

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

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

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES  
Pièce n°2**

u pour être être annexé à la délibération  
u conseil municipal approuvant le PLU

n date du 27 juin 2023

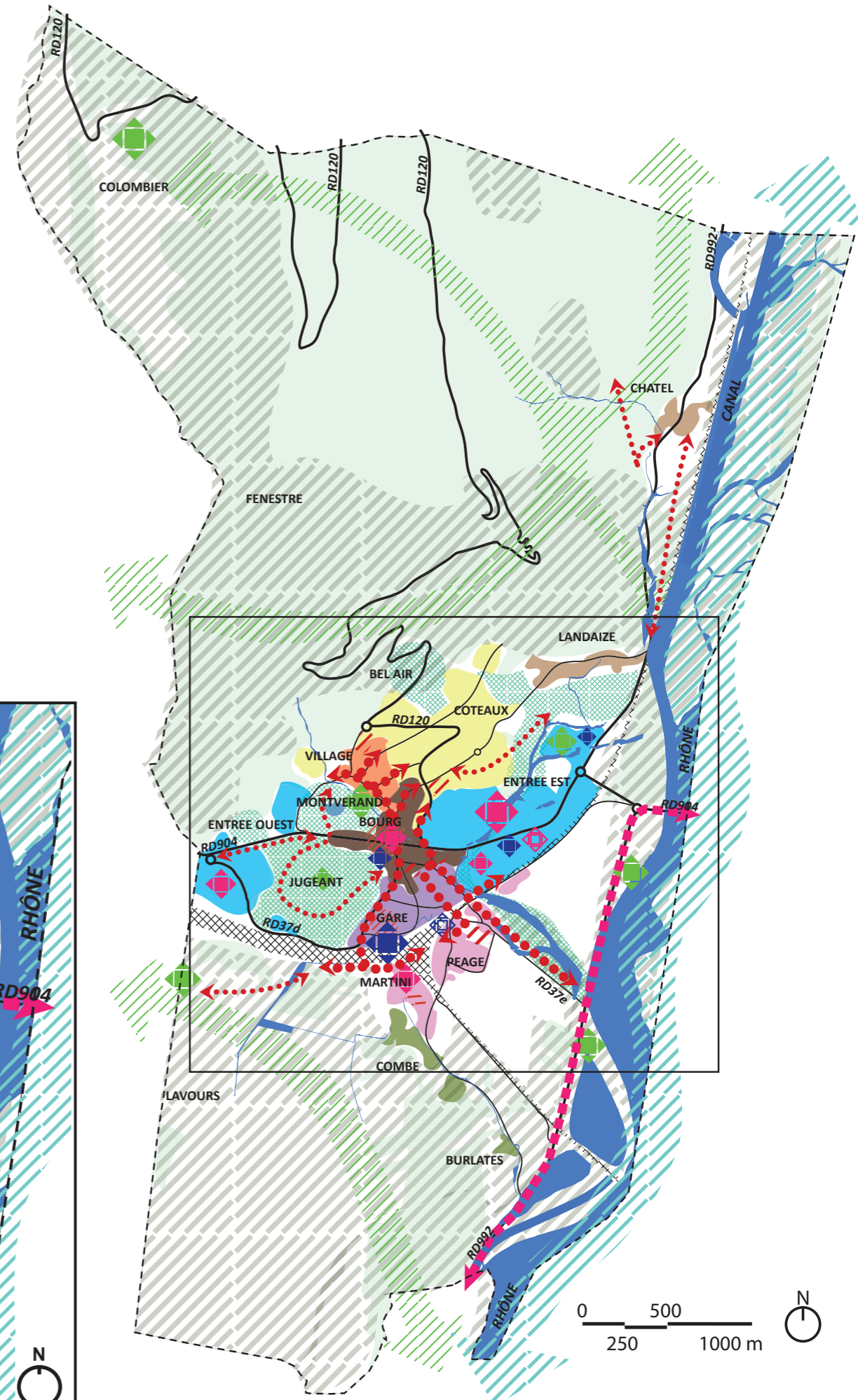
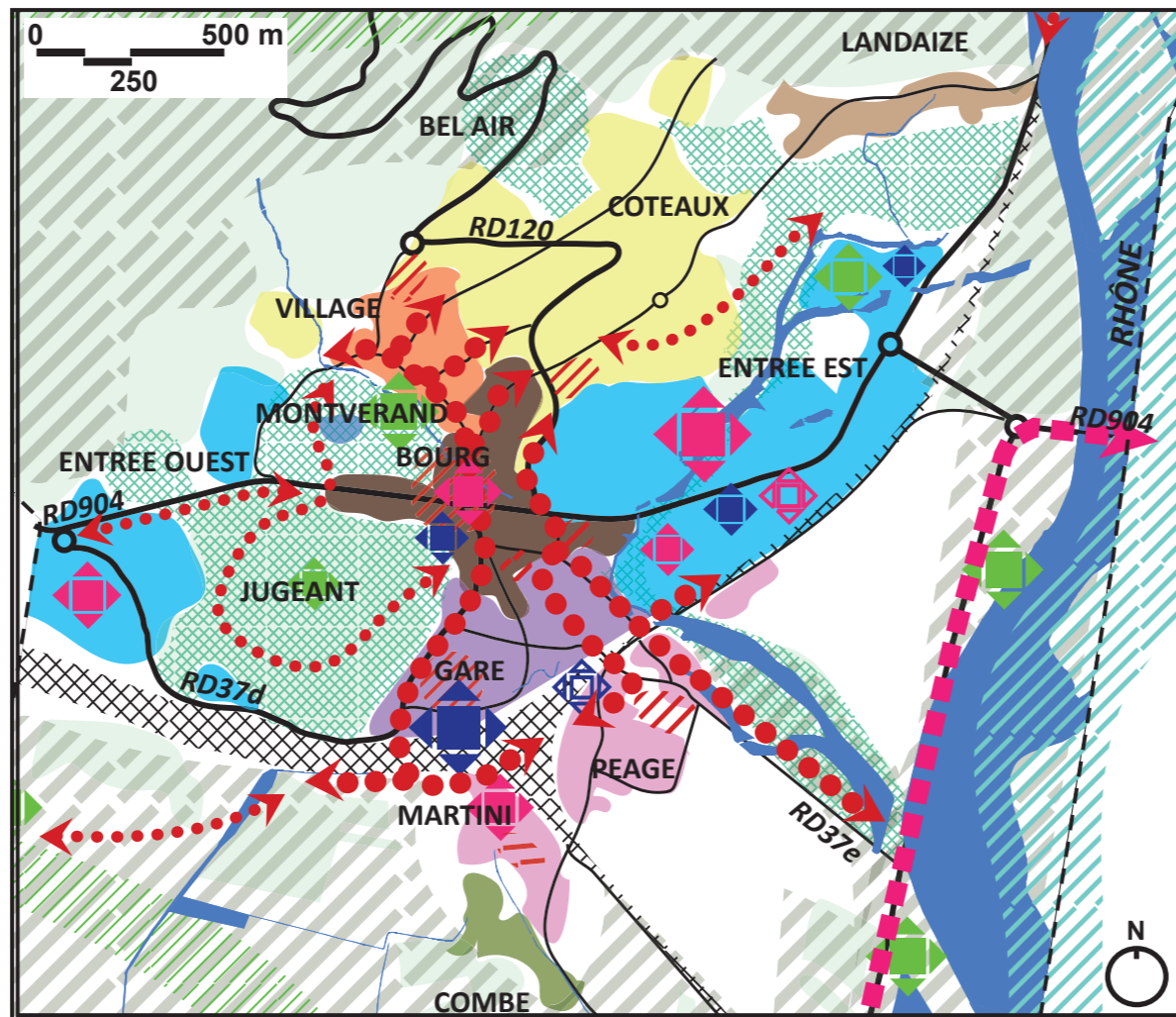
Maire



# 1. Carte des orientations générales du PADD

**LEGENDE**

-  Sites mutables principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants ou à créer
-  Sites d'activités économiques existants ou à créer
-  Sites d'attractivité touristique
-  Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
-  Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
-  Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
-  Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein des hameaux de Landaize et de Châtel, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Urbanisation réduite des hameaux situés dans un environnement agronaturel de grande qualité
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Maintien des corridors terrestres
-  Maintien des corridors aquatiques
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Voie à créer
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer
-  Itinéraire poids lourds à privilégier



## 2. Les principes de développement

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

L'ambition du PLU est que Culoz devienne un véritable pôle d'appui pour le Bugey, en compatibilité avec les orientations du SCOT.

