

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Procès-verbal de la consultation des personnes publiques

---

#### LISTE DE DIFFUSION DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Organisme	Réponse de l'organisme
Préfecture de l'Ain	Par mail le 26 novembre 2020
Agence Régionale de Santé	Par mail le 8 janvier 2021
UDAP	Par mail le 15 janvier 2021
Région Auvergne Rhône-Alpes	
Département de l'Ain	Par mail le 30 novembre 2020
Communauté de communes Bugey Sud	
Bugey Sud / SCOT Bugey	Par mail le 11 décembre 2020
Commune d'Anglefort	
Commune de Béon	
Commune de Ceyzérieu	
Commune de Chanaz	
Commune de Chavornay	
Commune de Flaxieu	
Commune de Lavours	
Commune de Ruffieux-en-Chautagne	
Commune de Serrières-en-Chautagne	
Commune de Vions	
Commune de Virieu-le-Petit	
Communauté d'agglomération Grand Lac	
Syndicat du Haut-Rhône	
Chambre d'agriculture de l'Ain	Par mails le 10 décembre 2020 et 11 janvier 2021
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain	
Chambre des Métiers de l'Ain	
Direction Départementale des Territoires de l'Ain	
Agence Régionale de Santé	
DREAL Auvergne Rhône-Alpes	
EID – RNN du Marais de Lavours	
France Nature Environnement	Par mail le 21 décembre 2020
INAO	Par mail le 22 octobre 2020
Office National des Forêts	
Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône-Alpes	Par mail le 14 octobre 2020
UDAP de l'Ain	
Réseau Ferré de France (Infrasolutions SNCF Réseaux)	
Compagnie Nationale du Rhône	Par courrier le 13 novembre 2020
Voies Navigables de France	
FNE	Par mails les 21 décembre 2020 et 10 janvier 2021
SEMCODA	
DYNACITE	
Etat-Major Soutien Défense de Lyon	

**Objet de la consultation :**

En raison de la situation sanitaire et des restrictions qui en découlent, la réunion d'association des personnes publiques relative à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Culoz qui devait se dérouler ce vendredi 6 novembre 2020 à 9h.30 a été annulée.

Une consultation a été organisée par diffusion d'un document de présentation sur le PLU ainsi que d'un document spécifique relatif au zonage d'assainissement. Le PADD avait été transmis préalablement.

Le présent procès-verbal contient :

- la réponse apportée par la commune aux remarques faites par les personnes consultées qui se sont exprimées.
- en annexe, les avis des personnes publiques consultées

## **REPONSE DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

### **Objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

Il est indiqué page 10 du document de présentation que l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés a été menée sur une échelle de temps de 20 ans afin d'avoir une meilleure appréciation de la compatibilité avec le SCOT, d'autant plus que la commune accuse un retard de 80 logements par rapport au SCOT approuvé en 2016. Le document de travail inséré à titre d'information page 11 montre bien que le potentiel réel de densification est en réalité plutôt de l'ordre de 260 logements d'ici 2030, qui est l'échelle de temps du PADD.

En effet, le calcul des 320 logements en densification urbaine a été mené page 10 du document de présentation de la manière suivante :

- Les « terrains libres et renouvellement urbain » ont été établis comme indiqué page 10 sur la base d'une densité moyenne de 32 logements par hectare et sans rétention foncière (alors que cette dernière pourrait se justifier dans la mesure où le foncier est essentiellement privé, avec un marché qui reste très détendu)
- Un potentiel de densification des jardins dans le tissu bâti ancien. A noter toutefois que le PADD prévoit la protection de ces jardins afin de ne pas fragiliser un bâti ancien et de préserver certains jardins patrimoniaux. Concrètement, une bande de constructibilité principale est prévue au niveau des fronts bâtis et les principaux jardins vont être classés en zone non constructible.
- Un potentiel de densification de terrains bâtis (divisions de jardins) estimé à 40 logements en 20 ans au lieu d'une dizaine de logements produits au cours des dix dernières années : donc un doublement de ce type de logements. A noter toutefois que le PADD prévoit de ne pas encourager les divisions de jardins, qui occasionnent de nombreux problèmes (voisinage, multiplication des accès) : des prescriptions restrictives, en matière notamment de prospects, seront inscrites dans le règlement.
- Un objectif de 60 logements par réhabilitation sur 20 ans, tenant compte comme indiqué page 10 du nombre produit ces dix dernières années après soustraction de quelques gros bâtis mutables, qui ont été inscrits dans la catégorie « terrains libres et renouvellement urbain ».

Tous les éléments d'explication donnés ci-dessus se trouvent en page 10 du document de présentation.

Concrètement, réaliser 320 logements dans le tissu bâti sur une échelle de temps de 10 ans au lieu de 20 ans nécessiterait une forte intervention publique dans le cadre d'une grosse opération de renouvellement urbain : or, aucun site de ce type n'est identifié. Notamment, la commune ne compte aucune friche économique.

Ensuite, il faut souligner que le potentiel de densification de 320 logements sur un total de 605 pour la période 2016-2036 induit des objectifs de modération de la consommation de l'espace largement compatibles avec ceux inscrits au SCOT, qui sont de 260 logements (*au lieu de 280 logements : le document de présentation a été corrigé afin de prendre en compte la remarque du Bugey Sud*). Ainsi, l'extension urbaine de 14 hectares (12 hectares après soustraction des 2 hectares du lotissement du Péage) prévue page 10 du document de présentation est inférieure au plafond inscrit au SCOT, qui serait plutôt de l'ordre de 17 hectares (15 hectares après soustraction des 2 hectares du lotissement

du Péage), en se basant sur un objectif de densité de 20 logements par hectare. De même, sur la période du projet de PLU, 2020 à 2030, l'objectif serait donc de 8 hectares, alors que le plafond inscrit au SCOT serait plutôt d'une dizaine d'hectares.

Cet objectif de 8 hectares a été repris au PADD, mais avec une densité plus importante, de 29 logements par hectare. En effet, l'objectif de logements est de 400 au lieu de 330, puisqu'il faut rattraper un retard de 80 logements pour la période 2016-2019.

A noter que si on se base sur la carte de l'enveloppe urbaine insérée dans le dossier du SCOT, l'extension urbaine prévue par le PLU totaliserait 6 hectares, et non pas 8 hectares. Un travail d'affinage de cette enveloppe urbaine du SCOT a été mené dans le cadre du PLU, ce que note le SCOT dans son avis.

Le PLU s'inscrit dans une compatibilité forte avec le SCOT, qui est à l'heure actuelle toujours valide.

Deux éléments complémentaires peuvent être pris en compte :

- les possibilités de densification des terrains libres et bâtis mutables ont été calculées sans rétention foncière, mais également les possibilités d'extension. Ainsi, la consommation réelle d'espaces sera inférieure à ce qui est inscrit au PADD, d'où l'importance des OAP pour cibler des secteurs stratégiques
- le projet de PADD implique des restitutions en zones agricoles et naturelles d'importantes surfaces classées en zone d'urbanisation au PLU actuellement en vigueur. Les zones 1AU et 2AU représentent à elles seules un potentiel total de près de 120 hectares, dont la majeure partie reviendra donc aux espaces agricoles et naturels dans le cadre du présent projet de PLU...

*Remarque complémentaire :*

La communauté de communes Bugey Sud demande des précisions sur la diapositive page 11 : le total réhabilitations + terrains bâtis est inférieur à ce qui est indiqué page 10, parce que dans le premier cas nous sommes sur la période 2020-2030, alors que dans le second cas nous sommes sur la période 2016-2036. En ce qui concerne le total de 426 logements : la diapositive page 11 est issue d'un document de travail qui reste exploratoire, basé sur des premières projections de programme pour les sites stratégiques. Les chiffres de référence sont bien ceux de la page 10, issue du rapport de présentation, ainsi que ceux de la page 17, issue du PADD.

**L'artificialisation des espaces :**

Le PLU recherche un équilibre entre des besoins d'extension rendus nécessaires par une multiplication par 2,5 du rythme de production de logements prévue par le SCOT (de moins de 15 logements par an entre 2010 et 2019 ; plus de 35 logements par an entre 2020 et 2030) d'une part, une démarche volontariste d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine d'autre part, et enfin une recherche de compacité du bâti permettant de limiter la disparition de surfaces perméables et végétales, y compris au sein de tissu urbain.

Sur la question de la compacité bâtie et de l'augmentation de densité de surface de plancher, le travail réglementaire et des OAP va mettre en œuvre des dispositions spécifiques de limitation de l'imperméabilisation des surfaces au travers de dispositions en faveur des surfaces éco-aménageables ou de pleine terre, de la gestion des eaux pluviales (élaboration d'un zonage d'assainissement en lien avec le PLU), de la création de plantations ou d'espaces verts. Cette

démarche est sous-tendue par l'atteinte d'un objectif de densité élevé de 30 logements par hectare inscrit au PADD. La proportion de logements individuels sera donc très réduite, et des formes plus compactes d'habitat groupé ou collectif seront recherchées. Par contre, un certain confortement des tissus pavillonnaires est recherché, incluant la limitation de la division parcellaire : l'objectif est de favoriser un parcours résidentiel intra-communal, des ménages pouvant s'installer dans le centre de Culoz dans des programmes mieux adaptés, laissant leur maison individuelle devenue trop grande pour de nouveaux arrivants.

L'artificialisation qui ne peut être réduite par l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et par l'augmentation de la densité de surface de plancher peut toutefois être compensée par une renaturation d'espaces. Tel est le sens de la démarche inscrite dans les orientations du PADD notamment la restauration du parc du clos Poncet dans son ancienne emprise, la constitution d'un grand axe modes doux entre la route du Colombier et un futur franchissement cyclable de la voie ferrée, une requalification globale des voiries et espaces collectifs du quartier de la gare, actuellement très minérales, la renaturation des abords de certains cours d'eau, notamment le Jourdan au Sud de l'avenue Jean Falconnier, la requalification de places dans plusieurs quartiers et la création de cheminements piétons le long de ces voies.

