PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Réunion de travail n°5

Mercredi 26 septembre 2018

Sommaire

I Situation de la commune
1.1. Cadres legislatif et réglementaire
1.2. Démographie et population
1.3. Agriculture
1.4. Activités économiques et emplois
1.5. Moyens de transport et de communication
1.6. Equipements et services
1.7. Habitat

II Analyse territoriale
2.1. Armature urbaine et consommation de l'espace
2.2. Armature viaire et des espaces collectifs
2.3. Equipement du territoire
2.4. Servitudes et contraintes
2.5. Morphologie urbaine et typologies bâties

III Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
2.1. Evaluation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

IV Synthèse des enjeux

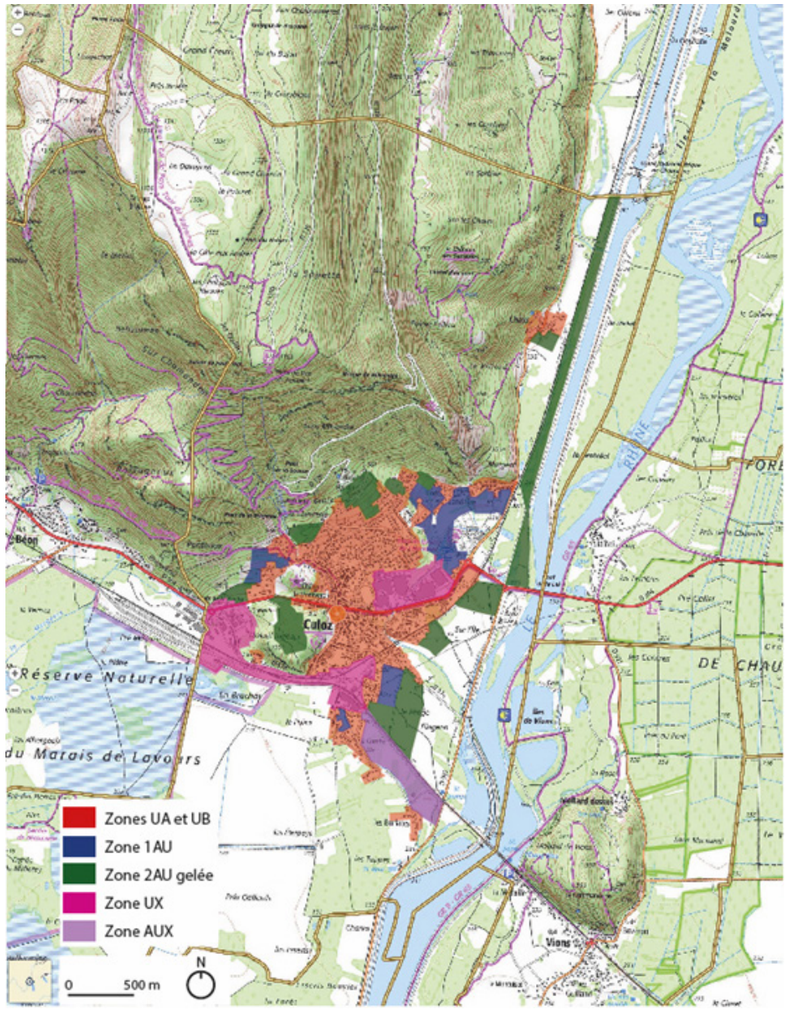
Autres documents supra-communaux

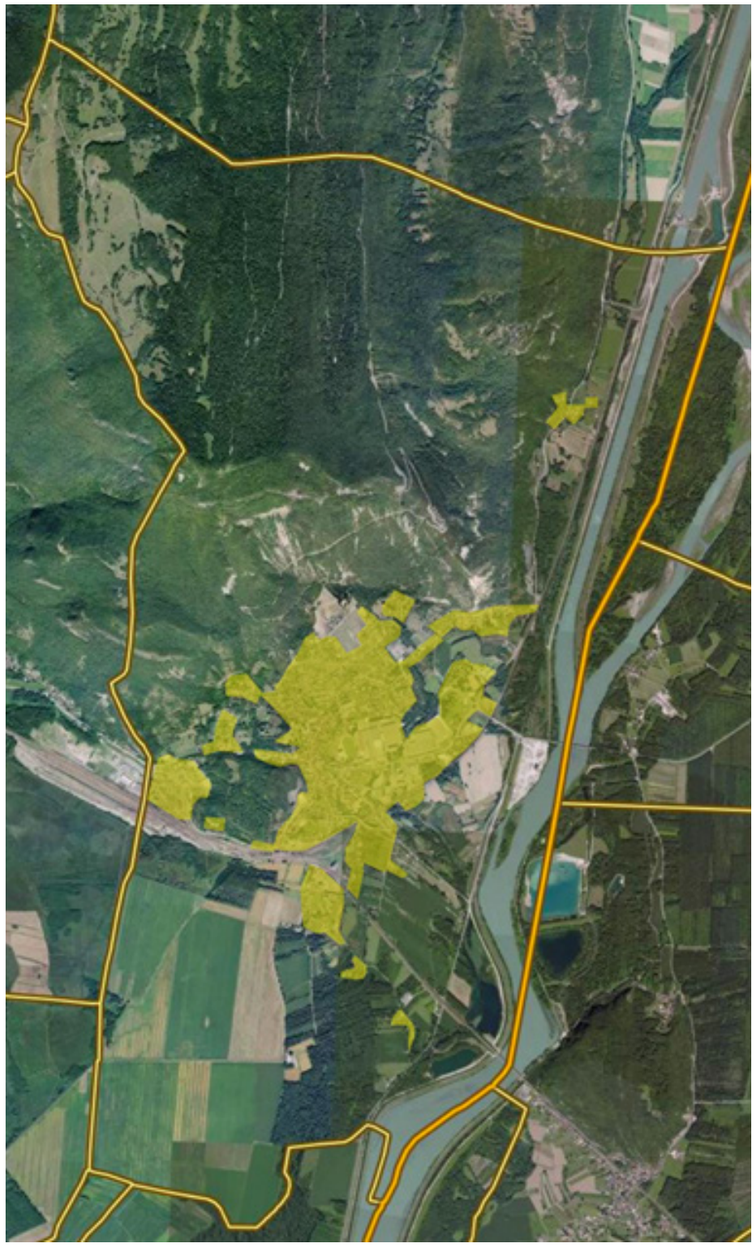
Le Schéma de cohérence territorial

Le PLU

Utilisations du sol soumises ou non soumises à autorisation d'urbanisme

Législations Grenelle, ALUR, Montagne, Logement Social § co Servitudes / Plans de Prévention des Risques





Enveloppe urbaine du SCOT définie à l'échelle 1/25000

Principales conclusions

> Le SCOT :

-un document référence intégrateur des normes supracommunales

-la définition d'un cadre supra-communal d'aménagement du territoire : une armature urbaine privilégiant le développement des principales villes et des pôles du territoire.

Culoz considérée comme un des deux pôles d'appui du SCOT, pour un développement diversifié portant sur l'économie, les services publics, le transport ferroviaire, le tourisme et l'habitat.

-Un objectif de réduction de la consommation de l'espace par l'urbanisation.

> Le PLU communal

-révision nécessaire au regard de la législation et de la mise en compatibilité avec le SCOT : un PLU ancien (approbation en XXX)

-redéfinir le parti d'aménagement (des zones urbanisables particulièrement étendues).

Voir le bilan de la mise en oeuvre du PLU réalisé en 2013 :

-26 hectares disponibles (parcelles > 700 m²) en zones UA et UB

-zones 1AU de 41 hectares environ de surfaces constructibles

-zones 2AU de 41,5 hectares gelées depuis la loi ALUR

-Idem zones 2AUp

-zone 1AUX de 17 hectares non aménageable (zones humides).

Bilans :

-une polarité urbaine régionale mal identifiée

-une faible maîtrise du développement urbain et de la qualité des réalisations, renforcée par les évolutions apportées au règlement du PLU par la loi ALUR

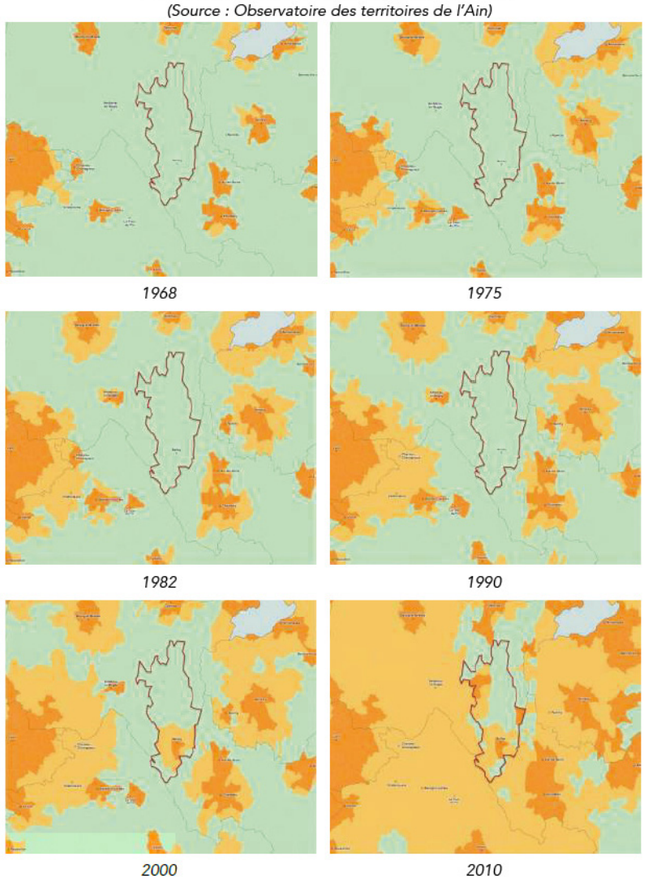
-non conformité avec la loi Grenelle 2

-début de renouvellement urbain dans les deux centralités de Culoz

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

Les tendances à grande échelle :

Des influences extérieures qui se dessinent
(Source : Observatoire des territoires de l'Ain)



Classification des communes par l'INSEE

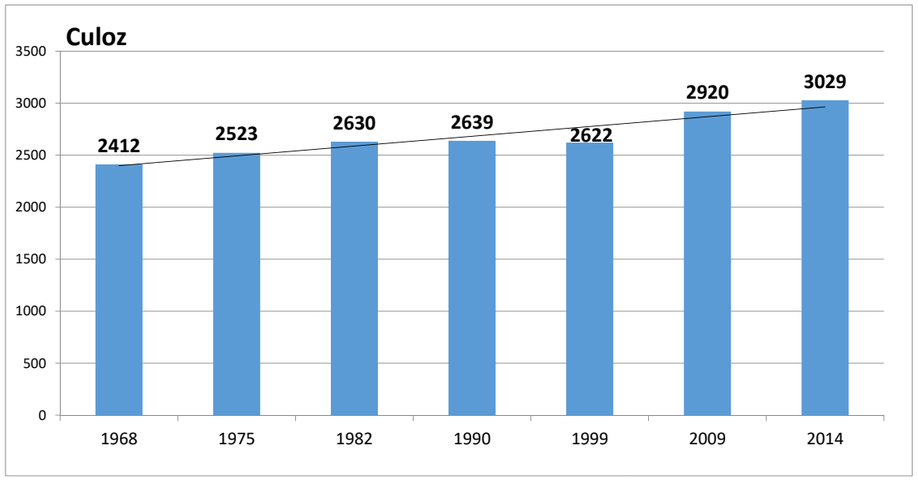
- Espace rural
- Couronne périurbaine
- Espace urbain

- 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.

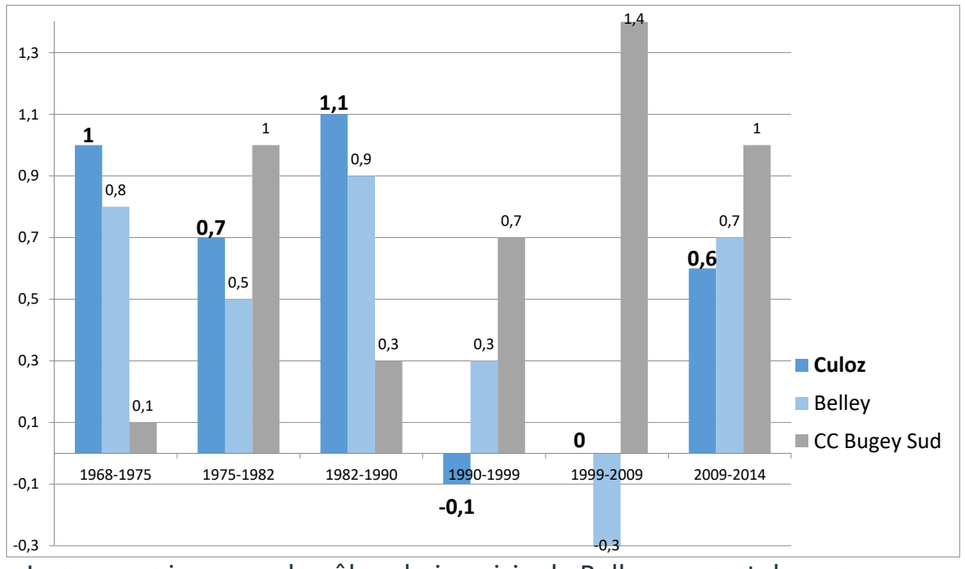
- Avec pour conséquence une périurbanisation marquée des secteurs de plaine

La croissance démographique à Culoz...



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

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



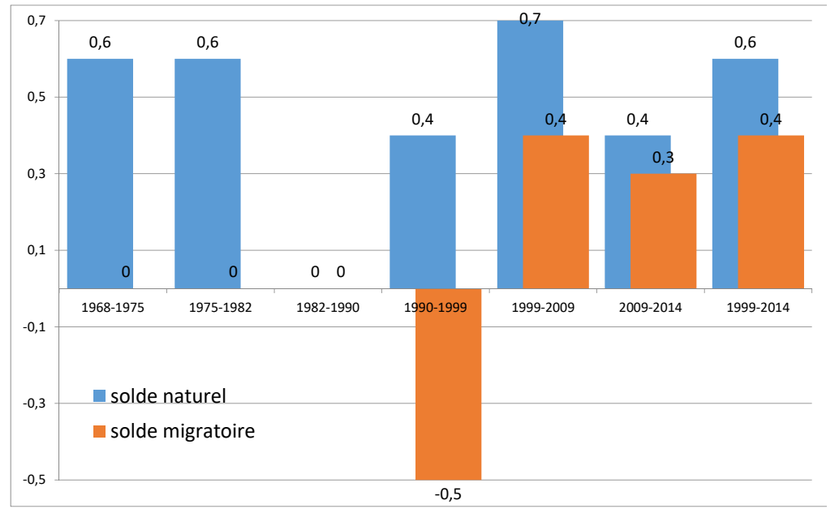
La comparaison avec le pôle urbain voisin de Belley, permet de comparer les évolutions démographiques. On constate les mêmes tendances :

-avant les années 1970 : les pôles urbains étaient attractifs et la croissance régulière, alors que les communes rurales connaissent des croissances très modérées

-depuis les années 1970, les communes rurales progressent plus rapidement que les pôles de Culoz et Belley (phénomène très net durant les décennies 1980 et 1990)

-depuis kes années 2000, les pôles urbains ont de nouveau une croissance positive mais qui reste fragile et en deça du rythme à l'échelle de la CCBS

Culoz...



Principales conclusions

> 3029 habitants en 2014

Cas spécifique : près de 200 personnes appartenent à des communauté - gendarmerie; demandeurs d'asile; gens du voyage (communauté sédentarisée à proximité de la CEBA aux Burlattes

> Une évolution lente depuis les années 1960

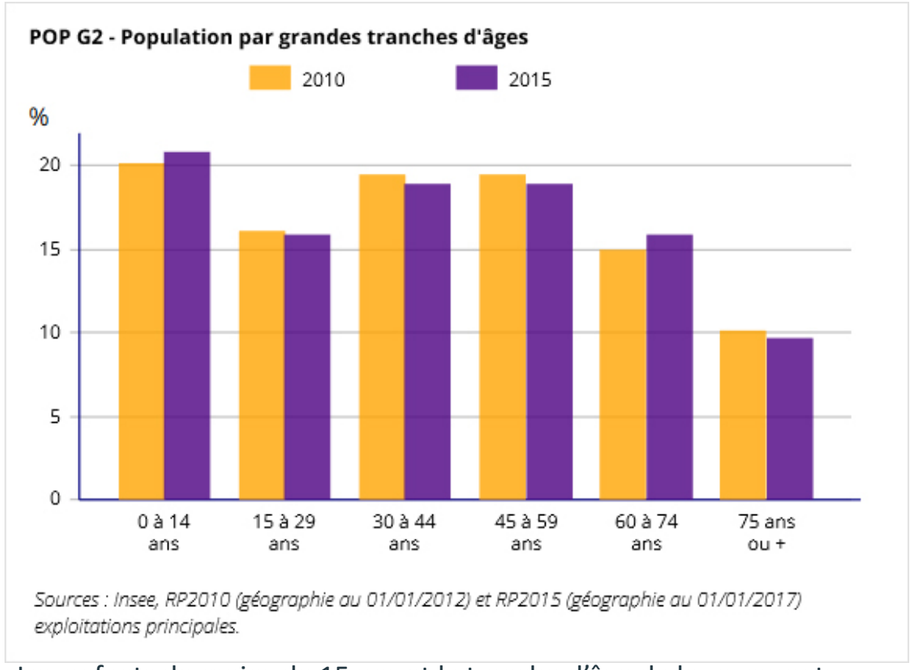
Une commune de plus en plus dans l'aire d'attraction de Genève et d'Annecy.

> Une tendance à un léger dynamisme mais qui profite plutôt au péri-urbain qu'aux pôles urbains (Culoz ou Belley)

> Un solde naturel qui alimente la croissance démographique

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

Une population marquée par une tendance au vieillissement



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

- Les enfants de moins de 15 ans et la tranche d'âge de leurs parents (30 à 59 ans) sont les plus représentés

-les adolescents et les jeunes actifs sont moins représentés et surtout en diminution depuis 2009, alors que les plus de 60 ans progressent.

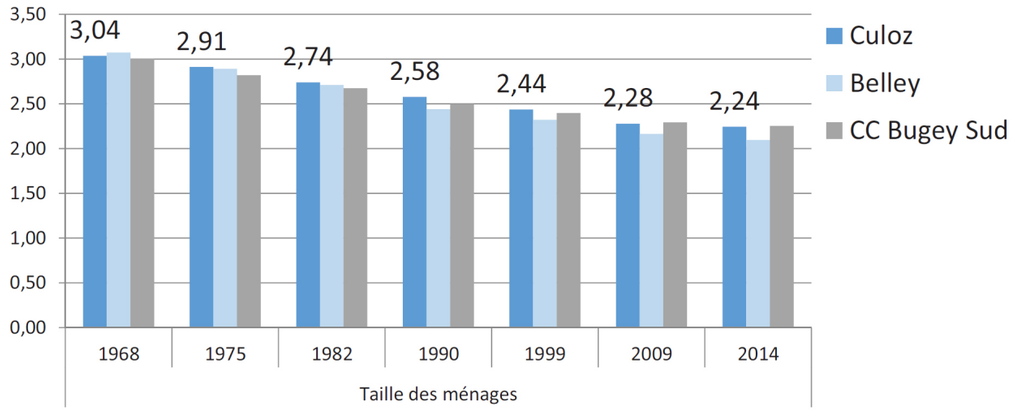
Le regain d'enfants est lié au solde naturel positif depuis les années 2000. Néanmoins, la progression des plus de 60 ans montre que le renouvellement de population est fragile sur le long terme.

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

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

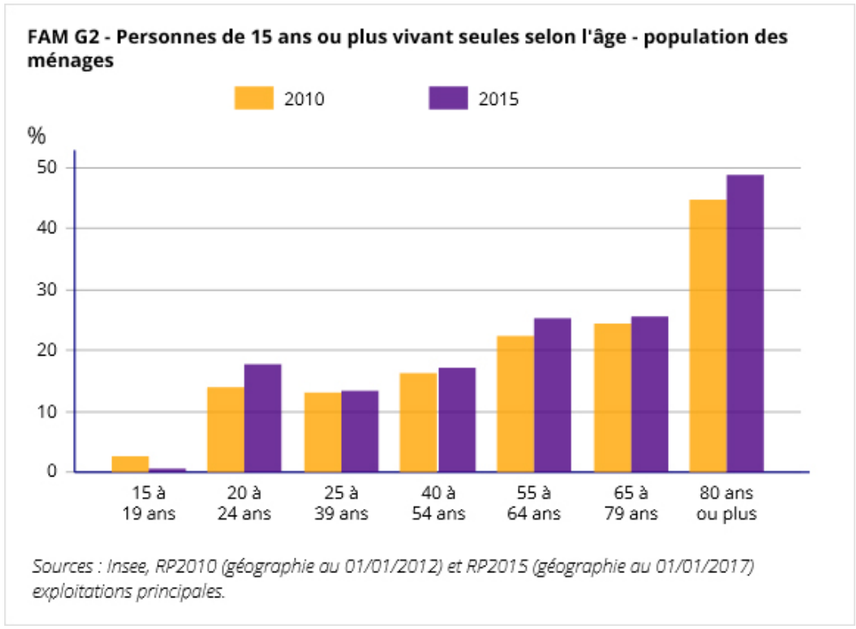
A Culoz, en 1968, les moins de 20 ans étaient 3,5 fois plus nombreux que les plus de 60 ans. Aujourd'hui, il sont seulement 1,2 fois plus nombreux que les plus de 60 ans. Leur proportion a diminué plus vite que sur Belley ou à l'échelle de la CCBS.

