

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CULOZ

REPRISE DE LA REVISION DU PLU

Réunion de présentation en Conseil Municipal

Mercredi 24 juin 2020

Pourquoi une révision du PLU?

> **Un PLU ancien, qui date de 2007, caractérisé par :**

- des zones «constructibles» surdimensionnées,
- des besoins de maîtriser l'aménagement urbain et de favoriser la qualité architecturale
- le besoin de définir un nouveau projet économique
- l'absence de volet environnemental

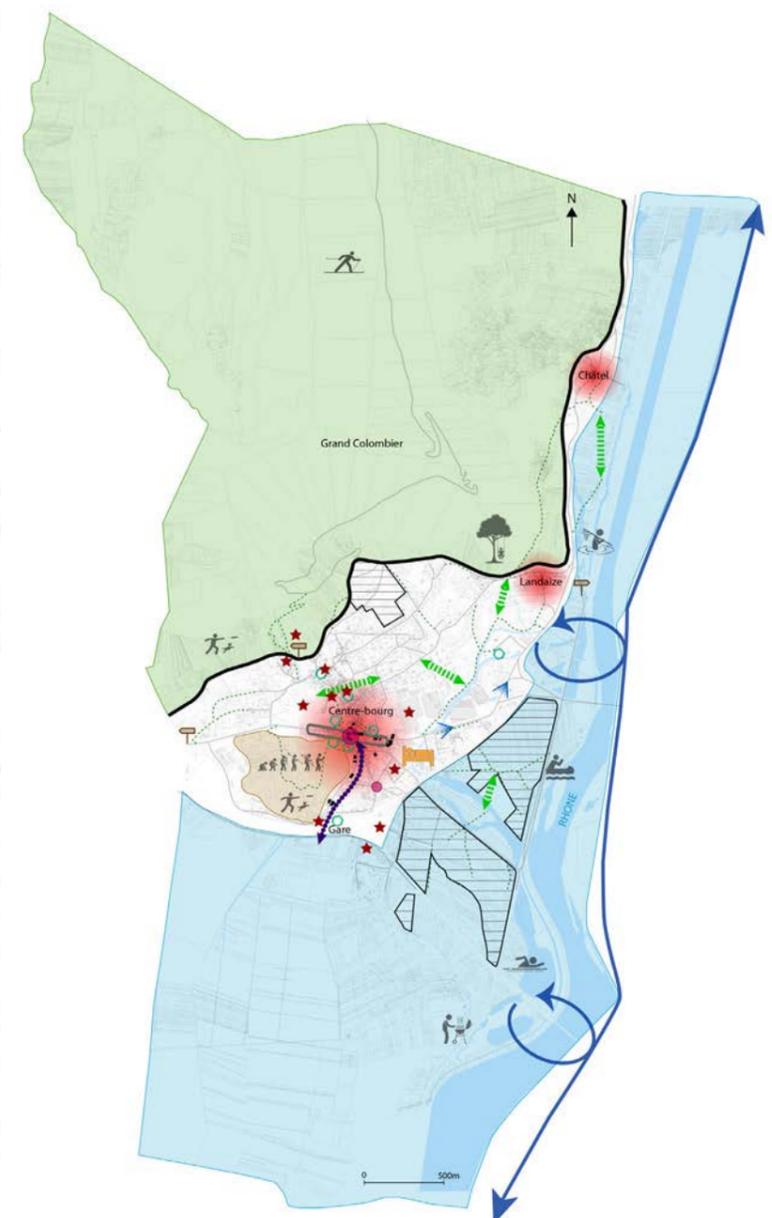
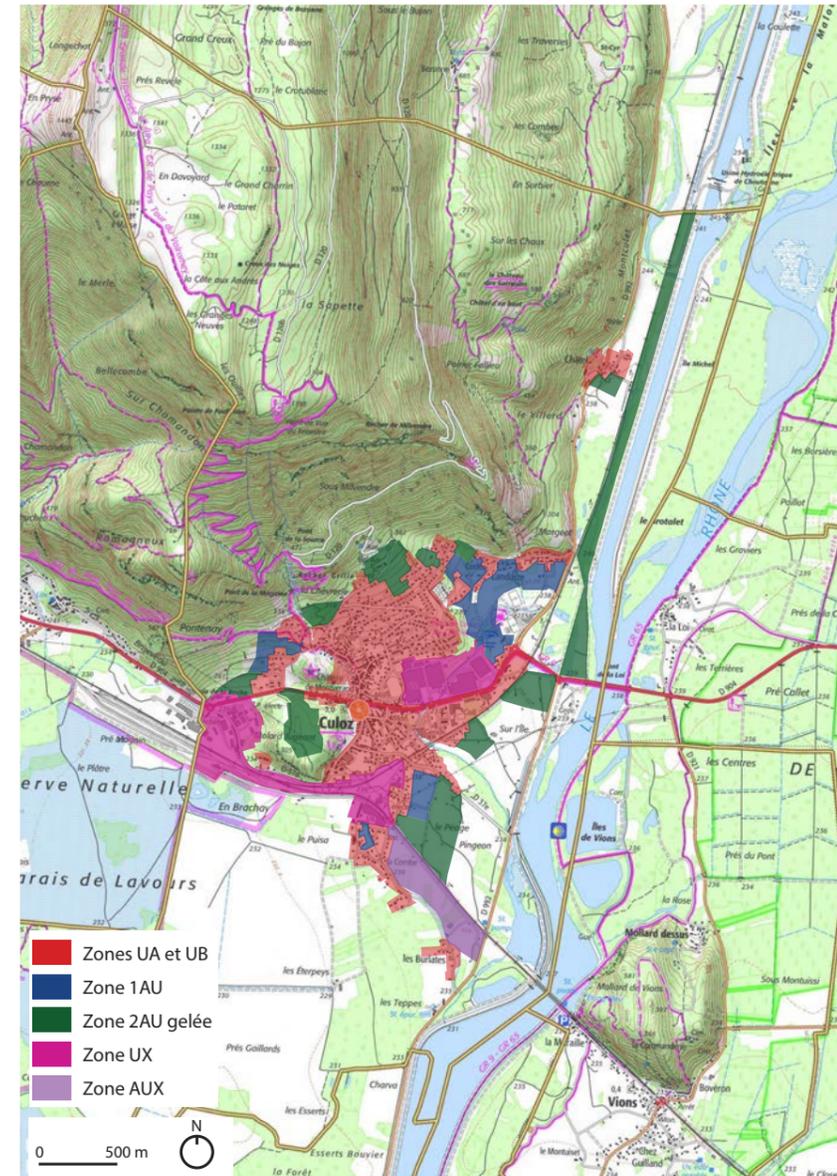
> **Une mise en compatibilité obligatoire avec le SCOT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017 :**

- Culoz classée «pôle d'appui», avec un développement prévu important et diversifié (logement, équipements, services et commerces, industrie, tourisme et loisirs).
- Atteinte d'un objectif de 605 logements entre 2016 et 2036 dont 260 dans l'enveloppe urbaine, et une densité de 20 logements par hectare en extension.

> **Une mise en conformité avec une législation qui a profondément évolué :** lois Grenelle 2 (2010) et ALUR (2014), dans le sens d'une lutte contre la consommation de l'espace, d'une plus grande mixité urbaine et sociale, et de la prise en compte des objectifs du développement durable.

> **Besoin de mener une nouvelle réflexion pour l'avenir de la commune dans la continuité du programme-actions établie avec le CAUE :**

- parcs paysagers : «parc naturel du Grand Colombier»; les «Jardins du Rhône»; «parc archéoludique du Mont Jugeant»
- projets urbains : «centre bourg» (ses «places», ses commerces,... et les problèmes de trafic); «Vieux Bourg» (son patrimoine, les liaisons douces, l'artisanat); le château de Montvéran et son parc boisé; le clos Pont et sa roseraie; le Quartier de la Gare (sa forme urbaine à retrouver; ses connections publiques et piétonnes; son pôle multimodal); le quartier PLM.



- Préserver et valoriser les paysages de Culoz**
- Parcs paysagers à créer
 - Agriculture et viticulture à maintenir
 - Urbanisation sur les piémonts du Grand Colombier à limiter
- Redonner une place aux piétons**
- Alternative au passage des poids-lourds sur la D904 à proposer
 - Places à réorganiser
 - Chemins doux au centre-bourg et entre les équipements publics à développer
 - Variante aux chemins internationaux (Viarhona, chemin de Compostelle) à proposer
- Améliorer le cadre de vie et l'attractivité de Culoz**
- Patrimoine bâti existant à valoriser
 - Entrée de ville Est à requalifier
 - Quartier de la gare à reconnecter au centre-bourg
 - Espaces publics à conforter
 - Commerces et services de proximité à conforter
 - Densification des zones urbaines et des noyaux villageois existants à favoriser
 - Activités culturelles et de loisirs dans les parcs paysagers à développer
 - Signalétique vers le Grand Colombier et les sites touristiques proches à améliorer
 - Offre en hébergement touristique à augmenter et diversifier

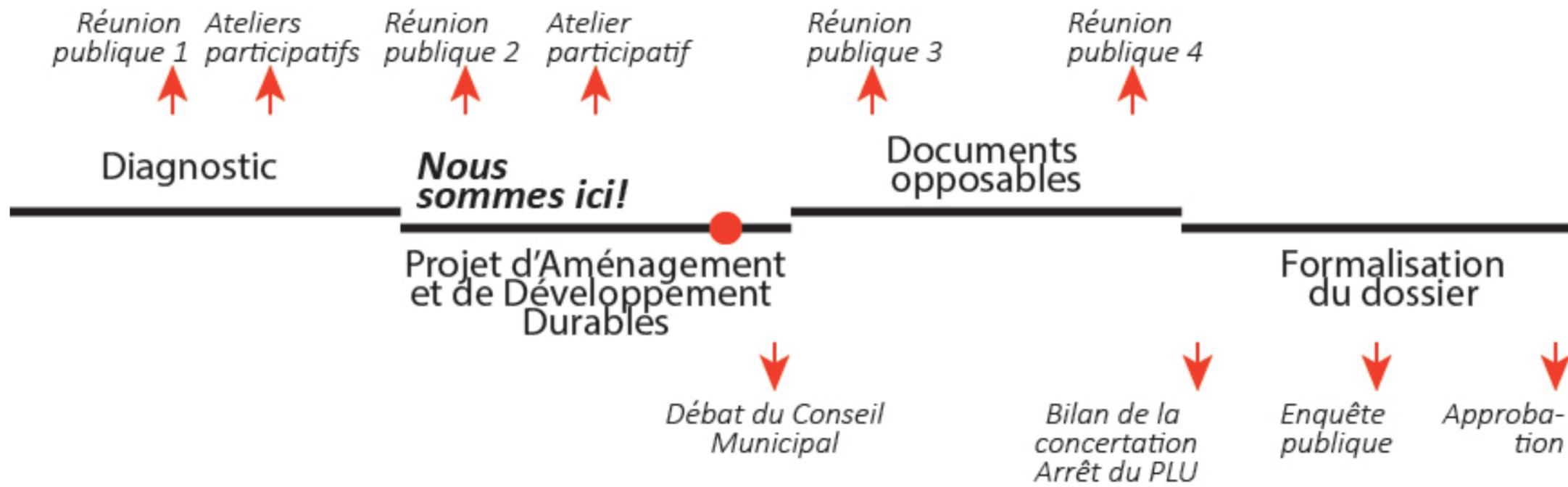
Les objectifs inscrits dans la délibération du 31 mai 2017

- > Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Bugey et en adéquation avec les réseaux.
- > Diversifier l'offre de logements tout en favorisant la mixité sociale.
- > Encourager les modes de transport doux voire les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et notamment entre le centre bourg et le quartier de la gare.
- > Offrir des places de stationnement au sein de la ville, notamment vers la gare.
- > Encourager la création de liaisons en lien avec la ViaRhôna, et plus généralement les rives du Rhône.
- > Requalifier le centre urbain et notamment la place Louis Mathieu, en diversifiant logements et commerces de proximité.
- > Réaffirmer le développement économique des zones d'activités et prévoir leur extension.
- > Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain au profit de l'agriculture.
- > Maintenir et préserver les zones agricoles notamment les parcelles viticoles.
- > Recenser et valoriser le patrimoine vernaculaire présent sur la commune.
- > Protéger et préserver les zones de fonctionnement des cours d'eau ainsi que la ressource en eau potable.
- > Valoriser le tourisme par le biais de la base de loisirs.
- > Préserver et valoriser les zones à forts enjeux environnementaux (zones humides, Znieff, etc.) notamment celles à proximité du Rhône et du Marais de Lavours.
- > Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés.
- > Protéger la population et les biens face aux risques présents sur le territoire.

Les modalités de la concertation prévues dans la délibération du 4 janvier 2019

- > L'affichage de la délibération de révision pendant toute la durée de la procédure.
- > L'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations.
- > La possibilité pour tout habitant d'écrire au Maire.
- > La diffusion des comptes-rendus de travail sur le site internet de la mairie.
- > La diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal.
- > L'organisation de plusieurs réunions publiques ou thématiques pour échanger sur le projet.

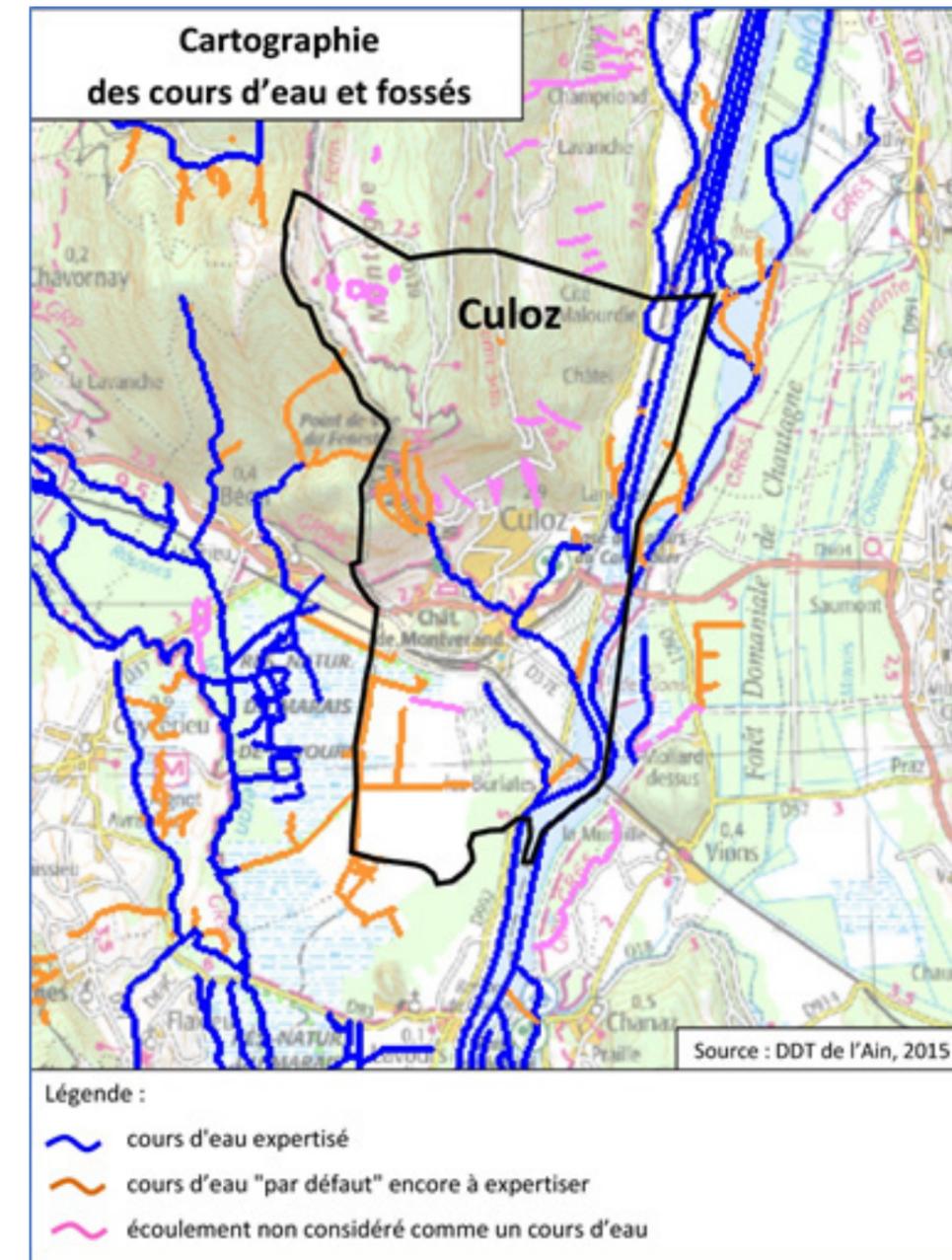
Les étapes de la révision



Etat initial de l'environnement

> Milieu physique :

- Un territoire profondément marqué par le relief et l'hydrographie, donnant au paysage une forte empreinte visuelle :
 - . de grandes variations altimétriques (1200 mètres de dénivellé) entre la plaine au sud et le Colombier au nord,
 - . le fleuve Rhône et le canal de dérivation du Rhône de l'usine hydroélectrique de Chautagne, ainsi que le contre-canal du Haut-Rhône en aval de la carrière
 - . des buttes calcaires (Molard Jugeant et château de Montvéran) créant un «verrou» emprunté par les infrastructures ferroviaires et routières
 - . un développement du bourg sur un site de piémont au pied du Colombier
- Des formations géologiques se corrélant bien avec la topographie du secteur et une activité d'exploitation le long du Rhône (arrêté préfectoral du 29 juin 2017)
- Enjeu de la qualité de la ressource en eau :
 - . un état satisfaisant des masses d'eau superficielles et souterraines, sauf le Rhône présentant un état écologique moyen
 - une eau captée à proximité du Rhône et un captage de secours au niveau du Colombier : un approvisionnement vulnérable,
 - . bilan du contrat de rivière du Séran, portant à Culoz sur l'entretien des cours d'eau et de leurs abords,
 - . besoins significatifs en matière d'assainissement : des travaux de mise aux normes des réseaux et de renforcement de la station d'épuration du bourg inscrits au schéma directeur.; une station d'épuration de Châtel arrivée à saturation. Lancement d'une mise à jour du zonage d'assainissement en parallèle à l'avancement du PLU
- Une gestion des eaux pluviales à préciser.
- Des masses d'eau souterraines considérées comme stratégiques, dont un captage exploité (Culoz) et une source de secours.
- Enjeu de la démarche de neutralité carbone à l'horizon 2050 :
 - . actions ciblées notamment vers la sobriété énergétique pour le bâti, l'utilisation d'énergies décarbonées et l'emploi de produits de construction et d'équipements performants et bas carbone
 - . réduction de l'empreinte carbone des fonctionnalités et des usages (notamment en matière de déplacements)
 - . développement et augmentation des puits de carbone : réduction de l'artificialisation des sols et développement des formations arborées durables (plan de gestion forestière durable).

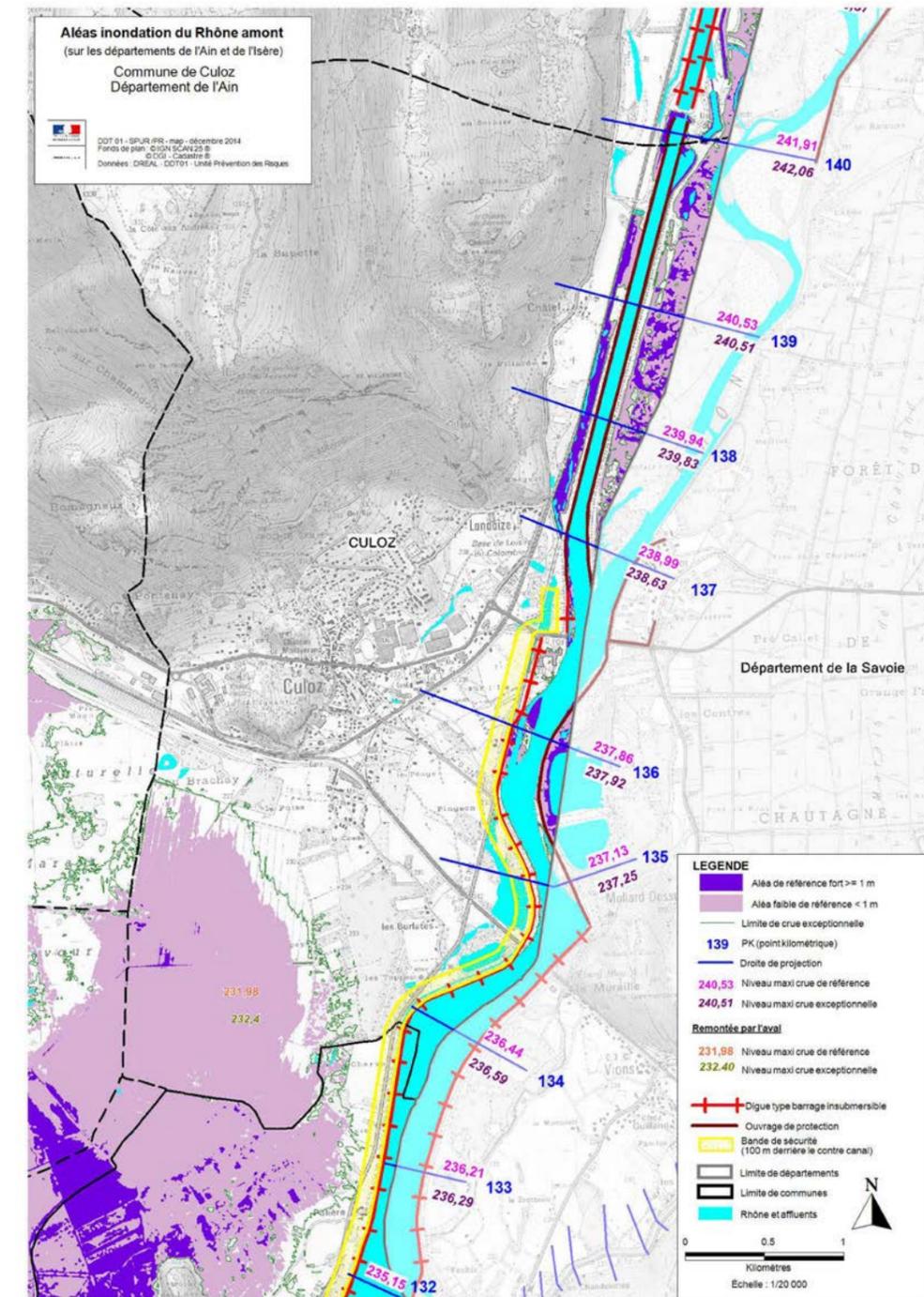
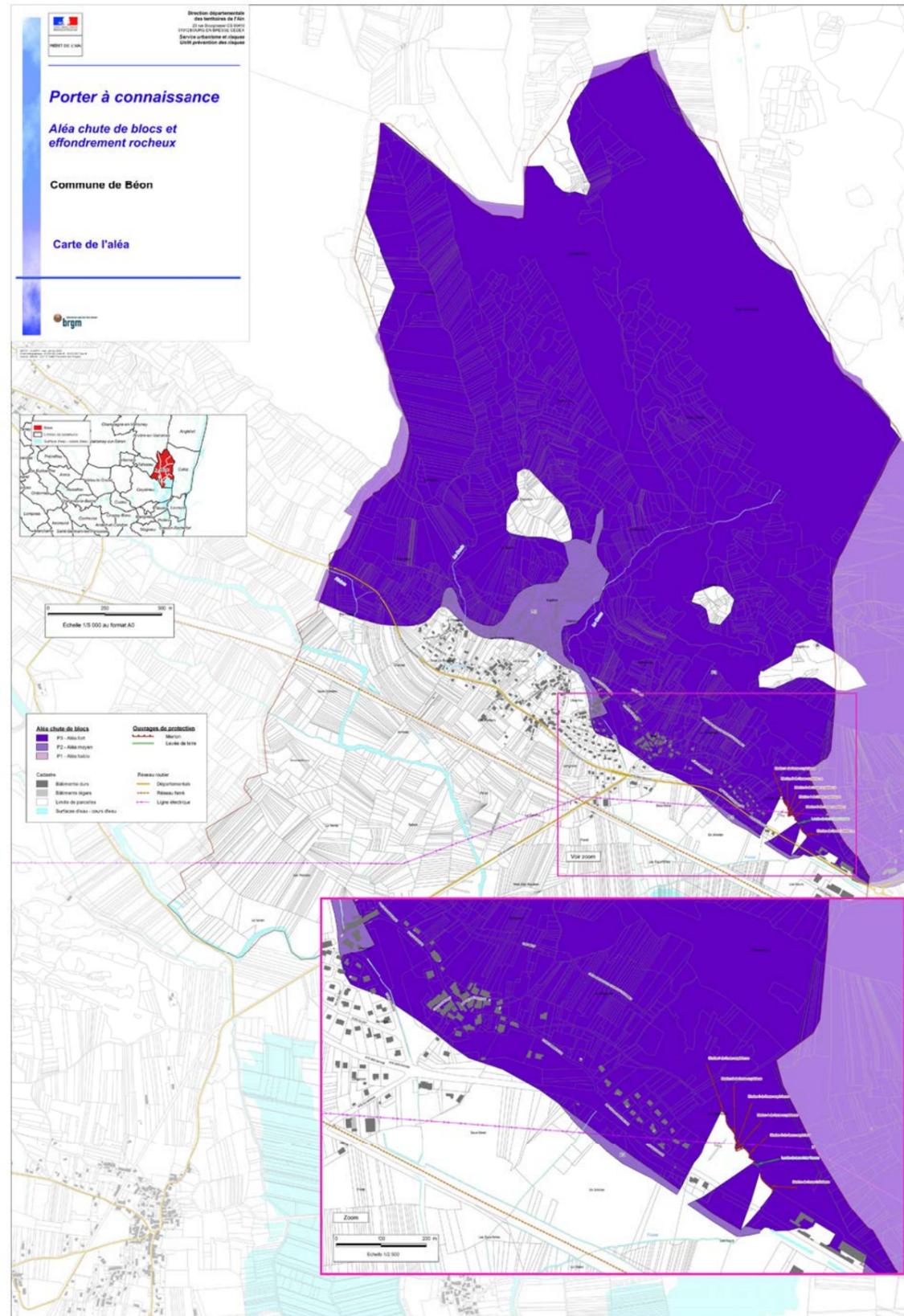


Etat initial de l'environnement

-Une forte exposition aux milieux naturels :

- . mouvements de terrain et chutes de blocs
- . inondations
- . 14 cavités souterraines
- . zone de sismicité 3 (modérée)
- . aléa faible retrait-gonflement d'argiles
- . risque de remontée de nappe dans la plaine

Références : plan de Prévention des Risques Naturels en cours (de révision ; carte des aléas d'inondation du Rhône amont; nouvelle carte des aléas d'éboulements.



