
PLU de CULOZ
Réunion publique

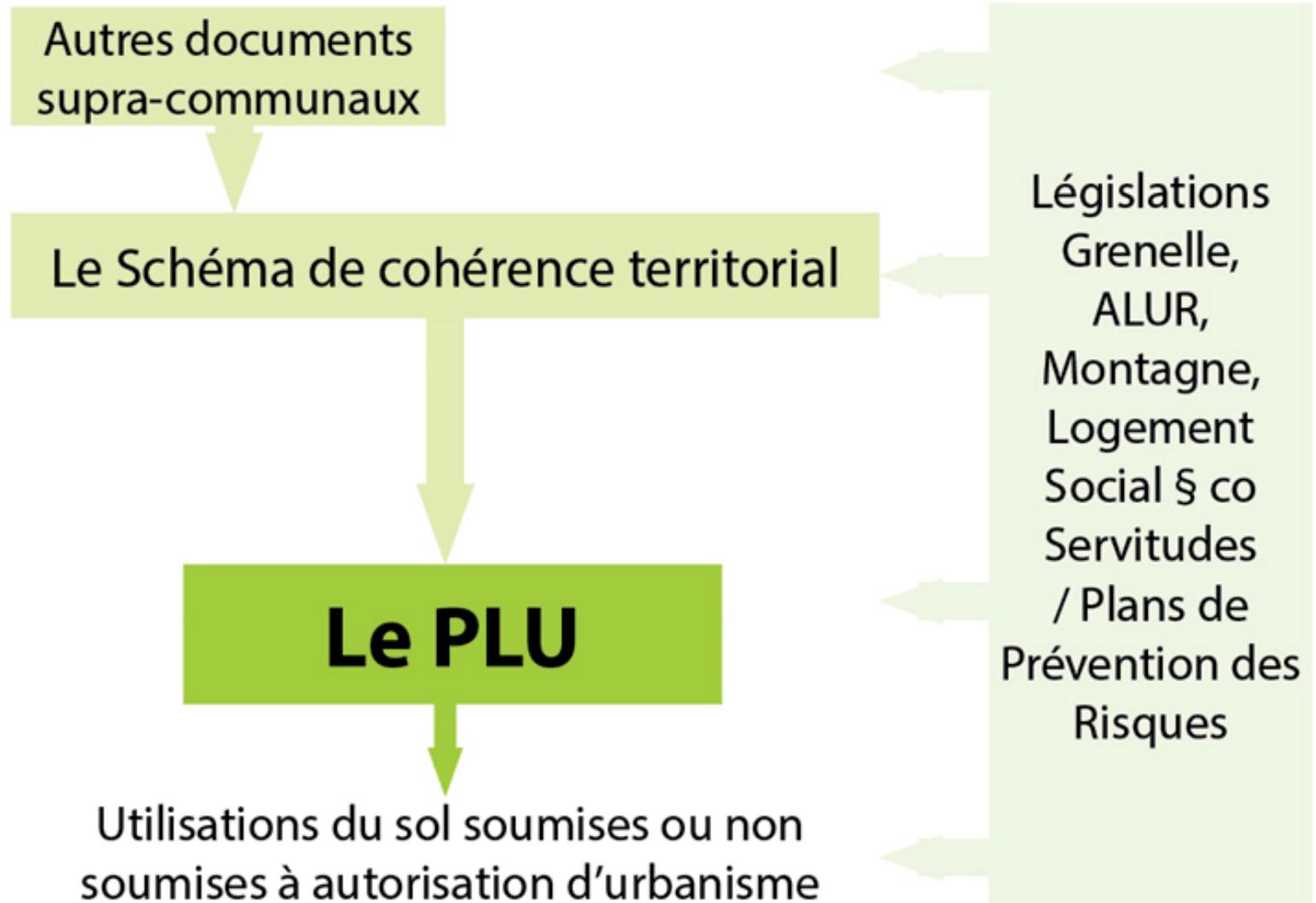
8

juillet
2021

Le contexte de la révision

1

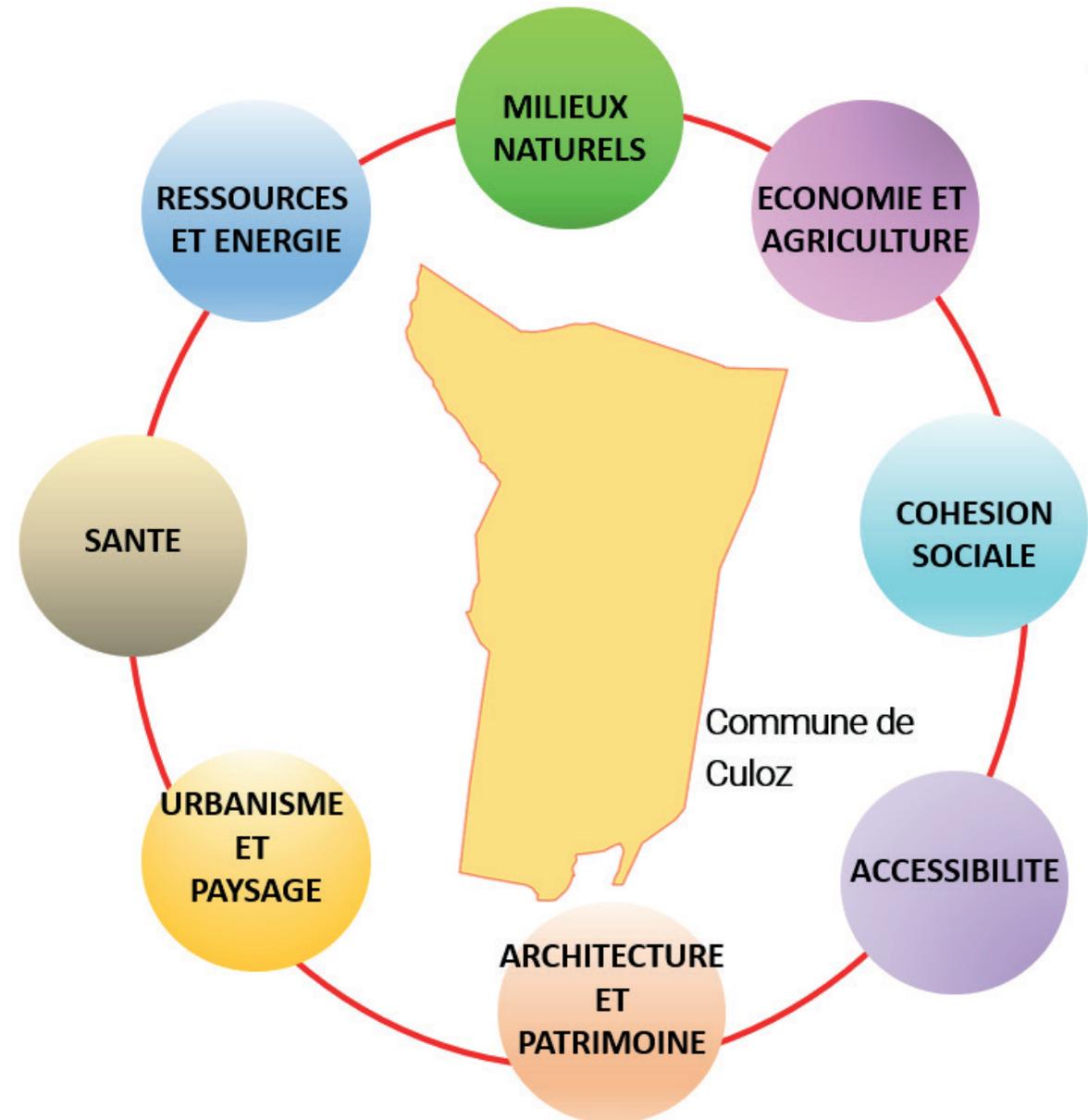
Le PLU doit respecter une hiérarchie des normes



Une législation qui a profondément évolué : loi SRU (2000), lois Grenelle (2010), loi ALUR (2014)

>Le développement des espaces urbains et ruraux et la satisfaction des besoins de la population (logements, transports, services, emplois...)

>Le développement durable : modération de la consommation de l'espace par l'urbanisation, réduction des émissions de gaz à effet de serre, protection des ressources



Culoz, un pôle d'appui : 605 logements en 20 ans (2016-2036)

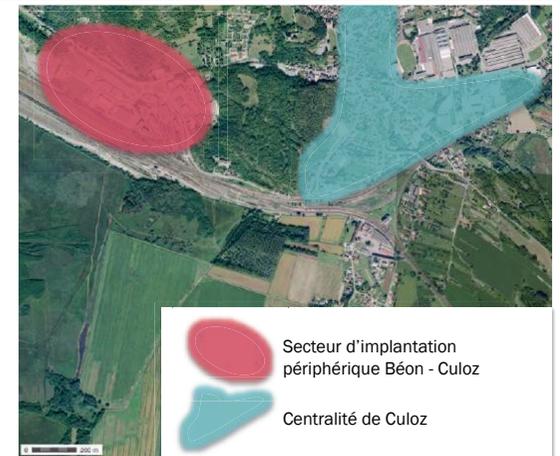
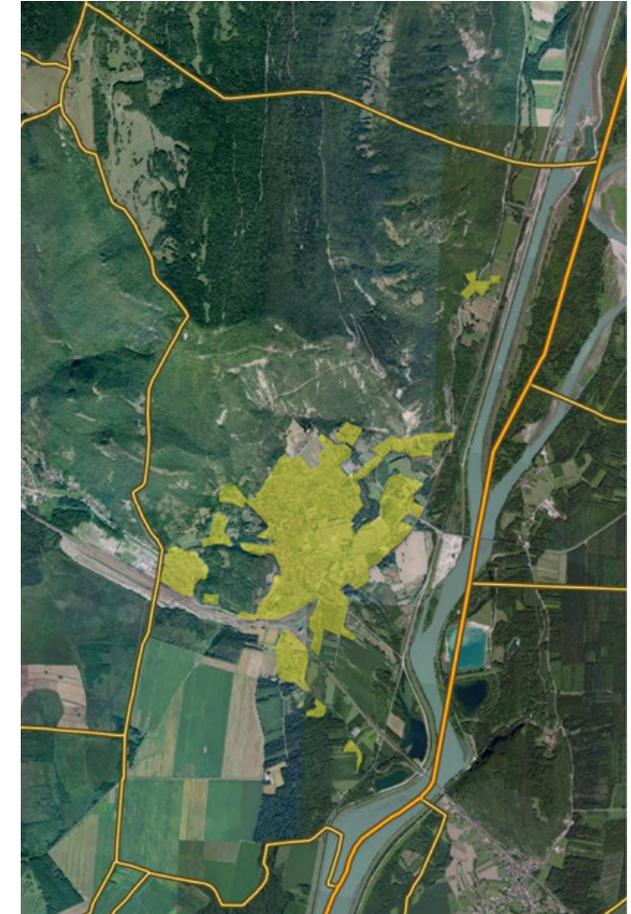
288 logements supplémentaires entre 1999 et 2017 (Insee)

Près de la moitié de l'urbanisation future au sein de l'enveloppe résidentielle

20 logements par hectare en extension urbaine



Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT

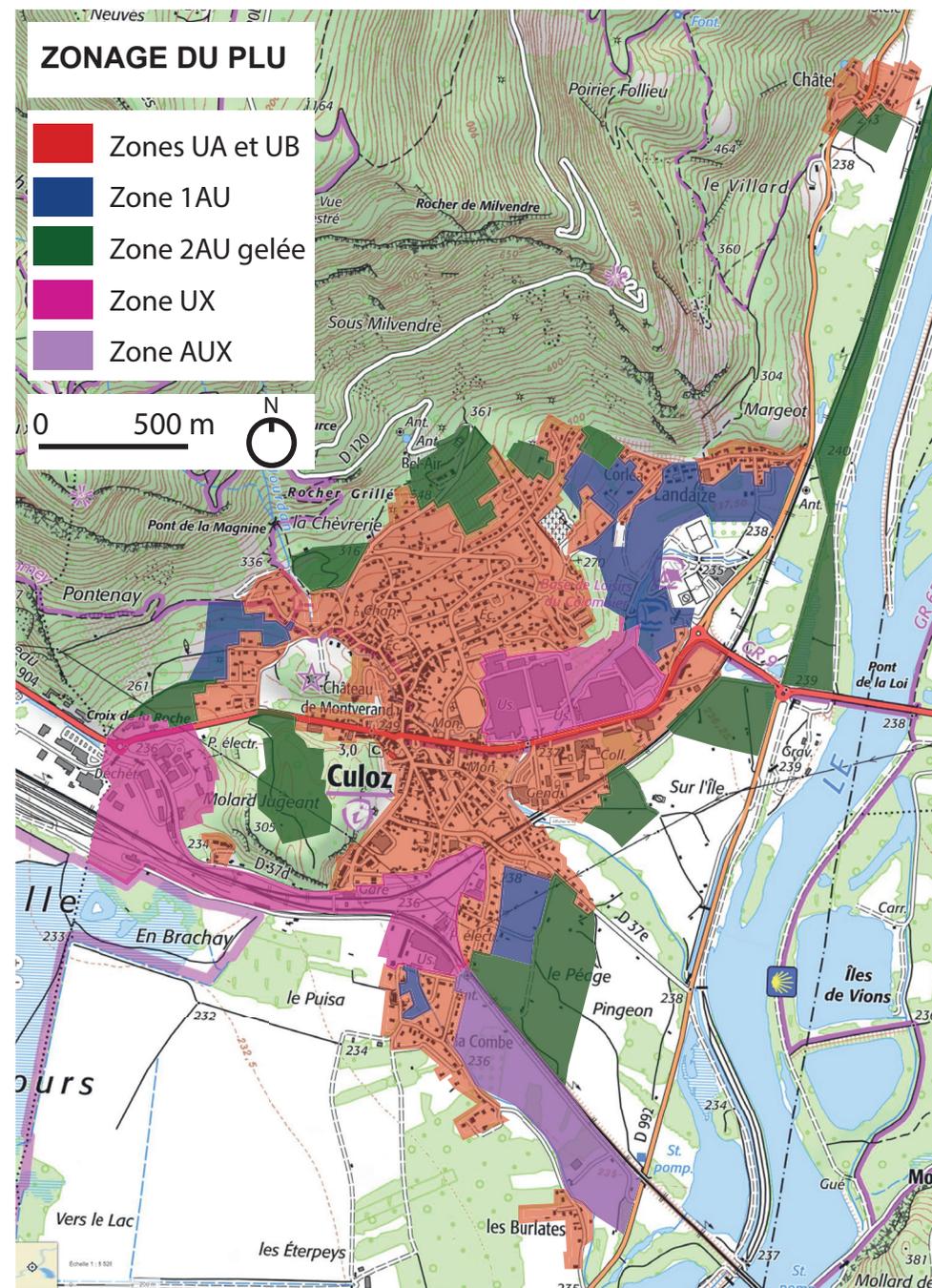


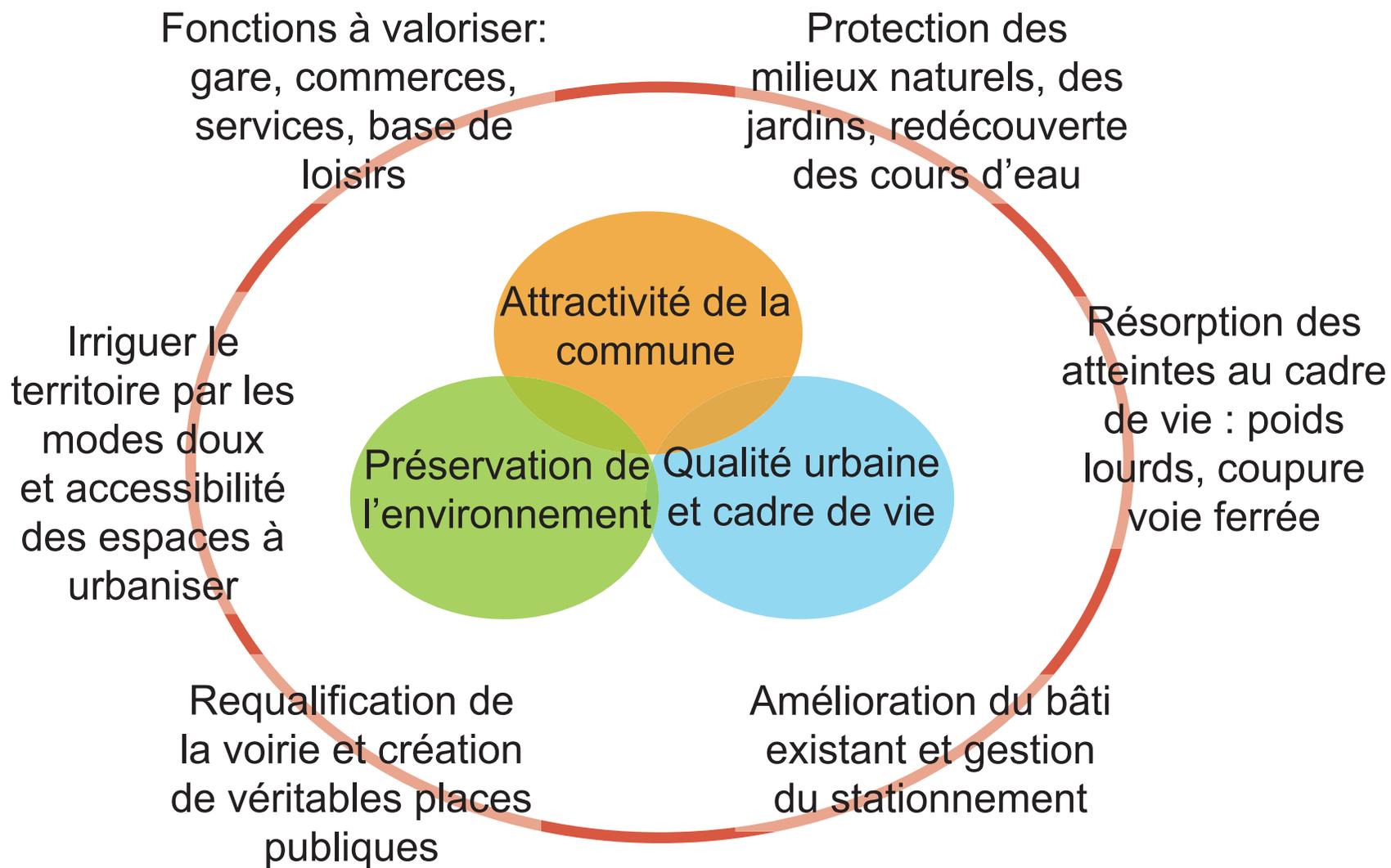
Une révision du PLU justifiée par :

-des zones «constructibles»
surdimensionnées à revoir

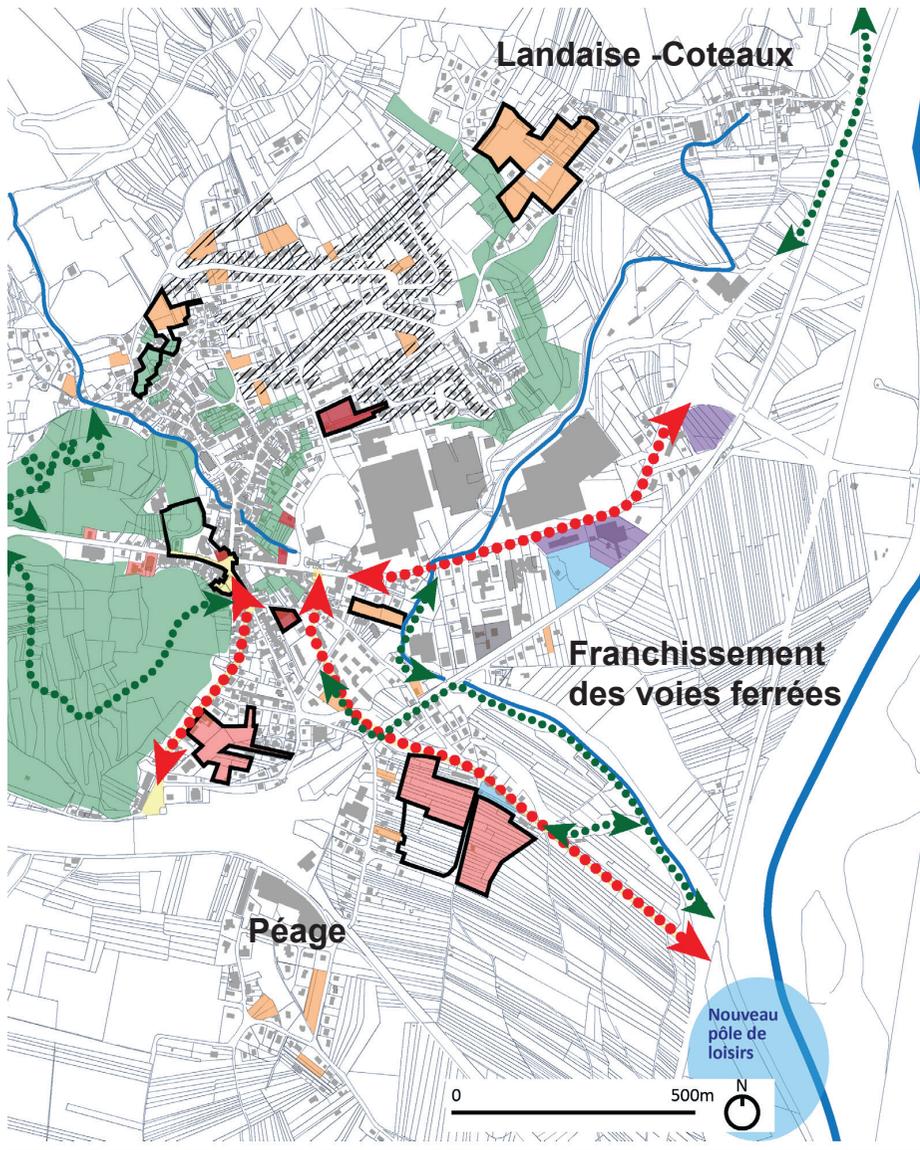
-la prise en compte des enjeux de qualité
urbaine et environnementale

SURFACES DES ZONES DU PLU	Hectares
Zone U «mixte»	125
Zone 1AU «mixte»	24
Zone 2AU	35
Zone U «spécialisée» (hors ferroviaire)	39
Zone 1AU «spécialisée»	53
TOTAL ZONES U ET AU	276
Zones A et N + zone UX «ferroviaire»	1660