Une taille des ménages en diminution



- la diminution de la taille des ménages (nombre de personnes par résidence principale) est un phénomène national lié au vieillissement de la population et à la décohabitation.

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



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

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

Principales conclusions

> Une population familiale

> Une tendance au vieillissement, qui s'accentue entre 2009 et 2014, même si les moins de 20 ans progressent, les plus de 60 ans progressent plus rapidement.

> Une taille des ménages qui atteint 2,2 personnes par foyer : en diminution mais qui reste équivalente à celle de la CCBS.

Enjeu :

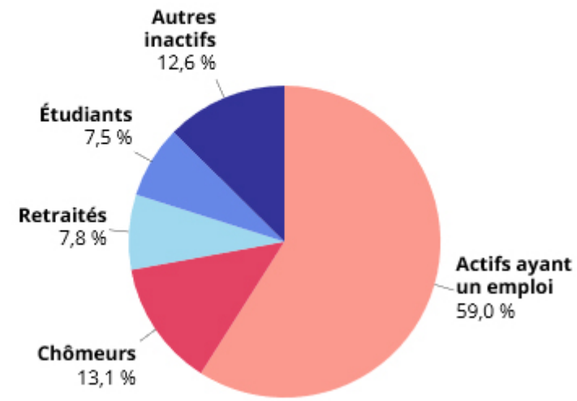
-la diminution de la taille des ménages induit des besoins en logements croissants pour loger la population

-des besoins en logements pour stabiliser les jeunes actifs sur la commune (en début de parcours résidentiel) et continuer de conforter l'accueil des familles.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	**1 330**	**100,0**	**1 232**	**100,0**	**2 940**	**2 764**
Ménages d'une personne	**490**	**36,8**	**428**	**34,7**	**490**	**428**
Hommes seuls	240	18,0	204	16,6	240	204
Femmes seules	250	18,8	224	18,2	250	224
Autres ménages sans famille	**25**	**1,9**	**8**	**0,6**	**75**	**24**
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	**815**	**61,3**	**796**	**64,6**	**2 375**	**2 312**
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

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations complémentaires.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015



-des actifs ayant un emploi en diminution parmi les 15/64 ans (62,4% en 2009)

-un taux de chômage en progression (13,1% en 2015 et 7,6% en 2009)

Les ménages familiaux restent les plus nombreux à Culoz, mais diminuent en proportion entre 2009 et 2015 au profit de la croissance des ménages d'une personne et des ménages sans famille (colocation). Notons également une augmentation des familles monoparentales.

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

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

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

-Les ménages fiscaux imposés représentent 53,5% des ménages, ce qui est moins qu'à l'échelle de la CCBS, avec un revenu médian de 19 000 €, soit 1000 € de moins qu'à l'échelle de la CCBS. La situation des ménages fiscaux de Culoz est toutefois légèrement plus favorable qu'à Belley.

Le taux de pauvreté est également plus important à Culoz qu'à l'échelle de la CCBS. Ce taux correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur pour l'année au suel de pauvreté.

Principales conclusions

> Une population aux revenus fragiles :

-un taux de chômage des 15-64 ans en nette progression

-constat de la commune d'un phénomène de paupérisation des ménages.

Indicateur : quotient familial pour la restauration scolaire

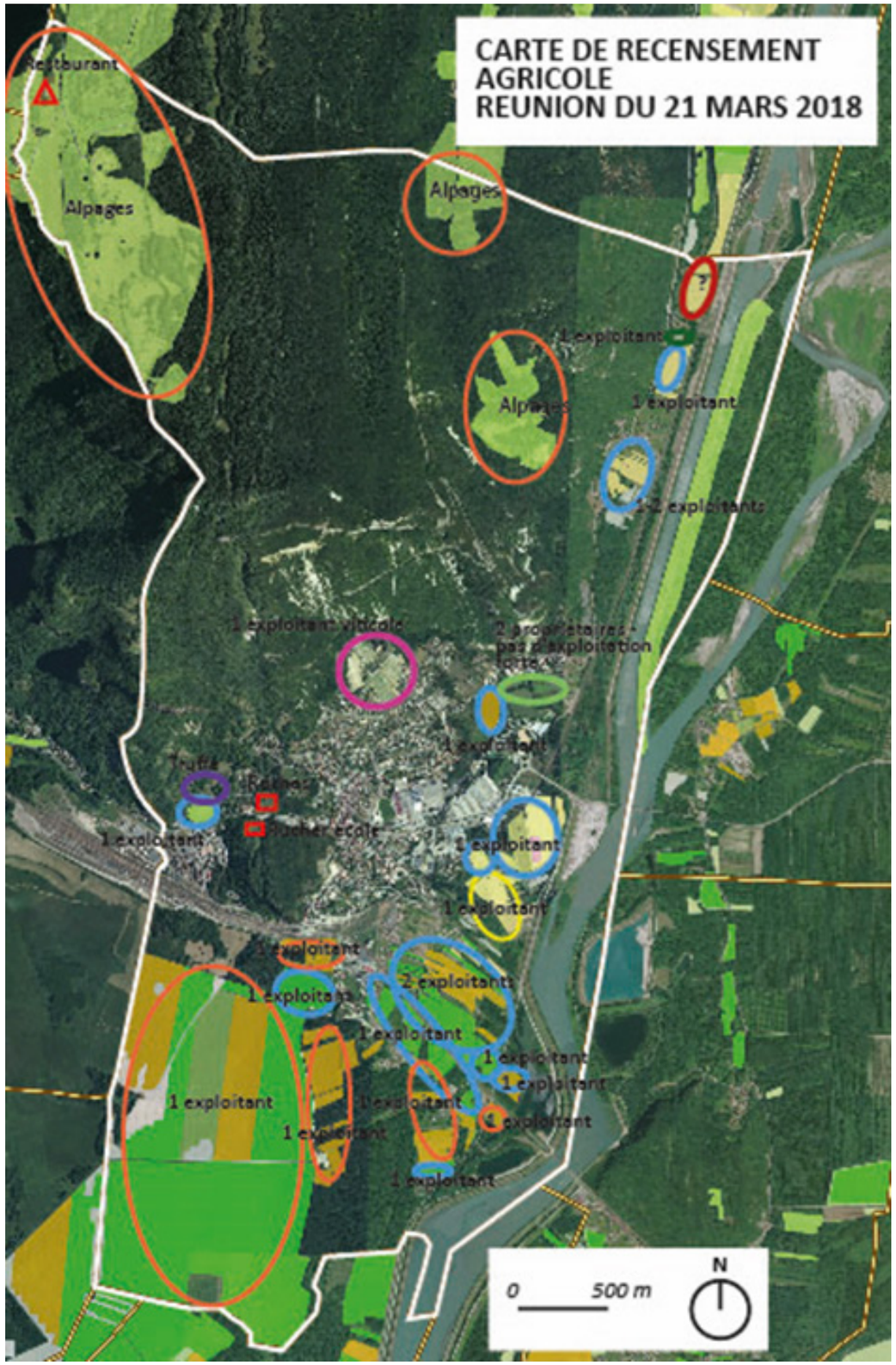
> Des familles monoparentales en progression.

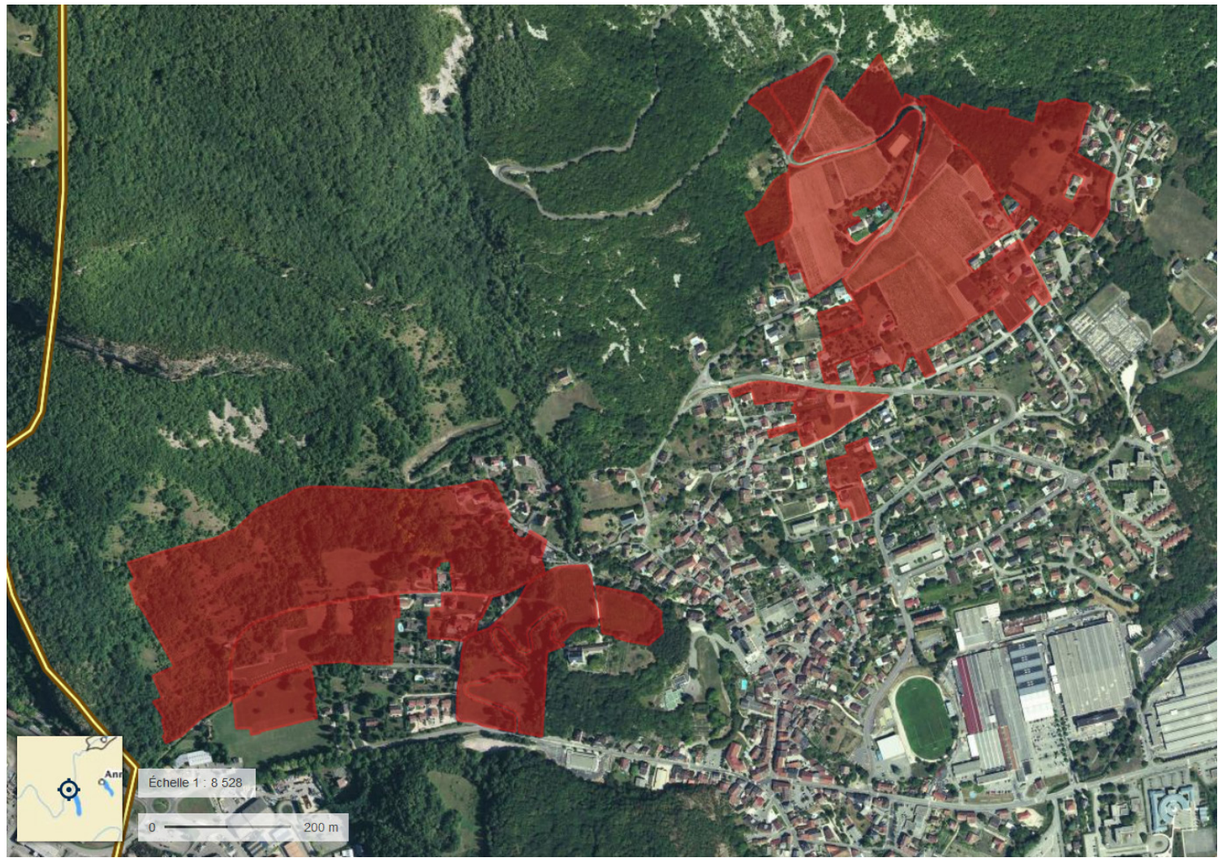
Causes de la baisse de la taille des ménages : personnes âgées et familles monoparentales, plutôt que présence de jeunes actifs.

Enjeu :

-proposer une offre de logements en adéquation avec le niveau de vie des ménages pour être attractive

-créer les conditions pour accueillir une population diversifiée sur Culoz, notamment les populations plus solvables qui s'installent plus facilement sur les communes rurales de la CCBS.





Délimitation des zones d'AOP viticoles

Principales conclusions=

> Un nombre très réduit d'agriculteurs travaillent sur la commune :

-6 agriculteurs dont 3 dans le domaine de la céréaliculture basées hors de Culoz.

Exploitations basées à Culoz : viticulteur, 2 apiculteurs.

> Une activité qui doit se maintenir dans sa diversité :

-une plaine mise en valeur par un nombre très limité d'exploitants

-une viticulture qui se reconstitue (AOP «Bugey» et «Roussette du Bugey»)

-des secteurs peu exploités aux abords d'espaces bâtis (forte présence de jardins de particuliers et sur les coteaux non viticoles)

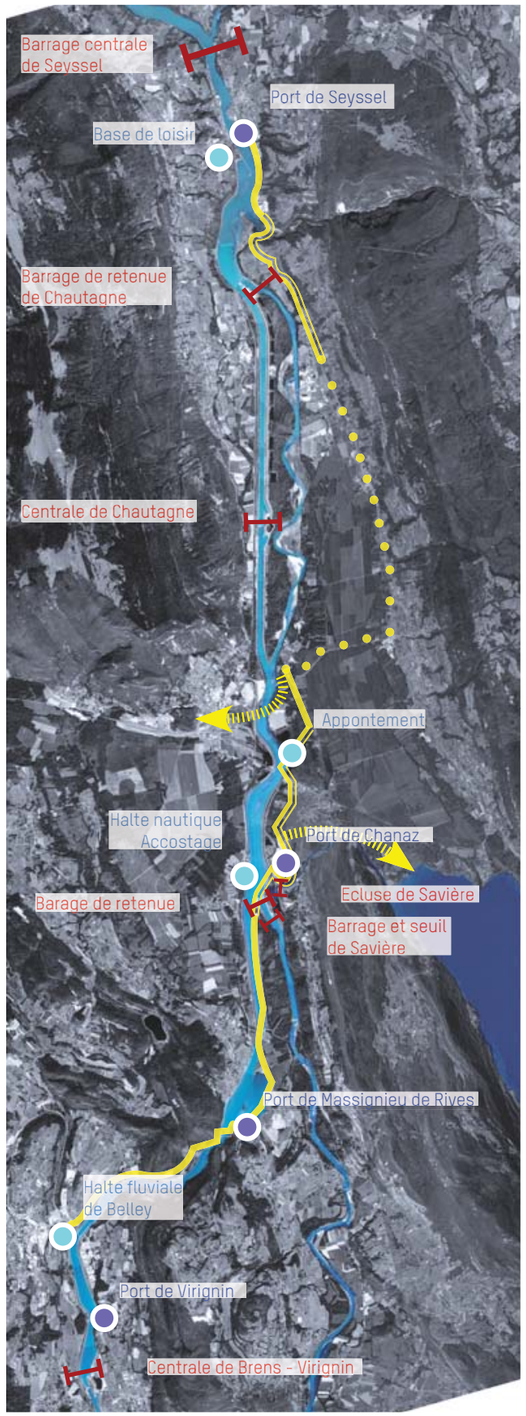
-maintien de l'activité d'alpages au Colombier

-sylviculture (sapins)

-Autres activités : apiculture, truffe (versants favorables), élevage dans la plaine (très réduit).

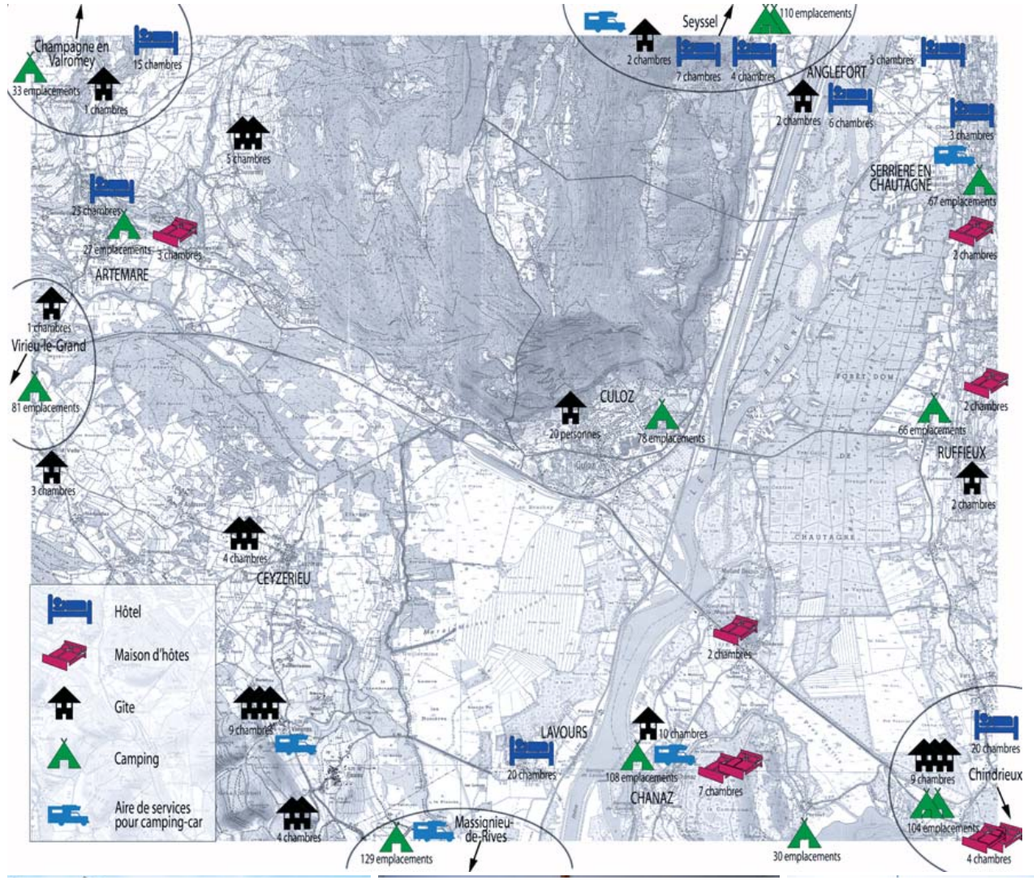
> Enjeux environnementaux compte tenu de la très forte richesse des milieux naturels, de la présence de captages d'eau potable.

Les activités liées au Rhône



Sources : étude CAUE

L'hébergement touristique



Principales conclusions=

> Capacités d'hébergement faibles :

-Un camping trois étoiles de 78 emplacements

-Un hôtel de 8 chambres, non classé (source INSEE janvier 2017)

> Potentiels ::

-Le Colombier

-Le Rhône (7 km) et plan d'eau

-Le Marais de Lavours

-Une attractivité pour la gare.

