

# COMMUNE DE CULOZ

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion du 5 avril 2018

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Marc GUILLAND	Adjoint au Maire
Danielle RAVIER	Adjointe au Maire
Philippe IMPERATO	Conseiller Municipal
Robert VILLARD	Conseiller municipal
Claude FELCI	Adjoint au Maire
Sébastien VALLA	DGS Culoz
Géraldine PIN	Urbaniste
Emmanuel ROGER	Urbaniste

#### Objet de la réunion

- La présente réunion porte sur l'étude du contexte socio-économique, croisant analyse statistique et documentaire, et expertise de terrain.

## DEMOGRAPHIE ET POPULATION

Les questions abordées :

- L'intégration récente (depuis les années 1990) du Bugey à l'espace urbain et à la couronne périurbaine, montrant le desserrement croissant des agglomérations environnantes.

L'urbaniste souligne toutefois que Culoz reste un pôle urbain isolé dans son fonctionnement, constituant un espace urbain sans couronne périurbaine.

Des élus font un lien entre le développement urbain du Bugey et les extensions des espaces bâtis sur les terres agricoles qui se sont produites à partir du début des années 2000.

- Concernant la croissance démographique : en croissance lente depuis les années 2000 après une baisse dans les années 1990. Le recensement de 2016 indique 3126 habitants, et il faut également compter près de 200 personnes appartenant à des communautés : gendarmerie, hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile, gens du voyage (communauté sédentarisée à proximité de la SEBA aux Burlattes).
- Une croissance démographique encore principalement alimentée par le solde naturel.
- Certaines similitudes d'évolutions démographiques observables entre Belley et Culoz.

Le solde migratoire est toutefois positif :

- ✓ La commune est de plus en plus dans la zone d'attractivité de l'agglomération genevoise, attractivité liée à La gare, située à un peu plus de 50 minutes du centre de Genève + prix du foncier. Par exemple : hameau de la montée du Château, 6 à 7 résidents suisses présents. Les résidents sont autant en location qu'en achat.
- ✓ Arrivée d'annéciens, en raison des prix trop élevés de l'agglomération et communes proches. Toutefois, ils repartent lorsqu'ils en ont les moyens.
- ✓ Certaine attractivité en raison de la situation assez centrale de la commune, à mi-chemin entre Lyon et Chambéry. Vigilance : l'accessibilité peut entraîner une fuite des habitants.
- ✓ Attractivité de l'habitat de Culoz pour une offre abordable et en locatif social.
- Une population familiale marquée par une tendance au vieillissement. Un indicateur révélateur du vieillissement à long terme : l'indice de jeunesse depuis 1968.
- Baisse de la taille des ménages, dont il faut souligner les impacts importants sur les besoins en logements. A quoi est liée cette baisse de la taille des ménages : aux personnes âgées et aux familles monoparentales, plutôt qu'à la présence de jeunes actifs.
- Diminution du nombre d'actifs ayant un emploi, et surtout forte augmentation du chômage, alors que le bassin d'emplois est dynamique.
- Revenu médian faible, situation similaire à celle de Belley : les petites villes ont généralement un revenu moyen inférieur à celui des petites communes, mais le niveau de Culoz et Belley est particulièrement faible.

- Un indicateur qui inquiète quant à la paupérisation des ménages de la commune : la restauration scolaire, qui n'accueille que des culoziens. Le quotient familial indique une chute libre des revenus d'année en année.
- Autres éléments à prendre en compte pour comprendre la population et la démographie de Culoz :
  - ✓ Une terre d'immigrations successives, pour le travail dans les usines.
  - ✓ Un essaimage des jeunes qui quittent la commune, y compris pour construire hors de Culoz, dans des villages où le foncier est plus accessible.
  - ✓ Il y a une vraie séparation entre le haut et le bas de Culoz, avec la RD903 qui forme une limite forte, en ce qui concerne les catégories sociales. Il faut même distinguer trois séquences, qui ressortent très fortement dans l'analyse des votes : la plaine sous la RD903 ; le village ancien ; les quartiers pavillonnaires des coteaux.
  - ✓ Taux de la taxe d'habitation très bas.

