

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion publique du 8 juillet 2021

---

#### INTRODUCTION :

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il annonce qu'il s'agit de la troisième réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la présentation de l'ensemble du projet.

Monsieur le Maire informe que le PLU en vigueur a été approuvé en 2007. Les documents d'urbanisme ont généralement une durée de vie de 10 ans.

Monsieur le Maire annonce que le PLU doit être révisé pour être mis en conformité avec les nouvelles lois qui régissent l'urbanisme, plus particulièrement les lois Grenelle 1 et 2 ainsi que la loi ALUR. Cette dernière vise à favoriser la construction de logements, y compris en supprimant les freins réglementaires à la densité urbaine, tels que le coefficient d'occupation des sols.

Le PLU doit également être révisé pour être mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey, qui définit des dispositions en faveur du renouvellement urbain et de la densification des espaces urbanisés, de la préservation des espaces naturels et agricoles, du respect de l'environnement.

La commune est également concernée par des risques d'inondations et de chutes de blocs.

Le PLU est également un document de projet pour l'évolution de la commune. Il doit contribuer au maintien et au développement de l'offre de services sur le territoire communal. Le PLU doit également contribuer à l'attractivité économique et touristique du territoire.

Le PLU doit également permettre l'accueil de nouveaux habitants. Le SCOT prévoit 3860 habitants en 2036 pour la commune.

Monsieur le Maire poursuit en rappelant que le PLU est un document qui se construit avec les habitants. Plusieurs réunions publiques et des groupes de travail réunissant des culoziens ont eu lieu. La crise sanitaire a empêché la tenue de réunions publiques pendant un an, mais l'assouplissement des restrictions permet la reprise de la concertation.

La présentation est assurée par un urbaniste et un paysagiste, membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre missionnée par la commune.

# LE CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU

La présentation par l'urbaniste apporte des compléments à l'introduction de monsieur le Maire :

- La hiérarchie des normes : sont mis en avant l'évolution des lois depuis une vingtaine d'années (lois SRU, Grenelle et ALUR notamment) afin notamment de prendre en compte les enjeux du développement durable et de la mixité sociale. De plus, comme indiqué précédemment le PLU doit être compatible avec le SCOT, notamment sur les questions suivantes :
  - Le confortement de la dynamique résidentielle : la commune est un pôle d'appui pour le développement du Bugey, et doit accueillir notamment 605 logements entre 2016 et 2036, dont une partie sert à compenser le desserrement des ménages (tendance générale à la diminution du nombre d'occupants par logement).
  - Une modération du taux de logement social, qui doit passer d'une proportion de 27% du parc à une proportion de 23%.
  - La réduction de la consommation de l'espace : au minimum 43% des logements doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine du bourg et des hameaux, et les extensions urbaines devront être réduites en superficie, au sein desquelles un taux moyen de 20 logements par hectare s'applique.
- Une révision du PLU nécessaire :
  - Le document d'urbanisme en vigueur prévoit des surfaces pour l'urbanisation très importantes : près de 276 hectares.
  - La majeure partie des zones prévues pour l'extension de l'urbanisation sont désormais protégées, pour des motifs liés aux milieux naturels, à la prévention des risques, à la protection du patrimoine, à la protection du captage d'eau potable.
- Une concertation autour de réunions publiques et d'ateliers au cours desquelles les participants ont mis en avant les atouts de la commune et la nécessité de concilier développement et aménagement du cadre de vie. Il est également rappelé que les habitants ont accès à l'ensemble des informations sur le PLU, y compris les comptes-rendus de réunion de travail, sur le site internet de la mairie. Ont été abordées en concertation les thématiques suivantes :
  - Les enjeux de la révision du PLU : les participants ont mis en avant des enjeux liés à des objectifs de valorisation de l'attractivité de la commune, de préservation de l'environnement, d'amélioration de la qualité urbaine et du cadre de vie.
  - Les scénarios de développement. Ont été mis en avant :
    - Un enjeu de valorisation des terrains libres situés à proximité de la gare
    - L'extension de Landaize à l'amont de la rue Amiral Serpollet, qui nécessitait de créer une nouvelle voie d'accès à Landaize
    - Le Péage, dont le développement doit rester mesuré dans l'attente d'une meilleure liaison piétons et vélos avec le bourg, et afin de préserver les jardins ouvriers
    - Le stade du Colombier, une alternative possible pour accueillir des logements, voire une relocalisation d'équipements.
  - Les types de constructions pouvant être réalisées sur la commune : un habitat pavillonnaire ou groupé en périphérie, et un habitat intermédiaire ou collectif au sein du bourg.

