

# DEPARTEMENT DE L'AIN

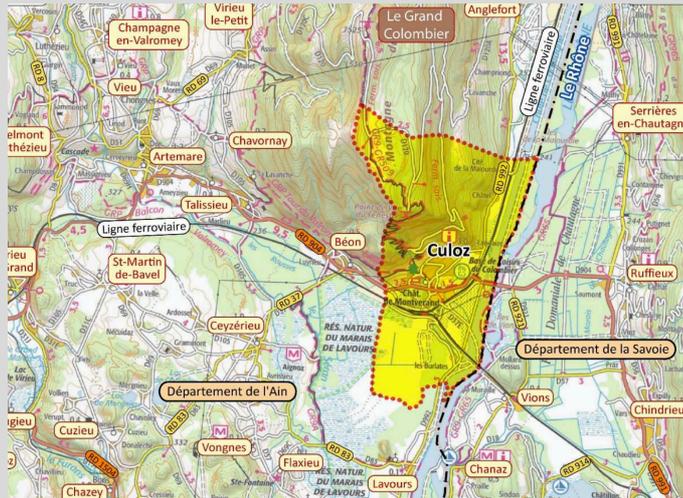
\*\*\*\*\*

## Commune de CULOZ

\*\*\*\*\*

### Projet de révision du PLU

\*\*\*\*\*



**Enquête ouverte du 17 octobre au 18 novembre 2022 inclus**

#### Références :

- Décision T.A de Lyon n° E22000069 / 69 du 25 mai 2022
- Arrêté du maire de la commune de Culoz ADG-PLU-2022-02 en date du 2 septembre 2022

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chanay, le 28 décembre 2022

Henri Caldairou  
Commissaire enquêteur

## Table des matières

<b>1. Rappel succinct de l'objet de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Origine de la décision.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Le demandeur.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Objet de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Motivation de l'avis.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Formulation de l'avis.....</b>	<b>10</b>

# **1. Rappel succinct de l'objet de l'enquête**

## **1.1. Origine de la décision**

La commune de Culoz se positionne dans le département de l'Ain, en rive droite du fleuve Rhône qui constitue à l'Est la délimitation avec les départements limitrophes de la Savoie et de la Haute-Savoie.

Elle s'étend sur une superficie de 1936 hectares avec au nord le versant méridional du Grand Colombier, et au sud les étendues agro-naturelles du marais de Lavours, et compte 3085 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La commune de Culoz est soumise à des contraintes élevées. Au plan environnemental, elle est concernée par plusieurs zonages de protection ou d'inventaires écologiques. Sa ressource en eau potable est identifiée comme vulnérable, et elle est par ailleurs exposée à des risques naturels significatifs sur certains secteurs. Elle est également concernée par des périmètres d'appellation d'origine contrôlée ou protégée, par des zones de protection liées au patrimoine, ainsi que par des zones de bruit liées à la présence importante d'infrastructures routières et ferroviaires.

Culoz est membre de la communauté de communes « Bugey Sud » qui regroupe 43 communes et environ 34 000 habitants. Cette dernière est compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le SCoT du Bugey a été approuvé le 26 septembre 2017. Il élève la commune de Culoz au rang de « pôle d'appui » secondaire avec la commune de Plateau d'Hauteville, derrière le pôle principal de Belley.

La procédure de révision du PLU de la commune de Culoz est engagée dans la logique de la mise en compatibilité du PLU de 2007 avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey.

## **1.2. Le demandeur**

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Culoz.

Les points de contact à la commune de Culoz sont :

- Monsieur Franck André-Masse, maire de la commune de Culoz,
- Monsieur Claude Felci, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, aux voiries, aux travaux et à la sécurité,
- Monsieur Jérôme Sixdenier, directeur du développement de Culoz,

Mairie de Culoz  
46, rue de la mairie  
01350 – Culoz  
Tel : 04 79 87 00 29

### **1.3. Objet de l'enquête**

La révision du PLU de Culoz a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2017. Elle a fait l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L104-1 du code de l'urbanisme.

