Réunion publique

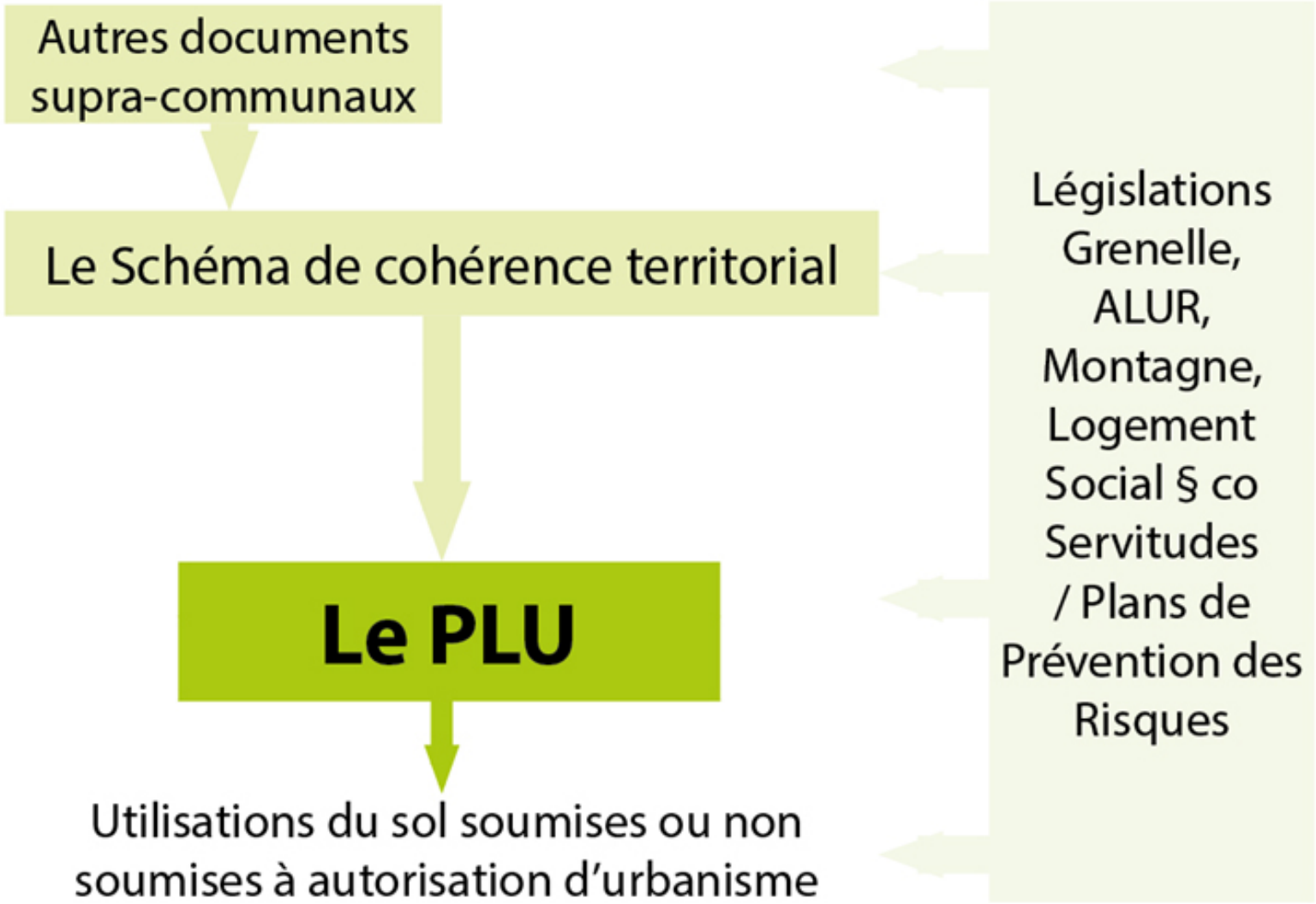
25 juin 2019

Le contexte de la révision

1

HIERARCHIE DES NORMES

Le PLU doit respecter une hiérarchie des normes

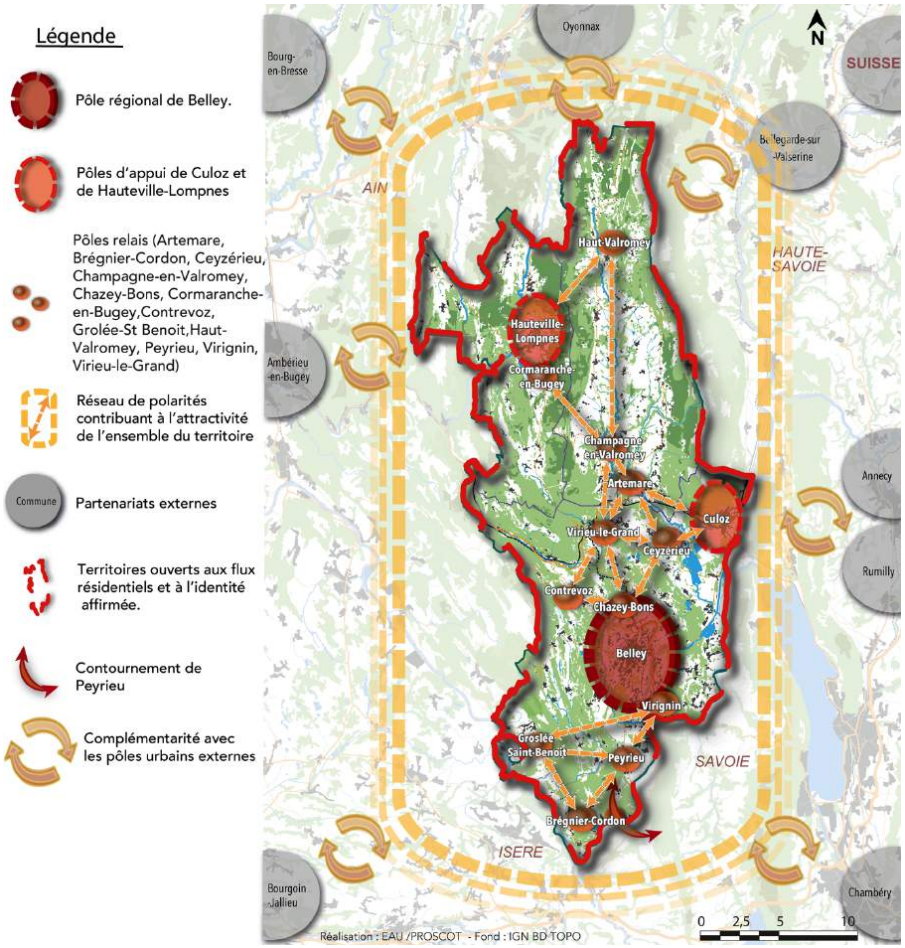


SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

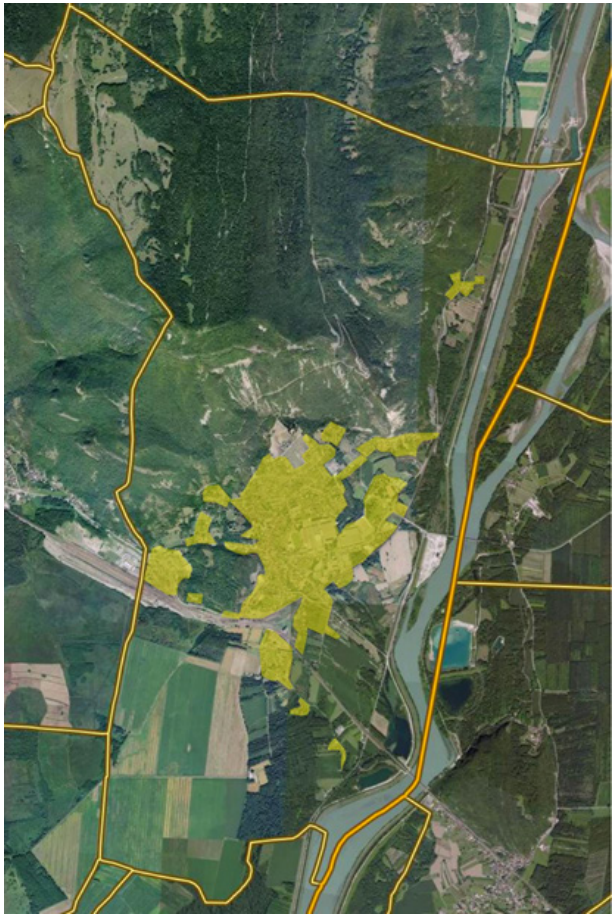
Culoz : un pôle d'appui pour un développement diversifié

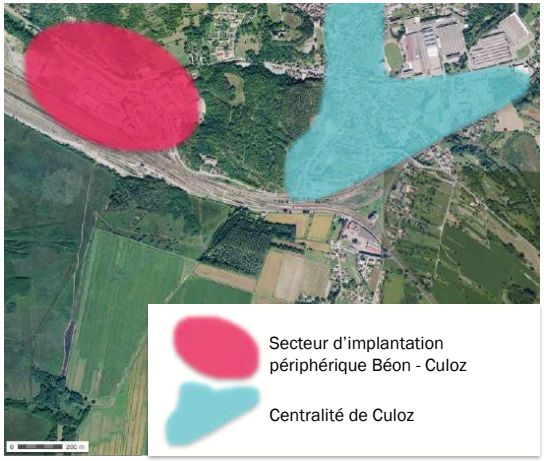
Près de la moitié de l'urbanisation future au sein de l'enveloppe résidentielle

Armature urbaine du SCoT du Bugey



Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT





LE PLU EN VIGUEUR

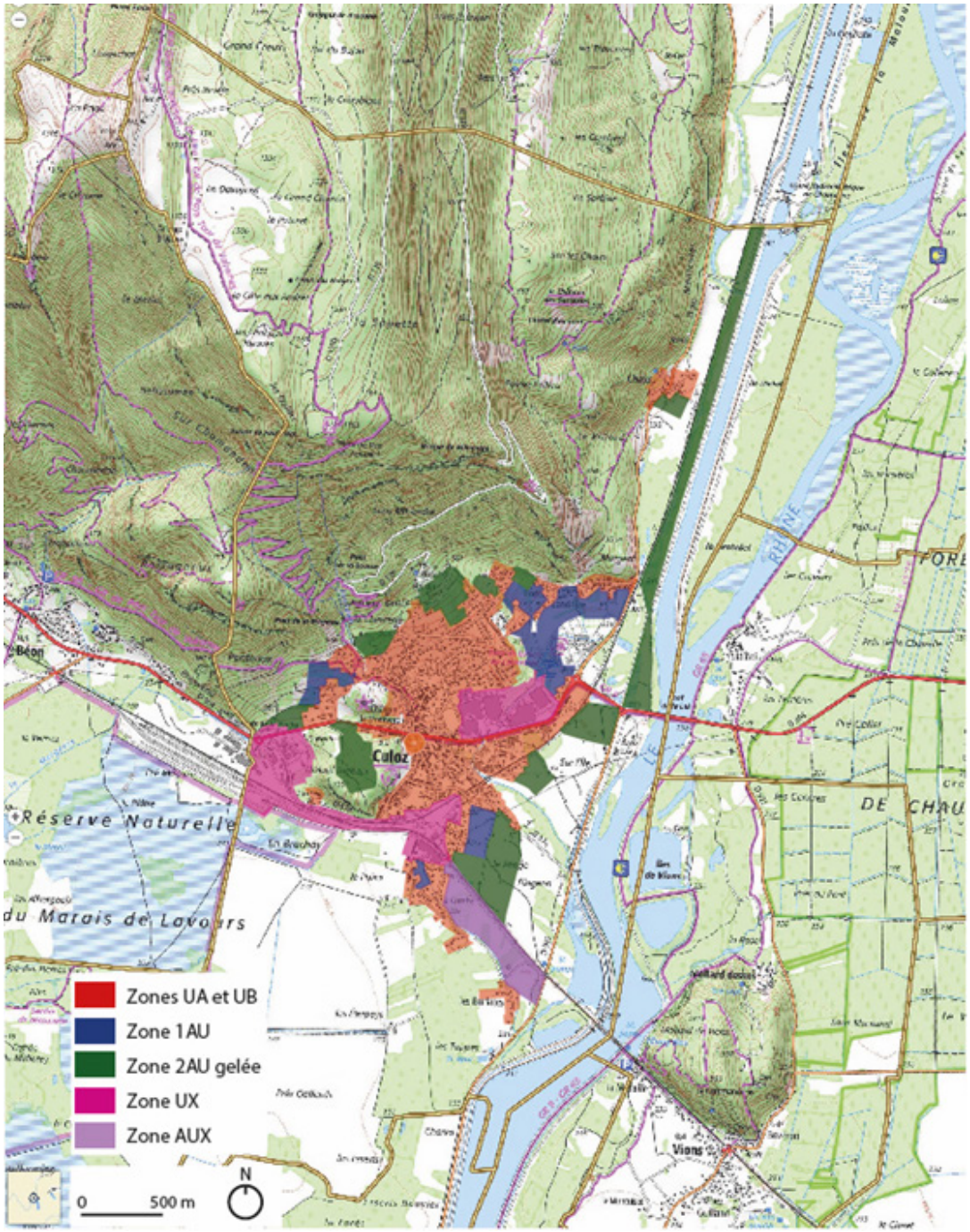
Une révision du PLU justifiée par :

-des zones «constructibles» surdimensionnées à revoir

-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

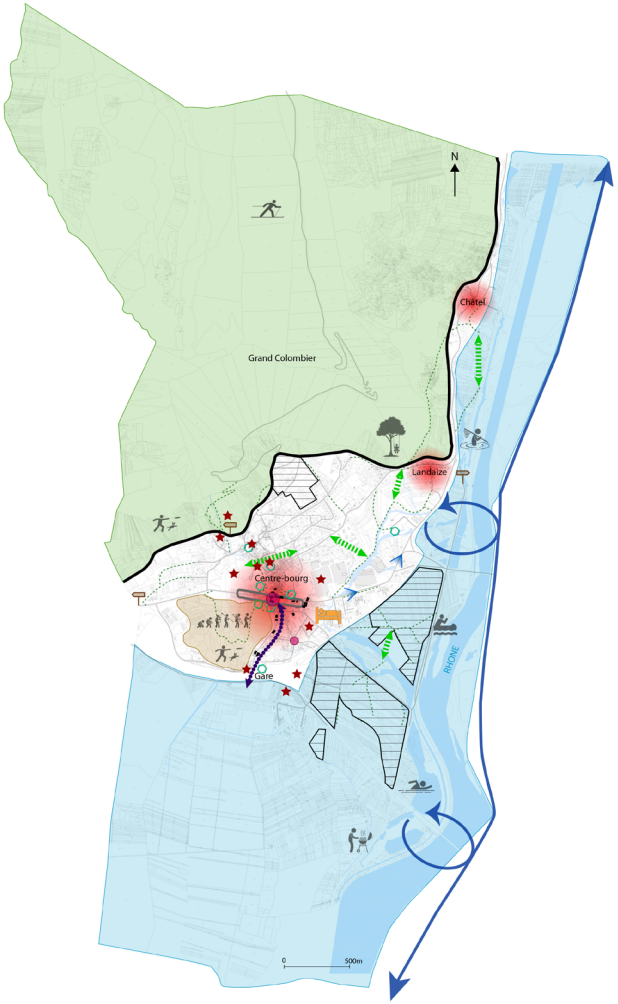


LE PROJET COEUR DE VILLAGE CULOZ 2025

Le programme-actions établi avec le CAUE :

-valorisation de parcs paysagers

-développement de projets urbains pour le centre bourg, le «vieux bourg», le château de Montvéran et le Clos Poncet, le quartier de la Gare



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 D 904 à proposer
- Places à réorganiser
- Cheminements doux au centre-bourg et entre les équipements publics à développer
- Variantes aux chemins internationaux (Viarhôna, chemin de Compostelle) à proposer

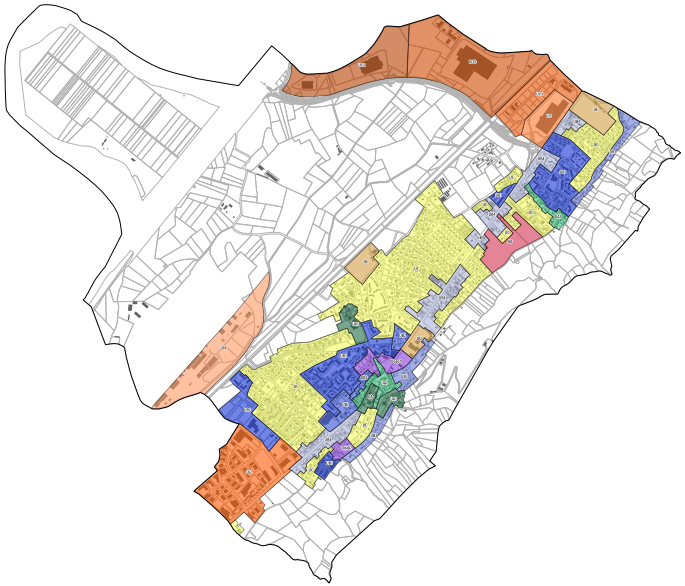
Améliorer le cadre de vie et l'attractivité de Culoz

- 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

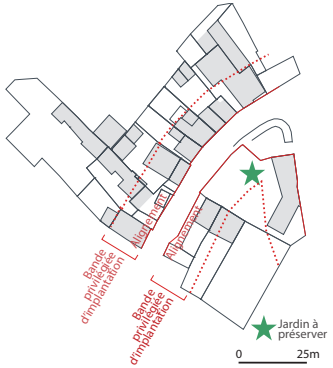
LE NOUVEAU REGLEMENT DES PLU

Un équilibre entre des règles qualitatives et l'économie du projet

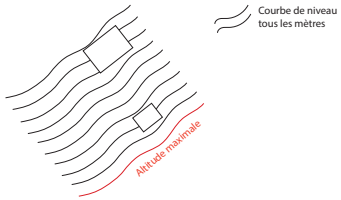
Les destinations (habitat, activités...) et les types de logements

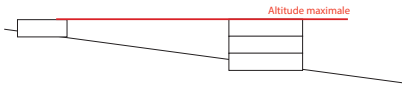


Le règlement des implantations

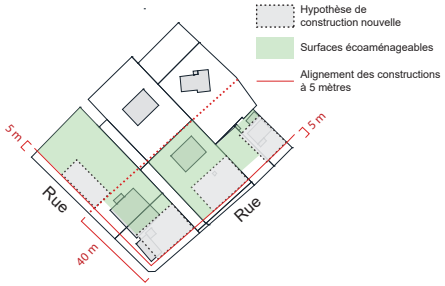


En tissu bâti ancien

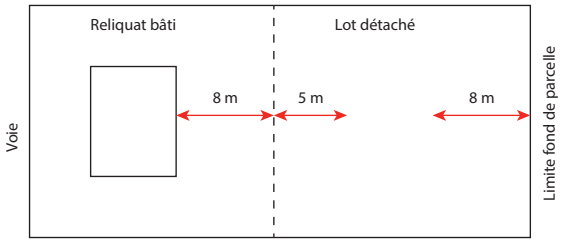




Dans la pente

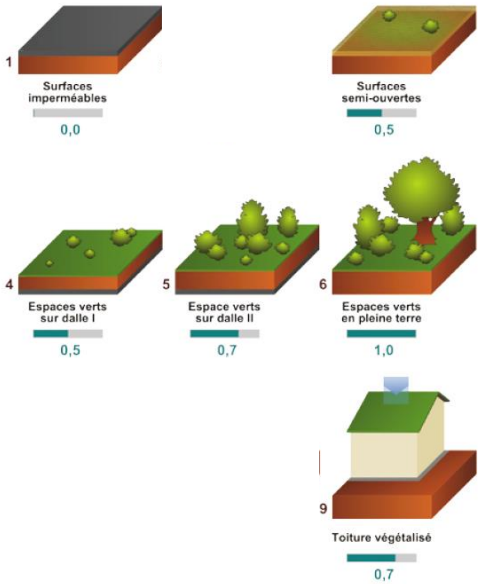


En site de «densification»



En tissu pavillonnaire

Les règles environnementales



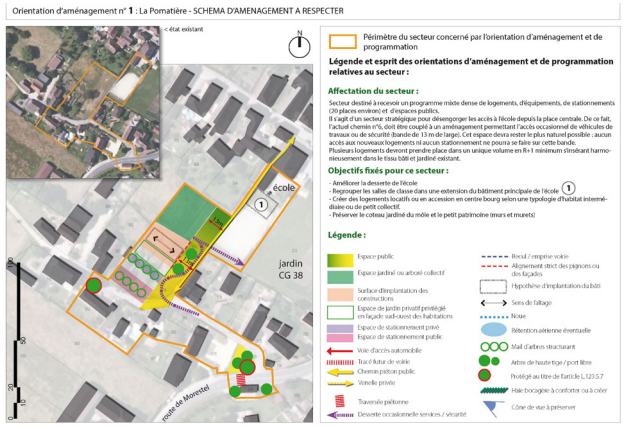
L'aspect extérieur et le patrimoine

Travail de recherche de palette chromatique sur la commune de Brison Saint Innocent (73)

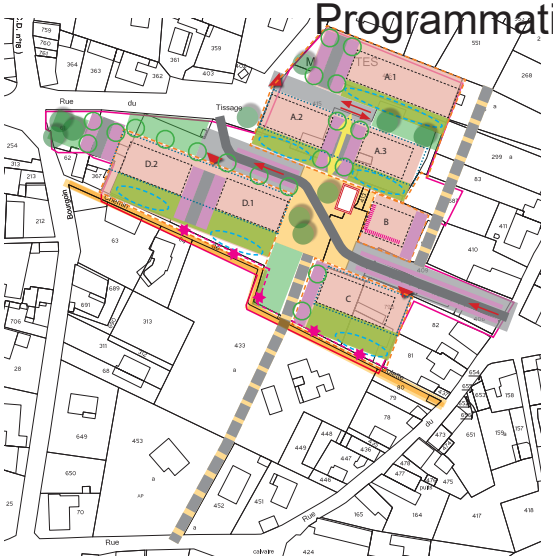
LES NOUVELLES OAP (1) DES PLU

(1) Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un nouvel outil de projet