#### > Augmenter le rythme de construction de logements et prévoir un développement diversifié

Le SCOT prévoit une moyenne de 30 logements par an environ. Toutefois, le PLU doit être programmé de manière à prévoir près de 350 logements d'ici 2030, en raison du «retard» sur les objectifs du SCOT constaté depuis 2016. En tout état de cause, le rythme moyen de 30 logements par an est un minimum.

Dans une perspective de diminution modérée de la proportion du parc social, un minimum de 15% des logements futurs devront être sociaux. Un programme à la fois diversifié et attractif de logements sera prévu, combinant des typologies d'habitat collectif, groupé ou individuel.

#### > Les activités économiques

En compatibilité avec le SCOT, le PLU doit prévoir un développement diversifié, combinant l'attractivité résidentielle, le développement économique, l'offre en services et équipements publics, le tourisme.

La commune étant confrontée à la rareté du foncier disponible, les activités industrielles et artisanales seront privilégiées au niveau des sites économiques existants localisés en entrées de ville. Le volet paysager de ce développement doit être appréhendé en amont des projets futurs, dès la phase PLU.

Les activités commerciales et de services en lien avec l'accueil d'une clientèle de proximité seront évitées dans les secteurs périphériques, afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le bourg.

La base de loisirs en entrée Est est le site privilégié d'accueil des activités de sport et de loisirs. Les autres actions en faveur du tourisme et des loisirs sont principalement orientées vers les circuits de ballade reliant les principaux sites intéressants de la commune : montagne et route du Colombier, milieux humides de la plaine et marais de Lavours, bords du Rhône et étangs, mollard Jugeant, village et hameaux anciens, centre bourg et Clos Poncet, gare et installations ferroviaires, ruisseau du Jourdan, Châtel d'En Haut.

### > Les activités agricoles, viticoles et sylvicoles

L'orientation principale vis-à-vis de l'activité agricole et viticole porte sur la réduction maximale de la ponction de l'urbanisation sur les surfaces agricoles. La surface viticole exploitée en zone d'appellation d'origine contrôlée sera intégralement préservée.

Les conditions favorables au déploiement d'une agriculture de proximité seront assurées par la préservation des coteaux sensibles à la déprise agricole, généralement au contact des espaces urbanisés, ainsi que par le maintien de la plaine agricole située à l'ouest du Péage. Des actions spécifiques seront menées pour le maintien ou la relocalisation des jardins ouvriers.

Le PLU ne fera pas obstacle au maintien de bonnes conditions d'exploitation de la forêt, notamment par la préservation des espaces forestiers et par la limitation des surfaces en espaces boisés classés.

### > L'enjeu prioritaire des équipements

Le développement de Culoz est conditionné par la création d'ouvrages stratégiques. La création d'un second quai captant les liaisons Chambéry-Genève est nécessaire à l'attractivité de la ville et de la partie orientale du Bugey. L'urbanisation des sites stratégiques de Landaize et du Péage est conditionnée également par la création de voiries de désenclavement.

Le développement sera privilégié au sein des enveloppes urbaines afin de conforter les infrastructures existantes et d'améliorer l'assainissement collectif.

Les périmètres de protection de captage, notamment celui de Culoz en bordure du Rhône, seront pris en compte. L'urbanisation en périmètre éloigné sera raccordée à l'assainissement collectif.

Le PLU est établi en cohérence avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement. Les priorités de mise en séparatif des réseaux, de raccordement de Châtel et d'amélioration de la station d'épuration du bourg impliquent de favoriser le développement des secteurs équipés.

Le développement du très haut débit numérique doit être pris en compte dans le cadre du programme de renforcement de la trame viaire communale et des projets d'aménagement et de constructions. La pose de fourreaux sera réalisée à l'occasion des travaux de génie civil, des opérations d'urbanisme et de constructions dans les quartiers de la commune.

**> La qualité énergétique des projets et la réduction des gaz à effet de serre :**

Les secteurs résidentiels et des transports étant les premiers émetteurs de gaz à effet de serre, le bourg de Culoz et le secteur de la gare, plus accessibles, doivent être confortés dans leur fonction de polarité et être mieux reliés aux sites d'extension du bourg. L'habitat plus compact, ainsi que l'amélioration de l'existant, seront développés et les surfaces éco-aménageables seront privilégiées. Il ne sera pas fait obstacle au développement des dispositifs bioclimatiques. Ces derniers seront soumis à des prescriptions spécifiques d'intégration architecturale et paysagère dans les secteurs bâtis anciens dès lors qu'ils sont susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux.

**> La prise en compte des risques :**

De manière globale, les prescriptions et dispositions des documents en vigueur - Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), carte des aléas d'inondation du Rhône amont, carte des aléas de glissements de terrain et chutes de blocs, cartographie du risque retrait-gonflement d'argiles, prescriptions relatives au risque sismique, cavités souterraines - seront prises en compte. Les risques suivants doivent notamment être intégrés à la démarche d'urbanisme :

-inondations à débordement lent : les champs d'expansion des crues dans la plaine identifiés par la carte des aléas seront préservés de l'urbanisation. Le PLU sera établi conformément aux dispositions du PPRN.

-Ruissellements : mise en place de dispositions relatives à l'implantation des constructions ou à la limitation de l'imperméabilisation des sols en lien avec la mise à jour du zonage des eaux pluviales.

-Glissements de terrain et chutes de blocs : le développement urbain doit se faire en conformité avec les documents de risques applicables, notamment le PPRN et la nouvelle carte d'aléas.

**> La réduction des nuisances et des pollutions**

L'urbanisation résidentielle ne sera pas étendue le long de la RD904 et de la RD992.

Les activités artisanales et industrielles sont orientées préférentiellement sur les zones aménagées à cet effet.

Les sites de présomption de pollution doivent être pris en compte, notamment un ancien site industriel à proximité de l'avenue de la Gare.

## Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité :

### > Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels : sites d'intérêt reconnus

Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels seront préservés : réservoirs de biodiversité (réserve naturelle du marais de Lavours, sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Espaces Naturels Sensibles, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope), zones humides, coeurs de biodiversité identifiés par le Conservatoire des Espaces Naturels, pelouses sèches, zones humides et tourbières. Le développement urbain n'y sera notamment pas admis.

### > Perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles

Les corridors fuseaux définis dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, déclinés à l'échelle du SCOT ainsi qu'à celle du PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale, seront préservés de l'urbanisation. Une vigilance particulière porte sur le maintien du corridor écologique localisé entre Châtel et Landaize.

Le cheminement de l'eau, souvent perturbé par des aménagements fonctionnels peu adaptés aux continuités écologiques, doit être revalorisé. A cette fin, la démarche est de remédier à certaines traversées d'infrastructures, de préserver des abords des cours d'eau pour le développement de cheminements doux et d'y conforter une bande tampon faisant l'objet d'une gestion différenciée.

Les grandes entités du Colombier, de la plaine et du Rhône constituent de grands sites fonctionnels en lien notamment avec les continuités forestières, prairiales, et de zones humides. Dans ce contexte, elles seront préservées.

### > Développer la qualité environnementale en milieu urbain :

Le développement de la biodiversité en ville sera favorisé en limitant l'artificialisation des sols et en développant les surfaces éco-aménageables. La trame végétale et les liaisons douces aux abords des cours d'eau seront développées.

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

#### Le choix du parti d'aménagement

Territoire d'une exceptionnelle richesse environnementale... et de contraintes très fortes, la commune offre très peu de sites d'urbanisation potentiels, de surcroît soumis à de fortes contraintes d'accès.

Toutefois, la commune doit mobiliser un foncier suffisant pour répondre aux obligations du SCOT afin non seulement d'augmenter la production de logements mais également de développer l'activité et les équipements.

##### > Habitat

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée en densification et extension	Consommation annuelle moyenne	Nombre de logements neufs	Densité logements neufs	Nombre de logements total (neuf + réhabilitation)	Densité globale
<b>Période 2010-2019</b>	1,9 hectares	4,5 hectares	0,45 hectares	101	22 logements / hectare	144	32 logements / hectare
<b>Période 2020-2030</b>	3 hectares	9 hectares	0,9 hectares	310	34 logements / hectare	350	39 logements / hectare

Afin d'atteindre les objectifs de logements du SCOT tout en limitant l'artificialisation des espaces, les orientations sont les suivantes :

>**Augmenter la densité moyenne des opérations en construction neuve** : cette densité passe de 22 à 34 logements par hectare. Elle se traduit par le développement d'un habitat groupé ou pavillonnaire dense dans les quartiers périphériques du bourg (Péage...), jusqu'à présent dominés par l'individuel pur, ainsi que par des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire très denses dans le centre bourg ou le quartier de la Gare (plus de 40 logements par hectare).