Vu pour être annexé à notre arrêté en date du 05 juillet 2020.
 Le Maire, **Philippe GUYON**
 Vu pour être annexé à notre arrêté en date du 05 juillet 2020.
 Le Chef de Service, **Alain GUYON**

Plan de Prévention des Risques
 "inondation et mouvements de terrains"
 "chutes de blocs"
 Commune de Culoz

Plan de zonage

Présenté le 15 mai 2020
 Vu en conseil municipal le 23 février 2024
 au 12 mars 2024
 Approuvé le 03 juin 2024

Auteur : **Ateliers**
 Révisé : **Ateliers**
 Date : **03/06/2024**
 Version : **1.0**

LEGENDE

Risque de chute de blocs rocheux

- Zone rouge (inconstructible)
- Zone violette (inconstructible sans protection d'ensemble)
- Zone bleue foncée (zone protégée par des filets, extensions possibles)
- Zone bleue foncée (zone protégée par une levée de terre, aménagements possibles)
- Zone bleue (zone protégée par des murets, constructible avec prescriptions)
- Zone bleue (zone protégée par des barrières métalliques, constructible avec prescriptions)
- Zone bleue clair (zone à risque faible constructible avec prescriptions)

Muret
 Levée de terre
 Filets
 Barrières métalliques

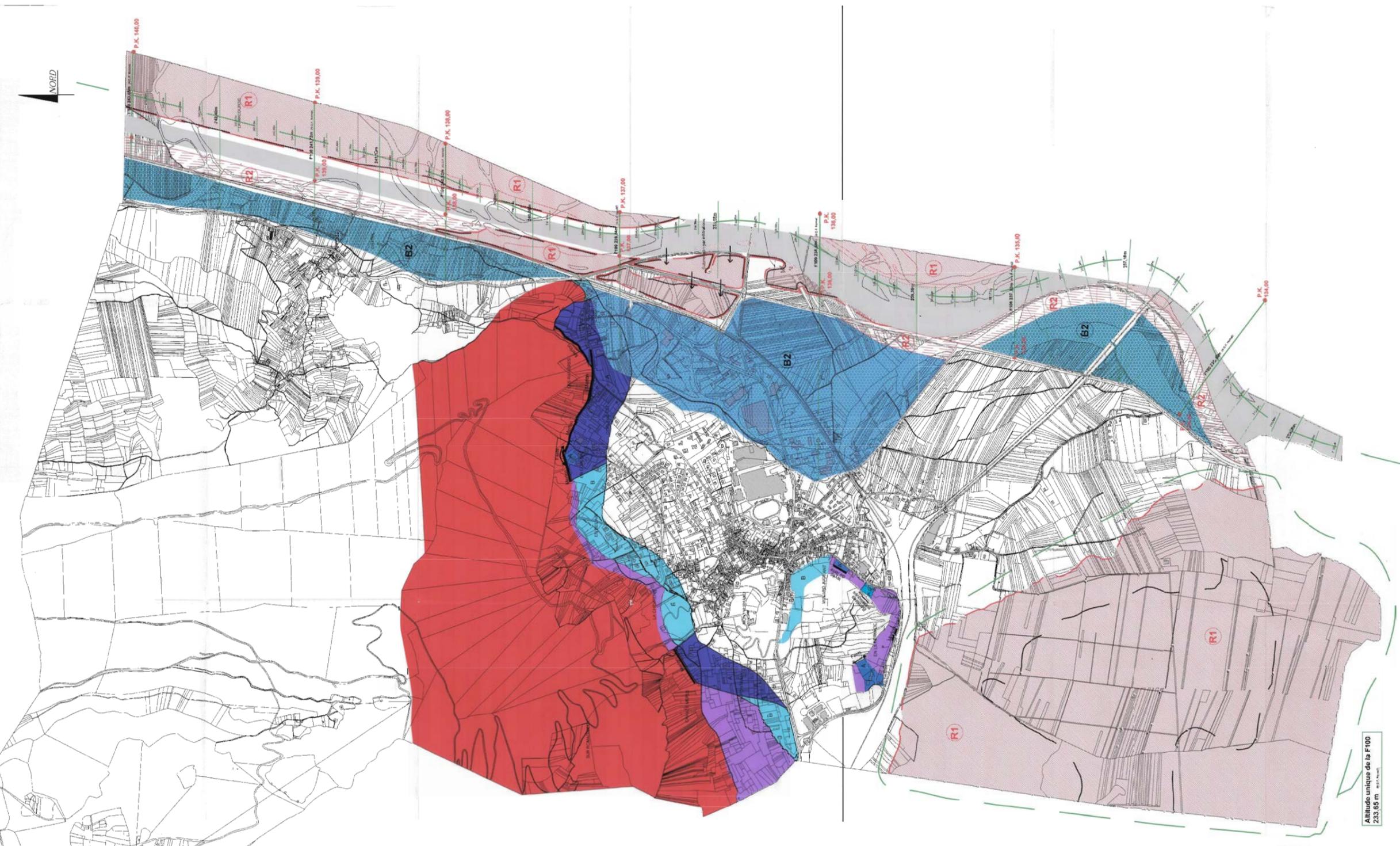
Risque inondation

226,80m Altitude de la crue de référence au droit du pont Somadieu
 Altitude de la crue de référence dans la zone considérée

——— LIMITE DE CRUE CENTENNALE
 - - - - - LIMITE DE CRUE DECENNALE

- Zone inondable "rouge" (R1), à préserver
- Zone inondable par rupture de digue (R2), à préserver
- Zone inondable en cas de rupture de digue (B2), constructible sous certaines conditions

F 100 : cote de la ligne d'eau pour la crue centennale N.G.F. Normal



Etat initial de l'environnement

> Milieu naturel :

-Richesse exceptionnelle des milieux naturels, reconnue au travers de recensements et de protections :

- . Réserve Naturelle Nationale du Marais de Lavours

- . sites Natura 2000 en lien avec le marais de Lavours, le plateau du Retord et la chaîne du Grand Colombier ainsi qu'avec les étendues naturelles liées au marais de Chautagne, au Rhône et au lac du Bourget,

- . deux arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB),

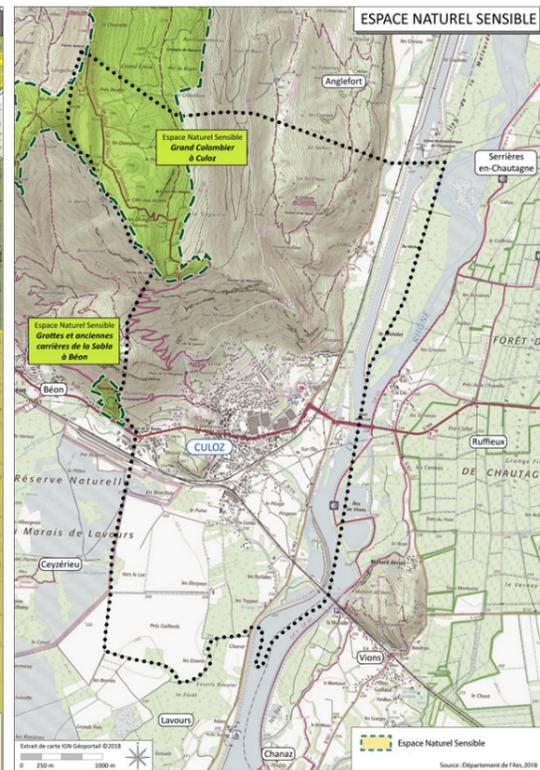
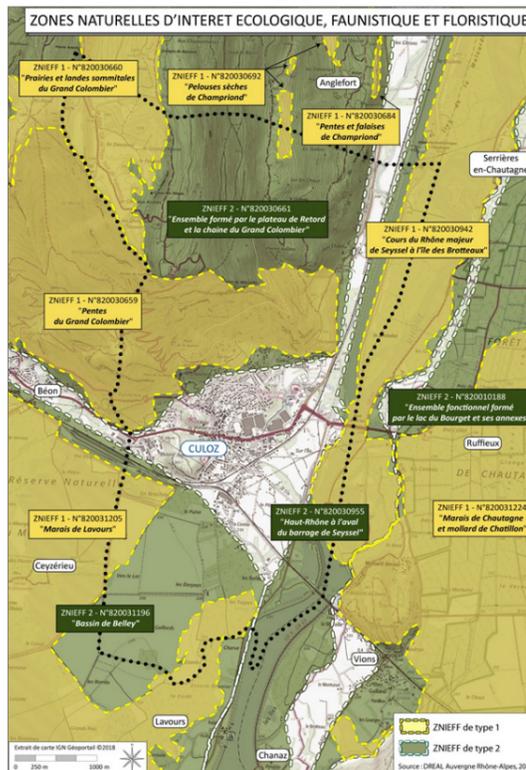
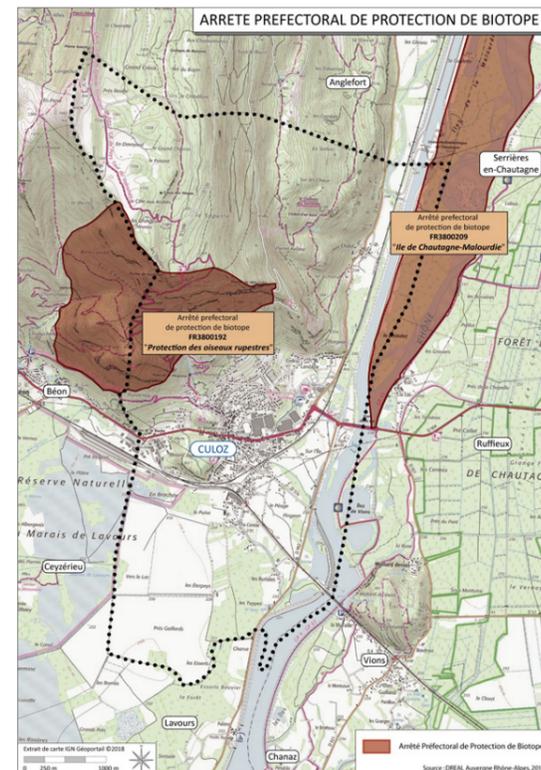
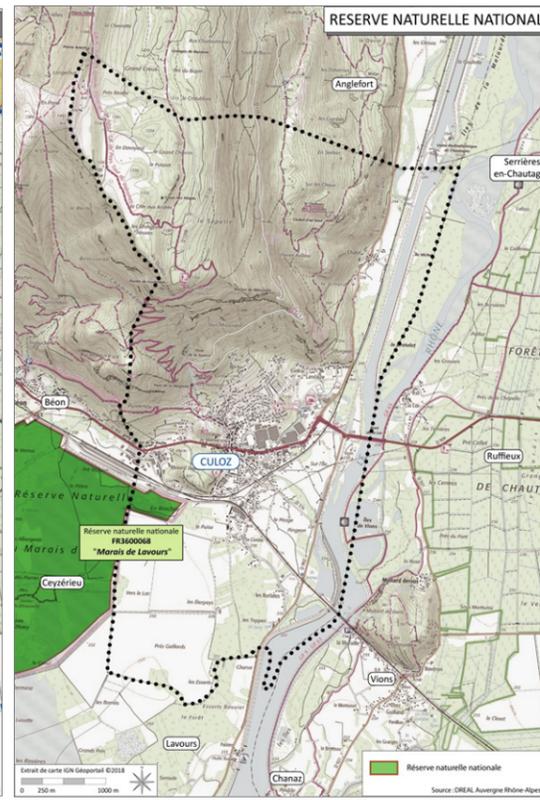
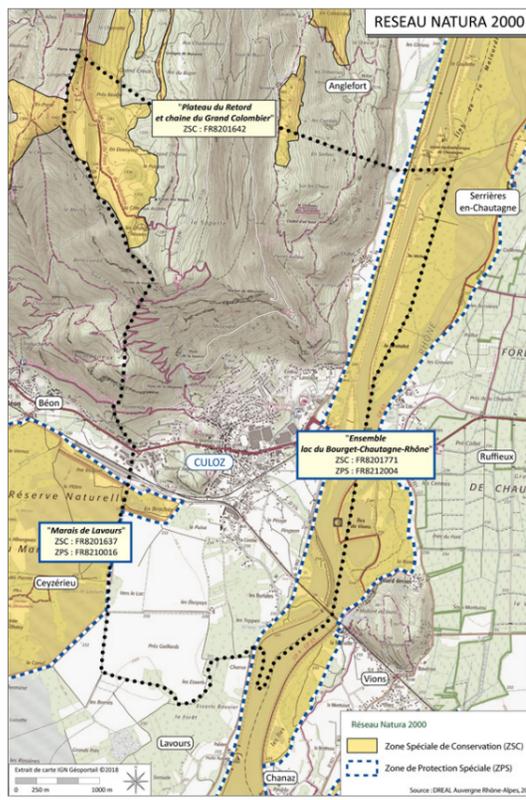
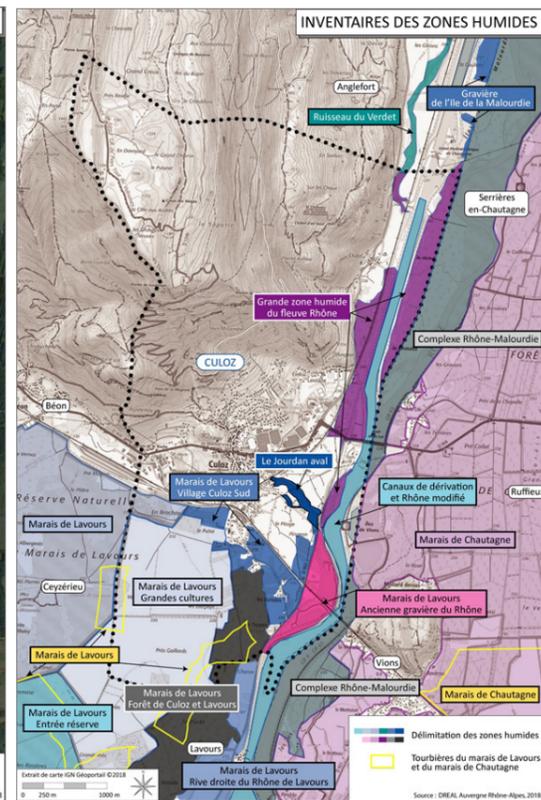
- . 3 ZNIEFF de type 2 couvrant la totalité du territoire et 6 ZNIEFF de type 1 plus localisées

- . ENS du «Grand Colombier» et «Grottes et anciennes carrières de la Sabla à Béon»

- . ZICO «Lac et marais du Bourget»

- . Inventaire des pelouses sèches

- . Nombreuses délimitations figurant à l'inventaire départemental des zones humides de la vallée du Rhône, du marais de Chautagne, du marais de Lavours et des abords du Jourdan,



Etat initial de l'environnement

-Mise en évidence d'un étalement urbain important

-Milieux naturels :

. boisements et haies : gestion dans le cadre d'un arrêté préfectoral de réglementation des boisements (7 juillet 1998) et un vaste domaine forestier au niveau du Colombier, pour une bonne part communal et géré dans le cadre d'un Plan d'aménagement forestier (2002-2021)

. espaces agricoles, cultures et prairies : lieux d'habitat et de nourrissage de la faune locale, notamment l'alternance cultures et prairies. Intérêt botanique évident des prairies de fauche et semi arides

. prairies et pelouses sèches : habitats patrimoniaux reconnus, largement rencontré sur le Grand Colombier

. habitats humides : marais de Lavours et le long du Rhône

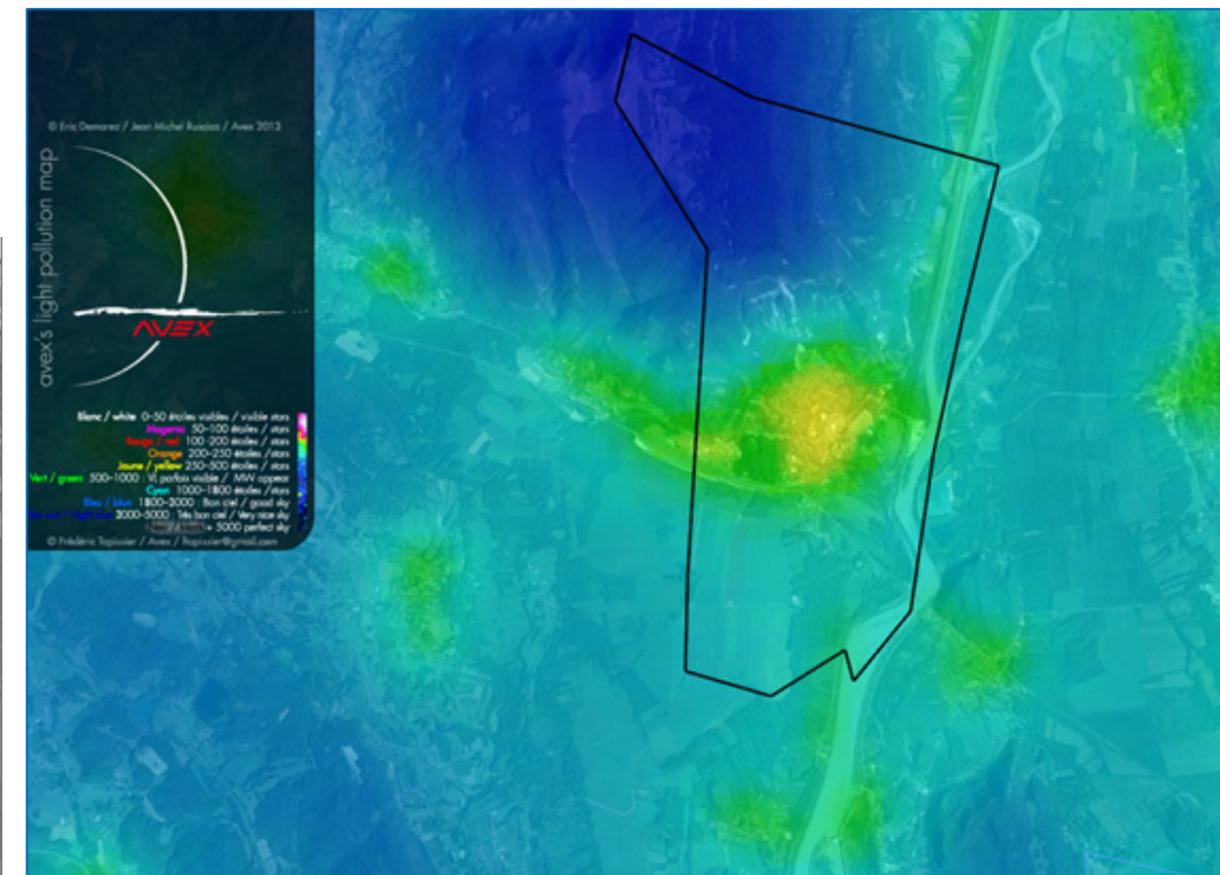
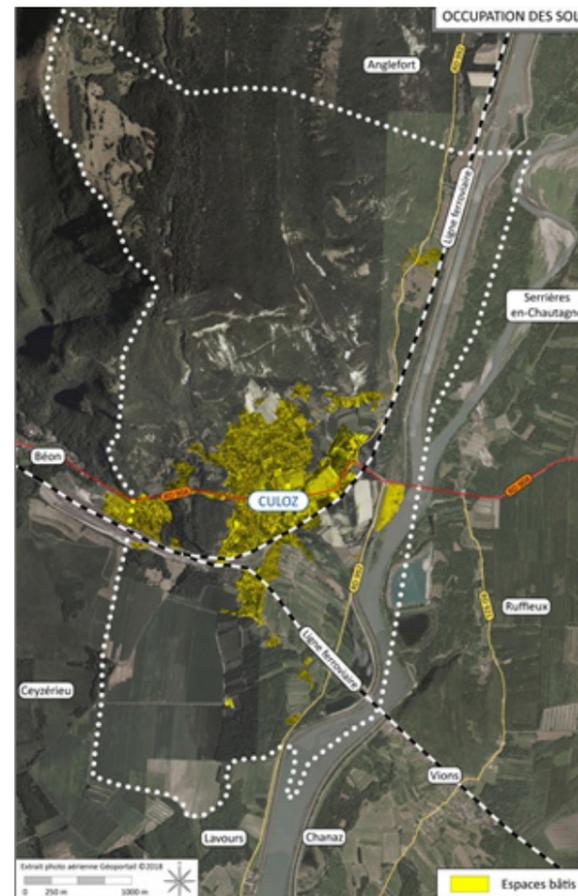
. espaces bâtis : jardins d'habitations, traitement clôtures, etc...

-Espèces floristiques (792 espèces recensées dont 22 présentant un intérêt spécifique) et faune diversifiées, richesse confirmée par les prospections de terrain

-Espèces envahissantes et indésirables : forte présence le long des berges du Rhône

-Continuités écologiques : réservoirs de biodiversité très importants et enjeu de connexion entre les réservoirs de biodiversité, notamment entre les secteurs de plateau à l'Ouest et le Rhône à l'Est. Coupure formée par la RD904 (obstacle à la circulation de la faune).

-trame noire : pollution lumineuse faible sur la commune et modérée dans le centre ville



II. DIAGNOSTIC

Etat initial de l'environnement

> Milieu humain :

-Déchets :

. collecte par conteneurs semi-enterrés et déchetterie (ZI en Branchay) - traitement des OM en incinérateur avec valorisation thermique (Bourgoin-Jallieu)

. présence de dépôts sauvages de matériaux divers et déchets verts, notamment le long du chemin d'accès aux berges du Rhône au nord de la carrière et de la RD904. Risque par rapport au captage. Vigilance vis-à-vis de l'ancienne décharge au lieu-dit «Les Isles».

