

**PLU DE CULOZ**

# **DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE**

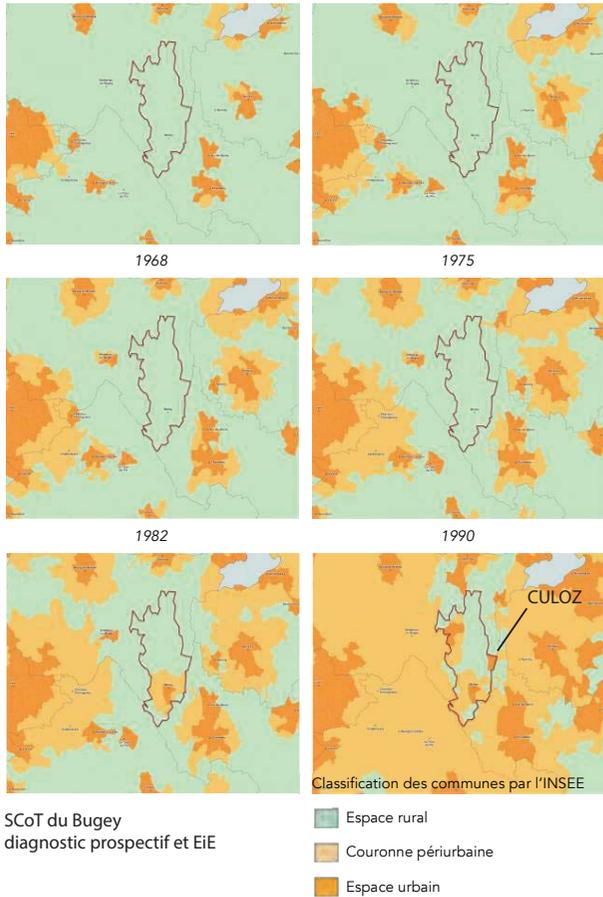
**Réunion du 5 avril 2018**

*Document provisoire*

Les tendances à grande l'échelle :

**Des influences extérieures qui se dessinent**

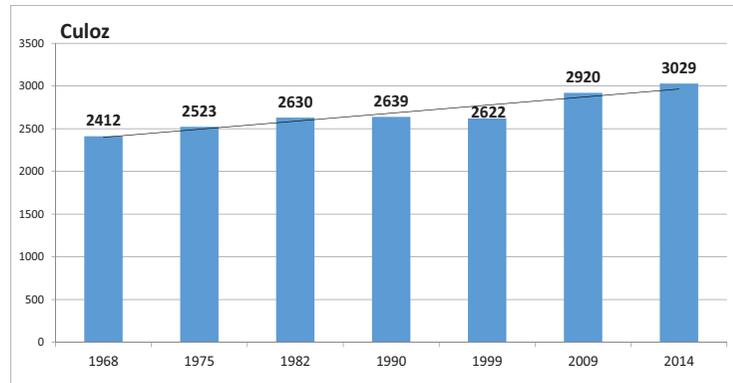
(Source : Observatoire des territoires de l'Ain)



SCoT du Bugey diagnostic prospectif et EiE

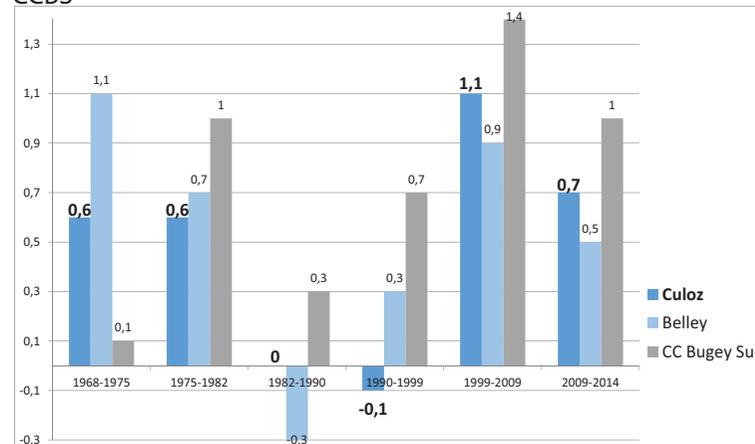
- Une accélération de la croissance démographique constatée depuis 2006 à l'échelle du SCoT du Bugey ; notamment sur les bassins du Valromey et du bassin de Belley, alors que la croissance était ralentie jusque-là.
- Un phénomène démographique lié à l'arrivée de nouveaux habitants issus du desserrement des agglomérations de Chambéry, de la Métropole Lyonnaise (et plus largement du territoire du Bugey côtière plaine de l'Ain), d'Aix les Bains, de Genève-Annamasse
- Avec pour conséquence une périurbanisation marquée des secteurs de plaine

La croissance démographique à Culoz ....

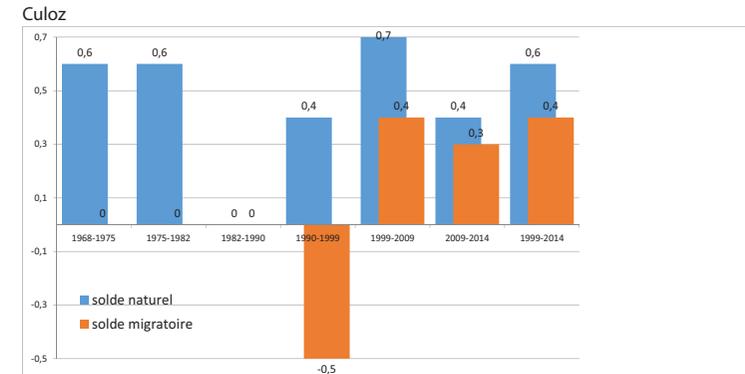


► en moyenne depuis 1968 : moins de 14 habitants/an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 27 habitants par an.

.... de nouveau positive, mais plus ralentie qu'à l'échelle de la CCBS



- La comparaison avec le pôle urbain voisin de Belley, permet de comparer les évolutions démographiques : on constate les mêmes tendances :
- avant les années 1970 : les pôles urbains étaient attractifs et la croissance régulière, alors que les communes rurales connaissent des croissances très modérées
  - depuis les années 1970, les communes rurales progressent plus rapidement que les pôles de Culoz et Belley (phénomène très net durant les décennies 1980 et 1990)
  - depuis les années 2000 les pôles urbains ont de nouveau une croissance positive mais qui reste fragile et en deçà du rythme à l'échelle de la CCBS



## Principales conclusions

### Démographie / population légale

- > 3029 habitants en 2014
- > Une évolution lente depuis les années 1960
- > Une tendance à un léger dynamisme mais qui profite plutôt au péri-urbain qu'aux pôles urbains (Culoz ou Belley)
- > Un solde naturel qui alimente la croissance démographique

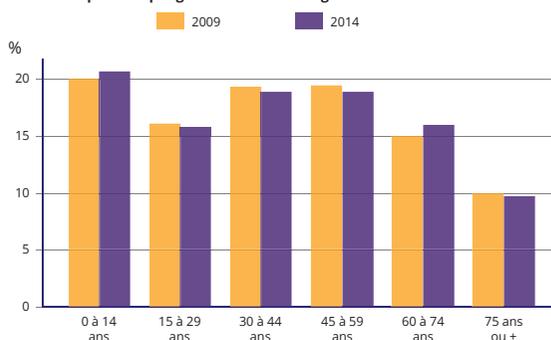
### Enjeux pour le PLU

- Retrouver les conditions d'une croissance démographique à la hauteur du statut de pôle urbain de la commune pour lutter contre l'étalement urbain et conforter la population au plus près des commerces, services, équipements, emplois et transports

Sources Insee / recensement de la population/ chiffres détaillés / Commune de Culoz, commune de Belley, CCBS)

Une population familiale marquée par une tendance au vieillissement

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

- les enfants de moins de 15 ans et la tranche d'âge de leurs parents (30 à 59 ans) sont les plus représentés
- les adolescents et les jeunes actifs sont moins représentés et surtout en diminution depuis 2009, alors que les plus de 60 ans progressent.

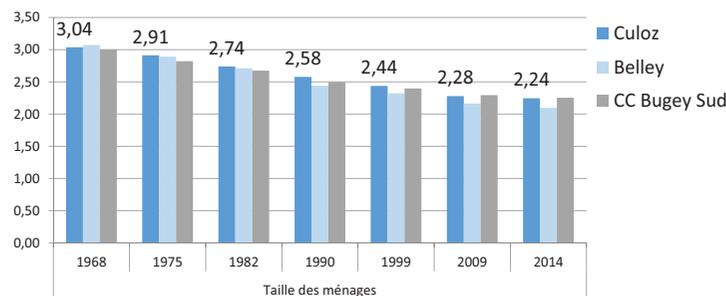
Le regain d'enfants est lié au solde naturel positif depuis les années 2000. Néanmoins, la progression des plus de 60 ans montre que le renouvellement de population est fragile sur le long terme

	Indice de jeunesse						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Culoz	3,5	2,6	3,1	2	1,5	1,4	1,2
Belley	2,9	2,8	2,2	1,7	1,4	1,2	1,1
CC Bugey Sud	1,9	1,8	1,7	1,4	1,3	1,3	1,2

L'indice jeunesse détermine, dans la population communale, le rapport entre la tranche des moins de 20 ans avec celle des plus de 60 ans.

A Culoz, en 1968, les moins de 20 ans étaient 3.5 fois plus nombreux que les plus de 60 ans, aujourd'hui, ils sont seulement 1.2 fois plus nombreux que les plus de 60 ans. Leur proportion attendance a diminué plus vite que sur Belley ou à l'échelle de la CCBS

Une taille des ménage en diminution



- la diminution de la taille des ménages (nombre de personnes par résidences principales) est un phénomène national liée au vieillissement de la population et à la décohabitation.

A Culoz, la diminution de la taille des ménages est marquée jusqu'aux années 2000, puis, comme pour la CCBS, elle tend à se stabiliser, phénomène qui n'est pas constaté sur le pôle voisin de Belley.