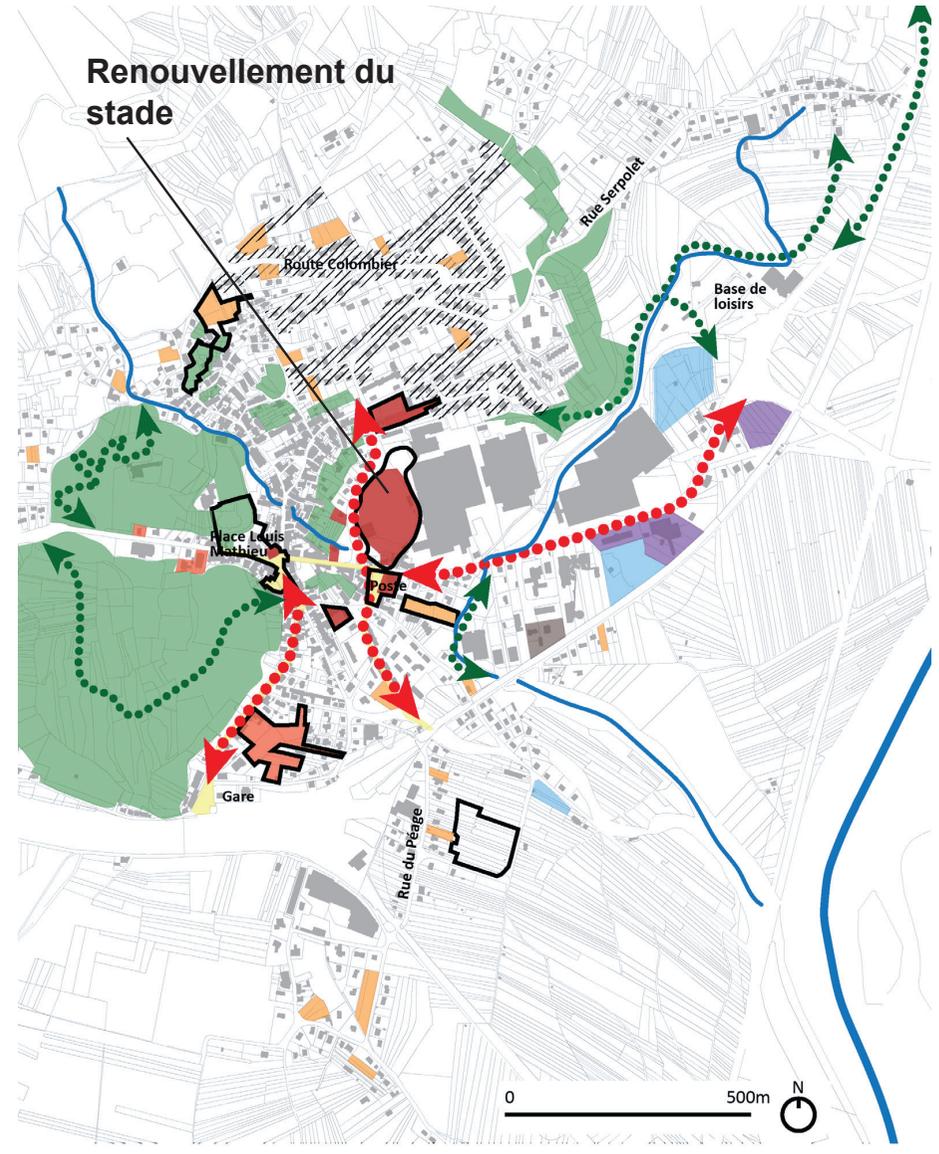




SCÉNARIO 1 : l'extension du bourg



SCÉNARIO 2 :renforcement du bourg



EN PERIPHERIE



Habitat individuel densifié



20 logements/ha



12 maisons R+1 et petit collectif 6 logements

INTEGRATION A LA PENTE



Habitat individuel densifié



25 logements/ha



8 maisons groupées, Chatillon

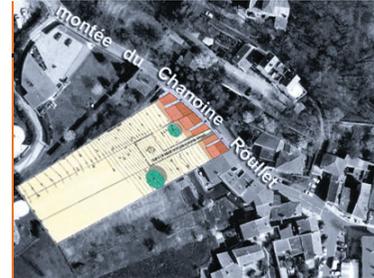
INTEGRATION AU BOURG



Habitat individuel densifié



37 logements/ha



3 maisons de village, Albigny-sur-Saône

QUARTIER GARE



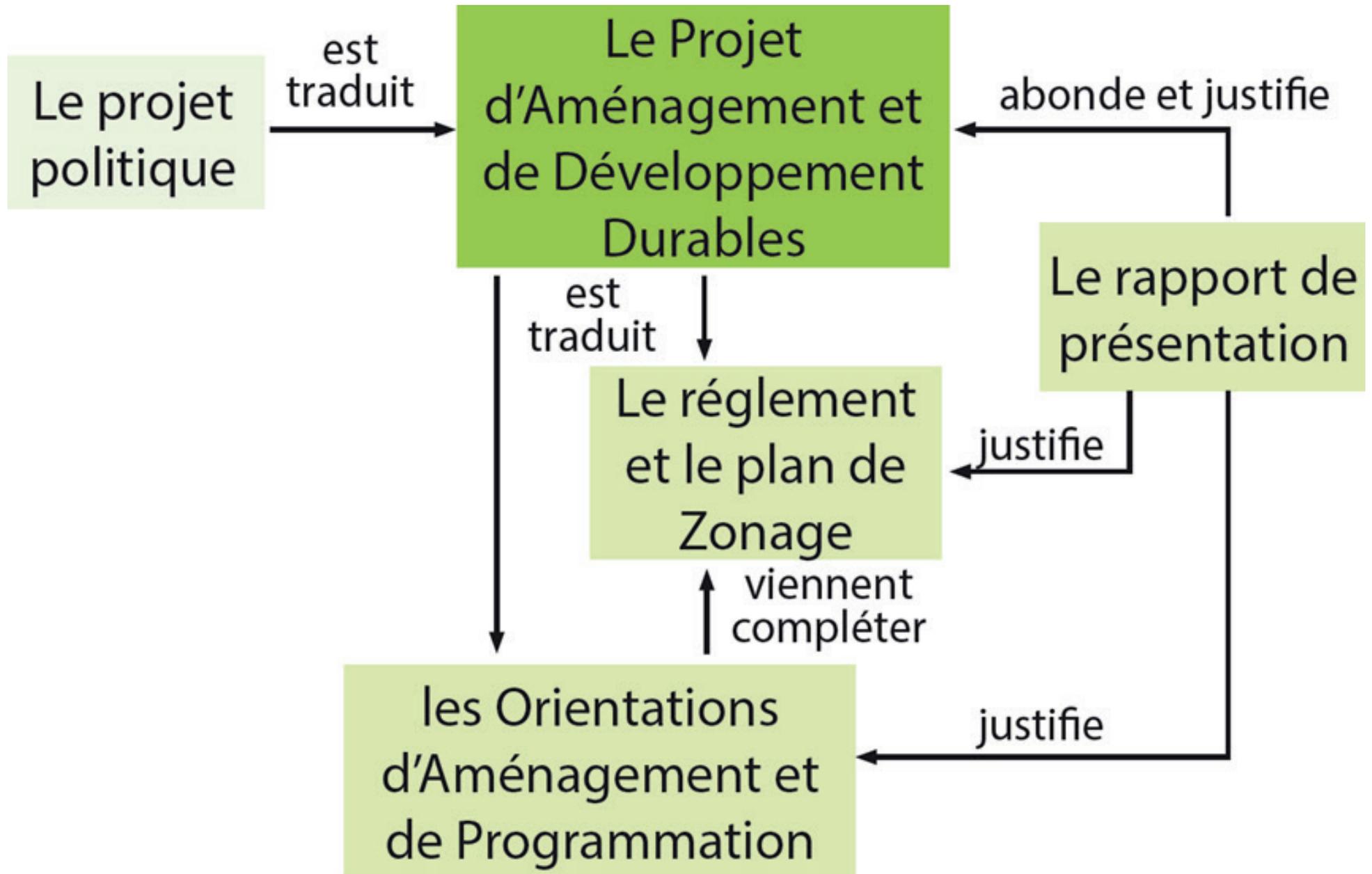
Habitat individuel intermédiaire



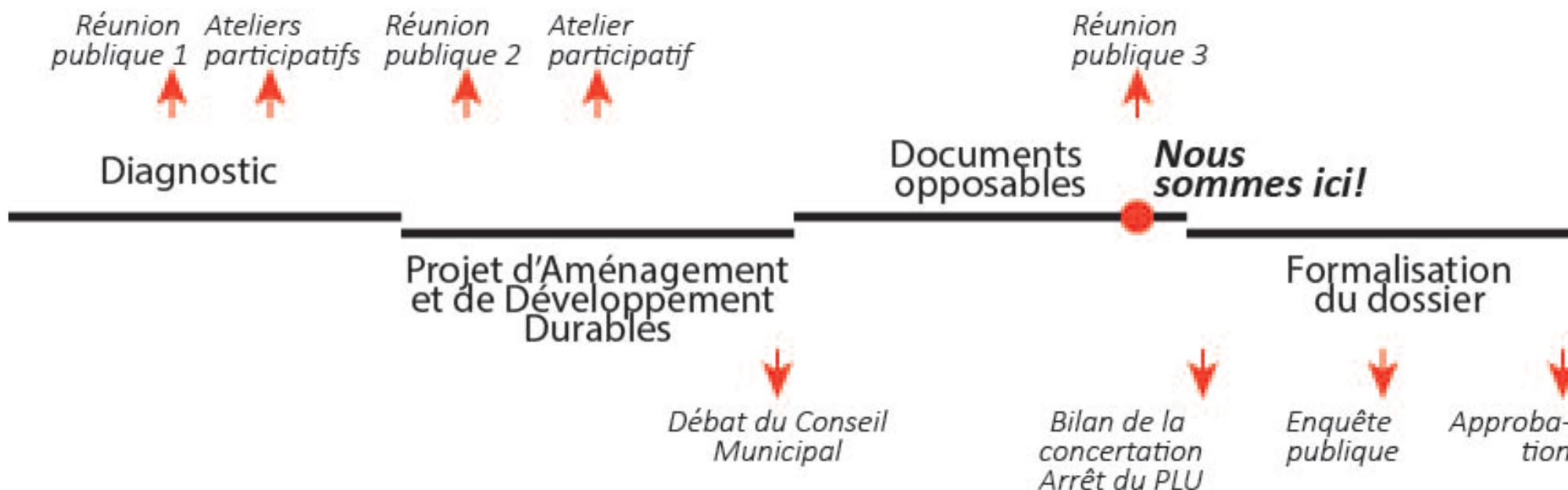
60 logements/ha



24 logements intermédiaires, Simandres



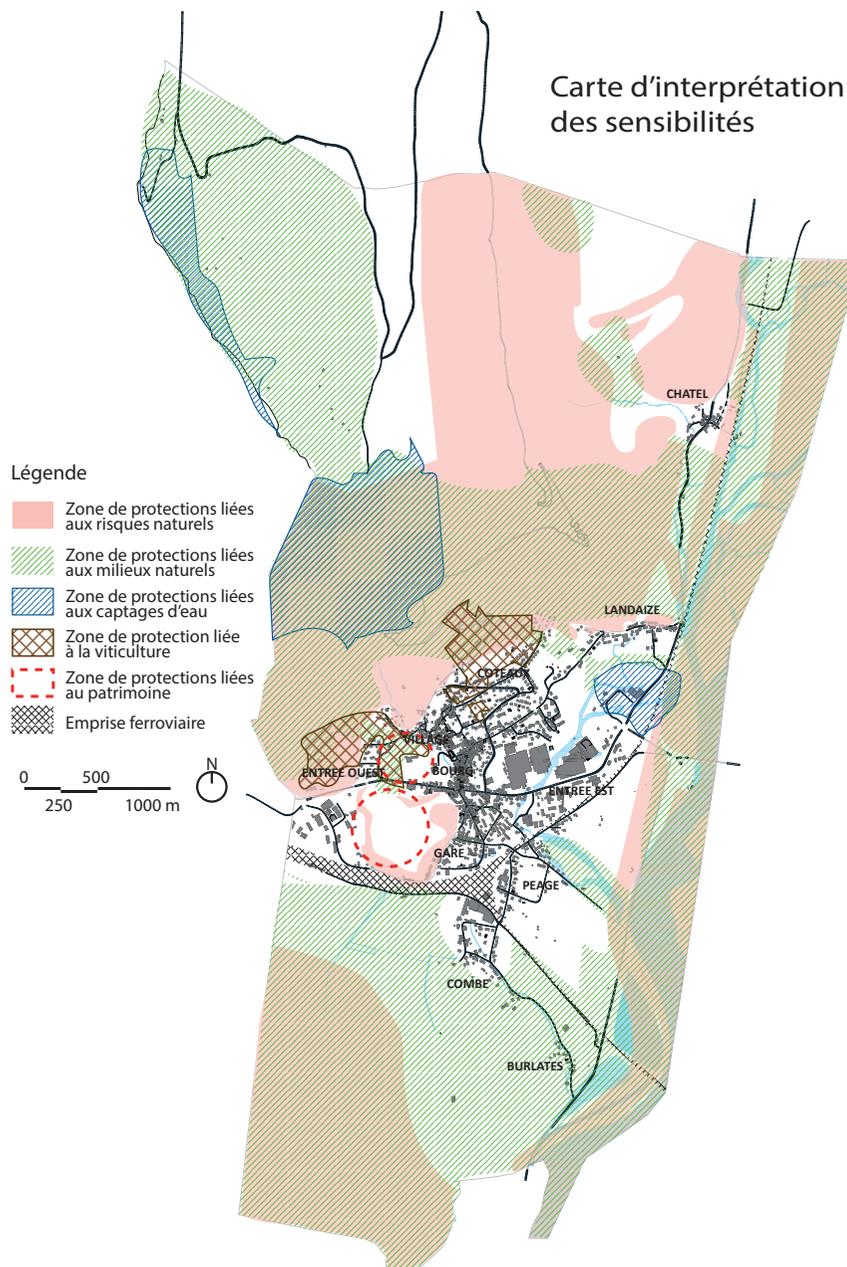
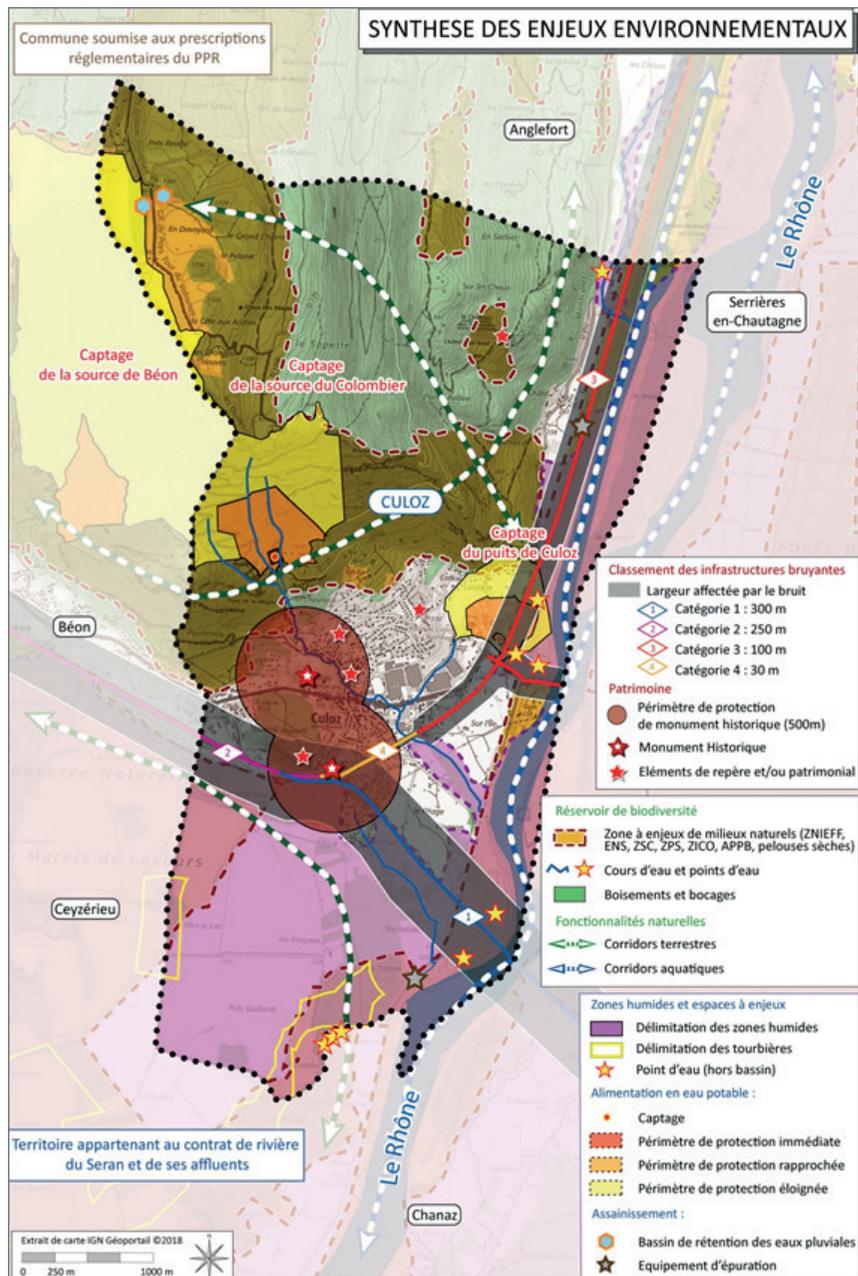
CONCERTATION	Registre et courriers
	Affichage de la délibération en mairie
	Articles dans la presse et dans le bulletin municipal
	Diffusion des compte-rendus de travail
	Réunions publiques
	3 ateliers de concertation



Le diagnostic et le projet



2

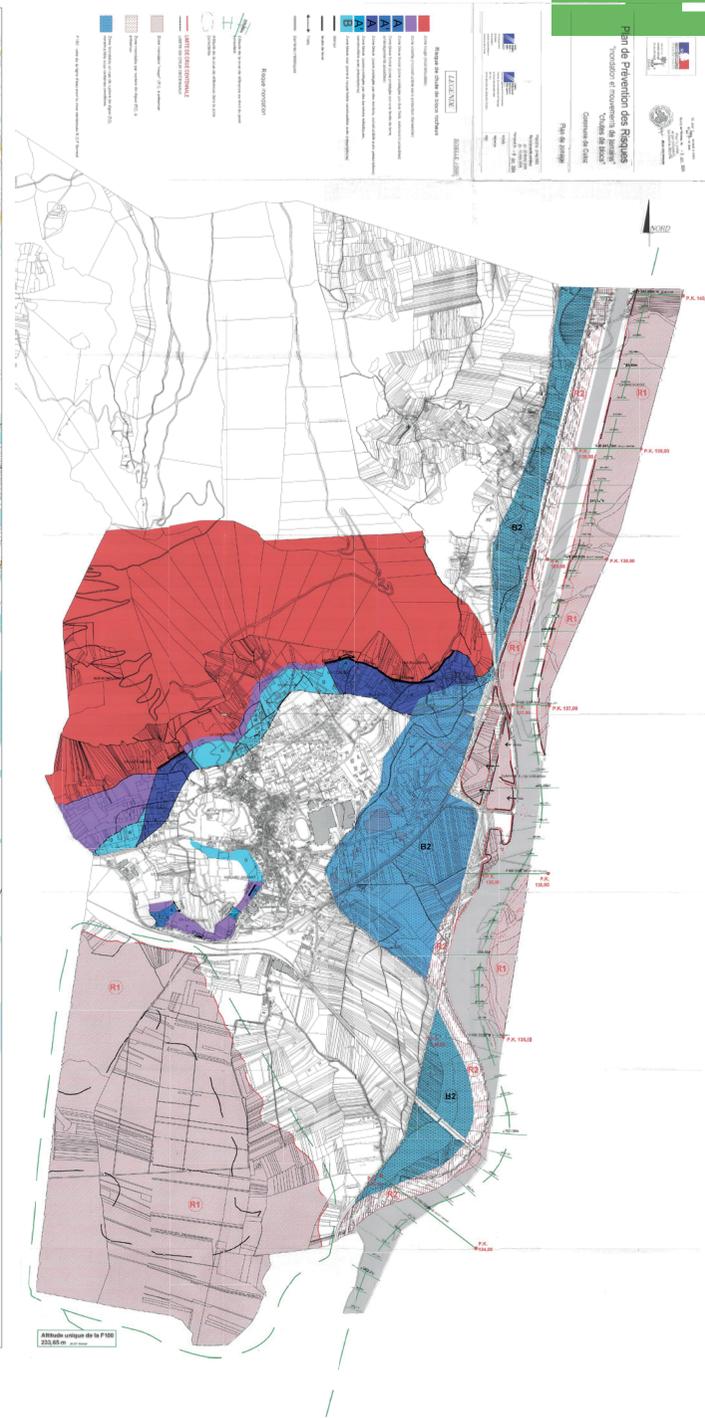
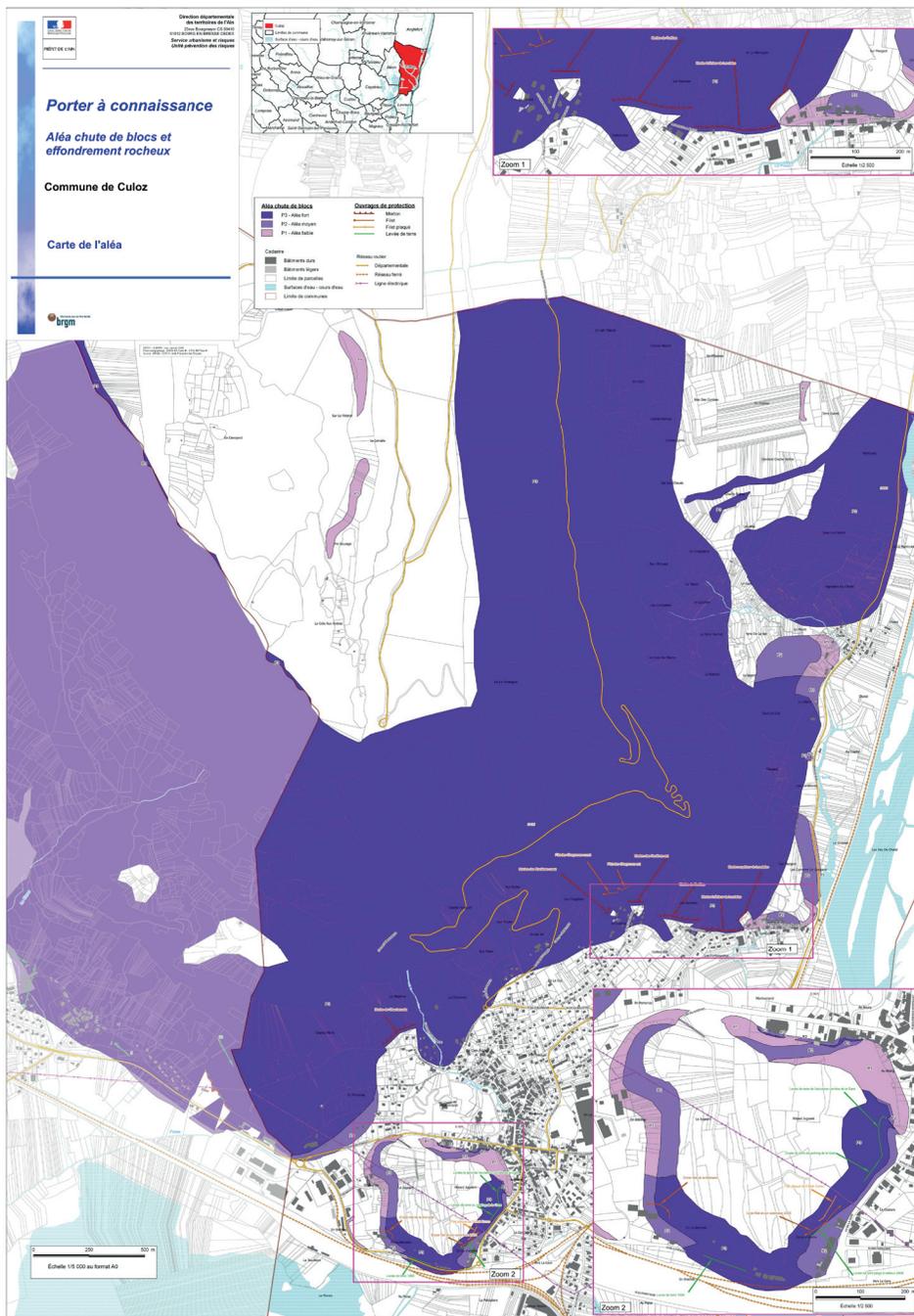


Un territoire de richesses et de contraintes...

Une forte exposition aux milieux naturels :

- mouvements de terrain
- inondations et remontées de nappe
- 14 cavités souterraines
- zone de sismicité 3 (modérée)
- aléa faible retrait-gonflement d'argiles

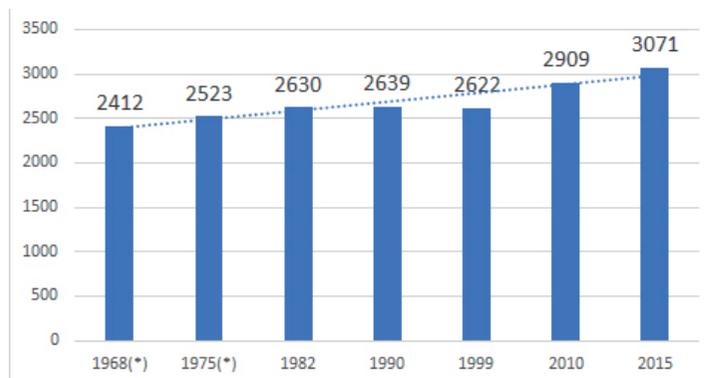
Références : plan de Prévention des Risques Naturels en cours (de révision) ; carte des aléas d'inondation du Rhône amont; nouvelle carte des aléas d'éboulements.



Un retour de la croissance démographique depuis les années 2000 qu'il faut accentuer

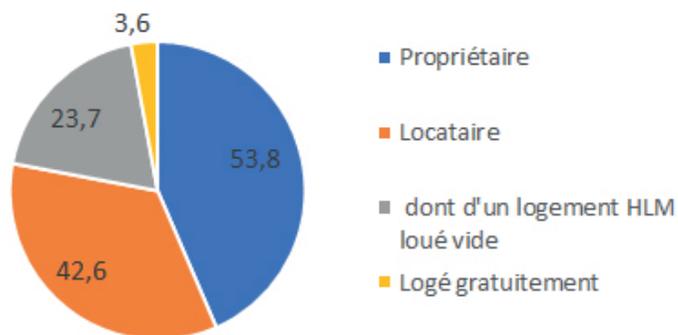
Un équilibre à trouver entre le maintien des ménages de la commune (problème de desserrement au profit des communes voisines) et une attractivité pour les ménages extérieurs

Un parc d'habitat à diversifier et renouveler pour améliorer les logements existants et pour adapter l'offre à l'évolution des ménages



Source : Insee

Résidences principales selon le statut d'occupation



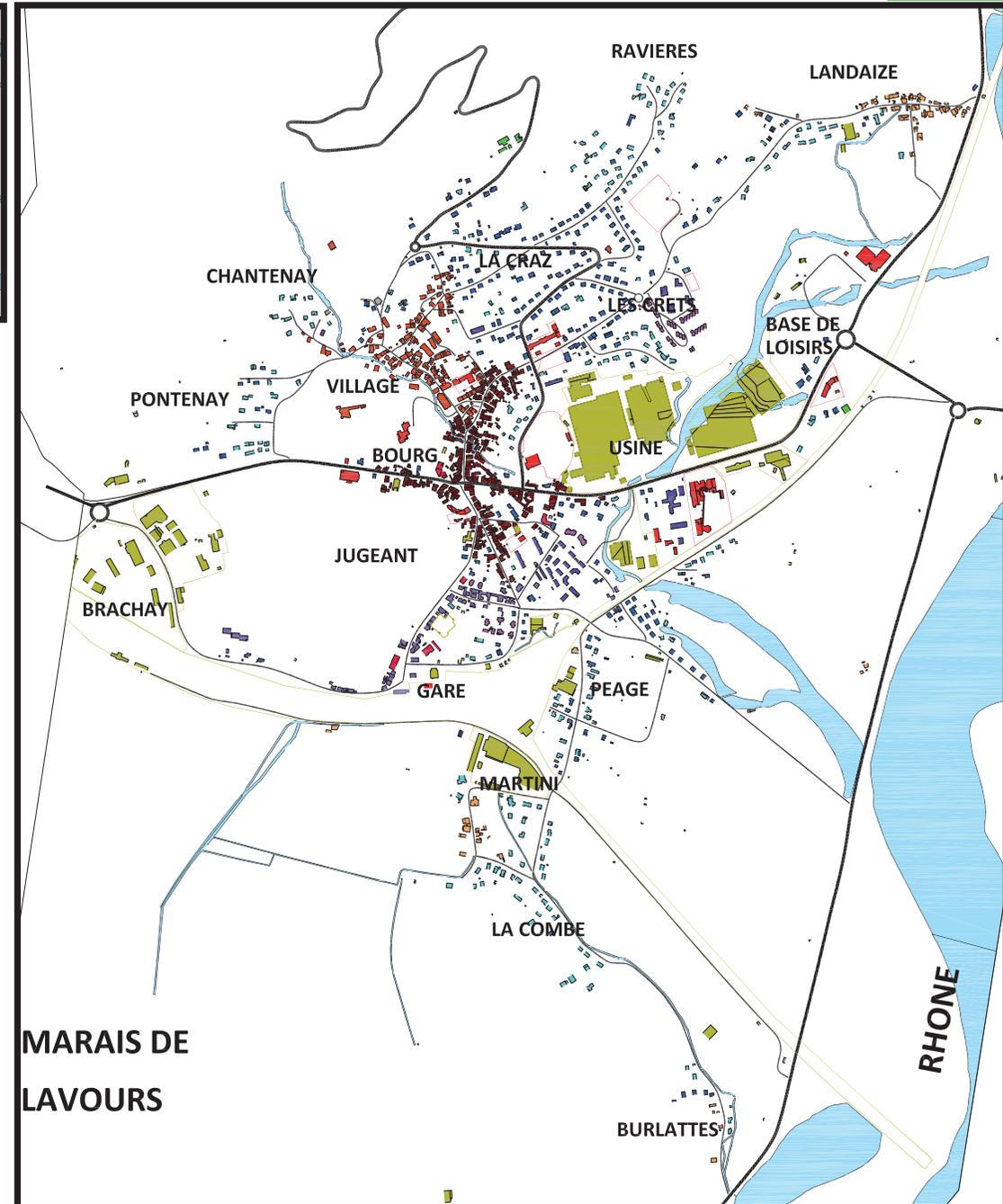
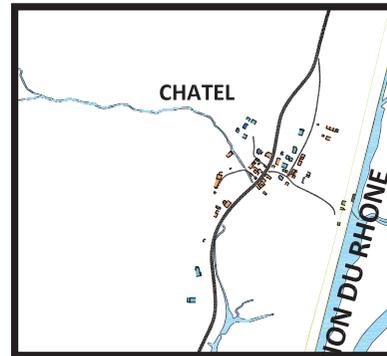
Source : Insee

OBJECTIFS SCOT	2015 (Insee)	Evolutions	2036
Population	3071	+789 (1,2% / an)	3860
Logements	1332	+605 (1,9% / an)	1937

PC accordés	Réhabilitation	Neuf	TOTAL
2010	8	15	23
2011	2	46	48
2012	3	11	14
2013	1	3	4
2014	2	4	6
2015	4	4	8
2016			
2017	23	6	29
2018		8	8
2019		4	4
Total	43	101	144