>**Favoriser des opérations de renouvellement urbain**, impliquant de limiter la réhabilitation «ponctuelle» pour intégrer des volumes bâtis vacants des quartiers de la gare et du bourg à des projets d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, les logements créés en réhabilitation «ponctuelle» sont maintenus à leur volume de création des dix dernières années, c'est-à-dire 30 logements environ.

>**Limiter l'artificialisation en milieu urbain, condition essentielle d'une densification réussie** : la préservation des jardins et parcs au sein du tissu bâti ancien ainsi que la maîtrise de la densification pavillonnaire au niveau des quartiers d'habitat individuel. Ainsi, les logements créés en «fonds de jardin» se maintiennent au nombre d'une dizaine, selon un volume similaire à celui observé entre 2010 et 2019..

>**Cibler les opérations de construction et de logements sur des sites identifiés pour des projets maîtrisés** : près des trois quarts des logements se réaliseront au niveau d'une petite dizaine de sites identifiés en raison de leur potentiel d'urbanisation au sein du bourg ou dans sa périphérie immédiate.

	2010-2019	2020-2030
<b>Construction neuve (et renouvellement urbain)</b>	90	310
<b>Réhabilitation</b>	43	30
<b>Divisions parcelaires</b>	10	10

<b>Capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces urbanisés pendant les 6 premières années d'application du PLU</b>	26 logements par an
--	---------------------

## &gt; Activités

	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
<b>Période 2010-2019</b>	-	-	-
<b>Période 2020-2030</b>	-	1 hectare	0,08 ha

## &gt; Equipements publics (hors infrastructures)

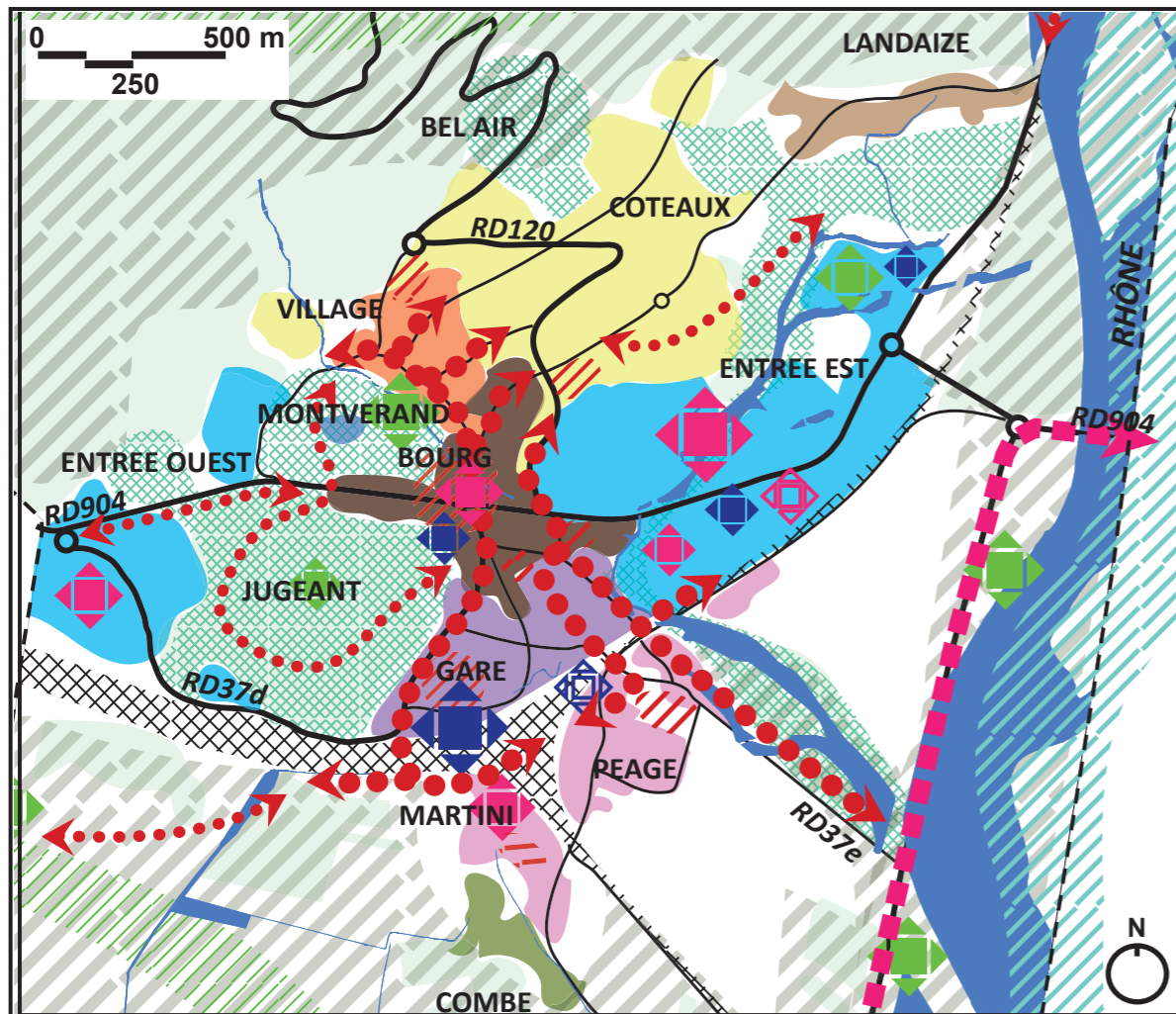
	Surface de terrain consommée en extension par rapport au tissu bâti existant	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
<b>Période 2010-2019</b>	-	-	-
<b>Période 2020-2030</b>	2 hectares	2 hectares	0,2 ha

Le SCOT prévoit que Culoz, en tant que pôle d'appui du territoire, structure son espace de vie par le développement économique, renforçant l'accessibilité à l'emploi. La ville de Culoz a donc vocation à accueillir des activités économiques nouvelles. Toutefois, le SCOT ne prévoit pas d'extension de zone économique à Culoz. Pour cette raison, les surfaces prévues pour l'activité sont liées à l'évolution de l'existant et à la densification de secteurs à vocation dominante d'activités, notamment en entrée de ville «Est», le long de la RD904.










La concentration des équipements et services est une composante essentielle de la fonction de pôle relais de Culoz. Le développement d'équipements est également lié au développement résidentiel prévu par le SCOT : renforcement des équipements d'assainissement collectif et des équipements sportifs de la base de loisirs notamment. La consommation foncière liée aux équipements en dehors du tissu bâti existant doit être justifiée par l'impossibilité de localiser ces équipements au sein du tissu bâti ou par des impératifs de renouvellement urbain.



## 4. Le parti d'aménagement



### PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU BOURG

-  Renforcer la diversité des fonctions urbaines du bourg, tout en préservant ou requalifiant le bâti, les espaces verts, les voiries et les places
-  Sites mutables principaux
-  Axe de projet
-  Equipements structurants existants
-  Sites d'activités économiques existants
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

### Conforter la centralité du bourg

> **Un développement du bourg dans le cadre d'une requalification des tissus bâtis et d'une mise en valeur des espaces publics**

Le centre bourg sera prioritairement renforcé dans sa fonction de pôle central accueillant des fonctions urbaines variées. Les linéaires commerciaux notamment seront confortés. Les activités commerciales et de services seront prioritairement orientées vers le centre bourg.

Le 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. Les orientations prioritaires sont donc la requalification du bâti existant ou l'implantation éventuelle de constructions nouvelles venant compléter les fronts bâtis existants. Une attention particulière portera donc sur la qualité des façades et des constructions visibles depuis la rue en termes de qualité constructive, de colorimétrie, de volumétrie et d'implantation. Les typologies pavillonnaires sont à éviter dans le bourg.

Le développement du bourg sera porté notamment par deux sites d'aménagement principaux :

-un secteur englobant la place Louis Mathieu, la mairie et le clos Poncet. La place Louis Mathieu, l'esplanade de la mairie et le clos Poncet doivent être valorisés dans leur fonction d'espace de centralité principal de Culoz. La requalification des espaces publics doit s'accompagner d'une dynamique d'amélioration des façades et devantures de commerces. 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 Antonin Poncet.

-Le bâtiment de la poste et le parking attenant feront l'objet d'un aménagement global visant à constituer une véritable place de ville, qui confortera le centre bourg. Cet aménagement impulse une évolution plus globale du site. Ainsi, le stade du Colombier peut potentiellement muter pour accueillir des logements et des équipements dans une perspective à long terme, ou à plus court terme en cas d'impossibilité d'aménager des sites stratégiques d'urbanisation (Landaize, Péage notamment). L'ensemble de jardins ceints de murs de part et d'autre du ruisseau du Jourdan, à l'ouest de la route du Colombier, sera préservé.