Principales conclusions

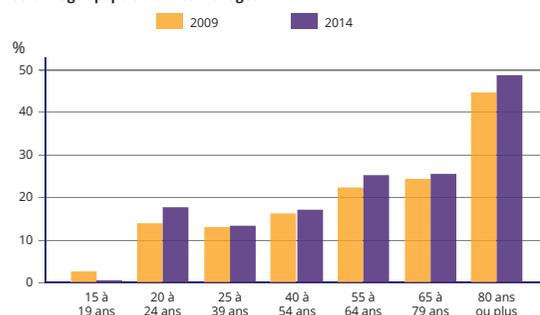
Structure de la population / ménages

- > Une population familiale
- > Une tendance au vieillissement, qui s'accroît entre 2009 et 2014, même si les moins de 20 ans progressent, les plus de 60 ans progressent plus rapidement.
- > Une taille des ménages qui atteint 2.2 personnes par foyer : en diminution mais qui reste équivalente à celle de la CCBS

Enjeux pour le PLU

- > La diminution de la taille des ménages induit des besoins en logements croissants pour loger la population
- > Des besoins en logements pour stabiliser les jeunes actifs sur la commune (en début de parcours résidentiel) et continuer de conforter l'accueil des familles

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

- les petits ménages, essentiellement les plus de 60 ans, mais en progression dans toutes les classes d'âges

## Principales conclusions

### PROFIL DES MENAGES

- > une population aux revenus fragiles : un taux de chômage des 15-64 ans en nette progression
- > des familles monoparentales en progression

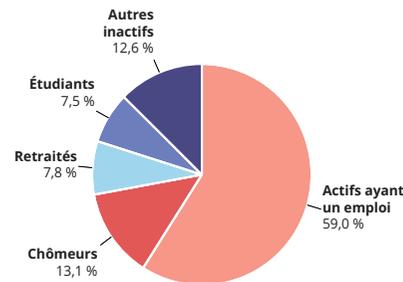
### Enjeux pour le PLU

- > Proposer une offre de logements en adéquation avec le niveau de vie des ménages pour être attractive
- > Créer les conditions pour accueillir une population plus diversifiée sur Culoz, notamment les populations plus solvables qui s'installent plus facilement sur les communes rurales de la CCBS

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2014	%	2009	%	2014	2009
<b>Ensemble</b>	<b>1 309</b>	<b>100,0</b>	<b>1 232</b>	<b>100,0</b>	<b>2 894</b>	<b>2 765</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>482</b>	<b>36,8</b>	<b>428</b>	<b>34,7</b>	<b>482</b>	<b>428</b>
hommes seuls	236	18,0	204	16,6	236	204
femmes seules	246	18,8	224	18,2	246	224
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>25</b>	<b>1,9</b>	<b>8</b>	<b>0,6</b>	<b>74</b>	<b>24</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>802</b>	<b>61,3</b>	<b>796</b>	<b>64,6</b>	<b>2 338</b>	<b>2 313</b>
un couple sans enfant	349	26,7	376	30,5	714	772
un couple avec enfant(s)	325	24,8	344	27,9	1 270	1 356
une famille monoparentale	128	9,8	76	6,2	354	184

- Les ménages familiaux restent les plus nombreux à Culoz, mais diminuent en proportion entre 2009 et 2014 au profit de la croissance des ménages d'une personne et des ménages sans famille (colocation).  
Notons également une augmentation des familles monoparentales

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014



- des actifs ayant un emploi en diminution parmi les 15 ans /64 ans (62.4 % en 2009)
- un taux de chômage en progression (13.1 % en 2014, 7.6% en 2009)

Revenus	Culoz (01138)	Belley (01034)	CC Bugey Sud (200040350)
Nombre de ménages fiscaux en 2014	1 243	3 968	12 197
Part des ménages fiscaux imposés en 2014, en %	53,5	51,1	56,2
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014, en euros	19 016,5	18 563,0	20 008,7
Taux de pauvreté en 2014, en %	15,7	18,6	13,3

Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine). En 2014, les indicateurs relatifs aux taux de pauvreté et au niveau de vie de la Martinique et de La Réunion sont calculés en utilisant un revenu disponible hors revenus financiers imputés alors qu'en France métropolitaine, cela comprend les revenus financiers imputés.

Sources : Insee-DGFP-Cnaf-Cnav-Camsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015

- Les ménages fiscaux imposés représentent 53.5% des ménages, ce qui est moins qu'à l'échelle de la CCBS, avec un revenu médian de 19000.00€, soit 1000.00€ de moins qu'à l'échelle de la CCBS. La situation des ménages fiscaux de Culoz est toutefois légèrement plus favorable qu'à Belley .  
Le taux de pauvreté est également plus important à Culoz qu'à l'échelle de la CCBS. Ce taux correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour l'année au seuil de pauvreté

La structure du parc de logements

	Logement en nombre						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Culoz	867	1016	1117	1167	1235	1427	1513

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

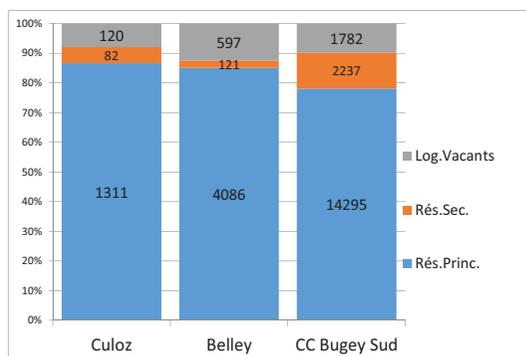
	Δ1968-1975	Δ1975-1982	Δ1982-1990	Δ1990-1999	Δ1999-2009	Δ2009-2014
Croissance du parc de logements	149	101	50	68	192	86
Croissance / an (nb de log)	21	14	6	8	19	17

- Culoz atteint en 2014 un parc de logements de 1513 unités. La croissance du parc est modérée avec un rythme moyen de moins de 20 logements /an. On note toutefois un regain de la croissance du parc qui était très modérée (moins de 10 logements par an surant les années 1980/1990.

Le parc est en 2014 composé de :

- ▶ 1311 résidences principales : 86.6% du parc de logements
- ▶ 82 résidences secondaires : 5.4% du parc de logements
- ▶ 120 logements vacants : 7.9% du parc de logements

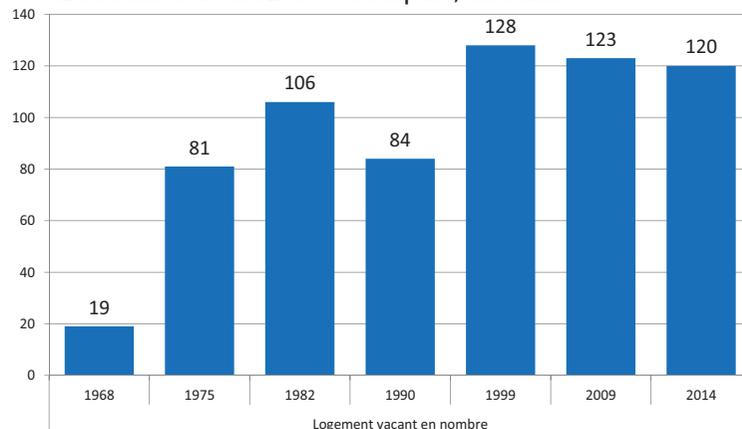
Structure comparée du parc de logements



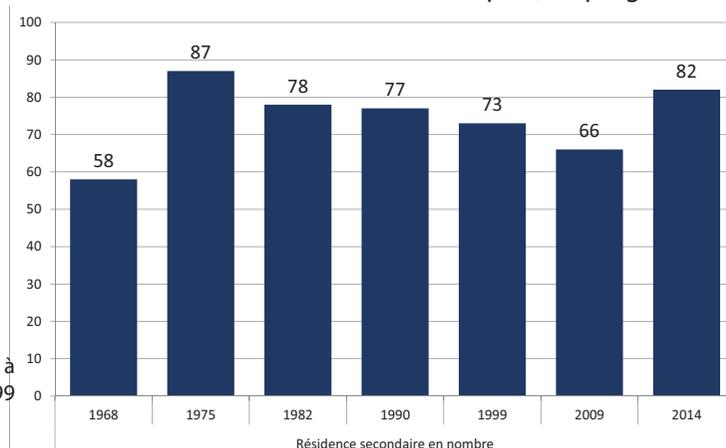
- A titre de comparaison, on constate en 2014 que la part des logements effectivement affectés au logement des ménages est supérieure à Culoz que sur l'ensemble de la CCBS (où la part des résidences secondaires se dénote 12.5%) et les logements vacants atteignent 9.7%) ou sur Belley (où la part des logements vacants est plus élevée :12.4%)

- Alors que les résidences secondaires ont tendance à diminuer à l'échelle de la CCBS et sur Belley (entre 1999 et 2014, -1% et -2.6%), à Culoz, leur nombre progresse

La vacance à Culoz : 7.4 % du parc, en baisse



Les résidences secondaires : 5.4% du parc, en progression



Principales conclusions

PROFIL ET PROGRESSION DU PARC DE LOGEMENTS

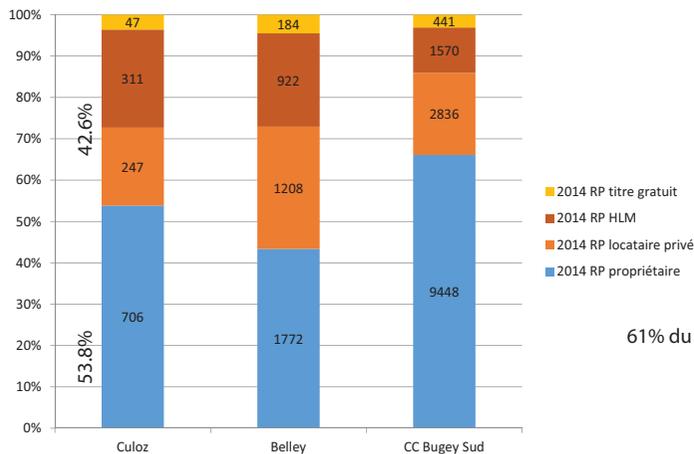
- > un parc de logements de 1513 unités effectivement affecté à la population des ménages : un taux de logements vacants raisonnable pour la fluidité du marché
- > des résidences secondaires en hausse

Enjeux pour le PLU

- > Peu de logements non affectés aux résidences principales : une croissance des résidences principales à programmer dans des logements à construire
- > Poursuivre les efforts pour remobiliser le parc de logements vacants, quelques logements mobilisables pour rester autour de 6 à 7 % du parc de logements nécessaire à la fluidité et entretien du parc de logement : de l'ordre de 15 à 30 logements, essentiellement dans le parc ancien vraisemblablement.
- > Interroger le phénomène de la croissance des résidences secondaires

Un parc de résidences principales assez diversifié

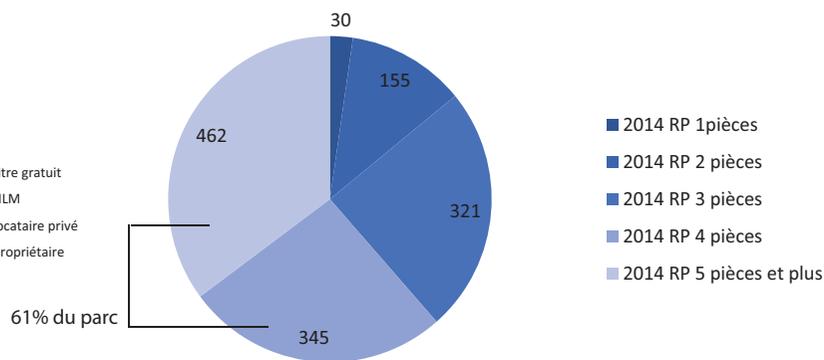
Nombre et part des résidences principales selon le statut d'occupation



