

**Département de l'Ain**

**Commune déléguée de Culoz- commune de Culoz-Béon**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

**Rapport de présentation**

**Pièce n°1.3 Rapport de justifications**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU

En date du 27 juin 2023

Le Maire



# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>RAPPORT DE JUSTIFICATIONS</b>	<b>4</b>
4.1	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	4
4.1.1	Les principes de développement	4
4.1.2	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	9
4.1.3	Le parti d'aménagement	12
4.2	LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	15
4.2.1	Au regard des principes de développement	15
4.2.2	Au regard des principes d'environnement	18
4.2.3	Au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace	20
4.2.4	Au regard du parti d'aménagement	20
4.2.5	Au regard de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	24
4.3	NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD25	
4.3.1	Le zonage du PLU	25
4.3.2	Prescriptions graphiques particulières	30
4.3.3	Le règlement écrit du PLU	46
4.4	COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP	65
4.5	DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER ET DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	68
4.5.1	Evolution des zones du PLU	68
4.5.2	Motifs de la délimitation des zones d PLU	73



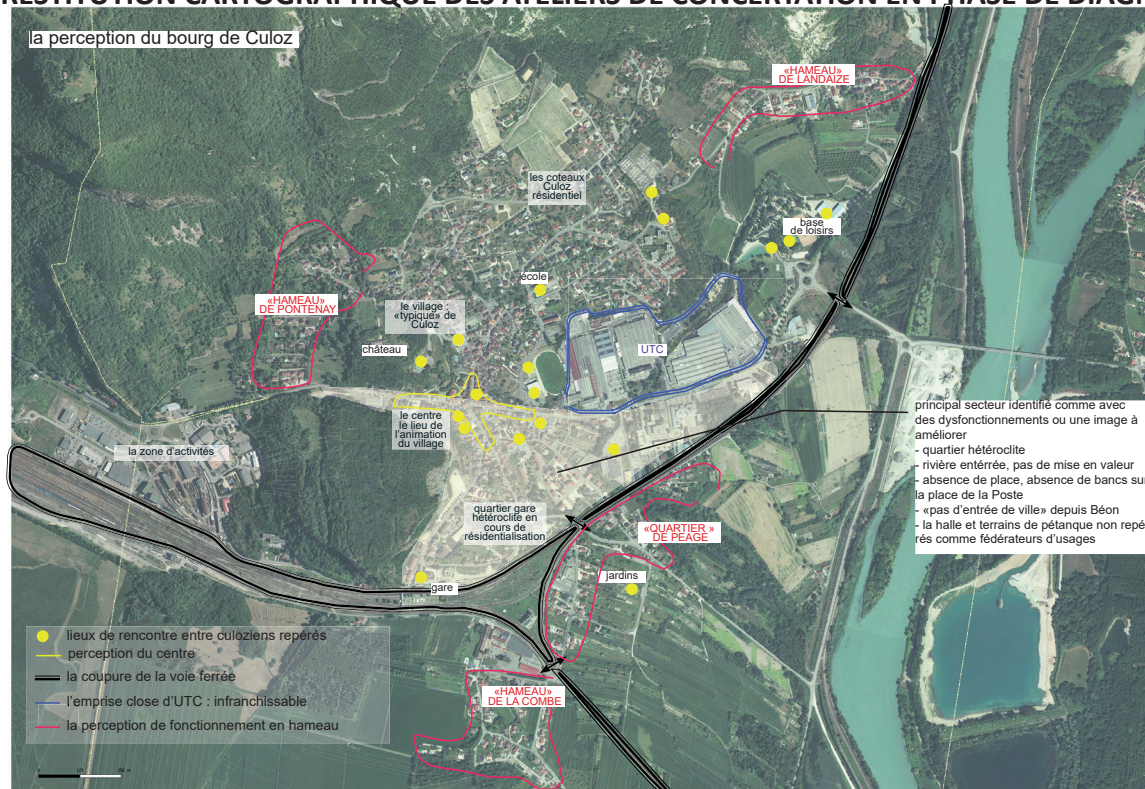
## Préambule :

Par arrêté de la préfète de l'Ain en date du 12 décembre 2022, la commune nouvelle de Culoz-Béon est créée en lieu et place des communes de Culoz et de Béon (canton de Plateau d'Hauteville, arrondissement de Belley) à compter du 1er janvier 2023.

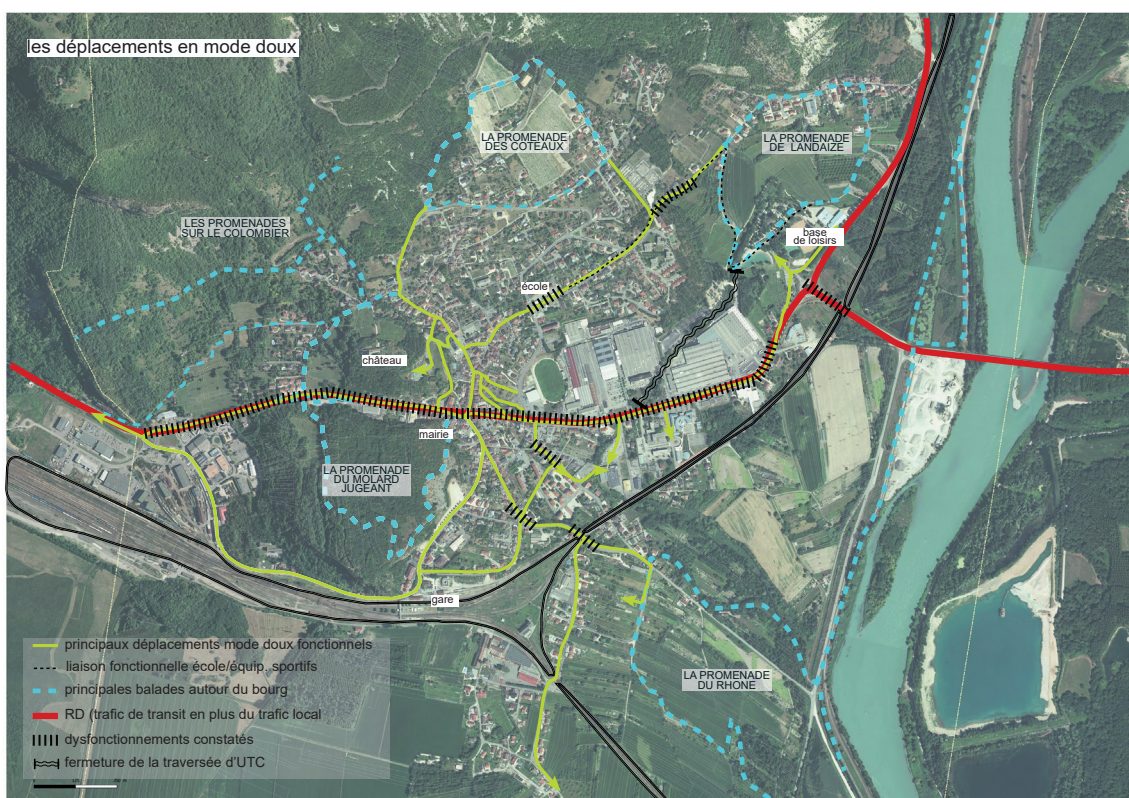
Le présent dossier de PLU couvre le territoire de la commune déléguée de Culoz.

Toute mention de la commune de Culoz ou du territoire de Culoz dans le présent rapport fait référence à la commune déléguée de Culoz.

## RESTITUTION CARTOGRAPHIQUE DES ATELIERS DE CONCERTATION EN PHASE DE DIAGNOSTIC



5



6



# 4. RAPPORT DE JUSTIFICATIONS

## 4.1. Les choix retenus pour établir le PADD

### 4.1.1. Les principes de développement

#### 4.1.1.1. Faire de Culoz un véritable pôle d'appui pour le développement du Bugey, tout en prenant en compte les fortes contraintes du territoire

Les principes de développement sont basés d'une part sur l'atteinte des objectifs de renforcement des villes du Bugey inscrits au SCOT, et d'autre part sur la prise en compte d'un contexte de reprise modérée de la croissance résidentielle depuis les années 2000 et de fortes contraintes pour l'urbanisation du territoire.

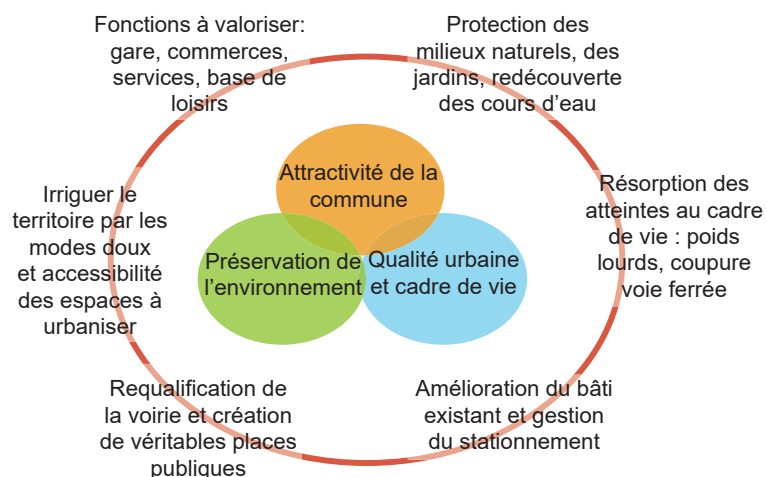
Le SCOT prévoit la réalisation de plus de 600 logements à Culoz entre 2016 et 2036. Entre 2017 (année d'approbation du SCOT) et 2020 inclus, soixante logements ont été autorisés à Culoz. Il y a donc un «retard» de près de 60 logements au regard des objectifs de développement du SCOT. Afin de «rattraper» ce retard, le nombre de logements à prévoir sur dix ans devrait être de l'ordre de 350 au lieu de 300.

Les orientations du PADD prennent en compte :

> une dynamique résidentielle actuellement modérée (petite quinzaine de logements autorisés par an en moyenne), qui devrait toutefois s'accroître dans le cadre d'une politique de production d'opérations plus volontariste de la part de la commune, mais également dans un contexte supra-communal plus favorable à l'attractivité de Culoz (ralentissement du développement résidentiel dans les villages et recentrage sur les principaux pôles du Bugey inscrits au SCOT; intégration croissante de Culoz dans l'aire d'attraction de Genève et des villes de Savoie, comme le montre le projet de prolongement du Léman Express),

> des contraintes géographiques qui limitent les possibilités d'urbanisation. La carte d'interprétation des sensibilités du territoire page suivante fait ressortir la coupure formée par la voie ferrée qui limite les possibilités de développement du bourg au-delà de l'infrastructure, les milieux naturels sensibles (réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques, etc...), les zones d'aléas naturels impliquant une interdiction de construire, les périmètres rapprochés de captage, les aires d'appellation d'origine protégée. Dans ce contexte, les disponibilités foncières pour étendre le bourg sont très réduites, et se localisent au niveau des quartiers du Péage et de Landaize. Compte tenu de la localisation de ces secteurs en périphérie du bourg, les densités bâties à développer doivent rester mesurées.

La concertation avec la population au cours des trois ateliers menés en phases du diagnostic et du PADD ont fait ressortir une forte volonté de valoriser le territoire et ses nombreux atouts, tout en soulignant d'importants besoins d'amélioration de l'espace urbain et de l'environnement agro-naturel. Les principales thématiques abordées ont été les suivantes :



> Une interrogation sur la capacité à atteindre les objectifs de logements du SCOT

> L'attractivité de la commune par la valorisation de ses atouts (gare, patrimoine, commerces du centre, qualité urbaine) et la résorption des atteintes au cadre de vie (poids lourds, coupure voie ferrée)

> Priorité à la requalification de la voirie et à la création de véritables places publiques

> L'amélioration du bâti existant, le développement de nouveaux espaces d'urbanisation fonction de leur accessibilité et du moindre impact sur l'environnement agricole et naturel

> Irriguer le territoire par les modes doux

> Devenir de la base de loisirs et des équipements sportifs.

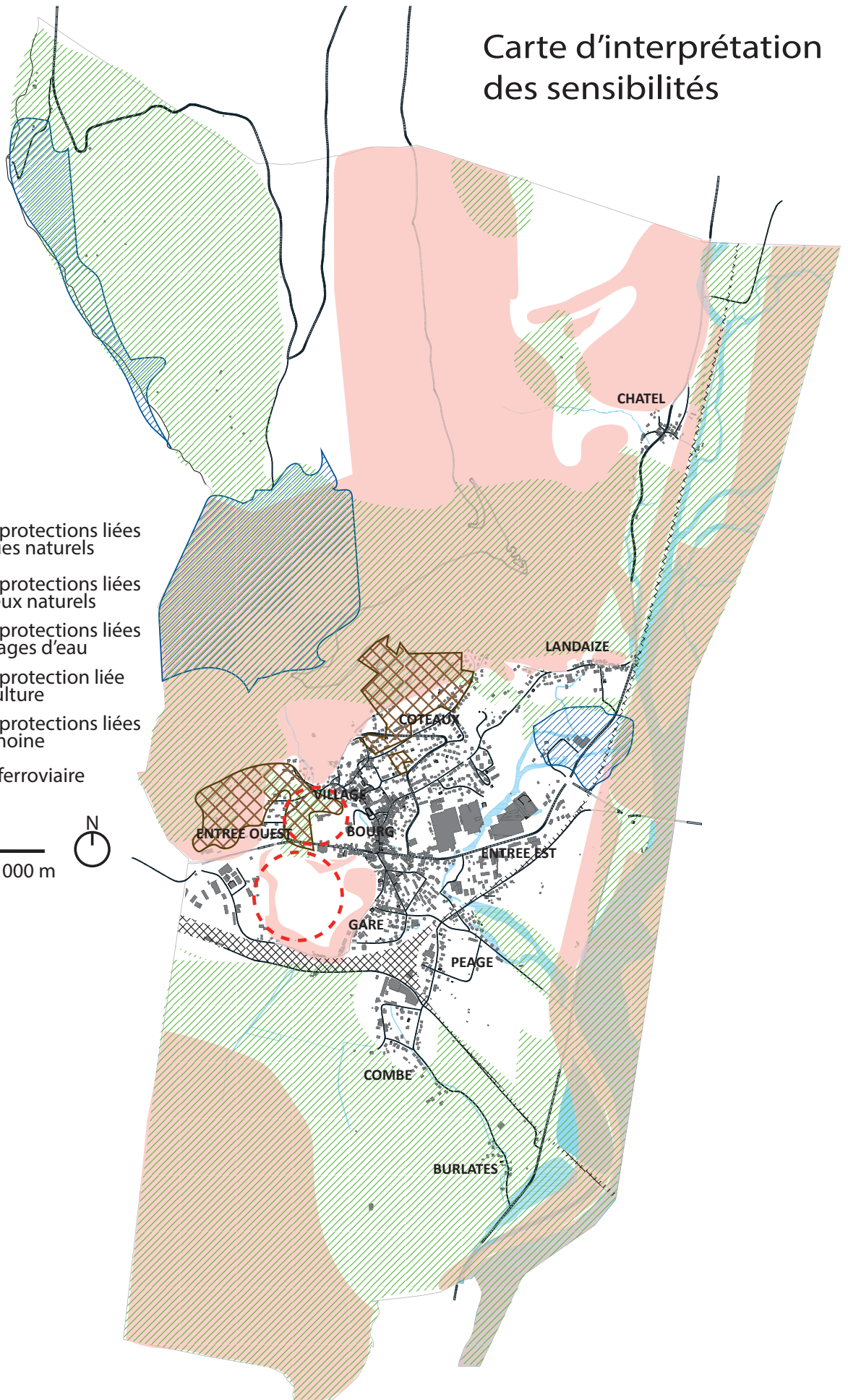


# Carte d'interprétation des sensibilités

## Légende

-  Zone de protections liées aux risques naturels
-  Zone de protections liées aux milieux naturels
-  Zone de protections liées aux captages d'eau
-  Zone de protection liée à la viticulture
-  Zone de protections liées au patrimoine
-  Emprise ferroviaire

0 500 1000 m



Les choix faits par la commune traduisent une volonté de développement diversifié associé à une restructuration urbaine significative. Cette démarche répond également au besoin de renforcer les densités urbaines et les possibilités de renouvellement urbain compromis par des carences en matière de desserte ou d'aménagement du cadre de vie.

Les choix communaux sont les suivants :

> répondre aux orientations du SCOT en dimensionnant le foncier en renouvellement urbain, densification et extension urbaine de manière à correspondre à un objectif de 350 logements en dix ans, avec un objectif plancher de 300 logements,

> l'abandon des projets de développement de grandes surfaces économiques, en faveur d'un recentrage au niveau des sites économiques existants localisés en entrées de ville le long de la RD904,

> une mixité urbaine caractéristique du bourg à conforter, en compatibilité avec les orientations du SCOT qui prévoit un développement diversifié pour Culoz. Outre le recentrage des activités économiques et industrielles au niveau des entrées de ville, le PADD prévoit d'éviter l'implantation de commerces en périphérie du centre bourg, le renforcement de la base de loisirs (extension du camping, implantation de nouveaux équipements sportifs) ainsi qu'un développement des circuits de ballade,

> le maintien des activités agricoles, viticoles et sylvicoles. Le PADD limite l'impact de l'urbanisation sur les surfaces agricoles en favorisant une certaine densité urbaine et en privilégiant l'urbanisation dans la continuité des quartiers du bourg (voir la partie 4.1.1.3). La vigilance porte sur les espaces agricoles les plus proches du bourg, sensibles à la pression urbaine et à la déprise agricole en raison de leur situation sur les flancs du Colombier. Le PADD préconise en premier lieu la protection intégrale de la surface agricole plantée de vignes et localisée en zone d'appellation protégée (AOC-AOP). Il faut rappeler qu'au titre des articles L112-1-1 et D112-3 du code rural et de la pêche maritime notamment, le PLU est soumis à une procédure spécifique d'élaboration en cas de 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,

> en cohérence avec les préconisations de l'évaluation environnementale, les surfaces en Espaces Boisés Classés restent ciblées sur des boisements sensibles à des coupes ou abattages significatifs, en raison soit de leur faible superficie (arbres isolés, haies, bosquets notamment), soit d'une absence de protection particulière. La forêt du massif du Colombier relève pour l'essentiel de la gestion de l'Office National des Forêts. La forêt exploitée est grande partie propriété de la commune et fait l'objet d'un document d'aménagement forestier spécifique,

> comme cela est souligné dans l'analyse de l'armature des espaces urbanisés du diagnostic territorial et dans le cadre des ateliers participatifs, le confortement de la gare est essentiel au développement de Culoz. Le PADD préconise ainsi la création d'un second quai de gare à Culoz, destiné à capter les liaisons entre Chambéry et Genève. L'arrivée du Léman Express renforcerait également très fortement la gare de Culoz,

> le développement du quartier du Péage doit être pensé en lien avec son désenclavement, causé par la coupure formée par l'infrastructure ferroviaire. La création de véritables ouvrages de franchissement de la voie ferrée pour les modes doux est donc une orientation du PLU. Elle s'inscrit également dans un programme global de restructuration de l'armature viaire du quartier situé entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée,

> l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines est privilégiée afin d'assurer une bonne articulation entre le développement urbain et le programme communal d'amélioration des infrastructures viaires et du réseau d'assainissement collectif (mise en séparatif des canalisations, renforcement de la station d'épuration du bourg et raccordement du hameau de Châtel à cet équipement),

> le PADD prévoit la protection des espaces situés en périmètre rapproché de captage d'eau potable, notamment celui de Culoz qui est actuellement le seul utilisé pour l'alimentation en eau potable de la commune,

> la mise en place du très haut débit numérique, équipement nécessaire à l'attractivité du territoire, est prise en compte par le projet de PLU.

L'objectif de 15% de logement social correspond à près de 50 logements sociaux à créer en dix ans. Evalué à 350 unités en 2016 (un peu plus de 27% du parc), il serait donc de plus de 400 unités en 2030, pour un parc total de 1700 logements environ (1300 logements en 2016 + 400 logements entre 2016 et 2030). Le pourcentage de logements sociaux représenterait un peu moins de 24% du parc total, en compatibilité avec le SCOT.

Le dimensionnement du PLU se justifie au regard des dynamiques prévues à l'échelle du territoire du SCOT. Le document supra-communal prévoit un taux de croissance annuel moyen pour la période 2016-2036 de 1,2% annuels qui est similaire à celui observé pendant la période 1999-2012. Toutefois, le SCOT prévoit de réorienter le développement démographique de manière à renforcer Belley et Culoz. Ainsi, le taux de croissance démographique annuel moyen des deux communes doit atteindre respectivement 1,5 et 1,2%, tandis que celui des pôles relais et des villages doit sensiblement ralentir.

Cet objectif de nouvelle répartition du développement démographique doit se traduire dans les objectifs de logements, comme le précise le SCOT dans ses prescriptions en page 19 du Document d'Orientations et d'Objectifs : « les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCOT dans le cadre d'une programmation de logement visant à renforcer l'armature urbaine [décrite précédemment] ».

Les objectifs du SCOT en matière de logements sont ainsi de 605 logements pour la période 2016-2036, soit un rythme moyen de 30 logements par an. Le PADD du PLU reprend cette orientation du SCOT comme « niveau plafond », dans la mesure où près de 350 logements devraient être réalisés en 10 ans afin de « rattraper » un retard par rapport aux objectifs du SCOT cumulé depuis cinq ans.

Ainsi, le développement de la population et de l'habitat dans le Bugey doit être réorienté en accueillant dans les deux villes du territoire du SCOT des populations qui s'installaient dans les villages.

Tout l'enjeu du PLU est d'impulser une politique volontariste de développement de l'habitat, qui implique d'intégrer au document d'urbanisme un volet opérationnel au travers des OAP et une capacité à offrir des typologies d'habitat susceptibles de répondre aux aspirations des ménages qui s'installent dans le Bugey.

Cette démarche volontariste mobilise différents leviers pour impulser plus facilement les opérations futures : de nombreuses OAP qui donnent un cadre pour la programmation des opérations futures et qui définissent des priorités au travers d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, une forte action de la collectivité pour faciliter les projets, notamment la réalisation par la commune des voiries internes au sein des futures OAP, en inscrivant ces voies en emplacements réservés pour équipements.

L'appréciation des incidences à l'échelle du PLU prend également en compte le fait que cette augmentation du développement de la commune se fait dans le cadre d'une diminution du rythme d'extension urbaine au regard de la période 2011-2021. Pendant cette dernière période, près de **3,4 hectares** ont été urbanisés sous forme d'extension de l'urbanisation. Dans le cadre du PLU, ce sont **3 hectares** qui sont prévus. De plus, les extensions de la période se faisaient pour une bonne part dans des secteurs de hameaux. Le nouveau projet de PLU réoriente les extensions dans des secteurs bâtis bien organisés. Le SCOT dans son analyse de la consommation de l'espace (pièce n°1.3 du SCOT) prévoit une consommation de l'espace de 372 hectares entre 2016 et 2036, ce qui représente un rythme de consommation de l'espace près de moitié inférieur par rapport à la période 2005-2015.

Déclinée à l'échelle des communes, le SCOT prévoit pour Culoz au minimum 43% des logements au sein de l'enveloppe urbaine, soit un nombre de logements maximum en extension de 345 entre 2016 et 2036. En appliquant l'objectif de densité du SCOT de 20 logements par hectares pour les surfaces en extension, le besoin foncier serait de plus de 17 hectares. En prévoyant 3 hectares en 10 ans en extension page 7 du PADD, le PLU de Culoz est plus ambitieux que le SCOT en matière de réduction de la consommation de l'espace. Cela s'explique par une forte mobilisation du foncier en densification comme cela est explicité page 9 du rapport de justifications. Le PLU privilégie le développement sur des sites ciblés et maîtrisés par des OAP, plutôt qu'une densification au fil de l'eau. Cette dernière serait totalement inopérante : l'analyse des permis de construire en 10 ans montre que la construction en fond de jardin est de l'ordre d'une dizaine de logements. C'est donc de manière justifiée et argumentée que le diagnostic territorial et l'étude de densification évaluent ce potentiel à une trentaine de logements, soit le triple du nombre constaté en dix ans. De plus, le diagnostic territorial démontre le caractère déstructurant de l'urbanisation au fil de l'eau, qui se caractérise par un « mitage » pavillonnaire des espaces de jardin dans le bourg, entraînant une dégradation du paysage bâti.

C'est la volonté légitime de la collectivité de définir les conditions d'urbanisation du bourg, en privilégiant la mobilisation de sites ciblés et maîtrisables au travers d'OAP, et en limitant la densification sur des fonds de jardin dont il a été établi dans le diagnostic qu'elle est déstructurante pour le tissu bâti, défavorable sur les plans de la biodiversité et de l'imperméabilisation des sols, et qu'in fine elle produit peu de logements.



L'environnement est une composante centrale du parti d'aménagement. Afin d'associer développement urbain et restructuration urbaine significative, il est nécessaire de combiner compacité urbaine (recentrage de l'urbanisation et formes bâties denses) et réduction des surfaces imperméabilisées. Il est également nécessaire de trouver un équilibre entre développement de dispositifs bioclimatiques et préservation du patrimoine bâti. Dans un contexte de forte exposition du territoire aux risques, pollutions et nuisances, les sites d'urbanisation doivent être ciblés en dehors des zones d'interdiction et doivent s'accompagner des mesures adaptées au sein des autres zones exposées.

Les choix communaux sont les suivants :

> le développement de la qualité énergétique des projets et la réduction des gaz à effet de serre : les orientations qui en découlent portent sur le renforcement des quartiers les plus centraux, un habitat plus compact et l'amélioration du bâti existant, ainsi que le développement des surfaces éco-aménageables, l'intégration architecturale et paysagère des dispositifs bioclimatiques. Ces orientations appellent un parti d'aménagement visant à densifier significativement certains sites ciblés tout en préservant des espaces de jardins et en renaturant certains secteurs au sein du tissu bâti, notamment aux abords des cours d'eau,

> la prise en compte des documents en vigueur en matière de risques naturels, y compris les cartes d'aléas établies en 2013 et 2020 pour les inondations et les chutes de blocs. L'urbanisation est interdite au sein des zones d'aléas incompatibles avec l'urbanisation. De plus, la non aggravation des risques naturels est recherchée. Le PADD prévoit la préservation des champs d'expansion des crues dans la plaine identifiés par la carte des aléas établie en 2013. Les sites d'extension urbaine principaux, localisés au Péage et à Martini, sont hors zone de crue du Rhône délimitée par le nouvel aléa inondation du Rhône établi en 2013. La traduction réglementaire du zonage des eaux pluviales permet également de limiter les rejets d'eau liés l'urbanisation,

> la réduction de l'exposition des logements futurs aux nuisances et aux pollutions : la faible présence d'habitations en entrées de ville au niveau de la RD904 et de la RD992 a été soulignée par le diagnostic. Le PADD conforte cette situation en orientant le développement économique dans ces secteurs d'entrée de ville, le développement de l'habitat y étant évité. La commune compte également des sites industriels et des zones aménagées qui sont maintenues pour accueillir de nouvelles activités. Le bourg est globalement peu impacté par des sites de présomption de pollution, à l'exception du quartier de la gare, où un site potentiellement pollué est identifié. Le PADD rappelle la nécessité d'expertiser la pollution potentielle en prévision du développement futur du quartier.

#### **4.1.1.2. Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité**

L'évaluation environnementale du PLU a identifié les milieux naturels à préserver en priorité. Le diagnostic environnemental a également permis de mieux identifier la sensibilité écologique des espaces susceptibles d'être impactés par le développement du bourg. Le PADD a été établi en cohérence avec cette évaluation environnementale, en privilégiant une démarche d'évitement.

Les choix faits par la commune sont les suivants :

> la préservation des sites d'intérêt reconnus et des corridors écologiques : les zones d'urbanisation sont établies en dehors des espaces identifiés. L'impact reste marginal et lié à la création d'ouvrages pour le renforcement des équipements collectifs d'assainissement. Certains secteurs d'urbanisation envisagés ont été réduits voire supprimés en raison des sensibilités environnementales identifiées : une coupure verte a été maintenue à l'Ouest du quartier de Landaize en raison de la présence d'un corridor écologique potentiel et de pelouses sèches. La prise en compte de sensibilités environnementales liées à la proximité du captage d'eau potable, au caractère humide du secteur et à la présence de certaines essences végétales d'intérêt a également déterminé la préservation des espaces situés en proximité immédiate du carrefour de la RD904 et de la RD992,

> la valorisation du cheminement de l'eau constitue une seconde priorité soulignée dans le cadre du diagnostic environnemental, notamment parce qu'elle est très liée à l'enjeu du développement de la qualité environnementale en milieu urbain, ainsi qu'aux besoins de mieux relier le bourg à son environnement agro-naturel, enjeu mis en avant dans le cadre de la concertation. Le diagnostic souligne la problématique de l'enterrement des cours d'eau sur certaines portions en traversée de bourg, ainsi que les problèmes de franchissement de la voie ferrée. Le PADD met en avant les principales actions à mener et à traduire au travers du règlement du PLU et des OAP,

> le parti d'urbanisation, conciliant une compacité urbaine accrue et une limitation des surfaces imperméabilisées, assure la préservation des grandes entités agro-environnementales du territoire (montagne du Colombier, plaine du Rhône, milieux fluviaux), tout en favorisant le développement des surfaces éco-aménageables en milieu urbain.

