

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23
Présents : 17
Votants : 20

N° ordre
21-64

N° ordre dans la séance :
DE-16112021-04

Date de la convocation :
09/11/2021

Date de l'affichage :
25 NOV. 2021

SÉANCE DU 16 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un et le seize novembre à 19 heures 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, FELCI Claude, RAVIER Danielle, GUILLAND Marc, Robert VILLARD, PETITE Anne-Laure Adjoint, DI PAOLO Frédéric, GUILLERMET Sylviane, Katerina CHAPMAN, Déborah GLEYZE, Dominique SCALMANA, MOUTOT Mickaël, VALTON Emilie, DRAPIER Thierry, TREBOZ David, TRABALZA Joëlle, ROSSI Hélène, Christelle BOUVIER, Thierry CURTELIN, conseillers

Absents excusés : BRAVI Nadine, Christelle MARCHAND, GERRA Dominique, MONTEIRO Loic (procuration à Katerina CHAPMAN)

Secrétaire de séance :

OBJET : DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre par la délibération du conseil municipal du 31 mai 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce essentielle dans la procédure de révision du PLU. C'est grâce à lui que la ligne directrice pour les 10 voire les 12 prochaines années est donnée. Il décline la stratégie de développement pour la commune.

En matière de concertation, M. le Maire souligne qu'afin de faire participer la population, des réunions publiques ainsi que des ateliers participatifs ont déjà eu lieu montrant le travail réalisé.

Le début du travail sur le PLU a fait naître un diagnostic au sein duquel sont apparus certains points forts et faibles sur la commune. Ces éléments se traduisent dans le projet de territoire par le biais du PADD.

Un premier débat sur le PADD a eu lieu le 22 septembre 2020. Toutefois, il convient d'ajuster ce dernier et de le compléter au regard des nouveaux objectifs de la municipalité. Ce nouveau débat fait suite aux différentes réunions de travail qui ont notamment associées les personnes publiques ainsi qu'à la réunion publique du 8 juillet 2021 qui a suscité de nombreuses questions.

Il est important de tenir compte de ces discussions pour l'avenir de la commune. C'est pourquoi, il est proposé dans le nouveau PADD de réajuster les objectifs du futur PLU concernant la production de logements et les sites potentiels d'urbanisation.

Il convient de souligner qu'au regard des différentes lois entrées en vigueur ces dernières années, la gestion et la préservation des espaces naturels et agricoles deviennent un enjeu fort pour Culoz. L'adaptation au changement climatique et la résilience du territoire communal doivent aussi pouvoir se matérialiser sur la commune.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, M. le Maire présente au conseil municipal les éléments propres à ouvrir le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné aux articles L. 151-2 et L. 151-5 du code de l'urbanisme.

La plupart des orientations prises dans le PADD ne changent pas. Elles déclinent différents objectifs généraux et spatiaux sur le territoire communal, le tout en étant compatible avec les grands enjeux stratégiques fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bugey. Il s'agit des orientations suivantes :

- faire de Culoz un véritable pôle d'appui,
- une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité,
- le confortement de la centralité du bourg,
- un développement orienté à l'amont du bourg, au sein d'un site attractif (village),
- le maintien des composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux,
- les besoins d'aménagement et de requalification au sud du bourg,
- la requalification des entrées de ville principales,

- la protection de la plaine,
- la préservation du Rhône et de ses abords,
- la valorisation du Colombier.

Seul diffère le choix du parti d'aménagement (objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace) à savoir :

- une réduction des sites potentiels d'urbanisation et par conséquent, un réajustement. Des objectifs du futur PLU en matière de production de logements.
- un calibrage du futur PLU autour de la production de 350 logements pour la décennie à venir contre 400 logements prévus initialement et une prévision de 15% de logement social en compatibilité avec le SCOT.

Ceci est la conséquence de plusieurs éléments :

- la limitation de l'extension de Landaize à l'amont de la rue Amiral Serpollet (côteau) afin de préserver une continuité écologique entre le quartier et le bourg,
- la limitation du développement 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),
- un parti environnemental 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.
- la prise en compte des dispositions de la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 qui stipule que le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Il faut que cette capacité d'aménager ou de construire soit justifiée au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. Celle-ci montre une possibilité de 19 logements par an pendant les six premières années d'application du PLU, soit près de 116 logements. Cette capacité ne correspond pas aux objectifs du PADD pris sur la base du SCOT qui sont de 35 logements par an (350 logements en 10 ans). Il apparaît donc justifié d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cela s'est traduit de la manière suivante

- suppression de deux sites d'urbanisation potentiels,
- réduction d'un site d'urbanisation potentiel,
- ajout d'un site d'urbanisation potentiel,
- densification plus importante dans l'enveloppe urbaine (environ 50 logements/ha au lieu de 40 initialement) et une densification moindre hors enveloppe urbaine (21 logements/ha mais conforme au SCoT qui en prévoit 20) ; la moyenne s'élève ainsi à 32 logements/ha au lieu de 29 initialement.

Monsieur le Maire invite l'assemblée à débattre sur le PADD.

Mme Valton demande comment sera fait le choix des sites qui seront ouverts à l'urbanisation le moment venu. Il est répondu que cela devra être fait selon un échéancier défini et explicité dans le rapport de présentation du PLU mais qu'il est difficile de savoir aujourd'hui si ce calendrier pourra être modifié si des investisseurs manifestent un intérêt pour un secteur qui n'aurait pas été considéré comme prioritaire au départ.