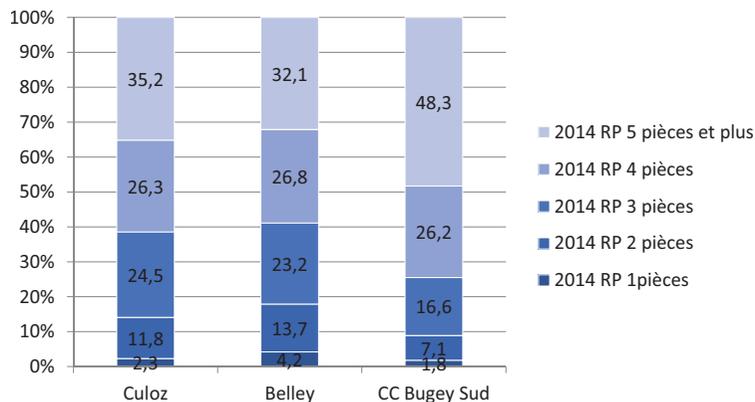
- A Culoz, les résidences principales sont occupées à 53,8% par leur propriétaire. Le parc locatif représente 42,6% des résidences principales dont 23,7% en locatif social. Ce taux de logements sociaux est honorable sur une commune qui n'est pas concernée par la loi SRU. On constate que sur le pôle urbain voisin, Belley, les logements sociaux sont également bien représentés ( 22,6%) : l'offre est globalement bien représentée à l'échelle du territoire de la CCBS dans le pôle urbain, où se concentrent les équipements et services

mais pas forcément en corrélation avec la population des ménages

Nombre de pièces par résidences principales à Culoz



Part des RP selon le nombre de pièces



Principales conclusions

HABITAT

- > une diversité des statuts d'occupation des logements : le parc locatif représente 42,6% des résidences principales, en majorité en logements sociaux (56% du parc locatif)
- > mais un parc de logements composé de grands logements, alors que la tendance évolue vers une diminution du nombre d'occupants par résidence principale

Enjeux pour le PLU

- > la diversification du parc de logements essentiellement sur la typologie des logements : renforcer le parc de logements de 1 à 3 pièces.
- > une offre locative privée qui pourrait encore être confortée pour faciliter le renouvellement de la population.

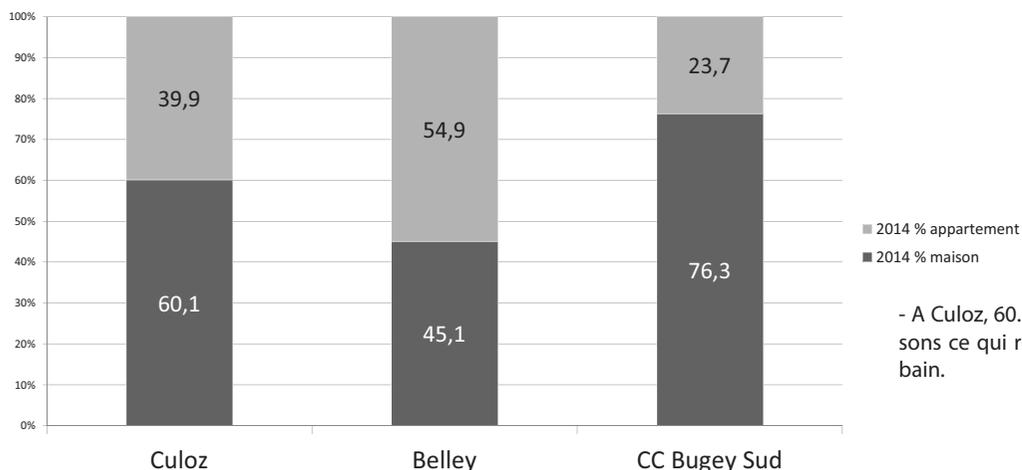
2014						
	Ménages 1 personne	Ménages Autres sans famille	Ménages avec famille(s)	dont Mén fam princ Couple sans enfant	dont Mén fam princ Couple avec enfant(s)	dont Mén fam princ Famille mono
Culoz	482	25	802	349	325	128

- A Culoz, on note une progression nette des familles monoparentales, des couples sans enfants, et des ménages de 1 personne entre 1999 et 2014. Lié au phénomène de décohabitation et vieillissement de la population, ce constat est une tendance nationale qui génère un besoin en logements plus diversifié

Evolution 1999-2014 %						
	Ménages 1 personne	Ménages Autres sans famille	Ménages avec famille(s)	Mén fam princ Couple sans enfant	Mén fam princ Couple avec enfant(s)	Mén fam princ Famille mono
Culoz	58,6	525	10,2	14,8	0,3	39,1
Belley	56,3	211,4	7,0	17,5	-8,8	34,5
CC Bugey Sud	52,7	130,3	22,6	41,8	10,5	65,8

La taille moyenne des ménages est de 2.2 personnes par foyer en 2014. Les ménages de 1 personnes et les couples sans enfants représentent 63,4% des ménages

Un parc de résidences principales qui reste dominé par l'habitat individuel



- A Culoz, 60.1% des logements sont des maisons ce qui reste important pour un pôle urbain.

Principales conclusions

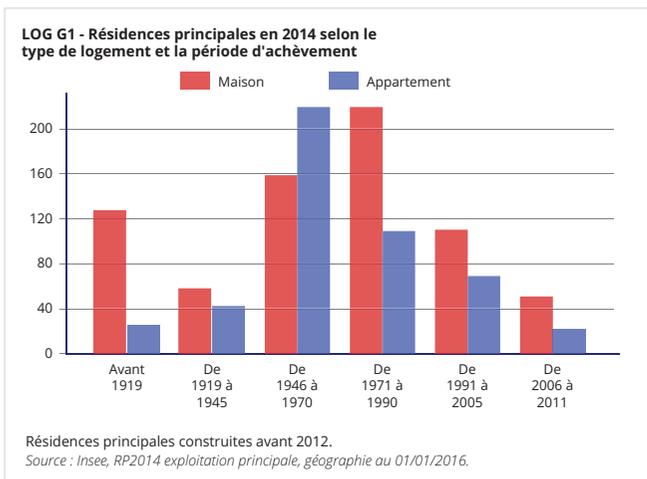
Habitat

> une diversité des typologies de logements sur Culoz ... mais une tendance à la production de maisons prédominante.

Enjeux pour le PLU

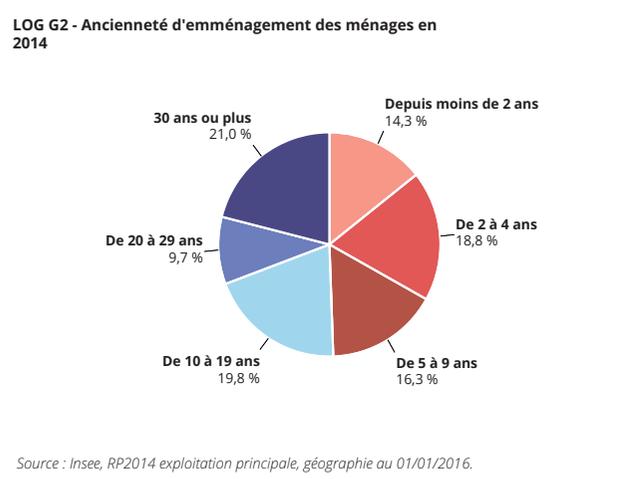
> Trouver des typologies de logements en adéquation avec les attentes du marchés en terme de typologie mais qui soient plus économes en foncier (développer des formes intermédiaires)

LOG G1 - Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement



- Il convient de noter que le parc de logements collectifs a été constitué essentiellement dans les années 1960 à 1970. Il est aujourd'hui vieillissant. Depuis les années 1980, ce sont les maisons qui sont le type de logements réalisés sur Culoz prédominant

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014



- une certaine diversité du parc de logements qui permet toutefois d'avoir un renouvellement de population raisonnable (siliaire au niveau constaté dans l'Ain)

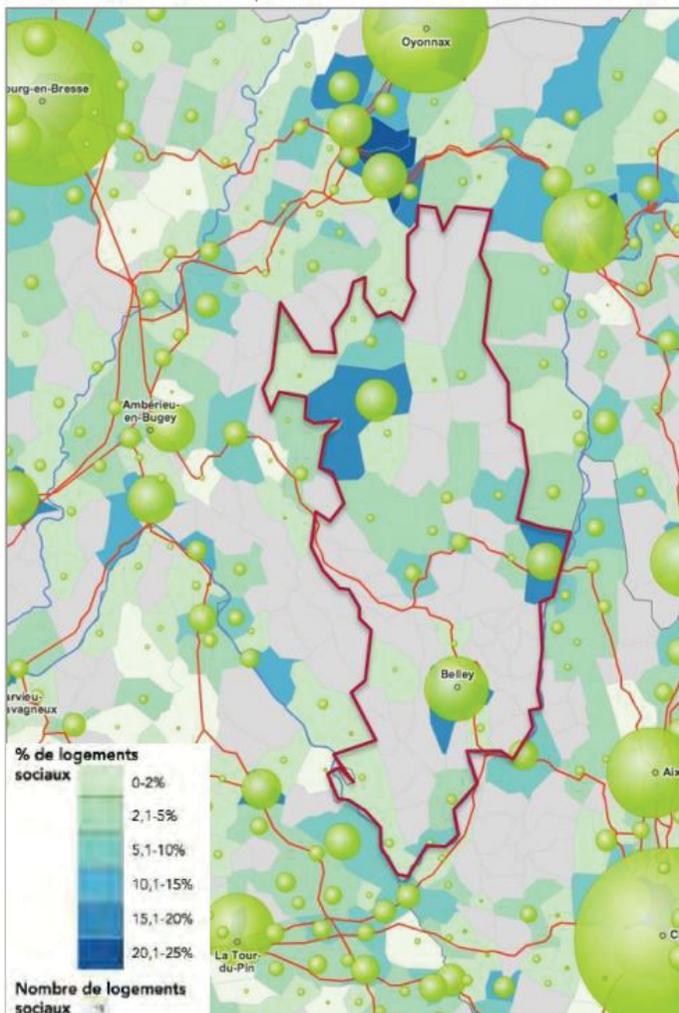
## Principales conclusions

	Pavillonnaire		Collectif		TOTAL
	Construction neuve	Réhabilitation	Construction neuve	Réhabilitation	
2017	5	2		22	<b>29</b>
2016					
2015	4	2		2	<b>8</b>
2014	4	2			<b>6</b>
2013	3	1			<b>4</b>
2012	7	1		2	<b>10</b>
2011	9	2	33		<b>44</b>
2010	3	4		10	<b>17</b>
2009		6		1	<b>7</b>
2008	15	3	6	6	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>155</b>