Ces orientations vont être traduites au travers notamment d'OAP en cours de définition par la commune : OAP opérationnelles sectorisées, mais également OAP stratégiques élargies et OAP thématiques.

Il semble ensuite nécessaire d'apprécier l'artificialisation de l'espace à une échelle qui dépasse celle de Culoz : l'augmentation des objectifs de construction pour l'habitat, l'activité et les services publics répond aux orientations du SCOT de renforcement des polarités urbaines. Réaliser des logements à Culoz permet de réduire l'urbanisation dans les villages, où l'artificialisation à nombre de logements égal est plus élevée (moindre densité bâtie moyenne, tissu bâti offrant moins de capacité de densification, plus forte proximité des espaces agricoles et naturels). De plus, il peut être difficile d'appréhender la renaturation d'espaces à la seule échelle de la commune, compte tenu des objectifs élevés d'urbanisation du SCOT.

### **Le choix des sites d'urbanisation :**

En raison des sensibilités environnementales et des contraintes géographiques, seuls deux secteurs sont envisageables pour l'extension de la ville de Culoz : le secteur de Landaize-Corléaz et le secteur de Péage-chemin de l'Isle.

La coupure qui sépare le quartier de Landaize du reste de la partie agglomérée du bourg ne suffit pas à le caractériser en tant que hameau. En effet, le quartier de Landaize a une taille relativement significative (une quarantaine de logements : Landaize est à l'origine un village et non un hameau) et il est situé à moins d'un kilomètre du centre bourg, soit 10 à 15 minutes en marche à pied.

La délimitation du site n°10 du scénario préférentiel (page 11 du document de présentation) s'est réalisée en collaboration avec le bureau d'études en environnement : une continuité écologique est maintenue, ainsi qu'un site de pelouses sèches initialement envisagé pour être urbanisé.

La délimitation du site n°11 du scénario préférentiel (page 11 du document de présentation), qui va faire l'objet d'une OAP, préserve bien la coupure verte avec le site de la base des loisirs et des équipements sportifs.

En ce qui concerne les sites n°8 et 9 du scénario préférentiel (page 11 du document de présentation), leur délimitation pourra être discutée mais cela questionne l'atteinte des objectifs de logements du SCOT (voir réponses précédentes) et le déplacement de la gendarmerie.

En ce qui concerne des sites potentiels d'urbanisation identifiés par l'association France Nature Environnement :

- Terrains dans la patte d'oie rue du Colombier/rue de la Craz : des terrains ont été identifiés au niveau des terrains situés dans les tissus pavillonnaires, et ils entrent dans le calcul des potentiels de densification. Une OAP thématique de densification des tissus pavillonnaires a été envisagée, mais un encadrement réglementaire spécifique serait mieux adapté.
- Parc rue des Fermes/rue des Taccons/rue du Dr Lenormand : le PADD prévoit la protection des grands espaces verts patrimoniaux situés au sein des tissus bâtis anciens du village et du bourg.
- Espace entre la rue Lorette et l'ex-CIAT : à étudier de plus près ce secteur qui semble souffrir de problèmes de pente et d'accès. A noter que l'évaluation environnementale a mis en avant une sensibilité environnementale de la côtière qui borde le cimetière et le quartier des Crêts.
- Une réflexion sur le devenir des terrains de l'ex-CIAT : la commune se concentre sur les potentiels réellement disponibles, que sont les locaux vacants côté Sud de l'avenue Falconnier. Le principe est de privilégier l'accueil d'activités en Entrée Est, notamment suite à l'abandon de zone d'activités à Martini (préservation des zones humides). Il faut également préserver des espaces libres à proximité du collège, si ce dernier devait s'étendre.
- Impasse Creux des Garçons : l'accueil d'activités est discuté, mais la sensibilité paysagère du site et la proximité du captage doivent être questionnés au préalable.
- Tènement de 0,8 hectares au cœur d'un pâté de maisons : le classement en zone d'urbanisation est envisagé parce que le tènement est environné sur tous les côtés par des constructions. Ce point sera réexaminé.

### **Logement social :**

La diapositive n°14 a été complétée afin d'indiquer le pourcentage de logement social cible dans le total des résidences principales en appliquant les 15% minimum de l'offre nouvelle en logement social : 60 logements sociaux supplémentaires d'ici 2030 (15% des logements futurs), soit un total estimé à 420 logements sociaux environ pour un parc total de plus de 1700 logements en 2030 (24% du parc en logement social au lieu de 27% actuellement).

### **L'impact sur les surfaces agricoles et la prise en compte du périmètre AOC :**

Comme expliqué précédemment, le PLU au travers notamment d'un travail important à venir sur les OAP est centré sur les trois démarches de réduction de l'artificialisation des sols portées notamment par le SRADDET : densification des tissus bâtis, limitation des extensions urbaines, renaturation d'espaces identifiés. Pour cette raison, l'extension urbaine prévue par le PLU reste nettement en deçà des plafonds définis par le SCOT.

Les deux secteurs identifiés pour l'extension urbaine sont à dominante agricole : secteur de Landaize-Corléaz et le secteur de Péage-chemin de l'Isle.

Le diagnostic agricole permet d'établir que l'impact agricole du PLU sera limité. Les exploitations professionnelles sont très peu touchées par le projet : le diagnostic agricole a localisé des surfaces mises en valeur par un nombre réduit de professionnels (deux agriculteurs exploitent la majeure partie des zones de cultures), situées de surcroît en retrait du bourg. Ainsi, les surfaces agricoles impactées par le PLU sont majoritairement non inscrites au Registre Parcellaire Graphique.

Les autres surfaces agricoles impactées sont mises en valeur par des particuliers, notamment des jardins ouvriers. Dans le cadre des projets d'aménagement, comme cela a été le cas du lotissement du Péage, la commune travaille avec les personnes à relocaliser les surfaces exploitées.

Le PADD dispose actuellement que « la surface viticole exploitée en zone d'appellation d'origine contrôlée sera intégralement préservée ». Il est proposé de le modifier par une nouvelle orientation répondant mieux à la demande de la chambre d'agriculture : « la surface inscrite en zone d'appellation d'origine contrôlée sera intégralement préservée, qu'elle soit exploitée ou non exploitée en viticulture ». Suite à l'avis complémentaire de la Chambre d'Agriculture, la carte du PADD pourra être complétée afin de faire davantage apparaître les enjeux agricoles.

Sur la prise en compte de la gestion forestière, de l'agriculture de proximité ainsi que sur l'évolution des grandes parcelles de cultures : le PLU s'inscrit dans une démarche qui doit être plus globale. Le PLU reste un document de gestion de l'espace, avec certaines limites. Notamment, il ne réglemente pas les pratiques culturales ou forestières. Le premier enjeu est d'abord la préservation de ce foncier.

#### **Documents d'urbanisme et forêt privée :**

Le document transmis par le CNPF ne porte pas sur le projet de PLU de Culoz proprement dit mais donne des informations sur le contexte de la gestion de la forêt privée et l'intégration des enjeux forestiers dans les documents de planification : préservation du foncier forestier ; surclassement à éviter au moment de l'élaboration du règlement ; desserte forestière et aires de stockage ; prise en compte du risque incendie ; erreurs à éviter.

#### **L'accès au quartier de Landaize :**

Le PADD sera modifié pour prévoir un accès depuis le carrefour existant depuis la rue du Grand Champ, la demande du Département étant ainsi retenue.

#### **Etude du CAUE :**

Elle a été largement prise en compte par le projet de PLU et plusieurs fois présentée en réunions publiques et en réunions de concertation. Elle pourra être mise en ligne sur le site internet de la mairie, comme proposé par l'association FNE.

#### **Compléments à apporter au diagnostic environnemental :**

Il est bien pris note des éléments communiqués par l'association FNE : RNN Marais des Lavours, délimitation des tourbières, état des cours d'eau, étang Gardeur, observatoire des arbres de l'Ain.

Il est confirmé que le porter à connaissance du nouvel aléa chutes de blocs a été pris en compte par le PLU.

Il est rappelé que l'évaluation environnementale ne peut pas prétendre à l'exhaustivité et contient les informations raisonnablement exigées selon la directive européenne 2001/42/CE. Le

questionnement final sera la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans une recherche d'équilibre avec les besoins de développement.

**SUITES A DONNER**

- La commune débute l'élaboration des OAP et du règlement
- Le projet finalisé fera l'objet d'une nouvelle présentation aux personnes publiques associées
- La participation à des réunions de travail, notamment du SCOT et de la DDT, est nécessaire et la commune en fera spécifiquement la demande.

\*\*

\*\*      \*\*

Monsieur le Maire  
Franck ANDRE-MASSE

proposé par :  
cabinet Emmanuel ROGER

## AVIS DE L'ETAT

**De :** DDT 01/SUR/AP (Atelier Planification) emis par TROSSELOT Véronique - DDT 01/SUR/AP <ddt-sur-plan@ain.gouv.fr>

---

**Envoyé :** jeudi 26 novembre 2020 15:34

**À :** j.sixdenier <j.sixdenier@culoz.fr>

**Cc :** BERTINO Aude - DDT 01/SUR/AP <aude.bertino@ain.gouv.fr>; PIRAD Stéphanie (Cheffe d'unité) - DDT 01/SUR/AP <stephanie.pirad@ain.gouv.fr>

**Objet :** Re: [INTERNET] Annulation réunion présentation PADD PLU Culoz aux personnes publiques associées

Bonjour,

Comme demandé dans votre mail du 3 novembre, vous trouverez ci-après nos remarques concernant le PADD du PLU de Culoz :

La partie 3" **Objectifs chiffrés de modération et de consommation de l'espace**" présente un projet qui ne répond pas à son intitulé, ni aux exigences du code de l'urbanisme. Il est en effet prévu :

- un triplement de la consommation d'espace,
- un nombre de logements répartis avec **320** en dents creuses et **280** en extension alors qu'il est annoncé un besoin de **400 logements**, ce qui ne nécessiterait que **80** logements en extension.