- Le calendrier : le PLU arrive en phase de fin d'études. Il va faire l'objet d'un bilan de la concertation et d'un arrêt par le conseil municipal, après quoi le document d'urbanisme sera approuvé par le conseil municipal.

### **Discussion avec les participants**

- Accueil de nouveaux habitants

Le PLU peut prévoir des nouveaux logements sous condition que des habitants s'installent sur le territoire.

Monsieur le Maire confirme que le Bugey accueille de nouveaux habitants. Il annonce que l'attractivité de Culoz est appelée à augmenter avec l'arrivée du Léman Express. La commune travaille avec trois intercommunalités et la Région pour faire de Culoz le terminus du Léman Express.

Monsieur le Maire souligne les raisons pour lesquelles il souhaite favoriser l'installation de travailleurs frontaliers sur la commune : outre un apport pour la vie locale, la commune bénéficiera de l'attribution d'une compensation financière non négligeable dans le cadre des accords de coopération franco-suisses.

- Commerces

Des participants s'interrogent sur le maintien du commerce alors que ces derniers disparaissent des centres bourgs.

Monsieur le Maire rappelle les actions engagées par la collectivité pour le maintien et l'accueil de commerces.

- Devenir de la CIAT

Un participant demande quel est le devenir de la CIAT sur la commune.

Monsieur le Maire répond que, pour l'instant, l'activité de la CIAT, suite à sa reprise par Carrier, est pérennisée. Le site d'activités doit être maintenu. La priorité de la commune est le maintien et la création d'emplois sur son territoire. La commune de Culoz peut également bénéficier de la proximité de Genève.

- Traversée de la voie ferrée

Un participant demande quelle est l'évolution du projet de passerelle.

Les élus répondent que la nouvelle passerelle de Culoz, dotée d'ascenseurs, a été validée. Elle devrait être mise en service en 2026.

- Pelouses sèches

Des participants demandent pourquoi les terrains en coteaux entre les Crêts et Landaize ne sont pas davantage entretenus pour prévenir les risques incendie.

Les élus prennent note de cette observation. Une première prise en compte a déjà été faite puisque ces secteurs ont été retirés des zones d'urbanisation, afin de préserver les espèces naturelles propres aux pelouses sèches.

# LE DIAGNOSTIC ET LE PROJET

La présentation porte sur les points suivants :

- Le diagnostic :
  - Environnement : les richesses et les contraintes du territoire sont soulignées. Les secteurs de protection sur le territoire sont liés aux risques naturels, aux protections liées aux milieux naturels, aux captages d'eau potable, aux protections liées au patrimoine, aux zones AOP (Appellation d'Origine Protégée)
  - Contexte socio-économique : cette partie n'est pas approfondie, les évolutions socio-démographiques ayant été précisées au moment de la présentation du contexte et des échanges avec les habitants
  - Morphologie urbaine et typologies bâties : les caractéristiques des secteurs bâtis sont très différenciées (bourg centre, village ancien, tissus pavillonnaires, secteur de la gare...) et le règlement du PLU doit prendre en compte ces caractéristiques
  - L'analyse des capacités de densification est une obligation de la loi : elles sont évaluées à 190 logements tous types d'opérations confondues (réhabilitation, construction neuve, divisions de jardin). Afin d'atteindre un objectif de 360 logements pour 2030 en lien avec le SCOT, il faut prévoir 170 logements en extension, ce qui représente un besoin en foncier de l'ordre de 8 hectares (20 logements par hectare).
  