Un travail important effectué pour valoriser l'attractivité du Grand Colombier : vélo et tour de France, championnats de course de montagne

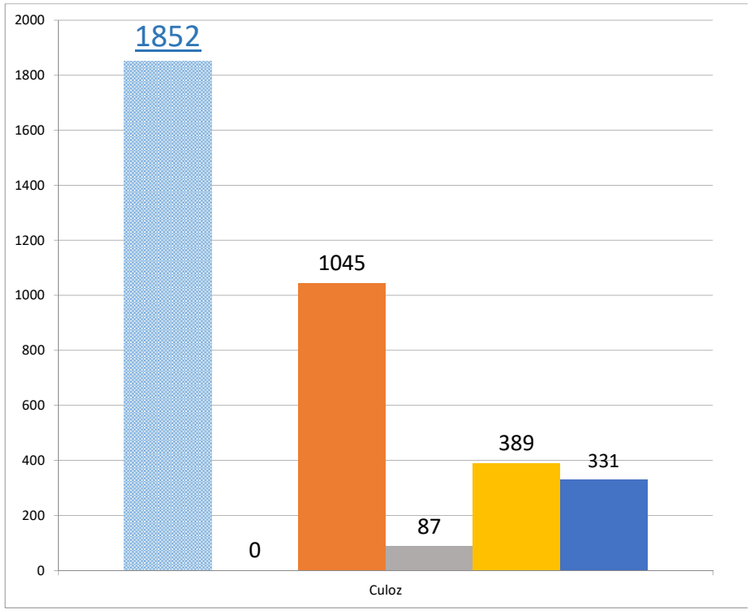
> Enjeux pour le PLU :

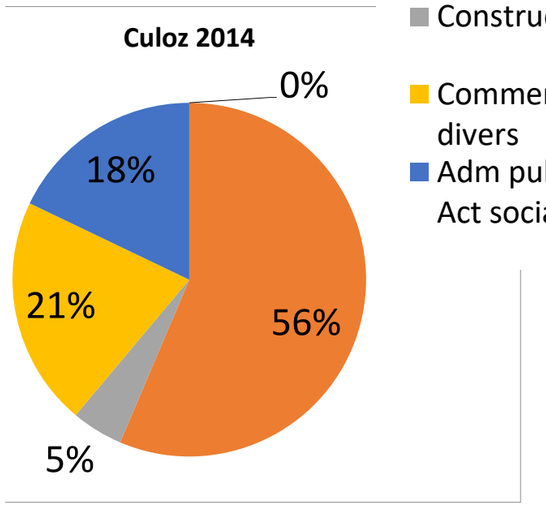
-Un potentiel à révéler pour diversifier l'économie locale

-reconnecter Culoz aux rives du Rhône (pas de halte à la navigation fluviale, pas de guinguettes, peu de liaisons piétonnes)

ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

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





- Agriculture
- Industrie
- Construction
- Commerce, Transports, Services divers
- Adm pubique, Enseigement, Santé, Act sociale

+ 30 emplois entre 1999 et 2014

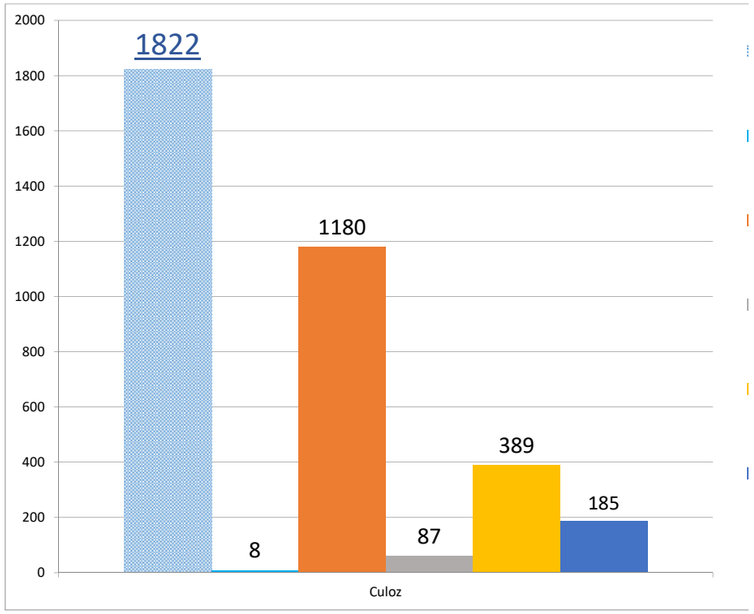
mais progression nette du taux de chômage

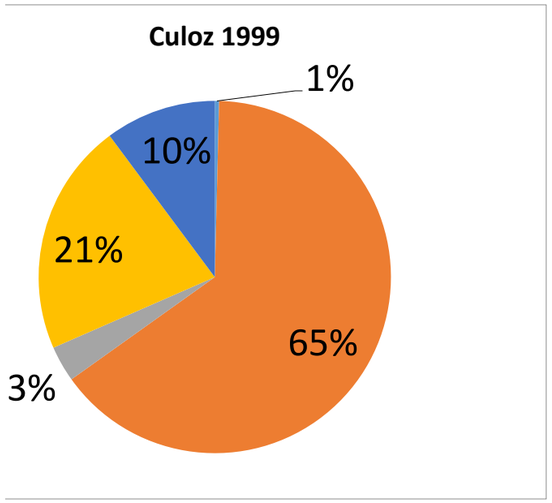
CULOZ :

Taux de chômage des 15/64 ans en 2014 : 18,1% (16,5% à Belley, 13,2% dans la CCBS)

Part de l'emploi salarié en 2014 : 92,28% (89,1% à Belley, 85,8% dans la CCBS)

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





Principaux sites d'activités :

> ESPACE CIAT UTC : employeur principal de CULOZ.

> PARC D'ACTIVITES DES FOURS

> ZONE D'ACITIVITES EN BRACHAY

> ZONE COMMERCIALE DE CULOZ

> ZONE DU PEAGE.

Principales conclusions

> Un taux de concentration d'emplois qui reste exceptionnel : 174,2 emplois pour 100 actifs

> mais finalement seulement 47% des actifs vivent et travaillent à Culoz

> un nombre d'emplois en croissance modérée avec une tendance au rééquilibrage : un «rattrapage» de la perte d'emplois (près de 400) de la CIAT

> Un bassin économique qui n'est pas tendu en matière d'emplois, et qui n'explique donc pas l'importance du chômage

> une concentration forte d'établissements qui fragilise le taux de chômage (si baisse d'activités dans l'un d'eux.

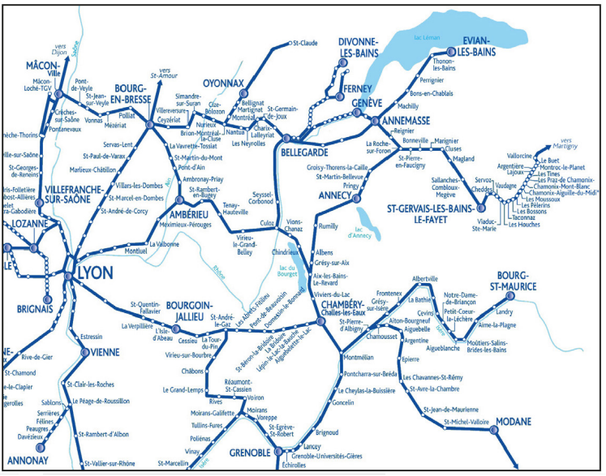
> un potentiel foncier au sein des zones d'activités limité : un objectif du SCOT de limiter la consommation foncière.

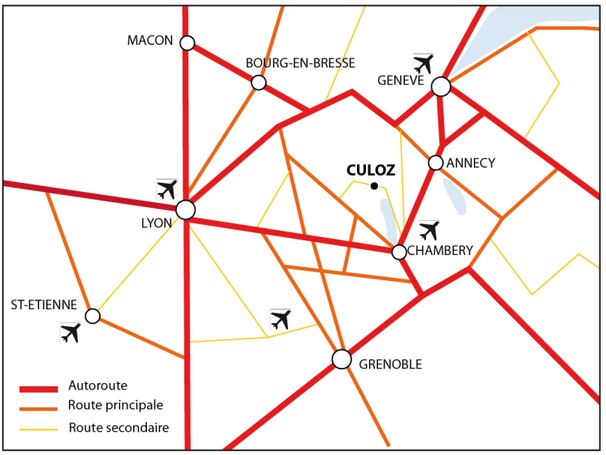
Enjeux pour le PLU :

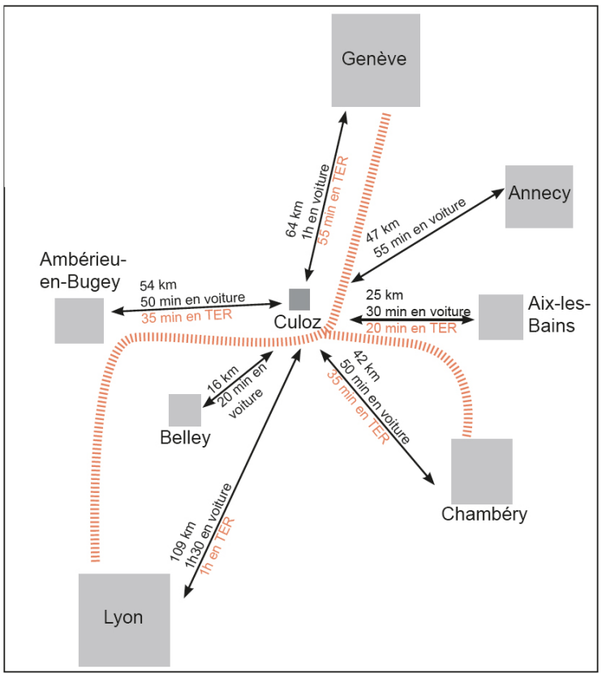
> poursuivre la densification des emplois par exemple en faveur d'actions pour les non salariés

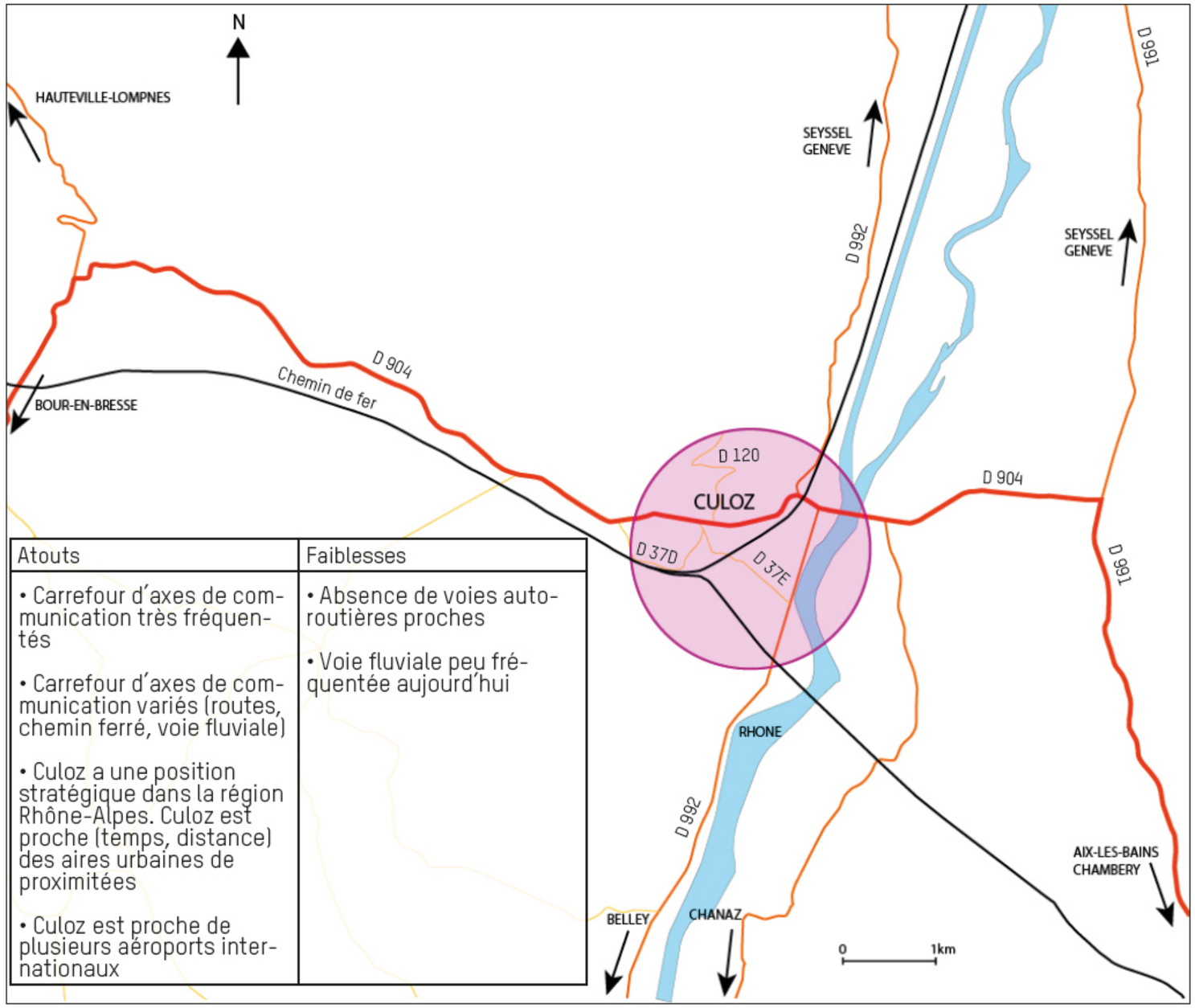
> poursuivre les efforts en faveur de l'attractivité de Culoz pour «loger» les cadres et CSP des établissements installés à Culoz.

MOYENS DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION









Atouts	Faiblesses
• Carrefour d'axes de communication très fréquentés • Carrefour d'axes de communication variés (routes, chemin ferré, voie fluviale) • Culoz a une position stratégique dans la région Rhône-Alpes. Culoz est proche (temps, distance) des aires urbaines de proximitées • Culoz est proche de plusieurs aéroports internationaux	• Absence de voies autoroutières proches • Voie fluviale peu fréquentée aujourd'hui

Fréquentation des routes départementales à Culoz:

- **RD 37E** en 2005 (PR1) : 1990 véhicules / jour
- **RD 904** en 2012 (PR72+800, pont de la Loi) : 4990 véhicules / jour
- **RD 904** en 2007 traversée de Talissieu (représentatif des données de traversée de Culoz) : 3480 véhicules / jour
- **RD 992** en 2012, à proximité de Culoz : 3600 véhicules / jour

Source: Département de l'Ain

Principales conclusions

> Une commune au centre du réseau TER Rhône Alpes

Accessible depuis les grandes villes alentour et depuis la Suisse et l'Italie

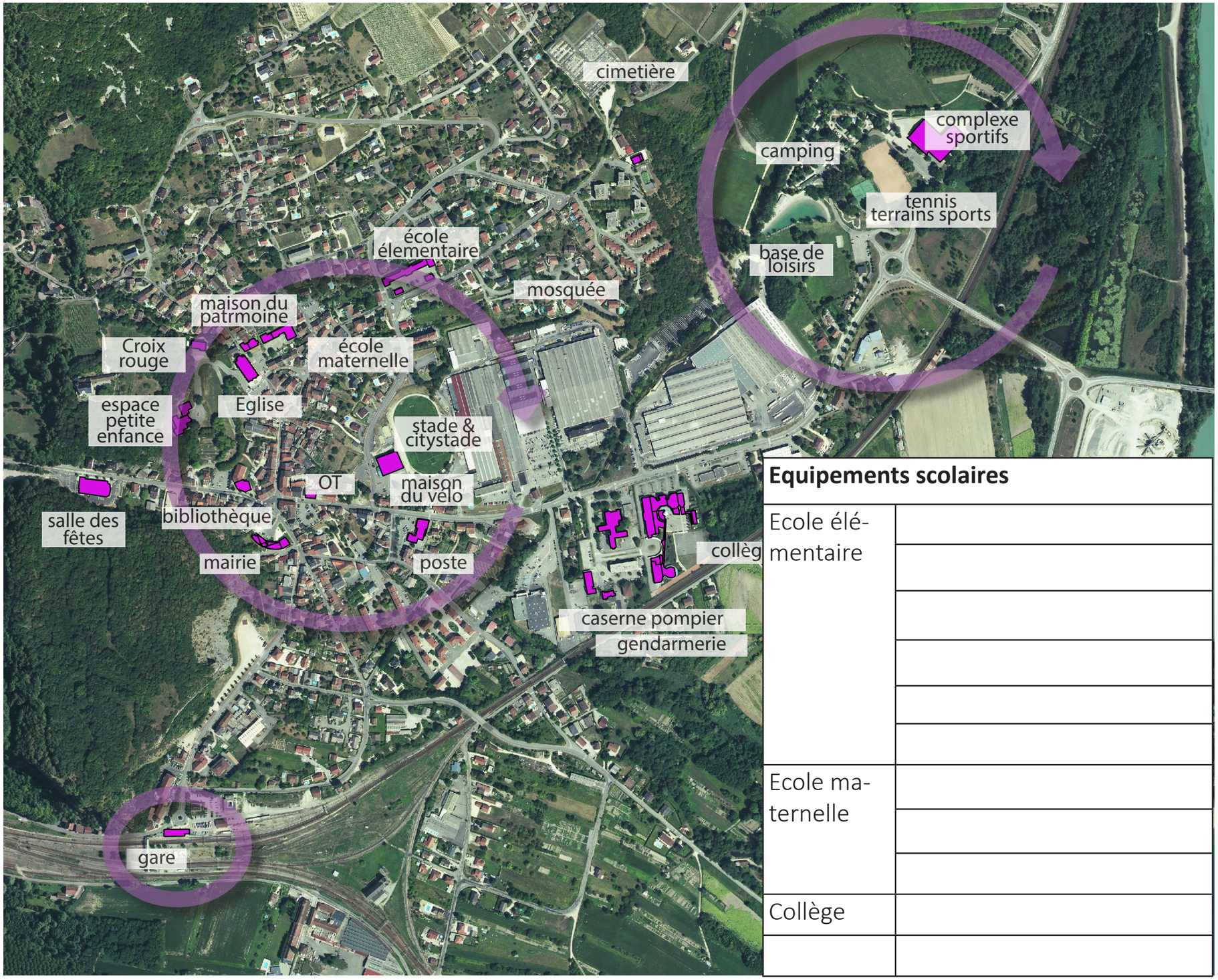
> Une accessibilité plus difficile par la route en raison des obstacles naturels (lac, montagne) combinée à un effet de goulot d'étranglement

Des trajets plus longs par la route pour rejoindre les villes

Des échangeurs autoroutiers plus éloignés

> Une population active communale qui travaille désormais majoritairement (52% environ) hors de Culoz

> Bilan : une situation assez centrale vectrice d'attractivité, mais pouvant également entraîner une fuite des habitants



Equipements scolaires

Ecole élémentaire	
Ecole maternelle	
Collège	

Principales conclusions

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

Culoz attire des habitants des communes environnantes pour ses équipements tels que le multi-accueil. Un système de conventionnement est en place avec les communes voisines.

> Des besoins à identifier pour les équipements scolaires et petite enfance:

-toutes les classes occupées mais des capacités d'extension / évolution du bâti dans le local associatif accolé à l'école primaire pour le long terme. Situation similaire pour la maternelle.

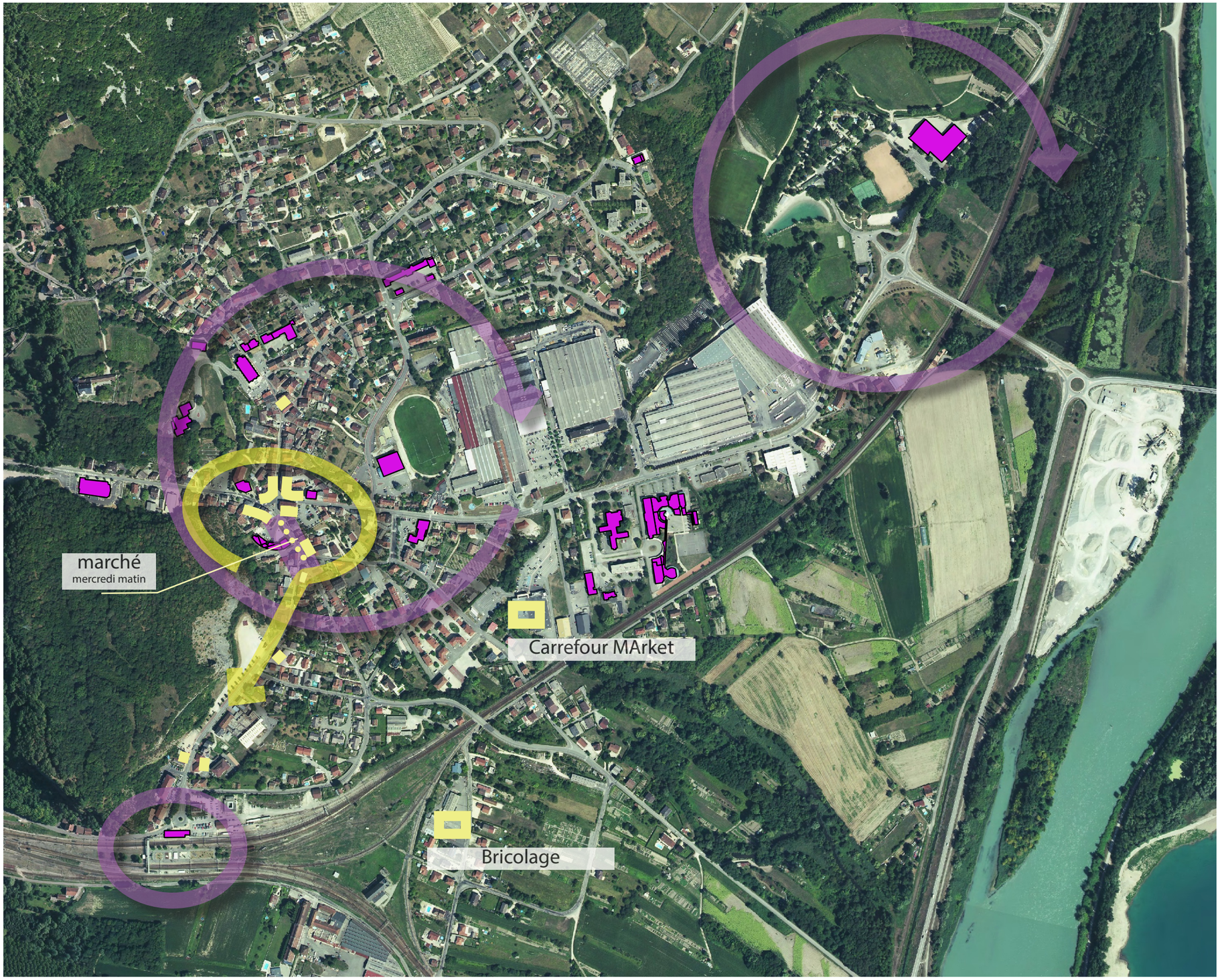
Cas spécifiques : classes spécialisées et accueil des enfants du DHUDA.