## 4.1.2. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

### 4.1.2.1. Le choix du parti d'aménagement

Le PADD rappelle l'enjeu de mobilisation foncière au sein d'une commune qui offre très peu de sites d'urbanisation potentiels. L'étude de densification des espaces urbanisés (pièce n°1.6 du rapport de présentation) identifie un potentiel de 230 logements en densification, et un besoin d'un peu plus de 5 hectares pour accueillir 120 logements en extension. Elle identifie toutefois un certain nombre de contraintes : difficultés de mobilisation des terrains libres et des friches urbaines, de densification des terrains bâtis.

L'étude des possibilités de densification des espaces urbanisée a été menée par la commune en concertation avec la population, dans le cadre d'un atelier organisé en phase PADD.

Les résultats de l'analyse urbaine sont les suivants :

1. Centre bourg : les possibilités de développement de l'habitat sont ponctuellement liées à des opérations de renouvellement urbain (ancien hangar à proximité du boulodrome, bâtiment de la poste). Une reconversion du stade du Colombier en quartier d'habitat a été étudiée, mais il a été décidé de maintenir l'équipement sportif en centre bourg en raison de son utilisation actuelle et des investissements importants que son déplacement impliquerait. Toutefois, dans une perspective à long terme la commune doit préserver la capacité de développement de la base de loisirs pour y accueillir l'équipement sportif. Il a également été décidé de préserver les jardins du centre bourg, condition pour une densité bien vécue et respectueuse de la morphologie urbaine du bourg. Certains jardins présentent un caractère remarquable.

2. Site de la Gare : l'intérêt très fort du grand tènement situé à proximité de la gare a été confirmé, malgré de fortes contraintes (morcellement parcellaire, présomption de pollution sur une partie du site).

3. Les coteaux à l'amont du village et au niveau des quartiers de la Craz et des Crêts : le potentiel de développement de l'habitat reste limité dans la mesure où le foncier est essentiellement constitué de jardins d'habitations. De plus, les contraintes deviennent fortes à l'amont de la route du Colombier en raison de la pente et de la proximité des vignes. Il a été décidé d'encadrer les possibilités de densification dans ces quartiers, caractérisés par une certaine homogénéité d'implantation des constructions permettant à ces dernières de bénéficier de vues remarquables sur la plaine. La densification privilégie la recherche de volumes plus compacts plutôt que la densification de type pavillonnaire, ainsi que l'optimisation de sites mutables significatifs (notamment un terrain communal rue des écoles, face à l'école élémentaire).

4. L'entrée de ville : ce secteur de la commune offre les capacités foncières principales pour l'accueil d'activités économiques, entre la RD904 et la voie ferrée, notamment dans le cadre de la reconversion de deux bâtiments vacants cédés par l'usine CIAT-CARRIER, et d'un grand terrain libre limitrophe du collège.

	Sites	Nombre	Echéance 6 ans	Surfaces	Densité	Proportion
Enveloppe urbaine	Site 1	10 logts	10 logts	0,1 ha	100 logts/ha	250 logements (57%)
	Site 2	90 logts	60 logts	2,0 ha	45 logts/ha	
	Site 3	20 logts		0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 4	60 logts	60 logts	0,4 ha	50 logts/ha	
	Site 5	20 logts		0,2 ha	100 logts/ha	
	Site 6	6 logts		0,4 ha	15 logts/ha	
	Autres sites	100 logts	60 logts	5,3 ha	20 logts/ha	
	Foncier urbanisé (1)	70 logts	45 logts	0,5 ha		
	<b>Sous-total avec rétention un tiers</b>	<b>250 logements</b>	<b>157 logements (26 logements par an)</b>	<b>6,2 ha</b>		
Hors enveloppe urbaine	Site 7	50 logts	50 logts	2,0 ha	20 logts/ha	70 logements (43%)
	Site 8	20 logts	20 logts	1,0 ha	20 logts / ha	
	Sous-total sans rétention	<b>70 logements</b>	<b>70 logements</b>	<b>3,0 ha</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>320 logts (32 logts/an)</b>	<b>227 logts (38 logts/an)</b>	<b>9,2 ha</b>	<b>34 logts/ha</b>	

Cette analyse a permis de cibler six sites d'urbanisation significatifs, dont trois principaux justifiant notamment de faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : les sites du centre bourg et du parc du Clos Poncet (site n°1), de la Gare (site n°2) et de la rue des Ecoles (site n°4). Toutefois, seuls les sites de la Gare et de la rue des Ecoles permettent la création d'un nombre important de logements.

En parallèle, un travail sur les typologies bâties à développer a été mené dans le cadre des ateliers de concertation. Des opérations référence ont été présentées aux participants. Il en est ressorti que des opérations denses d'habitat intermédiaire ou collectif de 40 à 70 logements par hectare sont possibles en centre bourg et dans le quartier de la Gare, tandis que des opérations d'habitat individuel ou groupé de 20 logements par hectare en moyenne sont mieux adaptées en périphérie du bourg.

Le confortement de certains sites d'urbanisation, notamment ceux de la Gare et de la rue des Ecoles, permet de mobiliser le potentiel de densification tout en conservant les jardins qui sont une composante essentielle de la qualité d'habiter dans les tissus bâtis anciens ou pavillonnaires. Le scénario de densification représente un nombre de logements équivalent aux capacités de densification des espaces urbanisés établi dans le diagnostic de l'étude de densification des espaces urbanisés (pièce n°1.6 du dossier de PLU).

Afin d'atteindre l'objectif de l'ordre de 350 logements inscrit au PADD, des surfaces en extension ont été identifiées.

En lien avec l'évaluation environnementale, l'association des personnes publiques et la concertation du public, certaines surfaces d'extension n'ont pas été retenues :

> entre Landaize et les Crêts, en raison des sensibilités environnementales identifiées dans le cadre de l'évaluation environnementale,

> au bout du chemin de l'Isle, un tènement de 1 hectare n'a pas été retenu en raison de sa situation relativement isolée par rapport au reste du bourg,

> de l'autre côté de la rue de la Plaine au quartier du Péage, en raison de l'abandon du projet de déplacement de la gendarmerie et de la présence de jardins ouvriers.

A l'issue de ces arbitrages, un premier projet prévoyant 11 hectares de consommation de l'espace pour l'habitat dont 7 hectares en extension a été arrêté puis soumis à enquête publique. Ce développement se situait majoritairement au quartier de Landaize (4,5 hectares).

A l'issue de l'enquête publique, il a été décidé de renoncer à l'extension de Landaize dans la mesure où :

-cela conforte les orientations du PADD de préserver les grandes coupures vertes qui caractérisent l'entrée de ville de Culoz,

-cela ne remet pas en cause les objectifs de logement du PADD : les logements "supprimés" ont été compensés par le classement de terrains en zone urbanisable dans le cadre de la prise en compte des résultats de l'enquête publique, et par des possibilités d'optimisation du foncier densifiable identifiées suite aux demandes du commissaire enquêteur et de certaines personnes publiques (voir l'étude de densification).

De plus, la création d'une voie de désenclavement nécessaire au nouveau quartier aurait nécessité une urbanisation le long de cette nouvelle rue, et par conséquent un développement du quartier important au regard de sa taille actuelle. Le changement important pour les riverains du secteur a incité la commune à renoncer à ce développement. De plus, étendre le quartier de Landaize dans ce secteur aurait impliqué une expertise approfondie des incidences sur la gestion des eaux et le captage de Culoz. Dans la mesure où l'extension de Landaize n'était pas indispensable à l'atteinte des objectifs de logements, et compte tenu des orientations du PADD de maintien d'une césure paysagère entre Landaize et le bourg, il n'était plus possible de justifier les moyens importants à mettre en oeuvre pour l'urbanisation du site.

Ainsi, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace du dossier d'approbation sont les suivants:

> **Habitat** : 9 hectares dont 3 hectares en extension. La consommation de l'espace prévue au PADD est compatible avec les orientations du SCOT prévoyant que 43% minimum des logements futurs se réalisent en densification de l'enveloppe urbaine. A noter également que les surfaces mobilisées pour l'accueil de logements à Culoz sont une condition pour limiter la consommation de l'espace dans les villages du Bugey. Les objectifs de densité urbaine sont en matière de construction neuve plus élevés que ceux de la décennie précédente, notamment grâce au développement d'opérations d'habitat plus compact en périphérie du centre bourg, et d'opérations très denses dans le quartier de la gare et rue des Ecoles. La densité globale est supérieure à celle de la décennie précédente.



L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation en périphérie du centre bourg est rendue nécessaire par le temps long propre aux opérations de densification et de renouvellement urbain, plus complexes. Le site proche de la gare présente une certaine dureté foncière, bien que la commune ait commencé à intervenir avec l'acquisition d'une première parcelle nécessaire à l'accès au site. La commune travaille également de concert avec un établissement public foncier pour acquérir la maîtrise foncière des parcelles situées sur le site. Le scénario présenté pages précédentes prévoit deux échéances d'aménagement : à moins de 6 ans la partie du site comprise entre la rue des Pérouses et la rue Paul Cambon (60 logements), puis à plus long terme la partie du site comprise entre la rue des Pérouses et la voie ferrée (30 logements).

D'autres sites en densification ou renouvellement urbain s'inscrivent également dans une perspective temporelle supérieure à 6 ans : la place de la poste, sa requalification et la démolition-reconstruction du bâtiment actuel de la poste n'étant pas prioritaires comparativement au réaménagement de la place Louis Mathieu; des tènements à l'amont du village, plus difficilement mutables parce qu'ils se rattachent à différentes propriétés; un grand hangar rue du Boulodrome, encore utilisé. Dans ce cadre, le PADD évalue à 157 logements la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et espaces urbanisés au cours des 6 prochaines années. Afin de "rattraper" le retard pris en matière de création de logements, les surfaces en extension urbaine doivent être ouvertes à l'urbanisation avant les 6 prochaines années.

Cet objectif de forte densification des espaces urbanisés s'explique par les plus grandes difficultés de développer de fortes densités sur les sites en extension :

-la réalisation d'opérations de logements avec des densités supérieures en extension urbaine doit tenir compte de l'environnement urbain, constitué de tissus bâtis pavillonnaires et villageois : le PLU prévoit de l'habitat groupé ou en petit collectif qui s'accordent à ces typologies bâties. Dans son analyse du marché de l'habitat, le diagnostic territorial constate au regard de l'abandon d'un premier projet de lotissement au quartier du Péage l'échec des opérations d'habitat collectif en périphérie du bourg : « la compréhension des causes de ces difficultés de commercialisation est importante pour établir le projet de PLU : (...) la localisation du programme et l'environnement immédiat »,

-les nouveaux aménagements doivent prévoir un large développement de surfaces végétalisées et de plantations, en limitant les surfaces imperméabilisées grâce à une certaine compacité du bâti, à une optimisation de la voirie et des espaces collectifs, à une gestion des eaux pluviales par des systèmes de noues et de bassins végétalisés,

-les nouveaux aménagements favorisent la structuration des tissus bâtis périphériques du bourg en renforçant l'armature viaire existante par la création de liaisons routières et piétonnes.

Il faut souligner que le PLU prévoit une modération de la consommation de l'espace malgré des objectifs de forte augmentation de la production de logements, puisque les surfaces en extension urbaine pour l'habitat du PLU sont de 3 hectares au lieu de 3,4 hectares pour la période précédente.

> **Activités** : 1 hectare de foncier mobilisé. Le foncier disponible correspond au terrain limitrophe du collège et des bâtiments en cours de reconversion anciennement propriété de l'usine CIAT-CARRIER, ainsi qu'à une extension du camping municipal (0,4 hectares). Le foncier mobilisé est donc lié au confortement de sites d'activités existants.

> **Equipements** : 2 hectares de foncier mobilisé. Le foncier disponible correspond à l'extension de la station d'épuration du bourg et à la réalisation d'ouvrages en lien avec l'amélioration de l'assainissement collectif. Il prend également en compte le besoin d'implanter des équipements sportifs le long de la RD992.

## 4.1.3. Le parti d'aménagement

### 4.1.3.1. Conforter la centralité du bourg

> accueil préférentiel des commerces et services de proximité et confortement des linéaires commerciaux (maintien des locaux existants et création de nouvelles cellules en cas de projet de construction), composante essentielle du maintien des commerces en centre bourg,

> confortement du bâti existant, le diagnostic ayant montré un besoin de maintien d'une densité bâtie élevée harmonieuse grâce à la complémentarité bâti et jardin : le PADD préconise notamment d'éviter l'implantation de constructions pavillonnaires en arrière des fronts bâtis existants, venant rompre les alignements bâtis et fragiliser le tissu bâti. Or, le diagnostic a montré les besoins importants de requalification et d'amélioration de l'habitat dans les quartiers du centre bourg,

> identification des sites d'aménagement principaux permettant de conforter la centralité du bourg :

. la restructuration de la place Louis Mathieu et des bâtis limitrophes en relation avec un réaménagement du clos Poncet, actuellement dévalorisé (diminution de sa surface consécutive à la création du parking le long de la route de Béon ainsi qu'à l'implantation du pôle petite enfance) : ce site constitue la centralité principale du bourg, dont les besoins de valorisation sont soulignés par le diagnostic,

. création d'une véritable place de ville au niveau du bâtiment de la poste et du parking attenant : l'aménagement de cet espace de centralité secondaire contribuera fortement à affirmer le centre bourg de Culoz. L'évolution du site doit prendre en compte les mutations potentielles au sein de l'environnement proche : la transformation du stade du Colombier en quartier résidentiel dans une perspective à long terme (au-delà de l'échéance 2030 du PLU) ou en cas d'alternative à des contraintes d'urbanisation sur les sites stratégiques, ainsi que la préservation de jardins remarquables bordant le ruisseau du Jourdan,

> le besoin de limiter la traversée du bourg par les poids lourds a été fortement mis en avant dans le cadre de la concertation : la création d'une voie de contournement du bourg est peu envisageable en raison de l'importance de l'ouvrage. Par contre, l'agrandissement du passage de la RD992 sous la voie ferrée permettrait grâce à une intervention ciblée de diminuer le trafic poids lourd dans le bourg.

### 4.1.3.2. Un développement orienté à l'amont du bourg, au sein d'un site attractif

#### Le village ancien :

> l'implantation de constructions au sein des espaces encore libres, principalement des grands jardins, notamment dans la partie amont du village, doit éviter de créer un effet de rupture par rapport au bâti ancien. Le diagnostic souligne les dysfonctionnements ponctuellement constatés pour le pavillonnaire liés à une volumétrie réduite, à un traitement différencié des clôtures, à des teintes à fort éclat par contraste avec les couleurs plus atténuées du bâti ancien,

> l'identification d'un patrimoine à protéger, ainsi que certains espaces verts à conserver identifiés dans le cadre du diagnostic. Outre le caractère paysager remarquable de ces parcs et jardins, le diagnostic met en avant l'importance de ces espaces dans le fonctionnement villageois, qui sont souvent constitués de petites parcelles de jardins exploitées par des logements du village dépourvus de jardins limitrophes,

> la limitation du stationnement résidentiel le long des voies a été identifiée comme une des conditions de l'amélioration des circulations piétonnes entre le centre bourg et le village ancien. L'orientation du PADD peut impliquer des prescriptions spécifiques telles que des obligations de places de stationnement en cas de projet nouveau ou la création de poches de stationnement publiques,

> quelques grands jardins pouvant être densifiés sont identifiés dans le cadre du diagnostic à l'amont du village. Une partie située au contact d'un tissu pavillonnaire, de moindre sensibilité paysagère que les grands jardins situés au coeur du village ancien ou du centre bourg, peut accueillir des constructions nouvelles. Plus en aval, le site de la chapelle doit être pris en compte et valorisé par un liaison piétonne. L'étude de densification a établi un nombre potentiel limité de logements (et ne justifie pas d'OAP).

#### Les quartiers pavillonnaires des coteaux :

> les caractéristiques spécifiques du tissu pavillonnaire des coteaux seront maintenues, en cohérence avec le diagnostic qui montre les possibilités de confortement des habitations existantes (volumes bâtis significatifs potentiellement divisibles en plusieurs logements, besoins d'amélioration énergétique). Une division parcellaire non maîtrisée fragiliserait ces tissus bâtis (disparition des vues sur la plaine, rupture des alignements bâtis caractéristiques, disparition des surfaces de jardins) sans que cela permette la création de nombreux logements. Le PADD préconise plutôt des opérations ciblées maîtrisées.

- > le maintien des composantes patrimoniales et paysagères du quartier de Landaize, liées au bâti ancien homogène au coeur du quartier, au maintien d'une séparation paysagère par rapport au bourg (quartier des Crêts à l'Ouest et site d'entrée de ville au Sud), ainsi qu'à la présence d'un ruisseau à remettre en valeur,
- > la création d'une liaison piétonne en direction du lotissement des Taccons, qui améliorerait fortement les liaisons au bénéfice notamment des habitants de Landaize, des Crêts et des scolaires.
- > le maintien des composantes paysagères du site, notamment les coupures paysagères existantes, ainsi qu'un corridor écologique local.

### **4.1.3.3. Les besoins d'aménagement et de requalification au sud du bourg**

#### **Le quartier de la Gare et les quartiers situés entre la RD904 (avenue Jean Falconnier) et la voie ferrée**

Ce secteur de la commune a été identifié comme étant prioritaire au regard du potentiel de développement et des besoins importants de requalification des tissus bâtis (cités de logements sociaux, bâti ancien, spécificité et fragilité de l'architecture du quartier de la gare) et de la voirie (faible confort des cheminements, manque de lisibilité des liaisons, obstacle de la voie ferrée). Plusieurs axes forts d'intervention ont été identifiés :

- > la voie située entre la place Louis Mathieu et la gare reste l'axe structurant principal de la commune, et le plus lisible en matière de liaisons entre le Nord et le Sud du bourg : le programme de requalification de la place Louis Mathieu et le projet de nouvelle passerelle marquent la poursuite de la valorisation de cet axe. En ce qui concerne la nouvelle passerelle, la volonté municipale est de rendre possible une extension de cette dernière afin d'enjamber l'ensemble des voies ferrées jusqu'à la rue du Pont Noir,

- > l'ensemble du secteur compris entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée : les orientations du PADD répondent aux problèmes identifiés, notamment le besoin d'une lisibilité accrue des circulations en direction de la gare et du franchissement de la voie ferrée (rue du Rhône), une requalification et une valorisation de certaines rues par des aménagements favorables aux modes doux, la constitution d'un grand axe modes doux entre le centre bourg et les franchissements futurs de la voie ferrée, une refonte des accès modes doux et automobiles au collège,

- > une restructuration plus poussée des terrains non bâtis et bâtis situés à proximité de la gare afin de créer un véritable morceau de ville et d'accueillir des logements et des activités : l'évolution du site implique un véritable investissement de la part de la collectivité afin d'anticiper les évolutions futures, notamment en cas de renforcement de la gare (réaménagement des espaces publics et du stationnement récemment réalisé, prolongement du Léman Express, création d'un second quai de gare). En matière de typologies bâties à développer, le PADD préconise de s'inspirer des constructions du quartier de la gare, qui forment un témoignage original de l'architecture du XXème siècle : harmonie architecturale de l'ensemble des Cités, pavillons ouvriers et maisons de ville, petits fronts bâtis.

#### **Les quartiers du Péage et de Martini :**

Les quartiers du Péage et de Martini offrent les seules possibilités d'extension urbaine. Le projet d'aménagement trouve un équilibre entre d'une part les possibilités de développement du quartier, et d'autre part la constitution de véritables axes de liaison entre le quartier, son environnement agro-naturel et le bourg. L'évolution du quartier du Péage-Martini est donc étroitement liée à la requalification des quartiers du bourg situés de l'autre côté de la voie ferrée.

- > La création d'une véritable connexion modes doux avec le bourg a pour objectif non seulement de désenclaver le quartier du Péage-Martini mais également de constituer un véritable axe modes doux en direction du Rhône et de la plaine. Plusieurs points de franchissement ont été identifiés :

- . la création de la nouvelle passerelle qui dans un premier temps se limitera à la desserte du quai de gare, mais que la commune souhaite pouvoir prolonger au-delà de la voie ferrée à plus long terme;
- . en cas de création du second quai de gare, une connexion avec le quai actuel et la nouvelle passerelle permettrait une liaison directe entre le quartier du Péage et la gare;
- . la requalification du pont de la rue du Rhône afin d'adjoindre à ce dernier une passerelle modes doux;
- . la possibilité de créer deux passerelles modes doux au niveau de la rue Buba ou au niveau de la lône du Jourdan,



> le développement d'un nouvel ensemble d'habitat dans le prolongement direct du nouveau lotissement du Péage : compte tenu de la localisation en périphérie du bourg, des typologies d'habitat individuel ou groupé sont mieux adaptées pour ce secteur de la commune. Le PADD propose notamment pour les typologies d'habitat groupé ou intermédiaire de s'inspirer des gros volumes bâtis caractéristiques du pavillonnaire des années 1950 à 1970, très présent dans le quartier,

> la préservation des jardins ouvriers, généralement exploités par des habitants du bourg : la surface d'extension urbaine au Péage se limite à l'espace interstitiel encadré entre la rue du Rhône, la rue de la Plaine et le nouveau lotissement, notamment pour ne pas impacter les jardins situés de l'autre côté des voies. Toutefois, en cas d'impact sur les jardins situés au sein de cet espace interstitiel, le PADD préconise une reconstitution des jardins ouvriers. La réalisation d'une OAP permet notamment de maintenir des surfaces en espaces verts.

#### **4.1.3.4. La requalification des entrées de ville principales et la valorisation de leurs fonctions économiques, de services et de loisirs**

Le diagnostic a mis en avant des enjeux relativement similaires entre les deux entrées de ville : une relative homogénéité des fonctions urbaines, pour partie altérée toutefois par l'implantation d'habitations généralement déconnectées du reste du bourg (montée du château par exemple), une forte sensibilité environnementale (corridors écologiques, risques naturels, captage) et paysagère (château et mollard Jugeant en entrée Ouest; coupure verte avec Landaize et environnement végétal lié à la proximité du Rhône côté Est). Les choix du PADD répondent à une volonté de valoriser les composantes identitaires des deux entrées de ville :

> l'emprise des voies ferrées, qui atteint au niveau de l'entrée Ouest sa plus grande largeur, reste le paysage le plus connu de Culoz, par lequel les voyageurs reconnaissent la commune. Sans préciser d'orientations spécifiques pour l'évolution du site, le PADD préconise une prise en compte de l'infrastructure ferroviaire pour toute évolution du secteur, parce que les aménagements réalisés auront un fort impact pour la commune en terme d'identité visuelle,

> la conservation des composantes fortes du paysage et du patrimoine : château de Montvérand, mollard Jugeant, coupure verte avec Landaize, l'environnement végétal, certains bâtiments marquant fortement l'entrée de ville côté Est (usine UTC-CARRIER, collège),

> une meilleure liaison modes doux avec le bourg ainsi que la création de circuits piétons au niveau des sites les plus attractifs (château de Montvérand, mollard Jugeant, base de loisirs, abords du Jourdan),

> le traitement des accès sur la RD904, orientation qui s'inscrit dans la démarche de restructuration de l'armature viaire pour l'ensemble du secteur bâti compris entre la RD904 et la voie ferrée,

> la conservation de l'homogénéité des fonctions urbaines en évitant notamment toute extension de l'habitat.

#### **4.1.3.5. Autres secteurs de la commune : le Rhône et ses abords; la plaine; le Colombier**

Ces secteurs forment les grandes entités agro-naturelles de la commune. Les choix qui ont présidé à l'élaboration du PADD portent sur la préservation de ces entités :

> les orientations du PADD portent sur la préservation de ces entités en tenant compte des protections spécifiques rendues nécessaires par certains sites paysagers ou naturels (alpages du Colombier, bords du Rhône, marais de Lavours) ainsi que certains patrimoines bâtis,

> l'urbanisation se limite au tissu bâti existant des hameaux, en compatibilité avec les orientations du SCOT,

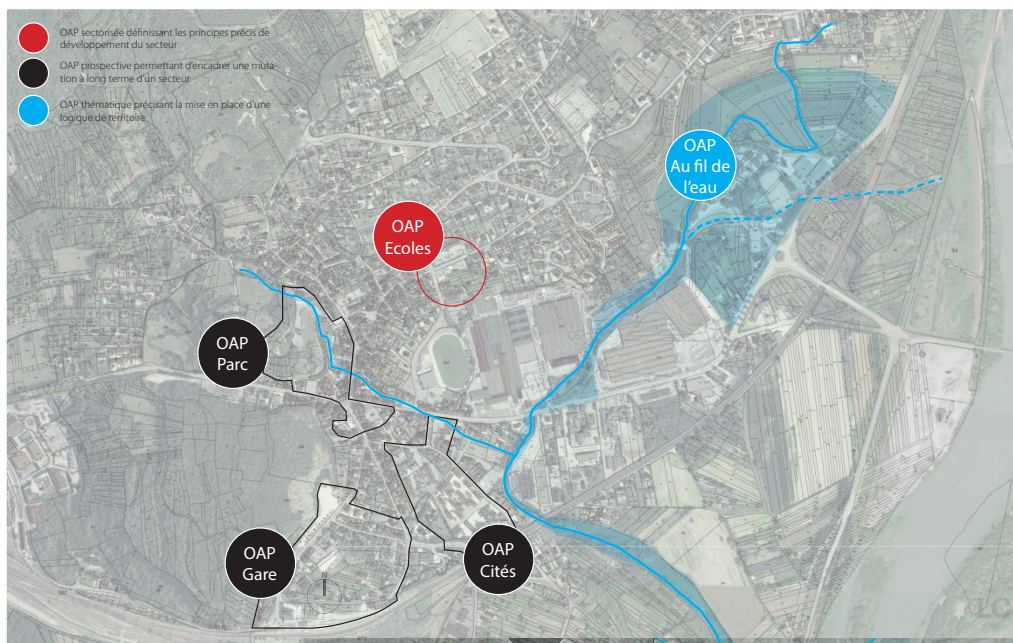
> des activités spécifiques sont prises en compte : alpages, carrières, activité agricole et viticole.

## 4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le choix des sites à OAP a été décidé à l'issue du débat sur les orientations générales du PADD. Elles ont été présentées au cours d'une réunion publique. Les discussions ont porté principalement sur la pertinence du développement du site de Landaize. Des questions ont porté sur le développement des liaisons douces au travers des OAP, dont la prise en compte des échanges menés au cours des ateliers participatifs. La discussion a également porté sur la disponibilité du foncier au niveau des OAP du Péage et de Martini.



### LOCALISATION DES O.A.P.



### LOCALISATION DES O.A.P.



page 7 / 84

### 4.2.1. Au regard des principes de développement

Le choix des sites d'OAP doit répondre à deux orientations du PADD :

-la création de 350 logements en dix ans, soit une forte augmentation du nombre créés au regard des décennies précédentes : cette inversion de tendance implique une forte action de la collectivité, une approche opérationnelle et une recherche de qualité urbaine pour l'attractivité du territoire. Seules les OAP permettent d'appréhender cette triple dimension de l'aménagement de l'espace,

-l'optimisation des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine : le SCOT prévoit qu'un peu moins de la moitié des logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante. Sur la base de l'étude de densification, le PADD prévoit la création de 157 logements à l'échelle des six prochaines années, afin d'atteindre 230 logements en densification (sur 350) à l'échelle des dix prochaines années. L'étude de densification montre que le comblement des «dents creuses» ne suffit pas à répondre à cet objectif. Des actions fortes de renouvellement urbain doivent être mobilisées. Seules les OAP permettent de répondre à ce double besoin de mobilisation des «dents creuses» et de renouvellement urbain.

Les développements économiques et d'équipements prévus par le PADD s'inscrivent dans des surfaces ciblées (entrée de ville par la RD904), dans le confortement de sites existants (base de loisirs par exemple), ou au sein d'espaces déjà urbanisés (notamment le centre bourg et le quartier de la gare). Ces potentiels répondent aux besoins d'accueil d'activités en compatibilité avec le SCOT qui a établi l'armature des zones économiques.

#### **Localisation des OAP :**

Parmi les 7 OAP définies, quatre sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine. Deux OAP (OAP du quartier de la Gare et OAP de la rue des Ecoles) portent sur la création de logements pour un total de près de 150. Les deux autres OAP portent sur la restructuration du centre bourg et du secteur des Cités, et une OAP thématique porte sur la valorisation des continuités écologiques, notamment le cheminement de l'eau dans le bourg. Ces trois OAP sont donc indissociables du projet de densification du bourg, puisqu'elles contribuent à une meilleure accessibilité des quartiers, à une renaturation des espaces urbanisés et à une meilleure qualité de l'usage et de l'environnement paysager des espaces publics.

Deux OAP sont localisées au Péage et à Martini.