-Trafic :

. trafics routiers significatifs le long notamment de la RD904 et de la RD992 - trafic ferroviaire important

. accidents essentiellement au niveau de la RD992, mais aucune Zone d'Accumulation d'Accidents observée

. nuisances sonores indéniables générées notamment par le trafic le long de la RD904, la circulation des trains ainsi que certaines activités aux abords de la voie ferrée

. transports motorisés individuels dominants, mais des alternatives liées au train, au covoiturage, aux déplacements piétons de proximité (proximité habitat, emplois et services)

. dynamique touristique forte liées aux modes doux

-Risques industriels :

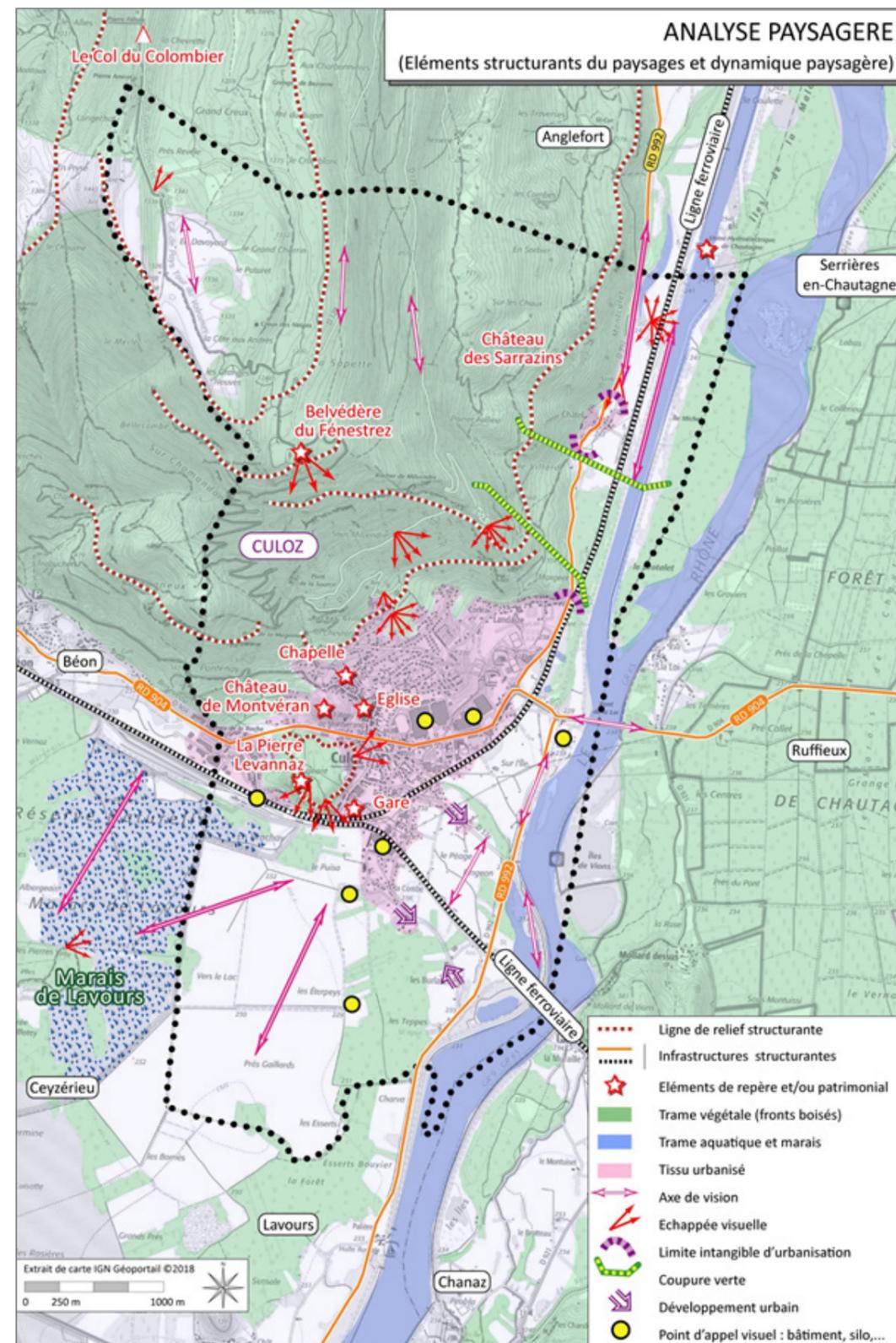
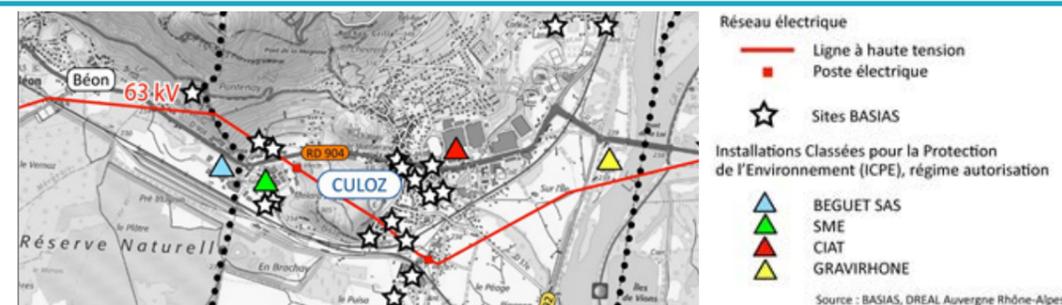
. 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : carrière Gravirhône et trois entreprises (CIAT, Beguet SAS, Société Métallurgique d'Epernay)

. 25 sites Basias (inventaire historique des sites industriels et activités de services), dont certains à impact potentiel pour les projets d'urbanisation (quartier gare et centre bourg)

-Paysage :

. Paysages naturels : coteaux du Grand Colombier à forte empreinte visuelle; Mollard Jugeant offrant un cadre paysager original; plateau sommital du Grand Colombier totalement masqué depuis la plaine; plaine de Culoz caractérisée par son homogénéité malgré la présence de zones humides et de boisements; cours d'eau, annexes fluviales et étangs

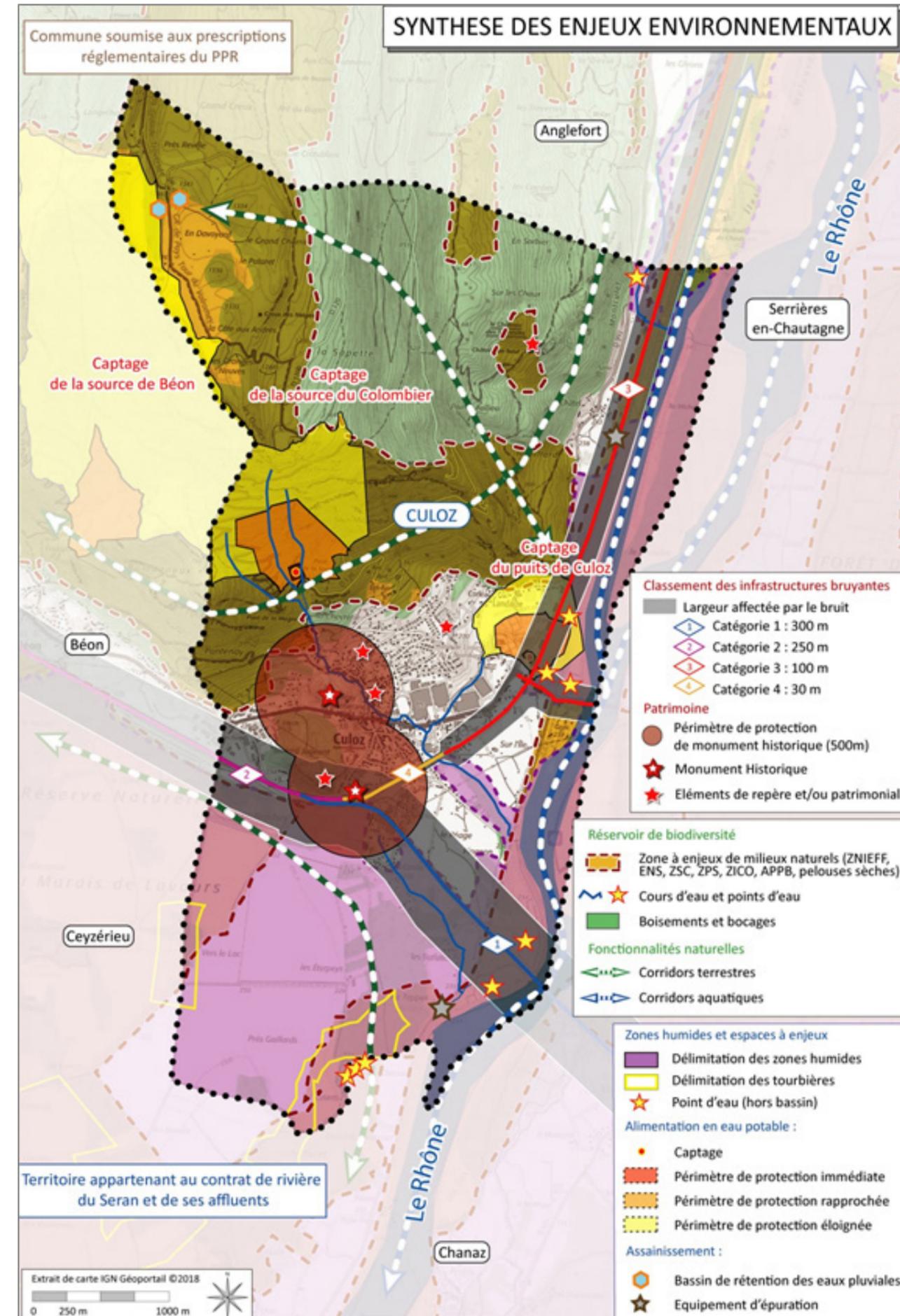
. Paysages urbains : implantation historique en pied de pentes, qui s'est largement poursuivie hors des limites «naturelles» marquées par le relief ou la voie ferrée - certaine perte de lisibilité du paysage urbain



II. DIAGNOSTIC

Etat initial de l'environnement

-Bilan : l'environnement sera une dimension prégnante de l'aménagement du territoire, en termes d'orientations de développement, de qualité urbaine, de localisation des sites d'urbanisation.



II. DIAGNOSTIC

Principales conclusions du diagnostic

> Moyens de transport et de communication :

- La gare, une composante majeure de la vie culozienne.
- Un accès par la route contraignant en raison des contraintes naturelles (notamment liaisons vers Annecy et échangeurs autoroutiers) et une traversée du bourg par les poids lourds.
- Un enjeu de captation du flux Chambéry-Genève (2nd quai).

> Activités et emplois

- Un pôle d'emplois de premier plan, mais vulnérable : 1852 emplois recensés en 2014, mais d'importantes réductions depuis
- Quel potentiel pour accueillir de nouvelles activités économiques?

- . un territoire très contraint : pas de surfaces d'extension économique
- . une dépendance accrue vis-à-vis des pôles d'emplois proches
- . un décalage au niveau de la commune entre emplois et population

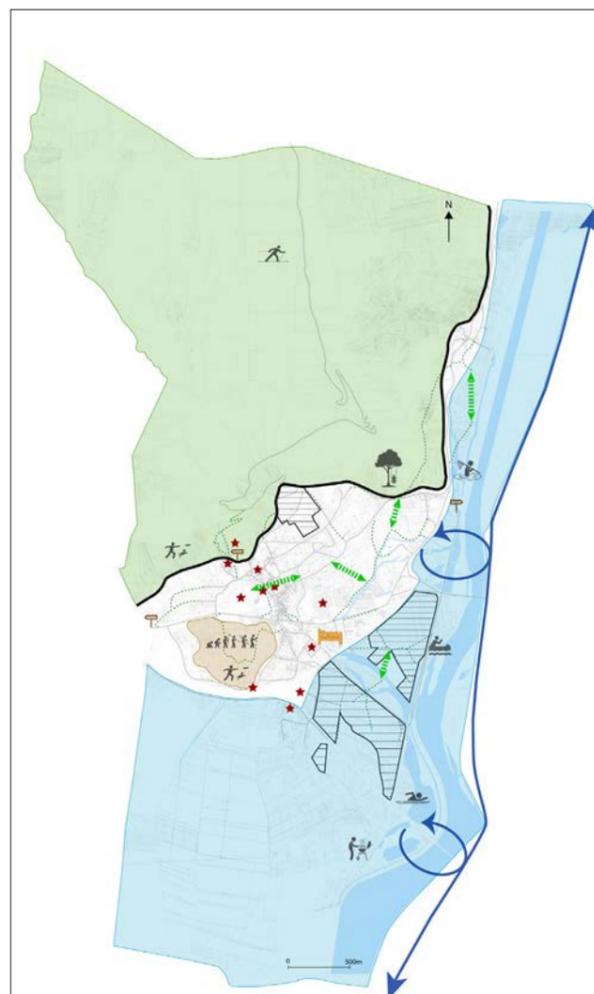
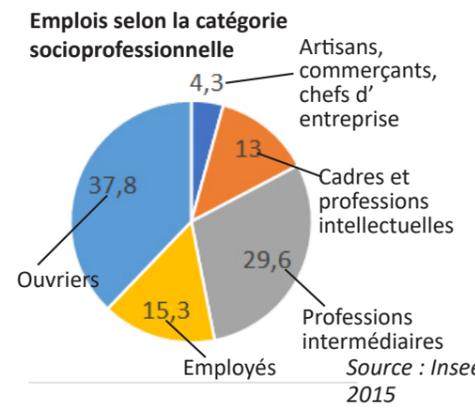
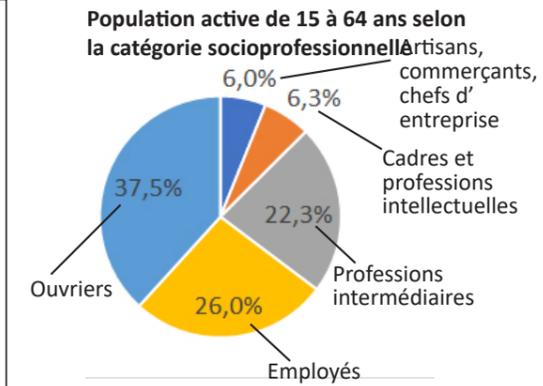
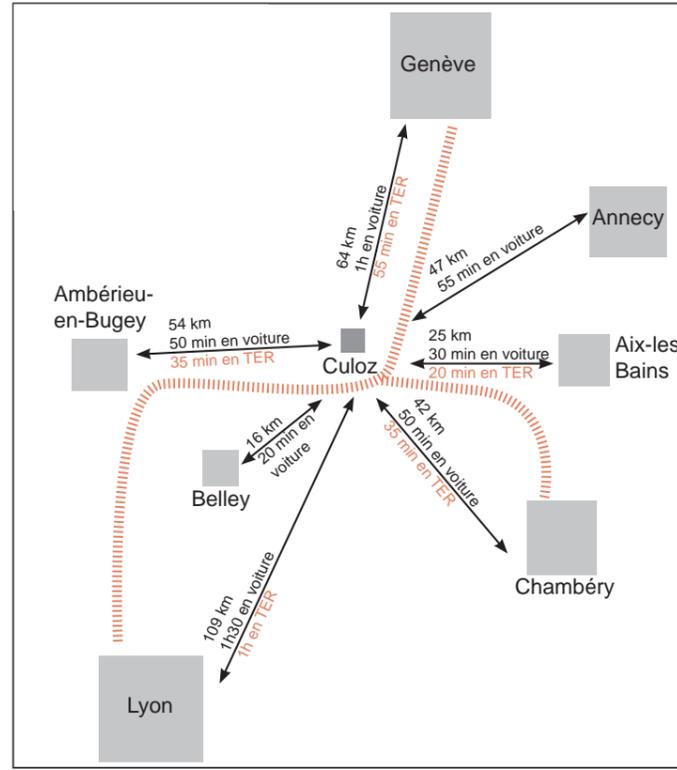
- Un potentiel touristique de la commune qui reste à exploiter : aménagement de parcs paysagers, amélioration des hébergements, des possibilités de circulation pour les piétons et vélos

-Agriculture et sylviculture :

- . une activité diversifiée : culture, vignes, alpages, etc...
- . une sensibilité du voisinage agriculture et urbanisation qui concerne surtout les jardins familiaux et la zone viticole
- . une agriculture dans un contexte environnemental sensible

- Un niveau d'équipements élevé et une offre bien répartie autour du centre bourg - des contraintes de capacité au niveau de l'école élémentaire. Des besoins en matière d'équipements culturels et de très haut débit numérique.

- Confortement du commerce en centre bourg et concurrence des zones



Source : CAUE, fiches d'actions cœur de village «Culoz 2025»

Préserver et valoriser les paysages de Culoz

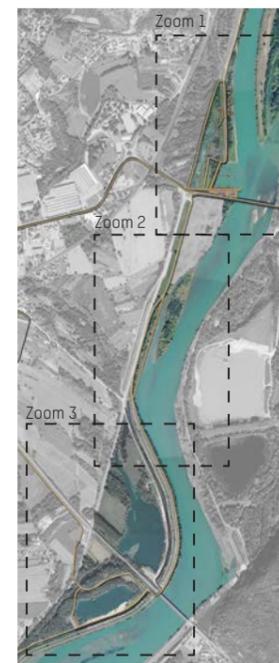
- Parcs paysagers à créer
- Agriculture et viticulture à maintenir
- Urbanisation sur les piémonts du Grand Colombier à limiter

Redonner une place aux piétons

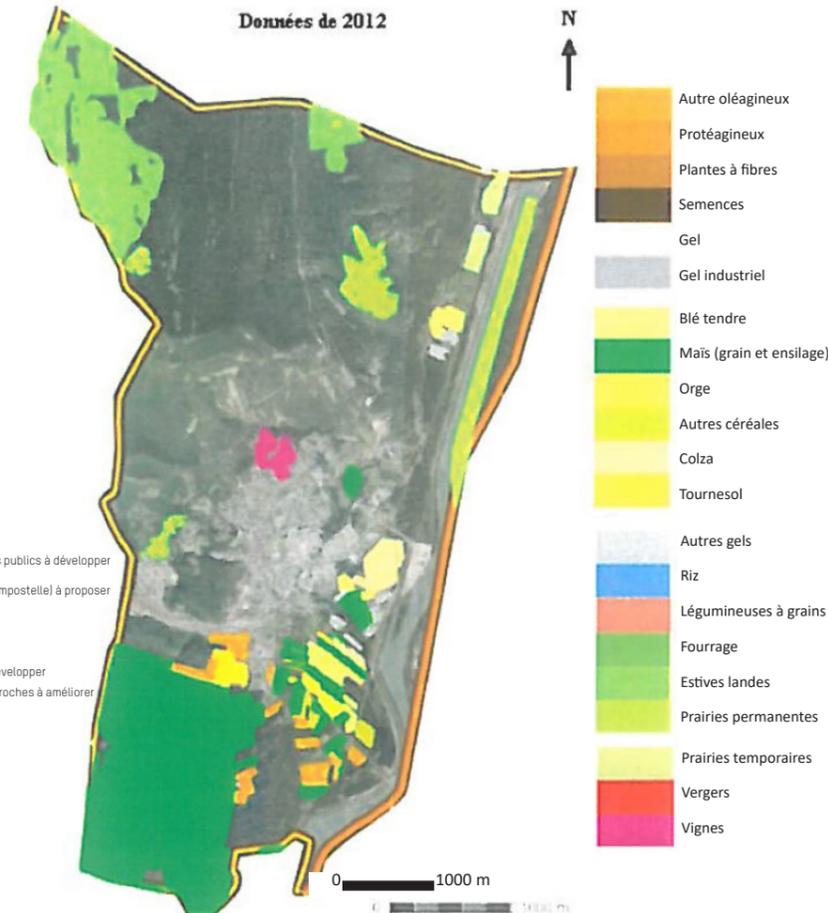
- Cheminements doux au centre-bourg et entre les équipements publics à développer
- Variantes aux chemins internationaux (Viarhona, chemin de Compostelle) à proposer

Améliorer le cadre de vie et l'attractivité de Culoz

- Activités culturelles et de loisirs dans les parcs paysagers à développer
- Signalétique vers le Grand Colombier et les sites touristiques proches à améliorer
- Offre en hébergement touristique à augmenter et diversifier

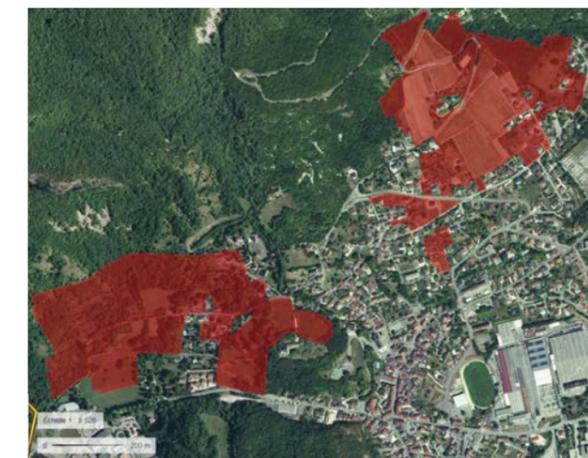


Les Jardins du Rhône



Source : Géoportail / RPG012

Producteur de la donnée : Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire



Périmètres d'AOP viticole (source : Géoportail)

Principales conclusions du diagnostic

> Démographie et population :

-Un équilibre à trouver entre le maintien des ménages de la commune (problème de desserrement au profit des communes voisines) et une attractivité pour les ménages extérieurs.

-Une population familiale malgré un vieillissement et une diminution de la taille des ménages.
Causes : vieillissement mais également forte proportion de jeunes de 15-29 ans et familles monoparentales.

-Une population aux revenus fragiles : moyenne de 18 000 euros par foyer et un taux de chômage en progression. Constat d'une paupérisation (quotient familial restauration scolaire).

-Une évolution des ménages qui induit des nouveaux besoins.

> Habitat

-Une reprise d'une croissance modérée de l'habitat depuis les années 2000

-L'enjeu va être de pratiquement doubler le rythme de développement de l'habitat afin d'atteindre les objectifs du SCOT

-15 à 30 logements vacants mobilisables (rester à 6-7% du parc).

-Un besoin de renforcement du parc de logements de 1 à 3 pièces

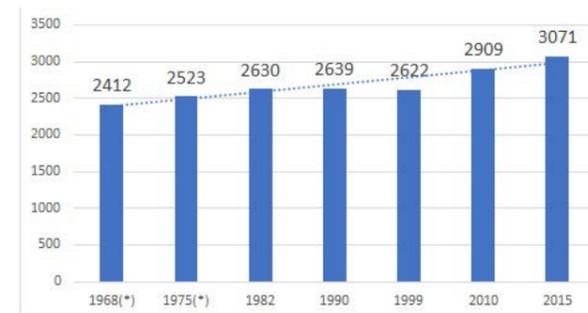
-Une offre locative privée pouvant encore être confortée pour faciliter le renouvellement de la population

-une proportion de locatif social qui doit diminuer (SCOT), mais prise en compte d'un besoin de renouvellement du parc : constat d'un parc ancien peu diversifié - 100% en PLUS chez Dynacité), parc de grands logements (demande en T3), logements collectifs surreprésentés

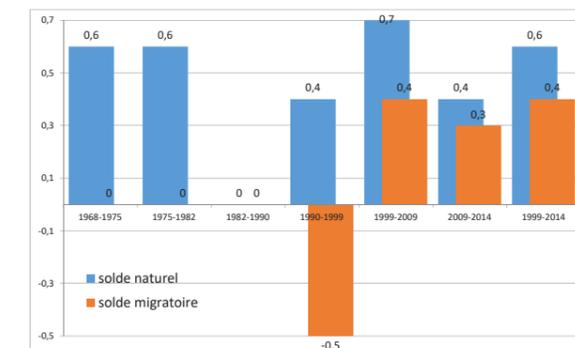
-Un marché relativement bas mais contrasté suivant une échelle de 1000 € à 2600 € par m² pour l'ancien, montrant l'importance d'effets «levier» : surface terrain, accès jardin, état du bâti, cadre de vie, accès aux commerces et services.

Enjeu : définir une offre de logements optimale conciliant adaptation aux besoins, qualité de l'agencement (espaces privatifs et collectifs), localisation par rapport aux emplois et services.

Croissance démographique : en moyenne depuis 1968 moins de 14 habitants / an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 28 habitants par an

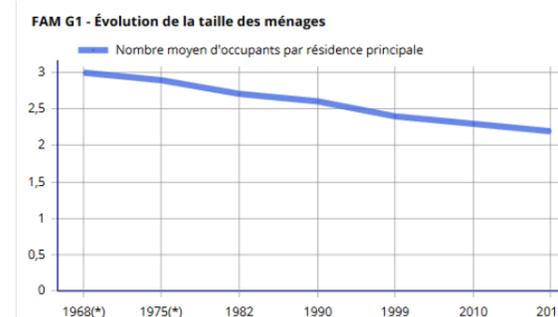
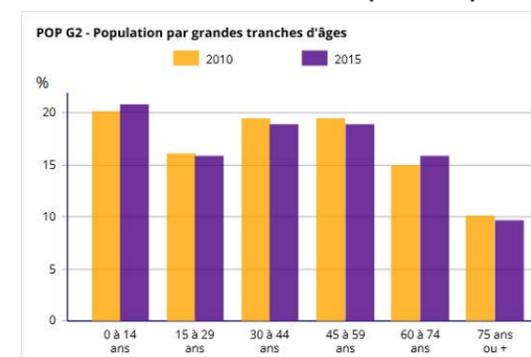


Source : Insee

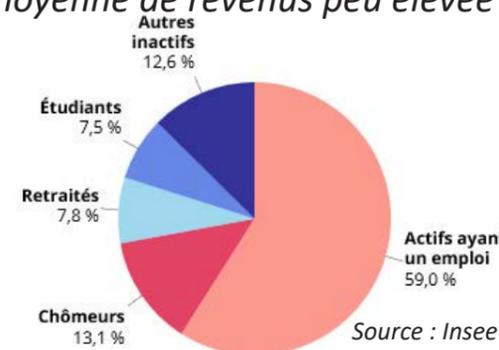


Source : Insee

Une commune touchée par le phénomène de vieillissement et de décohabitation



Diminution des actifs ayant un emploi, progression du taux de chômage et moyenne de revenus peu élevée



Source : Insee

Revenus des ménages

Année 2014	Culoz	CCBS
Nombre de ménages fiscaux	1243	12197
Part des ménages fiscaux imposés	53,5	56,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	19016,5 €	20008,7 €
Taux de pauvreté	15,7%	13,3%

Evolution des prix au m²

Prix au m ² Source notaires	CCBS	CA Grand Lac
Appartements anciens	1360 €	2740 €
Maisons anciennes	1390 €	2640 €
Terrains à bâtir	40 €	140 €

Prix au m ² Source comparateurs immobiliers (Culoz)	Maisons	Appartements
Meilleursagents.com	1465 €	1363 €
Netvendeur	1634 €	1046 €
Drimki.fr	2282 €	2047 €
LaCoteImmo	1488 €	1280 €
Efficity	1320 €	1410 €

Annonces location (source agences)	Prix	Prix / m ²
Appartement 70 m ²	634 € CC	9 €
Appartement 88 m ²	591 € CC	7 €
Appartement 31 m ² RDC d'une maison	475 € CC	15 €
Appartement 32 m ²	350 € CC	11 €

Source : Insee-DGFIP

Principales conclusions du diagnostic

> Armature des espaces

-Une évolution de Culoz étroitement liée à son milieu physique et à certains aménagements structurants : exemples de la voie ferrée, ainsi que de l'usine CIAT.

-Quels leviers futurs?

-Des possibilités d'évolution limitées en raison des besoins d'équipement et des contraintes environnementales.

