

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CULOZ

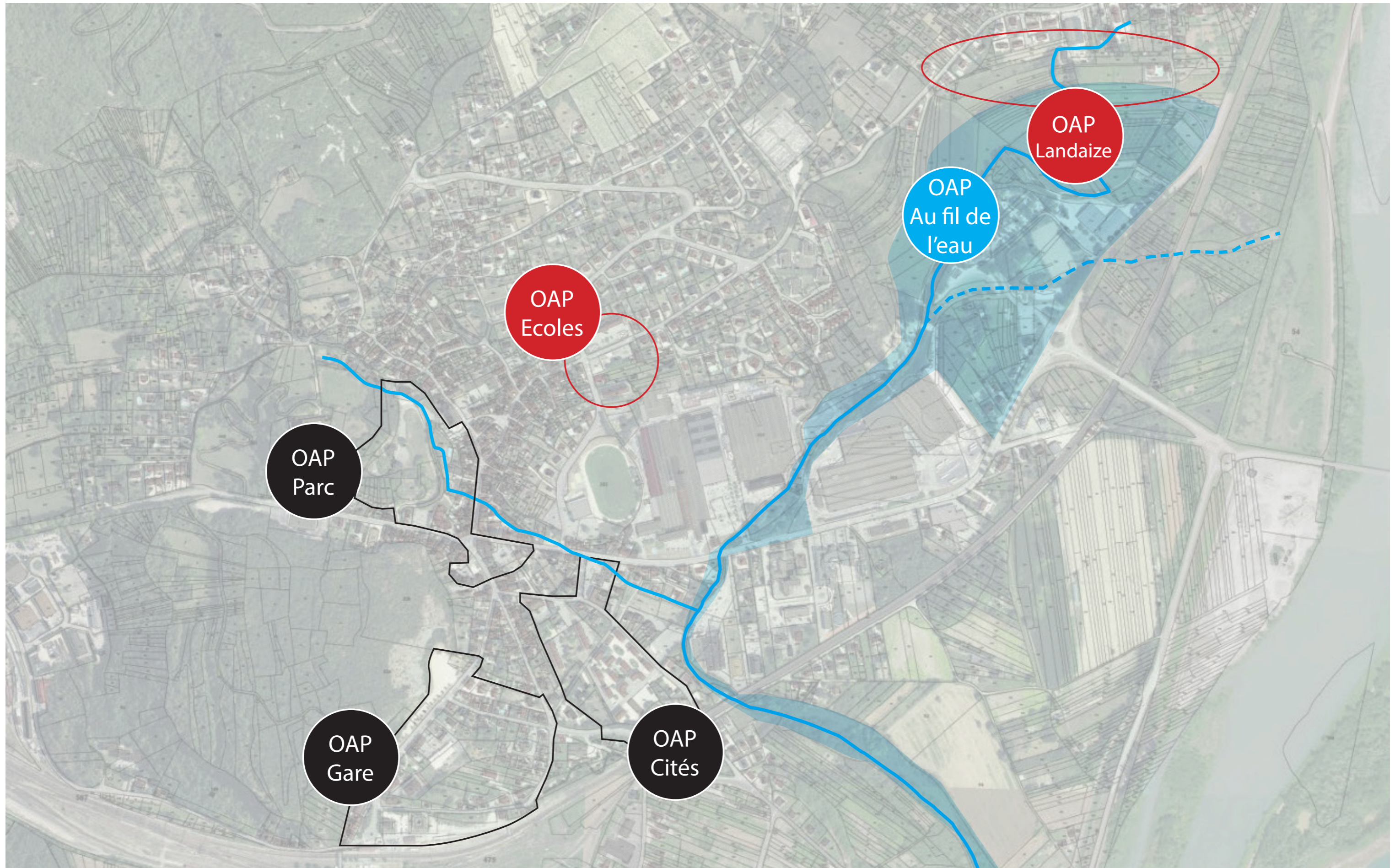


## **RÉUNION DE TRAVAIL INTERMÉDIAIRE DES O.A.P.**

Jeudi 18 février 2021



# LOCALISATION DES O.A.P.



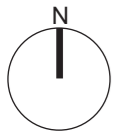


OAP  
Gare

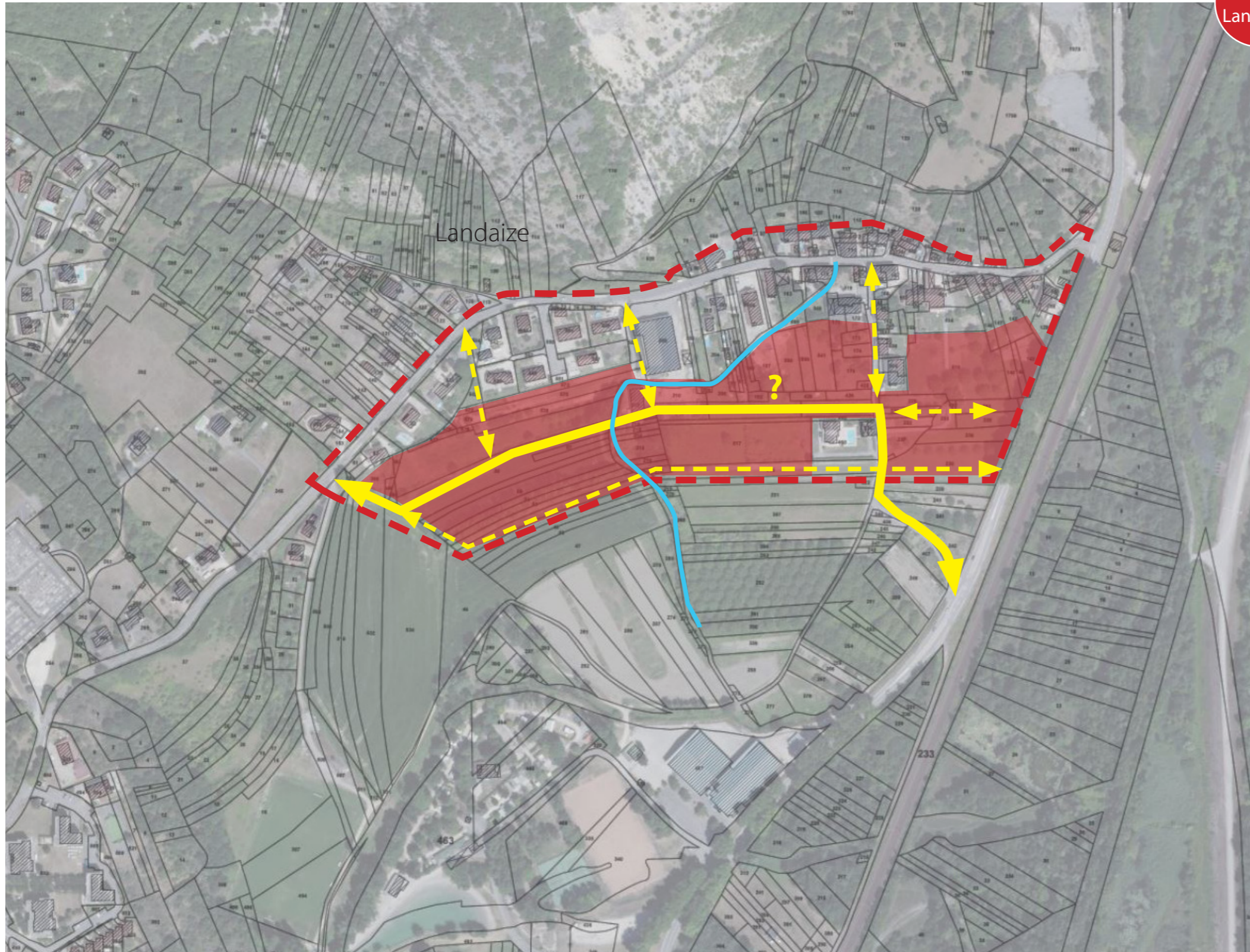
OAP  
Cités

OAP  
Le péage

OAP  
Martini



OAP  
Landaize



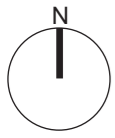
## le secteur « Landaize »

En aval de la rue Amiral Serpollet, il s'agit d'une extension urbaine sur la plaine de Landaize. La création d'une nouvelle voirie pour desservir est indispensable, elle permettrait de soulager la rue existante. S'agissant d'une future voirie d'entrée de quartier et de ville, la qualité de son aménagement est primordiale. Quel doit être l'implication de la collectivité dans ce projet ?



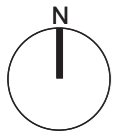
périmètre de réflexion

parcelles opérationnelles / 5,4ha > 125-130 logements ?



