

**Département de l'Ain**

**Commune de Culoz**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

# **Diagnostic**





# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Partie 1 – Diagnostic</b>	<b>5</b>
<b>1 SITUATION DE LA COMMUNE</b>	<b>7</b>
1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
<b>2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>9</b>
2.1 LE MILIEU PHYSIQUE	9
2.1.1 Le relief et la topographie	9
2.1.2 La géologie et l'exploitation du sous-sol	12
2.1.3 Les eaux superficielles et les eaux souterraines	16
2.1.4 Climatologie et qualité de l'air	33
2.1.5 Qualité de l'air	35
2.1.6 Aléas et risques naturels majeurs	41
2.1.7 Volet énergétique et gaz à effet de serre	48
2.2 MILIEU NATUREL	50
2.2.1 Inventaires et protections des milieux naturels	50
2.2.2 Description des milieux naturels	69
2.2.3 Les espèces floristiques dont les espèces à enjeu de conservation	79
2.2.4 Les espèces envahissantes ou indésirables	84
2.2.5 La faune	87
2.2.6 Pratique de la pêche	98
2.2.7 Pratique de la chasse	99
2.2.8 Fonctionnement des milieux naturels et corridors biologiques	99
2.3 LE MILIEU HUMAIN	108
2.3.1 Infrastructures, trafics et sécurité	108
2.3.2 La sécurité routière	112
2.3.3 Nuisances sonores	112
2.3.4 Projet de requalification du tissu urbain	115
2.3.5 Les déplacements doux (ou modes actifs)	115
2.3.6 Les transports collectifs	119
2.3.7 Les réseaux et les risques technologiques et les servitudes associées	120
2.3.8 Les déchets	123
2.4 LE GRAND PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	125
2.4.1 Perceptions de la commune en fonction de la topographie	126
2.4.2 Les secteurs de plateau du Grand Colombier	130
2.4.3 Les zones urbaines et le patrimoine de Culoz	131
2.4.4 La plaine de Culoz	133
2.4.5 Les cours d'eau, annexes fluviales et étangs	135
2.4.6 Carte de synthèse d'étape du diagnostic environnement	137
<b>3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>9</b>
3.1 CONTEXTE POLITIQUE ET ADMINISTRATIF	9
3.1.1 Le cadre général	9
3.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale	9
3.1.3 Le Plan Local d'Urbanisme actuel	9
3.1.4 La politique communale	9

3.2	CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	9
3.2.1	Moyens de transport et de communication	9
3.2.2	Activités et emplois	9
3.2.3	Tourisme et loisirs	9
3.2.4	Agriculture et sylviculture	9
3.2.5	Equipements et services	9
3.2.6	Démographie et population	9
3.2.7	Habitat	9
3.3	ARMATURE TERRITORIALE ET URBAINE	9
3.3.1	Armature des espaces urbanisés et naturels	9
3.3.2	Développement urbain récent	9
3.3.3	Consommation des espaces urbanisés, naturels et forestiers au cours des dix dernières années	9
3.3.4	Armature viaire et des espaces collectifs	9
3.4	TYPOLOGIES BATIES	9
3.4.1	Les tissus bâtis villageois	9
3.4.2	Les tissus bâtis du bourg	9
3.4.3	Les tissus bâtis du quartier de la Gare	9
3.4.4	Les tissus pavillonnaire	9
3.4.5	Les tissus bâtis d’habitat collectif	9
3.4.6	Les tissus bâtis anciens des hameaux	9
3.4.7	Activités et équipements au sein des tissus résidentiels	9
3.4.8	Les espaces bâtis spécialisés	9
3.5	PAYSAGES ET PATRIMOINES	9
3.5.1	Les types de patrimoines	9
3.5.2	Les entrées de ville	9
3.5.3	Analyse par secteurs	9
<b>4</b>	<b>ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>	<b>9</b>
4.1	DELIMITATION DES ESPACES BATIS	9
4.2	LES ESPACES BATIS MUTABLES OU SUSCEPTIBLES D’ETRE DENSIFIES	9
4.2.1	Les espaces bâtis mixtes	9
4.2.2	Les espaces bâtis dédiés	9
4.3	BILAN AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR	9
4.3.1	Les zones urbanisables mixtes du PLU	9
4.3.2	Les zones urbanisables dédiées du PLU	9
4.4	LES CONDITIONS DE LA DENSIFICATION ET DE LA MUTATION DES ESPACES BATIS	9

# PREAMBULE

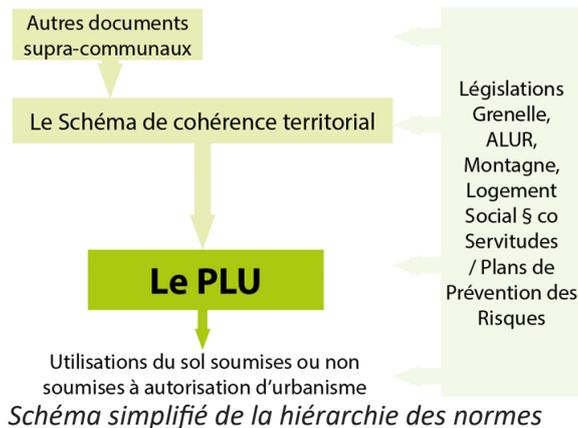
# **1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# **2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 3.1. Contexte politique et administratif

### 3.1.1. Le cadre général



*Schéma simplifié de la hiérarchie des normes*

#### Les documents supra-communaux

Le PLU de Culoz doit être mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey, approuvé le 26 septembre 2017. Le SCOT intègre les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot. Au titre de l'article L131-6 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015, le PLU doit être rendu compatible avec le SCOT dans un délai de 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU.

#### Autres normes s'imposant au PLU

Ces normes sont notamment :

- les servitudes d'utilité publique, le Plan de Prévention des Risques naturels, le réseau de distribution du courant électrique dont plusieurs lignes de très haute tension (>63 kV), énergie hydraulique, halage et marchepied, périmètres de protection monuments historiques, réserve naturelle, protection de captages d'eau potable, centres radioélectriques, voie ferrée

- les protections environnementales s'appliquant à une partie importante du territoire : zone Natura 2000, zones humides, etc...

- réglementations applicables en matière de prévention des risques, nuisances et pollutions : règles d'implantation des constructions agricoles par rapport aux constructions occupées par des tiers; classement sonore des infrastructures de communication terrestres (voie ferrée et RD904), risques naturels et technologiques connus, sites et sols pollués

- autres : réglementation des boisements communale, périmètres d'AOC-AOP

#### Le cadre législatif

**-la loi «ENE», dite «Grenelle 2», promulguée le 12 juillet 2010.**

Cette loi a opéré une réforme des procédures et du contenu des documents d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de planification territoriale.

**-la loi ALUR, loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014.**

Cette loi réforme en profondeur le droit de l'urbanisme. Elle conforte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dans son rôle intégrateur des normes supra-communales et incite les collectivités à recourir à ce document. Elle prévoit également sous conditions le transfert de la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes. Enfin, elle rend caducs les Plans d'Occupation des Sols.

La loi ALUR instaure un certain nombre de changements dans les PLU. Ainsi, la loi supprime les dispositions permettant aux Plans Locaux d'urbanisme de fixer une taille minimale de terrain, et le coefficient d'occupation des sols (COS). Elle durcit également les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) «strictes» et n'autorise que de manière exceptionnelle la constructibilité dans les zones A et N. En matière d'environnement, la loi ALUR permet des dispositions plus poussées.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme modifie en profondeur la structure des plans locaux d'urbanisme. Les évolutions portent entre autres sur le règlement qui s'organise autour de trois sections (l'usage des sols et la destination des constructions; les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques; l'équipement des zones), ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui s'inscrivent en complémentarité avec le règlement, auquel elles peuvent se substituer.

Le cadre législatif a connu une transformation importante qui peut être synthétisée en trois étapes :

-A partir de 1985 : des lois novatrices apparaissent en matière d'environnement, ville, paysage et cohésion sociale.

-A partir de 2000 : les lois SRU et suivantes assurent la cohérence entre les politiques publiques sectorielles, dans une perspective de développement durable.

-A partir de 2009 : les lois GRENELLE et suivantes, dont la loi ALUR, replacent les principes du développement durable au coeur des débats. La loi ALUR notamment apporte des changements en profondeur visant à limiter l'étalement urbain et à favoriser la densification des espaces bâtis, tout en faisant évoluer le contenu du PLU afin de favoriser un urbanisme de projet.

Les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme codifiés aux articles LL101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme ont donc évolué :

-Equilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales; le développement urbain, la préservation des espaces agricoles et naturels, des sites et des paysages, la restructuration des espaces urbanisés; les besoins en matière de mobilité

-La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

-La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs

-La sécurité et la salubrité publiques

-La prévention des risques, des pollutions et des nuisances

-La protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles

-La lutte contre le changement climatique et la maîtrise de l'énergie

-Une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

## **CONCLUSIONS**

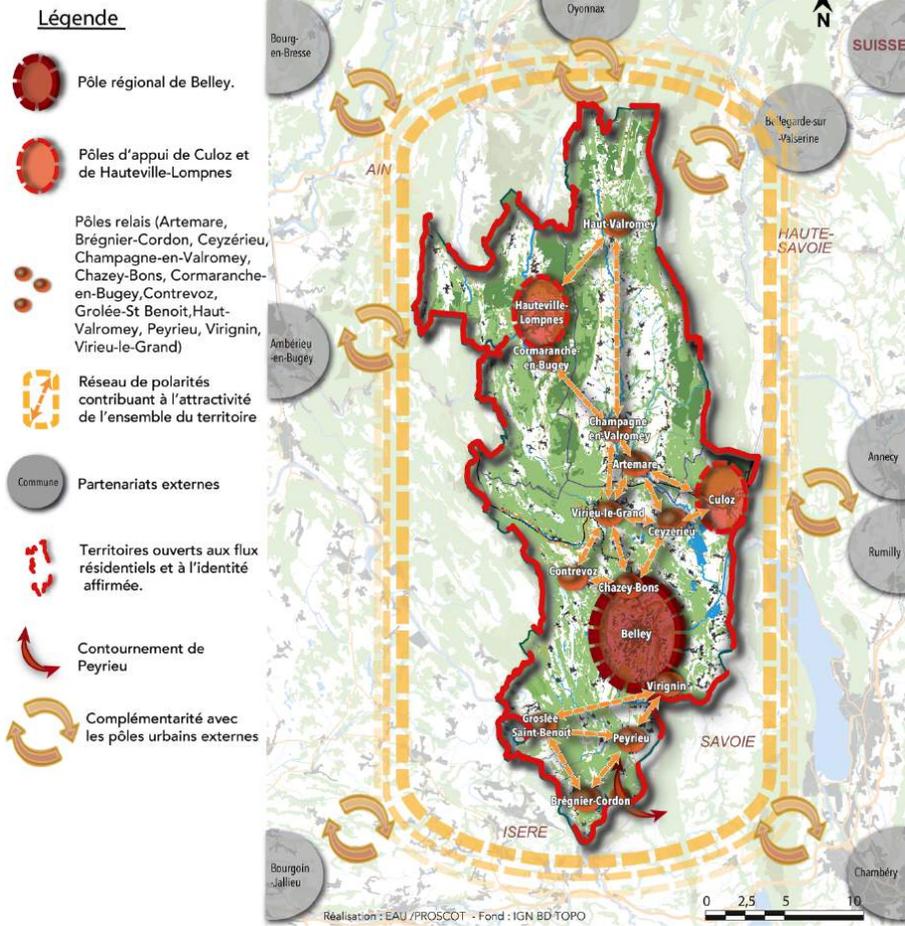
**Le cadre législatif et les normes en matière d'aménagement et d'urbanisme ont connu de profondes évolutions depuis l'approbation du PLU en 2007. La révision du PLU est rendue obligatoire par la mise en conformité avec ces normes.**

**Le PLU devra évoluer sur le fond afin d'intégrer les objectifs de développement durable, de densité urbaine et de mixités urbaine et sociale qui ont été renforcés par la loi, ainsi que sur la forme pour être plus opérationnel et mobiliser les outils réglementaires ou d'aménagement introduits par les lois successives.**

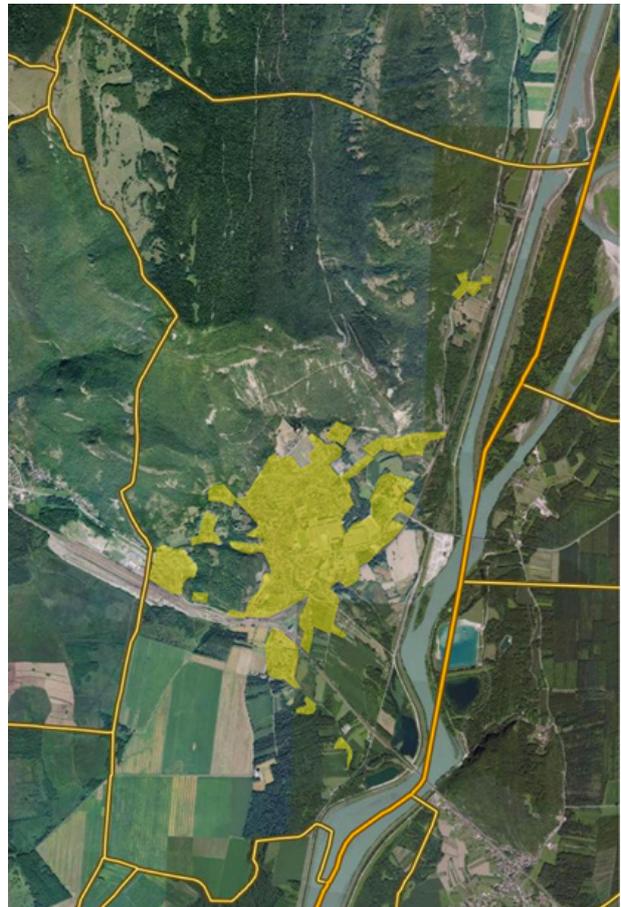
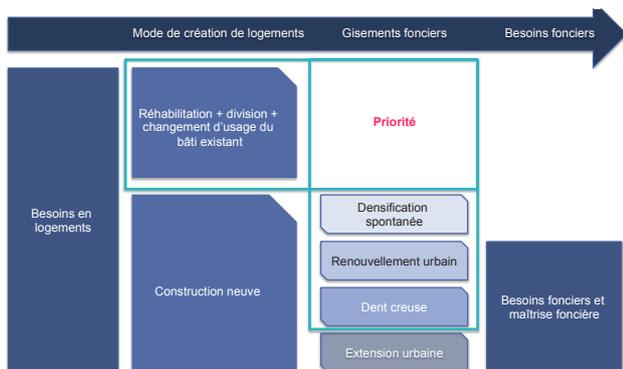
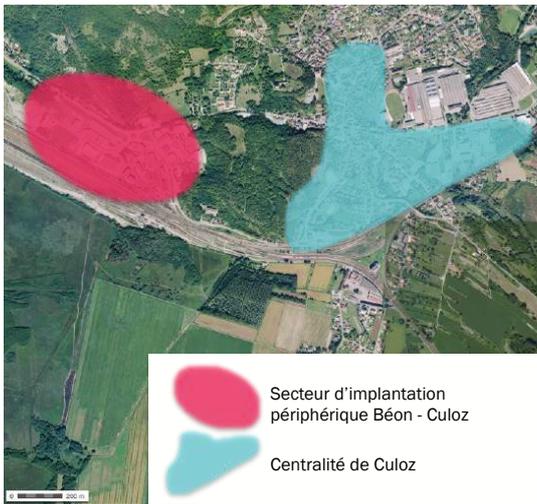
**En l'absence d'autres documents imposant une compatibilité ou une prise en compte directe du PLU (PLH, PCAET, PDU, zones de bruit des aérodromes), le SCOT est l'unique document intérateur de normes supra-communales.**

### 3.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Armature urbaine du SCoT du Bugey



Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT



Le SCOT fixe des orientations à l'échelle d'un territoire « pertinent » sur les plans de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, des déplacements et de l'environnement, pour une période de 20 ans, entre 2016 et 2036.

Le SCOT définit une armature urbaine au sein de laquelle le développement sur des pôles prioritaires est privilégié. A côté du pôle régional de Belley, Culoz et Hauteville-Lompnes sont inscrits en pôle d'appui.

Le SCOT prévoit pour le pôle d'appui de Culoz :

- de valoriser son positionnement productif en s'appuyant sur les espaces économiques existants, sur un nouvel espace à créer au quartier Martini ainsi que sur les parcs d'activités situés dans la commune voisine de Béon.

- De renforcer l'offre de services aux personnes et aux entreprises, mais aussi l'offre résidentielle.

- De renforcer la qualité de la commune de porte d'entrée ferroviaire du territoire et la vocation intermodale de la gare de Culoz.

- De constituer un pôle d'attractivité de services, notamment touristiques.

- De renouveler et développer des capacités d'accueil pour les populations déjà présentes et futures afin de renforcer son poids démographique.

En matière de développement de l'habitat, le SCOT évalue le besoin à 7500 logements pour la période 2016 à 2036, dont 605 logements à Culoz. Le développement du logement social doit être plus modéré : le poids du locatif social doit passer à 23% en 2036, alors qu'il est près de 27% au 1er janvier 2016.

Au minimum 43% des logements doivent se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine. Les autres logements pourront se faire en extension, à hauteur de 20 logements par hectare minimum.

Le SCOT comprend un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC). Le DAAC a pour vocations :

- de localiser pour tous les pôles les différents espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu urbain

- de déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le DAAC prévoit de conforter le centre ville de Culoz et la zone périphérique de Béon-Culoz en privilégiant l'accueil d'une offre complémentaire.

## CONCLUSIONS

**Le PLU doit mettre en oeuvre un développement diversifié portant sur l'économie, les services publics, le transport ferroviaire, le tourisme et l'habitat. Dans ce cadre, de nouvelles possibilités de développement économique doivent notamment être étudiées à Culoz et Béon, l'extension prévue à Martini n'étant pas possible.**

**L'atteinte des objectifs de développement résidentiel du SCOT implique une forte augmentation de la production de logements Culoz.**

### 3.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme actuel

#### Orientations du PADD

#### Bilan (mise à jour évaluation 2013) :

<p>-Atteindre 3300 habitants environ en 2015 et produire 235 logements (13 à 16 par an). Base de l'estimation : 3 personnes par ménage</p>	<p>⇒ -En 2015, 3071 habitants et une moyenne de 16 logements autorisés par an entre 2008 et 2017. La diminution de la taille des ménages semble être la cause de cette plus faible augmentation de population.</p>
<p>-Rééquilibrage de la politique de l'habitat, avec développement de l'accession et du locatif privé</p>	<p>⇒ -Près de 27% du parc en locatif social au 1er janvier 2016. Difficultés de commercialisation pour les programmes en accession lancés par la commune.</p>
<p>-Reconquête d'une partie de la vacance de l'habitat</p>	<p>⇒ -La vacance baisse d'environ 10 logements entre 2010 et 2015, et représente environ 7% du parc</p>
<p>-Considérer les hameaux de Landaize et Châtel comme des pôles d'urbanisation complémentaire</p>	<p>⇒ -Construction de 24 logements dans les deux hameaux entre 2008 et 2017, soit 15% du total</p>
<p>-Entreprendre l'amélioration des équipements ainsi que la création d'équipements complémentaires. Création d'un port de plaisance envisagée (étude de faisabilité de la CNR en 2004-2005)</p>	<p>⇒ -Création d'équipements : pôle enfance et restauration, nouvelle salle des sports, agrandissement salle des fêtes, maison médicale. Projet de déplacement de la gendarmerie. Pas de création d'un port de plaisance malgré étude faisabilité confiée à des étudiants</p>
<p>-Mise à niveau des réseaux</p>	<p>⇒ -programme d'amélioration du réseau en cours dans le cadre du schéma directeur d'assainissement; projet de raccordement des réseaux d'eau de Culoz et Béon; diagnostic accessibilité voirie équipements réalisé</p>
<p>-Maintien et amélioration du grand pôle industriel -Proposition d'un grand site d'activités économiques -Renforcement des commerces et services en centre bourg -amélioration du secteur ferroviaire</p>	<p>⇒ -baisse du nombre d'emplois chez UTC : peu d'impacts du PLU sur l'évolution de l'activité -abandon du projet de grand site d'activités -aménagement des abords de la gare en cours -projet coeur de ville lancé avec le CAUE</p>
<p>-Préserver le secteur agricole au Sud et à l'Est -Préservation du secteur viticole à Bel Air</p>	<p>⇒ -Inscription des secteurs agricoles et viticoles en zones A et N, mais constat d'une certaine urbanisation pavillonnaire diffuse dans la plaine à La Combe et aux Burlattes</p>
<p>-Protection des sites sensibles -Préservation des paysages de qualité et amélioration des paysages urbains -Prise en compte des risques naturels</p>	<p>⇒ -Des sites sensibles significatifs classés en zone d'urbanisation : Mollard Jugeant -Espaces urbains : projet coeur de ville lancé avec le CAUE, mais constat d'un certain risque de dégradation du tissu bâti par une urbanisation diffuse mal maîtrisée (encadrement réglementaire du PLU limité)</p>

#### CONCLUSIONS :

**Une atteinte globale des objectifs de croissance de l'habitat et d'équipement du territoire**

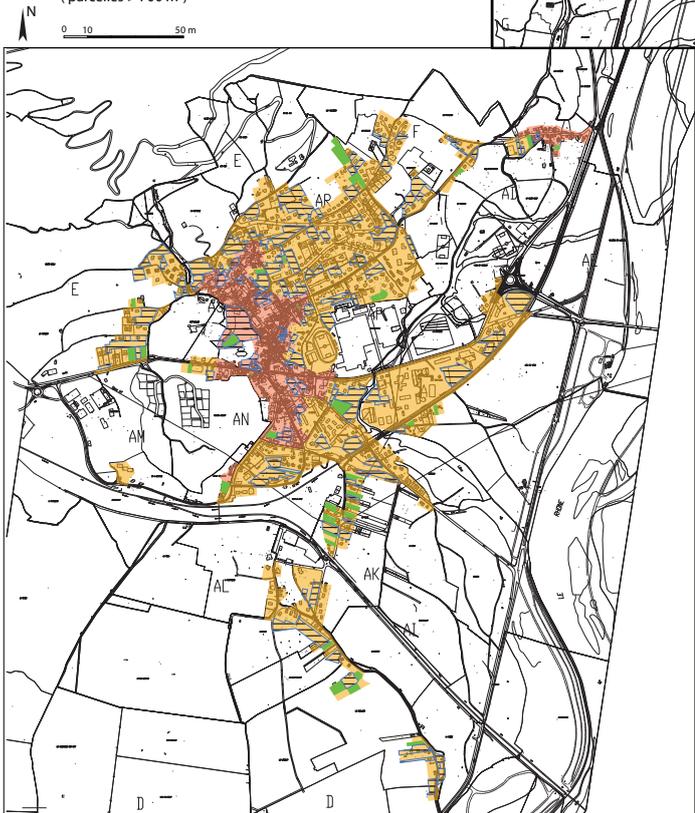
**Des difficultés à atteindre les objectifs de diversification de l'habitat et un PLU sans influence réelle sur les aménagements urbains et paysagers dans le bourg, qui sont réalisés dans le cadre de démarches spécifiques initiées par la commune.**

**Absence de réalisation du programme de développement des activités économiques**

**Des sites sensibles impactés par le projet d'urbanisation.**

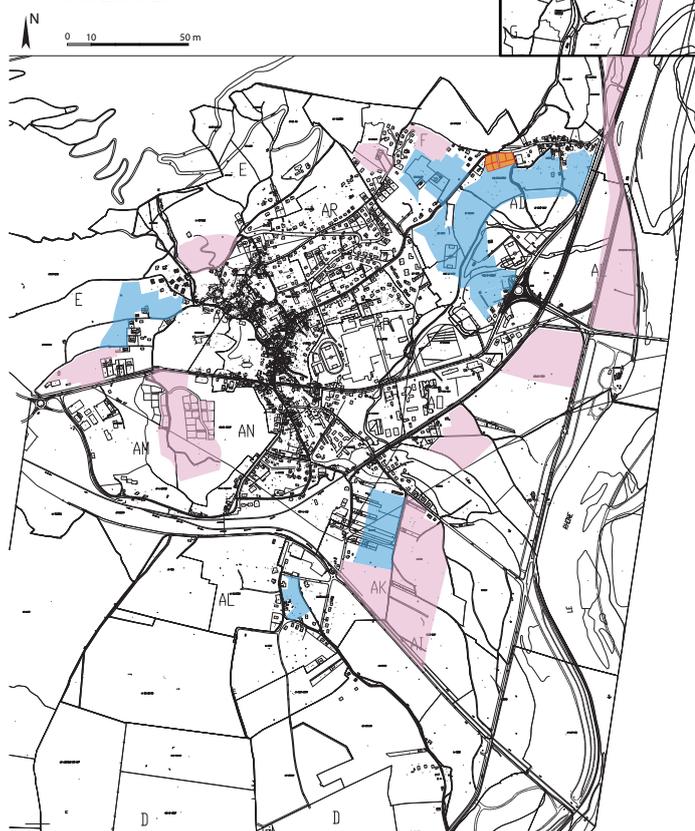
Les zones urbanisées :

- Zone UA
- Zone UB
- Logements construits entre 2007 et 2013
- Reliquats disponibles en 2013 (parcelles > 700 m<sup>2</sup>)



Les zones à urbaniser :

- Zone 1AU
- Zone 2AU
- Logements construits entre 2007 et 2013



Cartes extraites du diagnostic d'évaluation du PLU mené par le bureau d'études Urbi et Orbi en 2013

## Evaluation du règlement et des OAP du PLU (actualisation de l'évaluation menée en 2013):

### 1/ Zones résidentielles mixtes UA et UB

-des reliquats fonciers disponibles (de plus de 700 m<sup>2</sup>) significatifs (évaluation de 2013) : 26 hectares

-un règlement peu «cadrant» :

En zone UA : prise en compte des caractéristiques du tissu ancien par des principes d'implantation à l'alignement et dans la continuité du bâti existant. Toutefois, le règlement ne prend pas en compte les mutations possibles à l'arrière des fronts bâtis.

Les réhabilitations du bâti ancien font l'objet de dispositions spécifiques (article 11), mais la commune témoigne de difficultés d'encadrement des projets.

En zone UB : les principes d'implantation reprennent les caractéristiques de la typologie pavillonnaire. Toutefois, le règlement est peu opérant depuis la suppression du coefficient d'occupation des sols.

### En zones à urbaniser 1AU et 2AU :

-des reliquats fonciers disponibles (de plus de 700 m<sup>2</sup>) significatifs (évaluation 2013) : 22,9 hectares en zones 1AU et 7,5 hectares en 1AU (loisirs)

-des zones 2AU «gelées» parce que créées il y a plus de 9 ans (application de la loi ALUR)

-un site patrimonial impacté : mollard Jugeant

-de profondes transformations induites pour les entrées de ville Est et Ouest au vu de l'importance des surfaces classées en AU

-des OAP très schématiques ne permettant pas d'appréhender le devenir des sites. Toutefois, les OAP comportent certaines dispositions relatives à la requalification de la RD904 et de ses abords immédiats qui méritent d'être réinterrogées.

### En zones d'activités UX et 1AUX :

-le projet de développement n'est plus opérant, la zone 1AUX étant en zone humide.

## CONCLUSIONS :

La révision du PLU se justifie pleinement :

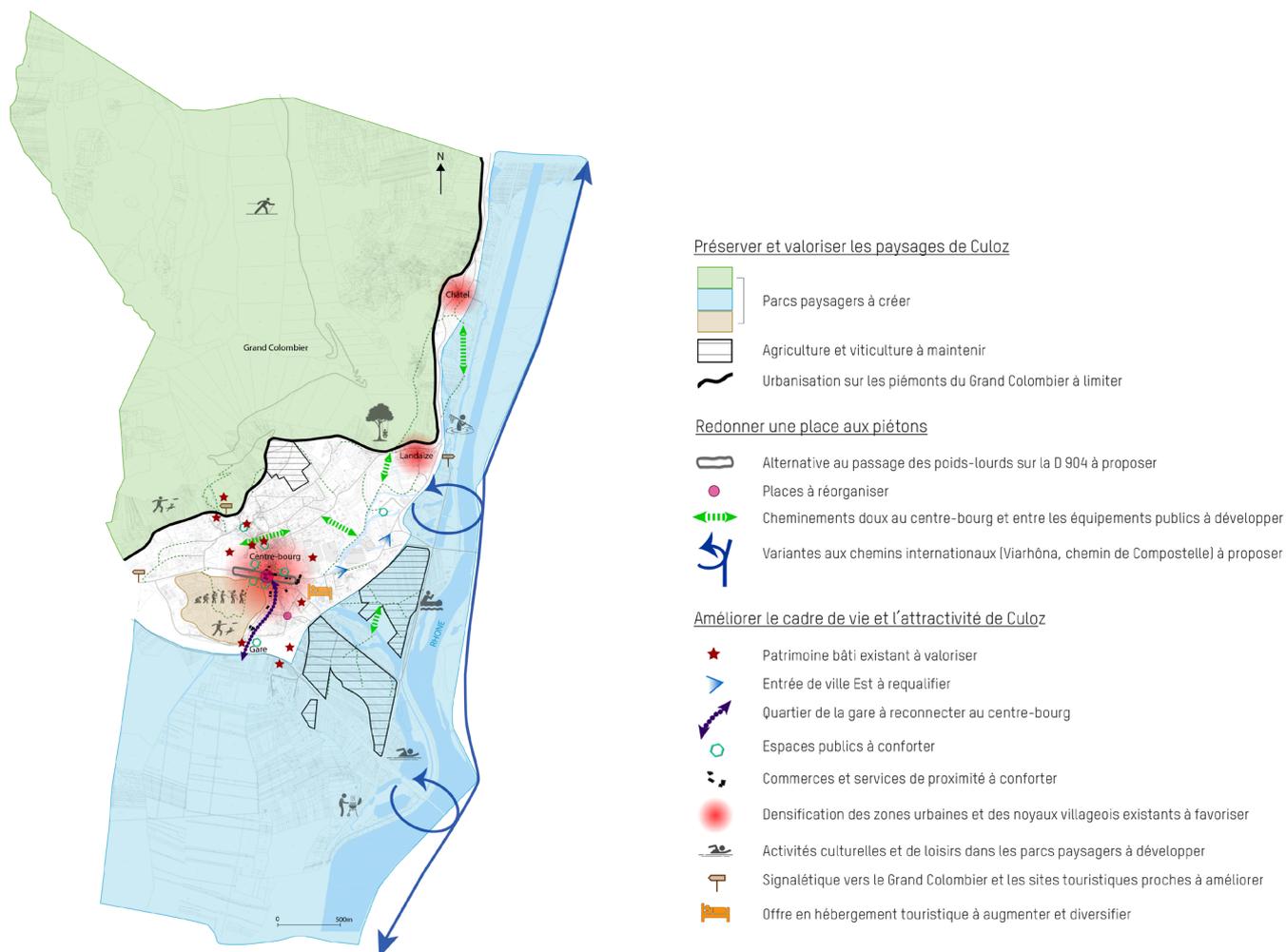
-un surdimensionnement des zones «constructibles» actuelles (UA, UB et 1AU)

-un besoin d'une démarche de projet urbain au travers du règlement et des OAP pour mieux appréhender l'évolution des tissus bâtis, la réhabilitation des constructions anciennes et les développements futurs

-la nécessité de définir un nouveau projet de développement économique

-un volet environnemental absent.

## 3.1.4. La politique communale



### Programme-actions établi avec le CAUE

#### Valorisation de parcs paysagers :

- «parc naturel du Grand Colombier»;
- les «Jardins du Rhône»;
- «parc archéologique du Mont Jugeant»

#### Développement de projets urbains :

- «centre bourg» (ses «places», ses commerces,... et les problèmes de trafic);
- «Vieux Bourg» (son patrimoine, les liaisons douces, l'artisanat);
- le château de Montvéran et son parc boisé; le clos Poncet et sa roseraie;
- le Quartier de la Gare (sa forme urbaine à retrouver; ses connections publiques et piétonnes; son pôle multimodal et les cités SNCF)

Les motivations de la révision du PLU ne se limitent pas à une simple mise en conformité du document d'urbanisme avec des normes supérieures. La commune souhaite que le PLU soit un véritable projet d'aménagement global du territoire, dans la continuité du projet de coeur de village «Culoz 2025» que la commune a établi avec l'assistance du CAUE.

La commune mène ou participe à plusieurs projets d'aménagement urbain significatifs :

- Revitalisation du centre bourg : aménagement de la place Louis Mathieu, achat de fonds de commerce, maison médicale
- Aménagement des abords de la gare
- Construction de 24 logements au quartier du Péage
- Requalification de la rue du Péage et du franchissement de la voie ferrée.

Il a été constaté que le PLU date de 10 ans et ne répond plus aux besoins identifiés, qui portent sur l'attractivité de l'habitat, la valorisation de l'environnement de la commune, la diversification de l'activité économique, l'amélioration des flux de circulation.

La commune a lancé parallèlement à la concertation prévue dans la délibération de prescription du PLU des ateliers participatifs.

## **CONCLUSIONS :**

**Le nouveau contenu du PLU, privilégiant une démarche de projet urbain, peut répondre aux besoins identifiés par la collectivité.**

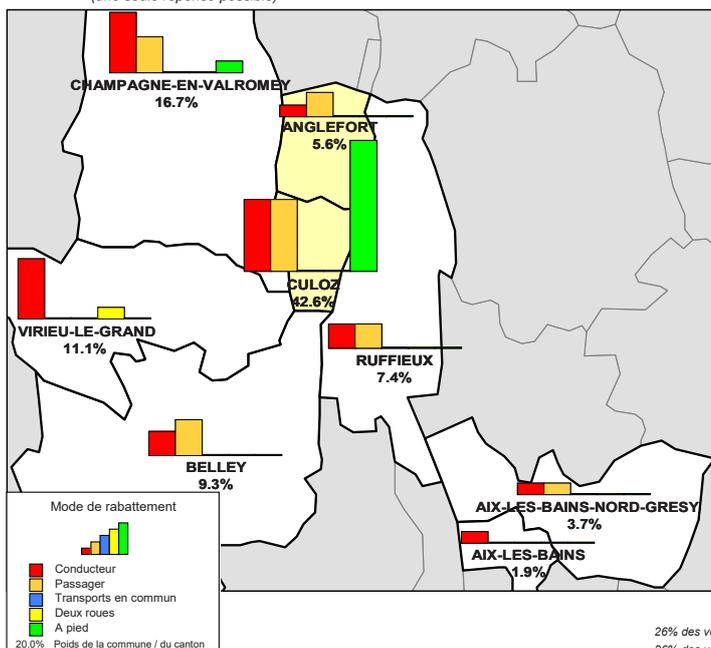
# 3.2. Le contexte sociodémographique et économique

## 3.2.1. Moyens de transport et de communication



Carte du réseau TER en Rhône-Alpes (Source : étude Coeur de village))

Q2. De quelle commune êtes-vous parti ce matin ?  
(une seule réponse possible)



CANTON / Commune	ENSEMBLE base : 54	Conducteurs base : 23	Part des conducteurs
SEYSSSEL	48%	30%	27%
Culoz	43%	26%	26%
Anglefort	6%	4%	
CHAMPAGNE-EN-VALROMEY	17%	22%	56%
Artemare	4%	9%	
Beon	4%	0%	
Virieu-le-Petit	4%	0%	
Chavornay	2%	4%	
Sutrieu	2%	4%	
Talissieu	2%	4%	
VIRIEU-LE-GRAND	11%	22%	83%
Ceyzerieu	9%	17%	
Saint-Martin-de-Bavel	2%	4%	
BELLEY	9%	9%	40%
Belley	7%	9%	
Pollieu	2%	0%	
RUFFIEUX	7%	9%	50%
Ruffieux	4%	4%	
Saint-Pierre-de-Curtille	4%	4%	
AIX-LES-BAINS-NORD-GRESY	4%	4%	50%
Brison-Saint-Innocent	4%	4%	
AIX-LES-BAINS	2%	4%	100%
Aix-les-Bains	2%	4%	
CHAMBERY	2%	0%	0%
Chambéry	2%	0%	

Aide à la lecture du tableau :

43% des voyageurs sont partis de la commune de Culoz  
26% des voyageurs venus en tant que conducteurs sont partis de la commune de Culoz  
26% des voyageurs partis de la commune de Culoz sont venus en tant que conducteurs

Durée du trajet domicile-gare

minimum : 2 min.

moyenne : 11 min.

maximum : 30 min.

Enquête rabattements  
Région / SCNF, 2011

base : 54 voyageurs

### 3.2.2.1. Le train

Deux axes ferrés se croisent à Culoz :

**1/** un axe reliant Lyon à Genève ou Aix-les-Bains / Chambéry.

Les caractéristiques de la desserte de Culoz par cet axe sont les suivantes (en semaine) :

Entre Culoz et Lyon (1 h environ) : arrêt d'une quinzaine de trains par jour dans chaque sens entre 6 h ou 6h30 et 20h30 ou 21h.

Entre Culoz et Chambéry (uniquement trajets directs 30 à 40 min environ) : arrêt de dix à douze trains par jour dans chaque sens entre 6h et 19h30 ou 22h.

Entre Culoz et Genève (uniquement trajets directs 1 h environ) : arrêt d'une dizaine de trains par jour dans chaque sens entre 6h30 et 21h

A noter que l'accès à Annecy se fait en 1h10 à 1h30 avec l'arrêt à Culoz d'une dizaine de trains par jour en direction d'Aix-les-Bains, où se fait la correspondance pour Annecy.

**2/** un axe reliant Chambéry / Aix-les-Bains à Genève : cet axe n'est pas capté par la gare de Culoz. Un aménagement d'un second quai serait à cette fin nécessaire et l'augmentation potentielle du nombre d'arrêts de train serait importante.

L'évaluation des temps de trajets doit être augmentée de 30 minutes environ pour prendre en compte le temps d'accès à la gare et le temps entre la gare d'arrivée et la destination finale.

Selon l'enquête menée par la Région en 2014-2015, le trafic voyageurs à Culoz représente en montée ou descente :

-143 voyageurs hors week end sur l'axe Lyon-Genève

-59 voyageurs hors week-end sur l'axe Ambérieu-Chambéry.