La densité d'habitat globale est élevée, mais elle est très différenciée entre les sites localisés au sein de l'enveloppe urbaine, qui peuvent accueillir une densité de l'ordre de 50 logements par hectare, et les sites d'extension, où la densité est de l'ordre de 20 logements par hectare. Le respect des typologies d'habitat rural et pavillonnaire en périphérie du bourg implique une densité maximale de 20 logements par hectare, avec la réalisation de pavillonnaires groupés ou de petits collectifs de 5-6 logements. L'expérience des opérations passées montre la difficulté de réaliser des projets plus denses d'habitat.

L'OAP thématique sur la valorisation des continuités écologiques est axée sur le développement de la trame bleue. La valorisation des cours d'eau entre le bourg et le Rhône représente le premier enjeu de renaturation en lien étroit avec le développement du bourg. Le développement de la trame bleue permet le déploiement de surfaces végétalisées et la réduction des espaces imperméabilisés, notamment ceux dédiés au stationnement, dans le bourg. De plus, il s'articule étroitement avec les orientations du PADD sur le développement du tourisme et des circuits de ballade, puisque l'OAP préconise une redécouverte des cours d'eau qui traversent le bourg, et prévoit le développement de cheminements piétons au sein du bourg ou en direction du Rhône et des étangs.

Les périmètres non retenus pour la réalisation des OAP :

Parmi les secteurs de potentiel d'urbanisation et d'aménagement identifiés à l'issue de l'étude de densification, certains n'ont pas été retenus comme sites d'OAP parce qu'ils ne répondaient pas aux enjeux de développement définis à l'issue du PADD :

**-les entrées de ville par la RD904 :** le PADD prévoit d'y orienter le développement de l'activité, notamment dans le cadre de la requalification des anciens bureaux de la CIAT avec la possibilité d'implantation de nouvelles activités sur le grand terrain libre limitrophe du collège. Le foncier est maîtrisé par la collectivité publique et l'implantation d'activités ne répond pas aux mêmes problématiques de développement à court terme que l'habitat,

**-le secteur des coteaux :** non retenu pour la définition d'OAP à l'exception de l'emplacement de l'ancienne école. La densification du site se heurte à de très nombreuses contraintes : forte pente et proximité des vignes à l'amont, foncier difficile à mobiliser parce que constitué essentiellement de jardins d'habitations, préservation des vues sur la plaine qui s'offrent depuis chaque logement.

#### **Programme des OAP :**

Au total, les 3 OAP en densification représentent 160 logements environ, soit 46% du total des logements. Les 2 OAP en extension représentent 70 logements. L'ensemble des OAP totalisent les deux tiers de l'ensemble des logements inscrits au PADD. Elles répondent bien à ce double objectif du PADD d'augmentation de la production de logements et de mobilisation foncière en densification.



**L'OAP de la rue des Ecoles** est définie sur un périmètre relativement restreint très proche du périmètre d'opération. Elle vise à se projeter au plus près de l'opération future en définissant les accès, les implantations bâties et la distribution des espaces collectifs et du stationnement, la végétation, le volume d'opérations (nombre de logements, stationnement). Cette approche fortement opérationnelle se justifie d'abord par la complexité du site, puisqu'il s'agit d'un terrain en pente, d'un contexte très urbain qui nécessite de gérer les covisibilités avec les constructions voisines, l'accessibilité en tenant compte des flux scolaires.

**L'OAP de la Gare** occupe un périmètre étendu et englobe des tènements fonciers différenciés : terrains non bâtis, friche industrielle, ainsi qu'une petite zone d'activités à proximité du pont qui enjambe la voie ferrée. Seule la partie classée en zone 1AU devrait être aménagée à l'échéance des six prochaines années, puisqu'elle englobe les espaces les plus mutables (friche industrielle, terrains libres). Le schéma d'aménagement a une vocation plus prospective dans la mesure où un certain nombre de variables conditionnent l'aménagement du site : pollution potentielle au niveau de la friche industrielle, opérations de démolition-reconstruction, évolution de la gare. La programmation vise à valoriser le potentiel très fort de ce site en prévoyant un développement important de l'habitat, l'accueil d'activités de services et de bureaux, une trame de voies et de chemins fortement structurante. La commune a mis en place une veille foncière pour assurer la réalisation future du projet (acquisition d'une parcelle destinée à accueillir une des principales voies de desserte).

**-L'OAP du Péage**, qui représente 50 logements, s'inscrit dans la continuité du lotissement communal récemment réalisé. Le secteur du Péage est un des rares sites d'extension proches du bourg. L'attractivité résidentielle du site sera facilitée par une meilleure liaison vers le bourg et la gare, avec la création d'ouvrages de franchissement de la voie ferrée dédiés aux modes doux. La densité de 20 logements par hectare permet de développer des typologies d'habitat pavillonnaire groupé ou de petites collectifs proches des gros volumes d'habitat pavillonnaire des années 1960-1970, très présent dans le secteur. La réalisation récente du lotissement du Péage, et notamment l'échec de la création d'un immeuble collectif, montrent la difficulté de développer dans le secteur des programmes de plus de 20 logements par hectare. Relativement simple à aménager en l'absence de contrainte majeure, le site se prête à une urbanisation à l'échéance des six prochaines années, raison pour laquelle l'OAP définit la trame viaire, les implantations et les typologies bâties. Les implantations bâties répondent également à la nécessité de prendre en compte la traversée du site par une ligne électrique haute tension.

**-L'OAP du quartier Martini** est localisée au niveau d'un grand espace libre environné par les habitations du quartier. Offrant la possibilité de créer une vingtaine de logements, l'OAP n'a pas la même importance que l'OAP du Péage. La trame viaire répond à des besoins d'optimisation de ce gisement foncier et d'amélioration de la perméabilité viaire du quartier.

#### **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU :**

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les deux zones 1AUC sont inscrites sur une échéance à court terme en cohérence avec la programmation établie dans l'étude de densification, afin d'atteindre les objectifs de logements. En cohérence avec l'OAP du secteur Gare, une première tranche bordant la rue de la Gare est inscrite à court terme, formant la première tranche permettant d'aménagement des autres terrains inscrits en zone AU. Ces derniers sont ainsi prévus pour être ouverts à l'urbanisation à moyen terme, dans le cadre de la réalisation de la voirie interne à la zone.

## 4.2.2. Au regard des principes d'environnement

Le choix des sites d'OAP répond à plusieurs orientations du PADD en matière de liaisons douces :

- qualité énergétique : les OAP répondent à des orientations de bonne accessibilité des logements futurs par les modes doux, de performance énergétique du bâti et de limitation des îlots de chaleur,
- prévention des risques : les OAP évitent les zones de risques naturels, qui se localisent dans les espaces exposés aux inondations et aux crues du Rhône, ainsi qu'aux chutes de blocs sur les flancs du Colombier,
- biodiversité : les OAP préservent les principales composantes des milieux naturels et des continuités écologiques. Plus localement, les OAP prennent en compte les sensibilités environnementales identifiées dans le cadre de prospections de terrain.

### Localisation des OAP :

A l'échelle du SCOT, le développement de Culoz réside dans la volonté de limiter l'éparpillement dans les villages et de développer l'urbanisation au plus près des emplois, des services et des moyens de transports. Pôle d'emplois, d'équipements et de services et carrefour ferroviaire, Culoz a cette capacité à polariser le développement urbain. A l'échelle plus locale, l'accessibilité par les modes doux des OAP est une question sensible dans la mesure où les extensions urbaines sont séparées du bourg par des zones de relief, par les établissements industriels Carrier, ainsi que par la voie ferrée. Les deux sites d'extension urbaine localisés au Péage, à Martini sont cohérents avec l'armature des modes doux inscrite dans le PADD : franchissement de la voie ferrée, restructuration de l'armature viaire du quartier de la gare.

La localisation des OAP s'inscrit en dehors des zones d'aléas de chutes de roches, des zones inondables et des champs d'expansion des crues.

La zone de présomption de pollution au niveau de l'OAP de la Gare devra faire l'objet d'investigations spécifiques dans le cadre de l'aménagement du site.

En ce qui concerne les milieux naturels, les OAP n'impactent pas les milieux naturels protégés et les corridors écologiques délimités dans le cadre de l'évaluation environnementale.

### Programme des OAP :

Les OAP intègrent dans leur programmation les sensibilités environnementales identifiées par l'évaluation environnementale :

-OAP de la Gare : l'OAP prévoit une armature modes doux interne visant à favoriser les liaisons vers la gare ou à conforter le grand axe cyclable qui se réalise progressivement le long de la voie ferrée entre la gare et le collège. La densité bâtie forte permet de gros volumes bâtis et de dégager de grandes surfaces en espaces verts. L'étude de l'OAP émet la possibilité d'une limitation accrue des surfaces imperméabilisées en cas de possibilité de réaliser du stationnement semi-souterrain. La combinaison entre la compacité des volumes bâtis et les grandes surfaces en espaces verts favorise la qualité énergétique et environnementale.

-OAP de la rue des Ecoles : le périmètre plus restreint ne permet pas le déploiement d'une armature modes doux interne significative. Par contre, les fortes volumétries bâties et le principe d'intégration à la pente permettent de développer de grandes surfaces en espaces verts et de préserver des platanes identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. L'implantation sur un versant exposé au Sud et le maintien d'arbres permet de combiner le potentiel énergétique et l'apport de fraîcheur.

-OAP du Péage : les sens de faitage inscrits dans l'OAP orientent majoritairement les constructions vers le Sud, permettant d'optimiser les apports de chaleur. Les typologies d'habitat groupé ou de petit collectif favorisent également cette optimisation de la qualité énergétique. Une liaison douce inscrite dans une coulée verte crée une continuité viaire avec le lotissement communal du Péage, tout en orientant les cheminements vers la voie ferrée et la future passerelle qui peut être créée à proximité du pont actuel ou au niveau de la rue Buba. L'OAP du Péage se caractérise également par le développement de boisements généreux au niveau de certains espaces structurants : la coulée verte susmentionnée, les abords de la rue du Rhône, ainsi que certains mails internes à la zone.

-OAP de Martini : l'armature viaire créée optimise l'urbanisation du tènement dans sa profondeur tout en assurant des liaisons modes doux vers le lotissement voisin, dont la voie de desserte est publique, ainsi que le long du ruisseau.

-OAP des Cités : cette OAP s'inscrit dans un objectif de restructurer une armature viaire actuellement peu qualitative et lisible. Elle permet une transformation forte de plusieurs quartiers du bourg, par le développement des modes doux et un usage plus confortable des voies actuelles pour les piétons, et surtout un désenclavement de secteurs entiers de la commune :

- >barreau de raccordement entre la rue des Pérouses et l'avenue Jean Falconnier, permettant de désenclaver la rue des Cités,
- >axe modes doux entre le stade du Colombier et la rue du Rhône, et franchissement de la voie ferrée par une passerelle,
- >axe cyclable à créer le long de la voie ferrée entre le collège et la gare,
- >cheminement piéton le long du Jourdan,
- >voie structurante permettant de mutualiser les accès au collège, à la gendarmerie et à la zone commerciale, permettant de réduire les surfaces de voirie et de conforter la coulée verte du Jourdan, tout en sécurisant les déplacements, y compris automobiles,

-OAP sur la valorisation de la trame bleue : les aménagements du fleuve, le développement urbain et les grandes infrastructures ont modifié le parcours de l'eau sur la commune. Les protections environnementales pérennisent les milieux naturels associés à l'eau dans la plaine et aux abords du fleuve. Elles ne prennent toutefois pas en compte le besoin de restauration des continuités écologiques en dehors des grands secteurs agricoles et naturels. L'enjeu concerne le Journan et le Ponan, deux ruisseaux qui traversent le bourg et dont le parcours doit être restitué. L'OAP thématique établit, en cohérence avec les OAP sectorisées, un périmètre immédiat "strict", de 20 mètres de large le long des deux ruisseaux, à préserver en raison de son lien de fonctionnalité très étroit avec le cours d'eau. L'OAP prévoit un périmètre plus large, de 60 mètres, au sein duquel des qualités écologiques et physico-chimiques du cours d'eau doivent être préservées. Au-delà de ces deux périmètres, l'OAP prévoit des interventions possibles justifiées par les objectifs précédemment définis. Les orientations de l'OAP portent sur :

- >le bon fonctionnement hydraulique du cours d'eau : une limitation des rejets d'eau par la limitation de l'imperméabilisation (en cohérence avec la modification du zonage d'assainissement) et le développement de la trame verte et bleue, la suppression des ouvrages d'artificialisation et l'amélioration des franchissements, l'accès aux berges,
- >l'amélioration de la qualité de l'eau en cohérence avec la modification du zonage d'assainissement ainsi que par la préservation des milieux naturels qui jouent un rôle de filtre (zones humides, ripisylves),
- >la participation à la qualité du cadre de vie, qui est également un des facteurs d'intégration de pratiques environnementales vertueuses de la part des habitants : création de liaisons douces, lieux pédagogiques, liaisons entre quartiers, valorisation du paysage et création d'îlots de fraîcheur.

-OAP du secteur du Parc : les développements urbains (pôle petite enfance, parking et bâtiment de la médiathèque) ont réduit ce parc, qui a pour une bonne part perdu sa fonction d'animation et de valorisation de la vie en centre bourg. L'OAP a pour objectif de restituer pour partie le parc dans son emprise originelle et que les aménagements futurs, en lien notamment avec le réaménagement de la place Louis Mathieu, préservent cet espace vert. L'extension du parc jusqu'à la route de Béon permet de redonner à ce dernier sa fonction d'animation du centre bourg, puisqu'il sera en contact direct avec les flux des usagers dans le centre bourg. Cette action permet également de désimperméabiliser et de végétaliser un espace significatif en plein coeur du bourg.



### 4.2.3. Au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace

Les OAP représentent un potentiel foncier de 5 hectares environ, soit plus de la moitié de l'objectif de consommation foncière en extension, densification ou renouvellement urbain inscrit au PADD. Elles représentent un potentiel de logements de l'ordre de 230 logements, soit une densité moyenne de 46 logements par hectare. Les OAP répondent donc pleinement aux orientations du PADD de densification et de modération de la consommation de l'espace.

La densité moyenne des logements au sein des OAP est donc supérieure à celle observée au cours de la période 2010-2019. Elle est très largement supérieure à la densité moyenne des constructions neuves au cours de cette même décennie. Entre 2010 et 2019, la densité élevée s'explique pour une bonne part par la proportion importante de logements réalisés par réhabilitation. La réalisation des OAP permet ainsi de développer la construction neuve afin de répondre aux objectifs du SCOT, sans réduire la densité moyenne observée grâce à la conception de formes urbaines plus denses généralement inédites sur la commune : habitat collectif et intermédiaire dans le quartier de la gare, collectif intégré à la pente rue des Ecoles, habitat groupé et petits collectifs dans les quartiers plus périphériques.

Les OAP permettent une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. A l'échelle du SCOT, elles contribuent à ramener le développement de l'habitat vers une polarité tout en limitant à l'échelle communale la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les OAP s'inscrivent donc pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation de l'espace du SCOT.

De plus, les OAP s'inscrivent en cohérence avec l'orientation du PADD de limiter l'artificialisation en milieu urbain : définition de surfaces végétalisées généreuses dans l'ensemble des OAP grâce à une plus grande compacité du bâti, mise en valeur des continuités écologiques, extension du parc du clos Poncet dans le centre-bourg.

### 4.2.4. Au regard du parti d'aménagement

Le choix des sites d'OAP correspond à une approche fortement contextualisée visant à assurer l'intégration des aménagements futurs dans leur environnement bâti et naturel et à améliorer la fonctionnalité du secteur géographique concerné.

#### Localisation des OAP

-OAP du secteur du Parc : la requalification des espaces les plus centraux du bourg est une orientation prioritaire du PADD, au regard des besoins d'amélioration importants constatés et de la fonction structurante très forte des espaces concernés. Le choix d'une OAP correspond à la priorité accordée à cet espace par rapport à d'autres secteurs pour lesquels des besoins d'amélioration ont été identifiés (notamment la place de la Poste).

-OAP de la Gare et OAP des Cités : le choix de deux OAP est cohérent avec l'objectif du PADD de prendre en compte les besoins importants de requalification et de mise en valeur des quartiers situés au Sud du bourg. Les deux OAP couvrent un périmètre important qui répond parfaitement à l'aire géographique des besoins d'amélioration et à la nécessité de travailler prioritairement l'armature viaire et les mobilités. L'OAP de la Gare répond également à un besoin de développement urbain stratégique pour l'habitat et le confortement de la gare, mais également à un enjeu d'affirmation d'une image urbaine originale qui s'insère dans cet héritage urbain du XXème siècle très original et très fragile.

-OAP du Péage : le choix d'une OAP est rendue obligatoire en raison de l'importance des surfaces à aménager et des équipements internes à créer. Elle s'inscrit dans un besoin de structuration du quartier par de nouvelles voies de liaison, alors même que les logements se réalisaient jusqu'à présent au coup par coup le long des voies existantes, ainsi que par la création d'une meilleure connexion modes doux avec le bourg. Cette OAP répond donc aux orientations du PADD qui portent à la fois sur le développement du quartier et sur l'amélioration de ses connexions avec le bourg.

-OAP Martini : l'optimisation d'un espace libre au sein du quartier rend nécessaire la création de voies internes, que seule l'OAP permet d'anticiper de manière satisfaisante. L'OAP répond également à une orientation du PADD de renforcer la trame viaire du secteur pour une meilleure liaison vers le quartier de la Gare.

-OAP de mise en valeur de la trame bleue : elle répond aux orientations de structuration des tissus bâtis et de protection de l'environnement du PADD. Ce dernier prévoit la préservation d'espaces de jardins dans le centre bourg et le village ancien, la conservation des coulées vertes entre le bourg et Landaize, la constitution d'axes modes doux dans la partie Sud du bourg, la valorisation des ruisseaux et des liaisons vers le Rhône, l'environnement paysager des entrées de ville.

### **Programme de l'OAP du secteur du Parc :**

-Mise en valeur du Clos Poncet et de l'ancien cellier depuis la place Louis Mathieu : l'OAP prévoit un prolongement du parc jusqu'à la rue centrale (proposition de créer une allée dans la perspective du Clos Poncet), restaurant cet espace dans ses dimensions originelles. Elle redonne de la visibilité à cet espace actuellement enclavé par un bâtiment et un parking.

-Agrandissement de la place Louis Mathieu : cet espace public souffre de l'absence de véritable place publique. Le pincement de l'espace par les fronts bâtis qui le ceinturent sur trois côtés ne permettent pas la constitution d'une véritable place publique et réduisent la place à une fonction de carrefour. L'OAP prévoit la démolition du front bâti existant et la reconstruction d'un nouveau front bâti plus en retrait, avec un petit collectif accueillant commerces et une dizaine de logements. L'espace ainsi «gagné» pourra être aménagé en véritable place publique. Il est également prévu de réduire la chaussée roulante de la rue de la mairie et d'assurer une connexion piétonne avec le parking situé le long de l'avenue Jean Falconnier.

L'OAP répond aux orientations du PADD de requalification des tissus bâtis et de mise en valeur des espaces publics. Le PADD est fondé notamment sur le maintien d'un partage de l'espace équilibré entre la rue, le front bâti et l'espace de cour et de jardin. L'OAP adapte ce principe aux besoins d'aménagement de l'espace en repositionnant le front bâti, en confortant les espaces publics et les espaces verts. L'objectif est de renforcer la place du commerce et du piéton, ainsi que l'usage des places publiques.

### **Programme de l'OAP de la Gare :**

-Le principe est de scinder l'îlot de la Gare en compartiments tenant compte de l'armature interne des voies à créer et de l'environnement naturel, notamment la préservation d'un thalweg. Ce découpage vise à favoriser les liaisons internes au quartier. Il n'a pas de vocation de transit, qui se réalise au niveau de l'avenue de la Gare et de la rue des Pérouses limitrophes.

-La fonction de transit concerne les liaisons douces. Des connexions modes doux permettent d'améliorer les liaisons vers la gare et le pont de la rue du Rhône, et au-delà la liaison cyclable qu'il est prévu de créer jusqu'au collège le long de la voie ferrée.

-Ce compartimentage crée des espaces végétalisés apaisés, favorables à la déambulation. L'espace de la voiture est réduit au maximum afin de renforcer la strate végétale. L'environnement végétalisé et les circulations apaisées et la typologie d'habitat qualitative (logements traversants ou en double orientation) visent l'attractivité résidentielle du quartier futur.

-Les volumes bâtis sont affirmés afin de constituer un espace vitrine, qui bénéficie à plein de l'effet «gare» et d'une montée en puissance de cet équipement. Dans cette optique, le quartier futur doit assurer une certaine fonction de centralité rendue possible par la proximité de la gare, grâce à l'accueil de locaux tertiaires ou commerciaux.

L'OAP répond aux orientations du PADD : outre l'exploitation du fort potentiel de ce tènement pour le développement de la commune, l'OAP valorise des typologies bâties relativement volumineuses et variées qui correspondent à celles du bâti environnant. Ces volumétries s'inscrivent dans une certaine continuité par rapport au patrimoine bâti du XXème siècle constitué de maisons de ville et de cités ouvrières. Elles permettent de contrebalancer le développement pavillonnaire qui banalisait progressivement le paysage du quartier. Enfin, le bâti traditionnel du secteur se caractérise également par une certaine accroche à la rue grâce à des clôtures et des plantations. L'armature viaire et végétale interne à l'îlot prévue par l'OAP reprend cet héritage.

### **Programme du secteur des Cités :**

-L'objectif de l'OAP est le désenclavement du quartier. La première prescription est la création d'une voirie structurante tous modes confondus (voiture et modes doux) : cette voirie implique la création d'un barreau de raccordement entre la rue Vorgeray et l'avenue Jean Falconnier, puis la rue des Cités. Cet aménagement permet une liaison plus directe vers la gare et le pont du Rhône et une meilleure lisibilité des parcours. La seconde prescription est la création d'axes modes doux structurants entre l'avenue Jean Falconnier et le pont de franchissement de la voie ferrée, ainsi qu'entre ce pont et le collège. La troisième disposition est la constitution d'une coulée verte le long des ruisseaux du Jourdan et du Ponant. De manière concomitante, les flux automobiles à l'Est du Jourdan sont mutualisés par la création d'un accès automobile préférentiel sur l'avenue Jean Falconnier au niveau de l'accès à la gendarmerie, qui pourra servir à l'accès au collège et à la zone commerciale. Des surfaces de voirie et de parking peuvent ainsi être libérées pour la constitution de la coulée verte.

-L'OAP porte ensuite sur l'amélioration des liaisons vers la plaine. Deux franchissements sont préconisés : au niveau du pont actuel et de la rue Buba.

Le programme de l'OAP est cohérent avec les orientations du PADD. Ce dernier a pour objectif premier la requalification et la mise en valeur des quartiers situés au Sud du bourg, autour de deux axes principaux. La requalification de la place Louis Mathieu (voir OAP du secteur du Parc) et l'aménagement de la gare (réaménagement des espaces publics et nouvelle passerelle d'accès aux quais) correspond au premier axe. A noter qu'il est prévu que la future passerelle soit configurée de manière à pouvoir être prolongée à l'avenir jusqu'à la rue du Pont Noir, au-delà la voie ferrée. La création de la voie structurante, de l'axe modes doux, de la coulée verte le long du Jourdan ainsi que la réorganisation des accès à l'Est du ruisseau correspondent à l'OAP du secteur des Cités. De par son périmètre, l'OAP répond pleinement aux orientations de restructuration globale inscrites dans le PADD.

#### **Programme de l'OAP de la rue des Ecoles :**

-L'objectif de l'OAP est la réalisation d'un habitat dense adapté à la centralité du site, mais respectant le paysage urbain et naturel : cet objectif se traduit par des petits collectifs intégrés à la pente tout en laissant passer le regard, respectant ainsi le relief, la végétation (coeur d'îlot entièrement piéton, maintien des arbres à cavités) et la vue. Une placette permet de gérer les flux scolaires et rend possible l'implantation d'un local pour accueillir un commerce ou un service. Ce double objectif de densité et d'insertion dans un environnement contraint nécessite d'anticiper plus fortement les éléments de programme : l'OAP apporte un ensemble de précisions sur la gestion du stationnement (souterrain), les densités de plantation et les épaisseurs de terre végétale, le traitement des clôtures, la végétalisation des toitures.

-L'objectif de l'OAP est également le développement résidentiel : outre le nombre de logements relativement important (60 logements), l'attractivité de l'offre résidentielle est une condition de réussite. Il est ainsi prévu de réaliser des logements traversants ou en double orientation, de ne pas mettre le logement au niveau des rues, de créer des espaces privatifs (terrasses) et de végétaliser les espaces verts collectifs.

Le programme de l'OAP répond aux orientations du PADD, qui préconise de préserver les vues sur la plaine pour les habitations (minimisation de la hauteur des bâtiments par des toitures végétalisées et une insertion dans la pente, transparence visuelle, logements traversants permettant pour les résidents une ouverture visuelle à l'amont et à l'aval), volumétries de type «petit collectif», apports énergétiques par l'orientation vers le Sud.

#### **Programme de l'OAP du quartier du Péage :**

-L'OAP du secteur du Péage a pour objectif de constituer un véritable quartier de faubourg au Péage, à contrario des développements récents caractérisés par une urbanisation au coup par coup le long des voies existantes. L'OAP préconise ainsi la constitution d'une trame viaire interne qui prolonge celle du lotissement communal récemment aménagé, permettant la création d'un véritable réseau de voies reliant les rues du Péage et de la Plaine.

-L'objectif de l'OAP est également l'attractivité résidentielle par le développement d'une typologie d'habitat diversifié qui répond aux typologies observées dans le secteur, notamment un habitat groupé ou collectif en R+1 maximum qui peut s'inspirer des volumétries relativement importantes du pavillonnaire des années 1950 à 1970 ou du bâti rural situés à proximité. La réalisation de logements traversants ou en double orientation, la végétalisation et l'ombragement conjugués à une orientation du bâti vers le Sud dominante, visent à concilier l'optimisation des apports thermiques et la limitation des apports de chaleur.

-L'OAP recherche également une intégration à l'environnement rural et agricole situé à proximité. La délimitation de l'OAP s'appuie sur les voiries existantes, en greffe directe avec le bâti existant : l'urbanisation n'est donc pas prolongée au-delà des rues existantes, préservant ainsi la lisibilité du paysage et limitant l'impact sur la zone agricole. Ce travail sur l'insertion paysagère est complété par la création d'espaces paysagers publics visant à conforter l'identité des lieux et à créer un espace de transition entre l'espace urbain et l'espace naturel et agricole. Les aménagements s'appuient sur les composantes naturelles du paysage : réseau de noues et de fossés, espaces de parking ombragés.

L'OAP traduit le parti d'urbanisation du PADD. La trame viaire interne oriente davantage le quartier vers le bourg et les franchissements modes doux qui seront aménagés, ainsi que vers la coulée verte le long du ruisseau du Jourdan. La limitation du périmètre de la zone d'urbanisation à des limites claires permet de préserver les espaces agricoles et les jardins ouvriers. Les typologies d'habitat pavillonnaire volumineux se retrouvent dans les typologies d'habitat groupé ou de petit collectif inscrit dans l'OAP.

#### **Programme de l'OAP du quartier Martini :**

-L'OAP du secteur de Martini a pour objectif de développer un îlot résidentiel, en optimisant un foncier de l'ordre de 1 hectare au milieu des habitations du quartier. L'OAP préconise ainsi un habitat individuel et des petits collectifs sur l'ensemble du tènement grâce à une voirie interne permettant l'urbanisation en profondeur.

-L'OAP préconise une intégration du projet à son environnement par le développement de volumes bâtis adaptés au contexte environnant, par la valorisation d'un ruisseau, le développement d'une trame verte généreuse ainsi que par la création de connexions piétonnes permettant de longer le ruisseau et d'assurer une liaison plus directe entre les rues du quartier.

L'OAP traduit le parti d'urbanisation du PADD. Les typologies bâties diversifiées reprennent celle des bâtiments d'anciennes fermes proches. Le lien avec l'environnement agro-naturel est conforté par la création de cheminements doux et par la valorisation du ruisseau.

#### **Programme de l'OAP sur les continuités écologiques :**

-L'OAP porte sur la valorisation des continuités écologiques, mais également sur la recomposition urbaine et paysagère du bourg. Les actions de restauration des continuités hydrauliques et d'aménagement des berges s'articule étroitement avec l'évolution de la trame urbaine et des espaces collectifs. Cette dernière permet une réduction des surfaces imperméabilisées nécessaire au réaménagement des abords du ruisseau, ainsi que des liaisons douces qui sont une composante de l'action en faveur des continuités écologiques.

L'OAP est établie en cohérence avec le parti d'aménagement du PADD :

-Bourg et village ancien : protection et restauration des parcs et jardins collectifs, préservation des jardins domestiques et limitation des surfaces imperméabilisées.

-Quartiers pavillonnaires des coteaux : préservation des espaces de jardins par la limitation du morcellement pavillonnaire, maintien des coupures vertes qui ceinturent le quartier de Landaize.

-Quartiers «Sud» du bourg (gare et Cités) : développement d'axes modes doux qui peuvent s'accompagner d'une trame verte et d'une réduction de surfaces imperméabilisées.