-restauration scolaire saturée

-bon taux de remplissage de la crèche (36 place dont 32 occupées), qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.

-projets communaux?

-usages?



Principales conclusions

> Une offre de commerces de proximité regroupés sur l'axe principal de traversée de Culoz, ainsi qu'au début de la rue de l'église

> Une diffusion récente vers la gare, autre pôle générateur d'usage de Culoz

> Une offre de MS en centre ville, mais sans urbanité (implantation / accès piéton / cycle)

> Démarche interventionniste de la mairie pour l'acquisition de bâtiments et locaux

Enjeux :

-conforter la polarité existante

-améliorer les conditions d'accompagnement des commerces (stationnement / lisibilité / accès sécurité et confortable)

Mener à bien une opération d'aménagement : le PLU, un document référence pour mettre en place une participation aux équipements

Préalables :

-Distinguer équipements «propres» et équipements «publics»

-Pas de financement même pour partie des équipements publics généraux de la commune, qui relèvent de la décision unilatérale de la collectivité (marche, parking, salle des fêtes...)

-Les équipements doivent être proportionnés et nécessaires à l'opération : la proportionnalité ne se joue pas à une précision très forte, mais elle doit se justifier

-Cas particulier de l'assainissement : pas de cumul d'une participation d'urbanisme à l'assainissement et de la redevance de participation pour assainissement collectif (article L1331-7 du code de la santé publique)

Principes de base :

- L332-15 du CU : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement. »

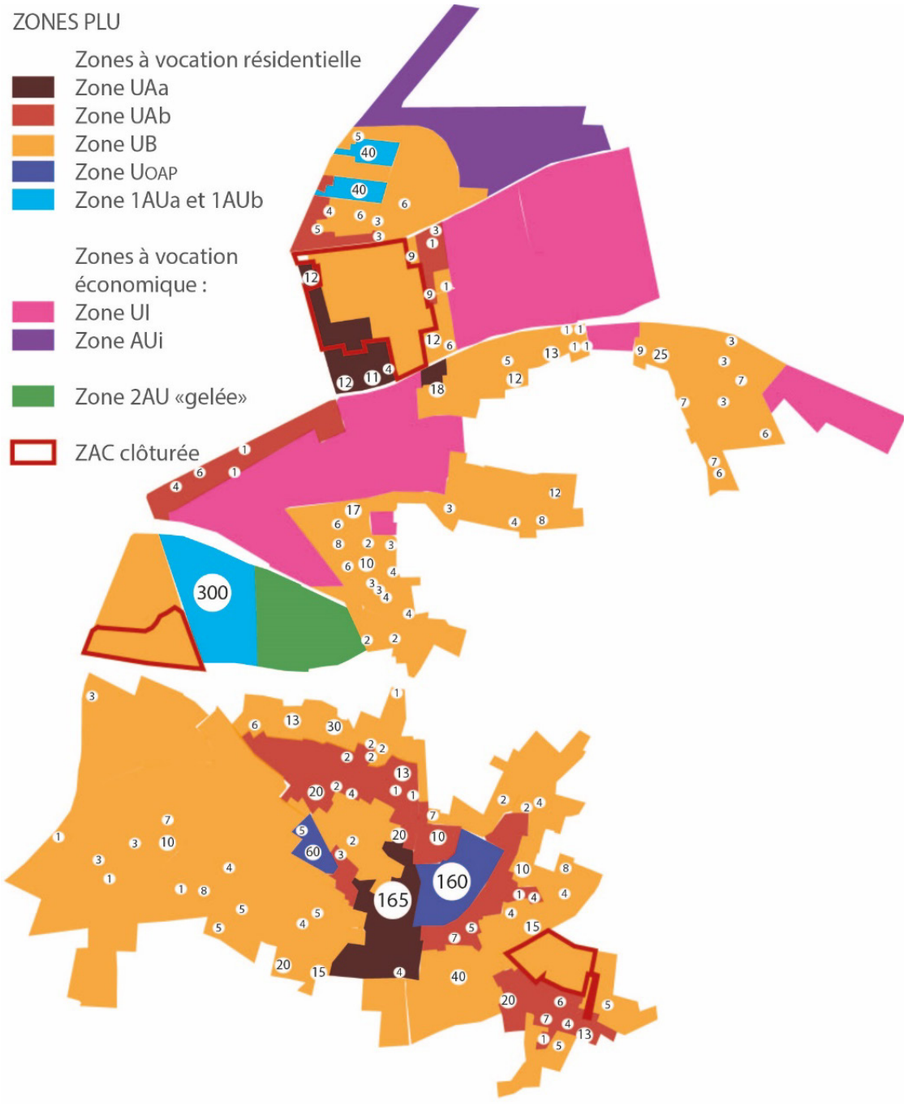
- L311-4 du CU : « Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. »

- L332-20 du CU : En cas de violation de ces règles : remboursement des sommes perçues.

Distinguer les cas de figures :

-Si maîtrise foncière pas assurée par la collectivité : un financement uniquement des équipements nécessaires à la viabilisation et à la commercialisation

-Si maîtrise foncière assurée par la collectivité : cas différenciés selon que l'on est dans le cadre d'une cession immobilière, d'une concession d'aménagement ou d'une régie directe par la collectivité.



Principales conclusions

> Se baser sur les évaluations du PLU en matière de développements futurs (nombre d'habitants, localisation...)

> Evaluer les surfaces de plancher taxables

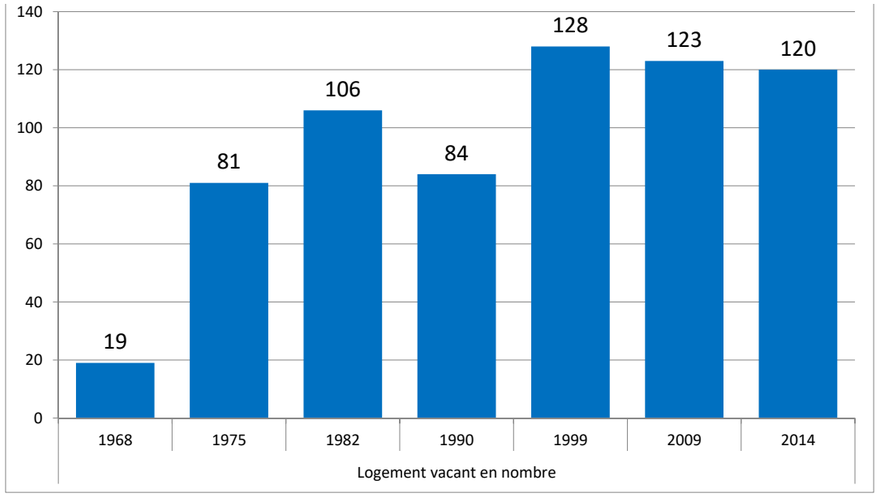
> Identifier les besoins en équipements publics dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité

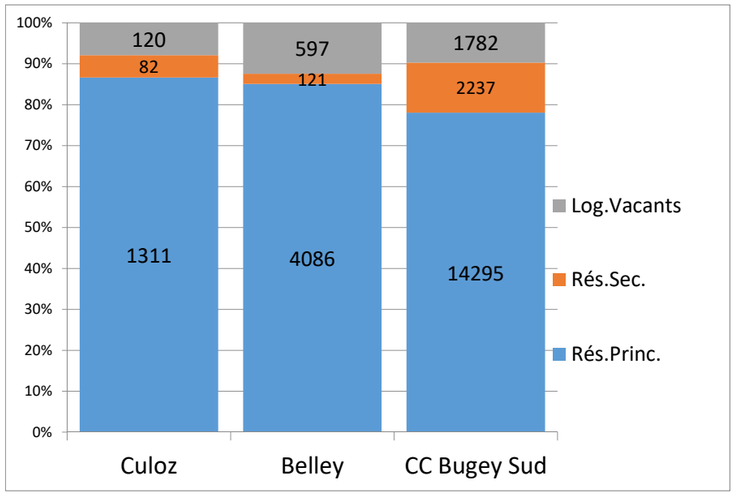
	Logement en nombre						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Culoz	867	1016	1117	1167	1235	1427	1513

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

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

PC accordés	Réhab	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
Total	**53**	**104**	**157**





	OBJECTIFS SCOT		
OBJECTIFS SCOT	**2015 (Insee)**	**Evolutions**	**2036**
Population	3071	+789 (1,2% / an)	3860
Logements	1332	+605 (1,9% / an)	1937
Logements pour les nouveaux habitants	1332	+359 (789 / 2,2)	1525

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%

Principales conclusions

> Un parc de logements de 1513 unités dont 1311 résidences principales (86,6% du parc) : un taux supérieur à ceux de la CCBS (part plus forte des résidences secondaires) et à ceux de Belley (part forte de la vacance).

> Une croissance modérée (moins de 20 logements par an), mais caractérisée par un net regain au regard de la croissance du nombre de logements pendant les années 1980 à 1990 (moins de 10 logements par an).

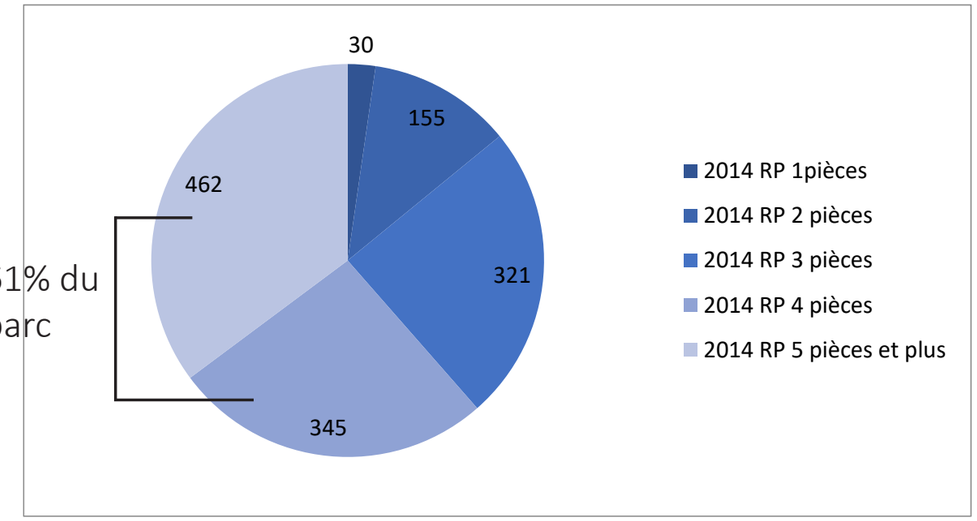
> Une dynamique de la réhabilitation pour la création de logements (un peu plus de 40% des PC) : à noter de nombreuses créations de logements par réaménagement du garage, surélévation d'une terrasse, agrandissement etc... ce qui questionne la qualité des réalisations

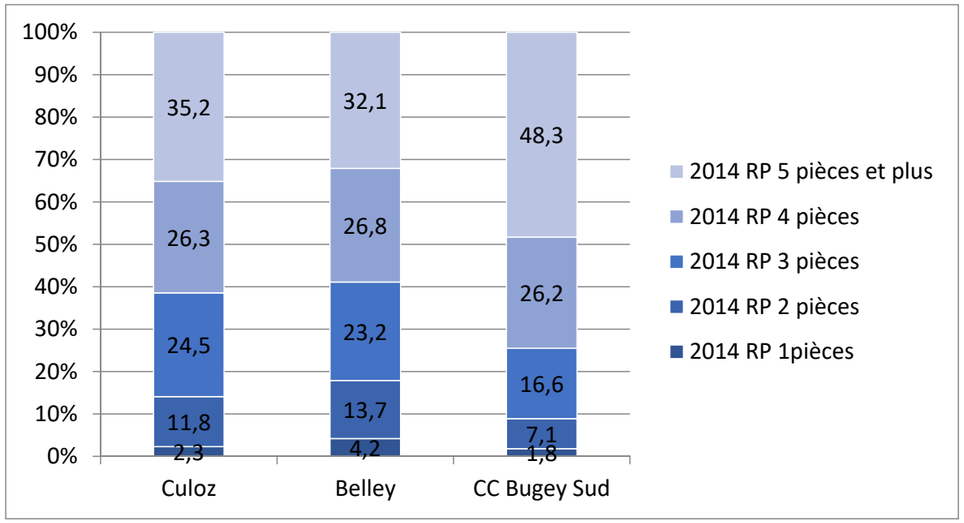
> Poursuivre les efforts pour remobiliser le parc de logements vacants, quelques logements mobilisables pour rester autour de 6-7% du parc de logements nécessaire à la fluidité et à l'entretien du parc de logements : de l'ordre de 15 à 30 logements, vraisemblablement dans le parc ancien

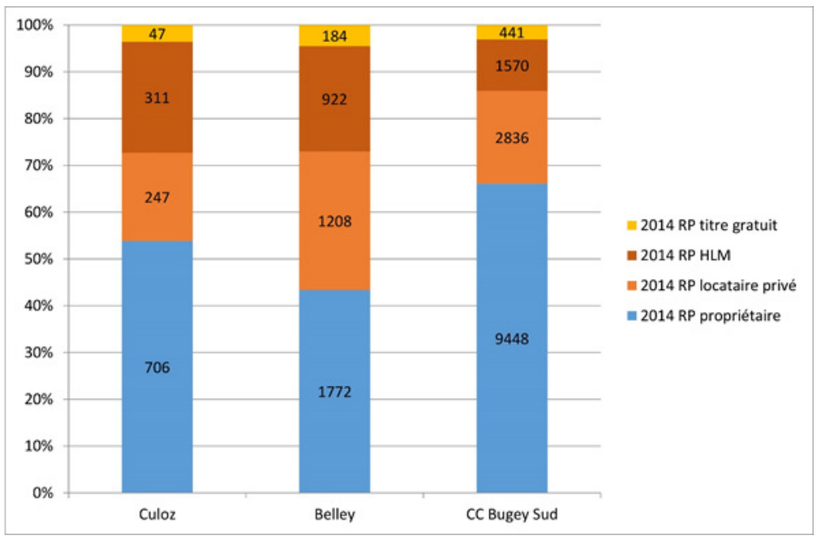
> Un parc de résidences secondaires en croissance : résultance de successions?

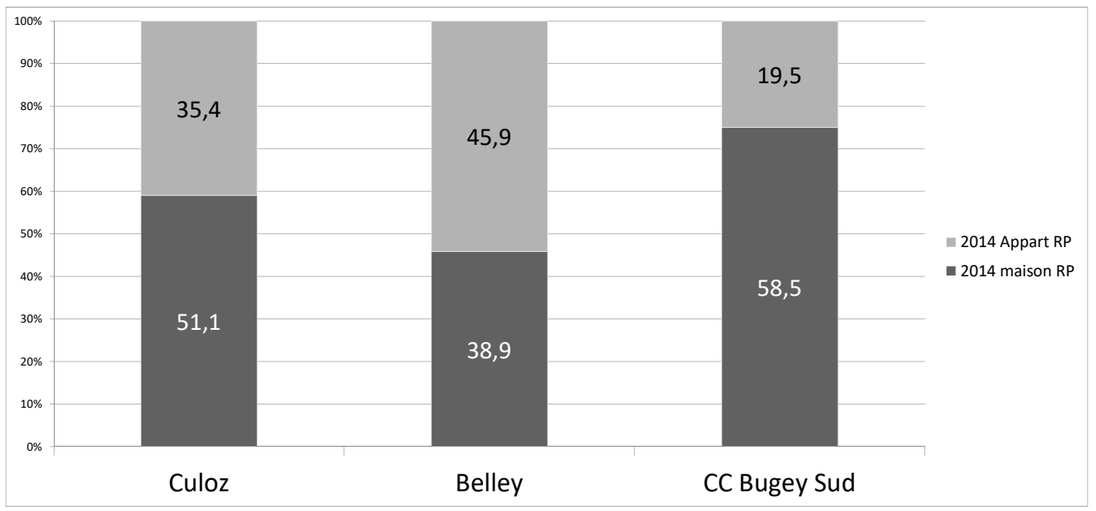
> Une forte croissance du logement prévue par le SCOT, qui dépasse largement le besoin d'accueil de nouveaux habitants

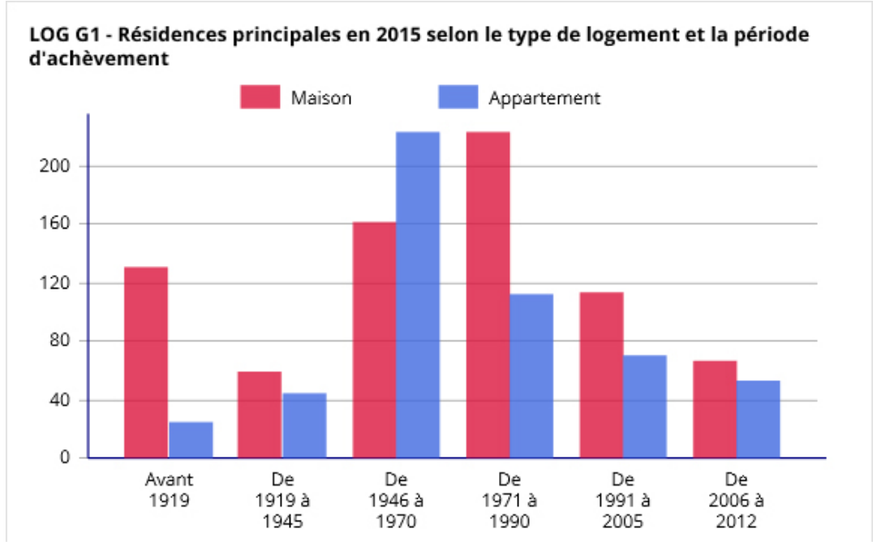
LES CARACTERISTIQUES DU PARC ACTUEL

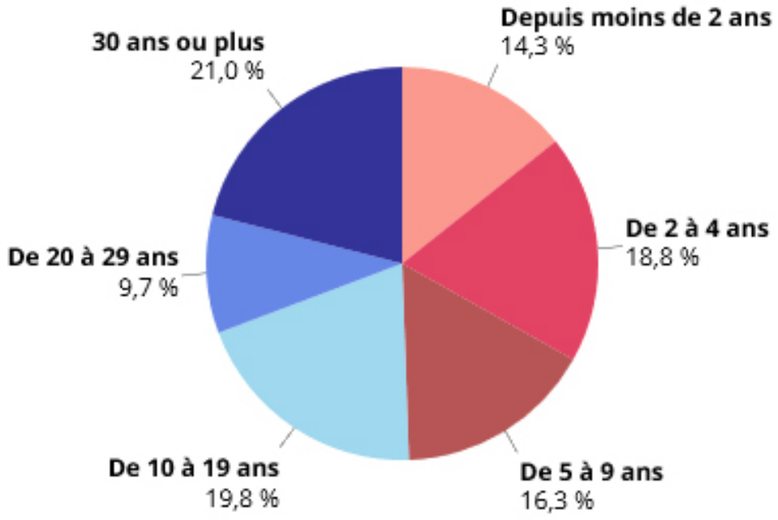












Principales conclusions

> Une diversité des statuts d'occupation des logements : le parc locatif représente 42,6% des résidences principales, en majorité en logements locatifs sociaux (56% du parc locatif)

Un taux de logement social honorable pour une commune qui n'est pas concernée par la loi SRU. Une offre bien représentée au regard de la concentration des équipements et services.

> Une diversification des petits ménages qui génère un besoin de logements plus diversifié.

> Mais un parc de logements composé de grands logements, alors que la tendance évolue vers une diminution du nombre d'occupants par résidence principale.

Enjeu de renforcement du parc de logements de 1 à 3 pièces.

> Une offre locatif privé qui pourrait encore être confortée pour faciliter le renouvellement de la population.)

