

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées n°2 du 3 octobre 2018

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Fonction et organisme

Franck ANDRÉ-MASSE	Maire de Culoz
Danielle RAVIER	Adjointe au Maire
Marcel ABRY	Adjoint au Maire
Claude FELCI	Adjoint au Maire
Marc GUILLAND	Adjoint au Maire
Jérôme SIXDENIER	Directeur du Développement de Culoz
Sébastien VALLA	DGS Culoz
Véronique TROSSELOT	DDT 01
Mireille CHARMONT-MUNET	Présidente du Scot du Bugey
Sandrine ANTUNES	Service urbanisme Communauté de communes Sud Bugey Scot du Bugey
Anaïs PELOUX	Chargée d'affaires immobilières de la Gendarmerie
Arnaud BOURSE	Syndicat du Haut Rhône
Baptiste JOLIVET	Agence départementale d'ingénierie de l'Ain (ADIA)
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

PERSONNES EXCUSEES

Julien QUINARD	Représentant local de la chambre d'agriculture
M. DIDAT	Chambre d'agriculture
J-M MERIAUX	ONF
Jérémie CHOLET	FRAPNA
ARS	
UDAP	

Objet de la réunion :

- Présentation du diagnostic

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues pour cette réunion relative à la présentation du diagnostic de la révision du PLU communal. Il annonce que la présentation va être effectuée par le bureau d'études en urbanisme missionné par la commune.

SITUATION DE LA COMMUNE

Cadres législatif et réglementaire

Un rappel synthétique est fait des cadres législatif et réglementaire dans lesquels s'inscrit la révision du PLU.

Le SCOT comme document intégrateur des normes supra-communales (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc...), est prescripteur d'orientations à l'échelle d'un territoire « pertinent » sur le plan de l'aménagement

Il est souligné que :

- le SCOT, qui classe Culoz comme un des deux pôles d'appui du territoire, prévoit pour cette commune un développement diversifié incluant l'économie, les services publics, le transport ferroviaire, le tourisme et l'habitat.
- L'enveloppe urbaine, au sein de laquelle près de 43% des logements prévus doivent se réaliser (sur un total de 605), suit relativement bien le tissu bâti : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER estime que la seule différence notable concerne la continuité urbaine entre Culoz et le quartier de Landaize, qui n'existe pas encore.

Les représentantes du SCOT demandent d'apporter la correction suivante : il s'agit du SCOT du Bugey, et non pas du Haut Bugey.

Un PLU nécessitant d'être révisé parce qu'il n'est pas adapté aux nouveaux besoins identifiés de l'aménagement du territoire, ainsi qu'en raison de la superficie importante des surfaces classées en zones U et AU.

Il est précisé que l'évaluation du PLU commandée par la commune en 2013 avait conclu à une nécessité de retravailler le document d'urbanisme, en raison d'une polarité urbaine mal identifiée, d'une faible maîtrise du développement urbain et de la qualité des opérations, d'une non-conformité avec le Grenelle 2.

De plus, une partie significative des zones AU n'est plus aménageable, en raison de la loi ALUR (gel des zones 2AU) et de protections environnementales ou patrimoniales (notamment la zone AUX de Martini située en zone humide).

L'étude menée avec le CAUE (opération Cœur de Village Culoz 2025), qui a conduit à l'élaboration de fiches actions, s'inscrit dans une volonté communale de faire évoluer sa politique d'aménagement.

Démographie et population

Les principales conclusions en terme de positionnement sont que, dans un contexte d'expansion de la couronne périurbaine à l'ensemble du Bugey, Culoz se distingue comme espace urbain bien identifié dans un environnement encore rural, ainsi que par une bonne localisation en matière de liaisons ferrées par rapport aux villes de la région. Par contre, la commune souffre de contraintes naturelles d'accessibilité par la voiture (lac, montagnes) qui rendent plus difficiles les liaisons avec les villes les

plus proches, et qui expliquent la situation de goulot d'étranglement du bourg, point de passage obligé des poids lourds se rendant dans le Bugey et le Valromey.

