

CHOIX DES TYPES ET DES SECTEURS A OAP

Réunion de travail
Mercredi 25 novembre 2020

RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES ET DE LA NOTE MÉTHODOLOGIQUE SUR LA QUESTION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP peuvent être sectorielles et (ou) thématiques. Chaque OAP est une véritable petite étude urbaine. C'est l'outil de prédilection du PLU pour donner à la Commune une capacité d'anticiper la mutation de certains secteurs de son territoire.

Aujourd'hui les OAP sont conçues comme des outils opérationnels qui doivent, comme le rappelle le cahier des charges, être pragmatiques et réalisables.

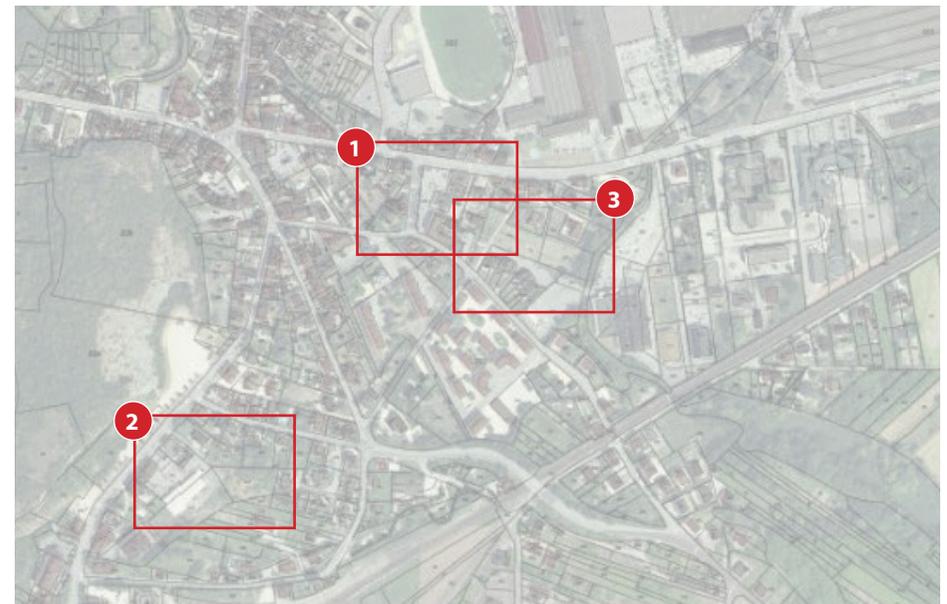
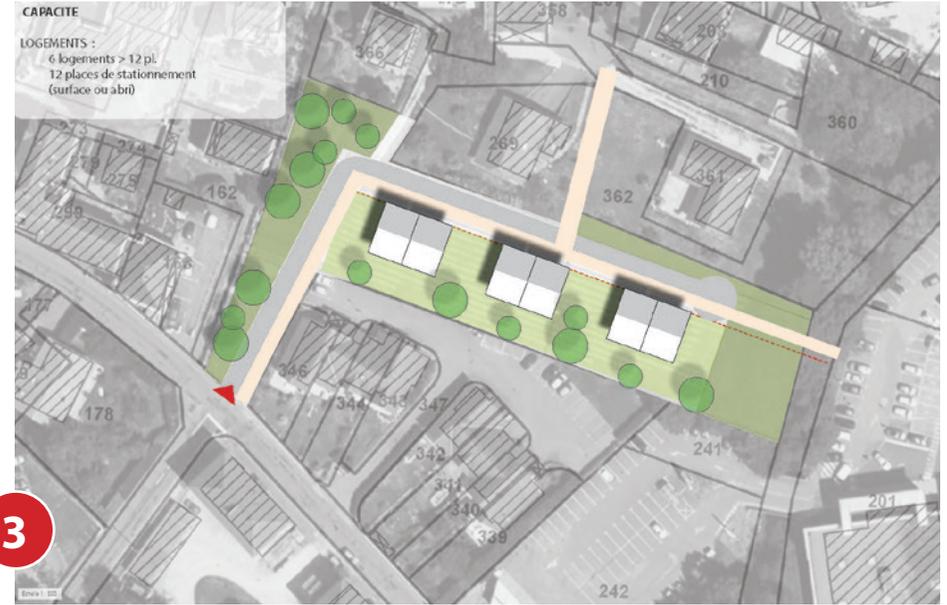
Pour chaque OAP :

- un diagnostic concis traduit directement en enjeux et potentialités,
- un programme quantitatif et qualitatif traduit dans des tableaux et des schémas de fonctionnement,
- des scénarios d'aménagement illustrés par un plan de composition schématique, des coupes de principes et des références d'opérations ou de situations similaires,
- un scénario cible illustrés par un plan de composition schématique, des coupes de principes et des références d'opérations ou de situations similaires,
- une traduction du plan de composition en schéma opposable accompagné d'une légende explicite, de documents explicatifs non-opposables précisant la future domanialité, les surfaces de lots, les données quantitatives, de documents illustratifs non-opposables destinés à faciliter la compréhension par un large public (insertion paysagère en plan).

Pour une OAP :

une maquette 3D (en blanc) permettant de juger des rapports de volumétrie avec le contexte existant.

RAPPEL DU TRAVAIL D'ÉVALUATION DES CAPACITÉS CONSTRUCTIVES DES TERRAINS VACANTS OU MUTABLES



RAPPEL DU TRAVAIL D'ÉVALUATION DES CAPACITÉS CONSTRUCTIVES DES DENTS CREUSES



QUEL TYPE D'OAP POUR QUELLE AMBITION URBAINE ?



les OAP sectorielles 'd'optimisation' sur tènement privé pour permettre une urbanisation cohérente des secteurs.



les OAP sectorielles stratégiques pour permettre la mutation logique d'un secteur déjà urbanisé.



une OAP sectorielle prospective pour garder en mémoire les potentialités d'un gisement foncier et anticiper des greffes urbaines ultérieures.



une OAP thématique sectorisée permettant d'affirmer dans l'avenir la place du cours d'eau et la coulée verte qu'il inscrit en cœur de ville.