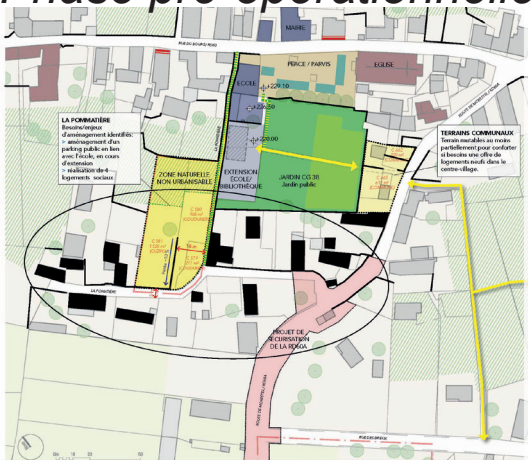


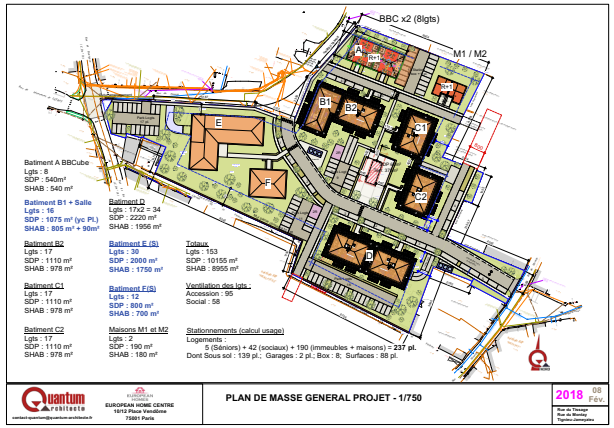
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation

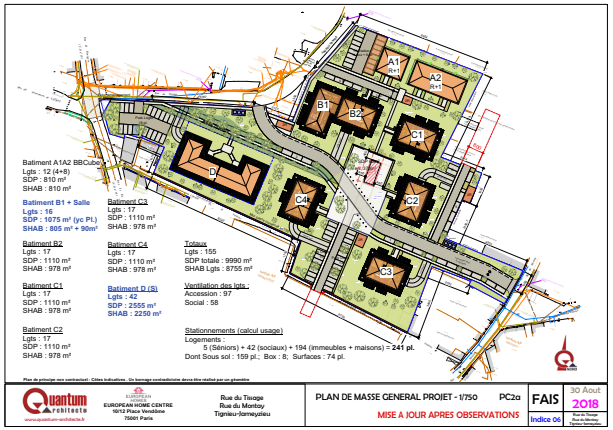
Phase pré-opérationnelle





Premier projet

Mise en oeuvre



Second projet

LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLU

Modalités de concertation prévues :
-affichage délibératio de prescription
-Registre en mairie
-Possibilité d'écrire au maire
-Diffusion des compte-rendus de travail
-Articles dans presse et bulletin municipal
-Réunions publiques ou thématiques

Réunion publique de lancement 15 mai 2018
Ateliers de concertation du 4 juin 2018 et du 28 juin 2018

Réunion publique de lancement :

Questions discutées :

-la situation de la commune par rapport au Bugey et à la Savoie,
-les documents de risques
-les objectifs du SCOT, la rétention foncière et la densification dans le tissu bâti
-éventualité d'un PLU intercommunal
-le train
-circulation poids lourds et sécurité
-liaisons modes doux
-compétence communale pour intervenir sur une route départementale
-valorisation de l'environnement, chemins

LA CONCERTATION DANS LE CADRE DU PLU

Modalités de concertation prévues :

-affichage délibératio de prescription
-Registre en mairie
-Possibilité d'écrire au maire
-Diffusion des compte-rendus de travail
-Articles dans presse et bulletin municipal
-Réunions publiques ou thématiques

Réunion publique de lancement 15 mai 2018
Ateliers de concertation du 4 juin 2018 et du 28 juin 2018

Les deux ateliers de concertation (compte-rendus sur site internet mairie) :

Thématiques abordées	**Questions discutées**
Positionnement de la commune	Situation, gare, image, flux de transit
Cohésion communale	Nature et patrimoine, liaisons, entrées de ville
Déplacements modes doux	Spots de ballade et potentiels modes doux, «barrières», trafic PL, localisation des quartiers
Cadre de vie	Grands paysages, vie villageoise, eau
Attractivité loisirs et tourisme	Vélo, découverte des sites, besoins d'infrastructures, base de loisirs, plans d'eau
Animation de la vie locale	Commerces, équipements, places publiques, zones d'activités, base de loisirs, activités jeunes
Facteurs d'installation à Culoz	Cadre de vie, gare, prix immobilier, trafic

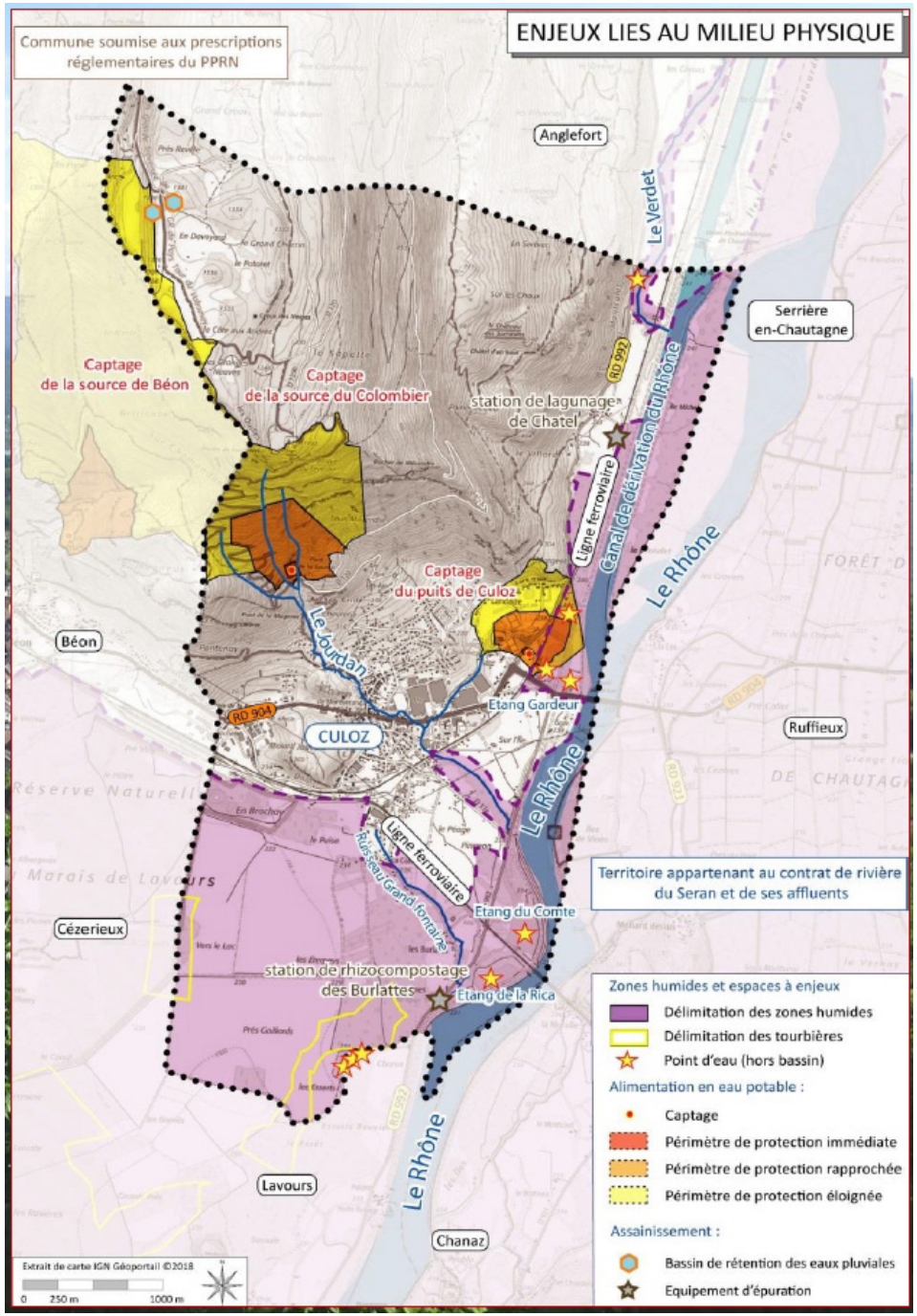
Perception quartiers de Culoz	**Questions discutées**
Bourg, village, coteaux, zones d'activités...	Situation géographique, déplacements, espaces publics, habitat et activités, patrimoine, intégration paysagère, vie associative, stationnement, risques, nuisances

Cadre de vie des quartiers	**Recensement et perception par les habitants des éléments à mettre en valeur, à améliorer et à intégrer dans les futurs aménagements (détail partie 5)**

L'état initial de l'environnement

2

MILIEU PHYSIQUE



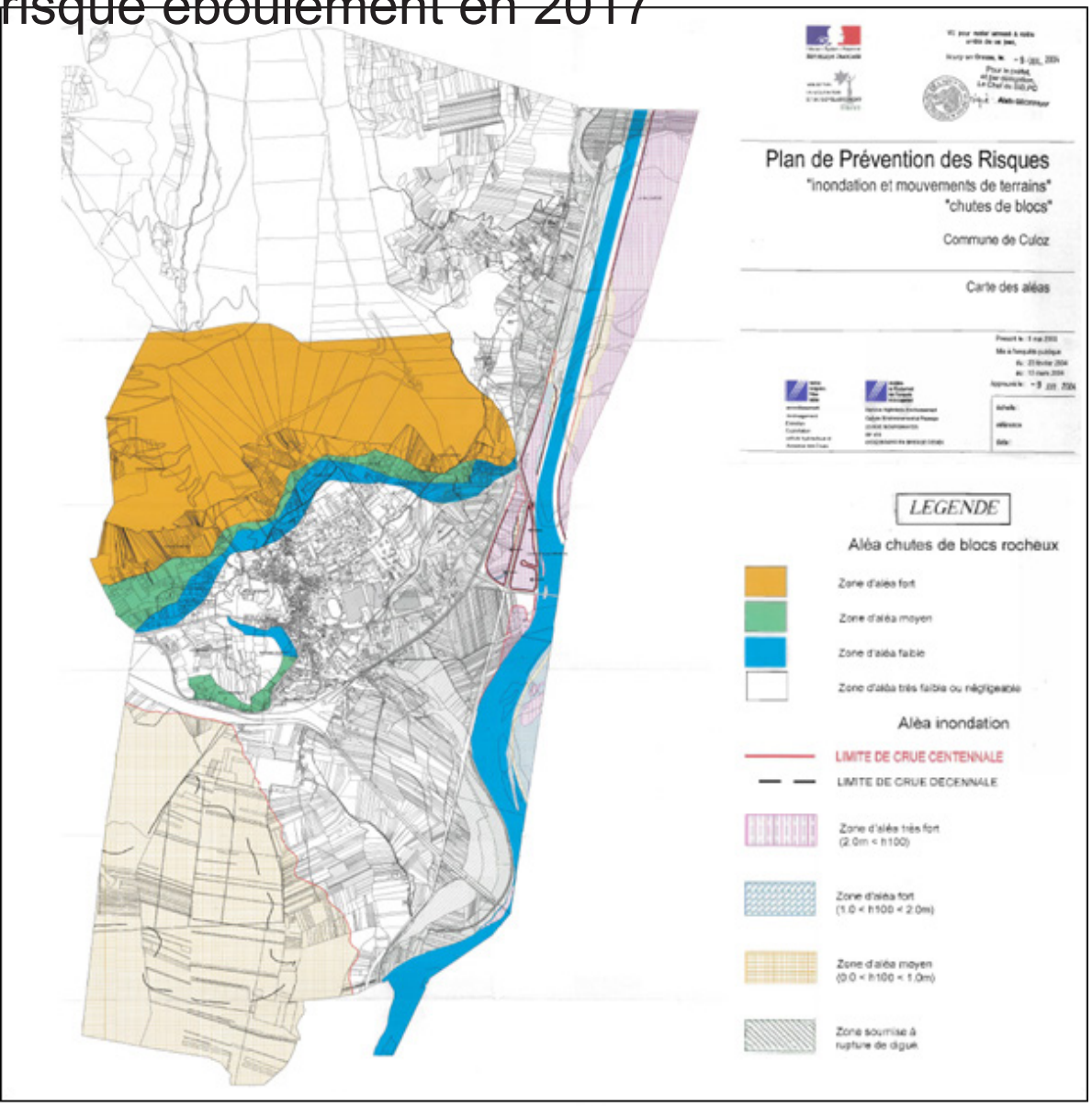
Des travaux de mise aux normes des réseaux et de renforcement de la station d'épuration du bourg

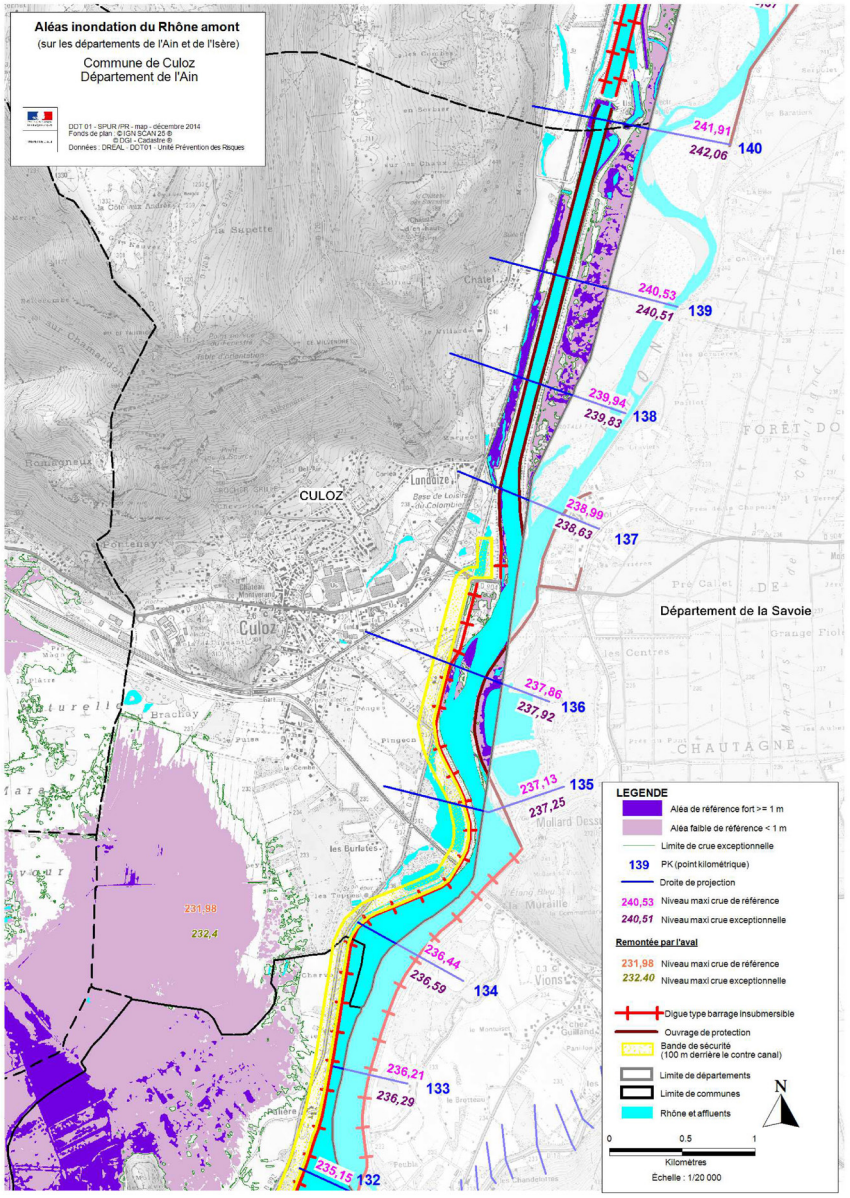
Une gestion des eaux pluviales à préciser

Des masses d'eau souterraines considérées comme stratégiques, dont un captage exploité (Culoz) et une source de secours (Colombier)

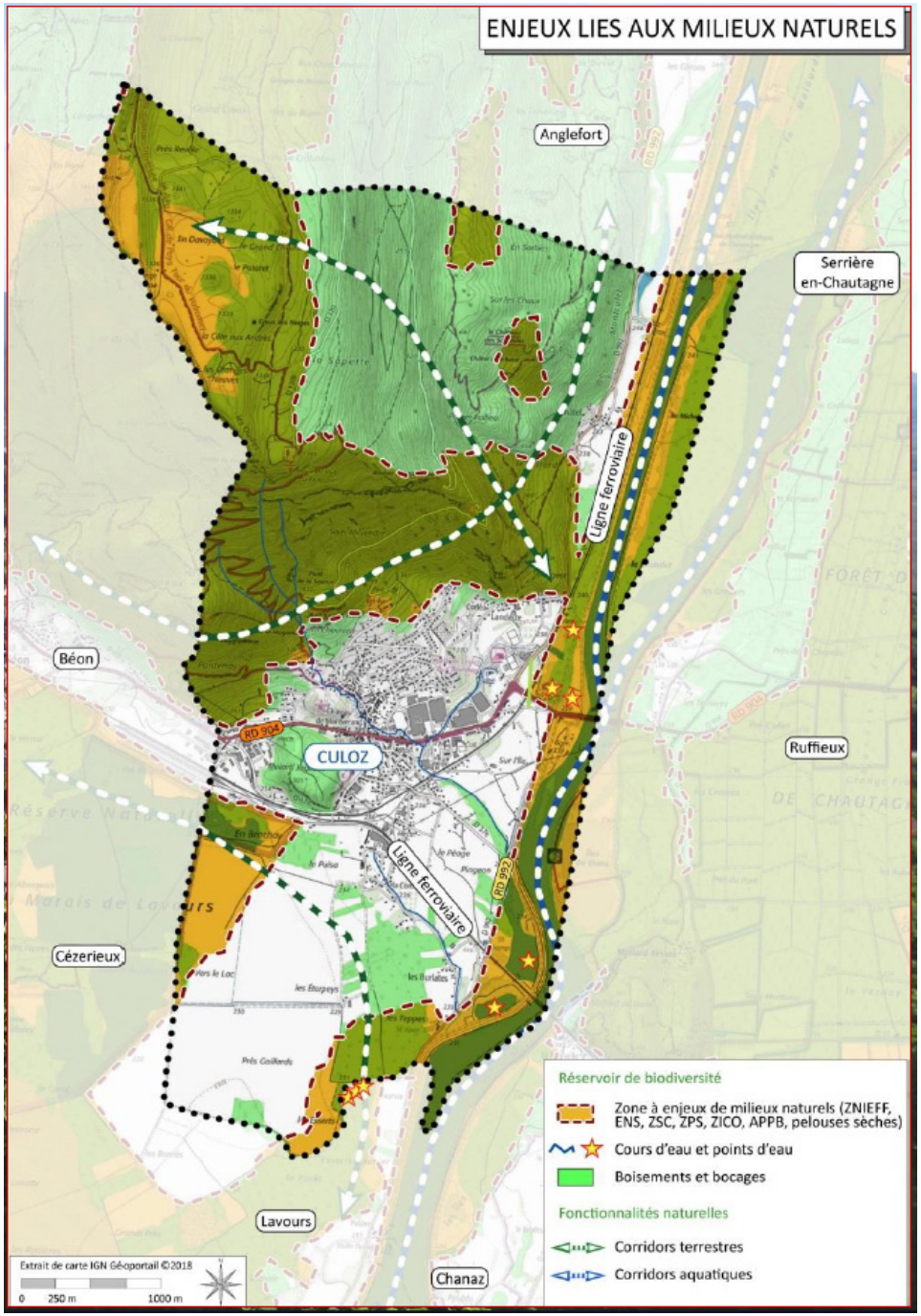
Une vulnérabilité de l'approvisionnement à résorber.

Risques naturels : mouvements de terrain et chutes de blocs, 14 cavités souterraines
Références : Plan de Prévention des Risques Naturels en cours de révision; étude de risque éboulement en 2017





MILIEU NATUREL

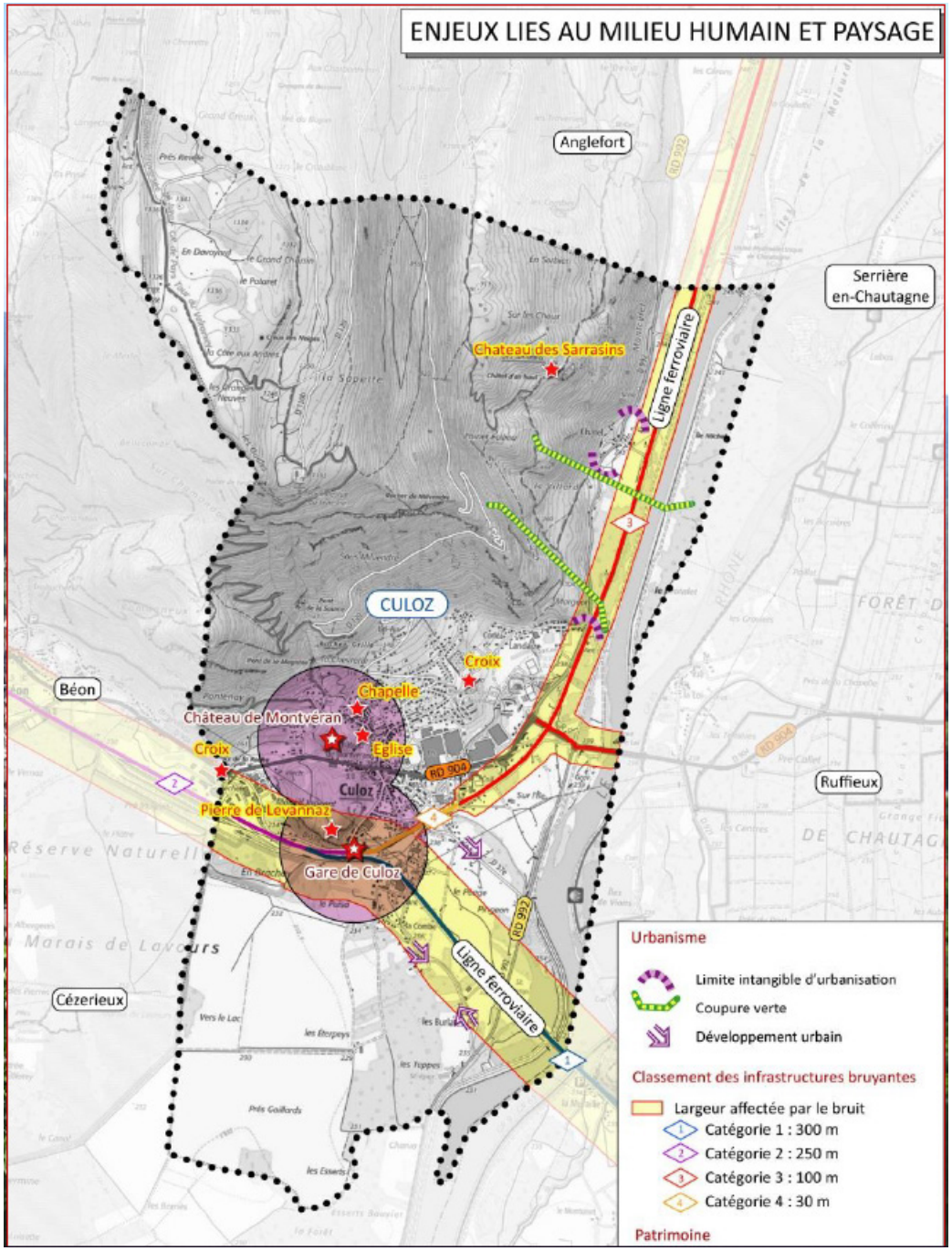


Richesse exceptionnelle des milieux naturels, reconnue au travers de recensements et de protections :

-enjeu de protection des milieux naturels, couvrant une bonne partie des espaces extérieurs au bourg

-qualité environnementale des projets en milieu urbain.