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
  - Choix de la commune de maintenir le stade du Colombier, compte tenu des priorités actuelles en matière de requalification du tissu bâti et de création d'équipements. La commune reconnaît toutefois l'intérêt d'une mutation du site dans une perspective à long terme.
  - Les priorités en matière de requalification urbaine :
    - la place Louis Mathieu et le Clos Poncet,
    - l'évolution du secteur de la gare et des Cités (tissus bâtis compris entre l'avenue Falconnier et la voie ferrée),
    - la création de plusieurs franchissements de la voie ferrée pour les piétons et les vélos.
  - Toute évolution à Landaize étant subordonnée à la création d'une nouvelle voie afin d'apaiser la voie actuelle du quartier, il a été décidé d'épaissir le quartier au Sud tout en préservant une coupure verte avec le pôle sportif et la base de loisirs.
  - Extension limitée de Landaize à l'amont de la rue Serpollet afin de préserver une continuité écologique entre le quartier et le bourg
  - Développement très limité au Sud de la voie ferrée, compte tenu des difficultés d'accès du secteur et des demandes des personnes publiques associées (notamment l'Etat et le SCOT)
  - Des contraintes qui empêchent les grandes extensions économiques et réorientent l'accueil d'activités (industrielles, commerciales, touristiques...) au niveau des entrées de bourg, de la base de loisirs ainsi que dans le centre bourg
  - Un parti d'environnement impliquant une extension urbaine réduite pour l'habitat, de l'ordre de 7 hectares au lieu de 8 hectares établis en phase diagnostic, afin de prendre en compte notamment les remarques des personnes publiques
  - Un objectif de 340 logements qui découle de cette extension urbaine programmée et une prévision de 15% de logement social en compatibilité avec le SCOT.

## Discussion avec les participants

- L'évolution de la zone « constructible »

Des participants demandent la justification des déclassements de terrains constructibles à l'amont du bourg.

L'urbaniste et des représentants de la commune expliquent que l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) a demandé la protection de l'ensemble des parcelles inscrites en zone d'Appellation d'Origine Protégée Viticole.

Des participants demandent s'ils sont indemnisés pour la perte des terrains qu'ils possèdent.

Le devenir de la zone d'activités de Martini est également questionné.

Monsieur le Maire répond par la négative. Il rappelle que les élus sont au regard des règles de protection pieds et poings liés.

Sur le cas de Martini : monsieur le Maire précise qu'il n'y a pas de moyen de revenir en arrière sur la suppression du projet de zone d'activités, en raison des obligations de protection des zones humides.

Sur la question des indemnités : monsieur le Maire informe que l'Etat n'indemnise pas les suppressions de zones constructibles.

Concernant les secteurs inscrits en zone AOP : la délimitation de ces zones est ancienne et elle n'est pas du ressort de la commune. Il est rappelé que les vignes étaient présentes avant les maisons, raison pour laquelle des habitations sont désormais situées dans un périmètre d'AOP.

- Approbation du PLU

Un participant demande qui approuve le PLU.

Monsieur le Maire répond que le PLU est soumis à approbation du préfet.

- Risques de glissement de terrain et chutes de blocs

En ce qui concerne la nouvelle délimitation des aléas de glissements de terrain et chutes de blocs portée à connaissance par l'Etat en 2020, des participants demandent si des merlons sont programmés.

Monsieur le Maire informe que des merlons ne sont pour l'instant pas programmés. Si la création de merlons est décidée dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), cela n'aura pas pour effet de diminuer le niveau d'aléas.

- Appellations d'Origine Protégée (AOP)

Des participants demandent que la délimitation des zones AOP viticole soit modifiée.

Monsieur le Maire informe que l'INAO est en train d'être consultée pour déterminer ce qu'il est possible de faire au sein d'un périmètre d'AOP.

L'urbaniste informe qu'il donnera dans le compte-rendu de réunion publique le détail des dispositions applicables en périmètre d'AOP.