La révision du PLU de Culoz s'accompagne d'une révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales afin de mettre à jour ce document et l'adapter au nouveau PLU.

Enfin, par délibération en date du 9 septembre 2021, la commune de Culoz a décidé d'engager la procédure de mise en place d'un PDA autour des monuments historiques de la commune :

- Le château de Montvéran, inscrit le 20 septembre 1946,
- La gare de Culoz, inscrite le 23 janvier 2009.

Le conseil municipal s'est prononcé sur l'arrêt du projet de révision du PLU de Culoz, et sur le bilan de la concertation, par délibération en date du 12 avril 2022.

Le Maire de la commune de Culoz a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au président du Tribunal Administratif de Lyon par lettre enregistrée le 12 mai 2022.

Il s'agissait de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales, ainsi que le projet d'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Culoz.

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de monsieur le président du Tribunal Administratif de Lyon n° E22 000069/69 en date du 25 mai 2022.

### **1.4. Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été déclenchée par arrêté du maire de Culoz n°ADG-PL-2022-02 en date du 2 septembre 2022.

Elle s'est déroulée sur une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 17 octobre au vendredi 18 novembre 2022 inclus.

3 registres d'enquête paraphés par le commissaire enquêteur ont été déposés dans les locaux de la mairie de Culoz :

- Registre R1, relatif au projet de révision du PLU,
- Registre R2, relatif au projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales,
- Registre R3, relatif au projet de Périmètre Délimité des Abords de la commune de Culoz,

Ces registres sont restés, ainsi que les pièces du dossier, à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le dossier relatif à l'enquête publique était consultable :

- En mairie de Culoz, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Culoz,
- Sur la plateforme électronique mise en place pour l'occasion à l'adresse : <https://www.registredemat.fr/enquete-publique-revision-plu-culoz>, plateforme sur laquelle les pétitionnaires pouvaient également déposer leurs observations par voie électronique,

Conformément aux termes de l'article 7 de l'arrêté du maire de Culoz portant ouverture et organisation de l'enquête publique, cité en référence, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

- Vendredi 21 octobre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie de Culoz,
- Samedi 29 octobre 2022 de 09h00 à 12h00 en mairie de Culoz,
- Mercredi 09 novembre 2022 de 09h00 à 12h00 en mairie de Culoz,
- Vendredi 18 novembre 2022 de 14h00 à 17h00 en mairie de Culoz.

Cette enquête s'est déroulée conformément aux procédures en vigueur, notamment pour ce qui concerne la publicité légale dans la presse, l'affichage légal et l'information du public.

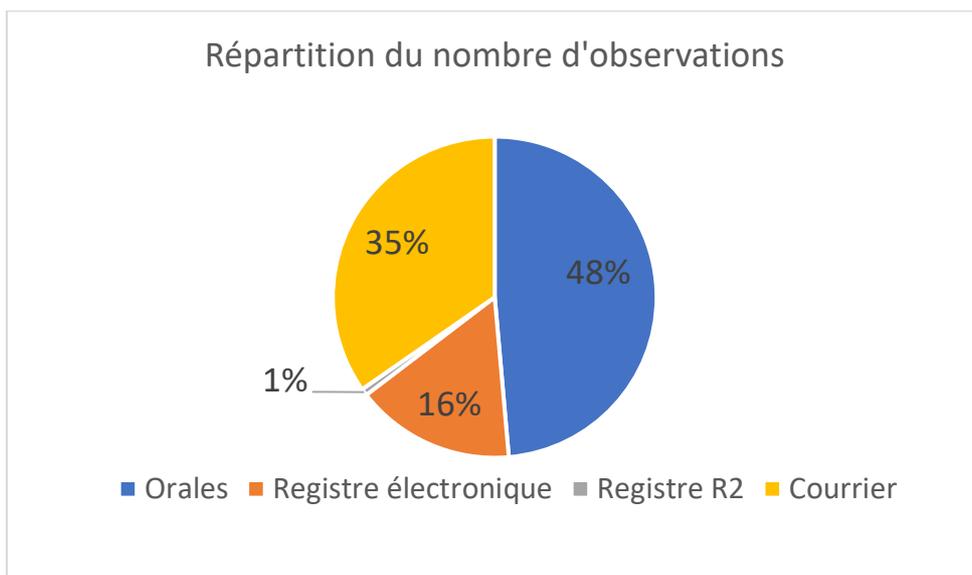
A l'expiration du délai de l'enquête le vendredi 18 novembre 2022, les registres d'enquête ont été transmis au commissaire enquêteur, lequel a procédé à leur clôture.