-Le SCoT Bugey donne effectivement un cadre de repérage pour la répartition des logements dans et hors l'enveloppe urbaine. Mais le "comblement" de l'enveloppe urbaine est un objectif majeur et prioritaire, ce n'est que lorsque celui ci ne suffit pas à couvrir les besoins que des surfaces en extension peuvent être proposées.

A ce stade il est utile de rappeler les exigences du code l'urbanisme ( article L101-2), la stratégie en cours "Eau, Air, Sol" portée par le Préfet de Région. Il est indispensable que le PADD soit revu au regard de la croissance démographique observée et projetée, et avec l' ambition de limiter au maximum l'artificialisation des sols.

Nous restons à votre disposition.

Bien cordialement

Aude Bertino / Véronique Trosselot  
DDT 01/Service Urbanisme Risques/Unité Planification/ Site de Valserhône

## AVIS DU DEPARTEMENT

De : genaudy claire <claire.genaudy@ain.fr>

---

Envoyé : lundi 30 novembre 2020 10:51  
À : 'j.sixdenier@culoz.fr' <j.sixdenier@culoz.fr>  
Objet : Avis Département - PADD Culoz  
Importance : Haute

Bonjour,

Vous trouverez ci-après quelques remarques du Département de l'Ain sur le projet de PADD :

De façon générale, le document témoigne d'une réflexion approfondie et transversale sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement.

Le PADD fait référence aux espaces à forts enjeux du département (marais de Lavours, Colombier, corridors écologiques, etc.). Le Département de l'Ain est particulièrement attaché à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel parce qu'il fonde la qualité du cadre de vie des habitants et constitue le socle au potentiel touristique du département. En septembre 2020, le Département de l'Ain a d'ailleurs signé une charte de bonne cohabitation des usages sur le massif du Grand Colombier afin d'améliorer la cohabitation entre les pratiques de loisirs et les activités agricoles.

La commune de Culoz prévoit la construction d'environ 400 logements d'ici 2030. Ainsi, la consommation totale d'espaces sur la période 2020-2030 sera très importante, 18 hectares. Toutefois, la commune doit mobiliser du foncier pour atteindre les objectifs de logement et de développement du SCoT Bugey Sud (besoin de 605 logements sur la période 2016-2036 dont 43 % au sein de l'enveloppe urbaine). Cette nette augmentation de la consommation devra être justifiée et les secteurs identifiés pour le développement de la commune devront être travaillés au travers d'Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP).

Page 4 : Pour rappel, le Département de l'Ain s'est engagé au travers de son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) au déploiement d'une couverture intégrale de son territoire en fibre optique. Cet engagement est inscrit dans la feuille de route du SIEA sur l'intégralité du département (hors zone AMII) et les travaux doivent être achevés à l'horizon 2022.

La Direction des routes souhaite apporter des précisions sur les points suivants :

- les travaux de reprise du profil de la RD 992 sous la voie ferrée sont bien prévus afin de permettre le passage des poids lourds ;
- s'agissant de la création d'une nouvelle voie d'accès sur la RD 992 au niveau du quartier de Landaize, la Direction des routes souhaite que les nouveaux habitants de ce secteur soient orientés vers le carrefour

existant depuis la rue du Grand Champ. En effet, il ne semble pas pertinent de créer un nouvel aménagement alors qu'un carrefour sécurisé existe déjà.

De façon générale, les aménagements envisagés sur le réseau routier départemental devront être réalisés en concertation avec la Direction des routes.

Les services du Département de l'Ain restent à votre disposition,

Cordialement,

**Claire GENAUDY**

Chargée d'urbanisme

DGAD/Service aménagement et observatoire des territoires

45 Avenue Alsace Lorraine CS 10114

01000 BOURG EN BRESSE

**Bureau : site de la Madeleine - 13 Av. de la victoire**

Tél : 04 74 24 48 17

<http://www.ain.fr>

## AVIS DU SCOT

De : ANTUNES Sandrine <responsable.urbanisme@cbugeysud.com>

Envoyé : vendredi 11 décembre 2020 16:04

À : j.sixdenier@culoz.fr; baptiste.jolivet@agence01.fr

Cc : Franck ANDRE MASSE (f.andre-masse@cbugeysud.com) <f.andre-masse@cbugeysud.com>

Objet : Remarques sur PADD du PLU

Bonjour Jérôme,

Désolée de ne pas avoir pu répondre plus tôt.

Néanmoins j'ai regardé avec attention le support de présentation du PADD et le PADD.

J'ai quelques questions sur le document de support de présentation :

- sur la diapositive 10 : j'ai bien vu que l'analyse des capacités de densification de l'enveloppe urbaine a été affinée par rapport au diagnostic, ce qui est une bonne chose. Par contre je ne comprends pas à quoi correspond la référence SCOT indiquée à 280 logements (sur le besoin en logement estimatif du SCOT à horizon 2036 de 605 logements, le minimum attendu dans l'enveloppe urbaine est de 260 logements). Je ne comprends pas non plus à quoi correspond le besoin en extension de 280 logements (si je retire du besoin en logements les possibilités dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire 605 – 320, j'arrive à 285 et pas à 280).
- Sur la diapo 11 : il faudrait requalifier peut-être les choses ou étayer la justification car dans l'enveloppe urbaine les réhabilitations et divisions sont comptées pour 60 logements alors que dans le tableau en page 10 les réhabilitations + terrains bâtis densifiables (ce qui correspond aux divisions) font 40 + 60 logements. En outre le total des logements envisagés arrive à 426 en l'état (sans tenir compte de ma précédente remarque) alors que le besoin est à 400 – ce qui peut amener à déduire que théoriquement certaines extensions ne se justifient pas tout ou partie au regard du besoin.
- Sur la diapo 11 toujours : les extensions 10 et 11 concernent le hameau de Landaize (le SCOT n'autorise pas les extensions dans les hameaux) et le site n°10 en particulier interroge car il revient à supprimer la coupure d'urbanisation existante.
- Sur la diapo 14 : ce serait utile d'indiquer le % de logement locatif social cible dans le total des résidences principales en appliquant les 15 % minimum de l'offre nouvelle en logement social.

Je reste à ta disposition.

Bien cordialement,

**Sandrine ANTUNES**

Responsable du service urbanisme

# AVIS DE LA COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE



BELLEY, le 13 NOV. 2020

**MAIRIE DE CULOZ**  
A l'attention de Monsieur le Maire

46 Rue de la Mairie  
BP 17  
01350 CULOZ

Notre référence : 2020 **N° 0 4 5 3** NMI0541  
Domaine  
Affaire suivie par : Nathalie MISERINI  
☎ 04 79 81 77 89  
✉ [n.miserini@cnr.tm.fr](mailto:n.miserini@cnr.tm.fr)

**OBJET : CHUTE DE BELLEY**  
Commune de CULOZ  
Révision du P.L.U.

**P.J. :** Plan d'emprise sur notre domaine (1)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur votre commune, nous attirons votre attention sur les points suivants pouvant impacter le domaine concédé par l'Etat à CNR.

En effet, d'une façon générale, il importe que les règlements des différents zonages de P.L.U. concernant le domaine CNR (tel que délimité en teinte jaune sur le plan ci-joint) nous permettent à tout moment et sans entrave d'exercer notre rôle de concessionnaire dans le respect du cahier des charges général de la concession résultant de la loi du 27 mai 1921 et des textes subséquents.

Ainsi le règlement du P.L.U. devra garantir la construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la concession du Rhône, et en général toutes les opérations effectuées par CNR dans le cadre de sa concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat.

En ce sens, nous suggérons que les règlements de zonages correspondant aux emprises de CNR intègrent dans leur rédactionnel les termes en gras ci-dessus.

De plus, nous attirons votre attention sur les incompatibilités avec nos obligations liées à la sécurité publique (par exemple : entretien de la végétation pour l'écoulement des crues, dragage...), qui pourraient résulter de classements inadéquats en espace boisé classé, espace réservé...

Par ailleurs, nous vous indiquons que CNR bénéficie de la servitude d'utilité publique relative à l'utilisation de l'énergie de cours d'eau en sa qualité de concessionnaire d'ouvrages déclarés d'utilité publique (servitude « I2 »), créée par l'article 4 de la loi du 16 octobre 1919.

Nous vous précisons toutefois que CNR n'est pas compétente pour évoquer certaines servitudes non liées strictement à sa concession, notamment celles de halage, de marchepied et de submersibilité, ainsi que les servitudes des lignes de transport électrique.