Des enjeux très différenciés selon les secteurs

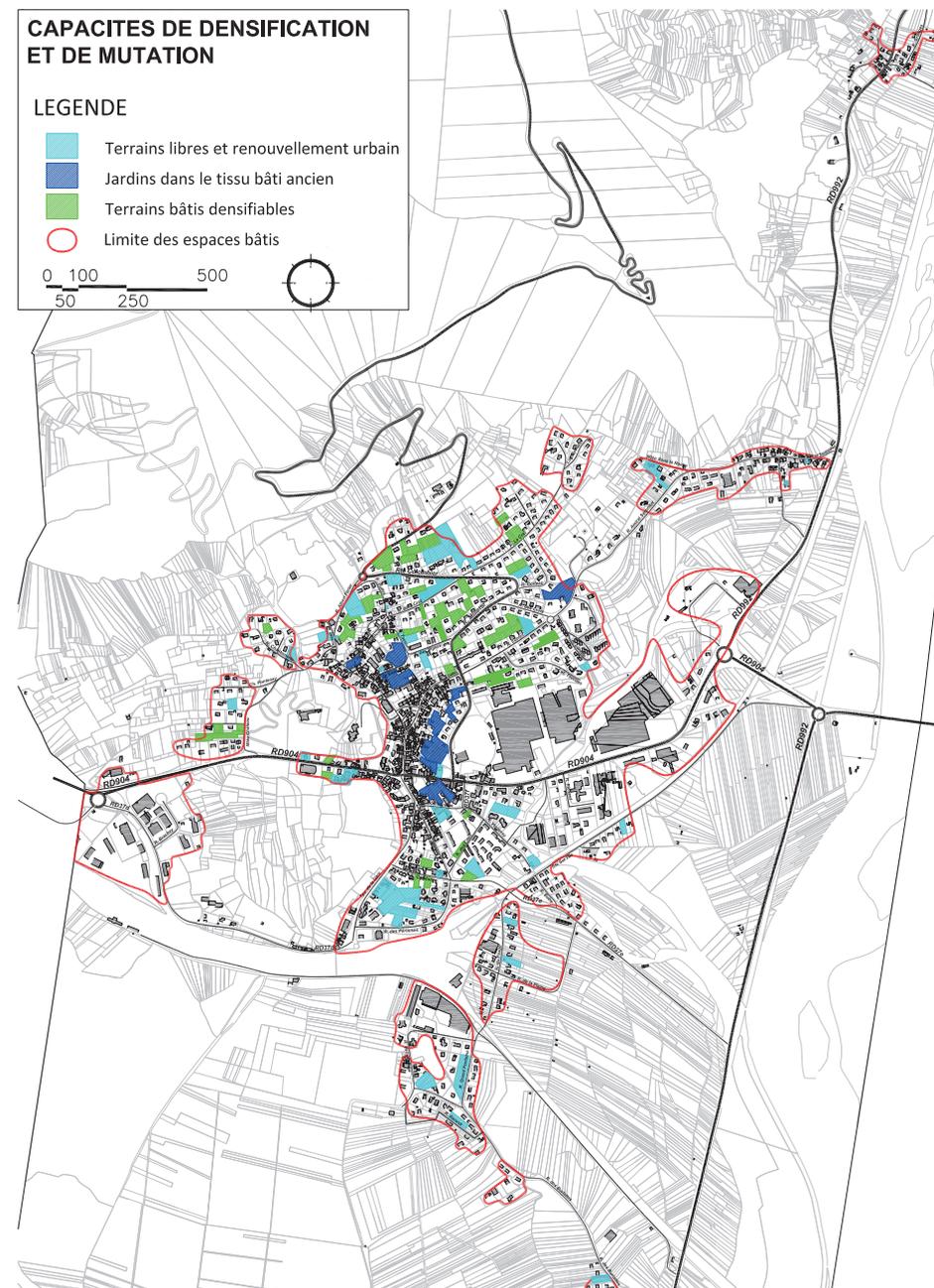
- >le bourg centre
- >le village ancien
- >les entrées Est et Ouest
- >coteaux
- >Le Péage et Martini
- >Landaize
- >Châtel
- >Plaine
- >Colombier



	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâti densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
TOTAL	6,2 ha	2,2 ha	4,8 ha	-
NOMBRE DE LOGEMENTS	130 (1)	10 (2)	20 (3)	30 (4)

- > Les densifications potentielles : 190 logements (référence SCOT : 130 logements sur 303)
- > Les besoins d'extension : 110 logements
- > Ajustement au regard du SCOT 2017-2020 : 60 logements en retard à «rattraper»

BILAN :
360 logements à prévoir 2021-2030,
pour un foncier en extension de 8
hectares

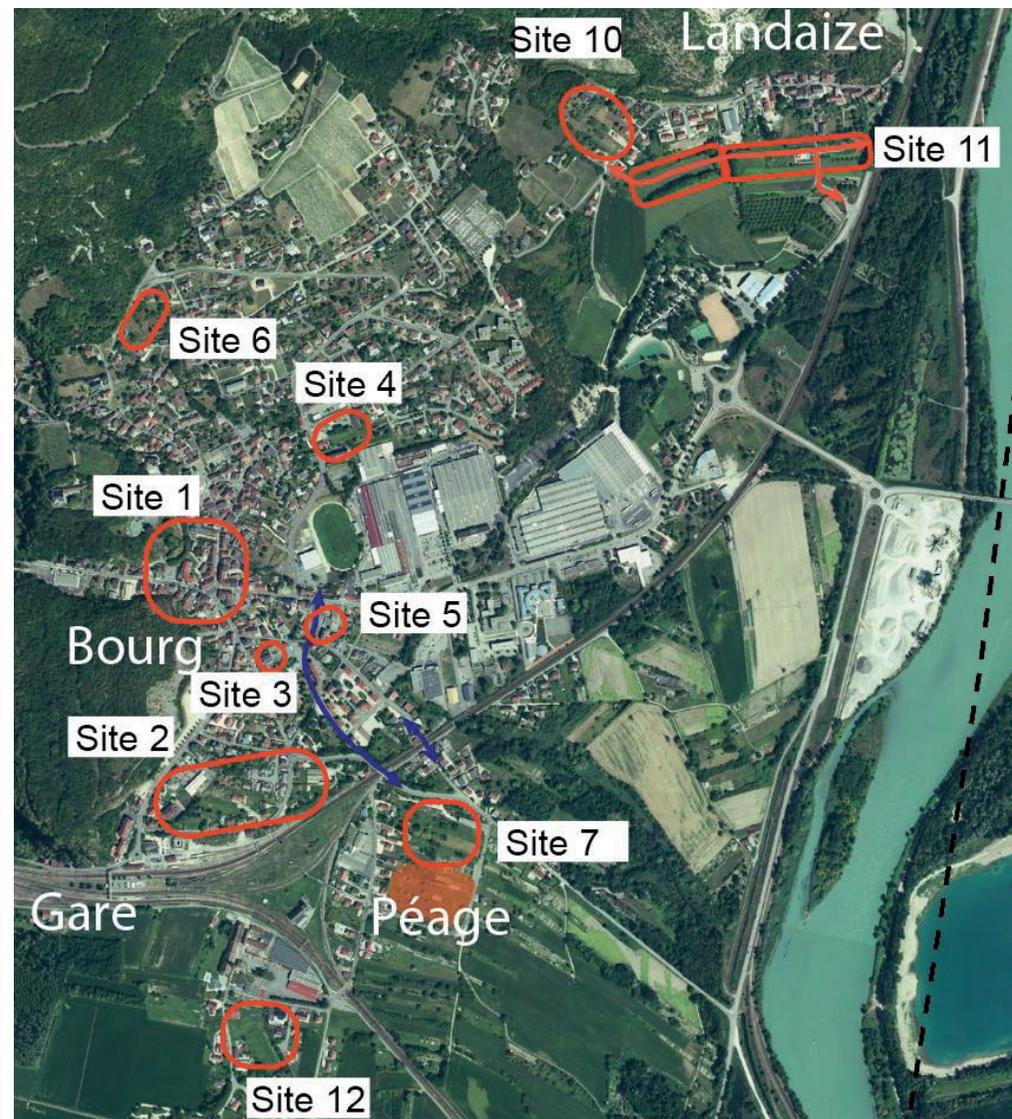


> BILAN SCENARIO : 340 logements pour 7 hectares d'extension

Des suppressions de zones à la demande des personnes publiques associées et consultées

Le scénario est cohérent avec les objectifs de logements du SCOT

	Sites	Nombre	Surfaces	Densité	Proportion
Enveloppe urbaine	Site 1				193 logements (57%)
	Site 2	80 logts	2,0 ha	40 logts/ha	
	Site 3	20 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 4	60 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 5	30 logts	0,2 ha	150 logts/ha	
	Site 6	6 logts	0,4 ha	15 logts/ha	
	Autres sites	44 logts	2,8 ha	20 logts/ha	
	Réhab + divisions	50 logts			
	Sous-total avec rétention un tiers	193 logements	4,0 ha		
Hors enveloppe urbaine	Site 7	45 logts	2,0 ha	20 logts/ha	145 logements (43%)
	Site 10	20 logts	1 ha	20 logts/ha	
	Site 11	60 logts	3,0 ha	20 logts/ha	
	Site 12	20 logts	1,0 ha	20 logts / ha	
	Sous-total sans rétention	145 logements	7,0 ha		
	TOTAL	338 logts	11,0 ha	31 logts/ha	



-340 logements 2020-2030 / minimum 30 logements par an.

50 logements sociaux supplémentaires d'ici 2030 (15% des logements futurs)

-Restructuration du centre bourg et des quartiers situés au Sud de l'avenue Jean Falconnier

-Activités industrielles et artisanales en entrée de ville

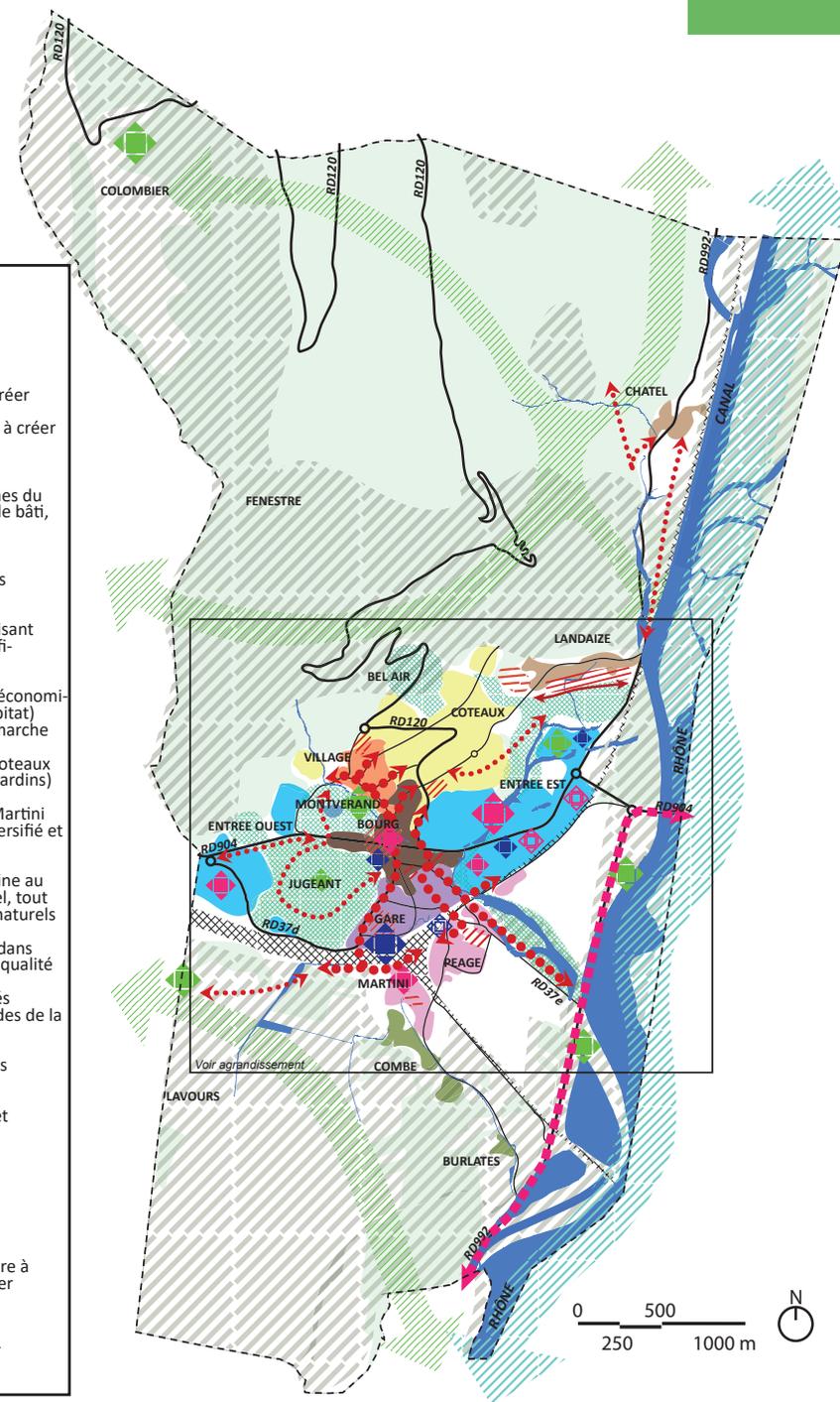
-Eviter les commerces de proximité dans les secteurs périphériques.

-Confortement de la base de loisirs, circuits de balade reliant les principaux sites intéressants.

-7 hectares d'extension urbaine / protection intégrale de la zone viticole

-Regroupement de l'assainissement collectif

-Démarche environnementale : préservation des continuités écologiques et du cheminement de l'eau



**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

3

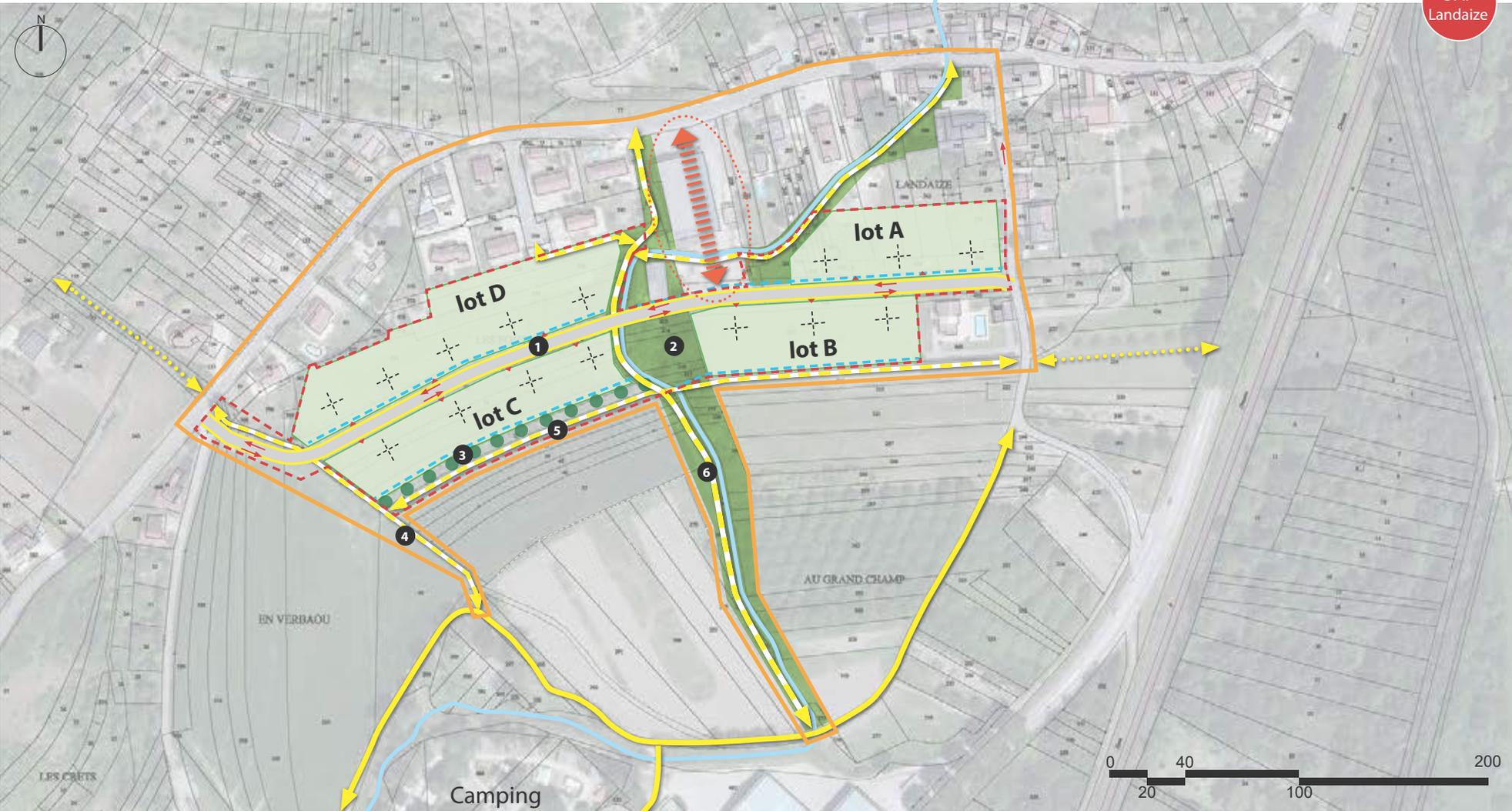
**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

3

Orientation d'aménagement n° 1 : Secteur de Landaize - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

Périmètre de l'OAP	Surface à construire	Chemin existant à conforter	Voie structurante en double sens
Périmètre opérationnel	Coulée verte accompagnant le ruisseau à créer	Chemin à créer	Accès aux îlots et parcelles directement depuis la nouvelle voie (pas d'impasse)
Ruisseau	Principe de noue à créer	Principe de prolongement hors OAP	Orientation du faitage perpendiculaire ou parallèle à la voie
Haie à préserver	Principe d'espace de mise en relation du secteur historique du faubourg et du nouveau quartier.		



Orientation d'aménagement n° 1 : Secteur de Landaize - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

Secteur destiné au développement futur du faubourg de Landaize à vocation essentiellement de logement.
Secteur pouvant être phasé en plusieurs 2 tranches d'aménagement :
PHASE 1 = lot A + lot B / PHASE 2 = lot C + lot D

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN PLACE D'UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE**

- Création d'une nouvelle voirie structurante au cœur du futur quartier permettant de desservir l'ensemble des tènements riverains (voie double sens intégrant des continuités piétonnes, des stationnements linéaires et des plantations d'alignement). ❶
- Mise en place d'une trame bleue structurante (noues et fossés) sur l'ensemble du quartier assurant la gestion de eaux pluviales des espaces publics et potentiellement celle des îlots bâtis (optimisation du foncier/diminution des contraintes par parcelle).
- Création d'une coulée verte servant d'écrin au ruisseau du Ponant. La largeur de ce couloir sera variable sans jamais être inférieur à 10m. ❷
- Installation d'une strate arborée importante sur les espaces publics ou collectifs.
- Maintien de la haie champêtre au Sud-Ouest du secteur : cette dernière pouvant faire l'objet d'une taille de rabattage pour une bonne cohabitation avec les futurs logements. ❸
- Création d'un chemin piéton à l'ouest permettant de rejoindre la base de loisirs. ❹
- Création d'un chemin en lisière de la frange sud. ❺
- Création d'un chemin jouxtant le ruisseau du Ponant de la rue de l'Amiral Serpollet à la base de loisirs. ❻

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer de petits îlots mixtes en matière de typologie architecturale : à l'intérieur d'un même tènement, on travaillera des formes urbaines variées (maison individuelle, maison de village accolée, bâtisse intermédiaire).
- Organiser le bâti le long de la rue pour privilégier des jardins à l'arrière.
- Orienter le bâti avec un faitage principal perpendiculaire ou parallèle à la rue.
- Développer des bâtiments sur plan carré ou rectangulaire.
- Le corps principal de chaque bâtiment sera à minima en R+1 et n'excédera pas la hauteur au faitage ou à la gouttière autorisé au règlement de la zone.
- Organiser le stationnement sous forme de petite poche adoptant un vocabulaire de cour arborée.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT A TERME : 60 LOGEMENTS

> lot A	:	10 logements
> lot B	:	15 logements
> lot C	:	10 logements
> lot D	:	25 logements

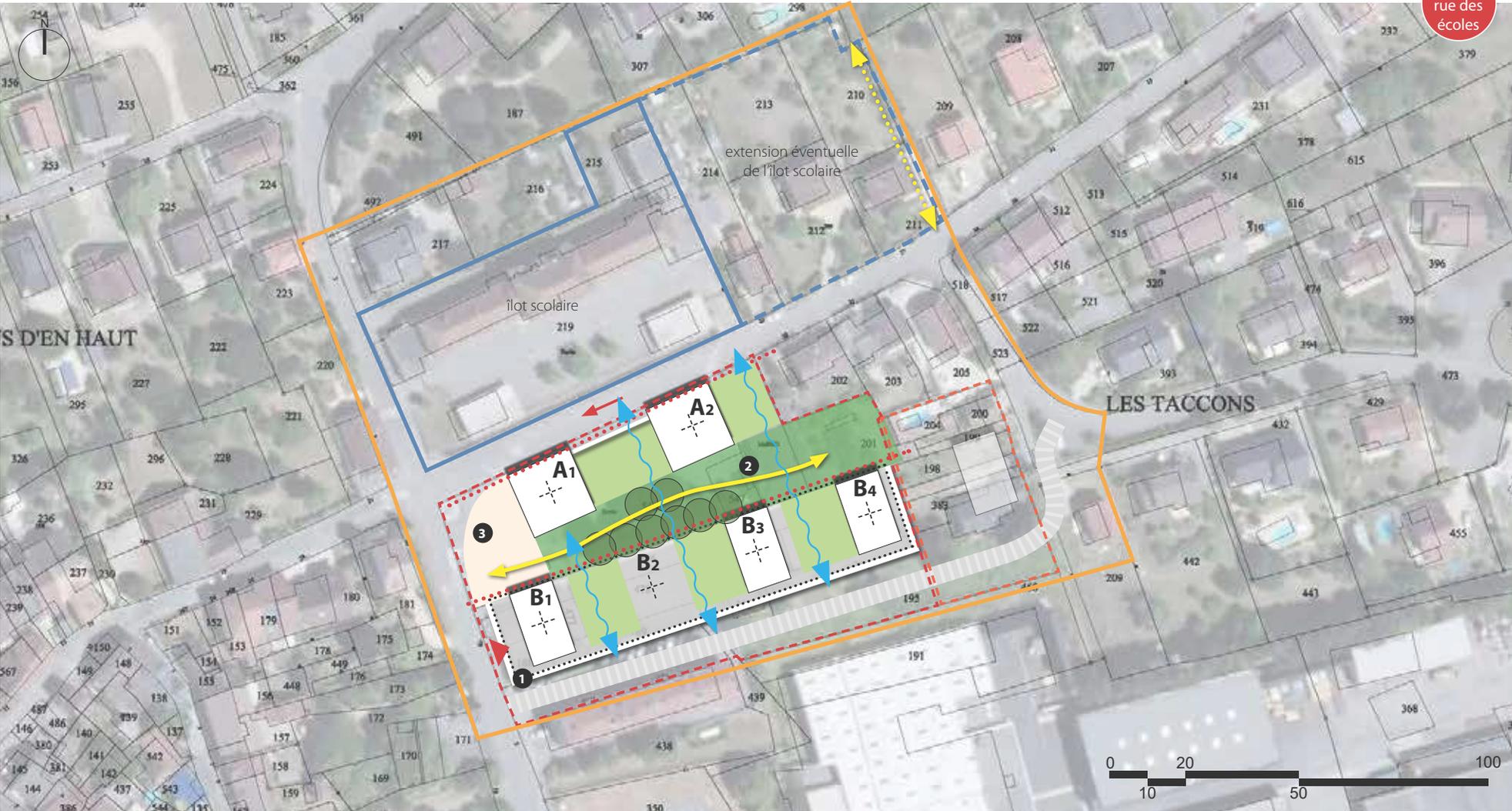
Schéma de principe de structuration de la nouvelle voie de desserte :

Orientation d'aménagement n° 2 : Secteur rue des Ecoles - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

Périètre de l'OAP	Surface de stationnement souterrain à privilégier	Principe de desserte piétonne interne	Soutènements à conforter ou à créer
Périètre opérationnel	Espace de pleine-terre à minima	Principe de prolongement hors OAP	Hypothèse d'emprise bâtie et orientation du faîtage
Agrandissement du périètre opérationnel	Espace vert sur dalles ou pleine-terre	Principe de voirie de bouclage éventuelle	Alignement
	Accès unique au stationnement souterrain	Platanes existants à conserver	transparence visuelle
			Espace vert de placette publique

OAP
rue des écoles



Orientation d'aménagement n° 2 : Secteur Rue des écoles - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

Secteur destiné au développement futur d'un îlot dense de centre-ville. La bâtiment sera majoritairement destiné à de l'habitat collectif ainsi qu'à quelques rez-de-chaussée commerciaux ou d'activité, en particulier le long de la rue des écoles.

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN PLACE D'UN OPÉRATION D'ENSEMBLE DENSE**

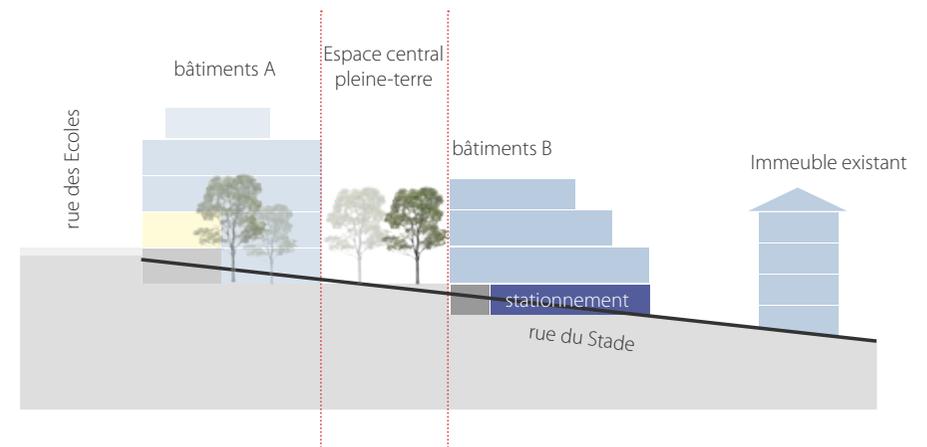
- Insertion des bâtiments et des niveaux de sous-sol dans la pente :
 - ♦ Création d'une nappe de stationnement en frange Sud de l'îlot permettant de rentrer à niveau en latéral depuis la rue du Stade. Nappe de stationnement avec éclairage naturel. ❶
 - ♦ Création en frange Nord, de bâtiments avec RDC haut (côté rue des écoles) et RDC bas (côté cœur d'îlot)
- Principe d'implantation en peigne pour maintenir des effets de transparence sur la ville basse.
- Maintien d'un espace de pleine-terre en cœur d'îlot afin de préserver les platanes et/ou de planter de nouveaux arbres tiges de moyen et grand développement. ❷
- Création d'un cœur d'îlot entièrement piéton, privilégiant les espaces plantés (60% minimum) et les surfaces minérales drainantes.
- Épaisseur de terre-végétale sur dalle : 80cm min afin de créer de véritable espace vert en surface.
- Création d'une limite en clôture faisant office de garde-corps en serrurerie à barreaudage verticale laissant la transparence de l'îlot.
- Maintien d'une possibilité d'extension de l'opération à l'Est : prolongement de la nappe de stationnement et construction d'un bâtiment supplémentaire.
- Création d'un placette parvis à l'angle de la rue des Écoles et de la rue du Stade. ❸

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot dense associant plusieurs plots de logement sur un même socle.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Ne pas mettre de logement à niveau des rues : réserver ces surfaces à des locaux tertiaires, commerciaux, ou associatifs/collectifs.
- Ne réaliser que des espaces verts collectifs et privilégier des espaces de terrasses privatifs.
- Privilégier des toitures terrasses végétalisées pour minimiser la hauteur des bâtiments.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 60 LOGEMENTS

> îlot A1 :	14 logements + locaux sur rue / R+2+attique
> îlot A2 :	14 logements + locaux sur rue / R+2+attique
> îlot B1 :	8 logements / R+1+attique
> îlot B2 :	8 logements / R+1+attique
> îlot B3 :	8 logements / R+1+attique
> îlot B4 :	8 logements / R+1+attique

Coupe de principe d'intégration des bâtiments dans la pente

Orientation d'aménagement n° 3 : Secteur Gare - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

	Périmètre de l'OAP		Surface à construire		Voie verte structurante et chemins à créer		Bâtiment de logement
	Périmètre opérationnel		Ensemble mutable		Principe de prolongement hors OAP		Bâtiments tertiaires
	Talweg/fossé à préserver		Espace vert central et frange verte		Voie structurante en double sens		Frange paysagère qualitative
					Accès aux îlots et parcelles		



Orientation d'aménagement n° 3 : Secteur Gare - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

OAP destinée à accompagner la mutation de l'îlot Gare afin de le lui permettre de devenir un îlot urbain, dense, riche d'activité, attractif, perméable aux modes doux. C'est un secteur qui doit permettre de développer du logement en étage, des rez-de-chaussée tertiaires ou commerciaux, voire des bâtiments uniquement dédiés à de l'activité tertiaire en vitrine des voies SNCF.

