

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°7 du 15 mai 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
Robert VILLARD	Conseiller municipal
Jérôme SIXDENIER	Directeur du Développement de Culoz
Emmanuel ROGER	Urbaniste, Cabinet Emmanuel ROGER

PERSONNES EXCUSEES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Marcel ABRY	Adjoint au Maire
Philippe IMPERATO	Conseiller municipal

Objet de la réunion :

- Présentation du diaporama de la réunion publique.
- Etude des scénarios.

REUNION PUBLIQUE

La date de réunion publique sur le diagnostic est fixée au mardi 25 juin à 18h30.

Les remarques suivantes sont faites :

- Mettre la partie « contexte » au début du diaporama.
- Approvisionnement en eau : l'interconnexion avec Béon a été réalisée.
- La révision du Plan de Prévention des Risques Naturels : selon les élus municipaux, cela aura des implications surtout en matière de chutes de blocs. L'urbaniste du cabinet Emmanuel

ROGER remarque que la carte des aléas d'inondations Rhône Amont de 2014 prend en compte la protection de la digue CNR.

- Développement économique : selon un élu municipal, le seul développement possible est en direction de la gravière à l'Est. Toutefois, c'est désormais l'intercommunalité qui décide en matière de développement économique.
- Tourisme : l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER observe qu'en dehors des modes doux et d'un éventuel hébergement au Colombier, la commune n'a pas de projet spécifique. Les élus municipaux répondent qu'il faut travailler cette question avec la communauté de communes.
- Manques constatés en matière d'équipements : hors assainissement dont l'amélioration fait partie d'un programme identifié, les manques soulignés par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER sont les équipements culturels et le très haut débit. Sur ce dernier point, des élus informent qu'ils n'ont pas de remontée de particuliers ou d'entreprises demandant ce type d'équipement. Un élu municipal observe qu'il s'agit toutefois d'un équipement qui devient indispensable à l'activité économique.
- Démographie et logement : des élus citent plusieurs exemples de personnes qui n'ont pas pu s'installer à Culoz parce qu'elles ne trouvaient pas l'offre répondant à leur besoin. Une élue cite certains immeubles réalisés à Brison Saint-Innocent comme référence possible.
- Correction erreur : « Chantemerle » en lieu et place de « Chantenay ».

Bilan :

- Intégrer un bilan des deux ateliers de concertation, afin de faire ressortir que l'ensemble des questions abordées ont été étudiées dans le cadre du diagnostic.
- Faire davantage ressortir d'une part les richesses environnementales et les contraintes qui cadrent très fortement l'évolution du territoire, et d'autre part les enjeux de centralité, d'accès aux équipements et services, de gestion des réseaux, qui nécessitent de regrouper l'urbanisation et de limiter les développements en périphérie.
- Il est proposé de faire ressortir ces éléments par une ou deux cartes de synthèse, à intégrer notamment en fin de diaporama.

ELABORATION DES SCENARIOS

Données d'entrée :

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne l'importance de la première carte, notamment dans le cadre d'un atelier de concertation : elle fait ressortir comment le développement est « de facto » pré-fléché en raison des zonages environnementaux et des contraintes.

Les autres zonages font ressortir les grandes orientations prédéfinies à l'issue du diagnostic :

- Village : un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour et la rue, impliquant de privilégier le confortement plutôt que la densification.
- Le bourg : orientation similaire, avec une approche plus transversale prenant en compte les besoins de revitalisation du centre bourg et de requalification de certains tissus bâtis.

- La Gare : un quartier à développer au vu des disponibilités foncières et de la localisation avantageuse.
- Les coteaux : au vu des premières pistes d'évolution pour le secteur du coteau lors de la précédente réunion, la démarche serait plutôt un confortement (requalification du bâti existant, densification sous forme de petits collectifs implantés dans la « bande construite principale ») plutôt que la densification des jardins.
- Les hameaux de Landaize et Châtel : à reformuler, l'expression « bâti ancien parfois vieillissant » n'étant pas appropriée.
- Zones d'activités : développement possible uniquement au niveau de l'entrée par l'Est.