Une enquête réalisée par BVA en 2014 sur la gare de Culoz montre que 60 % des usagers prenant le train en gare de Culoz, du lundi au vendredi, ont pour destination leur lieu de travail. Les principales gares de descentes étant Lyon (43,5 %), Chambéry (13,3 %) et Aix-les-Bains (11,6 %).

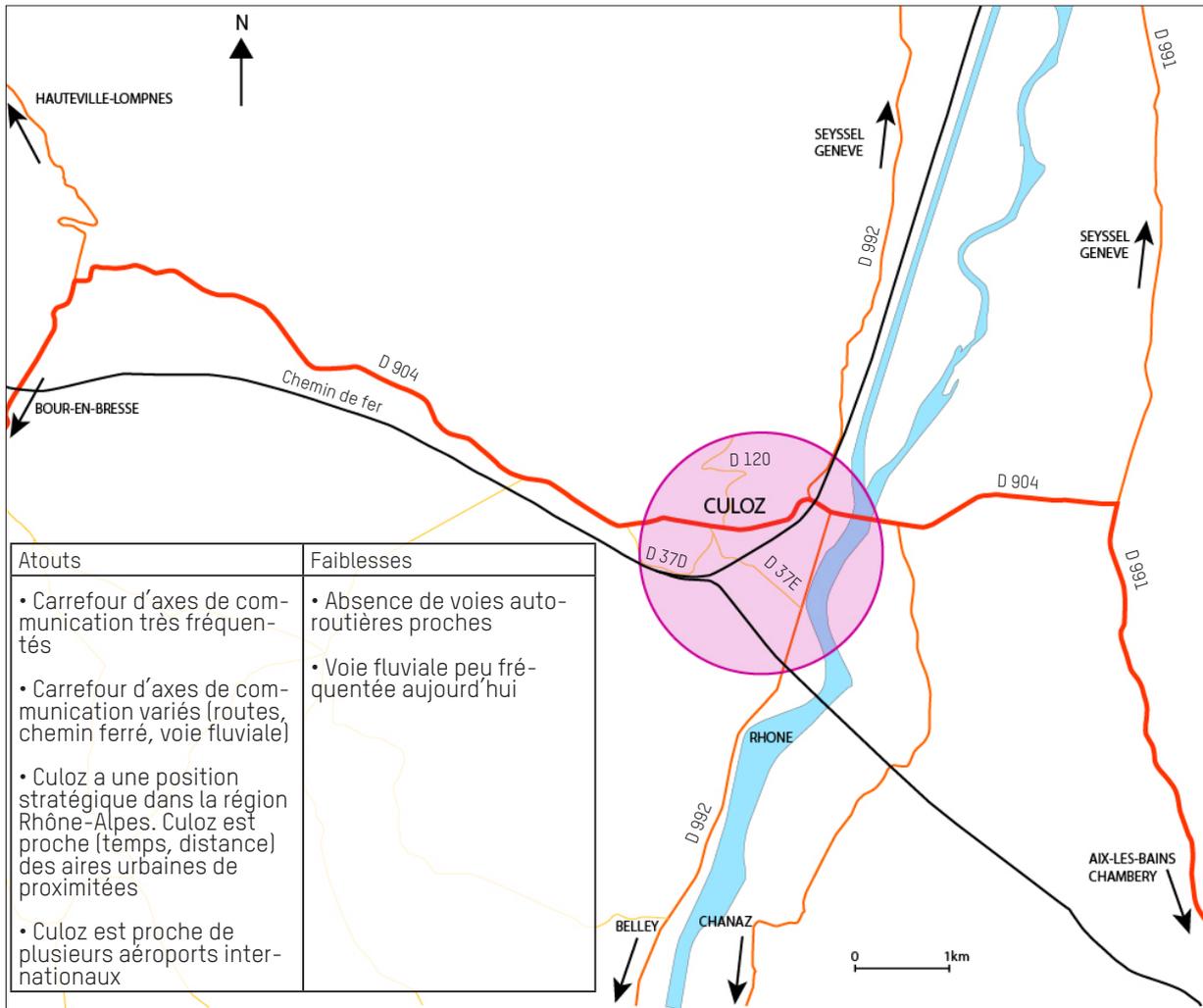
Une enquête rabattements menée par la Région et la SNCF en 2011 établit que 43% des voyageurs empruntant le train à Culoz sont partis de cette commune le matin.

### CONCLUSIONS :

**La gare est une composante majeure de la vie culozienne à laquelle les habitants sont particulièrement attachés.**

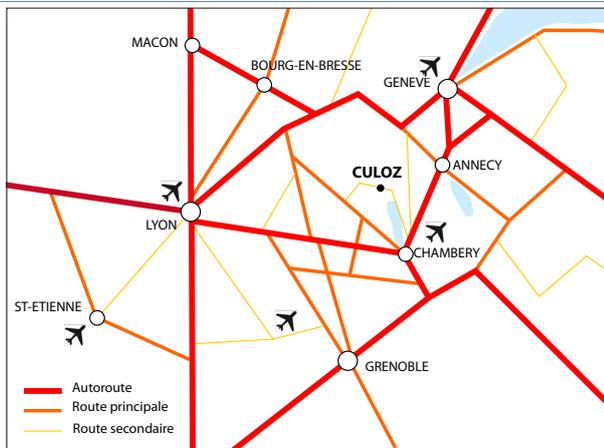
**La desserte par le train de Culoz peut être qualifiée d'excellente pour les liaisons vers les villes les plus proches (Aix-les-Bains, Chambéry, Ambérieu, Bellegarde-sur-Valserine ainsi qu'une partie du bassin genevois). Il faut souligner que Lyon est la destination principale pour les migrations domicile-travail, bien que le temps de trajet soit plus important. Le handicap principal reste l'accès à Annecy.**

**Il y a donc un réel enjeu à améliorer la ligne en direction de Lyon et à développer les liaisons par le train en direction des bassins de vie chambériens et genevois.**

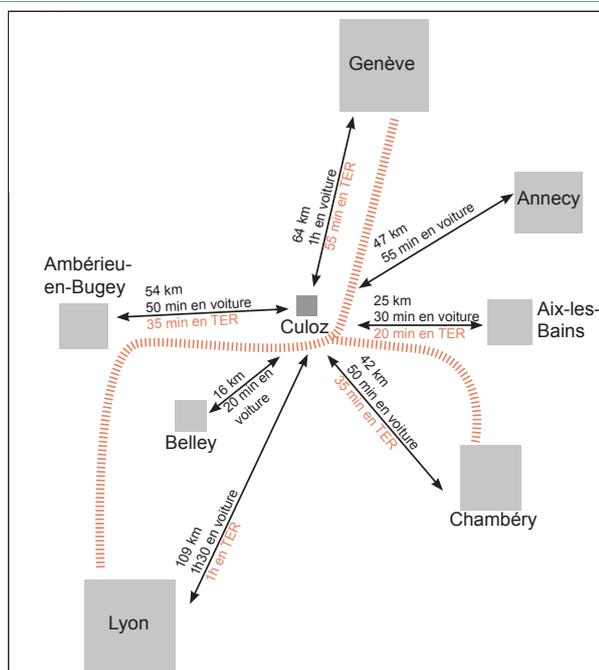


Culoz: au carrefour d'axes de communication importants

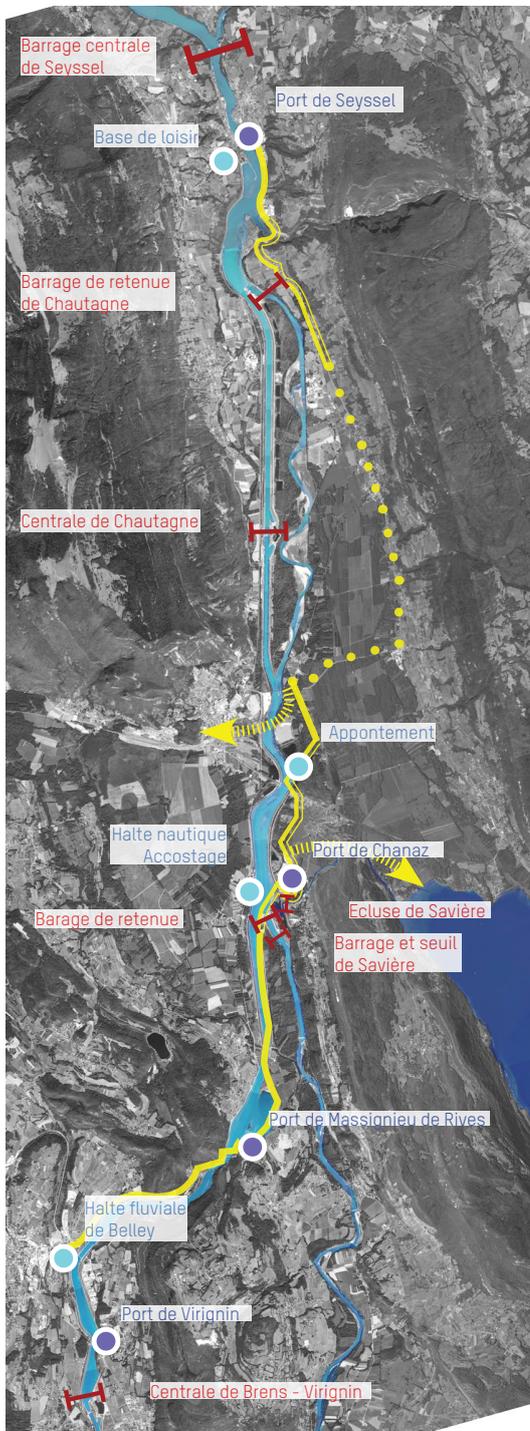
Fréquentation des routes départementales à Culoz: _____	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• RD 37E en 2005 (PR1) : 1990 véhicules / jour</li> <li>• RD 904 en 2012 (PR72+800, pont de la Loi) : 4990 véhicules / jour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RD 904 en 2007 traversée de Talissieu (représentatif des données de traversée de Culoz) : 3480 véhicules / jour</li> <li>• RD 992 en 2012, à proximité de Culoz : 3600 véhicules / jour</li> </ul>
Source: Département de l'Ain	



Carte du réseau routier en Rhône-Alpes



Distance et temps de trajet entre Culoz et les aires urbaines de proximité



	Port
	Halte nautique
	Infrastructure hydraulique
ViaRhona	
	Voies vertes
	Voies partagées
	Portions provisoires
	Variantes/liaisons

### 3.2.2.2. La route

L'accès routier à Culoz par la route se fait par deux voies : la RD904 et la RD992. L'accessibilité est très liée au relief et à l'hydrographie. La commune est idéalement située au débouché de la grande cluse qui marque la traversée du Bugey entre Ambérieu-en-Bugey et la Savoie, ainsi qu'en bordure du Rhône où se trouve le seul franchissement possible entre Seyssel au Nord et Belley au Sud. Par contre, les barrières montagneuses de Cessens et du Gros Foug à l'Est empêchent toute liaison directe vers Annecy, et limitent les possibilités de liaison vers Aix-les-Bains et Chambéry. Le passage par les gorges du Fier en direction d'Annecy est difficile.

Culoz est donc un point de passage important pour l'accès au Bugey, avec un effet de goulot d'étranglement des axes de communication lié au relief qui explique l'importance du trafic poids lourds en centre bourg. La route est empruntée par un réseau de transports collectifs : ligne scolaire 143 Chanay/Belley ainsi qu'un transport à la demande (TAD) en porte à porte. Un site d'écovoiturage est localisé près de la base de loisirs.

#### CONCLUSIONS :

**L'accès par la route peut être contraignant, notamment en direction d'Annecy et des échangeurs autoroutiers mais il reste le mode de locomotion principal (un peu moins des trois quarts des moyens de transport pour se rendre au travail, contre 16% pour la marche à pied et 5% pour les transports en commun).**

**La traversée du bourg par les poids lourds est un problème auquel la commune cherche à remédier par la recherche d'itinéraires alternatifs et la prise de contact avec les activités émettrices de flux.**

### 3.2.2.3. L'accessibilité du territoire par les modes doux

Le vélo est une pratique qui se développe, principalement pour les loisirs, en raison de la proximité de sites emblématiques.

Le passage de la ViaRhôna en rive droite, du côté de l'Ain, est un souhait exprimé en concertation. Culoz doit accueillir une variante de la ViaRhôna, entre l'itinéraire cyclable actuel en rive gauche du Rhône et la route du Colombier. Il est à cette fin prévu de créer une piste cyclable le long de la RD904.

#### CONCLUSIONS :

**Le vélo se développe sur la commune de Culoz. Outre l'intérêt de cette pratique pour les loisirs, le vélo est également de plus en plus évoqué comme un mode de déplacement pour les liaisons de proximité.**

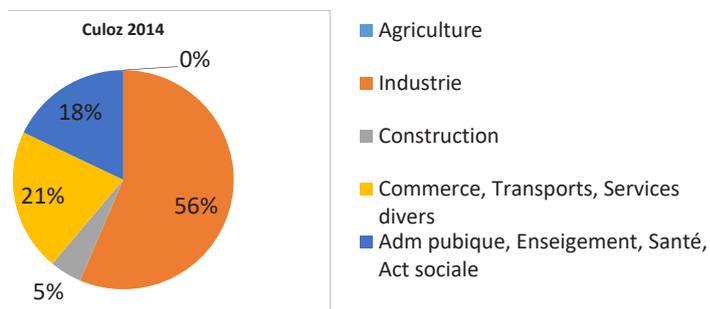
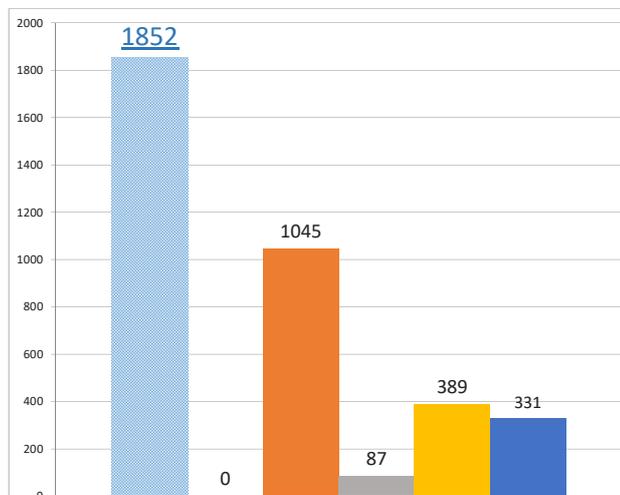
### 3.2.2.4. La navigation fluviale

La navigation fluviale est possible sur 45 kilomètres entre Seyssel et Brégnier-Cordon. Il est également possible de rejoindre en bateau le lac du Bourget depuis Seyssel, via le canal de Savières. L'ensablement du fleuve réduit les possibilités de navigation.

**CONCLUSION : la navigation sur cette portion du Haut-Rhône se limite à la plaisance et reste y compris dans ce domaine limitée.**

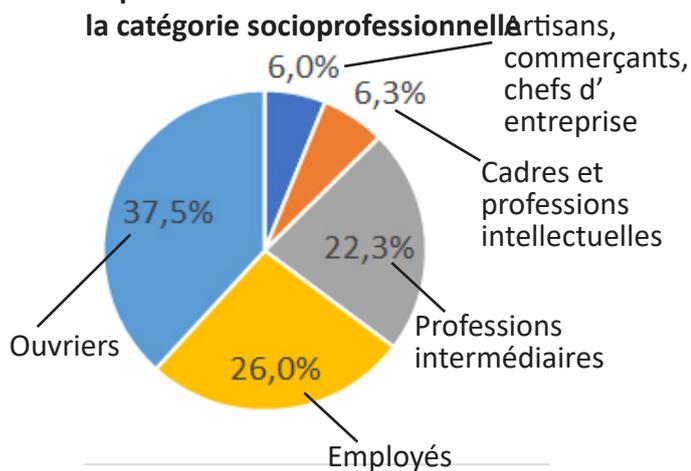
## 3.2.2. Activités et emplois

Nombre d'emplois à Culoz en 2014, détaillé par grands secteurs :



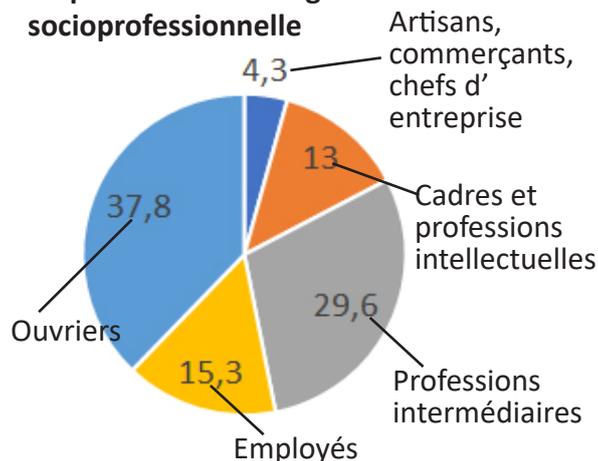
Source : Insee 2014

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle



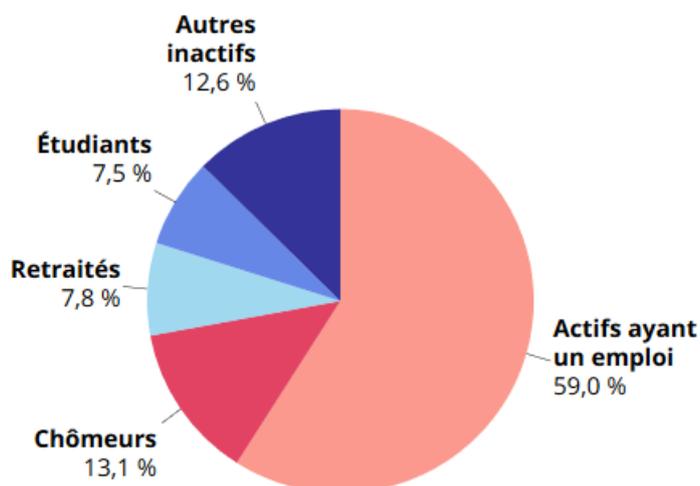
Source : Insee 2015

Emplois selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee 2015

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015 :



Source : Insee 2015

Principaux sites d'activités :

- > ESPACE CIAT UTC : employeur principal de CULOZ.
- > PARC D'ACTIVITES DES FOURS
- > ZONE D'ACTIVITES de BRACHAY
- > ZONE COMMERCIALE DE CULOZ
- > ZONE DU PEAGE (MARTINI)

Culoz se caractérise par un taux de concentration d'emplois exceptionnel : 174 emplois pour 100 actifs. Plus de la moitié de l'emploi est représenté par l'usine UTC, entreprise à forte valeur ajoutée.

Toutefois, l'emploi tend à se contracter depuis la reprise de l'ancienne usine CIAT par UTC, bien que l'outil de production ait été modernisé. En témoigne la forte diminution du nombre de culoziens travaillant sur leur commune de résidence : leur proportion est passée de plus de 57% en 2010 à moins de 48% en 2015 (Insee). Cela montre une certaine fragilité du tissu économique local, qui reste dépendant d'un seul employeur.

Il faut souligner que, hors UTC, Culoz compte quelques gros employeurs dans le secteur privé (SME, commerces, etc...) et public (collège, mairie, etc...).

Culoz bénéficie également de la proximité de gros bassins d'emplois actifs, localisés entre Genève et Chambéry.

Ainsi, les pertes d'emplois chez UTC n'expliquent pas seules le taux de chômage particulièrement élevé de 18% de la population active.

Il est intéressant également de noter qu'au regard des emplois sur la commune, la population active culozienne se caractérise par une surreprésentation des employés, à l'inverse des professions intermédiaires, des cadres ainsi que des professions libérales.

## **CONCLUSIONS :**

**Culoz est un pôle d'emplois de premier plan dépassant les limites communales. Ce pôle présente toutefois certaines faiblesses ou suscite des interrogations :**

**-une forte dépendance vis-à-vis d'un seul employeur, et un volume d'emplois qui tend à se contracter.**

**-une attractivité économique de Culoz qui questionne, notamment sa capacité à attirer de nouvelles entreprises et à bénéficier de la dynamique voisine du sillon alpin, au regard de sa desserte routière plus difficile et de sa population active caractérisée par une faible représentation des cadres et professions intermédiaires.**

**-On peut également s'interroger sur les possibilités de répondre aux besoins d'emplois dans une commune touchée par un fort taux de chômage et dont la population active se compose majoritairement d'ouvriers et d'employés.**

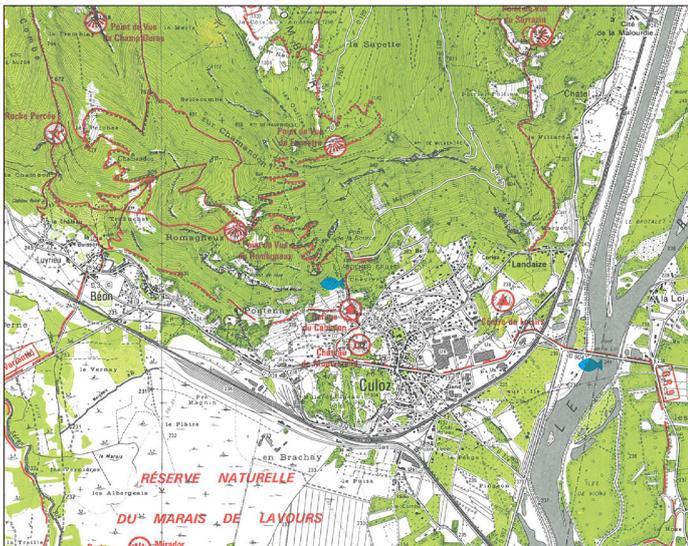
**Il faut par contre souligner les atouts de Culoz :**

**-un pôle et une culture industriels, favorables à l'accueil de nouvelles entreprises et au développement de synergies entre entreprises.**

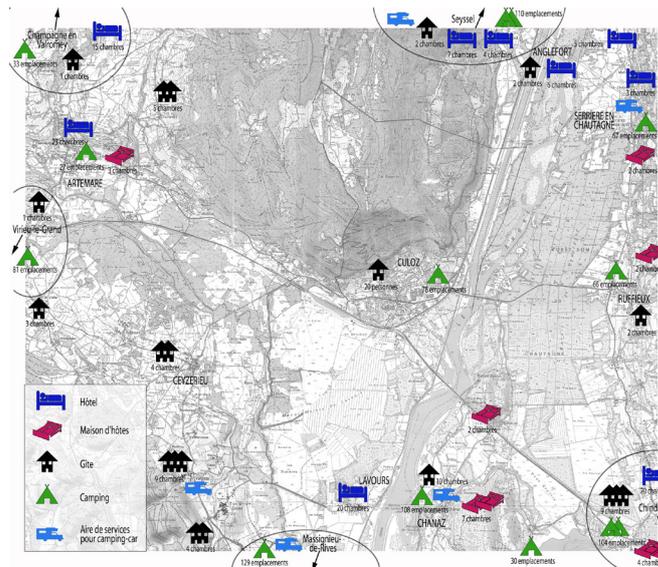
**-Une situation intermédiaire entre le Bugey et la Savoie, qui peut être vectrice d'attractivité, d'autant plus que le coût du foncier économique peut être élevé dans le sillon alpin.**

**Tout l'enjeu va être de réunir les conditions favorables à un développement économique à Culoz, afin que la commune puisse être un moteur du développement économique du Bugey.**

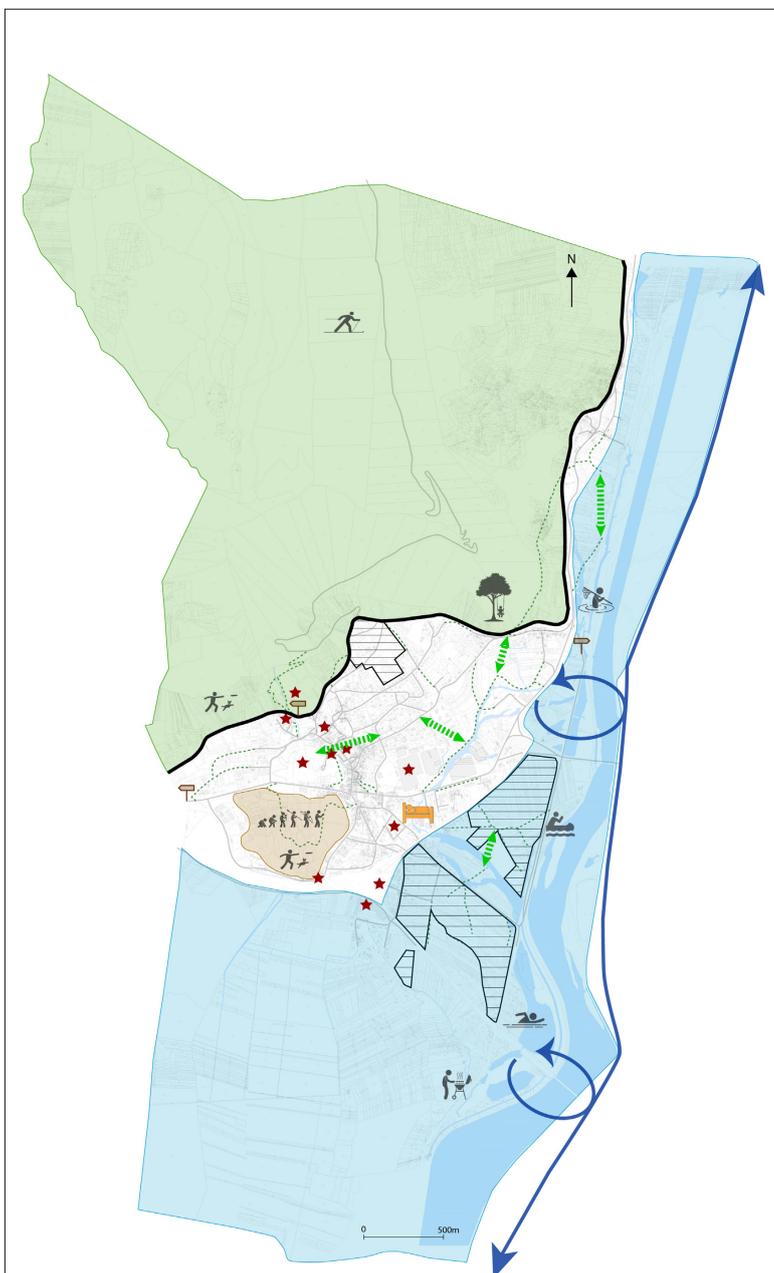
### 3.2.3. Tourisme et loisirs



Carte IGN des différents sites touristiques à proximité de Culoz



Source : CAUE, diagnostic coeur de village «Culoz 2025»



#### Préserver et valoriser les paysages de Culoz

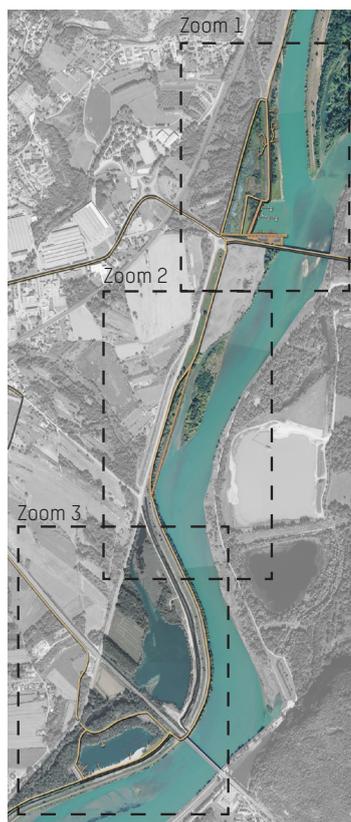
- Parcs paysagers à créer
- Agriculture et viticulture à maintenir
- Urbanisation sur les piémonts du Grand Colombier à limiter

#### Redonner une place aux piétons

- Cheminement doux au centre-bourg et entre les équipements publics à développer
- Variantes aux chemins internationaux (Viarhônga, chemin de Compostelle) à proposer

#### Améliorer le cadre de vie et l'attractivité de Culoz

- Activités culturelles et de loisirs dans les parcs paysagers à développer
- Signalétique vers le Grand Colombier et les sites touristiques proches à améliorer
- Offre en hébergement touristique à augmenter et diversifier



Les Jardins du Rhône

Source : CAUE, fiches d'actions coeur de village «Culoz 2025»

De nombreux sites touristiques renommés sont à Culoz ou à proximité : Grand Colombier, lac du Bourget, le fleuve Rhône et la ViaRhôna, la base de loisirs de Seyssel, le marais des Lavours, le canal des Savières.

Ces sites génèrent de nombreuses activités :

-en lien avec le lac et le Rhône : navigation de plaisance, sports aquatiques, ViaRhôna

-en lien avec le relief : canyoning, escalade, spéléologie, randonnée et course en montagne, vélo

-en lien avec le passé : passage de l'ancienne locomotive à vapeur, Vélo Rail, Chartreuse d'Arvières

-évènementiel : passage du Tour de France au Grand Colombier, rallye des voitures anciennes.

Un certain nombre d'équipements à Culoz sont liés au tourisme et aux loisirs : base de loisirs et camping, maison du vélo, aménagement de la route du Colombier. Toutefois, le potentiel touristique et de loisirs n'est encore que très partiellement exploité :

-peu de liens entre Culoz et les sites touristiques. Par exemple, le sentier pilotis du Marais des Lavours ne se poursuit pas jusqu'à Culoz, et la commune souffre également d'une certaine faiblesse des connexions piétonnes vers le fleuve.

-Il y a peu de signalétique indiquant les départs des sentiers et les aires de randonnée, d'autant plus qu'un grand nombre de randonneurs arrivent par la gare de Culoz.

-En matière d'hébergements, Culoz possède un gîte d'étape de 15 couchages, un hôtel sans classement au centre bourg et un camping de 78 emplacements, ce qui est peu en comparaison des communes alentours. La commune de Culoz a une offre d'hébergement touristique peu diversifiée. Elle n'a pas d'hôtel classé, de maison d'hôtes et d'aire de services pour les campings cars. De plus, le tourisme en dehors de la période estivale ainsi que celui d'affaire ne fait pas l'objet d'une politique de développement à Culoz.

## **CONCLUSIONS :**

**Culoz bénéficie de sites renommés sur son territoire ou à proximité, qui génèrent une activité de tourisme et de loisirs significative.**

**Toutefois, le potentiel de la commune reste encore à exploiter en matière d'hébergements, de loisirs, d'aménagement et de signalétique.**

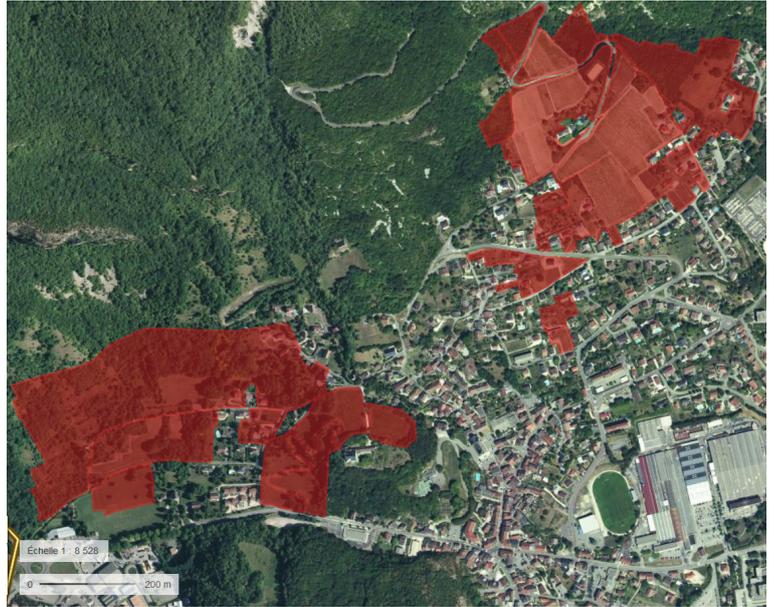
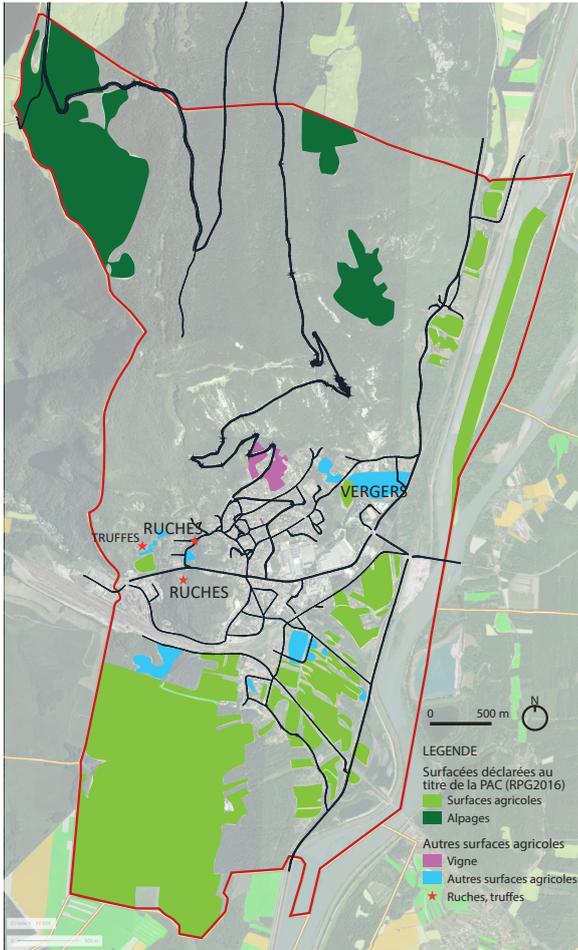
**Le CAUE propose de valoriser l'environnement naturel communal par l'aménagement de Parcs Paysagers :**

**-Parc Nature du Grand Colombier : activités, hébergement et restauration, actions de communication, signalétique d'accès et liaison depuis la gare, aménagement d'un sentier entre le centre-bourg et le Grand Colombier.**

**-Les Jardins du Rhône : valorisation du marais des lavours, les étangs (aménagement d'une aire de baignade, préservation de l'étang de pêche, hébergements touristiques sur pilotis en lien avec le passé de Culoz), jardins habités entre la RD992 et les voies ferrées et autour de Châtel (valorisation des jardins ouvriers).**

**-Valorisation du molard Jugeant.**

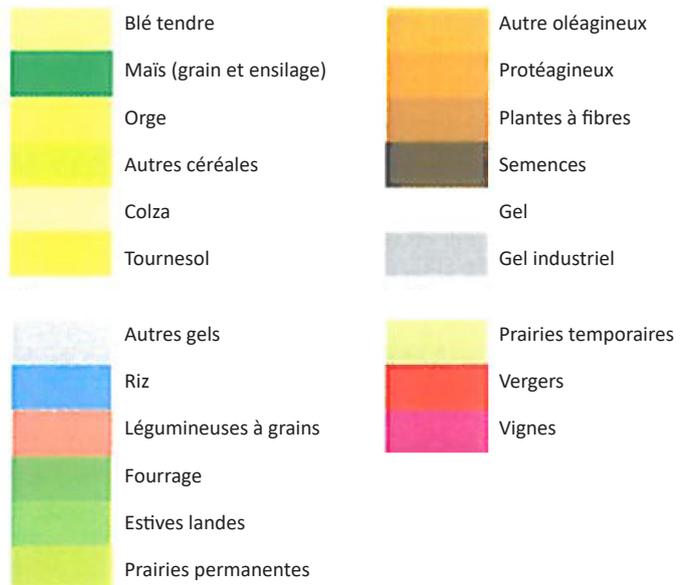
### 3.2.4. Agriculture



Périmètres d'AOP viticole (source : Géoportail )

Source : Géoportail / RPG2016

Données de 2012



Source : Géoportail / RPG012

Producteur de la donnée : Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire

A l'image du territoire communal, l'agriculture est diversifiée :

-une grande plaine de cultures. Cette dernière se caractérise par son caractère humide. Elle a été longtemps un espace de fourrage avant d'évoluer vers une mise en cultures. Le maïs, le blé ou le colza sont désormais les productions dominantes à Culoz

-un espace viticole en cours de reconstitution avec l'installation depuis quelques années de nouveaux exploitants. Cet espace viticole bénéficie d'une AOP «Bugey» et «Roussette du Bugey». Culoz a un grand passé viticole qui se retrouve dans le morcellement important du parcellaire. Le vignoble a régressé pendant la première moitié du XXème siècle jusqu'à ne plus représenter que 42 hectares en 1942. Il ne reste aujourd'hui plus que le vignoble de Bel Air qui couvre 6 hectares. Le périmètre d'AOP dépasse donc largement le vignoble actuel, et englobe désormais des secteurs urbanisés

-des alpages au Colombier occupent des parcelles communales et couvrent près de 280 hectares. Ces alpages sont équipés de points d'eau, mais ne comportent pas de bâtiments d'exploitation. Ils accueillent du 1er juin au mois de septembre des éleveurs. Les chalets d'alpages témoignent du pastoralisme autrefois pratiqué.

-des productions spécifiques : ruches, truffes (quelques sites favorables)

-de nombreux espaces sont entretenus par les particuliers, notamment des jardins domestiques dans la plaine ou aux abords du hameau de Châtel, ainsi que des vergers à Landaize.

A noter que l'activité agricole sur les versants du Colombier a en grande partie disparu, en raison de l'expansion du bourg sur les coteaux et des contraintes du relief peu adaptées à la mécanisation de l'agriculture.

Un nombre très faible d'exploitants professionnels (hors alpagistes) travaillent sur Culoz : six exploitants recensés au total, dont trois qui valorisent la plus grande partie des surfaces agricoles de la commune. Deux agriculteurs basés hors de Culoz exploitent la majeure partie des zones de cultures, tandis qu'un viticulteur est basé sur le site de Bel Air.