Enfin, nous vous remercions de bien vouloir continuer à associer CNR pendant toute la durée de la procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

**COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE**  
Direction Territoriale Haut-Rhône  
Responsable Département Domanial

Mélanie LAJARA

COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE

Direction Territoriale Haut-Rhône : chemin des Soupîrs - 01300 BELLEY - FRANCE

Tél : +33 (0)4 79 81 31 36 - Fax : +33 (0)4 79 81 17 91 - [cnr.belley@cnr.tm.fr](mailto:cnr.belley@cnr.tm.fr)

Siège social : 2 rue André Bonin - 69306 LYON CEDEX 04 - FRANCE - Tél. : +33 (0)4 72 00 69 69 - Fax : +33 (0)4 72 10 66 66 - [cnr.lyon@cnr.tm.fr](mailto:cnr.lyon@cnr.tm.fr)

Société anonyme d'intérêt général au capital de 5 488 164 € / RCS Lyon 957 520 901

[cnr.tm.fr](http://cnr.tm.fr)

## AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE



**Territoires**

**Dossier suivi par**  
Carine LAFAURE  
Tél. 04.74.45.47.04  
[carine.lafaure@ain.chambagri.fr](mailto:carine.lafaure@ain.chambagri.fr)

Nos réf : I:\1-  
Bureautique\07\_Territoire\_Dvlppt\_local\07  
02\_Urbanisme\01\070204\_Procédures\_ur  
ba\Documents\_urba\PLU\CULOZ\Rev°\_Ei  
ab°\Présentation PADD nov  
2020\LH\_CL\_remarquesPADD.docx

**Chambre d'Agriculture de l'Ain**  
4 avenue du Champ de foire  
BP 84  
01003 Bourg en Bresse  
Tél : 04 74 45 47 43

MAIRIE DE CULOZ  
BP 17  
01350 CULOZ

A L'ATTENTION DE  
MONSIEUR JEROME SIXDENIER  
DIRECTEUR DU DEVELOPPEMENT

Bourg-en-Bresse, le 10 décembre 2020

**Objet : Révision du PLU / PADD**

Monsieur le Maire,

Nous avons bien réceptionné votre document de présentation du projet d'aménagement et de développement durables et nous vous en remercions.

Nous partageons globalement les enjeux exprimés dans ce document mais nous attirons votre attention -page 14- sur la nécessité de préserver à la fois les surfaces actuellement exploitées en viticulture AOC mais plus largement l'intégralité des surfaces AOC (plantées ou non) de votre commune. Elles devront également être identifiées en zone agricole.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Carine LAFAURE**

Chargée de mission en urbanisme  
et études

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 180 110 017 00019  
APE 9411nZ  
[www.ain.chambre.agriculture.fr](http://www.ain.chambre.agriculture.fr)

**De :** LAFAURE Carine <carine.lafaure@ain.chambagri.fr>  
**Envoyé :** lundi 11 janvier 2021 17:58  
**À :** j.sixdenier@culoz.fr; Laurence HYVERNAT (0) <laurence.hyvernats@ain.chambagri.fr>  
**Objet :** Avis PADD

Bonjour M. Sixdenier,

Pour faire suite à la transmission de vos documents le 4 janvier dernier, je vous fais part de nos remarques :

- A l'instar des remarques du SCOT et des services de l'Etat, je pense qu'il sera nécessaire de clarifier les données concernant la consommation d'espace notamment les extensions par rapport aux possibilités existantes dans l'enveloppe urbaine.

- La carte des orientations du PADD ne fait pas apparaître d'enjeux agricoles proprement dits alors que vous les mentionnez page 14 de votre diaporama. Ne serait-il pas possible de les mettre en lumière également sur la carte ? (zone AOP, plaine agricole...)

Vous remerciant pour la prise en compte de ces remarques et souhaitant que les prochaines réunions puissent se faire en présentiel,

Bien cordialement,

--

**Carine LAFAURE**

Chef de Projet Agrilocal

Chargée de Mission Urbanisme et Etudes

Tél. fixe : 04-74-45-24-22

Port. : 06-69-36-40-53

**Chambre départementale d'agriculture de l'Ain**

4, Avenue du Champ de Foire

BP 84

01003 BOURG EN BRESSE CEDEX

[www.ain.chambre-agriculture.fr](http://www.ain.chambre-agriculture.fr)

[Retrouvez-nous sur Facebook](#)

 image001.jpg  
27.7kB

## AVIS DE L'INAO

**De :** DUTHU Alexandra <[a.duthu@inao.gouv.fr](mailto:a.duthu@inao.gouv.fr)>

---

Envoyé : jeudi 22 octobre 2020 16:22

À : [j.sixdenier@culoz.fr](mailto:j.sixdenier@culoz.fr)

Cc : SARRET Ambroise <[A.SARRET@inao.gouv.fr](mailto:A.SARRET@inao.gouv.fr)>

Objet : Révision du PLU de Culoz - réunion de présentation du PADD

A l'attention de Monsieur le Maire,

Bonjour,

Nous avons reçu votre invitation à participer à la réunion de présentation du PADD dans le cadre de la révision du PLU de Culoz, ainsi que le document qui sera présenté à cette occasion, et nous vous en remercions.

L'INAO ne pourra pas être représenté lors de cette réunion et nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

L'institut souhaite rester associé tout au long de l'élaboration de ce document.

L'analyse du projet de PADD conduit l'INAO à faire les observations qui suivent :

La commune de Culoz appartient à l'aire géographique de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) « Bois du Jura ». Elle appartient également à celle des AOP « Comté », « Bugey » et « Roussette du Bugey ».

Culoz est située dans l'aire de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Emmental de Savoie », « Emmental français Est-Central », « Gruyère », « Raclette de Savoie », « Tomme de Savoie » et « Volailles de l'Ain », ainsi qu'à l'aire de production des IGP viticoles « Comtés rhodaniens », « Coteaux de l'Ain » et « Vin des Allobroges ».

Ainsi, la commune dispose d'un important potentiel de valorisation en AOC, AOP et IGP de la production agricole réalisée sur son territoire.

Le PADD traduit la volonté de la commune de préserver ses espaces agricoles dans la plaine, en y limitant les constructions à destination d'habitat et en n'y permettant pas l'implantation d'activités économiques. Il est aussi souligné la volonté de limiter au maximum les prélèvements de surfaces agricoles et de prévoir des

compensations pour les éventuels impacts agricoles.

Néanmoins, les secteurs identifiés pour accueillir le développement de la commune sont des surfaces exploitées par l'agriculture, ce qui est regrettable.

Pour information, les parcelles identifiées en AOP « Bugey » et « Roussette du Bugey » sont consultables sur Géoportail ou peuvent vous être transmises par les services de l'INAO sur demande.

L'INAO vous remercie d'accorder le plus grand intérêt à la préservation du foncier agricole sur l'ensemble du territoire communal dans le projet de révision du PLU afin de ne pas fragiliser l'avenir de l'agriculture sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine ainsi que l'économie et les paysages qui en dépendent.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information à ce sujet.

Bien cordialement,

**Alexandra Duthu**

Technicienne territoriale

Institut National de l'Origine et de la qualité

Délégation territoriale Centre-Est

tatio37 boulevard Henri Dunant CS 80140 - 71040 MACON Cedex

Tél : 03.85.21.97.95

[a.duthu@inao.gouv.fr](mailto:a.duthu@inao.gouv.fr)



## AVIS DE LA FNE



### PADD de la commune de Culoz

Les remarques font suite à la relecture du document de présentation du PADD transmis par voie électronique aux personnes publiques associées, en remplacement de la réunion initialement prévue le 06/11/2020 en mairie de Culoz. Il intègre aussi les échanges avec M. Jérôme SIXDENIER, directeur du développement de la commune de Culoz, lors de l'entretien du 10/12/2020.

#### I. Contexte

Le rythme d'accroissement des logements prévu par le SCOT semble disproportionné : 30 logements/an. A titre de comparaison, les chiffres p.8 sur l'accroissement de population 1999-2015 donnent une augmentation de 450 habitants sur 16 ans, soit 28 habitants supplémentaires par an. Dans le SCOT on considère qu'un logement abrite en moyenne 3 habitants : le rythme du SCOT atteint donc 90 habitants supplémentaires par année, une augmentation 3 fois supérieure à ce qui a été constaté sur 1999-2015, sans que ce différentiel énorme soit justifié.

Le chiffre prévisionnel de logements à fournir est donc manifestement surévalué ; or c'est sur ces prévisions que repose tout le document, et partant le calcul des surfaces à urbaniser. Afin d'avoir un PLU réellement économe en espaces, comme cela est mentionné régulièrement dans le document, il convient de se baser sur des besoins plus réalistes.

A noter : selon M. SIXDENIER le SCOT va entrer en phase de révision, se pose donc la question de se plier à ses objectifs surévalués alors qu'il va être revu.

Le programme-actions réalisé avec le CAUE en 2015 est évoqué p.2 : il serait intéressant de l'annexer aux documents afin de pouvoir bénéficier de ce travail précédent. (M. SIXDENIER indique qu'il a été pris en compte dans la rédaction du PADD, et a transmis ledit dossier qui contient effectivement nombre de bonnes idées reprises ici : il sera intéressant de le rendre disponible pour le public pour alimenter la suite des réflexions sur l'urbanisme à Culoz – mise en ligne sur le site Internet de la commune par exemple.)

P.2 toujours, les exemples de programmes et les densités liées sont éclairants.

Les objectifs affichés correspondent tout à fait aux enjeux actuels de l'urbanisme et à une démarche globale et cohérente, notamment le fait de « *produire des nouvelles formes urbaines à la fois adaptées au contexte, attractives et innovantes* » (p.3) et « *l'amélioration du bâti existant, le développement de nouveaux espaces d'urbanisation fonction de leur accessibilité et du moindre impact sur l'environnement agricole et naturel* » (p.4).