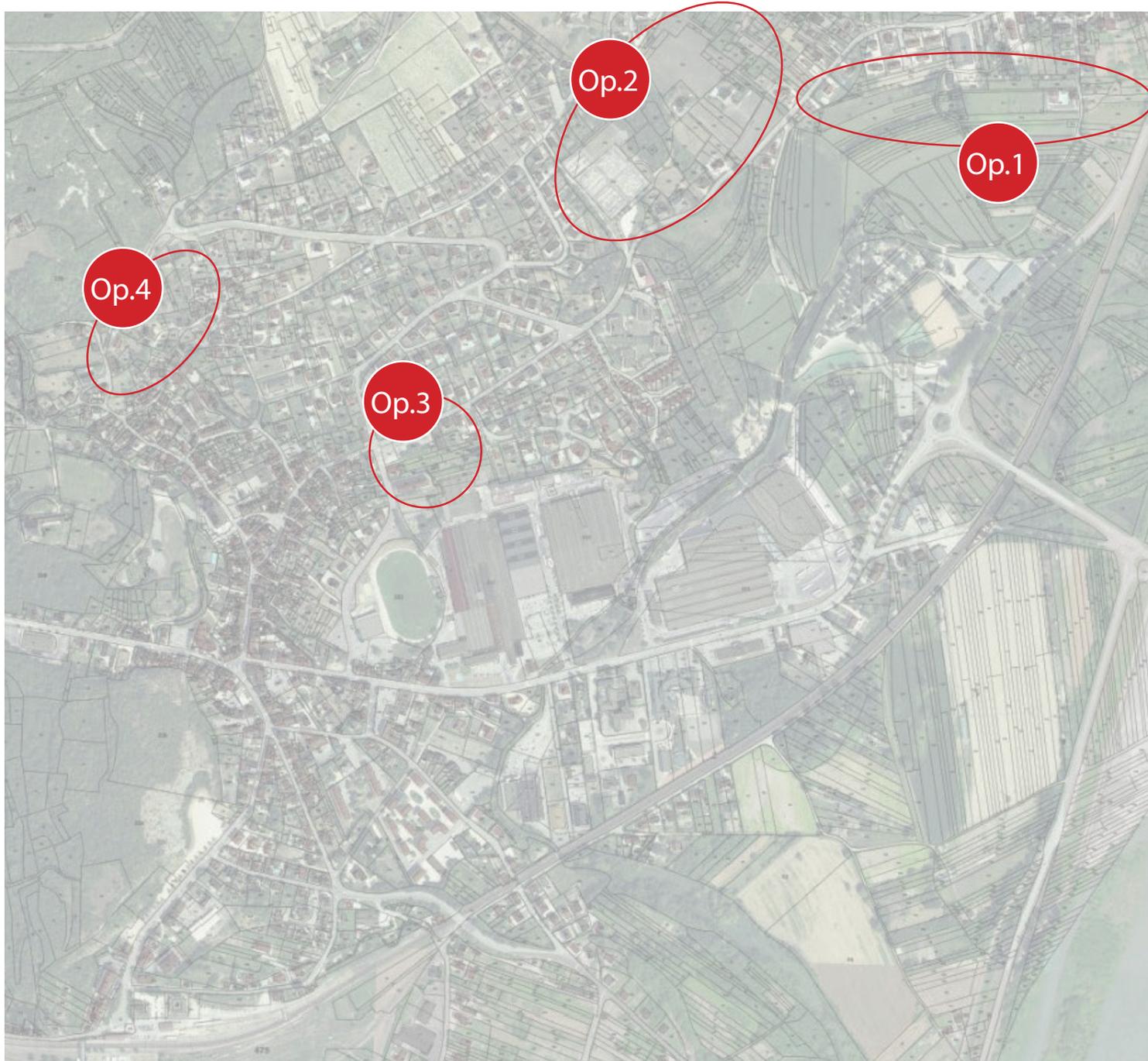
Plusieurs types d'OAP sont envisageables sur le territoire communal de Culoz.

Un premier travail d'évaluation du nombre de logement a déjà été mené sur les terrains vacants au sein du tissu bâti existant. Il s'agit de secteurs très imbriqués dans le tissu existant sans beaucoup de marge de manœuvre dès lors que les objectifs quantitatifs y sont imposés.

Tous ces secteurs pré-étudiés prennent place sur des terrains privés que la Commune ne maîtrise pas. La question de l'acquisition foncière par la collectivité reste prépondérante dans la qualité des futurs éventuels opérations. Par ce biais, la Commune pourrait pousser beaucoup plus loin le caractère opérationnel par une véritable étude de capacité et la rédaction d'un CPAUPE (Cahier des charges Architectural, Urbain, Paysager et Environnementale) permettant lors de la cession de terrain d'inscrire à la promesse de vente les obligations du futur porteur de projet.

Les OAP ont pour vocation d'inscrire un secteur opérationnel (une parcelle vacante pouvant partir en projet rapidement), dans une logique urbaine globale. A ce titre, l'OAP ne doit pas se cantonner au périmètre exact de la dent creuse ou du secteur constructible, mais assurer une greffe urbaine harmonieuse en prolongeant la dynamique ou la trame urbaine environnante.

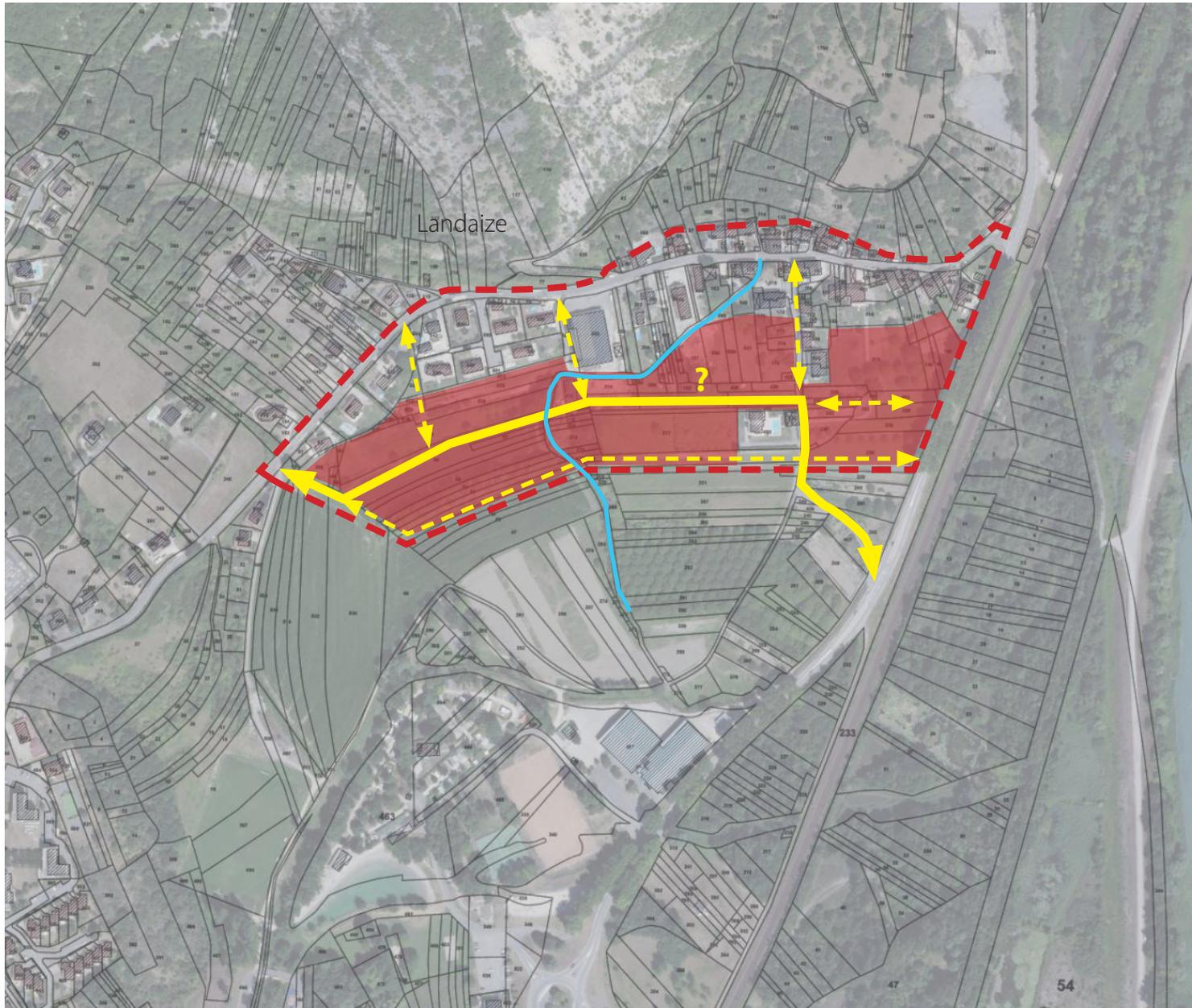
LES OAP SECTORIELLES 'D'OPTIMISATION'