## **HABITAT**

- Un certain regain de la croissance de logements depuis les années, qui garde un rythme modéré (moins de 20 logements par an).
  - ✓ Données issues du recensement des permis entre 2008 et 2017, indiquées à titre provisoire parce que nécessitant une vérification sur le terrain :
    - 155 logements en 10 ans, soit 15-16 par an, ce qui ne s'éloigne pas trop des données Sitadel (18 logements par an) et Insee (20 logements par an).
    - Forte proportion de réhabilitations : un peu plus de 40% du parc. A noter de nombreuses créations de logements par réaménagement du garage, surélévation d'une terrasse, agrandissement etc...
- Une proportion relativement faible de la vacance
  - ✓ Cette dernière est localisée plutôt dans l'ancien.
  - ✓ Très faible vacance dans le parc social.

La vacance structurelle est donc probablement relativement marginale : ce type de vacance est par exemple observable place Louis Mathieu, où se trouvent des logements vétustes.
- Une particularité à Culoz : l'augmentation des résidences secondaires. Selon les élus, cela est dû à des phénomènes de succession.
  - Ce qui conforte l'idée que Culoz est aussi une commune qui sait offrir un cadre de vie de qualité
- Un parc composé de grands logements, qui n'est pas en corrélation avec la population des ménages, dont la taille moyenne a diminué.

## **HABITAT – ZOOM SUR LE PARC SOCIAL**

- Particularité du logement locatif : en grande partie du locatif social géré par Dynacité et SEMCODA, avec un parc ancien datant principalement des années 1960 et 1970. Le taux de locatif social est honorable, sur une commune qui n'est pas concernée par la loi SRU. Face au constat d'une augmentation nette du nombre de petits ménages et d'une taille des logements encore largement dominée par les grandes surfaces : faut-il développer des plus petits logements ?
  - Observation d'une adjointe au maire concernant le locatif social : les T3 sont les plus demandés. La demande en T1 ou T2 est exceptionnelle : souvent à cause d'un loyer trop cher. Les personnes âgées ne veulent généralement pas changer de logements.
  - Contrainte spécifique au locatif social : difficulté d'accès pour un célibataire jeune, parce qu'il n'aura pas la priorité.
  - Un parc locatif social peu diversifié. Habitat social en habitat groupé peu développé : c'était le cas des habitations de la rue Lorette, mais elles ont été vendues. Le lotissement du Péage prévoit 8 logements locatifs sociaux en jumelé.
  - Cas particulier de la cité SNCF : classement comme bâti témoin qui a figé l'ensemble, alors que le site connaît des difficultés : changement de population depuis 4-5 ans et augmentation des tensions / immeubles inadaptés (isolation phonique etc...)
  - Logements spécifiques : DUDA (Dispositif d'hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile) à côté de la gendarmerie.
  - A vérifier : les obligations du SCOT en matière de production de logements locatifs sociaux.
    - Enjeux :
      - La communauté de communes et la commune doivent prendre en charge la commission d'attribution des logements locatifs sociaux.
      - La commune ne souhaite pas développer le locatif social, mais il faut envisager des obligations en la matière avec le SCOT (à vérifier). Il peut être bien de produire des logements locatifs sociaux dans une perspective de renouvellement du parc.
      - Développement du locatif privé.

## **HABITAT – LE MARCHÉ IMMOBILIER**

- Les données Efficity montrent des prix de l'immobilier plus bas dans le centre. L'explication serait liée à la valeur moins élevée des biens : des habitations sans terrain (maison en centre ville sans terrain estimée à 180 000 €)

Le prix serait toutefois plus élevé sur le Haut de Culoz, selon les élus, et souvent trop chers parce que le bien nécessite généralement une rénovation énergétique et une remise en état.

- Les Déclaration d'Intention d'Aliéner montrent que beaucoup de maisons de ville peuvent être à la vente, mais que les transactions se font vite. Le village est particulièrement concerné par les DIA (population plus âgées, succession).

## **HABITAT – TYPOLOGIES BATIES**

### **Observations préalables**

- Quelles typologies d'habitat développer ?
  - Actuellement, plutôt des anciens qui retapent les vieilles maisons. Quels types de logements développer pour les plus jeunes ?
  - La forme urbaine est-elle de prévoir 500-600 m<sup>2</sup> de lots à construire ? Le problème de la commercialisation du lotissement du Prieuré, abordé au cours de la dernière réunion, se repose : démarche commerciale inadaptée ? Typologie ne répondant pas aux besoins ? Localisation peu attractive ?
  - Collectif de qualité ? Le problème est que Culoz est pas attractif.
  - Les personnes qui s'installent ne veulent pas de VEFA : elles veulent construire leur propre habitation.
- Un problème d'attractivité, d'image à travailler pour Culoz.