*Information postérieure à la réunion : dès lors qu'un projet de révision d'un PLU a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (1% de l'aire géographique de l'appellation ou 2% de l'aire comprise dans le périmètre géographique de la commune) ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation, l'autorité compétente de l'Etat saisit la commission du projet. Celui-ci ne peut être adopté qu'après avis conforme de cette commission (articles L112-1-1 et D112-3 du code rural et de la pêche maritime).*

- Durée d'élaboration du PLU

Un participant demande de prendre un temps supplémentaire qui pourrait être de l'ordre de deux ans pour approuver le PLU.

- Densification

Un participant estime que si la densification est favorisée, il y aura moins besoin d'extensions. Il demande si une partie du site UTC peut être rachetée parce qu'il est sous-occupé, afin d'y développer l'habitat. Cela permettrait de conserver les jardins de Landaize.

Monsieur le Maire rappelle la volonté communale de préserver une activité économique sur la commune : le site UTC/Carrier doit être maintenu et l'activité économique est privilégiée pour réoccuper deux bâtiments dont l'entreprise s'est séparée, situés côté Sud de l'avenue Jean Falconnier.

Les bâtiments de l'entreprise UTC/Carrier ne peuvent pas être qualifiés de bâtiments en friche, ils sont fonctionnels et bien réaménagés.

Monsieur le Maire précise que la commune de Culoz a été riche, mais qu'elle ne l'est plus. La fiscalité liée à l'activité économique est désormais perçue au niveau intercommunal, pas communal.

De plus, la commune ne possède que très peu de foncier potentiellement constructible. L'urbanisation va dépendre pour beaucoup d'investisseurs extérieurs.

- Infrastructures et gestion des eaux à Landaize

L'état des infrastructures à Landaize est abordé.

Un participant estime que les infrastructures sont obsolètes.

Des participants abordent des problèmes de voirie et d'assainissement.

Une participante dénonce la situation de son habitation au sein d'une cuvette en raison de la surélévation des maisons d'un lotissement et des remblais entre constructions. La conséquence est que son habitation est dans l'eau. Elle demande des solutions pour le problème qu'elle rencontre, telles que l'installation de pompes.

Des élus répondent que la commune prévoit l'installation d'un collecteur d'eaux pluviales pour régler le problème.

Un participant annonce qu'auparavant les fossés étaient nettoyés et curés.

Un participant mentionne un problème d'eau dans son habitation, avec inondation de son garage tous les ans.

Les élus répondent que le problème est lié à son bien. C'est au propriétaire de trouver les solutions techniques ou éventuellement de se retourner contre la personne qui lui a vendu le bien.

- Infrastructures et gestion des eaux à Landaize

Un participant estime qu'il faut régler les problèmes avant de faire des aménagements ou des propositions d'aménagements.

Monsieur le Maire rappelle que certains projets d'aménagement sont à longue échéance et que le PLU est un document de planification. Il ne précise pas tous les aménagements à venir. Le quartier prioritaire est celui de la gare.

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

Le paysagiste en charge de l'élaboration des OAP annonce sa démarche : faire un projet adapté au territoire, qui mette en valeur ses atouts.

Les différentes OAP sont présentées :

- OAP de Landaize :
  - o Un quartier reprenant les caractéristiques de l'environnement bâti immédiat caractérisé par des maisons rurales volumineuses et des petits pavillons
  - o Une voie traversante, configurée pour capter les flux en direction du bourg, la rue de Landaize étant étroite pour ce type de circulation et ne suffisant pas à absorber une augmentation de trafic.
  - o Une revalorisation du ruisseau à remettre complètement en aérien avec la constitution de berge permettant l'installation d'une ripisylve et permettant le passage pour son entretien.
  - o La conservation d'une haie identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale.
- OAP rue des Ecoles
  - o Des bâtiments insérés dans la pente, face à l'école
  - o Un stationnement enterré et semi-enterré sous les bâtiments, permettant de préserver des espaces végétalisés ainsi que les platanes existants,
  - o La possibilité de réserver des surfaces à des locaux tertiaires ou commerciaux côté rue.
- OAP secteur des Cités
  - o Constitution d'un axe de liaison structurant par l'amélioration de la rue des Cités et la création d'une voie de jonction avec l'avenue Jean Falconnier
  - o Création d'un accès mieux sécurisé à la zone commerciale par la rue Claudius Richard
  - o Développement de nouveaux axes modes doux permettant le franchissement de la voie ferrée et la liaison en direction du Péage et du Rhône.
- OAP secteur de la Gare
  - o Développement du secteur par un ensemble d'opérations de construction neuve et de renouvellement urbain : le paysagiste souligne l'importance d'une véritable

