

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de synthèse de la réunion en visioconférence le 28 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 |
| Aude BERTINO | DDT |
| Baptiste JOLIVET | ADIA 01 |
| Emmanuel ROGER | Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER |

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.

Suite à la réunion avec la représentante du SCOT le 21 janvier 2021, le projet a été retravaillé :

- Prise en compte de la consommation foncière entre 2017 et 2020
- Requestionner le site n°10.

Il en ressort le bilan suivant : les besoins fonciers en extension calculés dans le cadre du diagnostic sont de 8 hectares pour 360 logements (210 logements en extension).

Le scénario du PADD a été retravaillé au regard des avis des personnes publiques :

- Suppression du site n°9 situé chemin de l'Isle
- Suppression du site n°8 situé au quartier du Péage, en lien avec une possible réorientation du projet de gendarmerie (renouvellement urbain plutôt que déménagement)
- Réduction du site n°10 afin qu'il n'aille pas au-delà de la limite Ouest du quartier de Landaize.

Le projet prévoit 350 logements pour 6,8 hectares en extension. Il est donc cohérent avec les objectifs de logements du SCOT et inférieur aux objectifs de consommation de l'espace. Toutefois, la densité bâtie très élevée globale (32 logements par hectare) et la dureté foncière en densification montrent l'enjeu opérationnel que représente sa mise en œuvre.

DISCUSSION ENTRE LES PARTICIPANTS

La représentante de la DDT donne son avis sur le projet présenté :

- Elle informe que l'évaluation des besoins en logements doit être justifiée dans le rapport de présentation. Au-delà d'une simple recherche de compatibilité avec le SCOT, le projet doit présenter une cohérence au regard du contexte démographique et résidentiel constaté sur la commune. Cette dernière doit également faire valoir son projet politique pour son développement futur. Le directeur du développement de la commune répond que les objectifs de densification et de mise en œuvre supposent une action fortement volontariste au regard des difficultés de mise en œuvre. Toutefois, la commune doit répondre aux objectifs de développement du SCOT, qui prévoit un recentrage du développement sur les deux villes principales du Bugey Sud, Belley et Culoz, mieux équipées et pourvues en emplois. La création de 605 logements sur 20 ans est donc un véritable objectif à atteindre pour le confortement des villes et la diversification de l'habitat dans le Bugey.

- La représentante de la DDT annonce que, sous réserve d'un examen plus poussé, les OAP semblent montrer un effort en matière de densification et de structuration urbaine. Elle précise que, ces dernières étant intégrées à une démarche opérationnelle, une rétention foncière n'a pas vocation à s'appliquer. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER et le représentant de l'ADI précisent que les OAP en densification, notamment celle de la Gare, concernent des projets à moyen-long termes, puisqu'elles nécessitent des actions de renouvellement urbain et d'acquisition foncière de la part de la commune. La représentante de la DDT souligne que cela devra être justifié dans le rapport de présentation.
- La représentante de la DDT demande si Landaize est un hameau et les motivations de son extension. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que Landaize est à l'origine un village, et qu'il offre une bonne accessibilité par rapport au centre bourg, étant à 800 mètres de l'école. Comme le dispose le SCOT, l'extension de Landaize est justifiée par l'impossibilité d'étendre en continuité directe du centre bourg : risques d'éboulement à l'amont, voie ferrée au niveau de la plaine, côtère boisée à l'Est, mont Jugeant et butte du château à l'Ouest.
- La représentante de la DDT interroge l'augmentation des surfaces en extension au regard de l'urbanisation de ces dix dernières années. Les représentants de la commune expliquent que cela s'explique par le plus grand nombre de logements à prévoir (de 15 à 35 par an). La densité est plutôt plus élevée que celle observée au cours des 10 dernières années, grâce à une très forte optimisation des sites potentiellement mutables dans le bourg. En effet, la densité urbaine ne peut pas être aussi élevée au niveau des extensions urbaines.

SUITES A DONNER

- La représentante de la DDT demande d'être associée à la suite des travaux du PLU. La commune y répond favorablement.