Mme Bouvier demande si des secteurs ont été identifiés pour accueillir des équipements publics. Il est répondu par l'affirmative dans la mesure où Culoz dispose déjà d'une bonne concentration d'équipements et de services qui caractérisent sa fonction de pôle relais sur le territoire du SCoT Bugey. Toutefois, la consommation foncière estimée à 2 ha pour les dix prochaines années devra être justifiée par l'impossibilité de localiser ces équipements au sein du tissu bâti ou par des impératifs de renouvellement urbain.

MM. Di Paolo et Curtelin se montrent étonnés de constater que bien que Culoz soit considéré comme un pôle secondaire au niveau local, il y a beaucoup d'éléments qui tendent à empêcher cette possibilité ; des contraintes physiques (chutes de blocs, réseau ferré, zones inondables...), environnementales (corridors écologiques, zones humides, prairies sèches...) ou réglementaires. Comment ce pôle secondaire pourrait se développer avec si peu d'espaces ouverts à l'urbanisation.

Mme Bouvier souhaite que la future voie traversante qui structurera l'extension du hameau de Landaize, permette une circulation fluide et sécurisée. Elle rappelle que les habitants de Landaize sont quasiment obligés de prendre leur voiture pour aller à Culoz. Quand on habite à l'écart du bourg-centre les questions de mobilité sont différentes qu'à l'intérieur de la ville.

Mme Bouvier considère également que plus on va densifier l'espace urbain, plus on sera confronté à des problèmes de stationnement. Les ménages ont souvent deux véhicules et c'est une donnée dont il faut impérativement tenir compte.

M. Felci souscrit à cette observation. Il souligne que les habitants ont peut-être un peu perdu l'habitude de vivre à proximité les uns des autres et que la question de la densification doit interpeler. La promiscuité peut poser problème à terme ne serait-ce que pour des questions de voisinage.

Il rappelle également que la commune a engagé dernièrement une démarche volontariste visant au développement des modes de circulation doux sur la commune afin que les sites les plus stratégiques soient interconnectés (gare, centre-ville, commerces, espace enfance, sites scolaires, sites industriels et base de loisirs) et que l'éloignement relatif de certains quartiers soit réduit. A terme, la poursuite de cette démarche pourrait très certainement contribuer à diminuer la place de la voiture dans la ville.

Mme Bouvier demande si la question d'une taxe additionnelle sur les terrains qui feraient l'objet d'une rétention foncière a été étudiée. M. le Maire répond que ce n'est pas le cas pour l'instant et que c'est une possibilité qui ne peut pas être mise en place avant d'avoir observé la façon dont s'exécutera le nouveau PLU.

M. le Maire souhaite que se développe un habitat qui réponde pleinement aux besoins exprimés par les nouveaux habitants à savoir disposer d'un logement dans un cadre de vie attrayant et disposer des équipements et des services d'un bourg-centre. Reste à inviter les investisseurs à s'intéresser au territoire de Culoz.

Il considère également qu'une territorialisation des secteurs urbanisables à l'échelle du SCoT serait la bienvenue. On ne peut pas vouloir une ville-centre et des pôles secondaires forts sur un territoire et ne pas pouvoir les développer sur le terrain. Il faut donc peut-être envisager de limiter plus fortement l'urbanisation des villages alentours au bénéfice des pôles secondaires comme Culoz.

Mme Bouvier demande si le zonage du PLU dans le secteur d'appellation d'origine contrôlée viticole a évolué. M. Felci répond que le zonage n'a pas changé. L'INAO (Institut National des Appellations d'Origine) indique que le secteur AOP (présence ou non de vignes) ne doit pas être urbanisé. Il indique que les propriétaires de parcelles situées dans ce secteur se sont manifestés et envisagent d'intervenir auprès de l'INAO et du commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique pour que le zonage soit reconsidéré.

A la lecture du plan reprenant les secteurs d'urbanisation potentiels, Mme Bouvier souligne que celui de Landaize est trop étendu à l'est du hameau. Il s'étire au-delà de la rue de Grand Champ alors que ce n'est pas le cas du périmètre de l'OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation). Une rectification sera apportée au plan présenté.

Mme Bouvier rappelle que le site d'urbanisation potentiel de Landaize est susceptible de subir des inondations. Elle demande si cette question a été prise en compte. M. Felci répond qu'une OAP est un principe d'aménagement et que toute opération d'aménagement fait l'objet d'études techniques (études de sols notamment) avant travaux. Le secteur de Landaize n'échappera pas à cette règle.

M. Curtelin demande où en est la réhabilitation de la passerelle de la gare de Culoz. M. le Maire répond que les études préalables sont engagées mais que le tour de table financier reste à faire. Pour l'heure, la date d'échéance prévue pour les travaux est fixée à 2025.

Le débat étant achevé, M. le Maire remercie tous les élus pour le travail fourni et leur contribution à ce PADD. Il rappelle que la concertation avec le public, déjà engagée, se poursuivra jusqu'à l'arrêt projet du PLU.

M. le Maire précise qu'à partir de cette étape, il est possible pour la commune de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme.

En principe, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable dans des délais prévus par le code de l'urbanisme ; le défaut de réponse de l'autorité valant autorisation ou refus implicite. Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des « travaux, constructions ou installations ».

En règle générale, il s'agit des opérations donnant lieu à permis de construire, permis d'aménager ou encore à déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en séance du conseil municipal (L. 153-11 code de l'urbanisme).

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et après avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal :

001-210101382-20211116-DE-1614-2021-64-DE
Date de télétransmission : 25/11/2021
Date de réception préfecture : 25/11/2021

- Prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement

Durables, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme,

- **Autorise** la mise en place éventuelle du sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme en lien avec les articles L 153-11, L 424-1 R 424-9 du code de l'urbanisme,

- **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmise à M. le Sous-préfet de l'arrondissement de Belley

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Au registre sont les signatures.

Le Maire
Franck ANDRE MASSE

