

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées n°3 du 15 juin 2021

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Claire GENAUDY	Département de l'Ain
Emmanuelle LEGENDRE	Département de l'Ain
Florence BRON	Chambre d'agriculture
Clément GALLON	Chambre d'agriculture
Nathalie MISERINI	Compagnie Nationale du Rhône
Jérémy CHOLET	France Nature Environnement
Marc GUILLAND	Maire-adjoint environnement, cadre de vie
Claude FELCI	Maire-adjoint urbanisme, voirie, travaux
Mickaël MOUTOT	Conseiller municipal délégué à la jeunesse
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal délégué à la sécurité
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER
Eric BRUYERE	REFLEX Environnement
Emilie PFEUFFER	EPTEAU

PERSONNES EXCUSEES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
	Préfecture de l'Ain
	DDT de l'Ain
	Mairie de Ceyzérieu
	SCOT Bugey
	Agence Régionale de Santé
	SEMCODA
	UDAP 01

Objet de la réunion :

La présente réunion d'association des personnes publiques porte sur l'étude de l'ensemble du projet de PLU.

CONTEXTE

Le contexte de la révision du PLU est rappelé, lié à la prise en compte d'obligations supra-communales (notamment la mise en compatibilité avec le SCOT approuvé en 2017) et à la volonté communale de mener une nouvelle réflexion sur son territoire.

Les différentes typologies bâties étudiées en atelier de concertation et susceptibles de se réaliser sur la commune sont présentées, allant de 20 logements par hectare pour les secteurs périphériques jusqu'à 60 logements par hectare en centralité. Il est rappelé que l'obligation minimale du SCOT est de 20 logements par hectare pour les extensions.

L'avancement du dossier de PLU est présenté : une réunion publique est programmée en juillet 2021, et l'arrêt du document d'urbanisme est prévu pour septembre ou octobre 2021.

Echanges entre participants

Le représentant de France Nature Environnement demande quelles densités de logements ont été prévues pour le PLU. Il est répondu que la commune prévoit en périphérie des densités de 20 logements par hectare, et des densités pouvant monter jusqu'à 60 logements par hectare dans les secteurs plus centraux. L'objectif de densité moyen est de 30 logements par hectare. Le travail réalisé avec les OAP et les constats d'opérations récemment menées ont montré qu'il était difficile de proposer des densités plus fortes en périphérie.

DIAGNOSTIC ET PROJET

Il est rappelé que les contraintes du territoire alliées à des richesses exceptionnelles sur le plan environnemental ont pour effet de restreindre très fortement les sites potentiellement urbanisables. De plus, la voie ferrée forme un obstacle aux liaisons en direction du centre bourg. Côté Nord de la voie ferrée, seul le quartier de Landaize peut être étendu.

Au regard des objectifs du SCOT, les logements à prévoir sont de 360, incluant le rattrapage d'un « retard » de 60 logements par rapport aux objectifs du SCOT entre 2017 et 2020. Le besoin en extension est de 8 hectares.

Le scénario a été finalisé suite à l'association des personnes publiques qui a eu lieu entre novembre 2020 et janvier 2021, ainsi que suite à l'évaluation environnementale. A l'issue de cette association, deux sites d'extension ont été supprimés, localisés au Péage et au bout du chemin de l'Isle, tandis qu'un site localisé à l'Ouest du quartier de Landaize a été réduit pour préserver un corridor écologique.

Le potentiel d'extension est ainsi réduit à 7 hectares. Dans le cadre de la réalisation des OAP, un travail sur des densités à 25 logements par hectares a été testé afin de maintenir l'objectif de 360 logements.

Toutefois, il est apparu que la densité de 25 logements par hectare était difficile à tenir en périphérie de bourg parce qu'elle impliquait des typologies bâties peu recherchées dans ces secteurs. Pour cette raison, les OAP sont retravaillées avec une densité de 20 logements par hectare. Le potentiel de logements est ramené à 340 logements.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle les grandes orientations du projet, portant sur la prise en compte des objectifs de développement inscrits au SCOT, une restructuration urbaine du centre bourg et du secteur de la gare, une démarche environnementale de préservation des continuités écologiques et du cheminement de l'eau.

Echanges entre participants

Le représentant de France Nature Environnement estime que les objectifs du SCOT sont particulièrement élevés pour Culoz. Il demande si une révision du SCOT est programmée.

Les élus de la commune de Culoz répondent qu'il n'y a pas de révision du SCOT actuellement programmée.