# le secteur « Landaize »





mise en valeur du Ponant par  
un cheminement et des berges  
publiques

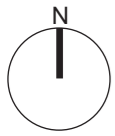
nouvelle rue double sens

nouveau carrefour

nouveau carrefour

# le secteur « Landaize »





mise en valeur du Ponant par un cheminement et des berges publiques

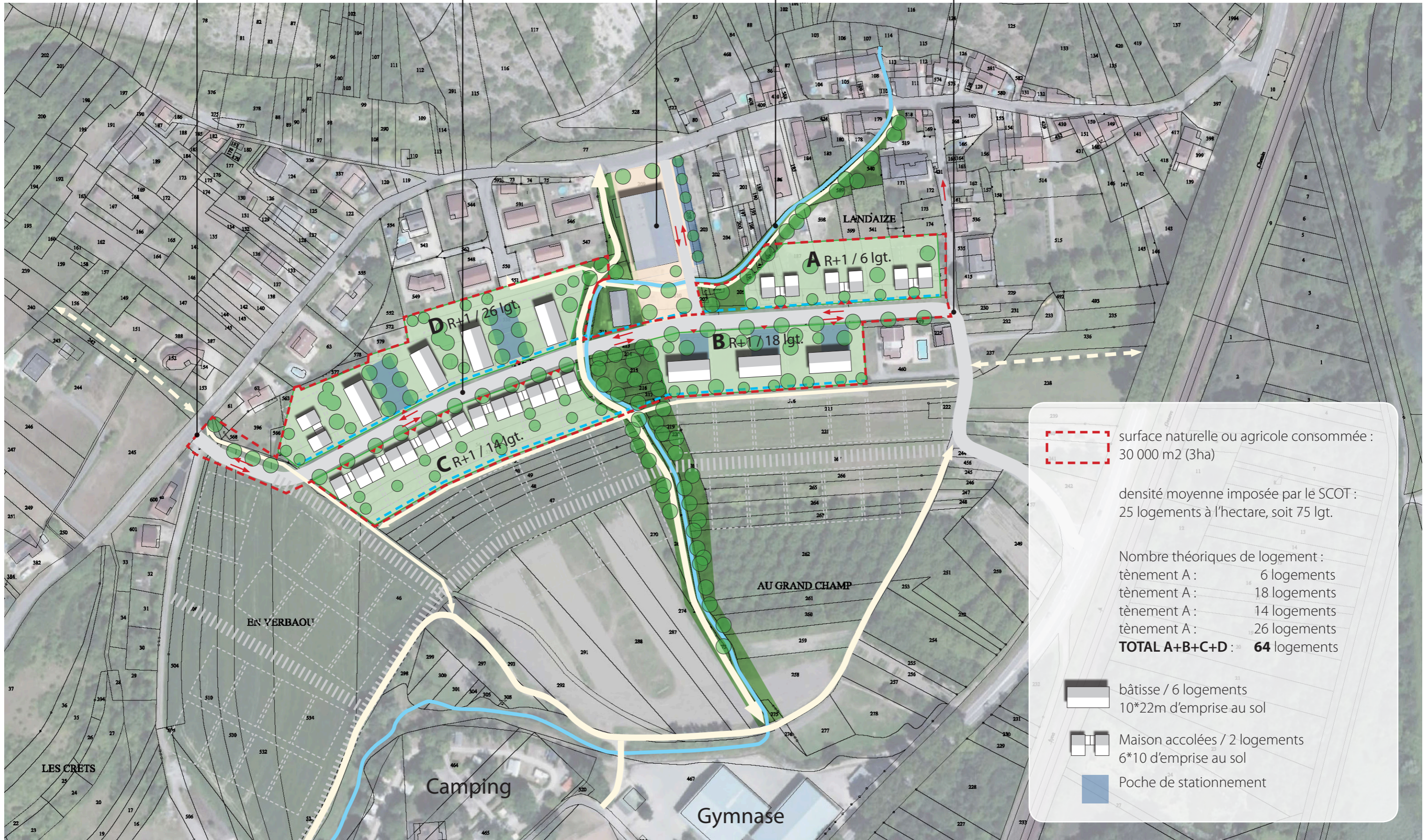
# le secteur « Landaize »


nouveau carrefour

nouvelle rue double sens

îlot actif nouvelle centralité du faubourg de Landaize

nouveau carrefour





 surface naturelle ou agricole consommée : 30 000 m<sup>2</sup> (3ha)


densité moyenne imposée par le SCOT : 25 logements à l'hectare, soit 75 lgt.

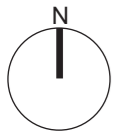
Nombre théoriques de logement :

tènement A :	6 logements
tènement A :	18 logements
tènement A :	14 logements
tènement A :	26 logements
<b>TOTAL A+B+C+D :</b>	<b>64 logements</b>

 bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

 Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

 Poche de stationnement



VARIANTE

# le secteur « Landaize »

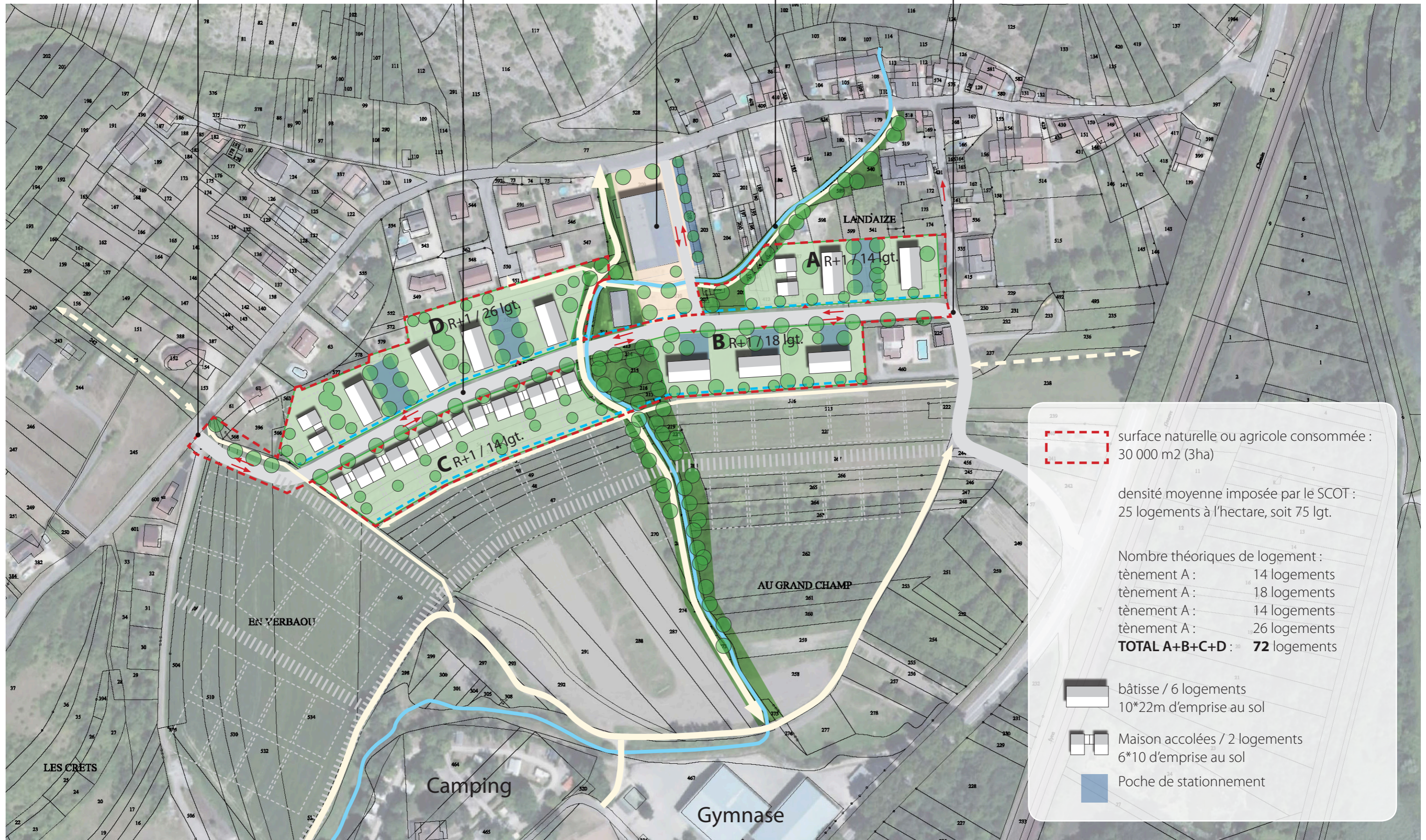
mise en valeur du Ponant par un cheminement et des berges publiques


îlot actif nouvelle centralité du faubourg de Landaize

nouvelle rue double sens

nouveau carrefour

nouveau carrefour





 surface naturelle ou agricole consommée : 30 000 m<sup>2</sup> (3ha)


densité moyenne imposée par le SCOT : 25 logements à l'hectare, soit 75 lgt.