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN PLACE D'UNE DESSERTE ET D'UN NOUVEAU COMPARTIMENTAGE**

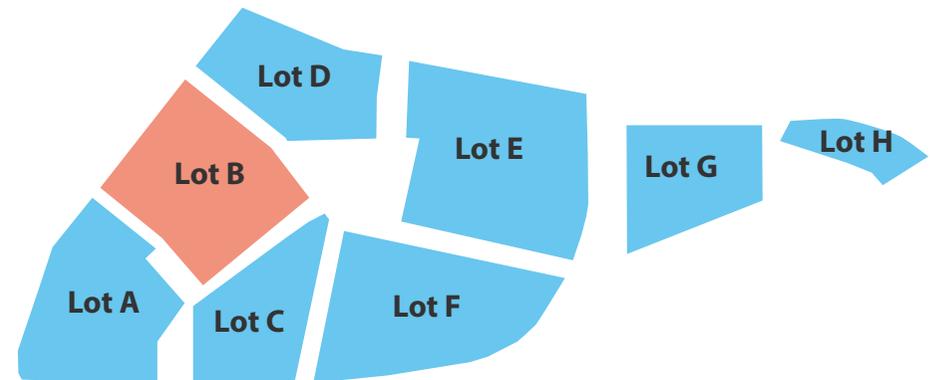
- Maintien des qualités environnementales du site :
 - ♦ Préservation du talweg et de son écosystème, ❶
 - ♦ Maintien d'un espace vert de pleine-terre au cœur du grand îlot 'Gare' > futur jardin public
- Création d'une nouvelle voirie de desserte de l'îlot permettant de mieux desservir les terrains libres du centre. Cette voie doit rester à faible trafic et pourra être envisagée en sens unique, en voie de rencontre, avec quelques stationnements si nécessaire. ❷
- Création d'une voie verte permettant depuis la gare de desservir le cœur d'îlot et de connecter la liaison menant au collège et au secteur de la plaine. ❸
- Création de cheminement secondaire pour rendre l'îlot au maximum perméable. ❹
- Créer en cœur d'îlot, des espaces publics et des rez-de chaussée/jardin attractifs et ouverts, lisible depuis les voies principales périphériques,
- Organiser le bâti en sous-îlot, pour permettre une meilleure évolution des parcelles actuelles.
- Faire disparaître à terme, les logements individuels qui n'auront plus leur place au sein de l'îlot urbain.
- Accompagner l'ensemble de l'îlot et des promenades d'une strate végétale conséquente.
- Envisager de remonter progressivement le niveau de l'îlot et des seuils de construction pour permettre des stationnements semi-enterrés si le niveau de la nappe ne permet pas de les enterrer complètement.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Limiter autant que possible les logement en rez de chaussée lorsqu'ils ne pourront pas disposer d'espace d'intimité suffisant.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.
- Offrir des locaux d'activités (tertiaires et commerciaux) de qualité.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION :

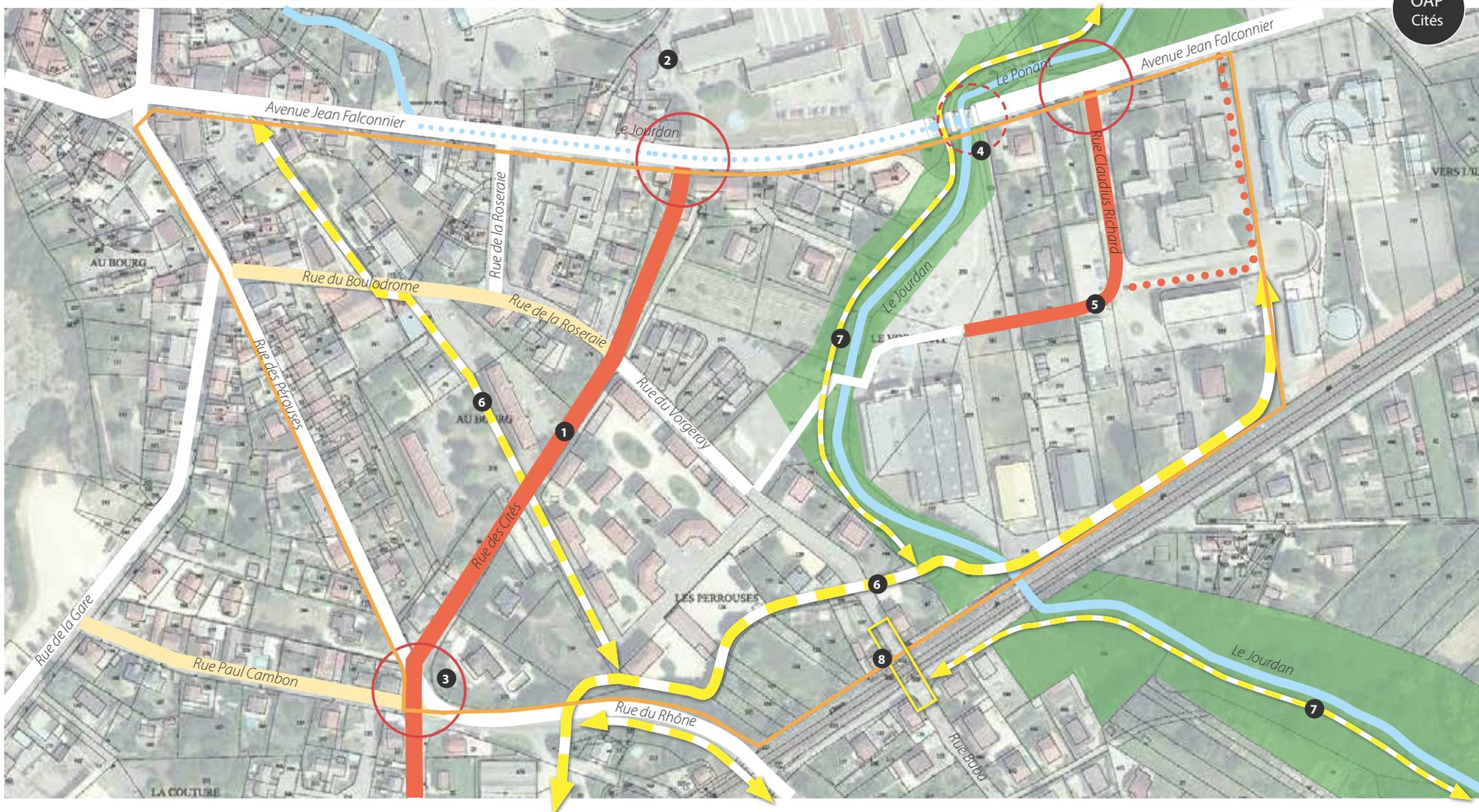
- > lot A : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot B : ancienne usine / R+2+attique / 44 logements + 1 000 m2 de locaux en RDC
- > lot C : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot D : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot E : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot F : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot G : pas d'évolution à court et moyen terme
- > lot H : pas d'évolution à court et moyen terme

Principe de compartimentage de l'îlot Gare

Orientation d'aménagement n° 4 : Secteur Cités - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie existante
-  Voirie à conforter
-  Voirie/axe à créer
-  Voirie hypothétique
-  Ruisseaux du Ponant et du Jourdan
-  Jourdan canalisé
-  Carrefour à aménager
-  Carrefour à supprimer
-  Voie verte structurante et chemins à créer



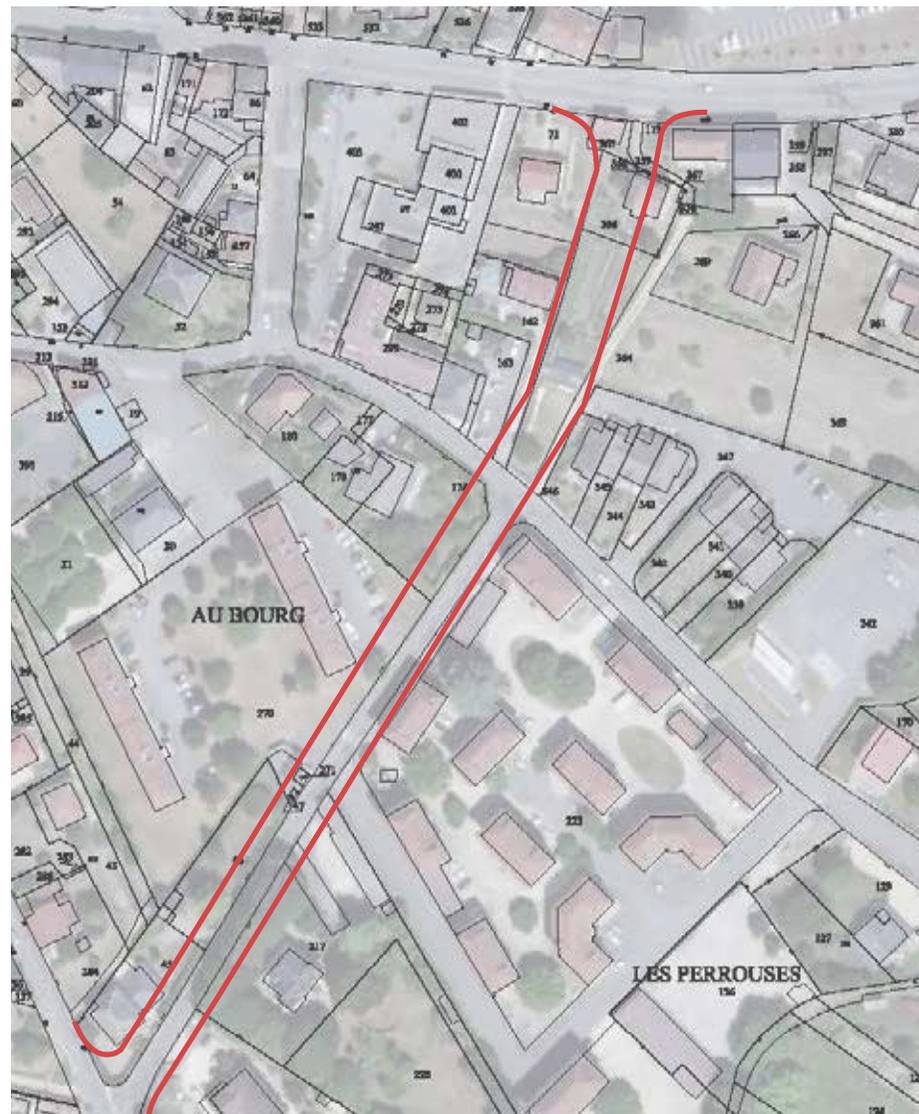
Orientation d'aménagement n° 4 : Secteur 'Cités' - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

OAP destinée à accompagner la mutation de l'îlot 'Cités'. Ce dernier souffre aujourd'hui d'un déficit de perméabilité et donc d'attractivité. Les deux cités des cheminots tombent peu à peu en désuétude et devront faire dans les années à venir d'une restructuration en profondeur. La mauvaise desserte accentue l'impression d'arrière de cette frange urbaine. Ce secteur de centre-ville conserve pour vocation première l'habitat. Néanmoins, pour en faire un quartier comme les autres, on cherchera à y implanter des activités ou un équipement moteur : faire du quartier des cités un lieu de destination, ouvert sur le reste de la ville.

Objectifs fixés pour ce secteur :**OUVERTURE DU QUARTIER PAR LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE VOIRIE STRUCTURANTE**

- Création d'un nouveau barreau structurant permettant de rejoindre la pôle 'Gare' depuis l'avenue Jean Falconnier, de manière évidente, sans passer par la place Louis Mathieu. L'itinéraire choisi empruntera : ①
 - ♦ le tracé de la rue des Cités, nécessitant d'élargir l'emprise afin d'avoir un gabarit confortable de voie à double sens,
 - ♦ le prolongement de la rue des Cités sur des parcelles privées. Il s'agira d'une création complète de voie sur des jardins et d'une nouvelle intersection sur l'avenue Jean Falconnier, nécessitant la démolition d'une bâtisse.
 - ♦ Ce nouveau tracé pourra être un jour prolongé au delà de l'Avenue, entre le stade et le site industriel. ②
- Confortement du carrefour Pérouses / Cambon / Rhône / Cités. ③
- Suppression du point noir de l'intersection de la voie d'accès au supermarché et de l'avenue Jean Falconnier. Cette intersection sera supprimée au profit d'un aménagement mettant en valeur le franchissement du Jourdan et sa ripisylve. ④
- La rue Claudius Richard sera confortée dans ses aménagements pour tous les modes de déplacement et offrira une pénétrante en direction du supermarché, face à l'allée du Collège. ⑤
- Le plan guide fait figurer 2 grands itinéraires modes doux traversant le quartier du Nord au Sud et d'Est en Ouest. ⑥
- Le tracé du ruisseau du Jourdan deviendra également à terme un support de promenade pédagogique. ⑦
- Création d'un nouveau franchissement piéton des voies ferrées. ⑧

Détail des parcelles impactées par le nouveau barreau : largeur 14m50

Orientation d'aménagement n° 4 : Secteur 'Cités' - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

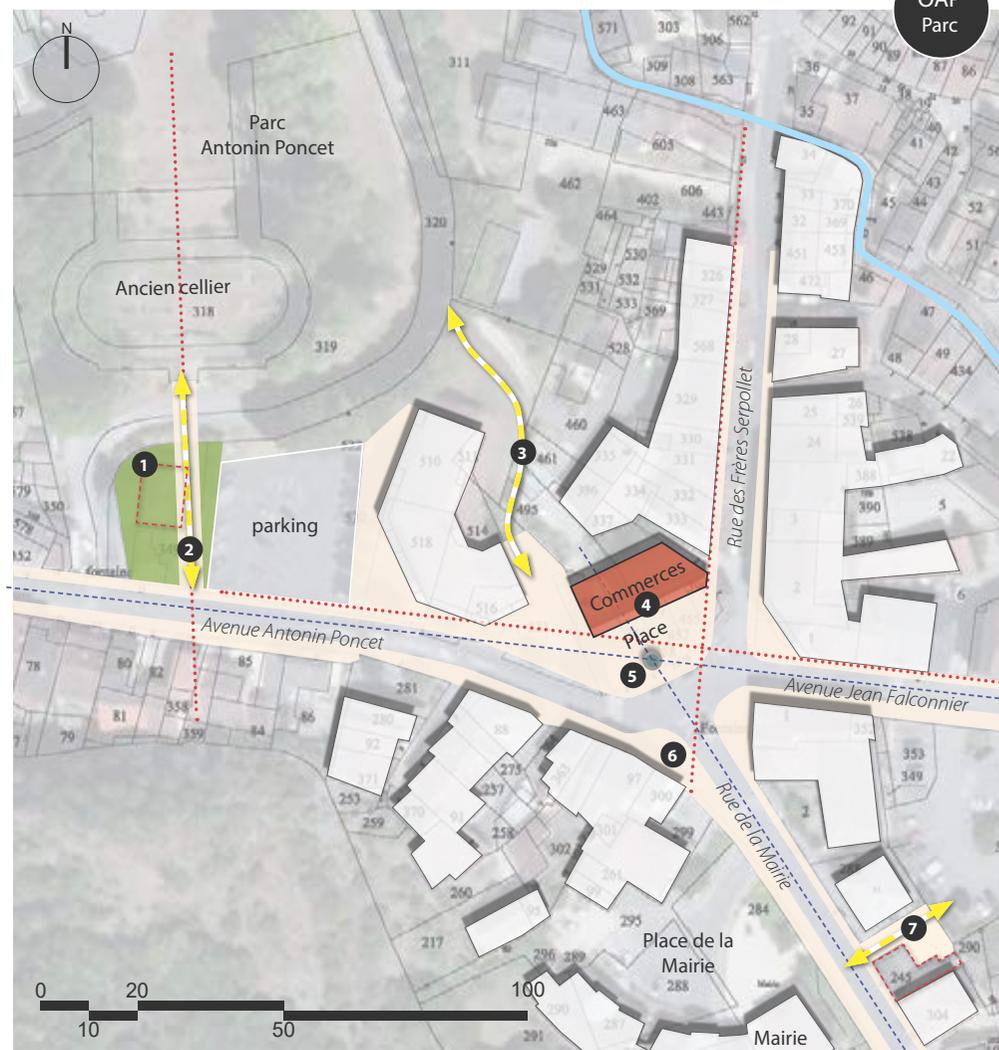
Gabarit potentiel de la voie : 14m50 de large



Orientation d'aménagement n° 5 : Secteur Parc - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Légendes :

-  Périmètre de l'OAP
-  Espace piéton à conforter
-  Ruisseaux du Ponant et du Jourdan
-  Axe de composition
-  Alignement bâti
-  passage / continuité piétonne à créer
-  Fontaine déplacée à l'intersection des perspectives



Orientation d'aménagement n° 5 : Secteur Parc - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PROSPECTIF A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

OAP destinée à accompagner l'agrandissement et le réaménagement de la place Louis Mathieu et à remettre en valeur le patrimoine paysager de la roseraie et du parc.

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN VALEUR DU CLOS PONCET ET DE L'ANCIEN CELLIER DEPUIS LA PLACE LOUIS MATHIEU**

- Démolition de l'habitation en contre-bas de la roseraie pour retrouver des perspectives plus généreuses depuis l'avenue Antonin Poncet, ①
- Création d'un glacis enherbé en parallèle du parking avec création d'une allée dans l'axe de la perspective du clos Poncet, ②
- Création d'une sente entre la grande allée du parc et la place Louis Mathieu. ③

AGRANDISSEMENT DE LA PLACE LOUIS MATHIEU

- Démolition du front bâti existant,
- Reconstruction d'un nouveau bâti reprenant la volumétrie des anciennes maisons, ④
- Agrandissement de la place au droit de la nouvelle façade et déplacement de la fontaine sur ce nouvel espace de place, ⑤
- Pincement de l'intersection de la rue de la Mairie et agrandissement des espaces piétons, ⑥
- Ouverture d'un passage de la rue de la Mairie au parking de l'Avenue Falconnier. Démolition ou réemploi de la petite maison en valorisant les deux façades (côté rue et côté parking). ⑦

Remise en valeur du patrimoine paysager du clos Poncet

Orientation d'aménagement n° 6 : Secteur de Martini - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

Périmètre de l'OAP	Surface à construire	Chemin à créer	Hypothèses d'implantation et sens de faitage
Périmètre opérationnel	Espaces verts collectif à créer	Voie de desserte en impasse	Principe de noue à créer
Ruisseau à conforter	Placette	Stationnement	Accès aux deux impasses véhicules depuis la rue de la Combe



Orientation d'aménagement n° 6 : Secteur de Martini - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel. Le bâti sera destiné à de l'habitat intermédiaire ou de la maison groupée/jumelée.

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN PLACE D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL OUVERT**

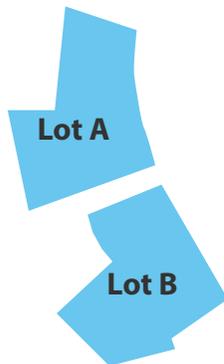
- Préservation et mise en valeur hydraulique et écologique du ruisseau. ①
- Création de voies en impasse permettant de desservir l'ensemble des habitations et la gestion du stationnement résidentiel. ②
- Création des deux cheminements permettant de suivre le ruisseau et de connecter la partie Nord de l'îlot : lotissement existant avec voie communale. ③
- Implantation d'espaces verts collectifs afin de créer une trame verte à l'intérieur de l'îlot.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un îlot résidentiel mixant le l'habitat groupé /jumelé ou intermédiaire.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 20%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 60 LOGEMENTS

- > lot A : 14 logements sous forme de 3 plots d'habitat intermédiaire
- > lot B : 8 logements groupés ou jumelés



Orientation d'aménagement n° 7 : Secteur du Péage - SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Légendes :

 Périmètre de l'OAP	 Surface à construire	 Chemin à créer	 Hypothèse d'emprise et d'implantation, sens de faitage
 Périmètre opérationnel	 Espaces verts collectif à créer	 Prolongement hypothétique hors OAP	 Maillage de noue à créer
 Ligne haute-tension	 Placette / lieu de vie	 Voie de desserte en impasse	 Accès à la voirie de bouclage depuis la rue de la Plaine et l'impasse du lotissement au Sud
		 Voie structurante en double sens	 Accès aux poches de stationnement
		 Stationnement privé	
		 Stationnement public	

OAP du Péage



Orientation d'aménagement n° 7 : Secteur du Péage - DESCRIPTION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT A RESPECTER

Esprit des orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :**Affectation du secteur :**

Secteur destiné au développement futur d'un îlot résidentiel de faubourg. Il s'agit de l'urbanisation du reste d'un îlot déjà urbanisé sur ses franges Ouest et Sud, permettant ainsi de rattacher l'ensemble du secteur du Péage à la rue du Rhône (axe primaire) et donc au passage sur voies ferrées conduisant au centre-ville.

Objectifs fixés pour ce secteur :**MISE EN PLACE D'UN FAUBOURG RÉSIDENTIEL RECOMPOSÉ**

- Inscription d'une trame viaire dans le prolongement de celle existante : voie à double sens structurante. **1**
- Création en partie Nord et sur la frange le long de la rue du Rhône d'un espace paysager à usage collectif/public. Cet espace doit permettre de créer une transition de qualité avec la rue du Rhône et offrir des espaces de vie collectifs. **2**
- Création de deux impasses véhicules pour compléter le dispositif viaire, **3**
- Création de stationnement public sur la voie de bouclage dans le secteur le plus dense, **4**
- Organiser le stationnement résidentiel sur les lots les plus denses (A et B) sous forme de cour ombragée, **5**
- Mettre en place un réseau de noues et fossés afin de gérer les eaux de pluie des espaces collectifs. Prévoir un dispositif de rétention plus conséquent si nécessaire par le biais d'une prairie décaissée inondable ou autre dispositif aérien non technique,
- Prendre en compte dans tout aménagement le passage de ligne aérienne moyenne tension.

OFFRE DIVERSIFIÉE DE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Développer un faubourg résidentiel dense se raccordant à l'existant et proposant une diversité de typologies de logement : habitat intermédiaire, habitat groupé/jumelé et habitat individuel pure.
- Les typologies d'habitat développées ne devront pas dépasser le R+1 et proposer des volumétries sobres et compactes, sur plan carré ou rectangulaire. Inspiration de longères ou de bâtisses agricoles.
- Proposer uniquement des logements traversants ou en double orientation.
- Intégrer un pourcentage de logements sociaux de 15%.

OBJECTIF POTENTIEL DE LOGEMENT DE L'OPÉRATION : 50 LOGEMENTS

- > lot A : 16 logements / habitat intermédiaire / R+1
- > lot B : 22 logements / habitat intermédiaire + habitat jumelé / R+1
- > lot C : 6 logements / habitat jumelé et individuel / R+1
- > lot D : 6 logements / habitat jumelé et individuel / R+1

Gabarit de principe de la voie de bouclage avec stationnement en bataille



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.

Constat (Syndicat mixte du bassin versant du SERAN)

Ces deux cours d'eau dans leur partie urbaine ont subi une mise au droit et un corsegeage systématique.

Le Jourdan avant sa confluence avec le Lône a même été mis sous terre sur près de 300m. L'intérêt écologique de ces hydrosystèmes est donc fortement altéré. Toutefois, de l'usine CIAT au passage sous le canal CNR, la faible pente permet un développement de végétation aquatique qui apporte une attractivité habitationnelle non négligeable pour un tronçon de cours d'eau urbain rectifié. La thermie restant fraîche, un peuplement atypique de chabot, truite, épinoche, perche et brochet s'est installé (Bulle & Dufour 2012). Des conditions de développement adéquates pour l'ichtyofaune semblent donc réunies. Des travaux d'améliorations habitationnelles couplés à un aménagement paysager des berges apparaissent ainsi fort judicieux.

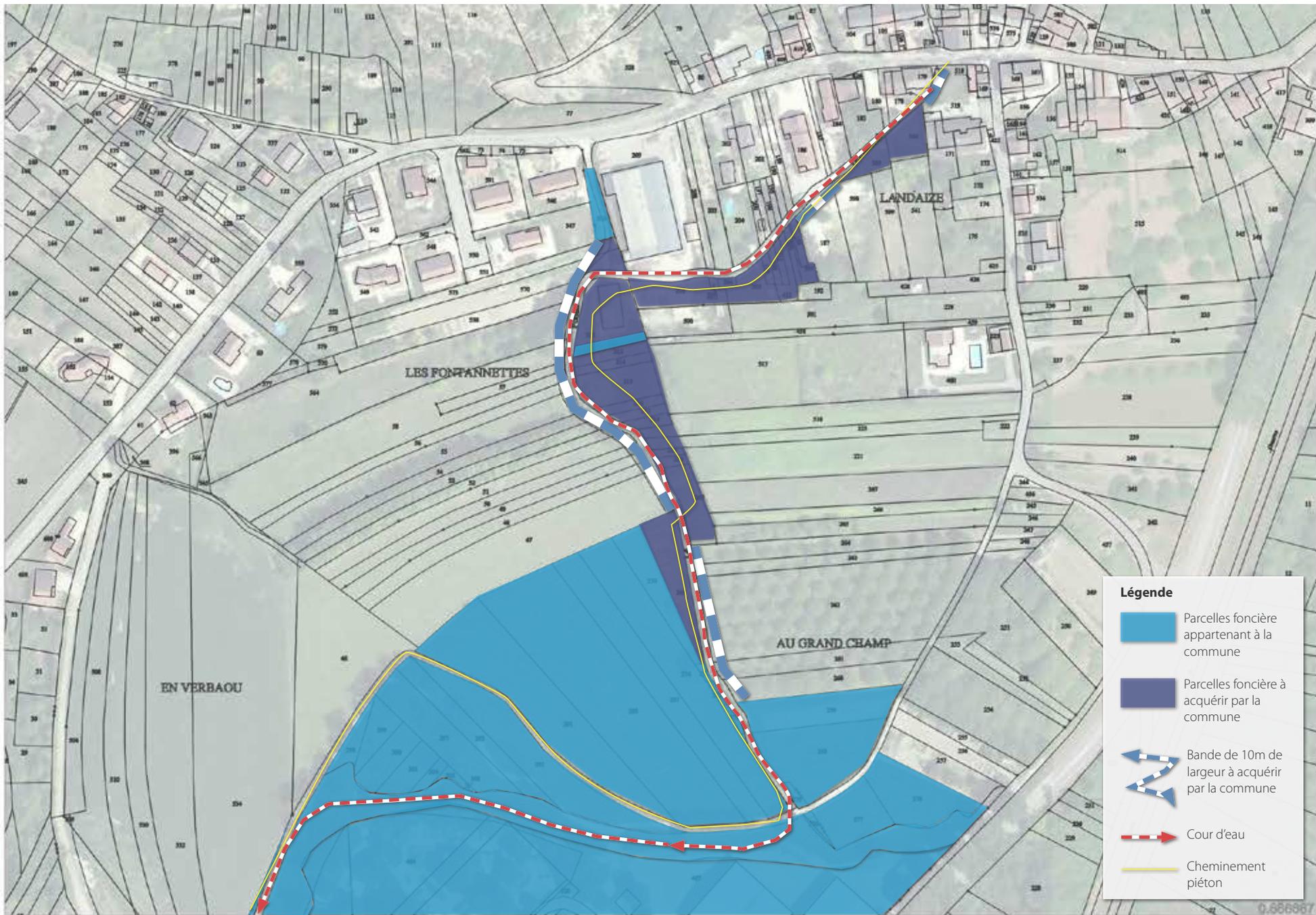


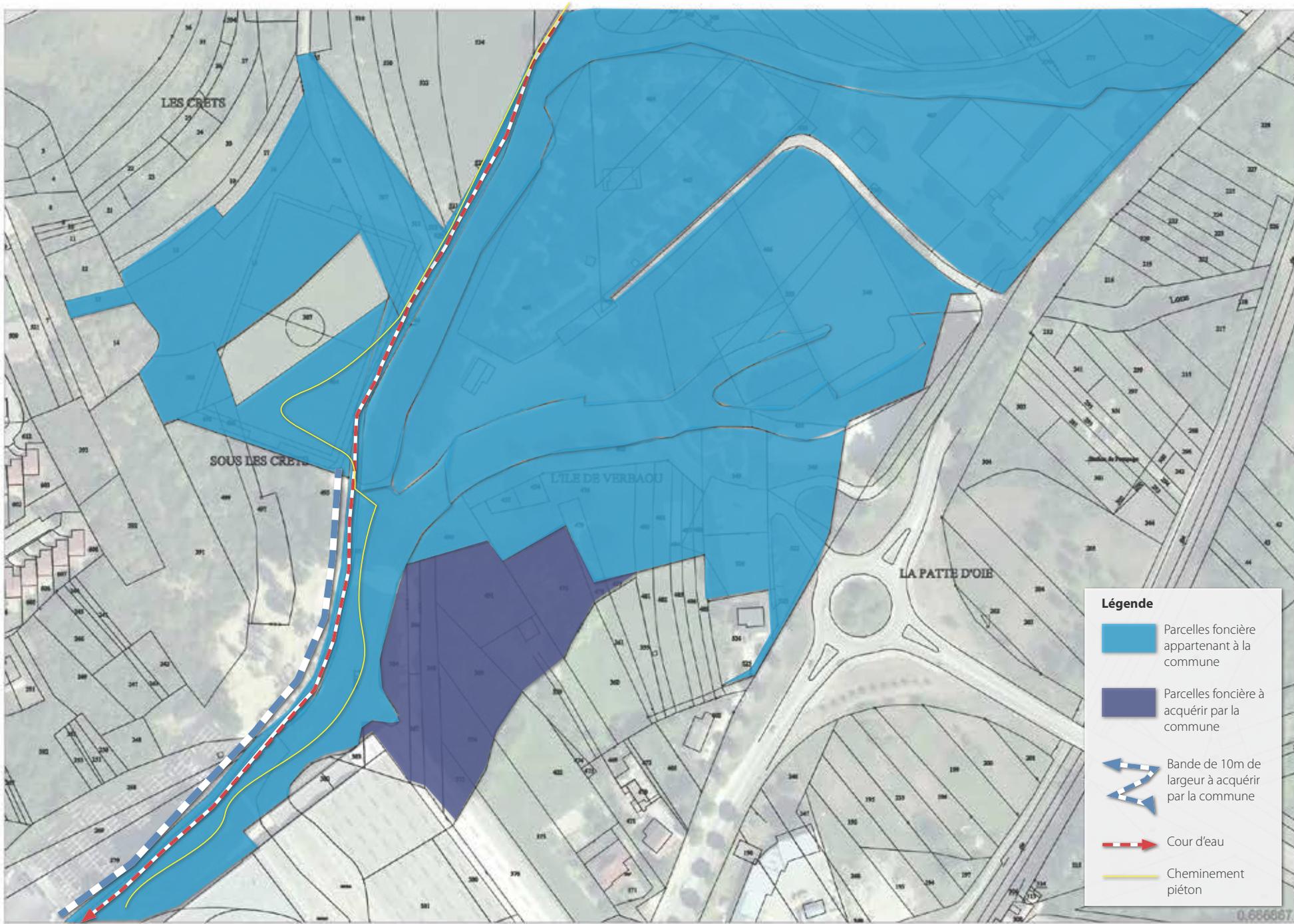
Enjeu

- Affirmation de l'entité naturel traversant le cœur de village,
- Faire de cet axe naturel un support de découverte et de promenade,
- Diversifier de l'habitat aquatique. Amélioration de l'aspect paysager,
- Gagner en gabarit hydraulique.

