

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CULOZ

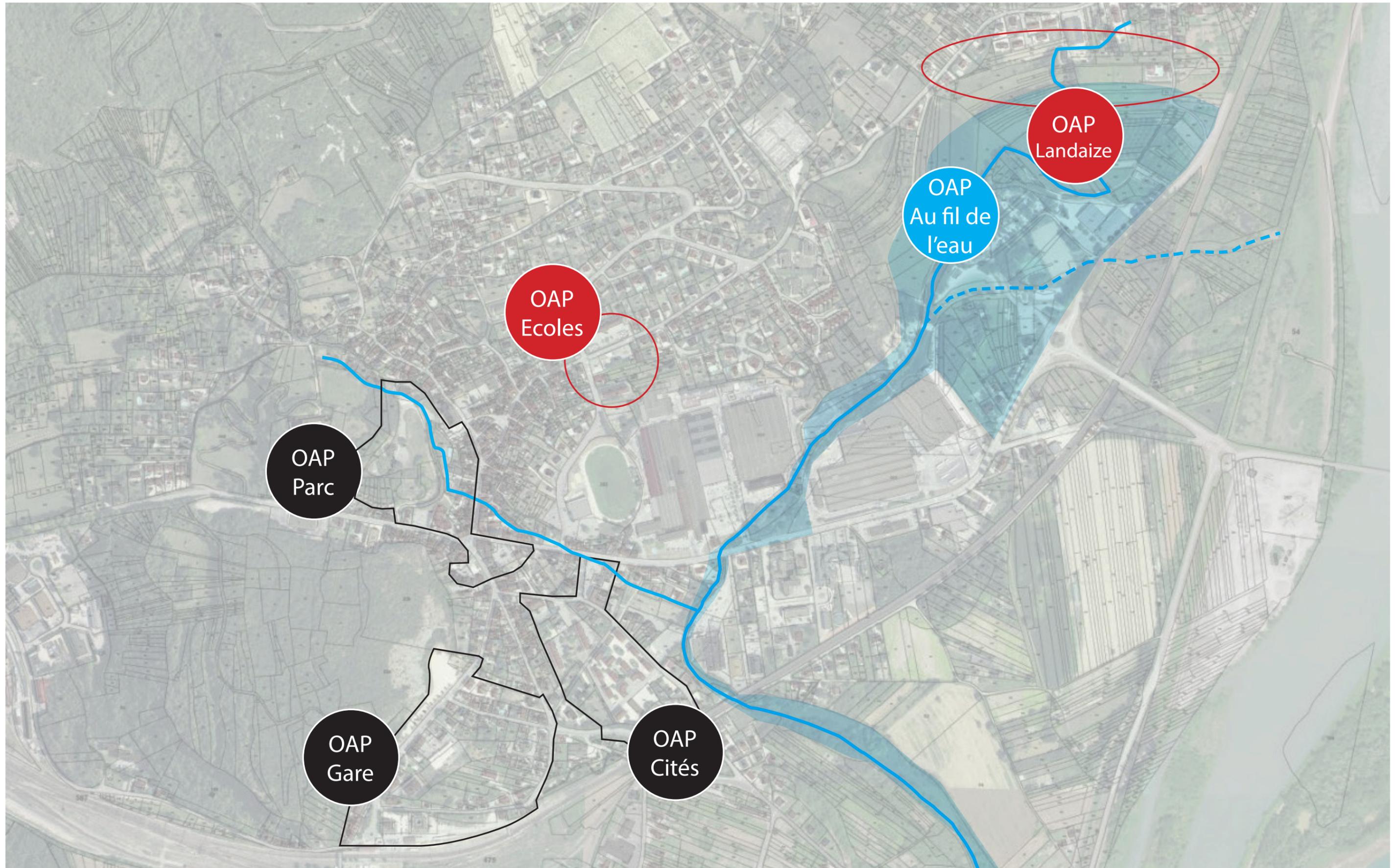


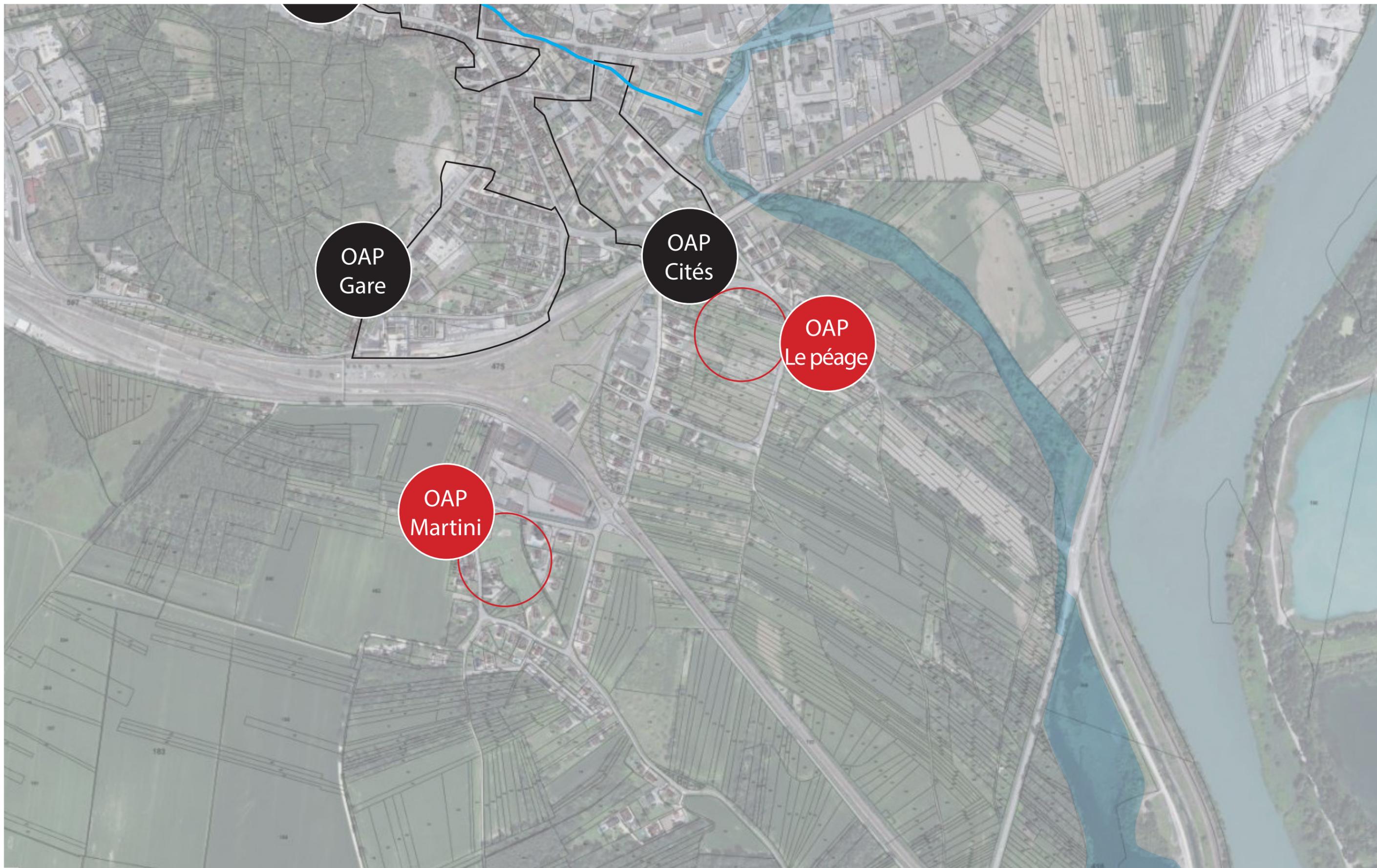
**RÉUNION DE TRAVAIL INTERMÉDIAIRE DES O.A.P.**