La présence de la gare est un atout à valoriser et des précisions sont apportées par les élus : il s'agit notamment d'aménager un deuxième quai pour capter les liaisons entre Chambéry et Genève.

En ce qui concerne l'évolution démographique, il faut souligner :

- La croissance démographique lente depuis 1968, avec toutefois une reprise depuis les années 2000, bien qu'elle soit moins importante qu'à l'échelle de la communauté de communes. Il est précisé que la croissance reste alimentée principalement par le solde naturel, mais que le solde migratoire est positif également. Culoz commence à bénéficier d'une attractivité liée au desserrement des villes du sillon alpin, Genève, Annecy, Aix-les-Bains et Chambéry.
- Une population familiale et une spécificité qui est le maintien de la proportion des jeunes de 15-29 ans, ainsi qu'une tendance au vieillissement avec une part des plus de 60 ans qui tend à augmenter. Il en ressort des besoins spécifiques à prendre en compte, notamment l'offre en logements adaptée à la diminution de la taille des ménages, à la stabilisation des jeunes actifs en début de parcours résidentiel. Il y a une problématique particulière qui est la forte augmentation des familles monoparentales.
- Une population aux revenus fragiles : il faut notamment souligner un phénomène de paupérisation d'une partie des ménages constatée par la commune, ainsi que l'augmentation du chômage, qui ne peut pas uniquement s'expliquer par les pertes d'emplois chez UTC, compte tenu de la proximité de bassins d'emplois dynamiques en Savoie et Haute-Savoie. Il y a donc un enjeu de diversification du logement à destination d'une part des ménages modestes et d'autre part à destination des populations plus solvables qui s'installent plutôt dans les communes rurales du Bugey Sud.

Les élus de la commune et les représentantes du SCOT précisent que le SCOT prévoit une diminution de la proportion de locatif social à Culoz : cette dernière, évaluée à 26% en 2016, doit passer à 23% dans le cadre du SCOT.

Agriculture

Une réunion sur l'agriculture a eu lieu le 21 mars 2018. L'agriculture se caractérise :

- par un nombre réduit d'exploitants, avec 3 agriculteurs céréaliculteurs qui mettent en valeur l'essentiel des terres agricoles. Une conséquence est la vulnérabilité réduite de ces exploitations vis-à-vis des extensions urbaines susceptibles d'impacter les terres exploitées.
- Par une activité diversifiée : céréaliculture, élevage, alpages, viticulture, sylviculture, apiculture, truffes.
- Par des enjeux environnementaux que doit intégrer l'activité agricole, compte tenu de la très forte richesse des milieux naturels, de l'importance des zones humides, de la présence de captages d'eau potable.
- Un enjeu particulier : les zones d'AOP viticoles qui impactent des secteurs bâtis sur les coteaux. Il y a donc de fortes probabilités pour que le projet d'urbanisation touche des secteurs d'AOP : l'INAO devra être consulté en amont.

Tourisme

Les principaux enjeux liés au tourisme sont :

- Le développement de l'attractivité du territoire en lien avec le vélo, les randonnées, le sport en montagne : il y a de ce point de vue une politique intercommunale de rééquilibrage de l'attractivité du territoire en tenant compte du Colombier.
- Le développement de capacités d'hébergement, qui sont actuellement faibles.

Activités économiques et emplois

Au regard du caractère exceptionnel de la concentration d'emplois sur le territoire, mais également des fragilités constatées – très forte dépendance par rapport à UTC, qui supprime des emplois (de ce point de vue, l'estimation Insee qui indique 1852 emplois n'est pas à jour) – les enjeux sont :

- D'identifier des possibilités d'accueil : diversification du tissu économique avec accueil d'activités compatibles avec un environnement résidentiel, et identification de fonciers potentiels, la zone de Martini n'étant pas aménageable.
- Poursuivre les efforts en faveur de l'attractivité de Culoz pour « loger » les cadres et les employés des établissements installés à Culoz.