L'attractivité du bourg implique de réduire sa traversée par les poids lourds. L'agrandissement du passage de la RD992 sous la voie ferrée de manière à permettre le franchissement par les poids lourds a pour objectif de détourner du bourg une partie du trafic des poids lourds.

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

### > La conservation des caractéristiques traditionnelles du village ancien, élément clef pour le développement de ce quartier attractif de Culoz

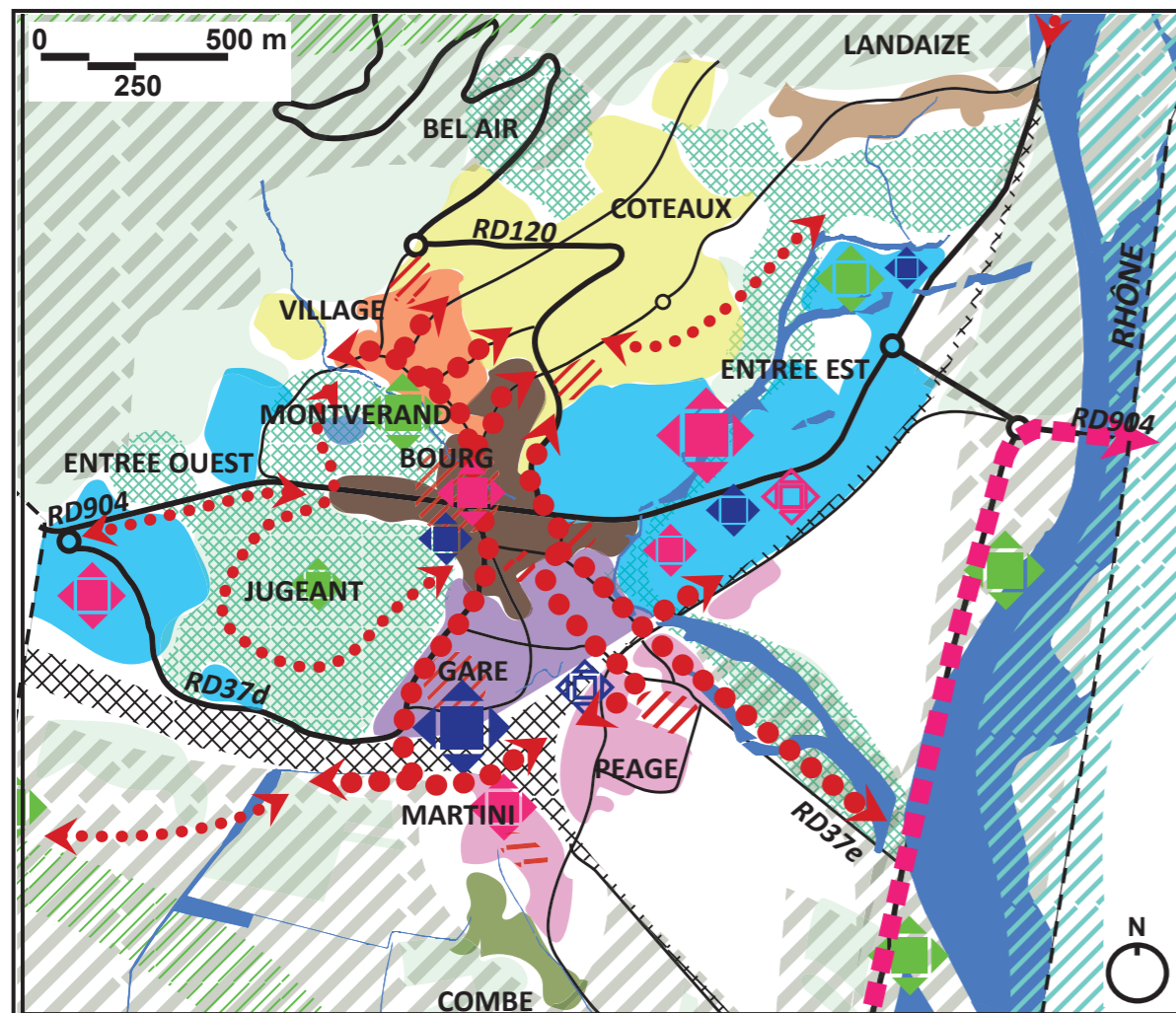
Le village sera un des pôles privilégiés d'accueil de l'habitat.

Le village offre des possibilités de développement au sein du tissu bâti ancien. Doivent être privilégiés le confortement des volumes bâtis existants ainsi que la réhabilitation et la transformation du bâti existant. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans leur environnement villageois en termes de colorimétrie, d'implantation et de volumétrie. Les typologies pavillonnaires ne sont donc pas adaptées au sein du tissu bâti ancien.









Les composantes les plus remarquables du patrimoine bâti ainsi que certains espaces verts remarquables seront protégés. Entre autres, les sites suivants sont à protéger impérativement : le site de la chapelle et les deux grands ensembles de jardins situés le long des rues des Taccons et du docteur Lenormand.

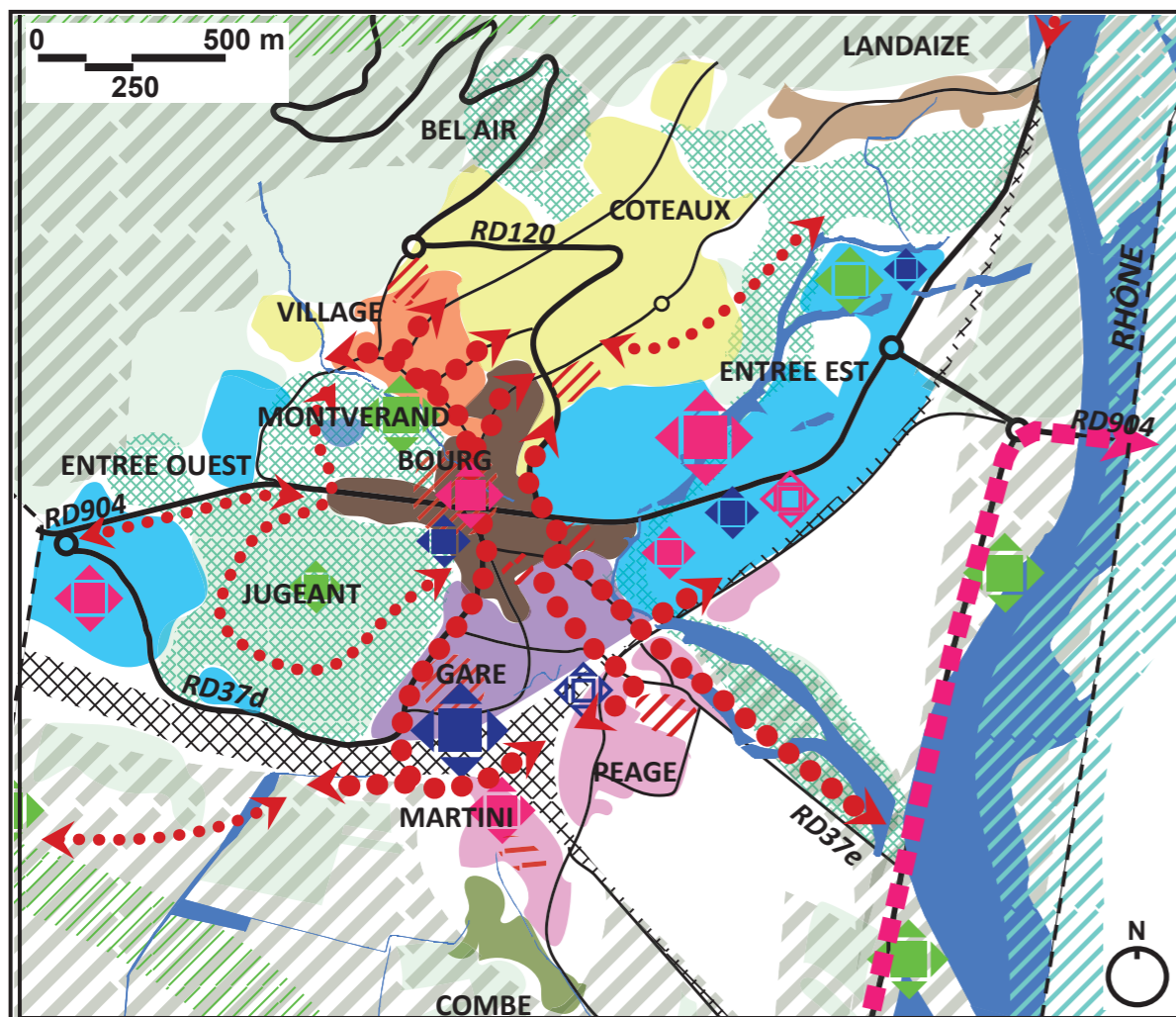
Les rues du village doivent être aménagées afin de faciliter les liaisons entre les parties « haute » et « basse ». Les modes doux doivent être privilégiés, et à cette fin des dispositions doivent être prises au PLU pour remédier au stationnement sur les voies.