Objectifs visés – gains escomptés

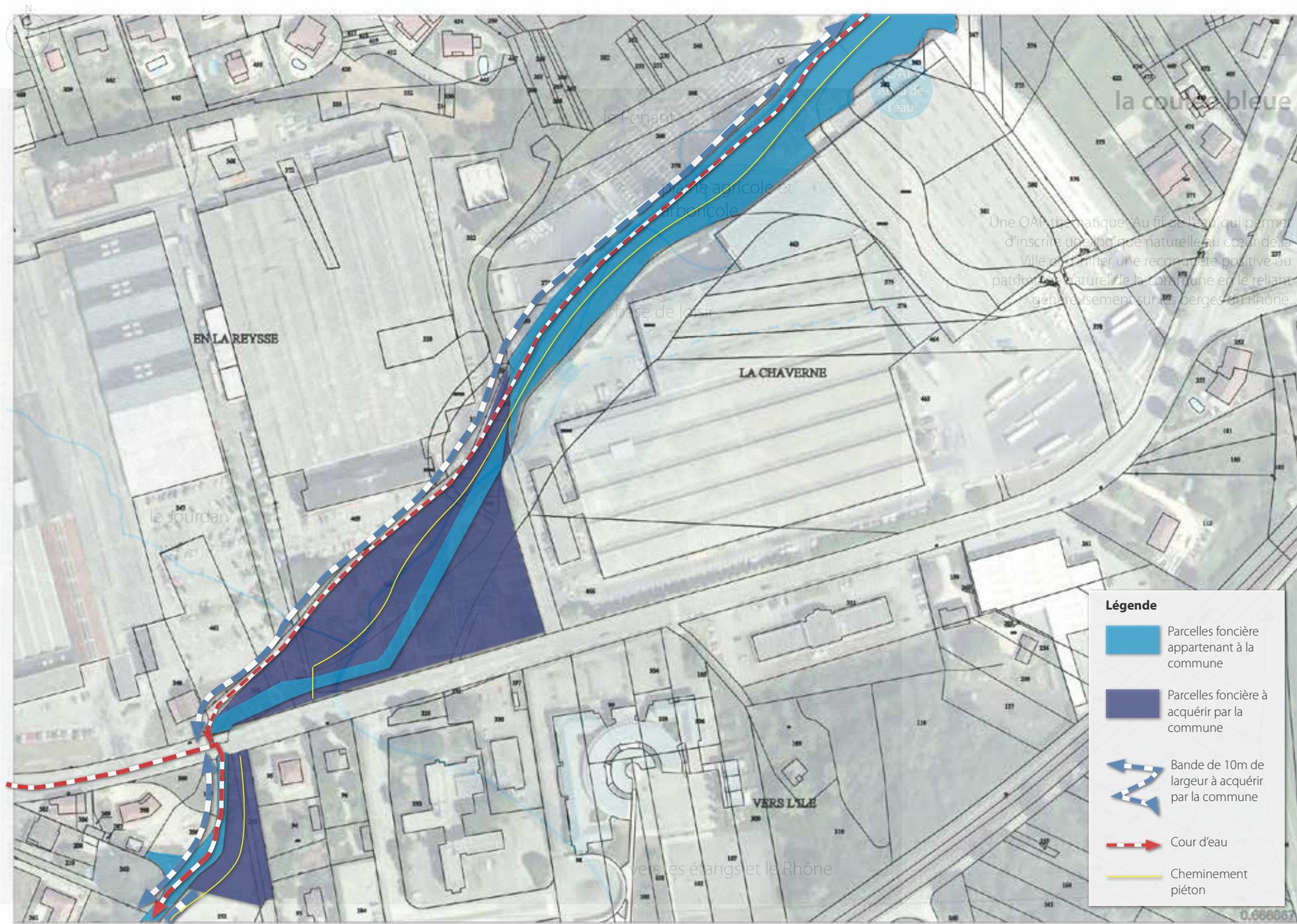
- Amélioration de la qualité paysagère de la traversée du village de Culoz,
- Mise en relation de différent pôle de la commune au travers de la coulée bleue,
- Gain écologique global pour la biocénose aquatique.





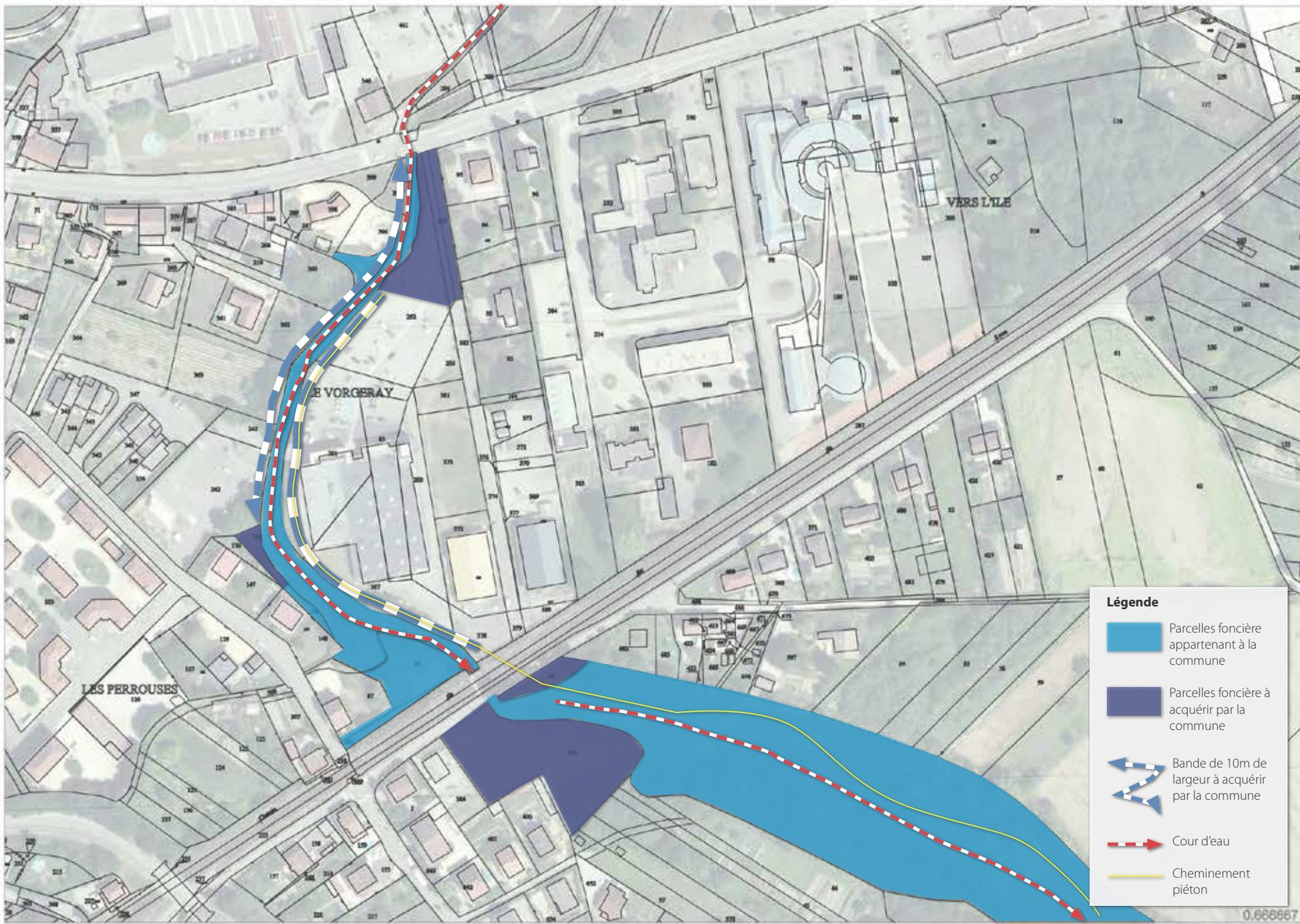
Légende

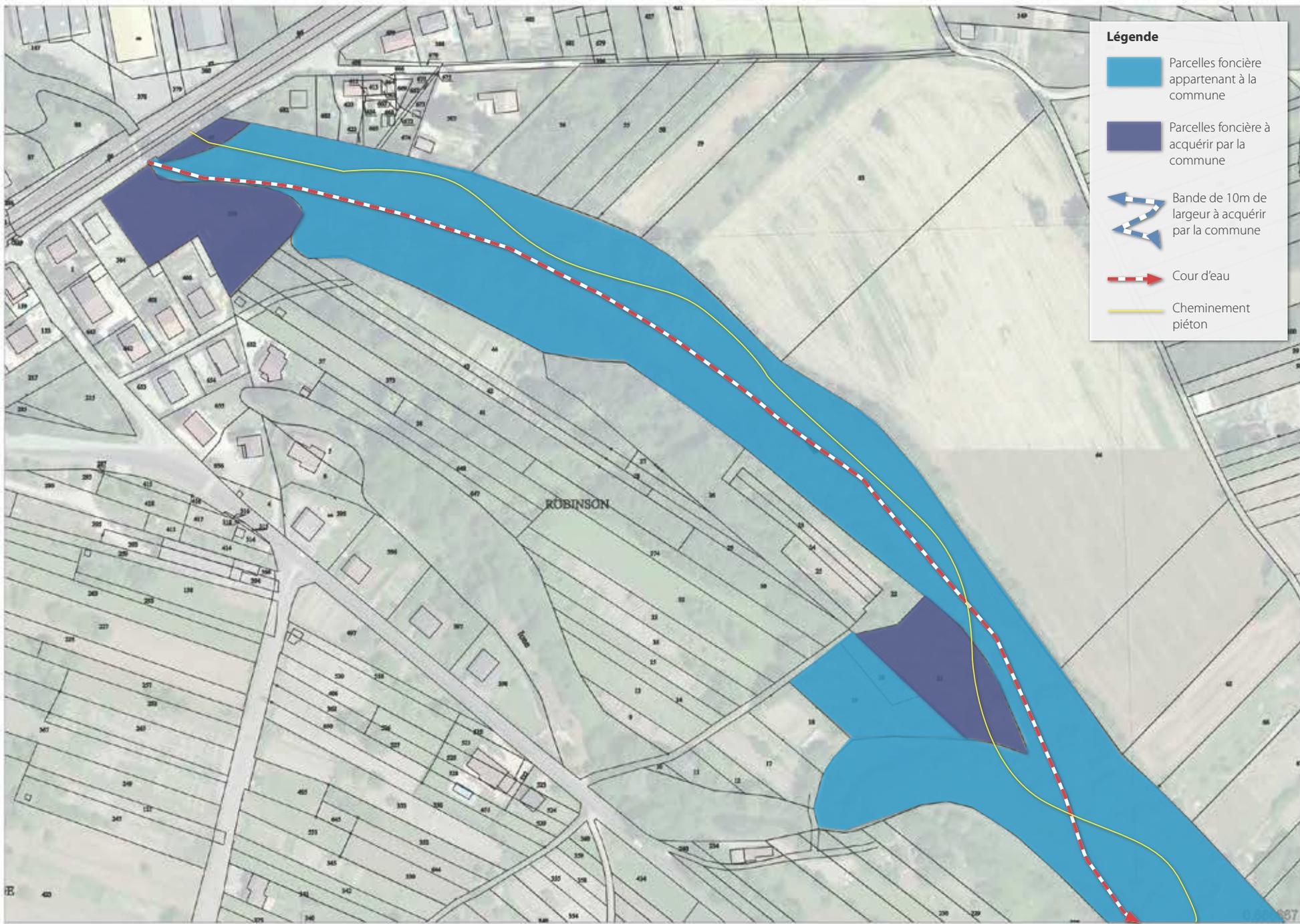
-  Parcelles foncière appartenant à la commune
-  Parcelles foncière à acquérir par la commune
-  Bande de 10m de largeur à acquérir par la commune
-  Cour d'eau
-  Cheminement piéton



Légende

-  Parcelles foncière appartenant à la commune
-  Parcelles foncière à acquérir par la commune
-  Bande de 10m de largeur à acquérir par la commune
-  Cour d'eau
-  Cheminement piéton

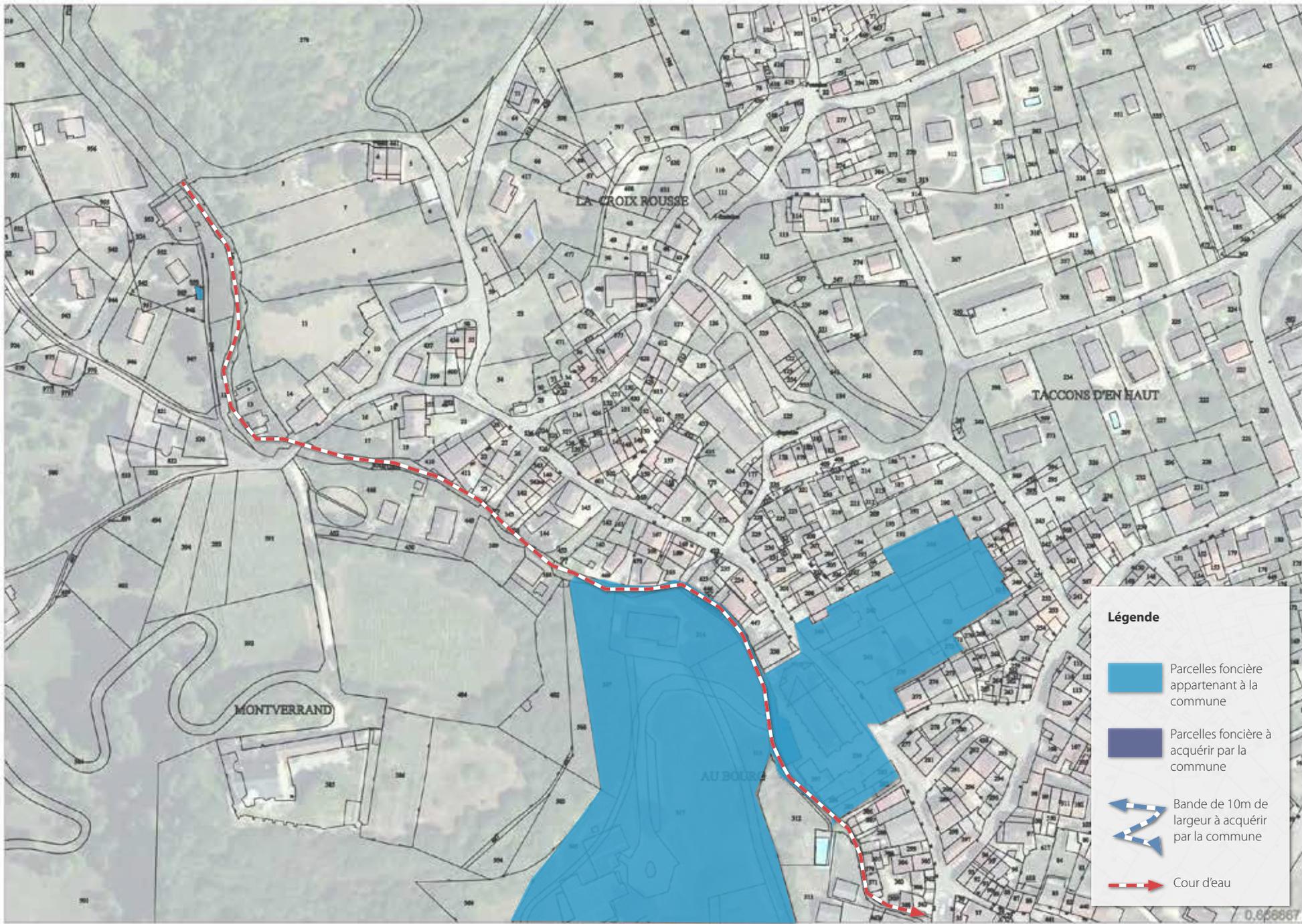






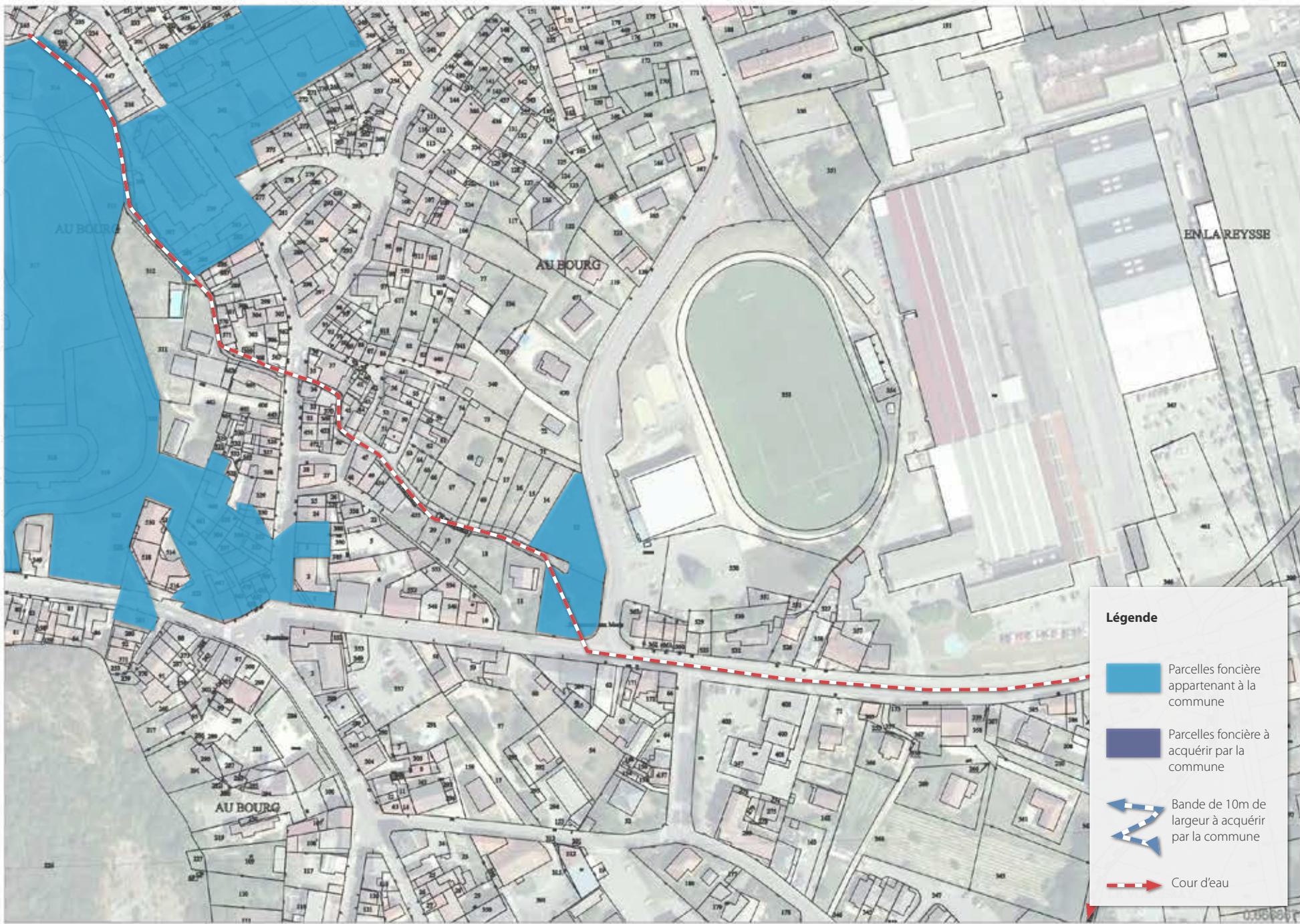
Légende

-  Parcelles foncière appartenant à la commune
-  Parcelles foncière à acquérir par la commune
-  Bande de 10m de largeur à acquérir par la commune
-  Cour d'eau
-  Cheminement piéton



Légende

-  Parcelles foncière appartenant à la commune
-  Parcelles foncière à acquérir par la commune
-  Bande de 10m de largeur à acquérir par la commune
-  Cour d'eau



N u a n c i e r

4

CULOZ (01)

Nuancier de couleur

Cahier de prescriptions et conseils d'utilisation des nuances de couleurs dans les projets de rénovation ou de constructions neuves



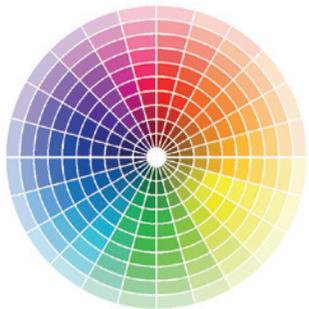
Document annexe intégrée à la révision du PLU de la commune de CULOZ

PRÉCONISATIONS

- Une couleur ne se choisit jamais isolée, ou éloignée des teintes avec lesquelles elle sera en contact. Pierre, façades voisines, environnement...
- Le blanc a un impact trop fort dans le paysage.
- Pas d'utilisation de blanc en façade.
- Les tons en façade seront de moyen clair à moyen foncé.
- Les tons les plus clairs sont à utiliser pour les modénatures, encadrements, chaînages d'angle.
- Les tons trop saturés sont proscrits en façade.

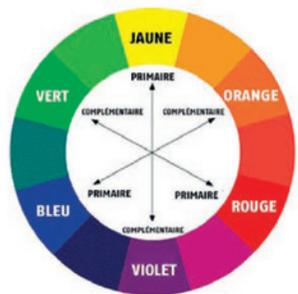
A SAVOIR

- Dans un nuancier une tonalité semble toujours plus foncée et moins vive que sur le mur.



Le cercle chromatique

Les couleurs primaires sont situées à 120° les unes des autres. Les couleurs secondaires alternent avec les couleurs primaires



Les couleurs complémentaires

La complémentaire d'une couleur lui est diamétralement opposée sur le cercle, l'association des deux ramène au neutre.

Les complémentaires principales :

- Rouge - vert
- Bleu - orange
- Jaune - violet

Chaque nuance du cercle chromatique a sa couleur complémentaire.

Une palette par typologie de supports

Les toits

Les façades (murs de façades)

Les huisseries et menuiseries (portes, fenêtres, volets)

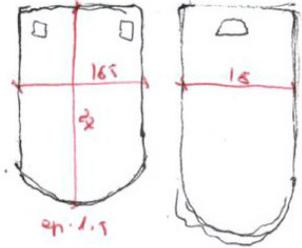
Les devantures

Les serrureries, ferronneries et clôtures

Les piscines et bassins

Tuiles de terre cuite écailles petit moule 55/65 tuiles minimum/m².

Tuiles de terre cuite écailles ronde longueur 40/45 tuiles minimum/m².



Exemple de couverture en tuiles mécaniques avec faitage en tuiles rondes scellées



Tuile mécanique losangée

Tuile mécanique à côtes



Tuile mécanique plate

Tuile mécanique plate



Les toits

Ils seront en tuile de terre cuite La couleur des tuiles doit être de la teinte brun-rouge.

(exemple Alpha 10 Ste Foy Rouge nuancé ou Rouge Ancien)

Sur le bâti ancien, on privilégiera les tuiles dites 'traditionnelle', écaille petit moule.

Exemple de teinte de toiture / tuiles



Les devantures

Les devantures de magasin

Les devantures de magasins jouent un rôle essentiel dans la scénographie urbaine et la personnalisation des centres-villes. Dans la mesure du possible, le respect des menuiseries traditionnelles en bois est un atout important pour la qualité visuelle du patrimoine urbain. Il est possible également de trouver des devantures plus contemporaines. Lors de la pose de rideaux métalliques, le coffre d'enroulement devra être intégré à l'intérieur du bâtiment. Ces rideaux devront être ajourés (grilles).

Afin de faciliter le choix des commerçants pour créer leur identité commerciale, le nuancier-conseil présente une sélection de références de couleurs adaptées à leurs attentes, tout en respectant le patrimoine coloriel de la Ville de Culoz.



Les éléments décoratifs et typographiques des commerces. Les menuiseries des devantures peuvent adopter le décor d'autrefois, avec de discrètes moulures pour souligner les panneaux : ces moulures peuvent être soit noyées dans la couleur générale, soit mises en relief par un contour de valeur plus claire. Il est important de ne pas trop contraster ce rechargement (en blanc par exemple) mais de se limiter à un contraste de valeur aussi discret que possible : nous recommandons par exemple, d'utiliser la même couleur éclaircie à environ 55%.



5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

EXEMPLE DE FOND DE BASSIN AUTORISÉE



EXEMPLE DE COUVERTURE DE BASSIN AUTORISÉE



Les piscines et bassins

Les fonds de bassin

Quelque soit le matériau de finition du bassin (liner, enduit, carrelage, mosaïque), une vigilance sera apportée à rendre ces éléments le plus discret possible dans le paysage vue du dessus.