#### II. Diagnostic

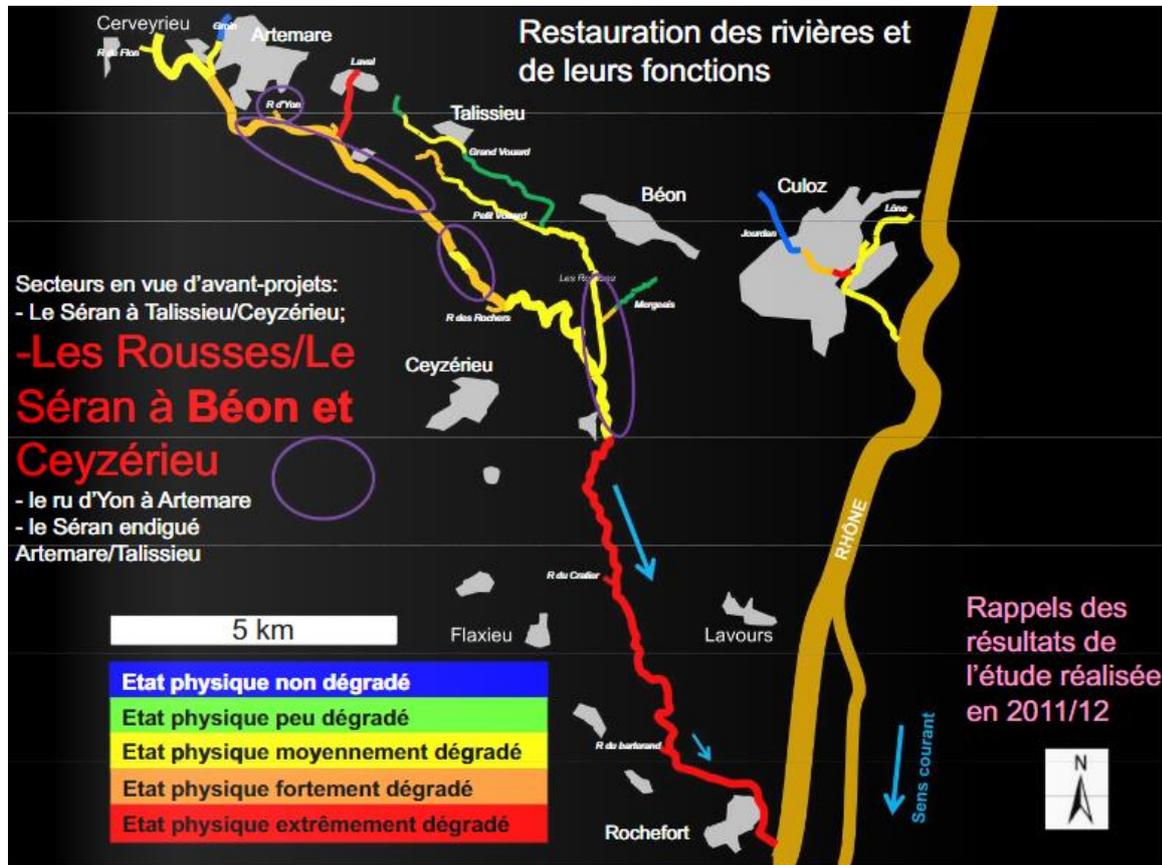
Des éléments importants ressortent bien p.5 :

- « *réduction des îlots de chaleur* » (un défi dans certains secteurs anciens mais importance démontrée par les derniers étés ; la place de la mairie est à ce titre un lieu d'expérimentation de premier plan !)

- « enjeu de continuités écologiques entre montagne et plaine ainsi que le long des cours d'eau » d'autant que les axes routiers et ferroviaires constituent des coupures fortes pour les habitants, mais aussi les espèces sauvages – ou du moins certaines d'entre elle.

Même si un travail important a été fourni, le diagnostic écologique reste à affiner.

Concernant les cours d'eau de la commune, l'étude 2011/2012 du contrat de rivière du Séran portant sur leur état physique dresse un bilan moins optimiste que ce qui ressort de la p.5 :



(source : [2018.02.05.Comite.Riviere.calameo.com](http://2018.02.05.Comite.Riviere.calameo.com))

- La carte de synthèse est très complexe et peu lisible en l'état ; elle apparaît incomplète ou inexacte à plusieurs titres : on note l'absence de la RNN du Marais de Lavours dans les réservoirs de biodiversité alors qu'il s'agit d'un espace à fort statut de protection ; de même les délimitations des tourbières semblent erronées (la zone d'extraction de tourbe au parc FRAPNA n'est pas incluse ?) ; l'étang Gardeur avec un patrimoine exceptionnel ne ressort pas...
- Un autre paramètre à intégrer : le développement de l'habitat s'accompagne d'une imperméabilisation des sols, et potentiellement d'une nuisance supplémentaire en termes de pollution lumineuse. Le récent lotissement rue de la Plaine en est un triste exemple et ces problématiques doivent également être anticipées dans les outils mis en place. (M. SIXDENIER indique que la problématique de l'imperméabilisation des sols est prise en compte, notamment à travers les surfaces « éco-aménageables » correspondant par exemple aux structures alvéolaires perméables sur les stationnements comme au niveau du nouveau parking de la gare ; la gestion de l'éclairage public sort en revanche selon lui du cadre de la procédure actuelle, mais la commune y travaille en parallèle).
- P.6 : la carte de l'aléa « chutes de bloc » est celle de Béon ? (M. SIXDENIER précise que pour Culoz la commune est en attente d'une prescription de révision du PPR par la Préfecture ; l'étude technique est

faite et la DDT a réalisé le porte à connaissance, ce qui fait que les projets doivent prendre en compte ce risque.)

Concernant le diagnostic territorial pp.8-9 il semble bien posé, à quelques questions près :

- P.8 : quels éléments pour une « *activité agricole diversifiée* » ? au contraire le riche potentiel agricole de la commune me semble sous-exploité, et ce sujet passé sous silence : la plaine est concernée uniquement par des grandes cultures aux lourds impacts environnementaux : impacts sur les sols, les paysages – destruction des haies et autres éléments du patrimoine rural, question de l’usage des phytosanitaires, mise en culture de zones tourbeuses avec altération du sol, relargage de gaz à effet de serre, effets induits sur la RNN... ; les piémonts du Colombier ne sont plus utilisés ou presque, alors qu’un pâturage extensif permettrait l’entretien des milieux et paysages... Le futur PLU devra donc permettre le cas échéant l’installation d’équipements nécessaires à de nouvelles formes d’agriculture – souhaitables ! – sur la commune.
- d’accord avec le besoin de « *diversification* » du parc social évoqué p.8, ce qui implique entre autre des types de logements variés (maisons, appartements de taille variable...) et une intégration de projets sociaux dans les différentes entités du tissu urbain (Coteaux, Plaine...)
- P. 9 : accord global avec la suite du diagnostic ; attention néanmoins à la « *valorisation des abords des cours d’eau* » : la nature « sauvage » doit garder une place sur une commune comme Culoz, et notamment le long des cours d’eau qui jouent un rôle de corridor biologique ; la « valorisation » est trop souvent entendue du seul point de vue de l’humain et peut s’avérer contre-productive au niveau écologique ; un aménagement le long des berges avec accès facilité est hélas souvent synonyme, après les travaux, de déchets, feux, dérangement... cette remarque est valable d’ailleurs pour l’ensemble du territoire : il faut savoir sortir du dogme de l’aménagement et réserver des espaces « naturels » non/peu accessibles qui ménagent des espaces de naturalité et de liberté pour la faune – y compris, de temps à autres, certains humains ! – et contribuent aussi à la qualité globale du cadre de vie ; sans compter que ces aménagements sont souvent coûteux et se révèlent ensuite sous-utilisés
- P.9 : le « *lien fort* » entre la bâti et la rue, noté dans le tissu villageois, est aussi bien présent dans le bourg (anciens commerces ouverts sur la rue) et doit être préservé/redéveloppé : il faudra prendre en compte cet aspect dans les outils pour éviter la multiplication de brises-vues esthétiquement discutables (palissades plastiques, bâches, faux végétal, mais aussi haies d’espèces exogènes type thuyas et lauriers-cerises) qui cassent cette relation et exacerbent au moins symboliquement le repli sur soi (M. SIXDENIER : approche fine à intégrer au niveau du règlement du PLU plutôt)
- dans le tissu pavillonnaire, dont les limites sont bien montrées, dans le cadre des évolutions évoquées p.3 des requalifications intéressantes sont à prévoir, par exemple avec une densification réfléchie, des programmes d’habitat partagé (réutilisation du bâti initial comme lieu central collectif et développement de petits habitats périphériques) et/ou inter-générationnel, l’insertion de petits collectifs incluant du logement social pour la mixité sociale dans les dents creuses (intersection rue du Colombier/ rue de la Craz)...
- Concernant la carte je ne l’ai pas détaillée (travail à faire si besoin) mais elle appelle en première lecture quelques remarques : concernant les « *espaces verts structurants* » l’intégration du stade et des vignes interroge sur la définition retenue des « espaces verts » ; en tout cas il manque des secteurs « verts » remarquables dans le tissu urbain que sont les prés d’En Pontenay les abords du château, et le secteur entre Landaize et la base de loisirs entre autres ; pour les arbres remarquables un lien sera à faire avec l’observatoire des arbres de l’Ain (<https://ain.observatoiredesarbres.fr/>) ; axes piétons : le sentier des Sarrazins est sur l’ancien tracé avec redescente à Landaize ? existence d’un chemin dans le prolongement de la rue des Acacias ?

> document à affiner

### **Analyse des capacités de densification [...] (pp.10-11)**

Tableau 1 : les ratios utilisés se basent tantôt sur des rythmes constants, tantôt sur des augmentations – nécessaires au vu des objectifs du SCOT, bien que ceux-ci semblent très élevés comme dit ; M. SIXDENIER précise qu’il s’agit de projections essayant aussi de prendre en compte les problématiques de rétention foncière.

En tout état de cause et comme indiqué dans le document, une densification forte mais bien pensée doit s’imposer aux différentes catégories afin d’atteindre les objectifs vertueux de limitation de consommation d’espaces.

Pour les jardins dans l’ancien, leur importance pour l’attractivité des logements a bien été rappelée et ils doivent être globalement « sanctuarisés », à l’exception des tènements plus importants (rue des Taccons/rue du Dr Lenormand/rue des Fermes par exemple) où des projets peuvent être imaginés avec des attentes qualitatives fortes.