Le lundi 28 novembre 2022, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Culoz monsieur Franck André-Masse, maire de Culoz, en présence de monsieur Claude Felci, adjoint délégué à l'urbanisme et de monsieur Jérôme Sixdenier, directeur du développement de Culoz, et lui a transmis un procès-verbal de synthèse.

L'enquête publique a donné lieu à une mobilisation significative du public :

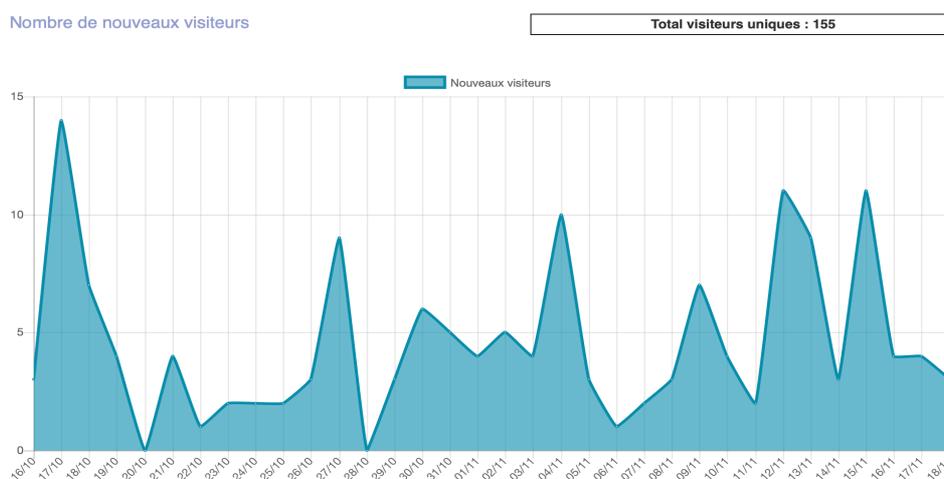
1. Le commissaire enquêteur a reçu au cours de l'enquête :

- 62 personnes lors des permanences (70 observations orales),
- 20 contributions sur l'adresse électronique dédiée pour l'occasion (23 observations),
- Aucune contribution sur le registre papier (noté R1), déposé en mairie de Culoz relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Culoz,
- 1 contribution sur le registre papier (noté R2), déposé en mairie de Culoz relatif à la révision du zonage d'assainissement et de gestion des eaux pluviales de la commune de Culoz (1 observation),
- Aucune contribution sur le registre papier (noté R3), déposé en mairie de Culoz relatif au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de Culoz,
- 20 courriers remis en main propre ou adressés au commissaire enquêteur (50 observations),



- Le commissaire enquêteur a pu constater par ailleurs que 155 personnes ont visité le registre électronique mis en place pour l'occasion, et qu'à cet égard 386 documents constitutifs du dossier soumis à l'enquête publique ont été consultés et 190 téléchargés.

Évolution journalière du nombre des visites



Le lundi 28 novembre 2022, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Culoz monsieur Franck André-Masse, maire de Culoz, en présence de monsieur Claude Felci, adjoint délégué à l'urbanisme et de monsieur Jérôme Sixdenier, directeur du développement de Culoz, et lui a transmis un procès-verbal de synthèse.

Un mémoire en réponse en date du 12 décembre 2022 lui a été transmis en retour par courrier électronique.

## 2. Motivation de l'avis

Le projet de révision du PLU de Culoz, s'inscrit en premier lieu dans la logique de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT du Bugey approuvé en 2017.

