

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de présentation aux élus n°1 du 28 novembre 2018

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRÉ-MASSE	Maire de Culoz
Danielle RAVIER	Adjointe au Maire
Claude FELCI	Adjoint au Maire
Marcel ABRY	Adjoint au Maire
Marc GUILLAND	Adjoint au Maire
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal
Sylviane GUILLERMET	Conseillère municipale
Valérie BERNARD-FARAH	Conseillère municipale
Sylviane BELLON	Conseillère municipale
Julie LETHET	Conseillère municipale
Robert VILLARD	Conseiller municipal
Christian FABRIZIO	Conseiller municipal
Philippe IMPERATO	Conseiller municipal
Frédéric DI PAOLO	Conseiller municipal
Jérôme SIXDENIER	Directeur du Développement de Culoz
Baptiste JOLIVET	Agence départementale d'ingénierie de l'Ain (ADIA)
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- Présentation du diagnostic au conseil municipal

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il annonce que l'objet de la présente réunion est la présentation du diagnostic finalisé aux membres du conseil municipal.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique que le déroulement va reprendre les trois parties du diagnostic :

- L'état initial de l'environnement.

- Les principales conclusions du diagnostic territorial.
- L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU de Culoz est soumise à évaluation environnementale en raison de la présence de zones Natura 2000 (Zones Spéciales de Conservation et Zones de Protection Spéciales). L'évaluation environnementale consiste dans une expertise environnementale poussée du document d'urbanisme. Elle sera soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

L'état initial de l'environnement a été élaboré par la société Reflex Environnement. Une synthèse de ce diagnostic est restituée :

Enjeux liés au milieu physique

Les principaux enjeux sont :

- Une topographie et une hydrographie qui ont fortement conditionné l'occupation de l'espace : avec le Rhône et une grande plaine humide, un massif montagneux (dénivelé de plus de 1200 m), le bourg et les hameaux étant au pied du Colombier. L'eau est fortement présente également dans le centre bourg avec le ruisseau du Jourdan
- un assainissement des eaux usées géré essentiellement de manière collective par deux stations d'épuration (station de rhizocompostage des Burlattes et station de lagunage de Châtel), mais qui reste majoritairement séparatif (70%) : ainsi, le programme défini par le schéma directeur d'assainissement est dans un premier temps (échéance 2021) l'amélioration du réseau et la création d'un bassin de rétention, puis dans un second temps (à compter de 2026) la création d'une nouvelle station en remplacement de celle des Burlattes).
- Une mise à jour du zonage des eaux usées et pluviales va être effectuée afin d'assurer la cohérence de ce document avec le PLU. Le zonage des eaux pluviales va notamment préciser les modalités de gestion de ces dernières.
- Deux captages sont présents sur la commune (puits de Culoz et source du Colombier), générant chacun leurs périmètres de protection. Seul le puits de Culoz est utilisé. Il existe donc une certaine vulnérabilité de l'alimentation en eau, d'autant plus que le puits de Culoz est à proximité d'infrastructures importantes, et que des dépôts sauvages de déchets se font au sein du périmètre de protection du captage. Il est prévu de connecter le réseau de Culoz à celui de Béon afin de diminuer la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau.
- Une commune fortement exposée aux risques naturels, actuellement couverte par un PPR (Plan de Prévention des Risques) pour les inondations du Rhône et les mouvements de terrain. Une révision de ce document est en cours afin de prendre en compte d'une part les risques d'inondation par débordement des ruisseaux en lien avec les crues du Rhône, et d'autre part les nouvelles études sur les éboulements. Il est rappelé qu'une étude de risque a été réalisée suite à l'éboulement de la falaise de Milvendre (2017), à la suite de laquelle les ouvrages de protection doivent être renforcés.
- Présence de 14 cavités souterraines.
- La commune présente aussi un risque lié à la rupture du barrage de Génissiat.

- Autres risques : aléa de retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ; risque sismique ; incendie de forêt.

