accueil de touristes.
- Modification de certains paragraphes, relatifs aux périmètres de captage, à la préservation des espaces agricoles au Péage.
- Risques : mentionner la nouvelle carte d'aléas.

#### **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

- L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise qu'en raison des emprises foncières prévues par le PADD, la densité de logements risque d'être moins importante qu'au cours des dix dernières années (28 logements par hectare). Il faudra le justifier par un développement quantitatif plus important impliquant des extensions urbaines plus éloignées du centre bourg, dans des secteurs bâtis moins denses. Toutefois, la densité globale restera supérieure à celle prévue par le SCOT (20 logements par hectare).

## **Parti d'aménagement :**

### **Conforter la centralité du bourg :**

- Reformuler le paragraphe relatif à l'aménagement du secteur du stade et de la place de la Poste : le secteur du stade doit être appréhendé dans une perspective à plus long terme.

### **Un développement orienté vers l'amont du bourg, au sein d'un site attractif :**

- Supprimer la mention du développement à l'amont immédiat de la route du Colombier, qui va probablement être en zone non constructible de la nouvelle carte des aléas.

### **Les besoins d'aménagement et de requalification au sud du bourg :**

- La partie relative au quartier du Péage-Martini sera retravaillée au regard des nouvelles priorités d'urbanisation et modes doux :
  - o Développement urbain au Péage et chemin de l'Ile.
  - o Création de deux passerelles modes doux.
  - o Prévoir également un prolongement de la passerelle actuelle de la gare, ainsi que la création du second quai, connecté au premier par un axe modes doux.

### **L'entité agro-naturelle de la commune :**

- Retravailler les orientations relatives aux circuits « modes doux ». Certains axes doivent être mis en avant, et d'autres doivent être mentionnés.
- Un point sera fait sur les chalets d'alpages : il n'est pas possible de restaurer en chalets les ruines. Il faut rappeler que leur restauration est soumise par la loi Montagne à des conditions particulières de desserte par les réseaux définies à l'article L122-11 du code de l'urbanisme, pouvant impliquer des restrictions d'utilisation.

## **SUITES A DONNER**

- Il n'est pas fixé de prochaine réunion de travail. La finalisation du PADD reste conditionnée par la production de la nouvelle carte d'aléas chutes de blocs et glissements de terrain.