Jeudi 18 février 2021



# LOCALISATION DES O.A.P.





OAP  
Gare

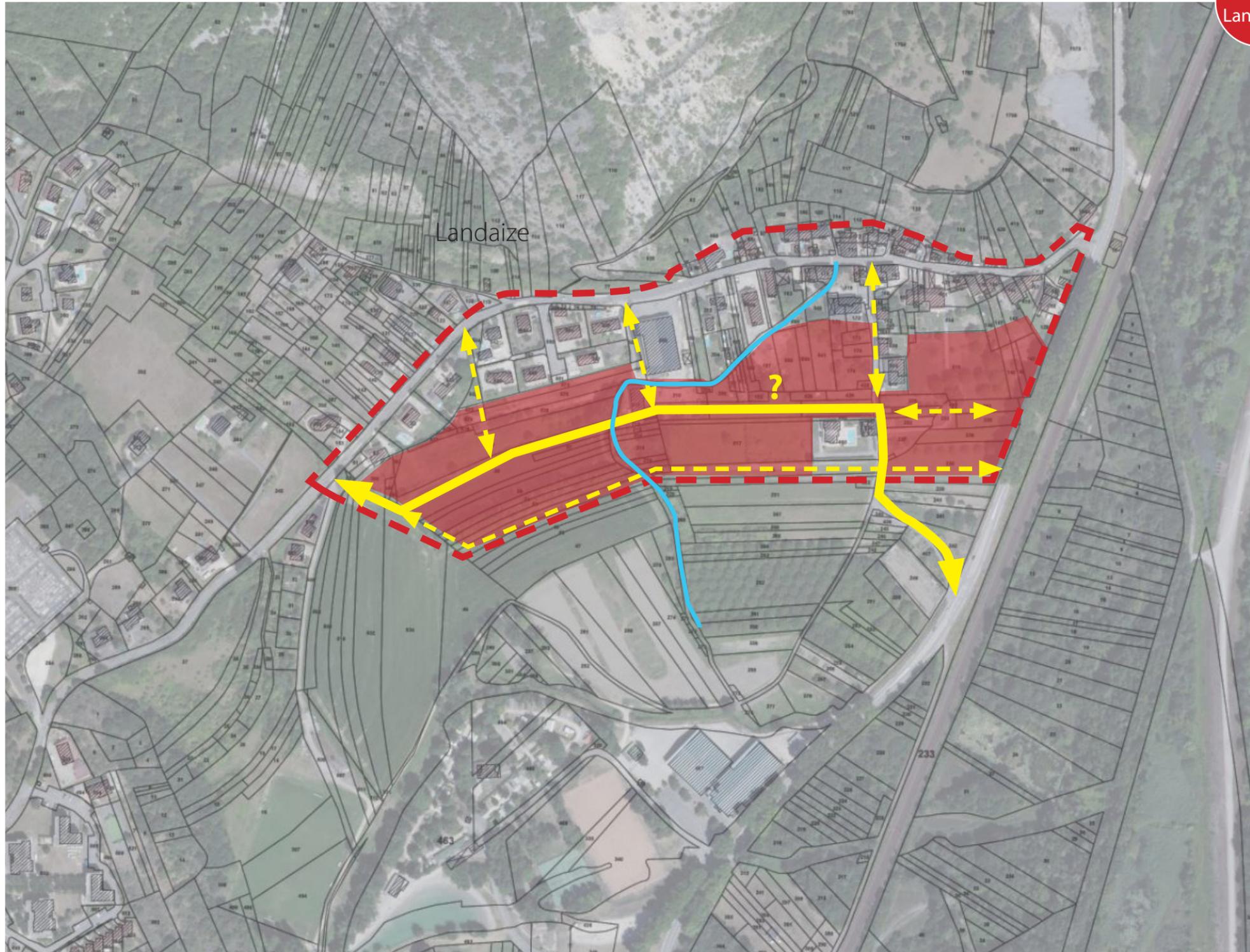
OAP  
Cités

OAP  
Le péage

OAP  
Martini



OAP  
Landaize



## le secteur « Landaize »

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



périmètre de réflexion

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



# le secteur « Landaize »





mise en valeur du Ponant par  
un cheminement et des berges  
publiques

nouvelle rue double sens

nouveau carrefour

nouveau carrefour

# le secteur « Landaize »





mise en valeur du Ponant par un cheminement et des berges publiques

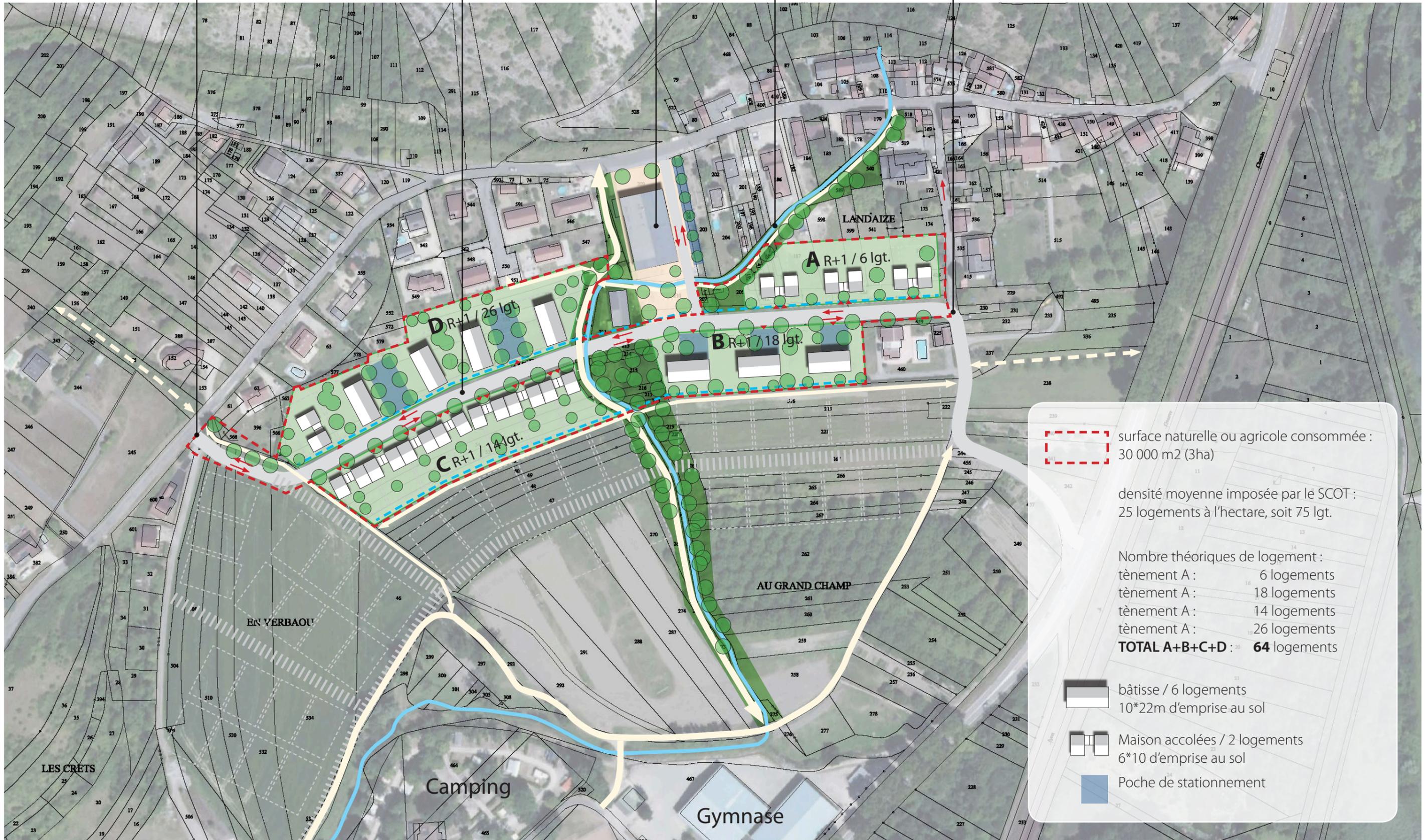
# le secteur « Landaize »

nouveau carrefour

nouvelle rue double sens

îlot actif nouvelle centralité du faubourg de Landaize

nouveau carrefour



surface naturelle ou agricole consommée : 30 000 m<sup>2</sup> (3ha)

densité moyenne imposée par le SCOT : 25 logements à l'hectare, soit 75 lgt.

Nombre théoriques de logement :

tènement A :	6 logements
tènement A :	18 logements
tènement A :	14 logements
tènement A :	26 logements
<b>TOTAL A+B+C+D :</b>	<b>64 logements</b>

bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

Poche de stationnement



VARIANTE

# le secteur « Landaize »

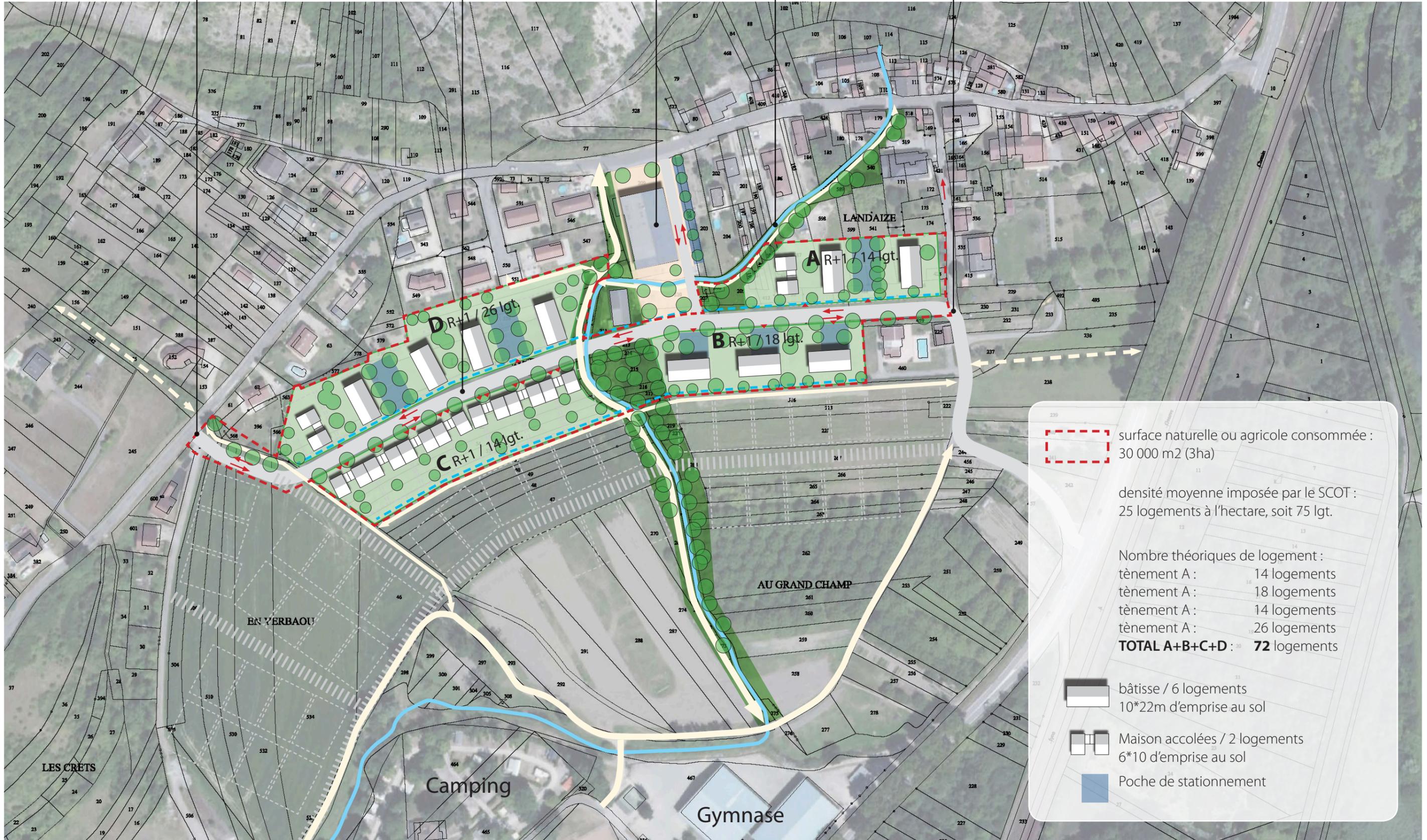
mise en valeur du Ponant par un cheminement et des berges publiques

îlot actif nouvelle centralité du faubourg de Landaize

nouvelle rue double sens

nouveau carrefour

nouveau carrefour



  surface naturelle ou agricole consommée : 30 000 m<sup>2</sup> (3ha)

densité moyenne imposée par le SCOT : 25 logements à l'hectare, soit 75 lgt.

Nombre théoriques de logement :

tènement A :	14 logements
tènement A :	18 logements
tènement A :	14 logements
tènement A :	26 logements
<b>TOTAL A+B+C+D :</b>	<b>72 logements</b>

bâtisse / 6 logements  
 10\*22m d'emprise au sol

Maison accolées / 2 logements  
 6\*10 d'emprise au sol

Poche de stationnement

## le secteur « Landaize »

Le projet d'urbanisation du secteur de Landaize repose essentiellement sur la création d'une nouvelle voirie structurante en entrée de faubourg et de centre-ville.

La question de son gabarit et de son aménagement est primordiale pour le bon fonctionnement du secteur et la qualité du nouveau tissu urbain.

Etant donné le nombre de logement à terme sur ce secteur de la commune, il semble cohérent de créer une véritable rue permettant de gérer l'ensemble des flux et des intersections.

La gabarit ci-à-côté propose une répartition symétrique avec :

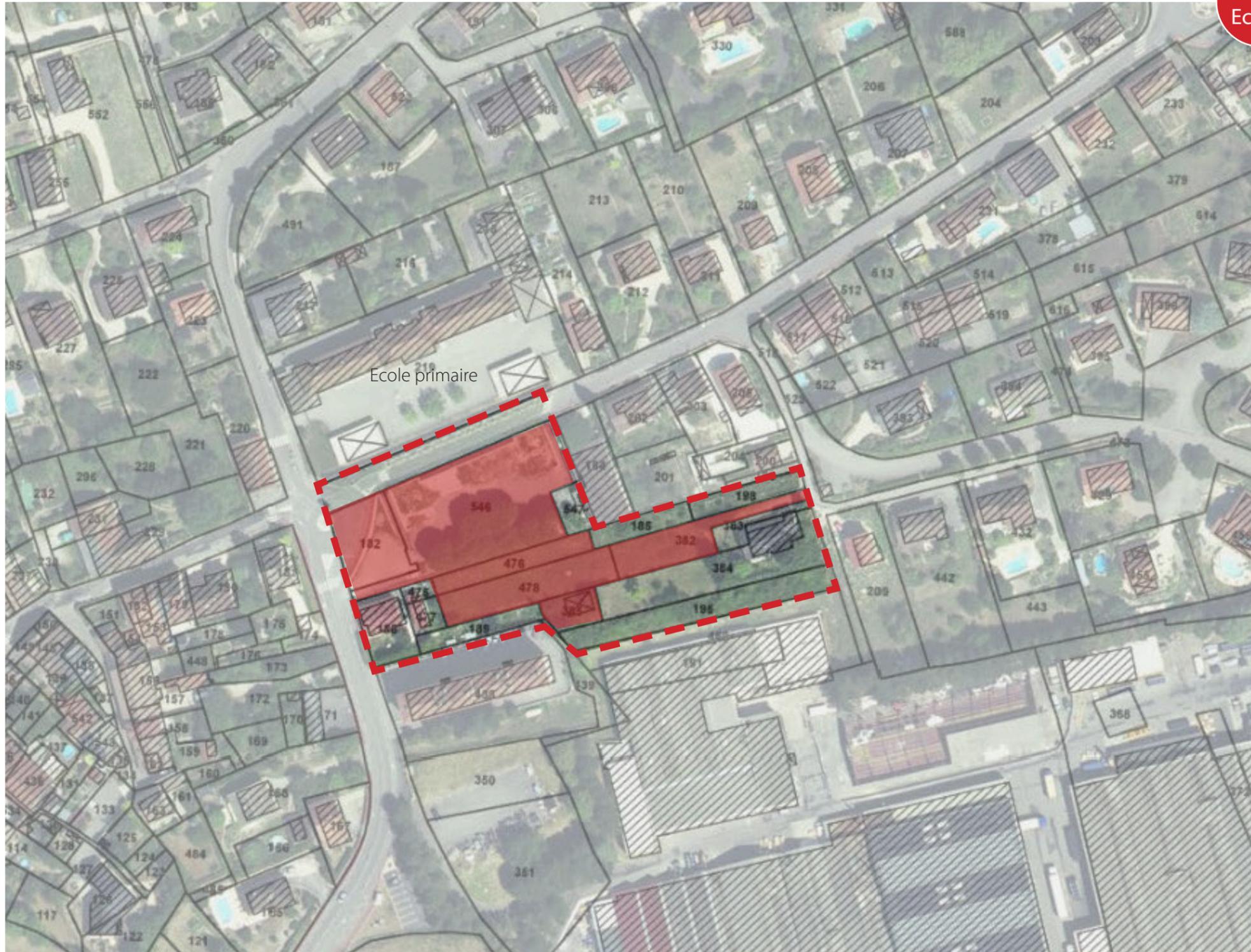
- 2 trottoirs de 2m de large
- 2 bandes de stationnement linéaire permettant de gérer également la visibilité au sortir des nombreuses entrées charretières.
- 1 chaussée de 5m de large





