

COMMUNE DE CULOZ

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°13 du 21 janvier 2021

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
Marc GUILLAND	Maire-adjoint chargé de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie
Claude FELCI	Maire-adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des travaux
Mickaël MOUTOT	Conseil municipal délégué à la jeunesse
Emilie VALTON	Conseillère municipale
Robert VILLARD	Maire-adjoint chargé du sport, de la culture, des loisirs et des animations
Jérôme SIXDENIER	Directeur du développement
Sébastien VALLA	Directeur Général des Services
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- ✓ Règlement du PLU

La présente réunion est basée sur la présentation détaillée d'un règlement de la zone UA (secteur UA1 du centre bourg et secteur UA2 du village et des quartiers de Landaize et de Chatel), afin de faciliter la lecture du règlement des autres zones.

Les remarques suivantes sont faites :

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

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

- Les éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il est nécessaire de se limiter à un nombre limité de constructions (bâtiments, éléments de petit patrimoine), méritant une protection relativement forte. Les élus peuvent :
 - Localiser tout ou partie des constructions répertoriées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic patrimonial du Bugey,
 - Localiser d'autres constructions qu'ils ont identifiées et qu'ils souhaitent protéger dans le cadre du PLU.
- Préservation du commerce en centre bourg :
 - Il est demandé de compléter le repérage des linéaires commerciaux à préserver.
 - Il est proposé de prévoir qu'au niveau de certains linéaires, le rez-de-chaussée soit réservé à des commerces en cas de constructions nouvelles ou de réhabilitations.
 - Une question spécifique porte sur la catégorie à laquelle appartient un taxi : activité de service accueillant une clientèle ? Bureau (activités de gestion et de direction des activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire) ?
 - Il est bien noté que le périmètre de localisation préférentielle des commerces concerne le centre bourg et les quartiers périphériques proches.
- Diversité de l'habitat :
 - Les deux types d'outils sont présentés : une servitude de mixité sociale permettant à la collectivité de fixer un pourcentage de catégories de logements pour certaines opérations, ou un emplacement réservé permettant d'établir un programme de logements (nombre de logements et catégories). L'emplacement réservé permet donc un cadrage plus fort des opérations, raison pour laquelle il est donné au propriétaire concerné la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquiescer son terrain pour qu'elle réalise l'opération (selon un processus similaire à celui de l'emplacement réservé pour équipements). L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose

d'établir le premier outil (servitude de mixité sociale) au niveau des tènements soumis à OAP. En ce qui concerne le second outil (emplacement réservé), il propose de l'établir au niveau des tènements susceptibles d'accueillir un nombre relativement significatif de logements, mais non maîtrisés par des OAP. Les élus municipaux répondent qu'ils vont y réfléchir.

- Une autre catégorie d'outils est présentée : la délimitation de secteurs à l'intérieur desquels, en cas d'opérations de construction neuve ou de réhabilitations, une proportion de logements de surfaces minimales est demandée. Cela permet de développer une offre en surfaces moyennes et grandes. Il n'est pas identifié de besoin particulier de recourir à cet outil.

- **Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

- Dans le village (secteur UA2), certaines constructions peuvent monter à R+2.
- Retravailler la marge de recul des constructions par rapport à la limite d'emprise de la voie en secteur UA1 : la règle prévoyant un alignement ou un retrait de 2 mètres maximum pourrait être élargie à 3 mètres. Il est proposé de se référer au règlement écrit du PLU actuel.
- Le schéma d'implantation pour une construction à l'alignement de la limite de propriété est discuté. Un élu observe que l'alignement total demandé (façade et toiture) peut avoir pour effet la circulation des eaux de toiture le long de la façade.
- Des participants se demandent si, en secteur ancien, le retrait à 5 mètres par rapport aux limites de propriété n'est pas trop important, compte tenu de la densité du bâti ancien.
- Il est demandé de clarifier le règlement sur les clôtures en interdisant tout autre système occultant plein, hors ceux autorisés.

SUITES A DONNER

- La prochaine réunion de travail aura lieu le 18 février. Elle portera sur les OAP. La commune précisera début février quelles sont les zones 1AU retenues dans le secteur de la Plaine, afin que le paysagiste intègre ces nouvelles OAP dans sa mission.
- La prochaine réunion de travail sur le règlement est prévue le 18 mars. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER transmettra à la commune les éléments nécessaires pour que cette dernière travaille sur le règlement.