Op.

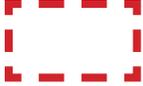
Les OAP sectorielles 'd'optimisation' sur les terrains vacants du coteau et de la 'ville résidentielle'. Il s'agit ici de trouver la meilleure organisation possible qui permette de privilégier une qualité de l'habitat et une densification raisonnée.

LES OAP SECTORIELLES 'D'OPTIMISATION'

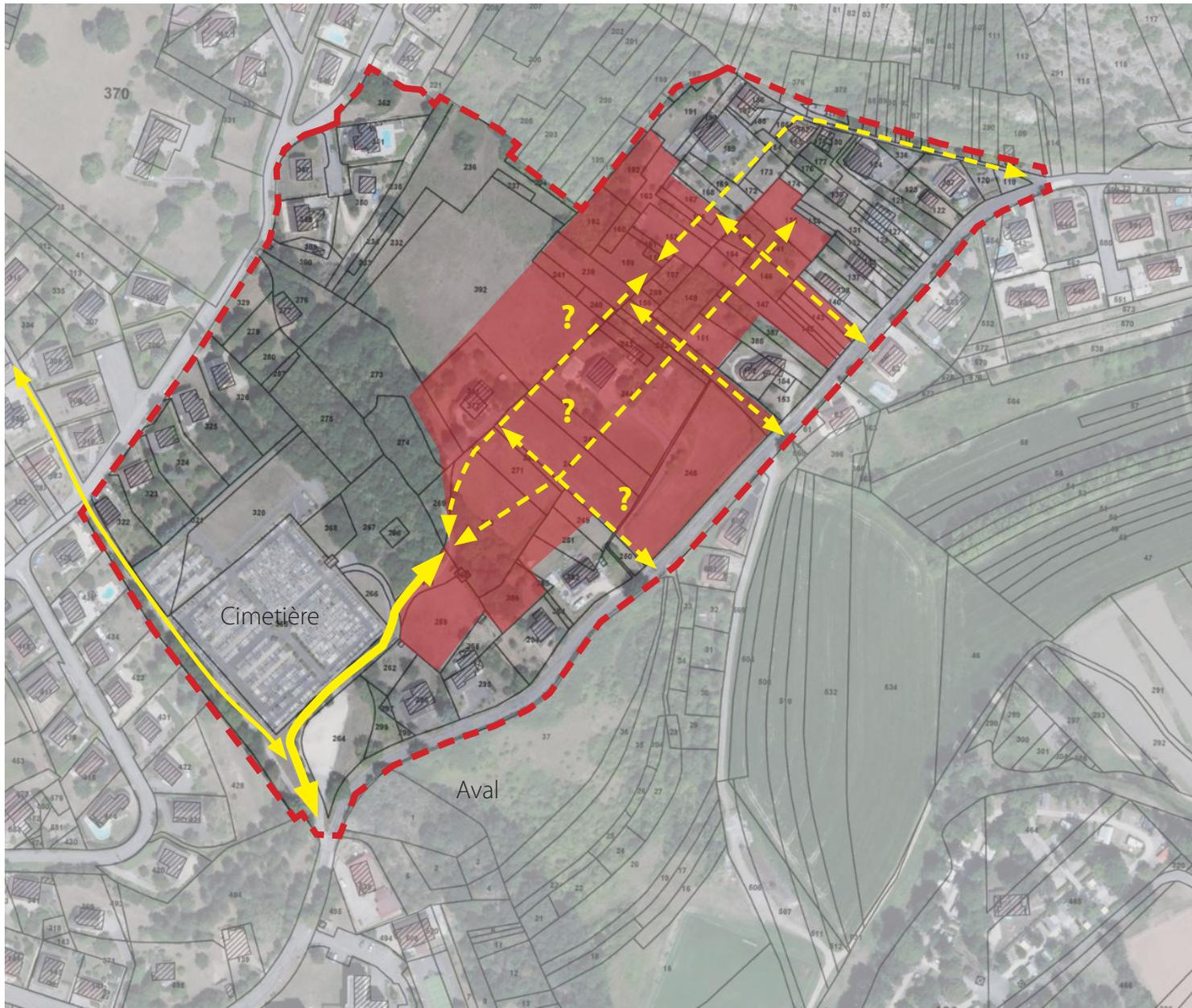


Op.1

Secteur de Landaize
En aval de la rue Amiral Serpollet, il s'agit d'une extension urbaine sur la plaine de Landaize. La création d'une nouvelle voirie pour desservir est indispensable, elle permettrait de soulager la rue existante. S'agissant d'une future voirie d'entrée de quartier et de ville, la qualité de son aménagement est primordiale. Quel doit être l'implication de la collectivité dans ce projet ?

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles / 5,4ha > 125-130 logements ?