-Quartiers de Péage et de Martini : cheminements le long du ruisseau du Jourdan jusqu'au Rhône.

-Entrées de ville en venant de Béon et du fleuve : maintien des grands sites naturels et patrimoniaux (Mont Jugeant, Montvérand) et des franges vertes, alignements d'arbres le long des grandes infrastructures, abords du Jourdan.

L'OAP thématique s'inscrit ainsi en cohérence avec les orientations du PADD de protection des trois grandes entités agro-naturelles de la commune (Colombier, fleuve et plaine), qui implique également d'assurer des échanges écologiques entre leurs milieux naturels respectifs.



## 4.2.5. Au regard de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les échéances sont les suivantes :

### **Court terme (0 à 3 ans) :**

-Zone 1AUc du Péage : l'aménagement à court terme s'inscrit dans la continuité de celui du lotissement du Péage limitrophe. Il contribue à l'atteinte des objectifs de logements inscrits au SCOT. La réalisation des équipements de voirie interne par la commune favorise cet aménagement à court terme.

-Zone 1AUc de Martini : la plus grande superficie du site se rattache à une seule unité foncière, ce qui facilite son aménagement. La collectivité assure l'aménagement de la voirie interne principale. Dans ces conditions, le site offre des possibilités d'aménagement à court terme pour atteindre les objectifs de logements du SCOT.

-Zone 1AUb de la Gare (partie) : l'aménagement de cette première partie permet d'engager à plus long terme l'aménagement du reste du site.

### **Moyen terme (3 à 6 ans) :**

-Zone 1AUb de la Gare (partie) : une préparation de l'aménagement sur plusieurs années est nécessaire en raison de la présence de plusieurs propriétés, des démolitions à prévoir ainsi que d'une expertise sur la pollution potentielle d'une partie du site. La commune a débuté une veille foncière parallèlement à l'avancement du PLU, et elle a ainsi pu acquérir une première parcelle du site.

## 4.3. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au regard du PLU approuvé en 2007, le nouveau règlement s'attache à mieux accompagner le processus de densification par une approche plus contextualisée, et à établir de nouvelles dispositions relatives à la qualité environnementale et architecturale.

Le PADD et le règlement du PLU ont été présentés au cours d'une réunion publique le 8 juillet 2021. Les discussions ont porté sur les restrictions de surfaces d'urbanisation liées aux contraintes et aux protections applicables au territoire, le développement de l'habitat, l'accueil du développement économique, les demandes de constructibilité.

### 4.3.1. Le zonage du PLU

ZONES	SECTEURS	CARACTERE	OBJECTIFS DU REGLEMENT
UA	UA1	Confortement du centre bourg	Conforter les fronts bâtis par des constructions respectant les volumes et les alignements existants, tout en préservant les cours et les jardins, composantes de la morphologie urbaine du centre
	UA2	Confortement des tissus villageois	Respect des typologies bâties caractérisées par une imbrication des constructions au niveau de la rue ou de cours communes, et respect des volumes existants (hauteur minimale R+1)
UB		Immeubles d'habitat collectif	Prise en compte des ensembles d'habitat collectif existants en devenir par des règles adaptées en matière de hauteur et de prospect.
UC	UC1	Maintien des tissus bâtis pavillonnaires	Préservation des formes pavillonnaires existantes par une limitation de l'emprise bâtie au sol et par des règles de prospect limitant les effets de la densification en habitat individuel isolé
	UC2	Maintien des tissus bâtis pavillonnaires dans la pente	Préservation des formes pavillonnaires existantes des coteaux : recul des constructions implantées en second rang par rapport à la voie, maintien des vues vers l'aval depuis les logements
UE		Maintien des espaces dédiés aux équipements	Limitation des occupations et utilisations du sol et assouplissement des règles d'implantation et d'aspect extérieur afin de ne pas compromettre la vocation d'équipements de ces espaces
UI		Activités économiques	Maintien de la vocation économique, en interdisant les habitations et en définissant des règles de volumétrie adaptées à l'activité et qui facilitent son insertion architecturale et paysagère
	Uic	Activités économiques commerces et services	Maintien de la vocation de commerces et services en interdisant les autres activités, et par des règles de volumétrie adaptées à l'activité et qui facilitent son insertion architecturale et paysagère
	Uix	Activités spécialisées du service ferroviaire	Localisation des bâtiments nécessaires à l'activité ferroviaire à proximité des constructions existantes, et maintien de la vocation ferroviaire par des règles d'occupation de l'espace limitatives
UL		Activités de tourisme et de loisirs	Accueil d'activités économiques, d'hébergement et d'équipements dédiés aux loisirs, et définition de règles favorables à la végétalisation des espaces et à l'intégration paysagère des constructions

ZONES	SECTEURS	CARACTERE	OBJECTIFS DU REGLEMENT
1AU	1AUB	Zone à urbaniser habitat intermédiaire et collectif	Réalisation des constructions au fur et à mesure de la création des équipements internes à la zone, dans une recherche de densité bâtie forte et adaptée aux typologies bâties environnantes
	1AUC	Zone à urbaniser habitat pavillonnaire, groupé et collectif	Réalisation des constructions au fur et à mesure de la création des équipements internes à la zone, selon un principe de densité optimisée et adaptée à un environnement pavillonnaire et rural
A		Zone agricole	Occupations et utilisations du sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole professionnelle et avec les besoins d'équipements et d'évolution des habitations existantes
	Ac	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées	Secteurs d'activités de commerce et de restauration en zone agricole, permettant l'évolution d'activités existantes
	An	Zone agricole à enjeux environnementaux et paysagers	Occupations et utilisations du sol très réduites, y compris pour l'activité agricole, afin de préserver les pelouses sèches et les corridors écologiques
N		Zone naturelle	Sites à caractère naturel et forestiers au sein desquels seule est admise l'activité sylvicole, l'évolution des habitations existantes et les équipements compatibles avec leur environnement naturel
	NL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées	Accueil d'équipements dédiés au tourisme et aux loisirs, en limitant les emprises bâties dans le respect de l'environnement naturel
	Ny	Activité de carrière	Zone réservée à l'activité de carrière

La nomenclature des zones du PLU est cohérente avec les orientations du PADD :

#### Zones urbaines et à urbaniser mixtes :

>les zones UA, UB, UC, 1AU portent sur le développement résidentiel. Les zones UA, UB et UC correspondent aux espaces urbanisés du centre bourg, des quartiers proches (Péage, Martini) et de quelques hameaux. La zone 1AUB (2 hectares) porte sur de la densification et du renouvellement urbain tandis que les zones 1AUC prévoient de l'extension urbaine (3 hectares). La localisation et le dimensionnement des zones urbaines et à urbaniser mixtes répondent aux objectifs du PADD d'augmentation de la production de logements et de modération de la consommation de l'espace.

#### Zones urbaines spécialisées :

>les zones urbaines UE, UI et UL répondent à ce double objectif du PADD de prévoir un développement diversifié en confortant les sites existants localisés en entrée de ville. Les zones UE, UI et UL délimitent au plus près les sites d'activités existants : zone d'activités et site ferroviaire, base de loisirs et camping. La zone UE englobant la station d'épuration, située hors du bourg, prend en compte l'existant. Les seules extensions sont dans la continuité immédiate de l'existant : prolongement du camping, développement économique à l'arrière des anciens bureaux de la CIAT (terrain limitrophe du collège), extension de la station d'épuration. Les surfaces de terrain consommées correspondent à celles inscrites au PADD : 3 hectares pour les activités et les équipements.

#### Zones agricoles et naturelles :

>la délimitation des zones agricoles et naturelles répond au double objectif de maintien de bonnes conditions d'exploitation agricole et forestière d'une part, et de protection des sites offrant une forte sensibilité écologique et paysagère. Ainsi, les surfaces en zone A sont plus étendues que dans le précédent PLU, qui classait en zone N des espaces agricoles dans les sites d'alpages et de pelouses sèches. Ces espaces ont été classés en zone An afin de prendre en compte leur sensibilité environnementale et paysagère. La zone An inclut également les corridors écologiques. La zone N couvre une partie très importante du territoire communal en raison de la prédominance des espaces naturels liés au fleuve et à la montagne du Colombier. En cohérence avec les orientations du PADD sur le développement économique, la zone de la carrière et les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées se limitent aux sites existants. La zone NL prévoit une extension limitée de la base de loisirs pour la récréation sur une propriété communale d'un terrain de sports, qui existait déjà il y a quatre ans, mais qui a été labouré depuis. Il s'agit également d'avoir un terrain de substitution au stade d'honneur situé en ville et qui sera peut-être démantelé à long terme.



#### **4.3.1.1. La zone UA**

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens : ce sont le village ancien, le centre bourg, le quartier de Landaize et le coeur de hameau de Châtel. Le tissu bâti offre une certaine diversité qui justifie la délimitation de secteurs spécifiques :

-la secteur UA1 englobe les tissus bâtis de centre bourg caractérisés par des fronts bâtis anciens volumineux avec forte accroche sur rue, le rez-de-chaussée accueillant souvent une activité le long des axes les plus fréquentés. Au sein de ces fronts bâtis se sont insérés des immeubles d'habitation collectif de deux à trois étages. Le règlement conforte cette morphologie urbaine en prévoyant l'implantation des constructions en front de rue ainsi qu'une plus grande hauteur adaptée à la centralité du site, tout en préservant les espaces de cours et de jardins,

-le secteur UA2 englobe les tissus bâtis anciens généralement plus anciens autour de l'église de Culoz, ainsi qu'à Landaize et à Châtel. Cette morphologie urbaine se caractérise par une implantation plus hétérogène du bâti, qui peut former des alignements ou des constructions relativement imbriquées les unes par rapport aux autres, organisées autour d'une cour ou d'une allée communes. Le règlement vise à pérenniser cette morphologie urbaine spécifique, notamment en évitant la densification pavillonnaire actuelle qui peut banaliser le quartier (interdiction des habitations de plain pied, alignement par rapport à la rue marqué par un mur ou un bâtiment...).

#### **4.3.1.2. La zone UB**

La zone UB correspond à des tissus bâtis englobant des ensembles d'habitat collectif et des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif. Les ensembles d'habitat collectif se caractérisent par des immeubles volumineux organisés autour d'une voirie et d'espaces collectifs qui leur sont propres. Le règlement du PLU prévoit un cadre réglementaire minimal des implantations, avec des règles de prospect à respecter. L'objectif est de ne pas empêcher les besoins de rénovation de l'existant, ou la constitution d'un nouvel ensemble d'habitat collectif face à la nouvelle école. La délimitation d'une zone UB répond à l'objectif de favoriser un développement de la commune par une compacité du bâti plutôt que par un morcellement pavillonnaire.

#### **4.3.1.3. La zone UC**

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. Le règlement prévoit une densification par la production de formes bâties plus compactes, y compris par évolution de l'existant, et inscrit à cette fin le maintien de prospects suffisants. Le tissu bâti pavillonnaire est en forte proportion localisé sur les pentes du Colombier, où il présente des caractéristiques particulières. Pour cette raison, la zone UC est subdivisée en deux secteurs spécifiques :

-un secteur UC1 concerné par les tissus pavillonnaires situés dans les différents quartiers du bourg et dans les hameaux. Le règlement prévoit de limiter le phénomène de densification pavillonnaire en rendant possible l'implantation des constructions en limite de propriété sous certaines conditions (notamment une hauteur maximale) et par des règles de prospect renforcées afin de limiter les co-visibilités entre logements,

-un secteur UC2 qui englobe des tissus pavillonnaires sur les coteaux formant des alignements bâtis en raison de l'orientation de leur façade principale vers l'aval. Son règlement répond à l'objectif du PADD de maintenir les composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux : préservation des alignements existants, maintien des vues sur la plaine depuis les logements, densification par confortement des volumes bâtis existants plutôt que par division parcellaire. Le règlement du PLU comporte des dispositions particulières visant à limiter les constructions en second rang et au maintien des vues depuis le premier niveau des habitations.

#### **4.3.1.4. La zone UE**

La zone UE couvre les principaux secteurs d'équipements collectifs, qu'ils soient à vocation scolaire, sportive ou socio-culturelle. Il s'agit généralement d'espaces artificialisés mais faiblement bâtis, comportant de larges surfaces libres de constructions. Ceux-ci peuvent être aménagés en espaces verts, en terrains de sports ou à fonction récréative, ou être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des activités économiques ou des programmes d'habitation. La délimitation d'une zone UE est cohérente avec l'orientation du PADD de prévoir un développement diversifié, incluant l'offre en équipements publics. Le règlement de la zone UE facilite l'évolution de ces équipements et garantit la pérennité de leur vocation. En effet, seules sont admises les constructions destinées à l'hébergement (EHPAD, foyer...) et celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **4.3.1.5. La zone UI**

La zone UI couvre les espaces à vocation économique, notamment pour des activités peu adaptées à un environnement résidentiel. La vocation de la zone UI est d'être complémentaire plutôt que concurrente pour les activités susceptibles de s'implanter dans un environnement urbain plus mixte. La zone UI a été délimitée au niveau des sites existants localisés en entrée de ville. Le règlement écrit du PLU restreint l'implantation des activités de commerce au sein de ces espaces : les commerces dits de proximité y sont interdits. La zone UI est donc cohérente avec les orientations du PADD : localisation des activités industrielles et artisanales au niveau des sites économiques existants situés en entrées de ville, activités commerciales et de services à éviter dans les secteurs périphériques.

Les secteurs spécifiques attachés à certaines activités répondent aux mêmes orientations du PADD de confortement des sites économiques existants :

- la zone UIc pour la zone commerciale, permettant le maintien de ce site en proximité immédiate du centre bourg,
- la zone UIx pour l'activité ferroviaire : cette zone englobe les bâtiments existants.

#### **4.3.1.6. La zone UL**

La zone UL couvre les espaces à vocation économique de tourisme et de loisirs. Elle correspond à la base de loisirs de Culoz, qui englobe un camping public et un ensemble d'installations ludiques et sportives. La zone UL prévoit une extension limitée du camping au Nord-Est, afin d'absorber une demande d'hébergement qui augmente chaque année en raison du développement du cyclotourisme. Le souhait serait de passer de 80 à 120 emplacements. La délimitation de la zone UL est donc cohérente avec le PADD qui privilégie la base de loisirs comme site privilégié d'accueil des activités de sport et de loisirs. Le règlement de la zone UL offre une souplesse susceptible de faciliter l'implantation et l'évolution des constructions, qui répondent à des besoins de fonctionnement de l'activité. Il comporte des prescriptions renforcées pour limiter l'imperméabilisation et favoriser la végétalisation du site (coefficient de biotope élevé, végétalisation des clôtures).

#### **4.3.1.7. La zone 1AU**

La zone 1AU est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Le règlement du PLU prévoit le second cas de figure : aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU comprend les secteurs suivants :

- un secteur 1AUb destiné à un développement de l'habitat intermédiaire et collectif,
- un secteur 1AUc destiné à un développement de l'habitat pavillonnaire, groupé ou de petits collectifs de faible hauteur.

#### **4.3.1.8. La zone A**

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles. La zone A est établie en cohérence avec les orientations du PADD : préservation des surfaces agricoles et viticoles, réduction des ponctions de l'urbanisation sur les surfaces agricoles, déploiement d'une agriculture de proximité. Les surfaces classées en zone A sont en forte augmentation par rapport au précédent PLU en raison des réductions de surfaces constructibles et du classement en zone agricole de surfaces précédemment inscrites en zone N (espaces agricoles des alpages ou des pelouses sèches).

Les sensibilités environnementales et les besoins d'évolution d'activité justifient la délimitation de secteurs spécifiques :

- un secteur Ac relatif à une activité de commerce et de restauration (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Il doit permettre l'évolution d'une activité de café-restauration au Colombier. La délimitation du STECAL correspond à l'existant, sans extension sur les alpages. Le développement d'une activité commerciale liée à l'attractivité du Colombier est inscrite au PADD,

-un secteur An à enjeux environnementaux et paysagers : cette zone englobe les espaces sensibles sur le plan paysager ou environnemental. Elle justifie une protection plus forte, notamment une restriction de la constructibilité en lien avec l'activité agricole. Les espaces concernés sont notamment les alpages, les pelouses sèches, les corridors écologiques, ainsi que certains espaces agricoles en entrée de ville, fortement structurants sur le plan paysager. Les différents motifs de délimitation de la zone An s'appuient sur les orientations du PADD : préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels (dont pelouses sèches) et des corridors écologiques, de la coupure verte entre le bourg et la zone d'activités de Béon, ainsi que la coupure verte entre Landaize et le bourg.

#### **4.3.1.9. La zone N**

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés. La diminution des surfaces inscrites en zone N par rapport au PLU approuvé en 2007 s'explique exclusivement par le classement de surfaces agricoles en zone A. Il n'y a eu aucune extension des zones U et AU par rapport au précédent PLU.

La délimitation de la zone N répond à plusieurs orientations du PADD : préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, maintien des grands sites fonctionnels en lien notamment avec les continuités forestières, préservation des abords du fleuve et du cheminement de l'eau. Dans ces conditions, la zone N englobe de grandes entités naturelles au Colombier, le long du fleuve et au niveau du Mollard Jugeant.

La zone N s'inscrit également dans les orientations du PADD concernant la préservation ou la restauration du cheminement de l'eau. Ainsi, les abords des ruisseaux du Jourdan et du ruisseau de Landaize ont été classés en zone N, y compris au niveau de la traversée du bourg et du site industriel de l'usine CARRIER (ex-CIAT). Le PADD préconise également la préservation de certains sites sensibles ou remarquables sur le plan paysager : les parcs et ensembles de jardins significatifs au sein du bourg-centre ou du village ancien, la coupure verte entre le quartier de Landaize et le reste du bourg, le site du château de Montvéran. Enfin, le PADD prévoit une limitation au niveau des deux entrées de ville principales (RD904), raison pour laquelle des habitations ont été classées en zone N.

Les besoins liés aux activités existantes en zone naturelle justifient la délimitation de secteurs spécifiques :

-un secteur NL relatif aux activités de tourisme et de loisirs. Ce secteur correspond aux installations sportives de la base de loisirs. Ces secteurs conservent un caractère très peu urbain, en raison de l'absence de bâtiments significatifs, raison pour laquelle ils ont été classés en zone NL. Le classement en zone NL permet de limiter la constructibilité du secteur en adéquation avec le maintien du caractère agricole et naturel des espaces situés à proximité. La zone NL inclut des espaces agricoles limitrophes de la base de loisirs afin de permettre la réalisation d'un nouveau terrain de sport supplémentaire. La délimitation de la zone NL est la traduction de l'orientation du PADD relative au confortement de la base de loisirs,

-un secteur Ny réservé à l'activité de carrière. Il correspond au périmètre d'exploitation de la carrière. Seuls les espaces faisant l'objet d'une autorisation d'exploiter par arrêté préfectoral ont été classés en zone Ny.

## 4.3.2. Prescriptions graphiques particulières

### 4.3.2.1. Emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques

Au total, ce sont 31 emplacements réservés qui ont été institués, dont 14 pour les modes doux. Ce nombre important d'emplacements réservés, notamment pour le développement des modes doux, est la traduction du parti d'aménagement du PADD. Ce dernier prévoit une restructuration et une requalification globales de la voirie et des espaces collectifs, notamment dans le centre bourg et le quartier de la Gare. Le développement résidentiel doit s'accompagner d'aménités urbaines visant à rendre la ville plus attractive.

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER1	Liaison modes doux entre le bourg et la zone d'activités	Requalification des entrées de ville : une véritable liaison piétonne entre le bourg et la zone d'activités	Le besoin d'une liaison piétonne a été spécifiquement mis en avant dans le cadre des ateliers de concertation : la zone d'activités n'est accessible qu'en voiture, alors qu'elle est une des principales polarités du territoire
ER2	Prolongement du parc du Clos Poncet, impliquant la démolition d'une maison	Afin qu'il retrouve sa fonction de parc public du centre, le clos Poncet doit être restauré et étendu jusqu'en limite de l'avenue A. Poncet	La dégradation du parc a été soulignée au moment de la concertation. Elle résulte des aménagements successifs qui sont venus le réduire et le dénaturer : implantation du pôle petite enfance, création du parking et construction d'une maison. L'emplacement réservé permet de redonner au parc son ancienne configuration, en le prolongeant jusqu'à l'avenue. L'intérêt collectif fort justifie le prolongement du parc en lieu et place d'une maison qui n'a pas d'intérêt architectural spécifique
ER3	Création d'un chemin piéton dans le village ancien	Développer des cheminements piétons jusqu'à la chapelle	Dans le cadre de la concertation, le site de la chapelle a été identifié comme un des endroits les plus agréables de la commune. La création d'un cheminement piéton valorise les possibilités de découverte du village ancien. Elle permet également de développer l'armature viaire de cette partie du village qui offre des possibilités de densification
ER4	Prolongement du chemin piéton du Mollard Jugeant	Création d'un véritable circuit modes doux entre le château de Montvérand et le Mollard Jugeant	Le manque de possibilités de cheminements piétons au niveau de ces deux sites remarquables a été souligné dans le cadre de la concertation. L'emplacement réservé permet de créer un véritable circuit autour du Mollard Jugeant
ER5	Aménagement d'un espace public à l'entrée du futur quartier de la gare	Développement d'un nouveau quartier à proximité de la gare : porter une attention particulière à la qualité des cheminements	Cet espace public forme une « accroche » face à ceux récemment aménagés à proximité de la gare. Il marque le lien avec la gare puisqu'il est à l'amorce d'un chemin piéton d'accès à la gare
ER6	Création d'une liaison modes doux au sein du nouveau quartier de la gare	Développement d'un nouveau quartier à proximité de la gare : porter une attention particulière à la qualité des cheminements	Ce chemin public contribue au désenclavement du futur quartier et des habitations existantes, notamment un immeuble d'habitat collectif longé par le chemin. Il peut être emprunté par les vélos dans le cadre de la création du projet de piste cyclable entre le collège et la gare. Ce chemin a donc vocation à être largement ouvert au public



Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER7	Création de la voie de desserte du futur quartier de la Gare	Développement d'un nouveau quartier à proximité de la gare : porter une attention particulière à la qualité des cheminements	Cette voie a pour vocation la desserte du futur quartier. Elle offre également de nouvelles possibilités de cheminements pour les riverains. Elle doit être aménagée en «espace de rencontre». Pour cette raison, elle ne doit pas avoir de vocation de voie de transit en direction de la Gare. Ainsi, la configuration de l'ER7 «en équerre» ne permet pas des circulations de transit destinées à «gagner» du temps. La largeur de la voie - 8 mètres au moins - doit permettre de répondre à différentes vocations : circulation en double sens ou à sens unique, cheminements piétons, plantations, quelques stationnements.
ER8	Création d'une liaison modes doux au sein du nouveau quartier de la gare	Développement d'un nouveau quartier à proximité de la gare : porter une attention particulière à la qualité des cheminements	Ce chemin public contribue au désenclavement du futur quartier et permet d'optimiser les liaisons vers la gare. Ce chemin a donc une vocation de transit piéton. Il peut être emprunté par les vélos dans le cadre de la création du projet de piste cyclable entre le collège et la gare.
ER9	Création d'un espace public en prévision du prolongement de la passerelle	Réduction de l'effet d'impasse par le prolongement de la passerelle de la gare jusqu'à la rue du Pont Noir	L'emplacement réservé est positionné au niveau de la passerelle d'accès aux quais de gare. Le prolongement de la passerelle jusqu'à la rue du Pont Noir est un souhait largement exprimé pendant la concertation. Cet espace public marquerait l'amorce de cheminements de découverte de tout un secteur de plaine humide méconnu de la commune
ER10	Réaménagement du carrefour en prévision de la création d'un axe modes doux	Axe de projet visant à la création d'une grande liaison modes doux entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée	L'amélioration des liaisons au sud de l'avenue Jean Falconnier a été beaucoup discutée dans le cadre de la concertation. La réduction de la parcelle de jardin est nécessaire pour créer une véritable continuité piétonne entre le parc des immeubles d'habitat collectif et la rue de la Roseraie
ER11	Création d'une liaison modes doux entre le boulo-drome et le pont de la voie ferrée (rue du Rhône)	Axe de projet visant à la création d'une grande liaison modes doux entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée	L'amélioration des liaisons au sud de l'avenue Jean Falconnier a été beaucoup discutée dans le cadre de la concertation. Cette liaison piétonne contribue au désenclavement de l'ensemble des Cités tout en offrant un accès direct au franchissement de la voie ferrée, qui pourrait être renforcé par une passerelle
ER12	Création d'une rue ouverte à la circulation automobile dans le prolongement de la rue des Cités	Requalification globale des rues situées entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée : revalorisation de certaines rues, notamment la rue des Cités, réorganisation des débouchés des rues sur l'avenue Jean Falconnier	L'amélioration des liaisons au sud de l'avenue Jean Falconnier a été beaucoup discutée dans le cadre de la concertation. Le prolongement de la rue des Cités redonne une véritable lisibilité aux parcours et contribue au désenclavement de tout un quartier. Il permet de repenser la distribution des accès sur l'avenue Jean Falconnier, notamment à l'Est du ruisseau du Jourdan

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER13	Création d'une liaison modes doux	La prise en compte de la voie ferrée et le développement des liaisons douces en direction de la gare et du collège	La commune conduit par portions la création d'une piste cyclable le long de la voie ferrée entre la rue du Rhône et le collège. L'enjeu est également d'étendre vers l'Ouest cette piste cyclable le long de la voie ferrée, pour aboutir à la gare. A terme, des itinéraires cyclistes permettront de parcourir la commune entre Béon, les ponts du Rhône et le hameau de Châtel
ER14	Création d'une liaison modes doux	La prise en compte de la voie ferrée et le développement des liaisons douces en direction de la gare et du collège	La commune conduit par portions la création d'une piste cyclable le long de la voie ferrée entre la rue du Rhône et le collège. L'enjeu est également d'étendre vers l'Ouest cette piste cyclable le long de la voie ferrée, pour aboutir à la gare. A terme, des itinéraires cyclistes permettront de parcourir la commune entre Béon, les ponts du Rhône et le hameau de Châtel
ER15	Création d'une liaison modes doux	La prise en compte de la voie ferrée et le développement des liaisons douces en direction de la gare et du collège La réalisation de franchissements modes doux de la voie ferrée	Cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre de la réalisation par la commune d'une piste cyclable entre la rue du Rhône et le collège. Cette piste cyclable pourra également se connecter avec les franchissements modes doux de la voie ferrée, envisagés au niveau de la rue du Rhône ou de la rue Buba
ER16	Création d'une liaison modes doux	La prise en compte de la voie ferrée et le développement des liaisons douces en direction de la gare et du collège La réalisation de franchissements modes doux de la voie ferrée	Cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre de la réalisation par la commune d'une piste cyclable entre la rue du Rhône et le collège. Cette piste cyclable pourra également se connecter avec les franchissements modes doux de la voie ferrée, envisagés au niveau de la rue du Rhône ou de la rue Buba
ER17	Renaturation des abords du ruisseau du Jourdan	Revalorisation du cheminement de l'eau : remédier à certaines traversées d'infrastructures, confortement d'une bande tampon	Le passage en souterrain de l'avenue Jean Falconnier et le resserrement de l'urbanisation au plus près du ruisseau contraignent fortement le cours d'eau. L'emplacement réservé permet de créer une bande tampon de plus 10 mètres par rapport au cours d'eau, les espaces concernés ayant été artificialisés suite à la construction d'une maison individuelle. Cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre des aménagements prévus par la GEMAPI
ER18	Création d'un chemin piéton le long du ruisseau du Jourdan	Revalorisation du cheminement de l'eau : préservation des abords pour le développement de cheminements doux Axe modes doux entre le bourg et le Rhône	Des cheminements piétons le long de la Lône et du Jourdan jusqu'au Rhône offrent d'importantes possibilités de valorisation de l'environnement urbain et naturel de Culoz. Ces aménagements ont été demandés dans le cadre des ateliers de concertation. Cette liaison modes doux s'inscrit dans de plus grands itinéraires piétons le long du Jourdan dans le bourg ainsi que le long de la Lône jusqu'à Landaize