## CONCLUSIONS :

**L'agriculture a fortement régressé au cours du dernier siècle. L'activité professionnelle se concentre sur des secteurs en retrait du bourg, tandis qu'en périphérie immédiate de ce dernier les espaces sont plutôt entretenus par des particuliers. Ce sont ces derniers espaces qui, le plus, sont susceptibles d'être soumis à la pression de l'urbanisation.**

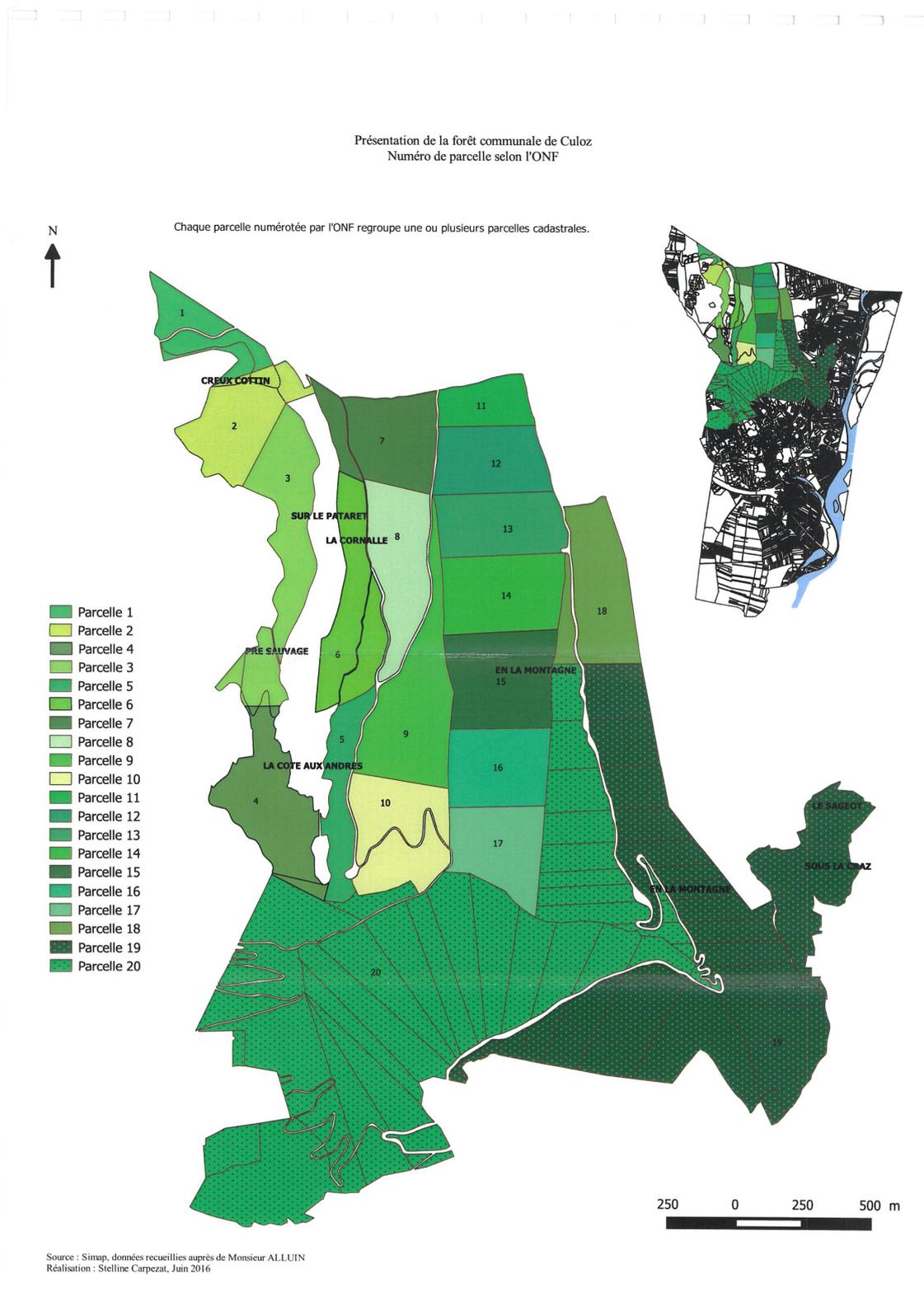
**Il y a également un périmètre de l'AOP viticole qui est questionné par les développements possibles dans les secteurs pavillonnaires des coteaux.**

**L'agriculture doit prendre en compte les très fortes sensibilités environnementales du territoire, liées aux milieux naturels et aux protections existantes, aux périmètres de captage, à la présence des cours d'eau.**

Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune		
2010	2000	1988
3	8	17

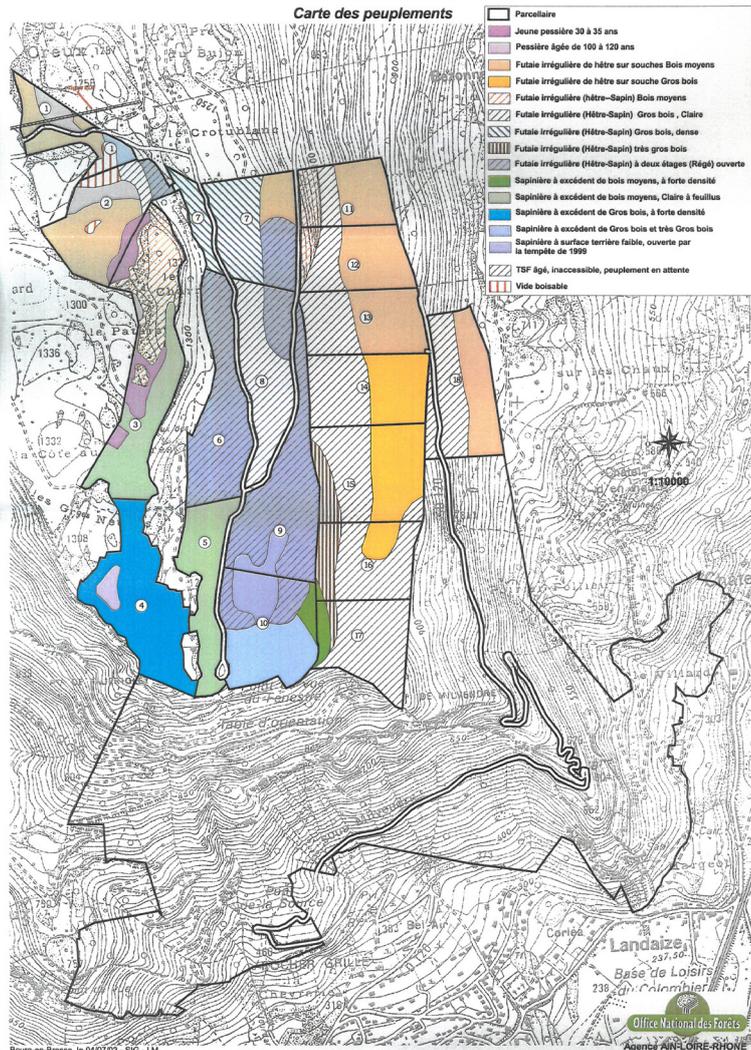
*Comparaison des différents recensements généraux agricoles*

## 3.2.5. Sylviculture



## FORET COMMUNALE DE CULOZ

### Carte des peuplements



Le massif du Grand Colombier fait partie du Bugey Central, région forestière nationale. Le massif relève pour l'essentiel de la gestion de l'Office National des Forêts (O.N.F.). La forêt n'est accessible que sur le plateau et des parties de versants, ce qui représente seulement 50% de sa surface.

La forêt exploitable est située essentiellement au-dessus de 1150 mètres, sur un versant exposé à l'Est. Le restant est constitué de fortes pentes rocheuses en grande partie inexploitable.

La commune possède sa propre réglementation des boisements, mise en place par l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1998.

La forêt exploitée est en grande partie propriété de la commune. La surface de la forêt communale de Culoz est de 455,01 hectares au total. Cette surface est divisée en deux séries :

-La première série, d'une superficie de 226,97 hectares, est gérée et exploitée par l'Office National des Forêts (ONF). Elle est travaillée «en sanitaire» (enlever les abîmés et les secs) ou «en production», activité générant un revenu pour la commune.

-La seconde série, d'une superficie de 228,03 hectares, est soumise au régime forestier, mais en réserve : sous la responsabilité de l'ONF, mais en attente, les parcelles concernées (n°19 et 20) ne sont pas exploitées ni entretenues comme les parcelles de la série n°1.

La commune de Culoz dispose d'un document d'aménagement forestier, renouvelé au 1er janvier 2002 et qui prévoit une gestion jusqu'au 31 décembre 2021, approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2005.

Chaque peuplement est différent selon la parcelle et doit alors être traité de manière différente. Le but de cette gestion est d'amener chaque arbre au diamètre maximum qui correspond à son espèce avant de le prélever. Une gestion durable est de favoriser le renouvellement et la régénération naturels. Un programme de travaux est mené afin d'entretenir les pistes, de remettre des panneaux... La coupe est faite tous les 10 ans.

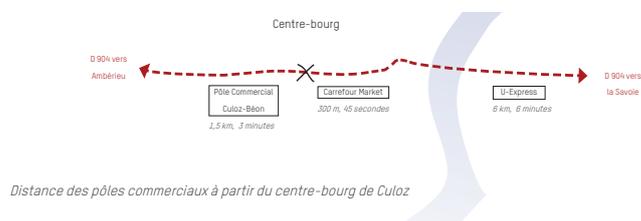
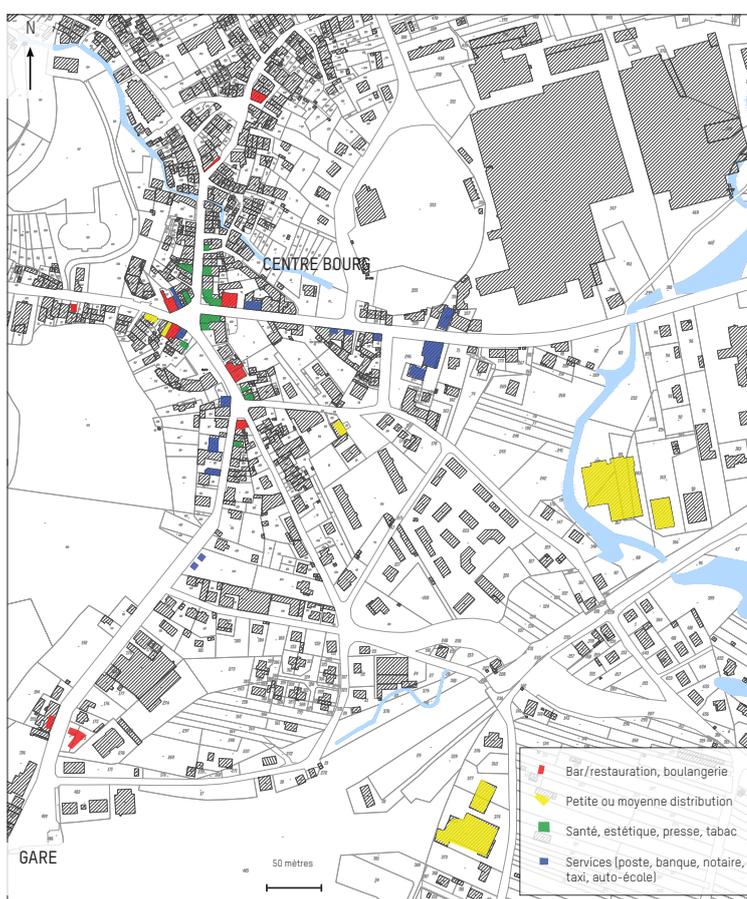
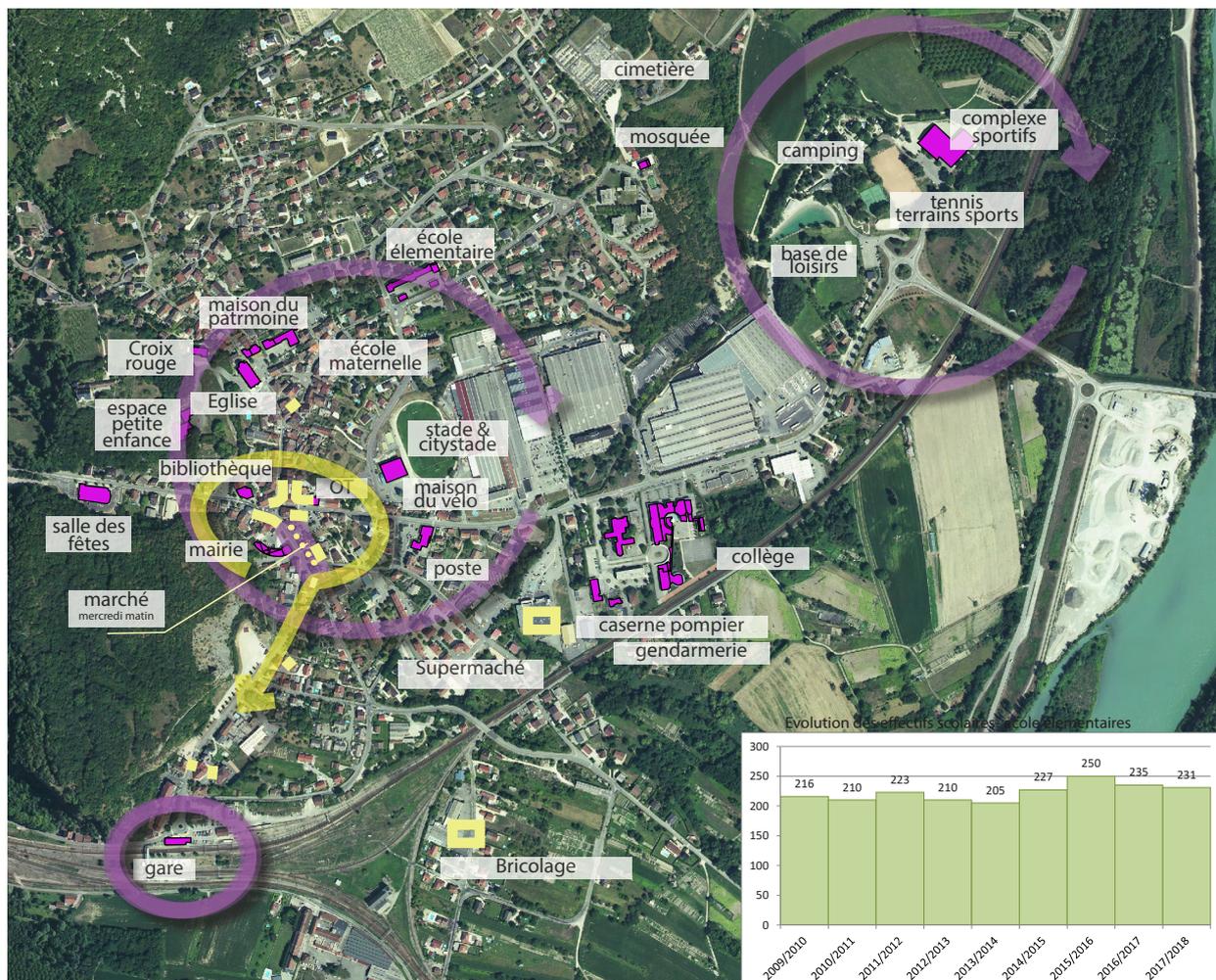
## CONCLUSIONS :

**La commune bénéficie d'une ressource forestière exploitable importante. La gestion durable des forêts et la filière bois contribuent au développement du territoire.**

**Il est également important de prendre en compte les besoins de desserte des massifs forestiers, qu'ils soient publics, privés ou mixtes.**

**L'urbanisation sur les espaces immédiatement attenants à la forêt est également à éviter. Un peuplement forestier est souvent la cause de préjudices importants aux habitants, tels que : ombre portée avec des conséquences sur les âtiments, feuilles dans les chéneaux, chutes d'arbres, ...**

## 3.2.6. Equipements et services



Source : CAUE, diagnostic cœur de village «Culoz 2025»

## EQUIPEMENTS SUR CULOZ

### Equipements administratifs :

- 1 mairie
- 1 poste
- 1 gendarmerie
- 1 caserne de pompiers
- 1 gare
- 1 office de tourisme

### Equipements scolaires et parascolaires :

- 1 collège
- 1 école élémentaire
- 1 école maternelle
- 1 halte garderie
- 1 restaurant scolaire

### Equipements scolaires et parascolaires :

- 1 bibliothèque
- 1 salle des fêtes
- 1 maison du Patrimoine
- 1 centre social
- 1 local pour la Croix Rouge
- 1 local pour le 3e age
- 1 foyer d'urgence et un centre d'accueil des réfugiés
- 1 église et une chapelle
- 1 mosquée

### Equipements sportifs :

- 2 terrains de football engazonnés
- 1 terrain de football en stabilisé
- 1 site de baignade
- 1 terrain de beach volley
- 2 courts de tennis couverts
- 2 courts de tennis extérieurs
- 2 gymnases
- 3 city stades
- 2 boulodromes
- 1 parcours santé

### Infrastructures et assainissement :

- Approvisionnement unique par le captage d'eau potable de Culoz
- Deux stations d'épuration
- Pas de réseau numérique très haut débit

## 2.2.5.1. Equipements

Culoz a un niveau d'équipement en adéquation avec son positionnement de polarité.

Il n'y a pas de pôle regroupant les équipements. Ces derniers sont répartis de manière relativement homogène dans un rayon de 500 mètres. En entrée de ville à l'Est se trouve la base de loisirs, le camping et un pôle sportif.

A l'exception de la gendarmerie, la commune n'a pas de besoins à court terme de nouveaux équipements :

-Equipements scolaires de la maternelle et de l'élémentaire : toutes les classes sont occupées, mais les effectifs sont stables et, le cas échéant, il est possible de conforter les équipements existants sur site. Le restaurant scolaire est toutefois saturé.

-La crèche a un bon taux de remplissage (32 places occupées pour 36 disponibles), qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.

Il est prévu de déplacer la gendarmerie au quartier du Péage, compte tenu de la vétusté du site actuel et afin d'être en mesure d'accueillir une brigade entière.

### CONCLUSIONS :

**La commune a un niveau d'équipements élevé, et une offre bien répartie autour du centre bourg. L'enjeu est de maintenir cette offre dans de bonnes conditions de fonctionnement, le CAUE indiquant toutefois un manque d'équipements culturels. Le devenir du site actuel de la gendarmerie doit être questionné.**

**La commune n'accueille pas encore le très haut débit, ce qui peut être un frein pour son développement économique.**

## 2.2.5.2. Commerces et services

Les commerces et services sont répartis sur trois pôles :

-le centre bourg regroupe un large éventail de commerces de proximité, y compris des commerces spécialisés. L'offre a été récemment confortée par la décision de créer en 2019 une maison de santé. Sur les 30 commerces présents, 17 font partie de l'Union des commerçants de Culoz. La densité commerciale est forte à proximité de la place Louis Mathieu (RD904), avec une certaine diffusion en direction de la gare et du village (Vieux Bourg). Le centre bourg accueille également un marché hebdomadaire.

-La petite zone commerciale de l'avenue Jean Falconnier comprend un supermarché. A la différence des zones du même type, elle est proche du centre bourg, bien que son aménagement privilégie la voiture plutôt que l'interaction avec son environnement bâti.

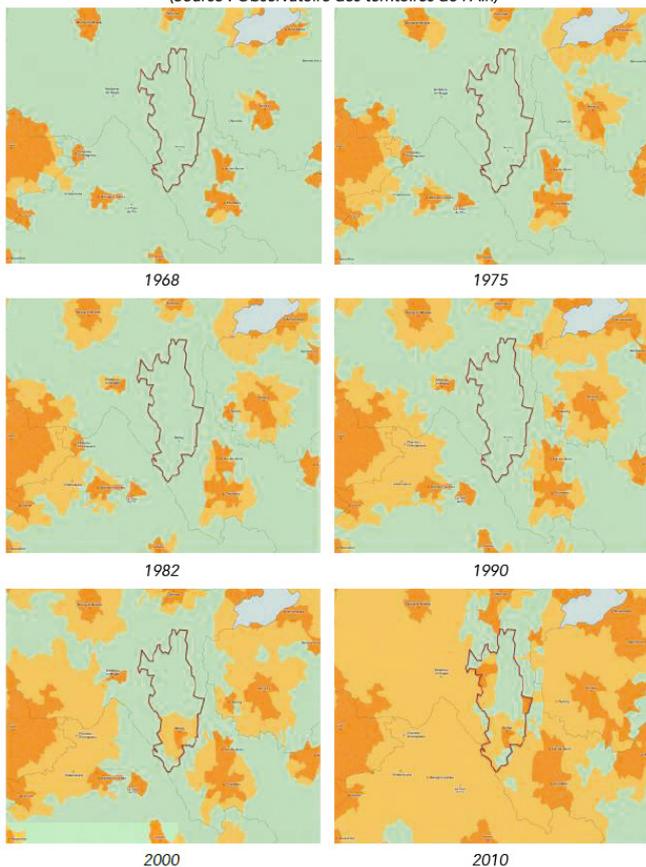
-La zone commerciale de Béon-Culoz : zone plus «classique», caractérisée par sa situation périphérique, lié aux flux automobiles.

**CONCLUSIONS : les besoins de confortement du commerce en centre bourg sont importants. Ils portent sur l'amélioration des devantures et de l'accessibilité, mais la dynamique commerciale dépend surtout de l'aire de chalandise, d'où une certaine vigilance à avoir vis-à-vis du développement commercial en périphérie.**

## 3.2.7. Démographie et population

### Des influences extérieures qui se dessinent

(Source : Observatoire des territoires de l'Ain)

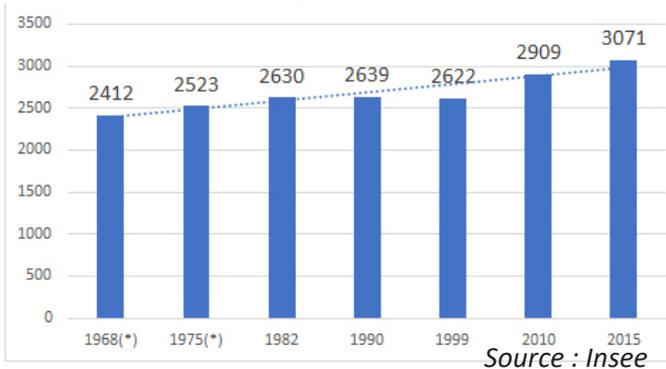


-Une accélération de la croissance démographique constatée depuis 2006 à l'échelle du SCoT du Bugey, notamment sur les bassins du Valromey et du bassin de Belley, alors que la croissance était ralentie jusque-là.

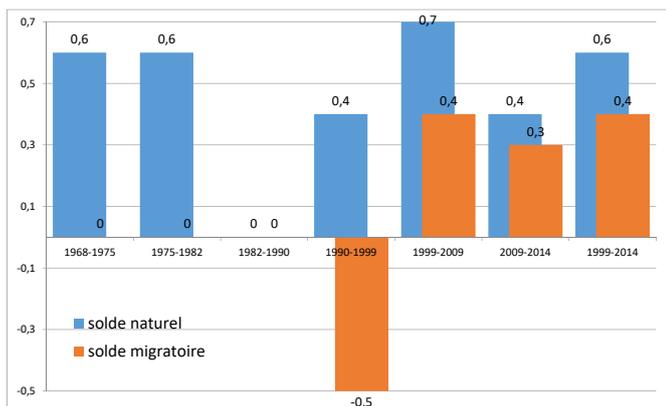
-Un phénomène démographique lié à l'arrivée de nouveaux habitants issus du desserrement des agglomérations de Chambéry, de la Métropole lyonnaise (et plus largement du territoire du Bugey côtière plaine de l'Ain), d'Aix les Bains, de Genève-Annemasse

-Avec pour conséquence une périurbanisation marquée des secteurs de plaine, bien que Culoz apparaisse encore comme un espace urbain au sein d'un environnement rural.

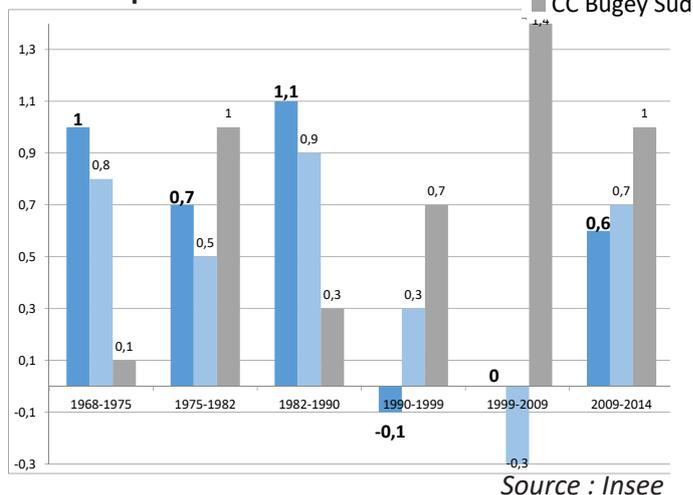
### La croissance démographique à Culoz...



En moyenne depuis 1968 : moins de 14 habitants / an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 28 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 1990 : les pôles urbains étaient attractifs et la croissance régulière, alors que les communes rurales connaissent des croissances très modérées

-les décennies 1990-2010 marquent une rupture : les communes rurales progressent plus rapidement que les pôles de Culoz et Belley

-depuis 2009, les pôles urbains ont de nouveau une croissance positive mais qui reste fragile et en deçà du rythme à l'échelle de la CCBS (communauté communes Bugey Sud)

### **3.2.7.1. Développement démographique**

La croissance démographique à Culoz est lente depuis les années 1960. Le dynamisme démographique des 15 dernières années alimente la croissance des communes périurbaines du Bugey Sud plutôt que les villes de Culoz et de Belley, d'autant plus que l'augmentation démographique à Culoz est majoritairement tributaire du solde naturel.

Culoz cumule des effets :

-d'attractivité pour les ménages modestes, ou pour des actifs s'éloignant des agglomérations savoyardes et suisses

-de desserrement notamment en raison de l'installation dans les communes rurales environnantes de ménages et d'actifs culозиens.

#### **CONCLUSIONS :**

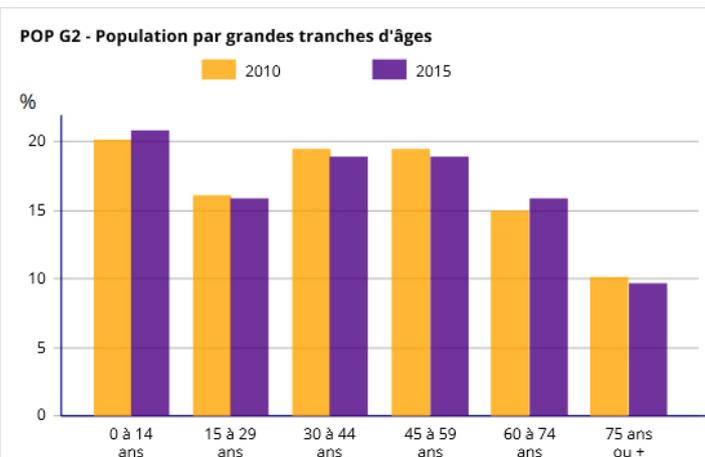
**La commune doit retrouver les conditions d'une croissance démographique à la hauteur de son statut de pôle urbain, afin de conforter la population au plus près des commerces, services, équipements, emplois et transports.**

**Tout l'enjeu est de s'adapter aux besoins locaux pour éviter un départ de certains ménages et de bonnes conditions d'habitat pour ceux qui restent, tout en valorisant l'amorce d'attractivité du territoire pour des ménages extérieurs.**

## Une commune touchée par le phénomène de vieillissement, malgré une forte proportion de jeunes

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.

	Indice de jeunesse						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Culoz	3,5	2,6	3,1	2	1,5	1,4	1,2



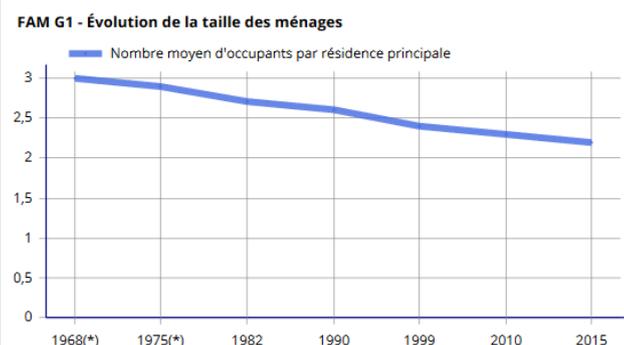
Source : Insee

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 a diminué plus vite que sur Belley ou à l'échelle de la CCBS.

- 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.

## Une taille des ménages en diminution



Source : Insee

La diminution de la taille des ménages est marquée jusqu'à atteindre 2,2 personnes par foyer. Les ménages familiaux restent les plus nombreux, mais diminuent en proportion au profit de la croissance des ménages d'une personne ou sans famille (colocation). Il y a également une augmentation des familles monoparentales.

## FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
<b>Ensemble</b>	<b>1 330</b>	<b>100,0</b>	<b>1 232</b>	<b>100,0</b>	<b>2 940</b>	<b>2 764</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>490</b>	<b>36,8</b>	<b>428</b>	<b>34,7</b>	<b>490</b>	<b>428</b>
Hommes seuls	240	18,0	204	16,6	240	204
Femmes seules	250	18,8	224	18,2	250	224
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>25</b>	<b>1,9</b>	<b>8</b>	<b>0,6</b>	<b>75</b>	<b>24</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>815</b>	<b>61,3</b>	<b>796</b>	<b>64,6</b>	<b>2 375</b>	<b>2 312</b>
Un couple sans enfant	355	26,7	376	30,5	725	772
Un couple avec enfant(s)	330	24,8	344	27,9	1 290	1 356
Une famille monoparentale	130	9,8	76	6,2	360	184

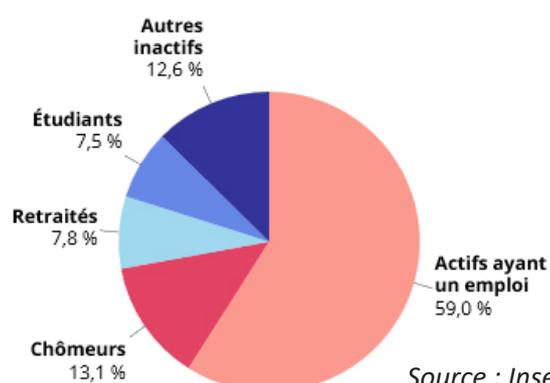
Source : Insee

## Revenus des ménages

Année 2014	Culoz	Belley	CCBS
<b>Nombre de ménages fiscaux</b>	1243	3968	12197
<b>Part des ménages fiscaux imposés</b>	53,5	51,1	56,2
<b>Médiane du revenu disponible par unité de consommation</b>	19016,5 €	18563,0 €	20008,7 €
<b>Taux de pauvreté</b>	15,7%	18,6%	13,3%

Source : Insee-DGFIP

## Des actifs ayant un emploi en diminution parmi les 15/64 ans (62,4% en 2009) et un taux de chômage en progression



Source : Insee

### **3.2.7.2. Caractéristiques de la population**

Culoz se caractérise par une population familiale. La population est également touchée par le phénomène de vieillissement, lié à une progression de la proportion des plus de 60 ans. Les familles monoparentales sont en augmentation.

La taille des ménages est relativement faible, et s'inscrit dans la moyenne de la Communauté de Communes du Bugey Sud (CCBS).

La population se caractérise par des revenus fragiles. La commune constate également une paupérisation de certains ménages (indicateur : quotient familial pour la restauration scolaire). Le taux de chômage des 15-64 ans est par ailleurs en nette progression.

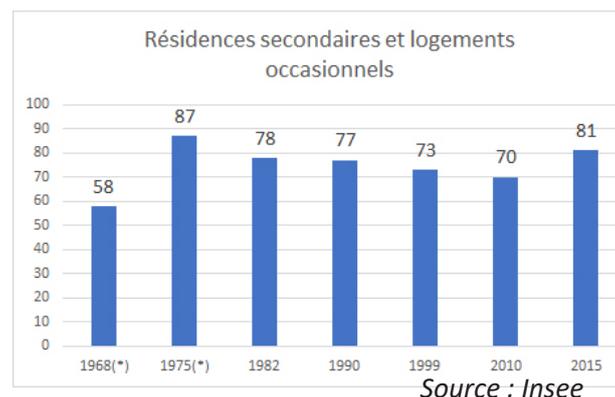
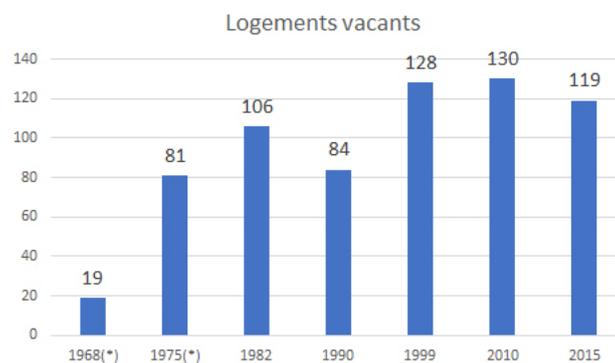
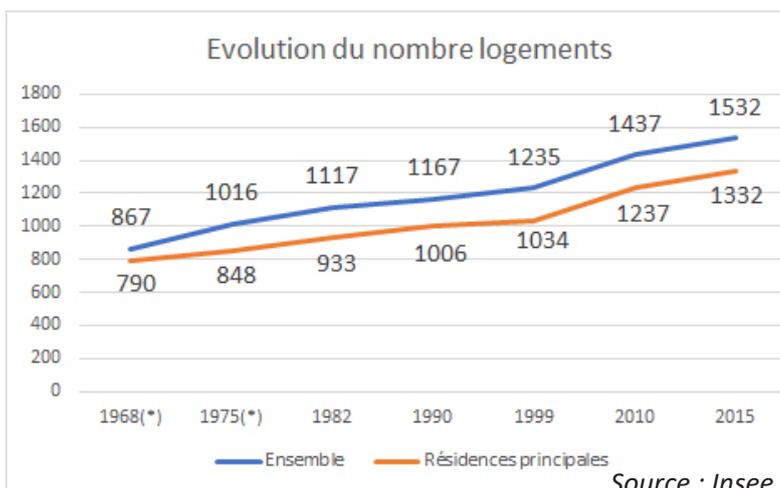
#### **CONCLUSIONS :**

**La diminution de la taille des ménages induit des besoins endogènes en logements croissants.**

**La réduction de la taille des ménages et le vieillissement entraînent une sous-occupation des logements et génèrent de nouveaux types de besoin. Il y a par ailleurs un enjeu de maintien sur la commune des jeunes actifs en début de parcours résidentiel, et de confortement de l'accueil des familles.**

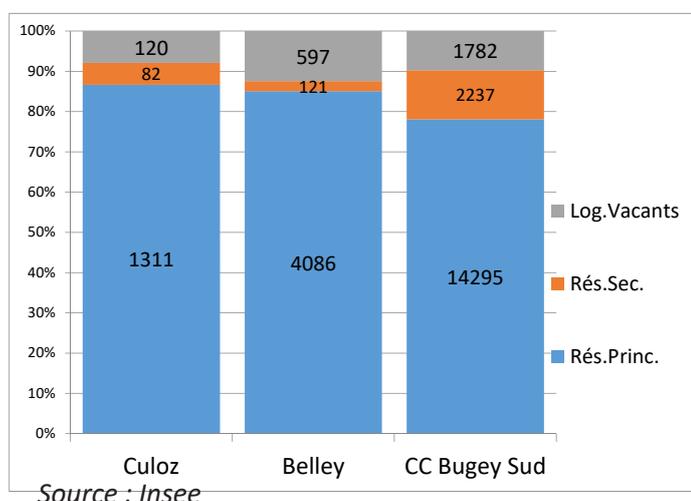
**Il y a également un enjeu de créer les conditions nécessaires à l'accueil d'une population diversifiée à Culoz, les ménages les plus solvables qui s'installent plus facilement dans les communes périurbaines de la CCBS, ainsi que les ménages modestes.**

## 3.2.8. Habitat



Culoz atteint en 2015 un parc de logements de 1532 unités. La croissance du parc est modérée avec un rythme moyen de moins de 20 logements par an. On note toutefois un regain de la croissance du parc qui était très modérée au cours des décennies 1980/1990 (moins de 10 logements par an). La vacance est en baisse.

Alors que les résidences secondaires ont tendance à diminuer à l'échelle de la communauté et sur Belley (entre 1999 et 2014, -1% et -2,6%), leur nombre augmente à Culoz.



Le parc de logements de Culoz est composé en 2015 de :

- 86,9% de résidences principales
- 5,3% de résidences secondaires et logements occasionnels
- 7,8% de logements vacants.

Une comparaison avec Belley et la communauté de communes (recensement Insee 2014) indique que la proportion de résidences principales est supérieure à celle des deux autres collectivités en raison d'une vacance plus faible qu'à Belley et d'une proportion du résidentiel secondaire moins importante que dans la communauté de communes.

### Une dynamisation nécessaire de la production de logements

OBJECTIFS SCOT	2015 (Insee)	Evolutions	2036
Population	3071	+789 (1,2% / an)	3860
Logements	1332	+605 (1,9% / an)	1937

EVALUATION COMPARATIVE	Evolution 1999-2015	Evolution 2016-2036
Population	+449	+789
Taux de croissance annuel	+1%	+1,2%
Logements (RP)	+298	+605
Taux de croissance annuel	+1,6%	+1,9%

Le SCOT prévoit de recentrer le développement sur les principales villes du Bugey. Le rythme de production de logements doit passer d'une moyenne inférieure à 20 logements par an entre 1999 et 2015 à près d'une trentaine de logements par an, soit une augmentation de plus d'un tiers.

### **3.2.8.1. Développement de l'habitat**

Le parc de logements de 1532 unités se caractérise par une croissance modérée, ainsi qu'une vacance plutôt faible raisonnable pour la fluidité du marché. Le parc de résidences secondaires est par contre en hausse.

L'analyse des permis de construire accordés entre 2008 et 2017 corrobore globalement les données Insee, avec une moyenne de près de 16 logements par an.

A noter que la commune n'est pas située dans un périmètre de Programme Local de l'Habitat. Le Département élabore un Plan Départemental de l'Habitat.