Enjeux liés aux milieux naturels

Les principaux enjeux sont :

- La prise en compte d'une richesse exceptionnelle des milieux naturels, en raison de leur diversité et de leur intérêt écologique. Certains de ces milieux sont reconnus par des protections ou des recensements spécifiques : zones humides, Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, arrêté préfectoral de biotope, pelouses sèches, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Les espaces concernés sont en dehors du bourg.
- La protection et le confortement des continuités écologiques (la « trame verte et bleue »), afin d'assurer de bonnes conditions d'habitat, de circulation et de reproduction pour les espèces végétales et animales présentes sur la commune : le bon fonctionnement des continuités écologiques peut être perturbé par des éléments de coupure tels que l'étirement de l'urbanisation ou les infrastructures de transport (notamment RD904 et 992, ainsi que la ligne ferroviaire). Les espaces urbanisés doivent être intégrés dans cette approche des continuités écologiques, afin de préserver des espaces végétalisés et de biodiversité au sein même du tissu urbain. Les principaux sites d'urbanisation feront l'objet d'une expertise environnementale spécifique.
- La campagne de terrain a également permis de constater que la commune est relativement impactée par des plantes indésirables et/ou envahissantes.

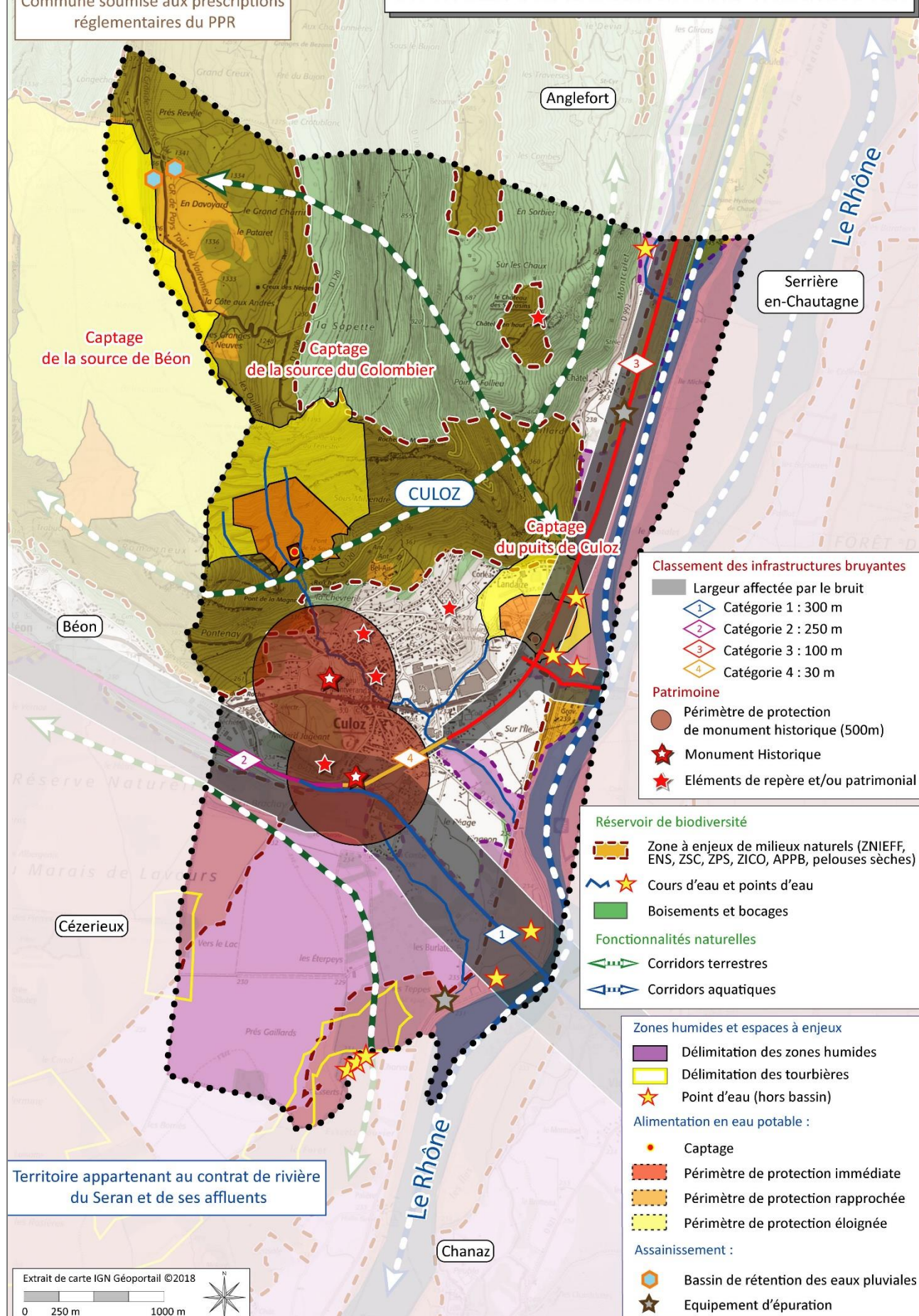
Enjeux liés au milieu humain et au paysage

