

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°8 du 4 décembre 2019

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRÉ-MASSE	Maire de Culoz
Danielle RAVIER	Adjointe au Maire
Claude FELCI	Adjoint au Maire
Marc GUILLAND	Adjoint au Maire
Marcel ABRY	Adjoint au Maire
Robert VILLARD	Conseiller municipal
Jérôme SIXDENIER	Directeur du Développement de Culoz
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- Restitution des ateliers
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent compte-rendu est une restitution synthétique des principaux échanges :

- L'objectif global de 30 logements par an est acté, soit 360 logements entre 2019 et 2030.
- Logement social : une proportion minimale devra être prévue pour les opérations futures, afin que le logement social ne descende pas sous la barre des 23% inscrits au SCOT (la proportion est actuellement de 27%). Il est proposé de prévoir un taux de 15%.
- Il est acté que l'autorisation de logements nouveaux à Châtel sera admise lorsque les équipements actuels seront améliorés. Dans cette attente, une « trame d'insalubrité » sera mise en place par le PLU. Au regard des autorisations d'urbanisme récentes ou actuelles, la station de Châtel arrive à saturation.
- Il est nécessaire de connaître l'avancement de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels :

- Inondations : les élus informent que le zonage actuel devrait être maintenu par la révision.
- Glissements de terrain : la connaissance du nouveau zonage de risques est nécessaire à l'avancement du projet de PLU.
- Sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace : est validé le fait qu'il faut à minima partir sur la densité moyenne de 28 logements par hectare observée ces dix dernières années.
- Choix du parti d'aménagement : le scénario privilégiant l'urbanisation au sein du tissu bâti risque d'être difficile à mettre en œuvre. Des élus estiment que la reconversion du stade du centre bourg n'est pas prioritaire. Le représentant de l'ADI informe que la commune doit toutefois s'orienter à terme vers une démarche de renouvellement urbain : la directive « zéro artificialisation nette » montre les évolutions à terme de l'urbanisme.
- Des sites de développement doivent être recherchés dans des secteurs attractifs en terme de cadre de vie. Plusieurs pistes évoquées :
 - Landaize, sous réserve de mettre en place une nouvelle voie d'accès, qui serait avec la traversée actuelle du hameau mise en sens unique. Les élus proposent d'urbaniser de part et d'autre de la voie, afin de rentabiliser l'infrastructure.
 - Propositions de sites à l'amont du village, notamment aux lieux-dits La Chèvrerie ou Corléaz. La possibilité d'urbaniser dans ces secteurs dépend du zonage du PPRI révisé.
 - Péage : il est acté que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par le franchissement de la voie ferrée.
- En ce qui concerne les tissus bâtis existants, les orientations déjà discutées sont validées :
 - Le bourg : confortement avec une priorité à l'aménagement du secteur de la place Louis Mathieu, incluant la requalification du clos Poncet. Ce dernier sera étendu jusqu'à la route de Béon. L'aménagement du secteur du stade incluant la place de la Poste serait donc à plus longue échéance. L'ensemble de jardins le long du Jourdan sera préservé.
 - Le village : préservation des caractéristiques traditionnelles en évitant notamment le morcellement pavillonnaire. Les composantes les plus remarquables du patrimoine bâti ainsi que certains espaces verts remarquables seront protégés.
 - Coteaux : maintien des caractéristiques du tissu pavillonnaire, en limitant les possibilités de division parcellaire.
 - Gare : enjeu de développement, en développant un habitat diversifié. Les élus informent des difficultés de sortie d'opérations dans le quartier.
 - Entrées de ville : objectif global de développement de l'activité et des équipements. L'habitat n'a pas vocation à se développer. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise qu'il peut être possible d'y limiter le développement du commerce de détail, afin de privilégier le centre bourg.
 - Les autres secteurs bâtis auront une urbanisation très limitée.

- Socio-démographie et économie, transports :
 - L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose de limiter le développement des commerces de détail hors centre bourg, afin de privilégier ce dernier.
 - Sur le tourisme et les loisirs : les propositions du PADD sont actées, à l'exception de l'étang de la Rica qui doit conserver son caractère naturel (il n'est pas adapté à l'implantation d'une base de loisirs).
 - Passerelle : à prévoir le long du franchissement actuel, mais étudier également une possibilité de franchissement entre la rue Buba et la rue du Vorgeray.
 - Agriculture : des informations sont données sur la possibilité de développer une agriculture de proximité, notamment sur des terrains que possède la commune. L'exemple des maraîchers à Peyrieu est donné.
 - Maintien du principe de création d'un second quai de gare.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion aura lieu le 22 janvier à 9 heures.