#### **CONCLUSIONS :**

**Peu de logements ne sont pas affectés aux résidences principales : la croissance des résidences principales est à programmer dans les logements à construire.**

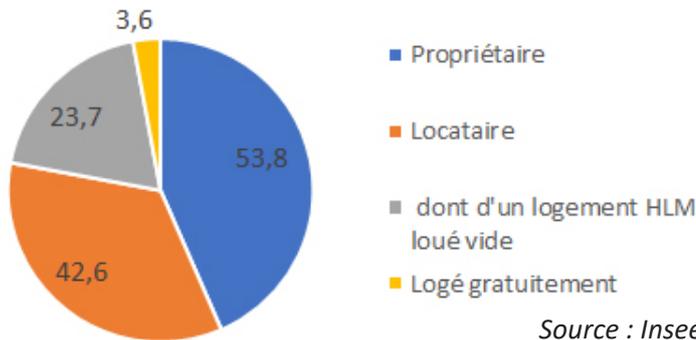
**Au regard des orientations du SCOT, l'enjeu va être d'augmenter de plus d'un tiers le rythme de développement de l'habitat.**

**Les efforts pour remobiliser le parc de logements vacants doivent être poursuivis, avec 15 à 30 logements mobilisables afin de rester autour de 6-7% du parc de logements nécessaire à la fluidité et à l'entretien du parc. Cette mobilisation se fera très vraisemblablement dans le parc ancien.**

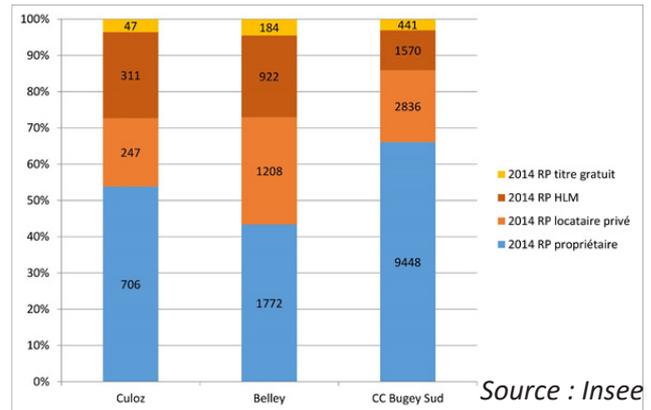
**Le phénomène de croissance des résidences secondaires est à interroger.**

## Un parc de résidences principales diversifié

### Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : Insee

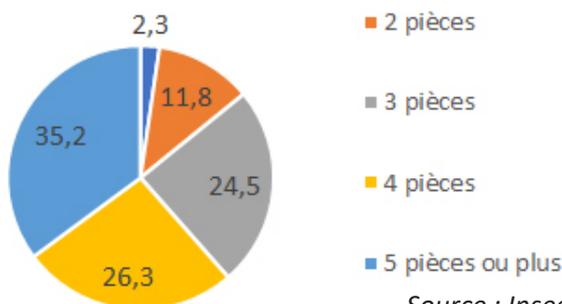


Source : Insee

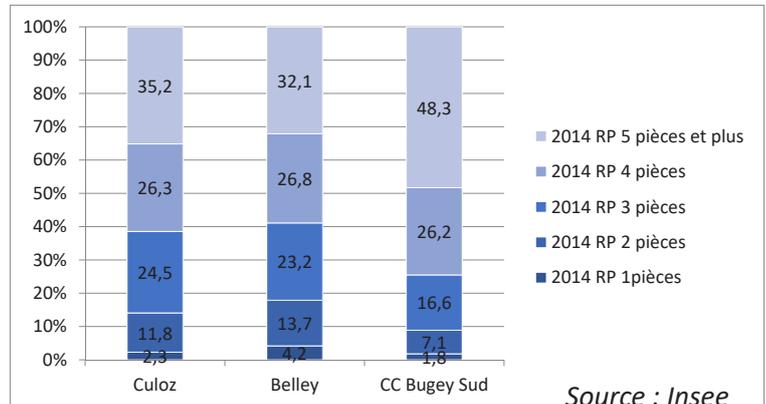
A Culoz, les résidences principales sont occupées à 53,8% par leur propriétaire. Le parc locatif représente 42,6% des résidences principales, dont 23,7% en locatif social. Ce taux de locatif social est honorable sur une commune qui n'est pas concernée par les obligations de logement social de la loi SRU. Sur la communauté de communes, le logement locatif est globalement bien représenté dans les pôles urbains, où se concentrent les équipements et services.

### ... mais pas forcément en corrélation avec la population des ménages

### Résidences principales selon le nombre de pièces



Source : Insee

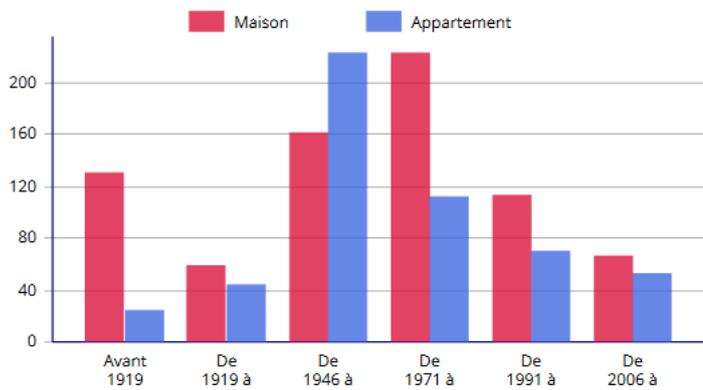


Source : Insee

La taille des ménages a diminué à Culoz pour atteindre 2,2 personnes par foyer. On note une progression nette des familles monoparentales, des couples sans enfants et des ménages d'une seule personne. Or, le parc de logements reste dominé sur Culoz par les grands logements de 4 pièces ou plus, qui représentent un peu moins de 62% du total.

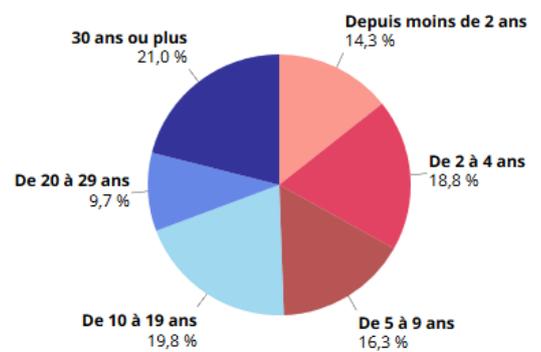
### Des besoins de renouvellement du parc

#### LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Source : Insee

#### LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015



Source : Insee

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

Une certaine diversité du parc de logements permet toutefois d'avoir un renouvellement de population raisonnable (similaire au niveau constaté dans l'Ain).

### 3.2.8.2. Caractéristiques des logements

La commune offre 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).

Précision : selon les dernières données au 1er janvier 2016, le parc locatif social serait de 352 logements, pour une proportion de 27,3% des résidences principales.

Le parc est toutefois composé de grands logements et à une tendance à la production de maisons, alors que le nombre d'occupants par résidence principale diminue.

#### CONCLUSIONS :

**La diversification de l'habitat doit se faire sur la typologie des logements : renforcer le parc de logements de 1 à 3 pièces.**

**L'offre locative privée pourrait être encore confortée pour faciliter le renouvellement de la population.**

**Des typologies de logements doivent être trouvées en adéquation avec les attentes du marché tout en étant plus économes en foncier (formes intermédiaires).**

**Dynacité / bailleur principal sur Culoz (données 31.03.18)**

Patrimoine : 286 logements dont 93.01% en collectifs et 6.99% en individuel

Répartition par typologie : une forte prédominance des T3 (131 unités, 45.8% du patrimoine) suivi des T4 (82 unités, 28.67%)

vacance : 14 logements

Demande : 71 demandes, essentiellement pour des T2 au T4, idem pour les demandes à l'échelle de la CCBS

### 3.2.8.3. Le parc locatif social

Le parc locatif social est particulièrement important. Le SCOT prévoit toutefois de modérer la proportion du locatif social, qui doit descendre à 23% du parc total.

Le parc locatif social est ancien et peu diversifié : une surreprésentation du collectif, des grands logements, et à 100% en PLUS chez Dynacité. La commune constate une demande portant surtout sur les T3. La demande en T1 ou T2 reste très ponctuelle.

Le parc social se caractérise par une très faible vacance et une rotation réduite. Si l'on se réfère au bailleur principal (Dynacité), la vacance n'est pas significative, la demande élevée.

La commune accueille également des logements d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile.

Culoz n'a pas de maison de retraite (EHPAD), la commune d'Artemare ayant été privilégiée pour accueillir ce type de logements. Quelques logements pour personnes âgées autonomes sont au-dessus de la bibliothèque.

#### CONCLUSIONS :

**Les besoins de renouvellement du parc locatif social sont importants, afin d'améliorer les logements actuels, et de développer de nouveaux types d'offres alternatives au logement collectif, qui reste très dominant.**

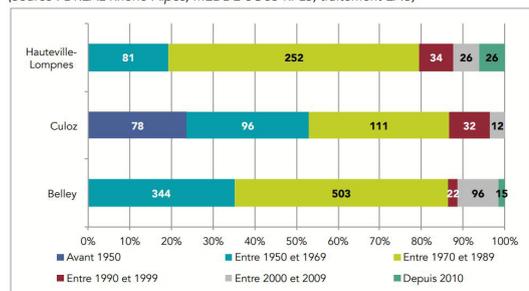
**Des cas spécifiques doivent être réinterrogés :**

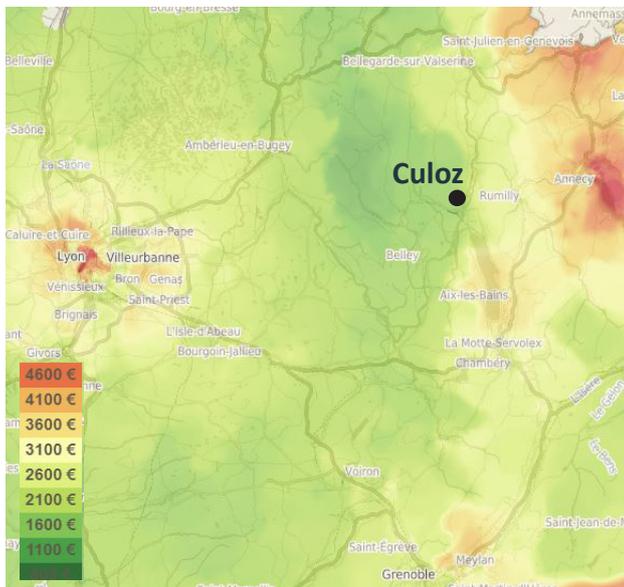
**-la cité SNCF, «figée» comme bâti témoin alors que d'importants besoins d'amélioration sont recensés (faible insonorisation des logements, espaces extérieurs «vides»).**

**Le PLU doit sur des secteurs stratégiques mobiliser les outils permettant de prévoir du logement social.**

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

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



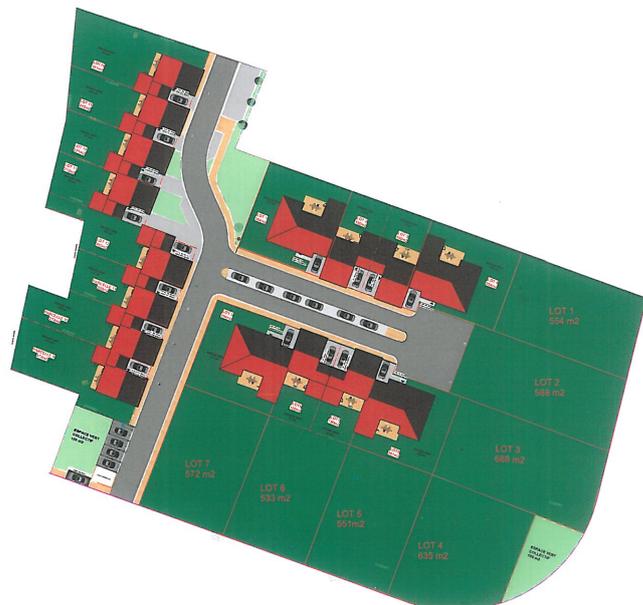


Source : Efficity mars 2018

Prix au m <sup>2</sup> Source notaires	CCBS	CA Grand Lac
Appartements anciens	1360 €	2740 €
Maisons anciennes	1390 €	2640 €
Terrains à bâtir	40 €	140 €

Prix au m <sup>2</sup> Source comparateurs immobiliers (Culoz)	Maisons	Appartements
Meilleursagents.com	1465 €	1363 €
Netvendeur	1634 €	1046 €
Drimki.fr	2282 €	2047 €
LaCoteImmo	1488 €	1280 €
Efficity	1320 €	1410 €

Annonces location (source agences)	Prix	Prix / m <sup>2</sup>
Appartement 70 m <sup>2</sup>	634 € CC	9 €
Appartement 88 m <sup>2</sup>	591 € CC	7 €
Appartement 31 m <sup>2</sup> RDC d'une maison	475 € CC	15 €
Appartement 32 m <sup>2</sup>	350 € CC	11 €



Projet de lotissement du Péage (Architectures Barillot SARL)

**Exemples de logements actuellement réalisés :**



Immeuble collectif de 33 logements



Projet de réalisation de 18 logements collectifs dans un ancien immeuble de bureaux



Logements individuels dans la plaine

### 3.2.8.4. Le marché du logement

Culoz se caractérise par un marché immobilier très détendu et des coûts faibles (commune classée en zone C «non tendue» selon l'arrêté du 1er août 2014), alors même que la commune est en limite des départements de la Savoie et de la Haute Savoie.

Une analyse plus détaillée des offres de prix montre que, si les prix moyens sont bas, de forts écarts peuvent s'observer, pouvant aller de 1000 € / m<sup>2</sup> à l'achat pour certains appartements en centre bourg jusqu'à 2000 € ou plus de 2500 € / m<sup>2</sup> pour des logements individuels avec terrains ou des appartements d'un certain niveau.

A noter que le parc pavillonnaire ancien, important, a une valeur à la vente souvent surestimée parce que les besoins d'amélioration et de réhabilitation sont sous-évalués.

La commune a mené au cours des dix dernières des opérations de logements pour lesquelles elle a rencontré des difficultés de commercialisation :

- immeuble collectif de 33 logements avenue de la Gare. Initialement envisagé pour accueillir de l'accession à la propriété, le programme a dû évoluer pour accueillir en partie du locatif social.

- Le lotissement du Péage (aménagement en cours) : le projet initial de 30 logements, dont un immeuble collectif de 14 logements et de l'habitat groupé, a évolué en un programme mixte de 24 logements comportant des maisons jumelées et des lots individuels à bâtir.

La compréhension des causes de ces difficultés de commercialisation est importante pour établir le projet de PLU :

- une offre inadaptée au regard de la demande, orientée soit vers du pavillonnaire en accession soit vers du collectif social?

- un problème dans le mode de commercialisation, notamment une démarche de VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) peu usuelle à Culoz?

- la localisation du programme et l'environnement immédiat (exemple de l'immeuble collectif avenue de la Gare : impacts négatifs liés à l'ombre de la falaise, aux bruits des trains, à l'absence de parc...)?

A noter qu'un projet privé de 18 logements collectifs en accession à la propriété est en cours dans le cadre de la transformation d'un ancien immeuble de bureaux à proximité de la gare.

#### CONCLUSIONS :

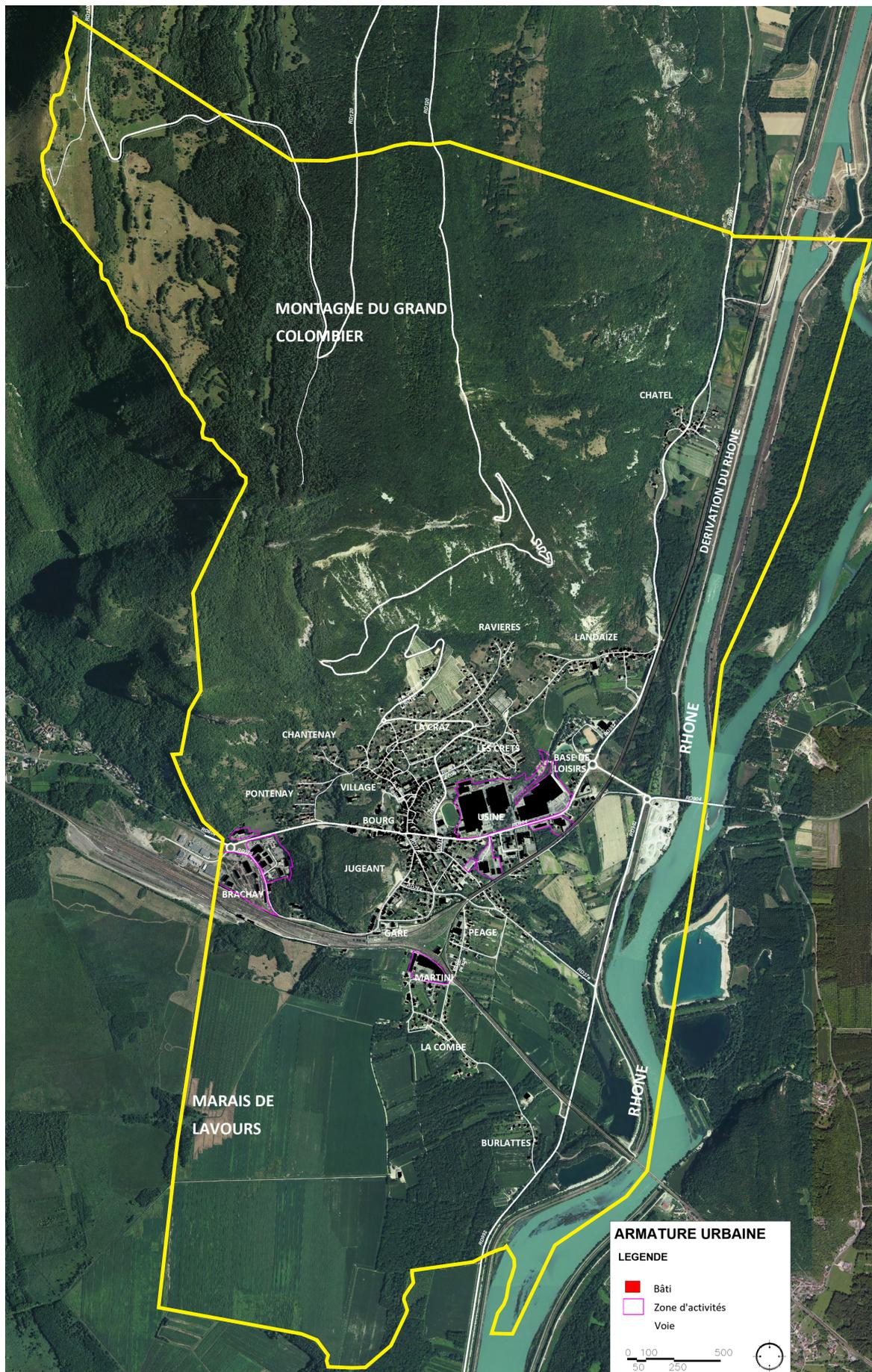
**L'étude du marché confirme la diversité des besoins et des situations sur Culoz. L'offre doit donc s'adapter à cette diversité tout en trouvant son positionnement au contact du sillon alpin où le prix du logement devient particulièrement élevé.**

**L'enjeu est de concilier une offre de logements adaptée aux besoins en termes de taille, de mode d'accès, de typologie (maisons, appartements), mais également de proposer une qualité de l'habitat en tenant compte de l'agencement des espaces privatifs et collectifs, de la localisation par rapport aux commerces et services, de la qualité de l'environnement immédiat.**

**Les trois quarts des logements ayant été créés à l'initiative du privé ces dix dernières années, le PLU aura un rôle d'encadrement et d'orientation, tout en prenant en compte les réalités du marché.**

## 3.3. Armature territoriale et urbaine

### 3.3.1. Armature des espaces urbanisés et naturels



L'armature territoriale de Culoz se compose de quatre entités bien identifiées : le bourg, la plaine, la montagne du Colombier, le mollard Jugeant. Ce qui frappe au premier regard sur la commune de Culoz est que le site s'impose fortement dans le paysage. Un ensemble d'évènements visuels mettent en scène ce paysage : la traversée du Rhône, le Grand Colombier qui s'impose au regard et offre un des plus beaux panoramas des Alpes, les vues étendues sur la plaine et les montagnes environnantes. De plus, l'histoire riche de Culoz a produit des strates de développement urbain et d'occupation de l'espace très différenciées.

Localisés initialement au bas des pentes du Colombier, le bourg et les hameaux se sont progressivement étendus sur les coteaux et dans la plaine. La voie ferrée forme aujourd'hui la limite fonctionnelle et paysagère perçue comme étant également celle du bourg.

Le village correspond à la partie la plus ancienne de Culoz, regroupée autour de l'église et sous le château de Montvéran, maison forte construite probablement au XVème siècle. Le village est situé au début des pentes du Colombier, hors de portée des divagations du Rhône dans la plaine. Culoz est alors un village vivant de l'agriculture et de la viticulture.

A partir du XIXème siècle, le milieu physique évolue avec l'endiguement du Rhône en 1842, puis la construction de la voie ferrée. Le bourg se développe vers la plaine le long du nouvel axe créé par le franchissement du Rhône (RD904) puis en direction de la gare. Jusqu'au milieu du XXème siècle, cette extension urbaine se fait sous forme de fronts bâtis, ou par un bâti plus hétéroclite autour de la gare.

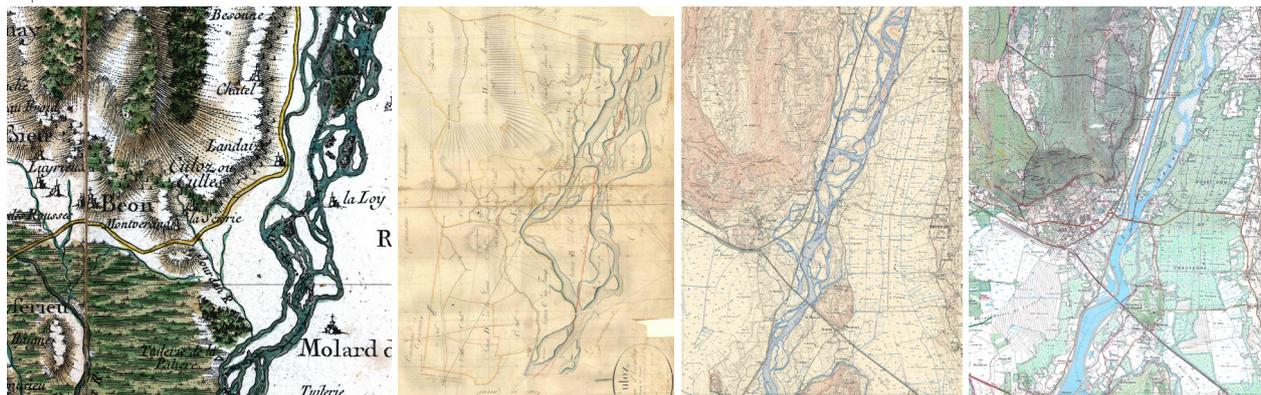
A partir du milieu du XXème siècle, la commune connaît un nouveau développement avec l'installation dans les années 1930 de l'usine CIAT. Culoz devient une cité industrielle et connaît une extension urbaine résidentielle importante, sous forme de nouveaux quartiers pavillonnaires et d'ensembles de logements collectifs. A partir des années 1980, l'urbanisation se poursuit par densification et restructuration de certains tissus bâtis, mais tend également à se poursuivre dans des secteurs plus excentrés. Les coteaux agricoles du Colombier ont en grande partie disparu au profit du développement urbain ou de l'extension de la forêt.

## CONCLUSION :

**L'évolution de Culoz est étroitement liée à son milieu physique et à certains aménagements structurants qui ont été des leviers de développement : l'endiguement et le franchissement du Rhône, la voie ferrée, l'usine CIAT. L'enjeu de l'évolution de Culoz est d'identifier les leviers futurs de développement, en s'inscrivant dans un nouveau contexte qui est la prise en compte de l'environnement et du patrimoine.**

### Evolution de Culoz du 17e siècle à nos jours

Culoz au 17e siècle (carte de Cassini), avant l'arrivée du chemin de fer (cadastre napoléonien), après l'arrivée du chemin de fer (cartelIGN datée de 1944), et aujourd'hui : le chemin de fer est construit avant le pont routier, jusque là des bac permettaient de traverser le Rhône. La modification du cours naturel du Rhône a fait disparaître les nombreuses îles qui arrivaient au pied de Culoz. La voie ferrée a coupé Culoz de son lien vers le Rhône.

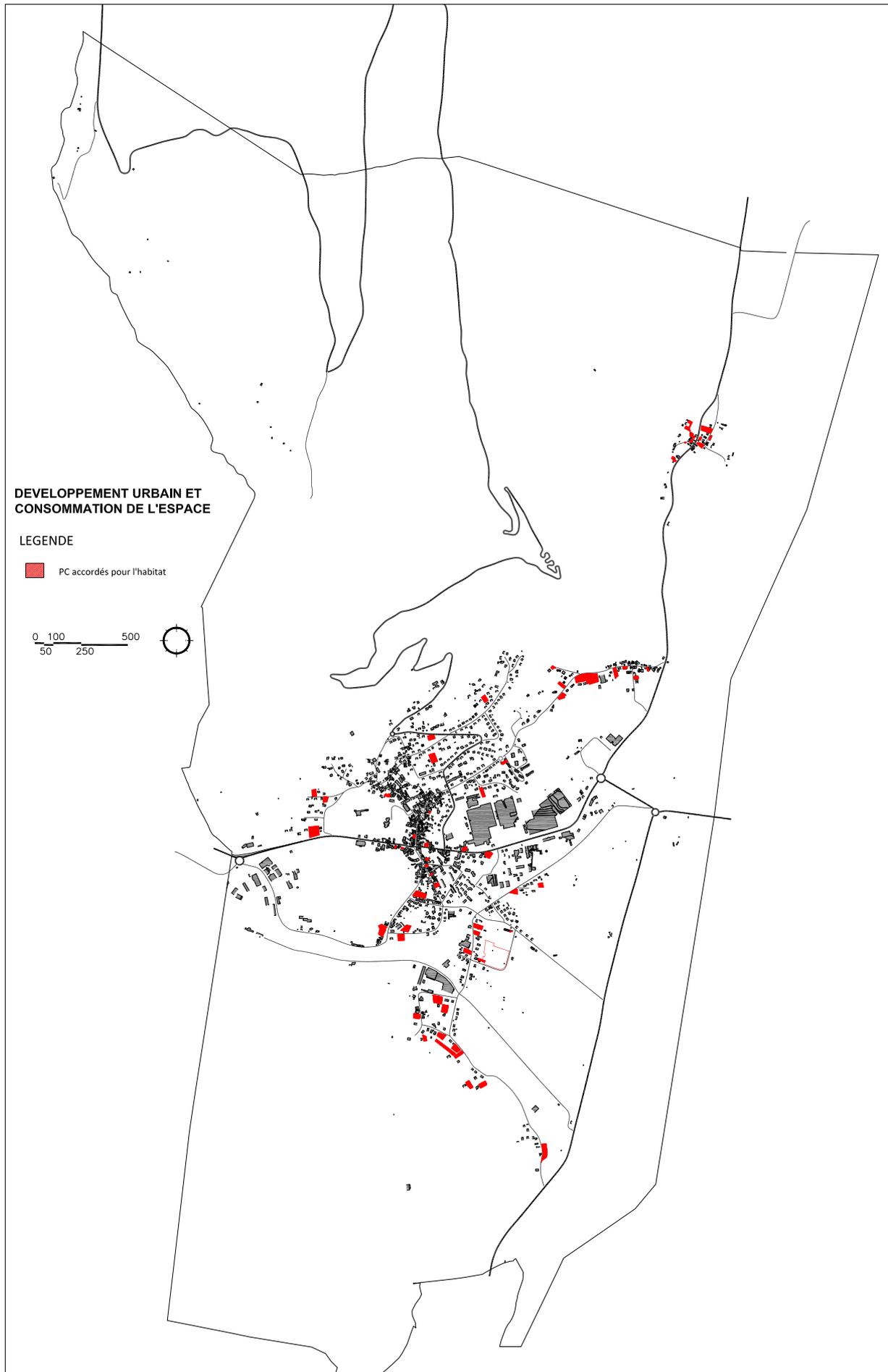


Phases successives d'évolution du bourg : Le vieux bourg début 19e siècle, développement vers la gare en 1937 [cité PLM], puis autour de la CIAT en 1963 jusqu'à aujourd'hui.



Source : diagnostic coeur de village «Culoz 2025», CAUE

### 3.3.2. Développement urbain récent



PC accordés	TOTAL
Le bourg	98
La Plaine	27
Landaize	14
Châtel	10
Montée du Château	8
<b>Total</b>	<b>157</b>

PC accordés	Réhabilitation	Neuf	TOTAL
2008	3	15	18
2009	7		7
2010	8	15	23
2011	2	46	48
2012	3	11	14
2013	1	3	4
2014	2	4	6
2015	4	4	8
2016			
2017	23	6	29
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>104</b>	<b>157</b>

157 logements ont été autorisés au cours des dix dernières années (2008-2017), soit une moyenne de 16 logements par an. Cette moyenne devrait se maintenir en 2018-2019, avec notamment la construction des logements issus du lotissement du Péage, projet de 24 logements dont 8 en locatif social.

Les types d'opérations recensées sont :

-les **réhabilitations de logements**. Le logement collectif s'est principalement réalisé par renouvellement urbain, avec deux grosses opérations : un immeuble de 33 logements avenue de la Gare, issu d'une opération de démolition-reconstruction (inscrit dans la catégorie «neuf»), ainsi qu'un projet en cours de transformation d'un ancien immeuble de bureaux en 18 logements à proximité de la gare. Il existe également une certaine dynamique dans les hameaux anciens de Landaize et de Châtel, par réhabilitation de bâtisses anciennes ou par changement de destination de granges. Il faut également souligner une dynamique spécifique de réhabilitation plus diffuse, par transformation d'une annexe ou d'un garage, ou d'une partie d'une habitation, qui se rencontre notamment dans le bourg.

-L'**habitat pavillonnaire**, principalement dans les secteurs plus excentrés où se trouvent des terrains libres (La Combe et Burlattes dans la plaine, Landaize, Châtel, montée du Château).

La dynamique du renouvellement urbain et la réalisation de logements collectifs a pour conséquence une densité moyenne élevée de 28 logements par hectare, soit 350 m<sup>2</sup> de surface consommée par logement. En ne prenant en compte que les constructions neuves (104 unités), la densité moyenne est de 24 logements par hectare, soit 415 m<sup>2</sup> de surface consommée par logement.

Le bourg a un développement limité comparativement à sa taille, puisque le tiers des logements ont été créés dans des secteurs éloignés du centre. Les opérations de renouvellement urbain ont été nécessaires à la réalisation de logements dans le bourg.

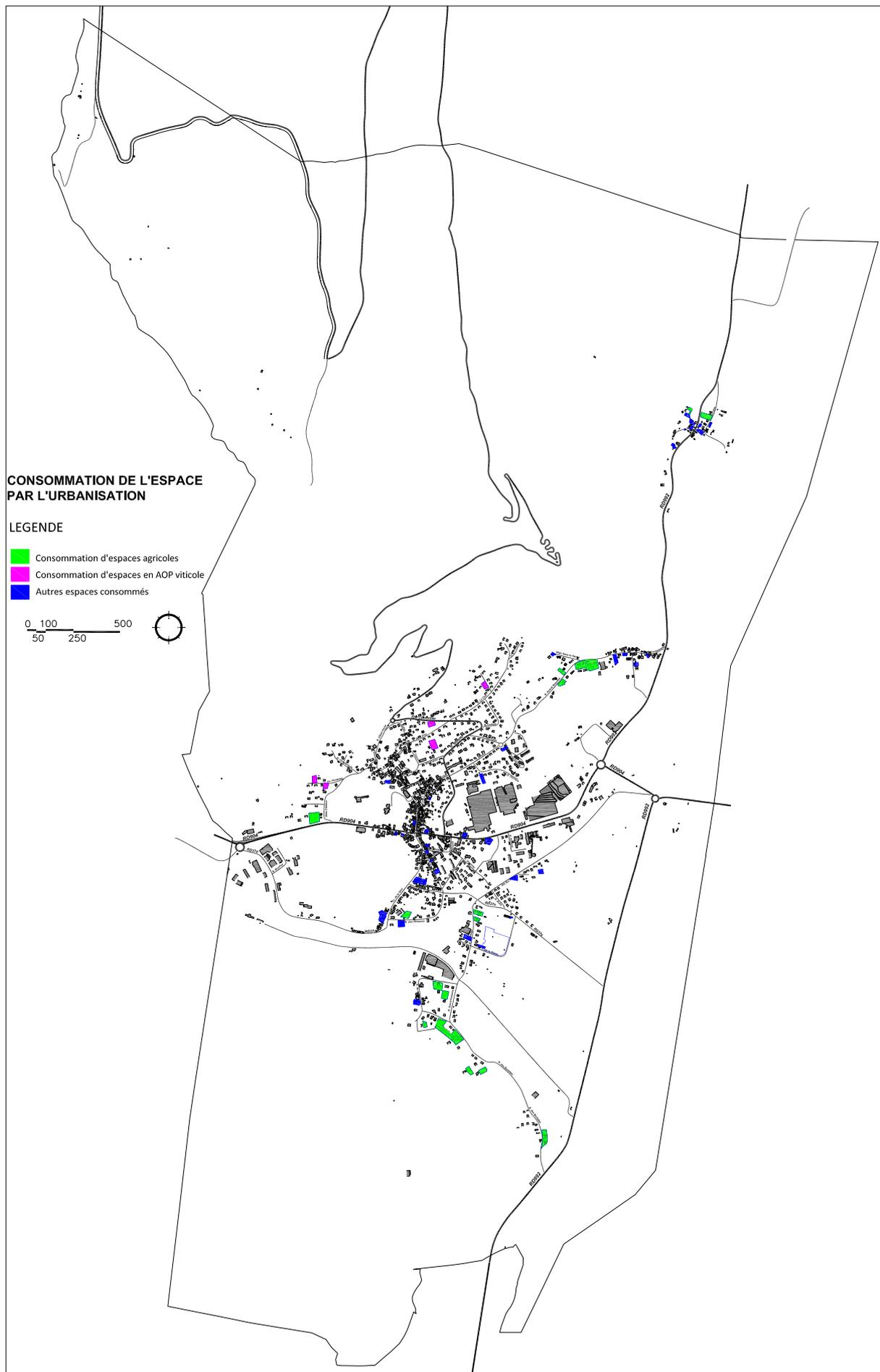
## CONCLUSIONS :

**Le rythme moyen de création des logements est de 16 par an, ce qui est proche de la moyenne donnée par l'Insee, et implique une perspective de quasi doublement des logements à réaliser afin d'atteindre les objectifs définis par le SCOT.**

**La commune bénéficie d'une forte dynamique de la réhabilitation et du renouvellement urbain, sans laquelle le bourg aurait connu un développement moins important que les hameaux. Une démarche de projet urbain pour restructurer les tissus bâtis doit être associée à un travail sur le règlement pour assurer la qualité des réalisations futures.**

**La densité élevée des logements réalisés ces dix dernières années montre la possibilité d'assurer un développement résidentiel plus important en limitant les surfaces consommées.**

### 3.3.3. Consommation des espaces urbanisés, naturels et forestiers au cours des dix dernières années



L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se base sur le recensement des autorisations d'urbanisme accordées entre 2008 et 2017, sur la comparaison de photographies aériennes récentes et anciennes, ainsi que sur un travail de terrain. Pour identifier des espaces agricoles, naturels et forestiers, il est tenu compte de l'environnement bâti et du caractère plus ou moins récent de l'urbanisation.

Les superficies urbanisées totales ont été de 5,5 hectares entre 2008 et 2017.

Près de 2,1 hectares concernent la densification d'espaces urbanisés ou du renouvellement urbain. Cette urbanisation peut impacter des espaces de jardin et augmenter l'imperméabilisation des sols. Par contre, elle ne génère pas d'étalement urbain et n'impacte pas des milieux naturels ou des espaces agricoles exploités.

Près de 3,4 hectares ont impacté des espaces agricoles ou situés en périmètre AOP viticole. Ces espaces se répartissent entre :

-Des espaces inscrits en périmètre AOP viticole : 0,5 hectares.

-Des espaces recensés au titre du Registre Parcellaire Graphique : 0,3 hectares

-Autres espaces agricoles : 2,6 hectares, dont certains utilisés comme jardins de particuliers.

A noter que le lotissement Le Péage, qui n'est pas dans le recensement des autorisations d'urbanisme de 2008-2017, représente une consommation de l'espace agricole de 1,5 hectares environ, répartis entre 0,5 hectares recensés au titre du Registre Parcellaire Graphique et 1 hectare de jardins de particuliers.

