

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°11 du 25 novembre 2020

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Franck ANDRE-MASSE	Maire
Loïc MONTEIRO	Conseiller municipal délégué à la sécurité
Katerina CHAPMAN	Conseillère municipale
Nadine BRAVI	Conseillère municipale
Thierry CURTELIN	Conseiller municipal
Claude FELCI	Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des travaux
Mickaël MOUTOT	Conseil municipal délégué à la jeunesse
Sylviane GUILLERMET	Conseillère municipale
Emilie VALTON	Conseillère municipale
David TREBOZ	Conseiller municipal
Robert VILLARD	Maire-adjoint chargé du sport, de la culture, des loisirs et des animations
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Romain ALLIMANT	Paysagiste, Allimant Paysages Urbanisme
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement

La présente réunion porte sur le choix et la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que sur la trame du zonage réglementaire.

La réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'ayant pas pu avoir lieu, un document de présentation a été transmis aux personnes publiques, en leur demandant de faire leurs remarques éventuelles avant le 30 novembre. Un compte rendu de restitution leur sera alors transmis.

REGLEMENT DU PLU

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe que le règlement du PLU comporte trois types de prescriptions réglementaires :

- La délimitation du territoire par un zonage U (zone urbaine), AU (zone à urbaniser), A (agricole) et N (naturelle).
- Les prescriptions graphiques particulières : emplacements réservés pour un programme de logements ou d'équipements, espaces boisés classés, éléments du paysage ou du patrimoine à préserver, etc...
- Règlement écrit.

Les différents types de zones sont présentés :

- Zone UA1 : centre bourg
 - conforter les fronts bâtis existants (implantation des constructions, hauteur plus importante que dans les autres quartiers, hauteur minimale rez-de-chaussée + étage),
 - préservation des locaux commerciaux et création de nouveaux locaux commerciaux en cas de projet nouveau,
 - préservation des arrières bâtis caractérisés par des cours et jardins.
- Zone UA2 : village groupé (village ancien de Culoz et Châtel)
 - tissu bâti imbriqué impliquant de prévoir un maximum d'emprise bâtie au sol et un minimum de surface de pleine terre (préservation des cours et jardins),
 - prise en compte du patrimoine : hauteur minimale rez-de-chaussée et étage, alignements bâtis à respecter par une construction (bâtiment principal ou annexe).
- Zone UA3 : village-rue (Landaize)

- Privilégier les constructions aux abords de la voie afin de préserver les arrières du bâti (espaces de cours et de jardins)
 - prise en compte du patrimoine : hauteur minimale rez-de-chaussée et étage, alignements bâtis à respecter par une construction (bâtiment principal ou annexe).
- Zone UB : habitat collectif (ensembles d'habitat collectif ou potentiels, notamment à proximité de l'école primaire)
 - Hauteur plus importante admise
 - Emprise bâtie maximale limitée et surfaces de pleine terre plus importantes.
- Zone UC1 : évolution limitée des tissus pavillonnaires
 - Hauteur maximale autorisée, constructions en plain-pied autorisées
 - Règles de prospect permettant de conserver un espace privatif suffisant et de limiter les covisibilités
- Zone UC2 : évolution des tissus pavillonnaires sur les coteaux
 - Hauteur maximale autorisée, constructions en plain-pied autorisées
 - Règles de prospect permettant de conserver un espace privatif suffisant et de limiter les covisibilités
 - Implantation préférentielle aux abords de la voie - construction admise en « second rang » derrière la construction située aux abords de la voie sous réserve d'un prospect suffisant
 - Eviter que la construction à l'aval masque la vue pour la construction située à l'amont.
- Zone UE : zone réservée aux équipements (stade du Colombier, centre d'hébergement demandeurs d'asile, caserne pompiers et gendarmerie, équipements sportifs à proximité de la base de loisirs)
- Zone UI : activités industrielles et artisanales (zone d'activités en limite de Béon, CARRIER ex-UTC, Martini)
 - Ciblé sur les activités suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
 - Commerces et activités de services accueillant une clientèle non admis.

- Zone U1c : activités commerciales – zone commerciale au niveau du supermarché.
- Zone U1x : équipements liés au fonctionnement de la voie ferrée
- Zone U1 : activités de loisirs et de loisirs au niveau de la base de loisirs.
- Zone 1AU : zone à urbaniser à destination principale d’habitat (Landaize et Corléaz). Les conditions d’aménagement doivent être déterminées par le règlement du PLU :
 - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - Soit dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble.
- Zone 2AU (Péage, chemin de l’Isle, Martini) : zone pouvant être urbanisée suite à une modification ou à une révision du PLU. Les équipements situés à proximité de la zone (assainissement, eau, électricité, voirie) ne sont pas suffisants pour desservir l’ensemble des constructions.