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER19	Création de la voie de desserte du futur quartier du Péage	Le développement du quartier du Péage s'accompagne de la création d'une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg	Cette voie a pour vocation la desserte du futur quartier. Elle prolonge la voie de desserte du lotissement du Péage récemment aménagé. Cette voie a donc vocation à être publique. Elle contribue à la structuration de l'ensemble du quartier du Péage par une armature viaire, orientée vers la future passerelle de franchissement de la voie ferrée.
ER20	Création de la voie de desserte du futur quartier du Péage	Le développement du quartier du Péage s'accompagne de la création d'une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg	Il s'agit de voies de desserte secondaire du quartier, aménagées en impasse et accessibles uniquement depuis la future voie de desserte du quartier. Ce tracé permet d'éviter la circulation de transit. Ces voies ont une véritable fonction de transit pour les modes doux, afin de rejoindre les rues du Péage, du Rhône et de la Plaine
ER21	Création de la future voie de desserte de Martini	Le développement du quartier du Péage s'accompagne de la création d'une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg	Cette voie a pour vocation la desserte des logements au sein de ce grand espace interstitiel au milieu du quartier de Martini. Elle prolonge la voie de desserte du lotissement limitrophe, qui est publique. Cette voie a donc vocation à être publique. Elle contribue à la structuration de l'ensemble du quartier de Martini par une armature viaire, orientée vers la future passerelle de franchissement de la voie ferrée. Elle favorise une urbanisation en profondeur afin d'optimiser le potentiel de création de logements. Elle permet également d'accéder à un ruisseau qui pourra être valorisé
ER22	Création d'une liaison piétonne	Préserver les abords des cours d'eau pour le développement de cheminements doux	Ce chemin piéton permet de valoriser un ruisseau et de former une véritable continuité écologique jusqu'à la plaine. Il contribue également à diversifier l'armature viaire du quartier
ER23	Extension de la station d'épuration de Culoz	Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement et le zonage d'assainissement qui prévoit un renforcement de la station d'épuration du bourg	Le tènement inscrit en emplacement réservé a été identifié par le Schéma Directeur d'Assainissement afin de créer un nouvel équipement de traitement et d'aménager un bassin d'ouvrage en lieu et place de l'ancienne station
ER24	Création d'un chemin piéton le long de la Lône	Revalorisation du cheminement de l'eau : préservation des abords pour le développement de cheminements doux	Le cheminement entre les bâtiments de l'usine était auparavant très fréquenté par les culозиens et les culозиennes. La délimitation d'un emplacement réservé traduit la volonté d'étudier avec l'actuel occupant du site la possibilité de rouvrir l'accès à la Lône
ER25	Création d'un chemin piéton entre la base de loisirs et les Taccons	Une liaison piétonne en direction des Taccons améliorera les liaisons vers le centre bourg et peut potentiellement permettre de désenclaver le secteur des Crêts	Le développement de la base de loisirs doit s'accompagner de nouvelles possibilités de liaisons avec le centre bourg. La création d'un chemin en direction des Taccons améliorerait les liaisons piétonnes et bénéficierait également aux élèves de l'école élémentaire, lorsqu'ils doivent rejoindre le bourg

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER26	Création d'une station de refoulement	Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement et le zonage d'assainissement qui prévoit la suppression de la station d'épuration de Châtel	La station d'épuration de Châtel sera prochainement démantelée afin de raccorder le hameau de Chatel au réseau principal des eaux usées de Culoz. Toutefois, une station de refoulement va être mise en place à cet endroit.
ER27	Création d'un bassin d'orage	Cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement et le zonage d'assainissement	Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit la réalisation d'un bassin d'orage.
ER28	Elargissement de la rue des Cités	Requalification globale des rues situées entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée	L'aménagement de la rue des Cités redonne une véritable lisibilité aux parcours et contribue au désenclavement de tout un quartier.
ER29	Création d'une liaison avec la gendarmerie et la caserne des pompiers	Requalification globale des rues situées entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée; revalorisation du cheminement de l'eau	Cette liaison crée un nouvel accès pour la zone commerciale, en remplacement de l'accès actuel qui n'est pas satisfaisant du point de vue de la sécurité et qui doit laisser place à la renaturation du ruisseau
ER30	Création d'une liaison piétonne	Axes modes doux dans le centre bourg	Une liaison directe est ainsi créée entre la mairie et un espace de stationnement, facilitant les déplacements dans le centre bourg
ER31	Création de la voie de desserte du futur quartier du Péage	Le développement du quartier du Péage s'accompagne de la création d'une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg	En débouchant sur la rue de la Plaine plutôt que sur la rue du Rhône, cette voie a un tracé qui limite les circulations de transit. Une partie de l'infrastructure atteint 19 mètres de largeur, afin d'accueillir un stationnement en épi nécessaire pour la desserte des logements collectifs ou intermédiaires prévus à proximité



### 4.3.2.2. Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

La délimitation des servitudes de mixité sociale répond à l'objectif du PADD de créer 15% de logements sociaux sur un total de 350, c'est-à-dire environ une cinquantaine de logements. Les servitudes de mixité sociale permettent d'atteindre cet objectif. Elles concernent les principaux gisements fonciers «constructibles» du PLU, dont la totalité des sites d'OAP. Un taux de 20% sur ces sites permet d'atteindre l'objectif global de 15% de logements sociaux :

Localisation de la servitude	OAP	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux
Site de la Gare	Oui	90 logements	18 logements
Site du boulo-drome	Non	20 logements	4 logements
Site de la rue des Ecoles	Oui	60 logements	12 logements
Site de la poste	Non	30 logements	6 logements
Site à l'amont du village	Non	6 logements	2 logements
Site rue des Pérouses	Non	6 logements	2 logements
Site du quartier du Péage	Oui	50 logements	10 logements
Site du quartier Martini	Oui	20 logements	4 logements
<b>Total</b>			<b>58 logements</b>

Le nombre total de logements sociaux prévus dans le cadre de la servitude de mixité sociale est de 58 logements. Cela représente environ 16% du nombre total de logements prévu dans le cadre du PADD (350 logements). Il y a donc bien cohérence entre l'objectif du PADD et la traduction réglementaire du PLU. A noter que la commune pourra également créer des logements sociaux place Louis Mathieu dans la mesure où elle est propriétaire de la plupart des bâtiments du front bâti qu'elle souhaite reconstruire.

### 4.3.2.3. Servitude de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

L'objectif du PADD est de préserver les commerces et les services de proximité dans le centre bourg. A cette fin, le PADD préconise que les activités commerciales de proximité seront évitées dans les secteurs périphériques, afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le centre bourg.

En application de cet objectif du PADD, le règlement graphique délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, conformément aux dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

#### > Secteur de diversité commerciale :

Le secteur de diversité englobe les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB, UC et AU) des trois quartiers les plus centraux et les plus denses du bourg, les plus adaptés au développement d'une offre de proximité. La majeure partie des commerces et services de proximité sont concentrés sur ces trois quartiers, notamment autour de la place Louis Mathieu et de la gare.

Le règlement des zones rend obligatoire la localisation au sein de ce périmètre des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, dès lors qu'elles correspondent à la définition d'une activité de détail et de proximité. En dehors de ce périmètre, le règlement des zones urbaines et à urbaniser mixtes n'admet que l'évolution d'une activité d'artisanat, de commerce et de détail existante.

De manière complémentaire, le règlement de la zone UI, au sein de laquelle des commerces peuvent s'implanter, interdit les destinations répondant à la définition de l'activité de commerce de détail et de proximité. Il interdit également les constructions à destination de restauration. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas en secteur U1c : cette zone commerciale étant localisée en centre bourg, elle participe à l'attractivité de ce dernier.

La définition d'une activité commerciale de détail et de proximité est explicitée par un lexique annexé au règlement écrit :

Deux critères définissent cette notion :

- la réponse aux besoins quotidiens des consommateurs pour l'achat de produits et de services renouvelés fréquemment,
- l'achat plus occasionnel de produits légers.

#### > Linéaire commercial à protéger :

Le linéaire commercial à protéger intègre de manière exhaustive les linéaires commerciaux existants, tous situés dans le centre bourg. L'objectif du règlement est de préserver et de conforter ces linéaires commerciaux. Il s'agit notamment d'empêcher que les rez-de-chaussée se transforment en logements. Les prescriptions attachées à ces linéaires sont les suivantes :

- changements de destination limités aux activités de restauration, d'artisanat et de commerce de détail. Les services accueillant une clientèle de proximité n'ont pas été inclus dans ce même objectif de ne pas fragiliser l'appareil commercial du centre bourg et d'éviter le développement d'une offre concurrente,
- créations de locaux à destination future de restauration, d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services en lien avec l'accueil d'une clientèle. Cette disposition vise à conforter les linéaires commerciaux, en prévoyant l'implantation de nouvelles activités en cas de construction neuve ou de réhabilitation d'un bâtiment.

### 4.3.2.4. Protections au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le PADD prévoit la prise en compte du patrimoine bâti, en apportant une attention particulière aux tissus bâtis les plus anciens, où se concentrent des éléments présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le recensement se base sur :

- un recensement mené dans le cadre du diagnostic,
- un recensement effectué dans le cadre d'une étude patrimoniale engagée par la Communauté de Communes Bugey Sud.

Les éléments du patrimoine protégés sont les suivants :



**Fontaine du centre bourg** : patrimoine en pierre, emblématique de Culoz puisqu'il marque la centralité du bourg. La qualité des formes et des matériaux qui le composent justifient une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Monument aux morts** : patrimoine en pierre, encore peu mis en valeur dans son environnement immédiat. La qualité des formes et des matériaux qui le composent justifient une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Clos Poncet** : site emblématique tant en termes de témoignage historique que d'espace d'usages. Les éléments à préserver ou à restaurer à l'identique en cas de restauration sont :

- les terrasses et les murs en pierre, ainsi que le buste d'Antonin Poncet,
- le chemin qui doit rester aménagé en éléments poreux,
- le patrimoine végétal, dont l'alignement d'arbres.



**Maison d'Antonin Poncet** : bâtiment en pierre, mis en valeur par la qualité des matériaux, l'élégance de sa forme et la richesse des éléments qui composent sa façade. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble des éléments constitutifs du bâti (volumétries, matériaux, percements et éléments de décor, menuiseries et ouvrages spécifiques tels que cheminées).



**Maison des Frères Serpollet** : ce bâtiment a une valeur historique et doit être conservé à ce titre. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Une attention particulière doit être portée à la conservation de la toiture en petites tuiles.



**Fontaine du village** : patrimoine en pierre, valorisé par sa localisation sur une des places les plus typiques du Vieux Culoz. La qualité des formes et des matériaux qui le composent justifient une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Four du village** : patrimoine en pierre, valorisé par sa localisation sur une des places les plus typiques du Vieux Culoz. La qualité des formes et des matériaux qui le composent justifient une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Maison ancienne avec fresque** : ancien bâtiment agricole devenu habitation. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la protection concerne prioritairement la fresque dédiée aux Frères Serpollet, la toiture en tuiles et le balcon.



**Eglise du village** : bâtiment en pierre, emblématique en raison de sa valeur historique et symbolique pour le village. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble des éléments constitutifs du bâti.



**Maison du patrimoine** : bâtiment ancien remarquable du village ancien. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble de ses éléments constitutifs, des restaurations visant à restituer certaines composantes anciennes du bâti étant admises.





**Croix du village** : située au niveau d'un petit carrefour, cette croix en fer sur un socle accompagne le cheminement dans le village. La simplicité des formes et la qualité des matériaux justifient une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Maison avec toit à redents** : bâtiment ancien en pierre, doté d'une toiture à redents. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, le caractère relativement unique sur la commune de ce toit à redents justifie une protection de l'ensemble de la toiture, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Chapelle du village** : bâtiment ancien remarquable du village ancien. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble des éléments constitutifs du bâti.



**Fontaine du village** : patrimoine en pierre, au coeur du Vieux Culoz. La simplicité des formes et la qualité des matériaux en font un patrimoine rural typique. Il est donc justifié de préconiser une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Maison ancienne du village** : grand bâtiment ancien en pierre, en forte visibilité avec le château de Montvérand. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Des restaurations seront admises pour restituer plus fortement au bâtiment sa forme d'origine



**Usine hydro-électrique** : une des plus anciennes usines hydroélectriques de France (construite en 1887) et toujours en activité. L'usine a une valeur historique forte. Le bâtiment doit donc être conservé. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver.



**Chèvrerie à l'amont du village** : grosse bâtisse traditionnelle à l'amont du village. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Sa forme caractéristique et ses matériaux sont à conserver.



**Anneaux de l'ancienne foire** : le site de l'ancienne foire rue du Boulodrome est désormais occupé par des bâtiments d'habitation. Les anneaux sont toujours présents et sont un témoignage de cette ancienne activité. Il est donc justifié de préconiser une protection totale de l'élément recensé, et d'interdire son déplacement.





**Villa du bourg** : bâtiment mis en valeur par la qualité des matériaux, l'élégance de sa forme et la richesse des éléments qui composent sa façade. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble des éléments constitutifs du bâti (volumétries, matériaux, percements et éléments de décor, menuiseries et ouvrages spécifiques tels que cheminées).



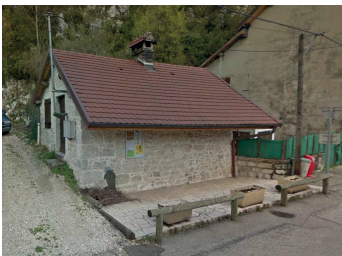
**Pierre Levanaz** : il s'agit d'un rocher de 70 tonnes déposé par les glaciers lors de la dernière glaciation. Il contribue à la richesse du patrimoine de Culoz et doit être préservé à ce titre.



**Bâtiment industriel Martini** : ce grand bâtiment est un exemple intéressant d'architecture industrielle. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, l'enjeu est la conservation des différents volumes et la restauration progressive des façades et des éléments vitrés.



**Croix des Crêts** : située le long de la rue de l'Amiral Serpollet, cette croix en pierre accompagne le cheminement entre Les Crêts et Landaize. La qualité de conception et des matériaux justifie une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration.



**Four du quartier de Landaize** : bâtiment en pierre dans le quartier de Landaize. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. Dans le cas présent, la préservation de l'harmonie globale du bâti impose la conservation de l'ensemble des éléments constitutifs du bâti, des remaniements étant admis pour rapprocher davantage le bâtiment de son état original.



**Fontaine du Châtel** : patrimoine en pierre. La simplicité des formes et la qualité des matériaux en font un patrimoine rural typique. Il est donc justifié de préconiser une protection totale de l'élément recensé, ainsi qu'une restauration à l'identique (y compris par l'emploi des mêmes matériaux) en cas de destruction accidentelle ou de détérioration. Cette protection s'étend au muret de pierre qui ceint la fontaine.



**Four du Châtel** : patrimoine en pierre. Ce patrimoine est concerné par les dispositions du règlement applicables aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine à préserver. La nécessaire restauration du bâtiment devra préserver ses principales composantes : cheminée et toiture en tuiles mécaniques, murs en pierre. Des modifications sont admises si elles visent une restauration des caractéristiques originelles du bâti.

#### 4.3.2.5. Protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces protections pour motif écologique ont été définies dans le cadre de l'évaluation environnementale. Elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations de protection des milieux naturels du PADD, qui concernent :

- les sites d'intérêt reconnus : réservoirs de biodiversité, zones humides et tourbières, coeurs de biodiversité identifiés par le Conservatoire des Espaces Naturels, pelouses sèches,
- la perméabilité écologique : les corridors écologiques, les continuités hydrauliques et la restauration du cheminement de l'eau, le maintien de grands ensembles agro-naturels favorables à la fonctionnalité écologique,
- le développement de la qualité environnementale en milieu urbain.

La trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'englobe pas l'ensemble des espaces sensibles sur le plan paysager ou environnemental identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. D'autres protections ont été mises en oeuvre pour ces espaces :

- Pelouses sèches et alpages : ces espaces sont intégralement classés en zone An, dont le règlement interdit les constructions nouvelles, notamment agricoles.
- Cours d'eau et ruisseaux : en l'absence de zones humides répertoriées, les cours d'eau et ruisseaux ont été classés en zone N, y compris au sein des espaces urbanisés. Une bande tampon de part et d'autre des cours d'eau a ainsi été instaurée, en cohérence avec les préconisations du GEMAPI. La renaturation des cours d'eau en milieu urbain, l'extension du Clos Poncet, le «verdissement» de certains sites de renouvellement urbain (site de la Gare notamment) et la constitution d'axes modes doux conduisent à une réduction des surfaces imperméabilisées et à un développement de la biodiversité en milieu urbain. Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec celles empêchant une imperméabilisation de l'espace en milieu urbain : préservation des cours et jardins dans le centre bourg, protection d'espaces de parcs et de jardins remarquables, limitation de la division parcellaire en tissu pavillonnaire, mise en place d'un coefficient d'emprise au sol maximal et d'un coefficient de biotope minimal.

Plusieurs niveaux de protection définis par l'évaluation environnementale ont fait l'objet d'une protection adaptée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, comme cela est détaillé dans les pages suivantes :

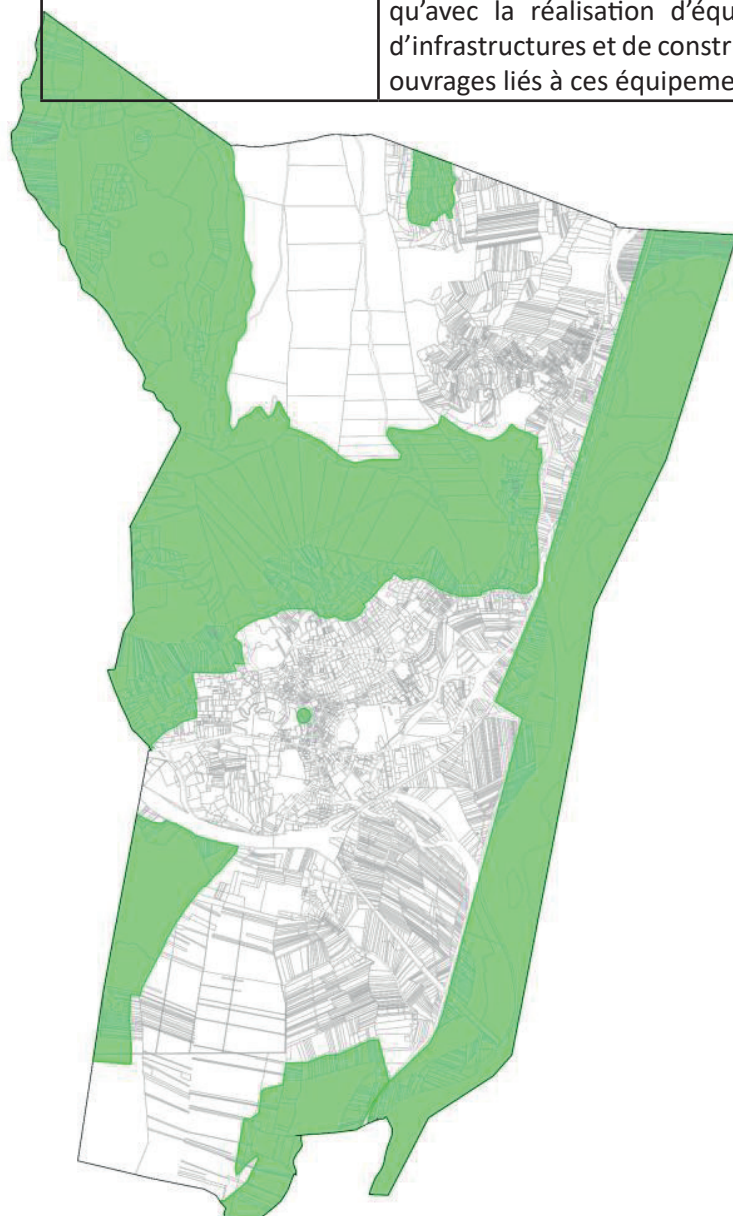
**Zone d'intérêt scientifique ou à enjeu de conservation des milieux naturels :**

Cette zone concerne la préservation des sites naturels remarquables : Réserve Naturelle, natura 2000, ZNIEFF de type 1, Arrêté de Protection du Biotope, Espace Naturel Sensible. Cette trame se situe intégralement en zones A et N : il y a donc cohérence entre le parti d'urbanisation du PLU et la protection de ces espaces naturels à forts enjeux.

Le règlement de cette zone prévoit une forte protection. Seules sont admises les occupations et utilisations du sol en lien avec la préservation et la mise en valeur des milieux naturels. Le règlement est moins restrictif concernant la réalisation d'équipements d'infrastructures, ces derniers devant toutefois être compatibles avec les enjeux de milieux naturels et leurs fonctionnalités. Les dispositions de la zone d'intérêt scientifique ne s'appliquent pas à la zone Ny qui comprend le périmètre autorisé de la carrière : les incidences environnementales ont été étudiées dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploitation, et les mesures adaptées ont été définies pour le fonctionnement de l'activité et la restauration future du site.

Des règles plus fortes de protection s'appliquent pour l'évolution des habitations existantes : ce sont des chalets d'alpages éloignés des réseaux, en plein secteur de montagne, ainsi que des constructions isolées en zone Natura 2000. La sensibilité du site et l'isolement justifient de ne pas favoriser un développement de l'habitat.

Tramage	Interdictions	Conditions
<b>Zone d'intérêt scientifique ou à enjeu de conservation de milieux naturels</b>	Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt et toute construction incompatible avec la préservation ou la mise en valeur écologique et paysagère du site, ainsi qu'avec la réalisation d'équipements d'infrastructures et de constructions et ouvrages liés à ces équipements	La réalisation d'équipements d'infrastructures et de constructions et ouvrages liés à ces équipements devra être compatible avec les enjeux de milieux naturels et leurs fonctionnalités.



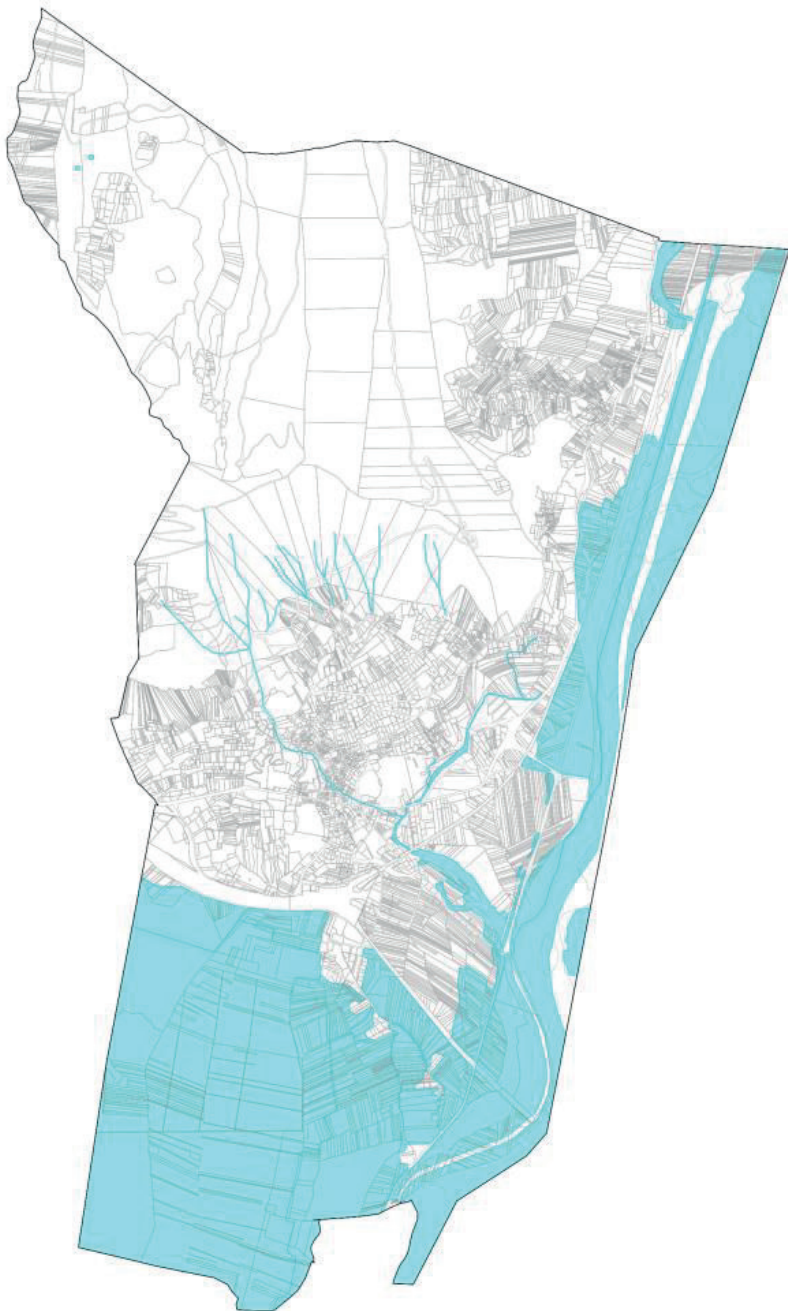
*Zone d'intérêt scientifique ou à enjeu de conservation des milieux naturels*



### Zones humides :

Cette zone concerne la préservation des zones humides inventoriées. La quasi totalité de cette trame est en zones A et N. La zone U impacte à la marge la zone humide répertoriée. Les espaces concernés sont déjà urbanisés et ils ont été à ce titre inscrits en zone U.

Tramage	Interdictions	Conditions
<b>Zones humides</b>	Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt et toute construction remettant en cause le caractère de zone humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides.	Conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis sous réserve d'une mise en oeuvre de la démarche «Eviter Réduire Compenser» et si besoin de mesures compensatoires adaptées



*Zones humides*

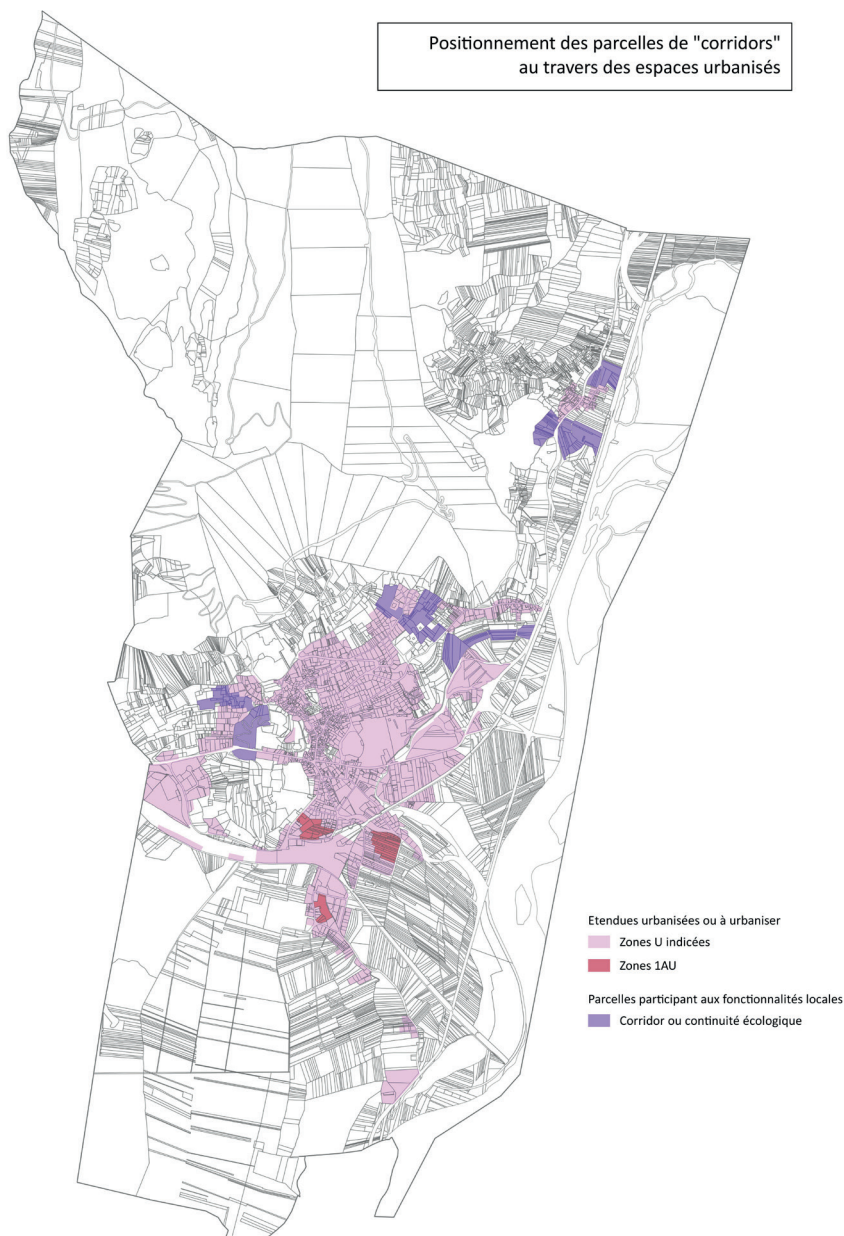


### Corridors écologiques :

Cette zone concerne les parcelles stratégiques pour la préservation des corridors et des continuités écologiques. Les secteurs couverts sont donc des espaces résiduels soumis à des pressions foncières riveraines.

Le règlement de cette zone prévoit une forte protection afin d'éviter tout obstacle au niveau de ces espaces dont la fonctionnalité peut être menacée. Seules sont admises les occupations et utilisations du sol en lien avec la mise en valeur paysagère et écologique du site. Le règlement est moins restrictif concernant la réalisation d'équipements d'infrastructures, ces derniers devant toutefois être compatibles avec la préservation de la continuité écologique du milieu.

Tramage	Interdictions	Conditions	Dispositions spécifiques
<b>Corridors écologiques</b>	Tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, tout dépôt et toute construction incompatibles avec la mise en valeur paysagère et écologique du site, ainsi qu'avec la réalisation d'équipements d'infrastructures et de constructions et ouvrages liés à ces équipements.	Les aménagements ou travaux ne devront pas être susceptibles de constituer un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, et ne pas être incompatibles avec la préservation de la continuité écologique du milieu.	Les clôtures ne doivent pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètres au-dessus du sol, et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres, sauf pour les parcelles déjà bâties.