Le représentant de France Nature Environnement s'interroge sur les possibilités d'atteindre ces objectifs de logements.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que le SCOT prévoit un ralentissement de la croissance des logements dans les villages du Bugey pour orienter le développement vers les principaux pôles du territoire, dont Culoz fait partie. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute que l'objectif de 340 logements constitue un maximum, dans la mesure où il suppose d'une part une absence de rétention sur les sites en extension et d'autre part de mobiliser des sites en renouvellement urbain complexes, impliquant une forte action foncière de la part de la commune.

Les élus municipaux rappellent que le PLU actuel a un fort potentiel foncier, sans toutefois que cela ait entraîné un développement de l'habitat. Notamment, la règle du PLU actuel impliquant un minimum de surface pour réaliser un projet en zone AU a bloqué les initiatives parce qu'elle impliquait une entente entre propriétaires.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les différentes OAP sont présentées :

- Les OAP sectorisées « pré-opérationnelles » :
 - Zone 1AU de Landaize : aménagement d'un nouveau quartier le long d'une nouvelle voie d'accès au bourg, permettant d'éviter l'utilisation de la rue traversant le quartier de Landaize, inadaptée à la circulation qu'elle accueille
 - Zone UB rue des Ecoles : développement d'un habitat collectif face à l'école
 - Zone 1AU du Péage : développement du quartier d'habitat dans le prolongement du lotissement du Péage récemment réalisé

- Zone 1AU de Martini : aménagement d'un grand terrain inséré dans le tissu bâti.
- Les OAP sectorisées stratégiques :
 - Gare : constitution progressive d'un nouveau quartier dans le cadre d'une restructuration urbaine du secteur
 - Parc / Centre bourg : aménagement de la place Louis Mathieu et extension du parc Poncet
 - Cités : restructuration des voies du secteur afin de désenclaver certains îlots bâtis, d'améliorer la lisibilité des parcours et de développer les modes doux.
- Une OAP thématique
 - Eau : restituer le cheminement de l'eau et découvrir les ruisseaux en traversée du bourg, valoriser le parcours jusqu'au Rhône.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que les OAP situées en périphérie du bourg – Landaize, Péage et Martini – ont été travaillées sur une base de 25 logements par hectare. Toutefois, cette densité est apparue difficile à tenir en termes de faisabilité et d'intégration aux quartiers proches. Pour cette raison, ces OAP ont été retravaillées sur une base de 20 logements par hectare.

Echanges entre participants

OAP de Landaize

Des participants rappellent que beaucoup d'automobilistes passent au niveau de la rue traversant Landaize : il s'agit d'une des deux voies d'accès à Culoz.

Le représentant de France Nature Environnement estime que les petits collectifs de quatre à six logements proposés à Landaize sont une bonne idée. Il ajoute que, lorsqu'ils sont bien faits, les petits collectifs sont plus intéressants que de l'individuel dense.

Un élu municipal répond que le problème est de trouver des investisseurs pour réaliser ce type de projet. Un élu complète en déclarant que les opérateurs qui interviennent sur le territoire ne se disent pas intéressés par ce type de projet. Ce même élu précise qu'il est toutefois convaincu que le petit collectif peut être très bien.

Le représentant de France Nature Environnement demande s'il ne faut pas attendre un peu. Il souligne que les typologies de collectif présentées ont les mêmes volumes que des grandes maisons.

Des élus estiment que les personnes susceptibles de s'installer à Culoz voudront des petits bouts de terrain.

Le stationnement est discuté par les personnes présentes. Il est précisé que l'OAP prévoit du stationnement longitudinal le long de la voie principale, étant donné qu'il est fréquemment constaté que les occupants des habitations riveraines stationnent hors de leur terrain d'assiette.

OAP rue de l'Ecole

Le représentant du cabinet Reflex Environnement demande au représentant de France Nature Environnement si ce dernier a connaissance d'un intérêt écologique particulier des arbres à cavités localisés sur le site. Le représentant de France Nature Environnement précise qu'il n'a pas d'éléments de connaissance particulier mais qu'il est effectivement bien que l'OAP préserve ces arbres.

La question du chalet est discutée. Faut-il envisager une expropriation ou plutôt une adaptation de l'OAP ? Un élu informe que la commune n'est pas habituée à mener des expropriations.

OAP thématique sur l'eau

Le représentant de France Nature Environnement informe qu'il peut être bien de ne rien faire le long d'un cours d'eau.

Un élu explique que le problème à Culoz est qu'on ne voit pas où se trouve la masse d'eau. La découverte des cours d'eau et la création de chemins lui semblent nécessaires. Les élus soulignent également les problèmes de dépôts de déchets à proximité des cours d'eau.