- stratégie d'aménagement de la gare afin d'anticiper le développement du secteur et la montée en puissance de la Gare par des trains cadencés.
- Constitution d'une trame viaire interne au site, qui à long terme pourra rejoindre la rue du Rhône et liaisons douces que la commune veut créer en direction de la rue des Ecoles.
  - OAP secteur du Parc
    - Aménagement d'une véritable place de Centre bourg au niveau de la place Louis Mathieu, impliquant de recréer un front bâti plus en retrait tout en préservant le bâtiment de la boucherie
    - Renforcement du parc du Clos Poncet, notamment en l'étendant jusqu'à l'avenue Antonin Poncet en révélant la roseraie.
  - OAP secteur de Martini
    - Un grand terrain libre interstitiel pouvant accueillir des maisons rurales volumineuses et des petits pavillons,
    - Des voiries en impasse, prolongées par des liaisons piétonnes,
    - La préservation d'un fossé important dans la gestion hydraulique de la plaine.
  - OAP secteur du Péage
    - Des constructions nouvelles sous forme de maisons rurales volumineuses et de petits pavillons
    - La mise en place d'une voie de bouclage permettant de desservir aisément le cœur du futur quartier,
    - La création d'une structure paysagère au sein du quartier offrant des espaces collectifs/publics et assurant une transition végétale avec la rue du Rhône.
  - OAP thématique sur la coulée bleue visant à valoriser les ruisseaux en traversée de Culoz, à mettre en relation les parties traversées par les cours d'eau, à renforcer la richesse écologique des milieux naturels liés aux cours d'eau.
    - Identification des parcelles à aménager ou à acquérir
    - Définition des cheminements piétons à créer.

#### **Discussion avec les participants**

- OAP de Landaize
  - Le ruisseau

Un participant demande si le ruisseau va à nouveau être ouvert.

Le paysagiste répond par l'affirmative.

La discussion porte ensuite sur les conditions d'entretien du ruisseau.

- Liaison douce avec l'avenue de l'Amiral Serpollet

Un participant s'interroge sur le principe de mise en relation matérialisé par une flèche rouge sur le schéma d'aménagement de l'OAP, et qui impacte un bâtiment d'activités du hameau. Il informe qu'il est en train de reprendre l'atelier et qu'il souhaite y poursuivre une activité économique.

Les élus répondent que la commune ne prévoit pas de préemption sur le terrain. L'activité peut se poursuivre dans le bâtiment. Toutefois, dans une perspective à long terme, cela permet de rappeler la possibilité de relier le nouveau secteur d'habitat au hameau plus ancien.



○ Problèmes d'inondation

Un participant mentionne un problème d'inondation au 9 décembre 1990, portant sur une hauteur de 30-40 centimètres et impactant les terrains situés au Sud de Landaize. Les caractéristiques des terrains provoquent une stagnation des eaux.

Un élu municipal répond que cela va être vérifié.

- OAP de l'Ecole

Un participant signale que l'OAP impacte un jardin exploité.

Le paysagiste répond qu'un certain nombre d'acquisitions foncières sont nécessaires pour développer l'opération dans son ensemble. Les conditions ne pourront être rassemblées qu'à moyens et longs termes au vu des occupations actuelles.

- OAP secteur des Cités

Dans le cadre de la présentation du PADD, une évolution à long terme du stade du Colombier a été évoquée. Un participant demande des précisions sur ce qui est prévu pour le stade.