## Les boisements

Les boisements à préserver ont été identifiés en fonction de l'évaluation environnementale et de certains boisements à forte valeur paysagère identifiés dans le cadre du diagnostic. La protection de certains boisements est prévue au PADD, notamment au niveau des entrées de ville.

Le recensement des boisements à préserver a pour effet de soumettre à déclaration préalable tous travaux impactant ces boisements : défrichements, coupes et abattages.

Tramage	Interdictions	Conditions
Boisements		Soumission des défrichements, coupes et abattages à déclaration préalable



Les boisements recensés ont été définis dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ce sont des boisements ayant une fonction écologique et paysagère significative : principalement des boisements linéaires formant des espaces "tampons" entre la zone urbanisée et l'environnement agro-naturel, des haies au sein d'un environnement agricole ouvert, des ripisylves, des petits réservoirs de biodiversité au sein de la plaine.

### 4.3.2.6. Les Espaces Boisés Classés

L'inscription en Espaces Boisés Classés privilégie des boisements isolés, très sensibles sur le plan écologique et paysager, nécessitant pour ces motifs une protection forte : alignements d'arbres, boisements le long de certains talus ou coteaux, boisements dans la plaine.

Les motifs de classement en Espaces Boisés Classés sont les suivants :

- les alignements d'arbres particulièrement visibles et structurants, notamment au niveau du Clos Poncet et en entrée de ville,
- les boisements dans la plaine agricole, au sein de laquelle les éléments boisés ont progressivement disparu en raison des remembrements,
- les boisements au contact des zones urbanisées, soumis à la pression de l'urbanisation et constituant un support de corridors écologiques,
- les boisements à créer en limite de zone d'urbanisation au contact des espaces agricoles et naturels, afin de maintenir une séparation entre les constructions futures et les activités agricoles, ou pour conforter un corridor écologique.



*Alignement d'arbres le long de la RD904 et de la RD992 : les alignements d'arbres particulièrement remarquables sont une des composantes paysagères fortes de l'entrée de ville de Culoz.*

#### **4.3.2.7. Bande préférentielle d'implantation**

Le PADD prévoit que le centre bourg sera renforcé par le confortement du bâti existant, en veillant à préserver les espaces de jardin et de cour, composantes essentielles d'une densité bien vécue. Cette orientation a été traduite par l'institution d'une bande préférentielle d'implantation des constructions en zone UA1, qui englobe les tissus bâtis caractéristiques du centre bourg.

Cette prescription limite les possibilités de construire en dehors de la bande de constructibilité principale : seuls sont admis les équipements publics, l'évolution du bâti existant (démolition-reconstruction, restructuration, extension, annexes, balcons et oriels) ainsi que le stationnement en sous-sol. Cette bande de constructibilité est matérialisée au règlement graphique le long des voies publiques. D'une largeur de 20 mètres, elle englobe les fronts bâtis et exclut l'essentiel des cours et des jardins situés généralement à l'arrière de ces fronts bâtis. Cela a pour effet de localiser les constructions nouvelles au niveau des fronts bâtis et de préserver les espaces de cours et de jardins situés à l'arrière.

Cette disposition est justifiée par la nécessité de préserver la morphologie urbaine caractéristique du centre bourg, caractérisée par des fronts bâtis à l'alignement ou à faible distance de la rue, et à l'arrière des espaces de jardin et de cour. Le maintien d'espaces de jardin et de cour est la condition essentielle de la qualité d'habitat dans le centre bourg. Elle permet également une densité élevée bien vécue. Cette disposition est rendue nécessaire par le constat d'implantation de plusieurs pavillons au sein des jardins situés à l'arrière des fronts bâtis. Ce phénomène, encore peu fréquent à Culoz, est susceptible de se développer si le prix du foncier constructible augmente. Outre un effet de fragilisation du tissu bâti ancien, la densification pavillonnaire à l'arrière des fronts bâtis anciens est d'un intérêt négligeable compte tenu du faible nombre de logements qu'elle permet. La production de logements dans le centre bourg s'est plutôt observée dans le cadre de projet de réhabilitations ou de renouvellement urbain permettant de développer un habitat collectif bien inséré dans le centre bourg.

#### **4.3.2.8. Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN)**

Deux zones de risques sont applicables : une zone d'inconstructibilité («zone rouge») et une zone de constructibilité spéciale («zone bleue»).

Les prescriptions applicables sont définies dans le dossier de PPRN annexé au dossier de PLU.

#### **4.3.2.9. Périmètre des secteurs soumis par arrêté préfectoral à des prescriptions d'isolement acoustique**

Les périmètres correspondant au classement sonore des infrastructures ont été reportés au règlement graphique. Leur délimitation est conforme aux informations figurant dans l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

Les infrastructures concernées sont les suivantes : voie ferrée, RD992, ainsi qu'une portion de la RD904.

#### **4.3.2.10. Périmètre d'application des règles de hauteur minimale**

Le périmètre couvre les secteurs bâtis anciens, classés en zone UA. Il est justifié par la proximité de la gare et du transport par car. Il se limite à la zone UA parce qu'une hauteur minimale se justifie au regard de celle du bâti ancien, qui est au minimum d'un étage. En tissu pavillonnaire, cette règle entraîne une différenciation entre les nouvelles constructions et des maisons qui peuvent être à étage ou de plain pied.

## 4.3.3. Le règlement écrit du PLU

### 4.3.3.1. Section 1 : usages et affectations des sols, activités et constructions

Occupation et utilisation du sol	Autorisée : <b>V</b>											Soumise à conditions : <b>C</b>					Interdite : <b>X</b>						
Usages, affectations des sols, types d'activités	UA	UB	UC	UE	UI	Uic	Uix	Uly	UL	ULpr	ULpe	1AU	A	Ac	An	Anpe	Anpr	N	Npe	Npr	NL NLpr	Ny	
L'aménagement de terrains pour la pratique du camping	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les parcs résidentiels de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les dépôts de véhicules	X	X	X	X	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les antennes-relais et les émetteurs-récepteurs de télétransmission	X	X	X	V	V	V	V	V	V	C	C	X	V	V	V	C	C	V	C	C	V	V	V
Constructions	UA	UB	UC	UE	UI	Uic	Uix	Uly	UL	ULpr	ULpe	1AU	A	Ac	An	Anpe	Anpr	N	Npe	Npr	NL NLpr	Ny	
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	C	C	C	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C	C	X	X	X
Logement	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	X	C	C	C	C	C	C
Hébergement	V	V	V	V	X	X	X	X	V	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	C	C	C
Artisanat commerce de détail	C	C	C	X	C	V	X	X	V	C	C	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	V	V	V	X	X	V	X	X	V	C	C	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	V	X	X	V	C	C	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	V	V	V	X	X	V	X	X	V	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtels et hébergements touristiques	V	V	V	X	X	X	X	X	V	C	C	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	V	V	V	V	V	V	V	V	V	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Industrie	C	C	C	X	V	V	V	V	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	V	V	V	X	V	V	V	V	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre congrès expo	X	X	X	X	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



Des restrictions supplémentaires s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

-Bande préférentielle d'implantation des constructions en zone UA1 : les constructions sont fortement réduites en dehors de la bande préférentielle d'implantation des constructions.

-Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : interdiction de tous travaux, y compris affouillements et exhaussements des sols, tout dépôt et toute construction remettant en cause la conservation des éléments constitutifs de l'intérêt de l'élément repéré ou du secteur identifié

-Protection de l'environnement et du paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : toutes occupations et utilisations du sol remettant en cause la protection de la zone (zone humide, zone d'intérêt scientifique ou à enjeu de conservation des milieux naturels, corridor écologique). Les équipements d'infrastructures sont admis sous réserve de ne pas être incompatibles avec la préservation du milieu. Toutefois, en ce qui concerne les zones humides, des travaux peuvent être entrepris sous réserve de mise en oeuvre de la démarche «Eviter - Réduire - Compenser».

-Périmètres de captage : les prescriptions urbanistiques édictées par l'arrêté préfectoral du 28 août 1995 pour le puits de la "patte d'Oie" et pour la source du Colombier, ainsi que celui du 7 février 2000 pour la source de Béon, ont été intégrées au règlement du PLU. Les différents périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné, ont été reportés au règlement graphique du PLU par des indices "npi", "npr" et "npe".

### **En ce qui concerne les zones urbaines et à urbaniser mixtes :**

Le règlement répond aux orientations du PADD de favoriser un développement diversifié dans les quartiers d'habitat, de préserver les commerces et services de proximité dans le bourg. Dans ce cadre :

-l'autorisation est la règle, les interdictions se limitant aux occupations et utilisations du sol incompatibles avec une vocation urbaine mixte pour des raisons liées aux nuisances, à une mauvaise insertion dans le paysage urbain. Certaines occupations et utilisations du sol induisent des besoins en matière de surface ou d'accès qui peuvent bloquer les possibilités d'aménagement et de densification du centre bourg : entrepôts, centres de congrès, dépôts et hébergements légers. Certaines destinations de construction sont soumises à des conditions pour les mêmes raisons : les constructions destinées à l'industrie sont autorisées dès lors que par leur nature ou par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. En zone UA, l'interdiction des éoliennes est justifiée par la densité et le caractère ancien du bâti,

-des interdictions spécifiques peuvent s'appliquer afin de préserver l'offre de commerce et de services de proximité dans le centre bourg : limitation des occupations et utilisations du sol au niveau des rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux, interdiction des commerces dits «de détail et de proximité» en dehors des quartiers les plus centraux du bourg,

-en zone 1AU : l'ensemble des constructions sont soumises à une condition spécifique qui est une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'ensemble des zones à urbaniser se caractérisent par une emprise conséquente et une complexité foncière qui justifient un aménagement progressif. Les futures constructions s'implanteront le long des voies de desserte publiques (inscrites à ce titre en emplacement réservé).

### **En ce qui concerne les zones urbaines spécialisées :**

En **zone UE**, les occupations et utilisations du sol admises se limitent essentiellement aux équipements d'intérêt collectif et service public afin de préserver la vocation de ces espaces dédiés. Ces dispositions réglementaires sont cohérentes avec les orientations du PADD en faveur de la mixité urbaine, puisque les zones UE constituent des espaces adaptés au fonctionnement des équipements tout en étant situés dans le bourg. Le règlement de la zone UE autorise les hébergements : les sites d'équipements peuvent accueillir des foyers ou résidences pour des publics particuliers, comme c'est par exemple le cas actuellement avec les logements des gendarmes ou le centre d'hébergement des demandeurs d'asile. Compte tenu de la moindre proximité avec les habitations et d'une moindre sensibilité paysagère (éloignement par rapport au centre ancien du village, proximité de sites industriels), les antennes relais sont admises.

En **zone UI**, les occupations et utilisations du sol admises se limitent essentiellement aux activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Des limitations sont apportées à l'accueil d'activités économiques afin d'éviter de concurrencer l'offre présente dans le centre bourg, ou de tenir compte de la vocation spécifique d'un site d'activité :

-l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis en zone ULc : il s'agit d'une zone commerciale du centre bourg qui conforte la polarité de ce dernier. Les hôtels et hébergements touristiques sont interdits afin de maintenir ce type d'activité dans le tissu résidentiel. Dans le reste de la zone UI, les commerces dits "de détail et de proximité" sont interdits,

-le secteur ULc a une vocation dominante d'accueil d'activités de commerce et de services. Pour cette raison, les dépôts de véhicules sont interdits parce qu'ils sont incompatibles avec la vocation de la zone et avec la proximité des habitations du bourg,

-le secteur ULx a pour vocation spécifique d'accueillir les activités spécialisées du secteur ferroviaire. Pour cette raison, sont interdites toutes les activités autres que la catégorie "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires".

En zone UL, la vocation touristique et de loisirs autorise de nombreuses occupations et utilisations du sol interdites dans les autres zones du PLU : campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes. Pour cette même raison, les constructions à destination d'hébergement, de commerce et de services sont admises. Par contre, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation touristique et de loisirs : dépôts de véhicules, logements, industrie, bureau, commerce de gros, entrepôt, centre de congrès et de loisirs.

### **En ce qui concerne les zones agricoles :**

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, compte tenu de la vocation très spécifique de la zone.

-Activités agricoles : les constructions destinées à l'exploitation agricole sont admises. Toutefois, en secteur An, seule l'extension des constructions existantes est autorisée afin de préserver les espaces concernés (pelouses sèches, alpages, sites paysagers sensibles),

-équipements d'intérêt collectif et services publics : il sont admis en zone agricole sous réserve d'être compatibles avec l'environnement agricole

-habitations : les constructions destinées à l'habitation sont soumises à condition.

Dans le premier cas, il doit s'agir d'un logement strictement nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve d'une limitation des emprises bâties au sol et des surfaces de plancher, et du respect d'une distance maximale des annexes par rapport à la construction principale. Ces limitations permettent de réduire l'impact de l'habitation sur l'environnement agricole et de maintenir une vocation d'habitat spécifiquement dédiée à l'agriculteur.

Dans le second cas, l'habitation est liée à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes ont pour objet de réduire l'impact sur les espaces agricoles (limitation du nombre de logements, maintien des bâtiments dans un périmètre restreint). Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'emprise au sol pour les annexes, dans la mesure où ce type d'installation nécessite des besoins d'emprise spécifique, par affouillement du sol,

-autres destinations : l'interdiction est la règle. Le secteur Ac, qui concerne une activité de café-restaurant au sommet du Colombier, est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui admet les activités de commerce de détail et d'artisanat, de services et d'hébergement. Le règlement préconise toutefois une emprise bâtie au sol total des constructions de 400 m<sup>2</sup> à l'échelle de l'unité foncière, afin de limiter l'impact de l'activité sur l'environnement agricole et naturel.

### **En ce qui concerne les zones naturelles :**

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, compte tenu de la vocation très spécifique de la zone.

-Activités d'exploitation forestière : les constructions destinées à l'exploitation agricole sont admises hors zones NL et Ny,

-équipements d'intérêt collectif et services publics : il sont admis en zone agricole sous réserve d'être compatibles avec l'environnement naturel. Le secteur NL est spécifiquement dédié aux activités de sport et de loisirs. L'emprise bâtie au sol totale des constructions ne doit toutefois pas dépasser 50 m<sup>2</sup> à l'échelle de l'unité foncière, afin de prendre en compte l'environnement naturel et la vocation du site à accueillir des terrains de sport,

-habitations : les constructions destinées à l'habitation sont soumises à condition. L'habitation doit être liée à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes font l'objet de dispositions identiques à celles applicables en zone A,

-autres destinations : comme en zone A, l'interdiction est la règle. Dans le cas spécifique du secteur Ny, le règlement autorise les activités liées à la carrière au sein du périmètre autorisé.

### 4.3.3.2. Section 2.1. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie et implantation des constructions

#### En zone UA :

En cohérence avec les orientations du PADD, le règlement a pour objectif de conforter les morphologies urbaines caractéristiques du bâti du centre bourg et du village ancien :

-le **respect des volumétries caractéristiques du bâti ancien** par des règles prévoyant une hauteur des constructions de 2 niveaux minimum et des hauteurs maximales adaptées à des constructions à trois étages avec combles dans le centre bourg (zone UA1) et deux étages avec combles dans le villages ancien (zone UA2). Une hauteur limitée reste toutefois préconisée pour les annexes pour que leur aspect réponde à leur vocation. La hauteur minimale est justifiée par la proximité des transports en commun avec la gare et la ligne 143 du bus dans le centre bourg,

-le **maintien d'espaces non bâtis de cours et de jardins** en fixant un coefficient d'emprise au sol maximum, qui reste élevé compte tenu de la forte densité du bâti. Cette règle est complémentaire avec celles délimitant une bande de constructibilité principale au règlement graphique et fixant un coefficient de biotope minimal,

-des **règles spécifiques favorables à l'accueil d'activités d'artisanat, de commerces et de services**, en adaptant le rez-de-chaussée des constructions nouvelles,

-le **confortement des fronts bâtis caractéristiques du centre bourg ou des alignements bâtis spécifiques au village ancien** par des règles obligeant à l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à faible distance de ces dernières (3 mètres maximum). L'insertion au sein d'un front bâti peut également justifier une implantation différente par rapport aux voies. En zone UA2 toutefois, afin de tenir compte de la plus grande diversité d'implantation des constructions, la règle autorise un retrait plus important sous réserve de maintenir une accroche à la rue par le biais d'un mur de clôture dont l'aspect extérieur s'harmonise avec celui du village ancien. Autre règle forte : l'obligation qu'au moins une façade de la construction jouxte la limite séparative, imposant une continuité des fronts bâtis. L'ensemble de ces règles sont confortées par la délimitation au règlement graphique d'une bande de constructibilité principale qui correspond aux fronts bâtis,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres** : en cas d'implantation de la construction en retrait de la limite de propriété ou de deux constructions non contiguës au sein d'une même propriété, des règles de distance s'appliquent. Celles-ci sont de 3 mètres par rapport à la limite de propriété, avec augmentation proportionnelle tenant compte de la hauteur de la construction. Elles sont également de 10 mètres minimum entre deux constructions principales non contiguës au sein d'une même propriété. Cette dernière règle de distance se justifie par le besoin de limiter les covisibilités entre deux habitations. Deux ouvrages font l'objet de règles spécifiques. Ce sont d'abord les éoliennes, dont la hauteur est limitée afin que ces installations gardent un usage domestique en milieu urbain, tout en augmentant les règles de distance par rapport aux limites de propriété pour limiter l'exposition des habitations voisines au bruit. Ce sont ensuite les piscines, ouvrages soumis à une règle de distance minimale pour limiter les nuisances diverses (bruit, éclaboussures...).

#### En zone UB :

En cohérence avec les orientations du PADD de développer des opérations d'habitat très denses dans le centre bourg, le règlement a pour objectifs de permettre l'évolution des ensembles d'habitat collectifs existants et de développer des nouveaux projets d'habitat collectif. Dans ce dernier cas, les sites d'urbanisation nouvelle sont également encadrés par des OAP qui précisent les typologies d'habitat collectif attendues :

-le **renforcement du centre bourg** : des règles de hauteur montant jusqu'à R+3+C voire R+4 correspondent aux hauteurs maximales des immeubles de Culoz. Elles s'harmonisent avec l'existant tout en offrant des possibilités de développer un habitat dense en centre bourg. L'habitat collectif doit également s'intégrer à la centralité du bourg par le développement de fonctions urbaines diversifiées qui lui confèrent un caractère véritablement urbain : une hauteur minimale est ainsi prévue en rez-de-chaussée d'une construction nouvelle recevant une activité d'artisanat, de commerces et de services,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres, compte tenu de la hauteur importante des bâtiments** : la hauteur et la longueur de la façade en limite séparative sont limitées afin d'éviter les effets de paroi qui porteraient préjudice au voisinage. En cas d'implantation de la construction en retrait de la limite de propriété, la distance minimale est de 3 mètres mais elle augmente proportionnellement à la hauteur du bâtiment (12 mètres de hauteur implique une distance de 12 mètres par rapport à la limite séparative). Cette dernière règle de distance se justifie par le besoin de limiter les covisibilités entre deux habitations. Deux ouvrages font l'objet de règles spécifiques identiques à celles prévues en zones UA et UB : ce sont les éoliennes et les piscines. Ces règles répondent aux mêmes motifs qu'en zone UA,

-une **souplesse nécessaire aux opérations de rénovation de l'habitat collectif existant ou de construction de nouveaux immeubles** : les opérations de construction nouvelle, qu'elles soient liées à l'aménagement d'un terrain nu ou à une rénovation urbaine, doivent rechercher une accroche par rapport à la rue mais également par rapport à une voirie ou à des espaces collectifs internes structurants. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des règles d'implantation particulières par rapport aux voies pour les bâtiments.

### **En zone UC :**

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier une densification par confortement des bâtiments existants plutôt que par division parcellaire, le règlement a pour objectif d'éviter une densification pavillonnaire excessive, et de valoriser un bâti pavillonnaire issu principalement des années 1950-1980 (besoins d'amélioration énergétique, volumétries importantes permettant d'envisager d'autres modes d'occupation que le logement individuel). Des dispositions s'appliquent pour l'habitat pavillonnaire des coteaux (zone UC2) afin de maintenir une morphologie urbaine particulière caractérisée par une homogénéité d'implantation des constructions créant des effets d'alignement et des espaces de jardins à l'arrière des constructions :

-la **limitation de la densification pavillonnaire** : la limitation de la densification pavillonnaire est assurée par un ensemble de règles. Le coefficient d'emprise du bâti au sol de 60% maximum permet la préservation d'un minimum d'espaces libres, en complémentarité avec la règle de coefficient de biotope minimal. Le règlement préconise une distance minimale de 12 mètres par rapport à une limite de propriété, préférentiellement la limite de fond de jardin, afin de "garantir" un espace libre intime. Cet espace ne sera pas utilisé pour le stationnement, dans la mesure où le règlement prévoit un retrait de 5 mètres minimal des constructions par rapport aux voies, qui correspond au minimum observé sur la commune. Afin que les dispositions réglementaires s'appliquent à l'échelle de chaque lot créé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme La distance de 10 mètres minimum entre deux constructions principales non contiguës au sein d'une même propriété répond au même objectif de préserver l'intimité du logement,

-le **développement d'un bâti plus compact** : d'autres règles de la zone UC favorisent le développement d'un habitat plus compact. Ainsi, l'implantation en limite de propriété des constructions principales est admise, ce qui favorise l'extension des bâtiments existants, la construction d'un habitat groupé, ou une certaine compacité bâtie au sein de la propriété. Cette règle s'accompagne de dispositions spécifiques visant à préserver les propriétés voisines : hauteur et longueur limitées de la façade en limite de propriété afin d'éviter les effets "parois", obligation de retrait plus important en cas de construction avec étage. Dans ce dernier cas, les règles sont les suivantes : outre l'obligation d'un retrait de 3 mètres minimum, distance susceptible d'augmenter en proportion de la hauteur de la construction, le règlement prévoit un retrait de 5 mètres minimum à partir du premier étage. La même motivation justifie des règles différenciées de distance au sein d'une même propriété entre constructions principales non contiguës de plain pied ou avec étage,

-le **respect des alignements bâtis** : ces alignements bâtis sont surtout présents sur les coteaux, raison pour laquelle les règles concernent principalement la zone UC2. Le règlement prévoit toutefois pour l'ensemble de la zone UC une implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies publiques ou aux limites de propriété : cette disposition oblige à une certaine recherche d'harmonie entre la nouvelle construction et son environnement bâti, à l'inverse des implantations de biais qui créent une rupture avec l'environnement bâti. En zone UC2, le règlement prévoit des règles de prospect spécifiques : en matière de hauteur, la construction située à l'aval ne devra pas masquer le premier étage de la construction située à l'amont, afin de conserver à l'occupant une vue sur la plaine. De même, en cas d'implantation d'une construction en seconde ligne par rapport à l'habitation existante, une distance par rapport à la voie de 40 mètres minimum est demandée afin de préserver les strates de bâtis et de jardins caractéristiques des pavillons du coteau,



**-encadrement des implantations d'éoliennes et de piscines :** les règles, identiques à celles des zones UA et UB, répondent aux mêmes motifs.

### **En zone UE :**

En cohérence avec les orientations du PADD de favoriser un développement diversifié et de préserver la mixité urbaine en centre bourg, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser l'implantation et l'évolution des constructions, ouvrages et installations au sein des sites dédiés aux équipements. De plus, au sein de ces espaces à vocation spécifique, l'implantation et les caractéristiques des équipements répondent non seulement à des nécessités fonctionnelles et en fonction de l'organisation de la voirie et des espaces collectifs internes au site. Ainsi, il en résulte des typologies d'implantation et de volume des constructions, ouvrages et installations qui justifient que le règlement du PLU ne prévoit pas de dispositions spécifiques en matière de volumétrie et d'implantation des constructions. Il n'en est pas de même des équipements étroitement insérés au sein d'un tissu bâti, qui sont soumis aux règles de la zone du secteur (zones UA, UB, UC, etc...) avec quelques adaptations.

### **En zone UI :**

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement des sites d'activités existants et de valoriser les entrées de ville, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser la densification de ces sites :

-la **densification des sites d'activités** est favorisée par l'absence de règle maximale d'emprise du bâti au sol et par une règle de hauteur maximale favorable à l'implantation de bâtiments volumineux. Cette disposition est cohérente avec la volonté de conforter le paysage des entrées de ville, caractérisé par des bâtiments d'activités ou d'équipements volumineux (bâtiments d'usine CARRIER, collège, bâtiments industriels en limite de Béon, etc...). De manière complémentaire, le règlement autorise l'implantation des bâtiments en limite de propriété, sous condition d'un plafonnement de la hauteur. Ces règles de densification s'accompagnent de dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, voire à "renaturer" certaines parcelles fortement imperméabilisées. Ainsi, un coefficient de biotope minimal a été institué,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres** : un ensemble de règles de prospect permet d'encadrer l'implantation de bâtiments volumineux. Ainsi, la hauteur des constructions est plafonnée à 7 mètres en cas d'implantation en limite de propriété et à 3 mètres en cas d'implantation en limite de zone. Une limitation de la longueur des annexes implantées en limite de propriété est également demandée. En cas d'implantation en retrait des limites de propriété, une distance minimale de 5 mètres est demandée, qui augmente en proportion de la hauteur du bâtiment. Un recul minimal des constructions de 5 mètres par rapport aux voies est également demandé. Au sein d'une même propriété, la distance entre constructions non contiguës doit être de 4 mètres minimum. L'ensemble de ces règles de distance par rapport aux limites séparatives, aux voies et aux limites de propriété se justifie pour des motifs d'intégration paysagère de bâtiments volumineux, mais également pour assurer de bonnes conditions d'accès et de circulations des engins.

### **En zone UL :**

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement des sites d'activités existants et de valoriser les entrées de ville, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser le développement de la base de loisirs tout en préservant son caractère naturel :

-le **maintien du caractère naturel** : le coefficient d'emprise au sol des constructions plafonné à 0,30 et le coefficient de biotope minimal élevé préservent des surfaces non bâties et végétalisées significatives. La limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres privilégie également l'intégration des bâtiments dans leur environnement naturel,

-des **règles souples destinées à favoriser l'aménagement du site** : en "contrepartie" des limitations apportées par les règles d'emprise bâtie et de hauteur, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites de propriété prévoient un encadrement minimal : 5 mètres de retrait par rapport aux voies et aux limites de propriété, en laissant toutefois la possibilité aux constructions de s'implanter en limite de propriété. Des limitations de longueur sont prévues pour les annexes.

## En zone 1AU :

En cohérence avec les orientations du PADD de cibler le développement résidentiel sur un nombre limité de sites, et afin de tenir compte des besoins d'aménagement internes importants définis notamment par les OAP, le règlement a pour objectif une densification de ces espaces. Celle-ci privilégie une certaine compacité du bâti, permettant le déploiement de grandes surfaces végétalisées. L'objectif du règlement est également une certaine souplesse de l'encadrement. Les objectifs du règlement se déclinent différemment selon que l'on est dans le centre-bourg avec un développement privilégié de l'habitat intermédiaire et collectif (zone 1AUb) ou en périphérie avec un développement privilégié de l'habitat pavillonnaire et groupé (zone 1AUc).

-la **densification des sites d'urbanisation** est favorisée par une règle de hauteur favorable à l'édification de logements collectifs en zone 1AUb, jusqu'à 3 voire 4 étages : il y a donc une nette volonté de constituer un quartier structurant en lien avec l'attractivité de la gare. Par contre, la hauteur est fortement plafonnée en zone 1AUc, avec une hauteur d'un étage avec combles maximum : il s'agit bien d'assurer une bonne articulation entre les constructions futures et les quartiers limitrophes du Péage ou de Martini, où le bâti ne dépasse pas cette hauteur. Cette limitation de hauteur n'empêche nullement le développement d'opérations denses : les OAP prévoient des petits collectifs dans des bâtiments dont l'aspect et la volumétrie les rapprochent de bâtisses villageoises ou de gros pavillons. L'absence de règle d'emprise bâtie au sol maximale favorise également cette densification. Les règles de hauteur minimales en rez-de-chaussée pour l'accueil d'activité favorisent la mixité urbaine, notamment pour la zone 1AUb située dans le quartier de la gare,

-une **souplesse de l'encadrement réglementaire nécessaire à la mise en oeuvre des OAP** : l'implantation des constructions se fait en fonction des aménagements internes définis par les OAP. Ces dernières précisent également les polygones d'implantation et les orientations des bâtiments. Le règlement ne doit pas comporter de règles trop restrictives susceptibles de compromettre les aménagements futurs. Il doit toutefois fixer un cadre minimal destiné à prévenir certains dysfonctionnements propres aux opérations d'aménagement nouvelles. L'enjeu est notamment de prendre en compte le voisinage de la zone à aménager. Le règlement ne réglemente pas l'implantation des constructions par rapport aux voies ou au sein d'une même propriété, qui se fera en fonction de l'aménagement interne du site. Il prévoit par contre une limitation de la hauteur et de la longueur des façades implantées en limite séparative, afin de limiter l'effet paroi pour les terrains riverains de la zone 1AU. Pour ce même motif, une distance par rapport à la limite séparative est prévue à 3 mètres minimum en cas de construction de plain pied et à 5 mètres minimum en cas de construction avec étage,

-**encadrement des implantations d'éoliennes et de piscines** : les règles, identiques à celles des zones urbaines mixtes, répondent aux mêmes motifs.

