

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de présentation aux élus n°3 du 29 juin 2021

---

#### PRESENTS

Franck ANDRE-MASSE	Maire
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
Marc GUILLAND	Maire-adjoint chargé de l'environnement, du patrimoine et cadre de vie
Anne-Laure PETITE	Maire-adjoint chargée des affaires scolaires
Danielle RAVIER	Maire-adjoint chargée des affaires sociales
Christelle BOUVIER	Conseillère municipale
Nadine BRAVI	Conseillère municipale
Katerina CHAPMAN	Conseillère municipale
Frédéric DI PAOLO	Conseiller municipal
Thierry DRAPIER	Conseiller municipal
Dominique GERRA	Conseiller municipal
Déborah GLEYZE	Conseillère municipale
Sylviane GUILLERMET	Conseillère municipale
Christelle MARCHAND	Conseillère municipale
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal délégué à la sécurité
Mickaël MOUTOT	Conseiller municipal
Hélène ROSSI	Conseillère municipale
Dominique SCALMANA	Conseiller municipal
Joëlle TRABALZA	Conseillère municipale
David TREBOZ	Conseiller municipal
Emilie VALTON	Conseillère municipale
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### EXCUSES

Thierry CURTELIN	Conseil municipal
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Romain ALLIMANT	Paysagiste, Allimant Paysages Urbanisme (APU)
Sébastien VALLA	Directeur Général des Services

La présente réunion porte sur la présentation de l'ensemble du projet de PLU au conseil municipal.

### **CONTEXTE DE LA REVISION**

Les éléments présentés sont les suivants

- La hiérarchie des normes, incluant la conformité du PLU avec le cadre législatif et la mise en compatibilité avec le SCOT du Bugey.
- Une présentation synthétique des principaux besoins d'évolution du document d'urbanisme en vigueur, notamment le redimensionnement des zones « constructibles », trop étendues.
- Une synthèse du contenu des principaux échanges qui ont eu lieu dans le cadre de la concertation.
- Les scénarios étudiés pour l'élaboration du PADD et les différents types de formes d'habitat qui avaient été étudiées par les participants.
- Le contenu et la procédure du PLU.

La discussion porte sur les questions suivantes :

- L'importance de la zone AOC viticole, qui englobe des secteurs déjà bâtis, ce qui montre la protection moins forte dont elle faisait l'objet par le passé.
- La présentation du contexte législatif montre que l'époque n'est plus celle où le maire et quelques élus décidaient.
- Une interrogation quant aux implications de la loi Climat et Résilience en cours d'élaboration et le projet de PLU. La loi risque d'amener une évolution des expertises dans le cadre du PLU.
- L'enquête publique sur le PPRN aura peut-être lieu au second semestre 2021. Le PLU a pris en compte le porter à connaissance des aléas qui sert de base au PPRN. En ce qui concerne les merlons, la doctrine n'a pas évolué. Par contre, il est compliqué d'expliquer aux personnes concernées que leur terrain n'est plus constructible en raison des nouvelles zones du PPRN.
- Intégrer une carte des protections et des contraintes, qui fasse ressortir les possibilités très limitées quant à la localisation des sites d'urbanisation potentiels.

### **LE DIAGNOSTIC ET LE PROJET**

La présentation porte sur les points suivants :

- Le diagnostic :
  - o Environnement : les richesses et les contraintes du territoire
  - o Contexte socio-économique : la démographie et l'évolution de l'habitat
  - o Morphologie urbaine et typologies bâties : les tissus bâtis différenciés selon les secteurs de la commune
  - o Les capacités de densification évaluées pour la période 2021 à 2030.
- Le scénario préférentiel qui a servi de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Les principales orientations du PADD.

La discussion porte sur les questions suivantes :

- La dégradation du centre ville.
- L'importance pour la commune de faire venir des habitants : faire fonctionner les équipements et les services.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

La présentation porte sur la présentation des OAP dans leur version de document de travail et dans leur version de schéma opposable.

- L'OAP de Landaize : intégration des évolutions liées à l'évaluation environnementale (protection d'une haie) et à l'abaissement de densité (60 logements à prévoir).
- L'OAP de la rue des Ecoles
- L'OAP de la Gare
- L'OAP du quartier des Cités.
- L'OAP du secteur Parc et place Louis Mathieu : intégration des corrections, notamment le bâtiment de la boucherie à préserver.
- L'OAP Martini : réduction de la densité à 20 logements par hectare.
- L'OAP Péage : repositionnement du bâti afin de tenir compte de la ligne électrique haute tension, et réduction de la densité à 20 logements par hectare.
- L'OAP thématique sur la revalorisation des ruisseaux, qui a pu être établie suite aux échanges avec la structuration en charge de la GEMAPI.

Les remarques portent sur les questions suivantes :

- OAP Landaize :
  - o Bon fonctionnement du schéma proposé.
  - o Il est observé que les lots B et C de l'OAP risquent d'être aménagés les premiers.
- OAP de la rue des Ecoles :
  - o Contrainte représentée par la destruction d'un chalet
  - o La capacité en stationnement, 1,5 places par logement, est-elle suffisante ? Tout pourra-t-il être intégré en stationnement souterrain ? Il est précisé que le stationnement souterrain se fera en places non cloisonnées.
- OAP Cités :
  - o Intégrer les liaisons modes doux à prolonger vers le collège, ainsi que le franchissement de la voie ferrée au niveau de la rue Buba.
- OAP « coulée bleue » : au niveau du monument aux morts, l'OAP montre le parcours originel du ruisseau. Il a été détourné et il passe désormais à proximité du monument aux morts et le long de la route départementale.

## **LE NUANCIER**

Le nuancier est structuré par les secteurs suivants : les secteurs historiques et de faubourg, le secteur de la ville contemporaine (secteur gare), le secteur résidentiel de la montagne, le secteur résidentiel de la plaine, les secteurs d'activité.

## **REGLEMENT**

La présentation porte sur les éléments suivants :

- Le plan de zonage actualisé, comportant :
  - o La délimitation des zones du PLU, faisant ressortir une réduction des zones U et AU de 107 hectares environ par rapport au PLU en vigueur.

- Les prescriptions graphiques particulières : protections environnementales et patrimoniales, emplacements réservés pour équipements, servitudes de mixité sociale et de diversité commerciale, bandes d'implantations, zonage du PPRN, réhabilitation des chalets d'alpages.
- Les principales dispositions du règlement écrit en fonction des types de zones.

La discussion porte sur les questions suivantes :

- Des corrections de zonage : repositionner des zones UB au niveau de certains immeubles d'habitat collectif.
- Interdiction des antennes de radio et de télétransmission en zone An.

### **ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

La présentation porte sur les principales dispositions du zonage d'assainissement :

- Les priorités du zonage d'assainissement.
- La traduction réglementaire au PLU en matière de réglementation des eaux usées et des eaux pluviales.

### **SUITES A DONNER**

- Réunion publique le 8 juillet 2021.