Nombre théoriques de logement :

tènement A :	14 logements
tènement A :	18 logements
tènement A :	14 logements
tènement A :	26 logements
<b>TOTAL A+B+C+D :</b>	<b>72 logements</b>

 bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

 Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

 Poche de stationnement



## le secteur « Landaize »

Le projet d'urbanisation du secteur de Landaize repose essentiellement sur la création d'une nouvelle voirie structurante en entrée de faubourg et de centre-ville.

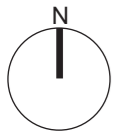
La question de son gabarit et de son aménagement est primordiale pour le bon fonctionnement du secteur et la qualité du nouveau tissu urbain.

Etant donné le nombre de logement à terme sur ce secteur de la commune, il semble cohérent de créer une véritable rue permettant de gérer l'ensemble des flux et des intersections.

La gabarit ci-à-côté propose une répartition symétrique avec :

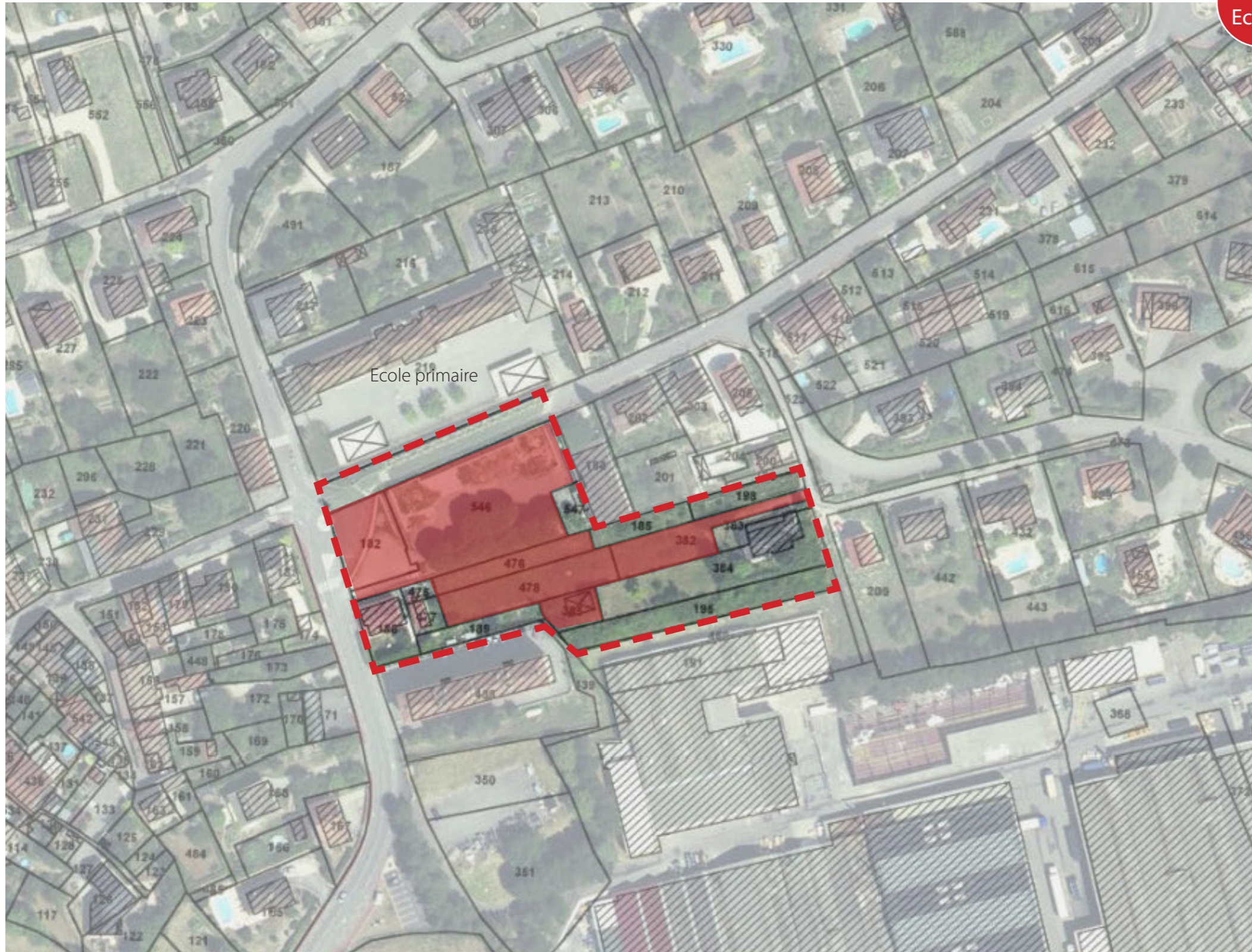
- 2 trottoirs de 2m de large
- 2 bandes de stationnement linéaire permettant de gérer également la visibilité au sortir des nombreuses entrées charretières.
- 1 chaussée de 5m de large







## le secteur « Rue des Ecoles »

OAP  
Ecoles

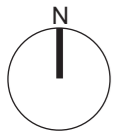


Il s'agit d'un tènement public pouvant desservir des parcelles privées en aval. Ce secteur a déjà fait l'objet d'un projet architectural et de maison médicale.

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles

## le secteur « Rue des Ecoles »



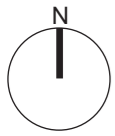


Emplacement réservé  
pour extension groupe scolaire

Traverse piétonne

# le secteur « Rue des Ecoles »





Emplacement réservé  
pour extension groupe scolaire

Traverse piétonne

# le secteur « Rue des Ecoles »



école

TACCONS D'EN HAUT

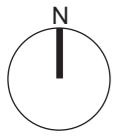
LES TACCONS

LES CRETS

AU BOURG

AU BOURG

E AREYSSE



# le secteur « Rue des Ecoles »



Placette

Coeur d'îlot résidentiel

Nappe de stationnement en souterrain

Entrée véhicule unique

NS D'EN HAUT

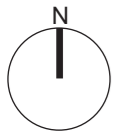
LES TACCONS

  tènement à maîtriser à court terme  
5 700 m<sup>2</sup>  
  tènement à maîtriser à long terme  
1 100 m<sup>2</sup>

Nombre théorique de logement :  
 bâtiment A1 : 14 logements  
 bâtiment A2 : 14 logements  
 bâtiment B1 : 8 logements  
 bâtiment B2 : 8 logements  
 bâtiment B3 : 8 logements  
 bâtiment B4 : 8 logements  
**TOTAL A+B : 60 logements**

Nombre théorique de place de stationnement : 90 places

bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol  
 Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol  
 Poche de stationnement  
 Locaux commerciaux



## le secteur « Rue des Ecoles »



Nombre théoriques de logement :

bâtiment A1 :	18*18 = 280m2 SDP/RDC bas	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/RDC haut	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/R+1	4 logements
	18*18 = 280m2 SDP/R+2	4 logements
	12*12 = 140m2 SDP/Attique	2 logement

Total bât. A1 = 14 logements / 280 m2 locaux tertiaire

bâtiment A2 :	18*18 = 280m2 SDP/RDC bas	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/RDC haut	2 logements +140 m2 tertiaire
	18*18 = 280m2 SDP/R+1	4 logements
	18*18 = 280m2 SDP/R+2	4 logements
	12*12 = 140m2 SDP/Attique	2 logement

Total bât. A2 = 14 logements / 280 m2 locaux tertiaire

bâtiment B1 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B1 = 8 logements

bâtiment B2 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

Total bât. B2 = 8 logements

bâtiment B3 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

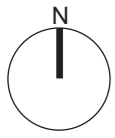
Total bât. B3 = 8 logements

bâtiment B4 :	12*20 = 240m2 SDP/RDC	3 logements
	12*20 = 240m2 SDP/R+1	3 logements
	18*18 = 120m2 SDP/Attique	2 logements