Les élus répondent que la commune prévoit actuellement le maintien du stade du Colombier.

- OAP Martini

Une participante informe que rien ne se fera sur le terrain prévu par l'OAP.

Le paysagiste répond que l'OAP n'oblige pas à construire sur le terrain mais, lorsque le propriétaire souhaitera aménager le terrain, il devra respecter l'OAP.

- Nouvelle passerelle au-dessus des voies SNCF

Un participant demande s'il est prévu de faire sortir la passerelle côté chemin du Pont Noir. La commune répond que cela n'est pas possible pour un problème de coûts. Toutefois, la commune a demandé que l'ouvrage soit établi de manière à pouvoir être prolongé plus tard au-delà de l'infrastructure ferroviaire.

- OAP Péage

Un participant confirme qu'il n'a pas d'intention de vendre.

- OAP thématique coulée bleue

La discussion porte sur les difficultés d'entretien des cours d'eau par les riverains ainsi que sur les possibilités de réaliser les aménagements prévus par l'OAP.

Le paysagiste répond que la collectivité et le syndicat compétent doivent désormais jouer ce rôle, soit par le biais de servitudes permettant notamment l'accès et l'entretien du cours d'eau, soit par l'acquisition.

Le problème des moustiques est évoqué. Le paysagiste répond qu'à défaut de produit chimique, c'est l'atteinte d'un bon équilibre écologique qui permettra d'autoréguler cette problématique.

## LE NUANCIER

Le paysagiste présente synthétiquement le nuancier de couleurs, informant qu'il sera intégré au règlement du PLU.

Le nuancier concerne :

- Les façades
- Les huisseries et menuiseries
- Les devantures
- Les serrureries, ferronneries et clôtures
- Les stores et toiles d'ombrages
- Les piscines et bassins
- Les toits.

Il se décline différemment selon les secteurs de la commune :

- Les secteurs historiques et de faubourg
- La ville contemporaine
- Le secteur résidentiel « montagne »
- Le secteur résidentiel « plaine »
- Les secteurs d'activité.

### **Discussion avec les participants**

La présentation du nuancier ne suscite pas de discussion spécifique.

## LE REGLEMENT

L'urbaniste présente le règlement, comprenant le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement écrit.

- Les zones du PLU et le règlement applicable :
  - o Zone UA1 du centre bourg prévoyant des hauteurs plus importantes de constructions et une implantation obligatoire à l'alignement des voies. Cette zone matérialise également une bande d'implantation privilégiée des constructions principales afin de préserver les cours et les fonds de jardins.
  - o Zone UA2 du village plus souple concernant les modalités d'implantation des constructions, mais prévoyant une hauteur minimale afin d'éviter les constructions de plain pied et un minimum de surface végétalisée à maintenir.
  - o Zone UB correspondant aux ensembles d'habitat collectif existants mais également aux habitats collectifs à créer au niveau de la rue des Ecoles et à proximité de la gare. Le règlement souple s'explique par la faible évolutivité des ensembles d'habitat collectif et par la latitude réglementaire nécessaire à la réalisation des projets rue des Ecoles et à proximité de la gare.
  - o Zone UC1 correspondant aux tissus pavillonnaires. Le règlement autorise l'implantation en limite de propriété avec hauteur limitée, mais rend obligatoire une

distance plus importante des constructions principales par rapport au fond de parcelle afin de limiter les problèmes liés au morcellement pavillonnaire.

- Zone UC2 correspondant aux tissus pavillonnaires sur les coteaux. Le règlement reprend celui de la zone UC1 en le complétant par des règles de prospect entre constructions et par une distance d'implantation des constructions en second rang par rapport à la voie.
- Zone UE : ensembles d'équipements collectifs existants.
- Zone UI : activités économiques incluant la zone commerciale du centre bourg (UIc), les bâtiments liés à l'infrastructure ferroviaire (UIx) ainsi que les bâtiments liés à la carrière (UIy).
- Zone UL : camping et zone de loisirs, qu'il est prévu d'étendre légèrement.
- Zone 1AUb : zone à urbaniser à vocation d'habitat groupé et collectif (gare)
- Zone 1AUc : zone à urbaniser à vocation d'habitat pavillonnaire et groupé (Landaize, Martini, Péage)
- Zone 2AU : zone à urbaniser nécessitant un renforcement des équipements
- Zone A : zone agricole
- Zone An : zone agricole à enjeux paysager et agricole (alpages et pelouses sèches)
- Zone Ac : STECAL attaché à l'auberge du Colombier
- Zone N : zone naturelle
- Zone NI : activités de loisirs.
- Zone Ny : activités de carrière.