Le village pourra être développé à l'amont par la production de volumes bâtis intégrés à la pente jusqu'à la route du Colombier (RD120). Le projet pourra développer les cheminements piétons jusqu'à la chapelle. Un secteur intermédiaire entre le village ancien et les quartiers pavillonnaires des coteaux sera ainsi constitué.










#### PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU VILLAGE

-  Conforter les tissus villageois : prendre en compte les volumes et implantations bâtis spécifiques, préserver le patrimoine
-  Sites mutables principaux
-  Axe de projet
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer



**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DES COTEAUX**

-  Conforter les quartiers pavillonnaires de coteaux et les éléments de leur attractivité (vues, jardins)
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein du hameau de Landaize, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Sites mutables principaux
-  Axe de projet
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels
-  Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Voie à créer
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer

**> Le maintien des composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux**

Les constructions nouvelles s'implanteront de manière à préserver les alignements bâtis existants, caractérisés par des habitations implantées à même hauteur et selon la même orientation de manière à avoir la vue la plus large possible sur la plaine et les Alpes. Le morcellement pavillonnaire sera dans la mesure du possible évité et le développement se fera ainsi par confortement du bâti existant (extension, amélioration énergétique...), notamment en privilégiant des volumes importants caractéristiques du pavillonnaire ancien, ou par des opérations ciblées d'habitat intermédiaire ou de petit collectif. Une opération spécifique sera développée sur le site de l'ancienne école au croisement de la route du Colombier et de la rue des Ecoles.

Les vignes des coteaux seront préservées.

Le quartier ancien de Landaize sera préservé dans ses composantes patrimoniales : prise en compte d'un patrimoine important constitué d'un bâti ancien en pierre relativement homogène et d'édicules, ainsi que d'un environnement agro-naturel proche particulièrement riche.

Une coupure verte devra être maintenue avec l'entrée de ville plus au Sud.

Une coupure verte doit également être maintenue avec le quartier des Crêts.

Par ailleurs, une liaison piétonne en direction des Taccons améliorera les liaisons vers le centre bourg et peut potentiellement permettre de désenclaver le secteur des Crêts.

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

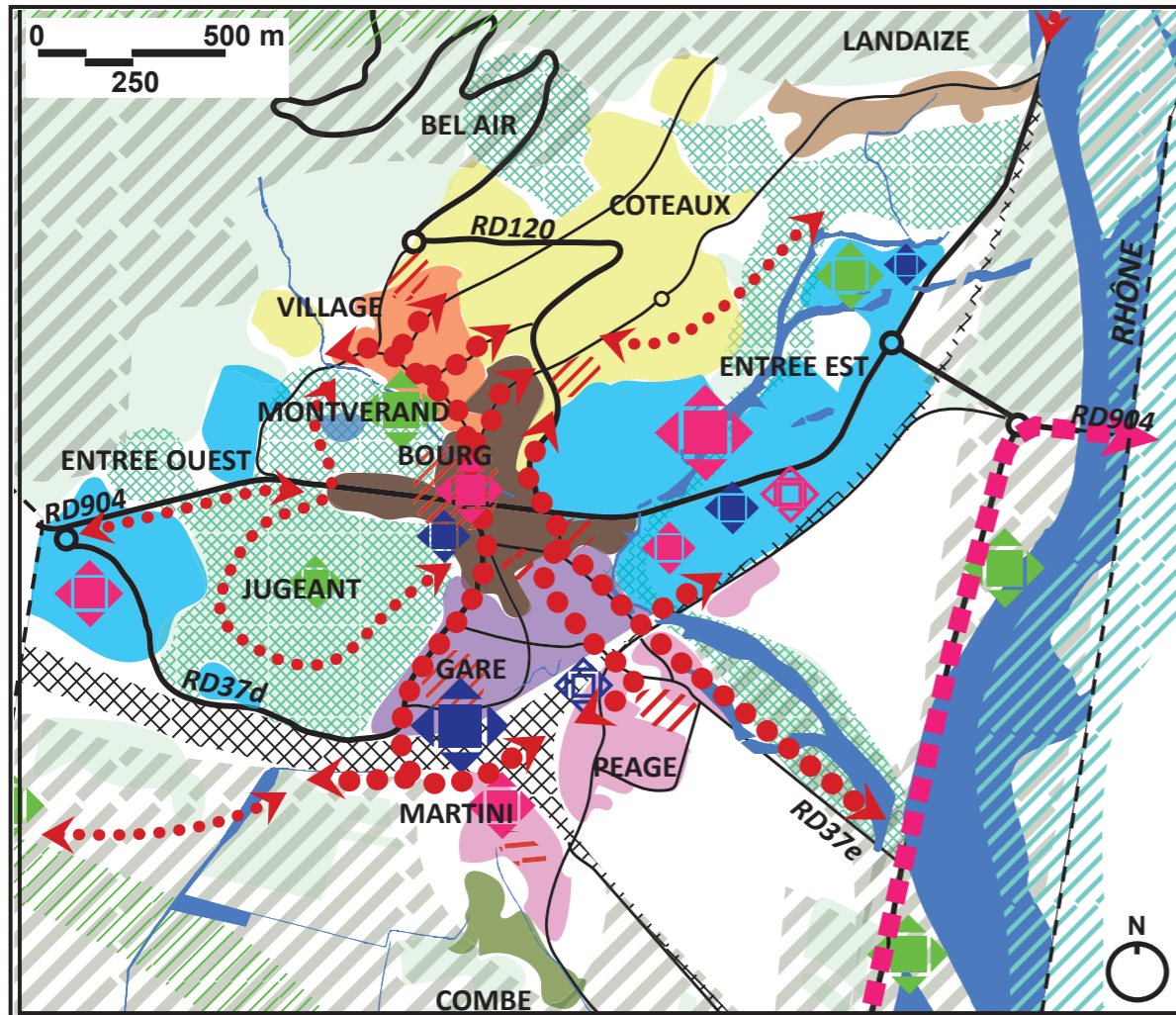
### > Le développement du quartier de la Gare et la requalification des quartiers situés entre la RD904 et la voie ferrée

Les besoins importants de requalification et de mise en valeur de ce secteur de la commune sont pris en compte. Deux axes de projet forts permettront une valorisation des rues et des cheminements :

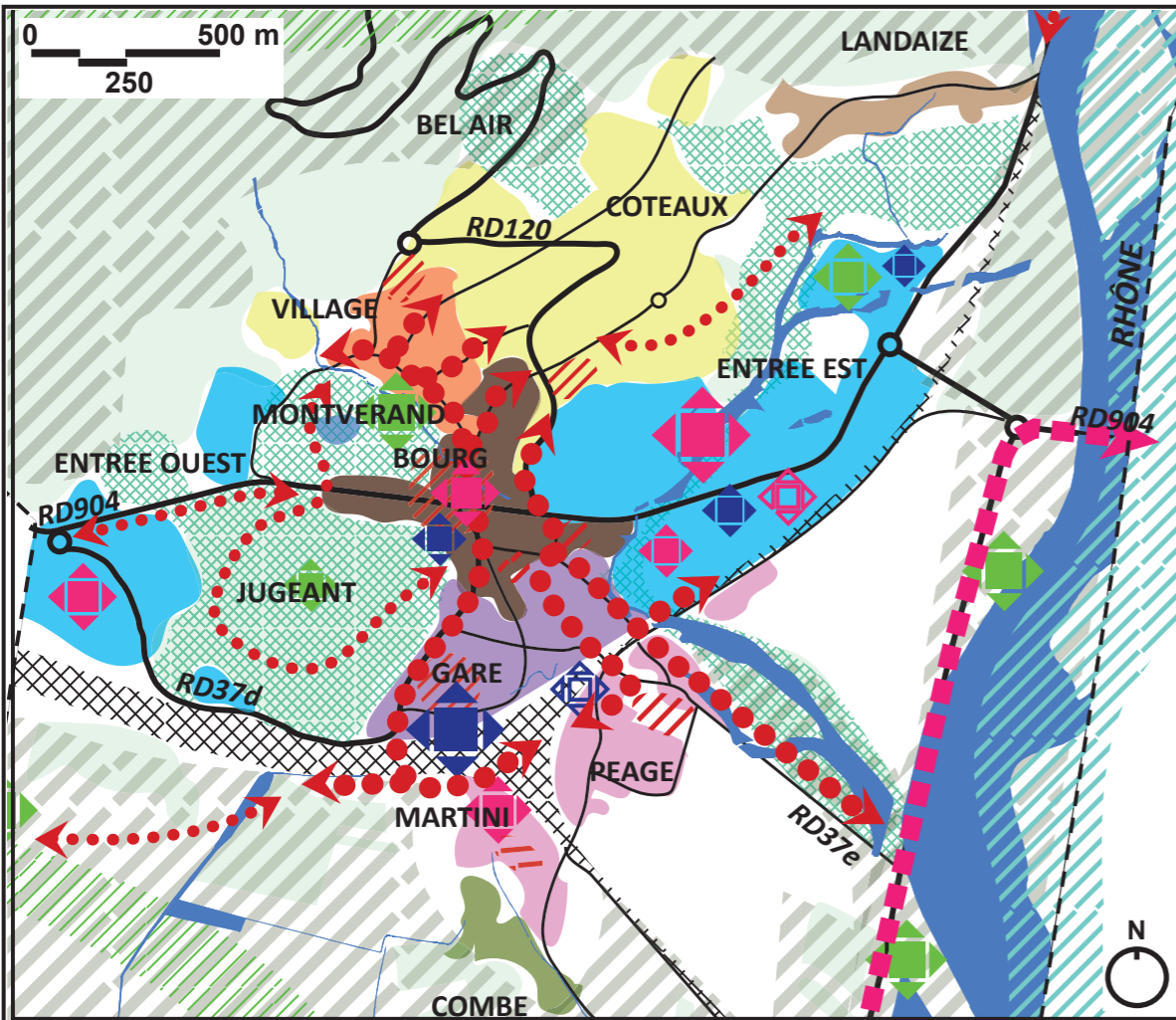
-axe n°1 : liaison entre la gare et la place Louis Mathieu, déjà structurée autour d'une voirie et d'espaces publics existants. Les orientations sont principalement la requalification de la voirie et des espaces publics autour de la place Louis Mathieu (*voir avant*), ainsi que le prolongement de la passerelle pour enjamber l'ensemble des voies ferrées;

