

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°15 du 18 mars 2021

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRE-MASSE	Maire
Nadine BRAVI	Conseillère municipale
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
Robert VILLARD	Maire-adjoint chargé du sport, de la culture, des loisirs et des animations
Sylviane GUILLERMET	Conseillère municipale
Emilie VALTON	Conseillère municipale
Mickaël MOUTOT	Conseiller municipal
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

PERSONNES EXCUSEES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Katerina CHAPMAN	Conseillère municipale
Thierry CURTELIN	Conseil municipal
Frédéric DI PAOLO	Conseil municipal
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal délégué à la sécurité
Joëlle TRABALZA	Conseillère municipale
David TREBOZ	Conseiller municipal
Sébastien VALLA	Directeur Général des Services

Objet de la réunion :

La présente réunion porte sur la poursuite du travail sur le règlement.

INFORMATIONS PREALABLES

Réhabilitation et changement de destination des bâtiments en zones A et N :

Il convient de distinguer deux cas de figure :

- Les anciens chalets d'alpages :

La rénovation des chalets d'alpages est autorisée au titre de la loi Montagne (article L122-11 du code de l'urbanisme), sous réserve que les bâtiments ne soient pas à l'état de ruines et qu'ils soient identifiés au plan de zonage du PLU. La loi Montagne définit explicitement les conditions de raccordement à l'article L122-11 du code de l'urbanisme, et notamment l'absence d'obligation pour la collectivité d'amener les réseaux. L'identification d'un chalet d'alpages au PLU n'ouvre pas un droit à le reconstruire ou à l'aménager, d'autant plus que l'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente après avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la Commission département de la nature, des paysages et des sites.

La commune transmettra à l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER la localisation des chalets d'alpages.

- Les autres bâtiments

Les autres bâtiments peuvent être identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Seul l'aménagement dans le volume bâti existant est admis. Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial suffisant : le changement de destination ne sera pas admis pour un hangar en tôle. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

A l'inverse des chalets d'alpages, il faut s'assurer au moment de l'élaboration du PLU que le projet ait accès à un minimum d'équipements.

Périmètre délimité des abords (PDA) :

L'Architecte des Bâtiments de France va venir à Culoz pour la délimitation des deux PDA : il s'agit d'une adaptation du périmètre de protection des monuments historiques. Une enquête publique conjointe avec le PLU serait menée.

ETUDE DU REGLEMENT ECRIT

Section 1 : usages et affectations des sols, activités et constructions

Les observations suivantes sont faites :

- Réfléchir à une réglementation pour les pylônes de téléphonie mobile.

- Prévoir une réglementation pour les éoliennes des particuliers.
- Compléter les linéaires de locaux commerciaux à préserver.
- En ce qui concerne les activités artisanales : pouvoir différencier d'une part un petit artisanat compatible avec un environnement résidentiel (exemples : artisan vannier, garage auto) et d'autre part des activités artisanales ayant vocation à s'implanter à l'écart des habitations (exemples : menuisier, charpentier, BTP, manufacture). Ces dernières activités seraient autorisées en zone UI, mais pas en zone UIc, située en environnement résidentiel.
- Récupérer le périmètre de la carrière autorisée.
- Patrimoine : la commune donnera la liste des éléments du patrimoine à préserver.

Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les observations suivantes sont faites :

- Evolution des habitations existantes situées en zones A et N : appliquer la doctrine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) concernant l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des habitations et de leurs annexes.
- Emprise au sol :
 - augmenter le coefficient d'emprise au sol en zone UL : passer à au moins 0,20.
 - Assouplir l'application de la règle d'emprise au sol en zone UI.
- Hauteur :
 - Augmenter la règle de hauteur en zone UA2 de manière à atteindre R+2 maximum.
 - Vérifier les conditions d'application de hauteur en cas de toiture terrasse : définir une règle par rapport à l'acrotère. En zones A et N : préconiser plutôt des toitures avec pans.
 - Préciser que la règle de hauteur ne s'applique pas à l'existant ne respectant pas cette règle.
 - En zone UI : revoir la règle de hauteur à la hausse.
 - La question se pose de l'assouplissement des règles pour les silos. Après discussion, il est décidé de ne pas prévoir de règle spécifique.
- Implantation par rapport aux voies :
 - En zones UA1 et UA2 : voir la question des 2 mètres minimum de distance par rapport à la voie.
 - Revoir dans un sens moins restrictif les règles d'évolution des constructions existantes lorsqu'elles ne répondent pas aux règles d'implantation (même chose pour l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété).

- Portail : il n’y aura pas de règle de retrait par rapport aux limites de voirie. Le représentant de l’ADI01 explique qu’il n’est pas possible de prévoir cette implantation en retrait, dans la mesure où le propriétaire a le droit de se clore dans sa propriété.
- Implantation par rapport aux limites de propriété :
 - Interdiction de l’effet « noues » : interroger le service instructeur de la communauté de communes sur la pertinence de cette règle.
 - Revoir dans un sens moins restrictif les règles d’évolution des constructions existantes lorsqu’elles ne répondent pas aux règles d’implantation (même chose pour l’implantation des constructions par rapport aux limites de propriété).
 - Implantation des constructions en retrait de la limite séparative en zone UA : reprendre la règle de l’ancien PLU.
 - Règle de hauteur de 3,5 mètres maximum sur la limite séparative : augmenter à 4 mètres maximum.
 - Zone UL : alléger les règles applicables.

ETUDE DU ZONAGE

L’étude porte sur les évolutions de zonage proposées à l’issue de la réunion interne des élus municipaux. Le cabinet Reflex Environnement a étudié les différentes propositions. Les observations suivantes sont faites :

- Extension du camping : vérifier l’application des règles du captage.
- Epaississement de la zone UA au pied du mollard Jugeant : compte tenu des contraintes, la limite de zone UA n’est pas modifiée.
- Extension zone UC à Pontenay : en raison des enjeux de protection des milieux naturels, la zone UC n’est pas étendue.
- Extension de la zone UA à Châtel :
 - la zone UA est étendue à Châtel à l’amont de la route départementale au niveau de terrains interstitiels situés dans l’enveloppe bâtie du hameau. Ce nouveau zonage prend également en compte les dernières constructions réalisées.
 - A l’aval de la route départementale, la zone UA inclut une dent creuse entre deux groupes de constructions, en proximité de la voie. La zone UA par contre n’est pas étendue à l’arrière des constructions existantes, comme cela avait également été proposé, afin de se limiter à l’enveloppe bâtie existante.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion de travail est prévue le 6 mai. Elle porte sur :
 - L’étude détaillée de la section 1 du règlement écrit à 14h30.
 - L’évaluation environnementale du PLU à 16h30.