## le secteur « Rue des Ecoles »

OAP  
Ecoles



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

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles

# le secteur « Rue des Ecoles »

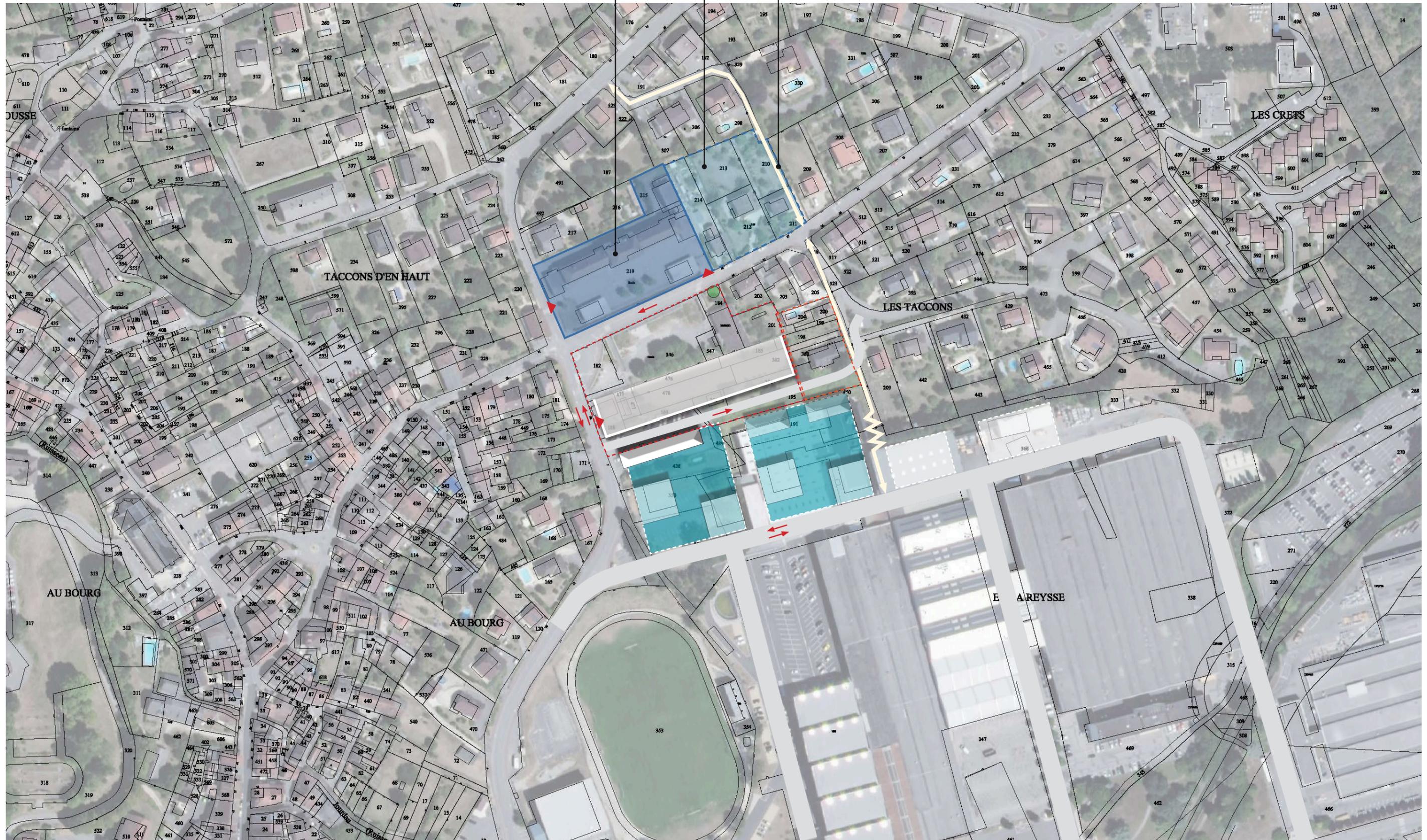




Emplacement réservé  
pour extension groupe scolaire

Traverse piétonne

# le secteur « Rue des Ecoles »





Emplacement réservé  
pour extension groupe scolaire

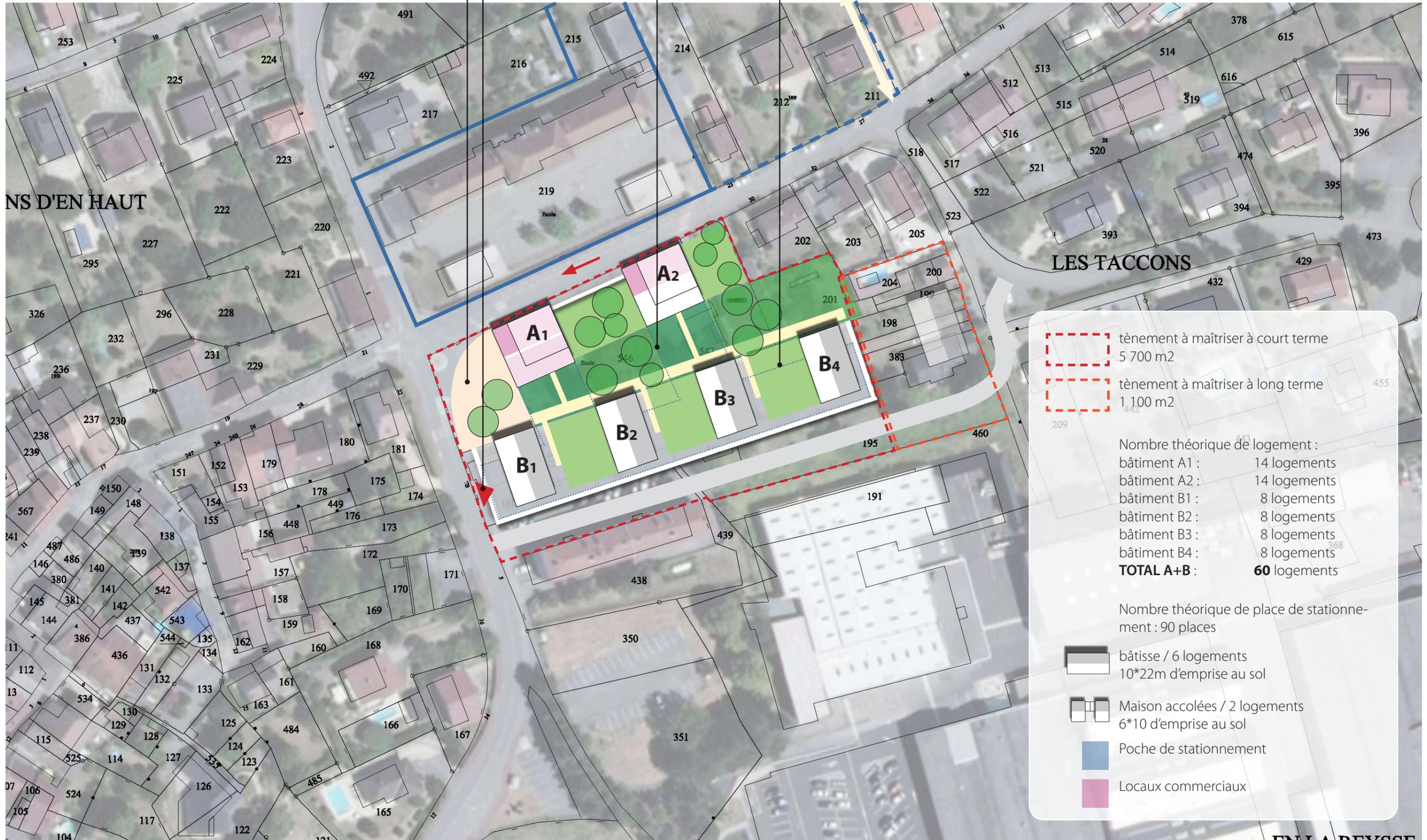
Traverse piétonne

# le secteur « Rue des Ecoles »





# le secteur « Rue des Ecoles »



  tènement à maîtriser à court terme  
5 700 m<sup>2</sup>

  tènement à maîtriser à long terme  
1 100 m<sup>2</sup>

Nombre théorique de logement :  
 bâtiment A1 : 14 logements  
 bâtiment A2 : 14 logements  
 bâtiment B1 : 8 logements  
 bâtiment B2 : 8 logements  
 bâtiment B3 : 8 logements  
 bâtiment B4 : 8 logements  
**TOTAL A+B : 60 logements**

Nombre théorique de place de stationnement : 90 places

bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

Poche de stationnement

Locaux commerciaux



## le secteur « Rue des Ecoles »



Nombre théoriques de logement :

bâtiment A1 :	18*18 = 280m2 SDP/RDC bas	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/RDC haut	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/R+1	4 logements
	18*18 = 280m2 SDP/R+2	4 logements
	12*12 = 140m2 SDP/Attique	2 logement

Total bât. A1 = 14 logements / 280 m2 locaux tertiaire

bâtiment A2 :	18*18 = 280m2 SDP/RDC bas	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/RDC haut	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/R+1	4 logements
	18*18 = 280m2 SDP/R+2	4 logements
	12*12 = 140m2 SDP/Attique	2 logement

Total bât. A2 = 14 logements / 280 m2 locaux tertiaire

bâtiment B1 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B1 = 8 logements

bâtiment B2 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B2 = 8 logements

bâtiment B3 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B3 = 8 logements

bâtiment B4 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B4 = 8 logements

**TOTAL A+B+C+D : 60 logements**

Nombre de place de stationnement : 90 minimum.