Un parc social bien représenté à Culoz mais ancien et peu diversifié

### Répartition du parc résidentiel social en 2011 dans le SCoT

(Source : DREAL Rhône-Alpes, MEDDE-SOeS-RPLS, traitement EAU)



Une vacance du parc social plus forte qu'en Rhône-Alpes et dans l'Ain, mais qui tend à se réduire plus rapidement, et un taux de rotation plus élevé (et qui s'accroît), comme indicateur de la concurrence entre les marchés immobilier public et celui privé : le parc social joue ici à plein son rôle d'étape transitoire dans le parcours résidentiel des habitants du Bugey

Source SCOT

## Principales conclusions

### Habitat social

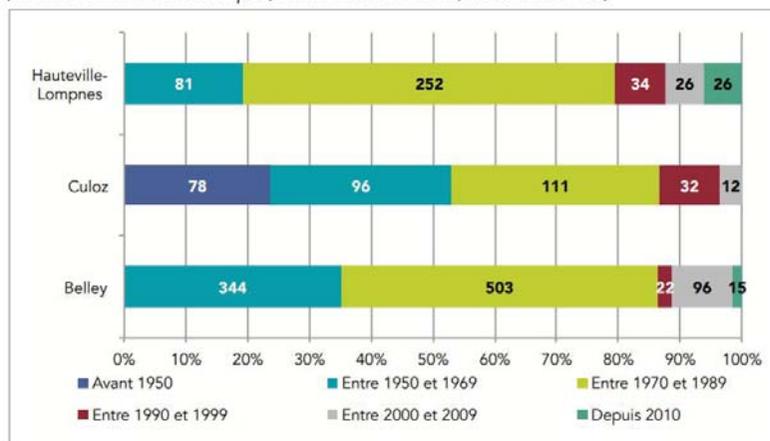
- le parc social compte 352 logements soit 27.3% des RP (au 1er janvier 2016)
- Culoz n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU
- un parc ancien et composé de grands logements

### Enjeux pour le PLU

- > Prendre en compte le caractère de pôle local de Culoz pour conserver un taux de logement social > 20%.
- > Anticiper le renouvellement du parc social
- > Sur des secteurs stratégiques, mobiliser les outils du PLU (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...)

### Âge du parc résidentiel social dans les trois grandes communes du SCoT en 2011

(Source : DREAL Rhône-Alpes, MEDDE-SOeS-RPLS, traitement EAU)





effiCity / Prix m2 immobilier / Auvergne-Rhône-Alpes / Ain / Culoz (01)

### Prix m2 Culoz

Mise à jour : mars 2018

Quel est le prix moyen au m2 de Culoz ?

Appartement (Fiabilité moyenne)

Prix m2 bas	<b>Prix m2 moyen</b>	Prix m2 haut
920 €	<b>1 410 €</b>	6 440 €

Maison (fiabilité forte)

Prix m2 bas	<b>Prix m2 moyen</b>	Prix m2 haut
810 €	<b>1 320 €</b>	1 900 €

Besoin d'infos ?

**ESTIMER EN LIGNE MON BIEN**

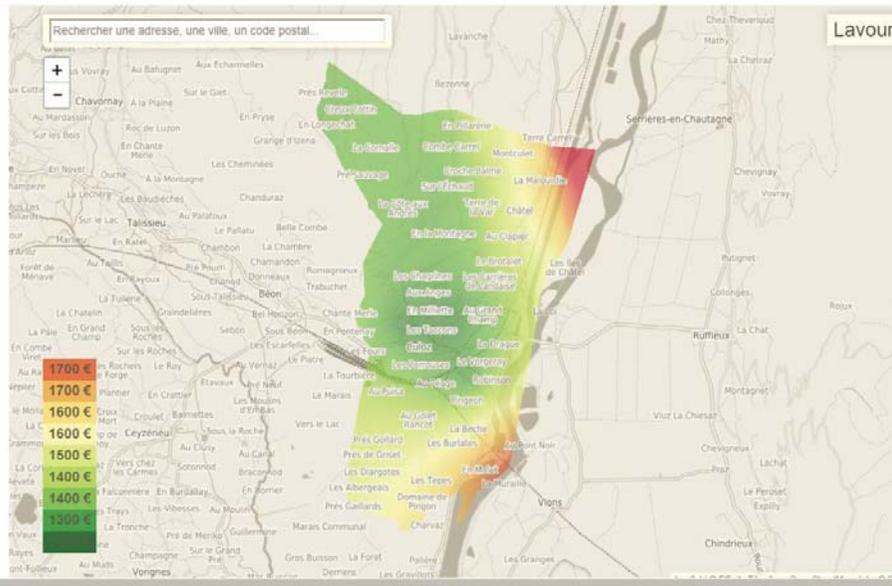
Quelle est l'évolution du prix au m2 ?

Appartement

sur 3 mois	sur 6 mois	sur 12 mois
+0.4 %	+1.8 %	0 %

Maison

sur 3 mois	sur 6 mois	sur 12 mois
-3.0 %	-3.0 %	-3.3 %



## Principales conclusions

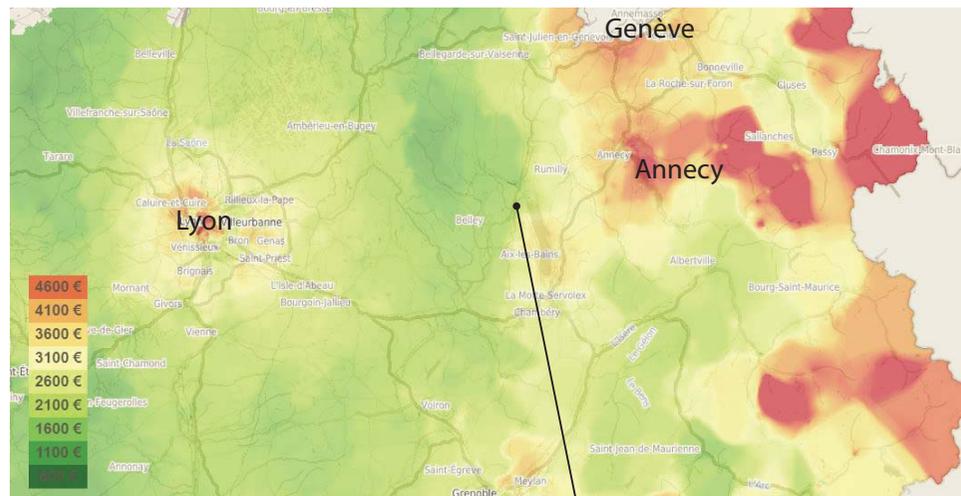
### Le marché

- un marché immobilier très détendu,
- une attractivité liée au desserrement des agglomérations (attractivité du marché immobilier et atout de la gare)
- des disparités à l'échelle de la commune : des prix plus élevés sur le secteurs de la commune les plus éloignés du centre (des commerces/ services/équipements)

### Enjeux pour le PLU

- > proposer une offre nouvelle et attractive plus près du centre-ville
- mais en conservant des gammes de prix abordables.

Prix m2 immobilier Auvergne-Rhône-Alpes\_ sources EFFICTY DGIP mars 2018



Culoz

## Principales conclusions

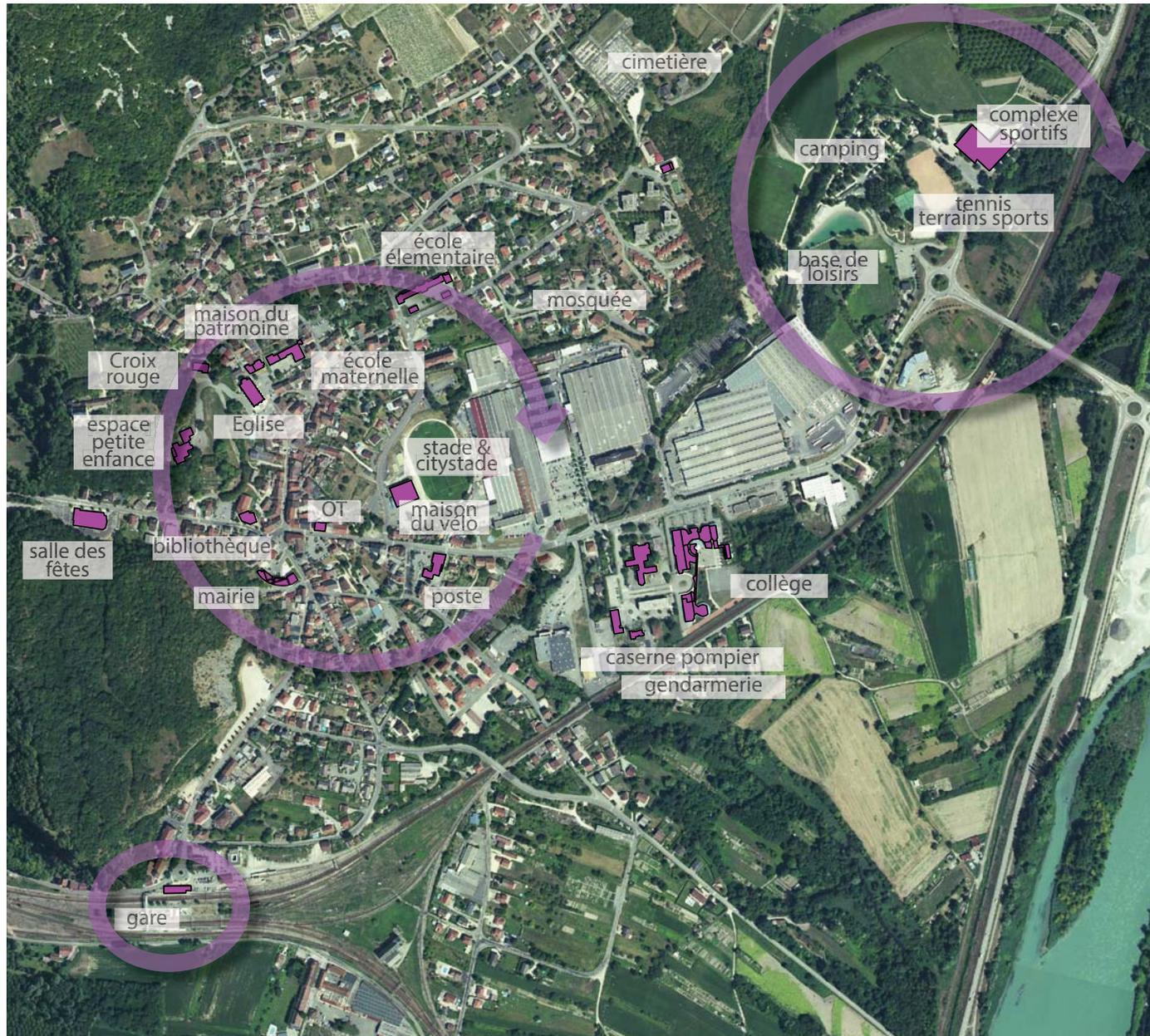
### Evaluation couverture besoins commune par les équipements et aire influence Culoz

> un niveau d'équipement en adéquation avec le positionnement de polarité, très confortable pour une population de 3000 habitants, avec une échelle d'influence au delà des limites communales

### -Evaluation capacité équipements collectifs

> des besoins à identifier pour les équipements scolaires :

- ouverture/ fermeture de classes?
- projets communaux?
- usages ?