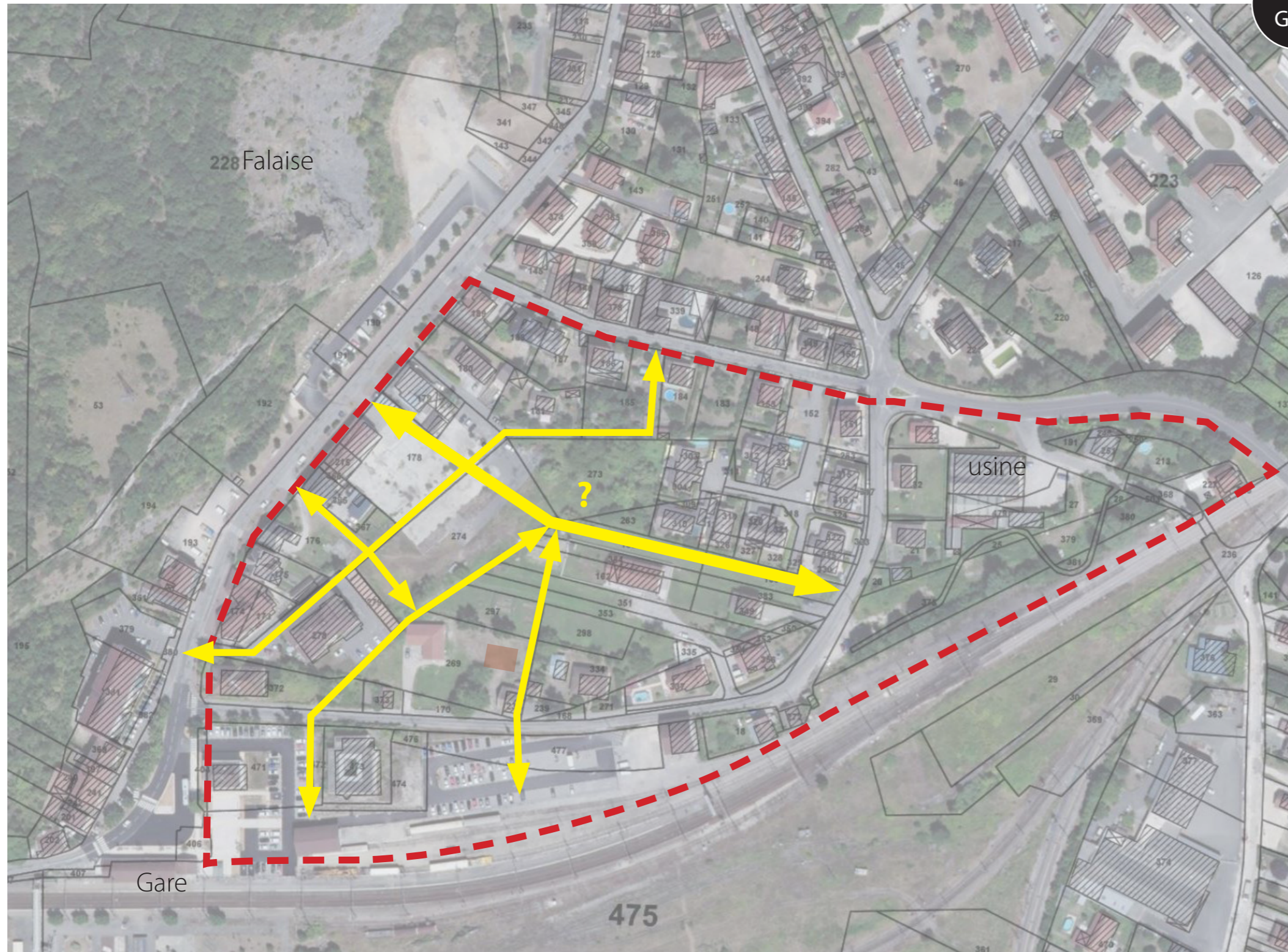
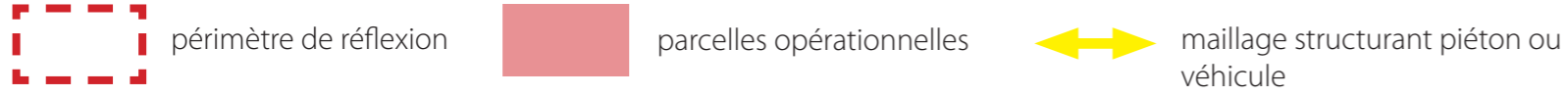
Total bât. B4 = 8 logements

**TOTAL A+B+C+D : 60 logements**

Nombre de place de stationnement : 90 minimum.



## le secteur « Gare »



Situé au porte de la gare dans un environnement apaisé, à proximité immédiate de tous les commerces, ce secteur 'Gare' dispose de toutes les qualités pour devenir un quartier urbain qualitatif, vivant et dynamique.

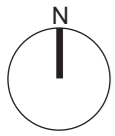
Quelques parcelles vont muter très rapidement et de nouvelles opérations risquent de voir le jour prochainement.

Ses parcelles seules ne suffisent pas à se projeter dans une mutation nécessaire de tout un secteur.

Il faut projeter une ambition à long terme et ne pas obérer les potentialités futures en positionnant aujourd'hui les verrous de demain.

Ce secteur s'accompagne inévitablement de la restructuration complète du pôle gare.





Passage voie verte sous l'autopont

Nouvelle voirie de desserte

Carrefour entrée du centre-ville

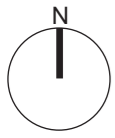
Gabarit Avenue de la Gare ?

Gabarit Rue Paul Cambon

Gabarit Rue des Pérouses


# le secteur « Gare »






Tête d'îlot peu qualitative

# le secteur « Gare »

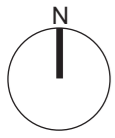
 tènement libre à court terme

## Quartier d'affaires de Culoz

- Effet vitrine le long de la voie ferrée,
- Façade peu propice à du logement qualitatif,
- Bonne desserte viaire et ferroviaire.

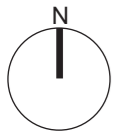
 Locaux tertiaire ?








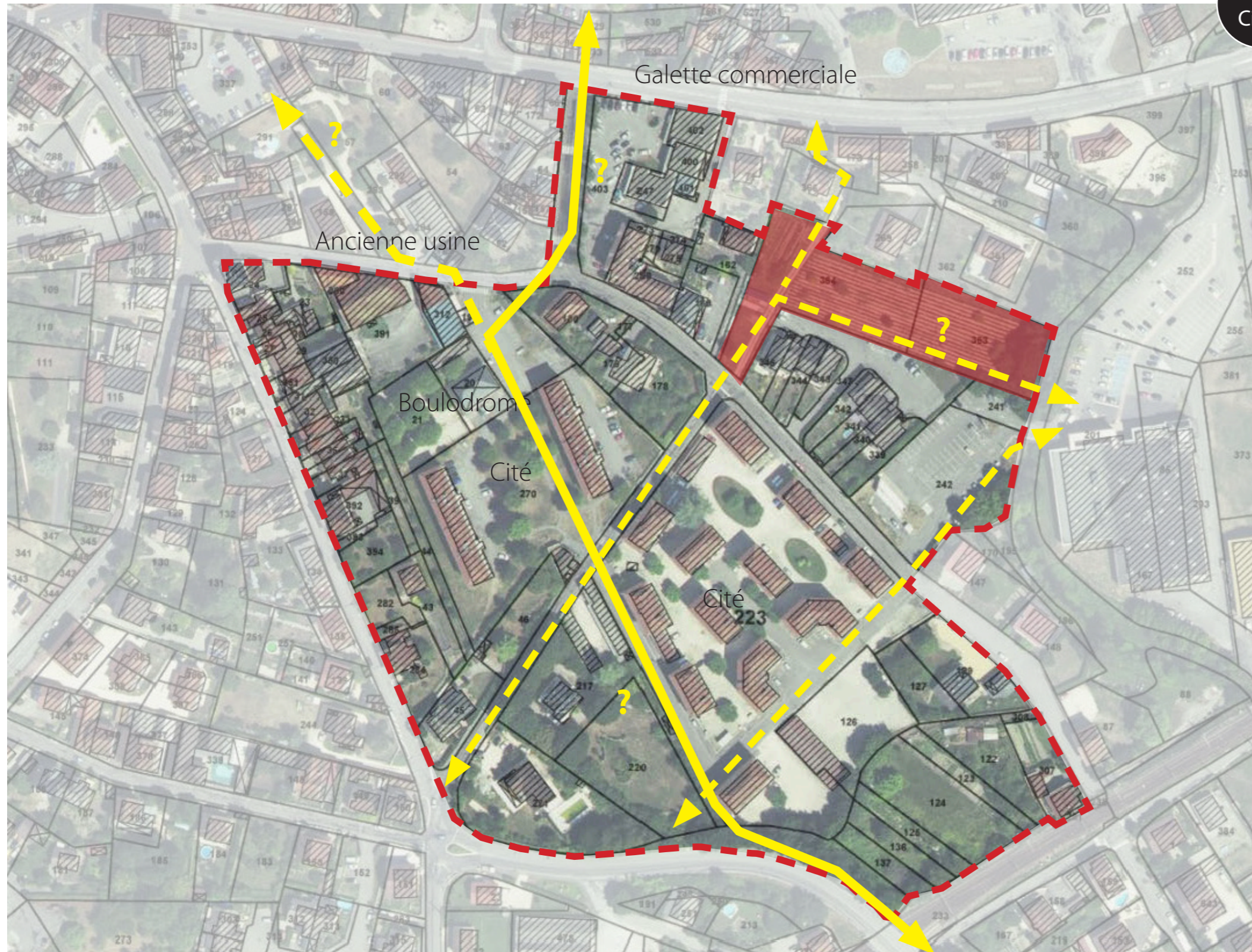
# le secteur « Gare »



