

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23
Présents : 21
Votants : 23

N° ordre
20-57

N° ordre dans la séance :
DE-22092020-01

Date de la convocation :
16/09/2020

Date de l'affichage :

07 OCT. 2020

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mille vingt et le vingt-deux septembre à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, RAVIER Danielle, GUILLAND Marc, PETITE Anne-Laure, FELCI Claude, VILLARD Robert, Adjoint, GUILLERMET Sylviane, DI PAOLO Frédéric, CHAPMAN Katerina, MONTEIRO Loïc, CROUZET Mauricette, SCALMANA Dominique, VALTON Emilie, MOUTOT Mickaël, GLEYZE Déborah, DRAPIER Thierry, GERRA Dominique, TREBOZ David, TRABALZA Joëlle, ROSSI Hélène, BOUVIER Christelle, conseillers

Absents excusés : Christelle MARCHAND (procuration à Anne-Laure PETITE) ; Thierry CURTELIN (procuration Christelle BOUVIER)

Secrétaire de séance :

OBJET : PLU : débat sur les orientations du PADD

M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre par la délibération du conseil municipal du 31 mai 2017.

Il rappelle les motifs de cette révision :

- Mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Bugey et en adéquation avec les réseaux,
- Diversifier l'offre de logements tout en favorisant la mixité sociale,
- Encourager les modes de transports doux, les transports en commun, entre les différents équipements publics de la commune et notamment entre le centre-bourg et le quartier de la gare,
- Offrir des places de stationnement au sein de la ville notamment vers la gare,
- Encourager la création de liaisons en lien avec la ViaRhôna,
- Requalifier le centre urbain et notamment la place Louis Mathieu en diversifiant logements et commerces de proximité,
- Réaffirmer le développement économique des zones d'activités et prévoir leur extension,
- Modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain au profit de l'agriculture,
- Maintenir et préserver les zones agricoles notamment les parcelles viticoles,
- Recenser et valoriser le patrimoine vernaculaire présent sur la commune,
- Protéger et préserver les zones de fonctionnement des cours d'eau ainsi que la ressource en eau potable,
- Valoriser le tourisme par le biais de la base de loisirs,
- Préserver et valoriser les zones à forts enjeux environnementaux (zones humides, ZNIEFF, etc.) notamment celles à proximité du Rhône et du Marais de Lavours,
- Maintenir les haies et bosquets, arbres isolés,
- Protéger la population et les biens face aux risques présents sur le territoire.

Le début du travail sur le PLU a fait naître un diagnostic qui a fait apparaître certains points forts et faibles sur la commune. Ces éléments se traduisent dans le projet de territoire par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En matière de concertation, M. le Maire souligne que des réunions publiques ainsi que des ateliers participatifs ont déjà eu lieu montrant le travail réalisé et afin de faire participer la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce essentielle dans la procédure de révision du PLU. C'est grâce à lui que la ligne directrice pour les dix, voire les douze prochaines années, est donnée. Il décline la stratégie de développement pour la commune.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, il présente au conseil municipal les éléments propres à ouvrir le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné

à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

001-210101382-20200922-DE-22092020-01-

DE

Date de télétransmission : 07/10/2020

Date de réception préfecture : 07/10/2020

Le projet de PLU se décline dans le PADD à travers les orientations suivantes :