LES OAP SECTORIELLES 'D'OPTIMISATION'

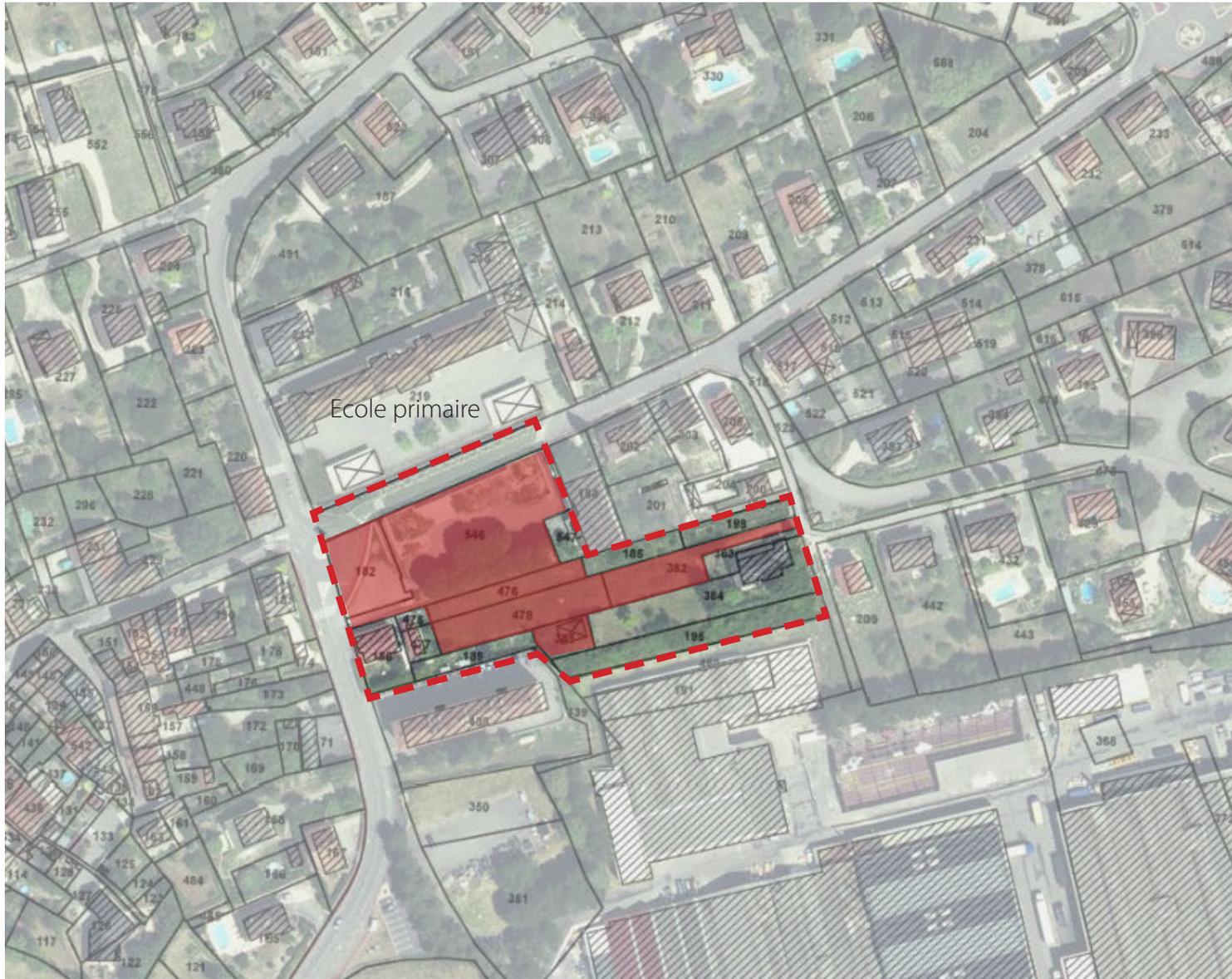


Op.2

Secteur de Corléa
En amont de la rue Amiral Serpollet, il s'agit d'un vaste ensemble de parcelles, situé sur le coteau assez prononcé de Corléa. Accessible depuis le bas, difficilement depuis le haut, et parsemé de quelques maisons individuelles, son organisation rationnelle est loin d'être évidente. Un travail important de perméabilité, de typologie bâti, d'espaces publics de ce futur quartier doit être fait.

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles
-  maillage structurant piéton ou véhicule

LES OAP SECTORIELLES 'D'OPTIMISATION'