## En zone A :

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces agricoles et de maintenir les activités qui contribuent à leur mise en valeur, le règlement a pour objectifs d'assurer les bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole et de limiter l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage.

-Les **bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments agricoles, les règles relativement souples d'implantation offrent un cadre réglementaire adapté au fonctionnement des exploitations agricoles. Ce cadre est également adapté aux besoins d'évolution des constructions isolées en zone A, qui peuvent être des bâtiments anciens fréquemment implantés en limite de propriété ou de voie. Ces règles tiennent également compte de la faible densité bâtie en zone A, avec un moindre besoin de définir des règles de prospect. Les règles du PLU prévoient une implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 5 mètres par rapport à ces derniers. Le cadre réglementaire est également assoupli concernant l'implantation par rapport aux limites de propriété : la distance est de 3 mètres minimum, et augmente en proportion de la moitié de la hauteur de la construction. L'implantation des constructions au sein d'une même propriété n'est pas réglementée,

-la **limitation de l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage** : ces règles concernent principalement l'évolution des constructions non agricoles. Ce sont notamment les règles relatives aux habitations isolées en zone A, aux bâtiments d'activités au sein des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Les règles d'implantation sont définies principalement en section 1 du règlement de zone (usages et affectations des sols, activités et constructions). En ce qui concerne les bâtiments d'habitation existants : surface de plancher minimale de l'habitation pouvant justifier une extension et plafond maximal de surface de plancher à l'échelle de l'extension et de l'ensemble du bâtiment, limitation des surfaces et des distances d'implantation des annexes par rapport à la construction principale. Enfin, en zone Ac (activité de café-restaurant existante au Colombier) : emprise bâtie maximale de 400 m<sup>2</sup> à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière, sachant que le bâtiment actuel et ses annexes occupent une emprise bâtie de l'ordre de 250 m<sup>2</sup>. De manière complémentaire, la section 2 du règlement de la zone A limite la hauteur des bâtiments autres qu'agricoles ainsi que celle des annexes. Ainsi, les possibilités de construire pour les bâtiments non agricoles sont très restreintes : elles permettent des évolutions limitées de l'existant, et localisent les possibilités de construire dans le prolongement ou à faible distance du bâtiment principal,

-**encadrement des implantations de piscines** : les règles, identiques à celles des zones urbaines et à urbaniser mixtes, répondent aux mêmes motifs.

### **En zone N :**

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces naturels, le règlement a pour objectifs d'assurer les bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole et de limiter l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage.

-La **préservation des espaces naturels** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments d'exploitation forestière visent à valoriser cette ressource particulièrement importante sur le territoire communal. Les autres règles de la section 2 du règlement sont les mêmes qu'en zone A : la souplesse de l'encadrement réglementaire s'explique surtout par la faible densité bâtie en zone N. Les règles relatives aux habitations isolées en zone N sont les mêmes qu'en zone A, puisque le contexte est similaire. Des règles particulières s'appliquent en zone NL en section 1, avec une limitation de l'emprise au sol des constructions à 50 m<sup>2</sup>, afin de maintenir le caractère naturel d'un secteur destiné à accueillir des terrains de sport.

### **Ensemble des zones du PLU :**

Des règles communes s'appliquent. Ce sont d'abord des règles spécifiques d'implantation ou de calcul de la hauteur :

- la hauteur mesurée à partir du sol naturel existant afin d'assurer le strict respect des règles applicables,
- un calcul de la hauteur en projection verticale du point le plus aval de la construction jusqu'au point le plus élevé de cette construction : cette disposition permet d'éviter une surélévation de la construction côté aval,
- un effet de noue à éviter en cas d'implantation de deux constructions contiguës de part et d'autre d'une limite séparative, afin d'éviter la stagnation des eaux ou les effets d'accumulation entre les deux constructions,
- l'exclusion de tout dépassement d'une construction par rapport à une limite séparative, afin de préserver la propriété voisine.

Ce sont ensuite les possibilités d'évolution des constructions existantes non conformes aux règles applicables:

- en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites de propriété, ainsi qu'au sein d'une même propriété : un principe de non aggravation du non respect par rapport à la règle s'applique,
- en ce qui concerne les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions autorisées, dont l'implantation peut répondre à des impératifs techniques,
- des ouvrages spécifiques bénéficient également d'exceptions ou d'assouplissements des règles, en raison de leur faible dimension et des nécessités fonctionnelles liées à la construction : cela concerne l'exclusion des règles de la hauteur pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que la limitation à 1 mètre de profondeur pour les encorbellements, saillies de toitures, balcons et escaliers extérieurs non fermés.

### **4.3.3.3. Section 2.2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le PADD met en avant des orientations de protection du patrimoine et de prise en compte des spécificités du paysage urbain des différentes parties de la commune : le centre bourg, le village ancien, le quartier de la Gare, les quartiers pavillonnaires de la Gare, les sites d'entrée de ville, les quartiers périphériques de Landaize, du Péage et de Martini, ainsi que les hameaux situés dans un environnement agro-naturel prégnant (La Combe, Châtel...). En cohérence avec le PADD, la sous-section 2.2. du règlement des zones du PLU a pour objectif une intégration des constructions dans l'environnement paysager, qu'il soit à dominante urbaine ou agro-naturelle, ainsi que la protection des composantes les plus remarquables du patrimoine. Le règlement se décline toutefois différemment en fonction de la vocation dominante des zones :

#### **Les zones urbaines et à urbaniser mixtes**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

##### **-la prise en compte de l'environnement proche :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le règlement approfondit la notion d'adaptation au caractère des lieux avoisinants en ajoutant une dimension de prise en compte de l'environnement immédiat caractérisé par la séquence de voie dans laquelle ces constructions s'insèrent. Ainsi, le pétitionnaire aura l'obligation de privilégier l'environnement immédiat, qui correspond à la bonne échelle de perception de la construction : le diagnostic a montré comment les ambiances urbaines étaient très différenciées entre les différents quartiers du bourg. Cette approche se traduit dans le PADD par des orientations sur le paysage et le patrimoine propres aux différents secteurs bâtis,

-l'absence de référence à des architectures typiques d'autres régions ou les pastiches d'architecture, qui s'opposent aux caractéristiques architecturales et paysagères de Culoz, qui sont fortement marquées par leur contexte géographique et historique,

-le respect des bâtiments anciens existants, identifiés au travers de l'analyse des typologies bâties du diagnostic (annexion au règlement d'une carte spécifique) : ce sont les bâtiments antérieurs à la première moitié du XXème siècle, dont l'aspect extérieur et les modes constructifs sont marqués par un lien étroit avec le lieu et son contexte : bâti du village ancien ou du centre bourg, bâtiments (industries, maisons de ville et pavillons ouvriers) témoignant de l'activité industrielle, ferroviaire de Culoz et du développement urbain associé. Ce caractère "ancien" disparaît à compter de la seconde moitié du XXème siècle, lorsque les bâtiments d'habitation et d'activités témoignent d'une indifférenciation des modes de construction et de développement, et ne reflètent plus par leur aspect et leur mode constructif une spécificité propre à Culoz. L'intérêt architectural du bâti ancien peut être variable, raison pour laquelle le règlement écrit porte sur l'aspect extérieur plutôt que sur les modes constructifs. Des précisions sont toutefois données sur les tuiles pouvant être employées, laissant toutefois une certaine latitude de choix. Des prescriptions plus fortes portent sur les bâtiments et ouvrages recensés comme élément du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

-le respect d'un nuancier annexé au règlement écrit. En lien avec la démarche globale définie pour le règlement, ce nuancier privilégie une approche par secteur géographique. Le nuancier définit ainsi cinq secteurs différenciés : secteur historique et faubourg, secteur ville contemporaine, secteur résidentiel "montagne", secteur résidentiel "plaine", secteur d'activité.

##### **-des règles ciblées d'intégration à l'environnement urbain et naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief marqué de Culoz : le règlement limite les exhaussements et affouillements afin notamment de favoriser l'adaptation de la construction au terrain naturel, plutôt que le bouleversement de ce dernier. Les exhaussements ou affouillements importants créent des effets de rupture dans la pente qui créent un effet de rupture dans le paysage. Dans ce même objectif, les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées,



-l'harmonie du traitement des façades par l'emploi de couleurs discrètes, la cohérence de traitement entre les différentes façades de la construction ainsi que l'unité de traitement d'une façade, le respect du rythme et des proportions des ouvertures. Cette démarche d'intégration à la façade concerne également les devantures de magasins,

-une priorité aux toitures à deux pans, avec pente minimale de 60% et débord de longueur minimale, dominantes dans le paysage urbain. De même, les ouvertures de toit doivent être discrètes. Toutefois, le règlement admet sous conditions les toitures à un pan ou les toitures terrasses. Ces dernières doivent répondre à des motifs spécifiques : végétalisation, toiture en attique, terrasses ou volumes jointifs,

-une harmonisation architecturale entre la construction principale et les annexes significatives (au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol),

-le recours aux types de clôture les plus courants sur la commune : mur en maçonnerie enduit, mur bahut surmonté d'un dispositif à clair voie, haie vive sous réserve d'être constituée d'essences locales.

**-Des règles ciblées visant à remédier aux éléments susceptibles d'altérer l'aspect extérieur des constructions:**  
Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-pour les façades : interdiction des couleurs agressives, de l'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts, des dispositifs de superstructure ou de placage masquant des éléments architecturaux de valeur, les dispositifs d'éclairage intermittent ou les bandeaux disproportionnés,

-pour les toitures : en zone UA, la présence du bâti ancien justifie des prescriptions supplémentaires quant au nombre et à l'implantation des châssis de toit,

-l'intégration des équipements techniques, généralement peu esthétiques : le règlement définit les conditions d'intégration de ces dispositifs (placement en façade sur cour, dispositifs de camouflage ou intégration à l'architecture du bâtiment ou des murs de clôture, traitement architectural, implantation à l'intérieur du bâti). Des assouplissements peuvent être admis en cas d'impossibilité technique,

-pour les annexes en-deçà de 20 m<sup>2</sup> : interdiction du recours à des moyens de fortune,

-dissimulation ou limitations pour certaines annexes : stockages de gaz et pompes à chaleur, serres de jardin,

-clôtures : limitation de la hauteur, notamment côté rue, afin d'éviter l'effet paroi. Le règlement porte une attention particulière à éviter les clôtures inesthétiques ou traduisant une volonté de "rupture" par rapport au voisinage proche.

**-Motifs environnementaux spécifiques :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques,

-clôtures avec dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

## **La zone UE**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

**-l'intégration à l'environnement urbain ou naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le règlement de la zone UE offre une certaine latitude d'expression architecturale, qui peut être traditionnelle ou contemporaine, sous réserve de prendre en compte le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. La zone UE étant réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ces derniers peuvent répondre à des impératifs de fonctionnement, mais ils peuvent également être l'occasion d'innovations architecturale et bioclimatiques justifiant une plus grande souplesse des règles,

### **-Motifs environnementaux spécifiques :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques,

-clôtures avec dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la faune.

### **La zone UI**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

#### **-la prise en compte des besoins de fonctionnement des activités :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-une optimisation de l'occupation de l'espace : les toitures terrasses sont autorisées, permettant de gagner en volume bâti. Le règlement demande également des portails coulissants,

#### **-l'intégration du bâtiment d'activités à son environnement urbain et naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration du projet à son contexte paysager : un nuancier pour une harmonisation progressive entre les bâtiments et l'interdiction des architectures faisant référence à des architectures typiques d'autres régions,

-le respect du site naturel : limitation à 0,50 mètres des exhaussements et affouillements de sol en remblai et déblai cumulés, des clôtures en grillage à large maille permettant de laisser passer le regard ou de faire l'objet d'un accompagnement végétal,

-des interdictions ciblées sur les matériaux susceptibles d'altérer fortement l'aspect du bâtiment : imitations d'autres matériaux, ou façades laissées à nu lorsqu'elles doivent être recouvertes d'enduits ou de parements,

-objectif de salubrité : la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

### **La zone UL**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

#### **-l'intégration à l'environnement naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-un traitement spécifique des clôtures : de hauteur limitée, végétalisées et composées d'essences locales, perméables à la base pour le passage de la faune,

-la qualité environnementale du bâtiment : toitures terrasses autorisées, limitation à 0,50 mètres des exhaussement et affouillements de sol en remblai et déblai cumulés, latitude forte laissée en matière de traitement de l'aspect extérieur permettant le recours à des dispositifs bioclimatiques. Le règlement prévoit des dispositions minimales d'intégration architecturale : respect du nuancier, de recours à des matériaux qui soient pas des imitations ou qui ne soient pas laissés à nu lorsqu'ils nécessitent d'être enduits, absence de référence à des architectures typiques d'autres régions,

-des modalités minimales d'intégration au site naturel : simplicité des volumes, prise en compte de la topographie et du paysage environnant, pas de référence à des architectures typiques d'autres régions,

-la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

## Les zones A et N

Afin de prendre en compte les habitations et petits groupes bâtis en zones A et N, le règlement des dispositions similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière.

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

### -l'intégration à l'environnement agricole et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-une attention particulière est portée à la colorimétrie : respect du nuancier, interdiction des éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes,

-l'adaptation au relief : limitation des affouillements et exhaussements à 1 mètre en remblai et déblai cumulés,

-une obligation de recourir à des toitures à deux pans,

-des interdictions ciblées sur des éléments susceptibles de porter atteinte aux paysages naturels et agricoles : les toitures terrasses, les matériaux laissés à nu lorsqu'ils sont conçus pour être recouverts d'un enduit, les architectures faisant références à des architectures typiques d'autres régions ou constituant des pastiches d'architecture.

## Ensemble des zones :

### -Bâtiments d'intérêt protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-maintien des volumes et de l'aspect général : pentes de toiture, préservation des encadrements et des percements,

-le respect des matériaux et des modes constructifs de l'architecture traditionnelle : matériaux de couverture, maintien des éléments constitutifs de la toiture (pente de toiture et éléments spécifiques de toiture), enduits naturels et teintes de peinture sobres, réfection à l'identique d'une fenêtre et maintien des menuiseries anciennes, maintien des portes anciennes,

-propositions de solutions alternatives permettant de faciliter la préservation du bâtiment recensé : emploi partiel des matériaux de couverture traditionnel, recours à de nouveaux percements sous conditions (respect des lignes et du rythme de façade, restauration d'une ancienne ouverture, recours à des modèles spécifiques de toiture), possibilité de remplacement de portes anciennes si caractère irrécupérable avéré.

### -Le nuancier :

Le nuancier répond à plusieurs objectifs :

-la valorisation architecturale du patrimoine : le nuancier varie selon le type de quartier où il se trouve et le type d'architecture qu'il développe. La palette est développée par typologie de supports,

-l'intégration urbaine et paysagère : une attention particulière est portée aux couleurs utilisées sur les plans horizontaux ou les toitures, parce que Culoz se voit de loin.

En ce qui concerne la démarche générale : le nuancier préconise en cohérence avec le règlement de zones la nécessité de choisir la couleur en fonction de son environnement, l'interdiction de certaines couleurs à fort impact, les couleurs plus sombres en façade et faiblement saturées, avec possibilité d'utiliser des tons plus clairs pour les modénatures, encadrements, chaînages d'angle.

Les principaux éléments de la construction font l'objet du nuancier. Les objectifs recherchés sont les suivants :

-façades : l'objectif du nuancier est de revaloriser le rôle de l'enduit mais, en cas de maintien des façades en pierre, d'assurer le bon traitement des jointures. Le nuancier a également pour objet d'encadrer le recours aux systèmes de bardages,

-huisseries et menuiseries (portes, fenêtres, volets) : les possibilités d'utiliser des couleurs plus vives et plus soutenues, permettant de rehausser l'aspect des façades,

-devantures : harmoniser les teintes au regard de la séquence de la rue,

-serrureries, ferronneries et clôtures : valoriser la liberté de couleur permise par la finesse des éléments,

-stores et toiles d'ombrages : les différentes attitudes possibles pour composer avec les éléments colorés du bâtiment,

-toiture : le recours privilégié à la tuile de terre cuite, avec une palette de couleurs qui en découle,

-piscines et bassins : le recours aux teintes permettant une perception de l'eau la plus naturelle possible.

Les objectifs du nuancier en fonction des secteurs délimités sont les suivants :

-les secteurs historiques et de faubourg, qui se distinguent par l'homogénéité déjà présente, afin de valoriser l'effet d'harmonie qui s'en dégage,

-le secteur de la ville contemporaine (quartier de la gare et de la mairie, entrée de ville à l'Est), identifiable à l'activité des rues : recréer les ambiances colorées qui caractérisaient ces rues,

-le secteur résidentiel "montagne", qui correspond aux quartiers pavillonnaires des coteaux : traiter la forte visibilité liée à sa situation sur un versant de montagne,

-le secteur résidentiel "plaine", qui correspond à la plaine au Sud de la voie ferrée ainsi qu'à la base de loisirs : l'objectif est l'intégration à l'environnement agro-naturel,

-les secteurs d'activité en limite de la commune de Béon : se caractérisent par une masse bâtie importante qui doit être atténuée par des couleurs relativement sombres et éteintes.



#### **4.3.3.4. Section 2.3. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

L'orientation du PADD est le développement de la qualité environnementale dans les projets urbains par la biodiversité en ville et la limitation de l'artificialisation des sols. La valorisation des cours d'eau et le développement des modes doux font partie des principaux axes de cette orientation du PADD. La qualité environnementale est également liée à une volonté de développer la qualité des projets urbains et d'assurer l'intégration paysagère des aménagements. La sous-section 2.3. du règlement a pour objectifs le développement de la qualité environnementale et l'intégration paysagère des aménagements :

##### **Les zones urbaines et à urbaniser mixtes**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

###### **-la qualité environnementale :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 10% de la superficie du projet en espace de pleine terre,
- un coefficient de biotope minimal qui varie en fonction du degré d'imperméabilisation du secteur et du parti d'aménagement prévu. En zone UA, le coefficient de biotope est faible en raison de la forte densité bâtie. Il doit toutefois permettre une certaine renaturation dans un secteur où certaines parcelles sont totalement imperméabilisées. En zone UB, la compacité du bâti s'accompagne d'une forte proportion d'espaces libres : le coefficient de biotope est de 0,50. En zone UC, le tissu pavillonnaire se caractérise par une forte emprise des jardins, raison pour laquelle un coefficient de biotope de 0,50 est conforme à l'existant. En zone 1AU, le coefficient de biotope a été fixé à 0,50 en lien avec le parti d'aménagement qui prévoit des bâtiments compacts, adaptés à une architecture bioclimatique (toitures ou façades végétalisées) et le déploiement de grandes surfaces végétalisées. Le coefficient de biotope ne s'applique pas en cas d'extension mesurée d'une construction existante, afin de permettre l'évolution du bâti,

###### **-l'intégration paysagère des aménagements :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- l'occlusion des bouteilles jumelées, citernes et aires de stockage à l'air libre.

##### **La zone UE**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

###### **-la qualité environnementale :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 10% de la superficie du projet en espace de pleine terre,

###### **-l'intégration paysagère des aménagements :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- l'occlusion des bouteilles jumelées, citernes et aires de stockage à l'air libre.

##### **La zone UI**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

###### **-la qualité environnementale :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 10% de la superficie du projet en espace de pleine terre,
- un coefficient de biotope de 0,30 minimum : l'objectif est de favoriser une renaturation des zones d'activités, certaines parcelles étant majoritairement ou totalement imperméabilisées. Toutefois, afin de permettre une évolution progressive de ces espaces, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée,

#### **-l'intégration paysagère des aménagements :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le traitement des aires de stationnement par des dispositifs végétaux : plates-bandes de 1,5 mètres de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et d'arbres à haute tige,
- le traitement des dépôts, dont l'aspect joue fortement dans la perception d'une zone d'activités,
- l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

### **La zone UL**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

#### **-la qualité environnementale :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 30% de la superficie du projet en espace de pleine terre,
- un coefficient de biotope de 0,60 minimum : l'objectif est de maintenir le caractère naturel de la base de loisirs. Toutefois, le taux du coefficient de biotope étant élevé, ce dernier ne s'applique pas à l'extension limitée des constructions existantes.

#### **-l'intégration paysagère des aménagements :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le traitement des dépôts, dont l'aspect joue fortement dans la perception d'une zone d'activités,
- l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

### **Les zones A et N**

Les zones A et N étant très faiblement urbanisées, le besoin de réglementer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est plus réduit. Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

#### **-l'intégration à l'environnement agricole et naturel :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement des dépôts, dont l'aspect joue fortement dans la perception des exploitations agricoles et forestières,
- l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

### **4.3.3.5. Section 2.4. - Stationnement**

Les orientations du PADD sont de limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation et de favoriser la mixité urbaine, l'objectif étant de développer le bourg. Le stationnement est une des causes principales de consommation de l'espace. Il peut être également une contrainte forte pour la réalisation de certaines opérations, notamment dans les espaces urbanisés denses. Les besoins en stationnement sont toutefois incontournables dans une commune qui reste très tributaire de la voiture comme moyen de locomotion. Ainsi, le règlement doit établir des ratios minimums pour le stationnement résidentiel. Dans ce contexte, la démarche du PLU est la suivante. En premier lieu, les besoins en surfaces de stationnement sont minimisés dans le centre bourg grâce à des projets urbains denses rendant possible le recours à un stationnement enterré ou semi-enterré (OAP de la rue des Ecoles et de la Gare). En second lieu, les nombreuses poches de parking public dans le centre bourg permettent d'absorber le stationnement lié à l'accès aux commerces et aux activités de services. En périphérie du centre bourg, la création de stationnement résidentiel en aérien est incontournable, raison pour laquelle les OAP prévoient un système de voiries internes et de cours communes permettant d'absorber les besoins en stationnement. Le règlement du PLU a été établi sur la base de cette démarche.

## Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

### -la limitation des besoins en stationnement résidentiel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le PLU prévoit un minimum d'une place de stationnement par logement, puis au-delà de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher : ainsi, l'obligation est d'une place de stationnement pour un logement de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 2 places de stationnement entre 80 m<sup>2</sup> et 159 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement entre 160 m<sup>2</sup> et 239 m<sup>2</sup>, etc... La majeure partie des logements ayant une surface de plancher inférieure à 160 m<sup>2</sup>, le nombre de places par logement devrait osciller entre 1 et 2, d'autant plus qu'il ne pourra pas être réalisé plus d'une place de stationnement par logement social. Les obligations en matière de stationnement ont été réduites pour la zone 1AUB en raison de la proximité de la gare.

### -la mixité urbaine :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'absence de règles chiffrées de stationnement pour les activités de commerces, de services ainsi que pour les équipements collectifs en raison des possibilités offertes par le stationnement public en centre bourg. Cette souplesse permet également d'éviter toute situation de blocage pour l'implantation de commerces et d'activités en centre bourg, d'autant plus que celle-ci peut se faire dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain,

-des règles chiffrées portant sur l'hébergement hôtelier et touristique, les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires et les bureaux : ce type d'activités peut générer des besoins importants en stationnement, dans le cadre de projets généralement différenciés de ceux portant sur l'habitat. Des règles chiffrées sont donc nécessaires. Elles restent toutefois mesurées en terme de ratio : les surfaces de plancher minimales sont relativement conséquentes (par exemple : une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup> de bureaux représente plusieurs postes de travail, alors qu'il n'est exigé qu'une seule place de stationnement). Dans ce contexte, l'ensemble des règles de stationnement hors habitation contribuent à l'objectif de mixité urbaine,

### -le développement des alternatives à l'automobile :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doivent être réservés pour tous types de programme : le ratio d'une place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher répond aux besoins des habitants et des usagers qui ne disposent pas d'emplacement sécurisé pour leur moyen de locomotion.

## La zone UE

Les besoins en stationnement générés par les constructions d'intérêt collectif et liées aux services publics peuvent être très variables. De plus, ce stationnement peut être absorbé au sein des zones UE, qui concernent des espaces disposant de leurs propres voiries et espaces collectifs internes.

## La zone UI

### -la limitation des besoins en stationnement :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-seules les activités les plus courantes en zone d'activités pouvant générer des besoins importants en stationnement font l'objet de ratios. Ces derniers prévoient un nombre de places de stationnement en proportion des surfaces de plancher plus élevé qu'en zones urbaine et à urbaniser, en raison des plus grandes disponibilités foncières. Toutefois, les exigences en matière de stationnement restent très mesurées au regard des surfaces de plancher prévues,

-les autres activités, notamment commerciales et de services, ne font pas l'objet de ratios de stationnement : l'enjeu est d'optimiser un stationnement qui reste surabondant pour ce type d'activités. Ainsi, l'OAP sur les continuités écologiques liées à la trame bleue prévoit une renaturation d'une partie de l'aire de stationnement de la zone commerciale située le long du ruisseau du Jourdan. D'autres activités - commerces de gros, centres de congrès et d'exposition, etc... - restent très spécifiques et peuvent difficilement faire l'objet d'un encadrement réglementaire,

### -le développement des alternatives à l'automobile :

Les règles sont similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes.

## La zone UL

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

### -la limitation des besoins en stationnement :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-seules les activités d'hébergement et de loisirs propres à la base de loisirs font l'objet de règles chiffrées en matière de stationnement. Les besoins en stationnement restent toutefois limités, compte tenu des développements prévus qui restent mesurés (extension limitée du camping, possibilités de construire réduites par un coefficient d'emprise bâtie au sol faible).

## Les zones A et N

Les possibilités de construire étant très réduites en zones A et N, le besoin de définir des règles chiffrées se limite aux constructions à destination de logement, principalement dans le cadre des évolutions des habitations existantes.

### 4.3.3.6. Section 3 - Equipement et réseaux

Dans une perspective de réduction de la consommation de l'espace et de densification des espaces urbanisés, les orientations du PADD sont d'améliorer les infrastructures existantes : amélioration et restructuration de la trame viaire, développement des modes doux, mise en séparatif des réseaux d'assainissement et raccordement du hameau de Châtel à la station du bourg, développement du très haut débit numérique. Les orientations du PADD sont également la limitation de la division parcellaire, qui a un impact sur les infrastructures par la multiplication des créations d'accès sur les voies publiques.

## Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

### -la limitation des créations d'accès :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-les voiries à créer doivent avoir un gabarit adapté aux opérations qu'elles desservent et garantir une sécurité des accès. A noter que les créations de voirie sont en grande partie anticipées par la réalisation des schémas des OAP ainsi que par le tracé des emplacements réservés,

-la limitation des créations d'accès sur les voies : le règlement prévoit de ne pas créer plus de deux accès automobiles pour les opérations d'aménagement et de construction impliquant la création de plus de deux lots ou de deux logements. La création de deux accès est préconisée pour favoriser des voies traversantes. Un nombre supplémentaire est à éviter pour ne pas multiplier les accès sur les voies publiques. Dans ce même objectif, l'interdiction d'augmenter le nombre d'accès sur la voie en cas de division de propriété se justifie pour des raisons de maintien du bon état des voiries et des circulations piétonnes, ainsi que pour des motifs paysagers,

### -la traduction des dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-report au règlement graphique du PLU des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement autonome. Seules quelques habitations en zones U et AU mixtes sont en assainissement autonome : le zonage d'assainissement a établi l'impossibilité de les raccorder à l'assainissement collectif,

-traduction réglementaire des dispositions du zonage des eaux pluviales : application du principe de traitement à l'échelle de l'unité foncière par infiltration. Le règlement du PLU reprend également les dispositions spécifiques s'appliquant dans les différents secteurs délimités par la carte des contraintes du zonage d'assainissement.



### **-l'amélioration des autres infrastructures :**

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-desserte par le réseau d'eau potable,

-enterrement des lignes d'électricité, téléphone et télédiffusion,

-anticipation des besoins de raccordement au très haut débit numérique.

### **Les zones urbaines spécialisées (UE, UI et UL)**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont similaires à ceux des zones urbaines mixtes : optimisation des créations d'accès, traduction réglementaire des dispositions du zonage d'assainissement et amélioration des autres infrastructures. Le règlement des zones urbaines spécialisées est donc similaire à celui des zones U et AU mixtes. Toutefois, ces zones ne sont pas confrontées à la problématique des multiplications d'accès sur les voies publiques, raison pour laquelle ces dispositions ne sont pas reprises dans le règlement de zones. Le règlement de la zone UI est complété par des dispositions spécifiques sur les emplacements à prévoir pour le chargement et le déchargement des véhicules.

### **Les zones A et N**

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont similaires à ceux des autres zones : optimisation des créations d'accès, traduction réglementaire des dispositions du zonage d'assainissement et amélioration des autres infrastructures. Toutefois, compte tenu de la faible densité bâtie en zones A et N, les dispositions en matière de voirie se limitent à la sécurité des accès.