Les principaux enjeux sont :

- La prise en compte des enjeux de l'énergie et de la lutte contre le réchauffement climatique, par des dispositions devant porter notamment sur les transports et le résidentiel : confort thermique des logements, limitation des îlots de chaleur en milieu urbain, développement des modes doux.
- La prise en compte des risques technologiques : 4 établissements soumis au régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et des sites de présomption de pollution de la base de données BASIAS (en lien avec d'anciennes activités). Le site le plus « sensible » serait localisé à proximité de la rue de la Gare, dans un secteur de développement potentiel pour de l'habitat.
- Nuisances : un trafic routier important, notamment le long de la RD904 en traversée de bourg (6000-7000 véhicules par jour), le problème principal étant lié à la circulation des poids lourds dans le bourg. La commune est également impactée par les bruits liés au trafic ferroviaire.

Commune soumise aux prescriptions réglementaires du PPR

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Cadres législatifs et politiques

Le contexte de la révision du PLU est synthétisé de la manière suivante :

- Le SCOT du Bugey 2016-2036, document intérateur des normes supra-communales, classe Culoz comme pôle d'appui du territoire, pour un développement diversifié qui doit porter sur l'économie, les services publics, le transport ferroviaire, le tourisme et l'habitat. Il ne faut donc pas limiter le PLU aux problématiques de développement résidentiel. Le développement de l'habitat prévu par le SCOT doit se faire pour 43% au sein de l'enveloppe urbaine (espaces urbanisés existants), soit 260 logements sur un total de 605.
- Le PLU en vigueur, approuvé en 2007 : un besoin de révision pour une mise en conformité avec le SCOT ainsi qu'avec un cadre législatif qui a fortement évolué (lois Grenelle et ALUR). Ce besoin est rendu nécessaire par le surdimensionnement des surfaces urbanisables (constat réalisé dans le cadre d'une évaluation du PLU en 2013) ainsi que par la volonté communale d'avoir un véritable projet urbain.
- Le programme-actions, établi avec le CAUE, prévoit la valorisation du territoire par la promotion de parcs paysagers (« parc naturel du Grand Colombier », « Jardins du Rhône », « parc archéologique du Mont Jugeant »), ainsi que par le développement de projets urbains dans le centre bourg, dans le Vieux Bourg (village), autour du château de Montvéran, au clos Poncet, au quartier de la Gare ainsi qu'au niveau de l'entrée par la RD904 en venant de l'Est.

Contexte démographique et socio-économique

- Une bonne desserte ferroviaire à conforter (atout « gare », avec un enjeu de captation du flux Chambéry-Genève), mais des contraintes d'accessibilité par la route (obstacles naturels) ayant pour conséquences des trajets plus longs vers les villes et les échangeurs routiers, ainsi que la traversée du bourg par les poids lourds.
- Trouver des possibilités de développement économique est un enjeu afin de limiter la dépendance de l'offre d'emplois vis-à-vis d'UTC (qui tend à supprimer des emplois) et de répondre aux objectifs du SCOT. De plus, la commune est confrontée à un taux de chômage élevé (plus de 13%) malgré la proximité d'un important bassin d'emplois entre Chambéry et Genève. Pour rappel, il n'y a actuellement plus de surfaces disponibles pour l'activité, le site initialement pressenti au quartier de Martini étant en zone humide.
- Un développement touristique à prendre en compte comme support d'attractivité, plutôt que comme source d'emplois.
- Une polarité commerciale à conforter dans le centre bourg et au niveau de la zone commerciale face à UTC : implantation de nouvelles activités (par exemple la nouvelle maison médicale), amélioration des devantures, requalification des espaces collectifs et de la voirie.
- Un niveau élevé en matière d'offre en équipements publics : pas de besoins nouveaux identifiés (hors nouvelle gendarmerie), les équipements scolaires ayant possibilité d'être confortés sur leurs sites actuels.
- Une activité agricole très diversifiée (céréaliculture, élevage, alpages, viticulture, sylviculture, apiculture, truffes), et un nombre très réduit d'exploitants professionnels, spécialisés dans la

céréaliculture et la viticulture. Les zones d'AOP viticoles impactent des secteurs bâtis sur les coteaux : l'INAO devra être consulté si des développements sont prévus en zones d'AOP.