Les fonds de bassin jouent considérablement sur la saturation de la couleur de l'eau perçue.

Afin d'être le plus naturel possible, privilégiera les teintes allant du gris clair au gris anthracite, voire noir.

Les teintes bleutés ou beiges sont proscrites.

Les couvertures ou rideaux

Le Climat de Culoz impose la fermeture des bassin et piscine la plus grande partie de l'année. De ce fait la couverture ou le rideau utilisé à la recouvrir le bassin, reste l'élément le plus longtemps visible.

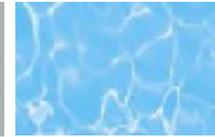
Par conséquent et vu l'importance de la surface au cœur d'un jardin, on recherchera à neutraliser sa présence par une couleur éteinte, neutre ou d'inspiration naturelle.

Le matériau devra avoir une finition mate afin de limiter les reflets et la réverbération.

fond gris clair



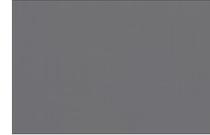
eau bleue ciel



fond gris clair



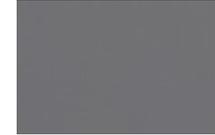
fond gris moyen



eau bleue sombre



fond gris moyen



fond couleur pelouse



TEINTES PROCRITES

fond sable



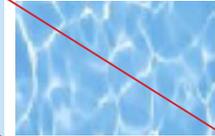
eau bleue turquoise

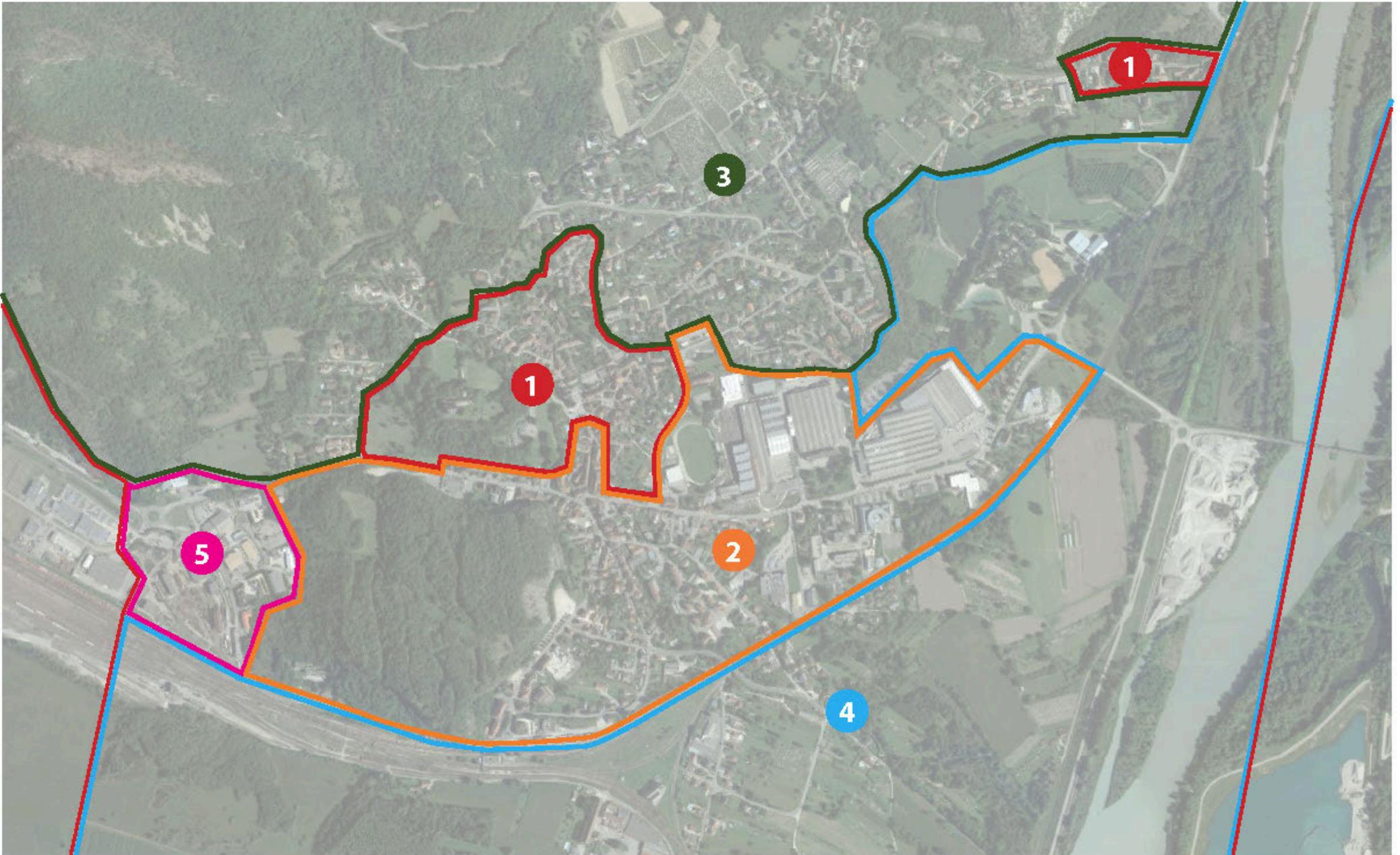


fond bleu ciel



eau bleue





Les secteurs historiques et de faubourg

Les grands objectifs

Conforter l'homogénéité déjà régnante de cette partie historique de la ville, et l'harmonie qui s'en dégage.

Mettre en exergue les teintes naturelles apportées par la présence de la pierre calcaire et des enduits à la chaux.

Apporter des touches de personnalisation légèrement colorées pour relever certains détails de façade.

Faire ressortir les modénatures de façade, les pierres de tailles ainsi que les chaînage d'angle sans pour autant en faire des éléments trop contrastants.

Les grands principes

Les enduits ou joint d'appareillage resteront dans des teintes très neutres et naturels.

Les soubassements (assez peu présents) devront être plus clairs que la façade.

Les huisseries, menuiseries, ferronneries et serrureries pourraient être dans des tons pastels ou de couleurs plus soutenues.



Les façades (murs de façades)

5 blancs colorés
Encadrements des
portes et fenêtres,
corniches et rives



15 teintes
Façades

Terre



Gris bleuté



Sable



5 blancs colorés
Soubassements



Les huisseries, menuiseries (portes, fenêtres, volets) serrureriers, ferronneries et clôtures



Les grands objectifs

Rapporter sur les rues actives du centre-ville des ambiances colorées autrefois présentes.

Favoriser les alternats de teintes et de tons pour accroître la diversité des façades et éviter les linéaires trop importants de même couleur.

Apporter un soins particulier à la mise en valeur des modénatures, à la préservation et réhabilitation des certains décors peints (uniquement motifs de modénature).

Composer la façade dans son ensemble avec tous les éléments s'y rapportant : devanture, toile, balcon et ferronnerie, etc...

Les grands principes

Chaque façade doit se détacher de celles d'à côté soit par un changement de teintes, soit par un changement de ton plus claire ou plus sombre de 50%.



Les façades (murs de façades)

5 blancs colorés
Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives



30 teintes
Façades

Vert bleuté



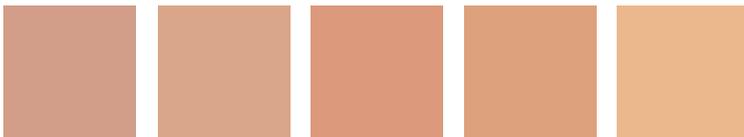
Jaune d'or



Ocre beige



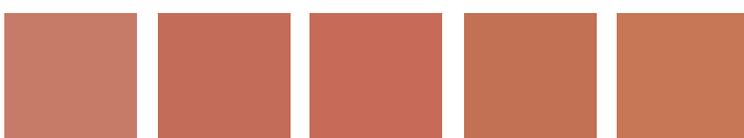
Ocre rose



Vieux rose



Brique



5 blancs colorés
Soubassements



Les huisseries, menuiseries (portes, fenêtres, volets) serrureries, ferronneries et clôtures



Les grands objectifs

Permettre l'intégration paysagère des bâtiments (essentiellement de l'habitat individuel) sur un flan de coteau très visible.

S'inscrire dans les tonalités du versant.

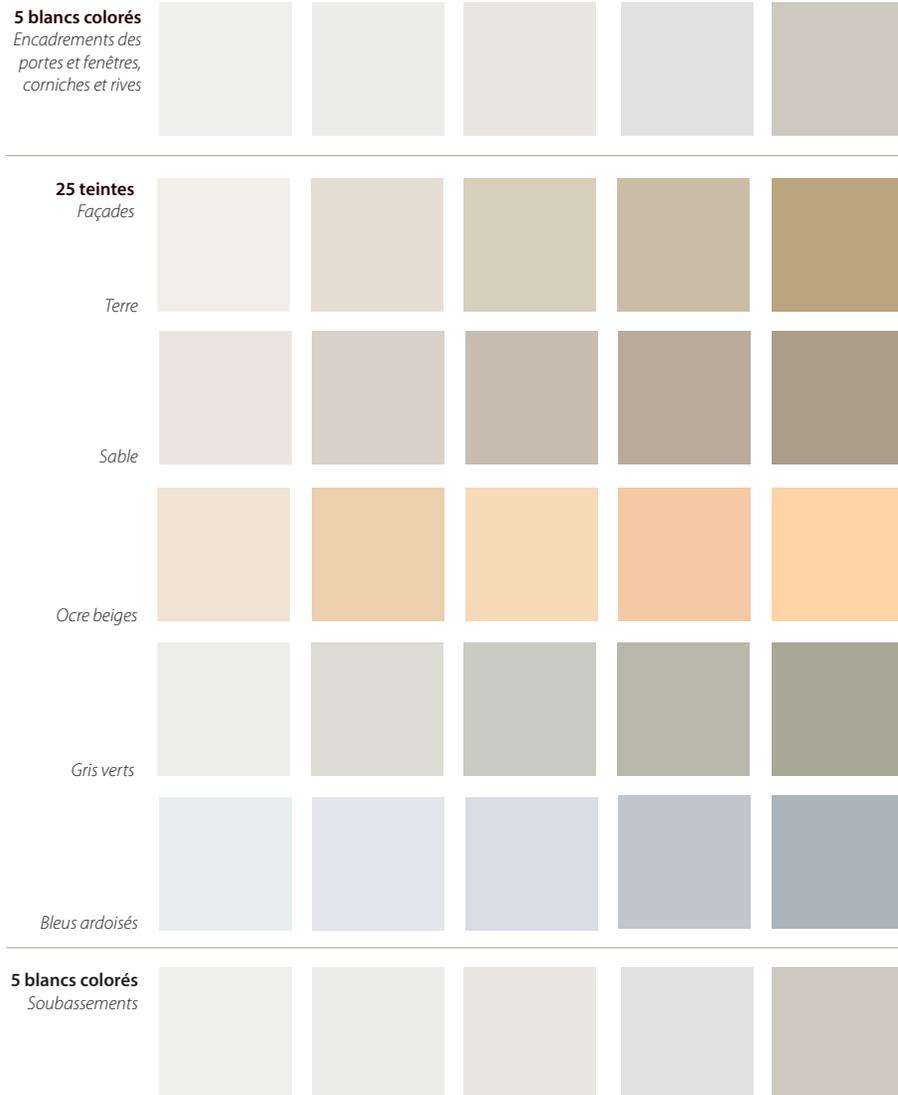
Les grands principes

Limiter les couleurs trop saturées ainsi que les façades trop blanches.

Adopter des tons neutres.



Les façades (murs de façades)



Les huisseries, menuiseries (portes, fenêtres, volets) serrureries, ferronneries et clôtures



Le secteur résidentiel « plaine »

Les grands objectifs

Permettre l'intégration paysagère des bâtiments (essentiellement de l'habitat individuel) sur un flan de coteau très visible.

S'inscrire dans les tonalités du versant.

Les grands principes

Limiter les couleurs trop saturées ainsi que les façades trop blanches.

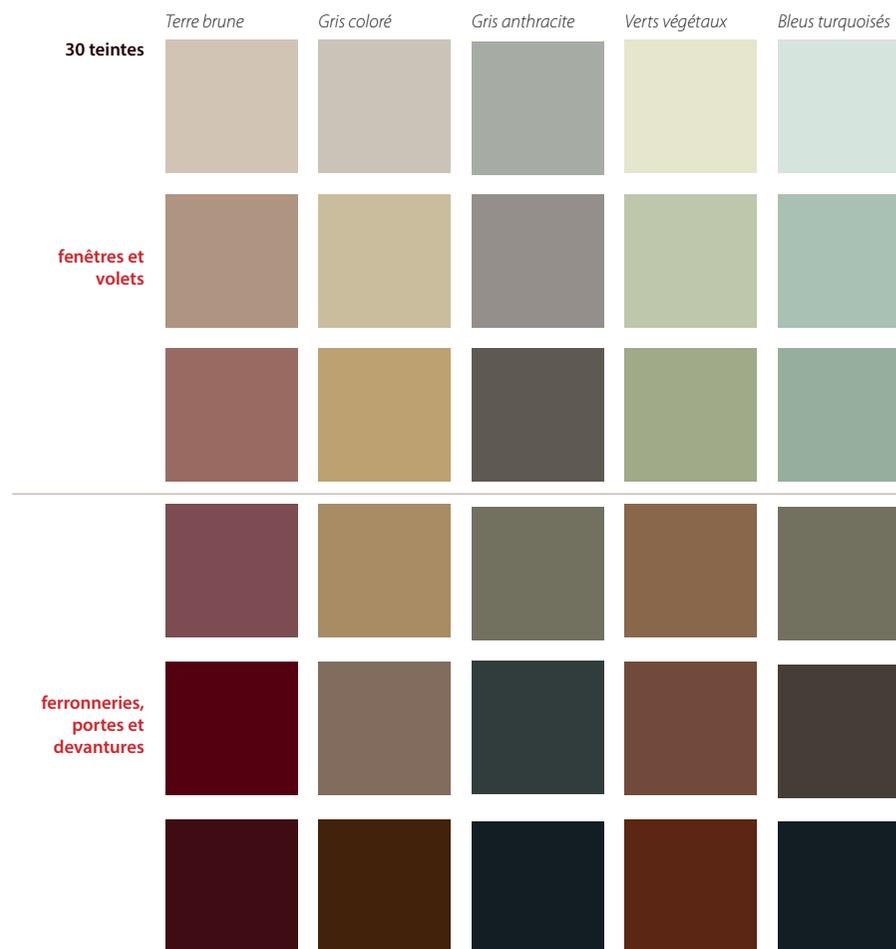
Adopter des tons neutres.



Les façades (murs de façades)



Les huisseries, menuiseries (portes, fenêtres, volets) serrureries, ferronneries et clôtures



Les grands objectifs

Atténuer la masse bâtie dans la silhouette de la ville par des couleurs relativement sombres et éteintes (dessaturées).

Inciter à positionner les marqueurs visuels de l'entreprise de manière non-ostentatoire.

Les grands principes

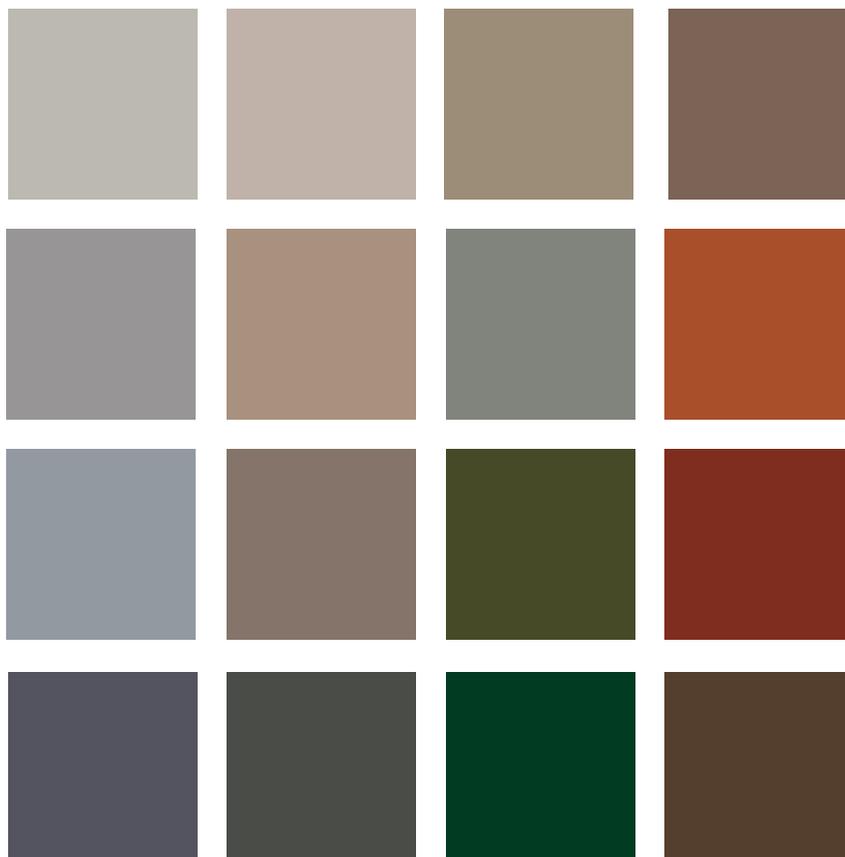
Limitier les couleurs trop saturées ainsi que les façades trop blanches.

Adopter des tons neutres.



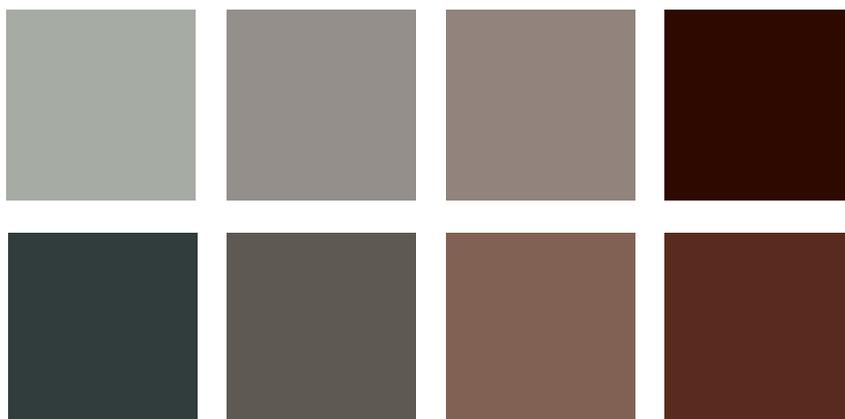
Les bardages acier

16 teintes
Façades



Les bardages bois

8 teintes
Façades



Règlement

5

ZONE UA1

Objet principal : confortement du centre bourg

Règles principales :

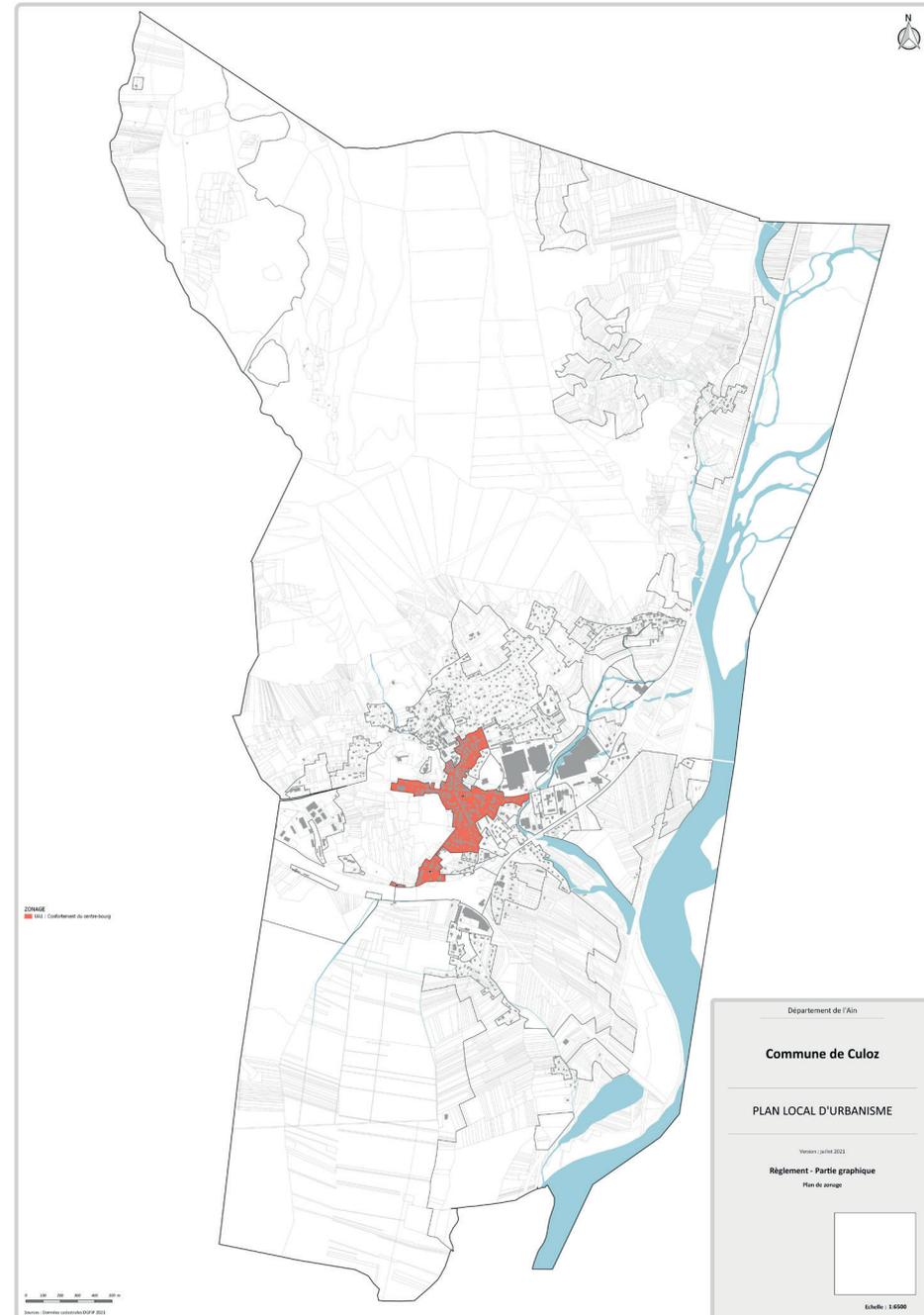
> Emprise au sol : 0,70 maximum

> Hauteur maximale : 15 m au faîtage

> Hauteur minimale : R+1

> Implantation des constructions le long de la voie jusqu'à 3 m maximum

> Implantation sur au moins une limite de propriété



ZONE UA2

Objet principal : confortement des tissus villageois

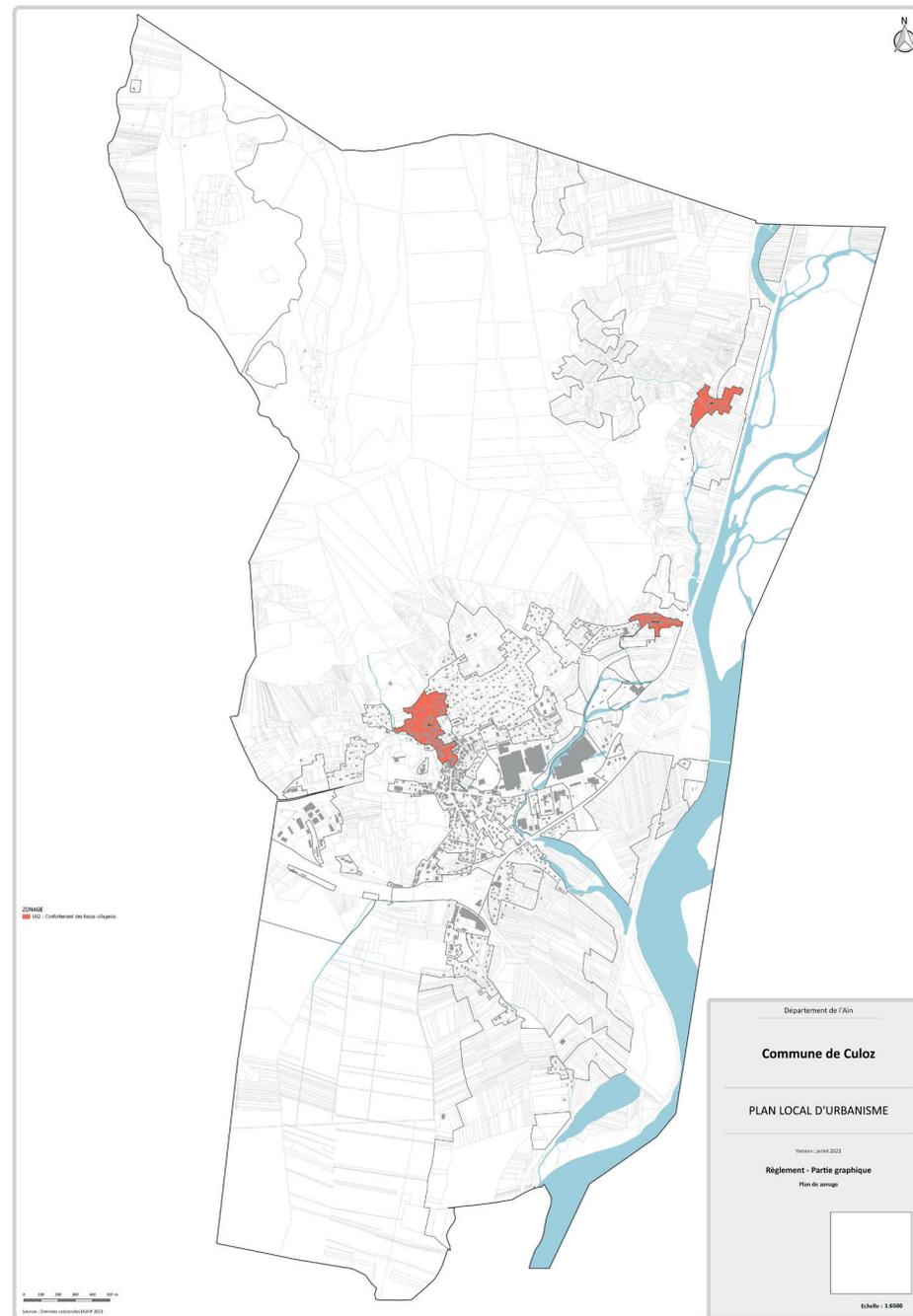
Règles principales :