MILIEU HUMAIN



Risques technologiques :
-4 installations classées soumises à autorisation
-Sites de présomption de pollution (source : Basias)

Nuisances :
-trafic routier, notamment le long de la RD904 en traversée du bourg (6000-7000 véhicules par jour)
-voie ferrée : principale source de nuisances sonores.

Données économiques et sociales

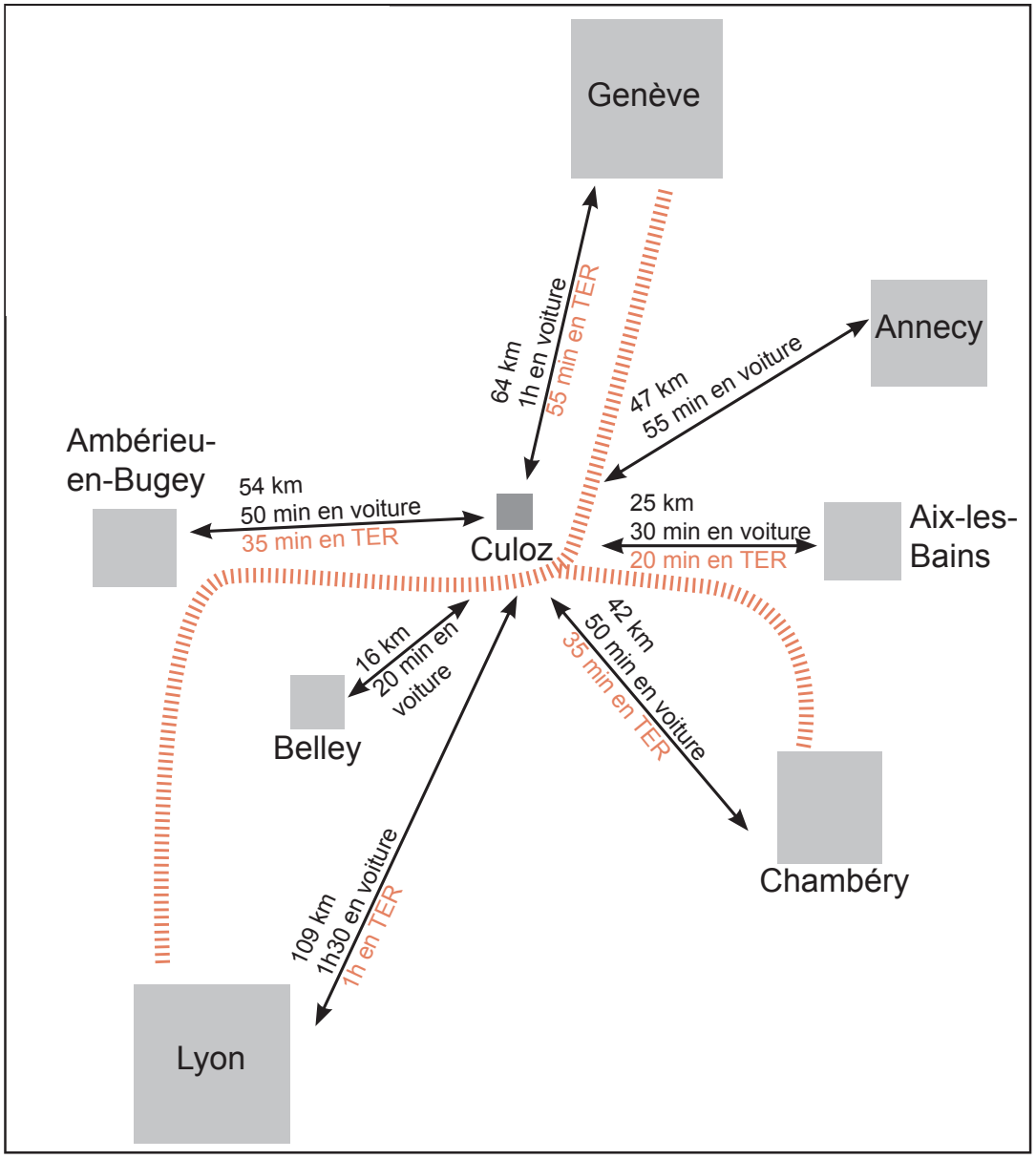
3

MOYENS DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION

La gare, une composante majeure de la vie culozienne

Un accès par la route contraignant et une traversée du bourg par les poids lourds

Le développement du vélo sur la commune

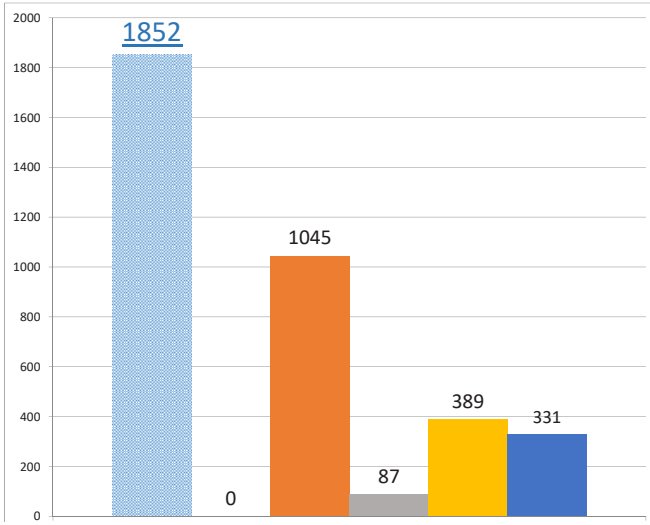


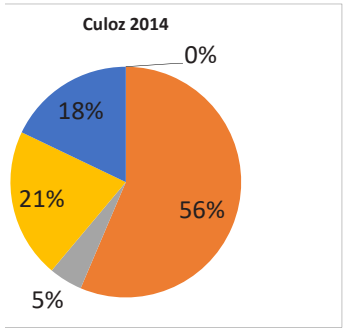
ACTIVITES ET EMPLOIS

Un pôle d'emplois de premier plan, mais vulnérable

Quel potentiel pour accueillir de nouvelles activités économiques?

Nombre d'emplois à Culoz en 2014, détaillé par grands secteurs :

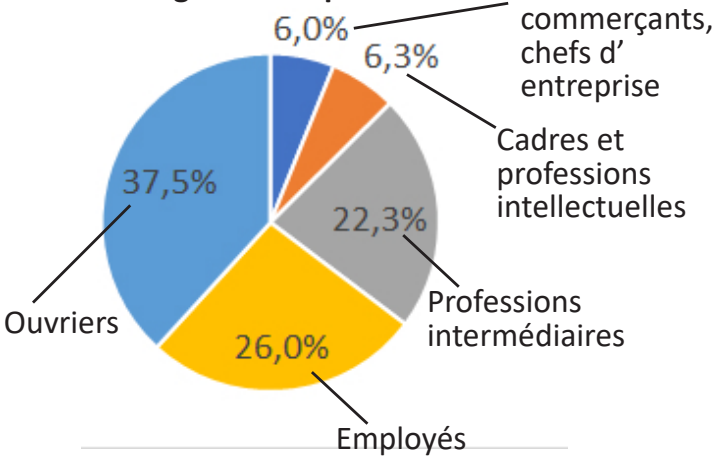




Agriculture
Industrie
Construction
Commerce, Transports, Services divers
Adm pubique, Enseigement, Santé, Act sociale

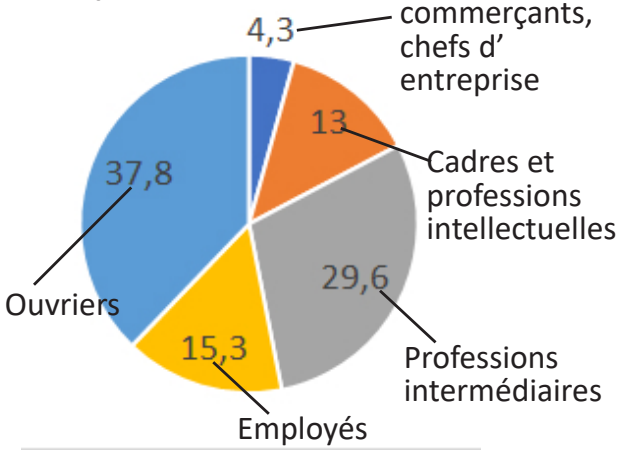
Source : Insee 2014

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee 2015

Emplois selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee 2015

Principaux sites d'activités :

> ESPACE CIAT UTC : employeur principal de CULOZ.

> PARC D'ACTIVITES DES FOURS

> ZONE D'ACTIVITES de BRACHAY

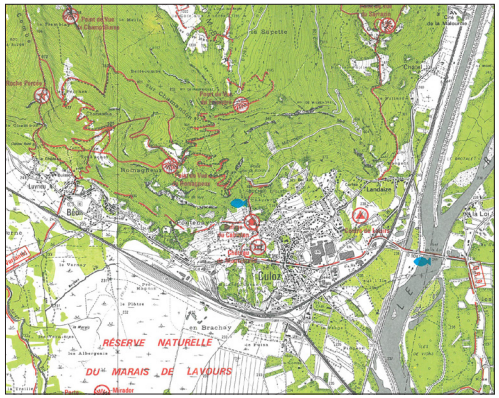
> ZONE COMMERCIALE DE CULOZ

> ZONE DU PEAGE (MARTINI)

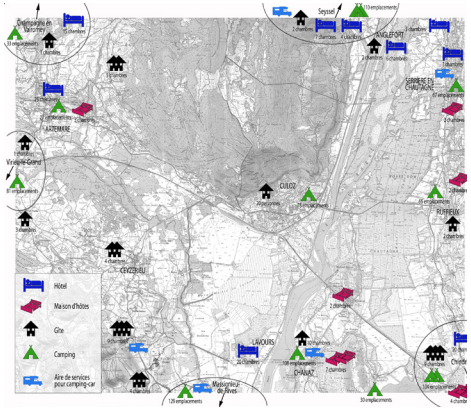
TOURISME ET LOISIRS

Un potentiel de la commune qui reste à exploiter : améliorations en matière d'hébergements, de loisirs, d'aménagement et de signalétique

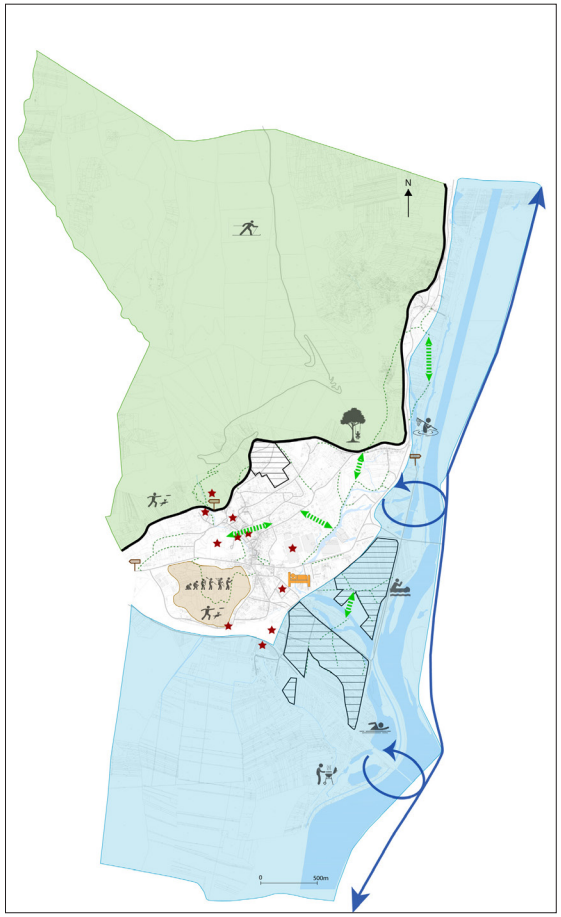
L'aménagement de parcs paysagers



Carte IGN des différents sites touristiques à proximité de Culoz



Source : CAUE, diagnostic coeur de village «Culoz 2025»



Préserver et valoriser les paysages de Culoz

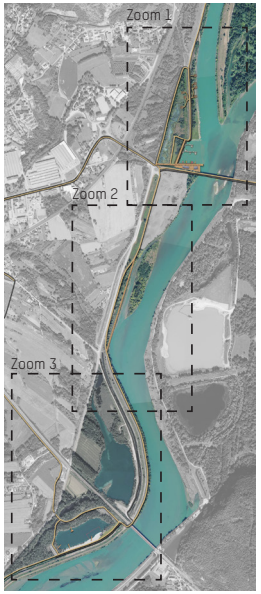
- Parcs paysagers à créer
- Agriculture et viticulture à maintenir
- Urbanisation sur les piémonts du Grand Colombier à limiter

Redonner une place aux piétons

- Cheminements doux au centre-bourg et entre les équipements publics à développer
- Variantes aux chemins internationaux (Viarhôna, 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

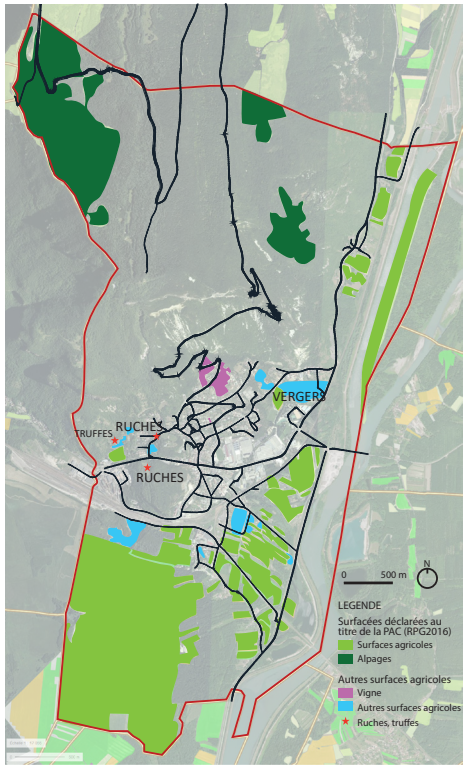
Source : CAUE, fiches d'actions coeur de village «Culoz 2025»

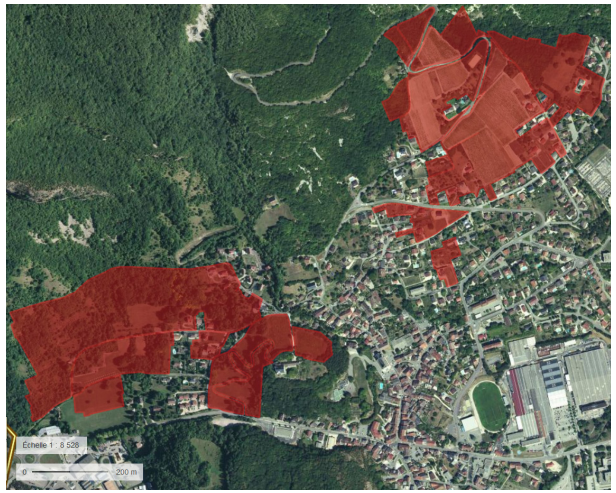
AGRICULTURE

Une agriculture diversifiée

Une agriculture «domestique» et une aire viticole à proximité des habitations

Une agriculture dans un contexte environnemental sensible





Périmètres d'AOP viticole (source : Géoportail)

Source : Géoportail / RPG2016

Blé tendre
Maïs (grain et ensilage)
Orge
Autres céréales
Colza
Tournesol
Autre oléagineux
Protéagineux
Plantes à fibres
Semences
Gel
Gel industriel
Autres gels
Riz
Légumineuses à grains
Fourrage
Estives landes
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Vergers
Vignes

Source : Géoportail / RPG012

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

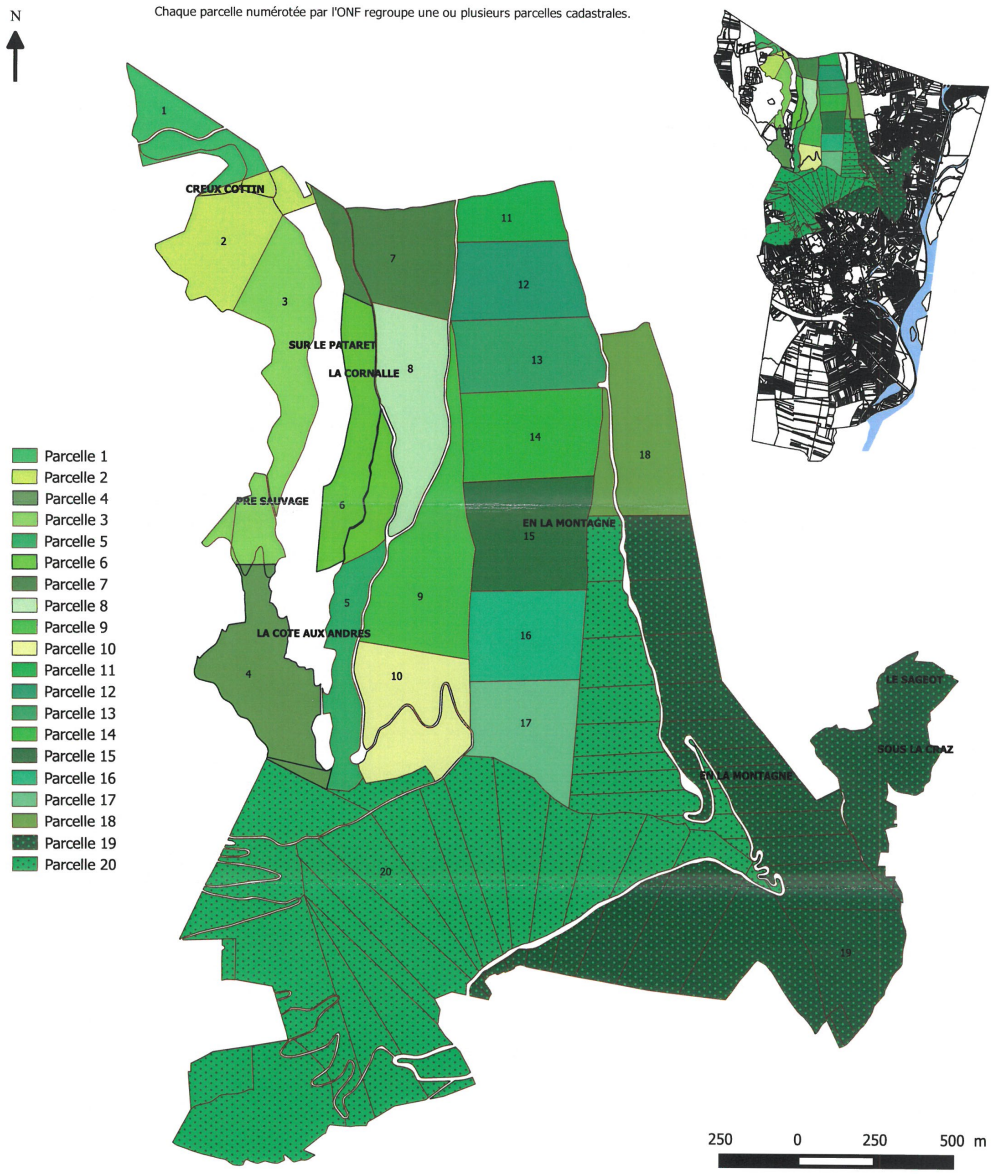
SYLVICULTURE

Une ressource forestière exploitable importante

Des besoins de desserte des massifs forestiers

Présentation de la forêt communale de Culoz
Numéro de parcelle selon l'ONF

Chaque parcelle numérotée par l'ONF regroupe une ou plusieurs parcelles cadastrales.