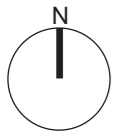


## le secteur « Cités »

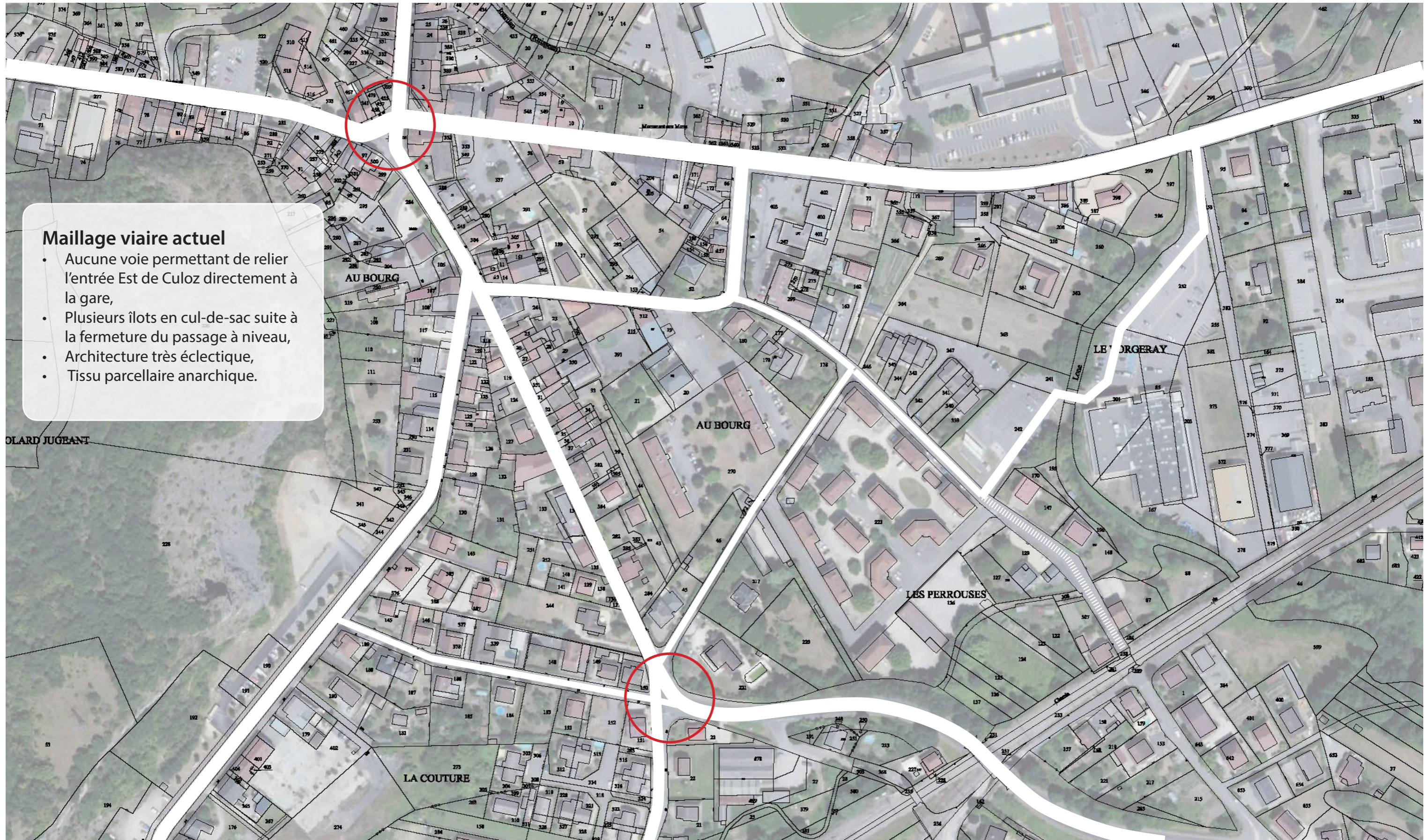
-  périmètre de réflexion     parcelles opérationnelles     maillage structurant piéton ou véhicule



Les anciennes cités de cheminots sombrent peu à peu dans la désuétude. Bien que situé en plein centre-ville, ce secteur souffre d'une organisation spatiale et d'une typologie de bâti stigmatisante. Il y a urgence à réinvestir dans les cités, à les reconnecter au reste de la ville et à les rendre attractives par une offre de services et de logements, appropriée.



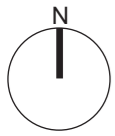
## le secteur « Cités »



### Maillage viaire actuel

- Aucune voie permettant de relier l'entrée Est de Culoz directement à la gare,
- Plusieurs îlots en cul-de-sac suite à la fermeture du passage à niveau,
- Architecture très éclectique,
- Tissu parcellaire anarchique.