> Emprise au sol : 0,70 maximum

> Hauteur maximale : 13 m au faîtage

> Hauteur minimale : R+1

> Implantation en limite de voie et limite de propriété privilégiée



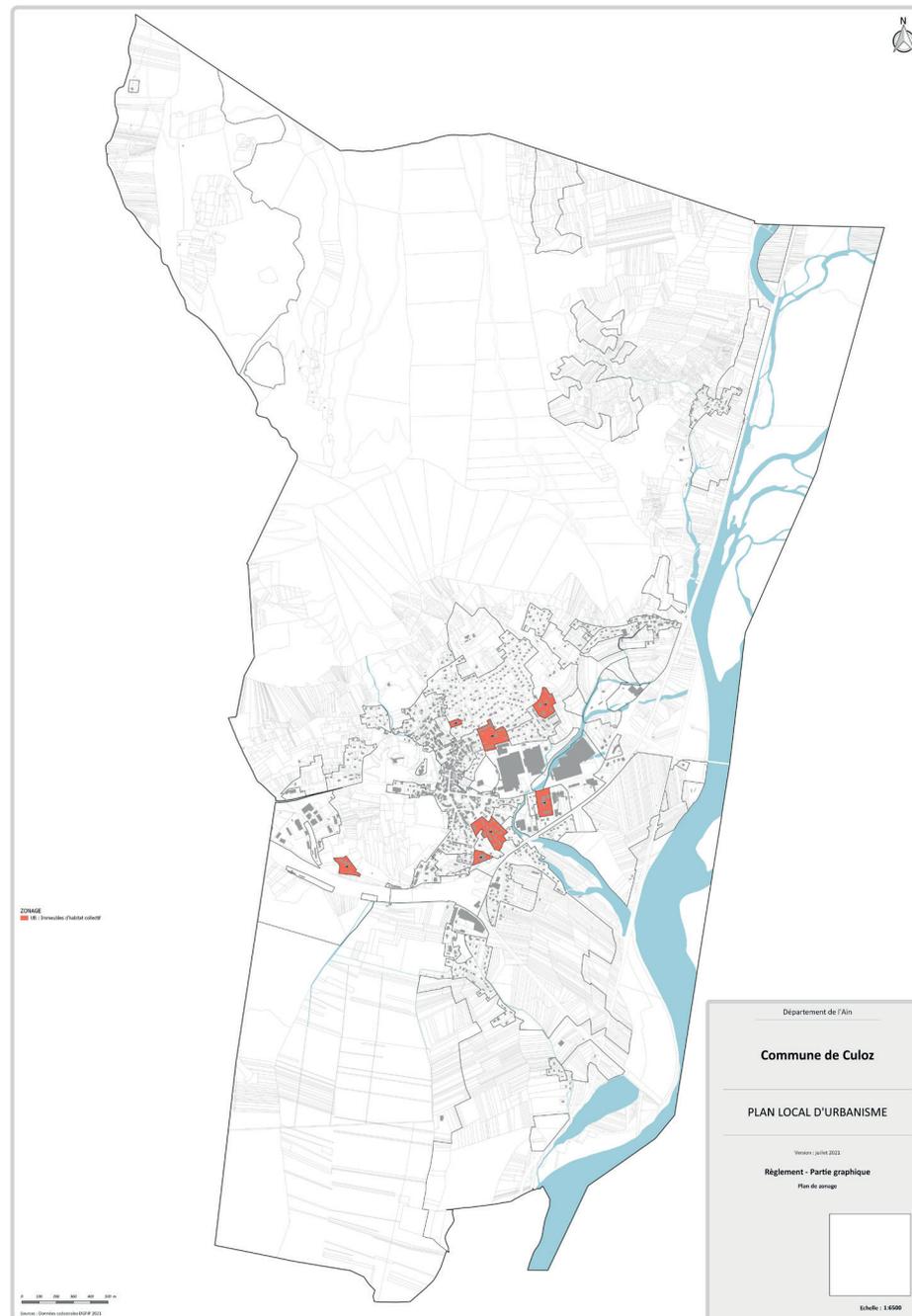
ZONE UB

Objet principal : ensembles d'habitat collectif

Règles principales :

> Hauteur maximale : 15 m au faîtage

> Implantation en limite de propriété avec hauteur limitée ou implantation en retrait selon la hauteur



ZONE UC1

Objet principal : maintien des tissus bâtis pavillonnaires

Règles principales :

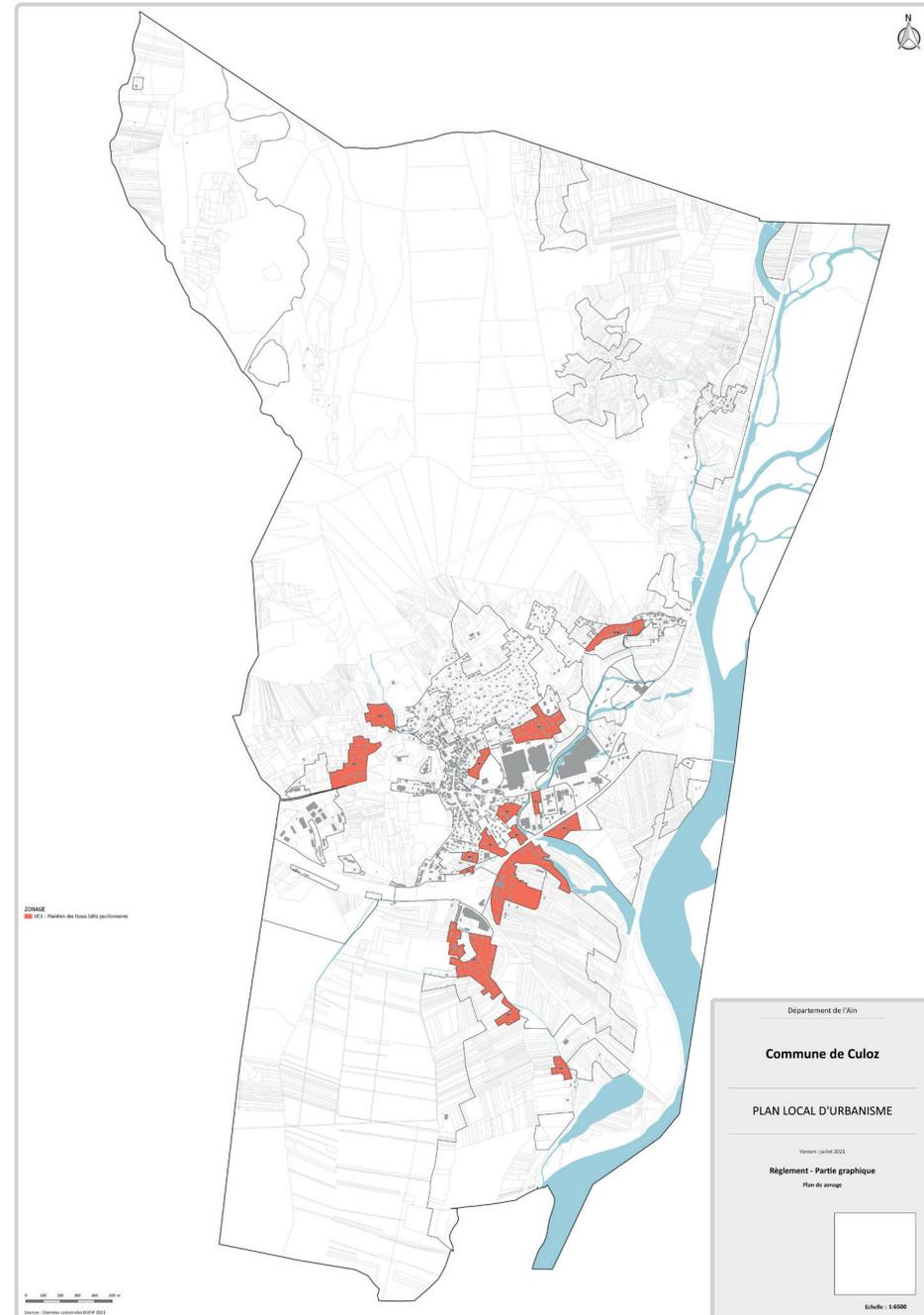
> Emprise au sol maximale : 0,40

> Hauteur maximale : 9 m au faîtage

> Implantation à 5 m de la voie minimum

> Implantation en limite ou en retrait selon la hauteur

> Retrait plus important par rapport à une limite de fond de parcelle

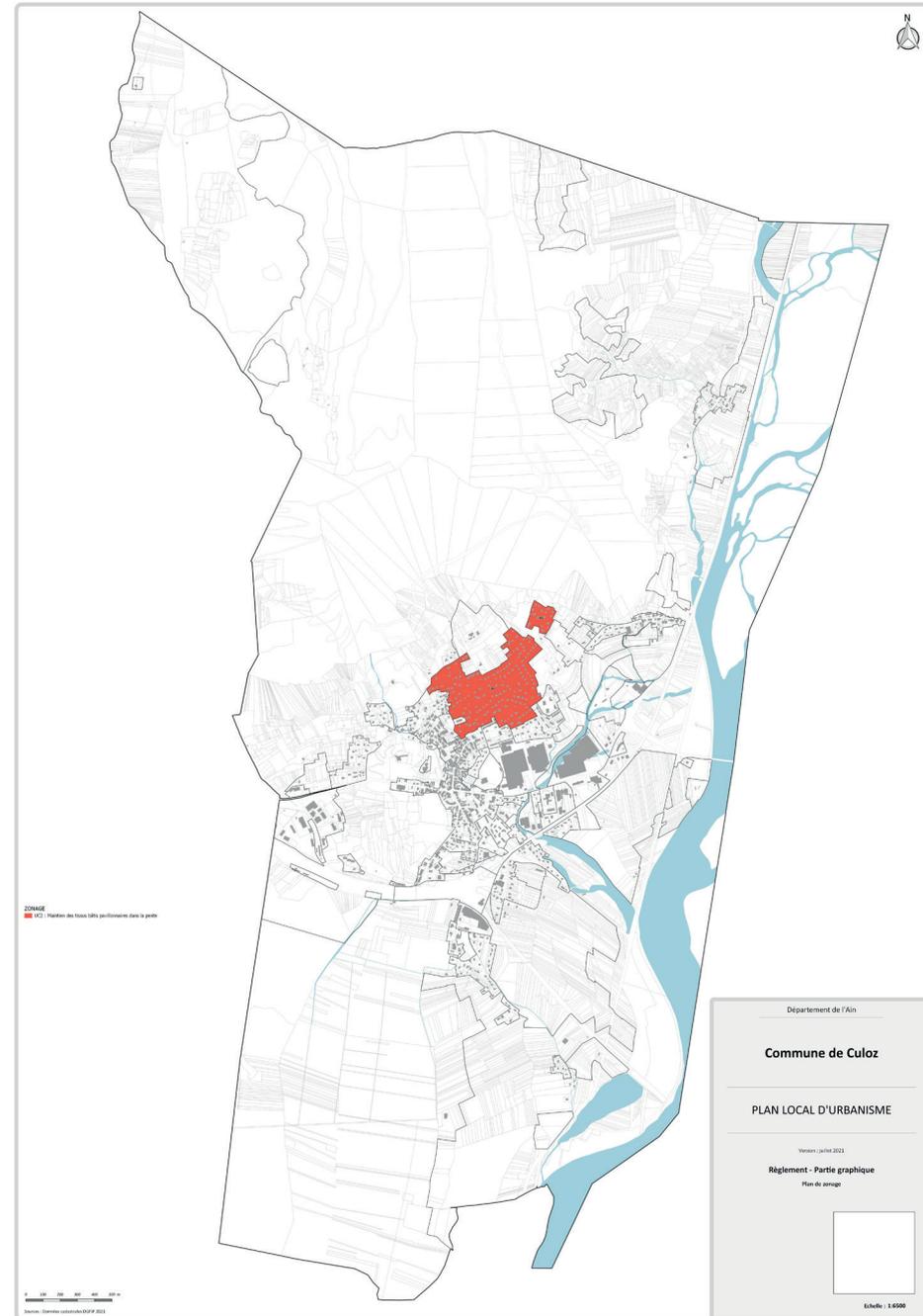


ZONE UC2

Objet principal : maintien des tissus bâtis pavillonnaires dans la pente

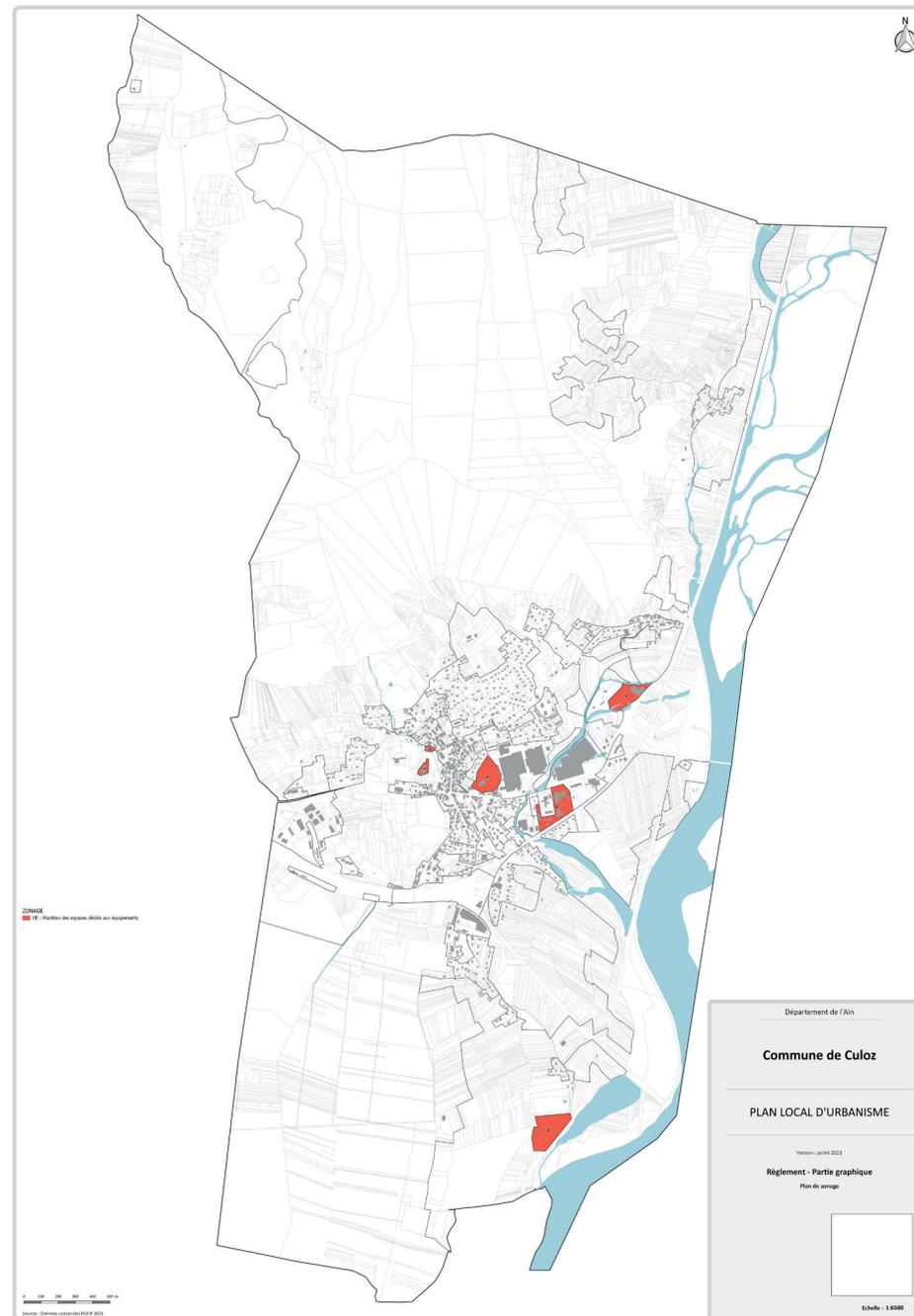
Règles principales :

- > Emprise au sol maximale : 0,40
- > Hauteur maximale : 9 m au faîtage avec préservation de la vue pour l'habitation en amont
- > Implantation à 5 m de la voie mini
- > Implantation en limite ou en retrait selon la hauteur
- > Retrait plus important par rapport à une limite de fond de parcelle



ZONE UE

Objet principal : maintien des espaces dédiés aux équipements



ZONES UI, UIc, Uly

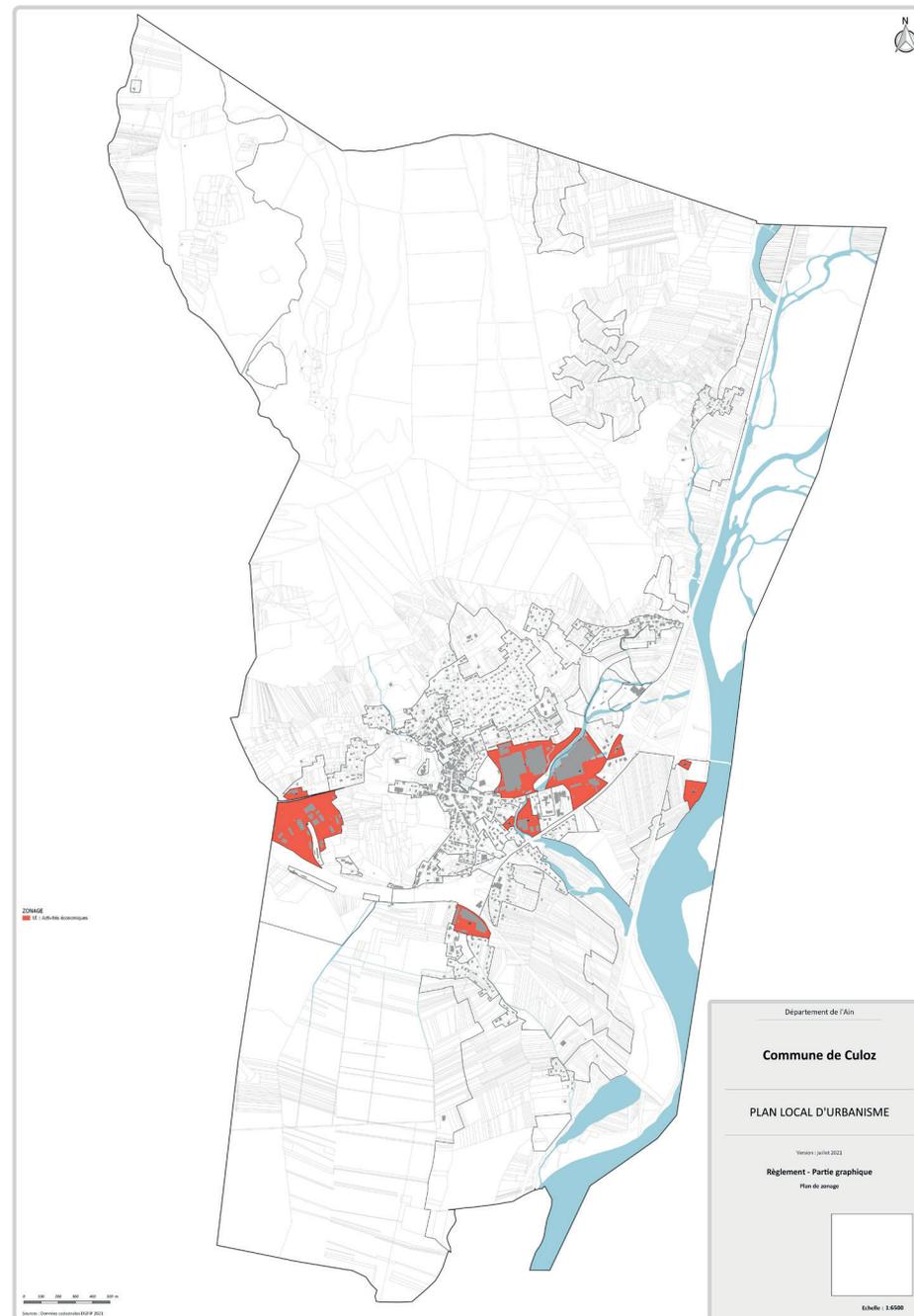
Objet principal : développement des activités économiques

Règles principales :

>Hauteur maximale : 18 m au faîtage

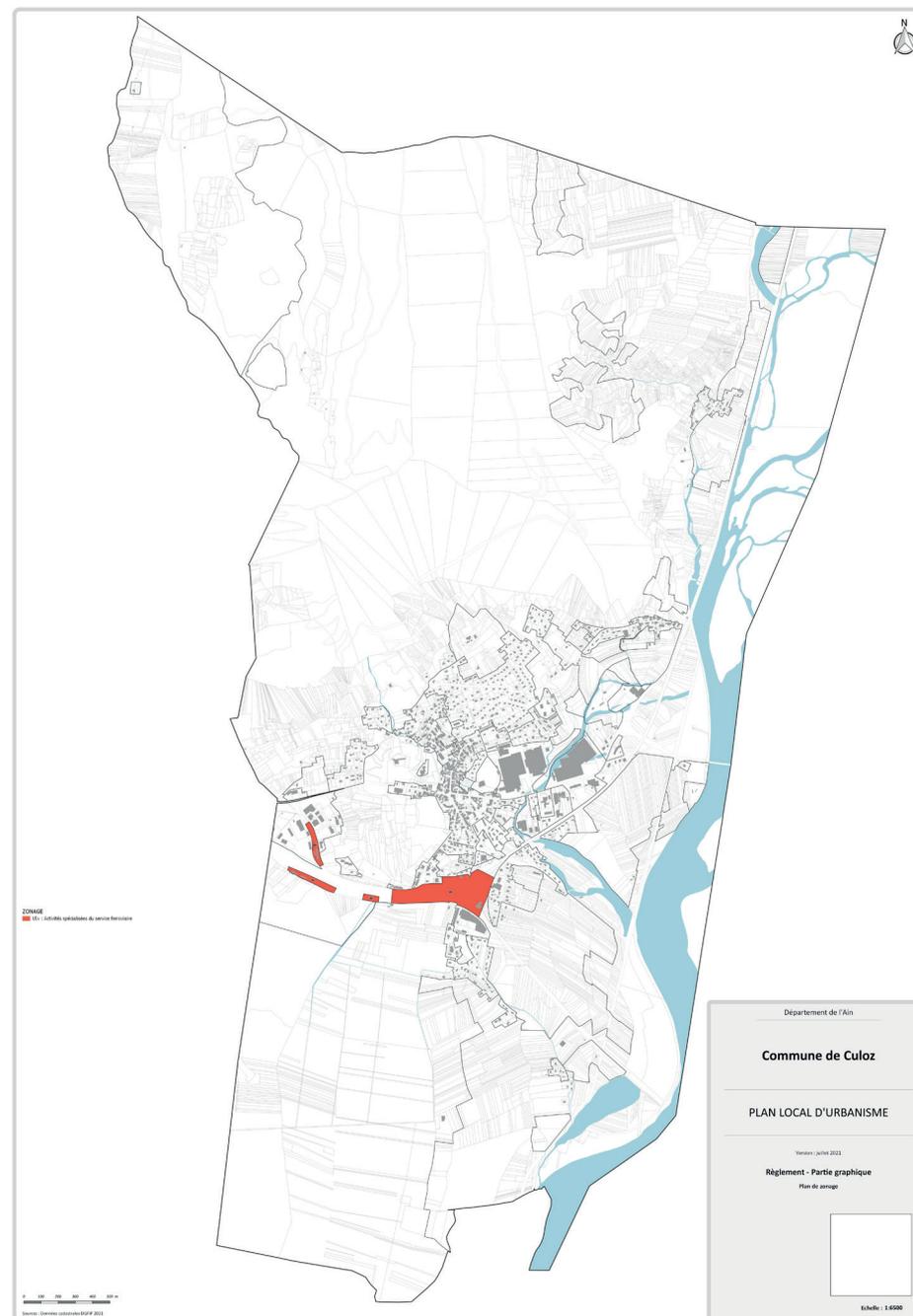
>Implantation à 5 m de la voie minimum

>Implantation en limite de propriété avec hauteur limitée ou implantation en retrait selon la hauteur



ZONE UIx

Objet principal : évolution des constructions en lien avec l'activité ferroviaire

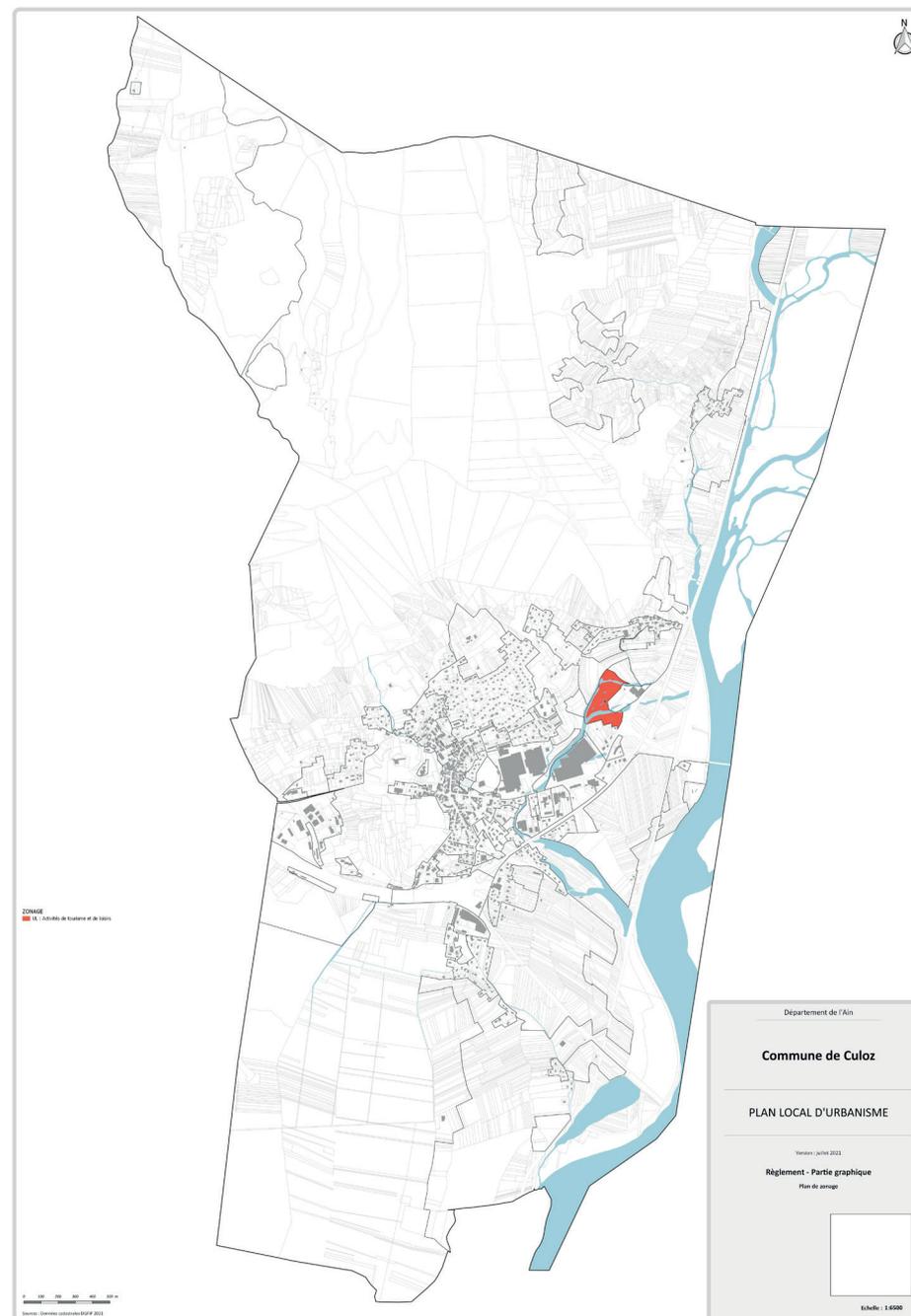


ZONE UL

Objet principal : camping et activités de loisirs

Règles principales :