- Faire de Culoz un véritable pôle d'appui,
 - augmenter le rythme de construction de logements et prévoir un développement diversifié (prise en compte du logement social, combinaison d'habitat collectif, groupé et individuel),
 - combiner attractivité résidentielle, développement économique, offre en services et équipements publics, tourisme,
 - réduire la ponction de l'urbanisation sur les activités agricoles, viticoles et sylvicoles,
 - apporter une attention prioritaire au développement cohérent et raisonné des équipements (quai ferroviaire, déploiement des réseaux eau et assainissement, déploiement du haut-débit numérique),
 - veiller à la qualité énergétique des projets et à la réduction des gaz à effet de serre,
 - prendre en compte les différents types de risques (inondations, glissements de terrain, chutes de blocs...),
 - réduire les nuisances et les pollutions.
- Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité,
 - préserver les espaces naturels à forts enjeux (ZNIEFF, réserve naturelle du Marais de Lavours, sites Natura 2000, Espaces naturels sensibles, arrêtés de biotope, zones humides, tourbières, pelouses et prairies sèches...)
 - préserver la perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles,
 - développer la qualité environnementale en milieu urbain.
- Le choix du parti d'aménagement (objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace),
 - mobiliser un foncier suffisant pour répondre aux obligations du SCoT (augmenter la production de logements et développer l'activité et les équipements).
- Le confortement de la centralité du bourg,
 - requalifier les tissus bâtis et mettre en valeur les espaces publics (notamment la place Louis Mathieu et la place de La Poste),
 - conforter les linéaires commerciaux,
 - orienter le développement des commerces et des services vers le centre-bourg,
 - réduire le trafic poids-lourds pour renforcer l'attractivité du centre-bourg.
- Un développement orienté à l'amont du bourg, au sein d'un site attractif (village),
 - conserver les caractéristiques traditionnelles du village ancien,
 - protéger les ensembles remarquables (bâti et certains espaces verts),
 - faciliter les liaisons (notamment via les modes doux) entre les parties hautes et basses du village.
- Le maintien des composantes qui font l'attractivité des quartiers pavillonnaires des coteaux,
 - préserver les alignements bâtis existants,
 - éviter le morcellement pavillonnaire,
 - respecter des caractéristiques du pavillonnaire ancien,
 - préserver l'espace viticole,
 - limiter l'extension au secteur situé entre le bourg et le hameau de Landaize.
- Les besoins d'aménagement et de requalification au sud du bourg,
 - développer et mettre en valeur le quartier de la gare,
 - requalifier les quartiers situés entre la RD 904 et la voie ferrée,
 - relier le quartier du Péage / Martini au quartier de la gare en solutionnant la traversée de la voie ferrée,
 - favoriser une typologie d'habitat varié (logements collectifs, maisons de ville, habitat groupé, constructions formant un front de rue...),
 - porter une attention particulière à la qualité des cheminements (voirie, clôtures...).
- La requalification des entrées de ville principales,
 - Entrée ouest
 - conserver l'homogénéité des fonctions urbaines (activités économiques notamment),
 - créer une liaison piétonne avec le centre-bourg,
 - maintenir les composantes fortes du paysage (site de Montvéran, coupure verte entre le bourg et la zone d'activités...),
 - Entrée est
 - conserver l'homogénéité des fonctions urbaines (activités économiques, équipements publics, activités de tourisme et de loisirs),
 - créer une liaison piétonne avec le centre-bourg ainsi qu'avec le hameau de Chatel,
 - maintenir une coupure verte entre le hameau de Landaize et la base de loisirs,
 - Entrée sud
 - préserver les composantes fortes du paysage (activités économiques, collège, alignements d'arbres...) et soigner

les réalisations nouvelles.

- La protection de la plaine,
 - conserver sa vocation de zone humide et de tourbières,
 - réduire au maximum l'extension de l'urbanisation sur la plaine agricole et la limiter au secteur du Péage,
 - valoriser le paysage et le rendre accessible aux activités de loisirs (type promenades),
 - limiter fortement l'urbanisation des hameaux de La Combe et des Burlattes (pas d'extension) et valoriser leur environnement naturel,
 - proscrire la création de surfaces dédiées à l'activité économiques, consommatrices d'espaces.
- La préservation du Rhône et de ses abords,
 - renforcer les liens entre la ville et le fleuve,
 - limiter l'urbanisation du hameau de Chatel en respectant les mesures de protection applicables,
 - rendre la zone du fleuve plus accessible via le développement de modes doux,
 - mettre en place des mesures de protection ciblées concernant un environnement naturel très riche.
- La valorisation du Colombier.
 - préserver les espaces (prairies, pelouses sèches, boisements) fragilisés par la pression urbaine et la déprise agricole y compris la vigne en exploitation,
 - maintenir les alpages en tant que milieux ouverts,
 - valoriser les échappées visuelles remarquables,
 - étudier le développement d'une activité commerciale limitée et maîtrisée.