- Dotée d'un parc de logements encore accessible en terme de prix et bien desservie en transports et services, tout en souffrant de certaines faiblesses (contraintes géographiques, offre de logements qui n'est pas toujours adaptée), Culoz cumule des effets d'attractivité (pour les ménages modestes, ou pour des actifs s'éloignant des agglomérations savoyardes et suisses) et de desserrement (actifs culoziens s'installant dans les communes rurales environnantes). Le PLU doit donc s'adapter à la diversité des besoins : augmentation des ménages de petite taille (vieillesse, familles monoparentales), foyers modestes et dont certains se paupérisent, jeunes adultes (la proportion des 15-29 ans reste élevée à Culoz), habitants locaux ou personnes extérieures en recherche d'une évolution dans leur parcours résidentiel. Cette diversité des besoins se retrouve dans un parc de logements où les prix moyens sont bas, mais très contrastés (pouvant aller de 1000 €/m² à l'achat pour certains logements en centre bourg jusqu'à près de 2000 à plus de 2500 €/m² pour des logements individuels avec terrains ou des appartements d'un certain niveau).
- Un enjeu d'une augmentation de plus d'un tiers du nombre de logements à créer : passer de moins de 20 par an actuellement à près de 30 logements par an (objectif SCOT).
- Le SCOT prévoit une diminution de la proportion du parc locatif social à Culoz (de 26% à 23% du parc), le PLU devant prendre en compte des besoins de renouvellement d'un parc vieillissant et dominé par le logement collectif.

Analyse territoriale

- Le recensement des permis de construire entre 2008 et 2017 indique 157 logements autorisés pour 5,5 hectares d'espaces urbanisés, soit une densité élevée de 28 logements par hectare qui s'explique par les opérations de logements collectifs et les réhabilitations.
- L'amélioration de l'armature viaire et des espaces collectifs est un enjeu fort mis en avant au cours des ateliers participatifs. Les priorités portent sur l'aménagement de l'entrée de ville par l'Ouest, le développement de certaines liaisons entre quartiers (de part et d'autre de la voie ferrée, ainsi qu'en direction de Châtel), la mise en place de spots de ballade autour du bourg, la résorption du trafic poids lourds dans le bourg, l'aménagement et la valorisation des cheminements le long des cours d'eau, la création d'une variante à la ViaRhôna, l'aménagement de vraies places de village.
- La commune compte une diversité des typologies bâties qui doivent être traitées en tenant compte de leurs spécificités : approche globale pour le bâti ancien du village ou du bourg centre (le bâti, le jardin, la rue, les commerces et activités), mixité des types d'habitat caractéristique du quartier de la gare (petits fronts bâtis, pavillons ouvriers ou maisons de ville, ensembles collectifs, anciens ateliers), un habitat pavillonnaire existant à améliorer (notamment le pavillonnaire antérieur aux années 1980) et à renouveler, un habitat collectif qui peut s'insérer dans des tissus bâtis très diversifiés.
- L'analyse de la morphologie urbaine, du patrimoine et du paysage a été abordée en atelier de concertation avec les habitants. Elle a conduit à la délimitation de plusieurs secteurs bâtis distincts :
 - Le bourg, espace central sur lequel doivent se concentrer les efforts de requalification.

- Le village, un tissu bâti riche et complexe à conserver dans son environnement attractif, en retrait des voies passantes.
- 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 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 pavillonnaire est implanté de manière à bénéficier des vues sur la plaine.
- Les entrées par la RD904 : entrées principales, marqueurs forts de l'identité communale. L'entrée en venant de Béon présente de plus forts besoins de requalification, en raison notamment de la présence de bâtiments en mauvais état ou peu esthétiques (hangars, annexes en parpaings...).
- Les quartiers du Péage, de Martini et de la Plaine (La Combe, Burlattes) : des quartiers coupés du bourg par la voie ferrée, avec un quartier du Péage en développement (lotissement en cours ; implantation de la future gendarmerie). L'enjeu pour le développement du secteur est le franchissement modes doux de la voie ferrée.
- Landaize : hameau encore distinct du bourg.
- 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.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Cadres législatifs et réglementaires

L'évaluation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du PLU est une partie obligatoire. Elle doit affiner la délimitation des espaces urbanisés effectuée à une échelle plus large par le SCOT.