Le représentant de France Nature Environnement précise qu'il ne faut pas créer partout des chemins.

Le représentant de Reflex Environnement informe qu'il peut être bien d'apporter du végétal là où il en manque.

REGLEMENT

Le règlement est présenté :

- Les zonage réglementaire :
 - o Zone UA1 du centre bourg prévoyant des hauteurs plus importantes de constructions et une implantation obligatoire à l'alignement des voies. Cette zone matérialise également une bande d'implantation privilégiée des constructions principales afin de préserver les cours et les fonds de jardins.

- Zone UA2 du village plus souple concernant les modalités d'implantation des constructions, mais prévoyant une hauteur minimale afin d'éviter les constructions de plain pied et un minimum de surface végétalisées à maintenir.
 - Zone UB correspondant aux ensembles d'habitat collectif existants mais également aux habitats collectifs à créer au niveau de la rue des Ecoles et à proximité de la gare. Le règlement souple s'explique par la faible évolutivité des ensembles d'habitat collectif et par la latitude réglementaire nécessaire à la réalisation des projets rue des Ecoles et à proximité de la gare.
 - Zone UC1 correspondant aux tissus pavillonnaires. Le règlement autorise l'implantation en limite de propriété avec hauteur limitée, mais rend obligatoire une distance plus importante des constructions principales par rapport au fond de parcelle afin de limiter les problèmes liés au morcellement pavillonnaire.
 - Zone UC2 correspondant aux tissus pavillonnaires sur les coteaux. Le règlement reprend celui de la zone UC1 en le complétant par des règles de prospect entre constructions et par une distance d'implantation des constructions en second rang par rapport à la voie.
 - Zone UE : ensembles d'équipements collectifs existants.
 - Zone UI : activités économiques incluant la zone commerciale du centre bourg (Uic), les bâtiments liés à l'infrastructure ferroviaire (Uix) ainsi que les bâtiments liés à la carrière (Uly).
 - Zone UL : camping et zone de loisirs, qu'il est prévu d'étendre légèrement.
 - Zone 1AUb : zone à urbaniser à vocation d'habitat groupé et collectif (gare)
 - Zone 1AUc : zone à urbaniser à vocation d'habitat pavillonnaire et groupé (Landaize, Martini, Péage)
 - Zone 2AU : zone à urbaniser nécessitant un renforcement des équipements
 - Zone A : zone agricole
 - Zone An : zone agricole à enjeux paysager et agricole (alpages et pelouses sèches)
 - Zone Ac : STECAL attaché à l'auberge du Colombier
 - Zone N : zone naturelle.
- Les prescriptions réglementaires particulières :
- Zonages environnementaux : zone d'intérêt scientifique, zones humides, corridors écologiques

- Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti, arbres remarquables et ensembles végétaux
- Linéaire commercial à protéger et à conforter en centre bourg
- Périmètre préférentiel d'implantation des commerces de proximité
- Chalets d'alpages identifiés au titre de la loi Montagne
- Bande préférentielle d'implantation des constructions en zone UA1
- Secteurs de logements au sein desquels s'applique un pourcentage de 20% minimum de logement social (afin d'atteindre un objectif minimal de 15% de logement social à l'échelle de l'ensemble du PLU).
- Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
- Zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Echanges entre participants

Le représentant de France Nature Environnement estime que la règle de recul des constructions en second rang par rapport aux voies de 40 mètres lui semble particulièrement importante. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que cela permet de préserver un espace de près de 20 mètres à l'arrière des maisons existantes et de conforter un tissu bâti spécifique caractérisé par des alignements bâtis le long des voies.

La question du périmètre des commerces de proximité est également discutée. Il est précisé qu'elle vise à maintenir en centre bourg les commerces à vocation de proximité tels que la pharmacie, la boulangerie... et à autoriser en périphérie des commerces de non proximité tels que les magasins de meubles, les concessionnaires automobiles.

Le zonage des risques : les élus municipaux informent que le PPRN va être révisé pour intégrer les nouvelles cartes de glissements de terrain et d'éboulement. Il est précisé que les cartes d'aléas réalisées doivent être prises en compte quand bien même elles n'ont pas été intégrées dans un PPRN : il s'agit des nouvelles cartographies d'aléas de glissements de terrain et chutes de blocs, des cartes d'aléas liés aux inondations du Rhône et de ses affluents. Le zonage réglementaire du PLU a été établi de manière à ce que le zonage constructible n'intersecte pas les zones d'aléas identifiées. Les cartes d'aléas seront annexées au PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le représentant de Reflex Environnement présente l'évaluation environnementale du PLU :

- Les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, Znieff de type 1, etc...) : classement en zone naturelle d'intérêt scientifique

- Les zones humides tramage spécifique : « zone humide » avec règlement adapté à cette sensibilité particulière (L151 23 du code de l'urbanisme)
- Corridor écologique : classement en « corridor » et en zone An
- Protection des boisements sensibles au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Choix d'un classement en zone An : cela concerne les alpages et les prairies sèches.