Ces orientations déclinent différents objectifs généraux et spatiaux sur le territoire communal, le tout en étant compatible avec les grands enjeux stratégiques fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bugey.

M. le Maire rappelle que plusieurs réunions de travail ont eu lieu sur le PADD au sein de la commission urbanisme afin de faire évoluer ce projet de territoire.

Il invite l'assemblée à débattre du PADD. Chaque orientation listée ci-dessus, avec la déclinaison des objectifs pour chacune d'elles, est exposée pour en débattre.

En ce qui concerne les différents scénarios étudiés :

- M. DI PAOLO demande si le projet laisse une marge de manœuvre suffisante pour atteindre les 400 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

M. le Maire répond par l'affirmative mais précise qu'il ne faudrait pas qu'il y ait trop de rétention foncière par rapport aux sites identifiés aujourd'hui comme des secteurs de développement d'autant qu'ils sont relativement peu nombreux et assez contraints. Selon lui, l'enjeu majeur se situe au niveau du hameau de Landaize et sur la nécessité de densifier les constructions en créant des R+1 voire R+2.

M. DI PAOLO demande s'il y a un plan B qui permettrait d'atteindre les objectifs in fine.

Par ailleurs, Mme BOUVIER demande si la commune dispose de terrains au sein du hameau de Landaize.

M. le Maire répond que la commune a effectivement quelques réserves foncières dans les quartiers et qu'il ne faut pas exclure d'activer les outils juridiques existants pour faciliter la mutation de terrains de nature à favoriser des projets permettant de répondre aux objectifs du PLU.

- Mme BOUVIER revient plus particulièrement sur le scénario ambitieux qui prévoyait la suppression du stade du Colombier situé en centre-ville.

M. GUILLAND répond qu'il peut difficilement être mis en place à court terme dans la mesure où il génère des coûts d'aménagement élevés liés à la déconstruction et à la reconstruction de plusieurs équipements. En revanche, il souligne qu'il faut absolument le garder à l'esprit et l'inscrire dans une vision à plus long terme du développement communal.

En ce qui concerne l'orientation relative à la requalification et la valorisation des entrées de ville principales :

- M. FELCI souhaite rappeler que selon lui, il est également nécessaire de considérer une troisième entrée de ville qui a son importance : il s'agit de la route de Luyrieux qui dessert la gare de Culoz ainsi que la zone d'activités « En Brachay » par l'ouest à partir de la route départementale 904.

dit du « Creux des garçons » ne soit pas dédié à l'activité économique dans la mesure où il se situe non loin de la station de pompage qui se trouve déjà située dans une zone considérée comme vulnérable à la pollution de la route départementale 992 ou de la voie ferrée. De plus, cela créerait sans doute des nuisances supplémentaires aux riverains déjà fortement impactés par l'augmentation régulière du trafic routier.

- M. SCALMANA rappelle que la commune avait acheté des terrains sur le Mont Jugean il y a plusieurs années en vue de la réalisation d'une opération immobilière. Il demande pourquoi celle-ci n'a pas abouti et si le nouveau PLU pourrait permettre de la relancer.

M. le Maire répond que des investigations préalables ont permis d'identifier des vestiges romains sur le site et que c'est pour cette raison que le projet n'a pas abouti.

M. FELCI pense qu'il est sans doute préférable d'identifier et de valoriser le Mont Jugean comme un espace de loisirs à proximité du centre-ville de Culoz.

En ce qui concerne les quartiers pavillonnaires des coteaux :

- Mme BOUVIER demande si une opération spécifique est d'ores et déjà prévue sur le site de l'ancienne école de Culoz située à l'intersection de la rue du Stade et de la rue des Ecoles.