Source : Simap, données recueillies auprès de Monsieur ALLUIN
Réalisation : Stelline Carpezat, Juin 2016

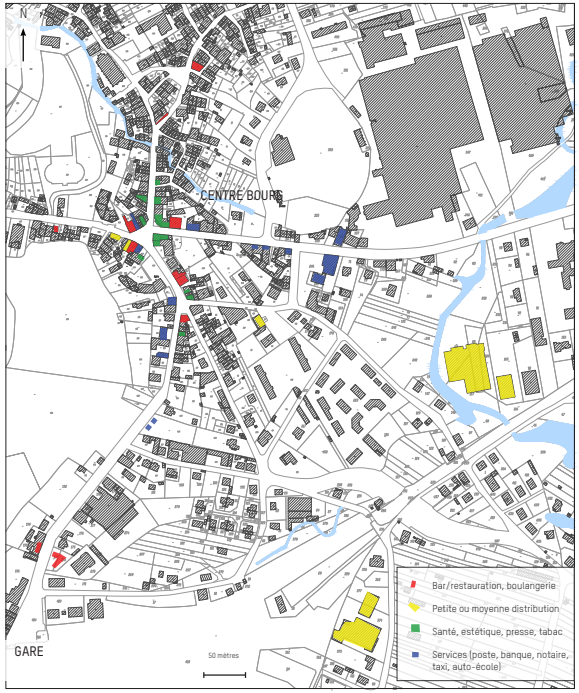
EQUIPEMENTS ET SERVICES

Un niveau d'équipements élevé et une offre bien répartie autour du centre bourg

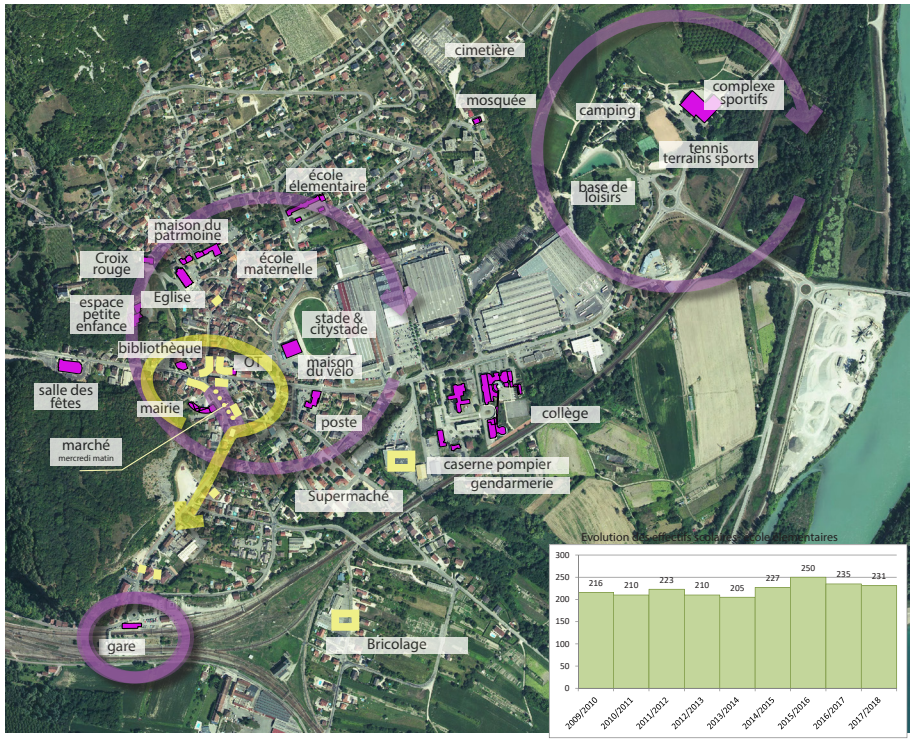
Le déplacement de la gendarmerie

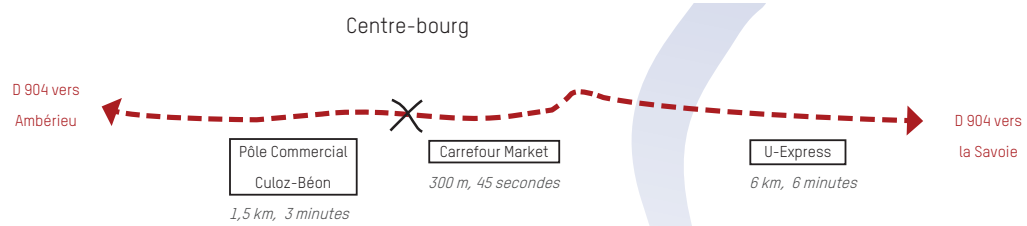
Besoins : équipements culturels, très haut débit numérique

Un enjeu de confortement du commerce en centre bourg : concurrence du commerce en périphérie, requalification des espaces



Source : CAUE, diagnostic coeur de village «Culoz 2025»

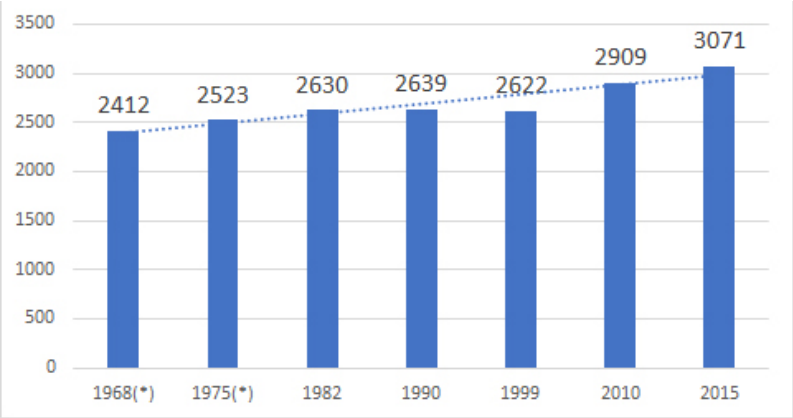




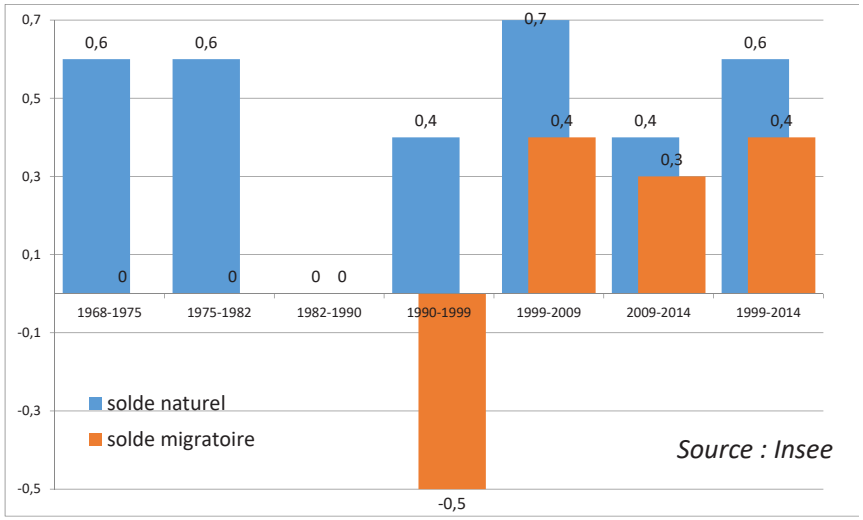
Distance des pôles commerciaux à partir du centre-bourg de Culoz

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

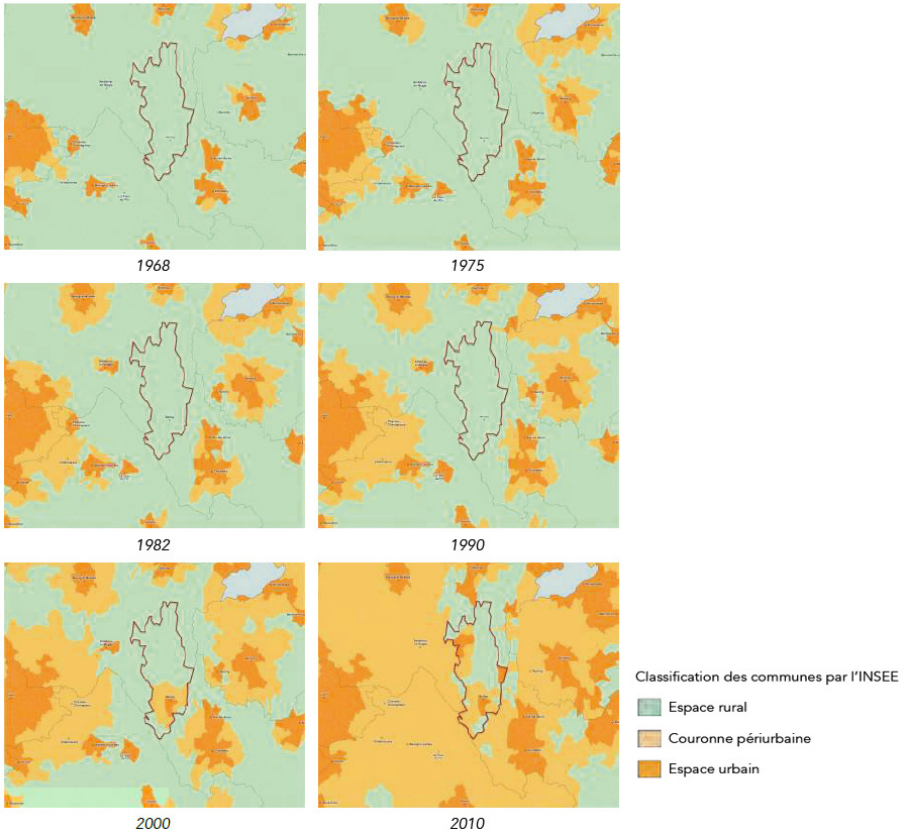
Un équilibre à trouver entre le maintien des ménages de la commune (problème de desserrement au profit des communes voisines) et une attractivité pour les ménages extérieurs



Source : Insee



Des influences extérieures qui se dessinent
(Source : Observatoire des territoires de l'Ain)



Croissance démographique

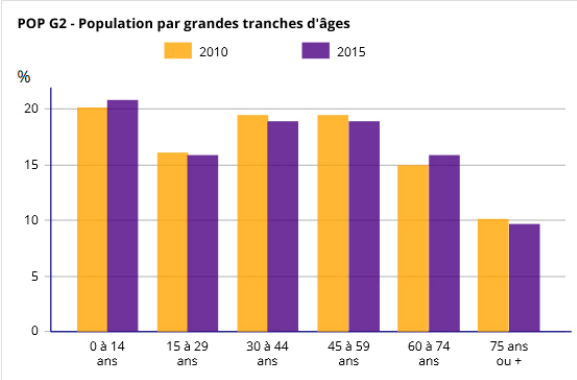
En moyenne depuis 1968 : moins de 14 habitants / an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 28 habitants par an

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

Une évolution des ménages qui induit des nouveaux besoins :
-remédier à la sous-occupation des logements
-développer de plus petites surfaces
-un équilibre à trouver entre une offre pour ménages plus aisés et ménages modestes

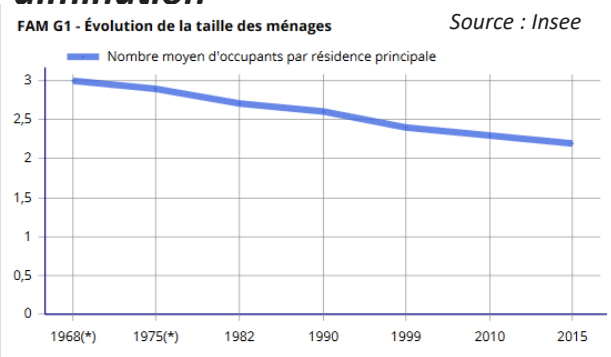
Une commune touchée par le phénomène de vieillissement

	Indice de jeunesse						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Culoz	3,5	2,6	3,1	2	1,5	1,4	1,2



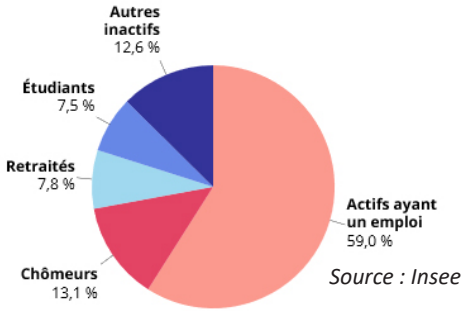
Source : Insee

Une taille des ménages en diminution



Source : Insee

Diminution des actifs ayant un emploi et progression du taux de chômage



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%

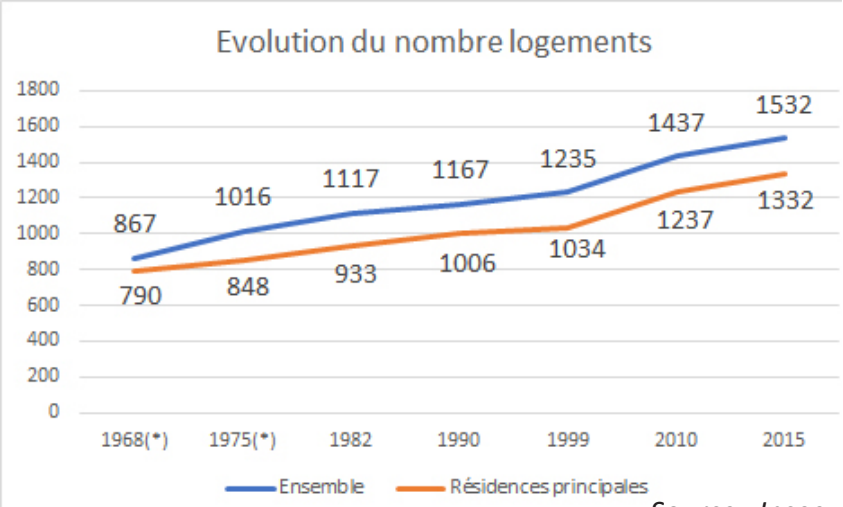
Source : Insee-DGFIP

HABITAT

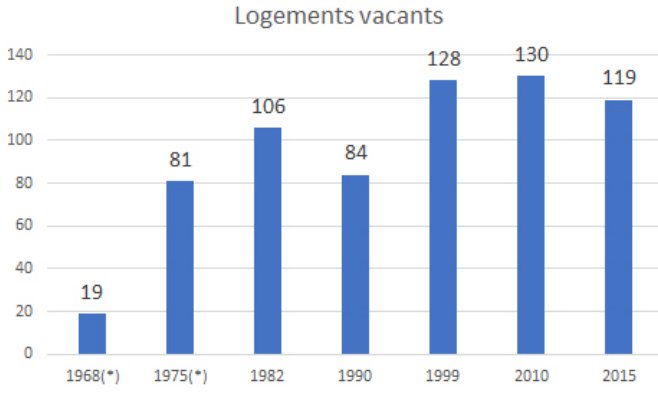
Une reprise d'une croissance modérée de l'habitat depuis les années 2000

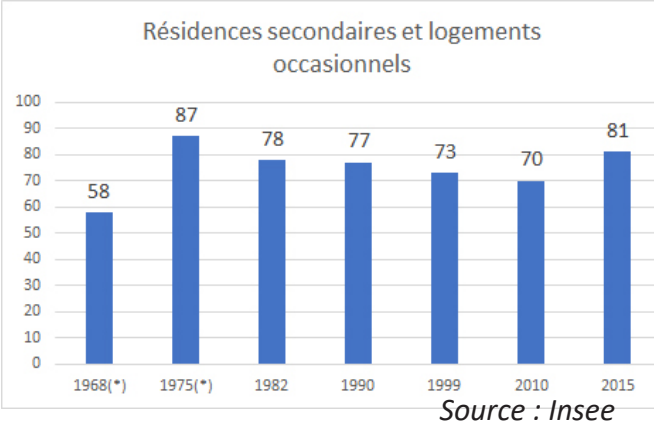
L'enjeu va être d'augmenter de plus d'un tiers le rythme de développement de l'habitat

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



Source : Insee





Source : Insee

Une dynamisation nécessaire de la production de logements

OBJECTIFS SCOT	2015 (Insee)	Evolutions	2036
Population	3071	+789 (1,2% / an)	3860
Logements	1332	+605 (1,9% / an)	1937

EVALUATION COMPARATIVE	Evolution 1999-2015	Evolution 2016-2036
Population	+449	+789
Taux de croissance annuel	+1%	+1,2%
Logements (RP)	+298	+605
Taux de croissance annuel	+1,6%	+1,9%

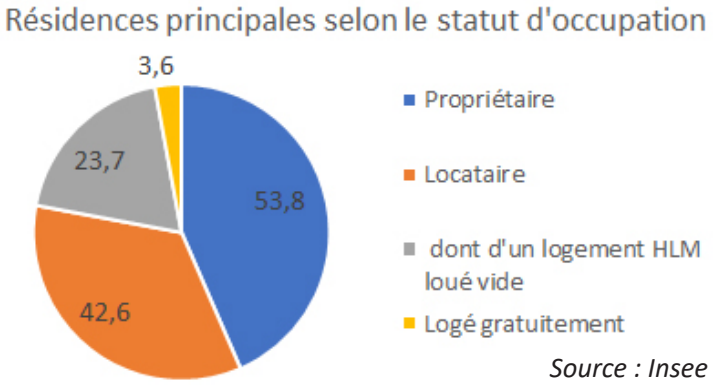
HABITAT

Un besoin de renforcement du parc de 1 à 3 pièces

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

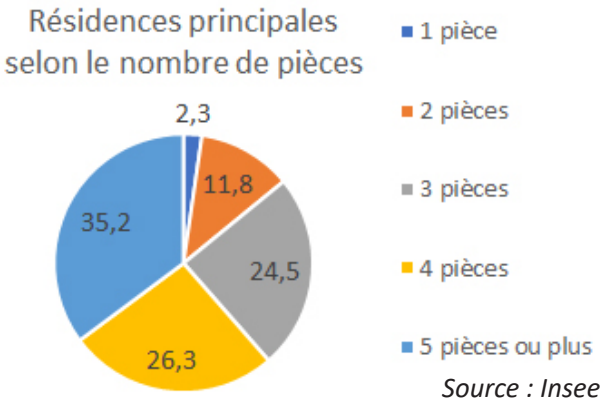
Des types de logements à trouver en adéquation avec les attentes du marché tout en étant plus économes en foncier

Renouvellement du parc locatif social important : amélioration de l'existant et diversification



Source : Insee

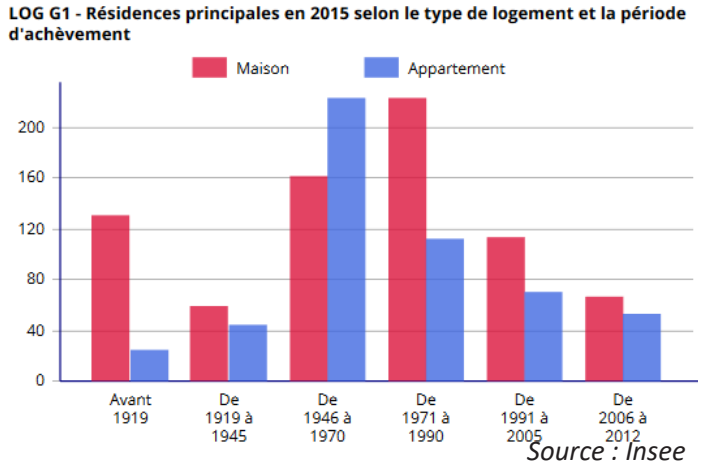
Un parc de résidences principales diversifié



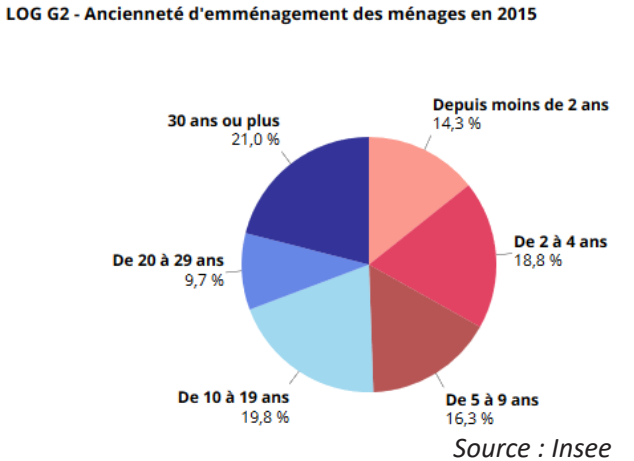
Source : Insee

... mais pas forcément en corrélation avec la population des ménages

Des besoins de renouvellement du parc



Source : Insee



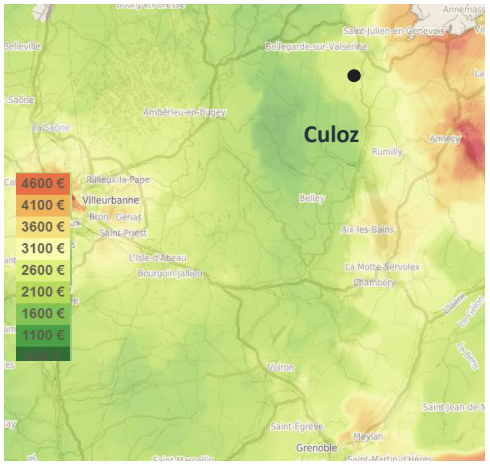
Source : Insee

HABITAT

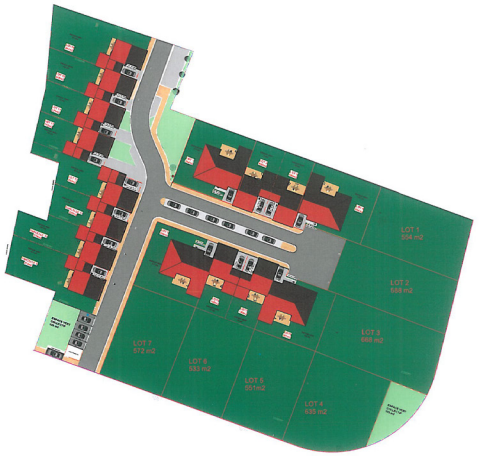
Une offre qui doit s'adapter à un marché diversifié

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

L'initiative privée à l'origine des trois quarts des logements créés sur 10 ans.



Source : Efficity mars 2018



Projet de lotissement du Péage (Architectures Barillot SARL)

Prix au m² Source notaires	CCBS	CA Grand Lac
Appartements anciens	1360 €	2740 €
Maisons anciennes	1390 €	2640 €
Terrains à bâtir	40 €	140 €

Prix au m² 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 / m²
Appartement 70 m²	634 € CC	9 €
Appartement 88 m²	591 € CC	7 €
Appartement 31 m² RDC d'une maison	475 € CC	15 €
Appartement 32 m²	350 € CC	11 €

Exemples de logements actuellement réalisés :

Immeuble collectif de 33 logements

Projet de réalisation de 18 logements collectifs dans un ancien immeuble de bureaux

Logements individuels dans la plaine

Analyse territoriale

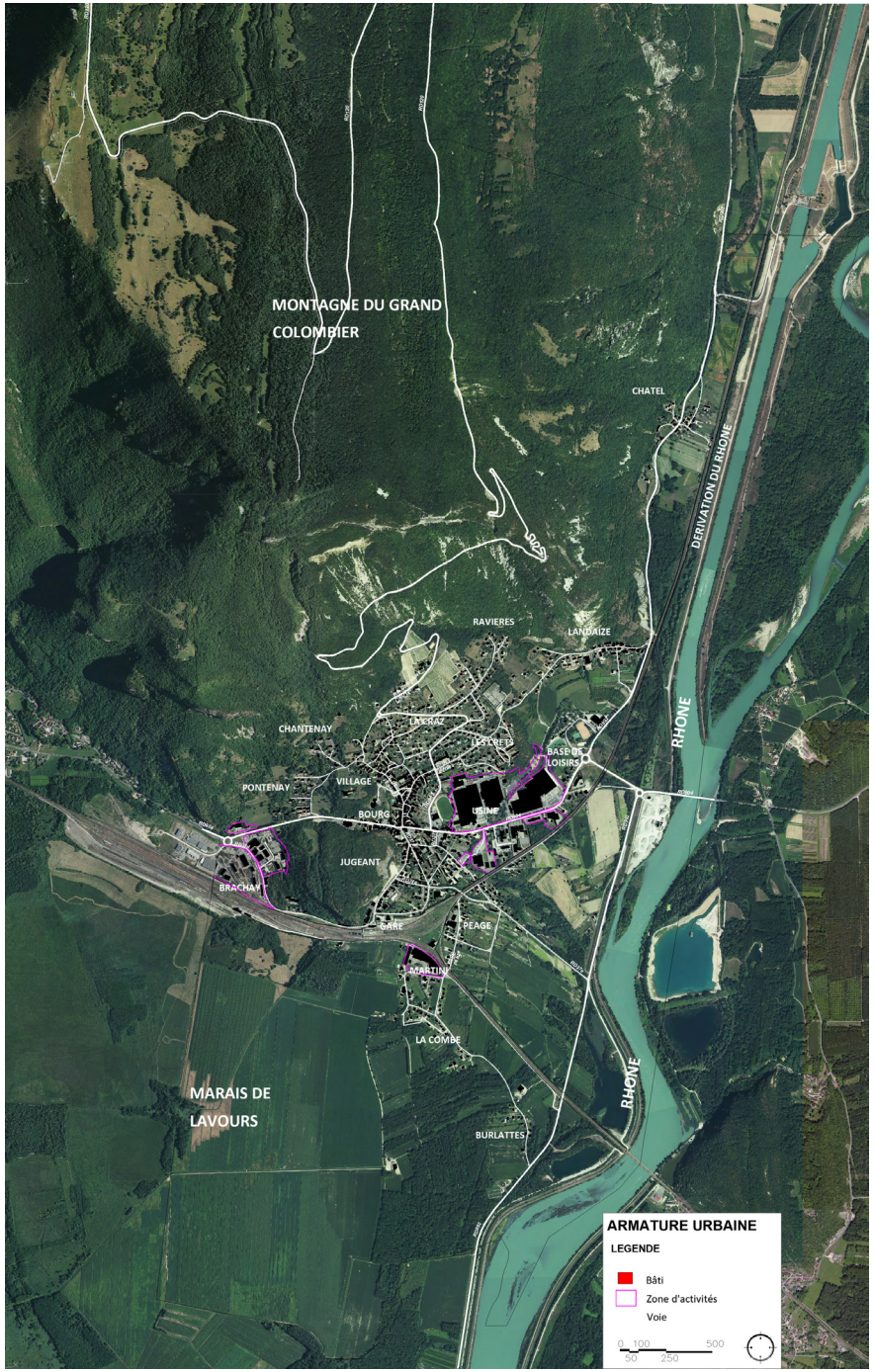
4

ARMATURE DES ESPACES

Une évolution de Culoz étroitement liée à son milieu physique et à certains aménagements structurants : exemples voie ferrée, usine CIAT

Quels leviers futurs?

