

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°6 du 6 mars 2019

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRÉ-MASSE	Maire de Culoz
Claude FELCI	Adjoint au Maire
Marcel ABRY	Adjoint au Maire
Marc GUILLAND	Adjoint au Maire
Robert VILLARD	Conseiller municipal
Jérôme SIXDENIER	Directeur du Développement de Culoz
Baptiste JOLIVET	Agence départementale d'ingénierie de l'Ain (ADIA)
Romain ALLIMANT	Paysagiste, atelier Allimant Paysages
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il s'agit de la première réunion portant sur l'élaboration du PADD.

#### CARTE DE PROJET

La carte de projet porte sur :

- Le renforcement et la requalification du bourg, en tenant compte des conclusions du diagnostic : vitalité des commerces, amélioration de la voirie et des espaces publics, requalification de bâtis dégradés, préservation de cours et jardins indispensables au sein de ce tissu très dense.
- Le confortement des tissus villageois : confortement des volumes existants préféré à la densification, afin de conserver les équilibres existants. La notion de confortement recouvre également l'idée de s'inspirer des typologies villageoises pour les développements urbains à proximité du village.
- Développer et requalifier le quartier de la Gare : prise en compte des possibilités foncières de développement, en veillant d'une part à s'inspirer des nombreuses références offertes par la diversité des tissus bâtis de la gare (fronts bâtis, maisons de ville, pavillons ouvriers, habitat

collectif etc...), d'autre part à valoriser la voirie qui a une fonction de « liant » importante (notamment l'avenue de la Gare qui était par le passé agrémentée d'un alignement d'arbres).

- Densifier le secteur des coteaux : l'objectif est d'assurer une densification adaptée au site, tenant compte de l'implantation particulière des habitations, au plus près de la voie et de manière à bénéficier des vues sur la plaine. La carte matérialise des principes d'implantation du bâti au plus près de la voie.
- Activités économiques en entrée de ville à l'Est : conserver la vocation économique et de services caractéristique du site. Des remarques avaient été faites en ce sens pendant les ateliers de concertation.
- Activités économiques et ferroviaires en entrée de ville : importance de l'emprise ferroviaire, élément le plus « connu » de Culoz.
- Landaize et Châtel : urbanisation maîtrisée.
- Hameaux (Combes, Burlattes, montée du château...) : urbanisation très réduite.

La présentation de la carte de projet suscite les remarques suivantes :

- La carte porte sur l'évolution des tissus bâtis existants. Elle sera complétée par les scénarios de développement. Parmi les pistes de réflexion : le devenir de la coupure verte de Landaize.
- Entrée par l'Ouest (RD904) : conserver les qualités paysagères caractéristiques de cette entrée (vue sur le château, mollard Jugeant...).
- Des précisions sont demandées sur la notion d' « urbanisation très réduite » employée pour les petits hameaux. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que deux possibilités s'offrent à la commune : soit une limitation forte (seule l'évolution des habitations existantes sera admise, les nouvelles constructions à destination d'habitation étant interdites), soit une limitation plus souple (constructibilité possible mais limitée aux espaces interstitiels au sein du tissu bâti des hameaux).
- Sites naturels et agricoles structurants en raison de leur fonction de marqueur des limites du bourg.
- Axes de projet, sites principaux d'urbanisation, priorités de requalification, modes doux : ces éléments sont étudiés en détail pendant la suite de la réunion.

## **HABITAT**

La présentation porte sur :

- La synthèse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis : un potentiel total de densification de 320 logements (sur 605), dont 240 en densification pour la période 2019-2030.
- Présentation des typologies d'habitat à développer, nécessitant une ambition forte en termes de qualité, innovante dans les usages, afin de renforcer l'attractivité des programmes sur Culoz.

- Présentation des références actuelles sur Culoz : lotissement du Péage, immeuble collectif à proximité de la gare.
- Présentation de références extérieures pouvant inspirer les projets à Culoz.