Moyens de transport et de communication

Les données sont issues du diagnostic réalisé par le CAUE (opération Cœur de Village Culoz 2025) : elles montrent la situation de la desserte par les transports (voir la partie sur la démographie et population), ainsi qu'une évolution qui est la part croissante des Culoziens qui travaillent hors de la commune (52% environ des actifs selon la mise à jour 2015 du recensement Insee).

Equipements et services

Il faut souligner un niveau d'équipement en adéquation avec le positionnement de polarité, très confortable pour une population de 3000 habitants, avec une échelle d'influence au-delà des limites communales.

En matière d'équipements scolaires, toutes les classes sont occupées avec des possibilités d'évolution des équipements existants, sauf pour l'école maternelle qui est plus contrainte. Toutefois, il n'y a pas de besoins à court terme de nouveaux équipements, sauf peut-être le restaurant scolaire qui est saturé.

Commerces et services

Les besoins portent sur le maintien et la diversification d'un tissu commerçant en centre ville et l'amélioration des devantures et abords des commerces. Il y a également un enjeu spécifique avec la présence d'un supermarché à proximité du centre bourg, qui semble avoir retrouvé son attractivité malgré l'implantation d'autres enseignes dans les environs, notamment à Béon.

Les usages

Dans le cadre du premier atelier de concertation organisé avec les habitants, un travail sur les usages a été réalisé. Il fait ressortir :

- De manière globale : l'expression d'un fort attachement à la commune et d'une perception de ses potentiels, liés à la qualité de vie, à la gare, à la diversité des services et commerces, aux sites de valeur (Rhône, Colombier, zones humides et étangs, patrimoine bâti...). Les participants sont de fait sensibles également aux dysfonctionnements perçus : occasions manquées (ViaRhôna...), manque de places véritables, peu de possibilités de jeux pour les enfants, trafic de transit des poids lourds en centre bourg.
- La diversité des lieux de rencontre entre Culoziens, avec un manque d'attractivité du centre bourg
- Une très forte coupure liée à la voie ferrée, qui « isole » de fait les quartiers du Péage et de Martini par rapport à celui de la gare, alors que ces quartiers étaient davantage reliés par le passé. Autre coupure spécifique : la clôture d'UTC pour les cheminements doux.
- Le besoin global d'amélioration et de requalification des quartiers situés au sud de la RD904 : il s'agit également des quartiers où se trouvent les ménages les plus modestes.
- Perception d'un fonctionnement en hameau pour Landaize et Pontenay.

Développement de l'habitat

Les données issues de l'Insee et de Sitadel ont été complétées par un recensement et une cartographie des permis accordés entre 2008 et 2017. Il ressort de l'analyse :

- un rythme de construction de logements modéré, de moins de 20 logements par an, en regain au regard de la période 1980-1990. Il faut noter le nombre important de réhabilitations. Toutefois, dans le cadre du SCOT, la croissance à compter de 2016 devra être nettement plus élevée, de 1,9% par an, en se basant sur les chiffres du recensement de 2015. La représentante de la communauté de communes et du SCOT précise que le taux prévu sur la base des chiffres du recensement de 2012 était de 1,7% par an. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que seulement 59% des logements futurs correspondent à l'accueil des futurs habitants, si on se base sur la taille des ménages actuelle de 2,2. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER conclue qu'au regard des tendances actuelles les objectifs du SCOT constituent un maximum.
- Un parc où la part des grands logements reste importante, et un besoin d'une diversification en faveur de plus petites surfaces (1 à 3 pièces notamment). Il faut également souligner une diversité forte des prix, avec une offre s'adressant à des ménages modestes à 1000-1500 euros par m², notamment pour des appartements dans l'ancien, et une offre à des prix plus élevés à 2000-2500 euros par m² pour du neuf ou des maisons dotées d'un terrain. Cela corrobore le constat des différentes catégories de ménages s'installant sur la commune. La spécificité de Culoz est que la commune est au contact avec la CA Grand Lac où les prix moyens sont beaucoup plus élevés (supérieurs à 2500 euros par m²). Il faut préciser que l'individuel neuf se vend avec des surfaces de terrain de plus de 700 m², ce qui reste supérieur aux moyennes observées dans les zones plus tendues, où les surfaces de terrain sont désormais inférieures à 500 m². Un élu observe toutefois que la tendance, y compris à Culoz, est à la diminution, avec des surfaces de terrain de 400-500 m².
- Un parc social étoffé, mais ancien et peu diversifié : habitat collectif, grands logements alors que la demande actuelle porte surtout sur les T3. La vacance est très faible. Il y a un enjeu de renouvellement de ce parc. De ce point de vue, il faut citer la cité SNCF, dont le caractère de bâti témoin fige les évolutions.