Passage voie verte sous l'autopont

Nouvelle voirie de desserte

Carrefour entrée du centre-ville

Gabarit Avenue de la Gare ?

Gabarit Rue Paul Cambon

Gabarit Rue des Pérouses

# le secteur « Gare »





Tête d'îlot peu qualitative

## le secteur « Gare »

 tènement libre à court terme

### Quartier d'affaires de Culoz

- Effet vitrine le long de la voie ferrée,
- Façade peu propice à du logement qualitatif,
- Bonne desserte viaire et ferroviaire.

 Locaux tertiaire ?





# le secteur « Gare »





## le secteur « Cités »

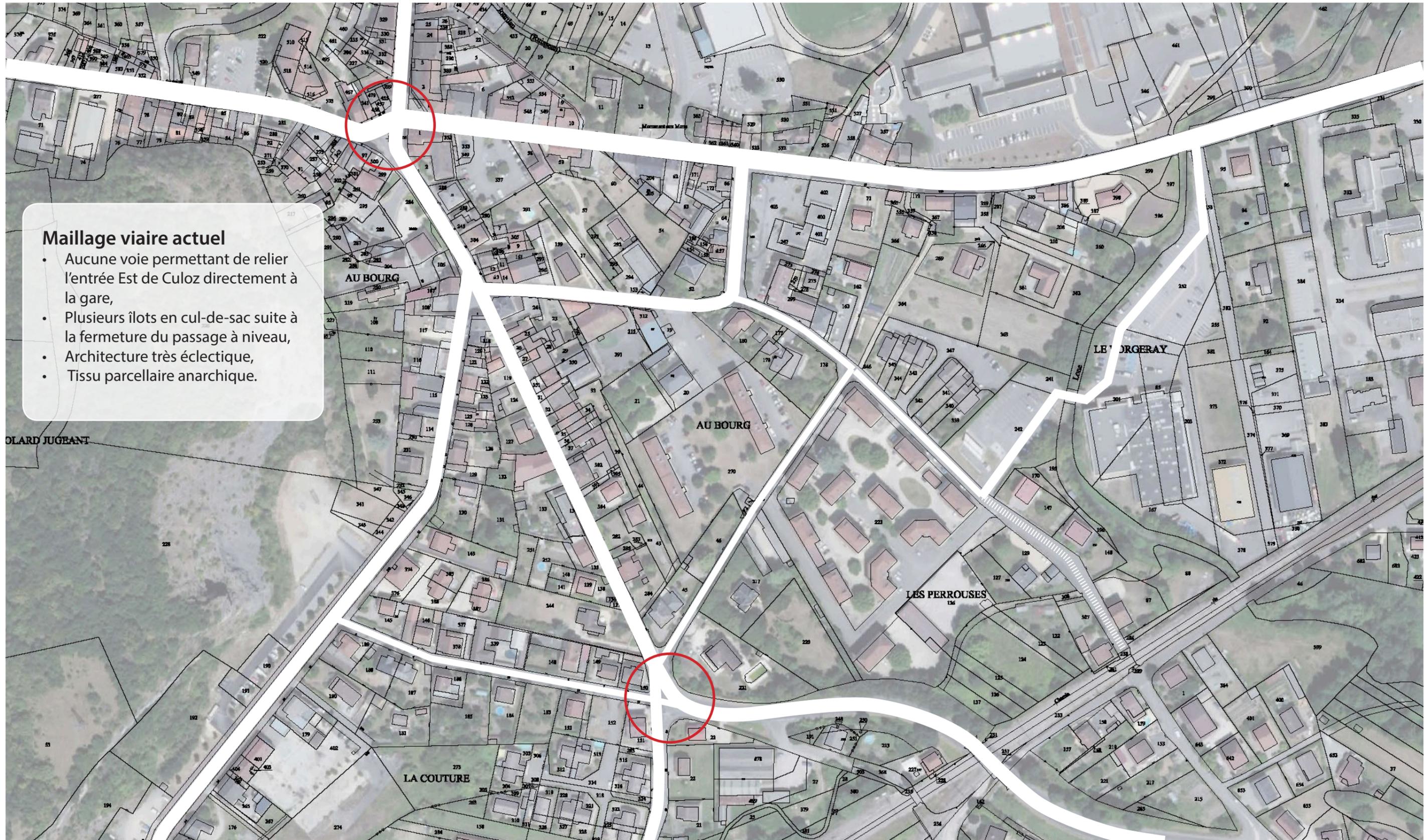
-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles
-  maillage structurant piéton ou véhicule



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



## le secteur « Cités »



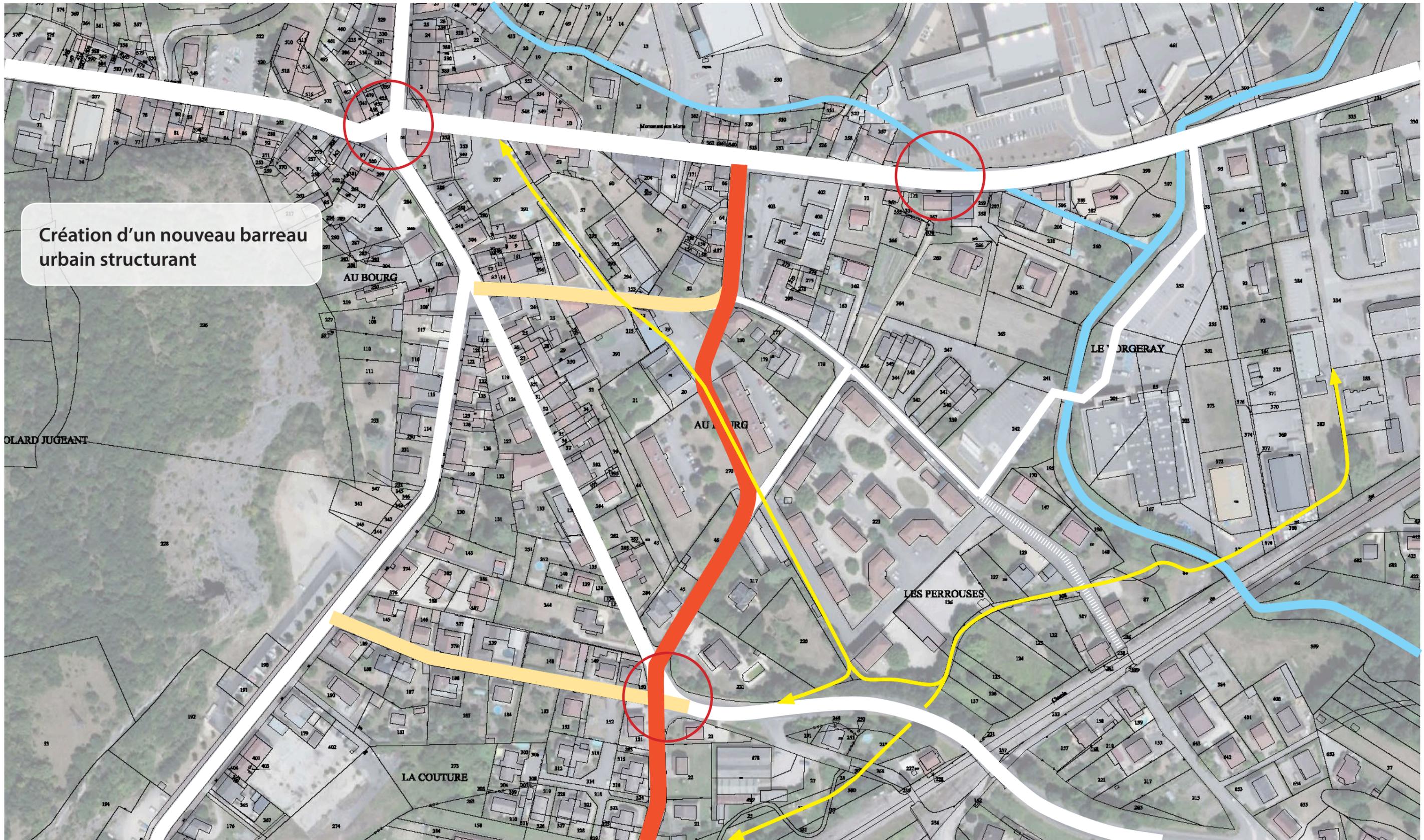
### Maillage viaire actuel

- Aucune voie permettant de relier l'entrée Est de Culoz directement à la gare,
- Plusieurs îlots en cul-de-sac suite à la fermeture du passage à niveau,
- Architecture très éclectique,
- Tissu parcellaire anarchique.