Des possibilités d'évolution limitées en raison des besoins d'équipements et des contraintes environnementales



DEVELOPPEMENT URBAIN RECENT

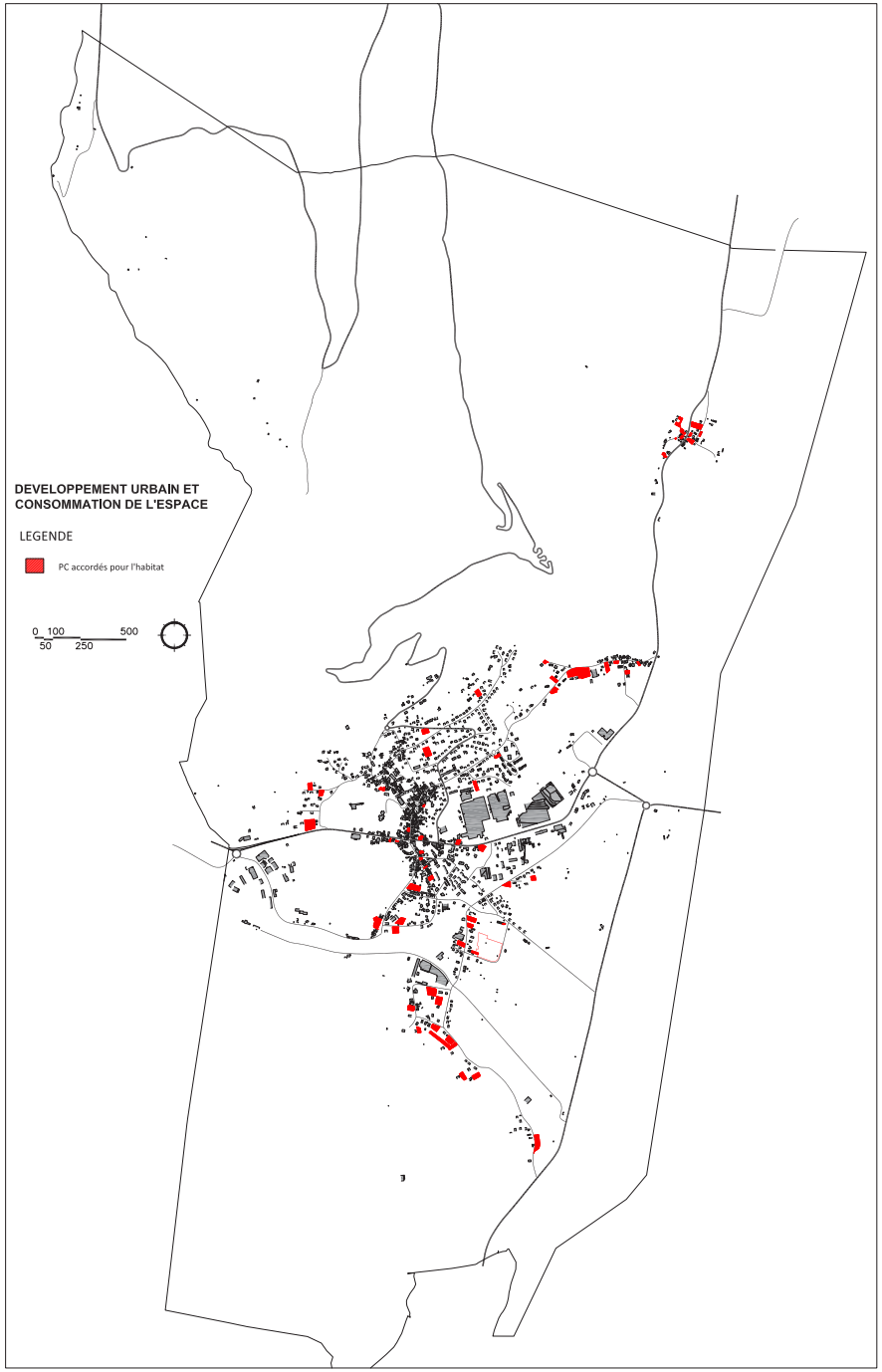
Perspectives : un quasi doublement du nombre de logements à produire afin d'atteindre les objectifs du SCOT (30 ans par an)

Une dynamique de la réhabilitation et du renouvellement urbain

Une densité de l'habitat élevée : 28 logements par hectare

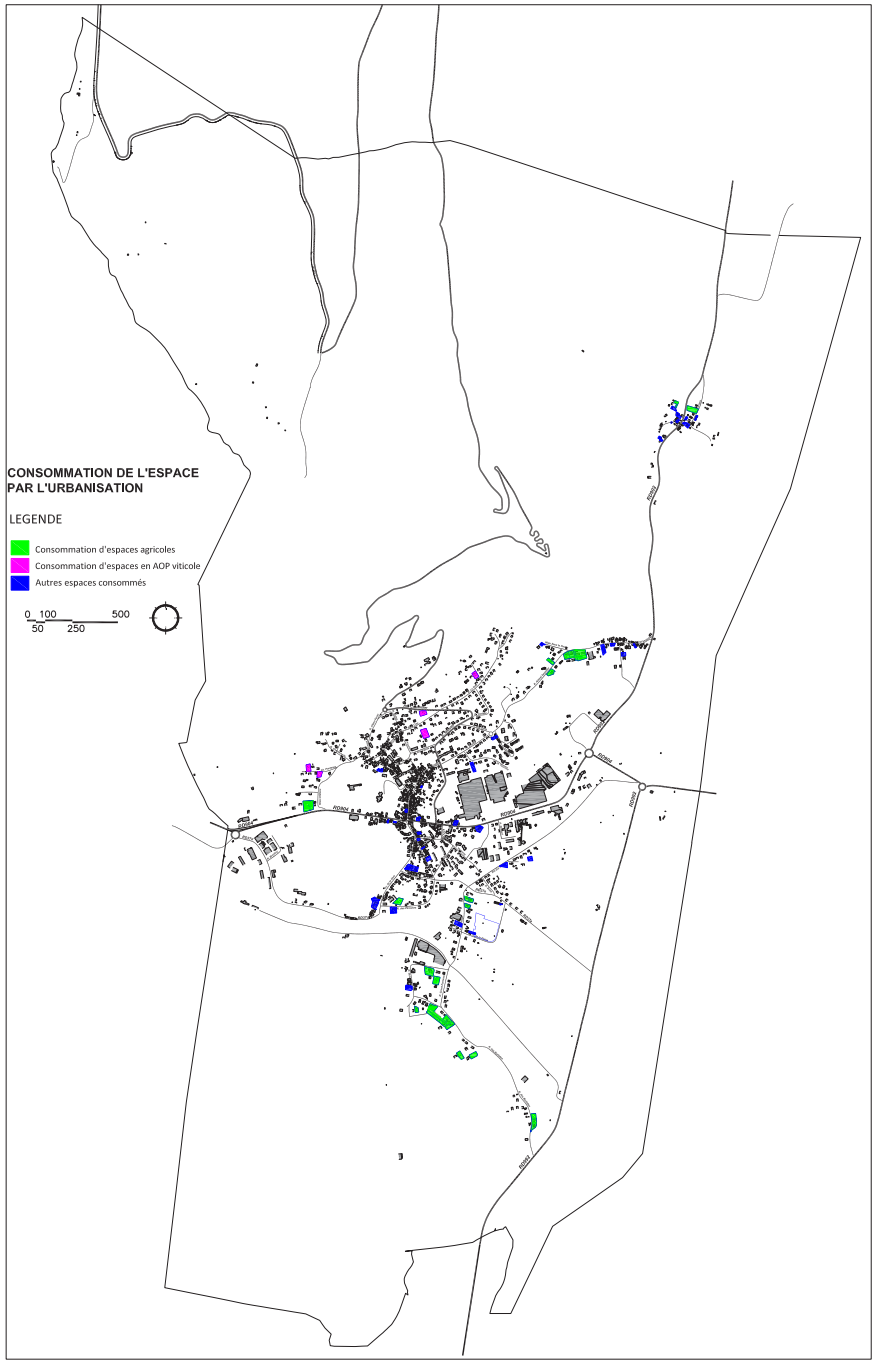
PC accordés	TOTAL
Le bourg	98
La Plaine	27
Landaize	14
Châtel	10
Montée du Château	8
Total	**157**

PC accordés	Réhabi-litation	Neuf	TOTAL
2008	3	15	18
2009	7		7
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
Total	**53**	**104**	**157**



CONSOMMATION DE L'ESPACE

Une surface consommée par l'urbanisation quantitativement limitée, mais dispersée



VOIRIE ET ESPACES COLLECTIFS

Armature viaire communale globalement bien structurée mais réduite par des contraintes fortes

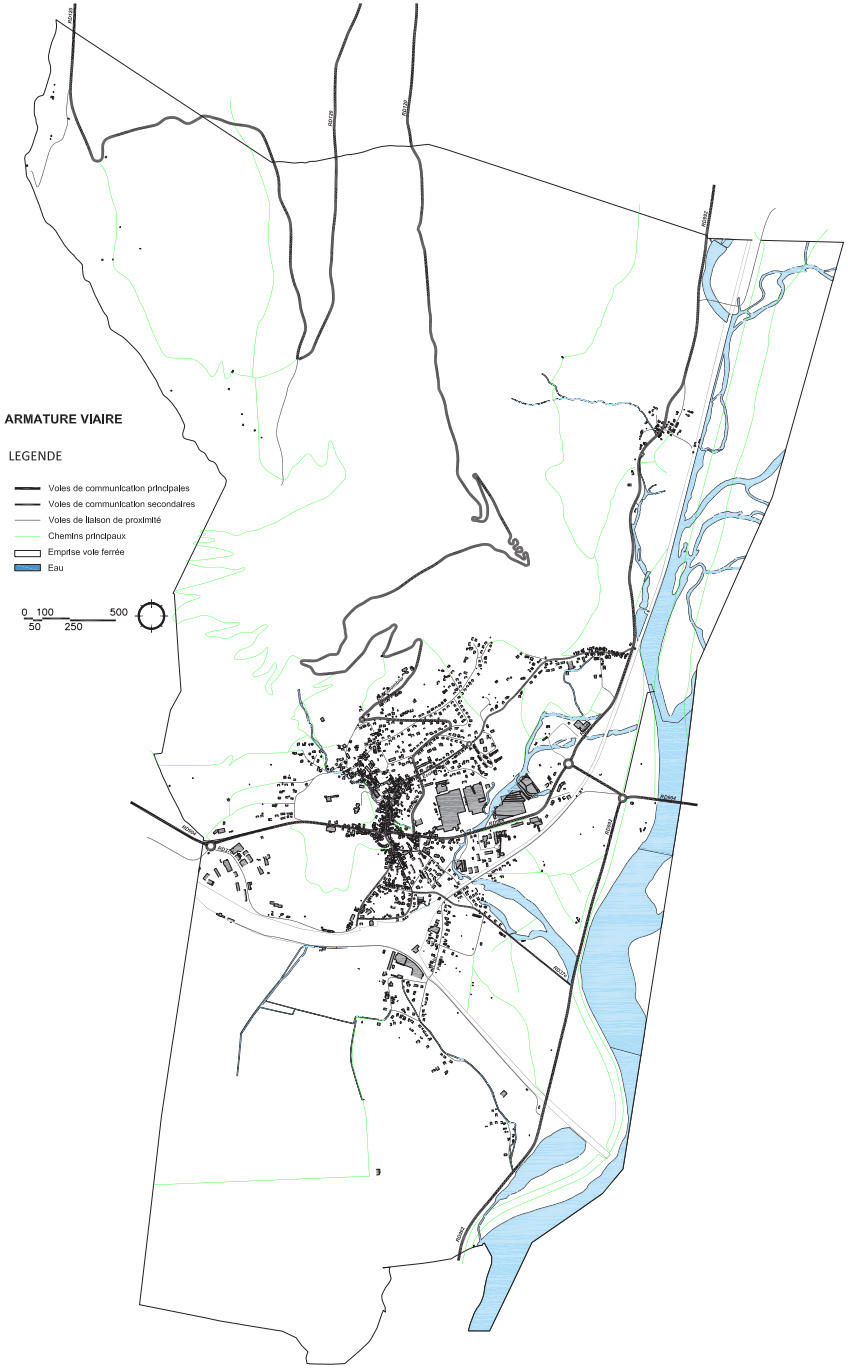
-Voies de communication principales : RD904 et RD992

-Route du Colombier (RD210) : cas spécifique

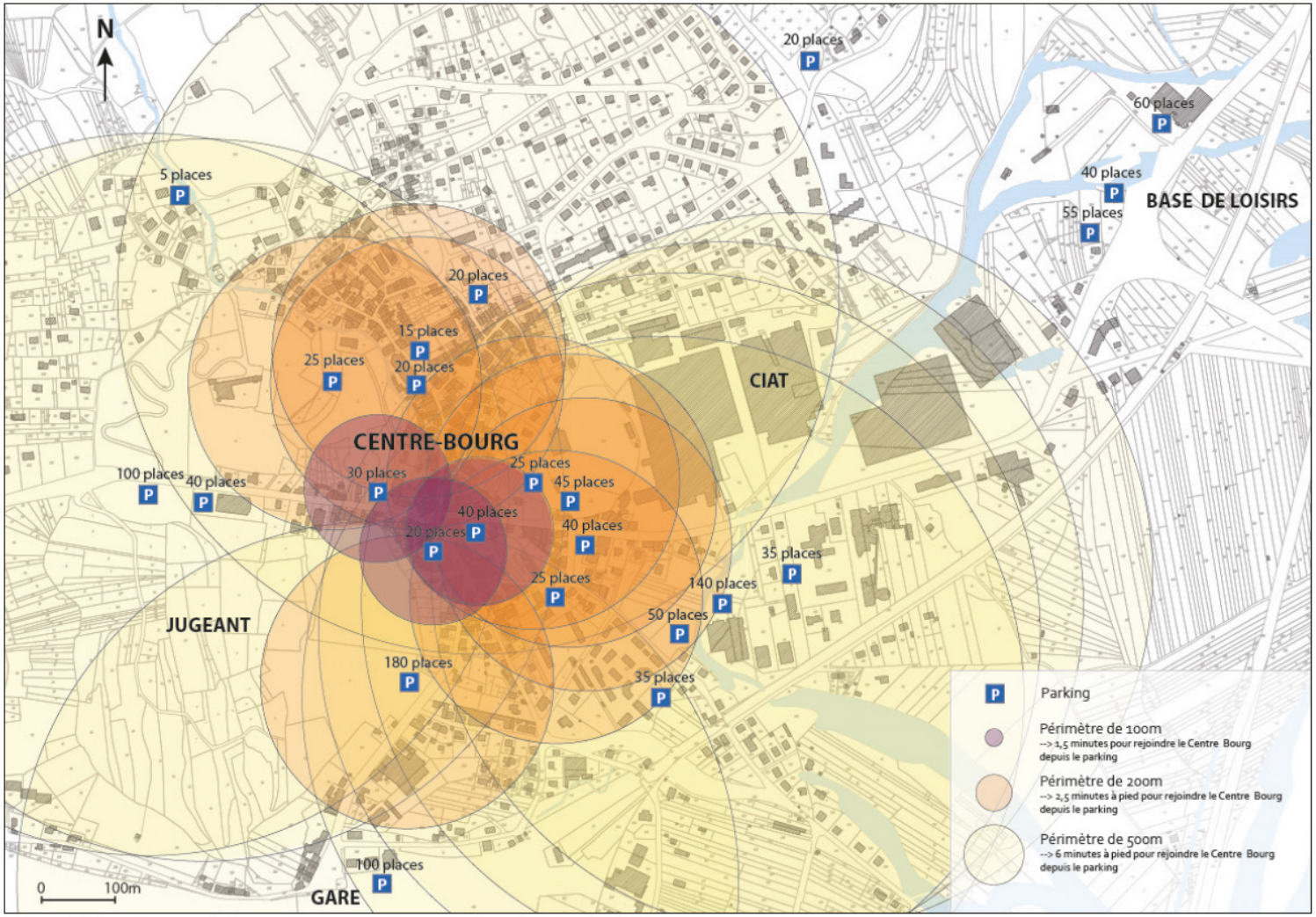
-Voies de communication secondaires : liaison bourg-plaine (RD34f), liaison Béon-gare-centre bourg (RD37d), liaison centre bourg - Landaize

-Voies de liaison de proximité

-Autres voies : chemins piétons ou d'exploitation



VOIRIE ET ESPACES COLLECTIFS



Répartition des parkings par rapport au centre-bourg de Culoz

Source : diagnostic coeur de village «Culoz 2025», CAUE

Une offre de parkings publics suffisants : 24 parkings totalisant 985 places à moins de 500 mètres de la place Louis Mathieu.
Des problèmes de stationnement résidentiel.

VOIRIE ET 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

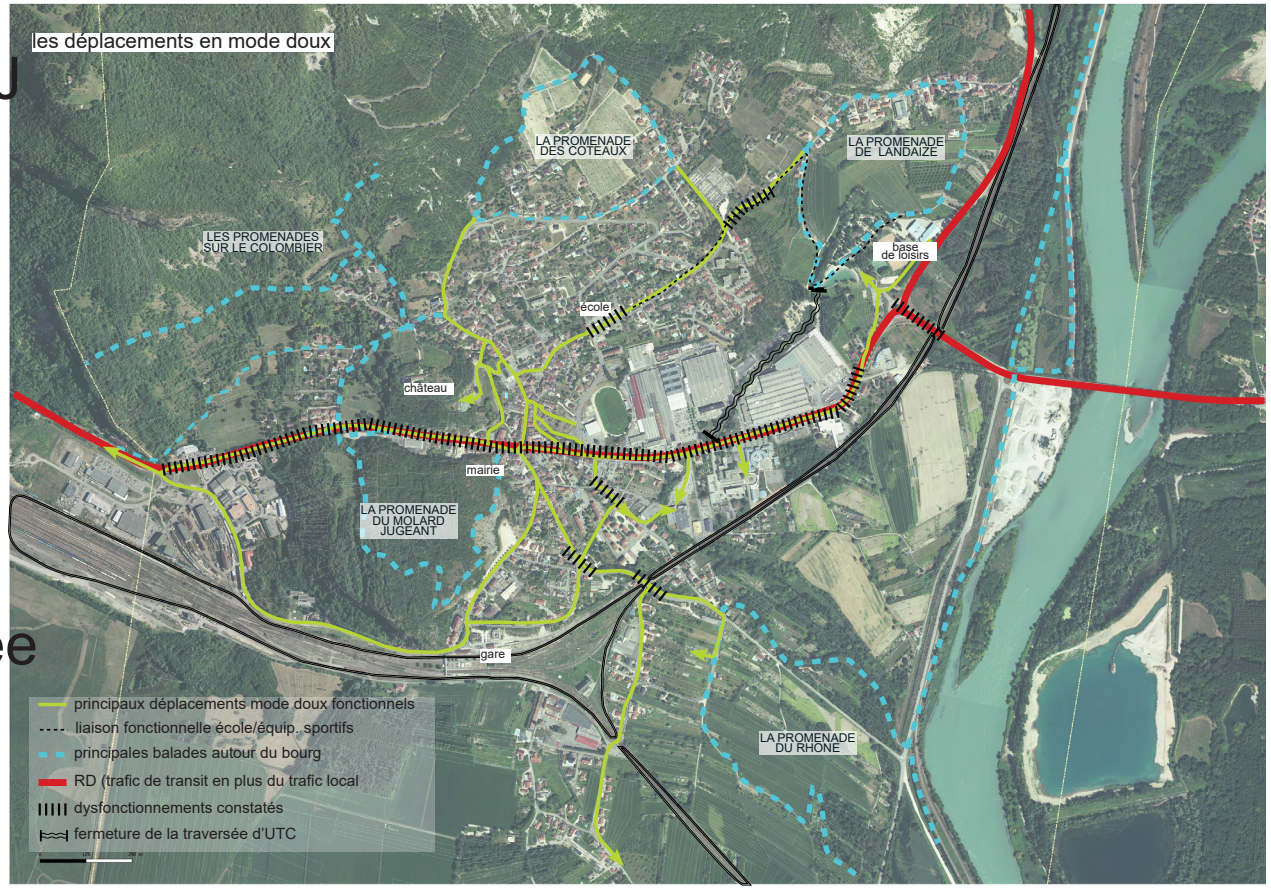
-La facilitation des franchissements de la voie ferrée