OLARD JUGEANT



# le secteur « Cités »



Création d'un nouveau barreau urbain structurant

AU BOURG

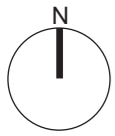
AU BOURG

LE BOURGERAY

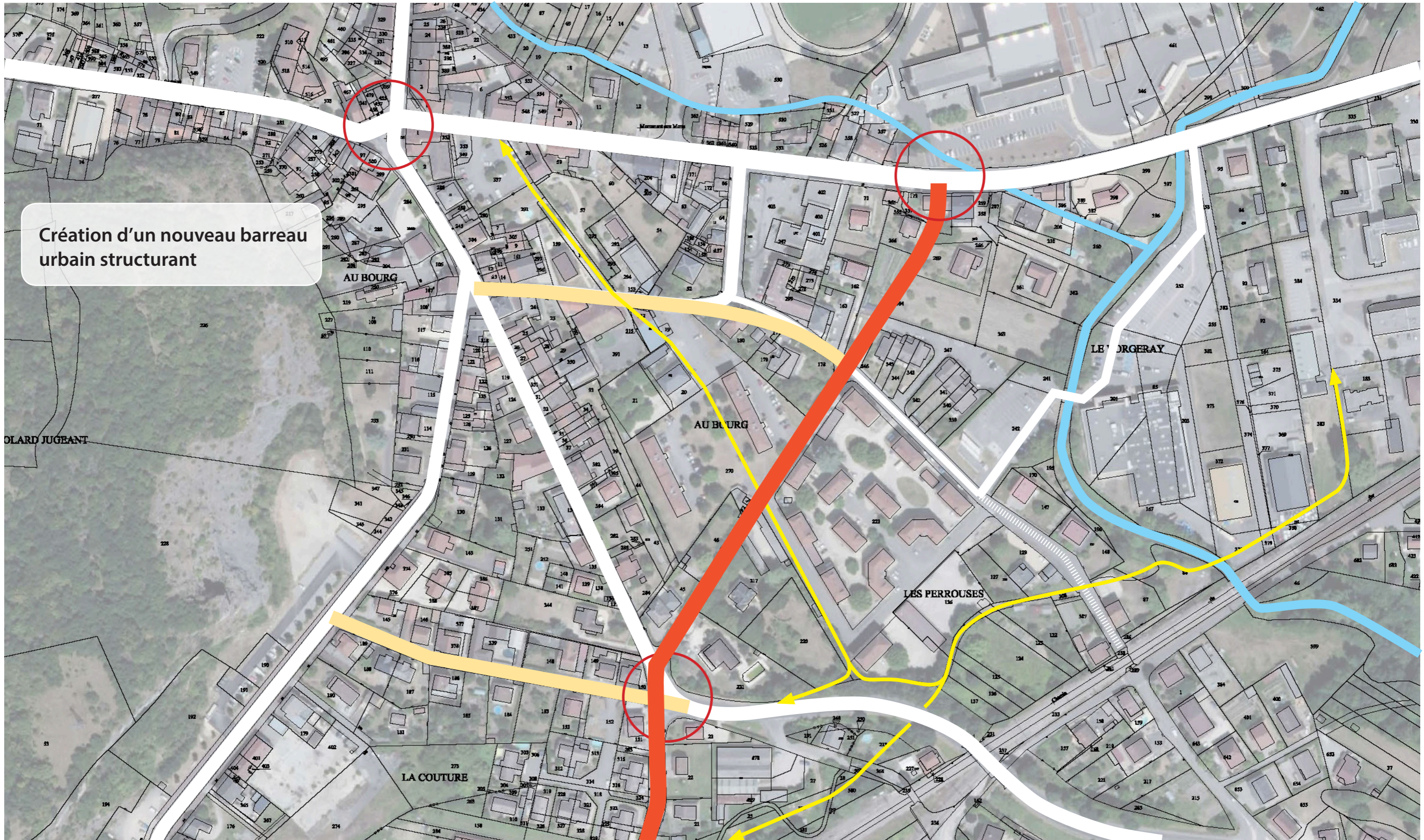
LES FERROUSES

LA COUTURE

OLARD JUGEANT



# le secteur « Cités »



Création d'un nouveau barreau urbain structurant

AU BOURG

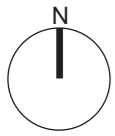
AU BOURG

LE BOURGERAY

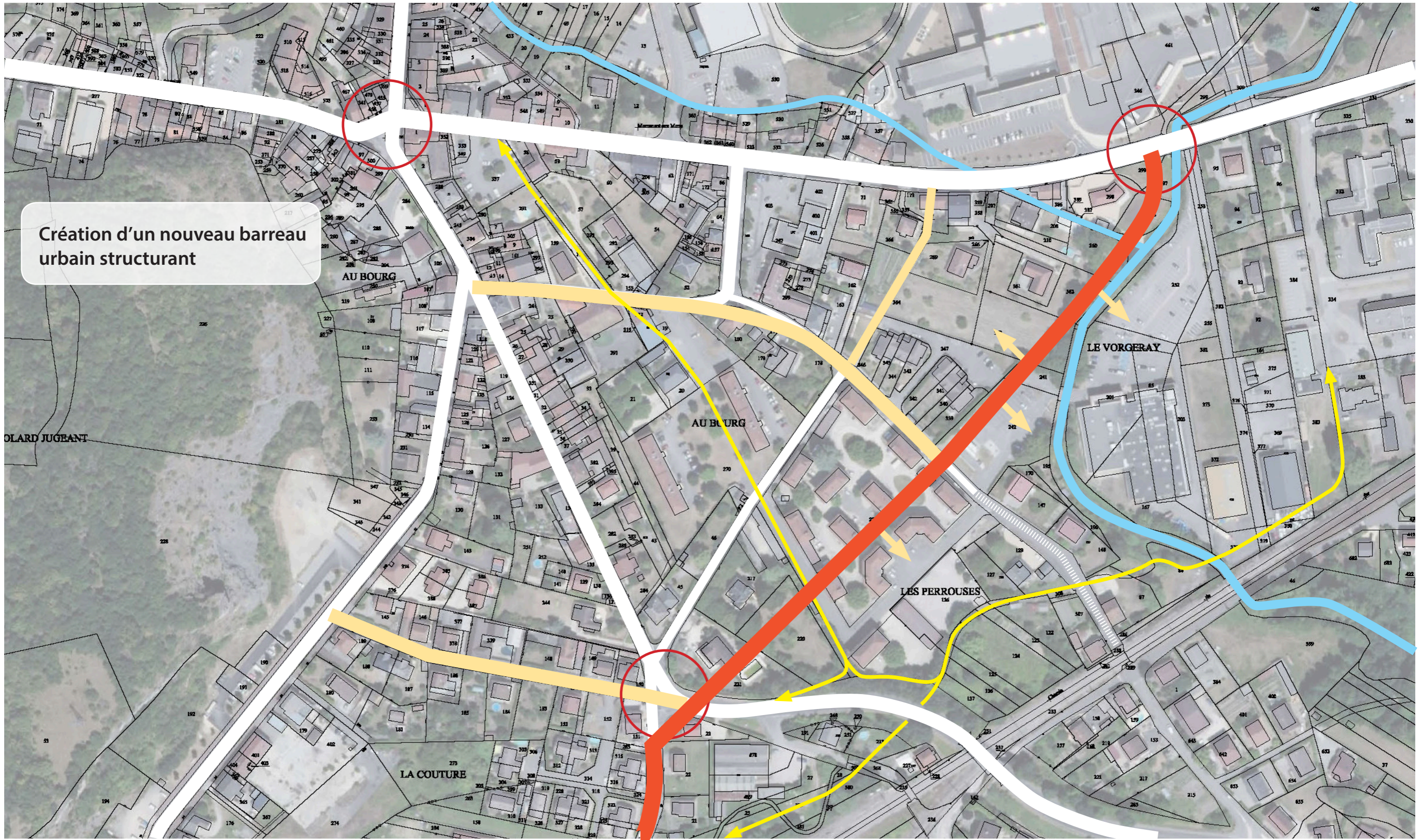
LES FERROUSES

LA COUTURE

OLARD JUGEANT

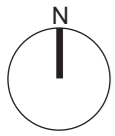


# le secteur « Cités »



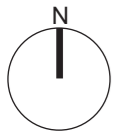
Création d'un nouveau barreau urbain structurant





# le secteur « Cités »





## le secteur « Parc »

OAP  
Parc



Beaucoup d'encre a coulé sur le projet de la place Louis Mathieu.

Cette accroche urbaine n'est que la proue d'un ensemble plus vaste qui doit permettre de retrouver un lien symbolique entre la butte féodale et son bourg. De très beaux espaces sont présents mais totalement repoussés à l'arrière d'un rempart bâti. Tout projet de restructuration doit donc se faire au travers d'une ambition de revalorisation du 'parc de la Roseraie'.





## le secteur « Parc »

1936

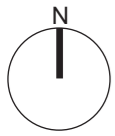




## le secteur « Parc »

1947

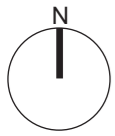




VERSION 1

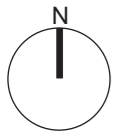
# le secteur « Parc »



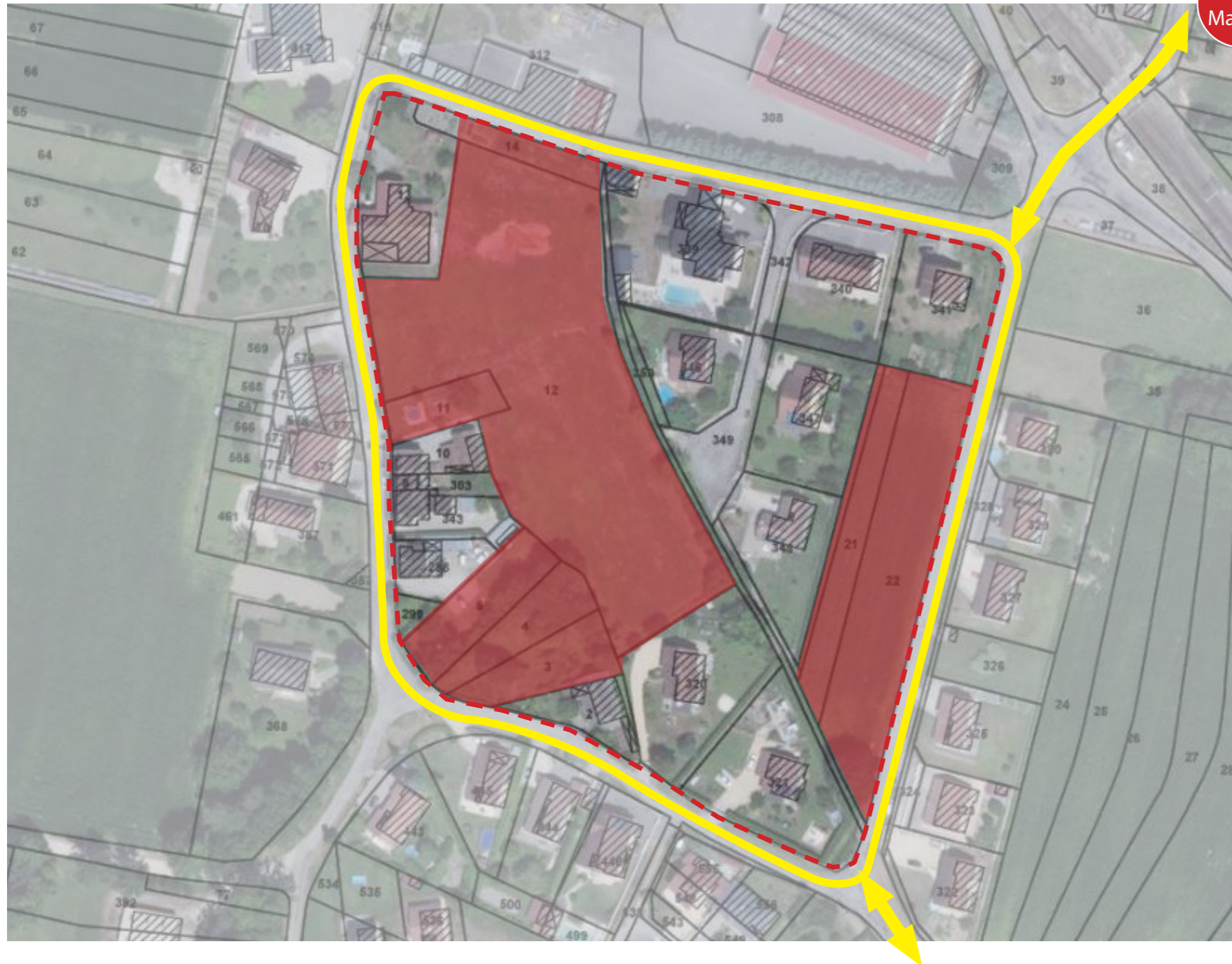
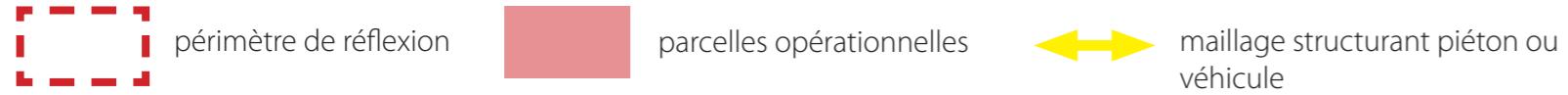