-axe n°2 : liaison entre l'avenue Jean Falconnier et le quartier du Péage. Une requalification globale des rues situées entre l'avenue Jean Falconnier et la voie ferrée est prioritaire. Elle doit permettre la revalorisation de certaines rues, notamment la rue des Cités, la création d'axes modes doux, ainsi qu'une réorganisation des débouchés des rues sur l'avenue Jean Falconnier. La réalisation de passerelles piétons et modes doux prolonge cet axe au-delà de la voie ferrée et contribue au désenclavement des quartiers de la plaine.

Les projets d'aménagement et de construction, notamment au niveau du dernier grand tènement mutable situé entre l'avenue de la Gare et les rues Paul Cambon et des Pérouses, devront pleinement exploiter le potentiel de ce quartier idéalement situé par rapport à la gare tout en étant proche du centre bourg. A cette fin, le nouveau quartier pourra s'inspirer des typologies variées des constructions du quartier pour former un espace diversifié pouvant être constitué de logements collectifs, de maisons de ville et de constructions formant un front de rue. Une attention particulière doit porter sur la qualité des cheminements dans ce quartier de passage : traitement de la voirie, clôtures.



PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DE LA GARE	
	Développer le quartier de la gare en valorisant «l'atout gare» et en s'inspirant de la spécificité de son tissu bâti
	Sites mutables principaux
	Axe de projet
	Equipements structurants existants
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
	Liaison modes doux à conforter ou à créer



**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR PEAGE-MARTINI**

	Développer et «raccrocher» Le Péage et Martini au quartier de la Gare par un bâti plus diversifié et valoriser l'environnement agro-naturel
	Sites mutables principaux
	Axe de projet
	Equipements structurants existants ou à créer
	Sites d'activités économiques existants
	Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
	Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
	Préservation des espaces de boisements et de bocages
	Surfaces en eau et cours d'eau
	Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
	Liaison modes doux à conforter ou à créer

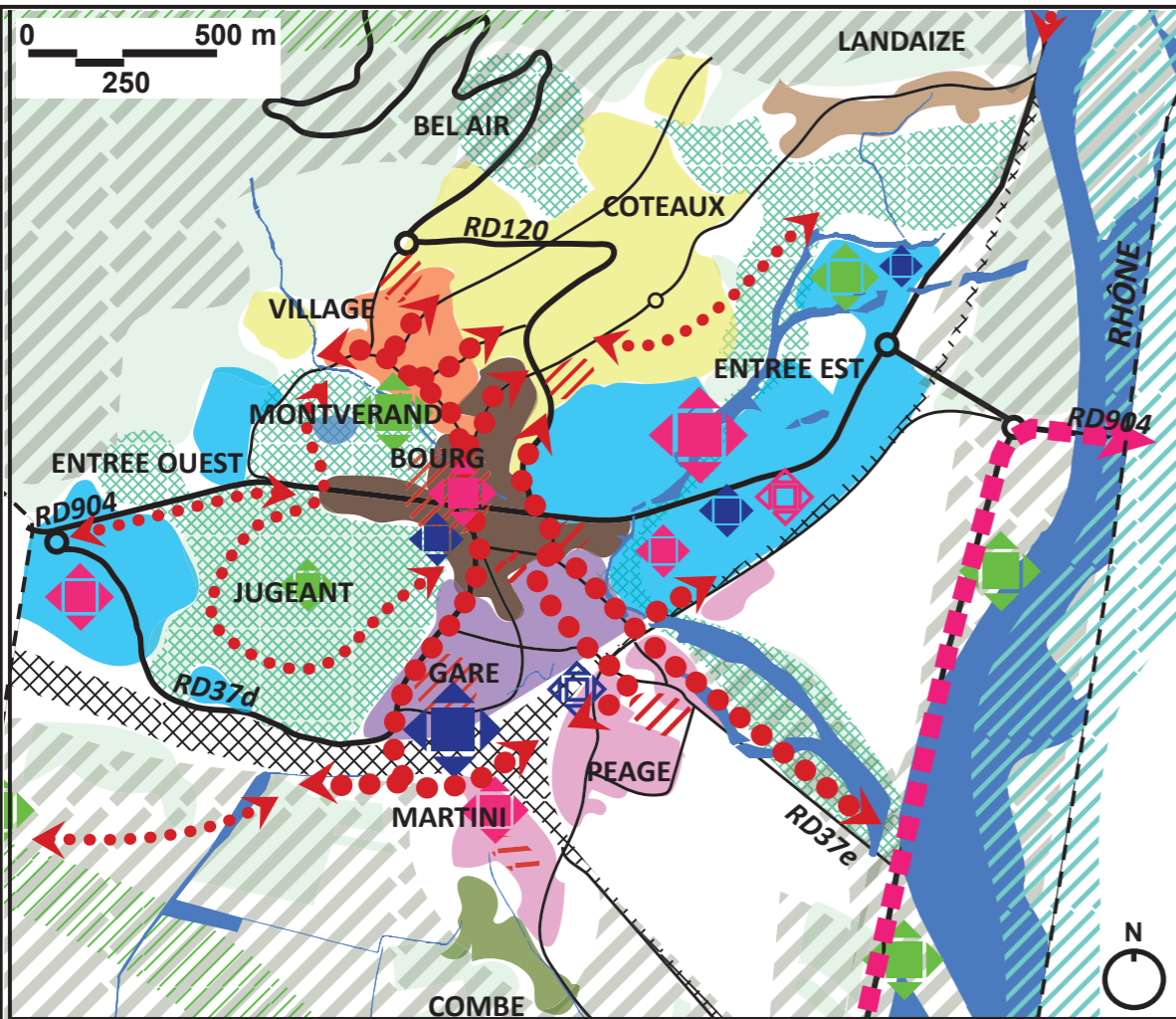
**> Un quartier du Péage-Martini qui doit être développé en étant d'avantage relié au quartier de la Gare.**

Le développement du quartier du Péage s'accompagne de la création d'une véritable connexion modes doux avec le reste du bourg. Sans pouvoir développer des densités aussi élevées que dans les quartiers du bourg et de Gare, le secteur du Péage-Martini pourra accueillir des typologies d'habitat groupé ou intermédiaire dont les volumes se rapprochent de certains pavillonnaires anciens, datant d'une période où la voie ferrée était une coupure moins forte du territoire. Le lien avec un environnement agro-naturel original et de qualité sera valorisé. Les jardins ouvriers seront dans la mesure du possible préservés voire reconstitués. L'axe stratégique de franchissement de la voie ferrée sera prolongé sous forme de cheminements attractifs le long du Jourdan jusqu'au Rhône.