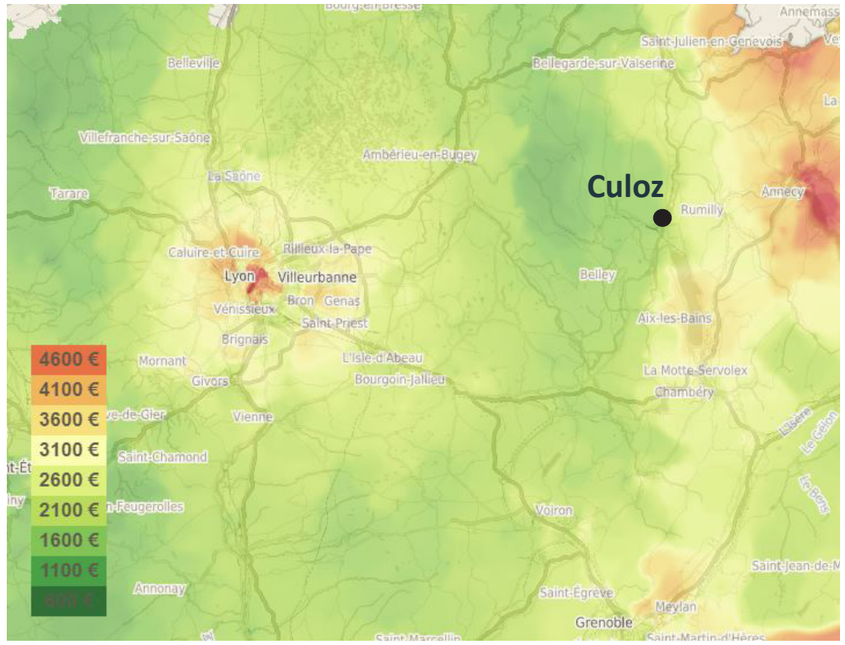
> Une diversification des typologies de logements : une tendance à la production de maisons prédominante

Annonces ventes (source agences)	Prix	Prix / m²
Ancienne école 450 m² 2 appar-temts + bureaux terrain 643 m²	595 000 €	1322 €
Maison 390 m² terrain 2340 m²	396 900 €	1017 €
Maison 125 m² terrain 5232 m²	330 000 €	2640 €
Maison 170 m² terrain 986 m²	261 000 €	1535 €
Maison neuf 113 m² terrain 763 m²	256 000 €	2265 €
Maison 113 m² terrain 1930 m²	240 000 €	2123 €
Maison 123 m² terrain 357 m²	235 000 €	1910 €
Maison neuf 99 m² terrain 621 m²	225 000 €	2272 €
Maison village 123 m² terrain 487 m²	184 000 €	1495 €
Maison village 164 m² terrain 746 m²	180 500 €	1100 €
Appartement 64 m² terrasse cou-verte	140 000 €	2188 €
Maison village 100 m² terrasse à l'arrière	117 000 €	1170 €
Maison 66 m² terrain 368 m²	115 000 €	1742 €
Appartement 76 m²	80 000 €	1052 €
Appartement 48 m² sous toits	77 000 €	1604 €
Appartement 40 m²	66 000 €	1650 €
Appartement 45 m² balcon	65 000 €	1444 €
Appartement 31 m² ascenceur	59 000 €	1903 €
Maison village 70 m² avec dé-pendance prévoir travx	50 000 €	714 €
Bilan : 48 annonces dont 2 maisons neuves et 13 appartements		

Prix au m² Source notaires	CCBS	CA grand Lac
Appartements anciens	1360 €	2740 €
Maisons anciennes	1390 €	2640 €
Terrains à bâtir	40 €	140 €

Prix au m² Source comparateurs immobiliers (Culoz)	Maisons	Apparte-ments
Meilleursagents.com	1465 €	1363 €
Netvendeur	1634 €	1046 €
Drimki.fr	2282 €	2047 €
LaCoteImmo	1488 €	1280 €
Efficity	1320 €	1410 €

Annonces location (source agences)	Prix	Prix / m²
Appartement 70 m²	634 € CC	9 €
Appartement 88 m²	591 € CC	7 €
Appartement 31 m² RDC d'une maison	475 € CC	15 €
Appartement 32 m²	350 € CC	11 €



Principales conclusions

> Un marché immobilier très détendu, des coûts faibles

> Une commune en limite des départements de la Savoie et de la Haute Savoie, aux prix élevés - une attractivité liée au desserrement des agglomérations (attractivité du marché immobilier et atout de la gare)

> Un prix plus élevé pour les maisons disposant de plus grandes surfaces bâties ou en terrain

Vigilance : des besoins de réhabilitation pas toujours pris en compte pour les villas anciennes

> Une offre en individuel neuf qui reste sur des surfaces encore relativement importantes, bien qu'en diminution - difficulté de positionnement sur le logement neuf (cas de la commercialisation du lotissement du Péage)

> Une offre significative en appartements à faible coût

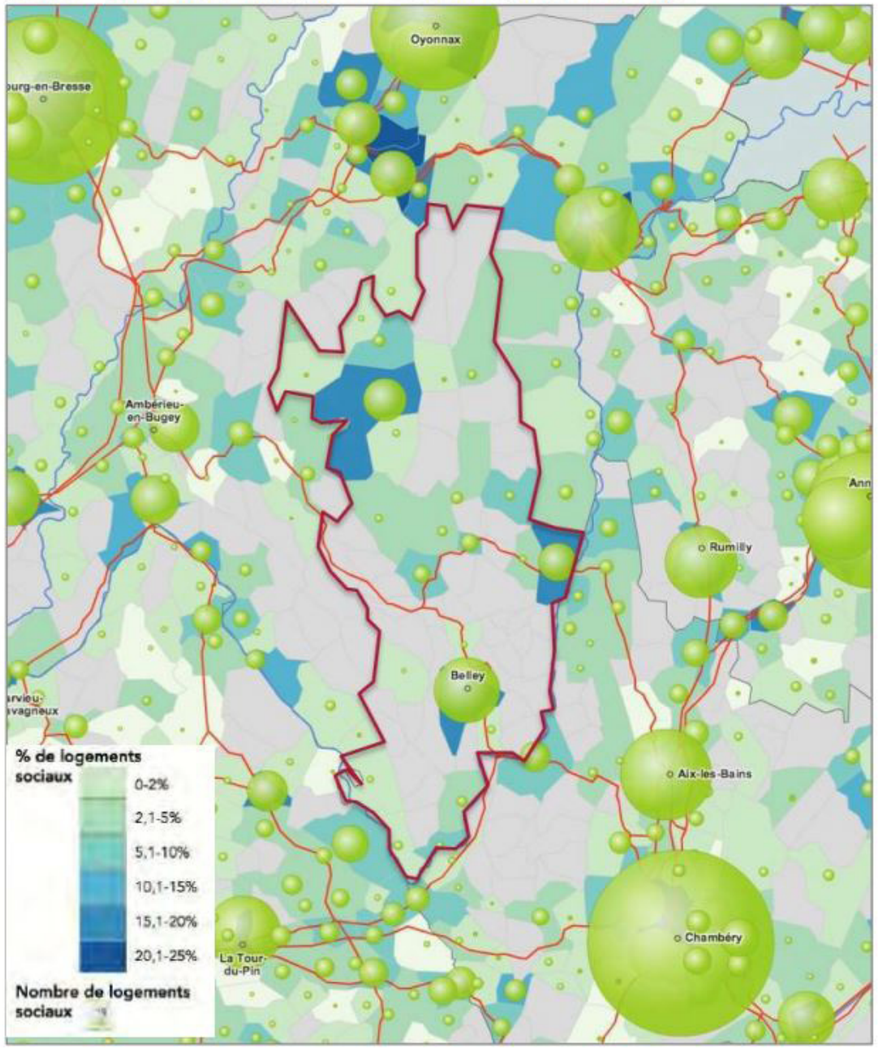
> Des «opportunités immobilières» : maisons à rénover dans le village, grandes surfaces. Intéressent plus les plus âgés.

> Limites de l'incitation au locatif privé : commune en zone C non éligible au dispositif Pinel

Proposer une offre nouvelle et attractive au plus près du centre ville mais en conservant des prix abordables

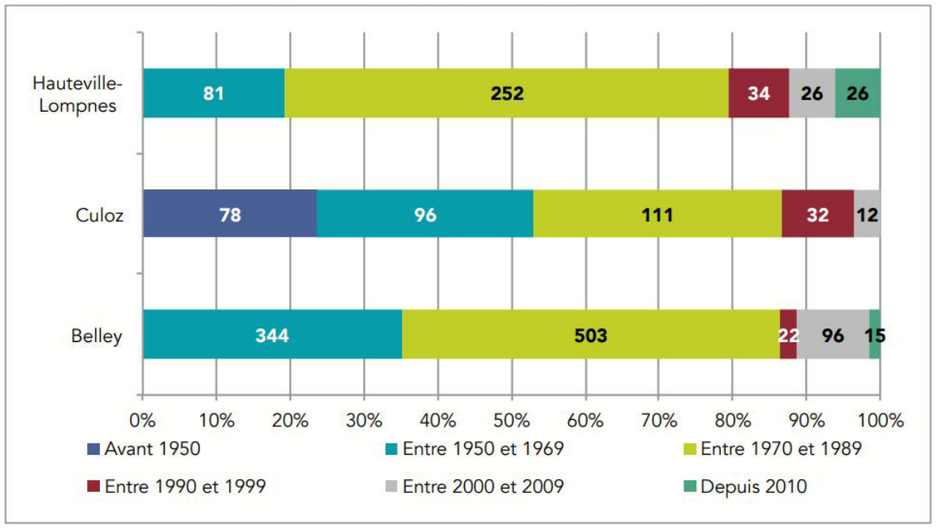
Répartition du parc résidentiel social en 2011 dans le SCoT du Bugey

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



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

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



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

Source : SCOT

Principales conclusions

> Un parc social bien représenté bien que la commune ne soit pas soumise à l'article 55 de la loi SRU : 352 logements soit 27,3% des résidences principales (au 1er janvier 2016)

Enjeu de prise en compte de la fonction de pôle local de Culoz pour conserver un taux de logements locatifs social supérieur à 20%

> Un parc ancien et peu diversifié (composé de grands logements). Constat d'unbe demande portant surtout sur les T3. La demande en T1 ou T2 reste très ponctuelle.

Enjeu d'anticipation du renouvellement du parc social

> Une très faible vacance dans le parc social, avec une faible rotation.

> Cas spécifiques ::

-Cité SCNF, «figée» comme bâti témoin

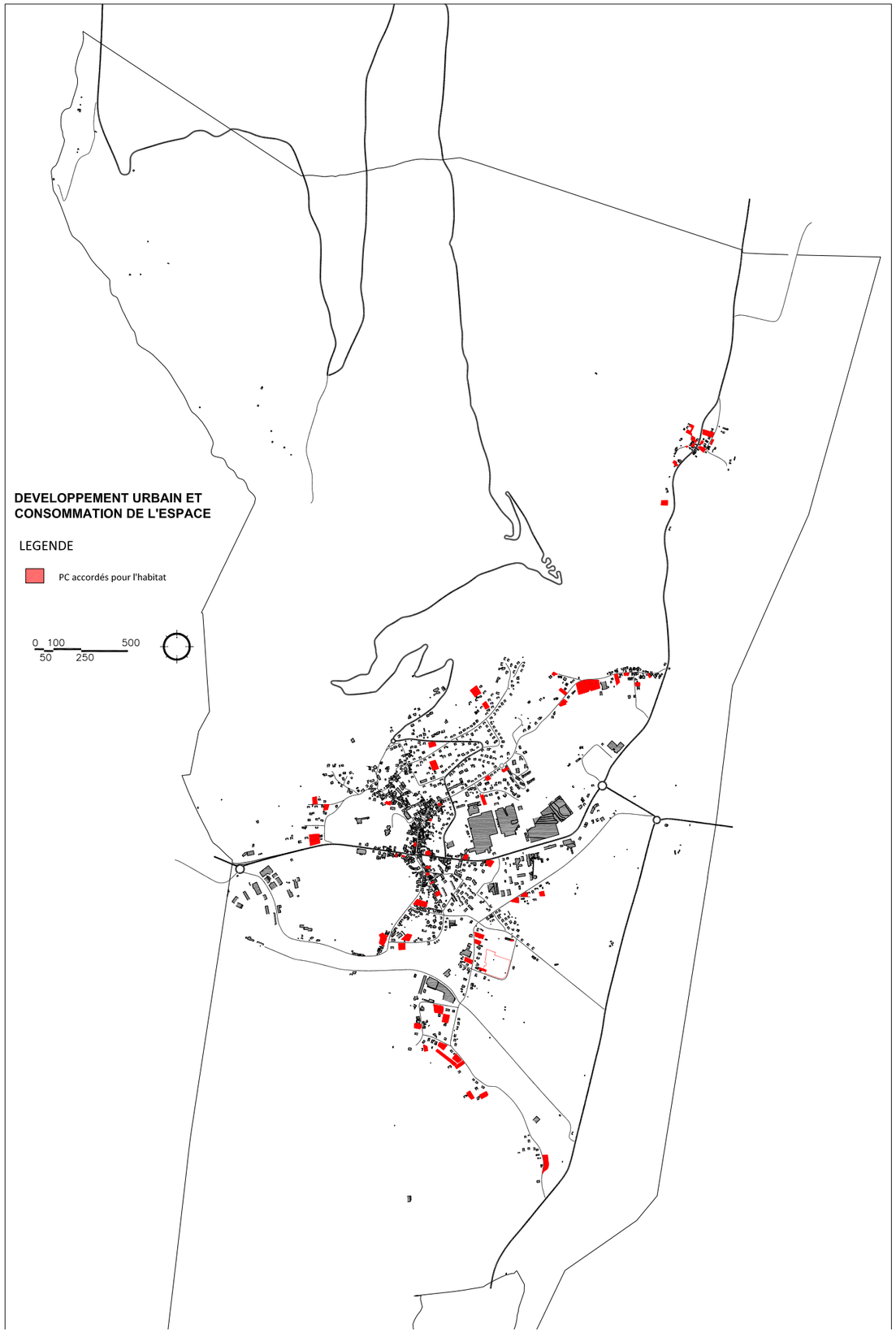
-DHUDA (Dispositif d'Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile)

-pas d'EHPAD, mais quelques logements autonomes au-dessus de la bibliothèque

> Sur des secteurs stratégiques, mobiliser les outils du PLU (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...).

Parc locatif social Culoz	
Propriété organismes	
Autres foncières	
Commune	
Total	

Principaux programmes locatifs sociaux	Nombre de logements	Dont locatif social	Type d'habitat (collectif, individuel, groupé...)



PC accordés	TOTAL
Le bourg	98
La Plaine	27
Landaize	14
Châtel	10
Montée du Château	8
Total	**157**

PC accordés	Réhab	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
Total	**53**	**104**	**157**

Principales conclusions

> Près de 5,6 hectares d'urbanisés pour l'habitat.

Soit une consommation de près de 360 m² par logement (27 logements par hectare)

> Près de 5,6 hectares d'urbanisés pour l'habitat.

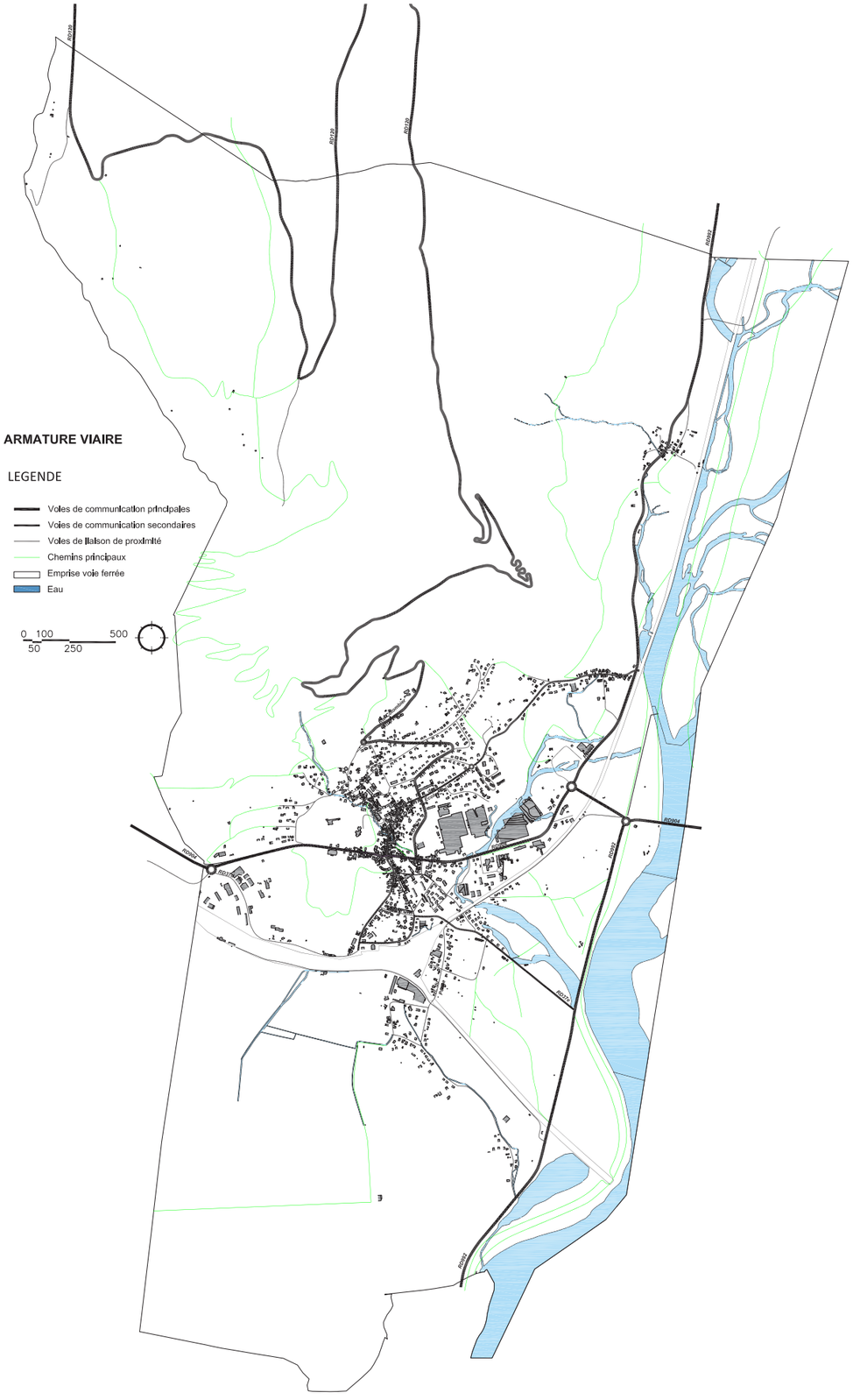
> Un développement important du pavillonnaire dans les hameaux.

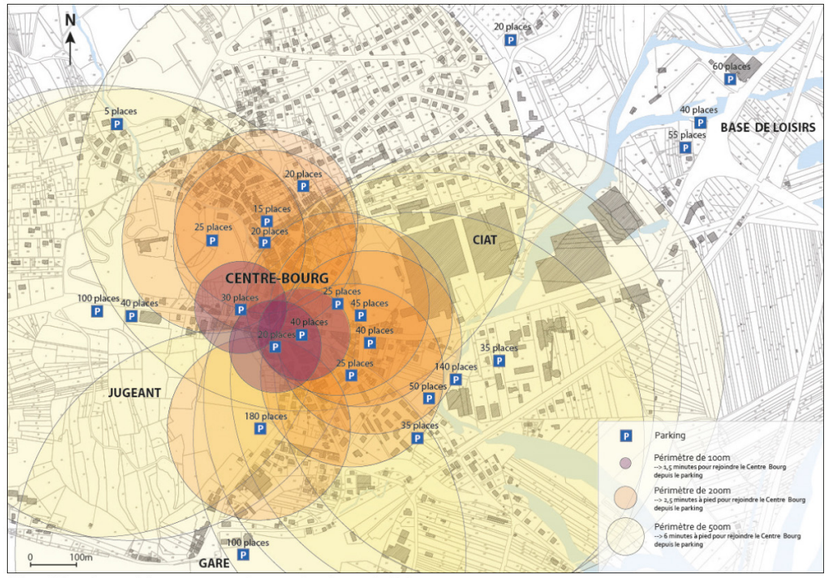
Une dynamique résidentielle soutenue spécifique au hameau de Châtel : réhabilitation et pavillonnaire

> Un développement du bourg par des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation.