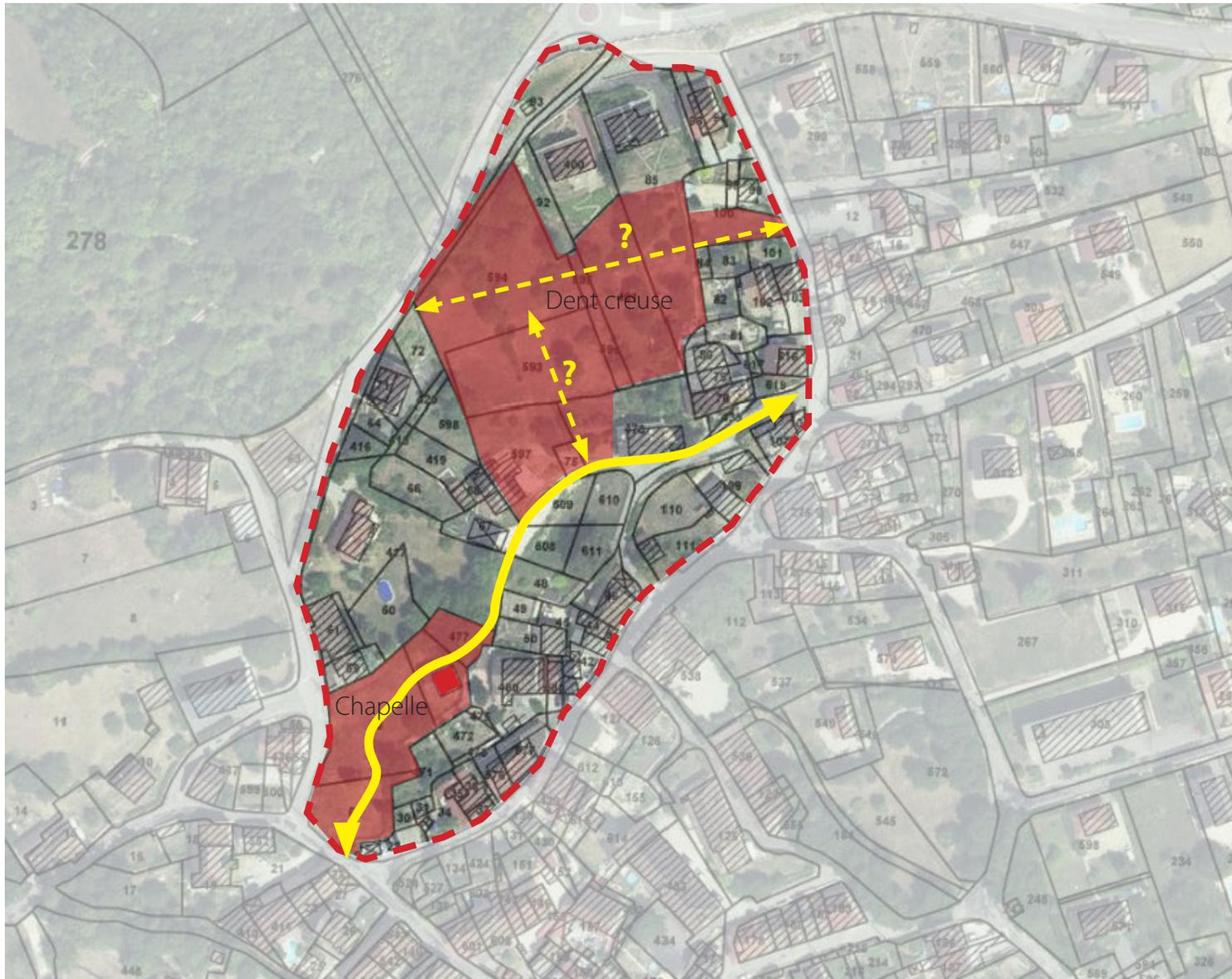


Op.3

Secteur Rue des Ecoles ?
Il s'agit d'un tènement public pouvant desservir des parcelles privées en aval. Ce secteur a déjà fait l'objet d'un projet architectural et de maison médicale.

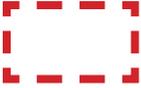
-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles

LES OAP SECTORIELLES 'D'OPTIMISATION'

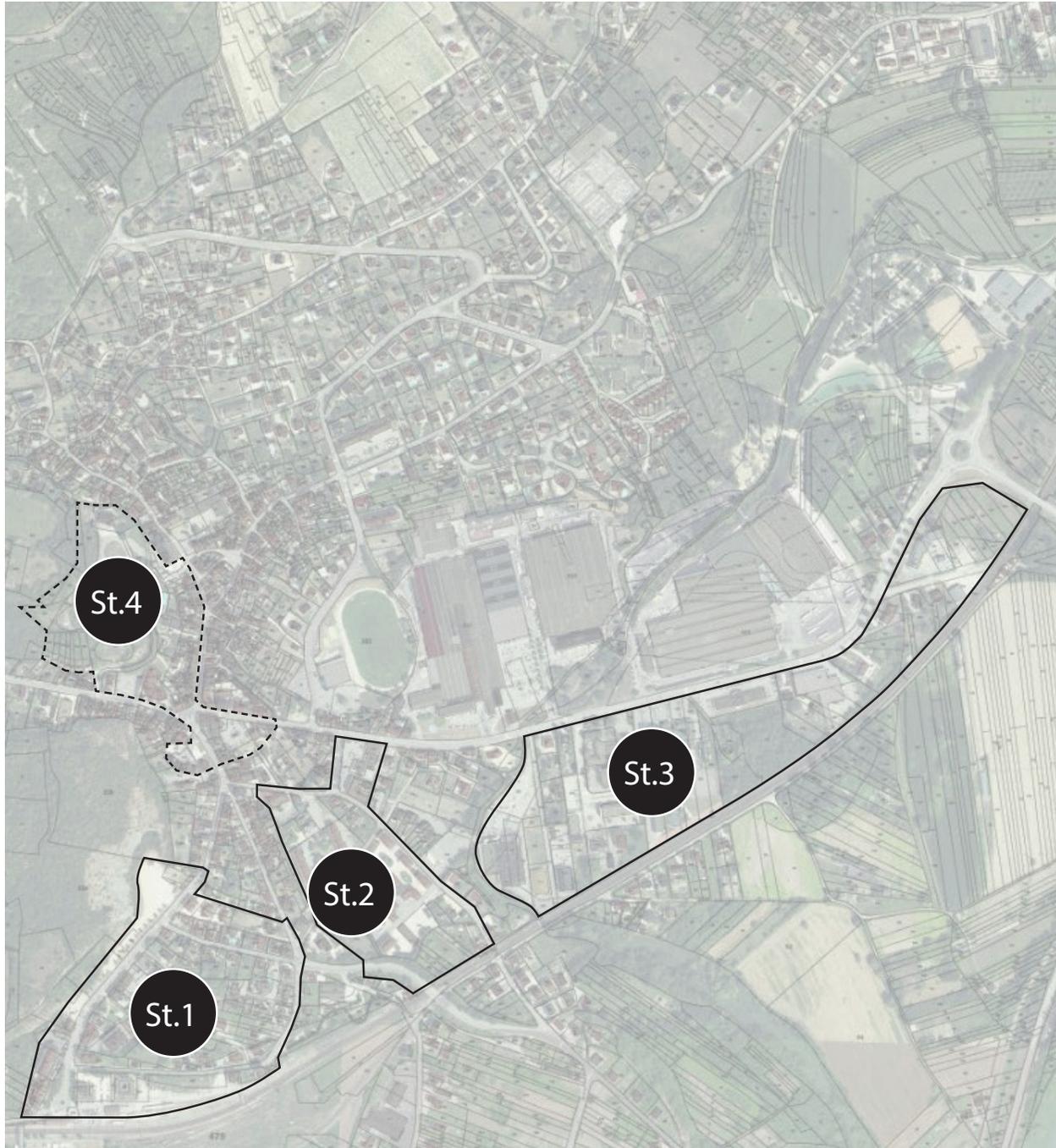


Op.4

Secteur de la Chèvrerie ?
Il s'agit au travers du comblement de la dent creuse existante, d'organiser l'ensemble de l'îlot afin qu'il continue à jouer son rôle patrimonial. La petite Chapelle en contre-bas et sa prairie sont d'ores et déjà considérées par les habitants comme un espace de détente de qualité à préserver. Il importe de maintenir à terme la perméabilité de l'îlot et trouver une typologie d'habitat adéquat dans une pente prononcée.

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles
-  maillage structurant piéton ou véhicule

SITUATION DES SECTEURS STRATÉGIQUES



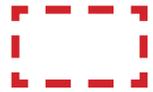
St.

Les OAP sectorielles 'stratégiques' sur quatre grands ensembles formant les franges de la 'ville dense' le long des voies ferrées et au pied de la butte féodale. Ces 3 grands îlots urbains souffrent d'un manque de structure urbaine (liaisons évidentes, compartimentage rationnel, espaces publics), de qualités spatiales, de paupérisation de l'habitat. Situé sur la partie basse de la ville la plus facilement densifiable, il importe de repenser une mutation à long terme qui permette de garantir les objectifs de la ville de demain.