P. 11 : le « scénario préférentiel » a déjà été voté en conseil municipal, sur quels arguments ? Quelles possibilités de modifications ? (M. SIXDENIER indique que rien n’est figé mais que les élus ont commencé à travailler sur différentes options, qui restent à débattre et valider – soulignons l’importance de la concertation pour ce vaste projet, qui doit bien être comprise comme un processus différent de la présentation au public).

### **III. PADD : PREAMBULE**

Les sites 8,9 et 10 sont contradictoires avec les orientations énoncées précédemment ; de plus les densités correspondant aux différents sites semblent faibles par rapport aux objectifs du PADD.

Site 8 : les rues de la Plaine et du Rhône doivent constituer une frontière physique claire pour limiter l’urbanisation, nonobstant les quelques bâtiments déjà existants à l’Est de la première et au Sud de la seconde. Faute de quoi le mitage se poursuivra sur la base des erreurs du passé et des « coups partis » dénoncés en réunion mais pas anticipés dans ce document (exemple du domaine du Colombier). De plus ce secteur constitue un site à fort potentiel agricole (incluant des jardins individuels ou collectifs) : il ne doit donc pas être urbanisé davantage (sauf éventuellement installations agricoles).

Site 9 : Secteur à fort potentiel agricole (incluant des jardins individuels ou collectifs) et à accès peu aisé (passage pont SNCF et rue Buba ou route étroite côté Gravirhône) ne justifiant pas un développement important (constructions/densification possibles sur parcelles en dent creuse = 0052, 0427, 0421).

Site 10 : la coupure verte entre Landaize et les Crêts est paysagèrement importante, et constitue un couloir privilégié entre le Colombier et le Rhône (ailleurs les contraintes d’urbanisation et de topographie sont fortes). Le développement devra donc être très fortement limité au comblement des dents creuses (parcelles 00167 à 00169, 00172 à 00175, 00131 à 00134).

De même le site 11 devra être travaillé très finement pour autoriser une extension très limitée vers le Sud en préservant au maximum les vergers et espaces agricoles (zone urbanisable à l’Est et dans l’axe des parcelles 0210 et 0500 jusqu’à la route, ensuite à définir).

Pour être cohérent avec les orientations vertueuses annoncées, la densité des logements devra par ailleurs être augmentée afin de rentabiliser la consommation d’espace dans ces secteurs sensibles. Pour mériter le titre de « nouvelles formes urbaines innovantes » il faut sortir du modèle

pavillonnaire/lotissement sollicité par certains lors des réunions publiques précédentes, d'autant que dans les faits les « maisons individuelles » vendues sur plan sont tellement collées qu'on peut légitimement les qualifier d'habitat collectif – malheureusement non pensé comme tel (cf rue de la Plaine). Des formes d'habitat partagé avec mise en commun de salles de réceptions, laveries, chaufferies... comme il en existe de nombreux exemples à l'étranger sont à privilégier.

Concernant le scénario non retenu : d'accord avec l'abandon des sites 7 et 8, pour le site 11 dans la partie à l'Est de la rue du Stade notamment il y a quelques terrains qui pourraient être valorisés.

Certains autres sites semblent intéressants et n'apparaissent pas :

- Terrains dans la patte d'oie rue du Colombier/rue de la Craz
- Parc rue des Fermes/rue des Taccons/rue du Dr Lenormand
- Espace entre la rue Lorette et l'ex-CIAT (?)
- Une réflexion sur le devenir des terrains de l'ex-CIAT semble par ailleurs nécessaire dans le contexte actuel ; certains bâtiments ne sont plus utilisés (au Sud de l'avenue Jean-Falconnier) et d'autres pourraient suivre, avec des conséquences importantes sur l'économie locale mais aussi sur les problématiques de demande en logement, et de foncier disponible. M. SIXDENIER rapporte que les indicateurs économiques sont actuellement bons. Une veille et une réflexion prospective restent néanmoins à envisager.

Enfin se pose la question du phasage des opérations à venir : toujours dans l'optique d'éviter le mitage et étant donné les incertitudes sur la faisabilité chiffres annoncés par le SCOT (sont-ils souhaitables d'ailleurs ?) il faudrait pouvoir développer d'abord telle ou telle zone (hors opérations de densification) avant de se lancer dans la consommation d'espaces supplémentaires. Quels outils le permettent ?

M. SIXDENIER évoque la priorisation par secteurs d'opérations ; nous insistons néanmoins sur la nécessité de pouvoir phaser finement et fermement les choses pour éviter au mieux un mitage au fil du temps et des opportunités.

#### **IV. PADD**

Concernant la carte p.13 je ne l'ai pas détaillée (travail à faire si besoin) mais elle appelle en première lecture quelques remarques supplémentaires :

- Quartiers pavillonnaires : il a bien été dit précédemment que ce modèle d'urbanisme posait de nombreux problèmes, dont la privatisation de l'espace ; il n'est donc pas cohérent de vouloir les « conforter » à tout prix et des évolutions sont nécessaires ; tout en préservant effectivement au maximum les atouts (vues notamment) ce qui sera facilité par la topographie (pente) de nouvelles formes d'urbanisme sont à insérer dans ces secteurs avec des objectifs de densification et de mixité urbanistique et sociale
- Landaize et Châtel bénéficient, au même titre que la Combe, le Péage et Martini, d'un environnement de qualité ; le principal facteur limitant est la RD et la circulation liée ; concernant l'agriculture, le type d'exploitation existant pose question tant pour la qualité environnementale (sols, paysage, pesticides, accaparement des terres) que pour la cohabitation avec des zones d'habitat
- Les « espaces à forts enjeux » sont sous-évalués et n'intègrent pas des secteurs de premier plan comme le Jugeant, le secteur des Lônes au nord de la rue du Rhône, les secteurs de pelouses sèches de piémont ; de plus il faut redire que l'état actuel de la biodiversité implique de porter une attention particulière à la « nature ordinaire », encore bien représentée à Culoz, mais à préserver (trame de jardins, zones agricoles de la plaine, Montvérard, secteur entre les Crêts en Landaize...)

- Préservation des espaces de boisement : comme pour le volet agricole se pose la question du qualitatif : tant au niveau paysager qu'écologique, une peupleraie n'a pas la même valeur qu'une aulnaie-frênaie, ou même qu'une prairie humide... on ne peut donc pas raisonner seulement sur de la présence/absence.
- Sur ma version imprimée n'apparaissent pas les items « *préservation/mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial* », « *maintien des corridors terrestres* », « *maintien des corridors aquatiques* », « *emprise ferroviaire [...]* » : oubli ? en tout cas des catégories très importantes.

Document à affiner.

P. 14 : d'accord avec la première colonne, sous réserve de connaître la définition de l' « *habitat individuel* » au vu du reste de la liste ? Quelles proportions prévues pour les différents types ? Et tout à fait d'accord pour le « *déploiement d'une agriculture de proximité* » mais comme dit précédemment se pose la question du type d'agriculture ; aussi, elle ne doit pas être limitée à l'Ouest du Péage mais dans une optique à moyen-long terme de développement et relocalisation les zones agricoles sont à préserver partout (y compris Landaize et plaine à l'Est du Péage). On n'en parle pas du tout alors que cela fait partie des points p.12.

- Le paragraphe sur la forêt interroge ; je ne connais pas les détails de la forêt sur la commune ni l'exploitation mais là encore la notion de qualité de la forêt doit être intégrée, notamment dans l'optique de la préservation/restauration d'un environnement attractif : pas d'exploitation à tout prix, attention aux « coûts cachés » (impact sur les paysages et les sols des travaux, banalisation des peuplements, résilience dans le contexte du changement climatique...).

- Qualité énergétique/GES : quid des énergies renouvelables (photovoltaïque...) ? Elles ne sont pas la panacée et posent bien des questions mais il faut s'assurer que des projets bien pensés puissent trouver leur place à Culoz dans le futur. Les « *liaisons* » plus fortes avec les sites d'extension doivent impérativement intégrer les modes doux (vélo notamment, avec topographie favorable dans les bas).
- Des « *prescriptions spécifiques d'intégration architecturale et [paysagère]* » sont à prévoir pour l'ensemble des constructions afin d'éviter le phénomène de banalisation des bâtiments à l'œuvre en France depuis des décennies ; pour moi l'une des chances de Culoz est que son charme ne provient pas d'un bâti homogène typique mais plutôt d'une accumulation hétéroclite et sympathique de différents styles/époques qui laisse la place à de nouveaux styles (mais de grâce évitons les lotissements que l'on voit partout !). Question des restrictions liées aux bâtiments classés (mais je suppose que c'est à un échelon supérieur au PADD).

p.16 : important que l'entité « Colombier » intègre les piémonts et les milieux associés (pelouses sèches, chênaies à buis...).

Le patrimoine naturel de la commune est exceptionnel de par sa diversité et sa qualité, mais il a subi (et subit encore) de nombreuses dégradations. Il faut le faire connaître et protéger, et le valoriser au même titre que les sites historiques et paysagers qui semblent monopoliser l'attention et les efforts des élus. A ce titre la restauration de la qualité écologique a toute sa place pour différents items : sites d'intérêt reconnu (marais de Lavours au sens large, lînes, etc.), corridors, piémonts du Colombier, « nature ordinaire » et bâtiments publics (incluant les tristes cours d'école actuelles et la démarche en cours sur les « espaces verts »)... Vigilance extrême comme déjà dit sur l'aménagement des « *abords de cours d'eau* » : améliorons ce qui est déjà aménagé avant d'impacter les secteurs encore tranquilles.

P. 17 : les chiffres de consommation de l'espace sont très élevés et en contradiction avec les principes vertueux annoncés dans tout le reste du document, sans que celui-ci ne permette de comprendre pourquoi. Faut-il comprendre que 8 hectares sont consommés en extension et 6 en densification ? Si le chiffrage a été fait, cela implique que des cartes plus précises que celles du document existent ?