Le renforcement de la gare modifiera profondément la configuration des quartiers de la Gare, du Péage et de Martini :

- la création d'un second quai doit s'accompagner d'une liaison avec le premier quai, permettant un bouclage modes doux.

- A Martini, l'effet d'impasse sera réduit par le prolongement de la passerelle de la gare jusqu'à la rue du Pont Noir. Cet ouvrage permettra de développer les accès vers les espaces agricoles et naturels proches, notamment en direction du marais de Lavours.



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

### > Entrée par la RD904 à l'Ouest (Béon).

- Les priorités de l'aménagement sont :
- la prise en compte de la voie ferrée qui, bien qu'elle soit une forte coupure du territoire, est également une composante identitaire très marquée sur cette partie de la commune.
  - Une relative homogénéité des fonctions urbaines à conserver : principalement des activités économiques, ce qui implique de limiter l'habitat. Seule une urbanisation au sein du secteur bâti de la montée du Château sera admise.
  - Une véritable liaison piétonne entre le bourg et la zone d'activités située en limite de Béon.
  - Le maintien de composantes fortes du paysage : le site de Montvérand, offrant des points de vue remarquables sur le château et formant une coupure verte entre le bourg et la zone d'activités sera préservé et valorisé, de même que le site du mollard Jugeant. Un véritable circuit modes doux permettra la découverte de ces deux sites remarquables.

### > Entrée par la RD904 à l'Est (fleuve).

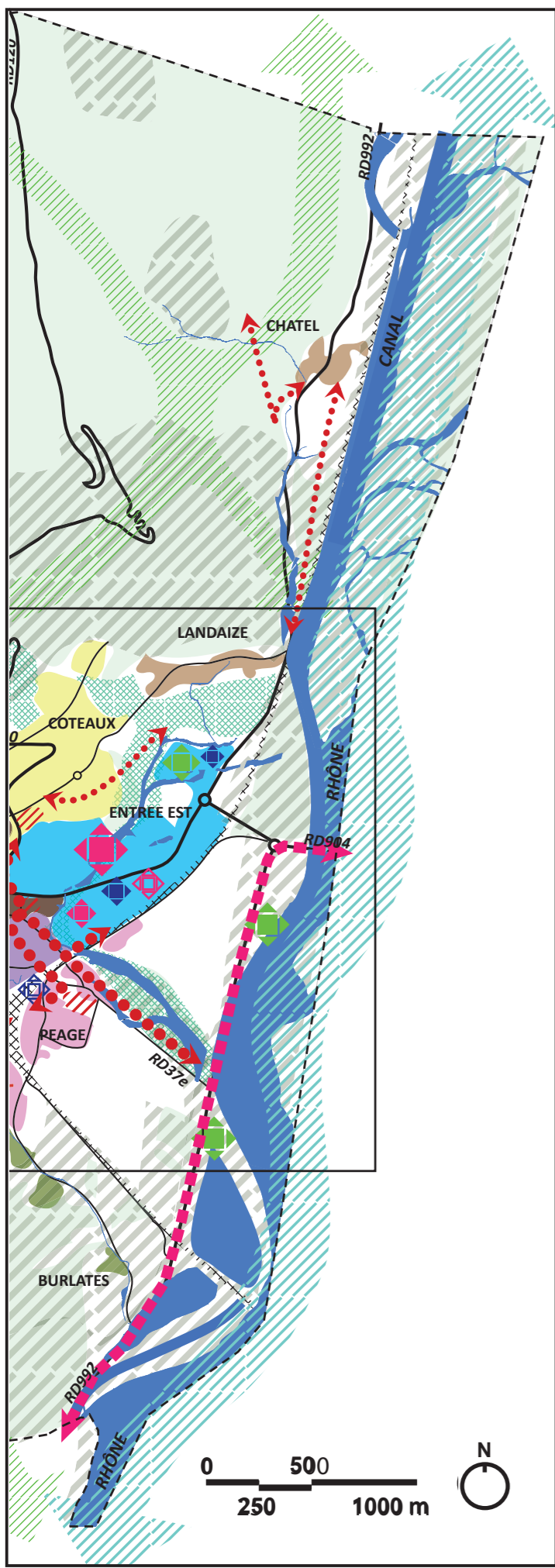
- Les priorités de l'aménagement sont :
- une relative homogénéité des fonctions urbaines à conserver par le développement des activités économiques, des équipements, des activités de loisirs. Le développement de l'habitat sera évité.
  - Une coupure verte à maintenir entre le quartier de Landaize et la base de loisirs située en entrée de ville de Culoz.
  - La création de liaisons douces entre la base de loisirs et le centre-bourg, ainsi qu'en direction de Châtel.
  - Les marqueurs forts du paysage d'entrée de ville - usine UTC, collège, alignements d'arbres - devront être maintenus et inspireront les réalisations nouvelles : qualité constructive et volumétrie significative des nouveaux bâtiments; soin apporté aux carrefours stratégiques (RD904/RD992; entrée de la zone commerciale), traitement des abords du Jourdan, végétation à créer.

**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AUX ENTREES DE VILLE**

- Entrées de ville : valoriser leurs fonctions économiques, de services et de loisirs (limiter l'habitat) en intégrant un volet paysager à cette démarche
- Axe de projet
- Equipements structurants existants ou à créer
- Sites d'activités économiques existants ou à créer
- Sites d'attractivité touristique
- Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
- Préservation et mise en valeur des espaces d'intérêt paysager ou patrimonial
- Préservation des espaces de boisements et de bocages
- Surfaces en eau et cours d'eau
- Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
- Liaison modes doux à conforter ou à créer

**PRINCIPAUX ELEMENTS DE LEGENDE ASSOCIES AU SECTEUR DU RHONE ET DE SES ABORDS**

-  Axe de projet
-  Sites d'attractivité touristique
-  Préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, dont les zones humides de la plaine du Rhône et du marais de Lavours
-  Préservation des espaces de boisements et de bocages
-  Surfaces en eau et cours d'eau
-  Conserver les caractéristiques du patrimoine au sein du hameau de Châtel, tout en respectant les règles liées aux risques naturels
-  Maintien des corridors terrestres
-  Maintien des corridors aquatiques
-  Emprise ferroviaire : composante identitaire à valoriser et coupure du territoire à résorber
-  Liaison modes doux à conforter ou à créer
-  Itinéraire poids lourds à privilégier



## Le Rhône et ses abords : un environnement naturel à préserver

### > L'objectif de la commune est de renforcer les liens entre la ville et le fleuve

L'entité naturelle du fleuve du Rhône sera intégralement protégée et les champs d'expansion des crues du fleuve et de ses affluents seront préservés. Seront notamment pris en compte les documents de risques applicables ainsi que la nouvelle délimitation des aléas d'inondation du Rhône.

Au hameau de Châtel, l'urbanisation se limitera au tissu bâti existant et elle se fera dans le respect des conditions de mise en conformité de la gestion de l'assainissement.

Une protection spécifique s'appliquera à un patrimoine important constitué d'un bâti ancien en grande partie réhabilité, d'édicules (four banal, fontaine, garde-barrières) ainsi que d'un environnement naturel très riche impliquant des protections ciblées et une urbanisation réduite dans ce hameau.

La zone du fleuve sera rendue plus accessible par le développement des modes doux avec le bourg, notamment entre Châtel et Landaize ainsi qu'entre l'étang de la Rica et le Péage. La liaison avec le Châtel d'En Haut sera spécifiquement valorisée.

Le périmètre autorisé de la carrière sera pris en compte.

