

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°12 du 14 décembre 2020

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRE-MASSE	Maire
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal délégué à la sécurité
Katerina CHAPMAN	Conseillère municipale
Nadine BRAVI	Conseillère municipale
Thierry CURTELIN	Conseiller municipal
Marc GUILLAND	Maire-adjoint chargé de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie
Claude FELCI	Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des travaux
Mickaël MOUTOT	Conseil municipal délégué à la jeunesse
Sylviane GUILLERMET	Conseillère municipale
Emilie VALTON	Conseillère municipale
David TREBOZ	Conseiller municipal
Frédéric DI PAOLO	Conseiller municipal
Robert VILLARD	Maire-adjoint chargé du sport, de la culture, des loisirs et des animations
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Sébastien VALLA	Directeur Général des Services
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Romain ALLIMANT	Paysagiste, Allimant Paysages Urbanisme
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente réunion porte sur l'étude des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le cahier des charges du PLU prévoit la réalisation de six OAP.

Le paysagiste d'Allimant Paysages et Urbanisme présente 5 des 6 OAP retenues par la commune :

OAP SECTEUR LANDAIZE

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- Un système d'assainissement collectif par refoulement ou aspiration sera mis en place, ce qui est tout à fait faisable.
- La densité n'est pas habituelle pour le secteur, notamment la réalisation de petits collectifs mais ces derniers présentent un gabarit adapté à l'environnement villageois proche (R+1 maximum), et qui se différencie des volumes plus significatifs qui n'avaient pas bien fonctionné (quartiers de la Gare et du Péage). De plus, un petit collectif peut être plus qualitatif qu'un individuel.
- Le principe de voies structurantes est validé. Questionnement : faut-il une voie à double sens ou une voie en sens unique avec système de bouclage par rapport à la voie actuelle de desserte de Landaize ?
- Arrivée incontestable d'un nombre significatif de nouveaux habitants : importance du traitement des espaces publics et du développement de cheminements. Remarque d'un élu : ce qui fait la vie du quartier, c'est le lien social. D'autres participants estiment qu'il n'y aura pas la même intégration que pour les habitants actuels, puisque cela concerne des personnes extérieures. Des aménagements spécifiques doivent être prévus pour faciliter cette intégration.
- Profiter de l'aménagement pour redonner toute sa place au ruisseau : le restituer à l'air libre et en faire un lien entre le quartier et son extension.

OAP SECTEUR ECOLE

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- La parcelle 185 est à inclure pour maîtriser son évolution.
- Le groupe scolaire est suffisamment dimensionné pour se développer, mais la proposition du paysagiste de l'étendre côté Est est préférable à une extension de l'autre côté de la rue des Ecoles.

- L'intégration de la parcelle 201 au projet n'est pas indispensable.
- La question du stationnement de l'école, qui se fera légèrement en retrait par rapport à l'établissement.
- Stationnement semi-enterré : offre qui n'existe pas encore sur Culoz, mais qui est bien adaptée au site.
- Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages rappelle que le bâtiment B4 peut éventuellement être retiré si la commune souhaite une diminution du programme.
- Un « point dur » : l'intégration du chalet, indispensable au programme, mais qui a un nouveau propriétaire depuis deux ans.
- Il est demandé de produire un profil de l'aménagement pour mieux faire ressortir les gabarits et l'adaptation au relief.
- A noter le potentiel du programme pour accueillir des activités professionnelles.
- Ce programme est tout à fait adapté au site. Le questionnaire porte sur la capacité à faire ce type de programme sur la commune. Le représentant de l'ADI souligne qu'il sera important que la commune ait la maîtrise foncière du tènement.

OAP SECTEUR GARE

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- Le parti pris d'une approche globale autour de la trame viaire et des mutations futures permet de se donner les moyens des évolutions à venir. Il est également adapté aux besoins de valorisation du quartier. Notamment, l'arrivée du Léman Express peut impulser des changements importants pour le secteur. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages souligne que la promotion de logements en VEFA s'étend désormais à des communes proches, par exemple Frangy.
- La question est plutôt sur la démarche à prévoir dans l'attente, dans la mesure où le schéma projette l'aménagement du site sur une échelle de 10 à 15 ans. Plusieurs axes sont proposés :
 - Faire de la veille foncière
 - Envisager de faire des aménagements provisoires
 - Phaser l'aménagement de la zone.
- Il serait intéressant de voir comment des quartiers ont muté autour de leur gare. Le cas d'Annemasse est cité. Le Directeur Général des Services annonce que l'Etablissement Public Foncier a été sollicité. Celui-ci peut assurer un portage long. Une problématique spécifique devra être prise en compte : la dépollution d'une partie du site.

- Formes urbaines : privilégier de la mixité, en évitant toutefois de l'individuel pur. Un contre exemple à éviter est cité : le quartier de la gare à Aix-Les-Bains, où des maisons individuelles ont été maintenues au milieu des nouveaux immeubles, avec pour conséquence une dégradation du tissu bâti.
- La nécessité de maintenir un programme de maisons individuelles à Culoz est toutefois souligné. Il apparaît que la demande porte sur de l'individuel, bien qu'il existe un certain potentiel pour du collectif de qualité, notamment pour des locaux souhaitant se rapprocher du centre. Un juste équilibre doit être trouvé.

OAP SECTEUR CITES

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- L'idée d'un barreau urbain structurant est jugée pertinente. Les élus devront se prononcer sur un tracé préférentiel, notamment parmi ceux proposés.
- Dynacité, propriétaire des ensembles d'habitat collectif de part et d'autre de la rue des Cités, sera un interlocuteur incontournable. Les bâtiments situés côté Sud de la voie souffrent d'un gros problème d'isolation.
- La Cité est un patrimoine protégé, mais des démolitions ciblées permettant de restructurer l'ensemble et de mieux le relier au reste de la ville seraient à étudier.

OAP SECTEUR « PARC »

La présentation de l'OAP suscite les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- Le principe d'une démolition d'une partie des bâtiments bordant la place Louis Mathieu, en préservant toutefois celui de la boucherie, est considéré comme le mieux adapté. Toutefois, le devenir du site dépend également de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le Directeur Général des Services estime qu'il est nécessaire d'intégrer à la réflexion la maison Poncet, sous-utilisée, et qui offre un potentiel important de valorisation.
- Place de la mairie : le projet du CAUE de remettre la place à son niveau initial est rappelé.
- L'aménagement du site doit être considéré comme du « moyen terme ».

BILAN

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle que la commune doit prévoir des capacités de logements à court terme afin de répondre aux objectifs du SCOT. Il conseille d'identifier des possibilités d'aménagement opérationnel en ce sens au niveau des OAP.

SUITES A DONNER

- Le procès verbal d'association des personnes publiques sera transmis dès réception de l'avis de l'association France Nature Environnement.
- La prochaine réunion de travail aura lieu le 21 janvier à 19 heures. Elle portera sur le zonage et le règlement. La commune prend également contact avec le SCOT et la DDT pour une réunion spécifique.