

Département de l'Ain

Commune déléguée de Culoz- commune de Culoz-Béon

Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Rapport de
présentation**

Etude de densification

Pièce n°1.6

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

En date du 27 juin 2023

Le Maire



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.

SOMMAIRE

6	ETUDE DE DENSIFICATION	4
6.1	DIAGNOSTIC DES POTENTIELS MUTABLES	5
6.2	ETUDE DES POTENTIELS MUTABLES LIES AU PROJET DE PLU	9

6. ETUDE DE DENSIFICATION

La loi Climat et Résilience s'applique au projet de PLU. L'article L151-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction modifiée par la loi dispose que :

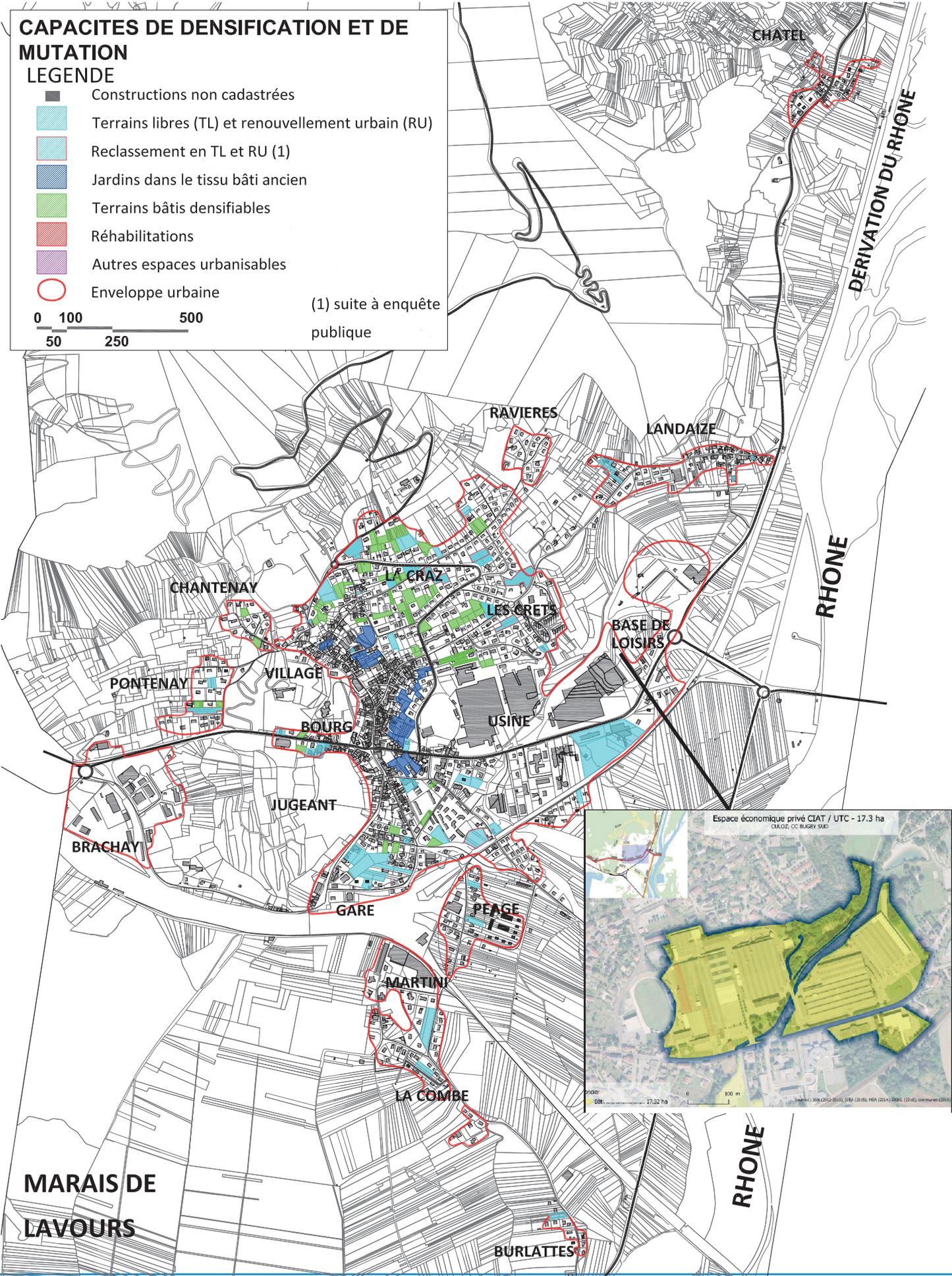
« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Les objectifs de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus par la loi Climat et Résilience vont être précisés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur la base d'une territorialisation effectuée par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Afin d'anticiper la compatibilité du PLU avec le futur SCOT, le PLU doit optimiser le potentiel foncier dans l'enveloppe bâtie et augmenter la densité des opérations futures. L'étude de densification des espaces urbanisés mentionnée au paragraphe précédent est donc particulièrement importante. Elle permet de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, tout en répondant aux objectifs de développement du SCOT.

