

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 34
Présents : 26
Votants : 30

N° ordre : 23-81

N° ordre dans la séance :

DE-27062023-03

Date de la convocation :
19/06/2023

Date de la publication :

SÉANCE DU 27 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-sept juin à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE Franck.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Isabelle MORLOTTI, Marc GUILLAND, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Danielle CALLET, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, Dominique SCALMANA, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, conseillers

Absents excusés : Sylvianne GUILLERMET (procuration à Nadine BRAVI), Dominique GERRA (procuration à Thierry DRAPIER), Mickaël MOUTOT (procuration à David TREBOZ) Christelle BOUVIER (procuration à Thierry CURTELIN), Mélisande MACONE, Eric BONNET, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Déborah GLEYZE

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

OBJET : APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE DE CULOZ

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu le code du patrimoine,

Considérant la délibération du conseil municipal en date du 31 mai 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2007 et définissant les modalités de concertation,

Considérant le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal, dans sa séance du 22 septembre 2020 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant le débat complémentaire qui s'est tenu au sein du conseil municipal, lors de sa séance du 16 novembre 2021 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'il est rappelé que, dans le cadre de ce second débat, les modifications apportées, avaient pour but de renforcer les grandes orientations du projet tout en adaptant le parti d'aménagement pour une réduction des sites potentiels d'urbanisation et par conséquent, un réajustement des objectifs de logements du PLU,

Considérant la délibération du conseil municipal du 12 avril 2022 portant l'arrêt projet des études pour avis aux personnes publiques associées et tirant le bilan de la concertation,

Considérant l'avis reçu de la Préfecture de l'Ain en date du 20 juillet 2022,

Considérant l'avis reçu de la Chambre d'Agriculture de l'Ain en date du 13 juin 2022,

Considérant l'avis reçu du Conseil Départemental de l'Ain en date du 18 juillet 2022,

Considérant l'avis reçu de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 13 juin 2022,

Considérant l'avis reçu de France Nature Environnement (FNE) en date du 12 juillet 2022,

Considérant l'avis reçu de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 20 juillet 2022,

Considérant l'avis reçu de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) en date du 29 juin 2022,

Considérant l'avis reçu de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) en date du 13 juin 2022,

Considérant l'avis reçu de la Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI) en date du 18 juillet 2022,

Considérant les avis reçus des communes voisines de Béon en date du 03 juin 2022 et de la commune de Ruffieux en date du 22 juin 2022,

Considérant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°2022-ARA-AU-1160 en date du 09 août 2022,

Considérant l'arrêté de Monsieur le Maire n°ADG-PLU-2022-02 en date du 2 septembre 2022, définissant les modalités de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme, au zonage d'assainissement et des eaux pluviales et du périmètre délimité des abords,

Considérant le déroulement de l'enquête publique qui s'est tenue du 17 octobre 2022 au 18 novembre 2022 en mairie de Culoz,

Considérant les avis favorables sous réserves des personnes publiques associées,

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Considérant la réunion technique du 11 mai 2023 avec les personnes publiques associées afin de faire les derniers ajustements du dossier en vue de son approbation,

Les modifications apportées au dossier sont annexées à la présente délibération.

Ces remarques visent d'une manière générale à améliorer la transcription des dispositions réglementaires, à ajuster le rapport de présentation et à corriger certaines erreurs et incohérences entre les différentes pièces du dossier.

Considérant que le travail fourni par l'ensemble des membres du conseil municipal en étroite collaboration avec les bureaux d'études en charge de la mission et avec l'agence départementale d'ingénierie de l'Ain, a permis de faire un maître un projet de territoire cohérent avec les capacités techniques et financières de la commune.

Monsieur le Maire rappelle que ce nouveau PLU va donner une nouvelle dynamique sur le territoire communal.

Considérant que les modifications apportées au projet de PLU arrêté sont nécessaires pour faire évoluer le projet de PLU,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité absolue des suffrages avec 25 voix pour et 5 abstentions (M. CURTELIN, M. BOIS, M. VILLARD, Mme BOUVIER, Mme MARCHAND) :

APPROUVE la révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire à effectuer les démarches et à signer tous les documents afférents à la présente délibération,

DIT que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

DIT que le nouveau Plan Local d'Urbanisme sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme pour le début du contrôle de légalité du document.