Pour les activités (localisation des zones ?) et les équipements publics (lesquels ? localisation ?) les prévisions restent vagues pour le moment et sont à affiner ; le secteur au bout de l'impasse du Creux des Garçons, quoi qu'à proximité du captage, ne devrait pas être exclu de fait (même si des prescriptions en terme de type d'activité ou des contraintes techniques sur les bâtiments sont à prévoir) notamment au vu des autres activités déjà en place (garage, stockage de sel ?) et de l'absence d'autres potentialités pour le site.

P. 18 « *mutation du stade du Colombier inscrit comme perspective* » : à quelle échelle ? si c'est dans la temporalité du SCOT pourquoi les terrains considérés ne sont-ils pas pris en compte ? (M. SIXDENIER indique que la perspective s'inscrit dans un délai supérieur à celui du futur PLU)

P. 20 quel problème poserait le « *morcellement pavillonnaire* » ? (voir aussi remarques précédentes concernant les problèmes que pose lui le modèle pavillonnaire) M. SIXDENIER indique que l'idée est bien de pouvoir travailler et densifier ces secteurs, mais en prenant soin de mettre en place des opérations cohérentes évitant/limitant les impacts sur le bâti existant (respect des vues, insertion des nouveaux bâtis en front de rue ou de manière à limiter les vis-à-vis...).

P. 21 : Axe n°1 très positif mais implique la prise en compte de ce nouvel accès dans les voiries outre-voies ferrées, notamment en termes de modes doux. Attention à l'articulation derrière car la voie SNCF vers Béon est une voie privée censément interdite à toute personne étrangère au service, hors avec ce schéma on favorise son utilisation par les piétons, cyclistes... Quel tracé pressenti pour l'axe 2 ? Idée ambitieuse et séduisante par ailleurs.

P. 24 : le secteur de la Rica est effectivement attractif mais dans une zone grise au niveau réglementaire : emprise CNR, accès censément limité mais a priori sans contrôle réel, laisser-faire et dérives amenant des dégradations environnementales (déchets, chiens, feux, pêche avec atteinte aux herbiers...) comme pour la liaison vers la rue du Pont-Noir celle depuis le Péage doit s'accompagner d'une réflexion globale sur le devenir de ce secteur en concertation avec tous les acteurs concernés (CNR, pêcheurs, SHR...).

P. 25 : problématique de la qualité de l'agriculture en place (voir précédemment) ; actuellement le terme de « *mise en valeur* » est discutable...

P.26 : attention aux incompatibilités potentielles entre « *protection* » et « *valorisation touristique* » ; des opérations de restauration de certains milieux sont à prévoir en plus de la « *préservation* ».

Fait à Culoz le 21/12/2020

Jérémie CHOLET, administrateur FNE Ain

De : Jérémie Cholet <jeremie.cholet@gmail.com>  
Envoyé : dimanche 10 janvier 2021 23:56  
À : Jérôme SIXDENIER <j.sixdenier@culoz.fr>  
Objet : Remarques PADD V2

Bonjour

Comme convenu voici les remarques de FNE 01 suite à la nouvelle version du PADD et au mémoire en réponse aux observations des personnes publiques associées.

Bonne réception, cordialement

### **PADD V2**

Le diagnostic & les grands principes retenus semblent globalement bons ; cependant un certain nombres de points continuent à poser question, voire problème.

Ils emble que la commune de Culoz soit en train de rejoindre les zones d'influence des métropoles alentour (Lyon, Chambéry-Aix-les-Bains, Genève), ce PLU a une importance particulière car il doit permettre d'anticiper un avenir où la demande pourrait bien augmenter de manière conséquente, s'éloignant du marché immobilier "détendu" des dernières années : les élus actuels ont donc pour (difficile!) mission d'anticiper cette pression croissante, et de proposer un document permettant de préserver et même améliorer la qualité de vie reconnue de Culoz. Gageons que les trajectoires des territoires entrés plus tôt dans les aires d'influences urbaines seront d'utiles exemples...

p.9 : attention aux effets pernicieux des "valorisations des abords de cours d'eau" (cf message précédent)

p.10 : la délimitation de la limite des espaces bâtis rue de la Combe est étrange : pourquoi cette "dent creuse" au coeur du pâté de maison? cela représente un tènement de 0.8 ha sur l'avenir duquel il convient de réfléchir (sans que la constructibilité soit forcément à favoriser, cf faisabilité d'une exploitation agricole de petite taille avec les bâtiments existants?)

idem au Nord du cimetière : la coupure avec le lotissement des Ravières n'est pas si grande qu'on ne l'intègre en zone densifiable, en tout cas du point de vue urbanistique, et surtout si on projette d'agrandir à Landaize?

pour les chiffres : les objectifs du SCOT restent surévalués selon nous, et sa révision doit débiter : la prudence s'impose donc à nos yeux (même si le projet est très en-dessous du précédent PLU dont le cabinet reconnaît l'ampleur démesurée)

il serait intéressant de faire apparaître clairement les projets d'équipements dont la création/la réfection est en discussions actuellement (gendarmérie...)

même s'il est effectivement plus compliqué de travailler sur des opérations de densification urbaine que sur des lotissements ou équivalent en périphérie, il semble que c'est précisément en contraignant fortement l'extension de ces derniers que l'on pourra réorienter les opérations futures vers des secteurs déjà urbanisés à réinventer, et que l'on échappera aux zones résidentielles périphériques qui homogénéisent les communes de France depuis de longues années déjà pour un résultat paysager discutable

p.11 : les sites 8,9 et 10 n'apparaissent pas cohérents avec les (bonnes) orientations du PADD (extension en zone agricole/naturelle, hors des limites physiques claires = route pour la 8, questions des accès pour le 9...)

site 11 : entité paysagère de qualité et en entrée de ville, en cas d'urbanisation nécessité d'exigences paysagères fortes

les densités prévues renvoient aux fourchettes basses d'habitat individuel densifié (p.3) pour plus de la moitié des sites identifiés, alors qu'il apparaît à la lecture des diagnostics que la maison individuelle est déjà très (trop?) représentée sur Culoz et que ce qui manque pour l'avenir correspond à des logements de plus petite taille pour compléter les étapes du parcours résidentiel sur la commune (jeunes ou personnes plus âgées) : autant les intégrer dans des habitats collectifs bien pensés, plus denses, que ce soit dans des tènements déjà concernés par ce type d'architecture (site 2 par ex.) ou en mixité dans d'autres secteurs (secteurs 6 et 7...)

p.14 réserves sur l'aspect forestier (je n'ai pas détaillé le sujet mais attention à la qualité des forêts concernées, à suivre)

p.16 cf remarque p.9 : aménagement = coût + dégradation (ripisylve, dérangement faune...) + entretien/suivi (infrastructures, fréquentation = déchets...)

p.17 cf remarque p.11 : l'objectif est de limiter la consommation d'espaces mais la densité moyenne est inférieure?

p.18 OK et notamment sur le Clos Poncet, secteur à gros potentiel mais nécessitant une mise en valeur (principalement au niveau de la maison, le parc pouvant être réaménagé de manière assez légère = moindre coût et améliorations pour la "nature ordinaire")

p.20 l'évolution de ce secteur doit en effet préserver au mieux les aspects attractifs (vues, terrains...) mais c'est aussi là que réside une grande partie du potentiel de mutation avec densification (division de terrains, bâti : passage de grande maison individuelle à plusieurs appartements, voire petit collectif avec bâti commun...) / importance de la mixité sociale actuellement inexistante du fait des niveaux de prix et de l'homogénéité de l'offre sur ce secteur

p.24 attention aux flux créés car suite aux lourds travaux des années 80 (de mémoire) ils e pourrait bien que les sites les plus riches sont plutôt les anciennes lones, marais annexes et autres contre-canaux que le Rhône lui-même, or ceux-ci sont entre le fleuve et la ville, voire +/- intégrés dans celle-ci (anciennes lones d'ailleurs comblées par endroit) / nécessité de laisser certains sites de côté pour assurer leur préservation / coordination nécessaire avec la CNR qui est propriétaire/gestionnaire de nombreux sites (RICA...) ; aménagement = attractivité = obligation de surveillance, entretien, aménagement, nettoyage...

p.25 : confirme que le site 9 de la p.11 est à supprimer (hors parcelles enclavées dans l'existant) / la formulation "tout en étant mise en valeur par l'agriculture" est à modifier car actuellement elle ne semble pas pertinente vu le type d'agriculture mené (empiètement des limites de parcelles, destruction des arbres isolés/haies, sols à nu en hiver, quid des traitements phytosanitaires...) proposition par exemple "tout en permettant d'accueillir une agriculture durable"

### Mémoire de réponse aux PPA

p.3 la question des jardins est à traiter de manière fine et différenciée selon les cas : si en effet une maison de ville avec façades sur rue doit impérativement ou presque avoir un jardin associé pour être/rester/redevenir attractive, ce n'est pas forcément le cas des plus grands ensembles (rue des Taccons par exemple) sur lesquels on peut imaginer des constructions à condition d'avoir des exigences qualitatives fortes ; idem dans les divisions parcellaires qui doivent certes être encadrées strictement mais sont l'une des clés de la densification permettant de limiter l'extension urbaine - le document actuel semble très (trop?) frileux sur ce point

pp. 3-4 les efforts par rapports aux plafonds de l'ancien PLU et du SCOT sont à saluer ; ils n'empêchent néanmoins pas de s'interroger sur certains points de ce projet

p.5 : on parle de "densité élevée" à 30 logements/ha mais d'après les exemples p. 3 de la présentation et les chiffres des années précédentes (32 logements/ha en moyenne) cet objectif semble plutôt modeste?

