

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de synthèse de la réunion en visioconférence le 21 janvier
2021, 14h

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Claude FELCI	Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des travaux
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Sébastien VALLA	Directeur Général des Services
Sandrine ANTUNES	SCOT Bugey
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

PERSONNES EXCUSEES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Aude BERTINO	DDT

Objet de la réunion :

La présente réunion porte sur la prise en compte des remarques de l'Etat et du SCOT à l'issue de la consultation des personnes publiques organisée suite à l'annulation de la réunion d'association du 6 novembre 2020.

REPRISE DE L'EVALUATION DES CAPACITES DE CONSTRUIRE ET DU SCENARIO PREFERENTIEL

Une évaluation a été produite sur une période de 10 ans pour 300 logements environ, basée sur une rétention foncière d'un tiers concernant la densification des terrains libres et bâtis mutables situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette analyse fait ressortir une capacité de densification de 190 logements. Elle est corroborée par une analyse des capacités de densification basée sur les études de capacités ainsi que sur les premières OAP produites dans le cadre du scénario préférentiel d'aménagement. Ce dernier a été mis à jour.

La présentation des OAP et des différents sites de densification montre que le potentiel de densification est évalué à un niveau particulièrement élevé, sur la base d'une faible rétention foncière et d'objectifs de densité importants. En effet, les OAP et les études de capacités présentées supposent une véritable action foncière de la part de la commune, ainsi que le développement de types d'opérations qui n'ont pas encore cours sur le territoire (logements collectifs en VEFA, stationnement souterrain, etc...), ainsi que des contraintes à lever (pollution sur une partie du site de la gare).

La seule possibilité d'accentuer davantage la densification serait de déplacer le stade du Colombier pour mener en lieu et place une opération de renouvellement urbain. Toutefois, cela relève encore d'une perspective à long terme au regard des priorités communales d'aménagement du centre bourg et du quartier de la gare.

Dans ce contexte, les besoins d'extension sont de 5 hectares pour 300 logements (190 logements en densification et 210 en extension). Un besoin foncier complémentaire de 4 hectares est nécessaire pour la réalisation de 80 logements supplémentaires qui correspondent au retard de logements accumulé depuis 2016 (40 logements autorisés alors que le SCOT en prévoyait 120 pour cette période). Au final, l'extension urbaine inscrite au PADD serait de 9 hectares.

DISCUSSION ENTRE LES PARTICIPANTS

La représentante du SCOT donne son avis sur l'actualisation de l'analyse de la consommation de l'espace et le scénario :

- Elle salue le projet de densification et renouvellement urbain volontaristes dans le bourg. Elle souscrit à l'analyse présentée qui conclut à la nécessité d'étendre l'urbanisation d'une part en raison de la très forte augmentation des perspectives de production de logements entraînée par le SCOT, d'autre part en raison des contraintes de densification et de renouvellement urbain, qui sont notamment financières et opérationnelles. Elle souscrit également au constat d'une densité qui sera nécessairement moins élevée au niveau des sites d'extension du bourg, parce que plus éloignés du centre. Le SCOT prévoit une forte augmentation des objectifs de logements pour les pôles d'appui, dont celui de Culoz : il est donc nécessaire que la consommation de l'espace pour la période 2020-2030 soit plus élevée que pour la période 2010-2019.
- Elle demande de compléter la justification de la consommation de l'espace : le SCOT prévoit un volume d'extension urbaine de 17 hectares pour Culoz. Le PLU doit évaluer les surfaces en extension déjà consommées entre 2017 et 2020, auxquelles s'ajoutent les 9 hectares inscrits au projet pour 2020 à 2030. La commune doit justifier le dimensionnement de l'extension urbaine pour la période 2020 à 2030 par les objectifs de construction de logements importants prévus. La commune doit avoir conscience que le volume de surfaces en extension sera plus faible pendant la période 2030 à 2036.
- La représentante du SCOT émet une réserve quant au site d'extension n°10 du scénario préférentiel : ce site compromet la coupure paysagère qui existe encore entre Landaize et le bourg.
- L'extension urbaine de Landaize devra être justifiée : impossibilité de répondre à la totalité des besoins en logements au niveau de la centralité, dimensionnement suffisant des réseaux, absence d'impacts quant à la qualité identitaire du paysage.

Les représentants de la commune font l'analyse suivante :

- les sites d'extension à questionner sont par ordre de priorité les sites numéros 9, 10 et 8. Le site n°9 au chemin de l'Isle est celui qui s'apparente le plus à une extension dans un secteur excentré. Il est rappelé que l'extension au niveau des sites 7 et 8 est pour partie motivée par le projet de déplacements de la gendarmerie.
- Les autres sites d'extension sont justifiés : le site n°11 permet une extension dans le respect de la configuration linéaire de Landaize, sans remise en cause de la coupure verte qui le sépare de l'entrée de bourg le long de la RD992. Le site n°7 est désormais inséré dans le quartier du Péage depuis la réalisation du nouveau lotissement. Le site n°12 est un grand espace libre interstitiel, étant entouré sur tous ses côtés par les constructions du quartier Martini.

SUITES A DONNER

- Le projet sera retravaillé suite aux échanges avec la représentante du SCOT.
- Une nouvelle réunion en visioconférence sera organisée avec la représentante de la DDT. La date du 28 janvier est proposée.