DIT que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Le Maire

Franck ANDRE MASSE

Annexe à la délibération listant les modifications du PLU en vue de son approbation

| Pièces modifiées | Modifications apportées | Motifs | En lien avec les résultats de l'enquête publique suivants |
|------------------------|--|---|---|
| PADD | <p>Page 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les objectifs d'extension passent de 7 hectares à 3 hectares (suppression de l'extension de Landaize soit 4,5 ha et ajout de 0,5 ha d'extension suite à réponse favorable à des demandes de constructibilité) • les objectifs de consommation extension et densification passent de 11 hectares à 9 hectares : l'extension descend de 7 à 3 hectares mais la densification monte de 4 à 6 hectares en raison de la prise en compte de demandes de constructibilité au sein de l'enveloppe urbaine (1 hectare) et d'un affinement de l'étude de densification (1 hectare environ identifié comme « terrains bâtis densifiables » qui deviennent « terrains libres et renouvellement urbain ») • les objectifs de densité sont augmentés <p>Page 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les sites de projet <p>Ensemble du PADD : suppression des extensions de Landaize et de la création d'une nouvelle route sur les cartes du PADD</p> | <p>Confortement des orientations suivantes du PADD :</p> <p>> Page 3 : maintien des objectifs de création de logements</p> <p>> Page 7 : renforcement des orientations de modération de la consommation de l'espace et des objectifs de densification des espaces</p> <p>> Pages 9 et 11 : une partie des possibilités de logements prévus à Landaize redirigés vers le centre bourg, les quartiers pavillonnaires : le PADD prévoit de renforcer le centre bourg et un développement de l'habitat au sein des quartiers pavillonnaires des coteaux</p> <p>> Pages 11 et 14 : renforcement de la préservation de la coulée verte en entrée de ville (suppression de l'extension de Landaize côté Sud) / évite d'augmenter la circulation et la création d'une nouvelle voie</p> <p>> Page 11 : renforcement de la préservation de la coupure verte et du corridor écologique entre Landaize et Les Crets (suppression de l'extension vers le Nord Ouest)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Réserve du commissaire enquêteur (Landaize) - Préconisation du commissaire enquêteur (optimisation du potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine) - Etat (extension Landaize et affinement de l'étude de densification) - MRAE : augmenter le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine et réduire les extensions urbaines / requestionner secteur Landaize - Autres PPA : chambre d'agriculture... - Public : demandes de constructibilité et opposition au projet d'extension de Landaize |
| Etude de densification | <p>Pages 5-6 : augmentation du potentiel de densification qui passe de 200 à 230 logements en raison du classement de nouveaux gisements fonciers dans la catégorie « terrains libres et renouvellement urbain »</p> <p>Pages 9-10 Actualisation du tableau et de la carte des potentiels mutables : >> 330 logements pour un potentiel densification/extension de 9 hectares >> Carte des gisements fonciers : modification de l'enveloppe urbaine à Châtel et localisation de constructions non cadastrées</p> | <p>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".</p> <p>Répercussion de la suppression des extensions de Landaize (voir PADD) et prise en compte des changements apportés à l'étude de densification</p> <p>En ce qui concerne la modification de l'enveloppe urbaine à Châtel : prise en compte de constructions non cadastrées</p> <p>Ajout de constructions non cadastrées au plan de zonage : les gisements fonciers répertoriés par l'Etat et non repérés dans la carte du potentiel de densification correspondent à des constructions non cadastrées, à des jardins non mobilisables</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Avis de l'Etat - Préconisation du commissaire enquêteur à l'appui de sa réserve <p>Voir ligne précédente et changements apportés au PADD</p> <p>Avis de l'Etat pour les changements apportés à la carte de repérage des gisements fonciers</p> |