# le secteur « Parc »





## le secteur « Martini »



Il s'agit d'un tènement en cœur d'îlot. Il est traversé en diagonal par le ruisseau de grande Fontaine. Construit aux deux-tiers de sa surface, il offre un site plan, bien protégé des nuisances du train. Il s'adosse à l'ancienne usine qui crée un arrière plan plutôt valorisant : les grands volumes des halles industrielles confère une certaine urbanité au site

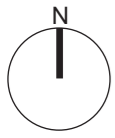
## le secteur « Martini »





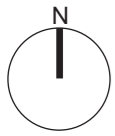
## le secteur « Martini »





# le secteur « Martini »

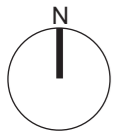




Ruisseau Le Grand Fontaine

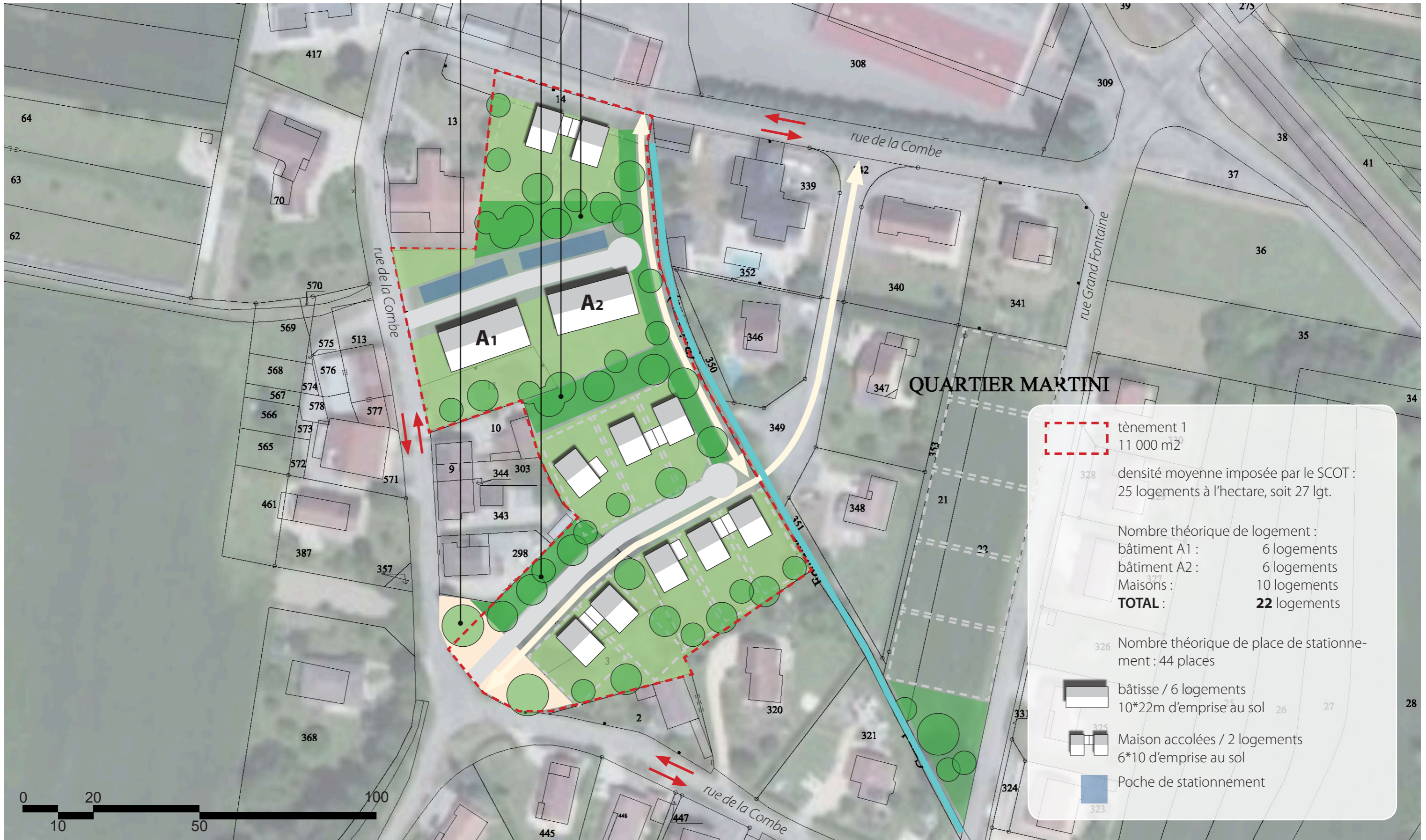
# le secteur « Martini »





VERSION 1

# le secteur « Martini »



11 000 m<sup>2</sup>

densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 27 lgt.

Nombre théorique de logement :

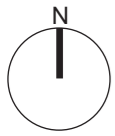
bâtiment A1 :	6 logements
bâtiment A2 :	6 logements
Maisons :	10 logements
<b>TOTAL :</b>	<b>22 logements</b>

Nombre théorique de place de stationnement : 44 places

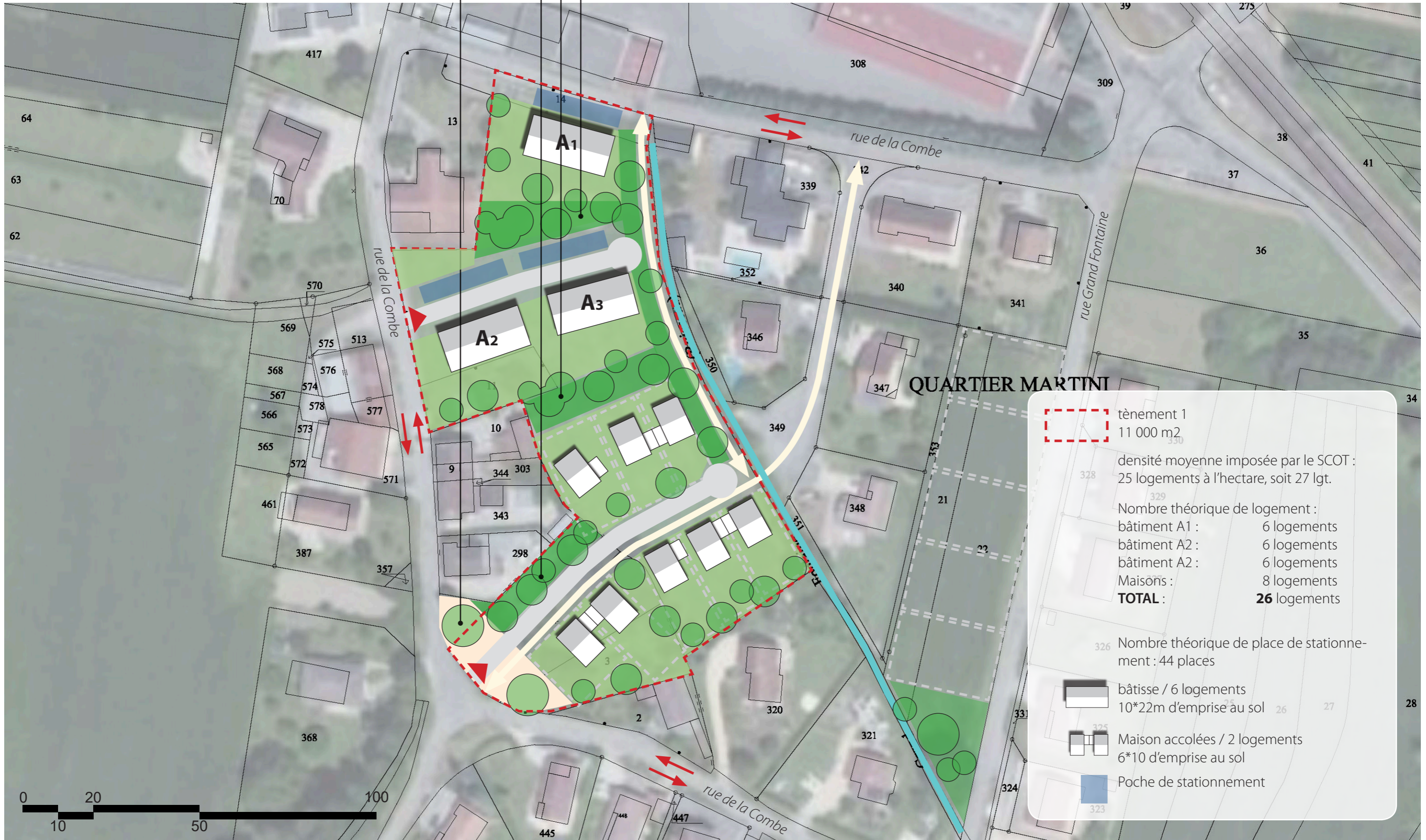
bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