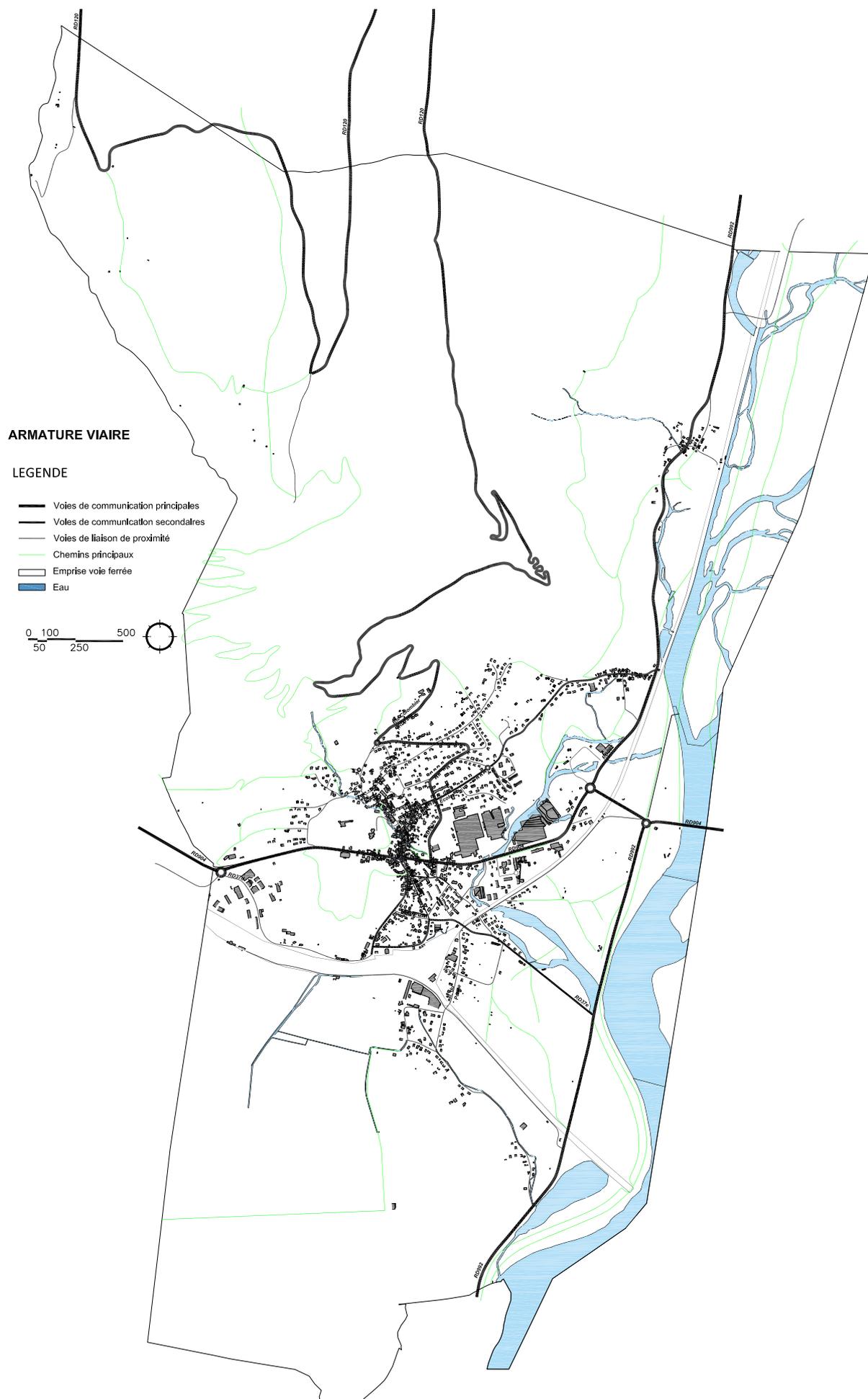
En ce qui concerne l'impact en périmètre AOP : les surfaces consommées ne sont pas plantées en vignes, et certaines sont en zone déjà urbanisée.

L'urbanisation n'a pas impacté d'espaces naturels et forestiers.

## **CONCLUSIONS :**

**La surface consommée par l'urbanisation est quantitativement limitée, mais elle est dispersée, notamment dans la plaine. Ce mitage de l'espace agricole perturbe l'exploitation des terres, par l'augmentation de la circulation le long des voies, les contraintes plus fortes en matière d'épandage, les problèmes potentiels de voisinage.**

### 3.3.4. Armature viaire et des espaces collectifs



Le réseau viaire communal est globalement bien structuré, dans la mesure où il est constitué pour l'essentiel de voies publiques reliées les unes aux autres. Toutefois, des contraintes fortes (fleuve, montagne, zones humides, voie ferrée) réduisent l'armature viaire.

### **1/ voies de communication principales : RD904, RD992**

Ce sont les deux seules véritables voies d'accès à Culoz, en raison des contraintes naturelles susmentionnées :

-la RD904 est l'axe structurant fort de la commune, voie d'accès principale (trafic journalier de l'ordre de 6000 à 7000 véhicules dont environ 3% de poids lourds) mais également voie de desserte principale puisqu'elle est la rue centrale du bourg. Elle est génératrice d'attractivité mais également source de nuisances.

-la RD992 est essentiellement un axe de transit. Un trafic journalier de 5 328 véhicules a été enregistré et une fréquentation de poids-lourds plus importante s'élevant à presque 8 %.

### **2/ cas spécifique : la route du Colombier (RD120)**

-la route du Colombier a une fonction de transit essentiellement liée à l'accès au col du Colombier. Elle a donc une vocation de loisirs plutôt que de liaison proprement dite. Elle a également dans sa partie basse une fonction de desserte des quartiers du coteau.

### **3/ voies de communication secondaires**

-la RD37f, seule voie de franchissement de la voie ferrée avec la RD, permet la liaison entre le bourg et les quartiers situés de l'autre côté de la voie ferrée. Elle n'est pas adaptée aux modes doux. Un projet de création d'une liaison vélos-piétons est prévue entre la rue de la plaine, le supermarché et le collège. Cette liaison emprunterait la passerelle actuelle

-la RD37d entre le rond point de la RD904, la gare et la place Louis Mathieu : voie d'accès principale à la gare, et desservant une partie importante du bourg, dont la gare et la mairie. Bien que très structurante, elle est peu valorisée

-la voie allant de la place Louis Mathieu jusqu'à Landaize : axe très structurant puisqu'il dessert de nombreux quartiers du bourg.

### **4/ voies de liaison de proximité**

Les voies principales sont :

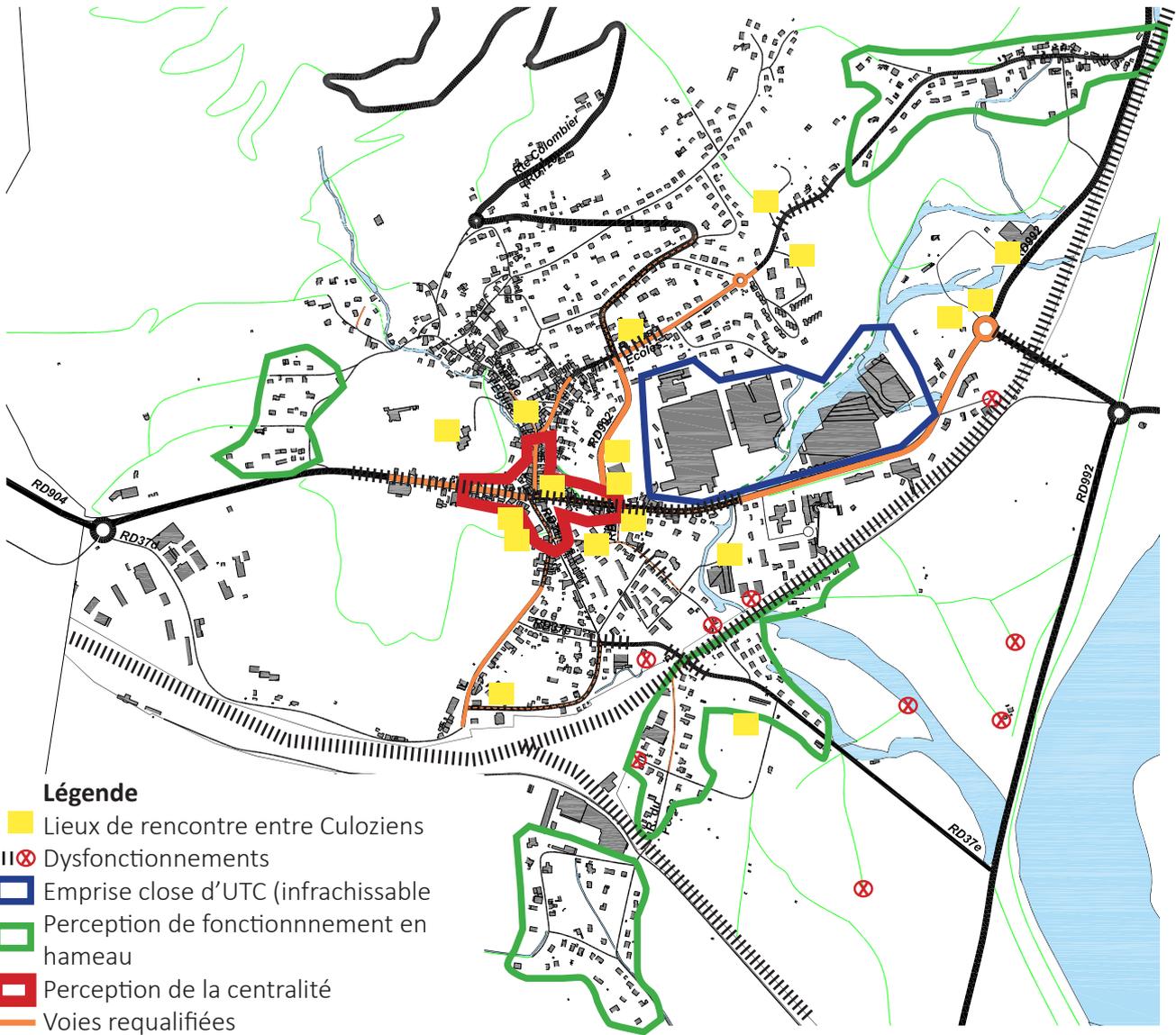
-au nord de la RD904 : la rue de l'Eglise et son prolongement jusqu'à la montée du château, les rues de la Croix Rousse et de la Craz. La problématique principale pour ce secteur de la commune est la faible perméabilité du réseau dans les secteurs pavillonnaires, ce qui a favorisé une faible densification de l'espace.

-entre la RD904 et la voie ferrée : les rues des Pérouses et de Vorgeray sont caractéristiques de l'aspect «flottant» du réseau dans ce secteur, lié à une mauvaise lisibilité des parcours (impasses, sens uniques), à des aménagements piétons parfois absents, à un manque de liaisons entre quartiers (la Cité, le supermarché)

-la voie de desserte principale des quartiers situés de l'autre côté de la voie ferrée, allant des Burlattes jusqu'au Péage. Très rurale, à l'exception de la portion desservant le quartier du Péage

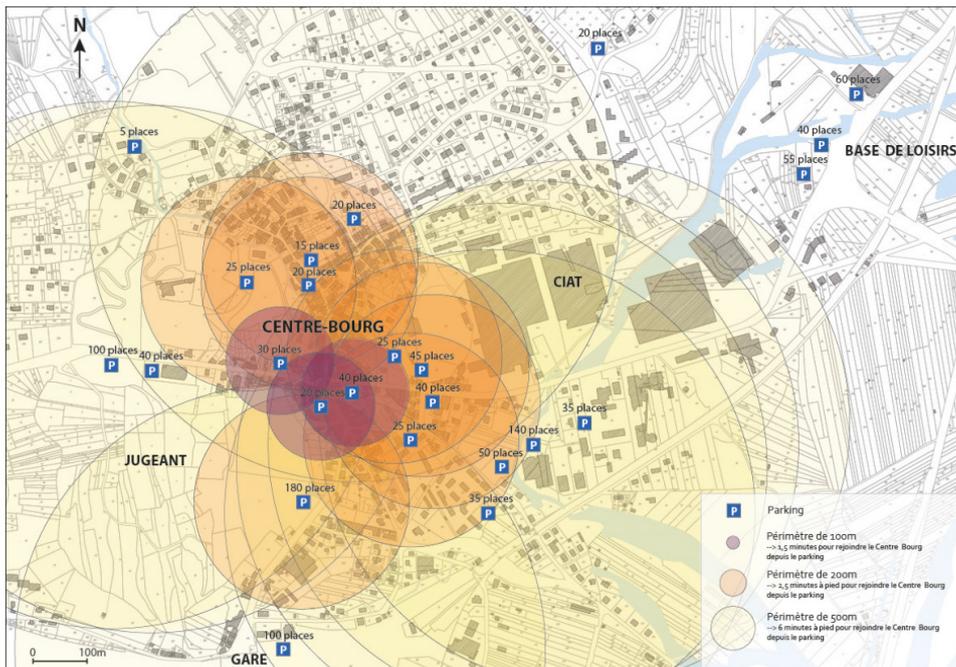
### **5/ autres voies**

Ce sont essentiellement des chemins piétons ou d'exploitation, liés à l'agriculture ou à la gestion du fleuve par la Compagnie Nationale du Rhône. Les liaisons piétonnes hors du bourg s'appuient beaucoup sur ce réseau. A noter un cheminement piéton spécifique au sein du bourg le long du Jourdan.



**Légende**

- Lieux de rencontre entre Culoziens
- ⊗ Dysfonctionnements
- Emprise close d'UTC (infranchissable)
- Perception de fonctionnement en hameau
- Perception de la centralité
- Voies requalifiées
- Voies aménagées (trottoir, bande)



Répartition des parkings par rapport au centre-bourg de Culoz

Source : diagnostic coeur de village «Culoz 2025», CAUE

> Une offre de parking suffisante. Parkings tous gratuits excepté le parking «Espace H Godet» qui nécessite un disque pour stationner une heure maximum

> Un centre bourg facilement accessible à pied depuis un grand nombre de parkings :

24 parkings :

-3 parkings - 90 places - à moins de 100 m de la place Louis Mathieu

-8 parkings - 375 places - à moins de 200 mètres de la place Louis Mathieu

-8 parkings - 520 places - à moins de 500 mètres de la place Louis Mathieu.

## **Des besoins forts d'amélioration des déplacements et du traitement de la voirie et des espaces collectifs ont été exprimés dans le cadre des ateliers de concertation :**

- > Valoriser le territoire et améliorer l'image de Culoz :
  - développer les arrêts en gare de Culoz, améliorer la signalétique
  - gérer le trafic de transit.
- > Renforcer la cohésion communale :
  - améliorer l'entrée de ville par l'Ouest (en venant de Béon)
  - développer les liaisons entre les quartiers (problème de la voie ferrée; village de Châtel «oublié» de Culoz)
  - problème de la coupure créée par la voie ferrée
- > Développer les modes doux :
  - 4 «spots» de balade autour du bourg et des développements à prévoir, notamment : entre le château de Montvérand et le mollard Jugeant; le long de la rivière le Jourdan jusqu'au Rhône.
  - Le réseau de pistes cyclables doit être développé.
- > Attractivité au-delà des résidents pour les loisirs et le tourisme :
  - conforter les sites attractifs pour le vélo
  - envisager une variante à la ViaRhôna en direction de Châtel
  - développer un nouveau spot de tourisme en lien avec les plans d'eau
- > Animation de la vie locale :
  - pas de places de village (problème de qualification des abords de la mairie, espaces collectifs traités en parkings...)
  - peu de cadres pour les jeunes / problème du mélange équipements sportifs et camping à la base de loisirs

La commune a établi un diagnostic accessibilité pour personnes en situation de handicap sur une quinzaine de secteurs.

### **CONCLUSIONS :**

#### **Des problématiques fortes se dégagent, véritables «leviers» pour l'évolution du territoire :**

- l'amélioration de la voirie, notamment au sud de l'avenue Jean Falconnier et autour de la gare
- la requalification des places du centre bourg le long de l'avenue Jean Falconnier (dont la place Louis Mathieu)
- remédier à la circulation des poids lourds en centre bourg
- la facilitation des franchissements de la voie ferrée
- le développement de nouveaux spots de balade et la mise en place d'une signalétique (voir ce qui a été fait pour le Jourdan)
- le développement des pistes cyclables dans le bourg et la connexion avec la ViaRhôna
- le «désenclavement» de Châtel
- un stationnement suffisant en centre bourg et autour de la gare, mais des problèmes constatés :
  - . de stationnement sous-utilisé parce que sollicité de manière très ponctuelle et peu mutualisé : parkings de la zone commerciale et de la salle des fêtes
  - . un problème d'envahissement de l'espace public par le stationnement résidentiel dans le village et le bourg.

## 3.3.5. Equipements, servitudes et contraintes

### 3.3.5.1. Equipements (hors voirie et transports)

#### Assainissement des eaux usées et pluviales (géré en régie communale) :

-un assainissement des eaux usées géré essentiellement de manière collective par deux stations d'épuration (station de rhizocompostage des Burlattes et station de lagunage de Châtel), mais qui reste majoritairement séparatif (70%) : ainsi, le programme défini par le schéma directeur d'assainissement est dans un premier temps (échéance 2021) l'amélioration du réseau et la création d'un bassin de rétention, puis dans un second temps (à compter de 2026) la création d'une nouvelle station en remplacement de celle des Burlattes).

-Une mise à jour du zonage des eaux usées et pluviales va être effectuée afin d'assurer la cohérence de ce document avec le PLU. Le zonage des eaux pluviales va notamment préciser les modalités de gestion de ces dernières.

#### Eau potable :

-Deux captages sont présents sur la commune (puits de Culoz et source du Colombier), générant chacun leurs périmètres de protection. Seul le puits de Culoz est utilisé. Il existe donc une certaine vulnérabilité de l'alimentation en eau, d'autant plus que le puits de Culoz est à proximité d'infrastructures importantes, et que des dépôts sauvages de déchets se font au sein du périmètre de protection du captage. Il est prévu de connecter le réseau de Culoz à celui de Béon afin de diminuer la vulnérabilité de l'approvisionnement en eau.

Un autre enjeu est l'amélioration du rendement du réseau de distribution, qui est actuellement de 67%.

#### Défense incendie :

XXX

#### Electricité :

-L'ensemble des secteurs bâtis de la commune sont desservis par un réseau électrique basse tension.

#### Couverture numérique et téléphonique :

-XXX.

#### CONCLUSIONS :

**Les principaux enjeux sont l'amélioration de l'assainissement et le confortement de la couverture numérique.**

## SERVITUDES SUR CULOZ

### -Servitude AC1 de protection des monuments historiques classés ou inscrits

-Château de Montvérand, inscrit par arrêté ministériel le 20 septembre 1946

-la gare, façades et toitures du bâtiment inscrites par arrêté du préfet de région le 23 janvier 2009.

### -Servitude AC3 relative aux réserves naturelles et aux périmètres de protection autour des réserves naturelles

La commune de Culoz est concernée par la réserve naturelle nationale du «marais de Lavours».

### -Servitude AS1 résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales

-Puits de «la patte d'Oie» et de la source du Colombier, leurs périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 août 1995.

-La source de Béon au lieu dit «Trabuchet» sur la commune de Béon impacte Culoz. Ses périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 février 2000.

### -Servitude EL3 de halage et de marchepied

-Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied.

-La servitude de halage concerne les cours d'eau domaniaux où il existe un chemin de halage, une servitude dite «à l'usage des pêcheurs».

### -Servitude I2 relative à l'énergie hydraulique :

-Cette servitude correspond au domaine concédé par l'Etat à la Compagnie Nationale du Rhône.

### -Servitude I4 au voisinage d'une ligne électrique

### -Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers :

La commune de Culoz est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels inondations et chutes de blocs rocheux approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2004.

### -Servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques et de réception contre les obstacles

### -Servitude T1 relative aux voies ferrées.

## 3.3.5.2. Servitudes

Certaines servitudes peuvent avoir un impact significatif sur le territoire, notamment :

-la servitude AC1 de protection des monuments historiques, couvrant un périmètre de rayon de 500 m englobant une large partie du bourg. Au sein de ce périmètre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour tout projet de construction.

-La servitude AC3 relative aux réserves naturelles et à leurs périmètres de protection, qui couvre une large portion du territoire communal.

-La servitude AS1 de protection des captages d'eau potable.

-La servitude EL3 de halage et de marchepied le long du Rhône.

-La servitude I4 liée à la présence de deux lignes aériennes et deux postes sur la commune.

-La servitude PM1 relative à un plan de prévention des risques naturels.

### CONCLUSIONS :

**Les servitudes reflètent les forts enjeux d'aménagement, d'équipement et de protection du territoire. Il faut souligner l'incidence forte du périmètre de protection des monuments historiques, qui constitue toutefois un outil d'encadrement des projets de construction sur une partie importante du bourg.**

## 3.3.5.3. Protections environnementales

Cette partie récapitule les protections environnementales qui s'appliquent au territoire. Celles-ci sont détaillées dans la partie 2 relative à l'état initial de l'environnement.

-Risques naturels : une exposition forte aux risques d'inondation et de mouvements de terrain (chutes de blocs). Devront être pris en compte la révision du Plan de Prévention des Risques (afin d'intégrer les risques d'inondation liés aux ruisseaux) ainsi que l'étude de risque réalisée suite à l'éboulement de la falaise de Milvendre en 2017. La commune compte également 14 cavités souterraines connues.

-Risques technologiques : 4 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées au sein des sites d'activités existants. Des sites de présomption de pollution sont identifiés, dont un localisé dans le quartier de la Gare, à proximité d'habitations et d'un grand terrain libre interstitiel.

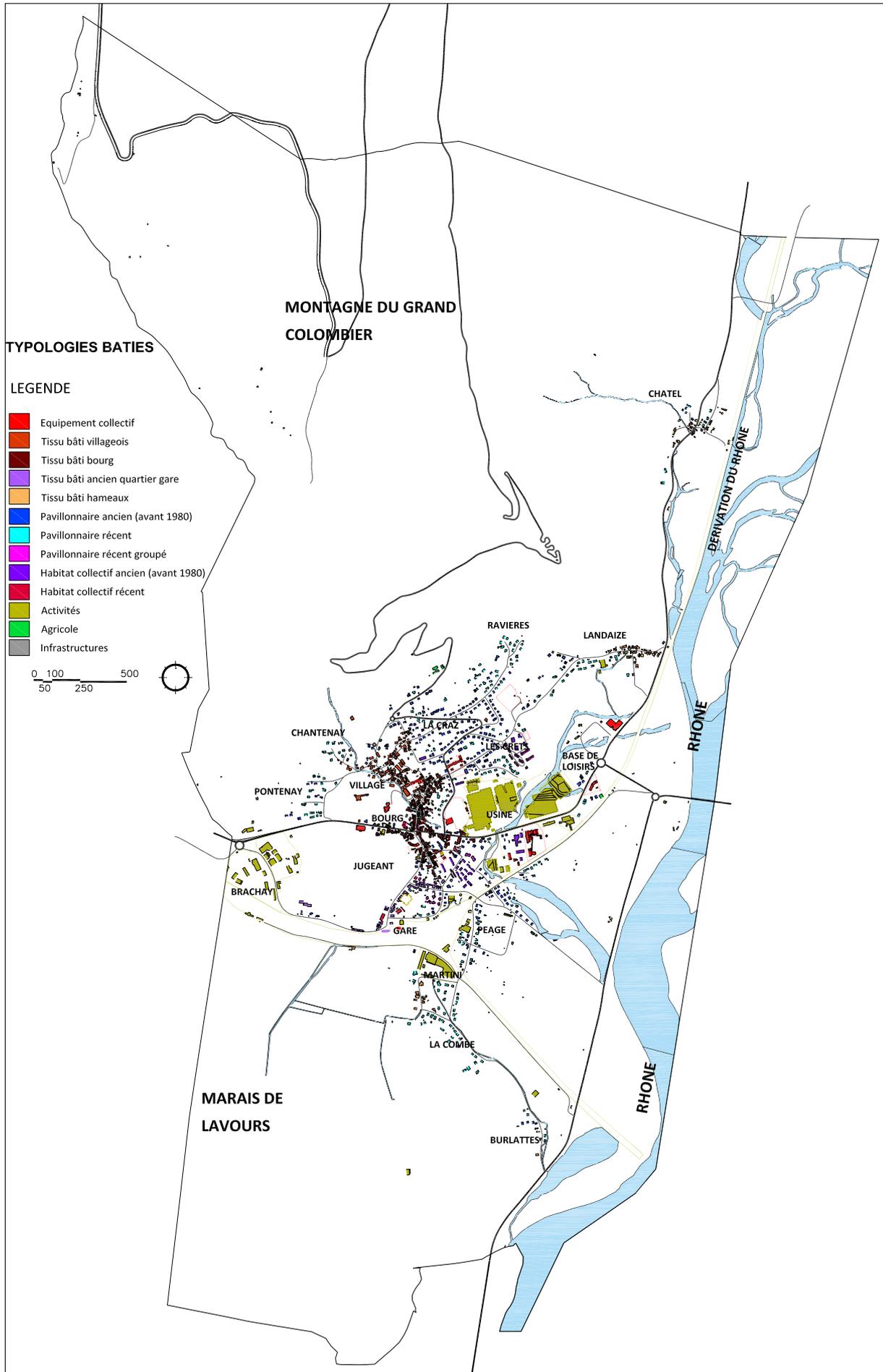
-Nuisances : principalement sonores, liées à la route (notamment le long de la RD904 en traversée de bourg) et à la voie ferrée.

-Milieux naturels : la plus grande partie des terrains situés à l'extérieur du bourg sont protégés réglementairement (zones humides, site Natura 2000, réserve naturelle...) ou font l'objet d'une reconnaissance de leur intérêt écologique.

### CONCLUSIONS :

**Les protections environnementales couvrent la plus grande partie du territoire communal en dehors du bourg. La commune doit donc s'inscrire dans une perspective d'optimisation des possibilités de construire dans le bourg.**

# 3.4. Typologies bâties



### 3.4.1. Les tissus bâtis villageois

Types d'implantations	-petits fronts bâtis de quelques habitations : surface réduite avec seuil sur rue à l'avant (souvent soigné) et petit jardin à l'arrière -tissu bâti imbriqué : partage d'un espace réduit entre plusieurs unités foncières -grands volumes bâtis, plus en périphérie (à l'amont)
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1, plus ponctuellement R+2 Bâti en pierre conservé ou reconstruction, mais permanence de l'implantation



Le tissu bâti villageois, correspondant à la partie la plus ancienne de Culoz, se caractérise par sa diversité et sa complexité.

Les jardins et cours sont souvent mutualisés entre plusieurs habitations attenantes, parfois sous forme de servitudes. Il n'est pas rare que le jardin ne soit pas attenant au logement. Des espaces de jardins divisés entre plusieurs propriétés sont présents au coeur du village.

Cette interdépendance forte se retrouve également dans la relation entre l'espace privatif et l'espace public : malgré la diversité des implantations, l'accroche à la rue est constante. Elle se fait par la construction, par un mur en pierre délimitant une cour ou un jardin, par une avancée de toiture formant abri.

Ce mode d'occupation de l'espace peut être mis à mal par les logiques actuelles de privatisation de l'espace habité ou par le développement de la voiture. Toutefois, le tissu villageois de Culoz reste globalement très qualitatif, notamment en raison de sa localisation dans un environnement calme, en retrait des voies passantes, qui facilite cette appropriation de la rue et de l'espace collectif par les riverains.

#### CONCLUSIONS :

**Le lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour et la rue est un élément majeur d'une densité bien vécue au sein du tissu villageois. Il est donc important de conserver cet équilibre entre ces différentes composantes. L'autre enjeu porte sur la prise en compte du patrimoine très présent au sein de ce tissu bâti.**

Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



Jardins partagés entre une quinzaine de propriétaires

## 3.4.2. Les tissus bâtis du bourg

Types d'implantations	-fronts bâtis continus et denses le long des rues principales (RD904 et rue de l'Eglise) -tissus moins denses le long des rues secondaires -«petits faubourgs» : tissus très denses à l'arrière des fronts bâtis D'une manière générale, très forte accroche sur rue
Densité	60 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3 pour les fronts bâtis les plus denses Fronts bâtis anciens en pierre enduite ou issus d'une reconstruction, maisons de ville, immeubles collectifs plus ou moins intégrés au front bâti. Phénomènes ponctuels de tissus dégradés



Fronts bâtis avec commerces en rez-de-chaussée place Louis Mathieu



Fronts bâtis avec ancien et récent rue des Frères Serpollet



Fronts bâtis moins denses rues des Pérouses



«Petits faubourgs» à l'arrière de la rue des Frères Serpollet



Jardins et cours situés à l'arrière des fronts bâtis



Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



Le tissu bâti du bourg se caractérise par sa densité et une forte accroche à la rue, soulignée par des fronts bâtis implantés à l'alignement de la voie publique. L'accroche à la rue et les linéaires bâtis sont plus marqués le long de la RD904 et aux abords de la place Louis Mathieu, avec fréquemment des commerces ou activités artisanales implantés en rez-de-chaussée. Ils s'atténuent lorsque l'on s'éloigne, que ce soit au nord le long de la rue des Ecoles ou au sud en direction de la gare (rues de la gare, des Pérouses, du boulodrome).

La spécificité du bourg est que la densité bâtie s'observe également à l'arrière des fronts bâtis avec d'autres constructions accessibles par un système de ruelles, d'allées ou de cours. Ces arrières de fronts bâtis forment même un véritable petit quartier à l'arrière de la rue des Frères Serpollet, desservi par un réseau de ruelles.

Des cours et jardins sont attenants aux constructions, et ils sont des espaces collectifs dans les secteurs les plus denses.

Le besoin de requalification du bâti est plus marqué dans le bourg que dans le village, avec certains tissus dégradés, notamment autour de la place Louis Mathieu. S'ajoutent les besoins d'amélioration de certaines devantures commerciales.

### CONCLUSIONS :

**le tissu bâti du bourg étant très dense, l'enjeu est de conforter l'existant plutôt que de densifier davantage. Les enjeux sont donc la requalification de certains logements et locaux commerciaux, et l'évolution d'un bâti à appréhender en relation étroite avec son environnement immédiat.**

### 3.4.3. Les tissus bâtis du quartier de la Gare

Types d'implantations	-fronts bâtis discontinus le long de la rue de la Gare et des voies proches. Tissu relativement disparate : logements individuels et collectifs, bâtiments d'activités
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3 pour les fronts bâtis les plus denses. Hauteur plus importante dans le cas d'immeubles collectifs Bâti de la fin XIXème jusqu'au milieu du XXème siècle, diversifié (matériaux, volumes) et original : fronts bâtis, maisons de ville, villas de caractère, pavillons ouvriers



Immeubles de la Cité SNCF



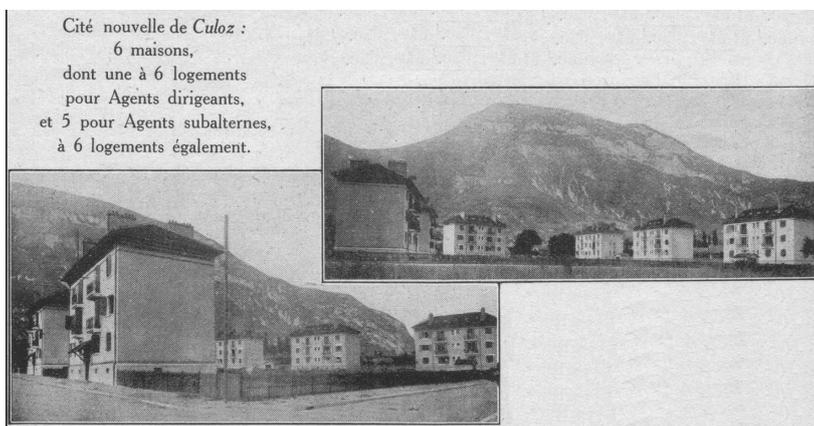
Pavillons rue Paul Cambon



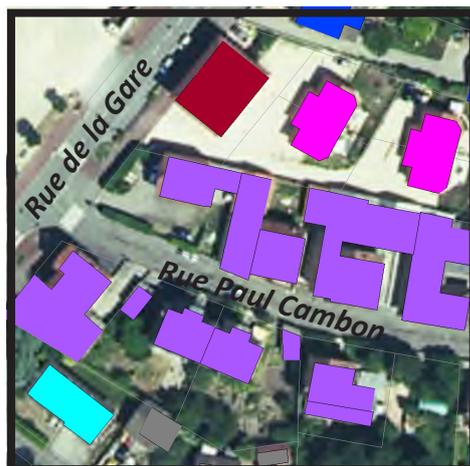
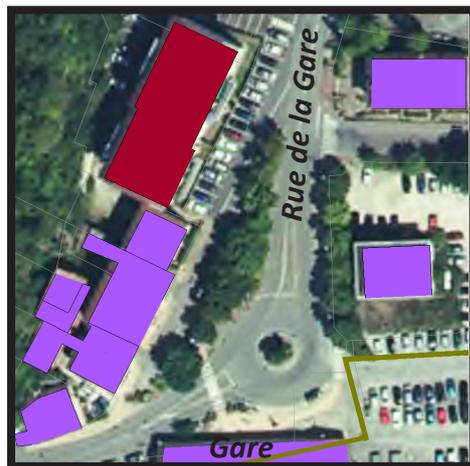
Maison de ville rue Paul Cambon



Front bâti rue de la Gare



Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



La constitution du quartier de la gare est liée au développement économique de la commune au XXème siècle. L'hétérogénéité du bâti résulte de la forte diversité socio-économique des populations qui se sont installées sur la commune et de l'imbrication des tissus résidentiels et des tissus liés à l'activité économique et ferroviaire. Le tissu résidentiel se compose de fronts bâtis, de pavillons ouvriers et de maisons de ville, d'ensembles collectifs (la Cité SNCF). Le tissu économique se réduit désormais aux installations ferroviaires, mais il subsiste des « vestiges » de l'activité économique : espace vacant en lieu et place d'une ancienne usine démolie, ateliers convertis en habitation.

Bien qu'hétérogène, le tissu bâti de la Gare offre une certaine cohésion liée au respect d'alignements assurés par le bâti ou par des clôtures soignées ou, par le passé, par des alignements d'arbres.

#### CONCLUSIONS :

**Les caractéristiques qui font l'originalité du tissu bâti de la Gare doivent être revalorisées.**

**Les typologies bâties particulières du quartier doivent être une référence pour les réalisations futures. Pour cette raison, le développement pavillonnaire progressif qui occupe progressivement les espaces libres du quartier doit être stoppé. Il y a également un enjeu spécifique relatif à l'évolution de la cité SNCF afin d'améliorer les logements.**

### 3.4.4. Les tissus bâtis pavillonnaires

Types d'implantations	- Implantation en milieu de parcelle (sauf logements groupés), accès individualisés, générant un surcroît de consommation de l'espace, y compris en pavillonnaire dense où cela entraîne une perte de surface pour les espaces de jardin privatif. Sur les coteaux, constructions implantées de manière à avoir des vues sur le grand paysage : génère un parcellaire en bande. - Le bâti pavillonnaire ancien (avant années 1980) est généralement plus volumineux que le pavillonnaire récent. Ce dernier se développe dans des secteurs plus excentrés. - Nombre réduit de logements pavillonnaires groupés : deux ensembles quartier Gare et aux Crêts
Densité	de moins de 10 logements / ha (notamment pavillonnaire ancien) jusqu'à 20 logements / ha pour le pavillonnaire groupé
Aspect et volume	- Pavillonnaire ancien : hauteur R+1, voire R+1+C. Volumétries souvent importantes - Pavillonnaire récent : hauteur R à R+1.



La plaine, proche voie ferrée



Sur les coteaux



En limite quartier du Village



En limite quartier du Village



Construction récente sur les coteaux



Construction pour deux logements à Chantemerle



Logements dans la plaine



Lotissement Les Crêts

A partir du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, Culoz a connu un développement pavillonnaire important qui a considérablement étendu sa superficie. Ce développement s'est réalisé jusque dans les années 1980 principalement sur les coteaux autour de route du Colombier ainsi que dans le quartier du Péage. Il s'est ensuite déporté vers des quartiers plus éloignés : Pontenay et Chantenay, Les Ravières, La Combe et Burlattes, Planaize et Châtel.

#### CONCLUSIONS :

Les volumes bâtis importants du pavillonnaire ancien et les grandes surfaces de terrain occupées par ce type de bâti posent la question de leurs mutations possibles, d'autant plus que bâti très présent sur la commune est généralement sous-occupé et nécessite souvent des besoins d'amélioration en matière de confort et d'énergie.

L'implantation spécifique du bâti sur les coteaux doit être prise en compte : l'orientation des logements et le découpage des parcelles sont faits de manière à dégager de grandes vues sur le paysage. Ils laissent toutefois de grands espaces sous-densifiés en raison des contraintes d'accès et de pente, dont il faut questionner l'évolution.

La demande en logement pavillonnaire est une réalité : il faut s'interroger sur des typologies pavillonnaires adaptées aux attentes et aux revenus, tout en étant moins consommatrices d'espaces et localisées avantageusement par rapport aux commerces et services.

Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



### 3.4.5. Les tissus bâtis d'habitat collectif

Types d'implantations	Habitat bien représenté. Situations très variées : -«micro-collectif» dans l'ancien, notamment dans le bourg : maisons anciennes ou granges divisées en appartements -habitat collectif ancien des années 1930 à 1970, étroitement lié au passé ouvrier de Culoz : organisation le plus souvent sous forme de petits ensembles autour d'espaces collectifs internes, avec une différenciation marquée par rapport au tissu bâti environnant -habitat collectif plus récent. Plus fortement inséré dans un tissu bâti, mais qui peut toutefois souffrir de la faiblesse des espaces collectifs
Densité	+ de 100 logements par hectare
Aspect et volume	Jusqu'à R+4. Les volumes sont généralement plus faibles dans le cas de logements collectifs insérés dans l'ancien, et plus volumineux dans le cas des ensembles réalisés dans les années 1930 à 1970.



*Appartements dans bâtiment rénové*



*Appartements dans bâtiment rénové*



*La Cité SNCF*



*Grands espaces collectifs*



*Grand immeuble collectif rue Colombier*



*Petit collectif sur les coteaux*



*Immeuble proche du centre bourg*



*Habitat collectif intégré à un front bâti*



*Habitat collectif proche du centre bourg*



*Immeuble collectif quartier de la Gare Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :*

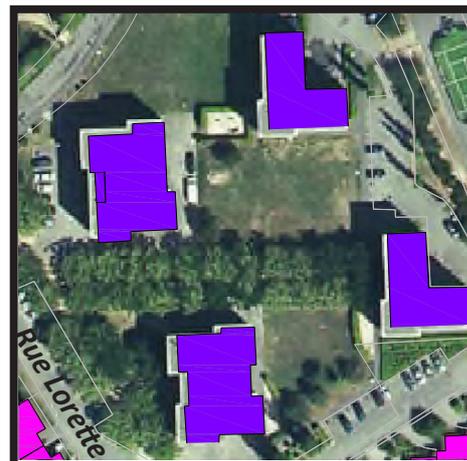
#### CONCLUSIONS :

Les typologies sont très variées. Il est pour cette raison possible de développer l'habitat collectif au sein de tissus bâtis très diversifiés : bourg ou village, quartiers pavillonnaires ou plus hétérogènes.

Le volume de logements collectifs est significatif, notamment avec le parc locatif social, mais il peut nécessiter des besoins importants d'amélioration (confort, isolation, acoustique). Les besoins concernent notamment des ensembles de plus de 20-30 ans, ainsi que des logements dans le bourg ancien.

Le devenir de la Cité SNCF représente un enjeu particulier : la reconnaissance de cet ensemble patrimonial a figé le bâti, alors que les besoins d'évolution sont importants.

L'habitat collectif répond à une demande réelle, en témoignent ses derniers développements. Toutefois, il y a un enjeu de développer une offre à la fois attractive et adaptée aux besoins locaux, ce qui implique de développer de nouveaux types d'offres (petits logements, primo-accession), de privilégier une localisation attractive (cadre de vie, accès aux services), de développer les commodités, notamment des espaces collectifs qui ne doivent pas se limiter au stationnement.