OLARD JUGEANT



# le secteur « Cités »



Création d'un nouveau barreau urbain structurant

AU BOURG

AU BOURG

LE BOURGERAY

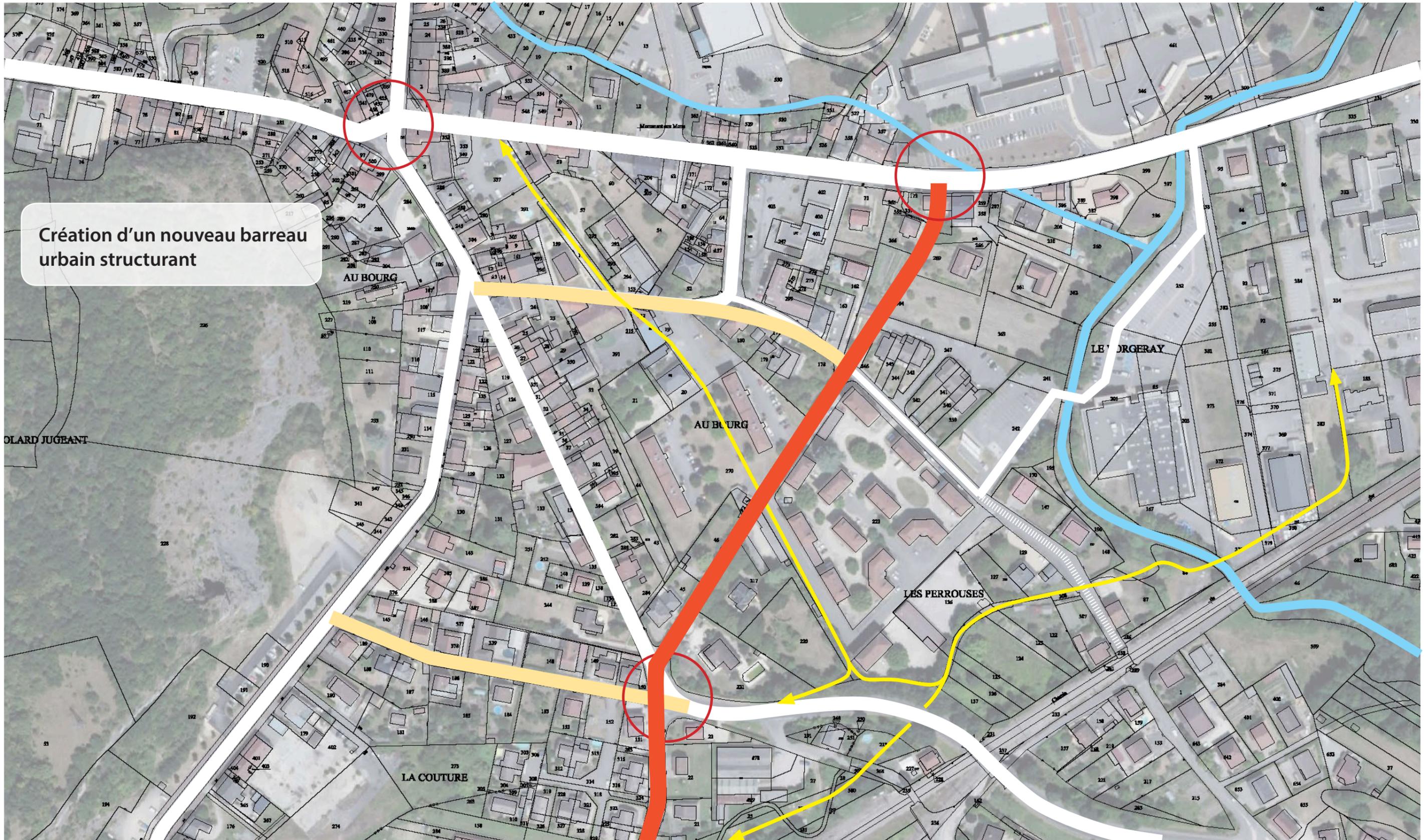
LES FERROUSES

LA COUTURE

OLARD JUGEANT

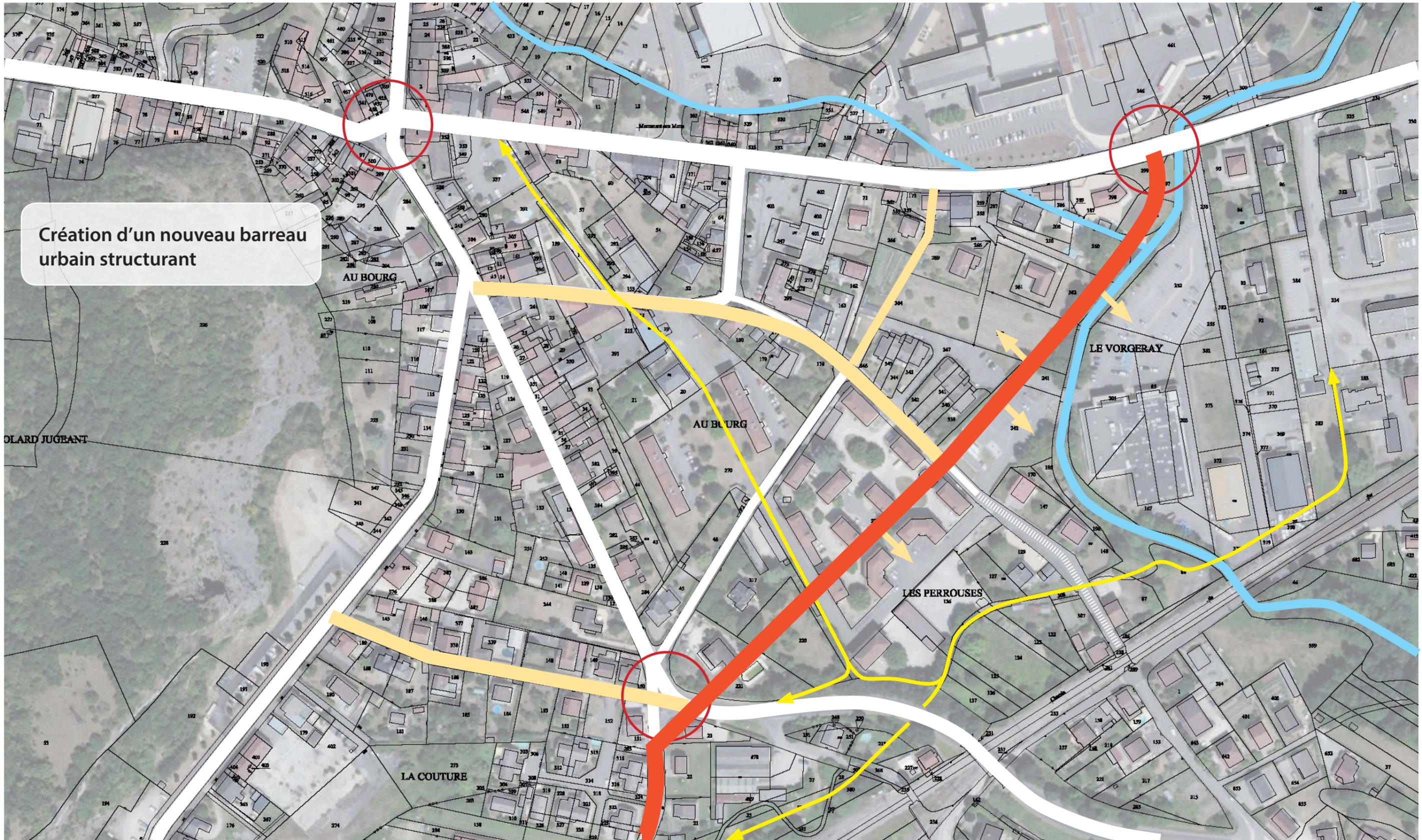


# le secteur « Cités »





# le secteur « Cités »



Création d'un nouveau barreau urbain structurant

AU BOURG

AU BOURG

LE VORGERAY

LES PERROUSES

LA COUTURE

OLARD JUGEANT



# le secteur « Cités »





## le secteur « Parc »

OAP  
Parc



Beaucoup d'encre a coulé sur le projet de la place Louis Mathieu.