La présentation sur l'habitat suscite les remarques suivantes :

- Il sera difficile d'atteindre l'objectif de densification de 240 logements au vu des possibilités actuelles sur la commune. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond par l'affirmative mais indique des possibilités d'atteindre cet objectif dans le cadre de projets structurants forts.
- Cas du lotissement du Péage : échec d'un premier projet prévoyant du collectif et du groupé. Outre les raisons évoquées au cours des précédentes réunions (types de logements, modalités de commercialisation), il faut s'interroger de l'intérêt de développer de l'habitat collectif dans un secteur en retrait du centre bourg.
- Cas des logements en individuel intermédiaire à Simandres (Rhône) : l'intérêt de ce type d'offre est discuté. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages souligne l'intérêt des espaces collectifs résidentiels. Cette référence est jugée intéressante pour le quartier Gare. Les autres typologies sont présentées et discutées : habitat en bande, maisons villageoises, logements dans la pente, ainsi que des systèmes innovants comme c'est le cas de l'opération Zumthor Spittelhof en Suisse.

### **VOIRIE ET ESPACES COLLECTIFS**

La présentation porte sur :

- Les types d'espaces collectifs pour aménager notamment les espaces centraux à Culoz, les espaces collectifs en milieu résidentiel, les jardins et parcs.

### **ACTIVITES ET EQUIPEMENTS**

La présentation porte sur :

- Les possibilités de développement économique : elles doivent être questionnées, dans la mesure où Culoz est un pôle de développement du SCOT.

La présentation sur les activités et équipements suscite les remarques suivantes :

- Les élus observent que les demandes actuelles d'entreprises en matière d'implantation recensées par la communauté de communes émanent de gros artisans.
- La nouvelle zone d'activités des Fours à Béon devrait se « remplir » assez rapidement.
- « Gisements » fonciers et immobiliers pour l'économie : des participants soulignent qu'il faut déjà travailler avec les bâtiments existants. C'est le cas de :
  - o UTC, qui tend à regrouper ses activités sur le site de production, côté nord de la RD904. En conséquence, les deux bâtiments possédés par l'entreprise « côté collège » avaient été mis en vente par l'ex-CIAT, à un prix faible, alors même qu'un des bâtiments a été remis en état. Il semble qu'UTC maintiendrait ces prix.

- Déplacement éventuel de la base de loisirs en direction du Rhône : prendre en compte le contexte environnemental (site Natura 2000 au niveau de l'emplacement qui avait été envisagé pour le port de plaisance), et la CNR qui est en attente du renouvellement de sa mission. De plus, l'offre en navigation de plaisance existe déjà sur des communes environnantes. Il faut également prendre en compte que le développement touristique est de compétence intercommunale, avec une priorité sur le Colombier. Il ne faut toutefois pas oublier le Rhône. La commune doit prioriser les circuits de découverte : voir à ce sujet le projet pédagogique du SHR (Syndicat du Haut Rhône). La commune a également été approchée par des porteurs de projet pour des activités nautiques à la Rica. Les élus précisent qu'il faut distinguer deux étangs situés de part et d'autre de la voie ferrée. Un des deux étangs fait l'objet de protections environnementales.
- Des élus estiment qu'il peut être souhaitable de conserver le pôle d'équipements sportifs et de loisirs, qui est bien implanté, mais de le dissocier du camping qui pourrait à l'avenir être déplacé.
- Possibilité de contournement pour les poids lourds : le projet présenté correspond au tracé qui avait été envisagé, mais il s'est avéré trop coûteux. Toutefois, l'abaissement de la route sous le pont au niveau de la RD992 (dit « pont noir ») par le département de l'Ain, permettant le passage des poids lourds, devrait permettre une diminution du trafic dans le bourg.

### **AXE DE PROJET N°1**

Il s'agit d'un axe structurant fort en devenir portant sur la voirie, les modes doux, les espaces publics, des possibilités de mutation et de densification relativement importantes, entre le bas de route du Colombier d'une part et le franchissement de la voie ferrée d'autre part. Cet axe aurait une forte composante « modes doux », bien qu'il puisse être susceptible d'avoir une fonction de desserte.

Cet axe est jugé très intéressant par les personnes présentes.