- Bilan : l'enjeu est de trouver l'équilibre d'une offre adaptée aux besoins des ménages existants et ceux susceptibles de pouvoir être accueillis, tout en étant attractive sur le plan de son environnement résidentiel et de l'accès aux équipements et services. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER cite l'exemple des difficultés de commercialisation des 33 logements collectifs construits à proximité de la gare : il faut s'interroger sur les ménages susceptibles de s'intéresser à l'offre, mais également sur des éléments de contexte propres tels que la localisation du bâtiment dans l'ombre de la falaise, le bruit des trains, l'absence d'espaces verts collectifs...

ANALYSE TERRITORIALE

Armature territoriale et consommation de l'espace

L'analyse du développement urbain et de la consommation de l'espace est basée sur le recensement des permis. Elle montre :

- Une moyenne de 28 logements par hectare : il s'agit donc d'une densité élevée qui s'explique par les opérations de logements collectifs et de réhabilitations.
- Un développement insuffisant dans le bourg, qui ne représente que les deux tiers des logements réalisés.

Armature viaire et des espaces collectifs

Il faut souligner le caractère fortement structuré du réseau viaire, avec peu de voies en impasse ou de voiries privées en îlots résidentiels, ainsi qu'une offre importante en stationnement public dans le centre bourg. Toutefois, un certain nombre de contraintes s'observent : passage des poids lourds en centre bourg, absence de véritable place, manque de lisibilité des circulations et faible qualification des voies au sud de la RD904, coupure formée par la voie ferrée et des obstacles naturels, problème du stationnement résidentiel.

Monsieur le Maire souligne la perception différenciée des facilités en matière de stationnement : les professionnels de la maison de santé ont estimé qu'il manquait du stationnement de proximité dans le centre ville. Il y a également un problème d'occupation des parkings publics par des riverains qui ne se garent pas chez eux.

L'armature viaire et des espaces collectifs a été travaillée dans le cadre des ateliers de concertation. Les participants ont notamment mis en avant les besoins de développement des modes doux, l'animation de la vie locale, le développement de la gare.

Equipement du territoire, servitudes et contraintes

Les principaux éléments susceptibles d'impacter le projet urbain sont présentés :

- situation de l'assainissement collectif.

Des précisions sont apportées par le directeur du Développement de Culoz sur le programme d'amélioration des équipements, définis par un schéma directeur d'assainissement : il est prévu pour 4 ans (échéance 2021) une amélioration du réseau et la création d'un bassin de rétention, puis la création d'une nouvelle station d'épuration à compter de 2026. Il est également précisé que la commune va se doter d'un zonage des eaux usées et des eaux pluviales, défini en relation avec le PLU.

- Prise en compte des captages d'eau potable, avec un fort enjeu de diminution de la vulnérabilité de l'alimentation (captage de Culoz soumis à des risques de pollution).

Les élus précisent que le captage du Colombier est abandonné, bien que les périmètres de protection s'appliquent toujours. La solution en cours pour sécuriser l'approvisionnement est la connexion du réseau avec celui de la commune de Béon.

Le cas des déchets présents au niveau des périmètres de captage de Culoz est discuté. Ces déchets sont situés notamment dans les fossés bordant la route départementale.