-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



PLU - CULOZ- restitution ATELIER1 - 04.06.18-

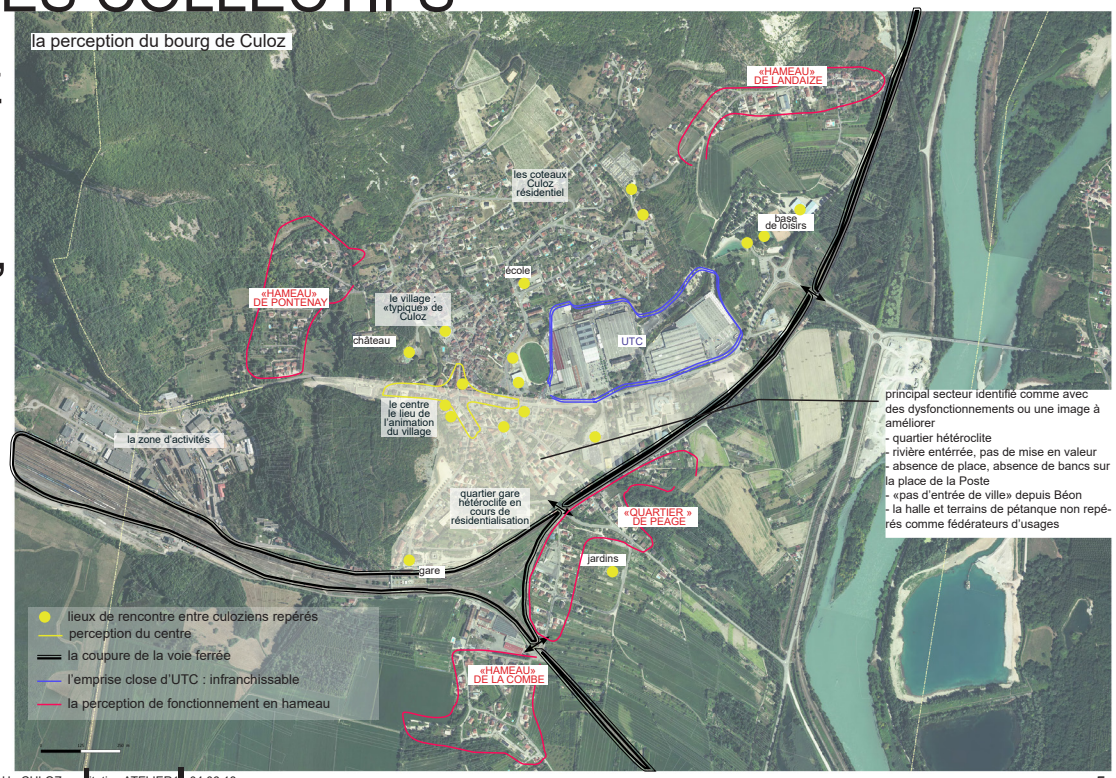
VOIRIE ET ESPACES COLLECTIFS

-Les coteaux : porte d'entrée - Culoz «résidentiel»

-Zones d'activités : bruit, excentrées, services et produits utiles

-Château : entrée de ville, accès piéton, intérêt touristique

-Village : vie associative, peu d'aménagements possibles -tissus denses- stationnement



-Bourg : Centre commerçant, absence de places

-Landaize : vie de quartier - éloignement du bourg - promenade

-Châtel : hameau traversé, éloignement

-Entrée Est : succession de ronds points, revoir l'accessibilité

-Gare : ancien quartier industriel qui se résidentialise - sens de circulation et stationnement à revoir

-Plaine : accès unique donc isolement du centre - passerelle sur voie ferrée à améliorer - lône à valoriser

TYPOLOGIES BATIES

1/ Le village : un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour et la rue

2/ Le bourg : conforter l'existant plutôt que densifier

3/ La Gare : une référence pour les réalisations futures

4/ Le pavillonnaire ancien (avant 1980) : quelles mutations possibles?

5/ Le pavillonnaire récent : quelles productions adaptées aux enjeux environnementaux?

6/ L'habitat collectif : un enjeu d'amélioration de l'attractivité de l'offre

7/ Les hameaux : un bâti ancien parfois vieillissant

8/ Les activités et équipements au sein des tissus résidentiels : une mixité dans le bourg à conforter

9/ Les zones d'activités : anciennes et étroitement liées au fonctionnement du bourg

Patrimoines et paysages

5

PATRIMOINES

Une très grande diversité des patrimoniales

La démarche patrimoniale :
-l'aspect extérieur
-les modes de faire
-cibler les protections
-encadrer l'évolution des tissus bâtis

Le bâti ancien

Le patrimoine ferroviaire et industriel

Autres patrimoines emblématiques

Le parcours du patrimoine

ENTREE DE VILLE PAR L'EST

Une entrée de ville ayant une fonction majeure dans l'évolution de Culoz

Un fort potentiel de développement des loisirs et liaisons douces

Questionnements spécifiques : développements possibles? Aménagement au niveau des entrées d'UTC et de la zone commerciale?

Contribution atelier n°2 :
-Valorisation des ruisseaux, de l'entrée de ville au niveau voie ferrée, du collège
-Site UTC fermé
-Liaisons douces vers plans d'eau
-Sécuriser les sorties sur la RD (poste, gendarmerie...)

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

TYPOLOGIES 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

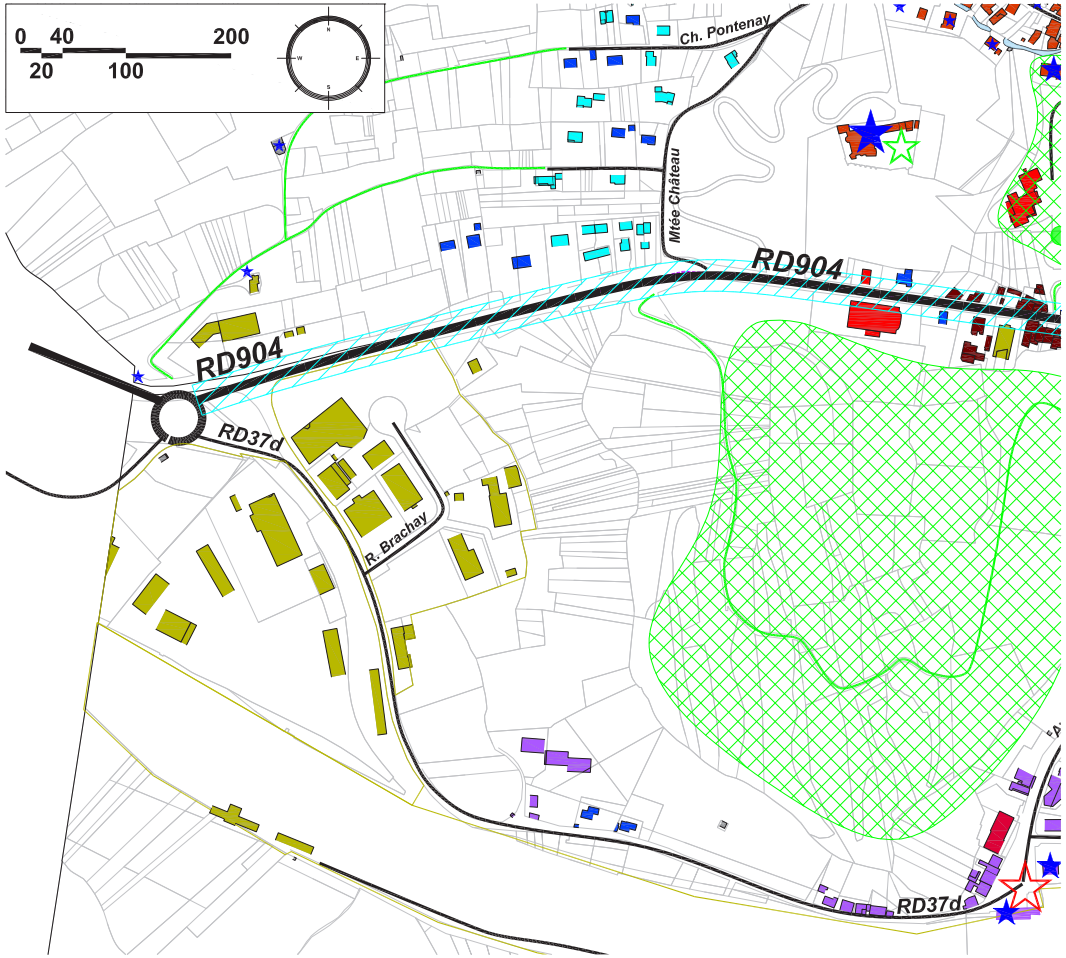
ENTREE DE VILLE PAR L'OUEST

Un secteur dépendant des aménagements réalisés sur Béon

Une vocation d'activités à conforter

Des possibilités de mise en valeur pour le patrimoine et les ballades (château de Montvéran et salle des fêtes)

Contribution atelier n°2 :
-Enjeu d'amélioration de l'entrée de ville
-Patrimoines bâtis autour de Pontenay et du château



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

TYPOLOGIES 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

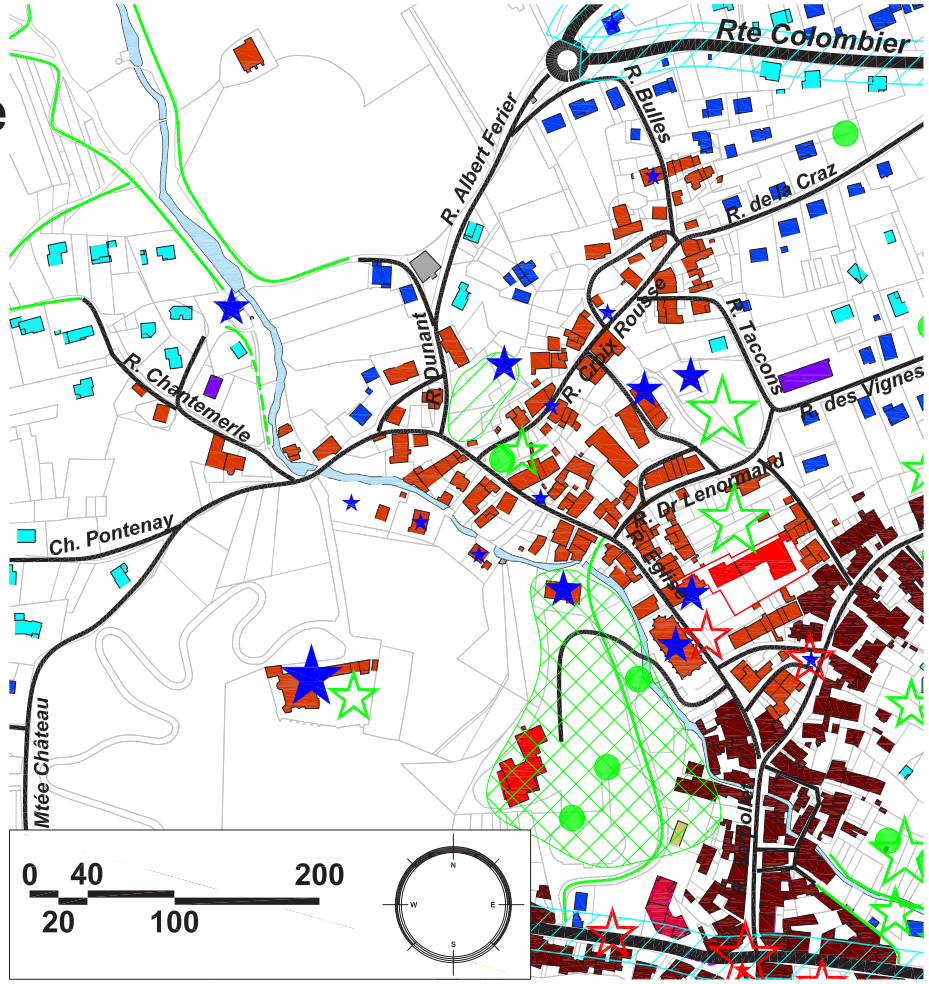
VILLAGE

La richesse des typologies bâties et du patrimoine caractéristiques du village doit être conservée

Eviter de déstructurer le tissu bâti par des densifications inadaptées

La maîtrise du stationnement résidentiel

Contribution atelier n°2 :
-De nombreux patrimoines à conserver : clos Poncet, château, chèvrerie, maison Serpollet, tombes des gens connus, murs en pierre ***etc...***
-Valorisations : jardins clos Poncet, ruelles et passages (des jardins, des Plateaux, Petit Violet
-Aménager des parcours



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

TYPOLOGIES BATIES

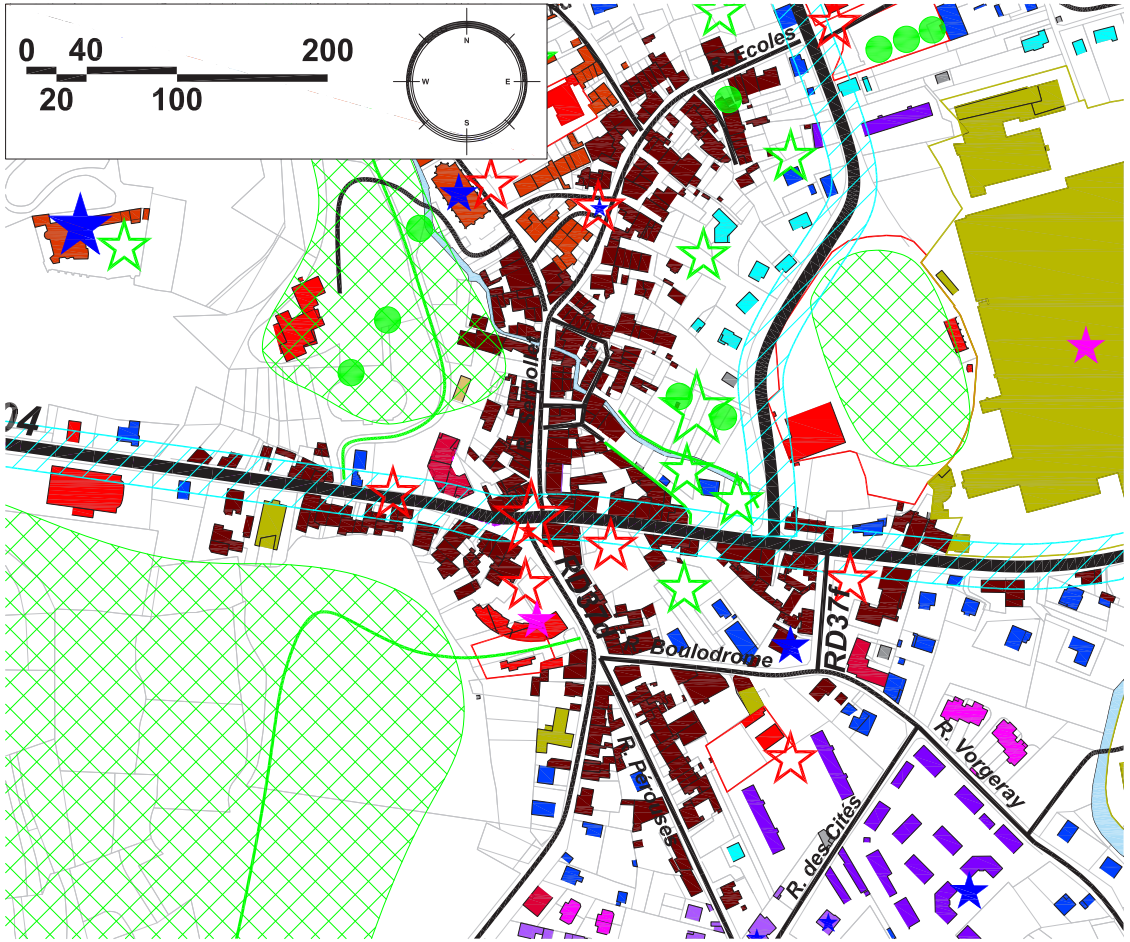
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

BOURG

Une approche globale nécessaire : traitement de la voirie, requalification des fronts bâtis, amélioration des commerces, préservation de certains jardins et éléments du patrimoine, prise en compte des nuisances et contraintes

Un besoin de mieux encadrer les actions de réhabilitation de l'ancien.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à valoriser/préserver : ruelles, jardins, murs en pierre, Jourdan, maison des Frères Serpollet, vignes, fontaines, chemin du Passage des Jardins, Jugean, Pierre Lavanaz, stade foot
-Améliorations : places, façades, terrasses de café, fleurissement, espaces collectifs



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

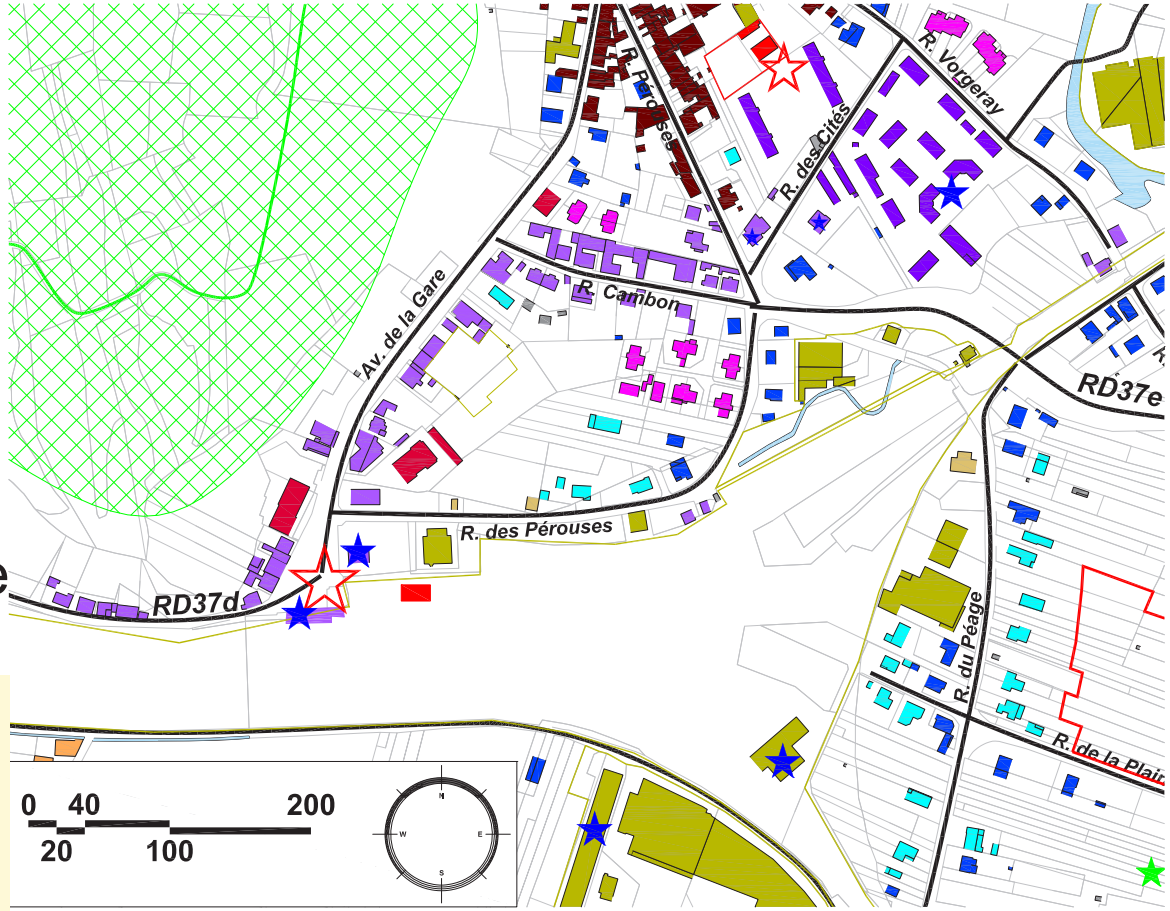
TYPOLOGIES BATIES

- 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

QUARTIER DE LA GARE

Une particularité liée à la diversité du tissu bâti : fronts bâtis, maisons de ville ou pavillons, anciennes cités ouvrières, bâtiments d'activités ou ateliers, patrimoine ferroviaire.
L'importance des «liants» du quartier : alignements créés par le bati ou les clôtures, qualité de la voirie et des cheminements, notamment le long de l'avenue de la Gare.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à valoriser/préserver : la douane sarde, les cités SNCF, la maison «élecrique», la gare, le café restaurant
-Améliorations : risque pollution ruisseau, foyer des roulants, franchissement pont, site préhistorique
-Suggestions : café dans maison sarde, plan de repérage à la gare, zones d'attente ombragées, nouveau quai



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

TYPOLOGIES BATIES

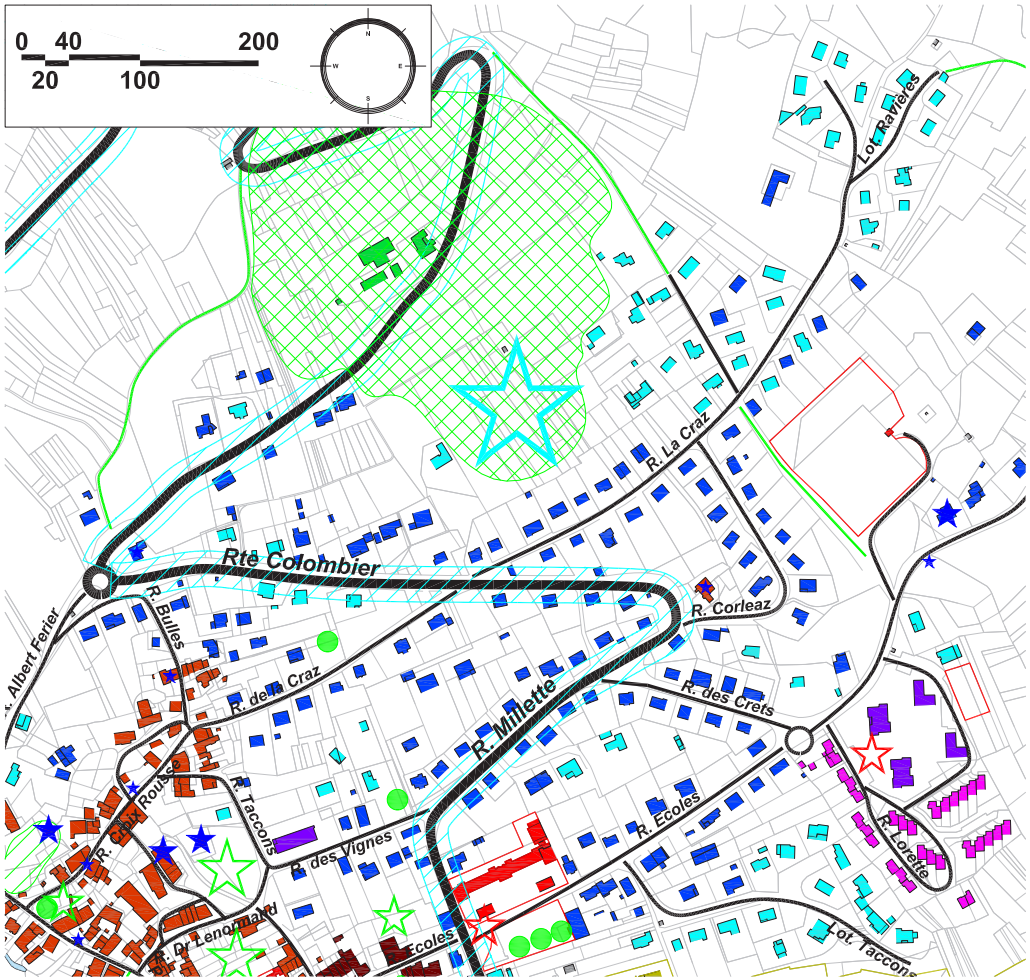
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

LES COTEAUX

Tout développement doit prendre en compte certanes caractéristiques fortes du site : vues sur le grand paysage pour les logements existants et futurs, préservation du vignoble.