- le secteur « Gare » qui par le développement du cadencement des lignes régulières (Chambéry, Lyon, Genève) devient une vitrine de la ville de Culoz,
- le secteur « Les Cités » en cours de décrochement qui souffre d'un manque d'ouverture au reste de la ville,
- le secteur « Frange active » qui regroupe de manière anarchique des usages essentiels de la Ville (collège, caserne, supermarché, entreprises, etc...),
- le secteur « la Roseraie » qui touche au point sensible d'articulation entre la butte féodale, la roseraie et la place Louis Mathieu.

A l'intérieur de ces quatre secteurs, un effort de prospective foncière est à mener pour la réussite des futurs projets de restructuration.

SITUATION DES SECTEURS OU THÉMATIQUES POTENTIELS



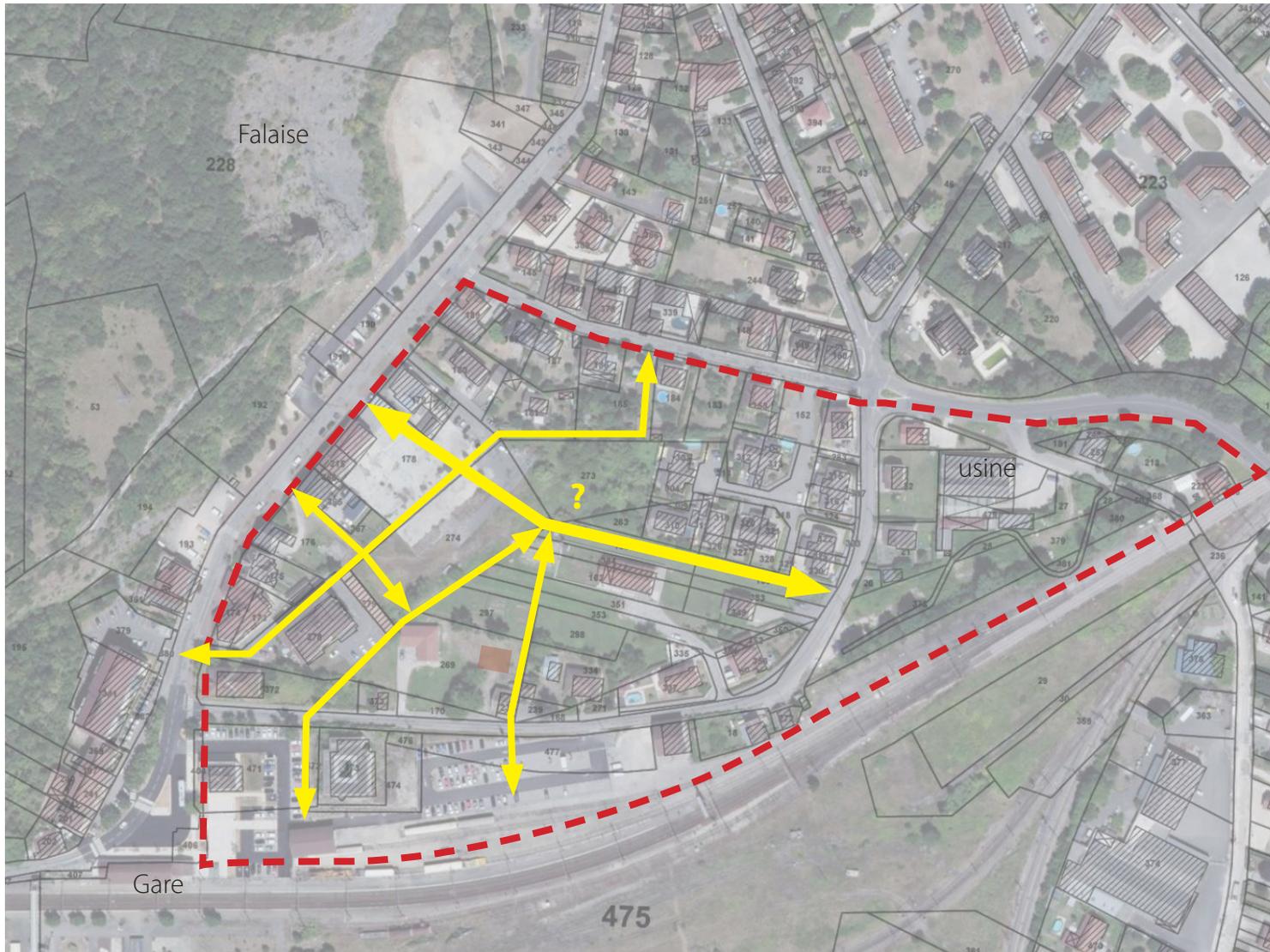
périmètre de réflexion



parcelles opérationnelles



maillage structurant piéton ou véhicule



St.1 le secteur « Gare »

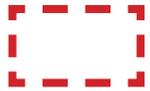
Situé au porte de la gare dans un environnement apaisé, à proximité immédiate de tous les commerces, ce secteur 'Gare' dispose de tous les qualités pour devenir un quartier urbain qualitatif, vivant et dynamique. Quelques parcelle vont muter très rapidement et de nouvelles opération risquent de voir le jour prochainement.

Ses parcelles seules ne suffisent pas à ce projeter dans une mutation nécessaire de tout un secteur.

Il faut projeter une ambition à long terme et ne pas obérer les potentialités futures en positionnant aujourd'hui les verrous de demain.

Ce secteur s'accompagne inévitablement de la restructuration complète du pôle gare.

LES OAP SECTORIELLES 'STRATÉGIQUES'