Les élus communaux ont souhaité redéfinir à cette occasion un véritable projet d'aménagement global de leur territoire pour « *faire de Culoz un véritable pôle d'appui pour le développement du Bugey tout en prenant en compte les fortes contraintes du territoire* ».

Le projet de révision du PLU s'appuie sur des principes de développement sur lesquels se structure le Plan d'Aménagement et de Développement Durable :

- Augmenter le rythme de construction de logements et prévoir un développement diversifié,
- Assurer un développement économique diversifié,
- Préserver les activités agricoles, viticoles et sylvicoles,
- Développer les équipements,
- Garantir la qualité énergétique des projets et la réduction des gaz à effet de serre,
- Prendre en compte les risques,
- Réduire les nuisances et les pollutions,
- Préserver les espaces à forts enjeux liés au milieu naturel,
- Assurer la perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles,
- Développer la qualité environnementale en milieu urbain.

Il est rappelé que les contraintes du territoire alliées à des richesses exceptionnelles sur le plan environnemental ont pour effet de restreindre très fortement les sites potentiellement urbanisables.

Au regard des objectifs du SCoT, les logements à prévoir sont de 350, incluant le rattrapage d'un retard de 60 logements par rapport aux objectifs du SCoT entre 2017 et 2020.

Le SCoT prévoit une densité minimale de 20 logements/ha dans les zones en extension. Il est prévu dans les OAP une densité de 20 logements/ha, et des densités pouvant aller jusqu'à 60 logements/ha dans les secteurs les plus centraux. L'objectif de densité moyen est de 30 logements/ha.

Le besoin en extension a été estimé à 7 hectares. Deux sites d'extension initialement envisagés ont été supprimés, localisés au Péage et au bout du chemin de l'Isle, tandis qu'un site localisé à l'ouest de Landaize a été réduit pour préserver un corridor écologique.

L'enquête publique a donné lieu à une forte mobilisation. Les pétitionnaires se sont exprimés principalement sur les thématiques suivantes :

- La mise en œuvre de l'OAP n°1 « Landaize »,
- L'impact du périmètre d'AOP viticole sur le zonage de certains secteurs de la commune,
- Les demandes particulières de modification de zonage.

Le commissaire enquêteur, après avoir :

- Réceptionné le dossier d'enquête publique,
- Vérifié la complétude du dossier soumis à l'enquête publique,
- Étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique, et considéré qu'il était précis, clair et accessible au public,
- Visité et observé les lieux concernés par le projet,
- Contrôlé les avis diffusés dans la presse en regard des dispositions prévues par la réglementation,
- Vérifié l'affichage minimum réglementaire,
- Assuré les quatre permanences prévues en mairie de Culoz, et recueilli les observations orales du public,
- Pris connaissance des observations du public déposées sur les registres d'enquête ainsi que sur le registre électronique,
- Pris connaissance des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées,

A constaté :

- Que l'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 octobre au vendredi 18 novembre 2022 inclus, dans les conditions prévues par la réglementation, et en particulier par l'arrêté du maire de Culoz la prescrivant,
- Que la publicité légale a été réalisée dans la presse conformément à la réglementation en vigueur,
- Que l'affichage a été effectué conformément à la réglementation,
- Que les pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique étaient conformes aux textes législatifs et réglementaires en vigueur,
- Que l'enquête publique a mobilisé un grand nombre de pétitionnaires, et a fait l'objet d'un nombre significatif de visites sur le registre électronique mis en place pour l'occasion,
- Qu'aucun incident majeur, susceptible d'en remettre en cause la légalité, n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête publique,

Considérant :

- Que le projet de révision du PLU de la commune de Culoz répond à l'obligation légale de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT du Bugey,
- Que les élus communaux ont souhaité redéfinir à cette occasion un véritable projet d'aménagement global de leur territoire,
- Les contraintes auxquelles la commune de Culoz est soumise, notamment en termes de protections liées aux risques naturels, aux milieux naturels, aux captages d'eau, à la viticulture, au patrimoine, aux emprises ferroviaires de la SNCF,
- Que le projet dans son ensemble :
  - o Prend en compte des objectifs de modération de la consommation des espaces, et de réduction de l'artificialisation des sols,
  - o Limite l'étalement urbain au profit de l'agriculture,
  - o Prend en compte le maintien et la restauration des perméabilités écologiques au sein des continuums forestiers et des espaces agricoles,
  - o Préserve le Rhône et ses abords, ainsi que la plaine dans ses dimensions agricole et environnementale,