- Une richesse exceptionnelle des milieux naturels couvrant une bonne partie des espaces extérieurs au bourg et un enjeu de qualité environnementale des projets en milieu urbain
- Des risques naturels pris en compte par un Plan de Prévention des Risques portant sur les mouvements de terrain et les inondations du Rhône, une nouvelle carte des aléas d'inondation du Rhône, la présence de 14 cavités, ainsi qu'une étude sur les éboulements réalisée suite au glissement qui s'est produit au Colombier en 2017.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER demande quand le PPR va intégrer la nouvelle carte des aléas d'inondation du Rhône, afin notamment de prendre en compte les inondations liées aux ruisseaux lors des crues du Rhône. Il est répondu que la DDT a relancé le BRGM, en charge de la nouvelle étude sur les éboulements, afin qu'à l'issue de cette étude le futur PPR soit lancé.

Il est également demandé si les documents actuels prennent bien en compte l'ensemble des risques naturels sur la commune. Si ce n'est pas le cas, faut-il que la commune engage l'élaboration d'une carte des aléas naturels ? L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que cette question émane également du bureau d'études EPTEAU, qui a réalisé le schéma directeur d'assainissement. La représentante de la DDT répond qu'elle va se renseigner.

La présidente du SCOT informe que des évolutions législatives sont à attendre sur la prise en compte des risques naturels, notamment sur la question des constructions derrière les digues.

- Risques technologiques : 4 ICPE, et surtout des sites de présomption de pollution (BASIAS).

Un indice de pollution potentielle impacte un grand espace libre du quartier de la gare qui est un des sites potentiels majeurs pour le développement de la commune.

- Nuisances. Surtout le trafic poids lourds dans le centre bourg.

Typologies bâties

Les différentes typologies bâties sont présentées, ainsi que l'évaluation des densités.

- Bâti villageois, nécessitant une approche globale prenant en compte le bâti, le jardin et la rue.
- Le bourg : l'enjeu n'est pas de densifier ce tissu bâti, mais plutôt de requalifier les fronts bâtis, de préserver les jardins, d'aménager les rues et les espaces collectifs.
- La spécificité des tissus bâtis du quartier de la gare, avec des constructions diversifiées liées au passé industriel de la commune.
- Pavillonnaire principalement individuel, avec une forte proportion de maisons antérieures aux années 1980. Il y a un enjeu de réinvestissement du pavillonnaire ancien.

- Habitat collectif, qui se caractérise par son insertion dans des environnements très variés. Les enjeux sont de remédier au vieillissement d'une partie du parc collectif et de développer une offre attractive.

Morphologie urbaine, patrimoine et paysage

L'analyse de la morphologie urbaine, du patrimoine et du paysage a été abordée en atelier de concertation avec les habitants.

- Le bourg : nécessité d'une approche globale portant sur le traitement de la rue, les seuils bâtis et les façades, ainsi que les commerces. Il y a un enjeu spécifique de conservation des jardins du tissu bâti ancien, dont certains présentent une qualité paysagère et patrimoniale remarquable.
- Le village : environnement attractif, en retrait des voies passantes. Il y a également une complexité du bâti à prendre en compte, avec des constructions imbriquées et des jardins qui ne sont pas toujours attenants à l'habitation. L'urbaniste donne l'exemple d'un ensemble de jardins appartenant à de nombreux riverains.
- La gare : une approche globale nécessaire pour prendre en compte la diversité des tissus bâtis, la valorisation des « liants » (alignements bâtis, clôtures, voies...) et de la gare. Les différents types de constructions présentes dans le quartier sont des références possibles pour les projets futurs.
- Coteaux : un environnement attractif à dominante pavillonnaire, avec quelques logements collectifs. Il faut s'interroger sur les mutations potentielles d'un tissu pavillonnaire souvent vieillissant, occupant de grandes surfaces.
- Les entrées par la RD904 : entrées principales, marqueurs forts de l'identité communale. L'entrée en venant du Rhône est globalement plus marquée que celle en venant de Béon.
- Les quartiers du Péage, de Martini et de la Plaine : des quartiers coupés du bourg par la voie ferrée. L'enjeu pour le développement du secteur est le franchissement modes doux de la voie ferrée. Le secteur de la Plaine est plus spécifiquement touché par un développement du pavillonnaire diffus.
- Landaize : hameau encore distinct du bourg, dont il est séparé par des espaces agricoles et naturels.
- Chatel : hameau impacté par sa traversée par la route départementale. Un besoin de liaison cyclable en direction du bourg a été souligné dans le cadre de la concertation.