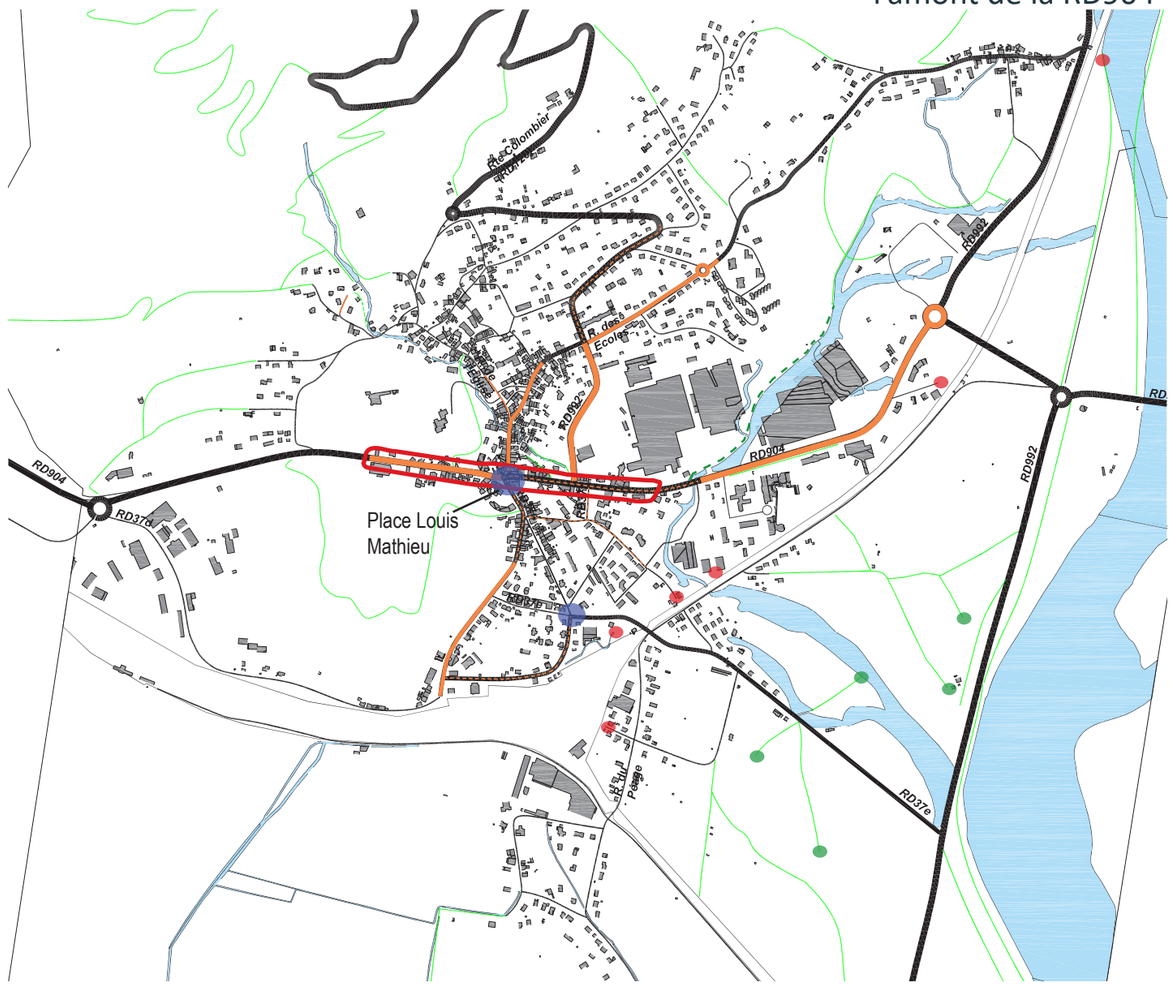
Une démarche volontariste nécessaire pour développer l'habitat dans le bourg?

ARMATURE VIAIRE ET DES ESPACES COLLECTIFS





Répartition des parkings par rapport au centre-bourg de Culoz



Principales conclusions

> Un réseau viaire structuré mais fortement contraint : coupure liée à la voie ferrée; voies douces fermées par des obstacles, absence de connexions entre les voies douces à proximité du Rhône et dans la plaine agricole

> Passage des poids lourds trop contraignant au centre bourg

> Manque de lisibilité des circurlations et faible qualification de certaines voies au sud de la RD904

> Qualité des cheminements dans le village, à l'amont de la RD904

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

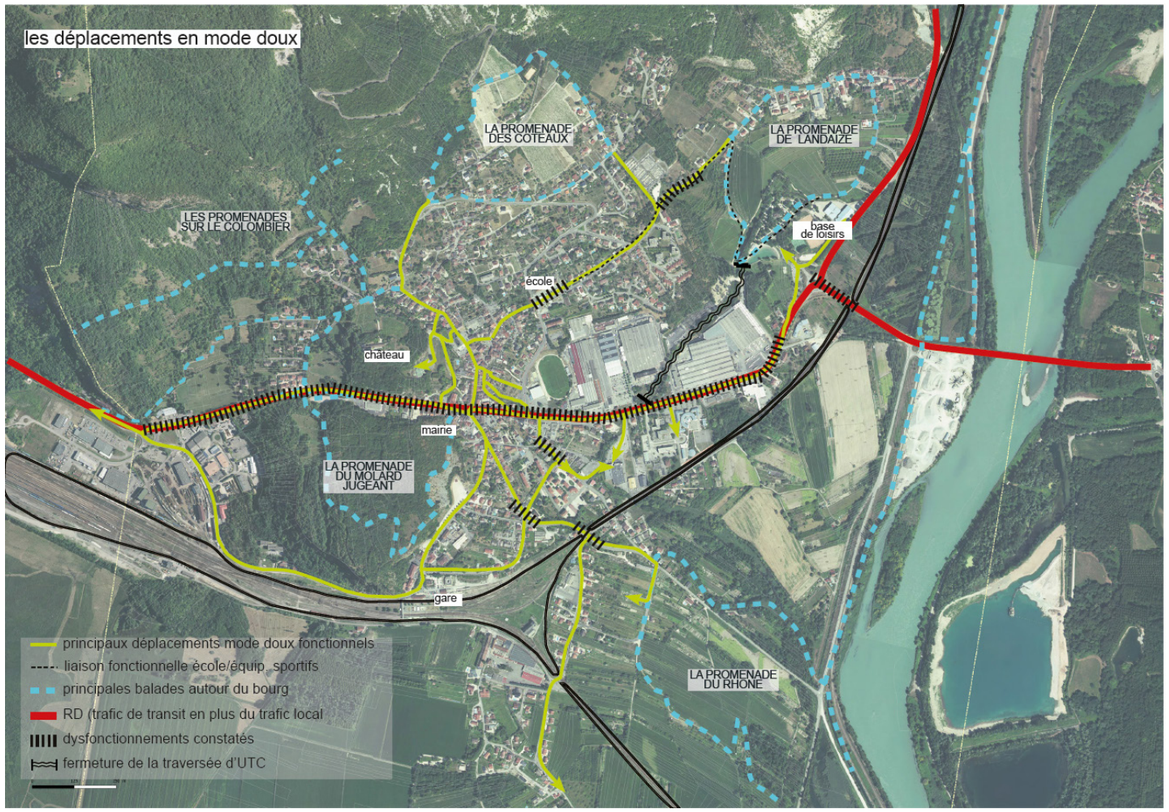
> Un centre bourg facilement accessible à pied depuis un grand nombre de parkings :

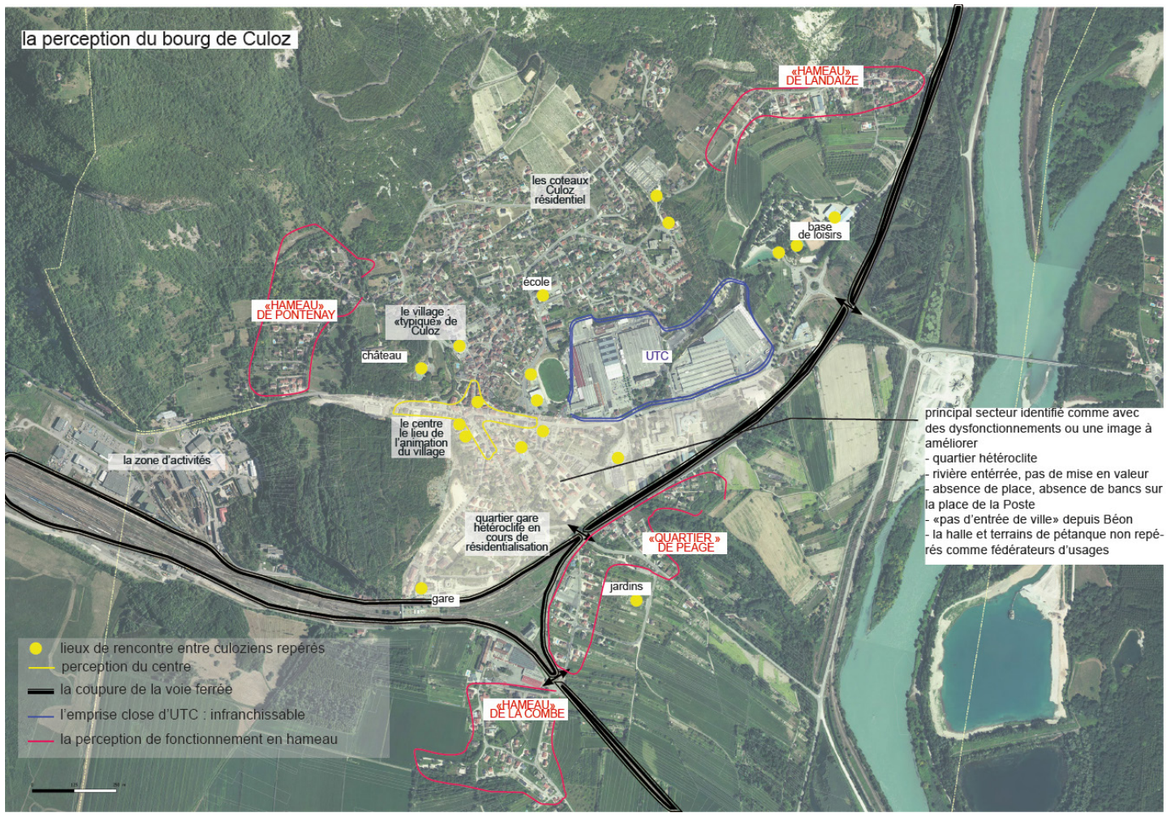
24 parkings :

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

-8 parkings - 375 places - à moins de 500 mètres de la place Louis Mathieu

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





Principales conclusions

Ateliers de concertation

> Positionnement : améliorer les arrêts en gare de Culoz / améliorer l'image de Culoz

> Cohésion communale : améliorer l'entrée de ville Ouest / améliorer les liaisons entre laes quartiers (problème de la voie ferrée; village de Châtel «oublié» de Culoz)

> Déplacements modes doux : 4 «spots» de ballade autour du bourg / le problème du trafic PLH dans le bourg / amélioration des pistes cyclables / idée de développement d'un circuit Château Molard Jugeant

> Cadre de vie : des atouts forts du grand paysage et une qualité de vie villageois / aménagement et valorisation de la rivière

> Attractivité au-delà des résidents pour les loisirs et le tourisme : sites attractifs pour le vélo (proximité ViaRhôna, Colombier, Rhône, marais du Lavours) - secteur Châtel envisager une variante à la ViaRhôna / développer un pôle tourisme en lien avec les plans d'eau

> Animation de la vie locale : pas de places de village / la mairie est un parking / des commerces isoés dans la zone d'activités et dans la plaine / peu de cadre pour les jeunes / problèe du mélange équipements sportifs et camping à la base de loisirs

Projet en cours en centre bourg (place Louis Mathieu)

>..Les facteurs d'installation à Culoz : amélioration des arrêts en gare de Culoz / gestion du trafic de transit en traversée du bourg.

TYPOLOGIES BATIES

Petit front bâti

Bâti imbriqué

Immeuble collectif inséré dans le front bâti

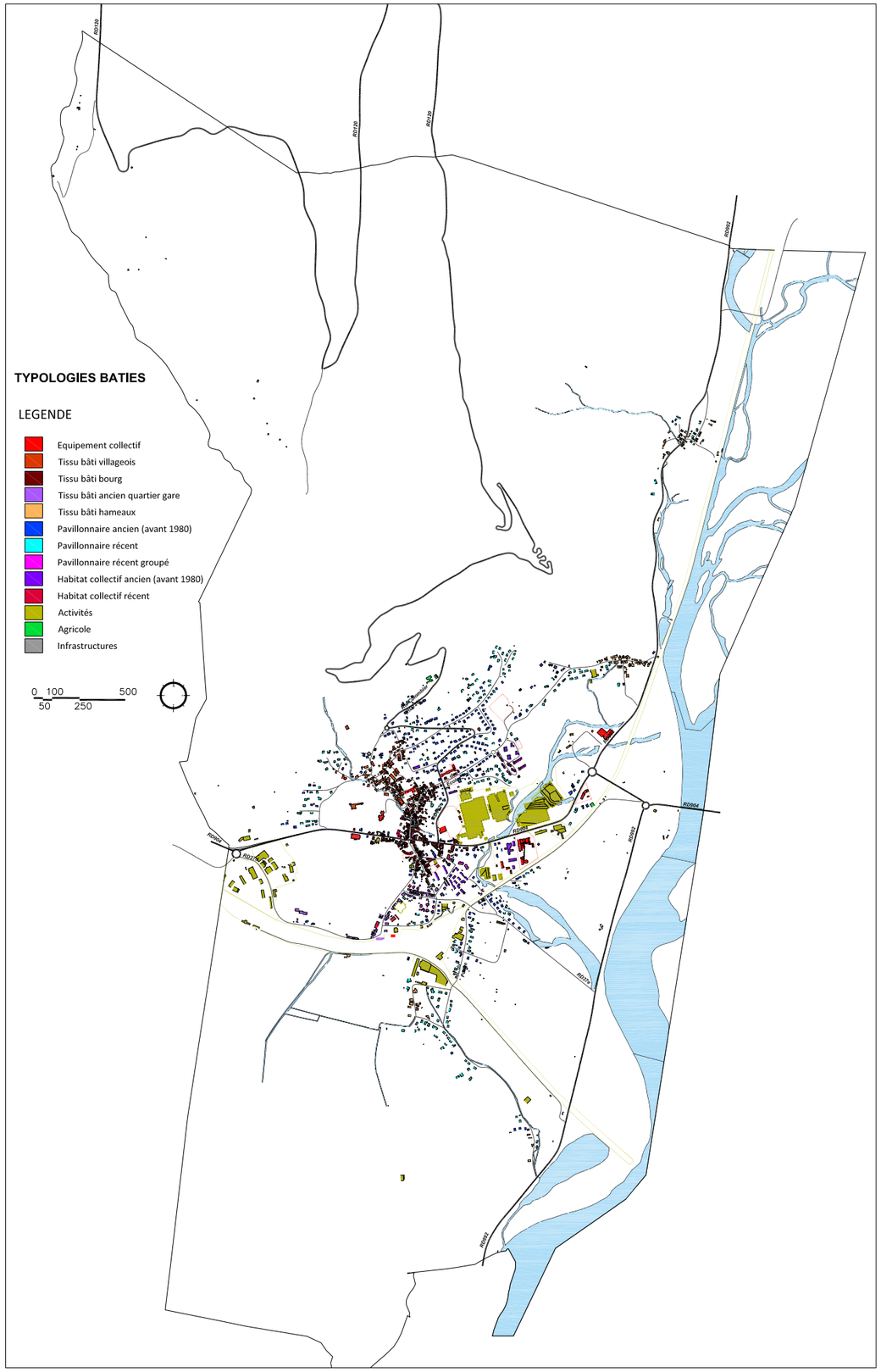
«Petits faubourgs

Rue de la Gare

Bâti 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

Bâti 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

Bâti 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



Principales conclusions

> **Tissus villageois :**

-un tissu bâti nécessitant un traitement spécifique, prenant en compte le lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour, la rue

-un environnement qualitatif (calme, vues...) à valoriser

-un patrimoine à préserver

-le stationnement à gérer.

> **Tissus du bourg :**

-un bâti «vitrine» de la commune

-un tissu qui globalement se maintient bien

-besoin de valorisation des seuils commerciaux

-importance des jardins et des espaces commun : une gestion collective des espaces

-gestion du trafic

> **Tissus du quartier gare :**

-la spécificité et la fragilité d'un tissu qui correspond à une certaine période du développeme,nt de Culoz

-tissu hétérogène à appréhender de manière globale

-possibilité de références pour les opérations nouvelles

TYPOLOGIES BATIES

Dans la plaine

Sur les coteaux

Proche village

Construction nouvelle

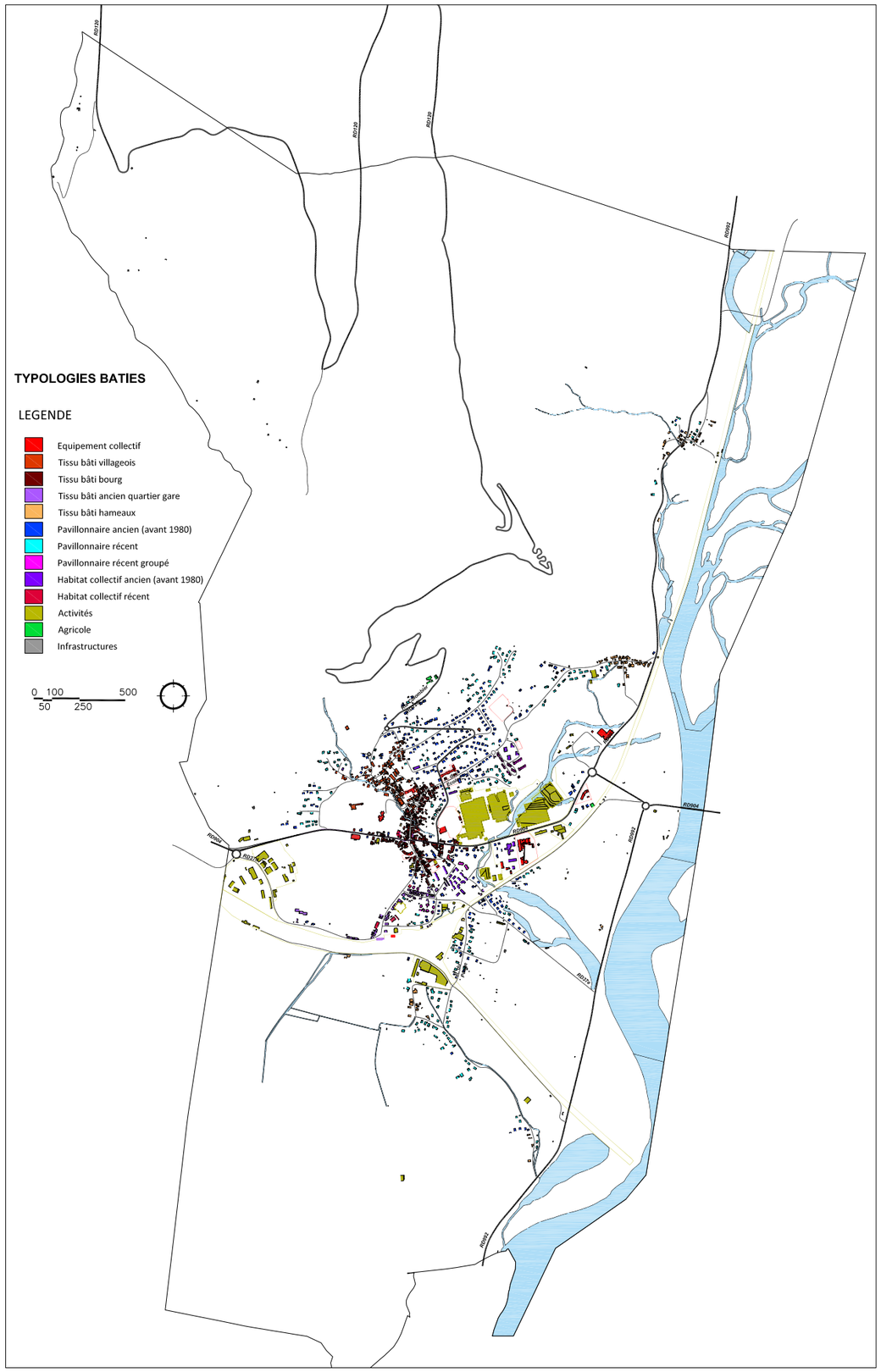
Habitat pavillonnaire dans la plaine

Habitat groupé secteur des Crêts

Pavillonnaire ancien (avant années 1980)	
Types d'implan-tations	-type de bâti très présent sur la commune, notamment sur les coteaux et aux abords de la RD904 et de la voie ferrée Terrains allant de 500 à 2000 m². Sur les coteaux, constructions implantées de manière à avoir des vues sur le grand paysage : génère un parcellaire en bande. Implantation caractéristique du pavillonnaire : habitation en milieu de parcelle, accès individuel
Densité	Coteaux : moins de 10 logts/ha (faible optimisation de l'espace en raison de la pente et d'une trame viaire peu dense
Aspect et volume	Hauteur R+1+C et volume souvent important, mais peu optimisé (partie habitable à l'étage, faible performance énergétique...). Bâti et terrains généralement bien tenus, mais nécessitant une réhabilitation

Pavillonnaire récent (après années 1980)	
Types d'implan-tations	Généralement implanté plus en périphérie sur les coteaux et dans la plaine. Sur les coteaux : vue sur le grand paysage reste privilégiée, mouvements de terrain plus importants (secteurs plus en pente). Développement d'une densification pavillonnaire, notamment par division parcellaire de terrains déjà bâtis.
Densité	10 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R à R+1. Développement des maisons de plain pied. Volumétrie généralement plus réduite que le pavillonnaire ancien.