En ce qui concerne le développement de l'habitat, il est demandé de :

- Supprimer certaines des références présentées : cas de la maison en R+2+C avec façade en bardage bois, trop imposante, ou des immeubles de l'opération Péronnas.
- Trouver de nouvelles références d'habitat, en vue notamment de l'atelier de concertation.
- Trouver des références en matière de bâtiments d'artisanat.
- Enjeu : trouver un équilibre en des éléments qualitatifs (stationnement le moins « aérien » possible, espaces résidentiels végétalisés, qualité énergétique), programmatiques (proportion de logement social) et de faisabilité économique.

Scénario de base :

Le scénario de base prévoit des priorités et des possibles :

- Deux sites structurants prioritaires définis au cours de la réunion précédente :
 - La requalification de la place Louis Mathieu et de ses abords.
 - Le grand tènement aménageable proche de la gare.

Il est proposé de travailler ces sites dans le cadre de l'atelier de concertation, sur la base d'« invariants » correspondant aux exigences minimales de la collectivité : aménagement d'une place de village au niveau de Louis Mathieu d'une part, et développement de l'habitat au niveau du grand tènement aménageable proche de la gare (une cinquantaine de logements, une nouvelle voie de liaison entre l'avenue de la Gare et la rue des Pérouses).

- Des sites secondaires (potentiel moindre en termes de développement ou de structuration du tissu bâti) qui peuvent être aménagés à court terme en fonction de la disponibilité foncière. Parmi les sites secondaires, un élu observe que le grand bâtiment vacant rue du Boulodrome offre un potentiel très intéressant.
- Créer un franchissement de la voie ferrée : préalable impératif à l'aménagement du quartier du Péage. Deux franchissements sont possibles :
 - « doubler » le pont existant par une passerelle « modes doux ».
 - Créer une passerelle « modes doux », notamment au niveau des rues Vorgeray et Buba.

Des élus estiment préférable de conforter le franchissement actuel grâce à un encorbellement ou un élargissement des trottoirs, sous réserve de prendre en compte la contrainte spécifique de l'aménagement d'une rampe d'accès. Un chiffrage donné par la communauté de communes indiquait 1,5 millions d'euros pour la construction d'une passerelle sur le Rhône. Les élus municipaux estiment qu'il est nécessaire de retravailler la question du franchissement.

- Les priorités en matière de liaisons douces :
 - o Variante de la ViaRhôna le long de la RD904.
 - o Boucle entre le Mont Jugean et le château de Montvéran.
 - o Cheminement le long du ruisseau du Jourdan depuis la RD904 jusqu'au Rhône.
 - o Liaison entre la base de loisirs et la rue des Ecoles en passant par Les Taccons.
 - o Liaison avec Châtel.

Scénario de base avec variante « économie »

- Côté sud de la RD904, au niveau notamment des bureaux d'UTC et du site d'activités du Département, au lieu-dit Creux des Garçons : prévoir l'implantation d'activités artisanales. Les demandes d'implantation viennent principalement de gros artisans. Reflex Environnement signale la présence d'orchidées le long de la rampe d'accès au pont franchissant la voie ferrée.
- Côté nord de la RD904 : quelle évolution pour un grand tènement situé entre le petit plan d'eau de la base de loisirs et l'usine UTC (surface 1 hectare environ, classé en zone 1AU au PLU actuel) ? L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe qu'un développement nécessitera une expertise environnementale spécifique, en raison des sensibilités identifiées par Reflex Environnement. Après discussion entre les options possibles - maintien en espace naturel, habitat, artisanat, loisirs, c'est cette dernière solution qui est envisagée. Le site constitue le pôle préférentiel pour l'accueil d'activités récréatives et sportives, y compris dans l'hypothèse d'un déménagement du camping, qui n'est pas forcément adapté au voisinage des équipements sportifs. Des élus ajoutent qu'ils envisageraient d'implanter ici le nouveau stade, dans l'hypothèse d'une reconversion du stade du centre bourg, comme évoqué au cours de la précédente réunion.