Deux projets sont en cours au quartier de la Plaine.

Un permis d'aménager a été accordé pour un lotissement comportant 16 logements (8 en accession et 8 en locatif social) ainsi que 7 lots à bâtir, sur des terrains progressivement acquis par la commune.

Il y a également un projet de déplacement de la gendarmerie et des logements de gendarmes, afin d'une part de remédier à la vétusté des bâtiments actuels et d'autre part d'avoir des locaux suffisants pour accueillir une brigade. Un terrain a été prévu le long de la rue de la Plaine, mais il ne convient pas au futur équipement en raison de la présence d'une ligne haute tension. Un autre site a été identifié à proximité, qui n'est pas touché par la ligne haute tension, et dont le foncier est pour partie propriété

de la commune. La représentante de la Gendarmerie demande que la commune confirme par courrier ce nouvel emplacement.

La rue du Péage a été récemment réaménagée avec notamment la création d'un trottoir. Un projet de liaison piétonne et cyclable est prévu le long de la rue de la Plaine jusqu'au pont franchissant la voie ferrée, qui se poursuivra ensuite jusqu'au supermarché d'une part et jusqu'au collège d'autre part. Monsieur le Maire ajoute qu'il souhaite également que la possibilité de création d'une passerelle enjambant la voie ferrée soit également soumise à réflexion.

La possibilité de développer des projets pour du loisir sur l'étang Rica est également discutée.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES TISSUS BATIS EXISTANTS

L'analyse des capacités de densification et de mutation des tissus bâtis existants fait ressortir un potentiel d'un peu plus de 6 hectares environ, dont 4,4 hectares dans les quartiers rattachés au bourg (centre bourg, village, gare, coteaux). Il y a également un potentiel foncier lié aux terrains bâtis divisibles. Il a été décidé de préserver spécifiquement les jardins dans le bâti ancien, au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic.

Sur la base d'un scénario dense, le potentiel global est de 350 logements en densification, avec un besoin de 10 hectares pour 200 logements en extension, soit un total de 550 logements pour la période 2019-2036. Ce potentiel doit être affiné, d'une part pour l'établir sur une échelle de temps à 10-12 ans, d'autre part parce que le calcul reste théorique, et ne prend pas en compte la rétention foncière.

Afin de travailler sur ce scénario dense, des secteurs de projet en tissu bâti ont été proposés par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER, et seront travaillés avec les élus :

- Le site ayant le plus fort potentiel correspond à un grand espace libre interstitiel au niveau du quartier de la gare
- l'entrée par la route de Béon jusqu'à la place Louis Mathieu, avec des besoins forts d'amélioration de cette entrée de ville et des possibilités de densification ou de mutation du bâti
- Un gros bâti mutable rue du Boulodrome.
- Le site de la zone commerciale face à UTC.
- Des terrains libres et jardins à l'amont immédiat du village.
- Des grands jardins et des terrains libres au niveau de la rue du Colombier, mais situés en grande partie en périmètre d'AOP.
- Deux autres sites dans le secteur des coteaux, correspondant à des grands jardins principalement.

Il faut souligner les contraintes propres à ces sites de projet : pollutions (quartier de la gare), tissus complexes (réhabilitations de bâtis, évolution de jardins).

SUITES A DONNER

Le compte-rendu sera transmis avec le document présenté en réunion.

Le diagnostic va être rédigé et soumis à l'avocat en charge du suivi de la révision du PLU. La commune va alors passer à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**

** **

Monsieur le Maire
Franck ANDRE-MASSE

proposé par :
cabinet Emmanuel ROGER