-Développement urbain récent :

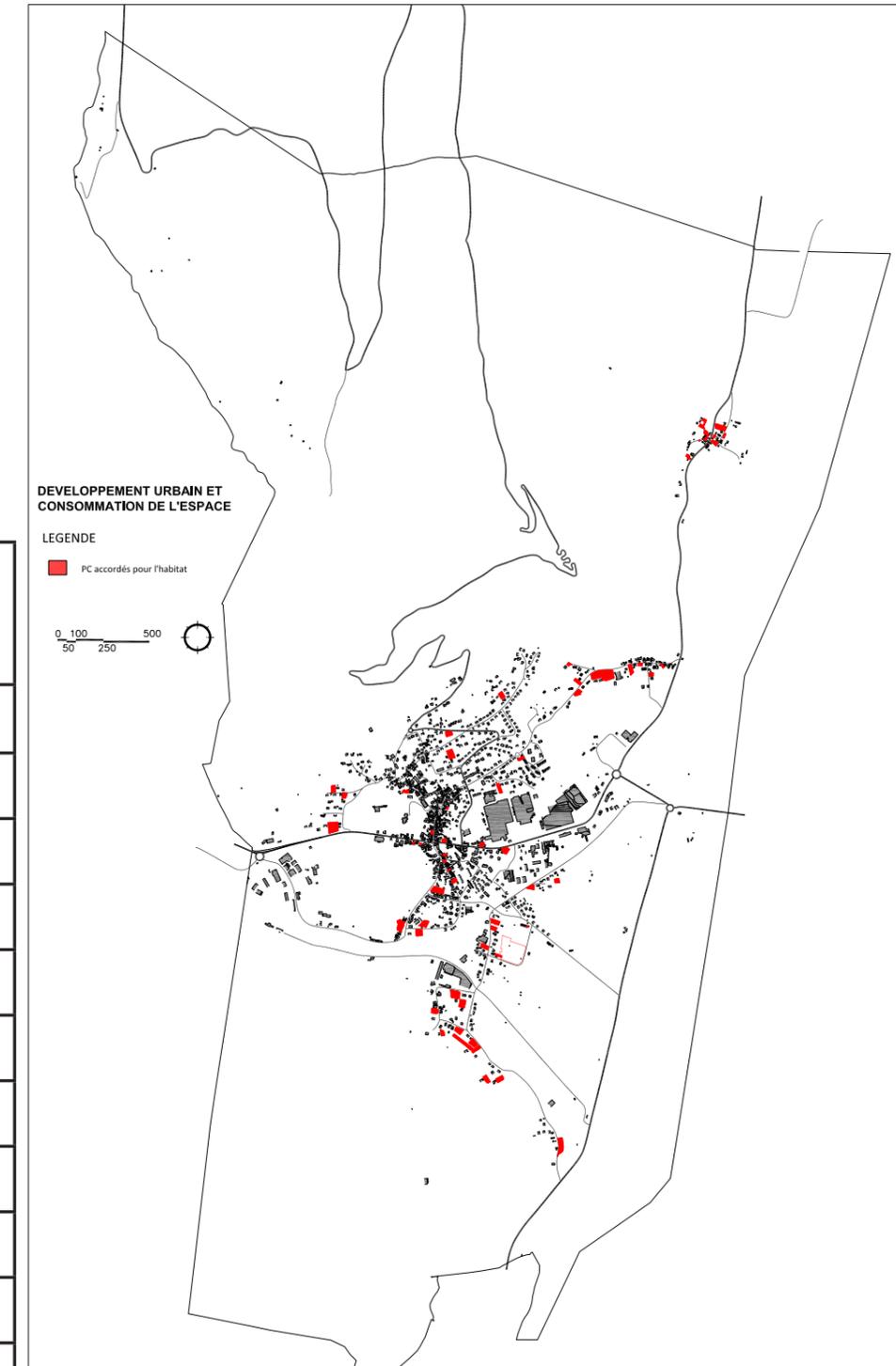
-Un doublement du nombre de logements à produire afin d'atteindre les objectifs du SCOT (30 logements par an + retard de logements depuis 2017).

-Une dynamique de la réhabilitation et du renouvellement urbain.

-Une densité de l'habitat élevée (32 logements par hectare) mais une urbanisation relativement dispersée.

PC accordés	TOTAL
Le bourg	95
La Plaine	27
Landaize	2
Châtel	12
Montée du Château	8
Total	144

PC accordés	Réhabilitation	Neuf	TOTAL
2010	8	15	23
2011	2	46	48
2012	3	11	14
2013	1	3	4
2014	2	4	6
2015	4	4	8
2016			
2017	23	6	29
2018		8	8
2019		4	4
Total	43	101	144



Principales conclusions du diagnostic

> Une armature viaire communale globalement bien structurée mais soumise à des contraintes fortes (relief, coupures)

-Voies de communication principales : RD904 et RD992.

-Route du Colombier : cas spécifique.

-Voies de communication secondaires : liaison bourg-plaine (RD34f), liaison Béon-gare-centre bourg (RD37d), liaison centre bourg-Landaize.

-Voies de liaison de proximité.

-Autres voies : chemins piétons ou d'exploitation.

> De forts enjeux d'amélioration de la voirie et des espaces collectifs

-l'amélioration de la voirie, notamment au sud de l'avenue J Falconnier

-la requalification des places du centre bourg

-Remédier à la circulation des poids lourds

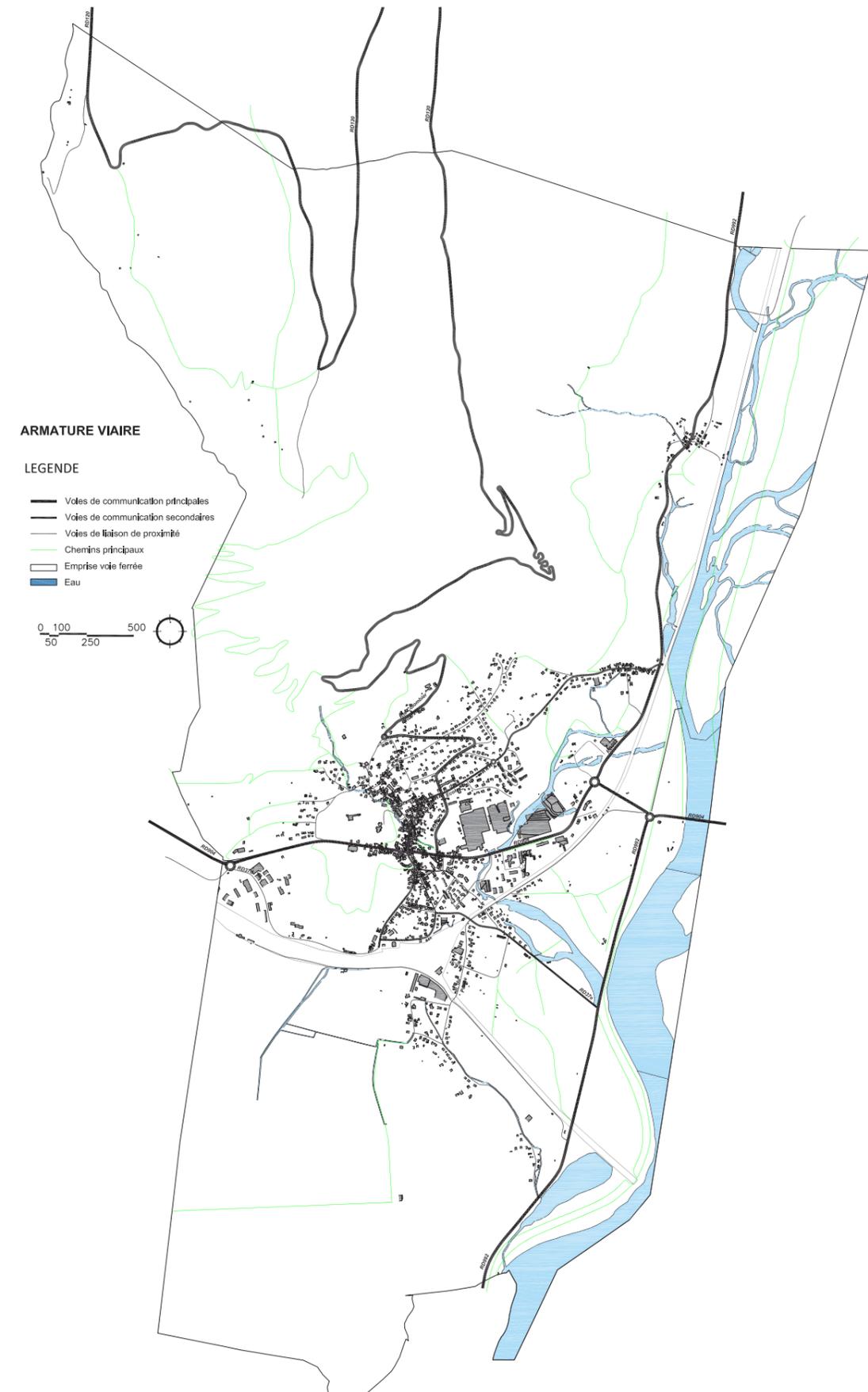
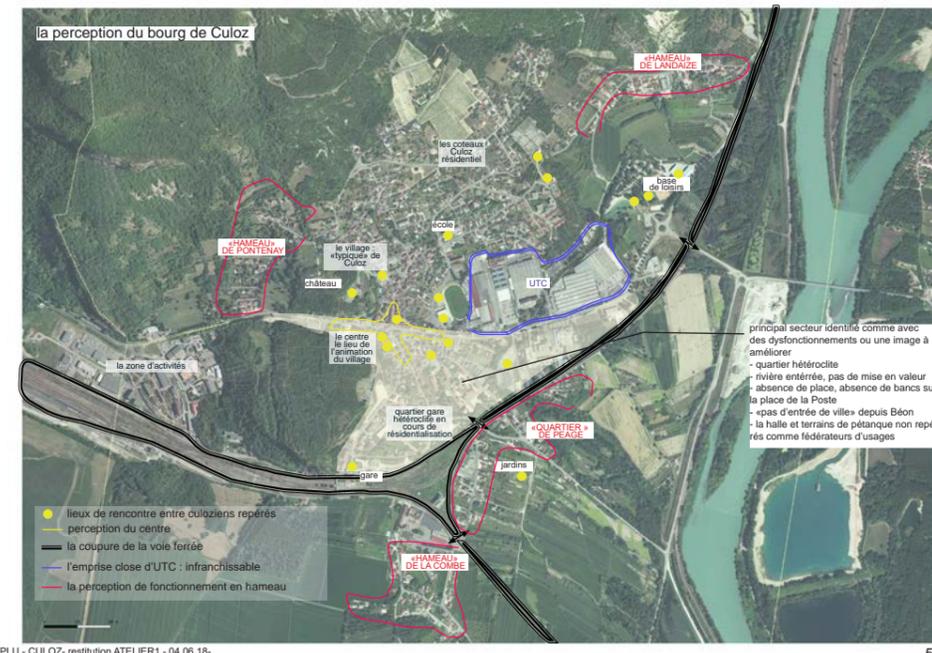
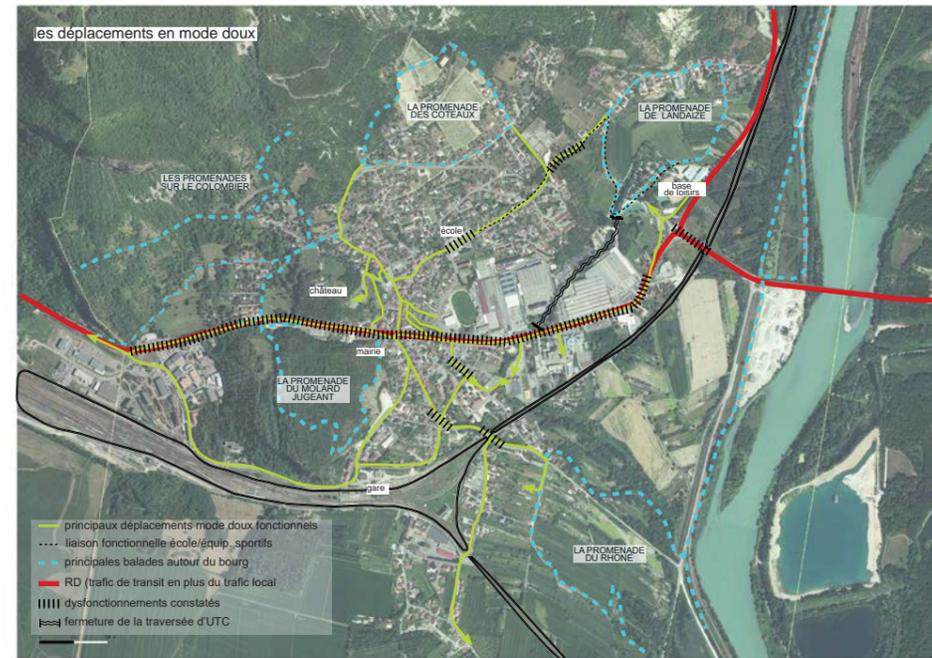
-La facilitation des franchissements de la voie ferrée

-De nouveaux spots de ballade et la signalétique

-Le développement des pistes cyclables - regret pour ViaRhôna

-Le « désenclavement » de Châtel.

-Idée de limiter la voiture hors RD904



Principales conclusions du diagnostic

Tissus villageois :

-un habitat au sein d'un environnement attractif et un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour, la rue

Tissus du bourg :

-un habitat très dense avec de forts besoins d'amélioration, que ce soit au niveau du bâti ou de son environnement

Tissus du quartier gare :

-des typologies bâties variées : des références possibles pour des opérations futures?

Tissus pavillonnaire :

-un bâti consommateur d'espaces et en grande partie sous-occupé

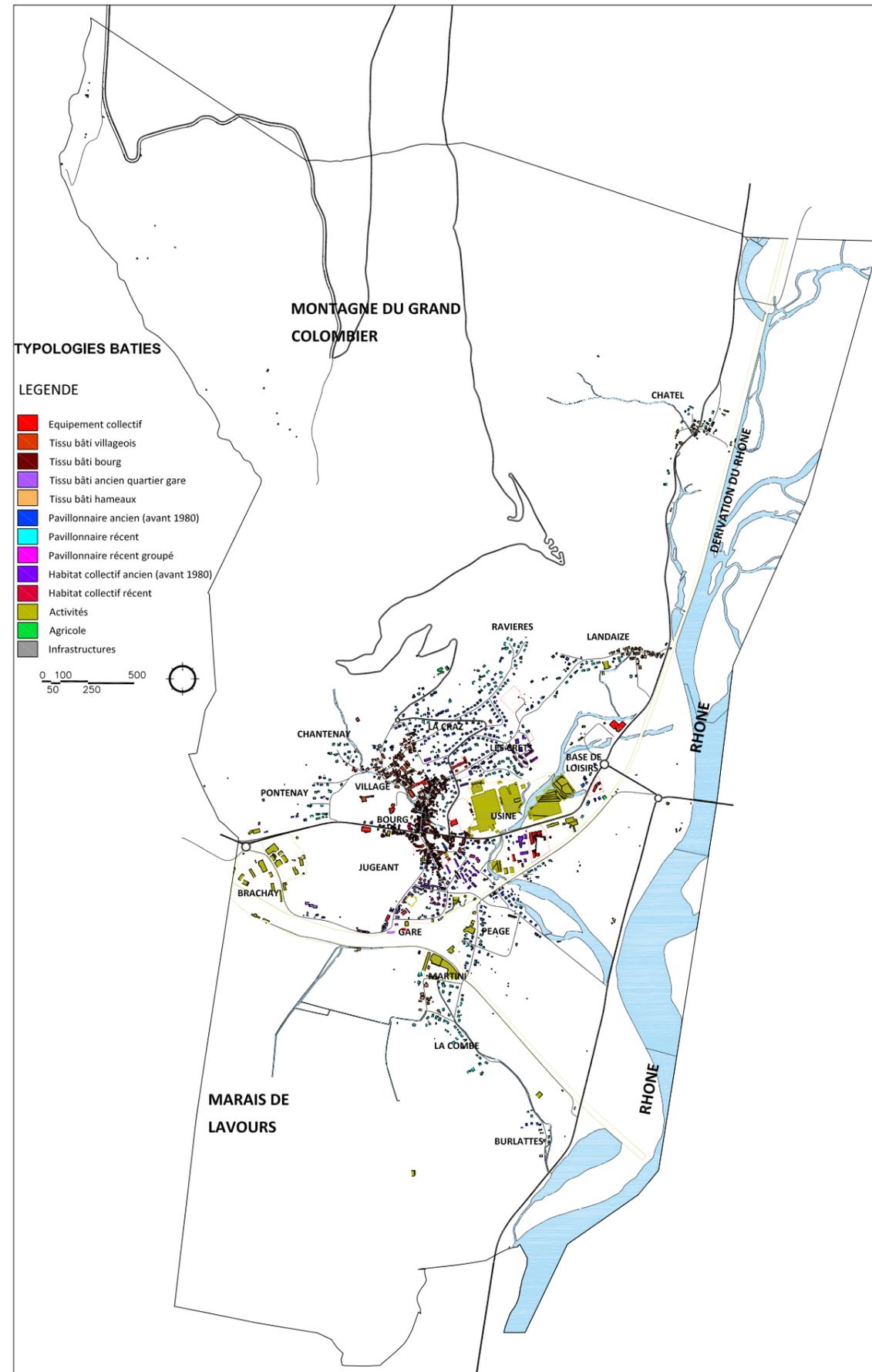
-une privatisation de l'occupation de l'espace : habitat en milieu de parcelle, accès individualisé, jardin privatif

Habitat collectif :

-un habitat pouvant prendre des formes très variées : une insertion facilitée dans différents types de tissus bâtis

-un besoin de traitement qualitatif des abords immédiats

-un vieillissement d'une partie du parc collectif



Bâti villageois	
Types d'implantations	-petits fronts bâtis, tissu bâti imbriqué, parfois grands volumes bâtis, (à l'amont)
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1, plus ponctuellement R+2 Bâti en pierre conservé ou reconstruction,

Bâti du bourg	
Types d'implantations	-fronts bâtis denses avec forte accroche sur rue. Petits faubourgs en arrière
Densité	60 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3 pour les fronts bâtis les plus denses Fronts bâtis anciens ou reconstruits

Bâti du quartier de la Gare	
Types d'implantations	-Tissu discontinu, avec effets d'alignement par les constructions ou clôtures
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3, voire plus si collectf. Bâti diversifié : fronts bâtis, maisons de ville, villas de caractère, pavillons

Pavillonnaire ancien (avant années 1980)	
Types d'implantations	-Implantation caractéristique du pavillonnaire et sur de grands terrains
Densité	Moins de 10 logts/ha
Aspect et volume	Hauteur R+1+C et volume souvent important. Besoin réhabilitation

Pavillonnaire récent (après années 1980)	
Types d'implantations	Généralement implanté plus en périphérie, ou en division parcellaire
Densité	10 logements / ha voire + (logts groupés)
Aspect et volume	Hauteur R à R+1. Développement des maisons de plain pied

Habitat collectif	
Types d'implantations	Situations très variées : tissus anciens, ensembles collectifs, ou insertion dans existant
Densité	+ de 100 logements par hectare
Aspect et volume	Jusqu'à R+4. Plus faibles volumes si inséré dans un tissu existant. Ensembles collectifs structurés par des espaces collectifs internes

Principales conclusions du diagnostic

> Une très grande diversité de patrimoines

- Bâti ancien
- Patrimoine ferroviaire et industriel
- Autres patrimoines emblématiques
- Parcours du patrimoine..

> Situations paysagères

- Entrée de ville par l'Est : une vitrine paysagère majeure - un devenir en question : accueil d'activités et d'équipements, liaisons douces?
- Entrée de ville par l'Ouest : autre vitrine paysagère majeure. Une vocation d'activités à conforter. Des éléments repère fort à conserver.
- Village : conservation d'une richesse du tissu bâti et du patrimoine, des parcs et jardins. Une meilleure maîtrise du stationnement résidentiel.
- Bourg : une approche globale nécessaire portant sur la requalification de la voirie et des fronts bâtis, la préservations de certains jardins, la résorption des nuisances.
- Gare : une diversité du tissu bâti à prendre en compte dans l'évolution du secteur. L'importance des «liants» : clôtures, qualité de la voirie et des cheminements.
- Coteaux : prise en compte des vues sur le grand paysage, évolution de l'habitat pavillonnaire
- Le Péage et Martini : des mutations potentielles qui nécessitent une meilleure liaison avec le bourg.
- La Combe et Burlattes : un environnement agro-naturel dominant, malgré une urbanisation diffuse.
- Landaize : un riche patrimoine. Le devenir de la coulée verte qui entoure le quartier à l'ouest et au sud.
- Châtel : des exemples intéressants de réhabilitation du bâti ancien. Un effet de coupure de la RD992 à limiter et des liaisons vers le bourg à améliorer.

LEGENDE

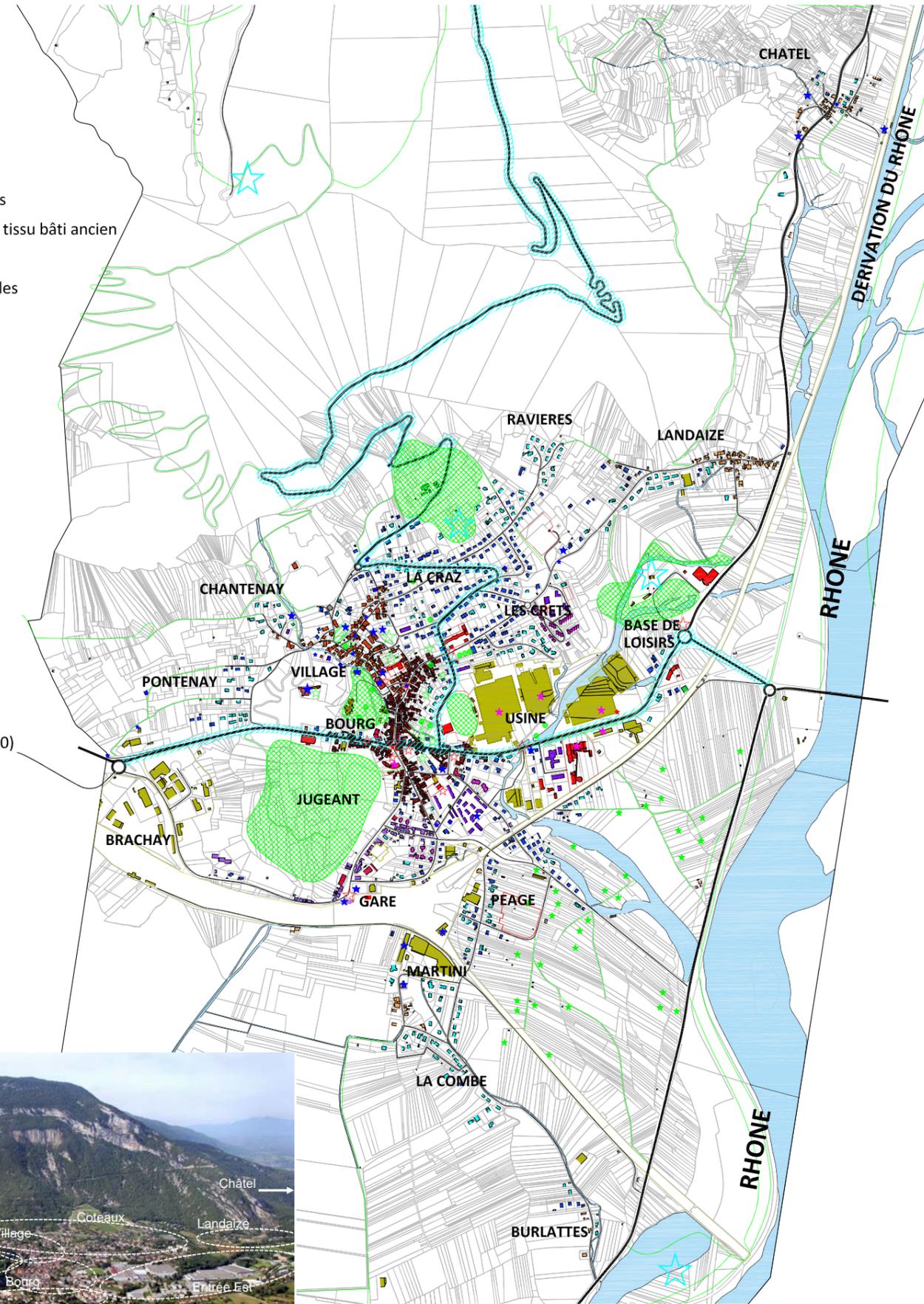
PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures

0 100 500
50 250



Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
Bourg Centre	0,8 ha	1,4 ha	0,2 ha	-
TOTAL	6,2 ha	2,2 ha	4,8 ha	-
NOMBRE DE LOGEMENTS	200 (1)	20 (2)	40 (3)	60 (4)

> **Les densifications potentielles : 320 logements (référence SCOT : 280 logements)**

- Les terrains libres et le renouvellement urbain.
- Les terrains bâtis densifiables.
- Les jardins dans le tissu bâti ancien.
- Les réhabilitations ponctuelles.

> **Les besoins d'extension : 280 logements (référence SCOT : 320 logements)**

Ils sont de 14 hectares sur 20 ans (2016-2036) pour 280 logements (20 logements par hectare en compatibilité avec le SCOT). Les projets réalisés depuis 2016 doivent être pris en compte dans ce calcul (notamment le lotissement du Péage).