La présentation du zonage réglementaire du PLU appelle les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- Affiner le règlement de la hauteur maximale en zone UA1 : celle-ci peut par exemple être plus importante à proximité de la gare.
- Les modifications des limites de zones. L’urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER confirme qu’il s’agit d’une première ébauche, et qu’elle sera retravaillée avec la commune au cours des premières réunions de travail. Les changements devront toutefois rester cohérents avec les orientations du PADD : notamment, ce dernier prévoit 14 hectares de potentiel constructible, dont 6 hectares en densification et 8 hectares en extension. Les surfaces en extension correspondent aux zones 1AU de Landaize et Corléaz, ainsi qu’aux zones 2AU du Péage et du chemin de l’Isle.
- La différence entre une zone U et AU : doivent notamment être classés en zone AU les espaces nécessitant la création d’équipements communs internes.
- Envisager de supprimer la zone UI située à proximité du captage.
- L’emplacement réservé pour relier le bourg à Châtel ne correspond pas à ce qu’il est envisagé de créer : un cheminement le long de la voie ferrée.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le cahier des charges du PLU prévoit la réalisation de six OAP.

Le paysagiste d’Allimant Paysages et Urbanisme propose plusieurs types d’OAP :

- Les OAP opérationnelles d'optimisation d'un tènement, notamment privé, pour permettre une urbanisation cohérente des secteurs :
 - o Landaize

La présentation appelle les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

Les élus confirment que ce secteur aura essentiellement une vocation de logements. Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages rappelle que cette OAP reste relativement éloignée du centre village, ce qui limite le potentiel de développement.

L'accès peut se faire par la voie existante.

Le foncier est essentiellement privé.

- o Corléaz

Le projet doit maintenir une continuité écologique incluant les talus boisés bordant le cimetière et les boisements environnant le réservoir.

Le secteur se caractérise par une forte « dureté » foncière en raison des nombreuses propriétés privées. Cette « dureté foncière » pourrait être moindre dans la partie la plus proche du hameau de Landaize. Cette zone devrait s'aménager plus difficilement que celle de Landaize. La commune peut envisager de mener les acquisitions foncières en vue d'aménager et de revendre les lots à bâtir.

- o Rue des Ecoles

La commune maîtrise une partie significative du foncier. La commune doit être vigilante pour éviter que le foncier privé soit cédé pour faire des maisons individuelles.

Un espace doit être préservé pour assurer le stationnement devant l'école. Des élus estiment que l'école actuelle peut être confortée au niveau de son site existant.

- o A l'amont du Village.

Le schéma de desserte est à travailler. L'évolution du foncier privé pose également question pour ce secteur.

- Les OAP sectorielles stratégiques pour permettre la mutation logique d'un secteur déjà urbanisé :
 - o Secteur Gare, pensé à une échelle élargie

Une habitation supplémentaire est implantée le long de la rue des Pérouses.

La commune a acquis une parcelle, permettant d'assurer l'accès futur à la zone.

Des petits immeubles collectifs, en R+2 voire R+3, pourraient être prévus dans la zone, à l'exemple de ce qui s'est réalisé à proximité.

Il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP afin d'y inclure un atelier rue du Rhône.

- Secteur des Cités

Les deux immeubles situés face à face présentent des soucis d'isolation : la priorité du bailleur est donc l'amélioration du bâti plutôt que l'aménagement des espaces extérieurs.

Les immeubles de la Cité n'offrent pas de bonnes conditions d'habitat. Une dégradation du cadre de vie s'observe depuis quelques années.

L'évolution des parcelles situées à l'arrière des maisons groupées rue Vorgeray n'est pas connue.

- La frange « active », correspondant à l'entrée de ville en venant de l'Est

Il n'y a pas d'évolution connue actuellement quant à la caserne des gendarmes.

Une partie des bureaux des usines Carrier ont été revendus à un investisseur, qui devrait y implanter plusieurs activités : laboratoire bio-cosmétique, cuisine industrielle, coworking.

- Le secteur du parc de la Roseraie et de la place Louis Mathieu

La commune prévoit de racheter la maison qui marque la séparation entre le clos Poncet et l'avenue Poncet.

Aucun investisseur n'a été trouvé pour les constructions bordant la place Louis Mathieu : leurs exigences étaient trop importantes.

- Une OAP sectorisée prospective :
 - Secteur des usines Carrier, anciennement UTC

Des élus font remarquer qu'il est difficile de se projeter sur l'avenir du site.

- Les OAP thématiques sectorisées
 - La coulée Bleue

La traversée de l'usine CARRIER avait été fermée par UTC pour des raisons de sécurité juridique.

- Les fronts de rue au niveau des quartiers pavillonnaires situés sur les coteaux.

Le paysagiste de l'atelier Allimant Paysages Urbanisme précise que l'objectif de favoriser un confortement et une évolution des maisons existantes (extensions, regroupements), ce qui implique de travailler leur implantation dans la pente, de préserver les espaces de jardins.

SUITES A DONNER

- Une réunion de travail « interne » à la municipalité aura lieu le 2 décembre. Elle portera sur le choix des OAP ainsi que sur leurs périmètres. Le zonage réglementaire ne sera abordé qu'au niveau des éléments par lesquels il s'articule avec les OAP.
- La prochaine réunion de travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre (Allimant Paysages Urbanisme et cabinet Emmanuel ROGER) aura lieu le 14 décembre à 19 heures.