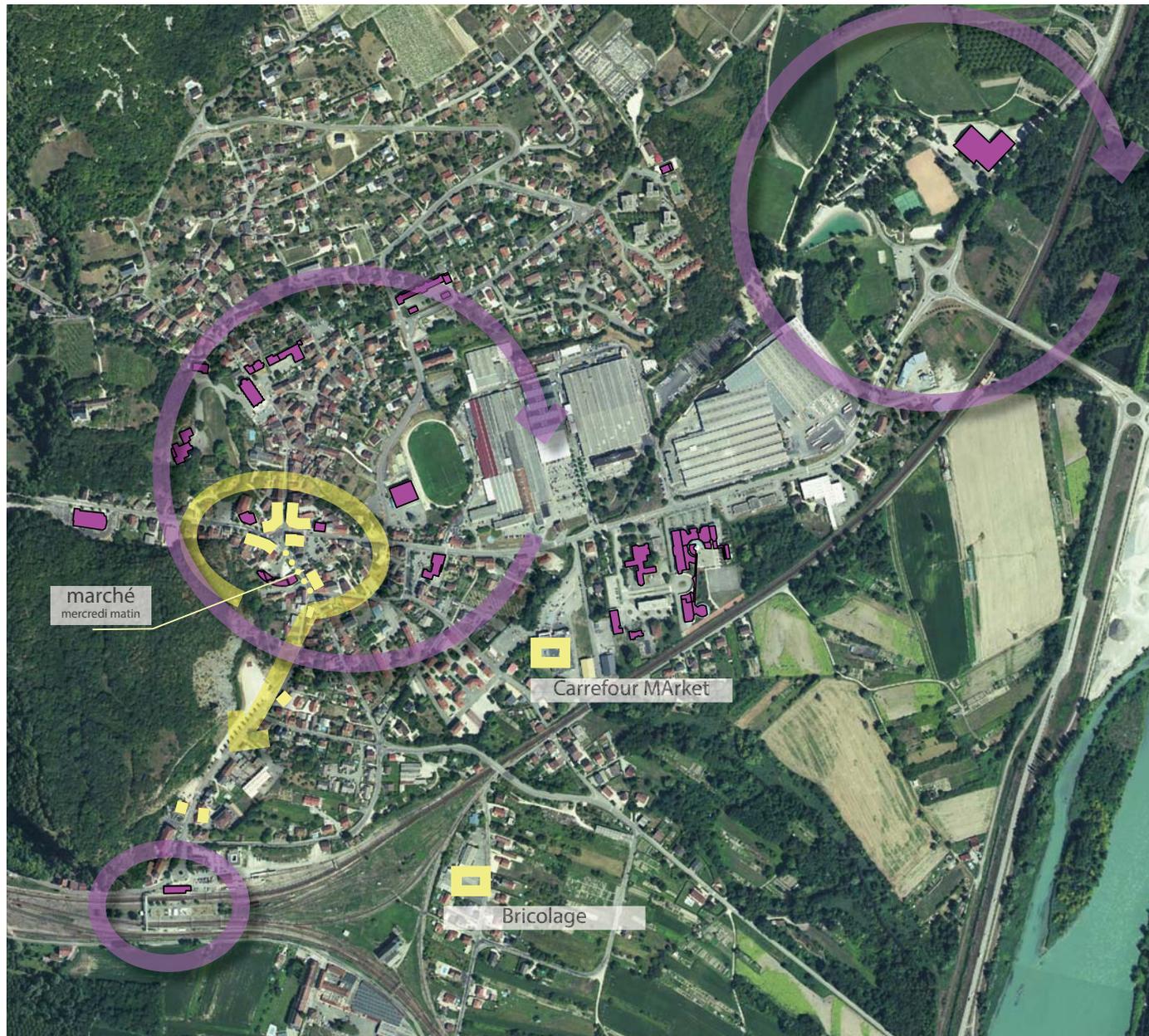
## Principales conclusions

### les commerces

- > une offre de commerces de proximité regroupés sur l'axe principal de traversée de Culoz
- > une diffusion récente vers la gare, autre pôle générateur d'usage de Culoz
- > une offre de MS en centre-ville mais sans urbanité (implantation/ accès piéton/cycle...)

### enjeux pour le PLU

- > conforter la polarité existante
- > améliorer les conditions d'accompagnement des commerces (stationnement/ lisibilité/accès sécurité et confortable...)



Un atlas des zones économiques à l'échelle du SCOT qui a vocation à aider les collectivités dans leur démarche de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, pour déterminer le nouveau périmètre de ces zones.  
 - les espaces bâtis : une optimisation préalable des ces zones  
 - des parcelles en extension dans la seule zone MARTINI

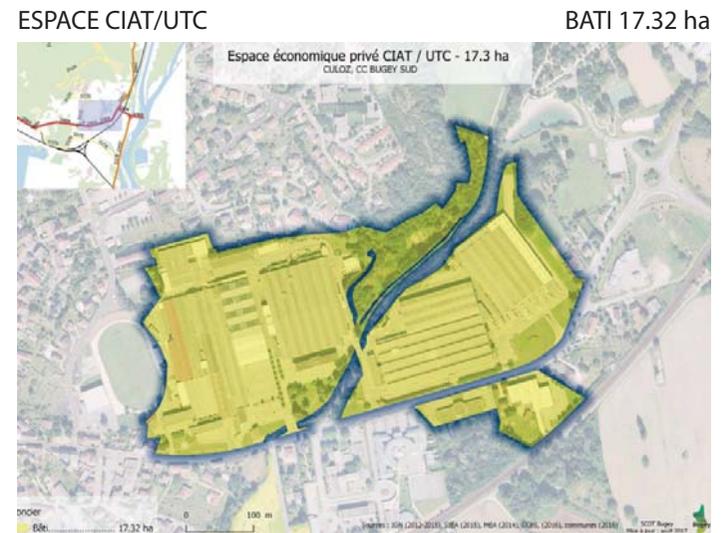
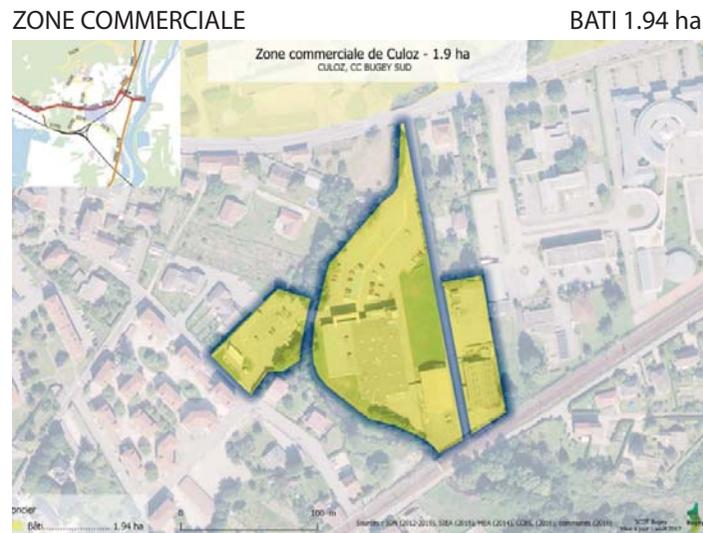
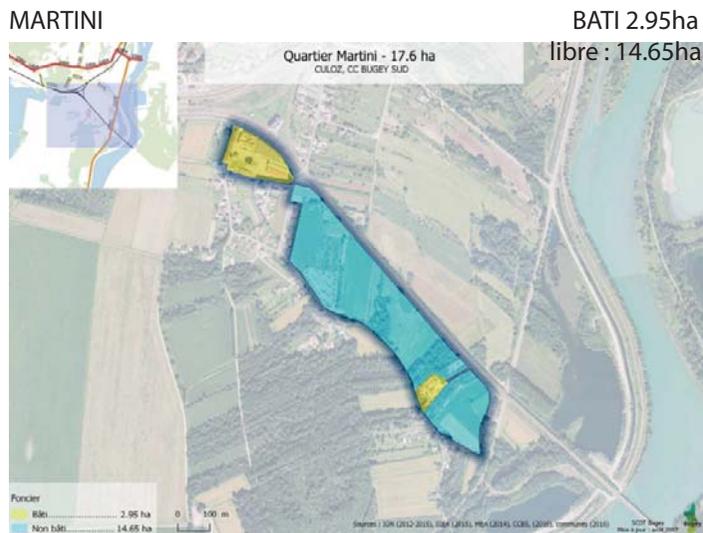
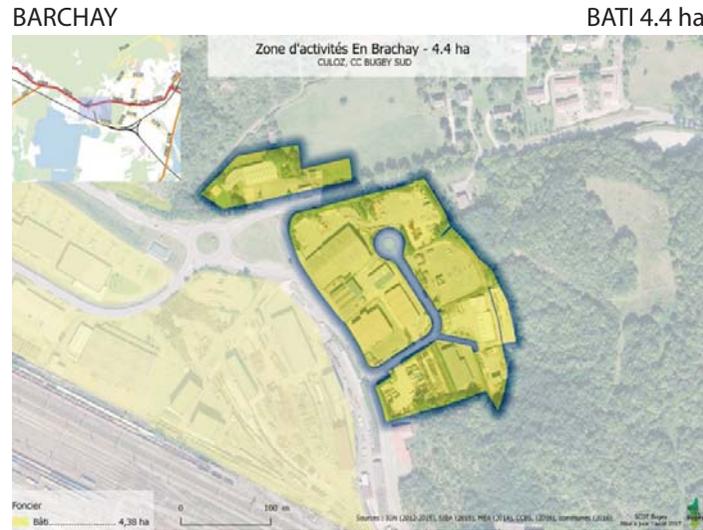
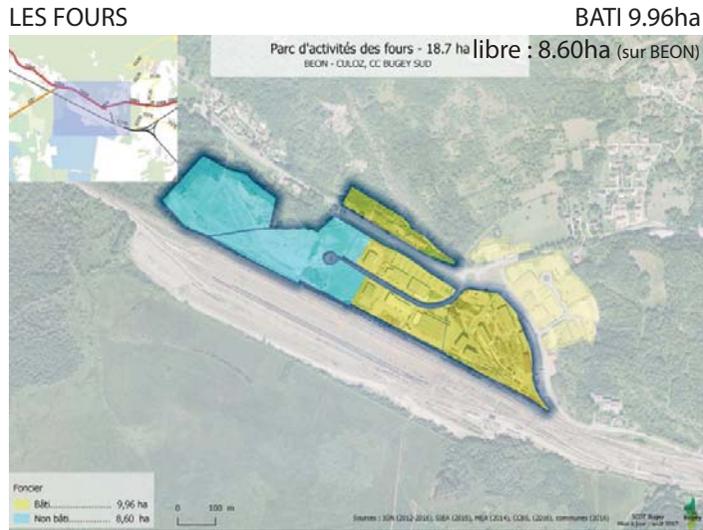
## Principales conclusions