Une faible densité bâtie et un pavillonnaire ancien : quelles évoliutions possibles?

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à préserver : cadre verdoyant de Pontenay
-Améliorations : harmonisation des futures constructions, nuisances sonores voisinage, manque d'aménagements route principales
-Suggestions : planter et semer le long des rues



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

TYPOLOGIES BATIES

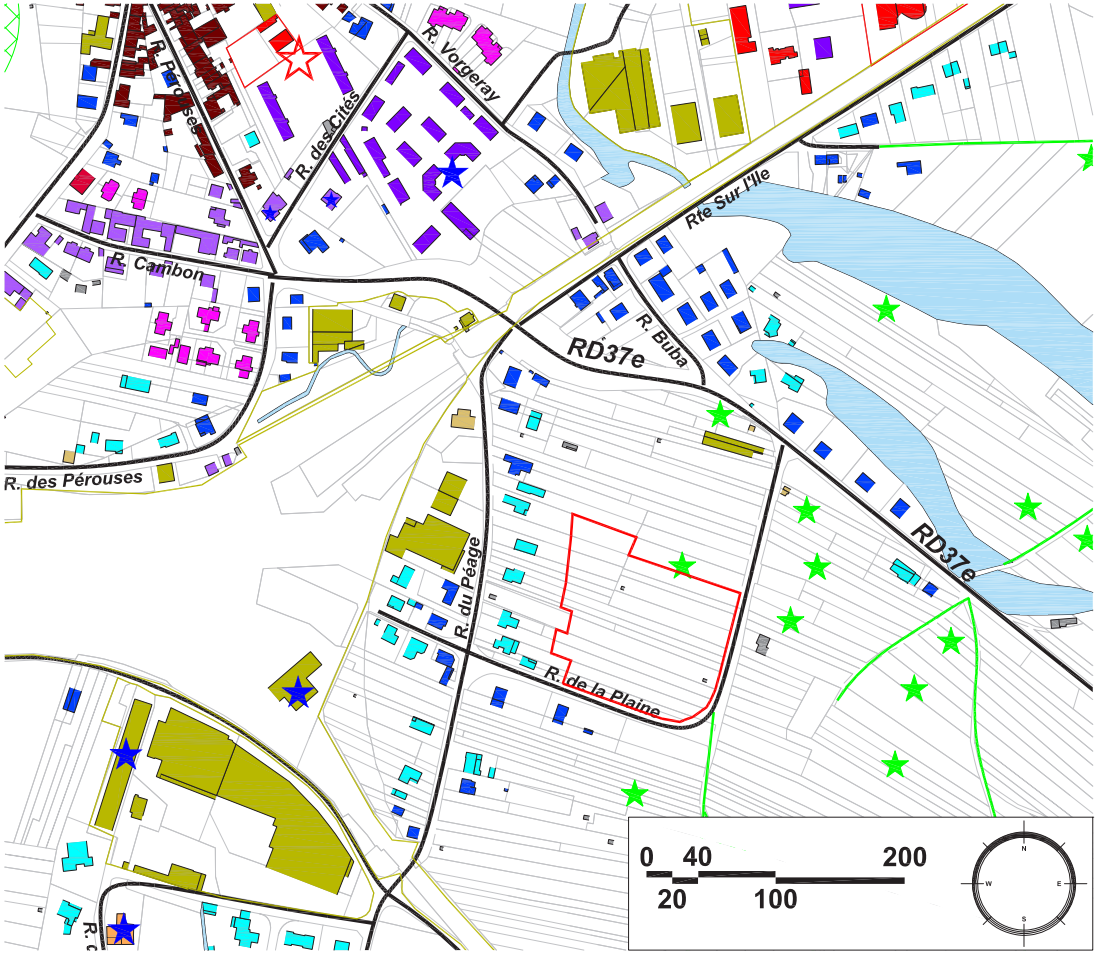
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

LE PEAGE ET MARTINI

Des mutations en cours qui questionnement les besoins d'évolution : un véritable franchissement pour les modes doux de la voie ferrée, la requalification des voies nécessaire à la constitution d'un véritable quartier

Des spécificités à conserver : la zone d'activités, les jardins ouvriers, certains pavillons anciens.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à préserver : jardins partagés, commerce, artisans rue du Rhône
-Améliorations : liaisons piétonnes et repères à flécher pour accéder au Rhône, étangs Rica et de Combe, franchissement voie ferrée, quartier hétéroclite
-Secteur à densifier ou préserver?



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

TYPOLOGIES BATIES

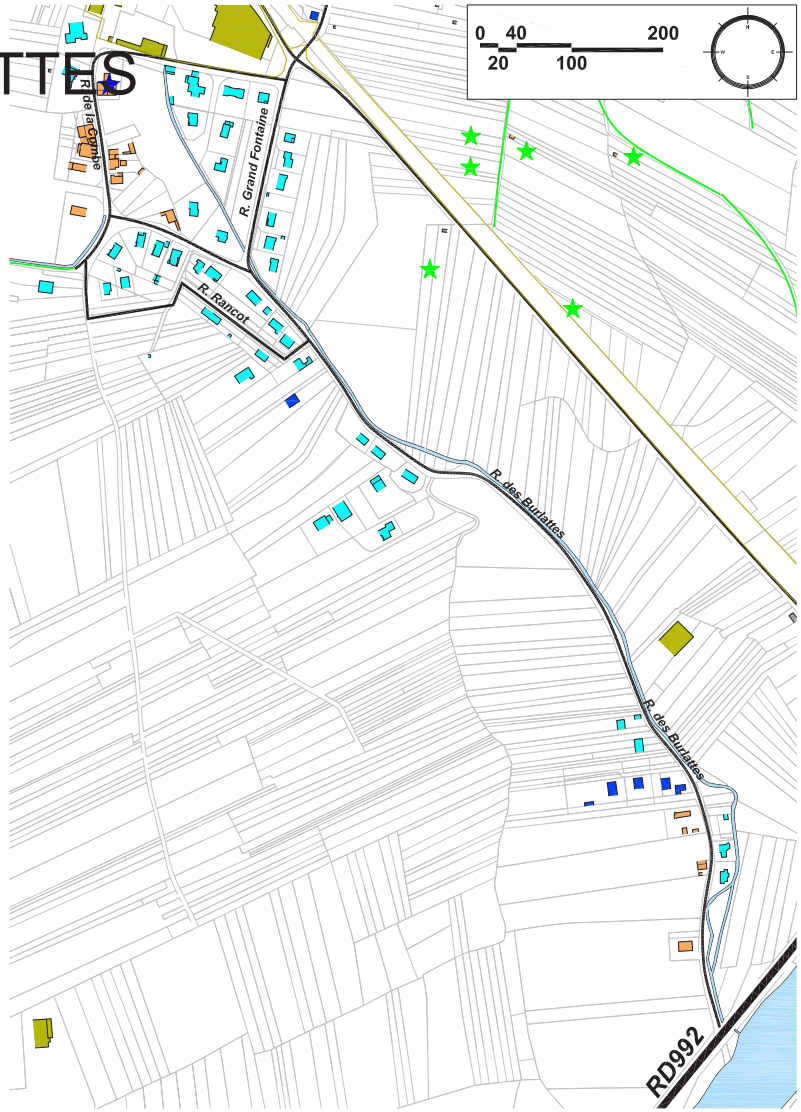
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

LA COMBE ET LES BURLATTES

La prégnance de l'environnement agro-naturel et du fleuve

Une urbanisation diffuse qui tend à brouiller la perception du paysage de la plaine agricole si elle se développe d'avantage.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à préserver : jardins partagés
-Améliorations : liaisons piétonnes et repères à flécher pour accéder au Rhône, étangs Rica et de Combe



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

TYPOLOGIES BATIES

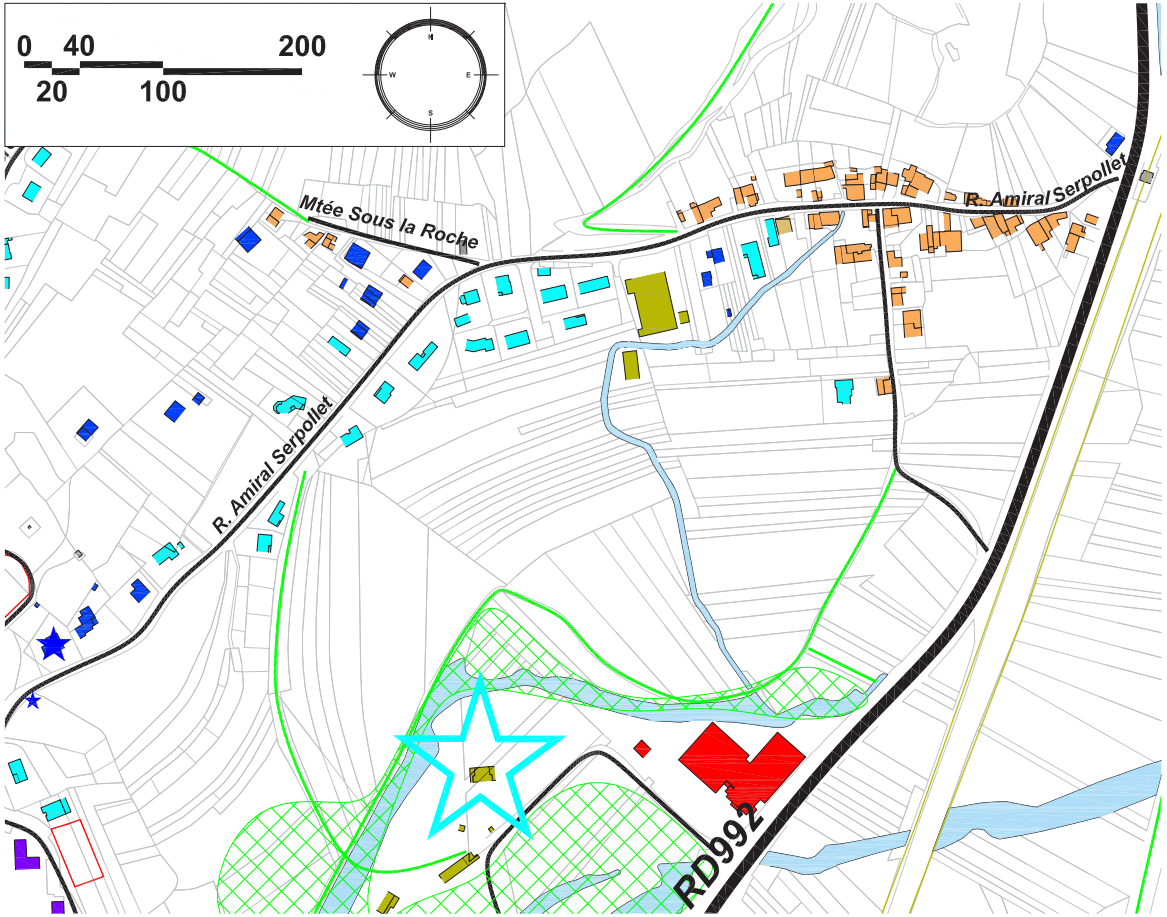
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

LANDAIZE

Le devenir de la coulée verte qui entoure le quartier à l'ouest et au sud

Un patrimoine à valoriser.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à préserver : four banal, 2 ruisseaux, maisons en pierre, accès à Margeot, jardins et cultures au sud du village
-Améliorations : engorgement de voitures, accès à zone de loisirs, chemin des Sarrazins dévié, stockage pneu (merlon de protection?), limite espaces publcis/privés, cours d'eau



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

TYPOLOGIES 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

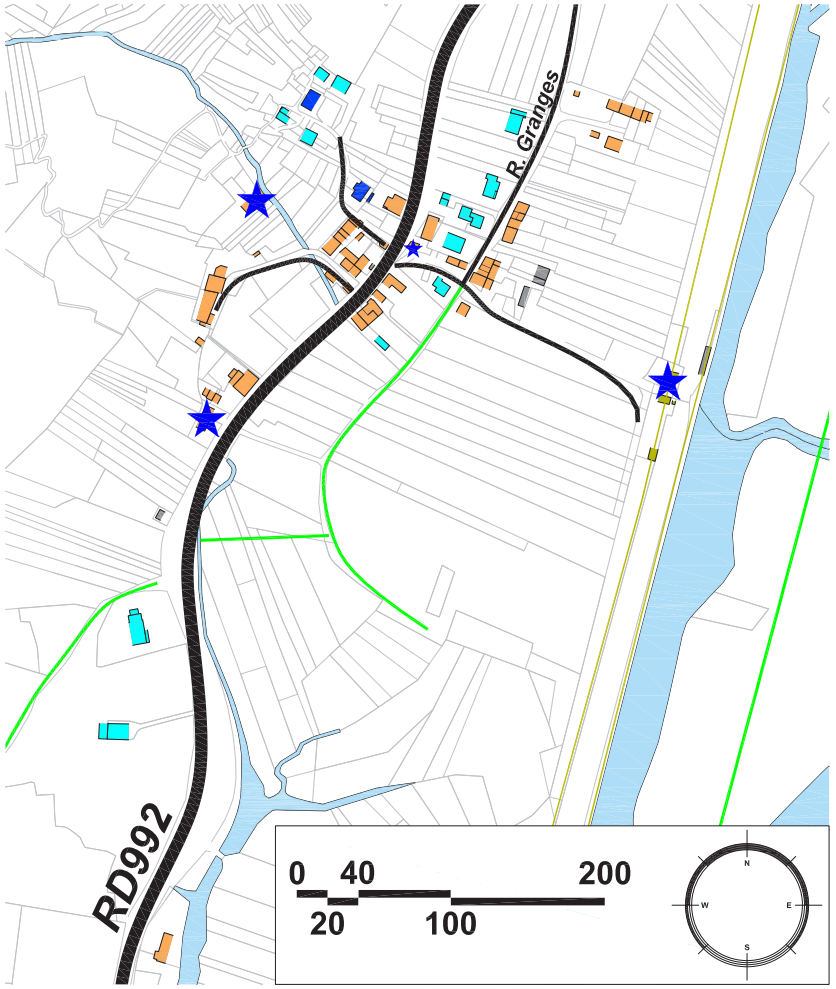
CHATEL

Des exemples intéressants de réhabilitation du bâti ancien.

Limiter l'effet de coupure de la RD992.

Améliorer les liaisons vers le bourg.

Contribution atelier n°2 :
-Eléments à préserver : four, fontaine, granges, ruisseaux et réservoir d'eau, prés, pelouses, garde-barrières
-Amélioration : station d'épuration (nuisances), liaison cyclable, vitesse de circulation et sécurité



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

TYPOLOGIES BATIES

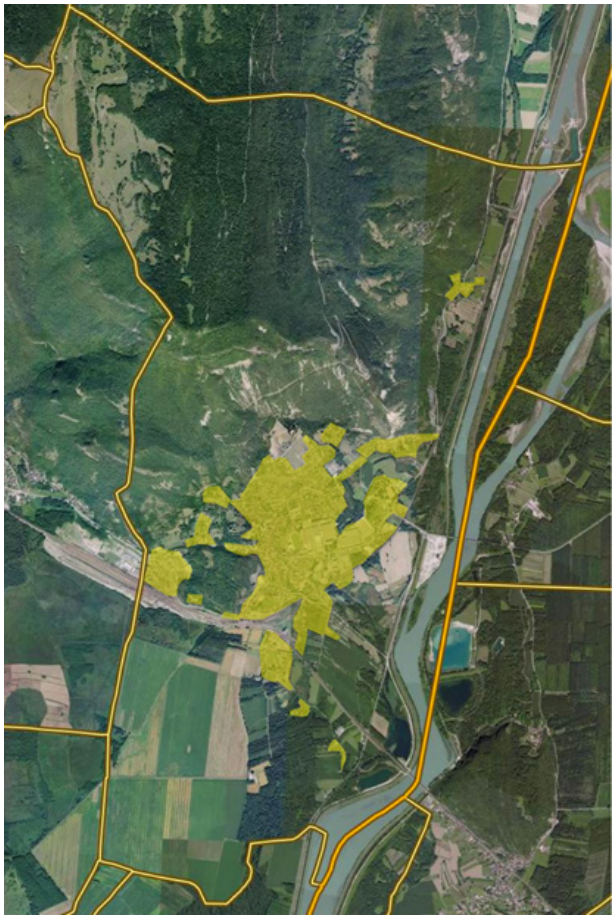
- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
-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

Capacités de densification et de mutation

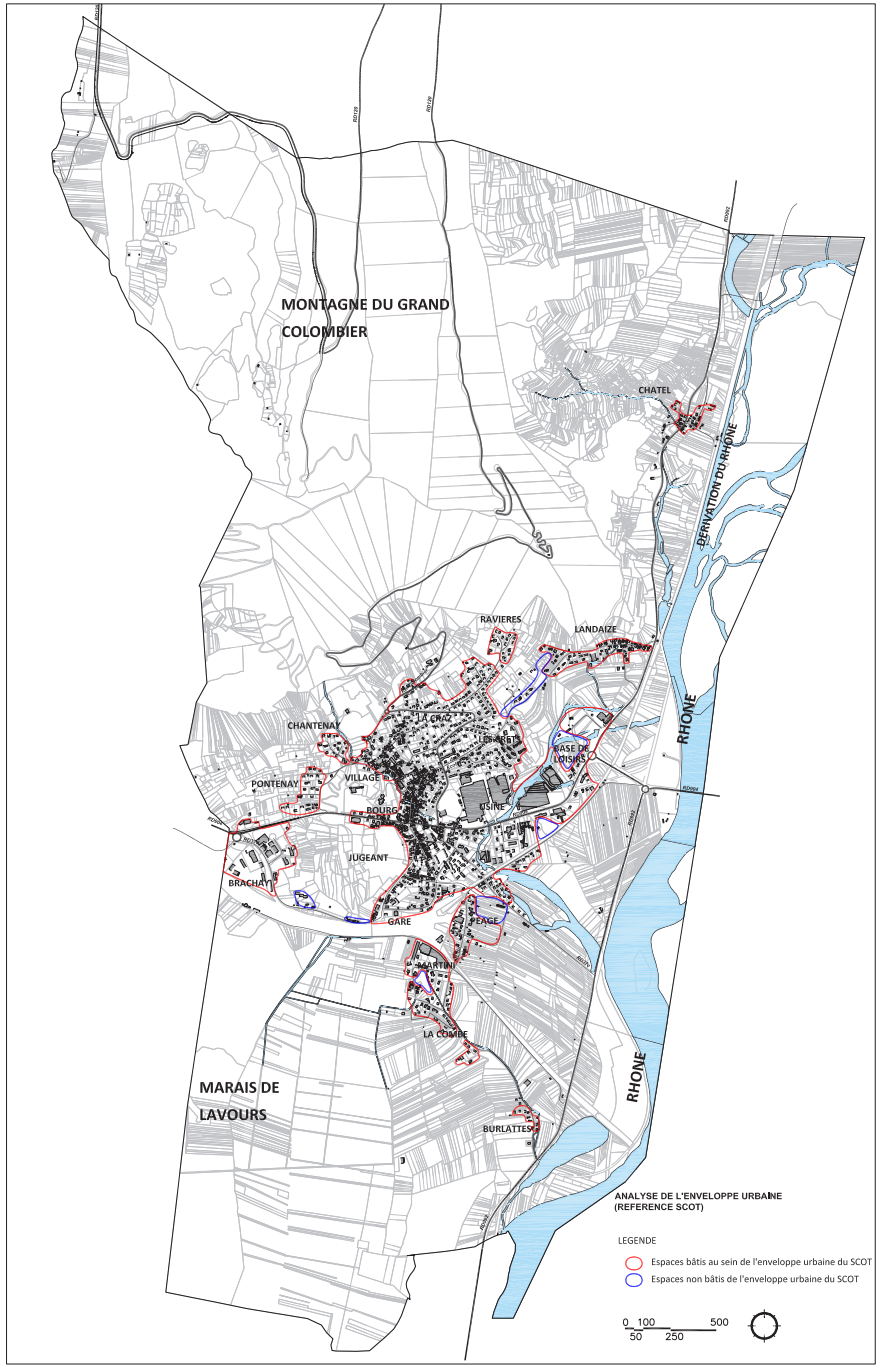
6

DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Déclinaison de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT



Enveloppe urbaine du SCOT



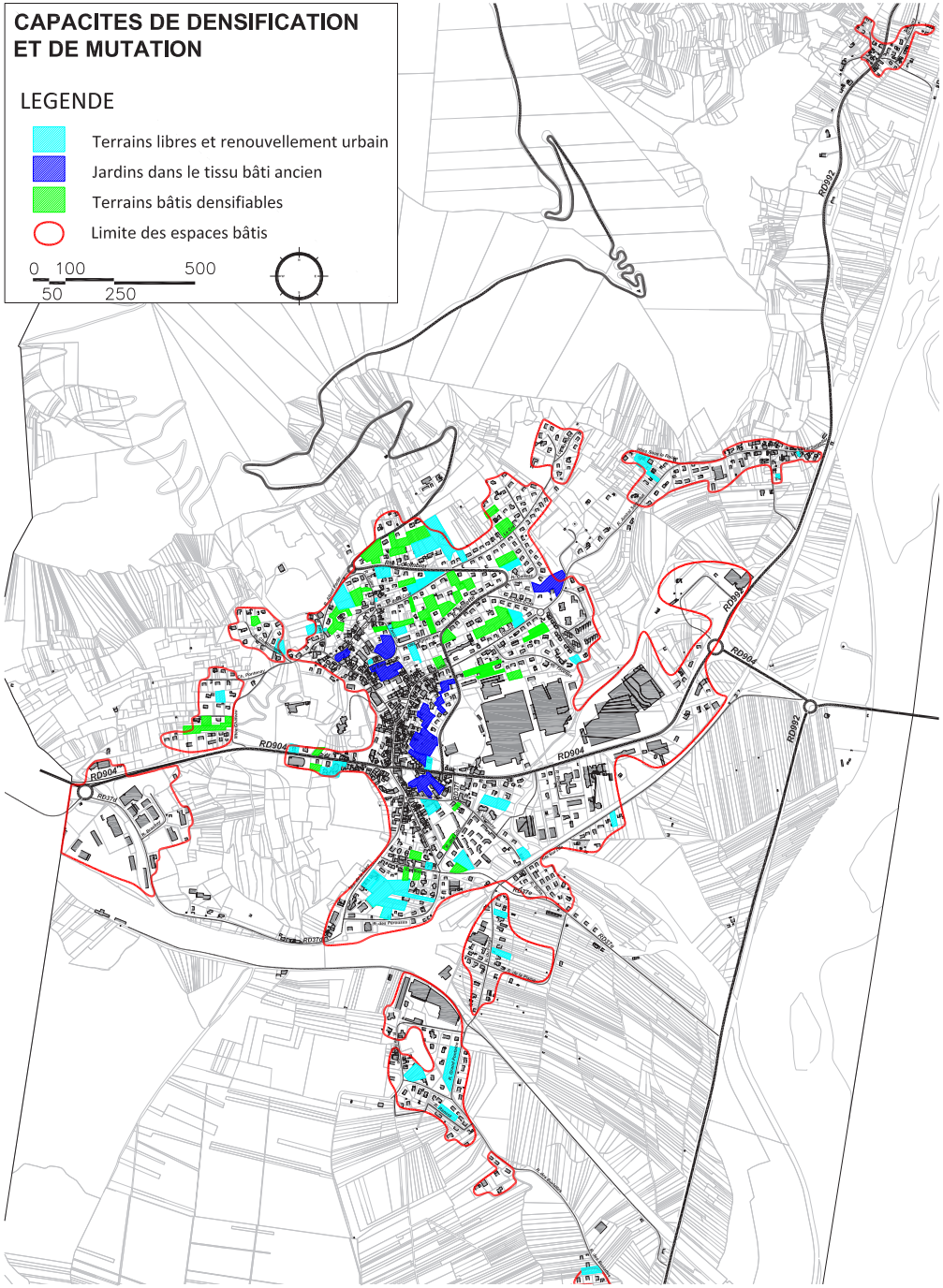
CAPACITES DE DENSIFICATION ESPACES MIXTES

	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	-
Village	0,5 ha	0,8 ha	0,5 ha	
Quartier gare	1,6 ha		0,2 ha	
Coteaux	1,9 ha		3,4 ha	
Sous-total bourg	***4,8 ha***	***2,2 ha***	***4,3 ha***	-
Péage / Plaine	1,0 ha			-
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha	
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha	
Landaize	0,2 ha			
Châtel				
Sous-total hors bourg	***1,4 ha***		***0,5 ha***	-
TOTAL	**6,2 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**	-
NOMBRE DE LOGEMENTS	**170 (1)**	**30 (2)**	**60 (3)**	**60 (4)**

TOTAL	**320**
Evaluation bourg	**270**

Les besoins d'extension sur 20 ans (2016-2036) sont de 14 hectares (285 logements pour 20 logements par hectare)

Le projet adaptera ce ratio sans dépasser le volume d'extension.