### **Analyse des typologies**

#### **Le tissu villageois (Vieux Culoz)**

- Trois typologies différenciées : bâti en bande ; bâti imbriqué ; gros volume bâti.
- Perception : secteur qui fonctionne bien, moins impacté par le stationnement gênant. Généralement une plus faible rotation des ménages que dans le bourg, les habitations étant occupées par des familles anciennes.
- Éléments mis en avant :
  - importance de l'occupation de l'espace par l'habitation, impliquant de prendre en compte le bâti, l'espace privatif jardiné, l'espace partagé (cour, allée) et la voirie.
  - Un tissu particulier, nécessitant un mode d'intervention adapté : prendre en compte l'habitation et son environnement – cas par exemple des espaces de jardins, pas toujours attenants à l'habitation. La densification « aveugle » peut avoir des conséquences très négatives sur la qualité de l'environnement et la valeur des biens.

#### **Le tissu du bourg**

- Trois typologies différenciées : Fronts bâtis denses ; fronts bâtis discontinus ; petits faubourgs.
- Perception : plus de turn over que dans le village.

Certains tissus en moins bon état dans certains secteurs, mais bâti qui globalement se tient bien.

Constat effectivement de l'existence de ces petits faubourgs, occupés généralement par de vieilles familles, avec une certaine qualité urbaine liée notamment à une localisation en retrait des axes (portes restant ouvertes, vélo laissé sur le seuil de l'habitation, etc...). Cas particulier de la rue des Pérouses, afin des cas intéressants de mise en valeur du bâti existant.

- Éléments mis en avant :
  - Travail sur la voirie et les façades, les devantures de commerces, au niveau de fronts bâtis impactés par la circulation dans ce secteur central « vitrine » de la commune.
  - Importance de l'occupation de l'espace par l'habitation, avec des espaces généralement gérés de manière plus collective que dans le Vieux Culoz : comme pour le Vieux Village, ce tissu nécessite un mode d'intervention fin.

#### Le tissu du quartier de la gare

- Des typologies hétérogènes, généralement fin XIXème jusque milieu XXème siècle : petits fronts bâtis, cité SNCF, maisons de ville, villas de caractère
- Perception : secteur en mutation dans le cadre du réaménagement de la gare.
- Éléments mis en avant :
  - Tissu bâti très spécifique, qui peut particulièrement mis à mal dans la mesure où il correspond à des typologies bâties qui n'existent plus actuellement.

#### Le tissu pavillonnaire ancien (antérieur aux années 1980)

- Tissu observable dans la plaine, notamment aux abords de la RD903 et de la voie ferrée, mais surtout sur les coteaux.
- Perception : *voir avant sur l'évolution du bâti des coteaux*. Un phénomène de division parcellaire encore peu présent malgré des tailles de terrain qui s'y prête : il manque encore quelques années selon les personnes présentes.
- Éléments mis en avant :
  - L'évolution de ce bâti d'aspect qualitatif, implanté principalement en environnement attractif des coteaux, et offrant des volumes significatifs (en terrain ou en surfaces bâties), mais nécessitant une rénovation thermique et restructuration interne.

#### Le tissu pavillonnaire récent (postérieur aux années 1980)

- Relativement peu développé, et observable principalement dans la plaine ou des secteurs plus périphériques des coteaux.
- Perception : dans la plaine au sud de la voie ferrée, familles généralement plus jeunes que dans le pavillonnaire ancien. Pavillonnaire plutôt qualitatif sur les coteaux malgré la faiblesse des aménagements collectifs.
- Éléments mis en avant :

- Les difficultés liées à ce tissu qui se développe en périphérie, ou qui s'insère dans les derniers espaces libres du centre bourg, pouvant porter atteinte à l'aménagement et au développement de ce dernier. Exemple d'habitations nouvelles en cours de réalisation à proximité de la gare.

### Le tissu d'habitat collectif

- Une grande diversité typologique : constructions insérées dans un tissu bâti de bourg ; immeubles isolés ou ensembles d'habitat collectif ; voire « micro-collectif » en environnement pavillonnaire.
- Perception : *voir les échanges précédents*. Compléments d'information sur certains collectifs :
  - Immeuble collectif à proximité de la gare : initialement prévu pour des ménages plus aisés, a connu des difficultés de commercialisation pour évoluer vers un programme mixte accession et locatif social. La qualité constructive est satisfaisante. Questionnement sur les causes : attractivité de Culoz ou problèmes liés au projet et à sa localisation (ombre de la falaise ; bruit des trains ; absence d'espaces collectifs hors stationnement ; pas d'attique...) ?
  - Petit collectif rue de la Gare de quatre appartements avec deux commerces en rez-de-chaussée (coiffeur et esthétique) : s'est très bien vendu.
  - Immeuble rue des Vignes : copropriété qui fonctionne bien.
- Éléments mis en avant :
  - Une forte capacité de ce type d'habitat à s'insérer dans des environnements bâtis diversifiés, mais une vraie interrogation quant à son adéquation avec le marché et les attentes de la commune en matière de diversification de son parc.