### Capacité des zones d'activités

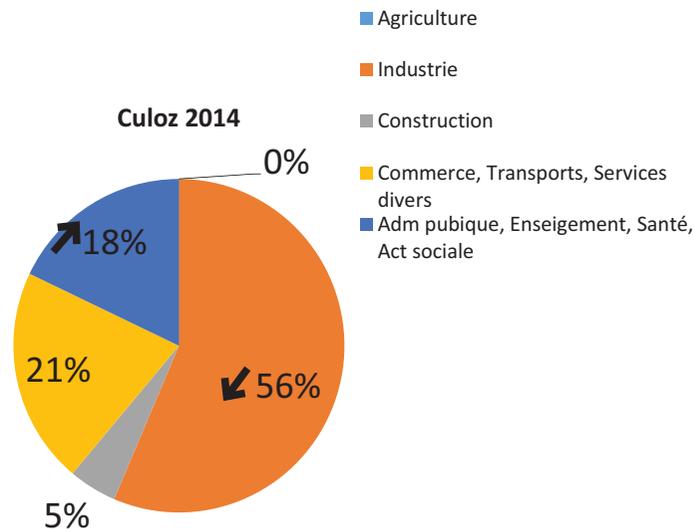
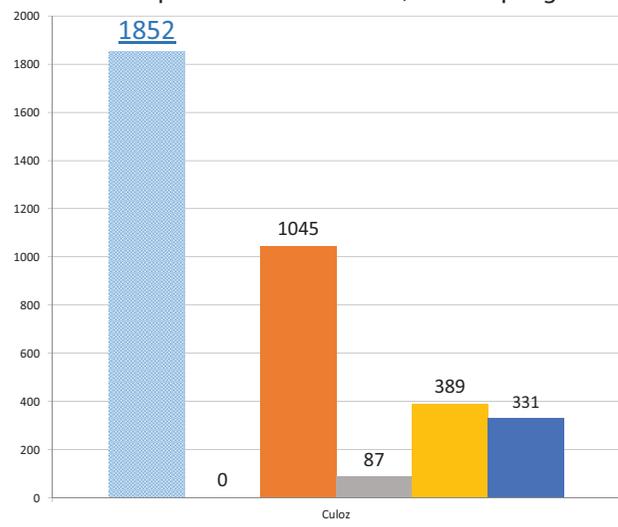
- des zones d'activités essentiellement occupées sur Culoz  
 -

> enjeux pour le PLU

- un objectif de limiter la consommation foncière imposé par le SCOT



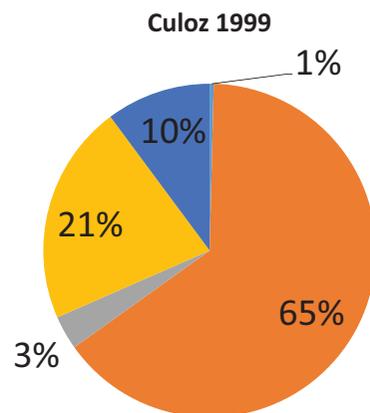
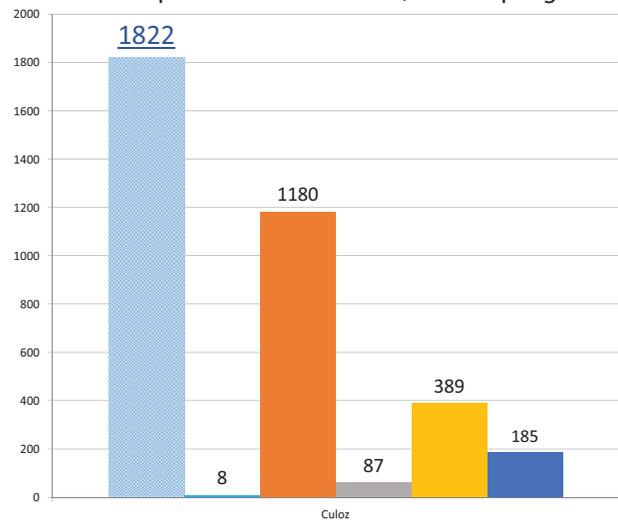
nombre d'emplois à CULOZ en 2014, détaillé par grands secteurs



CULOZ :  
 Taux de chômage des 15/64 ans en 2014 : 18.1% (16.5% à Belley, 13.2% dans la CCBS)  
 Part de l'emploi salarié en 2014 : 92.8%  
 (89.1% à Belley, 85.8% dans la CCBS)

+ 30 emplois entre 1999 et 2014  
 mais progression nette du taux de chômage

nombre d'emplois à CULOZ en 1999, détaillé par grands secteurs



## Principales conclusions

### Evolution de

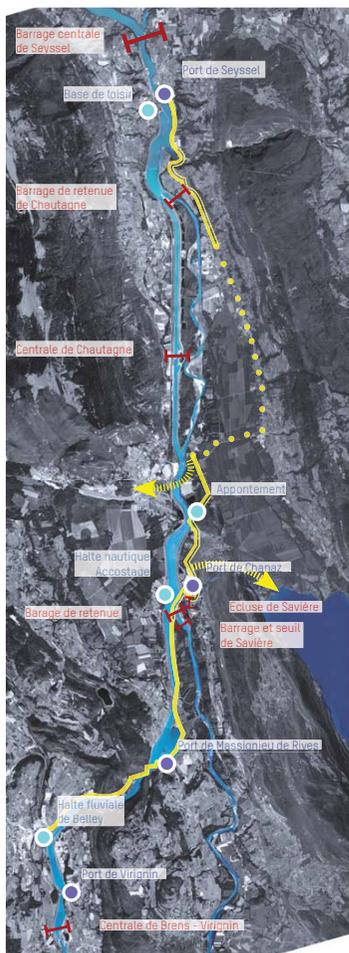
- > un taux de concentration d'emploi qui reste exceptionnel : 174.2 emplois pour 100 actifs
- > mais finalement seulement 47% des actifs vivent et travaillent à Culoz
- > un nombre d'emploi en croissance modérée avec une tendance au rééquilibrage
- > une concentration forte d'établissements qui fragile le taux de chômage (si baisse d'activités dans l'un d'eux).

### Enjeu pour le PLU

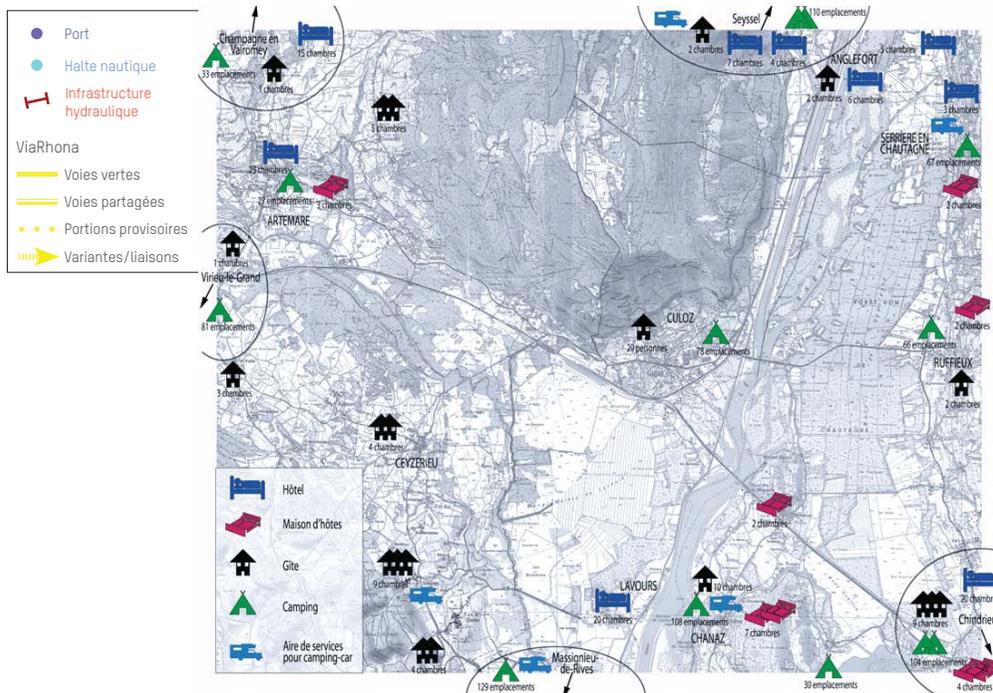
- > Poursuivre la diversification des emplois par exemple en faveur d'actions pour les non-salariés
- > poursuivre les efforts en faveur de l'attractivité de Culoz pour «loger» les cadres et CSP des établissements installés à Culoz

Des potentiels à révéler

Les activités liées au Rhône



L'hébergement touristique



sources Etude CAUE

# Principales conclusions

## Capacités d'hébergement

- > un camping ☆☆☆ de 78 emplacements
- > un hôtel de 8 chambres, non classé (sources INSEE janvier 2017)

## Potentiels

- > Le Colombier (randonnée/ cycles)
- > Le Rhône (7 km) et plan d'eau
- > Le Marais de Lavours
- une attractivité pour la gare

## Enjeu pour le PLU

- un potentiel à révéler pour diversifier l'économie locale
- reconnecter Culoz aux rives du Rhône (pas de halte à la navigation fluviale, pas de guinguettes, peu de liaisons piétonnes)



Bâti en bande



Bâti imbriqué



Gros volume bâti

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Petit front bâti de quelques habitations accolées</li> <li>-Surface réduite, avec seuil sur rue à l'avant (souvent soigné) et petit jardin à l'arrière</li> <li>&gt; Tissu bâti imbriqué</li> <li>-Partage d'un espace réduit entre plusieurs unités foncières. Situations contrastées en matière d'accès à un jardin.</li> <li>&gt; Grands volumes bâtis</li> <li>-Généralement un plus en périphérie, et disposant parfois de grands terrains</li> </ul>
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Volumétrie</li> <li>Contrastée :</li> <li>Hauteur : généralement R+1, plus ponctuellement R+2</li> <li>&gt; Etat du bâti</li> <li>Bâti en pierre conservé ou reconstruction, mais permanence de l'implantation</li> </ul>
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	
Attractivité du bâti et vacance	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