> **Activités : un potentiel très réduit**

> **Incidences PLU :**

Zones du PLU en vigueur	Surfaces
UA	21,9 ha
UB	103,6 ha
UX	51,9 ha
1AU	31,7 ha
AUX	17,0 ha

-Les surfaces inscrites en zone 1AU au PLU en vigueur dépassent les besoins de constructibilité à l'échelle des 20 années du SCOT.

(1) Densité moyenne de 32 logements / hectare (moyenne des logements 2010-2019) et sans rétention foncière

(2) Ratio tenant compte des contraintes et de la rétention privée (terrains globalement épargnés par la pression urbaine entre 2010 et 2019)

(3) Ratio basé sur une perspective d'augmentation de doublement des logements créés (2 logements par an contre 1 logement par an 2010 - 2019)

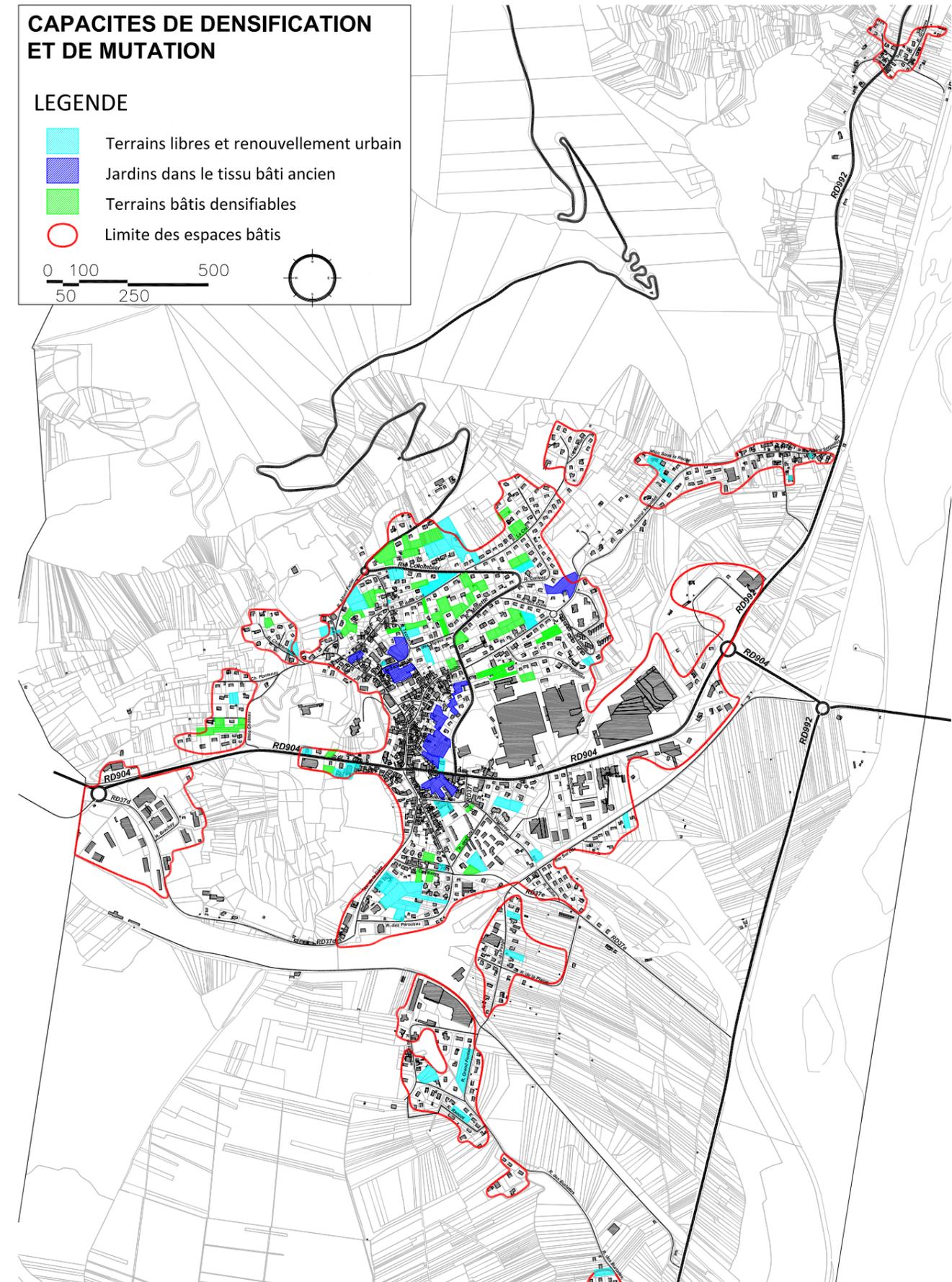
(4) Ratio tenant compte du potentiel de réhabilitation constaté (43 logements entre 2010 et 2019) après soustraction des principaux bâtis mutables (inscrits dans la catégorie «terrains libres / renouvellement urbain»).

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LEGENDE

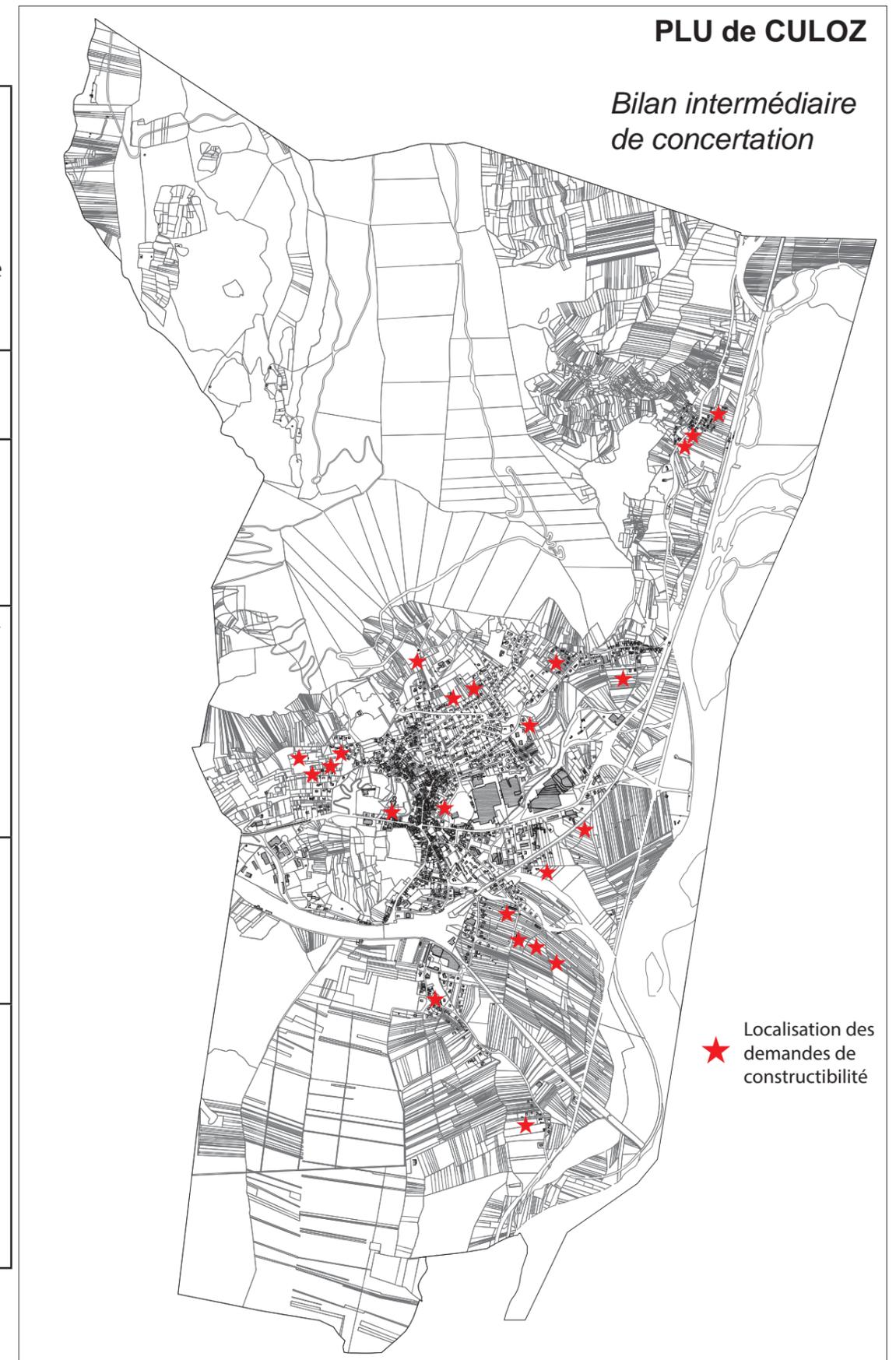
- Terrains libres et renouvellement urbain
- Jardins dans le tissu bâti ancien
- Terrains bâtis densifiables
- Limite des espaces bâtis

0 100 500
50 250



Les modalités de concertation mises en oeuvre

Registre et courriers	<ul style="list-style-type: none"> -Demandes de constructibilité portant sur une vingtaine de terrains -Autres demandes : <ul style="list-style-type: none"> . syndicat des vins du Bugey : classement en zone agricole des parcelles inscrites en AOC . entreprise GraviRhône : conformité du règlement du PLU avec l'activité de l'entreprise . M. de la Fléchère : permettre des extensions sur le site du château. . gendarmerie : hauteurs des clôtures adaptées et installation d'une antenne radio.
Affichage de la délibération en mairie	La délibération a été affichée en mairie.
Articles dans la presse et dans le bulletin municipal	<ul style="list-style-type: none"> -Principaux articles pour la presse et le bulletin municipal : <ul style="list-style-type: none"> . présentation du diagnostic . lancement de la révision du PLU. -Affiches pour annoncer les réunions publiques, invitations aux ateliers.
Diffusion des compte-rendus de travail	<ul style="list-style-type: none"> -Alimentation en parallèle du site internet de la mairie et d'un dossier « papier » disponible en mairie par : <ul style="list-style-type: none"> . les compte-rendus de toutes les réunions, ainsi que les supports de présentation . les compte-rendus et supports de présentation des ateliers et réunions publiques . des pièces du dossier de PLU : diagnostic territorial, état initial de l'environnement, scénarios de projet, pré-PADD . présentation générale de la démarche de révision du PLU et déroulé des phases.
2 réunions publiques	<ul style="list-style-type: none"> -Réunion publique n°1 : motifs et enjeux de la révision- 15 mai 2018 Environ 60 participants -Réunion publique n°2 : diagnostic et enjeux- 25 juin 2019 Environ 40 participants
3 ateliers de concertation	<p>Environ 20 participants à chaque atelier (ateliers ouverts à tous avec inscription préalable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Atelier n°1 : perception de la vue à Culoz- pratiques et usages- 4 juin 2018 -Atelier n°2 : cadre de vie à Culoz- éléments à mettre en valeur, à améliorer et à intégrer dans les futurs aménagements- 28 juin 2018 -Atelier n°3 : échange sur le projet de territoire- réactions à la présentation de deux scénarios contrastés.



Echanges en réunions publiques et en atelier

	Positionnement de la commune	Cohésion à l'échelle de la commune	Modes doux	Cadre de vie	Animation de la vie locale
Réunion publique 1	<ul style="list-style-type: none"> -Lien avec le Bugey et la Savoie. -Intérêt réflexion communale avant PLU intercommunal -Un objectif de 600 logements du SCOT à adapter au territoire communal. Pas de lien mécanique logements / population. -Le train : priorités de desserte régionale et de renforcement du site de la gare -Outils d'urbanisme ou de fiscalité pour atteindre les objectifs de logements 	<ul style="list-style-type: none"> -Les démarches actuelles et futures pour limiter les flux de poids lourds. 	<ul style="list-style-type: none"> -Modes doux en liaison avec la gare : accessibilité, rénovation passerelle -Liaisons modes doux citées : entre Culoz et Béon (le long RD904, Jourdan en direction du Rhône, Châtel, 	<ul style="list-style-type: none"> -Voir circulation poids lourds, gare et modes doux -Valorisation de l'environnement -Interdiction des constructions au Colombier 	
Réunion publique 2	<ul style="list-style-type: none"> -Modalités atteinte objectifs SCOT -Attractivité/perte d'emplois UTC compensé par fonctionnement plus lié au bassin genevois -Rien de prévu en fiscalité / rétention foncière. -Impacts risques sur certains secteurs. -Tourisme : information, hébergement, ViaRhôna 	<ul style="list-style-type: none"> -Fiscalité pour remédier à rétention foncière : rien de prévu. -Pas encore de date arrêtée pour déploiement de la fibre optique. Problème téléphone Bel Air. -Projet de revitalisation du centre bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> -Aménagements en faveur des cycles dans village mais pas de possibilité actuellement de rejoindre ViaRhôna. -Informations sur aménagement RD992 pour passage poids lourds. -Chemin Minchoud. 	<ul style="list-style-type: none"> -Pesticides (pas compétences du PLU). -Problèmes bruits liés aux entreprises, notamment activités démolition. -Bruits liés aux poids lourds. -Problèmes sécurité au Clos Poncet -Nuisances STEP Châtel. 	<ul style="list-style-type: none"> -Avancement du déplacement de la gendarmerie. -Evolution du collège, notamment si les bâtiments sont saturés – terrain limitrophe pour extension éventuelle. -Développement carrière.
Atelier 1	<ul style="list-style-type: none"> -Atouts : positionnement géographique / gare /cadre de vie villageois / prix immobilier -Améliorations : gare, image Culoz, problème flux transit, occasion manquée ViaRhôna -Pôle tourisme plans d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> -Intérêt des quartiers ayant un cadre nature ou patrimonial -Château : site intérêt patrimonial et touristique -Problèmes de liaisons entre les quartiers et barrière de la voie ferrée – Châtel isolé -Landaize éloigné du bourg -Déviation poids lourds – longer voie ferrée -Quartier Martini à rattacher plutôt à la Plaine. -Habitat dispersé dans plaine et coupure voie ferrée. 	<ul style="list-style-type: none"> -Spots de balade autour du bourg – circuit château Molard Jugeant -Contraintes : relief, UTC, voie ferrée -Privilégier la RD pour circulation limiter voiture au niveau autres rues -Stationnement chaotique dans vieux village /développement modes doux dans village -Landaize lieu de promenade -Beaucoup de cars et camions rue P. Cambon -Problème de trottoirs quartier de la Gare -Passerelle voie ferrée à améliorer 	<ul style="list-style-type: none"> -Atouts de grands paysages : site du Colombier, qualité de vie villageoise -Manque de mise en valeur de la rivière qui traverse la commune -Coteaux : habitat individuel, îlot d'habitat collectif -Zone d'activités : bruit, activités hétéroclites -Château : patrimoine bâti -Faible qualité entrée de ville par route Béon -Village : Vieux Culoz typique -Problème esthétique certains bâtiments : exemple entreprise FORESI -chemin vers ancien stade – dépotoir -Châtel hameau linéaire traversé par axe important -Entrée par l'Est : succession de ronds points, trottoirs à revoir. -Problème d'enrobé du carrefour jusqu'à la poste. -Rue de la Gare en voie d'amélioration. 	<ul style="list-style-type: none"> -Une offre de commerces, services assez concentrée – le bourg centre de commerces -Des équipements en bon nombre -Pas de places de village : lieux de rencontre mais absence de places, agoras, mails -Des commerces isolés : ZA, plaine -Manque d'équipements pour les enfants -Mélange équipements sportifs et camping à la base de loisirs, problème d'accessibilité -Projet communal d'aménagement de la place Louis Mathieu -Voie d'accès pour le Clos Poncet -Position des bancs place de la Poste -Place devant la mairie pas utilisée -Vie de quartier forte à Landaize
Atelier 2				<ul style="list-style-type: none"> Valoriser et préserver : -Ruelles, jardins, pierres dans tissu ancien, jardins partagés, étangs -Sites spécifiques : Jourdan, clos Poncet, maison Serpolet, etc... -Améliorer façades, terrasses cafés, franchissement voie ferrée -STEP dévalorisante à Châtel -Masque Molard Jugeant sur constructions 	
Atelier 3	<ul style="list-style-type: none"> -Possibilités de développement : . Conforter les espaces urbanisés (et centre bourg) et proposer des logements avec niveau de confort identique à celui du neuf. . renouvellement friche à côté de la gare –habitat assez dense (collectif / interm.) . renouvellement stade Colombier : majoritairement favorable. Géothermie. Variante avec implantation écoles et reconversion sites pour habitat. -Renouvellement terrain ancienne école : avis partagés. Voir besoins stationnement. -Conforter quartier Péage (comme lieu de vie) en lien avec amélioration déplacements –prise en compte jardins maraîchers – prise en compte voies comme limite urbanisation -Landaize : site potentiel mais avec contraintes d'accessibilité + urbanisation terrains communaux. -Equipements structurants : . création second quai de gare / emplacement Chapuis Décor / stationnement côté plaine . nouvelle base de loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> -Rappel volonté prévoir lieux de vie et rencontre. Clos Poncet pas perçu comme un espace public ouvert, à la différence des images historiques. -Développement places et polarités : . requalification place Louis Mathieu. Prise en compte détournement trafic poids lourds. . requalification place de la poste mais prise en compte stationnement . écoles sur stade Colombier . déplacement collège vers base de loisirs pour créer un espace au centre de Culoz . conforter Péage comme lieu de vie et création d'un second quai de gare. -Retrouver de la cohérence entre quartiers : circuit de promenade, pistes cyclables, liaisons vers plaine -Développements conditionnés par amélioration accessibilité : . Péage (modes doux) . Landaize (voiture) 	<ul style="list-style-type: none"> -Franchissement voie ferrée + prolongement passerelle voie ferrée / rue du Rhône en voie de desserte (pas transit) / connexion modes doux entre quai gare actuel et quai à créer -Aménager rues village pour aller du haut vers le bas. Remédier au stationnement pour dégager espaces pour modes doux. -Modes doux : bords Jourdan découverte écosystèmes – liaisons vers plaine ludosportive (ruisseau Landaize et centre bourg) – Haut centre bourg et Béon - Pas de possibilité piétons pont ferroviaire 	<ul style="list-style-type: none"> -Espace biodiversité entre ville et Rhône -Péage : prise en compte jardins maraîchers et limites d'urbanisation formées par voies -Apaisement traversée Landaize 	

Bilan des échanges en réunions publiques et en atelier

PERPSECTIVES DE DEVELOPPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> -Atteindre les objectifs du SCOT : un «challenge» réalisable? -Ancrer la réflexion sur le PLU à l'échelle des bassins de vie savoyard et bugiste
MISER SUR LES LEVIERS DE DEVELOPPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> -Gare : renforcement des équipements existants; création du second quai -Valorisation du cadre de vie et de l'image de Culoz -Remédier au problème de la traversée du centre par les poids lourds -Développer le tourisme -Développer les liaisons douces et faciliter le franchissement de la voie ferrée -Arrivée de la fibre optique
REQUALIFICATION DU TISSU BATI ET DE LA VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> -place Louis Mathieu, mais pose question de la traversée par les poids lourds -quartiers du bourg situés au sud de l'avenue Jean Falconnier -requalification du clos Poncet : intérêt et difficultés -autres : place de la poste, entrée de ville par Béon peu esthétique, succession de ronds-points en arrivant par l'Est
POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT	<ul style="list-style-type: none"> -Améliorer es tissus bâtis existants et le confort des logements (qualité du neuf) -Renforcer les sites stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> . densifier la friche industrielle proche de la gare . nouveau quartier au stade du Colombier : avis partagés . Landaize : développement conditionné par l'amélioration de l'accessibilité . Péage : développement conditionné par l'amélioration de l'accessibilité -Mise en place d'une fiscalité incitative?
LIAISONS ET MODES DOUX	<ul style="list-style-type: none"> -franchissement voie ferrée -liaisons vers Landaize et Chatel -liaisons vers fleuve et étang ainsi que le long du Jourdan -circuit entre Montévand et molard Jugeant -liaison vers ZA Béon -rues du village (+ gestion du stationnement) -rénovation passerelle -liaisons cycables dans village mais pas de possibilité de rejoindre ViaRhôna -connexion modes doux entre quai actuel et nouveau quai à créer
EQUIPEMENTS ET SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> -Une offre de commerces, services assez concentrée – le bourg centre de commerces -Des équipements en bon nombre -Pas de places de village : lieux de rencontre mais absence de places, agoras, mails -Des commerces isolés : ZA, plaine -Manque d'équipements pour les enfants -Mélange équipements sportifs et camping à la base de loisirs, problème d'accessibilité -Vie de quartier forte à Landaize
ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> -protection du Colombier -valorisation des abords des cours d'eau -jardins ouvriers de la plaine - autonomie alimentaire -modes doux -nuisances : bruits liés ç la circulation des poids lourds et à certaines activités (notamment au niveau de la voie ferrée), Step de Châtel, sécurité au Clos Poncet -ombre portée par le mollard Jugeant

La concertation : une plus value pour l'élaboration du projet global

> Une influence certaine sur l'angle d'approche des scénarios de projet au travers de deux axes forts :

-Les liaisons entre les différentes parties du territoire : l'amélioration des déplacements doux, la résorption des obstacles, la requalification des places, les nuisances.

Exemples :

-l'enjeu prioritaire de franchissement de la voie ferrée, désormais condition impérative pour toute urbanisation au sud de l'infrastructure ferroviaire,

-la requalification de la voirie au sud de l'avenue Jean Falconnier.

-La prise en compte des enjeux de développement local.

Exemples :

-le développement des modes doux en direction des sites attractifs,

-la localisation préférentielle des commerces dans le centre,

-la préservation du bâti ancien et du patrimoine.

Scénario préférentiel

> **Total à prévoir : 400 logements**

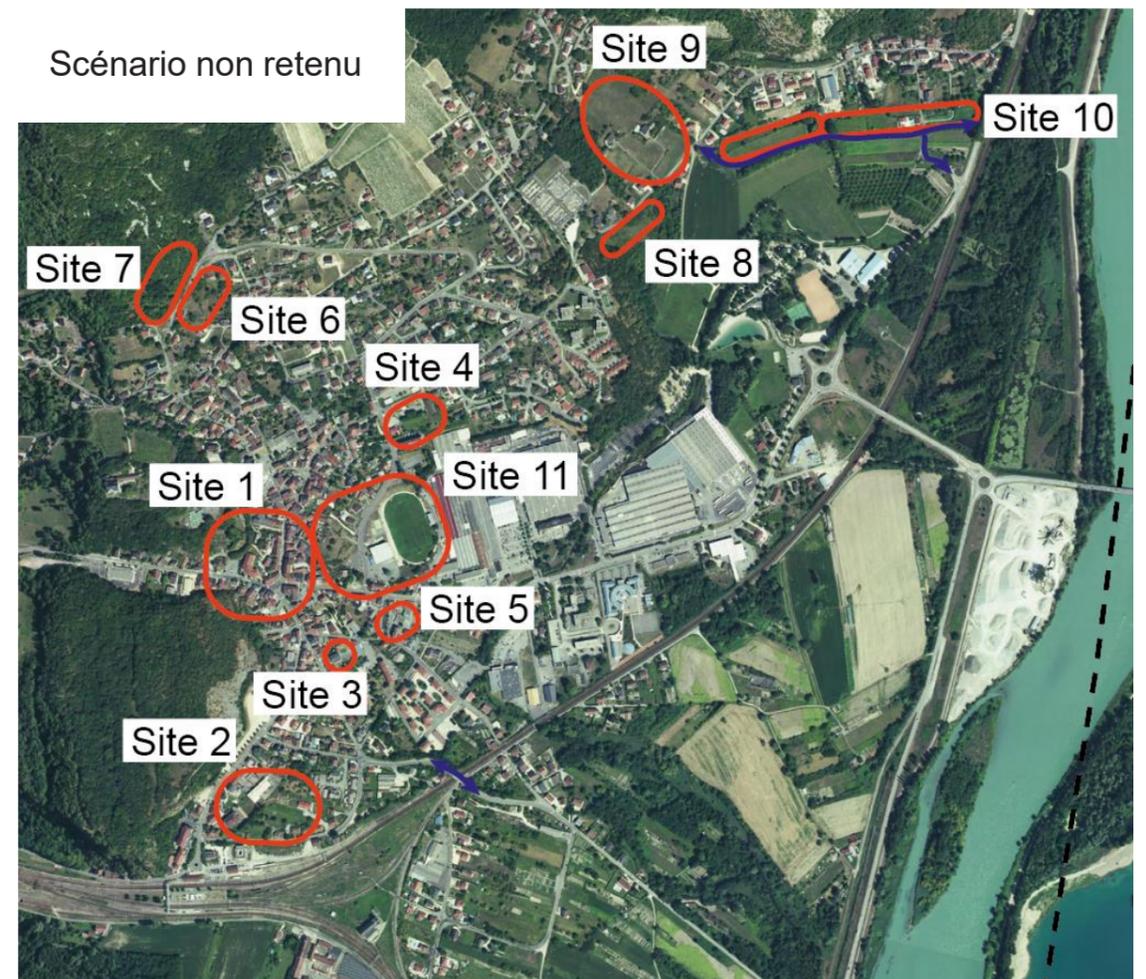
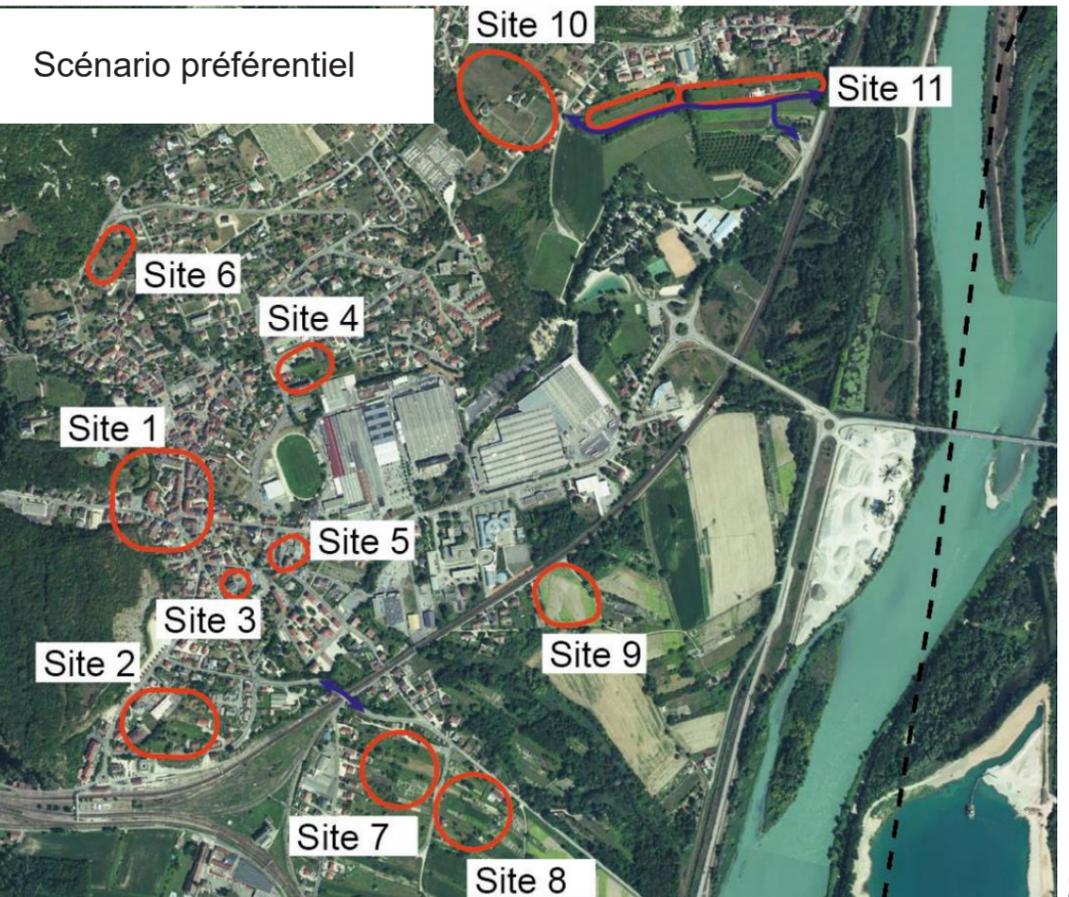
-330 logements entre 2020 et 2030.