## La plaine : une entité à protéger dans sa double dimension agricole et environnementale

> L'objectif de la commune est de pérenniser ce site stratégique sur les plans de l'environnement et de l'agriculture

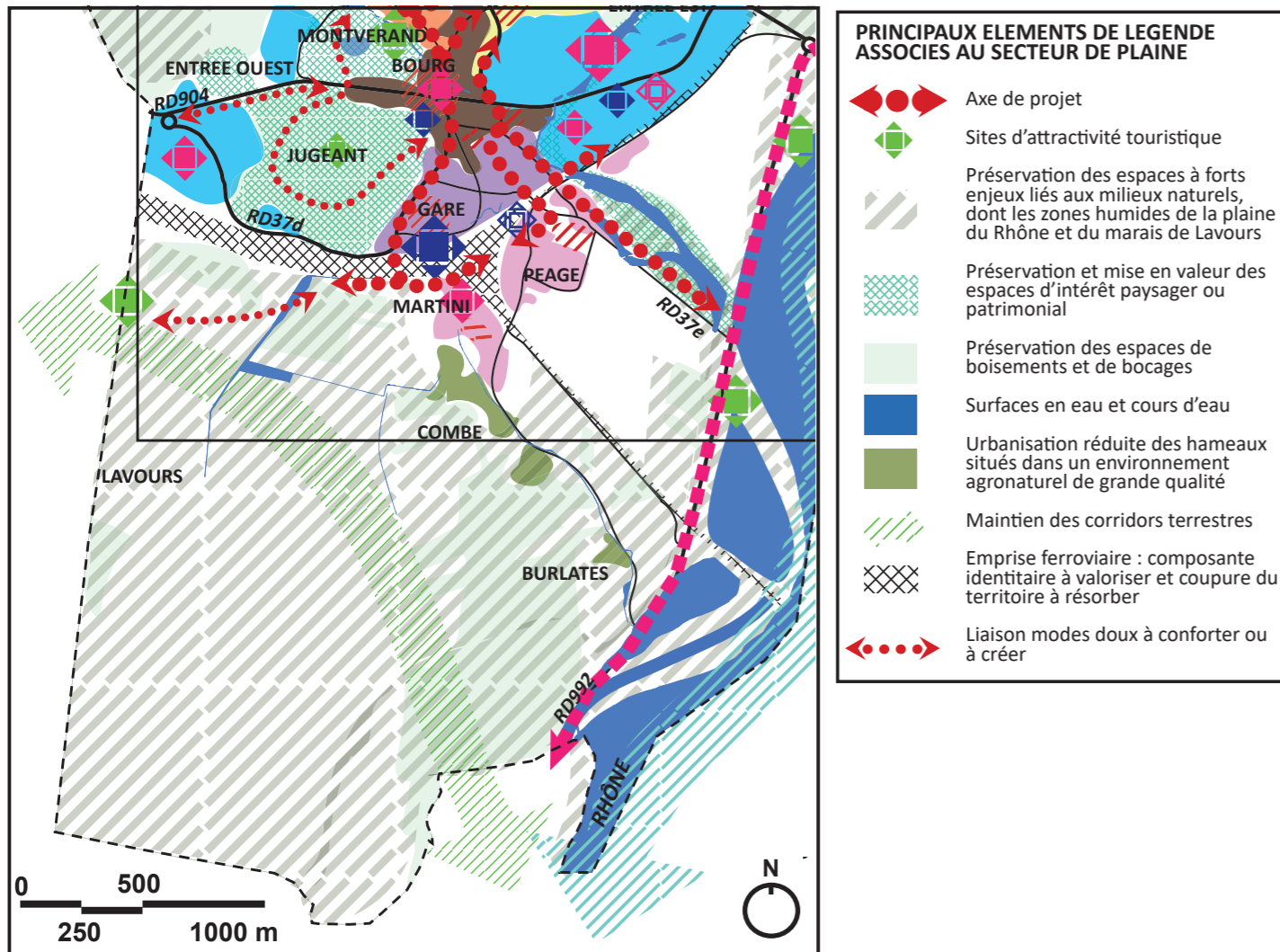
La plaine doit conserver sa vocation de grande zone humide et de tourbières essentielle à la fonctionnalité des milieux naturels, tout en restant un espace pouvant être mis en valeur par l'activité agricole. Ainsi, l'extension de l'urbanisation sur la plaine agricole se limitera au secteur du Péage, en veillant à réduire au maximum la «ponction» sur les surfaces agricoles et à compenser certains impacts agricoles. Ce parti d'aménagement a pour corollaire l'objectif de diversification des formes urbaines (habitat plus dense) dans ce quartier en cherchant à mieux le «raccrocher» au bourg.

Les zones humides seront intégralement préservées.

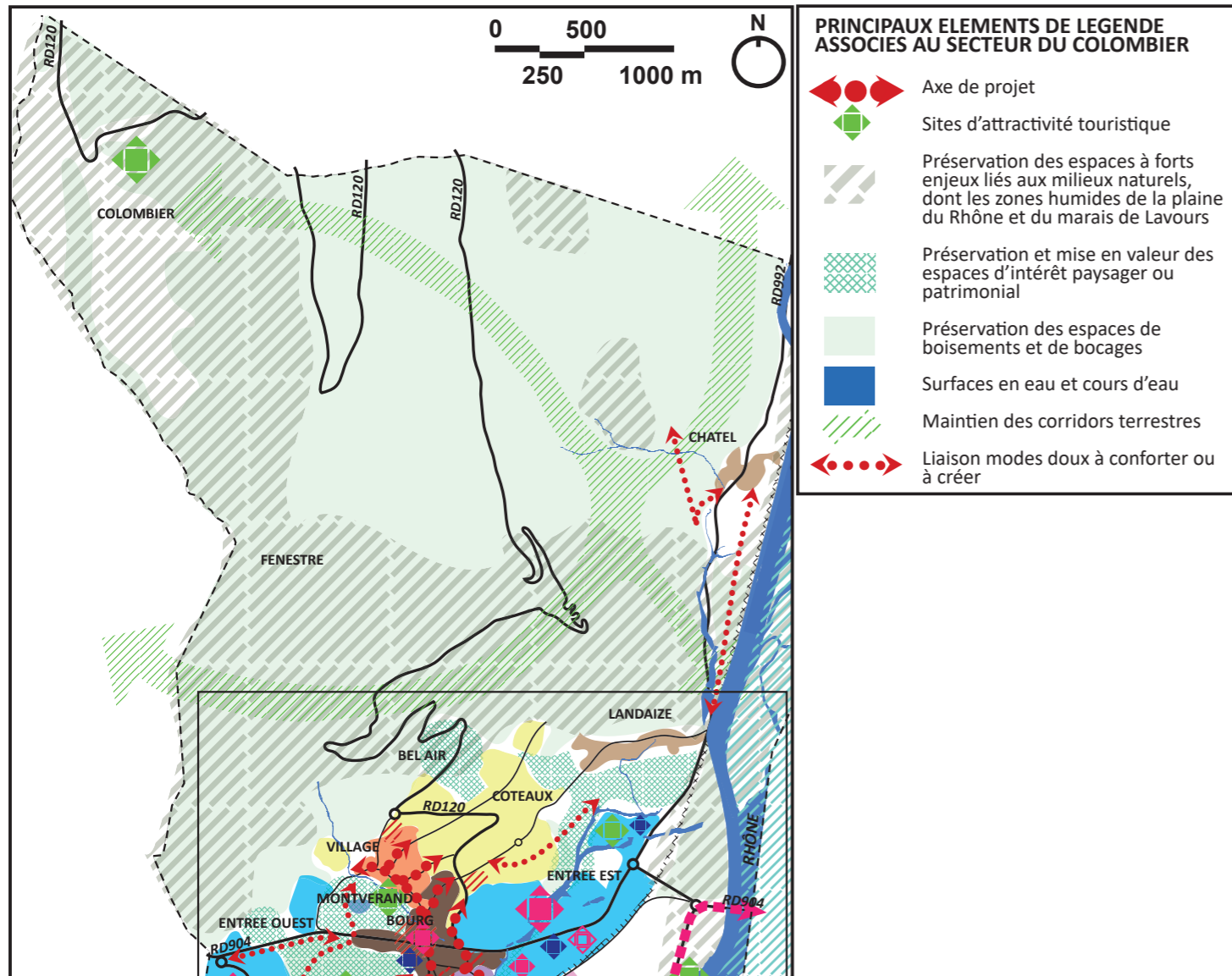
La plaine doit également être valorisée sur le plan du paysage et rendue d'avantage accessible aux promeneurs. Un «lien» doit notamment être recherché avec les marais de Lavours.

La plaine n'est donc pas un site adapté à la création de surfaces d'activités économiques, très consommatrices d'espaces.

Les hameaux de la Combe et de Burlattes, situés au sein d'un environnement agro-naturel de grande qualité, auront une urbanisation très réduite. L'extension urbaine ne sera pas admise. L'objectif est également de valoriser ces hameaux dans leur environnement naturel : caractère végétalisé du tissu bâti, proximité du fleuve, cheminements doux.







## Le Colombier, un site remarquable à valoriser

> **L'objectif de la commune est une double démarche de protection et de valorisation touristique**

Les prairies, pelouses sèches et boisements des versants du Colombier, notamment ceux situés au contact du bourg et de Landaize, fragilisés par la pression urbaine et la déprise agricole, seront préservés. Il en est de même des dernières vignes en exploitation.

Les milieux ouverts correspondant aux alpages du Colombier doivent être maintenus, notamment par la poursuite de l'activité d'élevage saisonnier qui assure leur entretien. A proximité des bâtiments d'alpages, une activité commerciale en lien avec l'attractivité peut potentiellement se développer.

Les échappées visuelles remarquables continueront à être valorisées à l'image de ce qui a été fait pour le belvédère du Fenestré.