- > Une valorisation de l'environnement forte mais fragile
- Intérêt d'une situation sur les coteaux, en retrait de la RD : calme, petites rues, centre proche
- Généralement forte accroche sur rue, notamment l'habitat avec rez-de-chaussée sur rue, mais peu adapté le long d'une voie passante
- Nombreuses constructions ayant conservé leurs caractéristiques d'origine + petit patrimoine : enjeu de conservation
- Un développement pavillonnaire tenu à distance avec bonheur
- > Avantages et faiblesses d'un habitat dense et individualisé
- Habitat pouvant être très contraint par le manque d'espace (espaces privatifs très restreints ou absents; pression du bitume sur les espaces privatifs)
- Une occupation de l'espace extérieur très sollicitée par la voiture, ou un empiètement de l'espace public par cette dernière

Photos ci-dessous : Espaces privés restreints sous tension



Grand volume bâti transformé en habitat collectif social



Espaces privés occupés par des petits bâtiments



Grands espaces de jardins à l'arrière du bâti



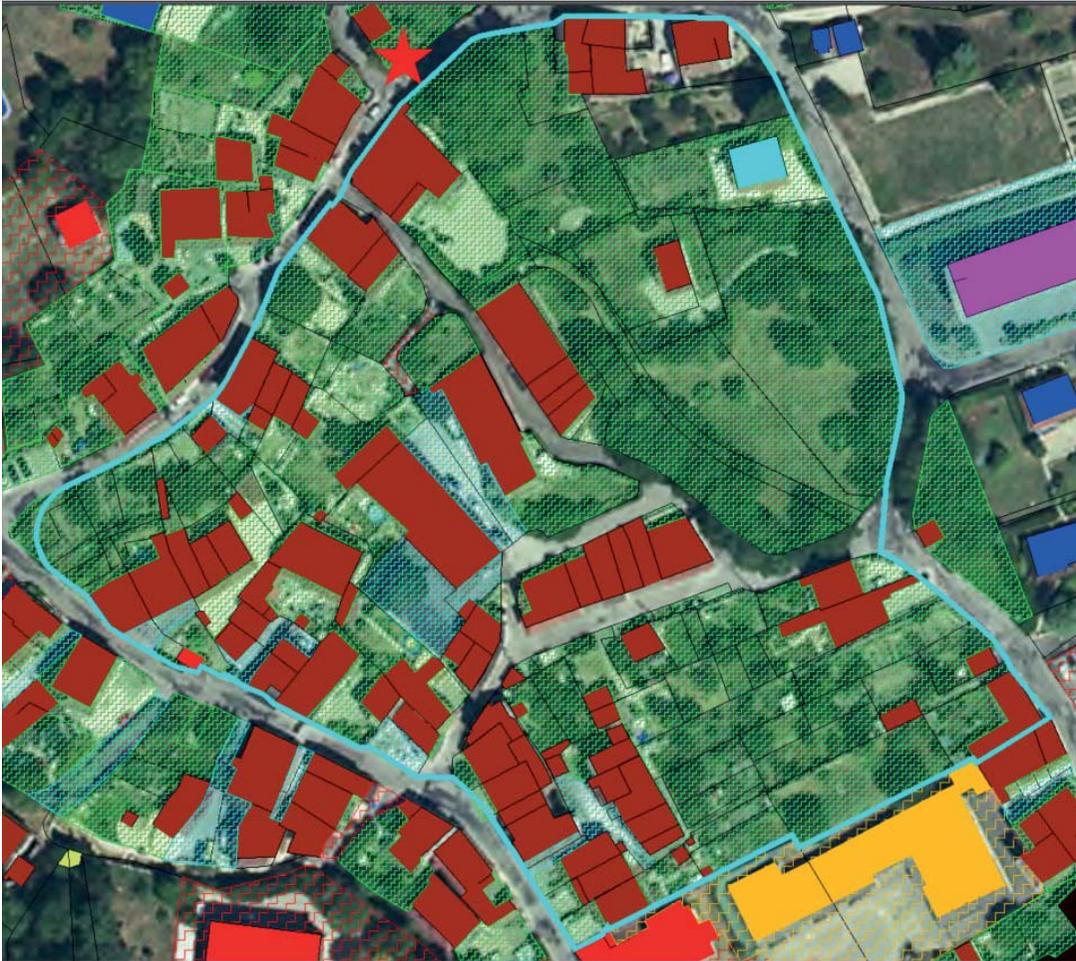
## Principales conclusions

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

- > Enjeu d'un meilleur accès à des espaces de jardins
- Travail sur la voirie, dissociation éventuelle espace privé/logement, «dédensification» si possible (vieille remise...)
- > Evolution de la place de la voiture
- Envisager des petites poches de stationnement?
- > Accueil de nouveaux ménages, y compris en habitat collectif (évolution des gros volumes bâtis)
- Nécessité d'une préservation des qualités du bâti, des espaces extérieurs
- > Travail sur la pente

### Modalités d'intervention

- > Une démarche volontariste et concertée nécessaire
- Initiatives publiques : développement d'espaces collectifs utiles, limitation des exigences en matière de stationnement, protection du patrimoine
- Synergies publiques-privées : par exemple rétrocession d'emprises publiques
- Remembrements ou échanges entre privés





Fronts bâtis denses place Louis Mathieu



Tissus moins denses mais clairement urbains rue des Ecoles



Petits faubourgs



Commerces valorisés direction du village

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Fronts bâtis continus et denses le long de la RD904 et de la rue de l'Eglise</li> <li>- Tissus bâtis très denses, avec forte accroche sur la rue et organisation autour d'espaces souvent collectifs. Jardins disjoints?</li> <li>&gt; Fronts bâtis moins denses le long des rues des Ecoles et de la mairie, ainsi que vers la périphérie le long de la RD904</li> <li>- Plus proches des tissus villageois, mais s'en distinguant par une accroche plus forte à la rue</li> <li>&gt; Petits «faubourgs» à l'arrière des fronts bâtis</li> <li>- Tissus très denses constitués de petites unités d'habitation accolées plutôt qu'imbriquées</li> </ul>
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Volumétrie</li> <li>Contrastée :</li> <li>Hauteur : généralement R+1 pour les fronts bâtis moins denses et «petits faubourgs»; R+1 à R+3 pour les fronts bâtis centraux</li> <li>&gt; Etat du bâti</li> <li>Bâti en pierre conservé ou reconstruit, y compris renouvellements urbains place Louis Mathieu, mais permanence de l'implantation</li> </ul>
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

- > Un bâti «vitrine» de la commune
- Implantation le long des voies passantes principales, centralité : importance de la qualité des façades, des seuils commerciaux...
- > Un bâti résistant globalement bien aux risques de dégradation
- Circulation importante RD904, source de nuisances - importance des cours et allées permettant d'aller vers l'arrière des fronts bâtis
- Besoin de valorisation des seuils commerciaux
- Habitats en mauvais état observables notamment RD903 direction Béon ou rue des Ecoles
- Un développement pavillonnaire tenu à distance avec bonheur
- > Gestion collective des espaces
- Des possibilités de stationnement le long des rues ou une densité très forte limitant de facto l'empiètement de la voiture dans certains secteurs, malgré envahissement voitures dans certains secteurs
- Logements collectifs, systèmes de cours et allées communes, jardins «disjoints» de l'habitation, stationnement public ou collectif : un mode de gestion des espaces à appréhender de manière collective

Besoins de qualification de secteurs : Amélioration de l'habitat :



RD903 en direction de Béon



Rue des Ecoles



Impasse des Planteaux



Photos ci-dessus : rue de la Mairie avant (photo2) et après réhabilitation



Des ensembles très qualitatifs d'habitats en bande et petits collectifs rue des Pérouses



Ensembles qualitatifs au niveau des «petits faubourgs»

Importance des espaces de proximité (cours, allées, chemins, jardins :