>Hauteur maximale : 7 m au faîtage



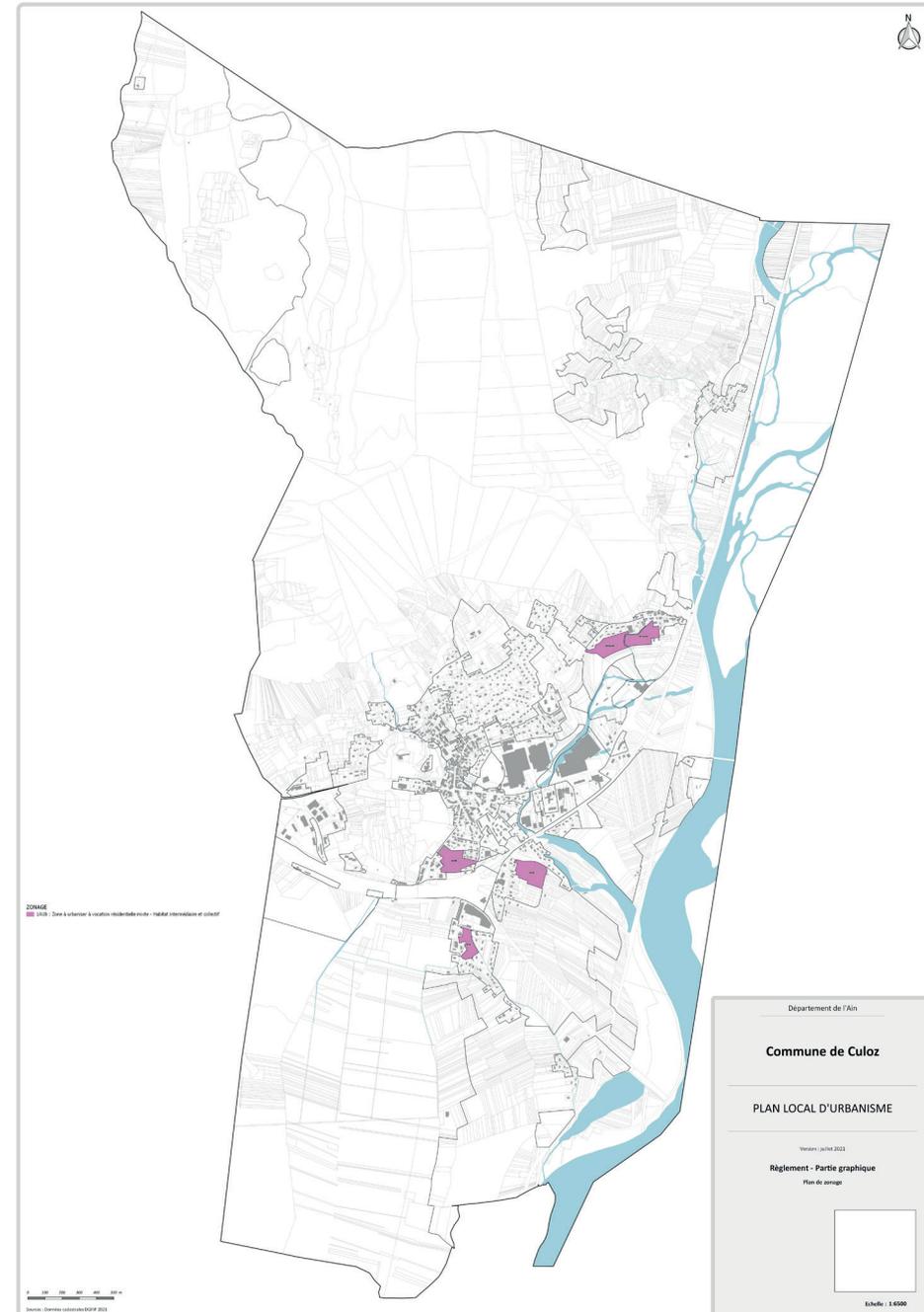
ZONES 1AUb et 1AUc

Objet principal : zones à urbaniser à vocation d'habitat intermédiaire et collectif (1AUb) et d'habitat pavillonnaire et intermédiaire (1AUc)

Règles principales :

> Hauteur maximale et implantation : selon l'OAP

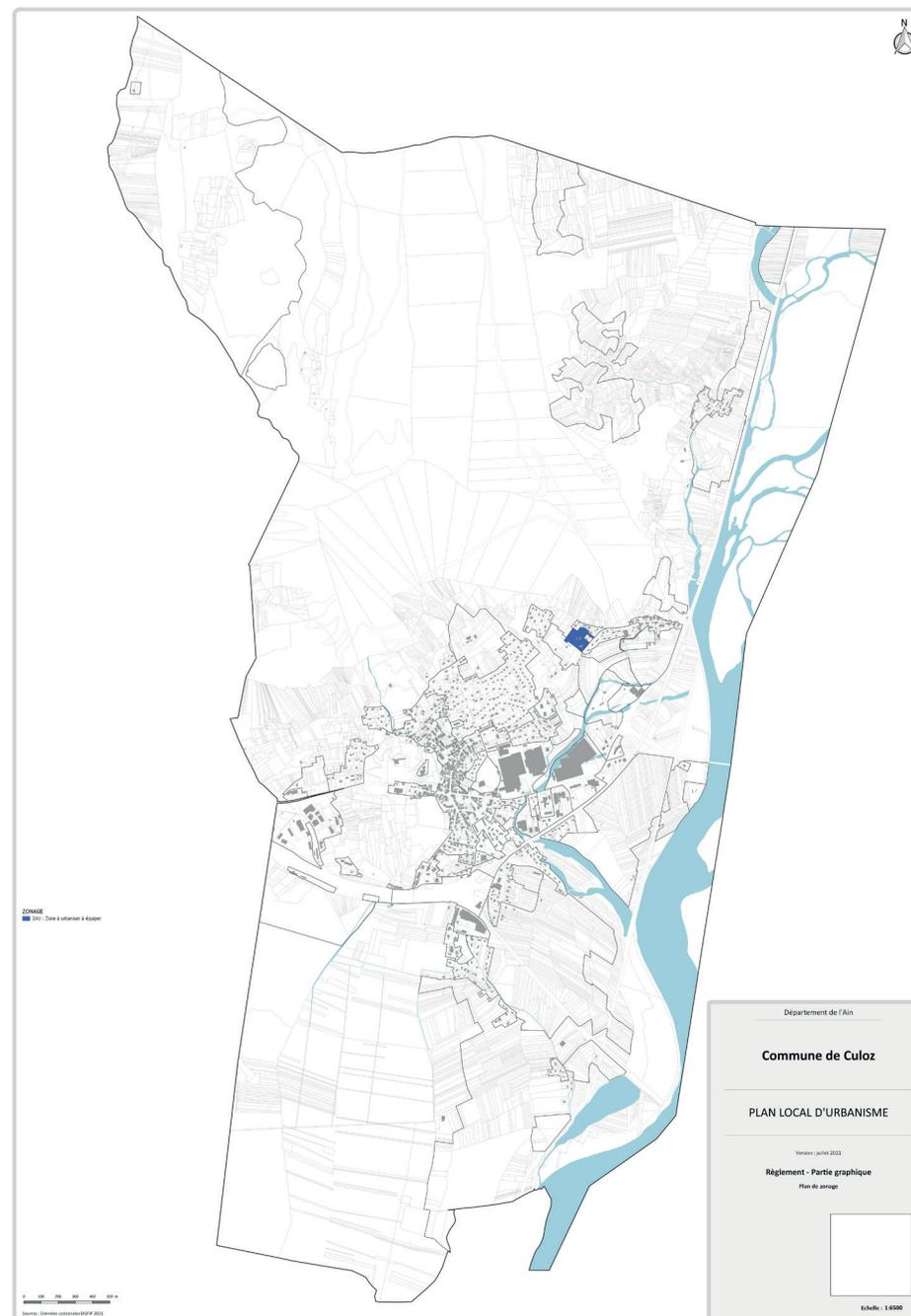
> Implantation en limite de propriété avec hauteur limitée ou implantation en retrait selon la hauteur



ZONE 2AU

Objet principal : zones à urbaniser dans l'attente du renforcement des équipements

Règles principales :
>Ouverture à l'urbanisation après modification ou révision du PLU



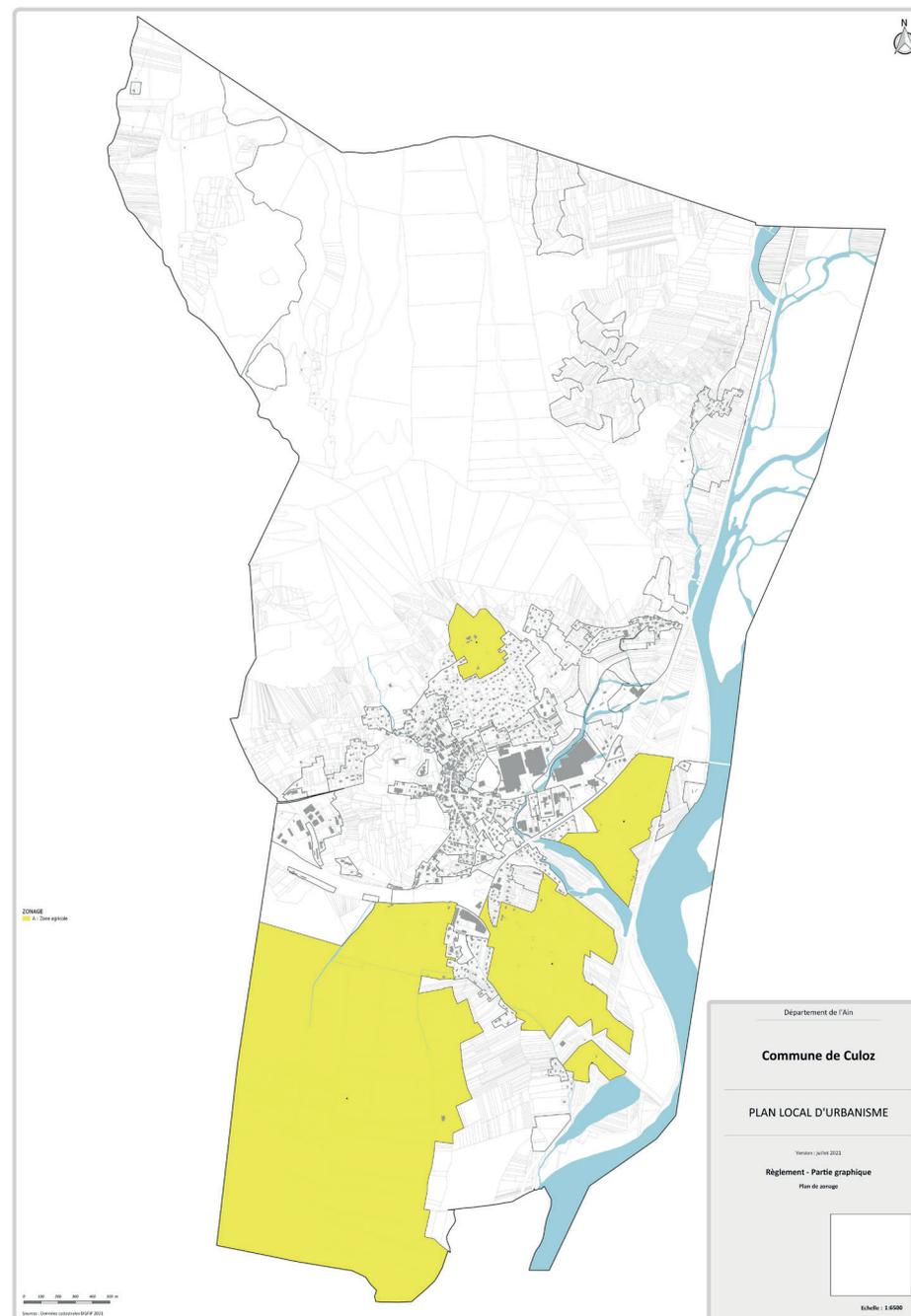
ZONE A

Objet principal : zone agricole

Règles principales :

>Hauteur maximale : 14 m au faîtage pour les bâtiments agricoles

>Evolution limitée des habitations existantes isolées en zone A

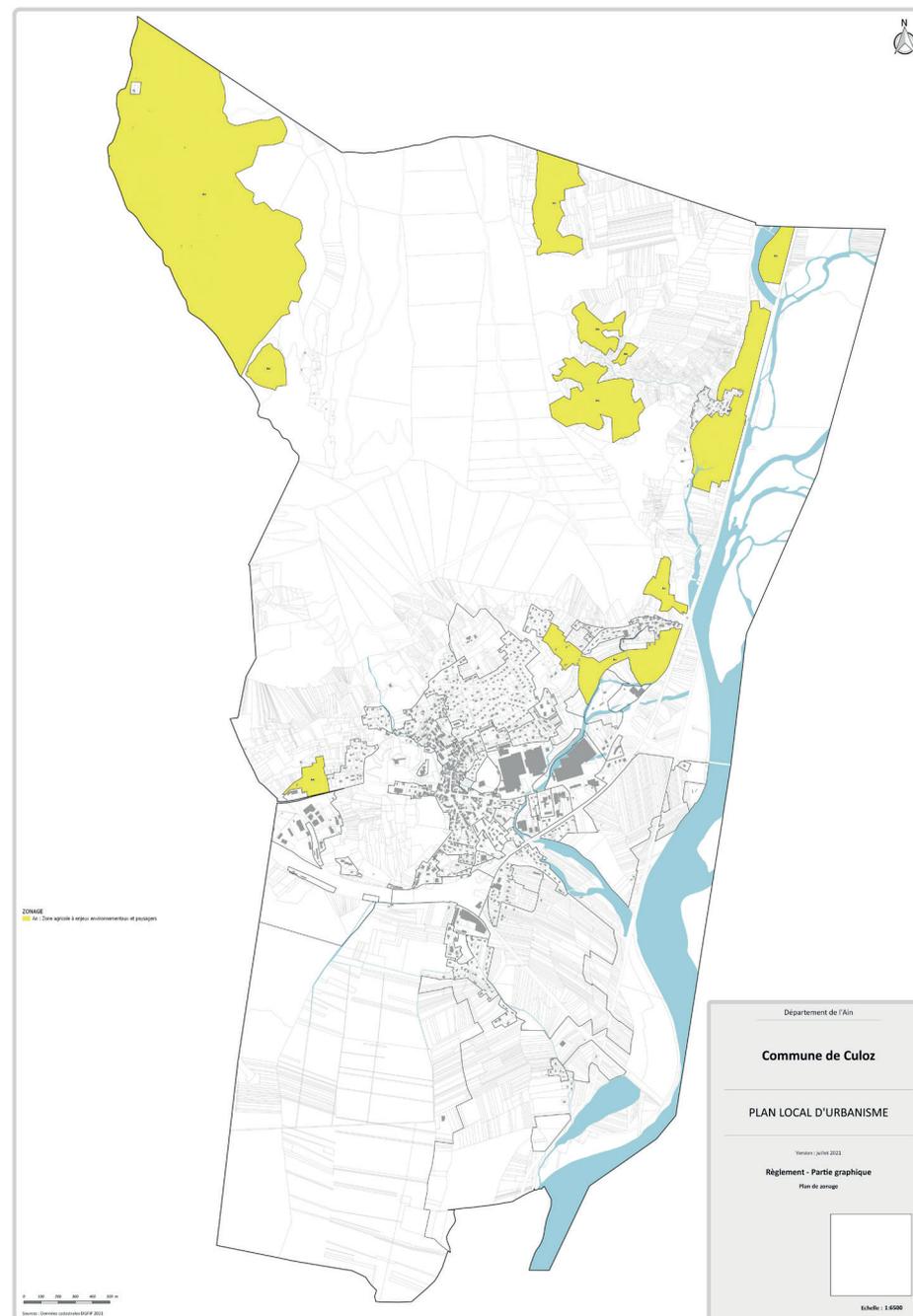


ZONES An et Ac

Objet principal :

zone agricole de forte sensibilité
paysagère et environnementale

Secteur Ac : activité commerciale
isolée



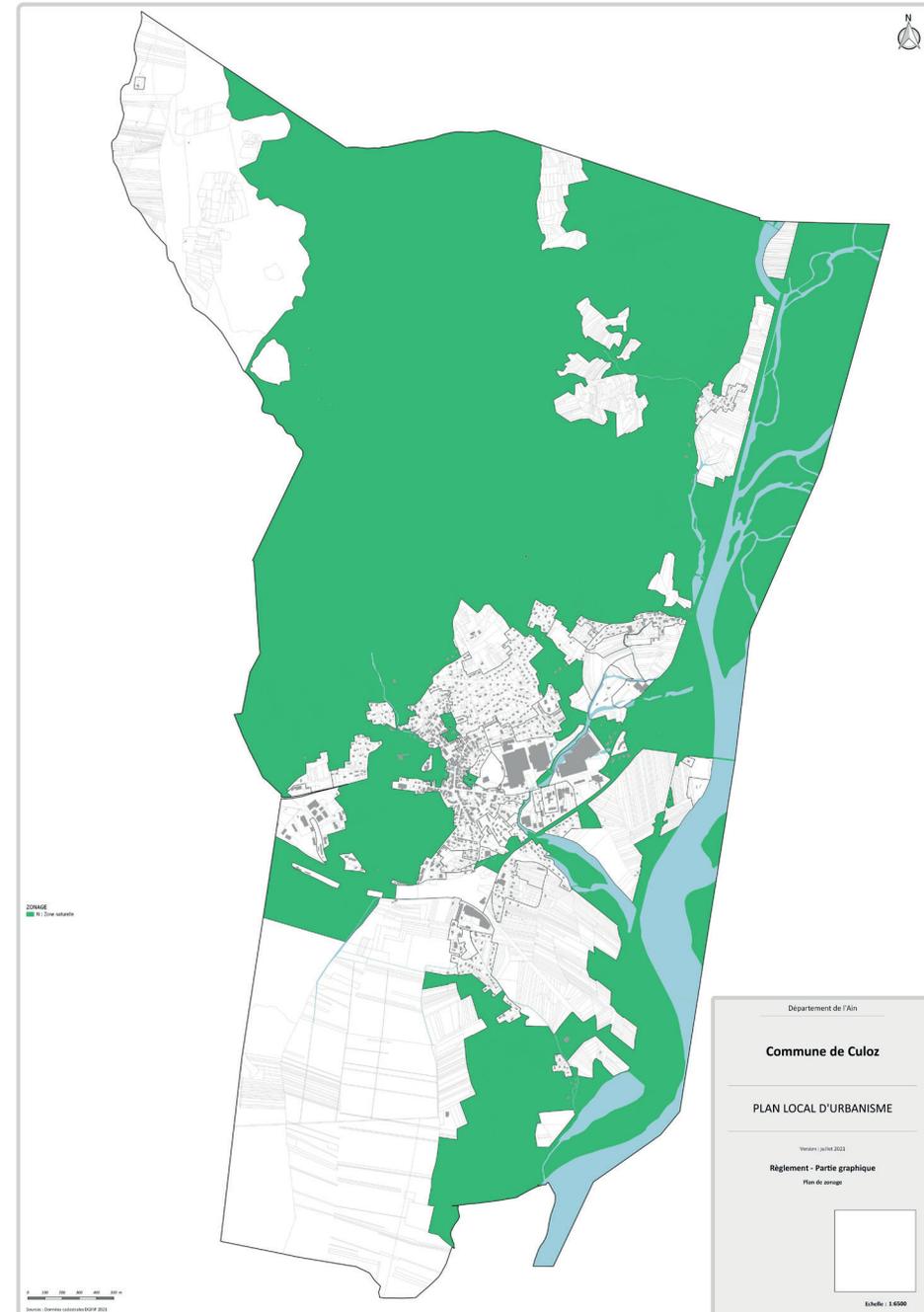
ZONE N

Objet principal : zone naturelle

Règles principales :

> Hauteur maximale : 14 m au faîtage pour les bâtiments sylvicoles

> Evolution limitée des habitations existantes isolées en zone N

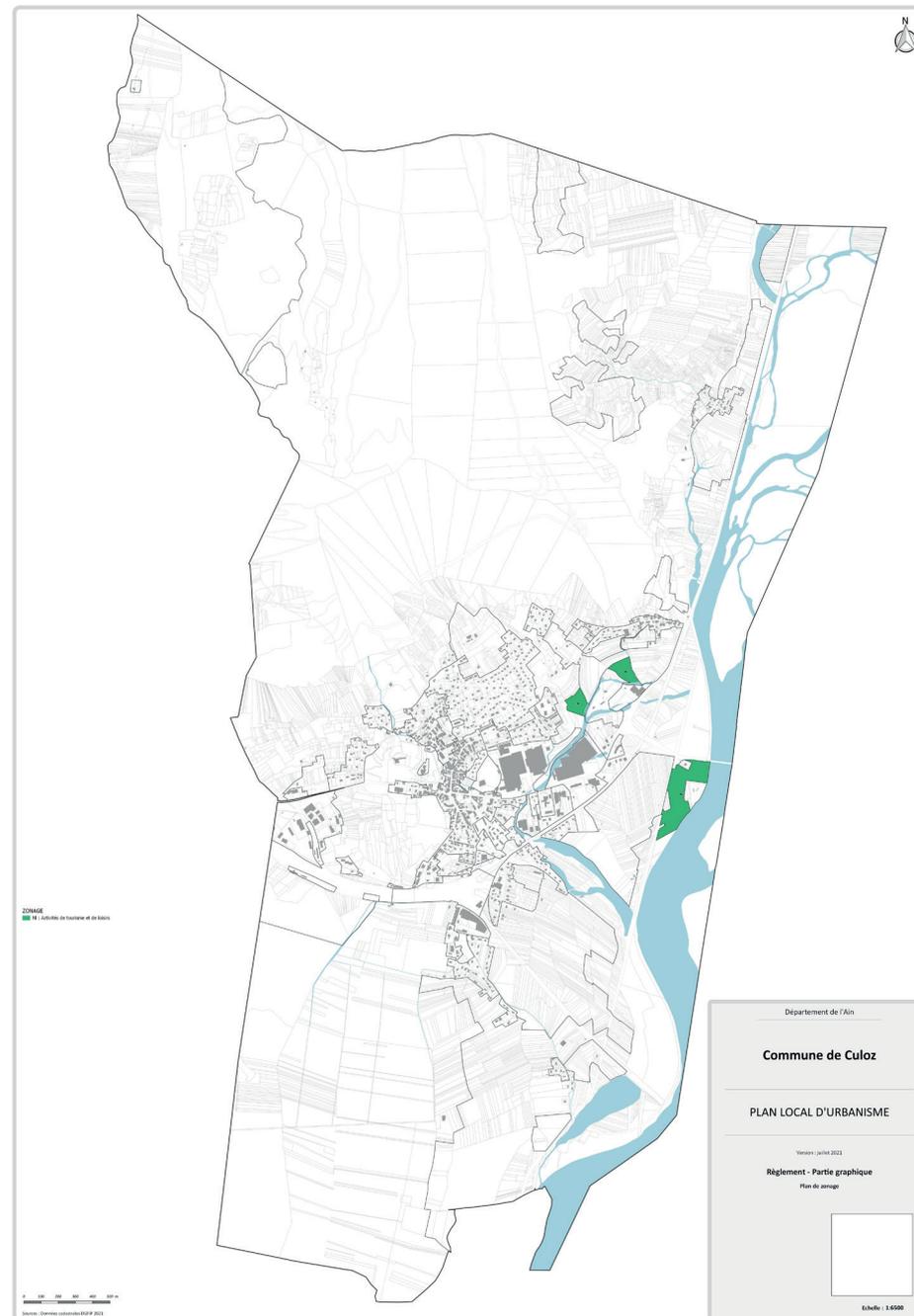


ZONES NI et Ny

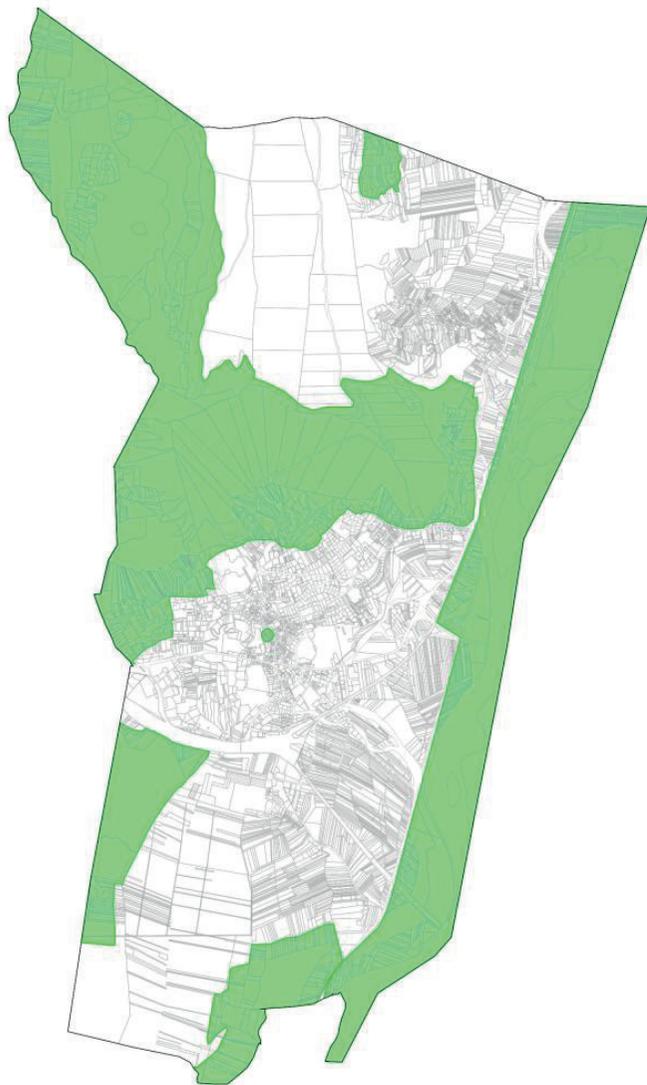
Objet principal :

Secteur NI : équipements légers

Secteur Ny : périmètre autorisé de carrière



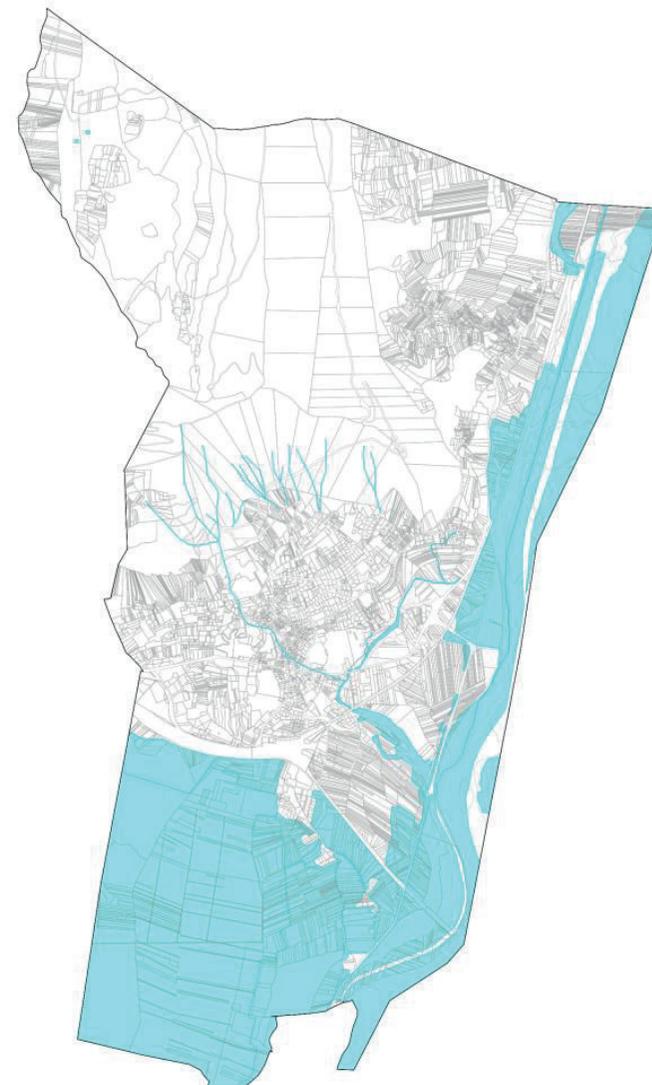
Protections environnementales :



Zone d'intérêt scientifique



Corridor biologique



Zones humides

Exemples de patrimoines protégés



Des règles plus poussées sur l'aspect extérieur des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs :

- respect de l'aspect extérieur, nuancier,
- végétalisation des espaces extérieurs, gestion du stationnement,
- intégration des dispositifs techniques et encadrement des toitures terrasses,
- modes constructifs pour le patrimoine (matériaux, mises en oeuvre) : 20 protections patrimoniales

Equipements, logements et commerces :

- 29 emplacements réservés pour équipements (20 pour les modes doux)
- linéaire commercial et périmètre préférentiel pour le commerce de proximité
- 9 secteurs de mixité (20% de logement social minimum)
- Réhabilitation de chalets d'alpages

Zonage d'assainissement

A large, white, stylized number '6' is centered within a solid teal square. The number has a thick stroke and a rounded, modern design.

Les enjeux :

- mise en séparatif des réseaux
- renforcement de la STEP du bourg et raccordement de Châtel
- amélioration des eaux pluviales montée du château

Définition d'un règlement des eaux pluviales en fonction du type de contraintes :

- > pente
- > sol rocheux
- > nappe affleurante