### EQUIPEMENTS – SUPERSTRUCTURES

- Des modifications et compléments apportés au plan, à intégrer par les urbanistes.
- Culoz attire les habitants des communes environnantes pour ses équipements. Système de conventionnement avec communes voisines.
- Demandes de précisions sur la capacité des équipements scolaires et petite enfance de la part des urbanistes : identifier le rapport classes / effectifs scolaires.
  - Toutes les salles de classes occupées mais des capacités d'extension/évolution du bâti dans local associatif accolé à l'école pour le long terme
  - Cas spécifiques de l'accueil des enfants du DUDA.
  - Classes spécifiques, accueillant également des enfants d'autres communes.
- Cas spécifique de la restauration scolaire qui n'accueille que des Culoziens, mais qui est saturée.

- Bon taux de remplissage de la crèche (36 places dont 32 occupées et 24 pour les enfants de Culoz), mais qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.
- Logements personnes âgées ? Pas d'EHPAD, mais quelques logements adaptés pour personnes autonomes au-dessus de la bibliothèque (demande de financement d'un EHPAD rejeté parce que celui d'Ameyzieu a été privilégié).

### **COMMERCES ET SERVICES**

- Démarche interventionniste de la mairie d'acquisition de bâtiments et locaux.
  - Certains font remarquer que cette démarche peut être contre-productive à terme, parce que n'incitant pas à l'accueil de véritables porteurs de projet ?
  - Enjeu déjà de maintenir les locaux et d'empêcher leur changement de destination si la commune ne veut pas affaiblir son tissu commercial.
  - Dynamique commerciale indéniable en centre bourg malgré la vacance : l'installation d'une poissonnerie en est un exemple.
- Culoz : attire les habitants des communes environnantes pour ses commerces.
- Cas spécifique de la restauration scolaire qui n'accueille que des Culoziens.
- Bon taux de remplissage de la crèche, mais qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.
- Demandes de précisions sur la capacité des équipements scolaires et petite enfance de la part des urbanistes.

### **ZONES D'ACTIVITES**

- Surfaces totalement occupées sur Culoz et pas d'aménagement possible pour la zone Martini (voir réunion agricole du 21 mars dernier).
  - Intérêt « urbanistique » du site de Carrefour en terme de greffe paysagère et fonctionnelle avec le centre bourg.

### **EMPLOIS ET POPULATION ACTIVE**

- Taux de concentration exceptionnel, et même une augmentation de l'emploi sur Culoz : comment expliquer la forte augmentation du chômage ? Un effet CIAT avec la perte de près de 400 emplois lorsque l'entreprise était en difficultés il y a quelques années ? Pourtant, le bassin économique n'est pas tendu en matière d'emplois et beaucoup d'offres existent.
- Enjeu de diversification du tissu économique qui nécessite de penser autrement le développement :
  - Comment accompagner des petits projets pour diversifier les emplois sur la commune : artisanat, services, télétravail ?
  - Réflexion sur la mixité dans la ville.



## **TOURISME**

Partie faisant l'objet d'un développement plus rapide, qui sera à nouveau abordée au moment du diagnostic environnemental.

- Gros travail mené par la communauté de communes, avec des améliorations, mais il y a encore beaucoup à faire. Un grand travail a été effectué en 2014, pour ramener l'attractivité vers le Grand Colombier (et pas seulement le Rhône, sur lequel s'est longtemps focalisée la communauté de communes) : l'arrivée du Tour de France marque le début d'une diversification et d'un nouveau développement touristique. Autre compétition : championnats de course de montagne. Egalement un tourisme de nature, avec par exemple la voie verte.
- Une faiblesse du tourisme à Culoz : une très faible capacité d'hébergement. Essai de développement de chambres d'hôtes à Culoz, également une auberge avec quelques chambres.

## **SUITES A DONNER**

- Compléments d'information à recueillir par les urbanistes : éléments liés au recensement Insee de 2014 / occupation sociale Dynacité / remplissage des classes / contact office de tourisme.
- Prochaine réunion le 19 avril à 9 heures.