Cet axe de projet inclut un site sur le devenir duquel la collectivité doit s'interroger à échéance du projet de PLU : le stade au bas de la route du Colombier (rue du Stade), qui peut potentiellement changer de destination pour accueillir des logements.

### **Site de projet 1A Roseraie-Falconnier**

Les enjeux d'aménagement du site sont de créer une véritable place de centre-bourg et d'implanter un nouvel immeuble en lieu et place du bâtiment de La Poste.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Il semble possible de prévoir du stationnement souterrain, comme c'est le cas de l'immeuble implanté à proximité.
- Le bâtiment de La Poste est potentiellement mutable : le local de La poste est propriété de la commune. Une discussion semble possible avec les autres activités : agence bancaire, comptable.
- La place sera à aménager par la commune puisqu'il s'agit d'un espace public. Il y aura donc probablement une démarche conjointe publique / privée.

**Bilan :**

- Validation du site de projet, mais avec une temporalité d'aménagement qui devra être questionnée, dans la mesure où l'opération implique un financement par la commune, alors même que cette dernière est engagée dans l'opération cœur de ville au niveau de la place Louis Mathieu.

**Site de projet 1B Clos Jourdan - Colombier**

Les enjeux d'aménagement du site sont de développer un habitat dense autour d'un grand jardin protégé. Ce site de projet peut également être l'occasion de réfléchir au devenir des espaces publics autour du monument aux morts.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Supprimer la prospective de renouvellement urbain au niveau des pavillons bordant la rue du Stade : ils sont récents et n'ont donc pas vocation à évoluer.
- Le monument aux morts est bien positionné par rapport à l'entrée de ville.

**Bilan :**

- Validation du site de projet, en tenant compte des remarques qui précèdent.

**Site de projet 1C Le stade et les équipements sportifs**

L'enjeu est le développement d'un quartier d'habitat sur ce tènement de 2 hectares.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Sur la voie structurante potentiellement aménageable au niveau du stade, au travers du front bâti bordant l'avenue Jean Falconnier : cette voie n'a pas vocation à remplacer la rue du Stade. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages explique qu'il s'agit d'une rue largement ouverte aux modes doux et à une circulation routière limitée à une fonction de desserte.
- Le stade a été créé en « remplacement » d'un ancien stade situé au niveau des rues du Boulodrome et des Cités.

**Bilan :**

- L'aménagement du stade peut être intégré à une vision prospective à long terme tout comme il peut être intégré à l'échéance du projet de PLU. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER invite les élus à réfléchir à la possibilité d'intégrer la mutation du stade à l'échéance du PLU.

**Site de projet 1D Boulodrome**

L'enjeu est un développement de l'habitat, éventuellement la mutation d'un terrain bâti situé dans l'axe de la rue de la Roseraie.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Confirmation d'un site vacant le long de la rue du Boulodrome.
- Pas d'évolution envisageable pour le boulodrome et la halle.

- L'axe de projet longe les immeubles existants de part et d'autre de la rue de la Cité. Il ne nécessite pas de démolition. Par contre, les espaces collectifs et la voirie devront être réaménagés. Il n'y a toutefois pas d'enjeu à court terme, dans la mesure où ce sont des espaces « maîtrisés ».
- La discussion s'engage sur les immeubles de la Cité et sur leur dégradation.

**Bilan :**

- Site de projet au niveau des hangars bordant la rue du Boulodrome et, le cas échéant, l'habitation située face à l'intersection de la rue du Boulodrome et de la rue de la Roseraie.

**Site de projet 1E Rue des Cités / rue du Rhône**

L'enjeu est de créer une perméabilité entre la rue des Cités et la rue du Rhône (franchissement de la voie ferrée).

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Les personnes présentes soulignent l'enjeu de désenclavement du secteur, en particulier au niveau de l'arrière de la rue de la Cité et du terrain (grande maison de ville et son parc) situé entre les rues des Cités et du Rhône : étudier la possibilité d'améliorer le franchissement de la voie ferrée via ce terrain.

**Bilan :**

- Site de projet retenu, notamment le terrain situé entre les rues des Cités et du Rhône. La mise en place de réserves foncières sera à envisager.