L'évaluation environnementale a également porté sur les OAP : elle a défini des mesures d'évitement conduisant à une évolution de leurs superficies et elle a identifié en leur sein des éléments à protéger (haie à Landaize, arbres à cavités rue des Ecoles).

Echanges entre participants

La discussion porte sur le classement de secteurs agricoles en zone An. Le représentant de Reflex Environnement précise que le PLU actuel l'ensemble de ces secteurs en zone N. Le PLU actuel prend en compte la valeur agricole de ces espaces, tout en prévoyant une protection forte (bâtiments d'exploitation agricole interdits).

Les représentants de la chambre d'agriculture soulignent que le PLU comporte peu de surfaces « constructibles » pour les exploitations agricoles au regard des nombreuses contraintes du territoire.

Des précisions sont demandées sur le niveau de protection des zonages environnementaux délimités au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les représentants du cabinet Emmanuel ROGER et de Reflex Environnement informent que la loi n'interdit pas les constructions en zone humide : en l'occurrence des constructions agricoles puisque les zones humides sont en zones A et N. Toutefois, la démarche Eviter Réduire Compenser prévaut.

Le représentant de France Nature Environnement informe qu'à Culoz nous sommes dans un secteur de marais, sur de la tourbe, ce qui est considéré comme un enjeu majeur de protection.

Le représentant de Reflex Environnement répond que les tourbières doivent faire l'objet d'un classement en zone d'intérêt scientifique.

Le représentant de France Nature Environnement demande si un classement en zone N ne garantit pas davantage la protection.

Le représentant de Reflex Environnement répond que le classement en zone A donne une meilleure lisibilité.

Le représentant de France Nature Environnement demande s'il ne faut pas alors envisager un classement en zone An.

Les personnes présentes conviennent que le règlement du PLU prévoira une protection très forte en zone d'intérêt scientifique, notamment pour les constructions, les affouillements et exhaussements.

La question du périmètre AOC viticole est abordée : celle-ci inclut des espaces classés en zone U sur les coteaux. Les élus précisent que ce sont des espaces déjà bâtis, sans usage viticole. Les représentants de la chambre d'agriculture demandent à la commune de se rapprocher de la chambre d'agriculture.

Les représentants de la chambre d'agriculture demandent également de prendre contact avec l'INAO pour une AOC qui concerne la zone N avec les bois du Jura.

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

La représentante d'Epteau présente la mise à jour du zonage d'assainissement :

- Le zonage d'assainissement collectif des eaux usées, en précisant la localisation de constructions non raccordables de deux constructions non raccordables dans le secteur du bourg et le long de la route de Béon. Un classement en zone « non constructible » de ces deux constructions serait à envisager. Le zonage d'assainissement collectif n'est pas étendu. Il est prévu d'améliorer les réseaux existants (mise en séparatif) et de raccorder le hameau de Chatel à l'agglomération d'assainissement du bourg. Le zonage d'assainissement identifie également le besoin de localisation de bassins d'orage. L'emplacement réservé doit être déterminé en lien avec l'évaluation environnementale afin d'éviter qu'il impacte des milieux naturels sensibles. Il est décidé d'établir deux emplacements réservés pour l'extension de la station d'épuration du bourg et pour un bassin d'orage.
- Le zonage d'assainissement des eaux pluviales, dont le règlement prend en compte la carte des contraintes faisant ressortir les zones de pentes, de roches et de nappes affleurantes. Une difficulté spécifique concerne la montée du Château, où la densification impliquera la création d'un réseau d'eaux pluviales.

Echanges entre participants

Un élu municipal informe que la commune n'a pas encore statué quant au choix de maintenir ou non la montée du Château en zone UC.

La représentante d'Epteau informe que, s'il n'y a pas de problème actuellement, cela peut s'expliquer par le branchement du pluvial dans le réseau unitaire par les particuliers.

SUITES A DONNER

- Les prochaines échéances sont les suivantes :
 - 29 juin : présentation du PLU en conseil municipal
 - 8 juillet : réunion publique
 - Septembre : arrêt du PLU.