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





## le secteur « Parc »

1936





## le secteur « Parc »

1947





# le secteur « Parc »



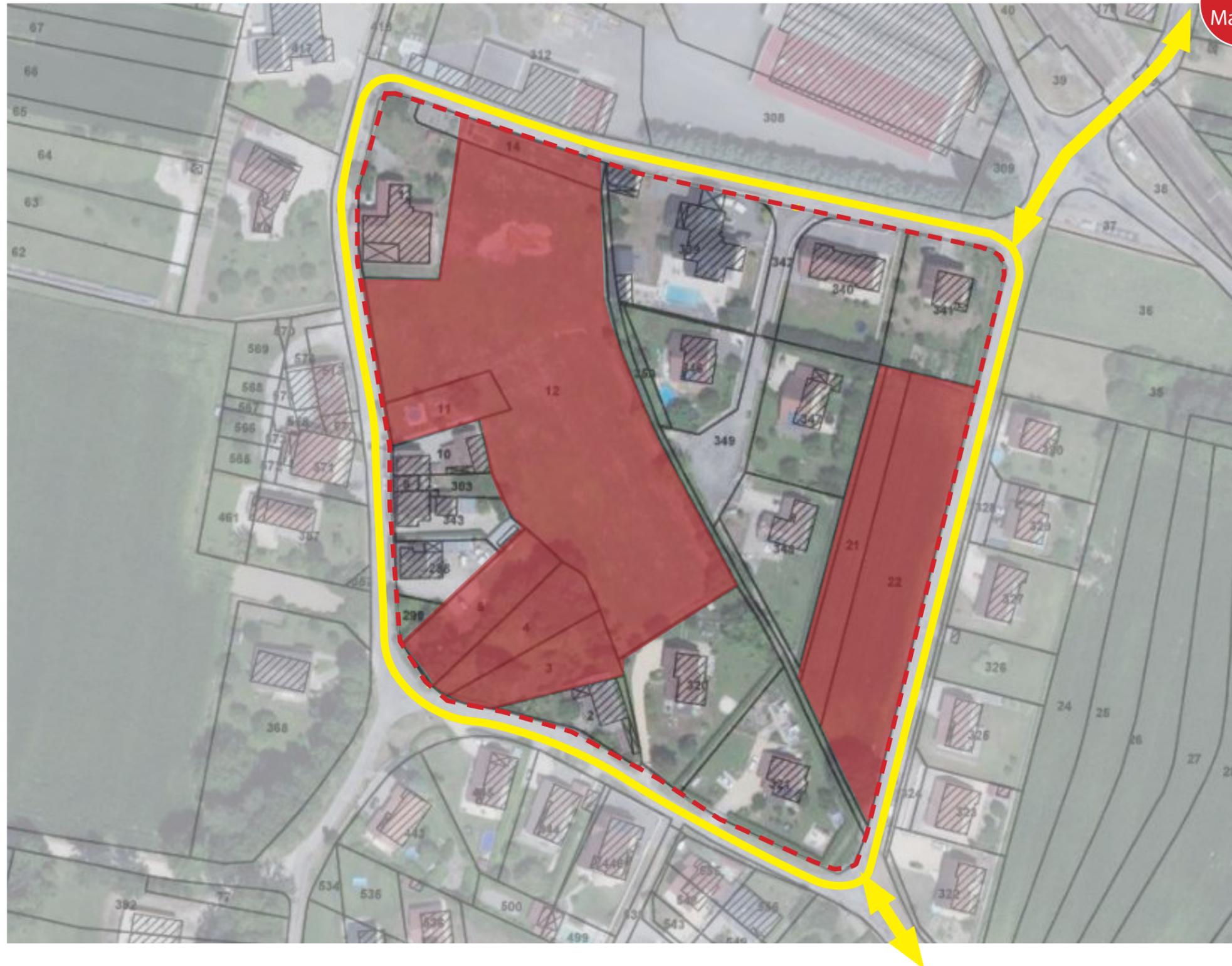


# le secteur « Parc »





## le secteur « Martini »



OAP  
Martini

Il s'agit d'un tènement en cœur d'îlot. Il est traversé en diagonal par le ruisseau de grande Fontaine. Construit aux deux-tiers de sa surface, il offre un site plan, bien protégé des nuisances du train. Il s'adosse à l'ancienne usine qui crée un arrière plan plutôt valorisant : les grands volumes des halles industrielles confère une certaine urbanité au site

# le secteur « Martini »



## le secteur « Martini »





# le secteur « Martini »





Ruisseau Le Grand Fontaine

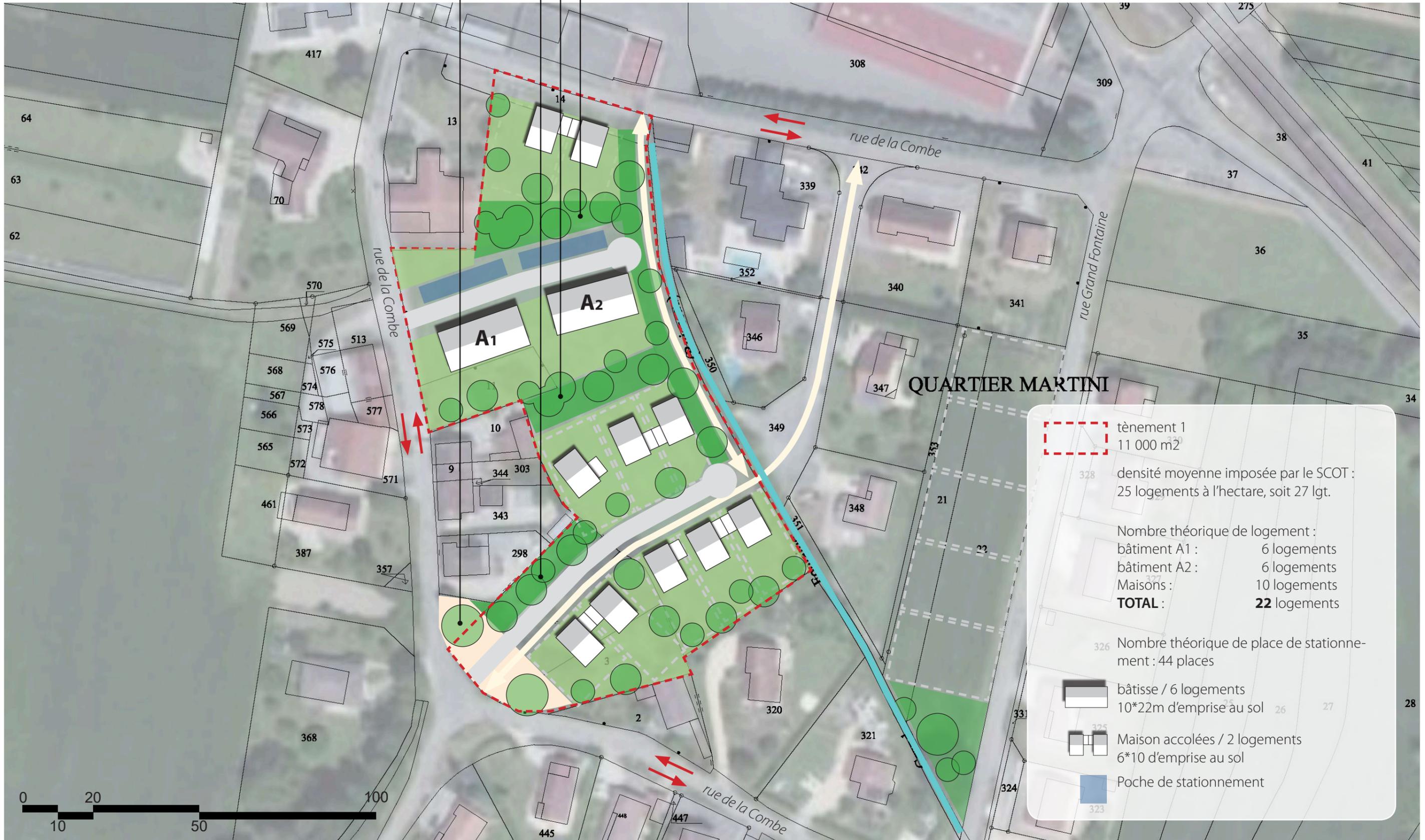
# le secteur « Martini »