- « Retard » de 80 logements entre 2016 et 2019 (40 logements autorisés).

> **Scénario :**

-330 logements entre 2020 et 2030.

	Sites	Nombre	Surfaces	Densité	Proportion
Enveloppe urbaine SCOT	Site 1				256 logements (60%)
	Site 2	50 logts	1,2 ha	40 logts/ha	
	Site 3	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 4	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 5	30 logts	0,2 ha	150 logts/ha	
	Site 6	6 logts	0,4 ha	15 logts/ha	
	Site 7	50 logts	1,9 ha	27 logts/ha	
	Autres sites	20 logts	2,0 ha		
	Réhab + divisions	60 logts			
Hors enveloppe urbaine SCOT	Site 8	50 logts	1,8 ha	27 logts/ha	170 logements (40%)
	Site 9	20 logts	1 ha	20 logts/ha	
	Site 10	60 logts	3,2 ha	20 logts/ha	
	Site 11	40 logts	2,0 ha	20 logts/ha	
	TOTAL	426 logts	14,5 ha	29 logts/ha	



L'organisation du débat autour du PADD

> Une procédure obligatoire

L'article L153-12 du code de l'urbanisme dispose qu'un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au plus tard deux mois avant l'examen et l'arrêt du projet de PLU

> Une démarche de projet, soumise à un formalisme minimal :

-Ce débat ne porte que sur les orientations générales du PADD, et non sur le projet de PLU dans son entier. L'objectif est de « discuter utilement » des orientations générales envisagées

-Ce débat ne fait pas l'objet d'une délibération, mais d'un compte-rendu, qui doit être le plus exhaustif possible. Il est toutefois possible de produire une délibération qui atteste que le débat a bien eu lieu

-Bien qu'il n'y ait pas d'obligation que les échanges donnent lieu à un « véritable débat », la finalité est bien la qualité de la discussion. Tout doit donc être fait pour faciliter la compréhension et l'implication des élus

> Une souplesse d'adaptation du PADD, sous réserve de ne pas remettre en cause substantiellement ses orientations :

Le débat ne fige pas le PADD : des modifications ultérieures pourront être apportées au PADD. Toutefois, en cas de changement remettant en cause substantiellement les orientations du PADD, un nouveau débat devra être organisé.

> Une pièce maîtresse pour la poursuite et la mise en oeuvre du PLU : :

-A compter du débat sur le PADD, la commune peut opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux la réalisation du projet futur (article L153-11 du code de l'urbanisme)

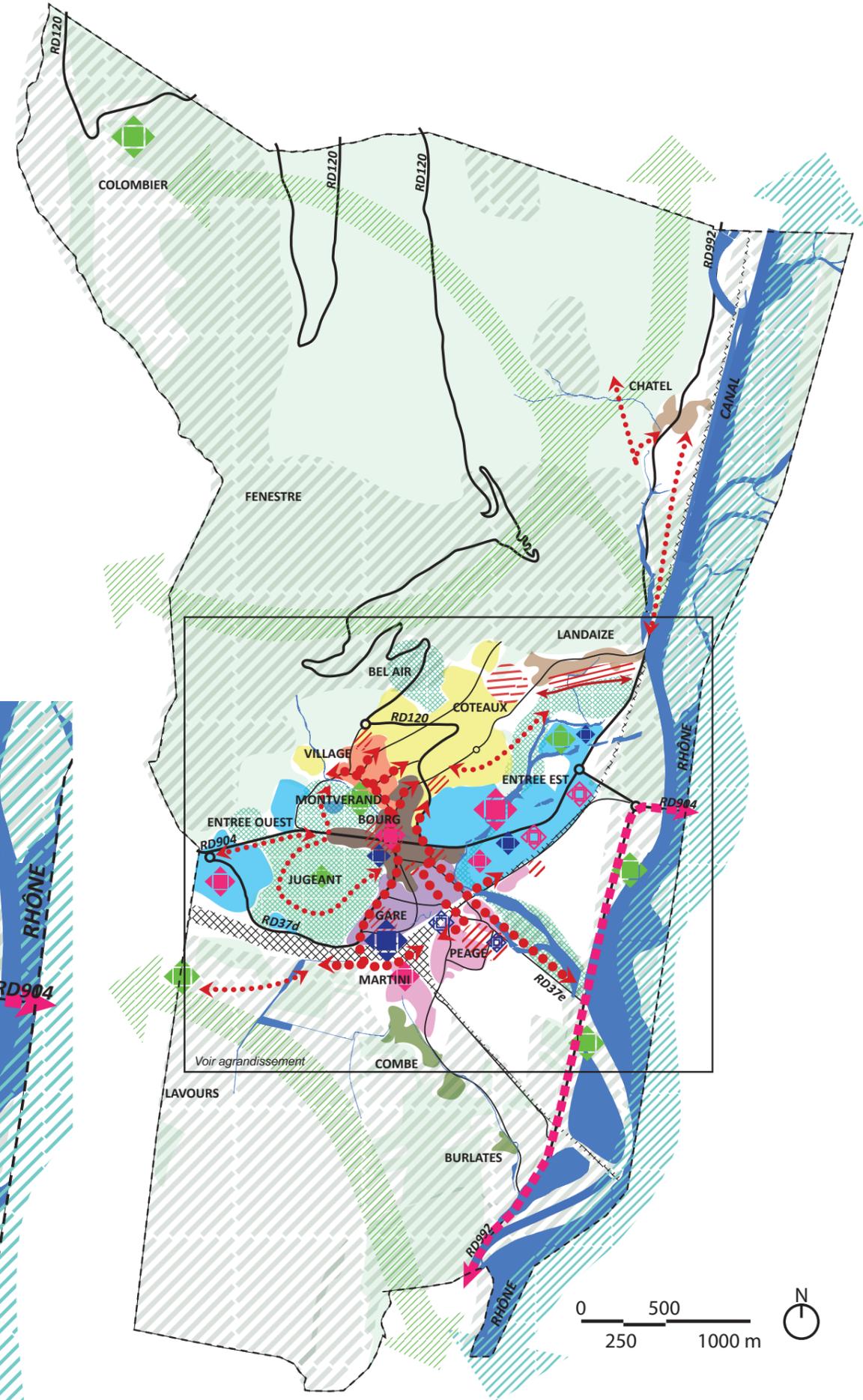
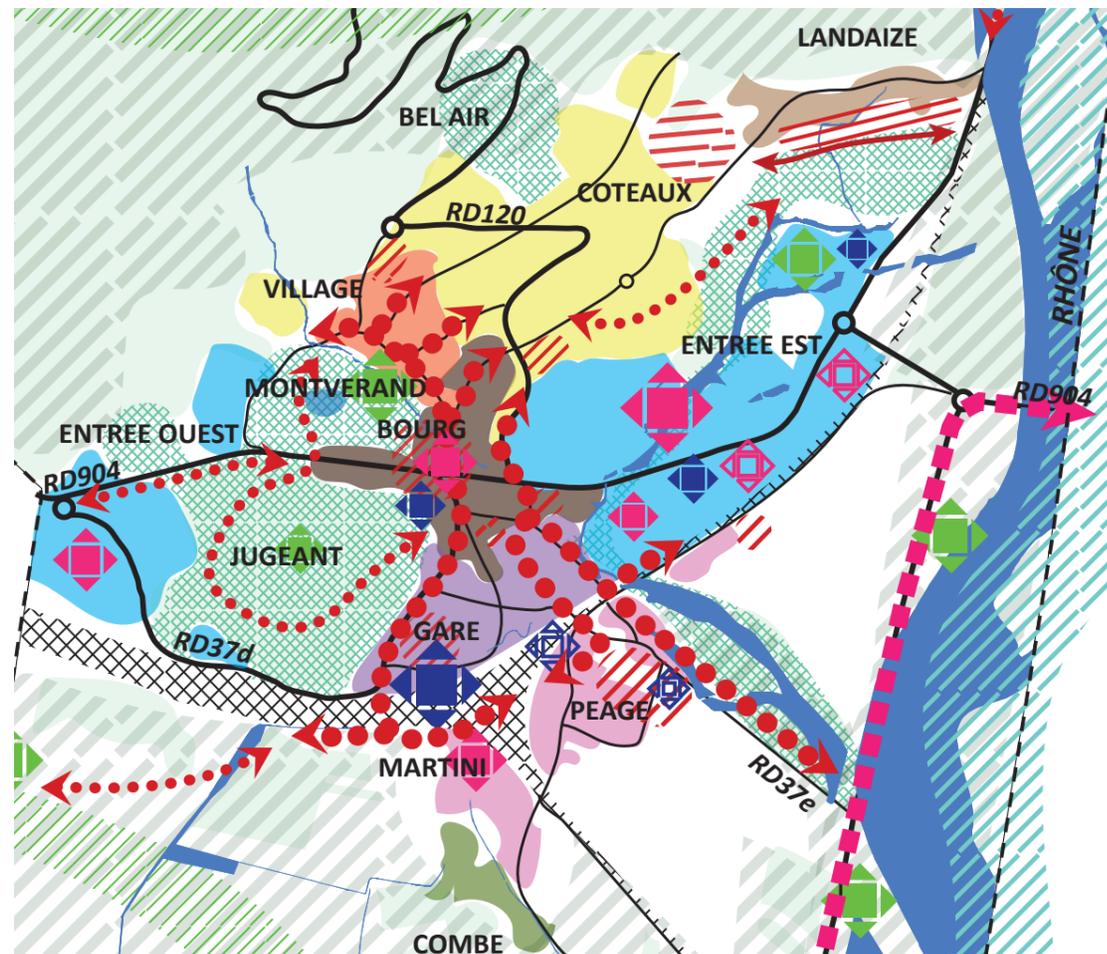
-Les dispositions opposables aux tiers du PLU, traduites au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent être établies en cohérence avec le PADD

-Les évolutions ultérieures du PLU, par modification, mise en compatibilité ou révision, sont appréciées notamment en fonction de la nécessité de modifier les orientations du PADD et de l'atteinte à 30 l'économie générale du projet traduit par le PADD.

1. Carte des orientations générales du PADD

LEGENDE

-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants ou à créer
-  Sites d'activités économiques existants ou à créer
-  Sites d'attractivité touristique
-  Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
-  Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
-  Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
-  Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein des hameaux de Landaize et de Châtel, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Urbanisation réduite des hameaux situés dans un environnement agronaturel de grande qualité
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Maintien des corridors terrestres
-  Maintien des corridors aquatiques
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Voie à créer
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer
-  Itinéraire poids lourds à privilégier



2. Les principes de développement

> Faire de Culoz un véritable pôle d'appui pour le développement du Bugey, tout en prenant en compte les fortes contraintes du territoire :

-Augmenter le rythme de construction de logements et prévoir un développement diversifié :

- o 400 logements d'ici 2030 / minimum 30 logements par an.
- o 15% minimum des logements futurs en social.
- o Habitat collectif, groupé ou individuel.

-Les activités économiques :

- o Activités industrielles et artisanales privilégiées au niveau des sites économiques d'entrée de ville.
- o Eviter les commerces et services dans les secteurs périphériques.
- o Confortement de la base de loisirs et priorité aux circuits de ballade.

-Activités agricoles et sylvicoles :

- o Réduction maximale de la ponction urbaine sur les surfaces agricoles.
- o Préservation des coteaux et prise en compte des jardins ouvriers (agriculture de proximité)
- o Préservation des espaces forestiers et limitation des espaces boisés classés.

-L'enjeu prioritaire des équipements :

- o Création d'un second quai ferroviaire.
- o Développement au sein des tissus bâtis pour limiter les investissements.
- o Urbanisation maîtrisée en périmètre de captage.
- o Priorité à la mise en séparatif des réseaux d'assainissement et à l'amélioration de la station du bourg. Conformité de l'assainissement à Châtel
- o Prise en compte des installations nécessaires au très haut débit.

-Qualité énergétique des projets et réduction des gaz à effet de serre :

- o Confortement du bourg et du quartier gare.
- o Habitat plus compact et amélioration de l'existant / surfaces éco-aménageables / dispositifs bioclimatiques hors tissus bâtis anciens.

-La prise en compte des risques :

- o Prise en compte des documents en vigueur, avec attention spécifique vis-à-vis des risques d'inondations, ruissellements et glissements/chutes de blocs.

-La réduction des nuisances et des pollutions :

- o Pas d'extension de l'urbanisation résidentielle le long de la RD904 et de la RD992.
- o Activités artisanales et industrielles sur des zones spécifiques.
- o Prise en compte des sites de présomption de pollution.

> Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité

:

-Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels :

- o sites d'intérêt reconnus : espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels.

-Perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles :

- o o Préservation des corridors fuseaux.
- o Revalorisation du cheminement de l'eau : remédier à traversées d'infrastructures, préserver abords cours d'eau, conforter une bande tampon.
- o Préservation entités Colombier et plaine du Rhône.

-Développer la qualité environnementale en milieu urbain : limitation artificialisation des sols, surfaces éco-aménageables, valorisation des abords des cours d'eau.

3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

> Habitat

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée en densification et extension	Consommation annuelle moyenne	Nombre de logements	Densité	Evaluation de la consommation de l'espace au regard des objectifs du SCOT	
						Au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT	Hors enveloppe urbaine du SCOT
Période 2010-2019	1,9 hectares	4,5 hectares	0,45 hectares	144	32 logements / hectare	-	-
Période 2020-2030	8 hectares	14 hectares	1,4 hectares	400	29 logements / hectare	8 hectares (60%)	6 hectares (40%)

> Activités

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
Période 2010-2019	-	-	-
Période 2019-2030	1 hectare	1 hectare	0,08 ha

> Equipements publics (hors infrastructures)

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
Période 2010-2019	-	-	-
Période 2019-2030	3 hectares	3 hectares	0,3 ha

> Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité :

-Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels :

o sites d'intérêt reconnus : espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels.

-Perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles :

o o Préservation des corridors fuseaux.

o Revalorisation du cheminement de l'eau : remédier à traversées d'infrastructures, préserver abords cours d'eau, conforter une bande tampon.

o Préservation entités Colombier et plaine du Rhône.

-Développer la qualité environnementale en milieu urbain : limitation artificialisation des sols, surfaces éco-aménageables, valorisation des abords des cours d'eau.

> Le choix du parti d'aménagement :

-Une plus forte consommation de l'espace et une densité de logements légèrement moins élevée qu'au cours des dix dernières années :

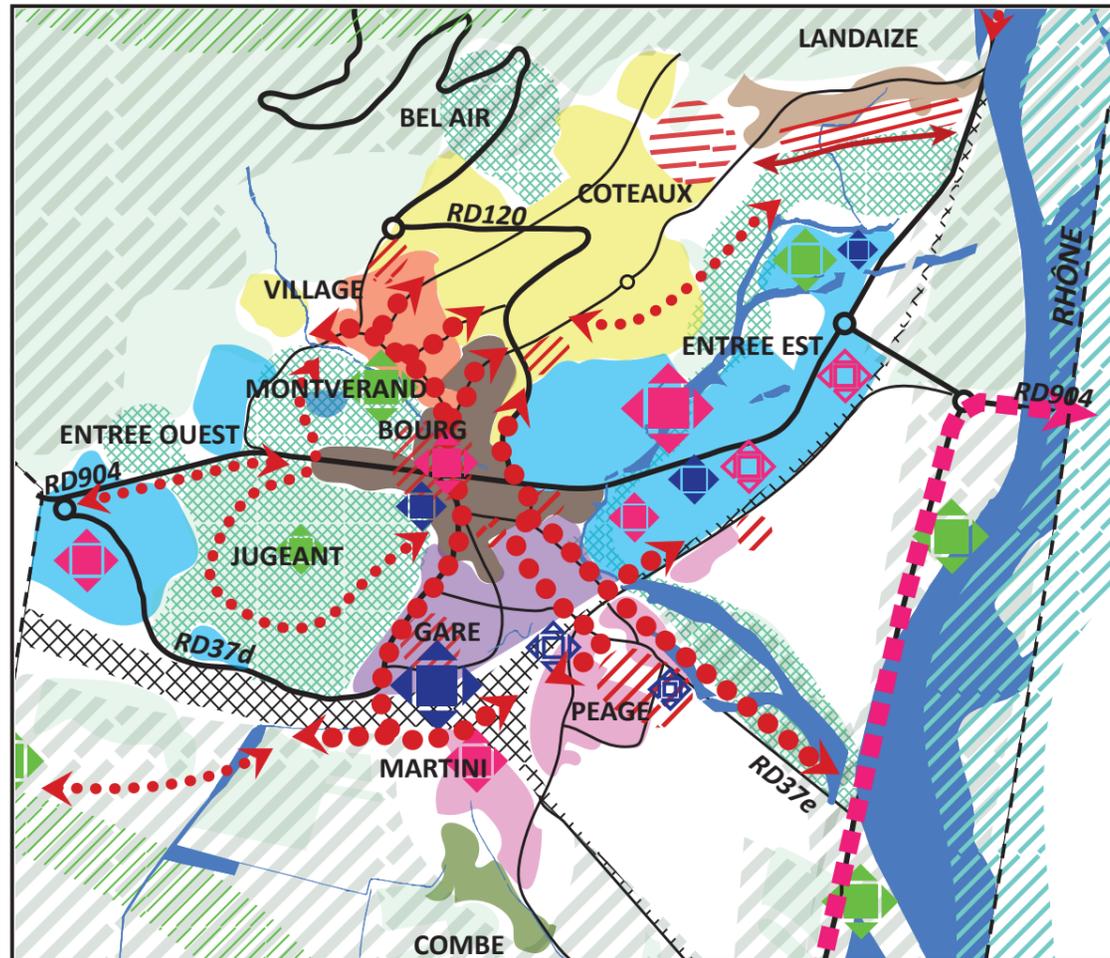
o Un développement urbain plus important (SCOT)

o Développement de secteurs plus périphériques.

Des objectifs qui restent toutefois supérieurs à ceux du SCOT

-Consommation foncière liée aux équipements en dehors du tissu bâti existant justifiée par l'impossibilité de localiser ces équipements au sein du tissu bâti ou par des impératifs de renouvellement urbain

4. Le parti d'aménagement



PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU BOURG

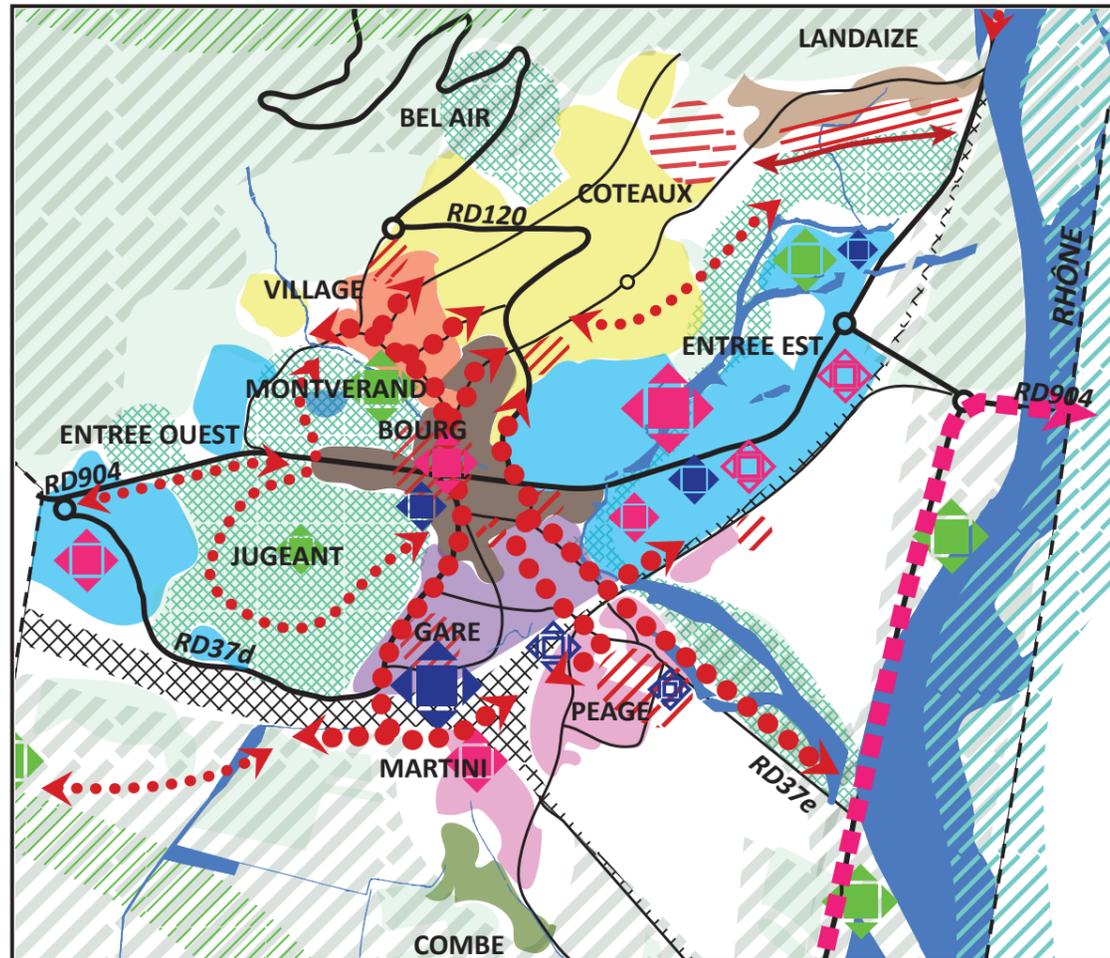
-  Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants
-  Sites d'activités économiques existants
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

> Conforter la centralité du bourg :

-Un développement du bourg dans le cadre d'une requalification des tissus bâtis et d'une mise en valeur des espaces publics :

- o Orientation prioritaire des commerces et services vers centre bourg.
- o Préservation des caractéristiques du tissu bâti (notamment préservation des espaces de jardin et de cour).
- o Deux sites d'aménagement principaux :
 - . Secteur place Louis Mathieu, mairie et clos Poncet.
 - . Bâtiment poste et parking attenant. Préservation des jardins de part et d'autre du ruisseau Jourdan.
- o Agrandissement passage RD992 sous voie ferrée.