**Site de projet 1F Rue Vorgeray**

L'enjeu est de créer des logements (type groupés) au sein d'une « dent creuse » de 2000 m<sup>2</sup> environ.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- La voie de desserte des logements groupés limitrophes est communale. Le site offre des possibilités de connexion modes doux à étudier.

**Bilan :**

- Site de projet retenu.

**Site de projet 1G Rue des Ecoles / Colombier**

L'urbaniste et le paysagiste s'interrogent sur les possibilités d'évolution de ce site qui offre un certain potentiel foncier.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Il faut prendre en compte une réserve foncière pour extension éventuelle de l'école, mais cette dernière peut évoluer sur son site actuel. De plus, il n'est pas souhaitable d'étendre l'école de l'autre côté de la rue.

- Le site avait été envisagé pour le projet de maison médicale, mais il avait été refusé par le Département pour problème d'accès.
- Envisager d'affecter une partie du site pour du stationnement en lien avec l'école ? Cette possibilité est jugée peu souhaitable : beaucoup de parents sont à pied, et les voitures privilégient un système de rotation.

**Bilan :**

- Site de projet retenu, en y incluant le terrain de l'ancienne école.

**AXE DE PROJET N°2**

Il s'agit de l'axe historique de la commune, qui doit être renforcé.

**Site de projet 2A Place Louis Mathieu / mairie**

Les enjeux sont la requalification du centre bourg et la prise en compte des espaces verts de proximité (Clos Poncet et Mollard Jugeant).

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Intérêt de recréer une continuité du parc jusqu'à la RD, dans l'axe de la roseraie, comme cela était le cas par le passé (voir photos anciennes) : implique démolition d'une construction existante, qui n'a toutefois pas d'intérêt patrimonial.
- Le paysagiste et l'urbaniste questionnent la municipalité sur deux aspects du projet de requalification : la pertinence d'une démolition du front bâti place Louis Mathieu et les activités commerciales susceptibles de s'implanter dans ce lieu qui reste un carrefour. Une terrasse de café est-elle appropriée au niveau de ce lieu passant ? Les élus municipaux confirment leur souhait de requalifier le carrefour, incluant une démolition du front bâti bordant la place côté Nord, dont les immeubles sont vétustes. Ils souhaitent la construction d'un immeuble plus en retrait doté de seuils commerciaux. La place rue de la Roseraie est-elle plus intéressante pour le commerce ? Les élus estiment que la place Louis Mathieu reste l'espace central et donc attractif pour le commerce. Il est toutefois précisé qu'il n'y a pas eu de véritable étude poussée sur l'aménagement de ce site.

**Bilan :**

- Site de projet à prendre en compte au regard des priorités municipales.

**Site de projet 2B Quartier de la Gare**

Les enjeux sont le développement d'un quartier dense d'habitat, tout en prenant en compte les contraintes du site (foncier, pollution).

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Etendre le périmètre et revoir la voirie interne afin d'inclure certains terrains libres limitrophes. La maison neuve implantée rue des Pérouses est un peu moins centrée, laissant un tènement mutable sur un côté.

- Forte problématique du stationnement en raison de la proximité de la nappe : envisager éventuellement un stationnement semi-enterré.
- Problématique de la pollution qui devra être prise en compte.

**Bilan :**

- Site de projet retenu et à étendre.

**Site de projet 2C Avenue Antonin Poncet**

Les enjeux sont le devenir de bâtiments vétustes, dans un secteur peu attractif pour l'habitat (route, ombre du Mont Jugeant).

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Pas d'évolution envisageable autre que l'habitat.

**Bilan :**

- Nécessité d'un site de projet à questionner : un encadrement réglementaire sur la qualité des fronts bâtis futurs le long de la RD pourrait être suffisant.

**SITE DU VILLAGE**

Il ne s'agit pas d'un axe de projet mais d'un site à conforter, au vu de sa localisation et de l'intérêt du cadre bâti et paysager.

**Site de projet 3A Rue Albert Férier**

L'enjeu est le développement de logements respectant le tissu villageois.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Intérêt du schéma global de fonctionnement proposé par le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages, ainsi que des typologies bâties développées, respectant les volumétries villageoises.