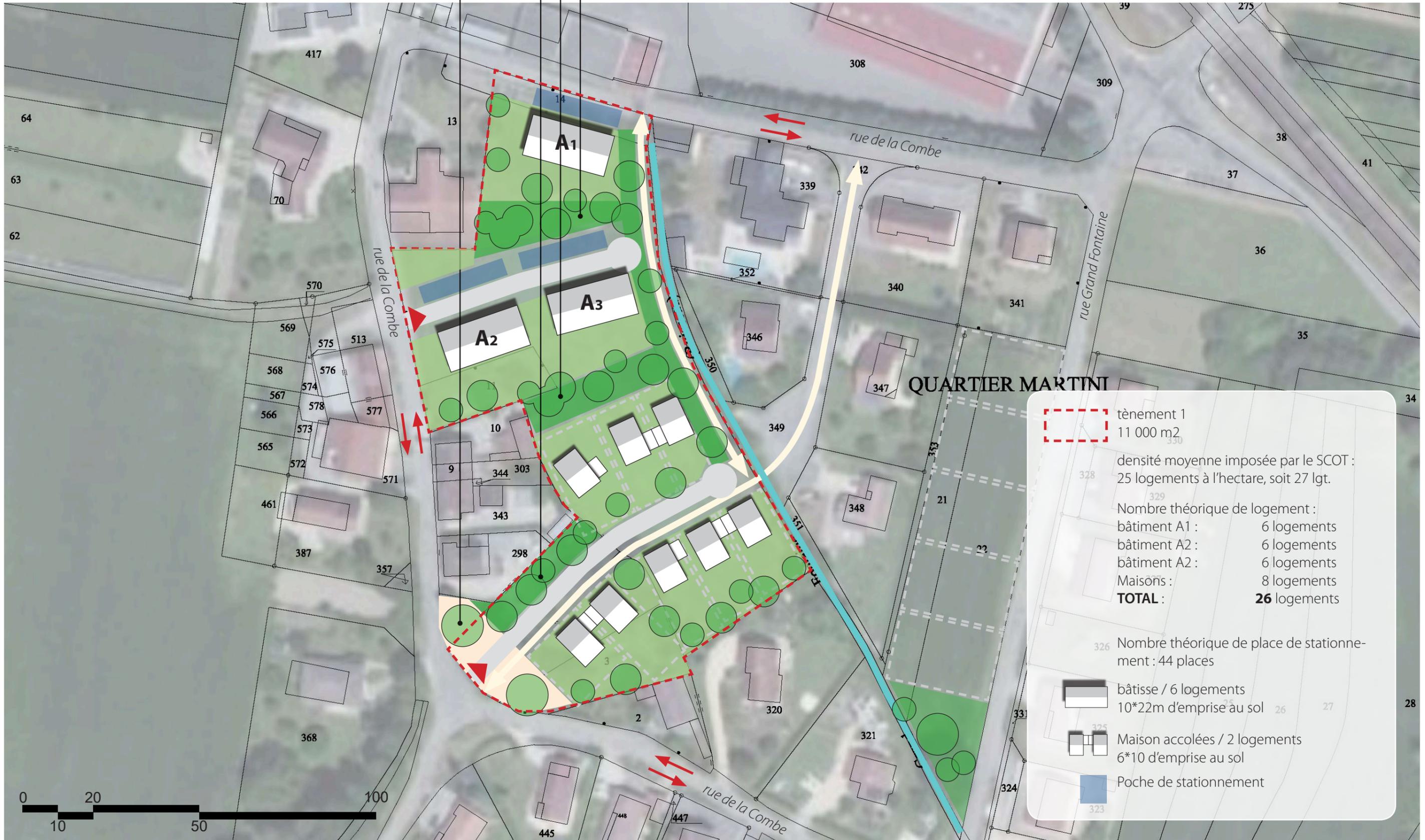
VERSION 1

# le secteur « Martini »





# le secteur « Martini »

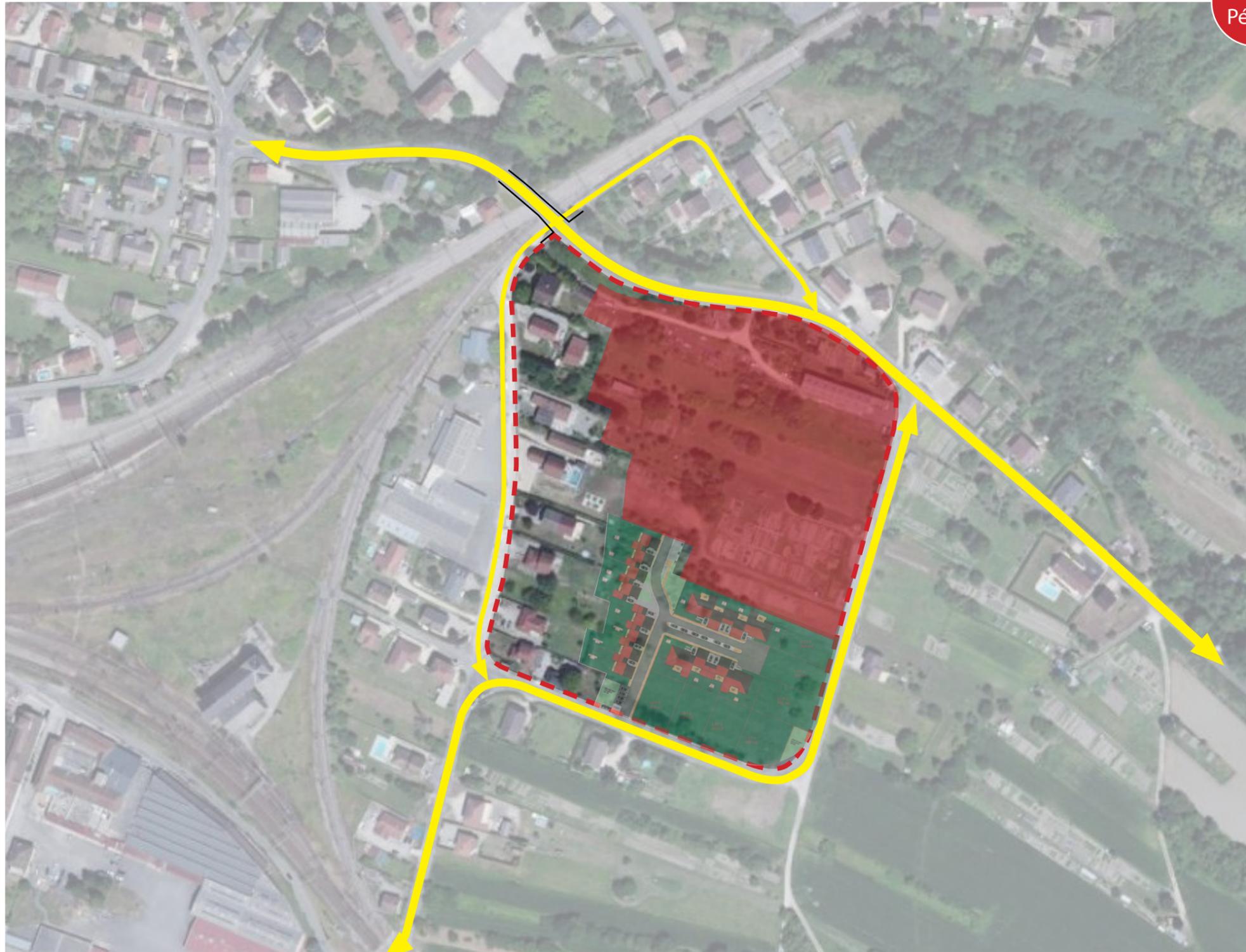




## le secteur « Péage »

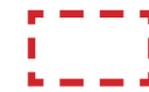
-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles
-  maillage structurant piéton ou véhicule

OAP  
Péage



Il s'agit d'un tènement encore largement agricole. Le nouveau tracé de la rue du Rhône afin de supprimer le passage à niveau, a amplifié l'effet de césure de la voie ferrée.

Une nouvelle opération de type lotissement vient occuper l'angle Sud-Est de l'îlot.

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles

# le secteur « Péage »









Continuité piétonne

Voirie de bouclage

Jardin et placette publics

# le secteur « Péage »



tènement à maîtriser à court terme  
23 300 m<sup>2</sup>

densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 58 lgt.

Nombre théorique de logement :

- bâtiment A1 : 6 logements
- bâtiment A2 : 6 logements
- bâtiment B1 : 6 logements
- bâtiment B2 : 6 logements
- bâtiment C1 : 6 logements
- bâtiment C2 : 6 logements
- bâtiment D1 : 6 logements
- bâtiment D2 : 6 logements
- Maisons : 26 logements

**TOTAL A+B : 74 logements**

Nombre théorique de place de stationnement pour le collectif : 96 places

bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

Poche de stationnement privée

Poche de stationnement publique



AU PEAGE



Continuité piétonne

Voirie de bouclage

Jardin et placette publics

# le secteur « Péage »



 tènement à maîtriser à court terme  
23 300 m<sup>2</sup>

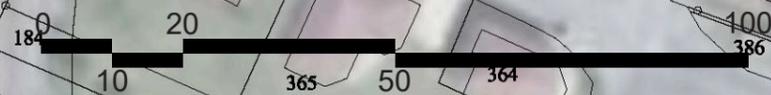
densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 58 lgt.

- Nombre théorique de logement :
- bâtiment A1 : 5 logements
  - bâtiment A2 : 5 logements
  - bâtiment B1 : 5 logements
  - bâtiment B2 : 5 logements
  - bâtiment C1 : 5 logements
  - bâtiment C2 : 5 logements
  - bâtiment D1 : 5 logements
  - bâtiment D2 : 5 logements
  - Maisons : 18 logements

**TOTAL A+B : 58 logements**

Nombre théorique de place de stationnement pour le collectif : 96 places

-  bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol
-  Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol
-  Poche de stationnement privée
-  Poche de stationnement publique



AU PEAGE



OAP  
Au fil de  
l'eau

## la coulée bleue



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

vers les étangs et le Rhône