## 4.4. La complémentarité des dispositions du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Toutes les OAP sont soumises au règlement du PLU. Les prescriptions réglementaires applicables aux OAP sont les suivantes :

### OAP des Ecoles :

- classement en zone UB, puisque l'aménagement du site ne prévoit pas la création de voiries internes, la desserte des logements se faisant directement par la rue des Ecoles. Le classement en zone UB permet également le développement d'un habitat collectif afin de renforcer le centre bourg,
- application d'une servitude de mixité sociale (20% minimum de logements sociaux),
- situation au sein du périmètre d'implantation préférentielle des commerces de proximité, puisque l'aménagement du site contribue au renforcement de la centralité du bourg et que l'OAP prévoit la possibilité de créer un local pour accueillir un commerce ou des services,
- inscription en zone d'assainissement collectif,
- inscription pour partie en zone de contraintes en matière de gestion des eaux pluviales par le zonage d'assainissement : les eaux pluviales seront gérées à l'échelle du projet sans infiltration pour la partie concernée,
- classement en zone "blanche au Plan de Prévention des Risques, pas de prescriptions spécifiques.

### OAP de la Gare :

- classement en zone 1AUb pour la partie de l'OAP située entre la rue des Pérouses et l'avenue de la Gare, en raison de l'armature viaire interne prévue dans le cadre de l'OAP. La partie située de l'autre côté de la rue des Pérouses, qui correspond à un petit site d'activités, est classée en zone UB parce que son aménagement ne nécessite pas la création de voies de liaison internes. Le classement en zones 1AUb et UB permet également le développement d'un habitat collectif afin de renforcer le centre bourg,
- application d'une servitude de mixité sociale (20% minimum de logements sociaux),
- emplacements réservés (ER6, 7 et 8) correspondant à la création d'une voie prévue par l'OAP, qui sera ouverte à la circulation du public,
- application d'une servitude de mixité sociale (20% minimum de logements sociaux),
- situation au sein du périmètre d'implantation préférentielle des commerces de proximité, puisque l'aménagement du site contribue au renforcement de la centralité du bourg et que l'OAP prévoit la possibilité de développer des activités de bureau et de services,
- inscription en zone d'assainissement collectif,
- inscription hors zone de contraintes en matière de gestion des eaux pluviales par le zonage d'assainissement : les eaux pluviales sont à gérer à l'échelle du projet,
- classement en zone "blanche au Plan de Prévention des Risques, pas de prescriptions spécifiques.

### OAP secteur Cités :

- les emplacements réservés n°11, 12, 14, 15, 17, 18 et 30 répondent à l'objectif de développer les liaisons douces au sein du quartier. D'autres OAP s'inscrivent dans l'objectif de restructurer la trame viaire du quartier.

### OAP secteur Parc :

- le classement en zone UA1 et la bande de constructibilité principale contribuent à la préservation des arrières des fronts bâtis et du parc du Clos Poncet. Le parc-lui-même est classé en zone N,
- emplacement réservé (ER2) correspondant à l'extension du parc sur un terrain bâti,
- situation au sein du périmètre d'implantation préférentielle des commerces de proximité, puisque l'aménagement du site porte sur la place centrale du bourg,
- inscription en zone d'assainissement collectif,
- inscription hors zone de contraintes en matière de gestion des eaux pluviales par le zonage d'assainissement (uniquement la partie "urbanisable") : les eaux pluviales sont à gérer à l'échelle du projet,
- classement en zone "blanche au Plan de Prévention des Risques, pas de prescriptions spécifiques,
- inscription de certains boisements en Espace Boisé Classé.

### **OAP secteur de Martini :**

- classement en zone 1AUc, afin de tenir compte des équipements internes à créer (notamment la voirie) et du besoin de développer des typologies d'habitat individuel ou groupé compatibles avec leur environnement urbain,
- emplacements réservés (ER2 et ER22) correspondant à la création d'une voie et d'un chemin prévus par l'OAP, qui seront ouverts à la circulation du public,
- application d'une servitude de mixité sociale (20% minimum de logements sociaux),
- situation en dehors du périmètre d'implantation préférentielle des commerces de proximité, afin de ne pas concurrencer l'offre présente dans le centre-bourg,
- inscription en zone d'assainissement collectif,
- inscription hors zone de contraintes en matière de gestion des eaux pluviales par le zonage d'assainissement : les eaux pluviales sont à gérer à l'échelle du projet,
- classement en zone "blanche au Plan de Prévention des Risques, pas de prescriptions spécifiques.

### **OAP secteur du Péage :**

- classement en zone 1AUc, afin de tenir compte des équipements internes à créer (notamment la voirie) et du besoin de développer des typologies d'habitat individuel ou groupé compatibles avec leur environnement urbain,
- emplacements réservés (ER19 et ER20) correspondant à la création d'une voirie interne qui sera ouverte à la circulation du public,
- application d'une servitude de mixité sociale (20% minimum de logements sociaux),
- situation en dehors du périmètre d'implantation préférentielle des commerces de proximité, afin de ne pas concurrencer l'offre présente dans le centre-bourg,
- inscription en zone d'assainissement collectif,
- inscription hors zone de contraintes en matière de gestion des eaux pluviales par le zonage d'assainissement : les eaux pluviales sont à gérer à l'échelle du projet,
- classement en zone "blanche au Plan de Prévention des Risques, pas de prescriptions spécifiques.

### **OAP continuités écologiques "Au fil de l'Eau" :**

- classement en zone N des portions des ruisseaux du Jourdan, du Ponan et de la Lône situées hors secteurs urbanisés : les espaces à caractère naturel en environnement urbain. L'ensemble de jardins à proximité du monument aux morts et la coulée verte entre les bâtiments de l'usine CARRIER (ex-SICA) sont également classés en zone N,
- inscription en emplacements réservés (ER17, ER18, ER24) pour la création de chemins piétons ou la restauration de milieux naturels,
- intégration des prescriptions réglementaires relatives à la préservation des zones humides,
- inscription de certains boisements en Espace Boisé Classé ou en éléments du paysage à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme).

**Bilan :**

Le règlement s'inscrit en complémentarité avec les OAP. Des prescriptions réglementaires s'imposent à la mise en place des dispositions des OAP : ce sont le classement en certaines zones urbaines ou à urbaniser, l'inscription en emplacements réservés pour équipements, les prescriptions environnementales (protection des boisements, des zones humides) ou celles relatives aux risques et à l'assainissement. Certaines dispositions du règlement confortent les prescriptions des OAP en matière de mixités urbaine et sociale, ainsi qu'en matière d'assainissement.

Les OAP confortent les prescriptions réglementaires par un schéma d'implantation des constructions, des équipements et des espaces végétalisés, ainsi que par un programme précisant affectations futures des lots et le nombre de logements.



## 4.5. La délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger

### 4.5.1. Evolution des zones du PLU

Nouveau PLU		PLU approuvé en 2007		Bilan comparatif
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares	
UA	29,4	UA et UAa	34,0	
UB	8,4	UB, UBa, UBs	101,2	
UC	60,9			
<b>Total zones U mixtes</b>	<b>98,7</b>	<b>Total zones U mixtes</b>	<b>135,2</b>	<b>-36,5 hectares</b>
UE	10,7			
UI	32,8	UX	54,8	
Uic	2,1			
Uix	10,0			
UL	4,2			
<b>Total zones U spécialisées</b>	<b>59,8</b>	<b>Total zones U spécialisées</b>	<b>54,8</b>	<b>+5,0 hectares</b>
1AU	5,5	1AU	32,4	
		2AU	35,2	
<b>Total zones AU mixtes</b>	<b>5,5</b>	<b>Total zones AU mixtes</b>	<b>67,6</b>	<b>-62,1 hectares</b>
		1AUx	18,3	
		1AUL	14,9	
		2AUp	20,1	
<b>Total zones AU spécialisées</b>	<b>0,0</b>	<b>Total zones AU spécialisées</b>	<b>53,3</b>	<b>-53,3 hectares</b>
A	344	A	295,0	
Ac	0,2			
An	205,8			
<b>Total zone A</b>	<b>550,0</b>	<b>Total zone A</b>	<b>295,0</b>	<b>+255 hectares</b>
N	1189,6	N	1322,1	
NL	2,8	NL	8,0	
Ny	6,0			
<b>Total zone N</b>	<b>1198,4</b>	<b>Total zone N</b>	<b>1330,1</b>	<b>-131,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1912,4</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1936,0</b>	

Le nouveau PLU se traduit par une réduction importante des surfaces zones U et AU du PLU en vigueur, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de protection de l'environnement du PADD. L'augmentation des zones urbaines mixtes s'explique principalement par le classement en zone UL de surfaces classées en zone NL, également dédiées au tourisme. En lien avec l'évaluation environnementale, la superficie des zones A a été augmentée et celle des zones N a été diminuée, afin de mieux prendre en compte les espaces agricoles.



Les motifs des extensions et réductions des zones U et AU, au détriment ou au profit des zones A et N sont identifiés sur la page précédente par des numéros :

Motif n°1 : ajustements ponctuels, afin que la zone U corresponde mieux aux limites des tissus bâtis. Cela peut impliquer des extensions afin d'intégrer à la zone U des bâtiments ou les terrains qui leur sont liés, ou à l'inverse des réductions afin que la limite de zone U corresponde à celle des tissus bâtis. Ces évolutions n'ont pas d'incidences significatives en matière de constructibilité.

Motif n°2 : établir les zones U au plus près du tissu bâti des hameaux de la plaine

Motif n°3 : préserver les espaces agricoles et les jardins de la plaine au niveau du quartier du Péage / mieux structurer le quartier de la Plaine en établissant ses limites au niveau des voies existantes

Motif n°5 : préserver les abords du Jourdan.

Motif n°6 : préserver les espaces agricoles et éviter les développements urbains dans des secteurs excentrés.

Motif n°7 : préserver le paysage d'entrée de ville en évitant le développement pavillonnaire ponctuel.

Motif n°8 : maintenir les espaces agricoles et la coulée verte entre Landaize et l'entrée de ville.

Motif n°9 : secteur exposé à l'aléa chutes de blocs.

Motif n°10 : protection d'un corridor écologique et d'une coupure verte paysagère entre Landaize et Les Crêts. Des pelouses sèches sont également présentes le long de la rue de l'Amiral Serpollet.

Motif n°11 : ne pas développer un secteur bâti isolé situé au niveau du corridor écologique.

Motif n°12 : limiter les impacts sur la zone AOC viticole.

Motif n°13 : protection du paysage d'entrée de ville et des abords du château Montvérand, maintien d'un corridor écologique.

Motif n°14 : restauration du parc du Clos Jourdan et préservation des arrières du bourg au contact du parc.

Motif n°15 : protection du site remarquable du Mollard Jugeant.

Motif n°16 : éviter d'étendre le hameau de Châtel.

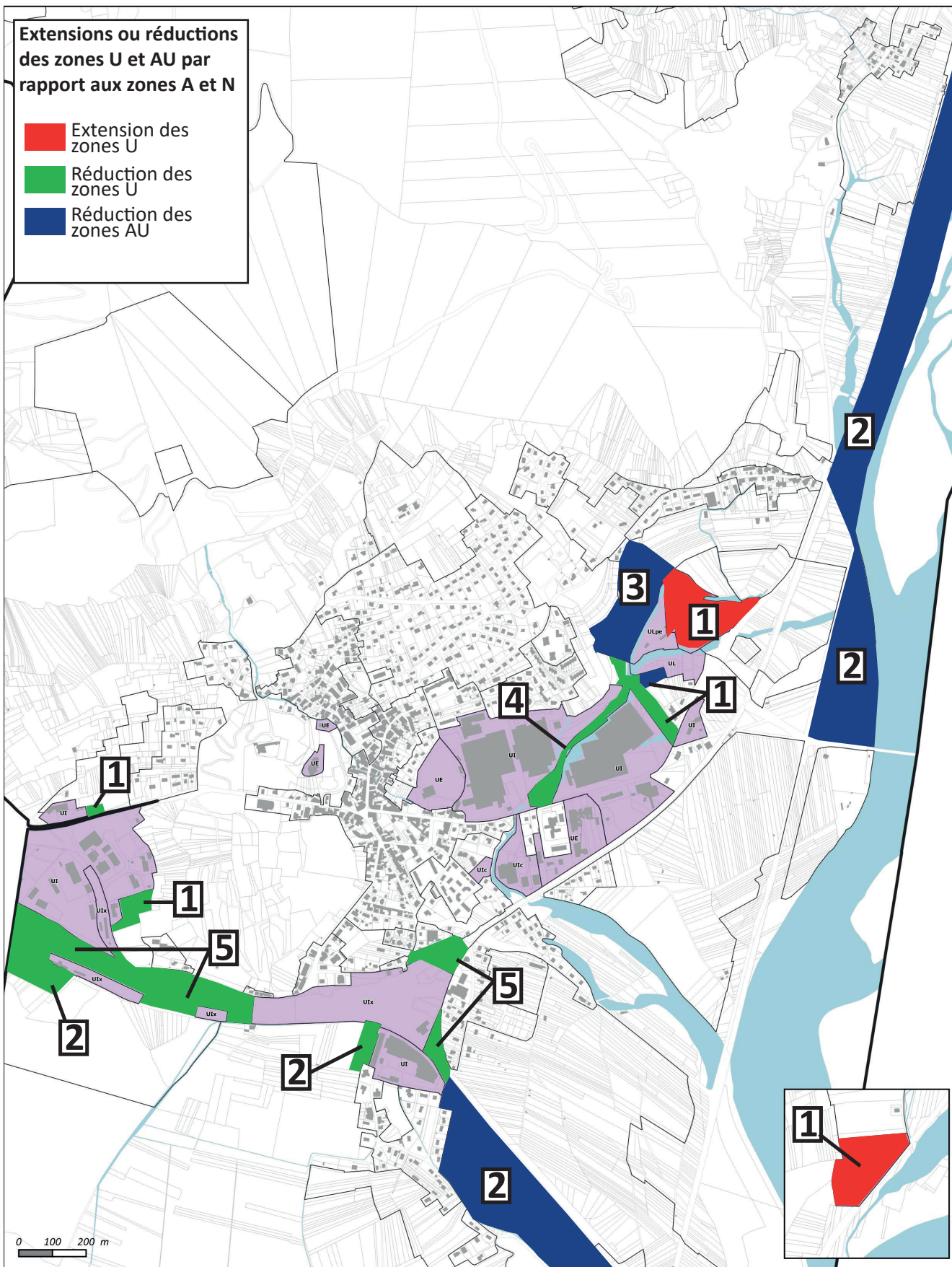
Motif n°17 : ne pas étendre le quartier de Landaize, avec confortement des espaces agricoles et de la coulée verte entre Landaize et l'entrée de ville, en cohérence avec le motif n°8. Cette évolution apportée après enquête publique est donc cohérente avec le parti d'aménagement du PADD qui avait été mis en application au travers du motif n°8. Elle ne remet pas en cause les objectifs de logements du PADD, et conforte le parti d'urbanisation de ce dernier en orientant davantage la création de logements vers l'enveloppe urbaine.

Motif n°18 : ne pas étendre le quartier de Landaize, avec confortement des espaces agricoles, du corridor écologique de la coupure verte paysagère entre Landaize et le quartier des Crêts. Cette évolution apportée après enquête publique est donc cohérente avec le parti d'aménagement qui avait été mis en application au travers du motif n°10. Elle ne remet pas en cause les objectifs de logements du PADD, et conforte le parti d'urbanisation de ce dernier en orientant davantage la création de logements vers l'enveloppe urbaine.

**Bilan** : les évolutions des zones U et AU par rapport aux zones A et N sont essentiellement des réductions de zones "constructibles". Les extensions des zones U et AU répondent à des besoins d'ajustement, sans incidence réelle sur les possibilités de construire et les zones agricoles et naturelles.



# PLU de Culoz - Zones U spécialisées - juin 2023 (UE, UI, UL)





Les motifs des extensions et réductions des zones U et AU, au détriment ou au profit des zones A et N sont identifiés sur la page précédente par des numéros :

Motif n°1 : ajustements ponctuels, afin que la zone U corresponde mieux aux limites des tissus bâtis. Cela peut impliquer des extensions afin d'intégrer à la zone U des bâtiments ou les terrains qui leur sont liés, ou à l'inverse des réductions afin que la limite de zone U corresponde à celle des tissus bâtis. Ces évolutions n'ont pas d'incidences significatives en matière de constructibilité.

Motif n°2 : préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des milieux sensibles.

Motif n°3 : protection d'un corridor écologique et d'une coupure verte paysagère entre Landaize et Les Crêts.

Motif n°4 : préserver les abords du Jourdan.

Motif n°5 : limiter la constructibilité au niveau des grandes emprises ferroviaires, afin de se limiter au secteur proche de la gare ainsi qu'aux bâtiments existants.

**Bilan** : les évolutions des zones U et AU par rapport aux zones A et N sont essentiellement des réductions de zones "constructibles". Les extensions des zones U répondent à des besoins d'ajustement liés à la prise en compte d'activités ou d'équipements existants (camping, station d'épuration). La seule incidence sur les zones agricoles et naturelles est l'extension de la station d'épuration.

## 4.5.2. Motifs de la délimitation des zones du PLU

### Zone UA1 :

La zone UA1 correspond aux tissus bâtis anciens du centre bourg :

- les fronts bâtis le long de l'avenue principale qui s'étendent jusqu'au Jourdan à l'Est (avenue Jean Falconnier) et jusqu'à l'entrée de ville à l'Ouest (route de Béon),
- les fronts bâtis le long de la rue des Ecoles jusqu'à la route du Colombier, au-delà de laquelle se trouvent l'école et un habitat pavillonnaire ou collectif
- les fronts bâtis existants au Sud de la place Louis Mathieu et de l'avenue Jean Falconnier.

La zone UA1 se limite strictement aux tissus bâtis existants, constitués essentiellement de fronts bâtis et de jardins situés à l'arrière. Elle ne s'étend pas aux espaces agricoles et naturels limitrophes du centre-bourg. La falaise du Mont Jugeant, le parc du clos Poncet, la coupure verte avec la zone d'activités en limite de Béon forment des limites naturelles fortes qui sont préservées.

La zone UA1 ne s'étend pas à un ensemble de jardins situés de part et d'autre du Jourdan, le long du Passage des Jardins. Il s'agit d'un site remarquable classé à ce titre en zone N : un espace riche de ses jardins clos de murs de pierre, en proximité immédiate du bâti ancien et valorisé par le ruisseau. Sa préservation est nécessaire au fonctionnement et à la mise en valeur du centre bourg, y compris le parcours de l'eau préconisé dans le cadre de l'OAP dédiée à la trame bleue.

### Zone UA2 :

La zone UA2 correspond aux tissus bâtis anciens du village localisés entre le secteur de l'église et les coteaux le versant naturel du Colombier à l'amont, ainsi que le site du clos Poncet et du château Montvérand à l'Ouest. Elle inclut également la partie ancienne du quartier de Landaize et le hameau de Châtel. La zone UA2 se limite strictement au tissu bâti existant.

Le ruisseau du Jourdan qui marque la limite avec le site du château de Montvéran, le versant boisé du Colombier forment des limites naturelles fortes qui sont maintenues. Quelques parcelles non boisées le long du chemin de la Chèvrerie, entre le village et le Jourdan, sont également préservées par un classement en zone N : elles présentent un caractère naturel très marqué et sont enclavées (chemin non bitumé étroit et très en pente, non carrossable). Sont également préservés un petit parc et un ensemble de jardins situés le long des rues des Taccons et du docteur Lenormand. Il s'agit d'un espace vert de forte valeur paysagère et un espace de biodiversité au coeur du village ancien, composante forte du patrimoine communal. Le site a également une fonctionnalité forte pour le village ancien, puisque les parcelles qui le constituent appartiennent à des habitations du village, dont certaines ne disposent pas de jardins.

### Zone UB :

La zone UB inclut des espaces déjà urbanisés :

- des ensembles d'habitat collectif existants : la Cité et les immeubles du boulodrome, Les Crêts, le centre d'hébergement des demandeurs d'asile et un immeuble d'habitat collectif, des logements collectifs isolés rue de Luyrieux, un immeuble collectif rue des Vignes. Quelques maisons isolées limitrophes des immeubles peuvent être rattachées à la zone UB.
- des tissus prévus pour évoluer vers de l'habitat collectif : l'OAP de la rue des Ecoles ainsi qu'un immeuble collectif et l'école élémentaire, limitrophes du site; un petit site d'activités, qui forme une partie de l'OAP de la Gare.

### Zone UC1 :

La zone UC1 correspond aux tissus à dominante pavillonnaire. Elle se limite strictement aux tissus bâtis existants : les tissus pavillonnaires insérés entre d'autres secteurs bâtis dans le bourg, le lotissement des Crêts et des Taccons, le chemin de Isle, le quartier du Péage et de la rue Buba, le quartier Martini, les hameaux de la Plaine, la montée du Château, le quartier de Chantemerle, les tissus pavillonnaires situés dans le prolongement de Landaize à l'Ouest.

## **Zone UC2 :**

Les tissus pavillonnaires des coteaux, à l'amont du village et du centre bourg, sont classés en zone UC2. Cette dernière se limite aux tissus bâtis. Les espaces agricoles et naturels limitrophes sont fortement différenciés : versants boisés du Colombier, vignes de Bel Air, coupure verte avec Les Ravières. Certaines parcelles bâties ou de jardins ont été exclues de la zone UC1 limitrophe : des habitations séparées du quartier par la route de Colombier (se rattachant de ce fait aux versants boisés du Colombier), grands jardins au niveau d'une coupure verte (corridor écologique). Un parc d'une habitation limitrophe du cimetière a également été classé en zone N afin de maintenir cet environnement végétal de qualité.

### *Justification spécifique des impacts de la zone UC sur la zone AOP/AOC :*

Des surfaces classées en zone AOP/AOC sont situées en zone UC du PLU.

La quasi totalité de la zone UC est localisée au sein de l'enveloppe urbaine délimitée dans le cadre du diagnostic afin d'affiner celle établie par le SCOT. Dans ses conclusions relatives à l'enquête publique, le commissaire enquêteur avait recommandé de privilégier un classement en zone urbanisable des parcelles non exploitées localisées au sein de l'enveloppe urbaine de référence définie au SCOT. Le commissaire enquêteur le justifie notamment par les nombreuses contraintes environnementales, patrimoniales, agricoles ou encore liées aux risques et à la voie ferrée, qui limitent les possibilités d'extension du bourg, alors même que Culoz est fléché par le SCOT pour accueillir un développement résidentiel important.

Seuls trois tènements, totalisant une superficie de 0,4 hectares environ, sont situés hors enveloppe urbaine du PLU en zone AOP/AOC (voir carte page suivante). Leur classement en zone U répond aux motivations suivantes :

- un des trois tènements est le jardin d'une habitation
- les deux autres tènements sont étroitement insérés dans le tissu bâti, étant encadrés sur deux côtés par les constructions.

L'impact surfacique des extensions urbaines sur la zone AOP/AOC est donc minime. En terme de proportion, il représente une part très réduite des surfaces classées AOP/AOC sur Culoz. En terme d'impact sur la production viticole, celui-ci est nul puisqu'aucune parcelle n'est en vigne. Les surfaces AOP/AOC localisées en zone UC sont soit des terrains déjà bâtis soit des surfaces enherbées.

Il faut également souligner que toutes les surfaces AOP/AOC classées en zone U l'étaient déjà au précédent PLU. Le projet de PLU a à l'inverse reclassé en zones A et N plus de 8 hectares de surfaces AOP/AOC inscrites en zones U ou AU au PLU précédent. Ce sont de grandes surfaces à caractère agricole ou naturel beaucoup plus aptes à être cultivées en vigne que les surfaces classées en zone U, très insérées dans le tissu bâti.

De plus, une bande tampon en Espace Boisé Classé de 5 mètres de largeur a été établie en limite de certaines zones U afin d'éloigner les habitations par rapport aux espaces agricoles ou naturels inscrits en AOP/AOC.

### *Justification spécifique des impacts de la zone UC sur les corridors écologiques délimités dans la version d'arrêt du PLU :*

Ces impacts sont spécifiquement analysés par l'évaluation environnementale

Les trois réductions sont chacune minimales en raison de leur superficie et de leurs caractéristiques. Deux des tènements concernés sont des jardins d'habitation. Le troisième est encadré sur la moitié de son périmètre par des espaces urbanisés. De plus, une bande en Espace Boisé Classé a été établie en limite des zones classées en zone U à l'issue de l'enquête publique. Leur délimitation permet ainsi de mettre à distance les habitations futures par rapport aux espaces naturels.





**Zone UE :**

La zone UE englobe les principaux sites d'équipements collectifs. Elle est au plus près de l'existant, à l'exception toutefois de la station d'épuration du bourg, qui doit être étendue.

**Zone UI :**

La zone UI correspond aux principaux sites d'activités de la commune. Aucune extension de ces sites d'activités n'est prévue. La zone UI se limite aux espaces aménagés. Il en est de même de la zone UIc dans le centre bourg. La zone UIx se limite à une partie des installations ferroviaires : elle correspond aux secteurs de localisation des bâtiments liés à l'activité ferroviaire, afin de permettre leur évolution ou la construction de nouveaux bâtiments.

**Zone UL :**

La zone UL englobe la base de loisirs existante : le camping, les bâtiments d'accueil, un petit plan d'eau ainsi que des aires de détente et de jeux. Elle s'étend sur des terrains agricoles limitrophes pour permettre l'extension du camping.

**Zone 1AUb :**

La zone correspond à la partie de l'OAP de la Gare qu'il est prévu d'aménager par la création de voirie et d'équipements internes. Elle n'inclut pas les tissus bâtis qu'il n'est pas prévu de faire évoluer.

**Zone 1AUc :**

La zone correspond à des espaces non bâtis qu'il est prévu de structurer par des équipements et des voiries internes dans le cadre de projets de développement de l'habitat. La délimitation des deux zones 1AUc est donc établie en cohérence avec les OAP du Péage et de Martini.

La zone 1AUc du Péage se situe dans le prolongement du nouveau lotissement récemment aménagé côté Sud. Elle s'appuie sur des limites claires : rue de la Plaine, rue du Rhône. Elle forme avec le lotissement récemment aménagé un quartier bien identifié au sein du quadrilatère formé par les rues du Péage, de la Plaine et du Rhône.

La zone 1AUc de Martini est constituée d'un grand espace libre interstitiel entre les habitations du quartier.

**Zone A :**

La démarche du PLU est d'inclure l'ensemble des espaces à caractère agricole en zone A ou, lorsque ces derniers présentent une sensibilité environnementale et paysagère particulière, en zone An.

-Sont ainsi classés en zone A : les grands espaces agricoles de la plaine. Une partie significative de ces espaces est inscrite en zone humide : la construction de bâtiments agricoles devra respecter les règles applicables en matière de protection de ces zones humides. Sont également classés en zone A, le site viticole de Bel Air. A noter que certains espaces boisés ou de jardins limitrophes sont en zone N : le classement en zone naturelle n'empêche pas la plantation de vignes.

-Sont classés en zone An des espaces peu appropriés à l'implantation de bâtiments agricoles : les sites de montagne : les alpages, les espaces ouverts du Colombier accueillant notamment des pelouses sèches. Sont également classés en zone An les sites agricoles de faible étendue compris entre le Colombier et le fleuve du Rhône, pour partie traversés par des corridors écologiques. Sont enfin classés en zone An les espaces agricoles enserrés entre les sites urbanisés.

-Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée Ac se limite strictement au terrain d'assiette du Colombier, et n'impacte pas les espaces d'alpages environnants.

## **Zone N :**

La démarche du PLU est d'inclure en zone N les espaces à caractère naturel du territoire.

-Sont classées en zone N les grandes entités naturelles du territoire : les versants boisés du Colombier, les espaces alluvionnaires du Rhône, les milieux boisés humides de la plaine, le mont Jugeant. Sont classés en zone N les espaces à dominante de part et d'autre des ruisseaux traversant le bourg. Sont également classés en zone N des sites naturels de plus faible superficie insérés entre les espaces urbanisés du bourg : les espaces formant des coupures vertes, comme c'est le cas entre le bourg et le quartier de la montée du Château, ainsi qu'entre le bourg et le quartier de Landaize.

Des sites de jardins du bourg ont été classés en zone N :

- le parc du Clos Poncet,
- les jardins bordés par les rues des Taccons et du docteur Lenormand dans le village ancien,
- les jardins clos de murs de pierre de part et d'autre du ruisseau du Jourdan,
- des parcelles de jardins sises entre les Cités et la voie ferrée, en raison de leur proximité immédiate avec l'infrastructure ferroviaire, soumises aux nuisances sonores de la voie ferrée. Seules les parcelles déjà bâties bordant la voie ferrée ont été inscrites en zone U. Ces jardins agrémentent également ce secteur du bourg densément bâtis (immeubles collectifs des Cités).

Sont enfin classés en zone N le site du château de Montvérand, en raison de sa sensibilité paysagère, ainsi que la plus grande partie de l'infrastructure ferroviaire.

La zone NI comprend les terrains de sport attenants à la base de loisirs : un terrain de sports existants et un ancien terrain de sport que la commune souhaite recréer sur des parcelles communales.

La zone Ny correspond au périmètre autorisé de la carrière.