| | | | |
|---------------------|--|--|---|
| | | (configuration inadaptée, proximité de l'habitation principale) ou à des espaces collectifs de lotissement | |
| | Carte du potentiel de densification modifiée : complétée par la localisation des constructions non cadastrées | | - Avis de l'Etat |
| OAP | <ul style="list-style-type: none"> - suppression de l'OAP de Landaize - modification des périmètres d'OAP afin qu'ils correspondent aux périmètres opérationnels : <ul style="list-style-type: none"> > OAP dite des Ecoles > OAP dite du Péage > OAP dite de Martini - l'OAP dite du Parc sera complétée afin de préciser le nouvel immeuble prévu place Louis Mathieu. | <p>OAP de Landaize : voir PADD</p> <p>Les autres modifications apportées aux OAP ont pour seul objet une meilleure compréhension de leurs dispositions.</p> | <p>Voir PADD pour l'évolution de Landaize</p> <p>Etat : périmètres OAP</p> |
| Règlement graphique | <p>Surfaces des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduction des zones AU de l'ordre de 4,7 ha : suppression des zones 1AUc et 2AU à Landaize - Augmentation du zonage UC de l'ordre de 2,4 ha : prise en compte de 8 demandes de constructibilité. - Classement de trois ensembles de parcelles en zone A : chemin de l'Isle, dans la plaine de Lavours (vers la station d'épuration), ainsi qu'au niveau des coteaux localisés à l'Ouest de Montvérand - Correction de la délimitation de la zone Ac (STECAL) du Grand Colombier | <p>Réduction zones AU : voir PADD</p> <p>Augmentation zone UC : les tènements sont situés au sein de l'enveloppe urbaine ou ils sont en proximité immédiate</p> <p>Toutes les demandes de classement en zones A de la chambre d'agriculture et de l'Inao n'ont pas été satisfaites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chambre d'agriculture : éviter de classer en zone A « constructible » les terrains situés en périmètre de protection du captage de Culoz - INAO : seule une partie des coteaux AOC/AOP à l'ouest de Montvérand classée en zone An en raison des enjeux de continuité écologique et de paysage du secteur <p>STECAL Ac : proposition validée en CDPENAF pour protéger les pelouses sèches</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Réserve du commissaire enquêteur (Landaize) - Recommandation du commissaire enquêteur (classement en zone U terrains AOC/AOP situés dans l'enveloppe urbaine) - Autres PPA : chambre d'agriculture (zonage A), INAO (zonage A), CDPENAF (Ac) - Public : demandes de constructibilité et opposition au projet d'extension de Landaize |
| | <p>Prescriptions graphiques particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de deux emplacements réservés en lien avec la suppression de la zone 1AU de Landaize (voir PADD) - Légère réduction de la trame corridor (0,4 hectares) au niveau de trois extensions de zone UC1 - Inscription de nouveaux EBC au niveau de certaines limites de zones U avec la zone AOP/AOC - Suppression de l'ER19 | <p>Deux emplacements réservés : voir avant</p> <p>Réduction de trame corridor : voir justification pages 74-75 rapport de justifications</p> <p>EBC : bande tampon de 5 m établie au niveau de certains tènements classés en zone U à l'issue de l'enquête publique et situés en limite de zones AOP/AOC</p> | <p>Evolutions en lien avec les évolutions de zonage</p> <p>ER19 : prise en compte avis FNE</p> |

| | | | |
|---------------------------------|--|--|---|
| | | ER19 : prise en compte de la demande de la FNE (préserver abords cours d'eau) | |
| | Suppression du chapitre relatif à la zone 2AU et des mentions relatives à la zone 1AUcpe | Voir PADD | Voir PADD |
| Règlement écrit | <ul style="list-style-type: none"> - suppression de dispositions interdisant les matériaux ou leurs imitations : sous-section 2.2.2.4 et 2.2.2.7 - suppression de l'interdiction des éoliennes de toit : sous-section 2.2.2.5 en zones U et AU mixtes - précisions apportées sur les conditions particulières applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zones A et N : sous sections 1.2.1 et 1.2.2 - ne pas autoriser la destination agricole en zone Ac : sous-section 1.2.2 - suppression de dispositions édictées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : nettoyage par sablage, lavage (sous-section 2.2.3.3) - suppression de la mention d'un nombre de tuiles au m² : sous-section 2.2.1 - suppression de mention d'éléments néogothiques ou pseudo rustiques : sous-section 2.2.2.3 - suppression de la mention « en fonction de leur époque de construction » : sous-section 2.2.3.3 - suppression de l'interdiction des volets roulants et des stores sur les fenêtres de toit en zone UA : sous-section 2.2.2.4 - ne pas autoriser la destination habitation en secteurs Ac, NL et Ny : sous-section 1.2.2 - suppression des mentions au patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 pour les zones UB, UL1, 1AU : sous-section 1.2.1 - réduction des obligations de stationnement pour l'habitat en zone 1AUb (gare) - ajout d'une annexe de repérage du bâti ancien avec renvoi vers cette annexe en sous-section 2.2.2 <p>Chambre agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pas d'autorisation de camping ainsi que des équipements sportifs et de loisirs sans hébergement en zone Anpr : section 1.2 - préciser que la surface de 250 m² de SP après extension est un maximum en zones A et N (section 1.2) | <p>Modifications apportées en lien avec l'avis de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dispositions hors champ de compétence d'un règlement de PLU - préciser ce qui est interdit ou admis en zones A et N - clarifications apportées au règlement - limitation des obligations de stationnement à proximité de la gare <p>Modifications en lien avec l'avis de la chambre d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préciser ce qui est interdit ou admis en zones A et N - mettre en cohérence les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de captage avec le règlement du PLU | Etat Chambre d'agriculture |
| Etat initial de l'environnement | <p>Compléments apportés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - actualisations et compléments liés au SRADDET, au SDAGE de 2022 - bilan des émissions de GES sur la base du PCAET | Prise en compte des recommandations de l'autorité environnementale | MRAE |
| Diagnostic territorial | <p>Compléments apportés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 31 : complément au diagnostic pour préciser que les perspectives étant une baisse de la taille des ménages au regard des tendances passées, des besoins de production de nouveaux logements sont nécessaires | <p>Informations visant à justifier la corrélation entre les perspectives démographiques et les objectifs de création de logements issus du SCOT</p> <p>Clarification des notions AOC-AOP et IGP</p> | Chambre d'Agriculture INAO MRAE |