- Poursuit une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité,
- Que l'objectif fixé de production en logements s'inscrit dans la trajectoire définie par le SCoT du Bugey,
- Que la compatibilité du développement en extension de Landaize avec les orientations du SCoT n'est pas démontrée,
- Les contraintes et incertitudes en termes de vulnérabilité aux risques naturels auxquelles le secteur de Landaize est soumis,
- Que l'enveloppe urbaine de référence définie au SCoT a été établie en tenant compte des espaces agricoles productifs,
- Que l'enveloppe urbaine n'a pas été contestée,
- Les dispositions du SCoT selon lesquelles le PLU mobilisera en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements,
- La nécessité de pouvoir mobiliser/optimiser les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- La présence de tenements fonciers en AOP au sein de l'enveloppe urbaine, et la nécessité de définir une ligne claire en vue de leur destination future,
- Les observations émises par les PPA, ainsi que par les pétitionnaires,
- L'ensemble des réponses fournies par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,

### **3. Formulation de l'avis**

**J'émet un**

## **AVIS FAVORABLE**

### **Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de CULOZ**

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

Le développement important du secteur de Landaize, au travers de l'OAP n°1, apparaît surdimensionné en regard d'une part des dispositions du SCoT, et de l'existence de risques naturels susceptibles d'être sous-évalués pour certains, d'autre part. Le développement de Landaize doit rester limité.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- 1- Compte-tenu des nombreuses contraintes auxquelles la commune de Culoz doit faire face en termes de mobilisation d'espaces urbanisables, notamment en densification, les parcelles, non exploitées en vigne, situées en périmètre viticole d'Appellation d'Origine Protégée, au sein de l'enveloppe urbaine de référence définie au SCoT, doivent pouvoir être mobilisées. Des critères d'appréciation pourraient être établis en lien avec l'INAO, la chambre d'agriculture de l'Ain et le Syndicat des vins du Bugey.
- 2- Des demandes particulières de modification de zonage ont été exprimées par certains pétitionnaires.  
Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de réexaminer les cas suivants, et de donner une suite favorable aux demandes exprimées :
  - a. Christelle Marchand et Jérôme Leroy pour les parcelles E939 et 940,
  - b. Dominique Scalmana pour partie des parcelles AR116 et 117,
  - c. Marie Lorraine Laurence pour les parcelles E821, 822, et extrémité nord-est 980,
  - d. Cécile Durupt pour la parcelle 494,
  - e. Yves et Sylvianne Bellon pour les parcelles AR500, 576, et extrémité sud 575,
  - f. Robert et Noëlle Villard pour les parcelles AR51, 514 et 515,
  - g. Robert Sibuet pour les parcelles AO122 et 123,
  - h. Gaël et Patricia Burgy pour la parcelle AO124,
  - i. Marc Guillard pour les parcelles AO125, 136 et 137,
  - j. Jean-Marie Michaud pour les parcelles AR53 à 58
- 3- Par souci de cohérence, il est recommandé que les parcelles AR60 à 64, 524, 525 et 527 en totalité soient rattachées à la zone UC2 attenante.

- 4- La création d'un STECAL aux abords du château de Montvéran est de nature à répondre à la préoccupation des propriétaires. Ce point particulier peut faire l'objet d'une modification au PLU.
- 5- Suite à l'éboulement rocheux du 8 mars 2017, l'étude réalisée par le BRGM a mis en évidence la nécessité de mettre en place des dispositifs de protection. La création d'emplacements réservés sur les emplacements concernés par ces dispositifs est souhaitable.
- 6- La rétention foncière est une difficulté à laquelle la commune de Culoz doit faire face. Le maître d'ouvrage devrait indiquer les mesures qu'il entend mettre en place afin de lutter contre le phénomène.