4. Le parti d'aménagement



> Un développement orienté à l'amont du bourg, au sein d'un site attractif :

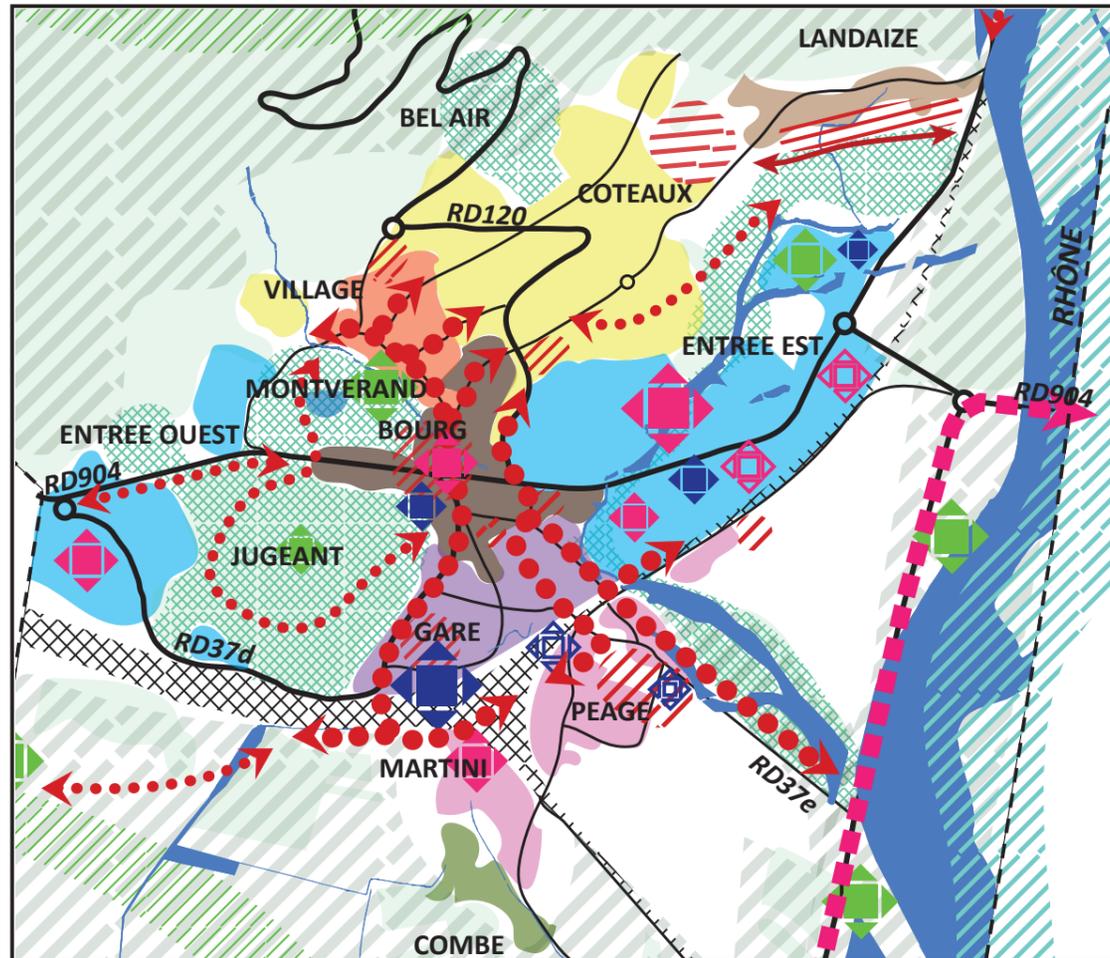
-La conservation des caractéristiques traditionnelles du village ancien, élément clef pour le développement de ce quartier attractif de Culoz :

- o Développement au sein du tissu bâti ancien en s'inscrivant dans l'environnement villageois (typologies pavillonnaires pas admises).
- o Protection de patrimoines et de certains espaces verts remarquables.
- o Remédier au stationnement le long des voies du village.
- o Site de développement à l'amont du village avec valorisation site de la chapelle.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU VILLAGE

-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

4. Le parti d'aménagement



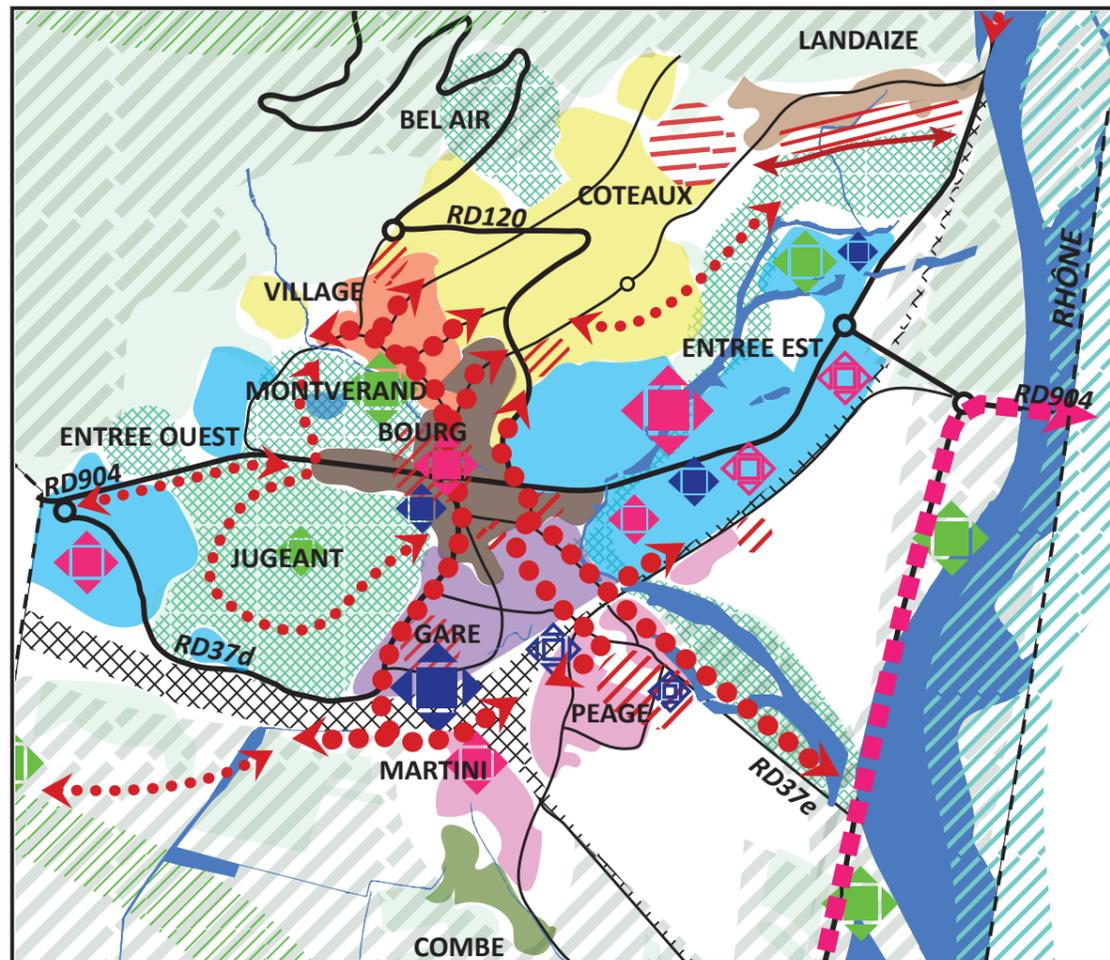
> **Le maintien des composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux :**

- Préservation des alignements bâtis existants et évitement du morcellement pavillonnaire.
- Opération spécifique site de l'ancienne école.
- Préservation des vignes des coteaux.
- Extension en direction de Landaize ainsi qu'en frange sud du hameau, avec création d'une nouvelle voie d'accès depuis la RD992. Maintien d'une coupure verte avec entrée de ville.
- Liaison piétonne en direction des Taccons.
- Prise en compte des composantes patrimoniales du quartier de Landaize.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DES COTEAUX

-  Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein du hameau de Landaize, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Voie à créer
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

4. Le parti d'aménagement



> Le développement du quartier de la Gare et la requalification des quartiers situés entre la RD904 et la voie ferrée :

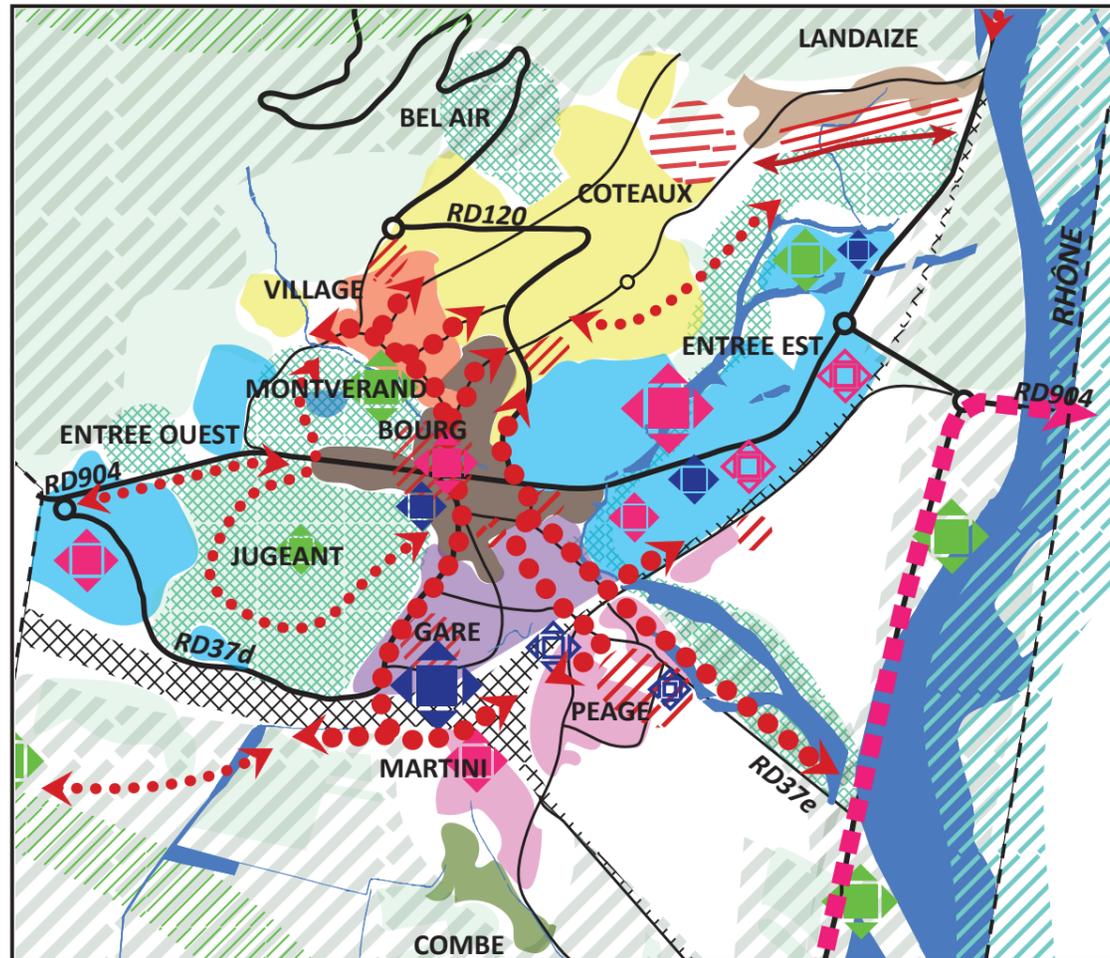
-Deux axes de projet fort de requalification et de mise en valeur :

- o Axe n°1 : liaison entre la gare et la place Louis Mathieu avec requalification voirie et prolongement passerelle pour enjamber ensemble des voies ferrées.
- o Axe n°2 : liaison entre rue du Stade et quartier du Péage. Actions fortes de restructuration de la voirie et franchissement de la voie ferrée par deux passerelles modes doux.
- o Nouveau quartier à proximité de la gare à valoriser fortement (urbanisation dense).
- o Qualité des cheminements quartier de la gare.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DE LA GARE

-  Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

4. Le parti d'aménagement



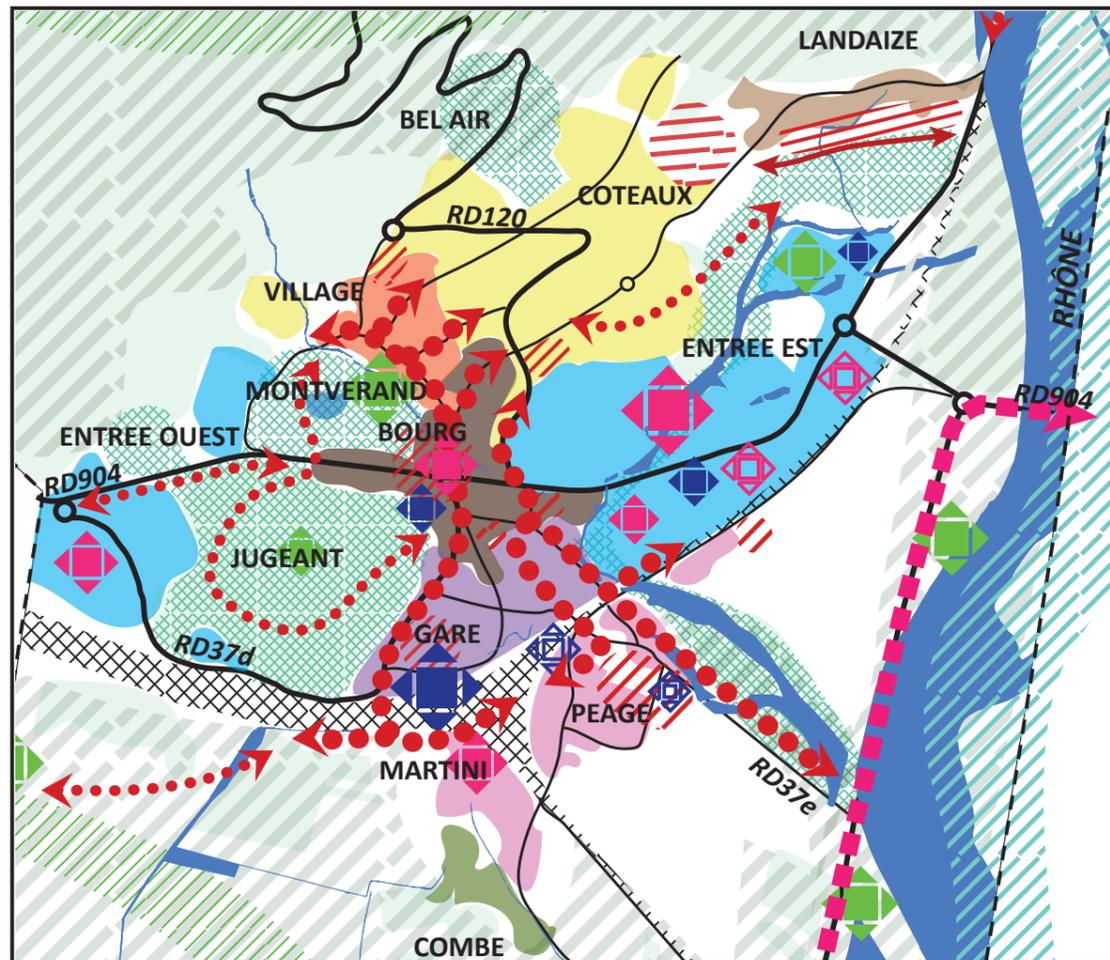
> Quartier Péage-Martini à développer en étant d'avantage relié au quartier de la Gare :

- Développement conditionné par une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg. Densités adaptées au site et valorisation du lien avec l'environnement agro-naturel : jardins ouvriers, abords ruisseau Jourdan, liaison vers Rhône.
- Renforcement de la gare et restructuration des quartiers gare/Péage/Martini :
 - o Création d'un second quai avec liaison piétonne vers premier quai de gare.
 - o Prolongement passerelle de la gare jusqu'à rue du Pont Noir.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR PEAGE-MARTINI

-  Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
-  Sites d'aménagement principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants ou à créer
-  Sites d'activités économiques existants
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

4. Le parti d'aménagement



> La requalification des entrées principales et la valorisation de leurs fonctions économiques, de services et de loisirs :

-Entrée par la RD904 à l'Ouest :

- o Voie ferrée composante identitaire forte.
- o Conservation de l'homogénéité des fonctions urbaines.
- o Véritable liaison piétonne entre bourg et zone d'activités en limite de Béon.

- Maintien des composantes fortes du paysage : sites de Montvérand et du Mont Jugeant avec circuit modes doux.

- Entrée par la RD904 à l'Est :

- o Relative homogénéité des fonctions urbaines à conserver.
- o Maintien coupure avec Landaize.
- o Liaisons douces à développer.
- o Conservation des marqueurs du paysage.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AUX ENTREES DE VILLE

-  Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants ou à créer
-  Sites d'activités économiques existants ou à créer
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

4. Le parti d'aménagement

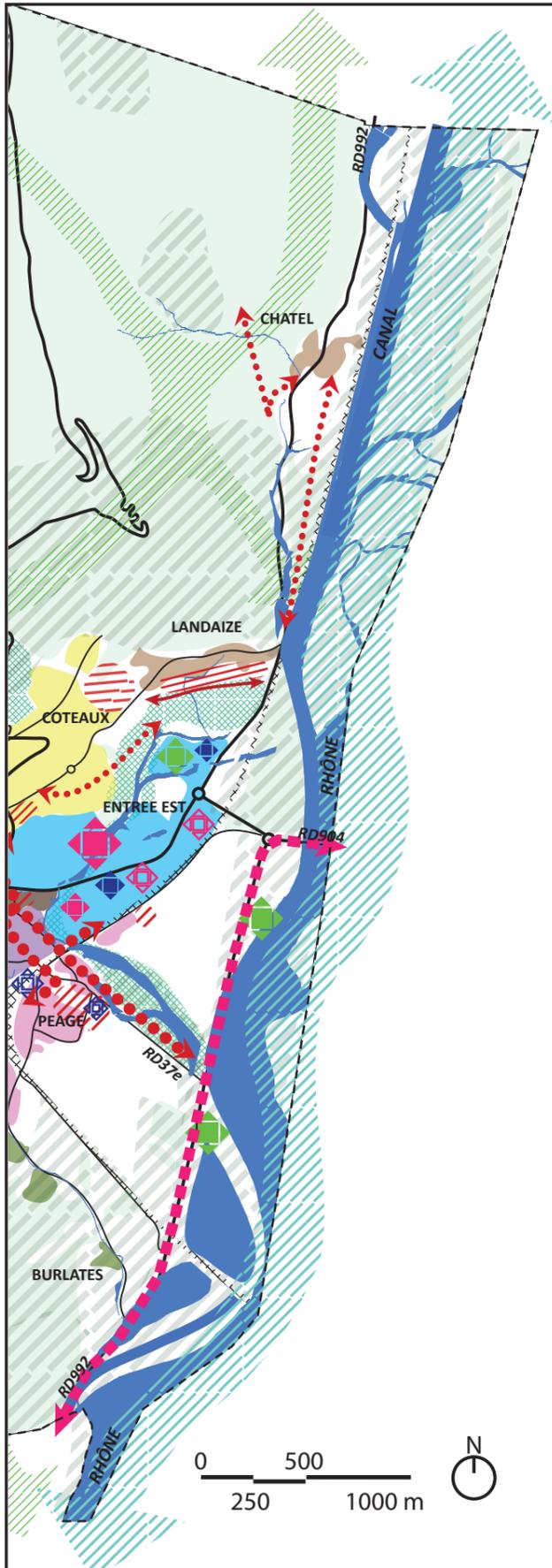
> Le Rhône et ses abords : un environnement naturel à préserver :

-L'objectif de la commune est de renforcer les liens entre la ville et le fleuve :

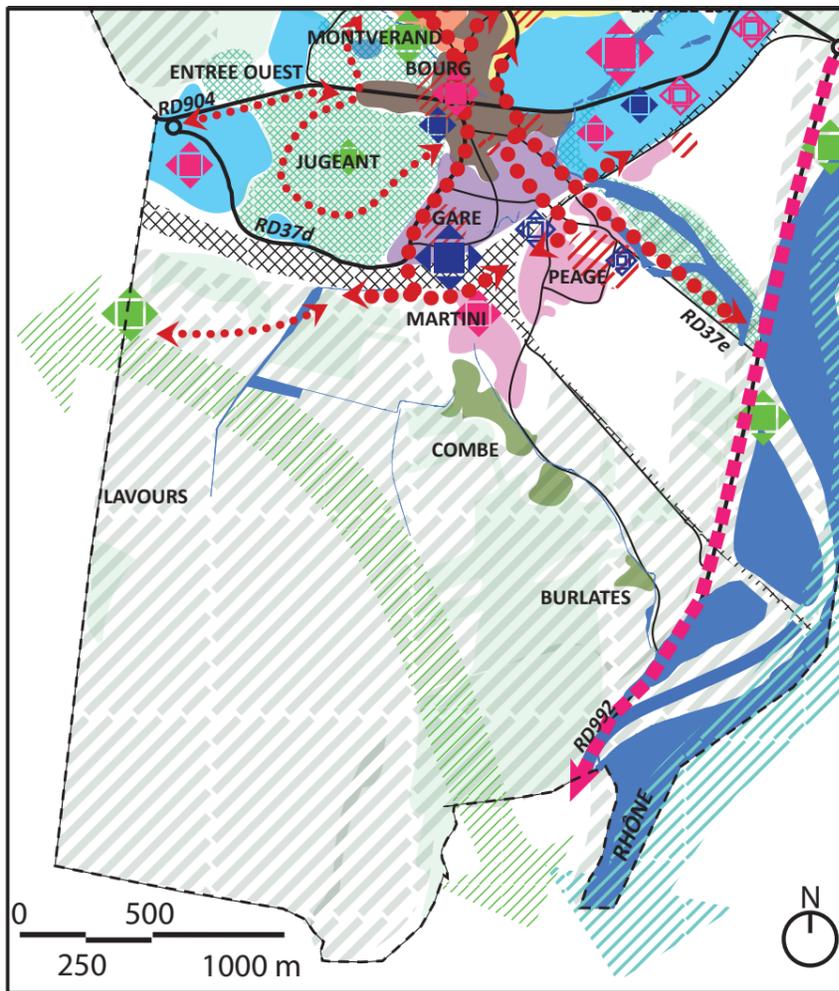
- o Protection entité naturelle du fleuve et préservation des champs d'expansion des crues du fleuve et de ses affluents.
- o Urbanisation limitée au hameau de Châtel et prise en compte du patrimoine.
- o Plus grande accessibilité du fleuve pour les modes doux et liaison avec Châtel d'En Haut.
- o Prise en compte du périmètre de la carrière.

PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU RHONE ET DE SES ABORDS

-  Axe de projet
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein du hameau de Châtel, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Maintien des corridors terrestres
-  Maintien des corridors aquatiques
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer
-  Itinéraire poids lourds à privilégier



4. Le parti d'aménagement



PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DE PLAINE

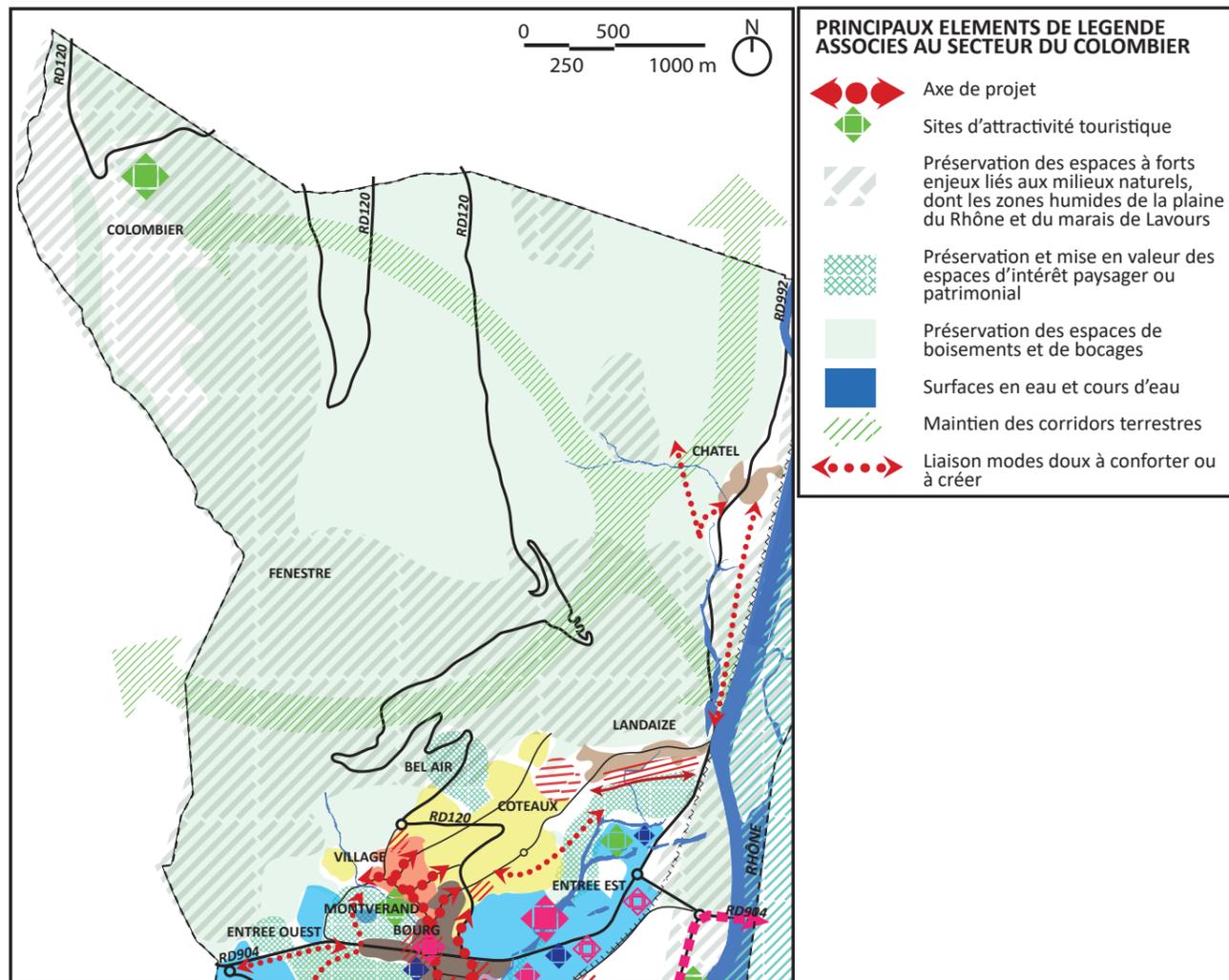
	Axe de projet
	Sites d'attractivité touristique
	Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Préservation des espaces de boisements et de bocages
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Urbanisation réduite des hameaux situés dans un environnement agronaturel de grande qualité
	Maintien des corridors terrestres
	Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
	Liaison modes doux à conforter ou à créer

> La plaine : une entité à protéger dans sa double dimension agricole et environnementale

-L'objectif de la commune est de pérenniser ce site stratégique sur les plans de l'environnement et de l'agriculture :

- o La plaine doit conserver sa vocation écologique majeure tout en étant mise en valeur par l'agriculture.
- o Limitation de la « ponction » sur les surfaces agricoles (développement quartier Péage).
- o Développement des liaisons douces dans la plaine agricole.
- o Pas de création de surfaces d'activités économiques.
- o Urbanisation très réduite aux hameaux de La Combe et des Burlattes et prise en compte de leur environnement.