### 3.4.6. Les tissus bâtis anciens des hameaux

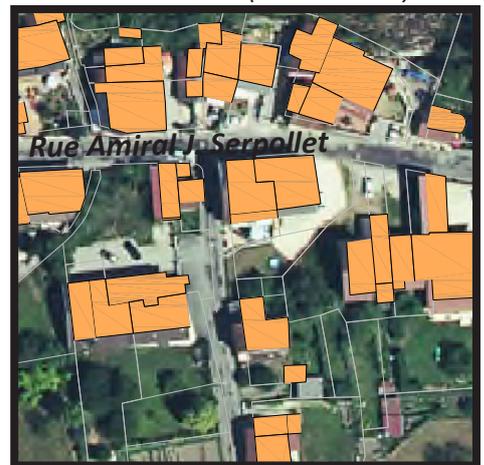
Types d'implantations	-tissus bâtis discontinus, mais le plus souvent avec une accroche du bâti par rapport à la voie -une occupation de l'espace plus individualisée que dans le village, chaque logement ayant sa cour ou son jardin, et un accès direct sur la voie publique -une spécificité de Châtel : des logements accolés en bande -un type de bâti circonscrit essentiellement dans les hameaux de Landaize et de Châtel
Densité	10-15 logements par hectare
Aspect et volume	Hauteur R à R+1 Bâti souvent fortement remanié, voire reconstruction sous forme d'habitat pavillonnaire. Des problèmes ponctuels de tissus bâtis dégradés à Landaize. Des exemples de réhabilitations réussies à Châtel.

#### CONCLUSIONS :

**Un enjeu d'amélioration du bâti existant : un habitat souvent vieillissant, un bâti ancien parfois réhabilité de manière peu adaptée. Il y a un intérêt à prendre en compte les exemples réussis d'amélioration, notamment à Châtel**

**Des volumétries plus réduites que dans le village et le bourg, limitant les possibilités de confortement du bâti existant.**

*Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :*



### 3.4.7. Activités et équipements au sein des tissus résidentiels

Types d'implantations	-Commerces et services : principalement le centre bourg et dans une moindre mesure le quartier de la gare. L'activité occupe généralement les rez-de-chaussée des fronts bâtis bordant les voies passantes principales, ou un bâtiment spécifiquement dédié au sein d'un quartier d'habitation. -Equipements publics : répartition plus homogène dans le bourg, accentuée par l'absence de pôle de regroupement des équipements publics
Densité	-Linéaires commerciales denses dans un rayon de 100 à 150 m autour de la place Louis Mathieu -Equipements répartis au sein d'un rayon plus large de 500 m autour de la place Louis Mathieu
Aspect et volume	-Plusieurs devantures commerciales traitées avec soin rue des Frères Serpollet -Des besoins de valorisation des devantures commerciales autour de la place Louis Mathieu



Rue des Frères Serpollet : devantures commerciales qualitatives



Rue des Frères Serpollet : professionnels libéraux



Bâtiment d'activités et de services dans le bourg



Linéaires commerciaux rue Jean Falconnier et place Louis Mathieu



Développement des commerces rue de la Gare



Groupe scolaire de la maternelle dans le village



Equipements sportifs (gymnase et stade) au début de la rue du Colombier



Pôle petite enfance clos Henri Poncet



Equipements en entrée de ville : salle des fêtes et collège



#### CONCLUSIONS :

La mixité des fonctions urbaines est réelle dans le bourg. Elle est bien répartie dans différents quartiers du territoire, et permet de bonnes conditions d'accès aux services sur un périmètre élargi. Certains quartiers et les hameaux sont excentrés par rapport à ces fonctions : Landaize et Châtel, les quartiers au sud de la voie ferrée

Des besoins d'amélioration liés à la préservation et la valorisation de certains linéaires commerciaux, à une meilleure intégration de certains bâtiments d'activités dans leur environnement résidentiel.

### 3.4.8. Les espaces bâtis spécialisés

Types d'implantations	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Des zones d'activités artisanales et industrielles anciennes, proches du bourg ou des équipements ferroviaires, caractérisées par de grands volumes bâtis et des surfaces importantes dédiées au stockage et au stationnement</li> <li>-Les équipements ferroviaires, occupant une emprise importante sur le territoire communal</li> <li>-Une zone commerciale rue Jean Falconnier à proximité du centre bourg, dotée de grandes surfaces de stationnement</li> </ul>
Densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Forte densité d'emplois au niveau du site UTC, mais qui tend à se réduire (réduction progressive des effectifs salariés)</li> <li>-Pas de problème de vacances, mais une potentielle sous-utilisation des grands bâtiments d'activités, notamment quartier Martini</li> <li>-Une zone commerciale à proximité du centre bourg caractérisée par de grandes surfaces «perdues» pour le stationnement</li> <li>-Grandes emprises ferroviaires, laissant d'importants espaces inoccupés</li> </ul>
Aspect et volume	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Zone d'activités UTC : un impact visuel fort en entrée de ville, valorisé par les grands volumes bâtis et des espaces extérieurs traités avec soin</li> <li>-Les autres sites d'activités sont étroitement associés à l'activité ferroviaire, sauf les commerces implantés à proximité de la zone commerciale de Béon</li> <li>-Une zone commerciale rue Jean Falconnier perçue comme relativement déconnectée de son environnement urbain, bien que proche de ce dernier.</li> </ul>



Site d'activités UTC



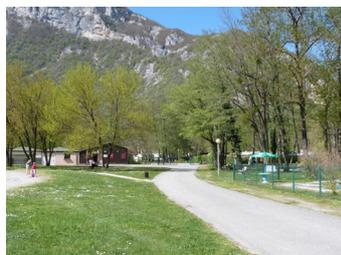
Zone commerciale rue Jean Falconnier



Equipements ferroviaires



Base de loisirs



Quartier Martini

Le caractère de cité industrielle et ferroviaire marque profondément le paysage de Culoz avec la présence de sites industriels et ferroviaires qui ont une forte empreinte visuelle en raison de leurs volumétries importantes et de leur implantation aux entrées du bourg. Ce sont des sites généralement anciens et très intégrés dans leur environnement bâti, témoignant du lien très étroit qu'entretient la ville avec l'activité économique, bien que celui-ci s'affaiblisse.

#### CONCLUSIONS :

**La commune de Culoz est globalement peu touchée par le phénomène de développement des zones d'activités périphériques. Les zones spécialisées sont généralement anciennes et étroitement liées au fonctionnement du bourg : il s'agit d'un héritage du passé industriel de la commune. La zone commerciale rue Jean Falconnier bénéficie de la proximité du bourg. La base de loisirs est également étroitement associée à la vie du bourg de par sa localisation en entrée de ville. Ainsi, les zones spécialisées contribuent à la mixité des fonctions urbaines et à la vitalité du bourg : il s'agit d'une spécificité à valoriser. Une certaine vigilance s'impose vis-à-vis de l'extension de la zone commerciale sur la commune de Béon, qui peut affaiblir la mixité urbaine, notamment commerciale, caractéristique de Culoz.**

# 3.5. Paysages et patrimoines

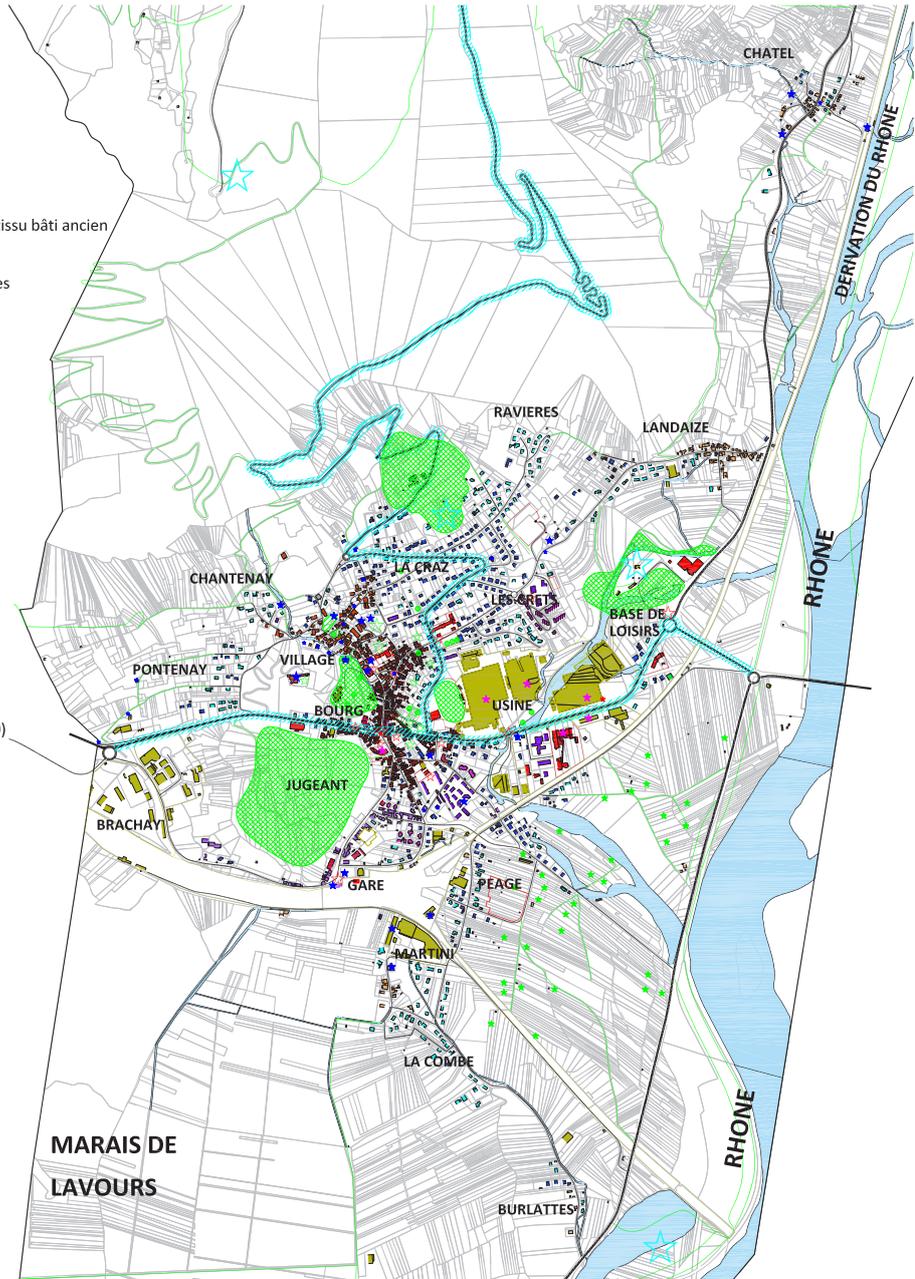
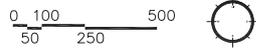
## LEGENDE

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



## 3.5.1. Les types de patrimoines

### Le bâti ancien



Place villageoise avec en arrière plan l'église Saint-Martin (1861)



Maison du Patrimoine



Rue du village avec un ancien four en premier plan

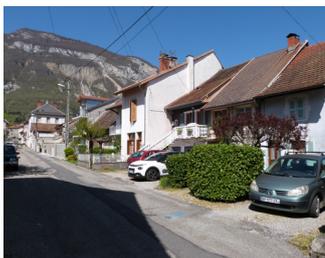


Chapelle

Le bâti ancien dans le village : tissu historique de charme comportant de nombreuses bâtisses bien conservées, dont certaines remarquables.



Façades colorées rue Serpollet



Rue des Pérouses



A l'arrière de la rue Serpollet

Le bâti ancien dans le bourg qui a sa propre spécificité : façades colorées, maisons de ville, tissus villageois «réinventés».

### Le patrimoine ferroviaire et industriel



Bâtiment ferroviaire emblématique



La gare d'architecture sarde (gare frontière avant le rattachement de la Savoie à la France en 1860)



Pavillon quartier de la Gare



Bâtiment d'activités quartier Martini

La gare comprend deux bâtiments de construction basse et linéaire, édifiés en 1857. Les façades et toitures du bâtiment, correspondant à l'ancien vestibule d'entrée et de sortie des voyageurs sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques depuis le 23 janvier 2009.

D'autres bâtiments liés à la gare présentent un intérêt patrimonial en raison notamment de leur spécificité et de leur qualité architecturale : bâtiments d'activités, logements, dont la cité SNCF

### Autres patrimoines emblématiques



Le château de Montvérand a été construit en 1315. Rasé par les troupes françaises en 1600, sa restauration date du milieu du XVIIème siècle. Il a aussi été transformé à la Révolution. Il conserve son austérité première. C'est aussi son implantation et son parc qui présentent un intérêt. Il est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis le 20 septembre 1946.



Le Clos Poncet, actuellement peu valorisé



L'ancien réservoir et l'acqueduc sont taillés dans des blocs de pierre imposants. Ils servaient à l'alimentation en eau de nombreux moulins seigneuriaux aujourd'hui désaffectés ou convertis en maison d'habitations.



## Le parcours du patrimoine



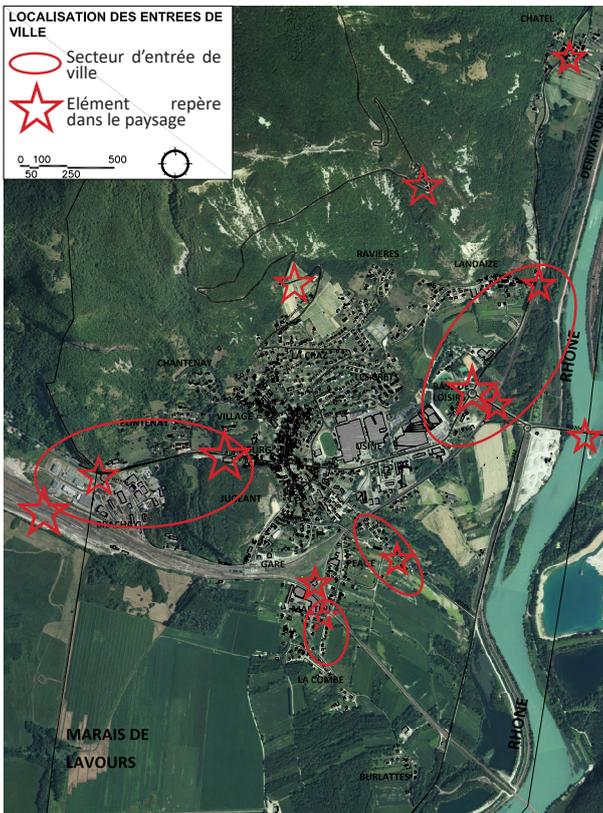
Importance de l'animation du patrimoine : sculptures, fresques, signalétique, panneaux d'informations

### CONCLUSIONS :

**Une démarche adaptée à la diversité des patrimoines doit être menée. Elle doit concilier des dispositions sur l'aspect extérieur et les modes de faire, cibler les protections, encadrer l'évolution des tissus bâtis.**

## 3.5.2. Les entrées de ville

Le diagnostic des entrées de ville est détaillé dans la partie suivante portant sur l'analyse par secteurs



### 1/ Les entrées de ville principales

-L'entrée de ville par les RD904 et RD992 à l'Est : il s'agit d'une entrée de ville très perceptible parce que marquée par des composantes fortes du paysage (fleuve Rhône, ouvrages routiers et ferroviaires, usine UTC);

-L'entrée de ville par la RD904 à l'Ouest : entrée de ville également marquée par des composantes fortes du paysage (voie ferrée, château de Montvérard, mollard Jugeant).

-L'entrée de ville par la voie ferrée : plus une «approche» qu'une entrée de ville, caractérisée par les grands ouvrages ferroviaires qui forment probablement le paysage le plus «connu» de la commune.

### 2/ Les entrées de ville secondaires

-L'entrée de ville par la RD37d à l'Ouest : entrée de ville «alternative» à la RD904, avec une approche par un secteur plus «reclus», entre le Mont Jugeant et la voie ferrée.

-L'entrée de ville par la RD37e au Sud : entrée plus discrète, sans éléments repère forts, dont la perception va évoluer avec le futur lotissement du Péage et la nouvelle gendarmerie.

-L'entrée de ville par le chemin des Burlattes au Sud, dont la perception tend à être altérée par un développement pavillonnaire diffus.

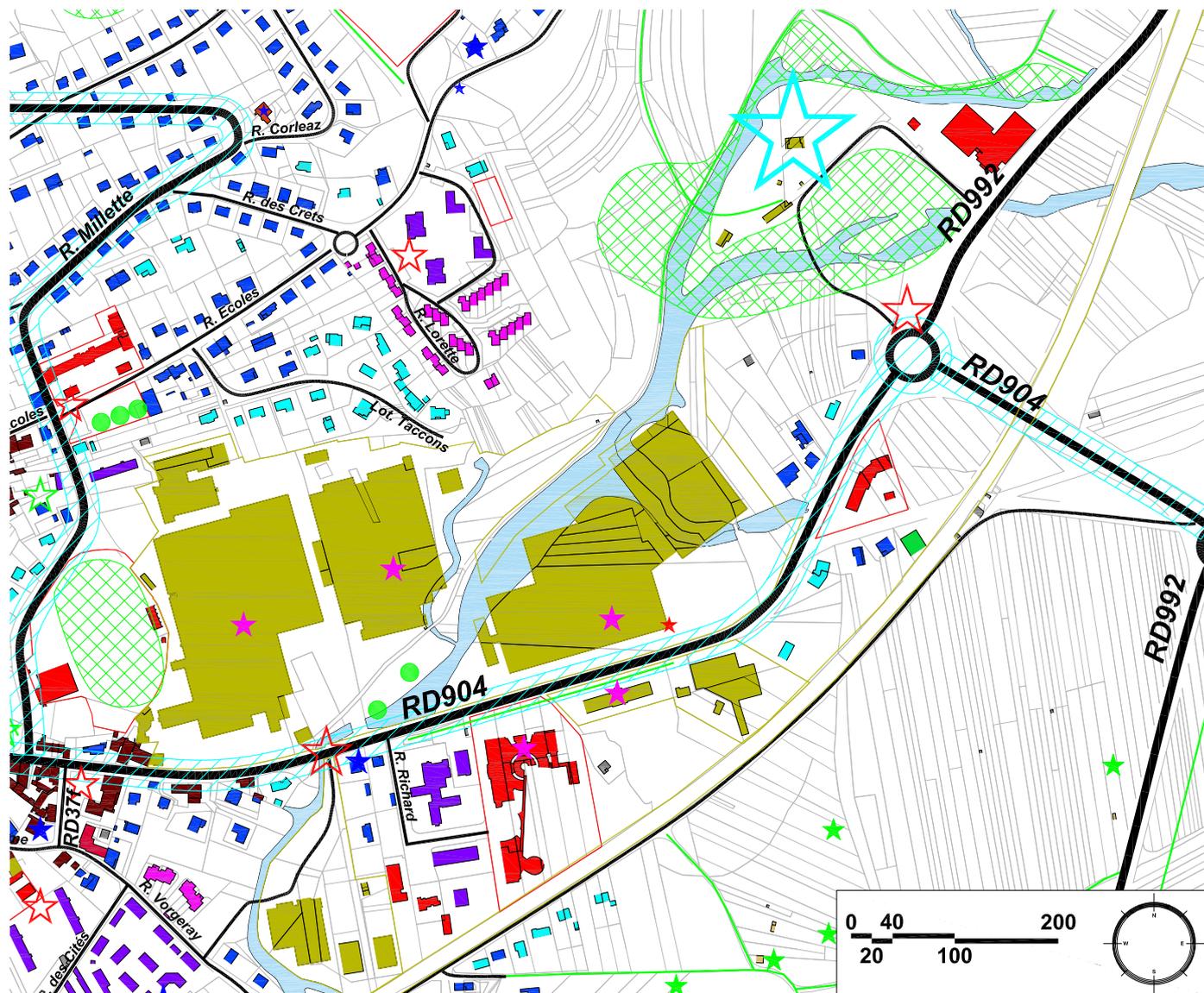
### 3/ Autres entrées

-La route du Colombier : il s'agit d'une approche de Culoz plutôt qu'une entrée de ville, puisque la route du Colombier n'est pas une véritable voie de liaison. Elle se caractérise par les points de vue remarquables qui ponctuent le parcours.

**CONCLUSIONS : l'aménagement des entrées de ville implique une approche transversale, prenant en compte des enjeux paysagers et fonctionnels (déplacements, dynamiques économique et résidentielle).**

### 3.5.3. Analyse par secteurs

#### 3.5.3.1. L'entrée de ville par les RD904 et RD992 à l'Est



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



Alignements d'arbres le long de la RD992



Usine UTC



Entrée de l'usine UTC par la rue Jean Falconnier (RD904)



Zone commerciale rue Jean Falconnier (RD904)



Le Jourdan au niveau de la zone commerciale



Bâtiments volumineux le long de la RD904

Il s'agit d'une des deux entrées de ville principales de Culoz, et celle qui a conservé sa spécificité. Tout au long du parcours, des éléments du patrimoine et des points de repère forts du paysage soulignent les caractéristiques de la commune :

-le fleuve et l'environnement naturel et le Colombier sont des entités majeures qui donnent au paysage de Culoz une forte amplitude. Cette dernière est renforcée par la perception d'un changement de territoire, marqué par le passage de la Savoie au Bugey. L'environnement naturel lié au fleuve accompagne le cheminement vers Culoz et se prolonge jusque dans la ville par la présence de certains témoins végétaux (alignements d'arbres).

-Le train : malgré l'effet de coupure de la voie ferrée, cette dernière est une composante majeure du territoire culozien.

-L'industrie, avec UTC (ex-CIAT). L'analyse du CAUE peut être reprise : véritable «ville dans la ville», véritable patrimoine, tout en ayant une emprise visuelle très forte. La forme rectangulaire des bâtiments, leur hauteur, leur couleur bleue ainsi que les parkings de voitures en bord de route marquent fortement le paysage d'entrée de ville de Culoz. Cet ensemble industriel est valorisé par le soin apporté au traitement des espaces extérieurs et à la présence de sujets végétaux remarquables. Une conclusion différente de celle du CAUE en est tirée : cette forte empreinte visuelle est un atout, et non pas une faiblesse. Par contre, la clôture de l'usine pour raisons de sécurité ne permet plus de suivre la lône.

-Le commerce : la zone commerciale rue Jean Falconnier (RD904) marque un prolongement potentiel du centre bourg. Elle souffre toutefois de l'implantation en retrait des bâtiments et de la prégnance du stationnement de surface. De plus, le Jourdan n'est pas mis en valeur.

-Le centre urbain : quelques bâtiments volumineux, à fort impact visuel, jalonnent le parcours. Ce sont des équipements du complexe sportif, l'immeuble d'hébergement d'urgence pour les réfugiés, et surtout le collège.

-Les loisirs et le vélo : la base de loisirs, le carrefour avec la route du Colombier, la maison du vélo et le projet cyclable. Les composantes du paysage naturel confortent ce développement des loisirs.

-une vocation résidentielle absente : seuls quelques logements individuels isolés sont en entrée de ville.

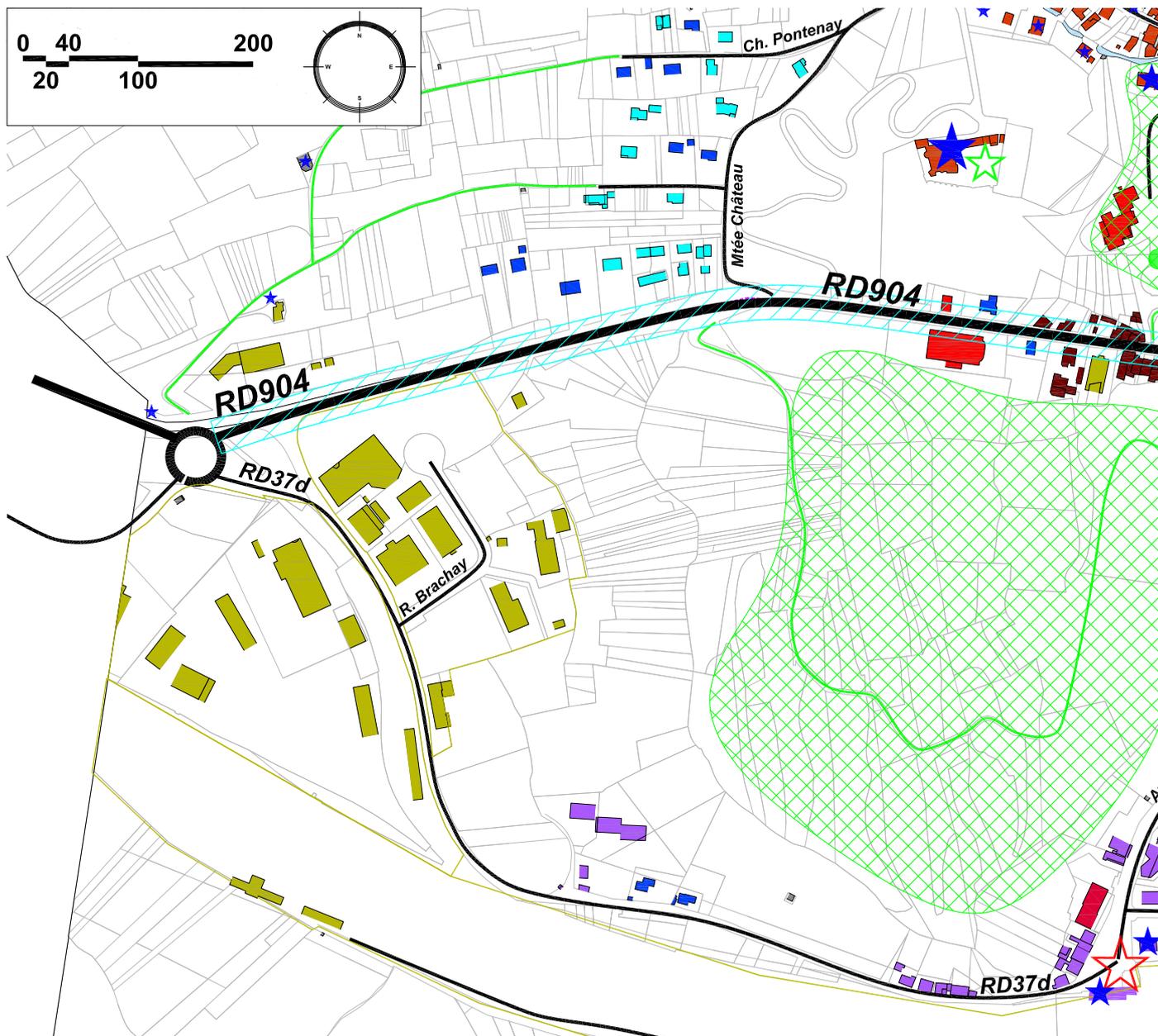
## CONCLUSIONS :

**L'entrée de ville par l'Est est une composante majeure qui doit être intégrée à l'évolution de Culoz.**

**Le développement des loisirs et du vélo en cours et la valorisation de l'environnement naturel représentent une évolution possible. Certaines pistes d'évolution peuvent être soulignées : amélioration des liaisons en direction du fleuve (franchissement de la voie ferrée), valorisation des abords du Jourdan.**

**Les autres composantes de l'entrée de ville doivent être questionnées et si possible confortées : activités et commerces, équipements. Des possibilités d'amélioration ont été identifiées dans le cadre du diagnostic, notamment l'enjeu de créer un aménagement structurant au niveau des entrées d'UTC et de la zone commerciale.**

### 3.5.3.2. L'entrée de ville par les RD904 à l'Ouest



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ☆ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYOLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



Entrée du bourg au niveau de la salle des fêtes

L'entrée de ville dans Culoz se fait en deux temps :

- par la zone d'activités de Béon et de Brachay d'abord
- par l'entrée dans le bourg proprement dit, au niveau de la salle des fêtes.

Le développement de la zone commerciale périphérique et urbanisation pavillonnaire montée du Château tendent à brouiller la perception de cette entrée de ville : banalisation de l'entrée de ville par un paysage urbain standardisé, réduction de la coupure verte entre Culoz et Béon.

Toutefois, cette entrée de ville se caractérise par des composantes fortes du paysage et du patrimoine :

- la coupure verte entre Béon et Culoz
- l'infrastructure ferroviaire, très marquante dans la perception du paysage : cette grande emprise ferroviaire est certainement la composante la plus connue du paysage de Culoz, puisque c'est elle qui annonce l'arrivée de la commune pour les voyageurs en train ou les automobilistes
- l'activité économique : il faut différencier deux sites d'activités, le site d'En Brachay sur Culoz qui est très lié à l'infrastructure ferroviaire, ainsi que le site de Béon-Culoz, qui s'apparente à une zone d'activités plus ordinaire
- la vue sur le château de Montveran et le Mont Jugeant.

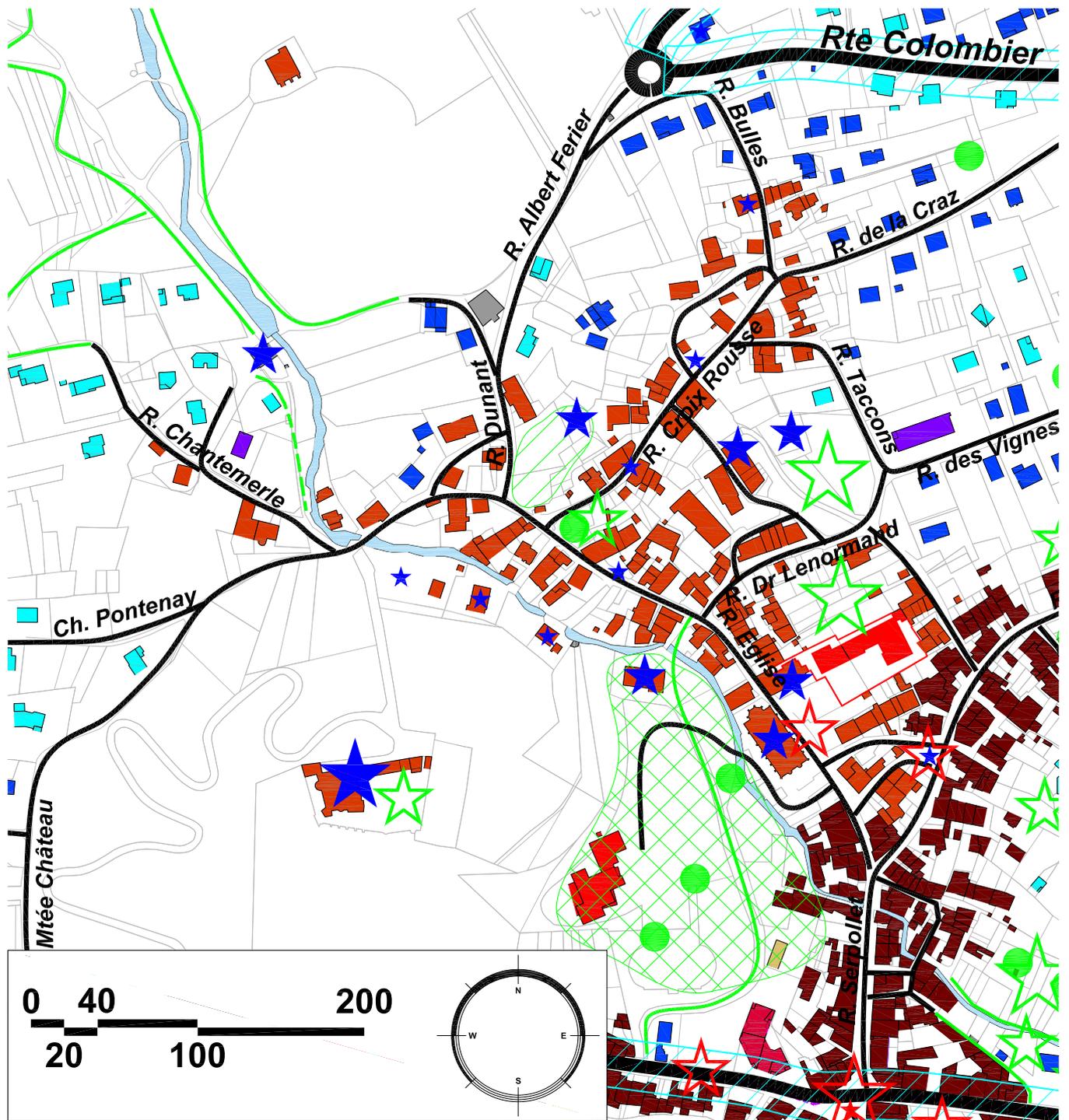
A noter qu'il existe une entrée «alternative» au bourg par la RD37d qui permet de rejoindre directement la gare en longeant le Mont Jugeant par le Sud. Le site longé par la voie est très contraint, bordé d'un côté par les falaises du Mont Jugeant et de l'autre par la voie ferrée. Les quelques logements localisés entre la zone d'activités et la gare semblent isolés.

## CONCLUSIONS :

**L'évolution de l'entrée de ville par la RD904 à l'Ouest dépend pour partie des aménagements qui seront réalisés sur Béon. Il semble important de valoriser le lien entre la zone d'activités et les infrastructures ferroviaires, et d'éviter un développement de l'habitat dans ce secteur dédié à l'activité.**

**L'entrée du bourg proprement dit, au niveau de la salle des fêtes, peut être améliorée par la mise en valeur du château de Montvéran et du Mont Jugeant. Un spot de balades peut notamment être développé entre ces deux entités remarquables, dont le point de départ serait la salle des fêtes.**

### 3.5.3.3. Le village



#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

#### TYPLOGIES BATIES

#### LEGENDE :

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



*Place principale du village, caractérisée par des linéaires bâtis de grande qualité*



*Rue principale du village*



*Un réseau de petites rues calmes formant un prolongement du lieu de vie*



*Des logements imbriqués autour d'une cour, d'une allée, d'un jardin*



*Façades avant (seuils sur rue) et arrière (rez-de-jardin), certains logements ayant un petit jardin de l'autre côté de la rue*

Correspondant à la partie la plus ancienne de Culoz, regroupée au début des pentes du Colombier, le village se caractérise par la complexité et la richesse de sa typologie (voir analyse des typologies bâties) et de son patrimoine.

Le charme du village est lié à l'importance du patrimoine ancien, qui se compose de bâtiments emblématiques (château de Montvéran, maison du Clos Poncet, église Saint-Martin, chapelle, maison du patrimoine) et d'un tissu bâti ancien dont il faut comprendre la richesse des composantes. Ces dernières sont :

- des bâtiments anciens en pierre bien conservés dont certains remarquables. Certaines bâtisses plus récentes sont des reconstructions de bâtiments anciens, mais à l'emplacement de ces derniers, ce qui permet leur intégration à l'environnement bâti

- le lien étroit entre le bâti, sa cour ou son jardin, et la rue, qui crée le charme si particulier du village : le maintien de ce lien est une composante forte du cadre de vie et d'une «densité» bien vécue (voir analyse des typologies bâties).

- le petit patrimoine bâti, composé de murs en pierre, croix, ...

- le patrimoine végétal : il faut souligner l'importance de certains jardins collectifs. Par exemple, la rue du docteur Lenormand est bordée par un petit parc ainsi que par un ensemble de jardins d'un demi-hectare partagés entre une quinzaine de propriétaires.

Le village se caractérise également par son environnement calme, en retrait des principales voies de circulation, élément important pour un tissu bâti caractérisé par un lien fort entre le logement et son quartier. Un «point noir» doit être souligné : le stationnement résidentiel qui tend à occuper l'espace libre privatif ou collectif.

La mixité urbaine est limitée à des équipements publics (école maternelle, maison du patrimoine). Toutefois, le village bénéficie de la proximité des commerces et équipements, localisés principalement dans le centre bourg ou dans le secteur de la rue des Ecoles. De plus, les déplacements piétons sont relativement aisés dans le village.