**Bilan :**

- Site de projet validé.

**SITE DES COTEAUX**

Il ne s'agit pas d'un axe de projet mais d'un site à conforter, au vu de l'intérêt du cadre paysager.

Il est pris note de la part des personnes présentes de la proposition de privilégier le confortement des tissus bâtis bordant la voie, et de préserver les jardins à l'arrière : ce schéma semble le mieux adapté au site.

**Site de projet 4A Colombier Corleaz**

L'enjeu est le développement d'une offre de logements attractive en valorisant la bonne exposition du terrain.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Potentiel foncier et pente permettant de travailler l'implantation du bâti. Il faudra que l'accès « entre » dans le talus.
- Rétention foncière de la part des propriétaires très probable.

**Bilan :**

- Site de projet validé.

#### **Site de projet 4B Colombier Corleaz**

Ce site présente un potentiel foncier certain, mais souffre de contraintes liées à la pente, à la proximité de la vigne.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Difficultés d'accès et de mutation des jardins situés à l'arrière des constructions.
- Potentiel d'un tènement situé à l'intérieur de la boucle de la route du Colombier.
- Interrogation sur les terrains situés de l'autre côté de la route du Colombier : ces terrains sont toutefois hors enveloppe bâtie. Ils doivent être questionnés dans le cadre des scénarios de développement, qui seront vus à la prochaine réunion.

**Bilan :**

- Site de projet à réinterroger dans le cadre des scénarios de développement.

#### **AXE DE PROJET N°3**

Cet axe est lié aux potentiels fonciers localisés entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée, entre la zone commerciale et le carrefour des RD904 et RD992.

Une remarque est faite sur l'idée d'un chemin piéton à créer entre la base de loisirs et le lotissement Les Taccons. Les élus expliquent que la voie du lotissement est privée, et qu'il n'est pour l'instant pas possible de l'intégrer au chemin. Il faut toutefois maintenir le principe de cette liaison dans le projet de PLU.

#### **Site de projet 5A usine et commerces**

L'enjeu est l'aménagement des carrefours au niveau des entrées de l'usine UTC et de la zone commerciale et de créer un cheminement modes doux le long du ruisseau, en bordure de la zone commerciale.

**Bilan :**

- Le cheminement modes doux est à étudier.

#### **Site de projet 5B Gendarmerie**

Le devenir du site de la gendarmerie est questionné, après le déplacement de l'équipement dans le quartier du Péage.

Ce site de projet appelle les remarques suivantes :

- Le site est envisagé pour accueillir du logement. Un participant note que le site pourrait accueillir de l'activité.
- La desserte du site est à retravailler.

**Bilan :**

- Site de projet indiscutable, mais il est maîtrisé par la collectivité.

### **CALENDRIER**

Il est proposé d'établir un calendrier pour le déroulement de la phase n°2.

La question du calendrier appelle les remarques suivantes :

- La possibilité d'une réunion publique en tenant compte de l'emploi du temps municipal et de la période électorale.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique que la réunion publique peut tout à fait avoir lieu avec les vacances d'été, dans la mesure où elle porte sur le projet global et les grandes orientations municipales. Elle explicitera certains éléments forts du projet, comme par exemple l'axe de projet n°1.

Monsieur le Maire indique que la démarche proposée est à discuter.

Le calendrier suivant serait envisageable :

- Fin mars ou début avril 2019 : réunion de travail sur les scénarios de développement.
- Début mai 2019 : réunion de présentation au conseil municipal du projet et des scénarios de développement.
- Courant mai 2019 : atelier de concertation.
- Juin 2019 : réunion des personnes publiques associées.
- Fin juin ou juillet 2019 : réunion publique.
- Juillet 2019 : débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe qu'il peut être possible ensuite de poursuivre la phase suivante du PLU, y compris pendant la période électorale.

### **SUITES A DONNER**

- La prochaine réunion de travail va être fixée avec l'ADIA01, la municipalité et l'équipe de maîtrise d'œuvre.