4. Le parti d'aménagement



> Le Colombier : un site remarquable à valoriser

-L'objectif de la commune est une double démarche de protection et de valorisation touristique :

- o Préservation des prairies, pelouses sèches et versants du Colombier.
- o Maintien des milieux ouverts correspondant aux alpages du Colombier.
- o Potentiel pour une activité commerciale à proximité des bâtiments d'alpages.

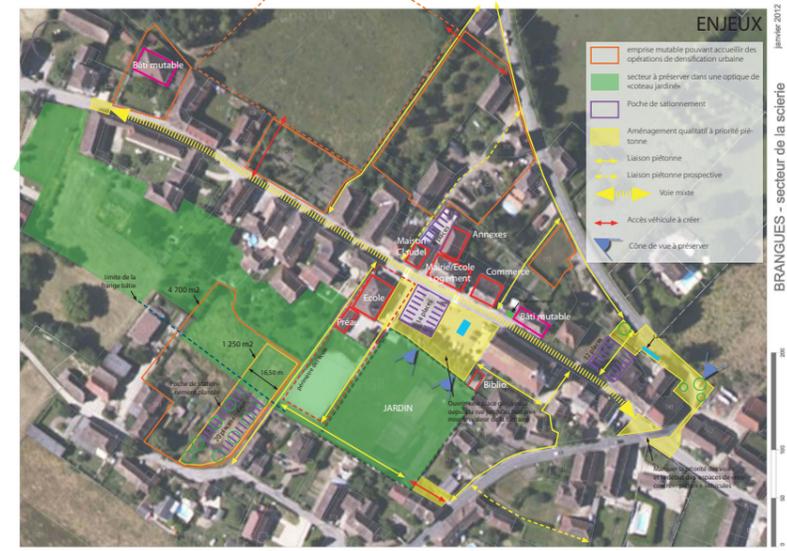
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorisées

> Peuvent porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la mixité fonctionnelle, les échéances d'urbanisation

> Peuvent spécifiquement porter sur la conservation, mise en valeur ou requalification d'éléments ou de secteurs identifiés et localisés pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

LE CONTENU

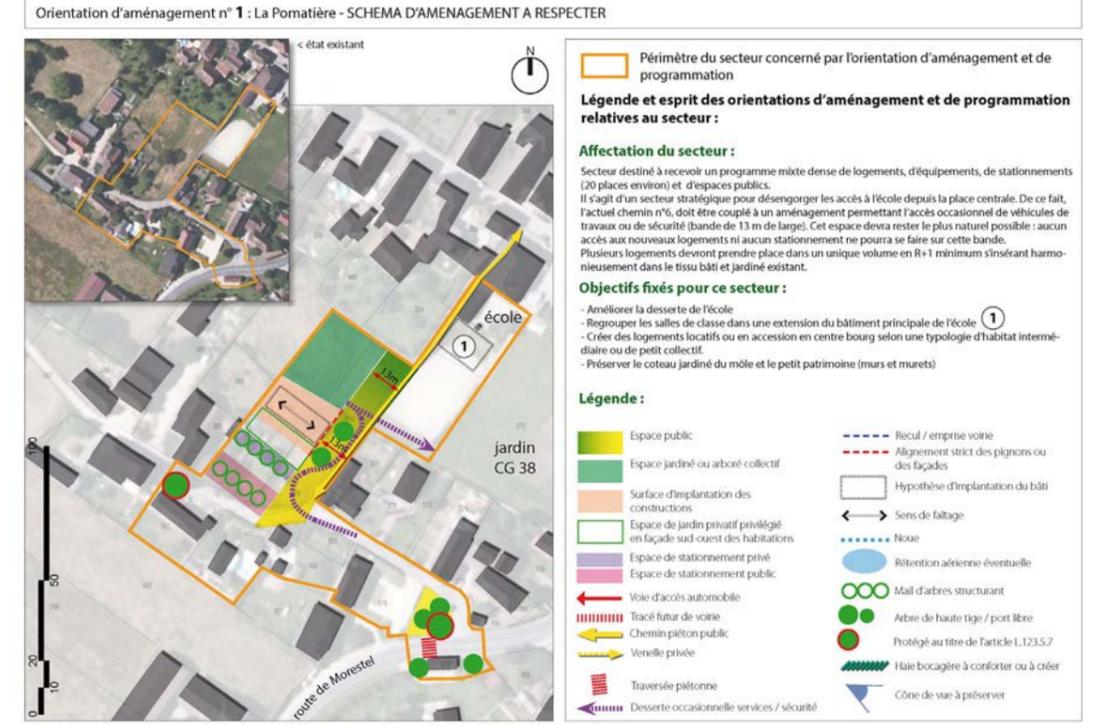
Etape 1 : En phase «PADD», une réflexion est menée sur les possibilités d'évolution du bourg :



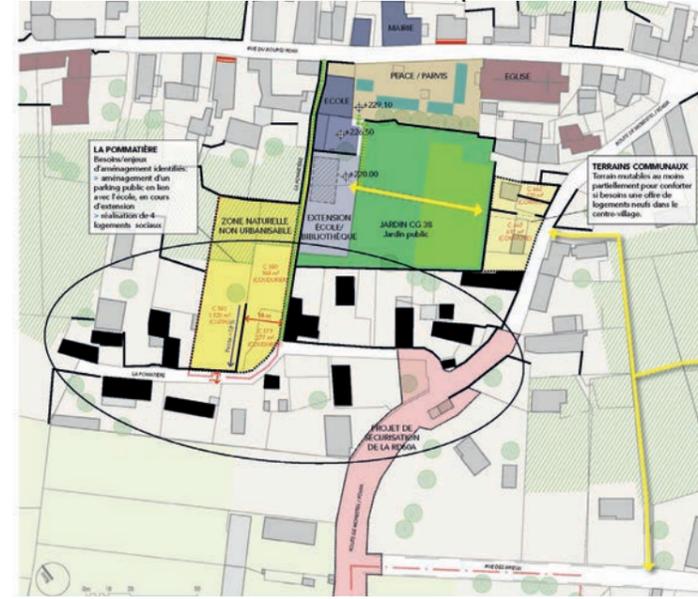
LES ENJEUX AUTOUR DE LA PLACE

- > Rendre la Mairie accessible
- > Rationaliser le fonctionnement de l'école sur un seul pôle
- > Rendre accessible la salle communale,
- > Ré-affecter les anciens garages communaux à l'arrière de la Mairie,
- > Inciter la réhabilitation et la re-dynamisation du bâti désaffecté.

Etape 2 : En cohérence avec les objectifs d'aménagement définis pendant la phase «PADD», une OAP est réalisée



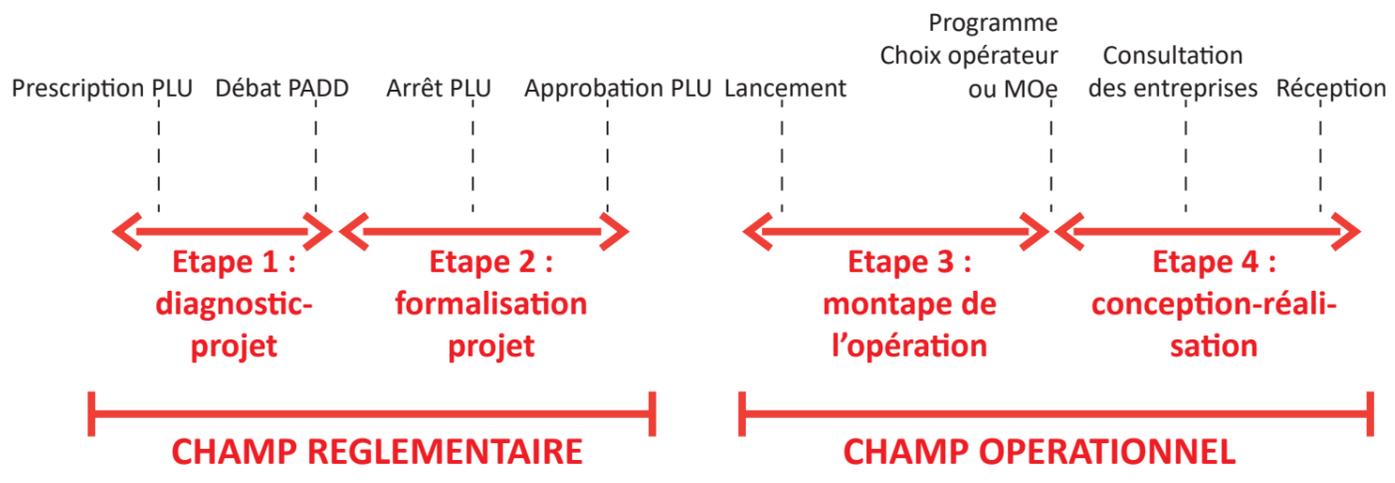
Etape 3 : sur la base de l'OAP, des études pré-opérationnelles sont menées avec un établissement public foncier



Etape 4 : L'aménagement du centre bourg est en cours (photos prises en 2018) :



Extension de l'école, permettant le réaménagement de la mairie

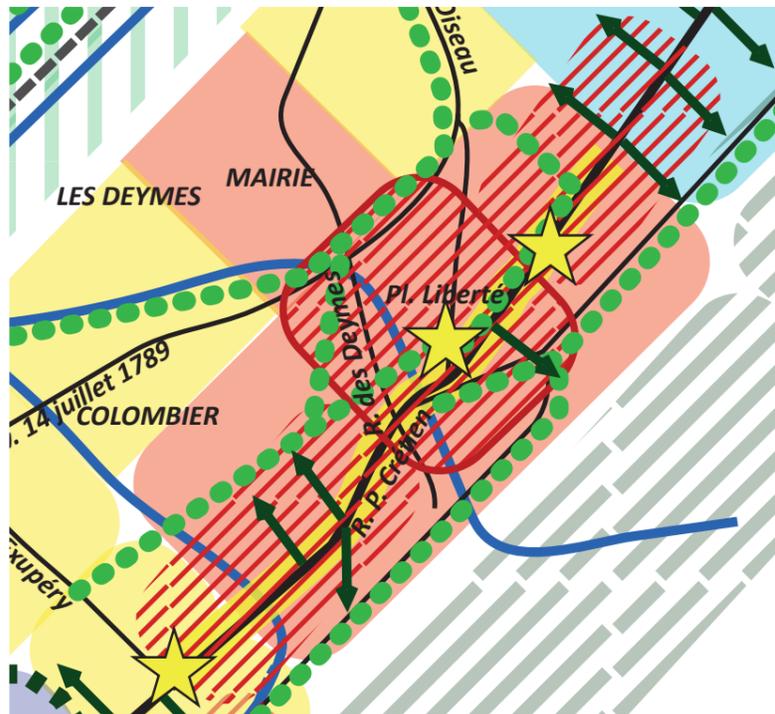


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorisées

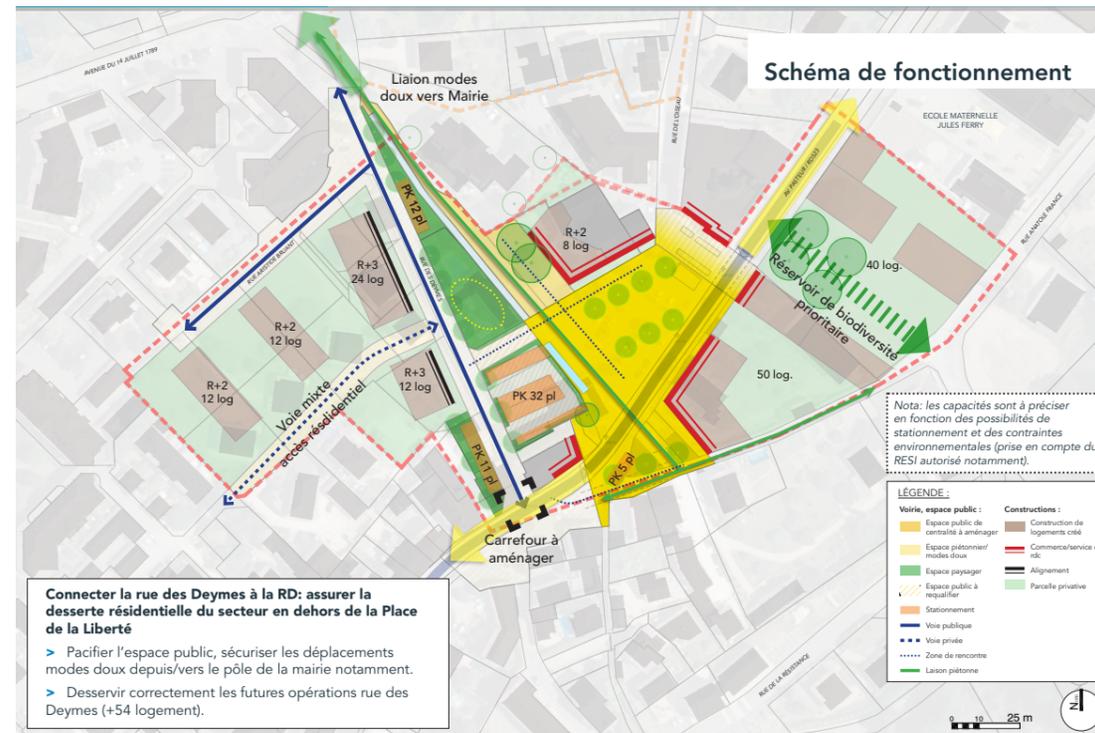
> Peuvent porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la mixité fonctionnelle, les échéances d'urbanisation

> Peuvent spécifiquement porter sur la conservation, mise en valeur ou requalification d'éléments ou de secteurs identifiés et localisés pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Etape 1 : En phase «PADD», le site de la place de la Liberté est retenu comme prioritaire pour l'aménagement d'un centre bourg :



Etape 2 : En cohérence avec les objectifs d'aménagement définis pendant la phase «PADD», une OAP est réalisée



Base	Lieu	nature intervention	unité	Qté	Qté majorées 10% atéras, phasage	PU	Montant € HT	Honoraires MOE 9%	total € HT	TVA	Total TTC
	Rue A Bruant / rue des Deymes	reprise alignement, modification création de voie nouvelle, mise en œuvre réseaux	m²	1500,00	1650,00	120,00	198 000,00 €	17 820,00 €	215 820,00 €	43 164,00 €	258 984,00 €
	Intersection Rue des Deymes, RD 523	Reprise aménagement, sécurisation place, ...	m²	1000	1100	100	110 000,00 €	9 900,00 €	119 900,00 €	23 980,00 €	143 880,00 €
	Rue de l'Oiseau	réaménagement autour îlots	m²	600	660	100	66 000,00 €	5 940,00 €	71 940,00 €	14 388,00 €	86 328,00 €
	Place de la liberté	Mise à neuf, aménagement compatible installation marché, ...	m²	3800	4180	150	627 000,00 €	56 430,00 €	683 430,00 €	136 686,00 €	820 116,00 €
	Jardin public	Aménagement espace de quartier avec espace de jeux, mobilier, bancs	m²	750	825	120	90 000,00 €	8 100,00 €	98 100,00 €	19 620,00 €	117 720,00 €
	Parkings paysagers	aménagement places sur sols perméable paysagés	m²	600	660	100	66 000,00 €	5 940,00 €	71 940,00 €	14 388,00 €	86 328,00 €
	total Base		m²	8250,00			1 157 000,00 €	104 130,00 €	1 261 130,00 €	252 226,00 €	1 513 356,00 €

Calcul de charge foncière

Ilot A : 60 logts collectifs
 1170 m² SDP logt social / 18 logts (30%)
 2730 m² SDP accession libre / 42 logts
 65 m² SDP/logt
 Parking intégré au bâti : 1 pl LLS, 2pl Acc



Synthèse potentiel :

Un potentiel de valorisation du foncier (sur le marché actuel) de 1,3 M€ environ
 Une TA communale au taux actuel de 75/80 000 €
 Un potentiel de TA qui ne permet pas d'aborder les coûts de viabilisation à la charge de la collectivité TA à majorer (15/20 % environ)

Investissements à la charge de l'opérateur

- Acquisitions foncières
- Déconstructions
- Aménagements internes à l'îlot
- Viabilisation interne y compris liaison douce

Compte à rebours îlot A Avec intégration de logements sociaux (30%)

Élément	valeur	Exemple
A	Prix de vente (€/m² TTC)	2 940,00
B	SDP (m²)	3 900,00
C	Prix de vente (€/m² HT)	=A/1,2 2 450,00
D	Nombre de logement	60
E	Shab (m²) ou surface utile	= B*0,83 3 237,00
F	Nombre de stationnement intégré au bâtiment	102,00
G	Chiffre d'affaires stationnement	=F*12000 1 224 000,00 €
G'	places de surfaces	0,00
G''	Chiffre d'affaires places de surfaces	=G'*6000 0,00
H	SDP commerces/activités	0,00
I	Chiffre d'affaires commerces	=H*1800 0,00 €
J	Chiffre d'affaire global H.T.	=(C*B+G+I+K) 9 154 650,00 €
K	Coût préparatoires intégrant la déconstruction	80 000,00 €
L	Coût de construction Bât Dense	SDP * 1350 5 265 000,00 €
L'	Coût de construction Intermédiaire	SDP * 1250 0,00 €
M	coût aménagement internes à l'îlot	150 000,00 €
N	Frais de raccordements	1500 €/logt 90 000,00 €
O	Honoraires techniques	=(L+L'+M+N)*10% 558 500,00 €
P	Honoraires de Gestion H.T.	=J*0,04 366 186,00 €
Q	Honoraires de commercialisation H.T.	=J*0,04 366 186,00 €
R	Marge Opérateur	=J*0,08 732 372,00 €
S	Frais financiers	=J*0,025 228 866,25 €
T	Risqué aménagement TA (part communale et départementale)	116 571,00 €
U	Prix de revient H.T.	=somme K à T 7 953 681,25 €
V	Charge foncière admissible en €	=J-U 1 200 968,75 €
W	Charge foncière admissible /m² SDP	=V/(B+H) 307,94 €

type habitat	taux de TA	taux de TA
logement social en VEFA	2100	1170
logement libre collectif	3300	2750
	2940	3900
Montant liquidé - part communale	77 213,04 €	
Montant liquidé - part départementale	38 857,30 €	

Mise en place de la TA majorée

Nature de l'équipement	Coût HT	Part sous-secteur A	Montant
Rue Aristide Bruant	95 760 €	82 %	78 523 €
Rue des Deymes	192 000 €	40 %	76 800 €
Intersection rue des Deymes, avec la rue Paul Chrétien, et requalification de la place de la Liberté	200 000 €	38 %	76 000 €
Voie mixte	200 000 €	30 %	60 000 €
Total sous-secteur A	687 760 €		291 323 €

Nature de l'équipement	Coût HT	Part sous-secteur A, A', B	Montant
Réaménagements des places Liberté, Libération et abords du ruisseau	685 000 €	25 %	171 250 €
Création de parkings paysagers	72 000 €	25 %	18 000 €
Requalification de la RD 523 en boulevard urbain	150 000 €	25 %	37 500 €
Réservoir de biodiversité	98 200 €	25 %	24 550 €
Total sous-secteurs A, A', B	1 005 200 €		422 550 €

Taux de la taxe majorée	
Montant total des équipements	1 692 960 €
Montant total de l'assiette du secteur (A, A', B)	2 956 430 €
Calcul théorique du montant de financements privés des équipements	713 873 €
Calcul théorique du taux de la TAM	42.16%

Etapes 3 et 4 : à venir....

Le règlement écrit

> Comprend :

-un règlement écrit divisé en trois sections :

- . destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
- . caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- . équipements et réseaux.

-un règlement graphique délimitant les zones du PLU et les prescriptions graphiques particulières

> Porte sur :

-la vocation des espaces et la mixité sociale, y compris définition de programmes de logements, de taille minimale de logements, de mixité des destinations au sein d'une construction, de secteurs de préservation de la diversité commerciale

-implantation : implantation des constructions entre elles ou par rapport aux voies, limites de propriété, hauteurs minimale ou maximale, emprise au sol, plan masse coté

-aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs : formes et volumétrie, proportions et dispositions, couleurs, clôtures

-aménagement des espaces extérieurs et stationnement

-environnement et patrimoine : prescriptions spécifiques applicables à des éléments ou des secteurs identifiés, continuités écologiques, performances environnementales et énergétiques, surfaces éco-aménageables

-conditions de desserte et emplacements réservés pour équipements, prévention des risques et salubrité publique

Les critères pour la qualité architecturale et environnementale des projets :

LA VOIRIE ET LES ESPACES COLLECTIFS

LES FORMES URBAINES ET L'ASPECT EXTERIEUR

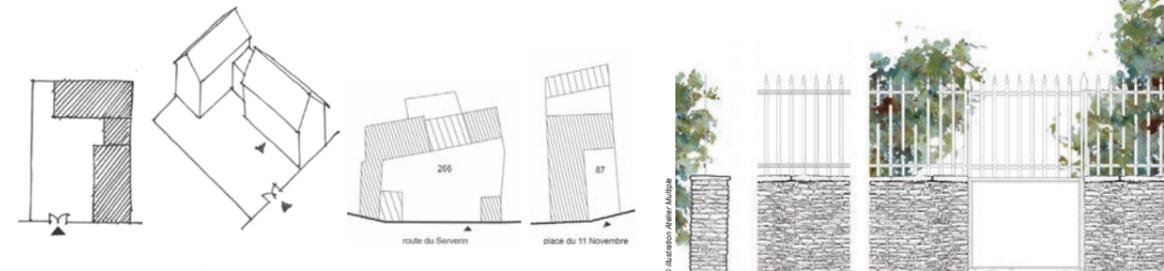
LES MATERIAUX ET PROCÉDES CONSTRUCTIFS

L'AGENCEMENT DES LOGEMENTS ET L'ORGANISATION INTERNE

Expertises :

- caractéristiques architecturales et urbaines des futurs projets
- bonne articulation entre les prescriptions réglementaires du PLU et leur prise en compte par le futur projet
- équilibre entre l'attenuation du qualitatif et la faisabilité économique

Exemple OAP thématique du PLU de Porcieu-Amblagnieu



- implantation et volumétrie,
- façades,
- toitures,
- portes, fenêtres et volets,
- petit patrimoine,
- clôtures,
- couleurs.

Bilan de la concertation et arrêt du PLU

- > Constitution du dossier d'arrêt de PLU
- > Réalisation du bilan de la concertation
- > Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU
- > Le dossier de PLU est consultable par le public.

Enquête publique

- > Consultation des personnes publiques, de l'autorité environnementale et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- > Enquête publique
- > Procès-verbal du commissaire enquêteur de déroulement de l'enquête publique et mémoire en réponse de la commune
- > Rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Approbation du PLU

- > Modification du dossier de PLU en fonction des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique
- > Délibération du conseil municipal approuvant le PLU et réalisation des mesures d'affichage, de publicité et de transmission en préfecture prévues
- > Versement du dossier de PLU sur le géoportail de l'urbanisme.

SIGLES	TITRE COMPLET
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
COS	Coefficient d'occupation des sols
CES	Coefficient d'emprise au sol
POS	Plan d'occupation des sols
ENS	Espace naturel sensible
PDIPR	Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées
SDA	Schéma directeur d'assainissement
DTA	Directive territoriale d'aménagement
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
PLH	Programme local de l'habitat
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SUP	Servitudes d'utilité publique
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRDII	Schéma Régional de Développement, d'Innovation et d'Internationalisation
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
PRAD	Plan Régional d'Agriculture Durable
CMS	Contrat de Mixité Sociale
ALUR	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi)
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)

SOURCES

Délibération du 31 mai 2017

Site internet ou dossier en mairie :
 -compte-rendus réunions de travail et supports de présentation
 -restitution des ateliers de concertation

Diagnostic territorial

Etat initial de l'Environnement

Projet de PADD

Porter à Connaissance de l'Etat