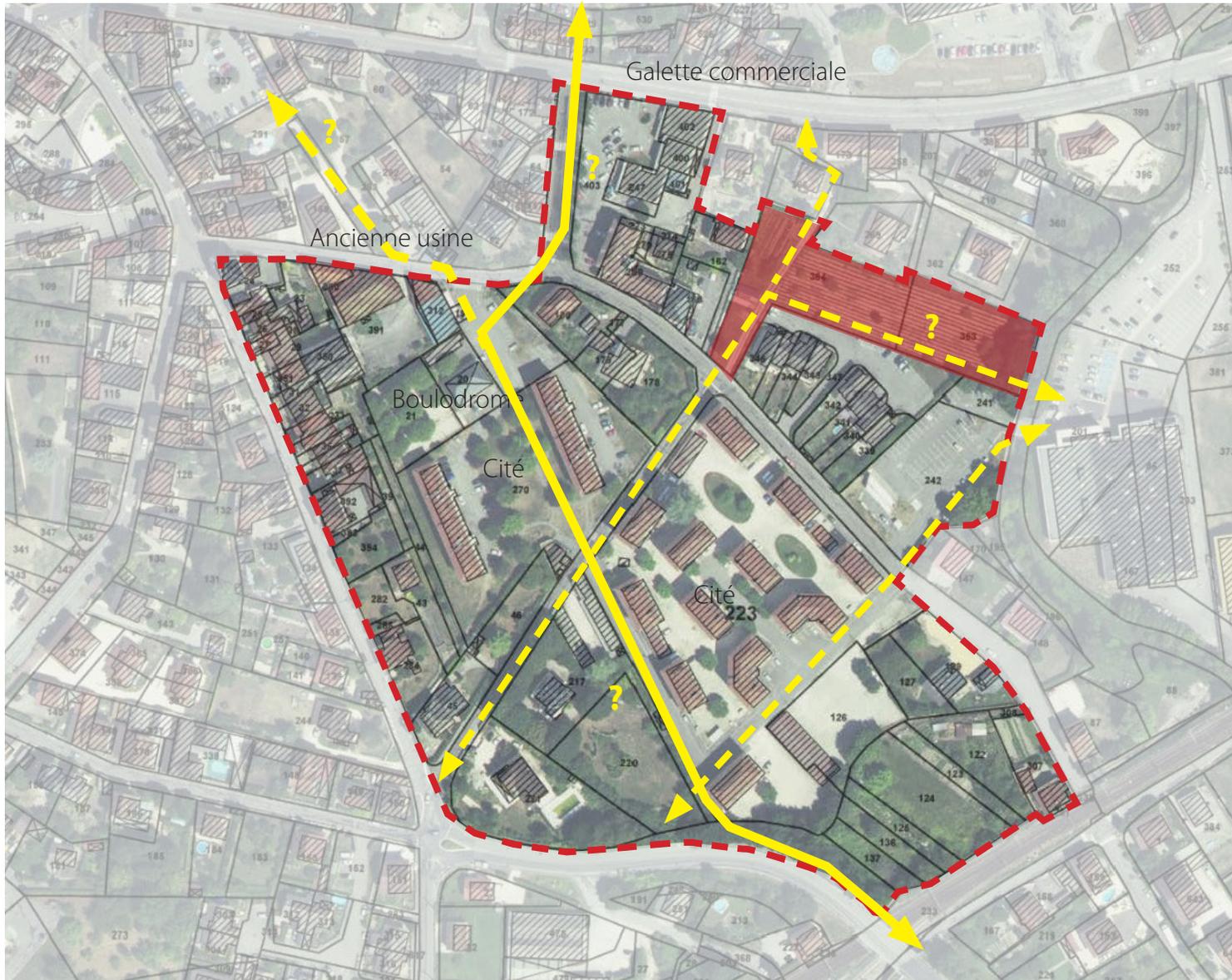
périmètre de réflexion



parcelles opérationnelles



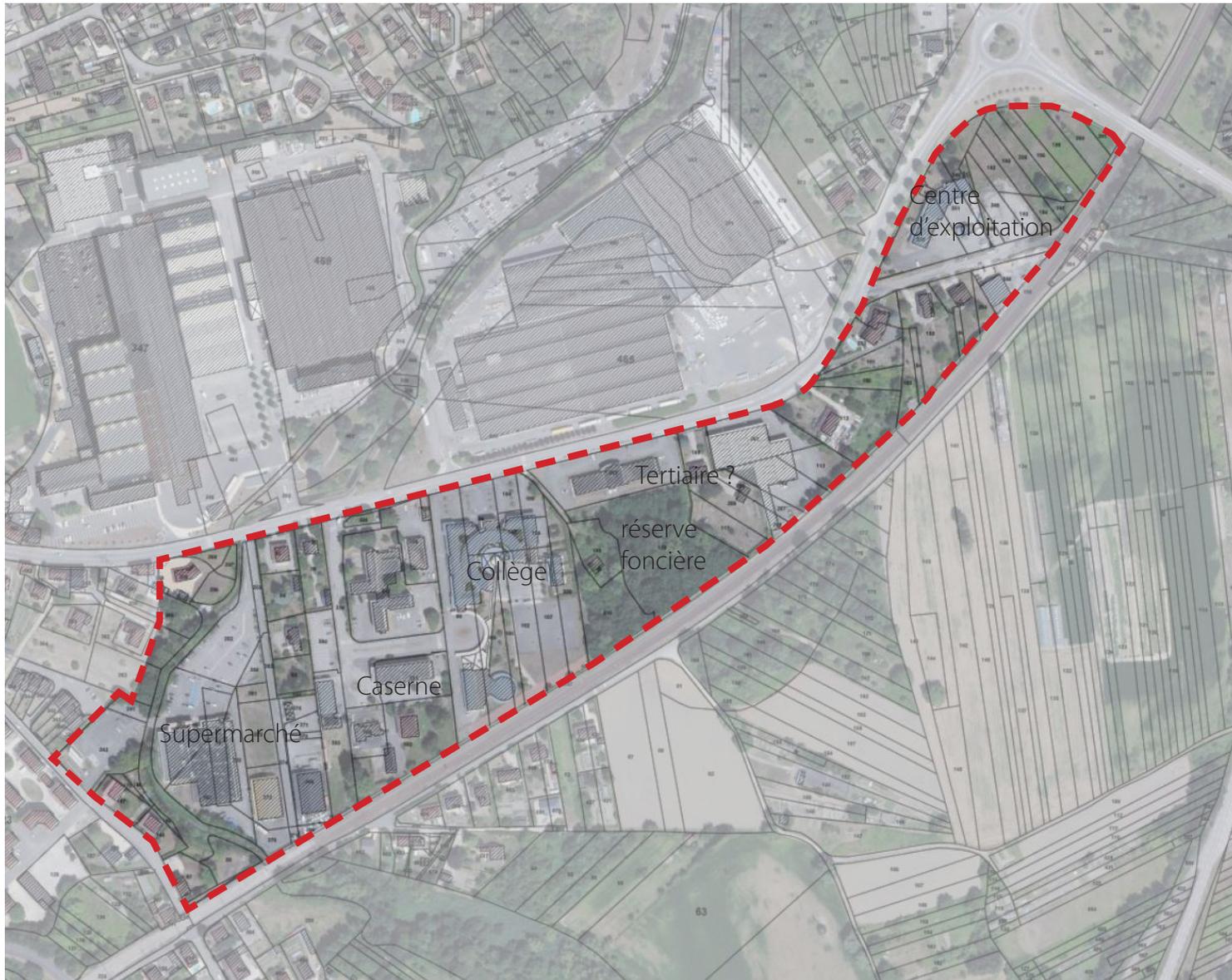
maillage structurant piéton ou véhicule



St.2 le secteur « Cités »

Les anciennes cités de cheminots s'effacent peu à peu dans la désuétude. Bien que situé en plein centre-ville, ce secteur souffre d'une organisation spatiale et d'une typologie de bâti stigmatisante. Il y a urgence à réinvestir dans les cités, à les reconnecter au reste de la ville et à les rendre attractives par une offre de services et de logements, appropriée.