Habitat pavillonnaire groupé	
Types d'implan-tations	-type d'habitat peu présent sur la commune : localisé dans le secteur de la gare ainsi que sur les coteaux, au niveau des Crêts
Densité	20 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 Maisons généralement accolées par le garage



Principales conclusions

> **Tissus pavillonnaire :**

-un bâti en grande partie sous-occupé, notamment dans le pavillonnaire ancien : un potentiel à valoriser

-des besoins de rénovation

-un habitat individuel très consommateur d'espace qu'il n'est plus possible de développer que de manière marginale

-possibilité de développement de nouvelles formes bâties s'inspirant de l'ancien

TYPOLOGIES BATIES

Appartement dans bâti rénové

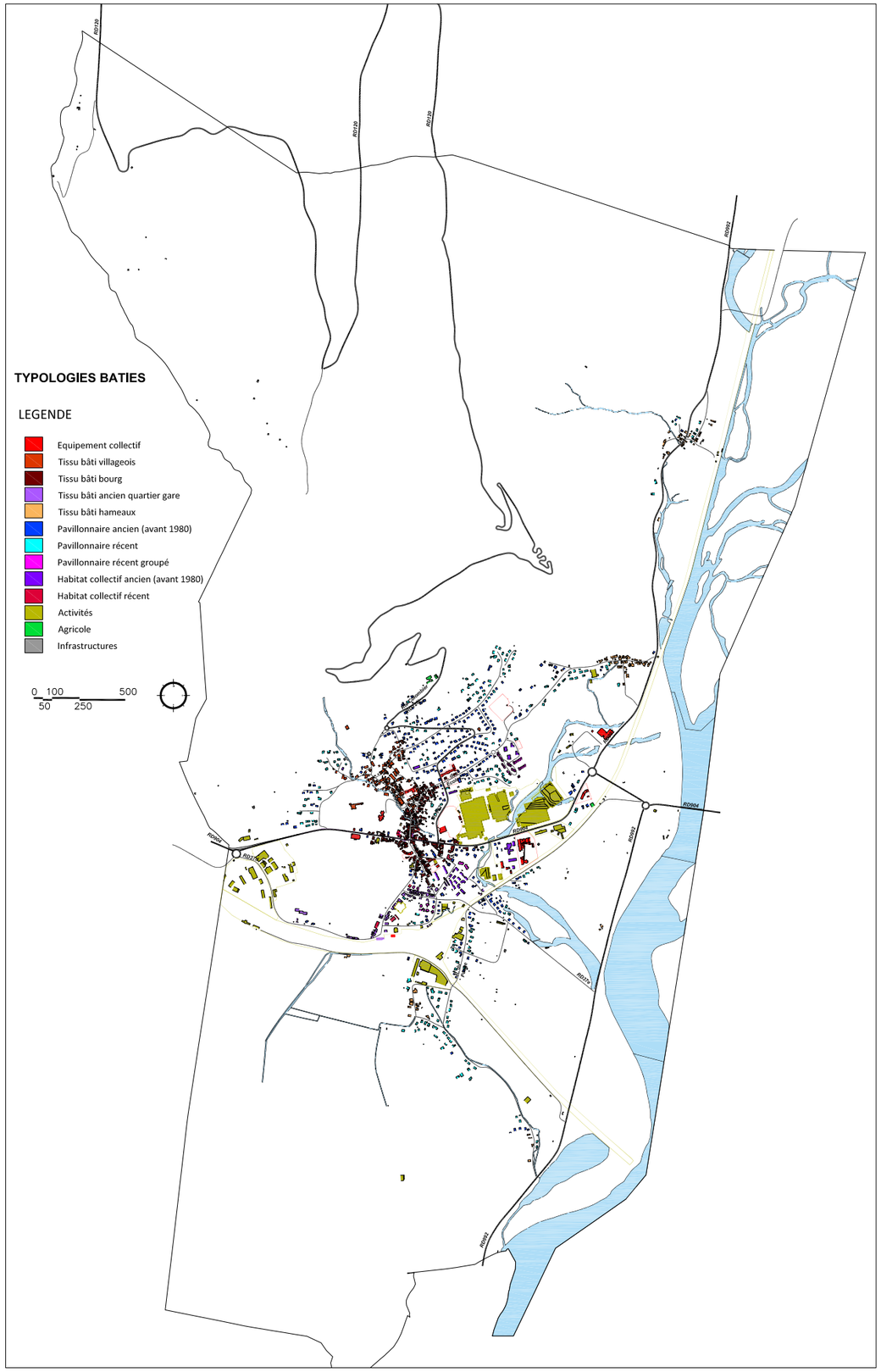
La Cité

Petit collectif sur les coteaux

Habitat collectif proche du centre bourg

Immeuble collectif quartier de la Gare

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 -habitat collectif plus récent. Plus fortement inséré, peut toutefois souffrir de la faiblesse des espaces collectifs
Densité	+ de 100 logements par hectare
Aspect et volume	Jusqu'à R+4. Dans l'ancien : plus faibles volumes, correspondant aux typologies du bâti ancien du bourg ou du village. Architecture des années 1950 à 1980 généralement en rupture avec l'ancien : implantation en retrait de la rue sous forme d'ilots structurés par des espaces collectifs internes. Opérations plus récentes : alignement recherché avec une rue ou une place publique. Espaces collectifs de l'immeuble à l'arrière. Cas particulier de la Cité : architecture spécifique, bénéficiant d'une protection. Un statut adapté aux besoins d'évolution?

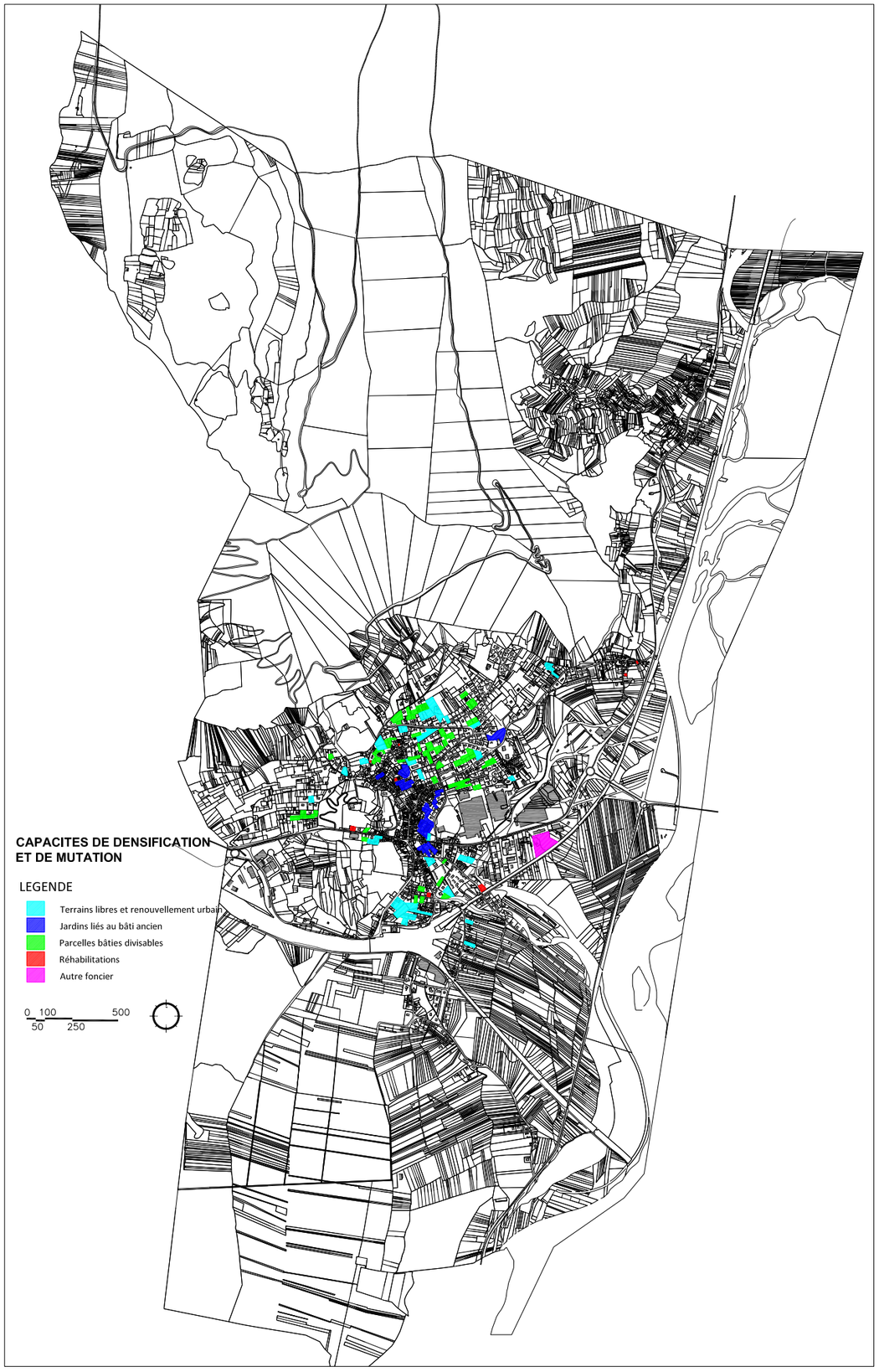


Principales conclusions

> **Habitat collectif :**

-diversification de ce type d'habitat et prise en compte de son environnement immédiat

EVALUATION DES CAPACITES



EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Bourg	0,7 ha	1,4 ha	0,2 ha
Village	0,4 ha	0,8 ha	0,5 ha
Quartier gare	1,5 ha	-	0,2 ha
Coteaux	1,8 ha		3,4 ha
Péage	0,2 ha		
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha
Landaize	0,2 ha		
Châtel			
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**

Principales conclusions

> Un potentiel de densification limité sans démarche volontariste

-Au regard des divisions parcellaires et des réhabilitations sur 10 ans, il est possible de se baser sur un potentiel de 100 logements en 10 ans

-Le potentiel foncier libre, de 7 hectares, peut représenter un potentiel de près de 180 logements sans rétention foncière

> Une démarche volontariste est donc nécessaire :

-définition de secteurs de projet

-action foncière de la collectivité

-préservation (jardins dans le tissu ancien, patrimoine) et optimisation du volume bâti dans les secteurs denses

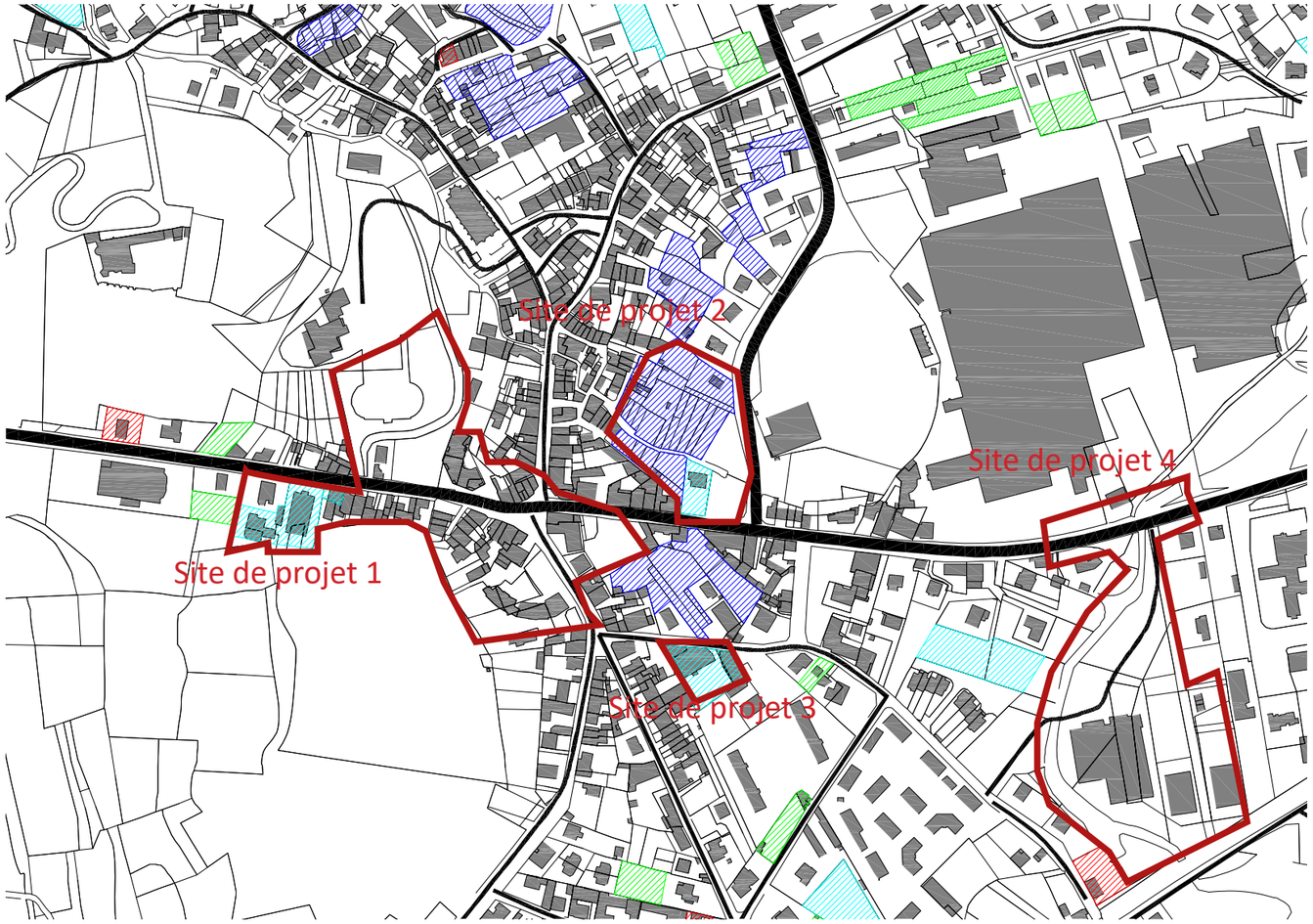
-opérations ciblées de renouvellement urbain

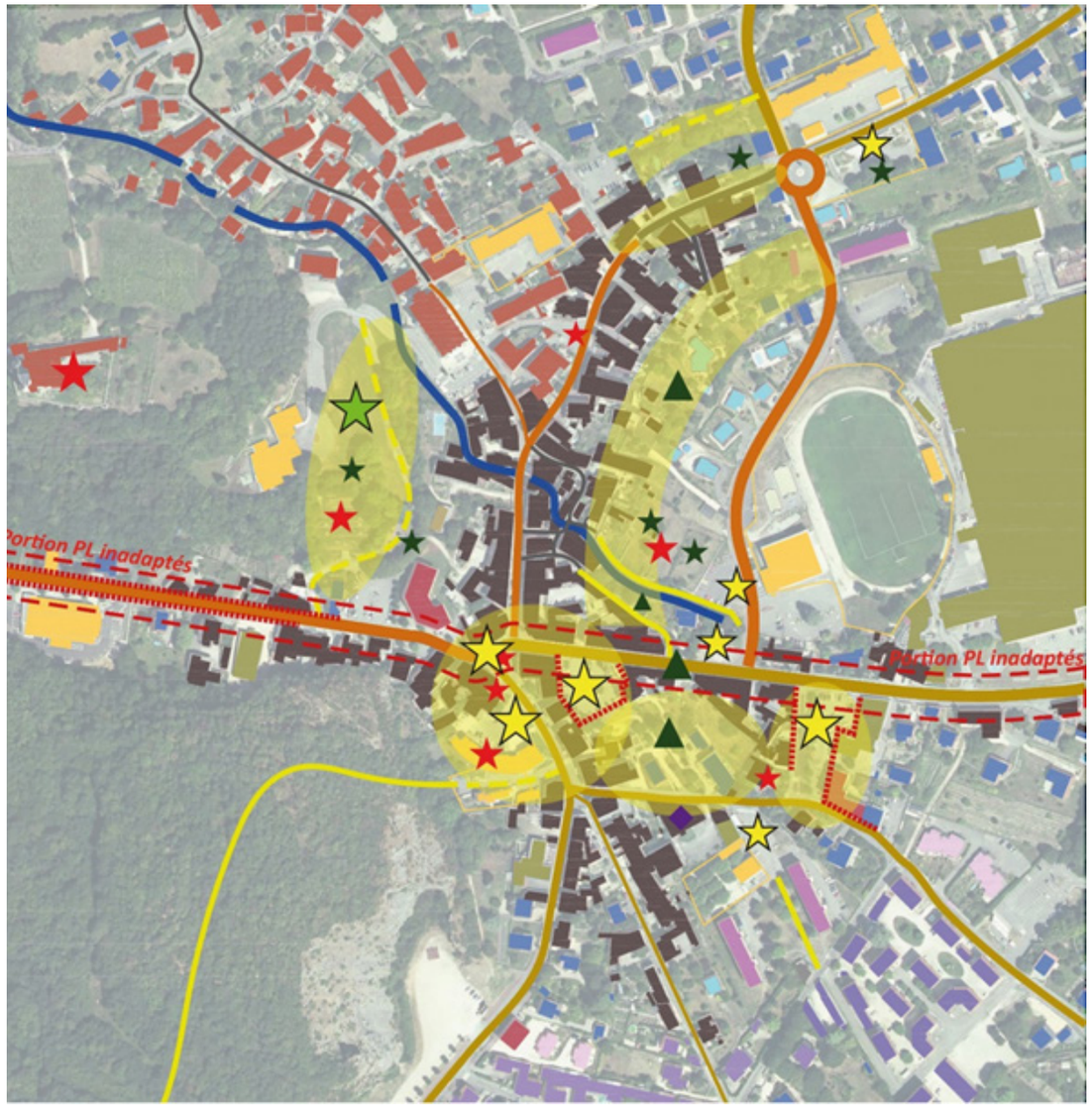
-développer de nouveaux types d'opérations sur des sites attractifs

-démarche d'encadrement réglementaire et d'accompagnement

> Les extensions, nécessaires, résulteront de cette optimisation du tissu bâti.