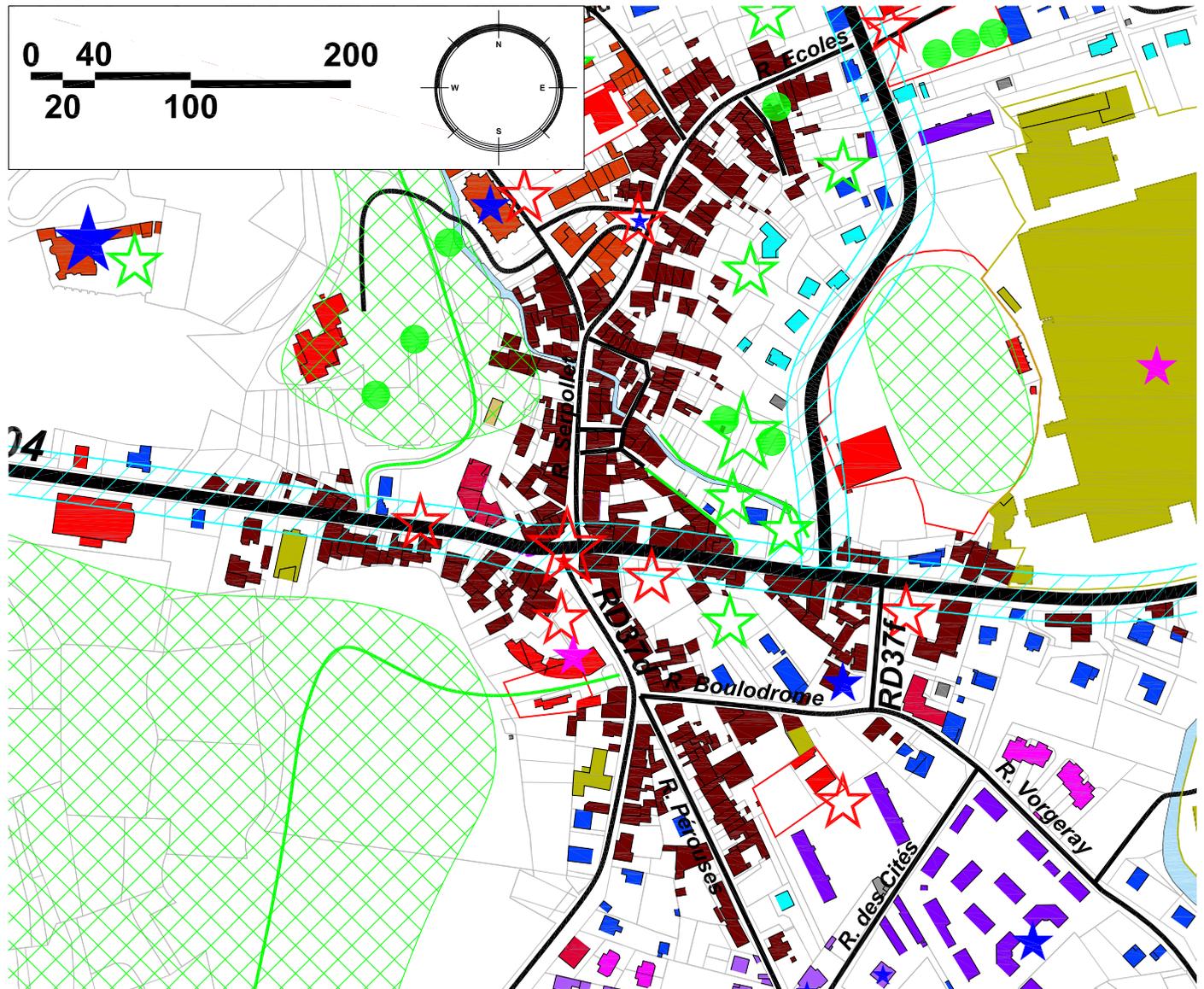
## CONCLUSIONS :

**La richesse des typologies bâties et du patrimoine caractéristiques du village doit être conservée. Le règlement du PLU doit être adapté à la prise en compte de ces composantes, notamment pour les projets de réhabilitation ou pour la préservation de certains éléments ciblés (bâtiments ou certaines parties du bâtiment, petit patrimoine, jardins de caractère ou arbres remarquables...).**

**Le village n'a toutefois pas vocation à être «mis sous cloche» mais à être valorisé pour le développement de Culoz. A cette fin, les enjeux peuvent être de conforter les volumes bâtis existants plutôt que de déstructurer le tissu bâti par des densifications inadaptées, l'implantation de nouvelles constructions devant être très maîtrisée.**

**Le PLU doit s'inscrire en cohérence avec les fiches actions du CAUE pour le village de développement des circulation, de stationnement hors du village, d'accueil d'artisans, de préservation et de valorisation des maisons anciennes.**

### 3.5.3.4. Le bourg



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ☆ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures

Le bourg correspond à la partie centrale du territoire communal. L'analyse des typologies bâties a mis en avant le lien entre cette centralité et les caractéristiques du tissu bâti : forte densité de l'habitat, accroche à la rue très marquée caractérisée par de grands fronts bâtis, mixité urbaine puisque c'est dans le bourg que sont localisés une partie des équipements publics ainsi que la plupart des commerces de proximité.

La place Louis Mathieu forme le coeur du bourg, le quartier le plus animé avec la présence de la mairie, de nombreux commerces au rez-de-chaussée des immeubles, le marché hebdomadaire. Toutefois, la place Louis Mathieu est contrainte par le passage des poids lourds, et elle est peu valorisée. La place de la mairie aménagée en espace de stationnement et surélevée, est mal reliée à la rue de la mairie et à la place Louis Mathieu. Il y a également des besoins de requalification de certains bâtiments et d'amélioration des devantures de commerces. La commune mène une réflexion sur le réaménagement de la place.



Mairie



Place Louis Mathieu

La route de Béon (RD904) a été requalifiée entre la place Louis Mathieu et la salle des fêtes : réfection des trottoirs, enterrement des réseaux. Elle reste toutefois perçue comme peu attractive pour les raisons suivantes : présence de bâtiments dégradés ou inesthétiques (hangars, annexes en parpaings...), espace resserré entre le mont Jugeant et le môle de Montvérand créant une impression de quartier à l'écart du reste du bourg.



Route de Béon

L'avenue Jean Falconnier (RD904) se caractérise par des fronts bâtis affirmés et globalement bien tenus. Cette voie s'inscrit également dans la continuité de l'entrée de ville par l'Est, et bénéficie de la dynamique urbaine de cette partie de la commune. Le paysage bâti souffre par contre du caractère peu qualitatif des deux places créées respectivement à proximité de la place Louis Mathieu ainsi que le long de la rue de la Roseraie : ces places s'apparentent à des poches de stationnement plutôt qu'à des espaces villageois.



Avenue Jean Falconnier



Place de stationnement à proximité de la place Louis Mathieu



Chemin piéton à l'arrière de l'avenue Jean Falconnier



Jardins du Clos Jourdan



*Boulangerie à l'angle de la rue des Ecoles et de la rue de l'Église*



*Passage du Jourdan au coeur du bourg*



*Le Clos Poncet, peu valorisé*



*Tissu bâti type faubourgs rue des Pérouses*

La rue des Frères Serpollet et la rue des Ecoles forment une transition entre le bourg et le village. Elles offrent une certaine attractivité liée à leur situation en retrait de la RD904, au patrimoine bâti, à la présence du ruisseau du Jourdan, au grand ensemble de jardins remarquables de part et d'autre du cours d'eau. Certaines devantures commerciales sont bien mises en valeur rue des frères Serpollet. Quelques tissus bâtis dégradés sont localisés rue des Ecoles et impasse des Planteaux.

Entre la rue des Frères Serpollet et les jardins du clos Jourdan, il faut souligner la spécificité d'un petit quartier vraisemblablement constitué aux XIXème et XXème siècles. Ce n'est pas le bâti qui lui donne son intérêt mais une armature urbaine originale, caractérisée par un bâti très dense organisé autour d'un petit réseau de rues et ruelles, ainsi que du ruisseau Jourdan.

Le Clos Poncet est composé d'un jardin classé «Jardin de France» et d'une maison bourgeoise de style «Belle Epoque» construite en 1895 par transformation d'un cellier datant de l'ancien régime. Cet ensemble souffre toutefois d'une faible mise en valeur. Il a également été dénaturé par la création de la crèche et de sa voie d'accès. La villa n'a pas un usage à la «hauteur de son architecture» (diagnostic coeur de village «Culoz 2025»).

Au sud de l'avenue Jean Falconnier, le tissu bâti du bourg présente certaines problématiques proches de celles constatées place Louis Mathieu et route de Béon : besoin de requalification de certains bâtis et d'amélioration de devantures commerciales. A noter également le traitement réduit de certaines voies pour les piétons. Certaines spécificités intéressantes doivent être soulignées : un bâti type faubourg de maisons de ville au niveau de la rue des Pérouses.

## CONCLUSIONS :

**L'évolution du bourg doit être abordée dans sa globalité : le traitement de la voirie, la requalification des fronts bâtis, l'amélioration des commerces, la préservation de certains jardins et éléments du patrimoine, la prise en compte des nuisances et des contraintes.**

**Des besoins prioritaires sont déjà identifiés dans le cadre des fiche actions du CAUE :**

**-la requalification du centre-bourg : commerces, connection des places Louis Mathieu et de la mairie, circulations douces et limitation du trafic poids lourds, optimisation du bâtiment de la mairie**

**-Clos Poncet et sa roseraie : nouvelle affectation à étudier pour la bâtisse et revalorisation du parc.**

**La commune met en avant un besoin fort de réglementer davantage les réalisations futures portant sur le bâti ancien.**

**Il faut également rappeler la conclusion de l'analyse des typologies bâties du bourg : l'enjeu n'est pas de densifier davantage, mais bien de conforter les volumes bâtis existants.**

# Les Projets urbains

## ④ Le Bourg

### • Le Centre-bourg autour de la place Louis Mathieu

#### Constats de l'existant:

##### ABORDS DE LA CHAUSSEE ET CONNECTION AVEC LES ESPACES PUBLICS AUTOURS:

Certains espaces publics sont trop peu fréquentés et non sécurisés:

- dimension trop restreinte des trottoirs et des terrasses des commerces (salon de thé, bar, restaurant...)
- la place de la mairie n'est pas visible lorsque l'on remonte la rue de la mairie depuis la gare (massif fleurie, différence de niveau, fermeture par le muret...)
- l'escalier depuis la rue de la gare ne valorise pas la place de la mairie
- la place de la mairie est utilisée uniquement pour du stationnement mise à part les bancs vers le tabac
- l'espace devant le tabac n'est pas du tout mis en valeur

##### CHAUSSEE:

Problèmes de lisibilité, d'orientation et de sécurité liés aux usagers de la route:

- aux angles morts au niveau de la Pharmacie et de la Maison de la Presse sur l'Avenue Jean Falconnier
- au passage des poids lourds principalement sur l'Avenue Jean Falconnier (Axe Est-Ouest)
- au double sens de circulation au début de la rue de la mairie (un double sens à droite de la fontaine et un double sens à gauche de la fontaine)

Un réaménagement de la chaussée et des abords de la place avec celle de la mairie doit donc se faire.



Etat des lieux

#### Objectifs du réaménagement de ces deux places:

- ➔ Améliorer la lisibilité et l'orientation des usagers de la route
- ➔ Favoriser les espaces publics piétons
- ➔ Apporter du dynamisme et de l'activité sur la place devant la mairie
- ➔ Connecter les deux places pour renforcer le centre ville

## PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

OPERATION COEUR DE VILLAGE : CULOZ 2025  
Août 2014

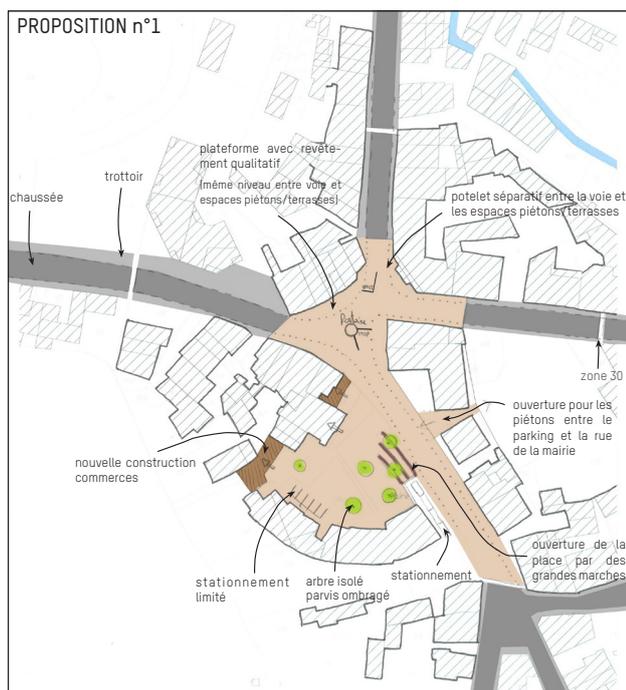


Schéma d'aménagement

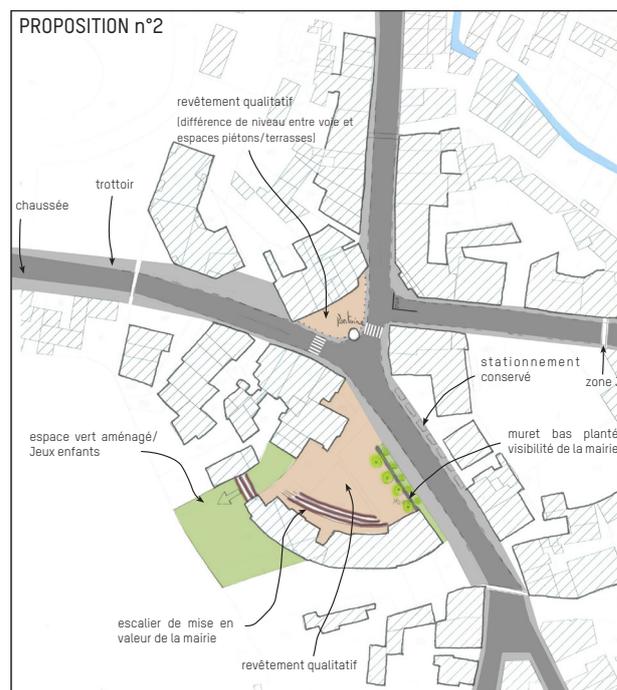


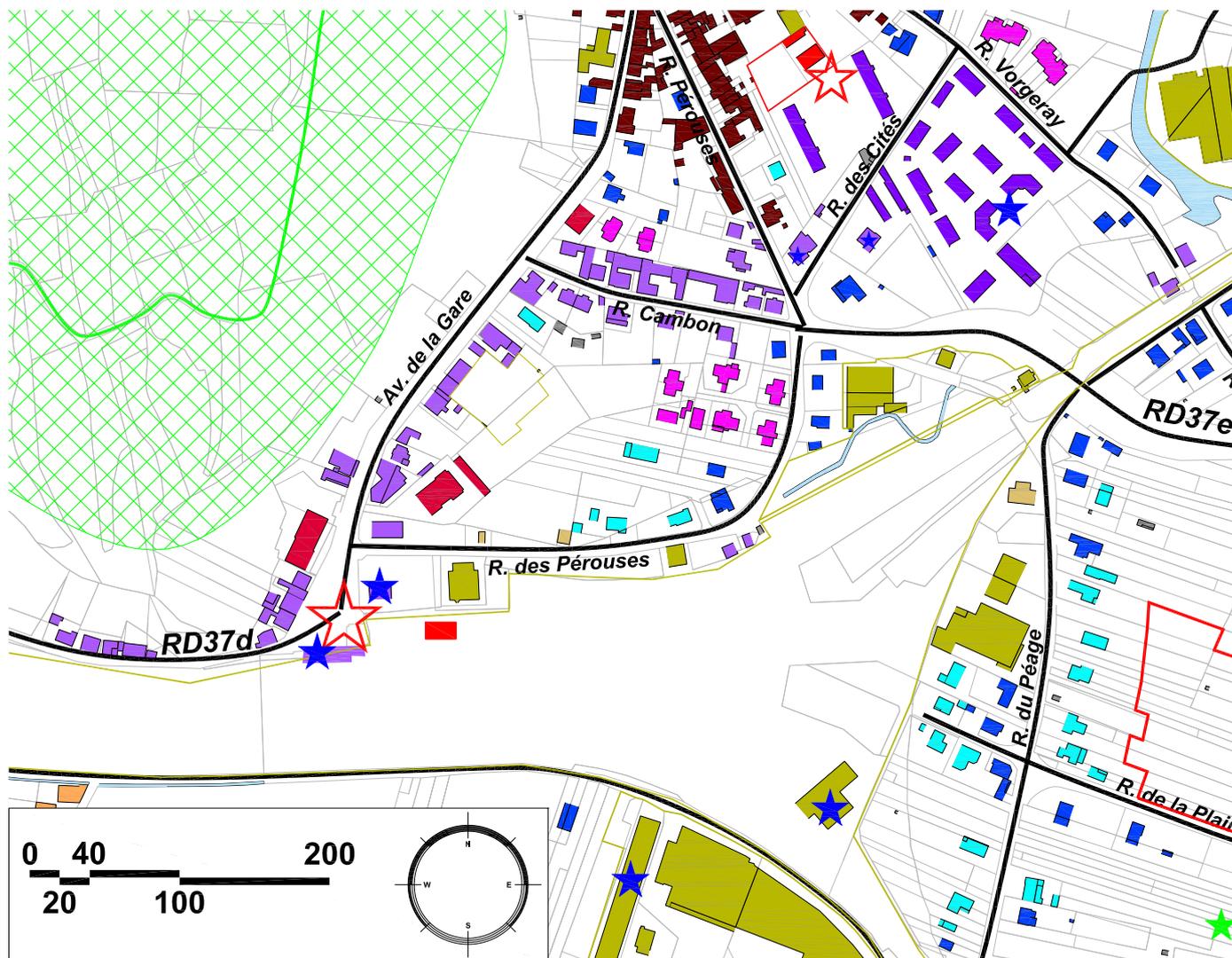
Schéma d'aménagement

## PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

OPERATION COEUR DE VILLAGE : CULOZ 2025  
Août 2014



### 3.5.3.5. Quartier de la gare



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



Avenue de la Gare



Ancienne douane sarde



Maisons jumelées rue Pierre Cambon



Développement pavillonnaire rue des Pérouses



Proposition d'aménagement du quartier de la Gare dans les fiches actions du CAUE

L'analyse des typologies bâties a souligné le caractère hétéroclite du tissu bâti du quartier de la gare, constitué de petits fronts bâtis, de maisons de ville ou de pavillons, d'anciennes cités ouvrières (dont la cité SNCF), de bâtiments d'activités ou d'anciens ateliers. L'intérêt de ce tissu bâti tient à sa diversité et à son lien à l'histoire de la commune. Certains bâtiments présentent un intérêt spécifique : la gare protégée au titre des monuments historiques, la douane sarde, la cité SNCF, la maison «électrique», le bâtiment du café-restaurant. De plus, ce tissu bâti se caractérise toujours par une certaine accroche à la rue, par une implantation à l'alignement ou à faible distance, ou par le soin apporté aux clôtures.

Ce tissu bâti présente toutefois certaines fragilités. Ne correspondant plus aux réalisations actuelles, il tend à être investi par une urbanisation de type pavillonnaire qui le banalise.

Le quartier bénéficie de la présence d'un équipement structurant fort, la gare, et de la proximité du centre bourg. Des activités tendent à s'implanter le long de l'avenue de la Gare. Le site de la gare est en cours d'aménagement pour améliorer la desserte et le stationnement à proximité de l'équipement. Plusieurs développements possibles du pôle de la gare sont discutés : requalification de la passerelle permettant l'accès aux quais pour les voyageurs, création d'un second quai, reconversion de la maison sarde (par exemple pour accueillir un café).

Il y a également un enjeu à revaloriser l'avenue de la Gare comme un axe fort de la commune. L'aménagement actuel de la voirie reste très fonctionnel, alors que cet axe doit devenir une liaison attractive dans le bourg.

Certaines contraintes peuvent porter atteinte au cadre de vie : les bruits liés au trafic ferroviaire, l'ombre portée par le mollard Jugeant.

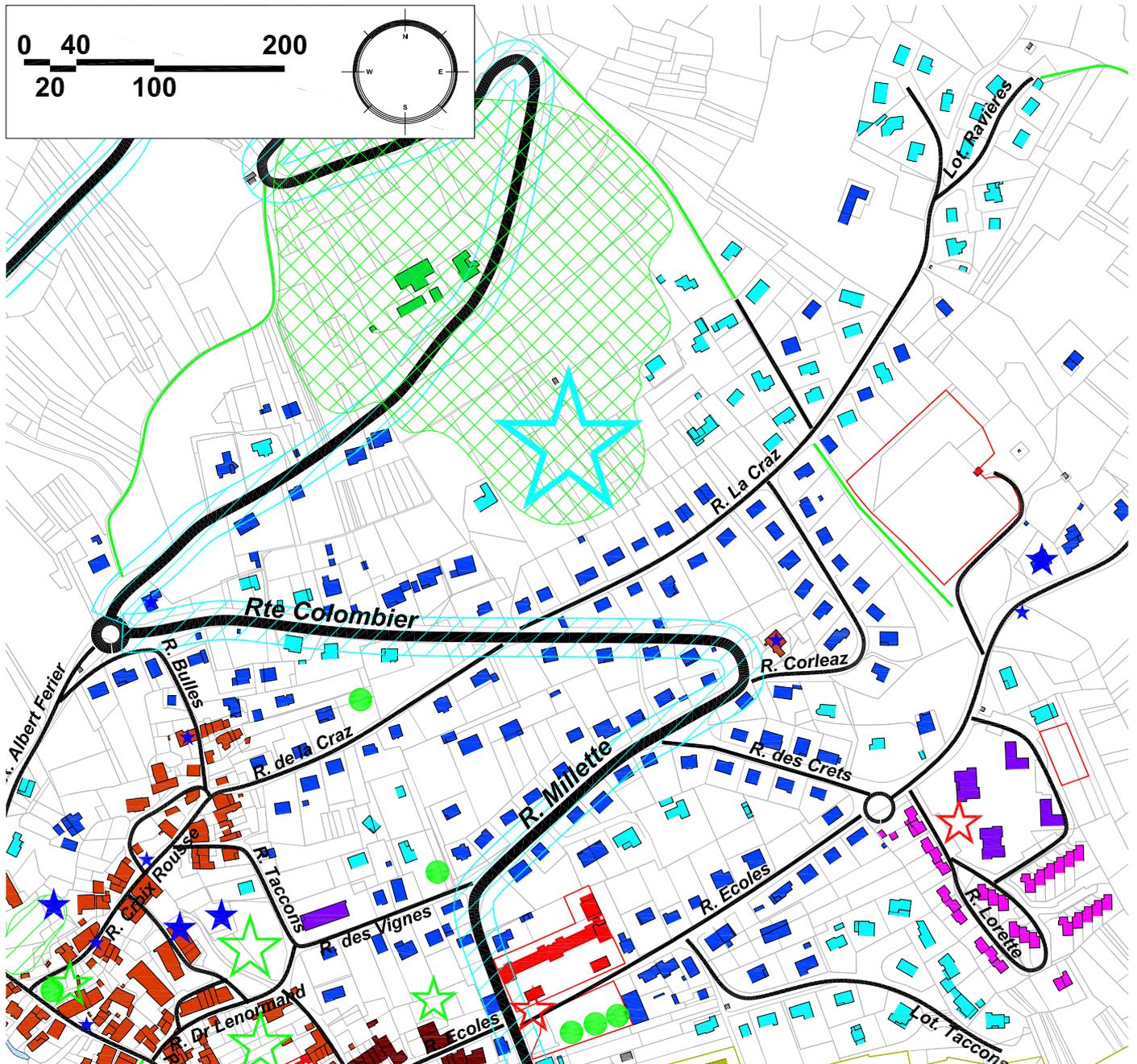
## CONCLUSIONS :

**L'analyse des typologies bâties a fait ressortir l'originalité de ce tissu bâti qui doit être pris en compte pour les développements futurs.**

**Il y a également un enjeu de conforter les «liants» du quartier : alignements créés par le bâti ou les clôtures, qualité de la voirie et des cheminements, notamment le long de l'avenue de la Gare.**

**L'importance de ces «liants» est soulignée dans les fiches actions du CAUE, qui portent sur la restauration de la forme urbaine d'origine de l'avenue de la Gare, la réimplantation d'activités, un point de départ des sentiers.**

### 3.5.3.6. Les coteaux



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



*Orientation des constructions de manière à avoir des vues sur le grand paysage*



*Rue des Ecoles, aménagée pour les piétons*



*Rue de Corleaz, quartier plus éloigné du centre où l'aménagement des voies est plus réduit*



*Immeuble collectif rue des Vignes, à proximité du Village*

Les coteaux ont été le principal site d'extension du bourg entre le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle et les années 2000, le nombre de constructions s'étant raréfié ces dix dernières années en raison de la diminution des surfaces constructibles disponibles. Globalement peu dense, cette urbanisation s'est étendue jusque dans des secteurs relativement éloignés du centre bourg, étant globalement consommatrice d'espaces en raison de son caractère pavillonnaire, du relief et d'une armature de voies relativement lâche, laissant de grands espaces interstitiels inoccupés. Le paysage des coteaux se présente donc sous forme d'un grand espace peu densifié, par contraste avec les tissus bâtis du village et du bourg.

L'autre particularité du paysage bâti des coteaux est le cadre remarquable lié aux vues sur le grand paysage englobant les Alpes et le massif de l'Epine, ainsi que les plaines de Chautagne et de Lavours, jusqu'au lac du Bourget. De plus, les coteaux sont idéalement exposés vers le sud et le sud-est. Le site a fortement influencé le tissu bâti, les constructions étant implantées de manière à avoir des vues sur le grand paysage.

Des immeubles collectifs ont été réalisés sur les coteaux au niveau de la rue des Vignes et des Crêts.

Certaines composantes du paysage naturels des coteaux doivent être prises en compte : les vignobles, ainsi que des bâtisses anciennes entourées d'un parc aux Crêts et à proximité des Ravières.

## CONCLUSIONS :

**Les coteaux offrent un environnement attractif qui peut être valorisé pour le développement de Culoz. Tout développement doit prendre en compte certaines caractéristiques fortes du site : les vues sur le grand paysage pour les logements existants et futurs, la préservation du vignoble. L'évolution de ce secteur bâti questionne au regard de sa faible densité et des mutations possibles, des besoins de réhabilitation du pavillonnaire ancien.**

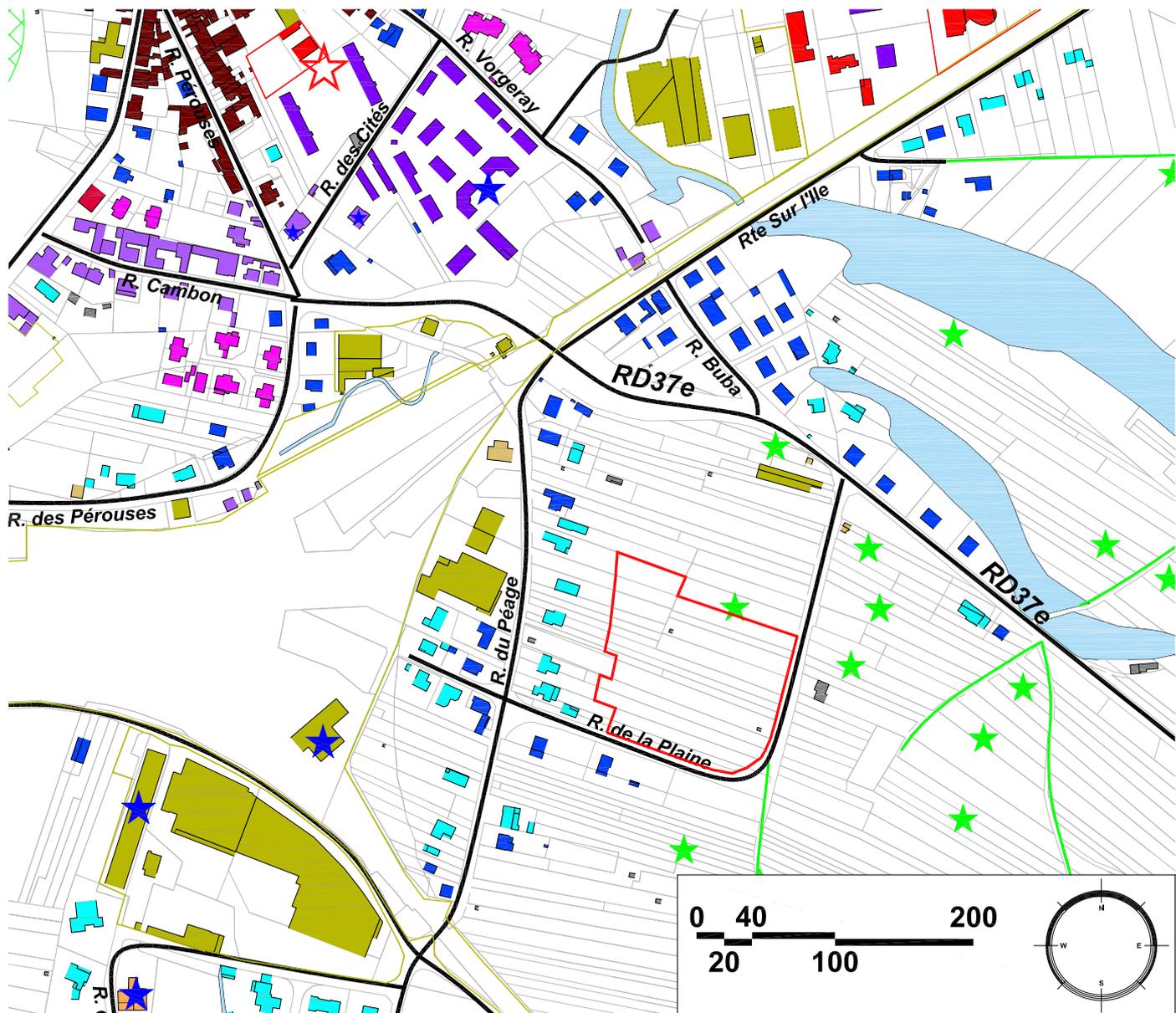
**L'enjeu pour ce site est de définir le type de d'évolution à favoriser : un confortement de l'existant par la réhabilitation des volumes bâtis et une densification modérée, une restructuration plus marquée (création de nouvelles voies...) et, le cas échéant en fonction des choix urbanistiques et des contraintes (risques naturels, niveau des équipements, éloignement du centre bourg), une réduction de la constructibilité.**



*Vues sur le grand paysage*



### 3.5.3.7. Le Péage et Martini



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



*Bâtiment industriel de la zone d'activités de Martini*



*Voie peu qualifiée longeant la zone d'activités de Martini*



*Pavillon ancien rue Buba*

Les tissus bâtis localisés rue du Péage, rue Buba et chemin de l'Île, ainsi que la zone d'activités de Martini se sont constitués en lien avec le développement économique de Culoz. C'est ce qui ressort au regard de leurs caractéristiques : pavillonnaire ancien, bâtiments d'activités volumineux liés à une activité industrielle, ainsi que de nombreux jardins ouvriers. Un des bâtiments de la zone d'activités de Martini présente un intérêt certain, de part sa forme originale et sa volumétrie.

Depuis, la voie ferrée est devenue plus difficile à franchir et ce quartier est désormais coupé du reste du bourg. Il souffre également de la faible qualification de ses espaces, notamment aux abords de la zone d'activités de Martini.

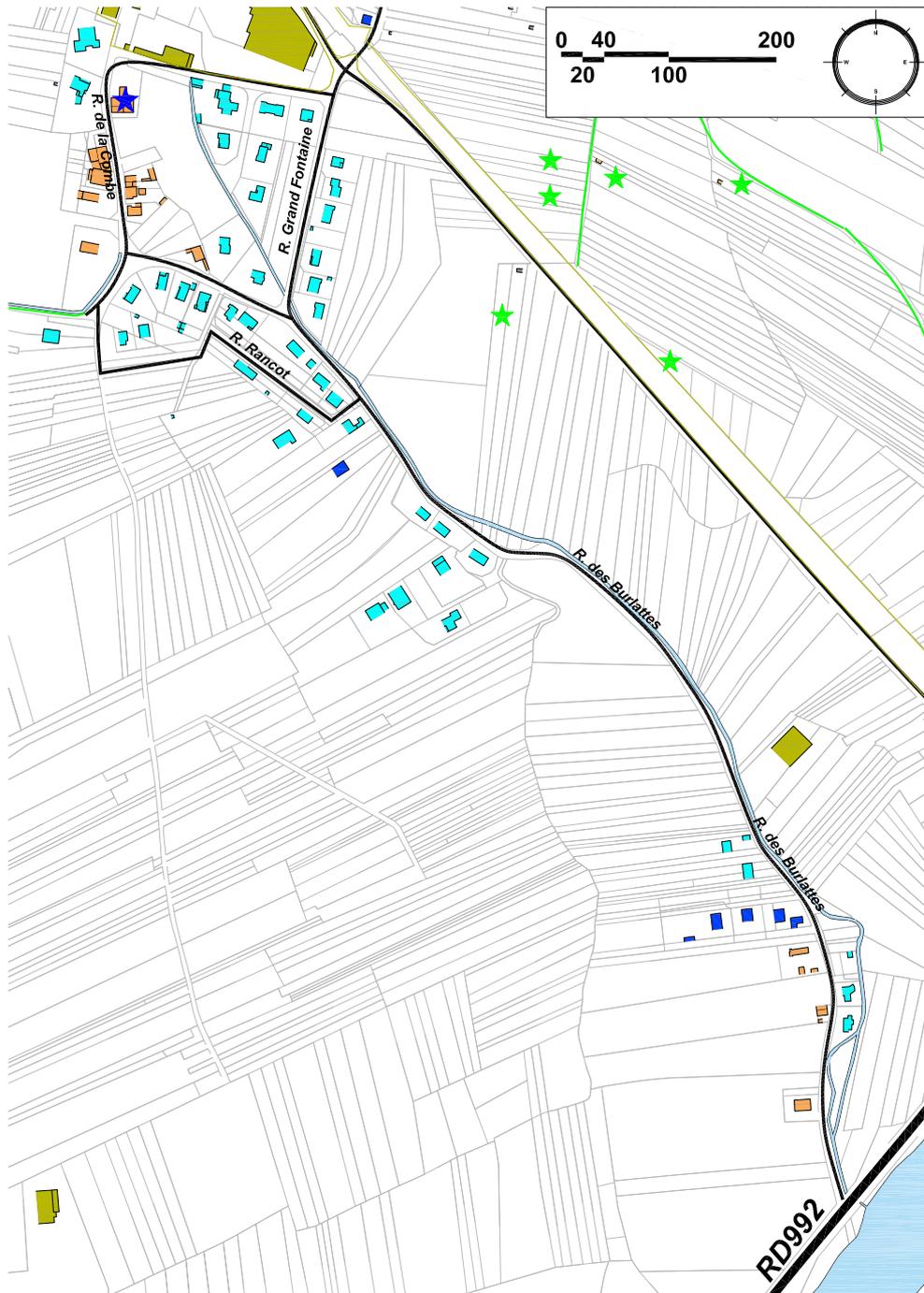
Les rues du Péage et du Rhône (RD37e) forment également une entrée de ville secondaire de Culoz. Toutefois, l'entrée de ville, notamment au niveau de la rue du Péage, souffre d'une faible lisibilité en raison du développement pavillonnaire diffus dans la plaine.

### **CONCLUSIONS :**

**Les mutations en cours dans ce quartier (requalification de la rue du Péage, nouveau lotissement, implantation de la gendarmerie, projet d'amélioration du franchissement) questionnent plus fortement les besoins d'évolution : la création d'un véritable franchissement pour les modes doux de la voie ferrée, ainsi que la requalification des voies nécessaire à la constitution d'un véritable quartier et d'une entrée de ville qualitative.**

**Il semble également important de conserver certaines caractéristiques propres à ce quartier, qui font lien avec le bourg de Culoz : la zone d'activités, les jardins ouvriers, certains pavillons anciens.**

### 3.5.3.8. La Combe et Les Burlattes



#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

##### LEGENDE :

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ★ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPOLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures



*Ancienne ferme rue de la Combe*

Au Sud de la zone d'activités de Martini et de la voie ferrée, s'étend la grande plaine agricole. Quelques anciennes fermes traditionnelles soulignent le caractère très rural du secteur, par opposition au secteur du bourg. Ces dernières sont désormais incluses dans des groupes de constructions pavillonnaires relativement diffus à la Combe et aux Burlattes. Ces constructions sont pour la plupart très récentes (moins de 20 ans). Ces secteurs bâtis sont perçus comme un mitage de la plaine agricole, cette dernière n'accueillant pas de véritable hameau dans la mesure où elle a été longtemps exposée aux crues du Rhône.

## CONCLUSIONS :

**Cette urbanisation diffuse tend à brouiller la perception du paysage de la plaine agricole et de l'approche du bourg, dont l'entrée se situe plutôt au niveau de la zone d'activités de Martini et du quartier du Péage.**

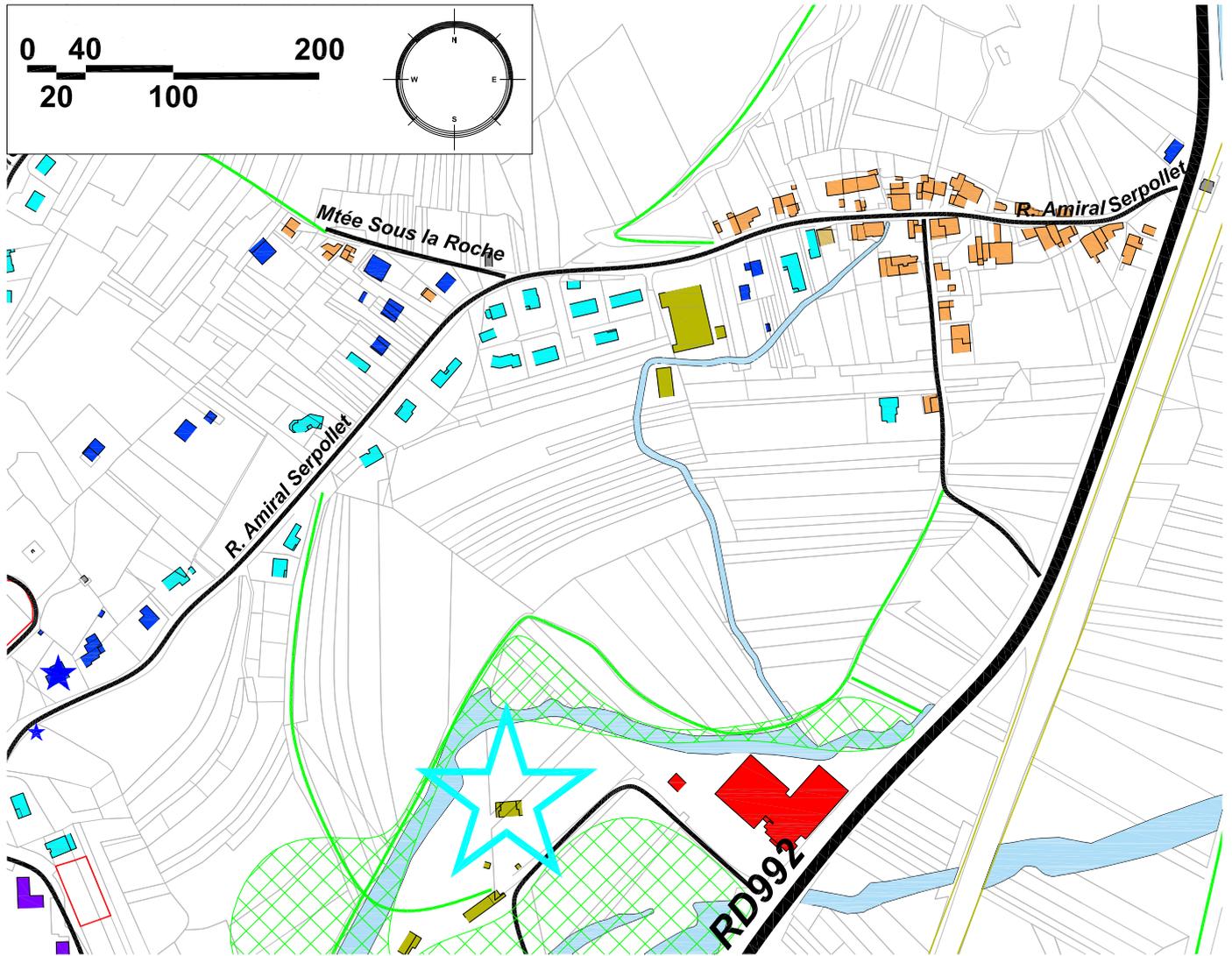


*Voies de desserte des constructions*



*Urbanisation au contact des espaces agricoles*

### 3.5.3.9. Landaize



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures

Le quartier de Landaize apparaît encore comme distinct du bourg, étant séparé de ce dernier par un coteau boisé et une frange encore large d'espaces agricoles. Le quartier de Landaize n'apparaît toutefois pas comme étant coupé du bourg : il s'intègre plutôt à une des entrées de ville principales au niveau des RD992 et RD904 (voir partie précédente), et il est relié à ce dernier par plusieurs liaisons, la rue de l'amiral Jean Serpollet qui a été jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle la voie principale d'accès au bourg, ainsi que par des cheminements permettant de rejoindre la base de loisirs et l'entrée de ville. Le quartier offre également des possibilités de cheminements vers le Colombier (accès à Margeot) mais la liaison vers le hameau de Châtel est plus difficile. L'environnement naturel du hameau est également valorisé par la proximité du Colombier, du Rhône et la présence de deux ruisseaux.