Chemin à l'arrière des fronts bâtis de la RD903



Grands jardins ouverts entre la rue du Boulodrome et la RD903



«Petits faubourgs» : qualité urbaine malgré envahissement voitures

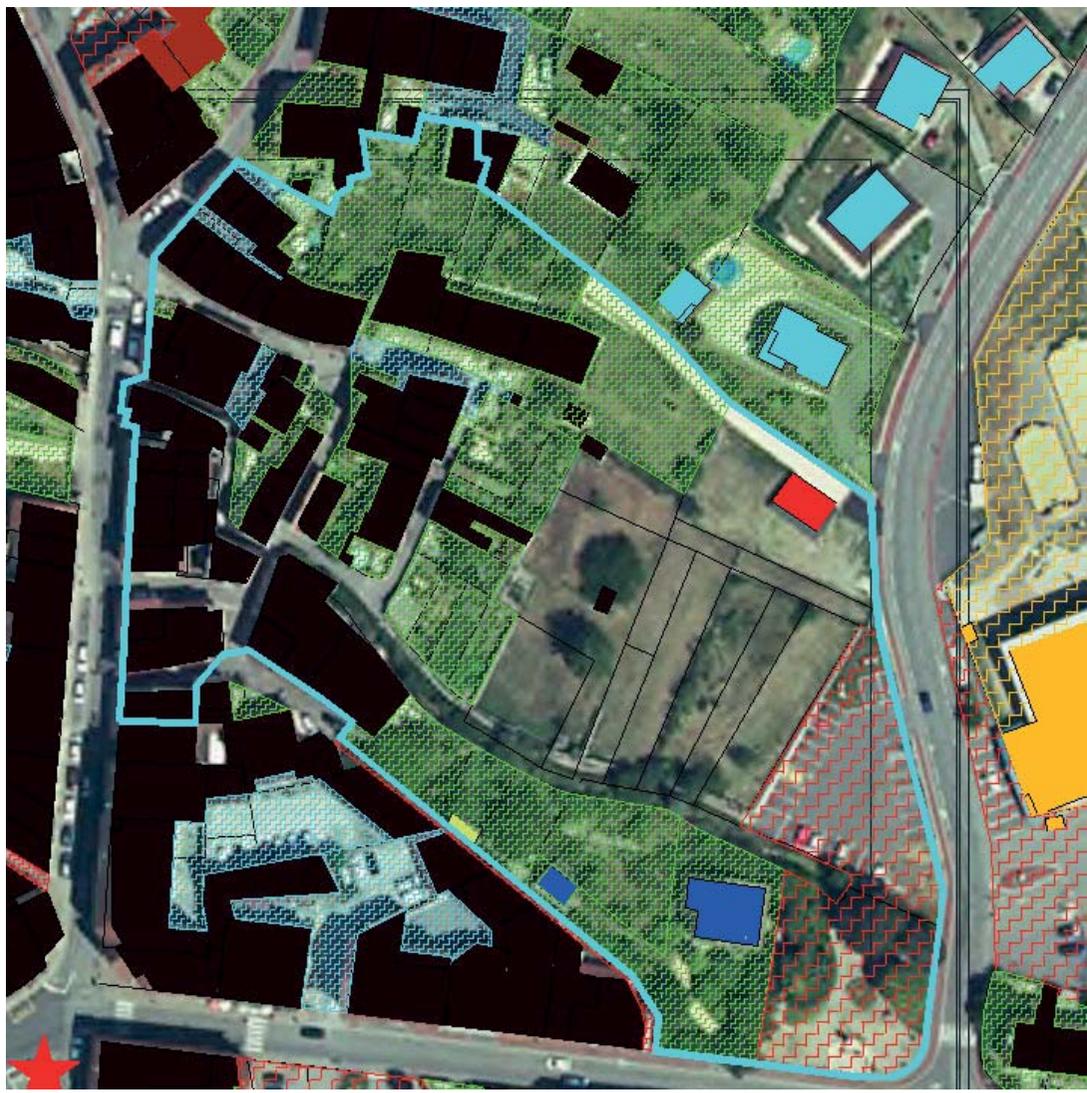
## Principales conclusions

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

- > Enjeu d'une action publique sur la centralité
- Travail sur les façades, les seuils commerciaux en lien avec un nouveau traitement de la voirie et des espaces publics
- Diminution ou meilleure maîtrise du trafic le long de la RD903
- > Appréhender de manière collective la gestion du bâti et des espaces de proximité
- Valorisation des cours et allées communes
- Préservation des ensembles de jardins
- Mutualisation du stationnement pour «libérer» les espaces de proximité
- > Fort potentiel pour un développement du locatif

### Modalités d'intervention

- > Une démarche associant public/privé
- Initiatives publiques : voies et places publiques, stationnement, actions plus ou moins fortes sur le privé selon les enjeux de requalification (seuils commerciaux, points ponctuels d'habitat dégradé)
- Initiatives privées : réhabilitations logements, porteurs de projet commerces





Petits fronts bâtis le long de la rue de la Gare



Habitat collectif rue des Cités



Pavillonnaires denses rue P. Cambon



Villas mitoyennes rue P. Cambon



Bâtiment d'activités



Villa de caractère rue des Cités



Réhabilitation avant / après (rues Gare / Cambon)

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	> Un tissu bâti hétéroclite, présentant comme caractère commun le développement de la gare aux XIXème et XXème siècles
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	> Volumétrie En fonction des typologies. > Etat du bâti Diversité des matériaux : pierre, béton, parpaings....
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	
Attractivité du bâti et vacance	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

> La spécificité et la fragilité d'un tissu bâti étroitement lié au développement de Culoz

-Un tissu globalement qualitatif, voire de «prestige» (habitat collectif rue des Cités, maisons de maître), mais surtout original

-Fragilité d'un tissu bâti non «reproductible» parce que lié à un autre mode de développement et de construction

-Tissu hétérogène donc difficile à appréhender de manière globale.

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

> Enjeu de prise en compte de ce tissu bâti

-Restructuration en cours du quartier de la gare

### Modalités d'intervention

> Forte impulsion publique

-Nécessité d'une approche globale de l'évolution du site, à contrario d'un tissu bâti incitant à une approche au coup par coup



Le pavillonnaire ancien pouvant prendre des formes plus contemporaines

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le tissu bâti des coteaux                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-Terrains bâtis allant de 500 à 2000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Habitation implantée sur la partie haute du terrain, pour avoir des vues sur le paysage, générant un parcellaire en bandes. Terrains généralement bien tenus, clôtures soignées.</li> </ul> </li> <li>&gt; Le tissu pavillonnaire de la plaine, principalement aux abords de la RD903 et de la voie ferrée                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-Terrains similaires à ceux des coteaux en termes de superficie et d'entretien, mais bâtiment implanté généralement en milieu de parcelle.</li> </ul> </li> </ul>
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Volumétrie                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Hauteur : le plus souvent R+1, avec fréquemment la partie habitable à l'étage.</li> <li>Généralement une forte volumétrie.</li> </ul> </li> <li>&gt; Etat du bâti                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâti en général bien tenu, bien que peu performant sur le plan énergétique. Quelques cas de pavillonnaires vieillissants dans la plaine, mais plutôt isolés.</li> </ul> </li> </ul>
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	
Attractivité du bâti et vacance	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

- > Un bâti à fort enjeu sur la commune
- Type de bâti très présent, notamment sur les coteaux, et constituant la proportion principale de l'enveloppe urbaine.
- Une qualité globale malgré une faible performance énergétique : quelle évolution pour ce type de bâti?
- Une contenance importante en termes de surfaces de terrain et de volume bâti, qui interroge fortement les évolutions possibles
- > Un bâti qui n'est plus adapté aux enjeux du développement actuel
- Habitat individuel, très consommateur d'espace
- > Les coteaux, un élément clé pour appréhender l'évolution du bâti
- Une prise en compte à l'échelle de la parcelle et de l'environnement bâti proche



Habitations implantées sur le haut du terrain pour bénéficier des vues

## Principales conclusions

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

- > Une évolution questionnée :
  - Quelle rotation des ménages au sein de ce type de bâti?
  - Quelle évolution harmonieuse des parcelles bâties?
  - Gisements fonciers significatifs, notamment au niveau des coteaux
  - Enjeux plus ciblés de renouvellement urbain, notamment aux abords du centre bourg

### Modalités d'intervention

- > Une initiative privée dominante
  - Turn over au sein des logements et évolution du bâti et du terrain en fonction des besoins : initiative privée, mais dispositifs publics d'encadrement réglementaire ou d'accompagnement (aide à l'amélioration énergétique par exemple)
  - Intervention publique : renouvellement urbain, restructuration de certains secteurs pour une perméabilité viaire



Typologie architecturale sobre, s'intégrant mieux à l'environnement



Mouvements de terrain pouvant être importants



Développement pavillonnaire dans la plaine



Habitat groupé rue de Lorette

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	<p>&gt; Le tissu bâti des coteaux, généralement plus en périphérie que le pavillonnaire ancien</p> <p>-Terrains bâtis allant généralement de 500 à 2000 m<sup>2</sup>. Structure parcellaire souvent distincte de la structure en bande du parcellaire ancien : organisation autour d'une voirie interne, insertion au sein des derniers espaces interstitiels, contraintes de pente souvent gérées par d'importants mouvements de terrain</p> <p>&gt; Le tissu pavillonnaire en périphérie, au sud de la voie ferrée ou à Landaize : surfaces plus homogènes et réduites, autour de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, en linéaire ou sous forme de lotissements.</p>
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	<p>&gt; Volumétrie</p> <p>Hauteur : de plus en plus de plain pied. Volumétrie généralement plus réduite que le pavillonnaire ancien.</p> <p>&gt; Etat du bâti</p> <p>Types d'habitat généralement standardisés et à moindre coût dans la plaine, et plus recherchés sur les coteaux</p>
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

- > Un habitat peu relié à son environnement bâti
- Logique d'optimisation à court terme d'un bien foncier ou immobilier, sans lien avec l'environnement bâti ou paysager, et qui n'est pas toujours à l'avantage de l'occupant
- Localisation principalement dans des secteurs excentrés de la commune, parfois soumis à des contraintes naturelles (secteur de Chantemerle)
- > Avantages et inconvénients du pavillonnaire dense
- Capacité à s'insérer dans des espaces restreints, mais au risque d'une fragilisation des tissus bâtis existants
- Le tissu pavillonnaire groupé peu représenté sur la commune
- > Lotissements
- Question de la qualité des espaces collectifs



Habitation nouvelle quartier de la Gare



Espaces fortement travaillées  
lotissement Les Taccons, notamment  
pour valoriser les vues



Haies du lotissement Les Ravières, au  
risque de masquer les vues. Pertinence  
de la découpe parcellaire?



Densification pavillonnaire dans le  
bourg



Habitat groupé rue du Vogera. Intérêt  
de la conservation des murs existants.

## Principales conclusions

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

- > Enjeu d'intégration des nouveaux secteurs bâtis dans leur environnement
- > Question de la densification des tissus pavillonnaires existants, notamment ceux qui sont peu denses

### Modalités d'intervention

- > Un retour à une initiative publique nécessaire : encadrement réglementaire, conseil, travail sur la trame viaire



Habitat collectif inséré dans le tissu bâti du bourg (rue des Pérouses)



Habitat collectif en centre bourg



Ensemble collectif rue des Cités



Collectif sur les coteaux, dans la partie «Village»

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Occupation de l'espace / parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Un habitat collectif intégré au tissu bâti existant (voir les parties précédentes) : offre des similitudes avec son environnement en matière d'occupation de l'espace, avec certaines spécificités. Par exemple une appropriation plus collective des espaces en milieu pavillonnaire.</li> <li>&gt; Un habitat collectif ancien, généralement antérieur aux années 1980 : un ou plusieurs grands volumes bâtis organisés autour d'espaces collectifs. Spécificité de l'ancienne cité ouvrière</li> <li>&gt; Un habitat collectif récent : un volume bâti ayant une accroche plus ou moins forte à la rue, organisé autour d'espaces collectifs dédiés principalement au stationnement</li> </ul>
Densité (nb logements/ ha)	
Type de bâti (hauteur, matériaux etc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Volumétrie Hauteur : R+3 à R+4 et volumes importants. Hauteurs et volumes généralement plus réduits pour du petit collectif intégré à un tissu bâti existant</li> <li>&gt; Etat du bâti Phénomènes de vieillissement de certains immeubles, y compris pour certains collectifs récents</li> </ul>
Occupation du bâti (types de ménages, de logements)	

## Principales conclusions

### Caractéristiques (forces / faiblesses)

- > Une accroche urbaine pouvant être difficile
- problématique de l'implantation en décalé par rapport au linéaire bâti, seuils de jardin peu qualitatifs en limite de voirie publique
- Effet de masque visuel sur les coteaux
- > Importance du traitement des espaces collectifs
- Sur les opérations récentes, prégnance d'une approche fonctionnelle avec des espaces collectifs dédiés au stationnement

Importance du traitement des espaces collectifs



Traitement des seuils sur voirie



Alternatives en matière d'habitat collectif



## Principales conclusions

### Possibilités d'évolution du bâti et du foncier

- > Enjeu d'intégration des nouveaux secteurs bâtis dans leur environnement
- Un processus de densification à poursuivre?
- Une intégration paysagère et fonctionnelle nécessaire

### Modalités d'intervention

- > Un retour à une initiative publique nécessaire
- Retour à un développement mieux relié au tissu bâti existant.