La délimitation des espaces bâtis fait l'objet d'une discussion avec les participants :

- Elle ne doit pas être confondue avec le futur zonage des espaces constructibles du PLU : certains espaces hors enveloppe des espaces bâtis du PLU seront constructibles, tandis que certains espaces au sein de l'enveloppe des espaces bâtis du PLU seront non constructibles (pour des raisons liées à leur localisation par rapport au centre, aux risques, aux réseaux etc....). De plus, les limites de zones constructibles peuvent suivre un parcellaire ou une voie, alors que la délimitation de l'enveloppe des espaces bâtis suit les contours bâtis.
- Les capacités de densification et de mutation au sein des espaces bâtis sont évaluées à 340 logements. Elles seront affinées, notamment en ce qui concerne les logements réalisés au sein des jardins du tissu bâti ancien (évalués à une trentaine), dans la mesure où le projet de PLU pourra éventuellement être de préserver ce type d'espace.
- Le besoin d'extension hors espaces bâtis serait donc de 13 hectares jusqu'en 2036 (265 logements, avec une moyenne de 20 logements par hectare conformément au SCOT), soit 9,5

hectares jusqu'en 2030, ou plutôt 8 hectares en « soustrayant » le lotissement du Péage (1,5 hectares). Bilan du PLU : avec près de 31 hectares d'espaces classés en zone 1AU, il y a donc une surface de zone à urbaniser plus importante que les besoins pour la construction. Une réduction des surfaces en zone 1AU sera donc nécessaire.

- Des secteurs de projet sont proposés en raison des possibilités de densification qu'ils offrent ou des besoins de requalification identifiés : ils pourront faire l'objet d'une attention spécifique au moment de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces secteurs de projet sont :
 - le secteur mairie – Louis Mathieu et route de Béon : enjeux de requalification du centre bourg et de certains tissus bâtis.
 - Un grand espace interstitiel à proximité de la gare, offrant de fortes possibilités de constructions, bien qu'il soit impacté par une pollution potentielle liée à une ancienne activité industrielle.
 - Avenue Jean Falconnier : les espaces compris entre la RD904 et la voie ferrée, en raison des potentiels de requalification et de mutation (zone commerciale et abords du Jourdan, devenir de l'ancienne gendarmerie...).
 - Secteurs de coteaux : grands jardins ainsi que des derniers terrains libres. Les possibilités d'évolution des terrains bâtis questionnent, au regard de leur implantation dans la pente, de leur accessibilité.

SUITES A DONNER

- Un diagnostic écrit complet doit être transmis à la commune, marquant la fin de la phase 1.
- Un temps de préparation sera laissé pour la mise en place de la phase 2 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), notamment dans l'attente du futur Plan de Prévention des Risques. Il est proposé d'organiser des visites de terrain.

Date	Type de réunion	Thème de la réunion
7 février 2018 15h00	Réunion de travail	Réunion de lancement
21 mars 2018 14h00	Réunion de travail	Réunion thématique agricole
5 avril 2018 14h30	Réunion de travail	Diagnostic socio-économique
19 avril 2018 9h00	Réunion de travail	Morphologie urbaine et fonctionnement du territoire
15 mai 2018 19h	Réunion publique	Démarche du PLU
4 juin 2018 18h30	Atelier participatif	Vivre à Culoz : fonctionnement urbain, équipements et commerces, espaces publics, déplacements, activités Udes jeunes
28 juin 2018 18h30	Atelier participatif	Mise en perspective territoriale des thématiques de l'atelier participatif n°1 : patrimoine / paysage / formes urbaines / environnement
19 septembre 2018 14h30	Réunion PPA (lot n°2)	Diagnostic environnemental
26 septembre 2018 14h30	Réunion de travail	Restitution du diagnostic
3 octobre 2018 14h30	Réunion PPA	Diagnostic territorial
28 novembre 2018 18h30	Présentation aux élus	Diagnostic