Le hameau connaît une extension pavillonnaire linéaire vers l'Ouest, qui au-delà de la Montée Sous la Roche menace la coupure verte qui marque sa séparation d'avec le quartier des Crêts.

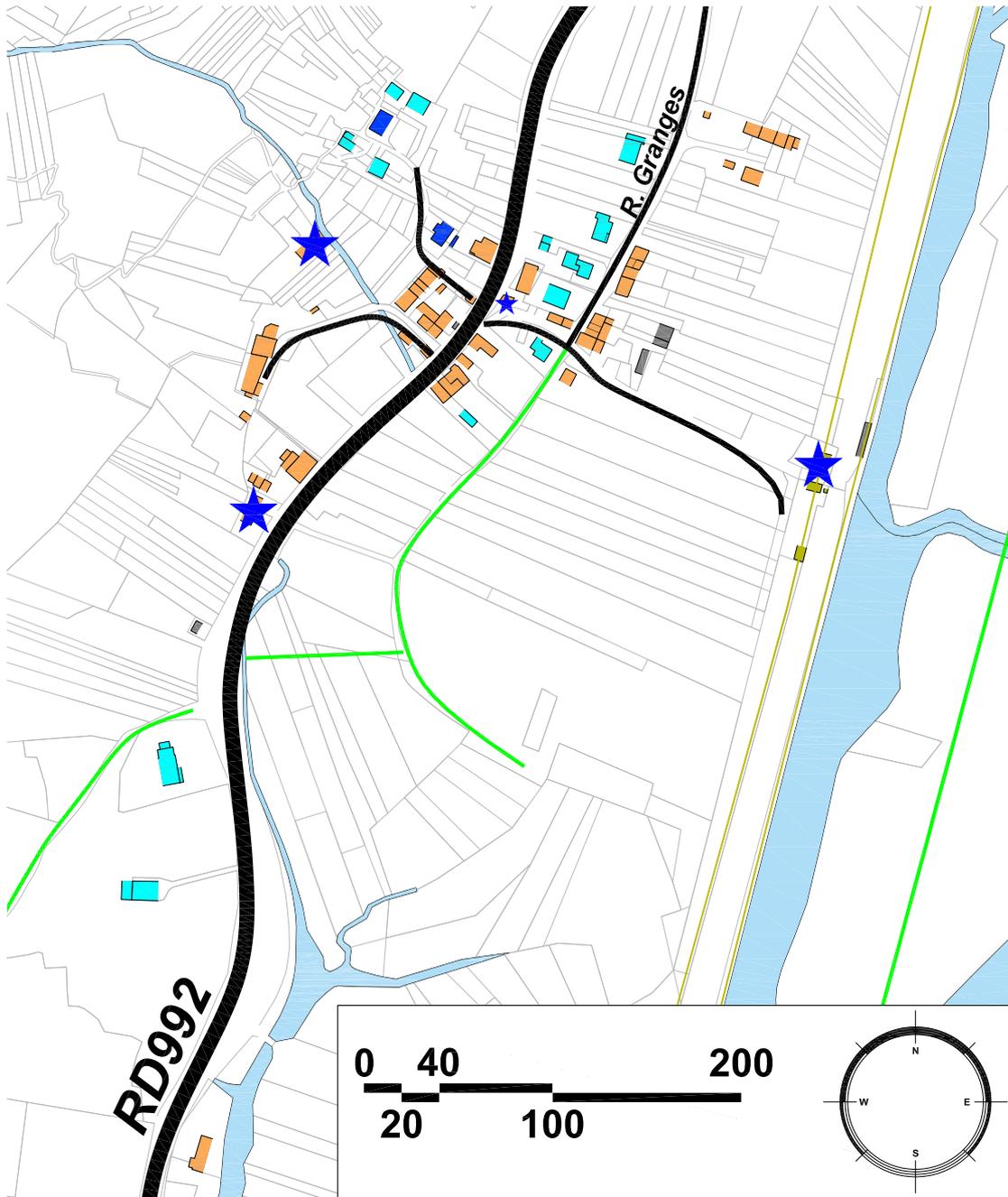
Le quartier ancien de Landaize présente un intérêt lié à son patrimoine et à son histoire, puisque le hameau est un ancien port du Rhône. Un four ancien y est également recensé. Le quartier se présente sous la forme d'un hameau linéaire, avec un tissu bâti discontinu mais ayant une forte accroche à la rue. Cette accroche est liée à l'implantation des constructions à l'alignement ou avec un faible retrait par rapport à la rue, ainsi qu'à des cours et jardins visibles la rue. Certaines constructions du hameau sont toutefois relativement dégradées, étant restaurées avec des matériaux inadaptés ou vieillissantes parce qu'issues d'une démolition-reconstruction.

## **CONCLUSIONS :**

**L'évolution du quartier de Landaize doit être pensée en relation avec celle du bourg au regard des liens unissant les deux entités, et notamment l'intégration du quartier à la problématique d'entrée de ville Est du bourg par les RD992 et RD904. Cette problématique implique de prendre en compte la forte sensibilité paysagère du site, et notamment la ceinture d'espaces agricoles et de vergers entourant le quartier, ainsi que les développements futurs, liés à l'habitat, à l'activité ou aux loisirs. Le développement résidentiel pavillonnaire linéaire observable le long de la rue de l'amiral Jean Serpollet n'est toutefois pas adapté au paysage et déstructure le tissu bâti.**

**Une attention particulière doit être portée au patrimoine bâti, au regard des besoins de réhabilitation et de requalification de certains bâtis. A cette fin, un travail réglementaire doit être mené, en s'appuyant notamment sur des références locales, par exemple le hameau de Châtel où des réhabilitations qualitatives ont été menées.**

### 3.5.3.10. Châtel



#### LEGENDE :

#### PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ★ Patrimoines bâtis
- ★ Autres éléments repère
- ★ Places publiques
- ▨ Grands espaces verts structurants
- ☆ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
- ★ Jardins ouvriers dans la plaine
- Arbres ou végétation remarquables
- ☆ Sites touristiques et de loisirs
- ▨ Espaces vitrine principaux
- Voies
- Axes piétons

#### TYPLOGIES BATIES

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois
- Tissu bâti bourg
- Tissu bâti ancien quartier gare
- Tissu bâti hameaux
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire récent groupé
- Habitat collectif ancien (avant 1980)
- Habitat collectif récent
- Activités
- Agricole
- Infrastructures

Le hameau de Châtel forme une entité spécifique au sein de la commune. Il est localisé sur le flanc oriental du Colombier, en limite de la plaine du Rhône, le canal de dérivation étant très proche. L'entité paysagère à laquelle se rattache ce hameau est donc distincte de celle du reste de la commune : l'ouverture du paysage tellement caractéristique de Culoz est ici moindre, mais le lien au Rhône est plus marqué qu'ailleurs sur la commune. Toutefois, le hameau est fortement impacté par la RD992, voie au gabarit important, où la vitesse de circulation peut être élevée, et qui forme une vraie coupure de l'entité bâtie.

La morphologie urbaine du hameau est distincte de celle de Landaize : le bâti ancien est plus dispersé, tout en étant individuellement plus concentré avec des volumes bâtis allongés caractérisés par plusieurs logements accolés. Plusieurs cas de réhabilitations qualitatives peuvent être soulignées, par le recours notamment au bois. Le hameau compte de nombreux éléments représentatifs du patrimoine bâti : constructions anciennes et notamment granges, four, fontaine, garde barrières.

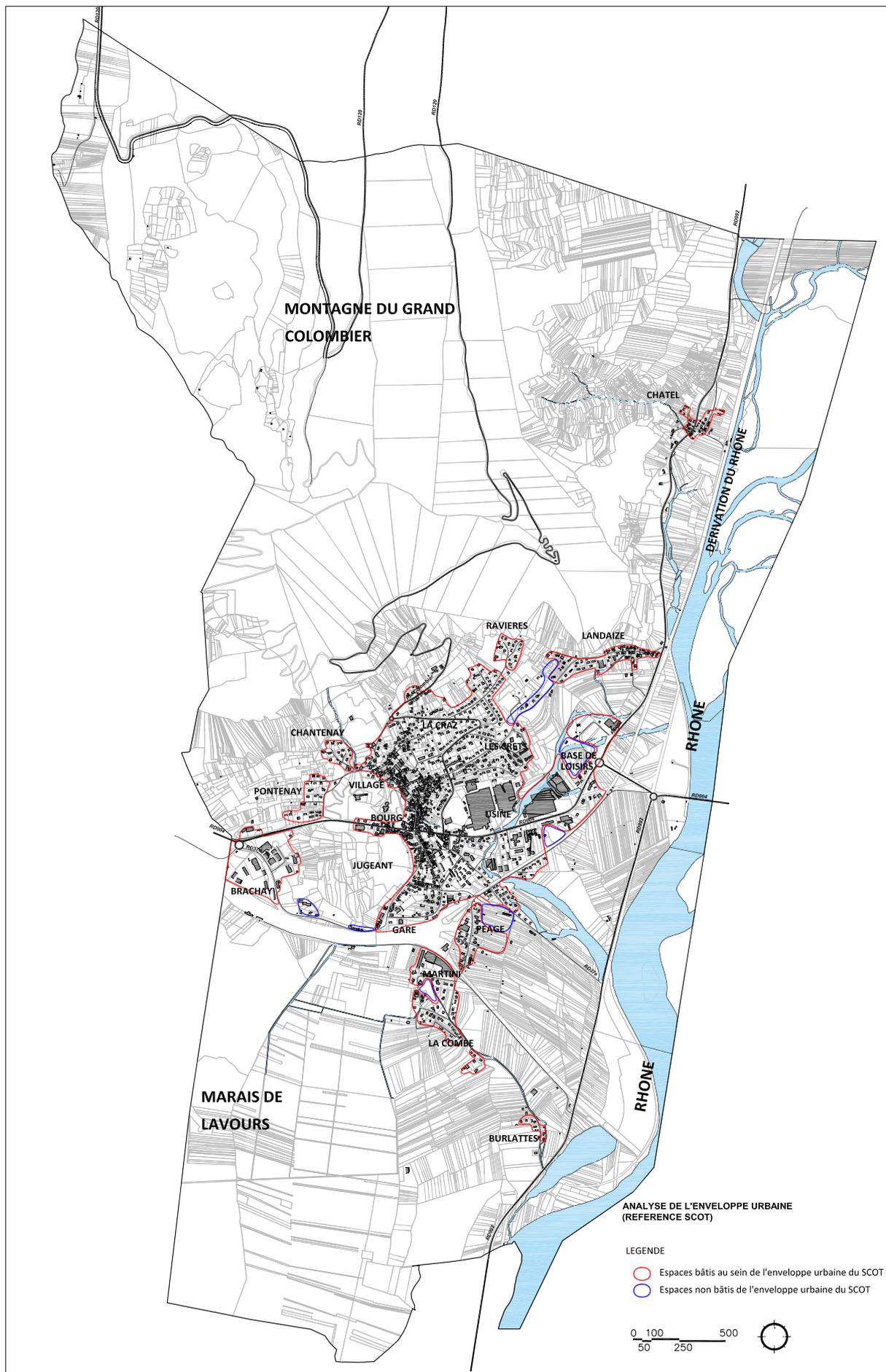
Le bâti récent s'est globalement implanté dans les espaces interstitiels du hameau, sans dépasser l'enveloppe initiale.

### **CONCLUSIONS :**

**Le hameau de Châtel forme une entité à part au sein de la commune de Culoz. Le bâti ancien accompagne l'approche du bourg par la RD992, bien que certaines constructions proches de la voie soient fortement impactées par le trafic.**

**Le patrimoine et sa réhabilitation sont une référence pour les évolutions futures. L'enjeu est également de limiter l'effet de coupure de la RD et d'améliorer les liaisons vers le bourg.**

# 4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACE BATIS



## 4.1. Délimitation des espaces bâtis



Extrait du dossier de SCOT du Bugey ; cartographie de l'enveloppe urbaine pour la commune de Culoz

Au titre de l'article R151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU comporte une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4. Ce dernier prévoit que la capacité de densification et de mutation porte sur l'ensemble des espaces bâtis et doit tenir compte des formes urbaines et architecturales.

Le SCOT a déterminé une enveloppe urbaine correspondant aux espaces urbanisés, au sein de laquelle près de 43% des logements futurs se réaliseront à l'horizon 2036. Par ailleurs, le document d'orientations et d'objectifs du SCOT précise page 47 que les collectivités doivent délimiter l'enveloppe urbaine, en prenant en considération des espaces non urbanisés, éventuellement enclavés, en fonction de leur fonctionnalité agricole, viticole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine.

**CONCLUSION : le PLU doit donc analyser et affiner l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT afin de localiser les espaces bâtis mutables ou susceptibles d'être densifiés.**

L'expertise menée dans le cadre du PLU est basée sur expertise cartographique et de terrain. En compatibilité avec les orientations du SCOT, elle tient compte de l'environnement agricole et naturel, ce qui a pour effet de déterminer la limite des espaces bâtis au plus près des constructions dans les hameaux et les quartiers les plus périphériques du bourg. Certains espaces de l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT ne sont pas identifiés comme espaces bâtis densifiables ou mutables :

-secteurs situés hors espaces bâtis :

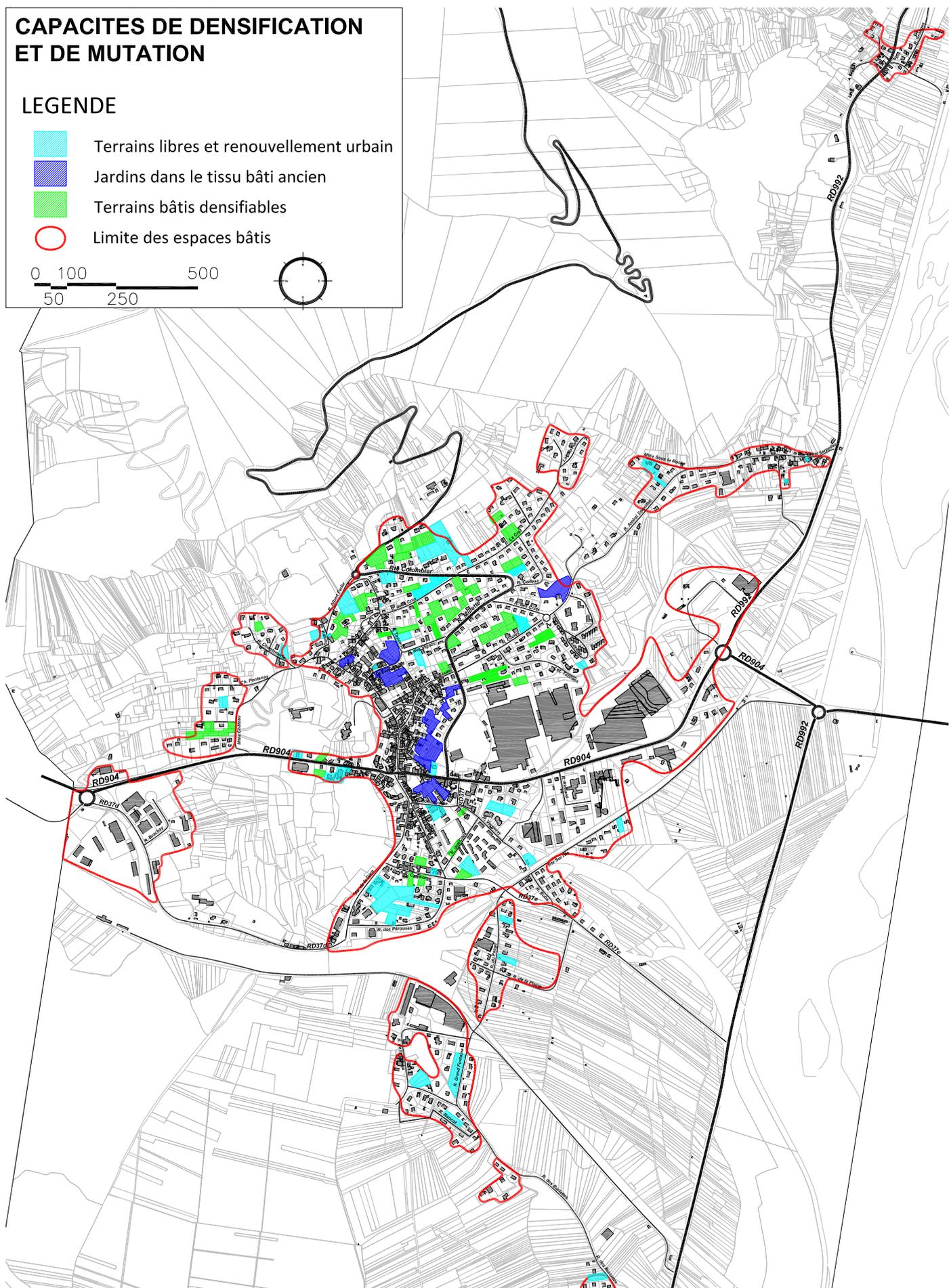
- une bande reliant Les Crêts à Landaize, localisée au sein d'une coupure naturelle (côtière boisée et espaces agricoles) séparant les deux quartiers
- Un ensemble de cultures et de jardins de près de 4 hectares situé à l'arrière du quartier du Péage et du lotissement en cours de réalisation. Cet ensemble représente une surface trop étendue pour être rattachée à l'espace bâti.
- Un ensemble agricole et naturel d'environ 2 hectares compris entre les usines et la base de loisirs, à l'arrière des espaces bâtis bordant la RD983.

-grand tènement de 7000 m<sup>2</sup> à La Combe, perçu comme un espace agricole enclavé, mais qui ne peut pas être rattaché à un environnement bâti qui est peu étoffé (anciennes fermes et pavillons)

-secteurs isolés et contraints : principalement les petits groupes de constructions entre la gare et Brachay (falaise du Jugeant).

**CONCLUSION : l'analyse des capacités de densification et de mutation va porter sur les espaces bâtis déterminés par le PLU. Il faut toutefois rappeler que l'analyse de compatibilité du PLU en matière de logements et de densification se fera au regard de la totalité de l'enveloppe définie par le SCOT.**

## 4.2. Les espaces bâtis mutables ou susceptibles d'être densifiés (bilan prévisionnel 2016-2036)



## 4.2.1. Les espaces bâtis mixtes

	Terrains libres / renouvellement urbain	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis densifiables	Réhabilitations ponctuelles (non localisées)
Bourg Centre	0,8 ha	1,4 ha	0,2 ha	-
Village	0,5 ha	0,8 ha	0,5 ha	
Quartier gare	1,6 ha		0,2 ha	
Coteaux	1,9 ha		3,4 ha	
<b>Sous-total bourg</b>	<b>4,8 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>4,3 ha</b>	-
Péage / Plaine	1,0 ha			-
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha	
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha	
Landaize	0,2 ha			
Châtel				
<b>Sous-total hors bourg</b>	<b>1,4 ha</b>		<b>0,5 ha</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6,2 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>4,8 ha</b>	-
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>170 (1)</b>	<b>30 (2)</b>	<b>60 (3)</b>	<b>60 (4)</b>

(1) Densité moyenne de 28 logements / hectare (moyenne des logements 2008-2017) et sans rétention foncière

(2) Ratio tenant compte des contraintes et de la rétention privée (terrains globalement épargnés par la pression urbaine entre 2008 et 2017)

(3) Ratio basé sur une perspective d'augmentation d'un tiers des logements créés (3 logements par an contre 2 logements par an 2008 - 2017)

(4) Ratio tenant compte du potentiel de réhabilitation constaté (50 logements entre 2008 et 2017) après soustraction des principaux bâtis mutables (inscrits dans la catégorie «terrains libres / renouvellement urbain»).

<b>TOTAL</b>	<b>320</b>
<b>Evaluation bourg</b>	<b>270</b>

### CONCLUSIONS :

1/ Les terrains libres et le renouvellement urbain : fortement mobilisables, ces terrains sont une composante majeure du confortement des tissus bâtis.

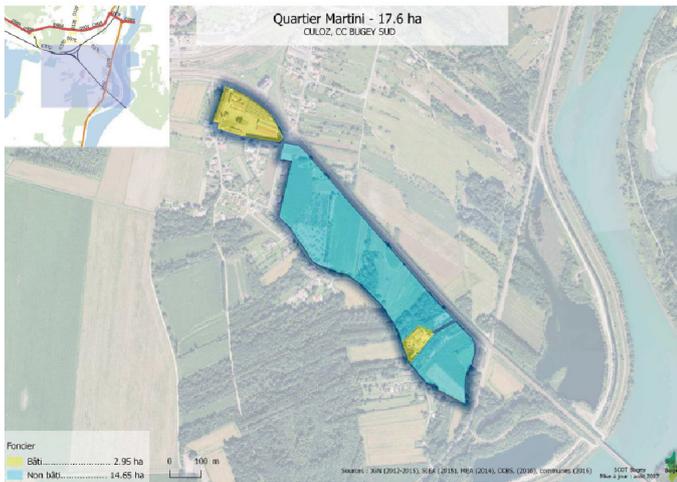
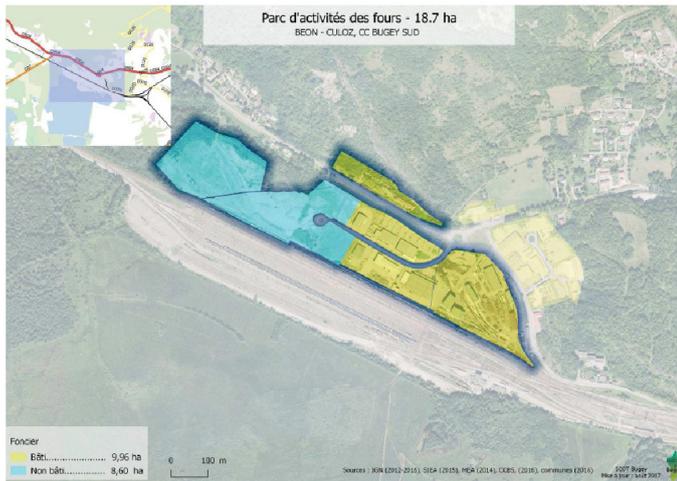
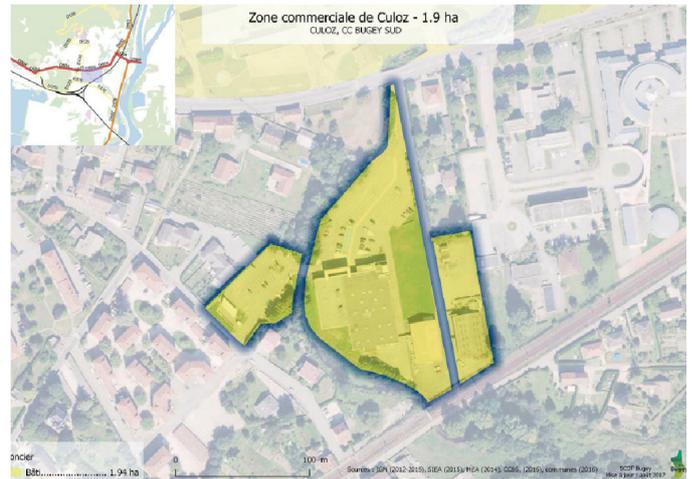
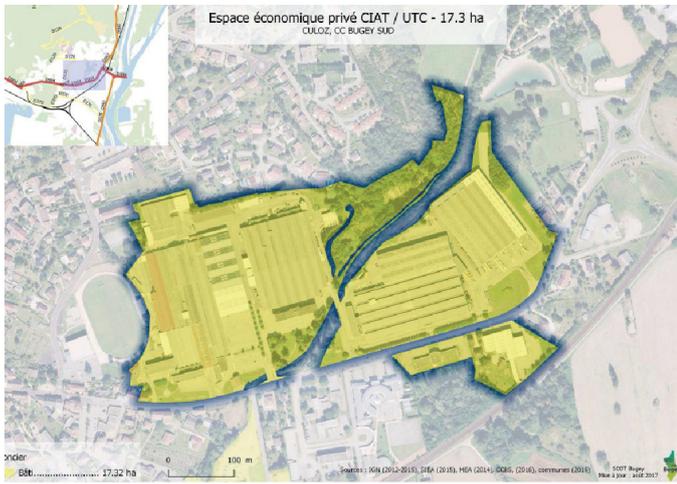
2/ Les terrains bâtis densifiables : la densification se fait en fonction des caractéristiques du terrain (orientation du bâtiment principal, usage du jardin, accès, relief) et de la forme de la parcelle, mais elle peut fragiliser un tissu bâti si elle ne tient pas compte de l'environnement bâti. Une action volontariste doit donc être menée : accompagnement des démarches individuelles ou démarche d'aménagement à l'échelle de plusieurs parcelles.

3/ Les jardins dans le tissu bâti ancien : en raison de leur lien fort à l'habitation et de leur sensibilité paysagère, la disparition de ces jardins peut entraîner une dégradation des tissus existants. Leur devenir dans le cadre du futur PLU (préservation? Densification mesurée?) doit être spécifiquement étudié.

4/ Les réhabilitations ponctuelles : un nombre relativement significatif de logements ayant été créés au cours de travaux de réhabilitation, l'enjeu est de s'assurer de la qualité des réalisations, du point de vue du confort des logements et de l'intégration architecturale des nouvelles constructions.

5/ Les besoins d'extension : le besoin d'extension est de 14 hectares sur 20 ans (2016-2036) pour 280 logements (20 logements par hectare en compatibilité avec le SCOT). Les projets réalisés depuis 2016 doivent être pris en compte dans ce calcul (notamment le lotissement du Péage).

Bilan global : le potentiel défini ci-dessus est basé sur le règlement actuel du PLU. Le projet futur va redéfinir les conditions d'urbanisation. Non seulement il ne devra pas avoir pour effet d'augmenter les besoins en foncier définis dans la présente partie, mais il devra optimiser l'occupation de l'espace.



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

Précisions :

-la création d'une zone d'activité Quartier Martini n'est pas programmée actuellement, en raison des contraintes environnementales spécifiques à prendre en compte (zones humides). L'optimisation de l'occupation de l'espace au sein des sites d'activités existants ainsi que l'extension de la zone d'activités des Fours, sur la commune de Béon, répondent aux besoins de développement.

## 4.2.2. Les espaces bâtis dédiés

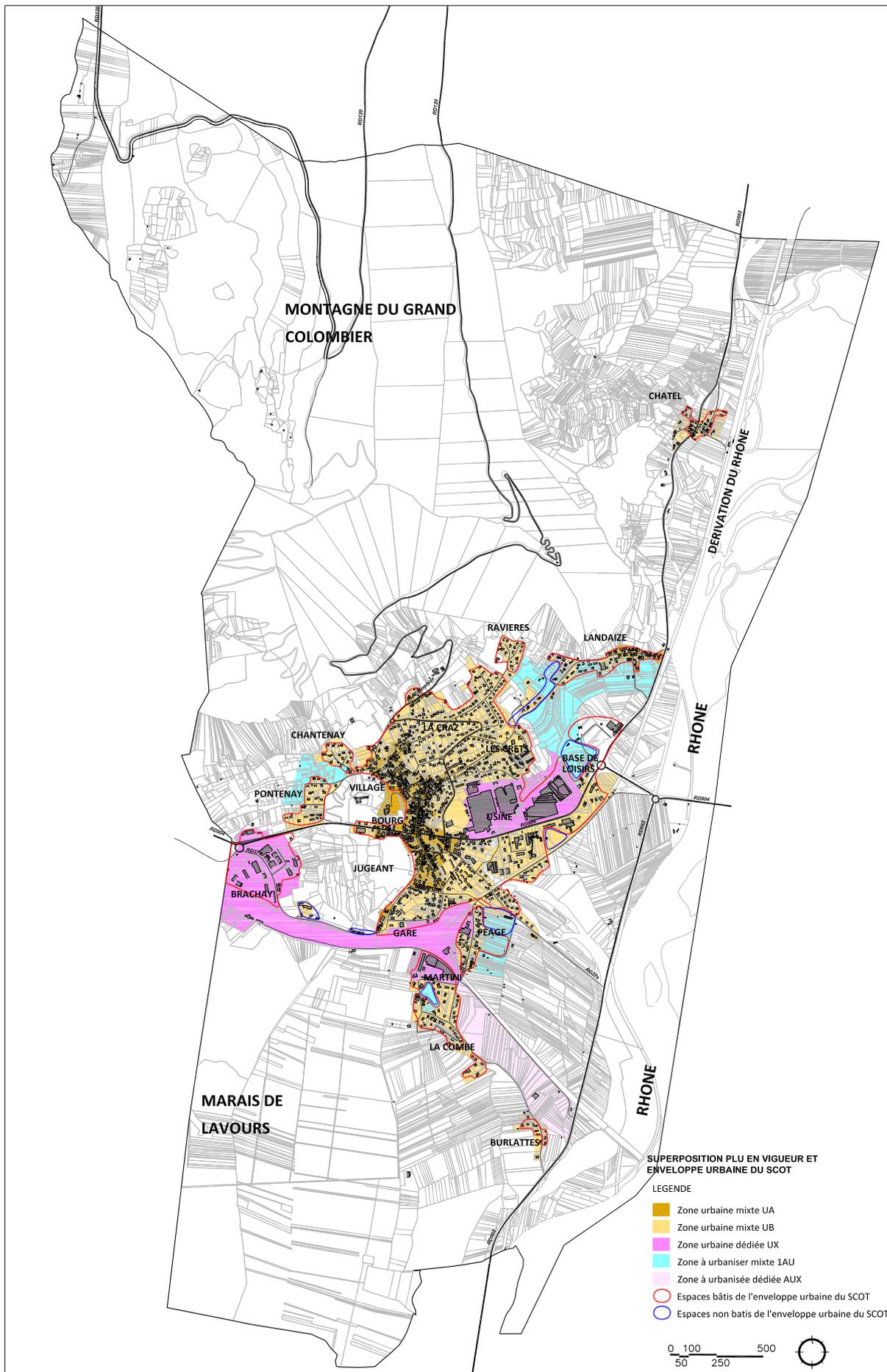
Espaces consacrés principalement à l'activité économique (zones d'activités et usines), aux loisirs et aux équipements collectifs.

### CONCLUSIONS :

**1/ Les 5 sites d'activités principaux sont totalement occupés selon le SCOT. Le potentiel de densification pour l'activité est à rechercher dans l'optimisation de l'occupation des espaces actuels et l'implantation au sein des espaces bâtis mixtes d'activités compatibles avec un environnement résidentiel.**

**2/ Les équipements collectifs scolaires peuvent s'étendre pour répondre à une augmentation éventuelle du nombre d'élèves et de classes. La gendarmerie doit toutefois être déplacée afin d'une part de remédier à la vétusté des bâtiments actuels et d'autre part d'avoir des locaux suffisants pour accueillir une brigade. Il n'y a actuellement pas de besoin de développement des autres équipements actuels ou d'accueil de nouveaux équipements. A noter que la base de loisirs offre des possibilités d'évolutions, en raison de sa superficie relativement étendue.**

## 4.3. Bilan au regard du PLU en vigueur



### 4.3.1. Les zones urbanisables mixtes du PLU

Zones du PLU en vigueur	Surfaces
UA	21,9 ha
UB	103,6 ha
UX	51,9 ha
1AU	31,7 ha
AUX	17,0 ha

Les zones urbanisables mixtes du PLU correspondent aux zones UA, UB et 1AU. Il faut souligner que certains espaces spécialisés, sites d'activités ou pôles d'équipements, localisés notamment le long de la RD904 à l'Est du centre bourg, sont en zone urbaine mixte, ce qui à terme peut entraîner des mutations.

Le tracé des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT recoupe globalement celle des zones urbaines mixtes UA et UB.

La zone 1AU correspond logiquement aux espaces non bâtis, dont une partie sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT.

Le PLU a identifié un besoin d'extension de 14 hectares pour vingt ans, alors que les surfaces inscrites en zone 1AU sont de l'ordre de 23 hectares.

#### CONCLUSION :

**Les surfaces inscrites en zone 1AU au PLU en vigueur dépassent les besoins de constructibilité à l'échelle des 20 années du SCOT.**

### 4.3.2. Les zones urbanisables dédiées du PLU

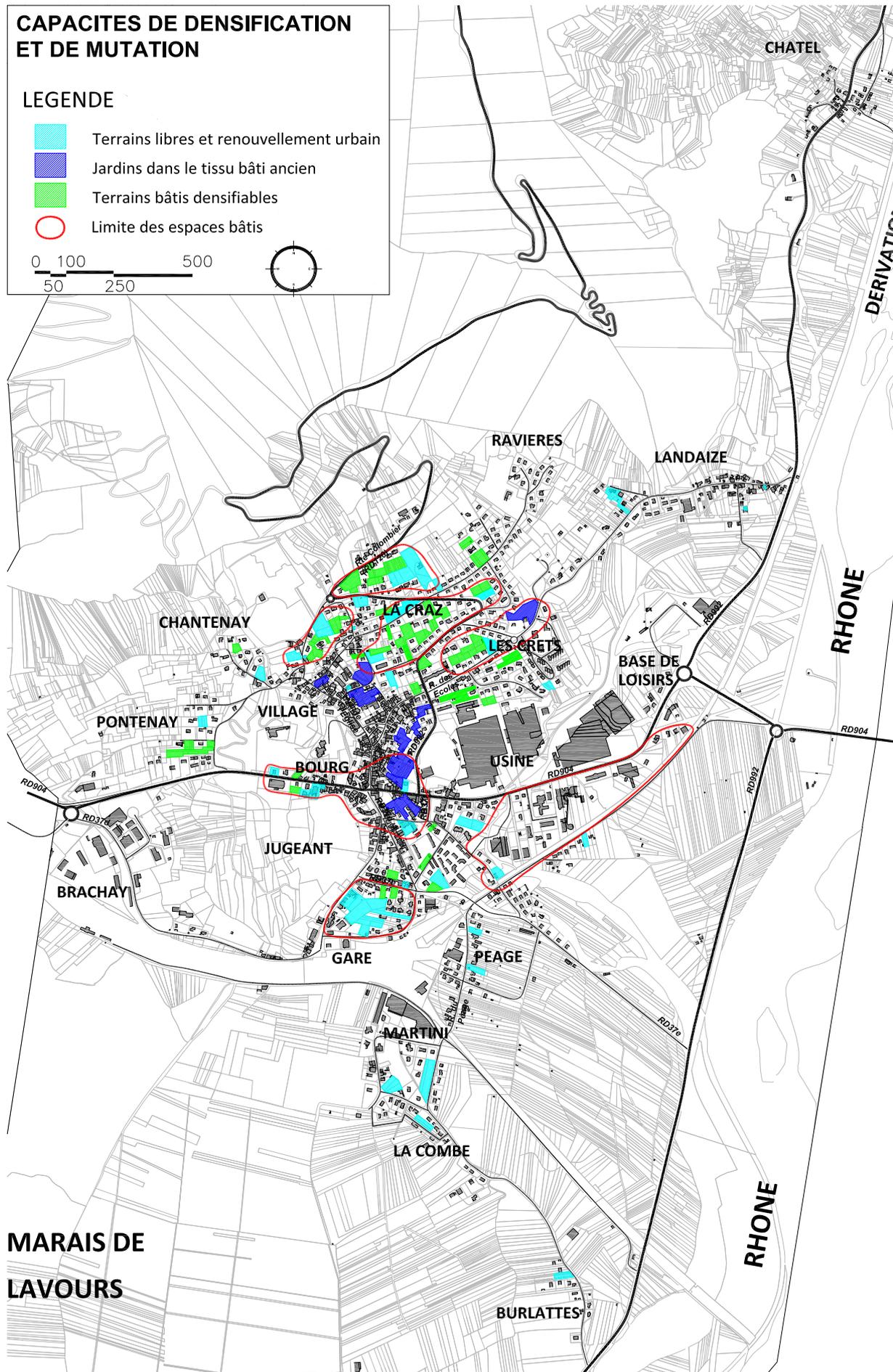
Les zones urbanisables dédiées du PLU correspondent aux zones réservées à l'activité économique.

Le seul site d'extension, inscrit en zone AUX, n'est pas prévu pour être aménagé en raison de sa localisation en zone humide.

#### CONCLUSION :

**Le PLU en vigueur ne prévoit pas d'extension pour l'activité.**

## 4.4. Les conditions de la densification et de la mutation des espaces bâtis



Les dispositions du PLU doivent être adaptées aux caractéristiques des tissus bâtis et aux évolutions souhaitées.

Des secteurs doivent être interrogés, en raison des possibilités de mutation qui y sont identifiées, ou des besoins d'aménagement et de requalification constatés.

## **CONCLUSIONS :**

**Ces secteurs à enjeux sont :**

**1/ la place Louis Mathieu et ses abords en centre bourg, ainsi que l'entrée de ville par la route de Béon. Ce secteur concentre les principales disponibilités foncières et les besoins les plus importants d'amélioration du bâti et des espaces collectifs.**

**2/ un ensemble de jardins et terrains libres offrant une localisation attractive à l'amont immédiat du Village.**

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

**4/ la zone commerciale en entrée Est, qui présente de forts enjeux de mise en valeur, le devenir de l'ancienne gendarmerie ainsi que des disponibilités foncières plus à l'Est.**

**5/ certains quartiers des coteaux : les groupes de grands jardins et de quelques terrains libres interstitiels le long des lignes de relief.**