L'urbaniste précise que, compte tenu des nombreuses contraintes environnementales et des objectifs de la loi de modération de la consommation de l'espace, les zones U et AU ont diminué de près de 107 hectares entre le PLU en vigueur et le nouveau projet de PLU.

- Les prescriptions réglementaires particulières :
  - Zonages environnementaux : zone d'intérêt scientifique, zones humides, corridors écologiques
  - Eléments à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti, arbres remarquables et ensembles végétaux
  - Linéaire commercial à protéger et à conforter en centre bourg
  - Périmètre préférentiel d'implantation des commerces de proximité
  - Chalets d'alpages identifiés au titre de la loi Montagne
  - Bande préférentielle d'implantation des constructions en zone UA1
  - Secteurs de logements au sein desquels s'applique un pourcentage de 20% minimum de logement social (afin d'atteindre un objectif minimal de 15% de logement social à l'échelle de l'ensemble du PLU).
  - Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
  - Zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Suite à la présentation des principales caractéristiques du règlement, des participants demandent de présenter spécifiquement la délimitation des zones U et AU.

#### **Discussion avec les participants**

- Développement des modes doux

Une participante demande comment les développements de modes doux discutés en atelier de concertation ont été pris en compte. L'urbaniste répond que de nombreux emplacements réservés ont été inscrits à cet effet au PLU.

- Procédure d'élaboration du PLU et présentation du projet en réunion publique

Un participant reproche au bureau d'études de n'avoir pas rectifié le propos du maire informant que le PLU était approuvé par l'Etat. Il précise que le PLU est approuvé par la commune. Le même participant reproche au bureau d'études de n'avoir pas abordé le PADD et certains aspects du diagnostic.

L'urbaniste répond que le PLU approuvé par la commune est soumis au contrôle de légalité de l'Etat, et à avis de l'Etat avant enquête publique, ce qui a des conséquences juridiques fortes pour la suite. L'approbation communale peut également être conditionnée à des avis conformes préalables.

Le même participant quitte la réunion.

L'urbaniste choisit de ne pas répondre et de poursuivre la réunion pour aborder les questions de zonage et de règlement, attendues par les participants.

- Délimitation des zones urbanisables

Un participant s'étonne qu'un terrain bordant la voie ferrée n'ait pas été classé constructible.

Les élus répondent qu'il est difficile de répondre point par point sur chaque secteur de la commune. La proximité du terrain par rapport à la voie ferrée a été prise en compte.

A l'attention des demandes particulières de modification du zonage, il est rappelé que le document d'urbanisme est à l'état de projet.

- Terrain situé derrière le collège

Le devenir du terrain est discuté, pour l'accueil d'activités ou pour une extension du collège.

Monsieur le Maire informe qu'il n'y a pas d'extension prévue du collège.

- Développement économique

Les possibilités de développement économique sur le territoire sont abordées.

Les élus rappellent que les sensibilités environnementales et leur meilleure prise en compte ne permettent plus les grands projets d'activités, que ce soit à Martini ou le long du Rhône.

## **POURSUITE DES ETUDES ET DE LA CONCERTATION**

Un rappel des possibilités de concertation est fait : registre en mairie, courrier au maire, informations consultables sur le site internet et par le biais de la presse ou de communications municipales.

L'ensemble des résultats de la concertation seront examinés afin d'en faire un bilan pour l'arrêt du PLU.

Le PLU arrêté sera soumis à enquête publique et approuvé par le conseil municipal.