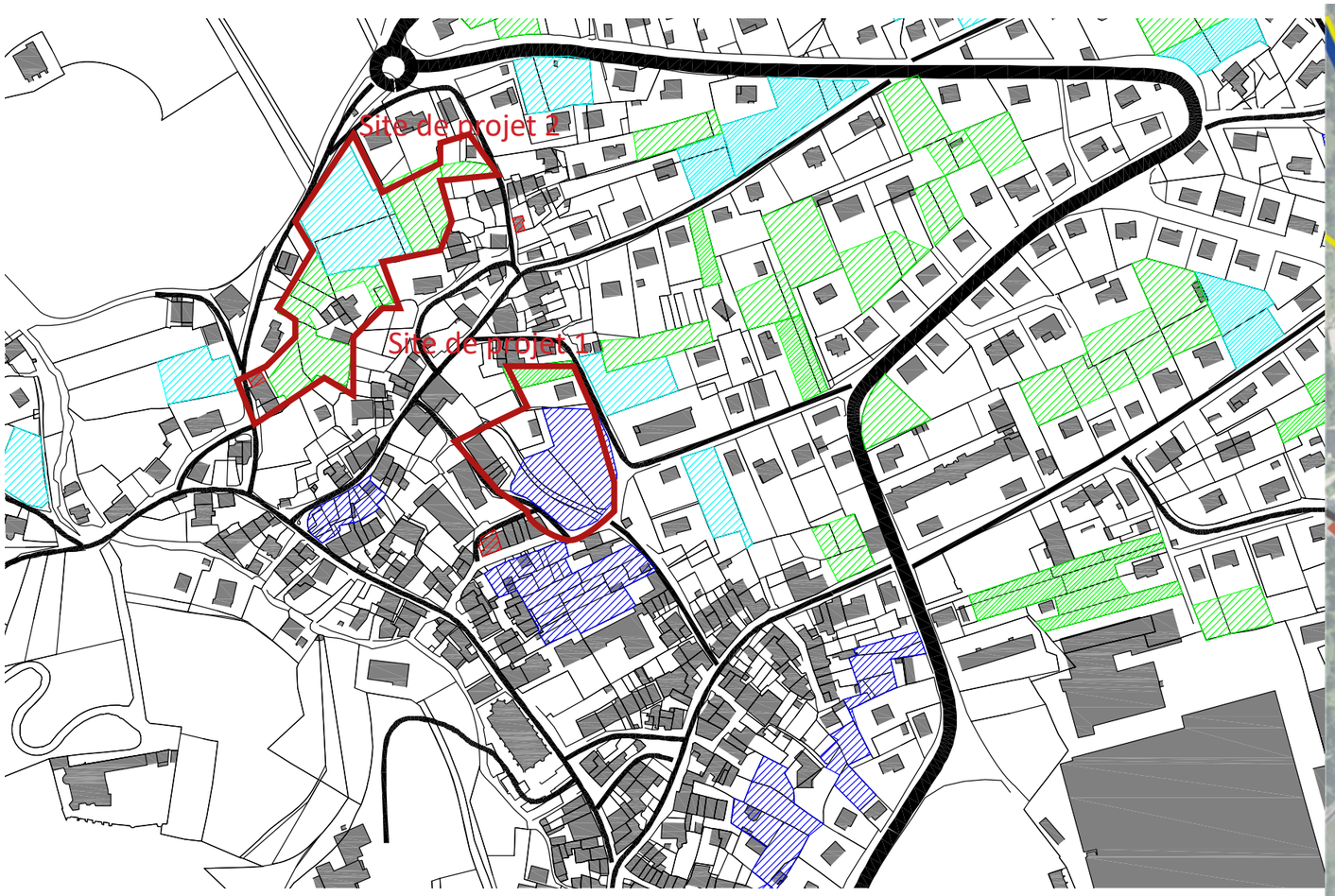
EVALUATION DES CAPACITES

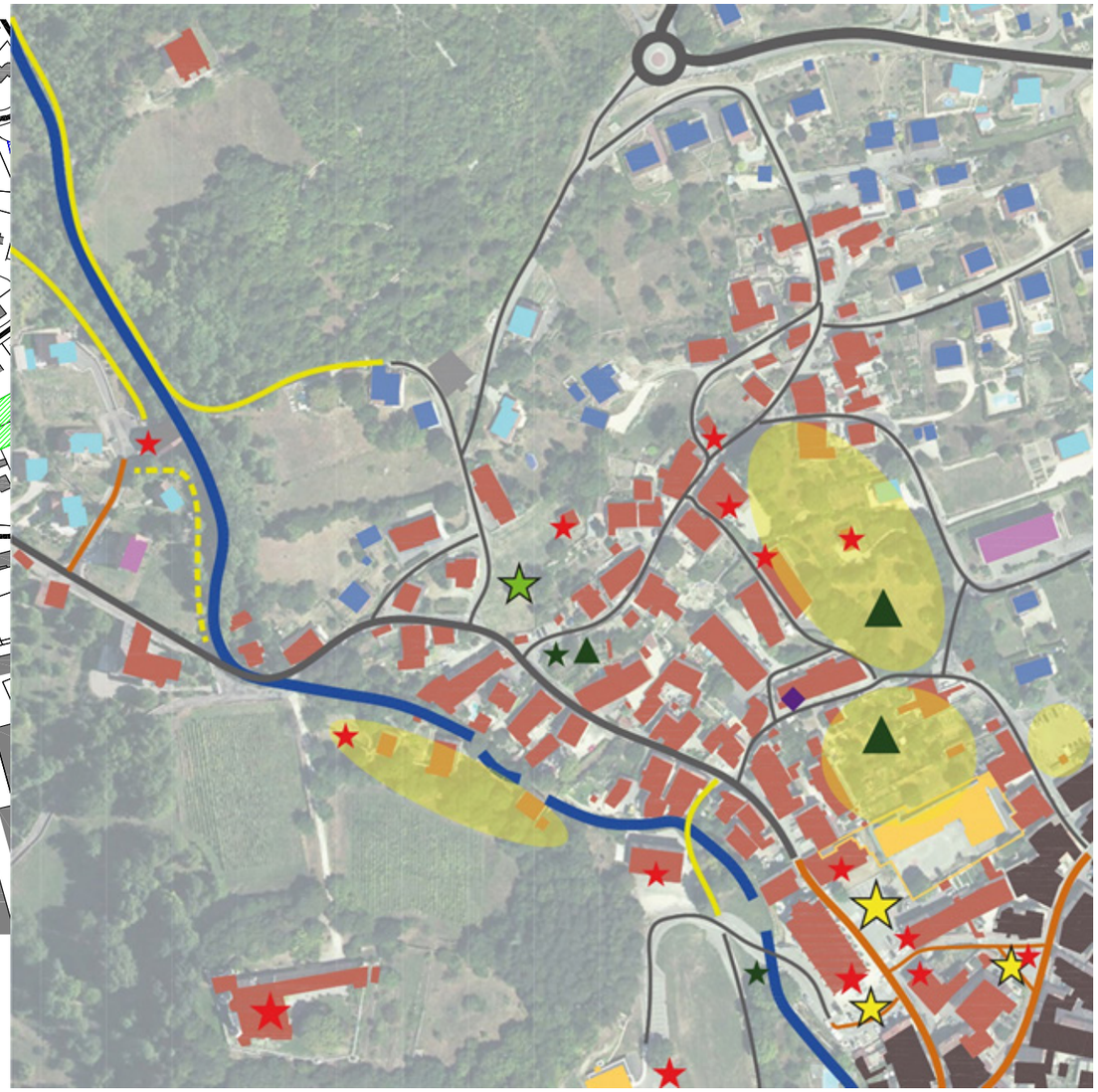




EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Bourg	0,7 ha	1,4 ha	0,2 ha
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**

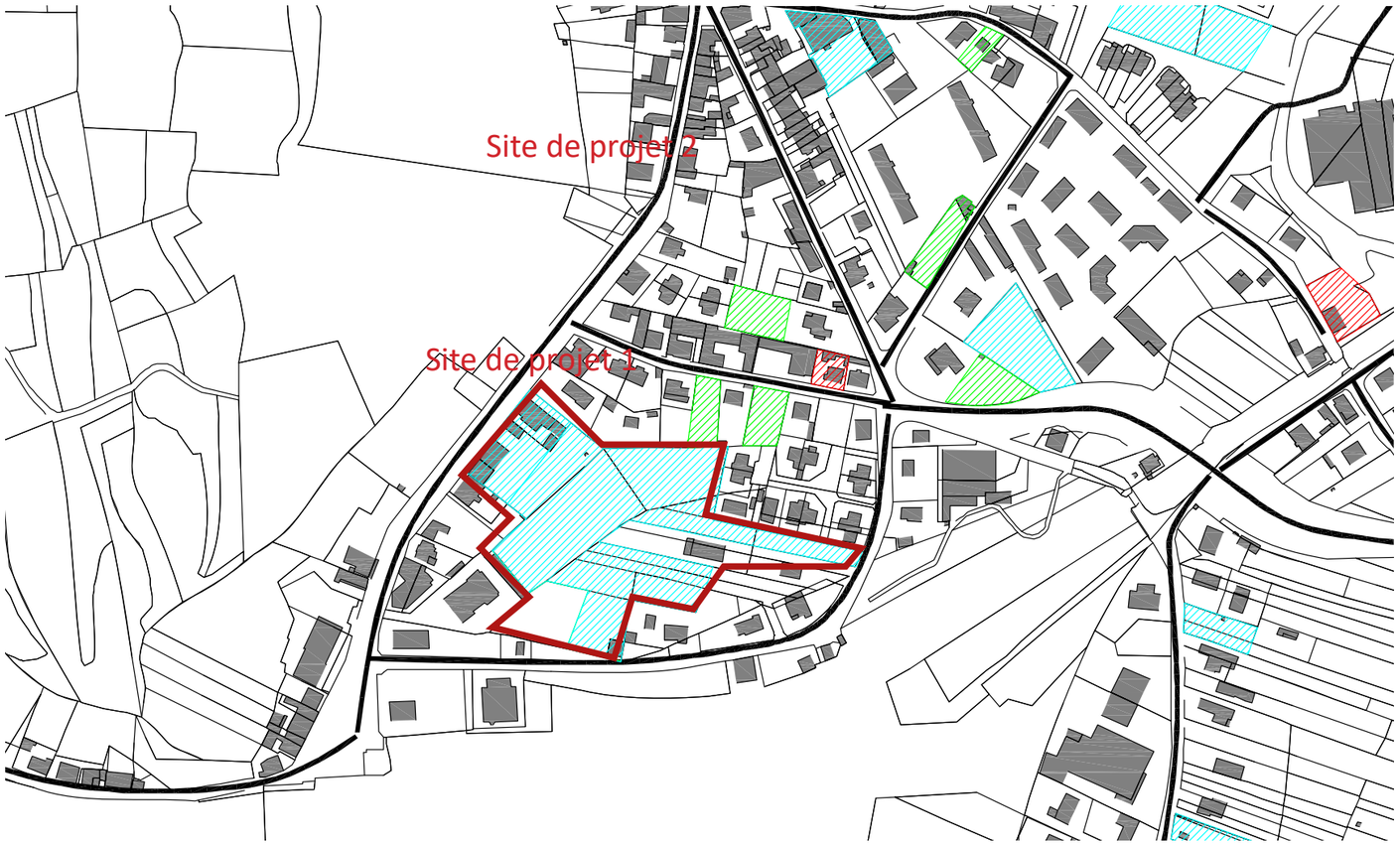
EVALUATION DES CAPACITES





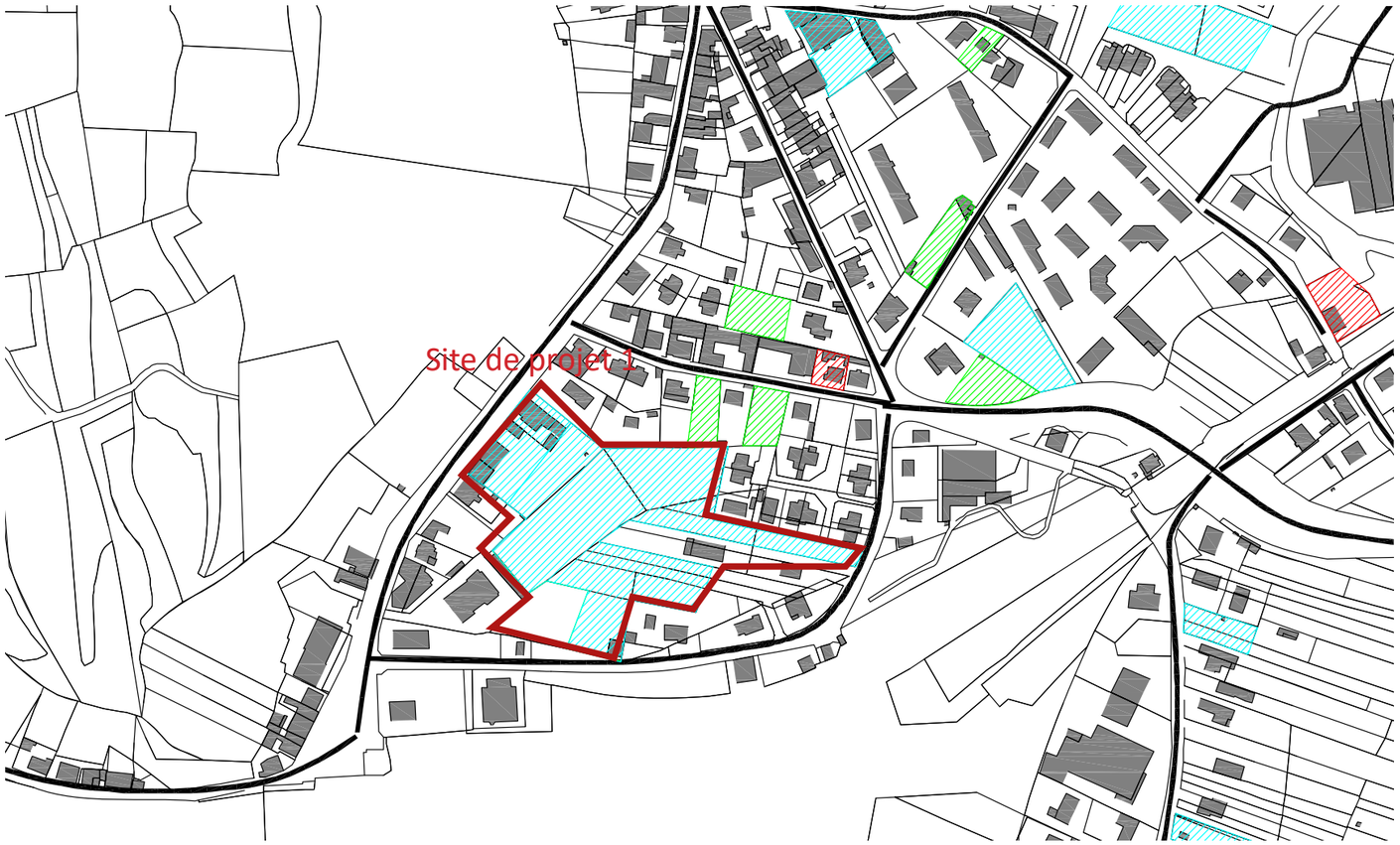
EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Village	0,4 ha	0,8 ha	0,5 ha
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**

EVALUATION DES CAPACITES



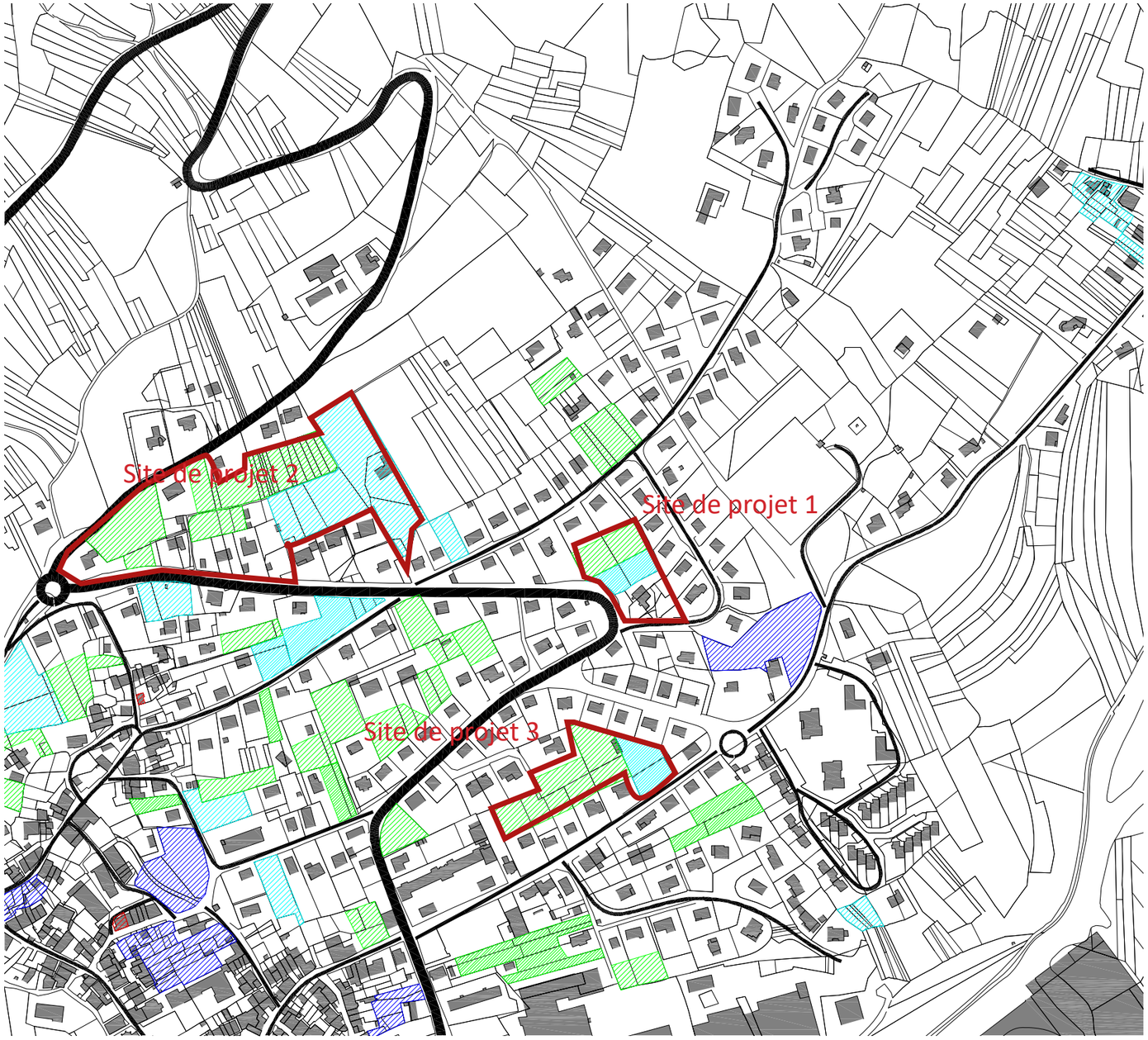
EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Gare	1,5 ha		0,2 ha
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**

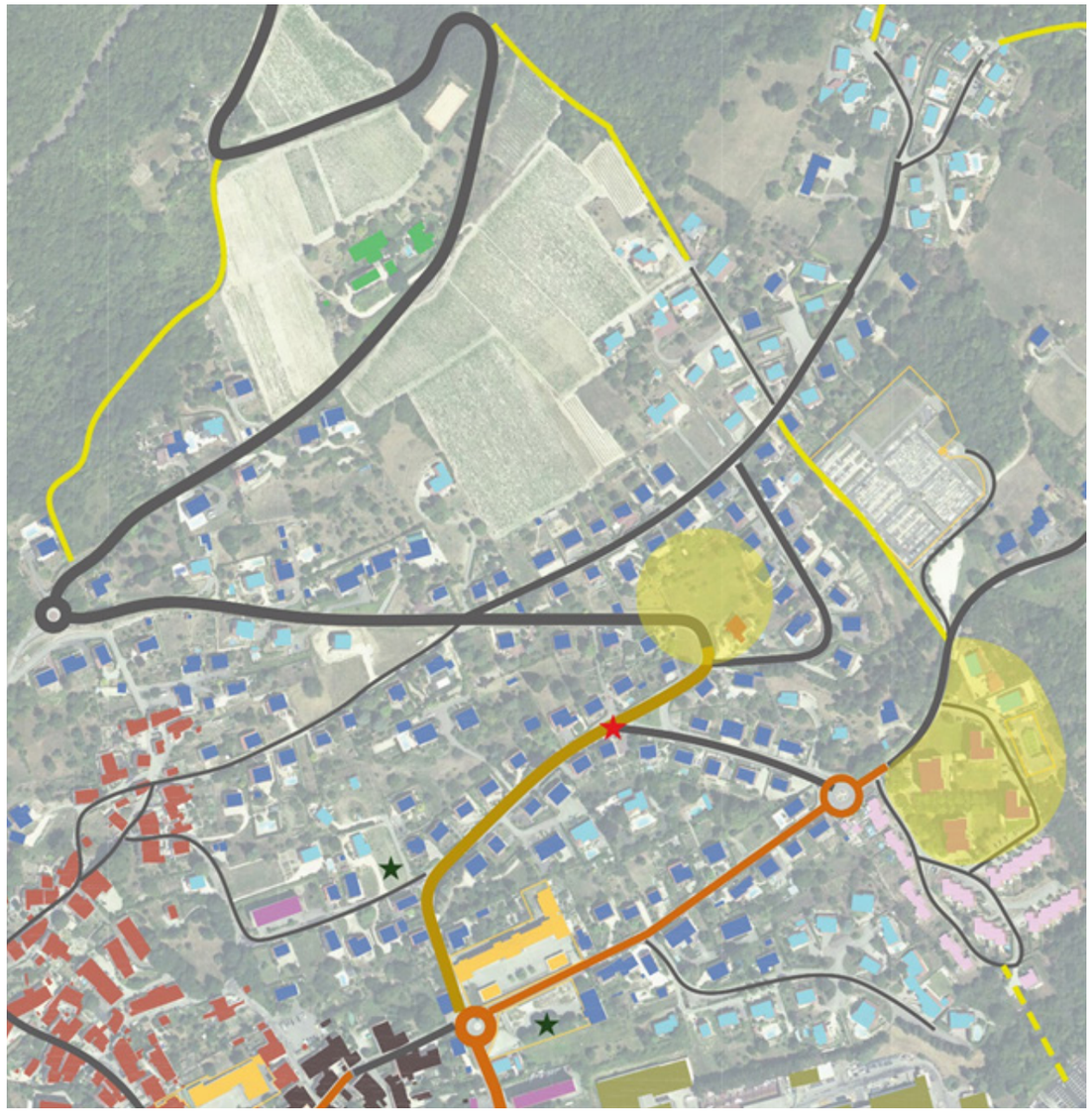
EVALUATION DES CAPACITES



EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Gare	1,5 ha		0,2 ha
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**

EVALUATION DES CAPACITES





EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Coteaux	1,8 ha		3,4 ha
Total	**5 ha**	**2,2 ha**	**4,8 ha**