Poche de stationnement

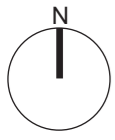


# le secteur « Martini »






**QUARTIER MARTINI**

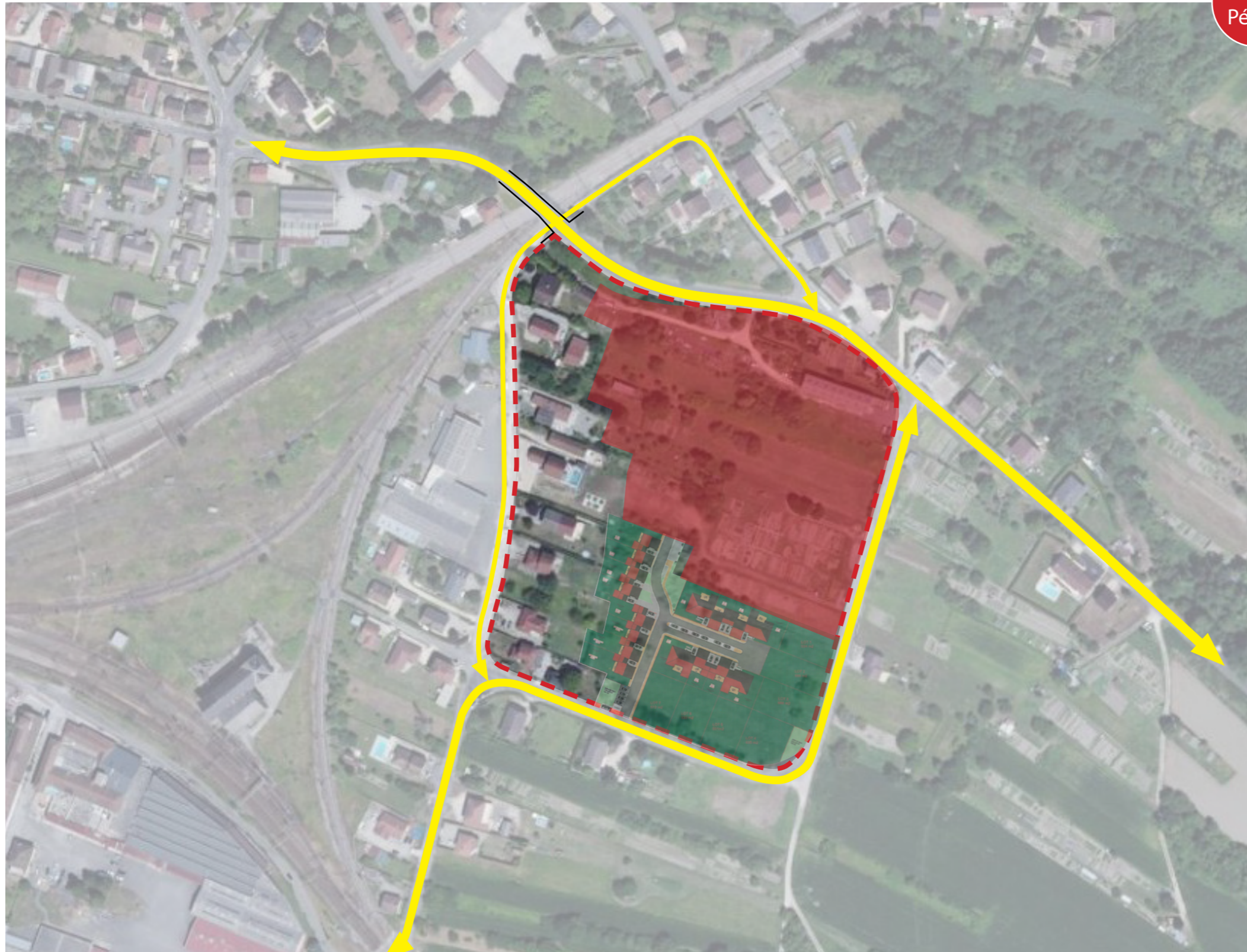
- tènement 1  
11 000 m<sup>2</sup>
- densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 27 lgt.
- Nombre théorique de logement :
  - bâtiment A1 : 6 logements
  - bâtiment A2 : 6 logements
  - bâtiment A3 : 6 logements
  - Maisons : 8 logements
  - TOTAL : 26 logements**
- Nombre théorique de place de stationnement : 44 places
- bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol
- Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol
- Poche de stationnement



## le secteur « Péage »



-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles
-  maillage structurant piéton ou véhicule

OAP  
Péage



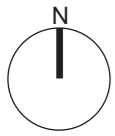
Il s'agit d'un tènement encore largement agricole. Le nouveau tracé de la rue du Rhône afin de supprimer le passage à niveau, a amplifié l'effet de césure de la voie ferrée.

Une nouvelle opération de type lotissement vient occuper l'angle Sud-Est de l'îlot.

-  périmètre de réflexion
-  parcelles opérationnelles

# le secteur « Péage »

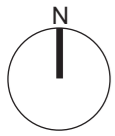




# le secteur « Péage »

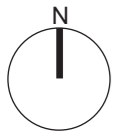






# le secteur « Péage »





Continuité piétonne

Voirie de bouclage

Jardin et placette publics

# le secteur « Péage »



tènement à maîtriser à court terme  
23 300 m<sup>2</sup>

densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 58 lgt.

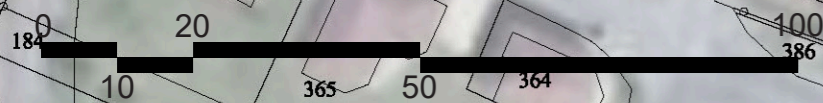
Nombre théorique de logement :

- bâtiment A1 : 6 logements
- bâtiment A2 : 6 logements
- bâtiment B1 : 6 logements
- bâtiment B2 : 6 logements
- bâtiment C1 : 6 logements
- bâtiment C2 : 6 logements
- bâtiment D1 : 6 logements
- bâtiment D2 : 6 logements
- Maisons : 26 logements

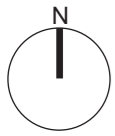
**TOTAL A+B :** 74 logements

Nombre théorique de place de stationnement pour le collectif : 96 places

- bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol
- Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol
- Poche de stationnement privée
- Poche de stationnement publique



AU PEAGE




Continuité piétonne

Voirie de bouclage

Jardin et placette publics

# le secteur « Péage »



 tènement à maîtriser à court terme  
23 300 m<sup>2</sup>


densité moyenne imposée par le SCOT :  
25 logements à l'hectare, soit 58 lgt.

Nombre théorique de logement :


- bâtiment A1 : 5 logements
- bâtiment A2 : 5 logements
- bâtiment B1 : 5 logements
- bâtiment B2 : 5 logements
- bâtiment C1 : 5 logements
- bâtiment C2 : 5 logements
- bâtiment D1 : 5 logements
- bâtiment D2 : 5 logements
- Maisons : 18 logements

**TOTAL A+B : 58 logements**

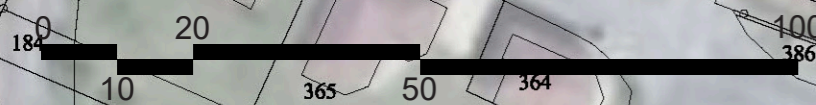
Nombre théorique de place de stationnement pour le collectif : 96 places

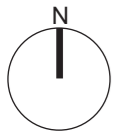
 bâtisse / 6 logements  
10\*22m d'emprise au sol

 Maison accolées / 2 logements  
6\*10 d'emprise au sol

 Poche de stationnement privée

 Poche de stationnement publique





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.

vers les étangs et le Rhône