M. le Maire répond qu'il s'agit de réserver cet espace pour une opération d'ensemble répondant aux objectifs de densification mais qu'il n'y a pas de projets identifiés à ce jour.

M. FELCI pense qu'il ne faut pas exclure l'idée que ce site pourrait aussi servir à l'agrandissement de l'école actuelle si nécessaire.

Pour ce qui est de la préservation de la biodiversité et de la modération de la consommation d'espaces :

- M. VILLARD demande pourquoi il est prévu de maintenir une zone verte importante entre le hameau de Landaize et les premiers équipements de la base de loisirs considérant qu'il y a, à cet endroit, beaucoup de place permettant le développement de nouvelles habitations. Il considère également qu'il y a suffisamment de zones vertes à Culoz (Mont Jugean, montagne du Colombier, berges du Rhône...) pour s'interdire de bâtir à cet endroit.

M. le Maire répond qu'il est nécessaire et obligatoire de maintenir des trames vertes au sein de l'enveloppe urbaine même si les surfaces pour construire y sont réduites et de préserver une séparation entre les différents secteurs et leurs fonctions respectives. Il précise aussi qu'il ne faut pas prévoir un potentiel de développement en termes de surface qui ne soit pas en rapport avec les besoins identifiés.

- Mme BOUVIER demande si la question des réseaux d'eau et d'assainissement a bien été prise en compte dans le projet.

M. GUILLAND répond par l'affirmative en expliquant que c'est tout l'enjeu de la densification des constructions à savoir ne pas étendre les zones à bâtir, à la fois pour éviter au maximum la consommation d'espaces agricoles, mais aussi pour éviter une extension massive et onéreuse des réseaux.

M. FELCI souligne que les hameaux n'ont pas été oubliés et que la quasi-totalité des habitations sera très prochainement raccordée à la station d'épuration de Culoz. Cette dernière sera remplacée par une nouvelle unité à l'horizon 2026 et sera dimensionnée en fonction des travaux de modernisation des réseaux engagés depuis 2018 mais aussi au regard du projet de développement urbain approuvé.

D'une manière plus générale, Mme BOUVIER souhaite souligner que le projet reprend bien ce qui a été dit au cours des ateliers participatifs.

M. GUILLAND se dit ravi d'entendre cette observation et qu'il partage ce point de vue.

M. FELCI pense que le travail conduit jusqu'à ce jour a permis de redécouvrir Culoz et d'appréhender la ville différemment surtout dans son environnement naturel, patrimonial et architectural qui présente des contraintes mais offre également bon nombre d'atouts. Selon lui, les orientations prévues répondent aux objectifs assignés par le SCoT Bugey.

M. le Maire pense également que ce travail a ouvert les yeux des élus notamment sur la nécessité de considérer les caractéristiques de chaque quartier afin d'harmoniser l'habitat actuel avec les constructions futures. Il souhaite que le

contraignantes et empêchent les porteurs de projets de s'installer dans la commune. Le PLU doit être considéré comme le document qui crée les conditions de l'attractivité future de Culoz.

Le débat étant achevé, M. le Maire remercie tous les élus pour le travail fourni et leur contribution à ce PADD. Il rappelle que la concertation avec le public, déjà engagée, se poursuivra jusqu'à l'arrêt projet du PLU.

M. le Maire précise qu'à partir de cette étape, il est possible pour la commune de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme.

En principe, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable dans des délais prévus par le code de l'urbanisme ; le défaut de réponse de l'autorité valant autorisation ou refus implicite. Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des « travaux, constructions ou installations ».

En règle générale, il s'agit des opérations donnant lieu à permis de construire, permis d'aménager ou encore à déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en séance du conseil municipal (L. 153-11 code de l'urbanisme).

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 153-12,

Vu la délibération en date du 31 mai 2017 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

Après avoir débattu des orientations du futur projet d'aménagement et de développement durables,

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme,

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Au registre sont les signatures.

Le Maire
Franck ANDRE-MASSE