LES OAP SECTORIELLES 'STRATÉGIQUES'



St.3 la frange « active »

Adossé à la voie ferrée, cette frange urbaine offre une vitrine sur la rue principale indéniable. Néanmoins, l'éclectisme du bâti, sa relative complexité de desserte, le positionnement inapproprié de certaines fonctions, ne permettent pas d'afficher un secteur dynamique de qualité. Ce tissu lâche laisse à penser qu'une gestion globale à long terme permettrait à la Ville de disposer d'un secteur beaucoup plus attractif en entrée de ville.

LES OAP SECTORIELLES 'STRATÉGIQUES'



St.4 le secteur « Parc »

Beaucoup d'encre a coulé sur le projet de la place Louis Mathieu. Cette accroche urbaine n'est que la proue d'un ensemble plus vaste qui doit permettre de retrouver un lien symbolique entre la butte féodale et son bourg. De très beaux espaces sont présents mais totalement repoussés à l'arrière d'un rempart bâti. Tout projet de restructuration doit donc se faire au travers d'une ambition de revalorisation du 'parc de la Roseraie'.



L'OAP SECTORISÉE PROSPECTIVE



Pr.

le secteur « CIAT »

Une OAP sectorielle 'prospectives' sur le tènement du Carrier (anciennement United Technologies, anciennement CIAT) afin de garder à l'esprit le potentiel urbain d'un tel secteur.

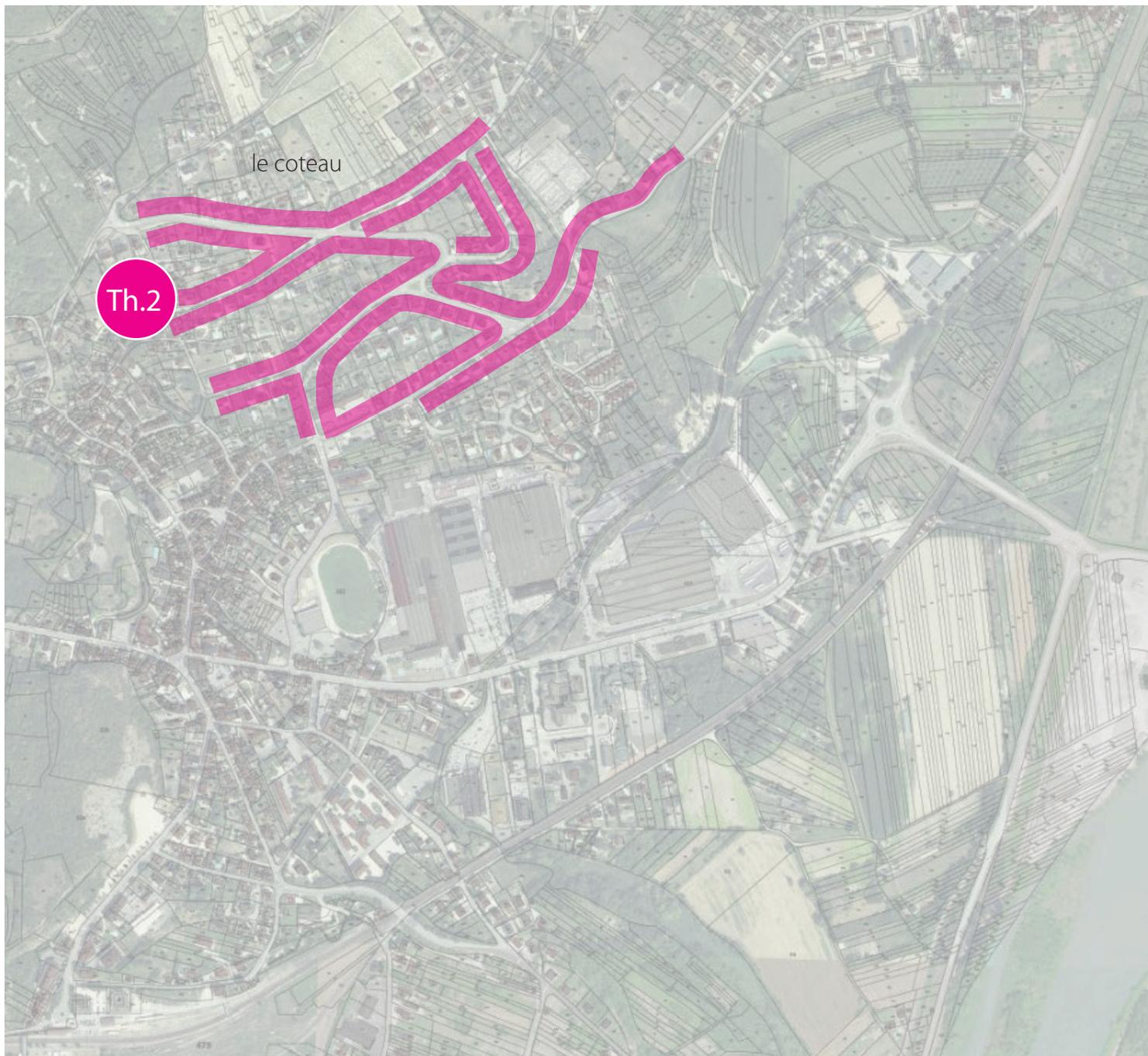
L'OAP THÉMATIQUE SECTORISÉE 'AU FIL DE L'EAU'



Th.1 la coulée bleue

Une OAP thématique 'Au fil de l'eau' qui permet d'inscrire une logique naturelle au cœur de la Ville et d'initier une reconquête positive du patrimoine naturel de la commune en le reliant généreusement sur les berges du Rhône.

L'OAP THÉMATIQUE SECTORISÉE 'FRONTS DE RUE'



Th.2 les fronts de rue

Une OAP thématique 'Fronts de rue' qui permet une implantation bâti rationnelle d'une éventuelle muta tion au cours du temps. En cas de reconstruction, de densification ou de velléité de détachement, des règles d'implantation imposeront une construction sur rue afin de préserver des cœurs d'îlot vert. En cas de regroupement de plusieurs par celles, des gabarits et des principes d'implantation dans la pente devront être respectés.

SITUATION DES SECTEURS OU THÉMATIQUES POTENTIELS