La "renaturation d'espaces" peut effectivement compenser en partie l'artificialisation d'autres parcelles, mais le projet actuel/les exemples cités correspondent majoritairement à des aménagements (création de cheminements piétons, modes doux...) qui ne peuvent être considérés comme de la renaturation au sens écologique du terme, et qui parfois même peuvent contribuer à dégrader certains secteurs malgré des objectifs vertueux ; concernant le Clos Poncet si la réponse concerne la maison Claisse il peut effectivement y avoir des gains écologiques, tempérés néanmoins par la surface réduite (500 m<sup>2</sup>), la proximité de la route et l'inclusion dans un parc à l'avenir non encore défini... pour le Jourdan selon le projet des gains peuvent aussi être attendus, mais des pertes peuvent survenir en cas d'aménagement.

Le passage à une échelle supra-communale est certes intéressant, mais l'enjeu premier ici est bien de préserver une qualité de vie sur la commune, qui passe par une mixité des "fonctionnalités" (logement, agriculture, "nature"... ) ; les communes voisines ont à faire le même travail dans le cadre commun du SCOT, imparfait comme dit plus haut - et qui a déjà de grandes ambitions pour Culoz. Mais puisqu'il faut s'y référer pour les calculs de logements, laissons lui aussi sa chance pour la préservation des qualités de vies des communes environnantes! Ou alors abandonnons le site de Landaize pour préserver sa qualité de vie, puisqu'il n'est pas un hameau mais "à l'origine un village".

Plus sérieusement, et sans préjuger de la définition urbanistique/légale du hameau, Landaize constitue en effet clairement un "écart" par rapport à Culoz et il apparaît important paysagèrement au moins (au point de vue environnemental je n'ai pas encore pris le temps de regarder les conclusions des rapports précédents) de respecter la coupure avec les Crêts.

p.6 je n'avais pas identifié le projet de la gendarmerie dans la V1 ; une réhabilitation de l'existant dans un secteur cohérents (pompiers...) n'est-elle pas une option intéressante?

OK pour les réponses sauf pour le parc rue des Fermes : a priori le PADD est encore en discussion, ce qui fait l'objet de la présente, et la surface est telle qu'il semble possible d'envisager un projet sur ce site (cf remarque sur la p.3)

p.7 pour la partie environnementale l'exhaustivité est en effet un objectif utopique, néanmoins la démarche doit pouvoir se nourrir jusqu'à son terme des évolutions en la matière (nouvelles données etc.) ; dans un souci de prise en compte optimale de ce volet, FNE 01 se propose donc de continuer dans la mesure de ses moyens à travailler le sujet pour nourrir cette démarche vertueuse.

Annexes : plein accord avec la remarque de la DDT de l'Ain (p.9) et de la CCBS pour les points 2 et 3 (p.12).

 image001.jpg  
27.7kB

## AVIS DE L'ARS

**De :** ARS-DT01-ENVIRONNEMENT-SANTE <ARS-DT01-ENVIRONNEMENT-SANTE@ars.sante.fr>  
**Envoyé :** vendredi 8 janvier 2021 10:01  
**À :** j.sixdenier@culoz.fr  
**Cc :** ARS-DT01-ENVIRONNEMENT-SANTE <ARS-DT01-ENVIRONNEMENT-SANTE@ars.sante.fr>  
**Objet :** Révision PLU Culoz - PV de la consultation des personnes publiques sur le PADD

Bonjour,

Je vous présente au nom de toute l'équipe nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Je vous remercie pour l'envoi du projet de PADD en décembre dernier, et le PV de la consultation des PPA sur le PADD de CULOZ.

Le service souhaite vous faire part des remarques suivantes :

- Les enjeux de protection de la ressource en eau sont pris en considération et les périmètres de protection des 2 ressources du territoire seront pris en compte dans le PLU. En page 14 est indiqué que l'urbanisation en PPE sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Pour mémoire, l'urbanisation des écarts doit justifier d'un apport d'eau du réseau public suffisant pour l'alimentation des habitations et pour la défense incendie.

- Page 15 : pas de développement résidentiel le long de la RD904 et 992.
- **Lutte contre l'étalement urbain :** A titre de remarque, la densification urbaine ne doit pas se faire au détriment des îlots de calme et de respiration. Par ailleurs, les appareils de type pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine sont l'objet de plaintes des particuliers. Le maire est seul dépositaire des pouvoirs de police et donc le seul à pouvoir intervenir en cas de litige. Il convient de cadrer dans quel type de tissus urbain ces installations peuvent être implantées et quelles contraintes de distances ou techniques sont imposées pour pouvoir pallier aux nuisances provoquées.

- **Lutte contre les plantes invasives allergènes**

L'ambroisie est une plante dont le pollen provoque de graves allergies, elle impacte le territoire de l'Ain. La prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 doivent être respectées.

La prévention de la prolifération de l'ambrosie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Une clause particulière doit être prévue dans les marchés de travaux et un référent ambrosie doit être identifié sur le chantier.

Réglementation et modalités techniques à mettre en œuvre sous : <http://ambrosie.fredon-aura.fr/index.php/menu-reglementation>

- **Lutte contre le moustique tigre**

Le moustique tigre *Aedes Albopictus* s'est implanté dans l'Ain, en 2015. Il est dorénavant bien identifié sous sa forme adulte comme agent d'une nuisance importante pour la population résidente et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

⇒ **CULOZ est d'ailleurs considérée comme commune colonisée depuis octobre 2020.**

Les arrêtés préfectoraux relatifs aux "modalités de mise en œuvre du plan national anti-dissémination des arboviroses" sont opposables aux projets d'aménagement. Ils prévoient notamment que "les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant."

Nous espérons que la situation sanitaire à venir sera plus favorable à notre présence pour la prochaine réunion.

Cordialement,

**Raphaëlle BUATOIS / Jeanine GIL VAILLER**

*Service Santé-Environnement*

04 81 92 12 86

---

° » **Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes**

*Délégation départementale de l'Ain*

9 rue de la Grenouillère - CS 80409 - 01012 Bourg en Bresse cedex

04 72 34 74 00 | [www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr](http://www.ars.auvergne-rhone-alpes.sante.fr)

## AVIS DE L'UDAP

Fw: TR: Révision PLU Culoz - PV de la consultation des personnes publiques sur le PADD

Expéditeur : Emmanuel Roger (roger\_emmanuel@yahoo.fr)

À : roger\_emmanuel@yahoo.fr

Date : vendredi 15 janvier 2021 à 08:22 UTC+1

---

De : MEYRONNEINC Baptiste <baptiste.meyronneinc@culture.gouv.fr>

Envoyé : mardi 5 janvier 2021 12:36

À : Jerome Sixdenier <j.sixdenier@culoz.fr>

Cc : udap.ain <udap.ain@culture.gouv.fr>; sebastien.valla@culoz.fr; claudefelci@orange.fr; ac.felci@sfr.fr; ddt-sur-plan@ain.gouv.fr

Objet : RE: Révision PLU Culoz - PV de la consultation des personnes publiques sur le PADD

Bonjour,

Je fais suite à votre envoi du 23 décembre dernier et aux documents du PADD transmis en octobre 2020 concernant le projet de PADD de la commune de CULOZ pour consultation des personnes publiques associées.

L'UDAP souligne la volonté affichée de la commune de préserver et conforter le patrimoine existant, dans la [carte des orientations générales](#) (p2) et dans la [description du parti d'aménagement](#) (p8 à 14) notamment autour du centre ancien (périmètre d'abords du château de Montvéran, protégé au titre des monuments historiques) et le quartier gare (gare protégée au titre des monuments historiques) :

- préserver et requalifier le bâti, les espaces verts, voiries et places
- conservation des caractéristiques des patrimoines des hameaux
- conforter les tissus villageois (volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine)
- développer le quartier gare
- requalification des entrées de villes
- préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager et patrimonial

Cependant ces principes ne font pas l'objet d'objectifs écrits dans les [principes de développement](#), hormis pour la qualité énergétique des projets, il est bien précisé une attention particulière pour les secteurs à enjeu patrimoniaux, puis qu'il est prévu des « prescriptions spécifiques d'intégration architecturale et paysagère dans les secteurs de bâtis anciens » (p15)

Pour la déclinaison du parti d'aménagement dans sa composante « préservation et confortement du patrimoine existant (architectural, urbain et paysager) » l'UDAP recommande à la commune et au bureau d'étude en charge de l'élaboration du document de s'appuyer sur le diagnostic de [l'étude patrimoniale réalisée par la Communauté de Communes de Buggy Sud](#) sur la typologie architecturale et urbaine du tissu de villages et hameaux de l'intercommunalité, la description de l'architecture locale et des paysages, etc.

Ce travail de diagnostic devra être repris et détaillé au sein du PLU (typologie de l'habitat ancien, matériaux de construction traditionnels, modénatures architecturales des façades, menuiseries, enduits, couvertures, etc.) pour alimenter le règlement écrit et/ou les OAP thématique et sectorielle.

Le repérage patrimonial géoréférencé établi par le bureau d'étude pour l'étude patrimoniale de la CCBS devrait être versé au rapport de présentation du PLU de Culoz (diagnostic de territoire) et plan de zonage, mais aussi faire l'objet d'un repérage détaillé au sein du règlement graphique (article L151-19 du code de l'urbanisme, patrimoine repéré et protégé au sein du PLU) et écrit (prescriptions quant à la préservation de ce patrimoine repéré).

Contact CCBS : Emilie ROUMAGOUX, service culture - patrimoine / Estelle CHARRUT service tourisme

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments,

Bien cordialement,

**Baptiste MEYRONNEINC**

Architecte des bâtiments de France

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain

23 rue Bourgmayer 01000 BOURG-EN-BRESSE

Tél. : 04.74.22.23.23 – [udap.ain@culture.gouv.fr](mailto:udap.ain@culture.gouv.fr)