| | | | |
|---|---|---|------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Parties 3.2.4 et 3.2.5 : précisions sur les appellations agricoles - Partie 3.3.3 : modification carte de la conso espace avec ajout d'une délimitation de l'enveloppe urbaine en 2011. Compléments d'analyse relatifs à la consommation dans et hors enveloppe urbaine entre 2011 et 2021 : il ressort que la conso en extension a été de 3,4 ha pour l'habitat (3 ha pour le projet de PLU) - Partie 3.3.5 : compléments sur l'amélioration des réseaux d'assainissement et d'eau potable | <p>Compléments sur l'analyse de la consommation de l'espace demandés par la MRAE (prise en compte loi Climat et Résilience)</p> <p>Assainissement et eau potable : prise en compte de l'avis de la MRAE</p> | |
| Rapport de justifications | <ul style="list-style-type: none"> - Partie 4.1 : justifier le dimensionnement du PLU au regard des dynamiques actuellement constatées (stagnation démographique depuis les dix dernières années recensées, marché immobilier détendu...). - Partie 4.3.3 : ajout de zones ULpe, ULpr, Anpr, Anpe, Npe, Npr, Nlpr, Npi au tableau récapitulatif de la section 1 du règlement écrit - Partie 4.5.1 : actualisation du tableau de surfaces des zones - Partie 4.5.2 : actualisation de la partie relative aux motifs de la délimitation des zones du PLU avec ajout d'un justificatif spécifique de l'impact de la zone UC2 sur la zone AOP/AOC ainsi que d'un autre relatif à la légère réduction des corridors écologiques délimités dans le cadre du PLU | <p>Eléments de justification en lien avec les évolutions apportées au PADD, aux OAP et au règlement</p> <p>Approfondissement de certaines justifications afin de répondre aux interrogations de la MRAE</p> | MRAE |
| Evaluation environnementale (et résumé non technique) | <ul style="list-style-type: none"> - Complément sur le niveau d'enjeu de trois thématiques : déplacements, paysage, consommation d'espaces naturels et agricoles (toutes les trois à un niveau fort) - Justifications complémentaires : positionnement de l'ER24 (nouvelle STEP), ER17 et ER25 - Compléments sur l'analyse des incidences N2000 - Compléments sur les indicateurs d'analyse - Cartes complémentaires relatives aux zones humides - Actualisation de l'évaluation au regard notamment de la suppression de l'extension de Landaize | <p>Prise en compte des recommandations de l'autorité environnementale (voir le mémoire en réponse)</p> <p>Actualisation de l'évaluation environnementale au regard du projet d'approbation du PLU</p> | MRAE |
| Résumé non technique | Actualisation au regard des modifications apportées à l'évaluation environnementale | <p>Prise en compte des recommandations de l'autorité environnementale (voir le mémoire en réponse)</p> <p>Actualisation de l'évaluation environnementale au regard du projet d'approbation du PLU</p> | MRAE |
| Annexes | <p>Report des Porter A Connaissance aléas chutes de blocs et inondations dans les annexes relatives aux SUP</p> <p>Compléments : arrêté de création réserve marais Lavours</p> <p>Ajout carte relative à l'arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures</p> | Prise en compte de l'avis de l'Etat | Etat |