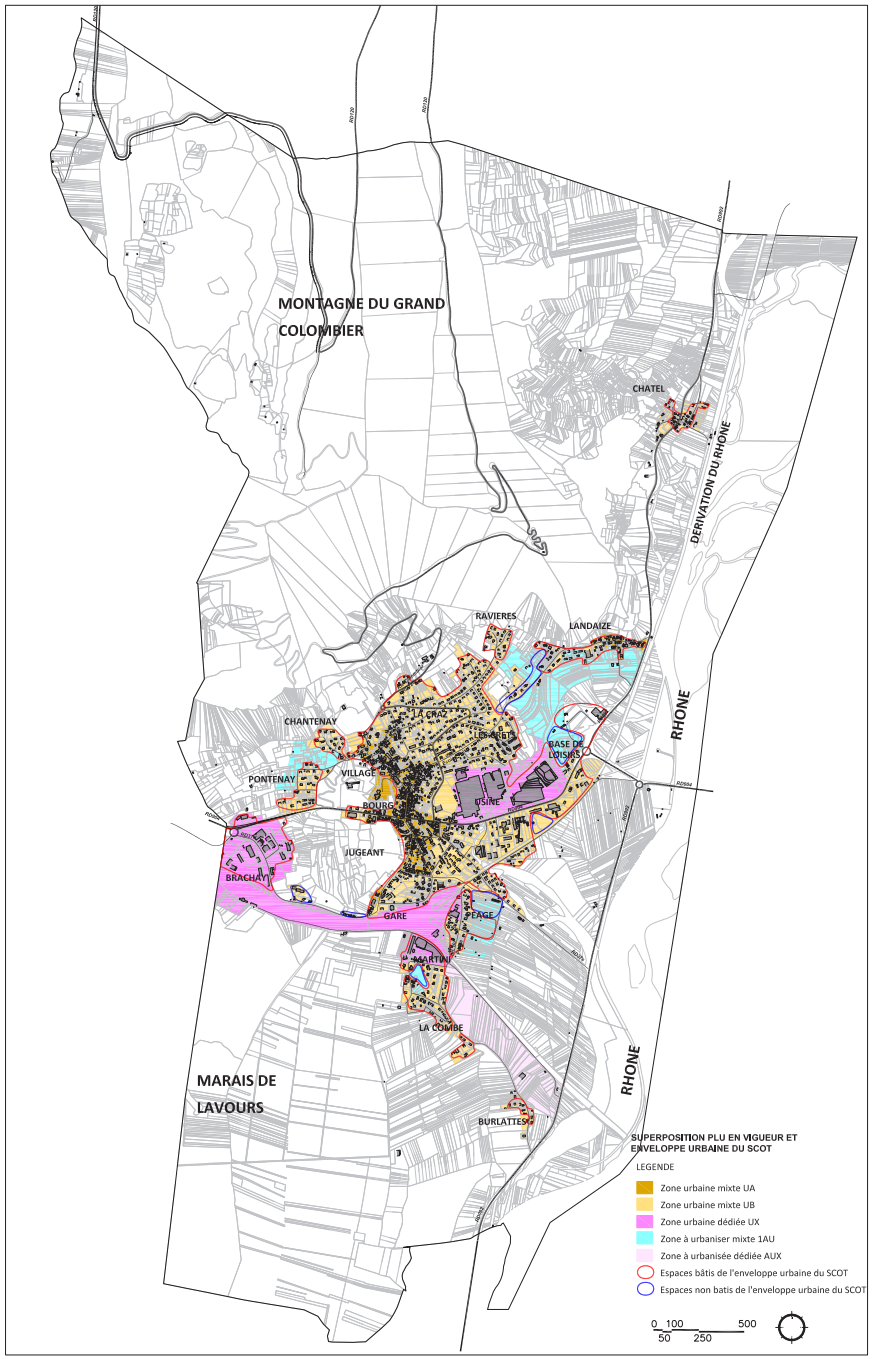


BILAN AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR

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

Le PLU en vigueur ne prévoit pas d'extension pour l'activité

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



CONDITIONS DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

Etudier des secteurs à enjeux :

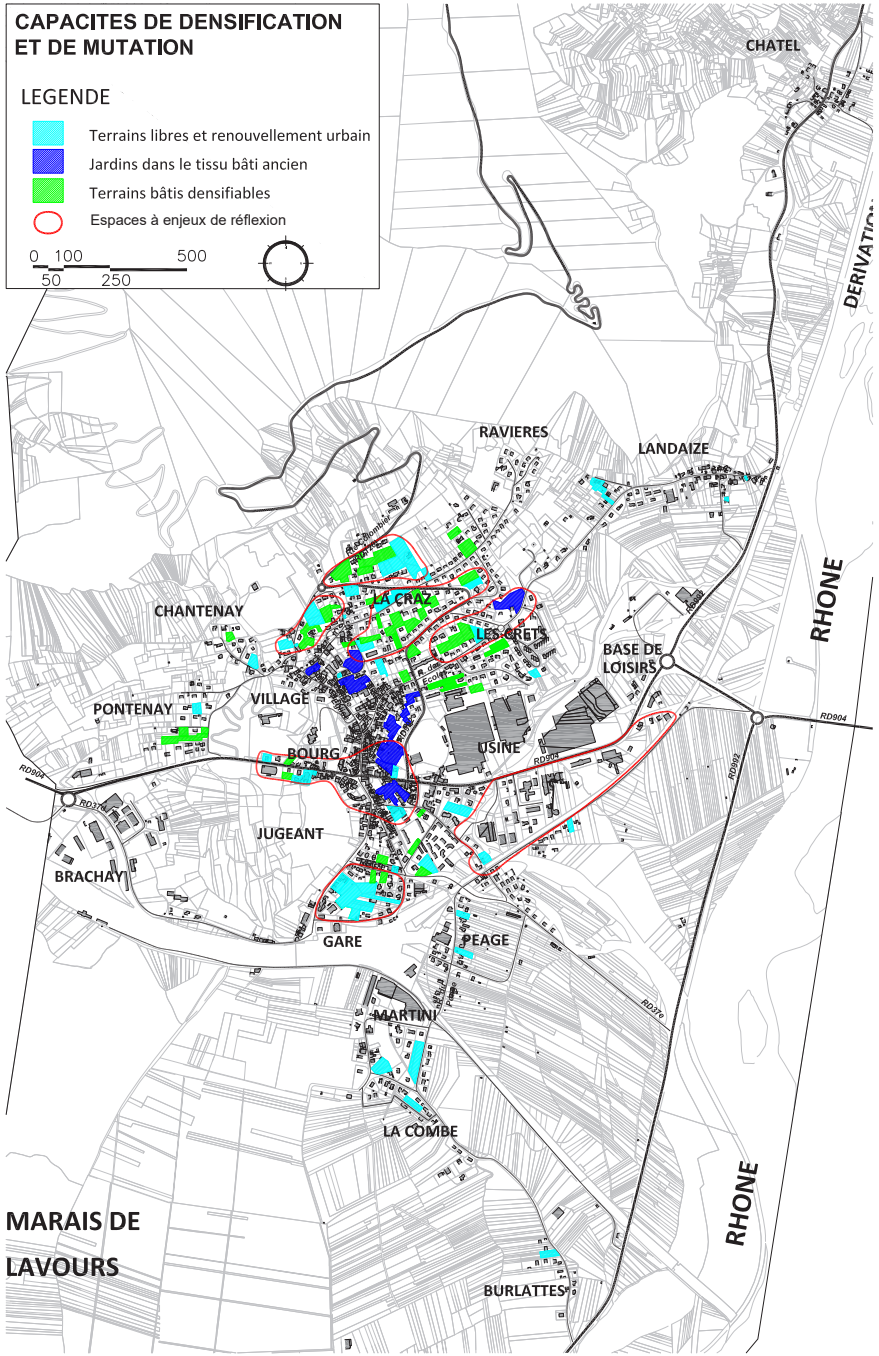
-place Louis Mathieu et ses abords

-Ensemble de jardins et terrains libres

-Grand espace interstitiel de 1 hectare dans le quartier de la Gare

-Zone commerciale en entrée Est

-Certaines parties des coteaux.



Bilan du diagnostic

7

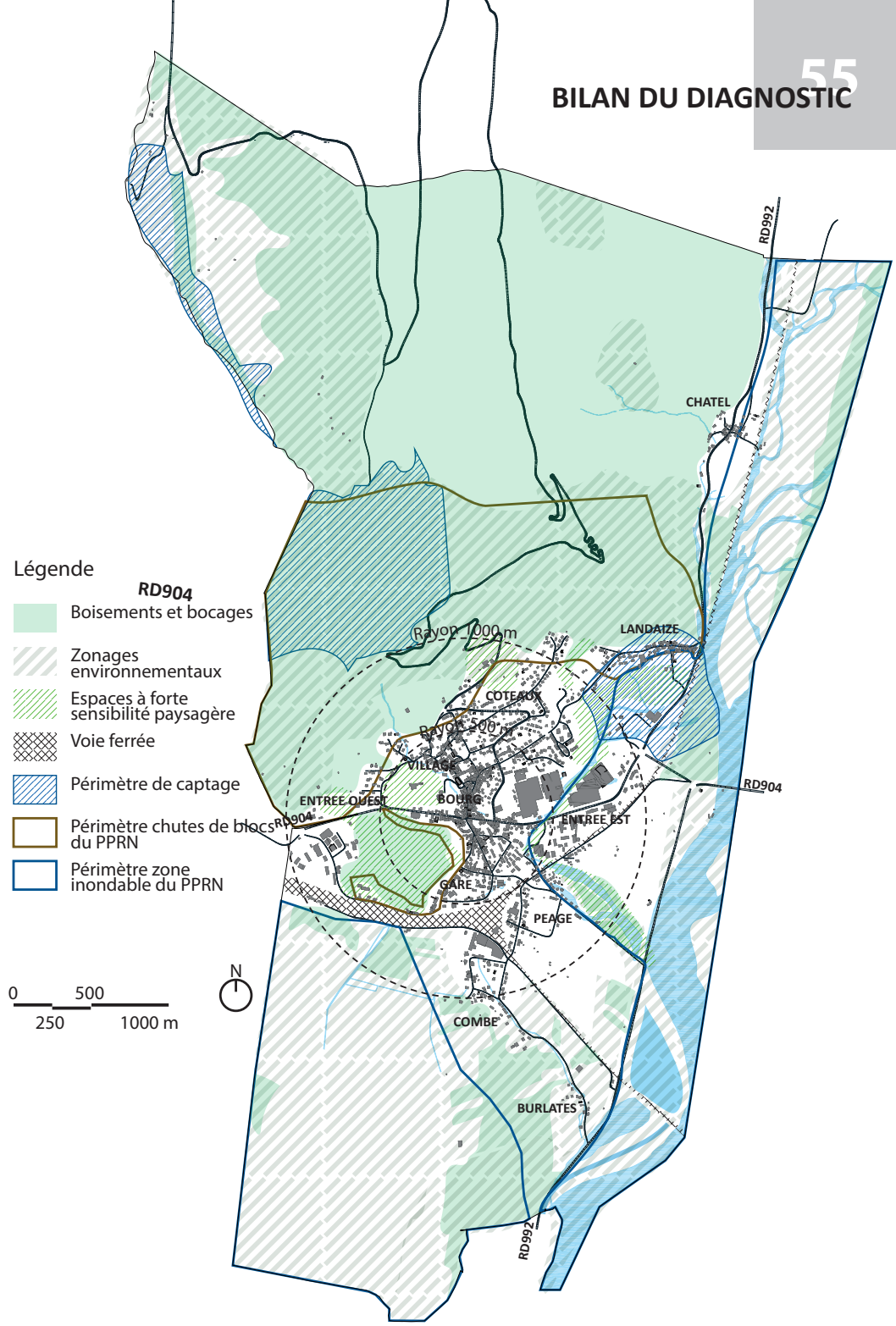
BILAN

-Une richesse environnementale exceptionnelle...

-... qui conjointement avec les contraintes réduit très fortement les possibilités d'extension (zonage du PLU obsolète)
Etre plus ambitieux que le SCOT en matière de modération de la consommation de l'espace?

-L'optimisation du développement au sein de l'enveloppe urbaine existante est nécessaire :

- possibilités d'extension réduites
- valoriser la proximité des services
- limiter les investissements en équipements (priorités municipales d'améliration des réseaux existants).



BILAN

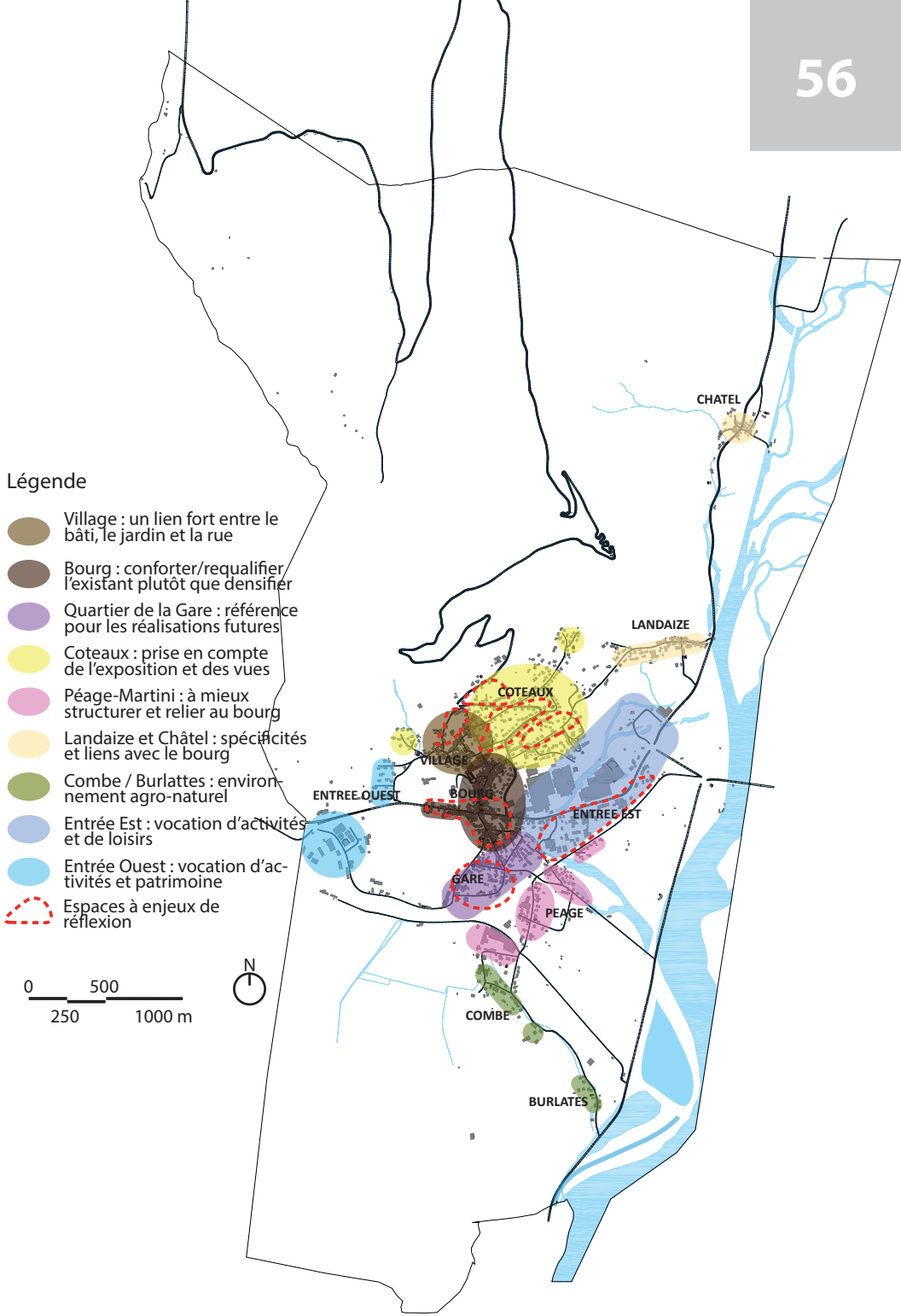
-Comment répondre aux objectifs ambitieux de développement, (notamment pour l'habitat) et de mise en valeur du territoire communal?

-Nécessité de trouver de nouveaux «leviers de développement» (déplacements et modes doux? Développement économique? Tourisme?) et de cibler les aménagements et ouvrages prioritaires.

-Hiérarchiser et intégrer au projet les besoins de création et de requalification d'espaces publics

-Développer une offre de logements adaptée aux besoins et attractive en prenant en compte l'ensemble des paramètres : type d'habitat (collectif, individuel...), qualité de l'environnement, accès aux services

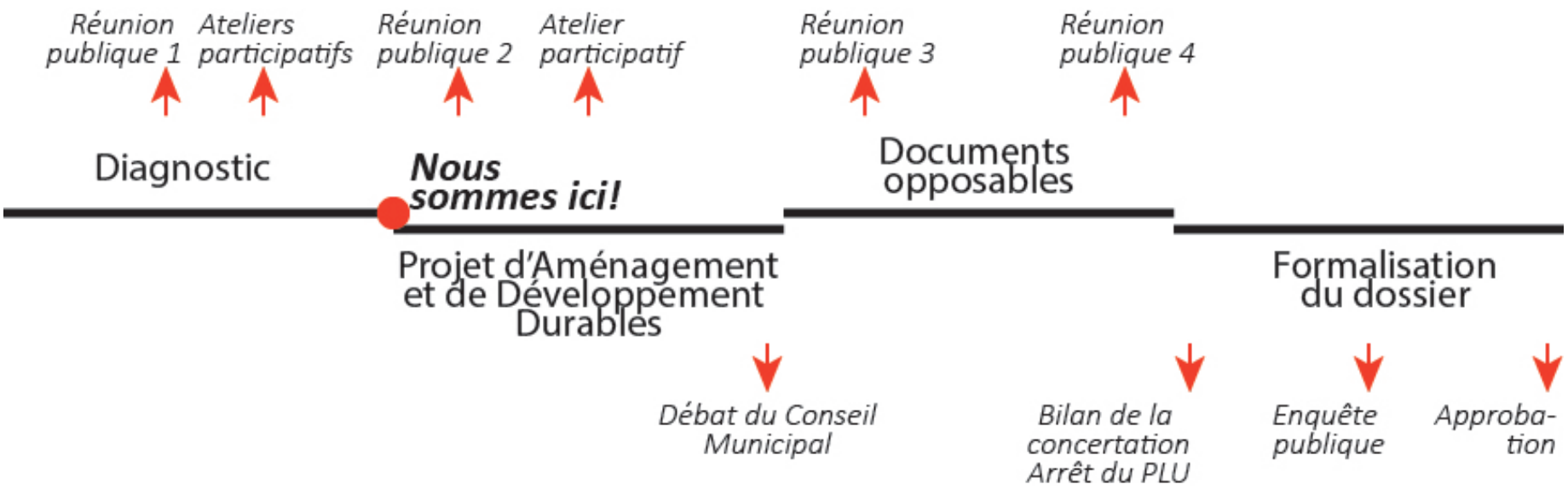
-Harmoniser les futures constructions avec leur environnement urbain.



Poursuite des études et de la concertation

8

ATELIERS DE CONCERTATION / SCENARIOS



Programme de l'atelier de concertation n°3 :

-Types d'habitat à développer

-Types d'aménagements économiques à privilégier

-Types d'aménagement d'espaces publics/collectifs

-Travail sur des scénarios d'aménagement réfléchis préalablement par la commune :

- programme d'aménagement de sites de projet dans l'enveloppe urbaine et en extension
- Hiérarchisation des sites de projet : avis sur les scénarios envisagés
- Priorités induites par les scénarios en matière de voirie, d'ouvrages publics et d'équipements à requalifier ou réaliser.