Suite à enquête publique, sur la base de l'avis de l'Etat et sur recommandation du commissaire enquêteur, un travail supplémentaire a été mené sur l'étude de densification afin de requestionner certains gisements fonciers identifiés comme "terrains bâtis densifiables". Suite à ce travail, un certain nombre de gisements fonciers ont été reclassés dans la catégorie "terrains libres et renouvellement urbain".

6.1. Diagnostic des potentiels mutables



CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LEGENDE

- Constructions non cadastrées
- Terrains libres (TL) et renouvellement urbain (RU)
- Reclassement en TL et RU (1)
- Jardins dans le tissu bâti ancien
- Terrains bâtis densifiables
- Réhabilitations
- Autres espaces urbanisables
- Enveloppe urbaine

(1) suite à enquête publique

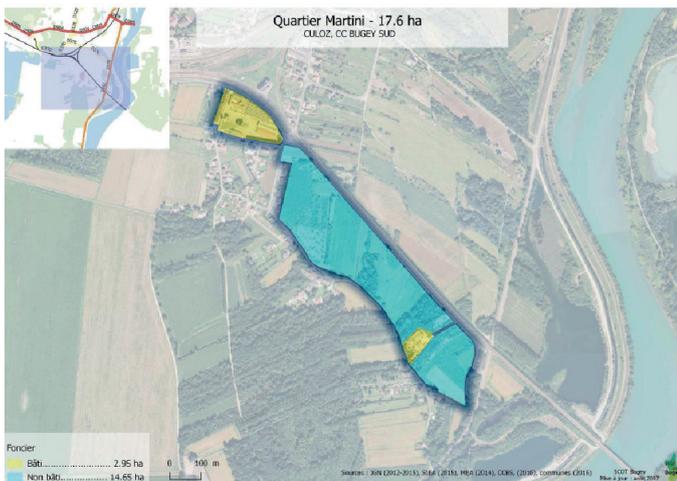
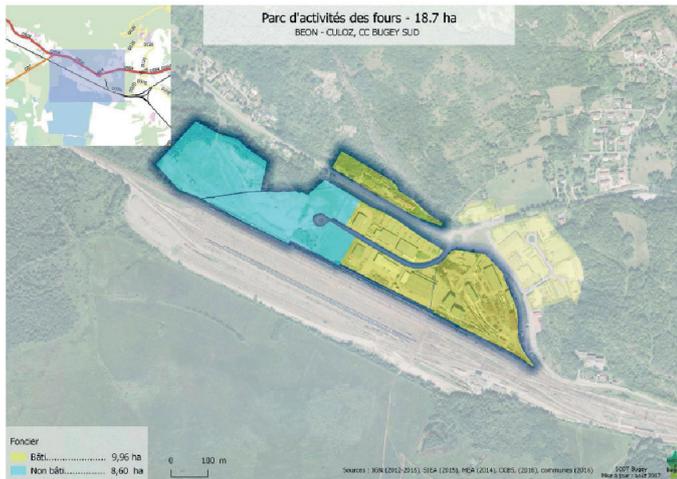
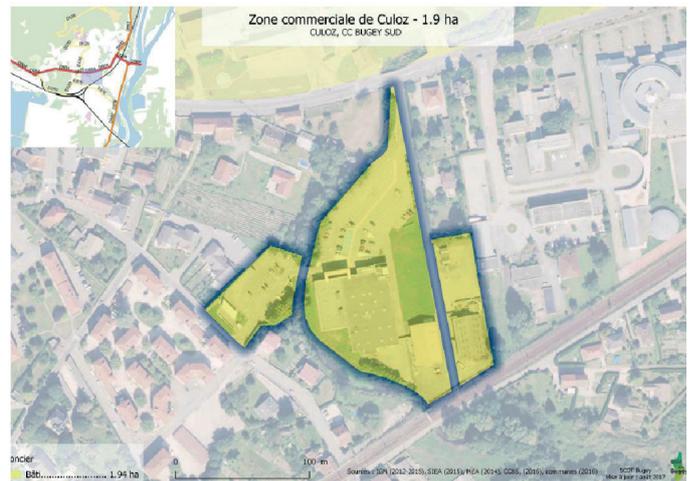
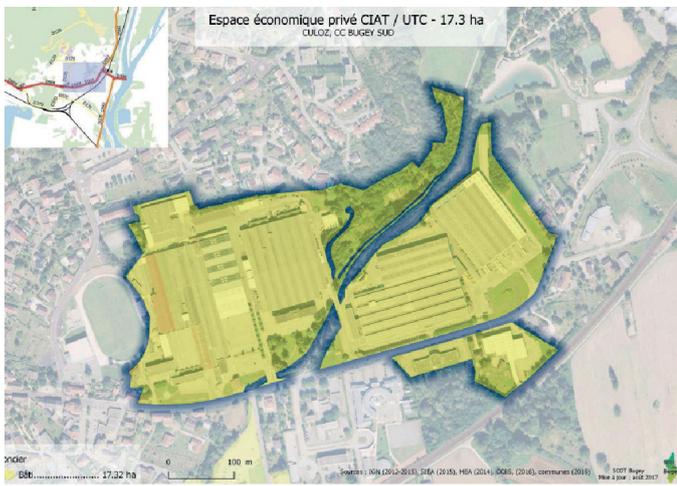
0 100 500
50 250

Espace économique privé CIAT / UTC - 17,3 ha
CIAT, UTC, CC BUGEY SUISSE

0 100 m

EBT : 17,32 ha

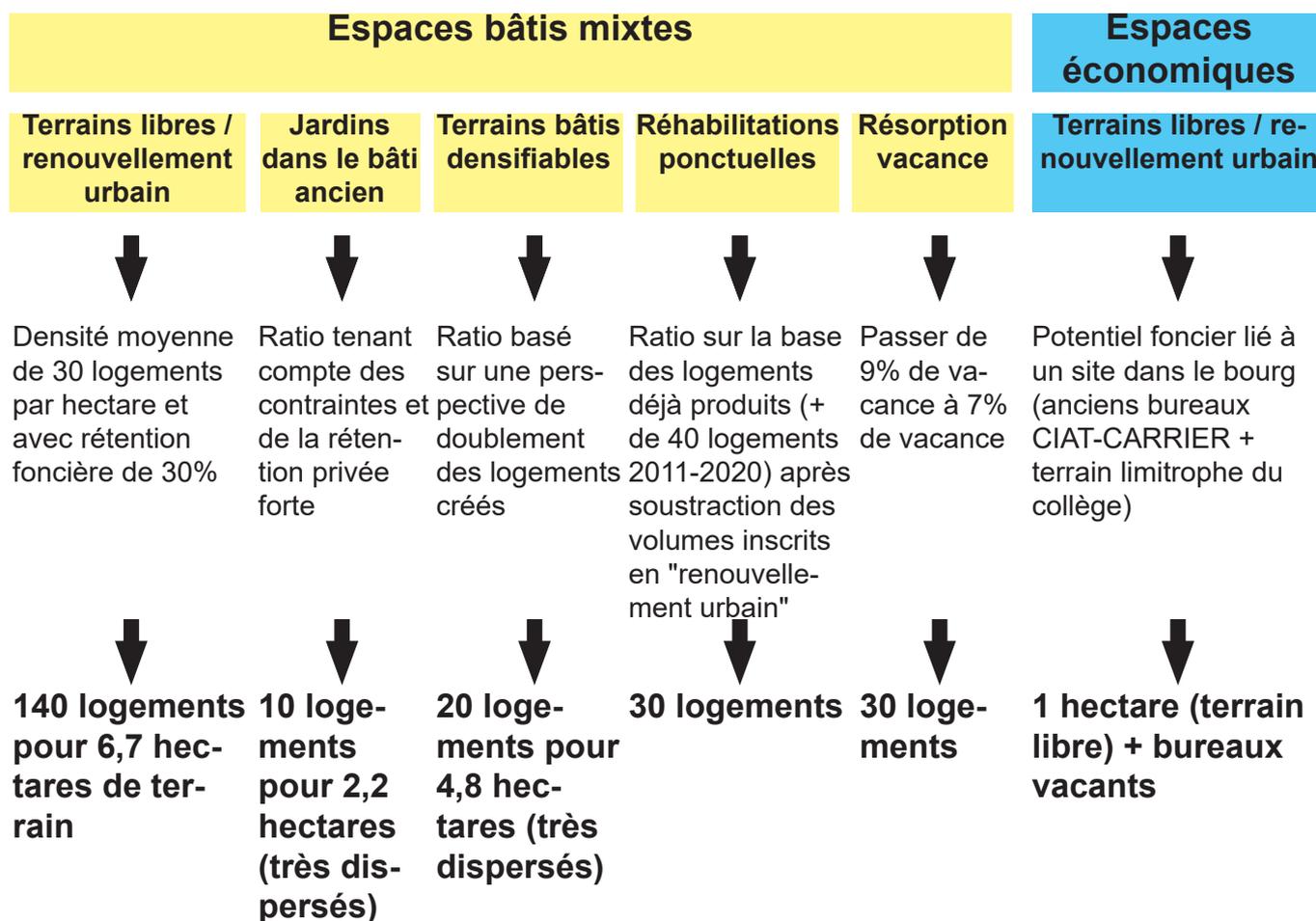
Source : IGN (2012-2015), SITA (2018), HSA (2014), OREAS (2016), communes (2016)



Atlas des surfaces d'activités extrait du SCOT, indiquant que les sites d'activités principaux de Culoz sont totalement occupés.

Précisions :

-la création d'une zone d'activité Quartier Martini n'est pas programmée actuellement, en raison des contraintes environnementales spécifiques à prendre en compte (zones humides). Le SCOT ne prévoit pas de création ou d'extension de zones d'activités sur Culoz. Le développement économique doit se faire au sein des espaces urbanisés existants.



En matière d'habitat :

Les densifications potentielles représentent un total de 230 logements sur un besoin de 350 logements.

La réalisation effective des logements correspondant à ce potentiel se heurte à plusieurs contraintes :

-la mobilisation des terrains libres et des friches urbaines, qui appartiennent principalement à des propriétaires privés, ne se fera pas sans action volontariste de la collectivité,

-la construction en fonds de jardin dans le tissu bâti ancien reste encore anecdotique sur Culoz au regard des permis accordés sur les dix dernières années. Elle peut contribuer à fragiliser les tissus bâtis anciens,

-la densification des tissus bâtis pavillonnaires reste peu courante sur la commune, et elle peut porter préjudice à l'environnement urbain si elle n'est pas maîtrisée (problèmes de covisibilités entre propriétés, multiplication des accès sur la voie).

En matière d'activités et d'équipements :

Les sites principaux d'activités de Culoz sont totalement occupés. Toutefois, il existe des possibilités d'implantation des activités économiques dans les espaces urbanisés, notamment au niveau d'un site limitrophe du collège.

Les seuls développements connus en matière d'équipements sont liés à l'assainissement collectif et à la base de sports et de loisirs. La construction d'une nouvelle station d'épuration en 2027 ne devrait pas entraîner de consommation de l'espace significative puisqu'elle remplace les stations d'épuration actuelles du bourg et de Châtel. Le développement de la base de sports et de loisirs se réalise sur d'anciens terrains de sport de la commune.

Bilan :

L'enjeu de densification concerne principalement l'habitat en raison des besoins de développement et des contraintes de mobilisation du foncier.

La carte des gisements fonciers fait apparaître des secteurs à enjeux dont les mutations futures doivent être questionnées :

1/ un grand espace interstitiel de plus d'un hectare situé à proximité de la gare. Le PLU peut désormais imposer une densité minimale des constructions dans les secteurs desservis par les transports collectifs,

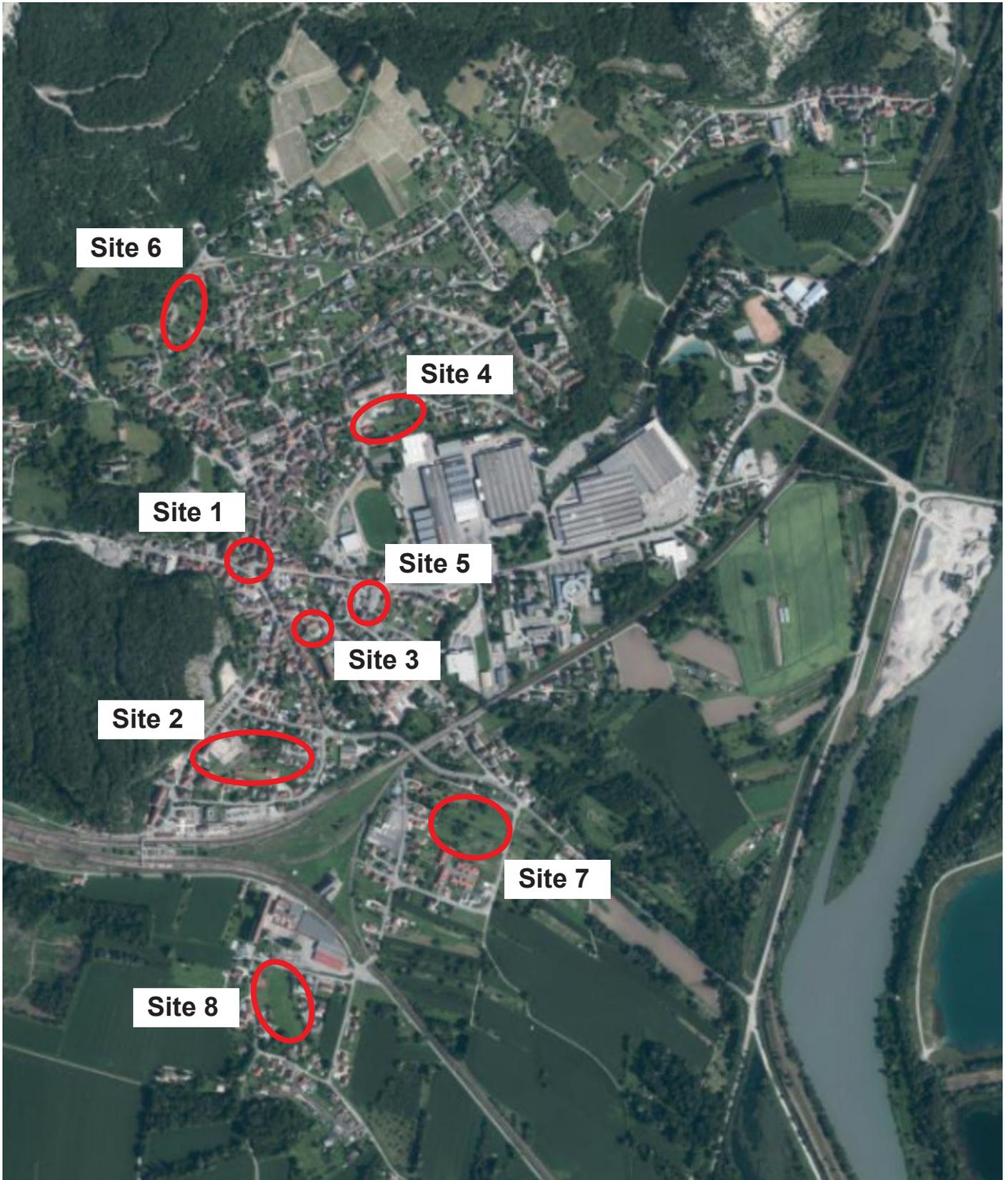
2/ la zone commerciale en entrée Est, qui présente de forts enjeux de mise en valeur, le devenir de l'ancienne gendarmerie ainsi que des disponibilités foncières plus à l'Est, englobant les anciens bureaux de CIAT-CARRIER et un terrain limitrophe du collège,

3/ le stade du Colombier, situé à proximité du centre bourg, ainsi que les terrains situés en face de l'école primaire, à l'amont du stade,

4/ le devenir des espaces de jardin du village ancien et du centre bourg, qui offrent des qualités patrimoniales et paysagères importantes,

5/ certains quartiers des coteaux, comprenant des groupes de grands jardins et de quelques terrains libres interstitiels le long des lignes de relief, qui sont toutefois difficilement mobilisables parce qu'ils sont très morcelés et liés à des habitations.

6.2. Etude des potentiels mutables liés au projet de PLU



	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		
	Sous-total avec rétention un tiers	250 logements	157 logements (26 logements par an)	6,2 ha		
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	70 logements	70 logements	3,0 ha		
	TOTAL	320 logts (32 logts/an)	227 logts (38 logts/an)	9,2 ha	34 logts/ha	

(1) Divisions terrains bâtis, réhabilitations, résorption vacances

Le parti d'aménagement prévoit l'urbanisation et la densification souhaitées par la commune. Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune souhaite préserver la morphologie urbaine caractéristique du tissu bâti ancien. Les jardins insérés dans le tissu bâti doivent ainsi être préservés. La commune prévoit également de limiter les effets de la densification par densification de terrains bâtis pavillonnaires. Ainsi, ce sont près d'une vingtaine de logements identifiés dans le diagnostic qui ne sont pas envisageables dans le cadre du projet.

Le parti d'aménagement est également lié aux modes opératoires retenus par la commune pour atteindre ses objectifs de production et de diversification en matière d'habitat. Le PADD privilégie des projets ciblés sur les principaux sites de densification et de renouvellement urbain. Seule une action volontariste de la commune sur ces espaces permettra d'atteindre les objectifs de logements.

Le parti d'aménagement doit s'inscrire en cohérence avec les possibilités de densification des zones déjà urbanisées identifiées dans le cadre du PLU, en prévoyant une densité plus importante sur certains sites à enjeux. Le diagnostic urbain, conforté par les ateliers de concertation avec la population, a établi que les typologies bâties les plus denses devaient être privilégiées dans le quartier de la Gare et dans le centre bourg. L'étude urbaine menée dans le cadre des OAP a également établi la difficulté d'atteindre des densités élevées dans les secteurs d'extension urbaine, ces derniers étant plus éloignés du centre bourg.

Toutefois, les sites de densification et de renouvellement urbain présentent une plus forte dureté foncière que les sites en extension. Les sites n°2, 3, 4 et 6 portent sur des terrains bâtis, dont certains non vacants, ainsi que sur des tènements fonciers complexes en raison de l'imbrication entre plusieurs propriétés. Pour cette raison le potentiel de densification de 157 logements sur les 6 prochaines années ne permet pas de répondre aux objectifs de logements à court et moyen termes : ils sont de 26 par an au lieu de 35 par an. Or, le rythme de production doit être soutenu afin de rattraper le retard en logements au regard des objectifs du SCOT. Ainsi, les deux sites d'extension urbaine sont prévus pour être ouverts à l'urbanisation à l'échéance des six prochaines années.

BILAN

L'optimisation de la densité sur des sites stratégiques localisés en centralité permet de mobiliser le potentiel de densification identifié dans le cadre du diagnostic. Elle suppose une action volontariste de la part de la commune.