Scénarios :

Au regard des enjeux et contraintes du territoire, les scénarios sont surtout basés sur une programmation différenciée des développements à moyen et long termes. Le premier scénario implique d'orienter plus fortement le développement sur les sites d'extension. Le second scénario prévoit une densification plus marquée. Trois sites de projet sont identifiés :

- Place de la poste (rue Roseraie) :

En cohérence avec ce qui s'est dit à la précédente réunion, l'aménagement d'une place à la Poste, qui nécessite des aménagements publics plus importants, passe en seconde priorité après l'aménagement de la place Louis Mathieu.

- Secteur Serpollet/Landaize :

Ce secteur est susceptible d'accueillir des logements dans un environnement attractif, bien qu'un peu excentré par rapport au centre. Les personnes présentes valident le principe de préserver les espaces situés au sud de l'avenue Serpollet jusqu'à la base de loisirs. Le développement est localisé à l'amont de l'avenue Serpollet, sur un ensemble situé à l'ouest du hameau, de 2 hectares environ. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER indique un enjeu de continuité écologique, qui se localise selon Reflex Environnement entre le cimetière et les versants boisés du Colombier. Les élus informent que la « dureté » foncière sera forte dans ce secteur qui se partage entre plusieurs propriétaires.

Un élu estime qu'il peut être possible d'élargir le site à aménager jusqu'aux maisons des Ravières à l'amont, au niveau de l'espace en pré. Cela représenterait un petit hectare supplémentaire.

Des élus indiquent également un terrain communal d'un peu moins d'un demi-hectare situé à hauteur du cimetière, le long de l'avenue Serpollet.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe que ces options seront travaillées, et que Reflex Environnement devra y être spécifiquement associé.

- Quartier du Péage :

Le développement devra nécessairement se faire sous forme d'un aménagement structurant en matière de liaisons, requalification paysagère, permettant d'intégrer l'ensemble du quartier au bourg. Le site envisagé inclut les terrains bordant le nouveau lotissement au nord, ainsi que les espaces attenants à la nouvelle gendarmerie. Cela représente environ 1,5 hectares.

Monsieur le Maire et des élus indiquent des possibilités supplémentaires en bordure de la rue de la Plaine.

- Le stade :

L'aménagement du stade est basé sur le scénario n°2. Il permet de renforcer fortement l'axe de projet n°2 et de diminuer les besoins d'extension. Le potentiel de logements n'a pas été chiffré, le site nécessitant une investigation spécifique.

Des élus informent que le scénario du stade leur semble particulièrement intéressant.

Bilan potentiel logements :

En se basant notamment sur les premières estimations établies par l'atelier Allimant Paysages au cours de la précédente réunion, il est possible d'évaluer le potentiel des scénarios à 300 logements, pour un besoin d'environ 400 logements. Il y a donc un « manque » de 100 logements, qui peut être comblé soit par le scénario 1 prévoyant de conforter d'avantage les sites d'extension, soit par le scénario 2 prévoyant de privilégier l'aménagement du stade.

Programme de l'atelier de concertation n°3 :

L'atelier de concertation n°3 portera sur les scénarios, notamment l'étude des sites les plus stratégiques sur la base d'invariants minimums définis par la municipalité, ainsi que sur l'aménagement des sites d'extension et du stade du centre bourg.

PROGRAMME DES ETUDES

Le programme suivant des études est programmé :

- 25 juin : réunion publique sur le diagnostic.
- Début septembre : atelier de concertation n°3.
- Fin septembre : débat du conseil municipal sur le PADD.

SUITES A DONNER

- Transmission d'un flyer pour la réunion publique n°2 du 25 juin 2019 par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER.