

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Réunion de présentation en Conseil Municipal

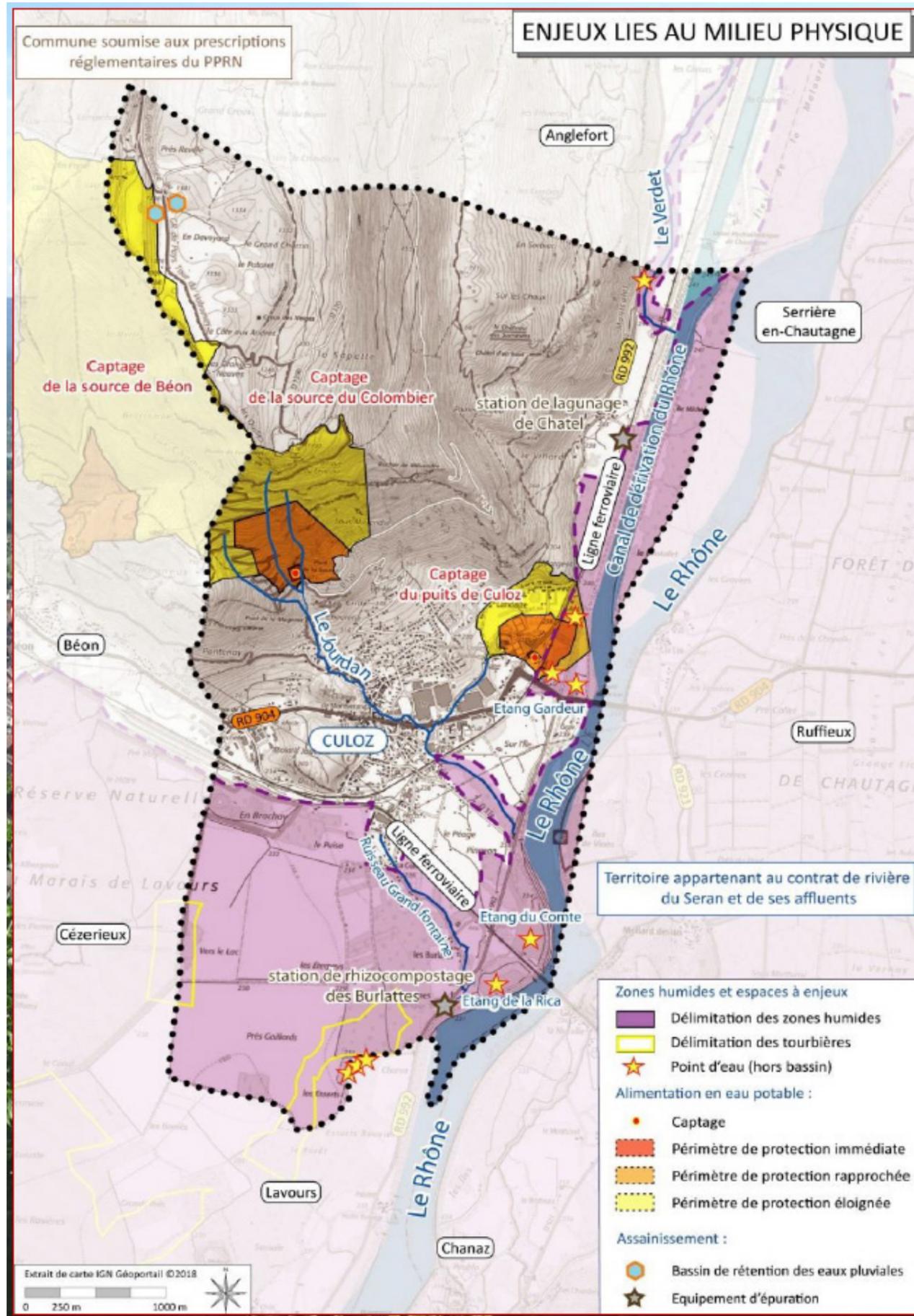
Mercredi 28 novembre 2018

Sommaire

I Etat initial de l'environnement

II Diagnostic territorial

III Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Conclusions :

Assainissement :

- deux stations d'épuration et un réseau unitaire à 70%
- travaux de mise aux normes dans le cadre d'un schéma directeur d'assainissement
- réalisation d'un zonage des eaux usées et des eaux pluviales en relation avec le PLU

Eau potable :

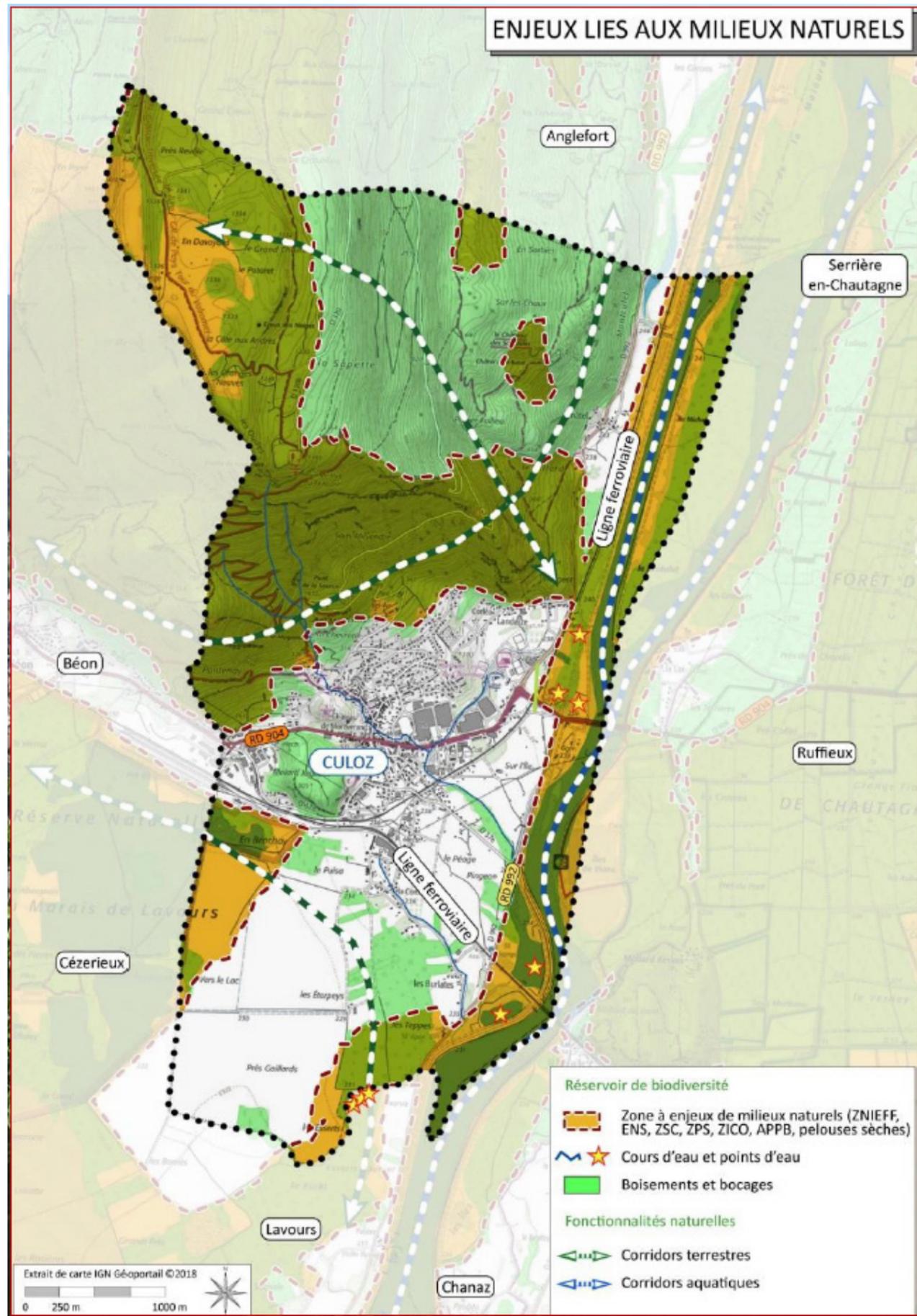
- masses d'eau souterraines identifiées au SDAGE comme stratégiques pour l'alimentation en eau potable
- captage du puits de Culoz et captable de la source du Colombier en secours
- préconisations pour diminuer la vulnérabilité du réseau : traversée infrastructures transport + problème de déchets + projet maillage commune Béon

Risques naturels

- risque de mouvement de terrain et d'inondation du Rhône pris en compte par un PPR

Révision du PPR : prise en compte des risques d'inondation liés aux ruisseaux en lien avec les crues du Rhône Etude de risque réalisée suite à l'éboulement produit depuis la falaise de Milvendre (2017)

- présence de 14 cavités souterraines
- pas de carte des aléas naturels

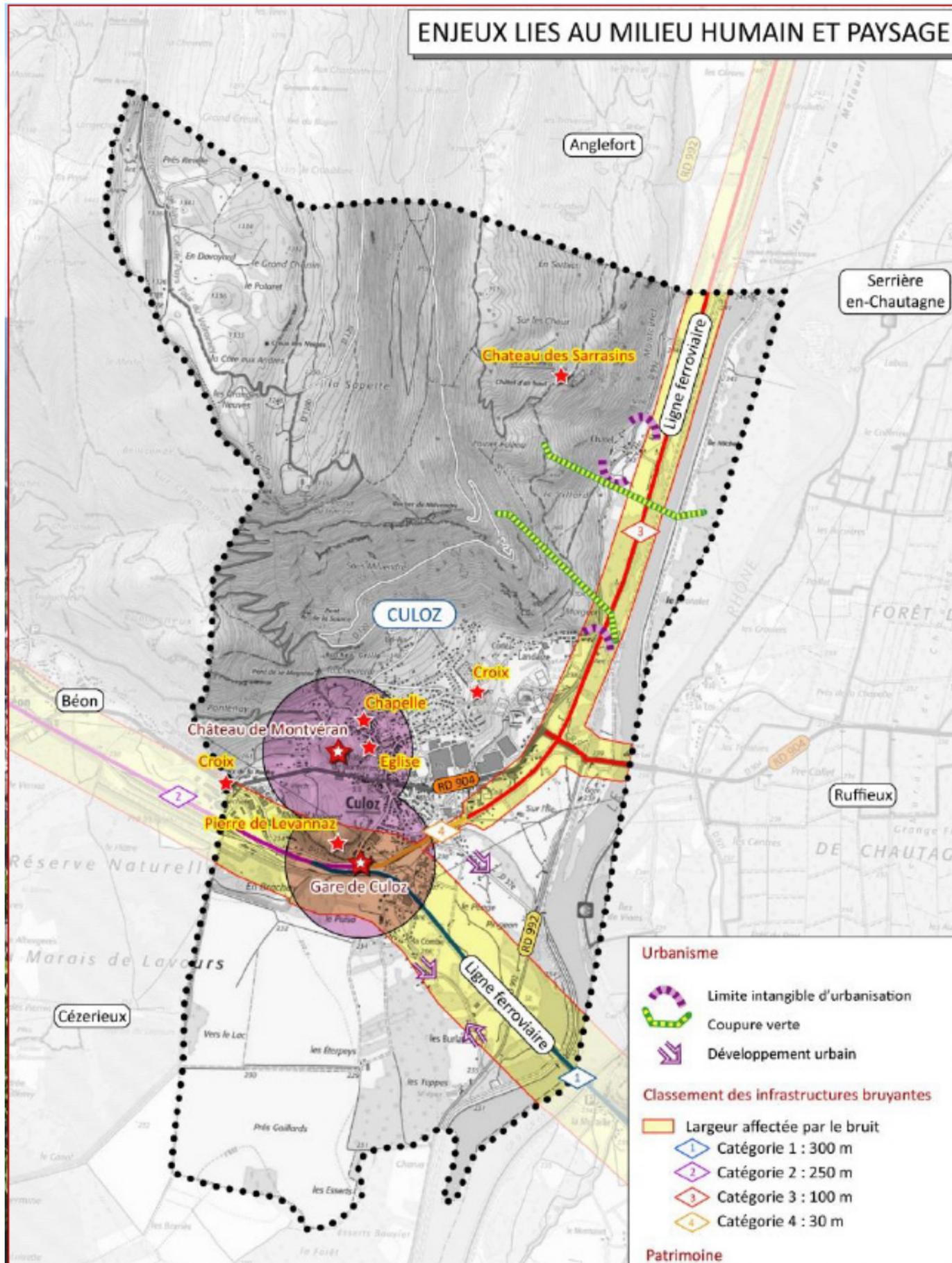


Conclusions :

Richesse exceptionnelle des milieux naturels, reconnue au travers de recensements et protection

-enjeu de protection des milieux naturels couvrant une bonne partie des espaces extérieurs au bourg - enjeu de qualité environnementale des projets en milieu urbain (projet - évaluation mesures)

-PLU soumis à évaluation environnementale



Conclusions :

Risques technologiques

- 4 ICPE (autorisation)
- sites de présomption de pollution (BASIAS)

Nuisances

- trafic routier, notamment le long de la RD904 en traversée de bourg (6000-7000 véhicules par jour)
- voie ferrée : principale source de nuisances sonores

Conclusions :

Le SCOT 2016-2036

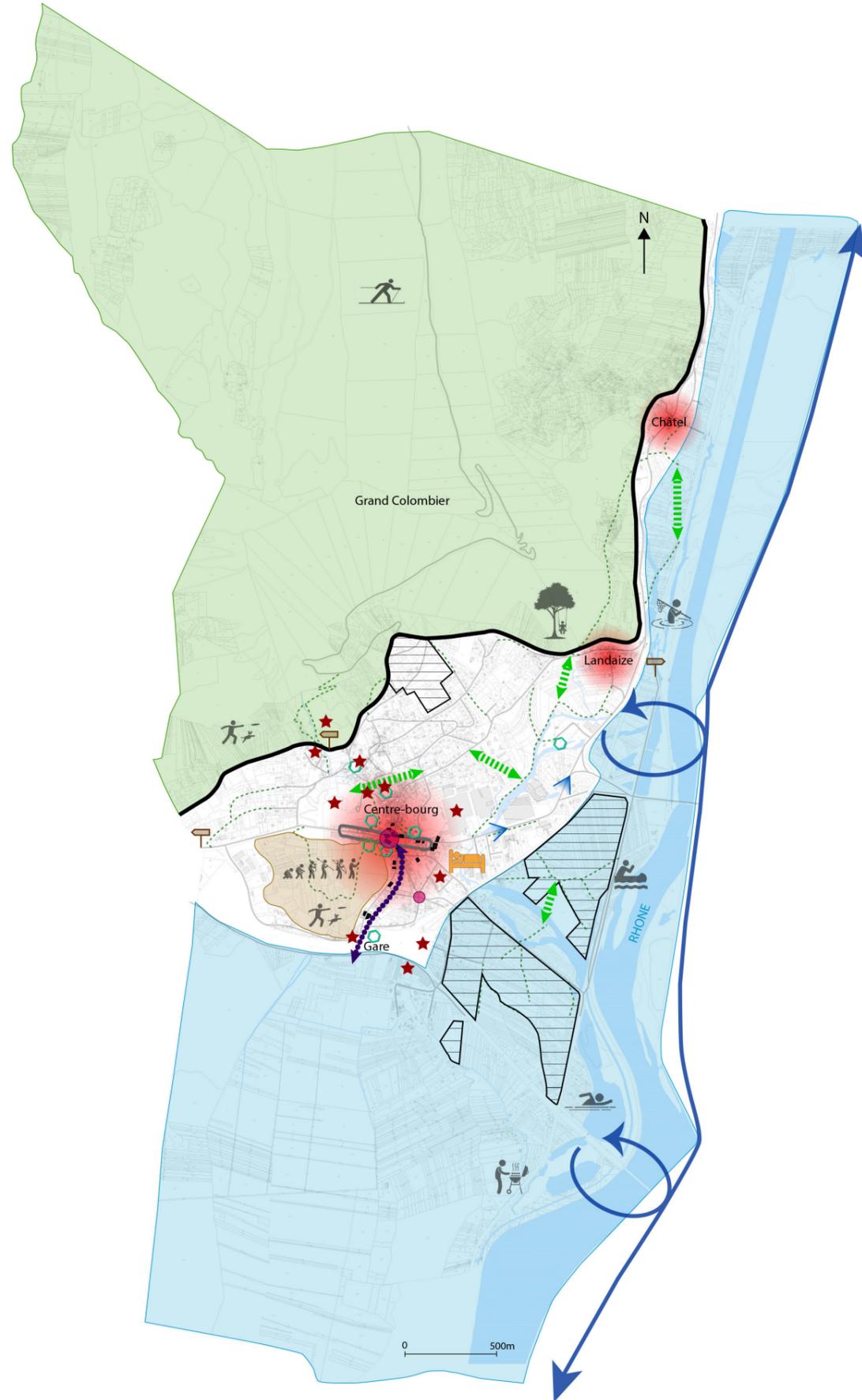
- Culoz : pôle d'appui du SCOT pour un développement diversifié
- atteinte d'un objectif de 605 logements dont 260 dans l'enveloppe urbaine

Le PLU

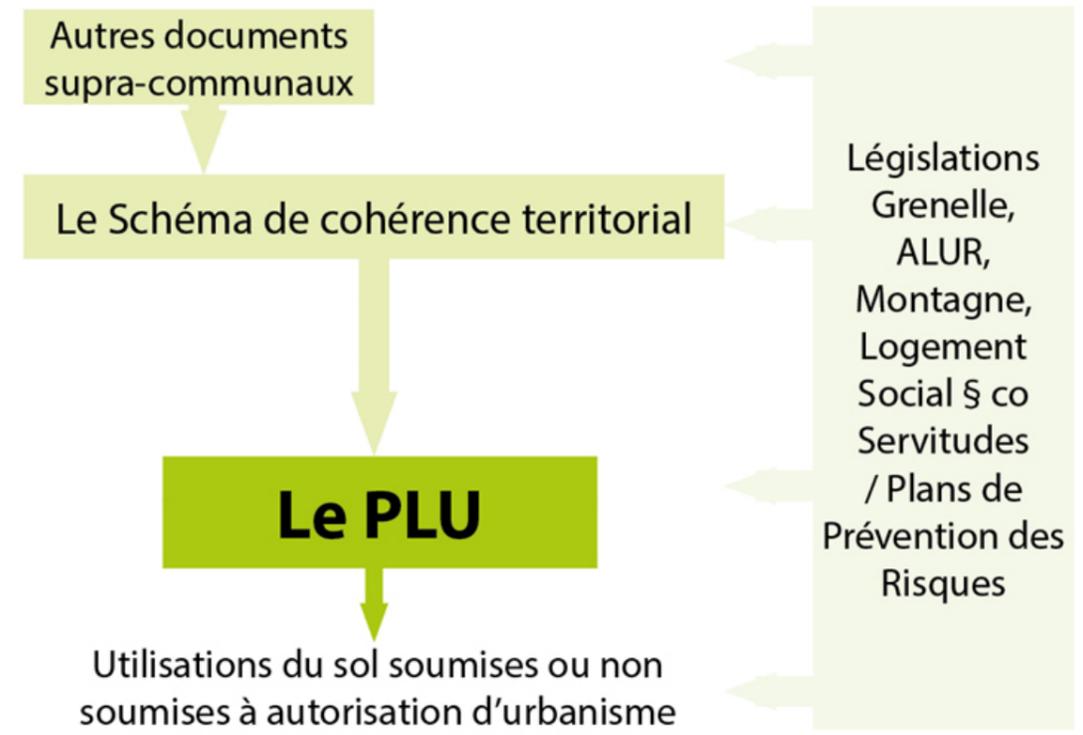
- une révision nécessaire déjà identifiée en 2013 : des surfaces urbanisables trop importantes, fonder un véritable parti d'aménagement

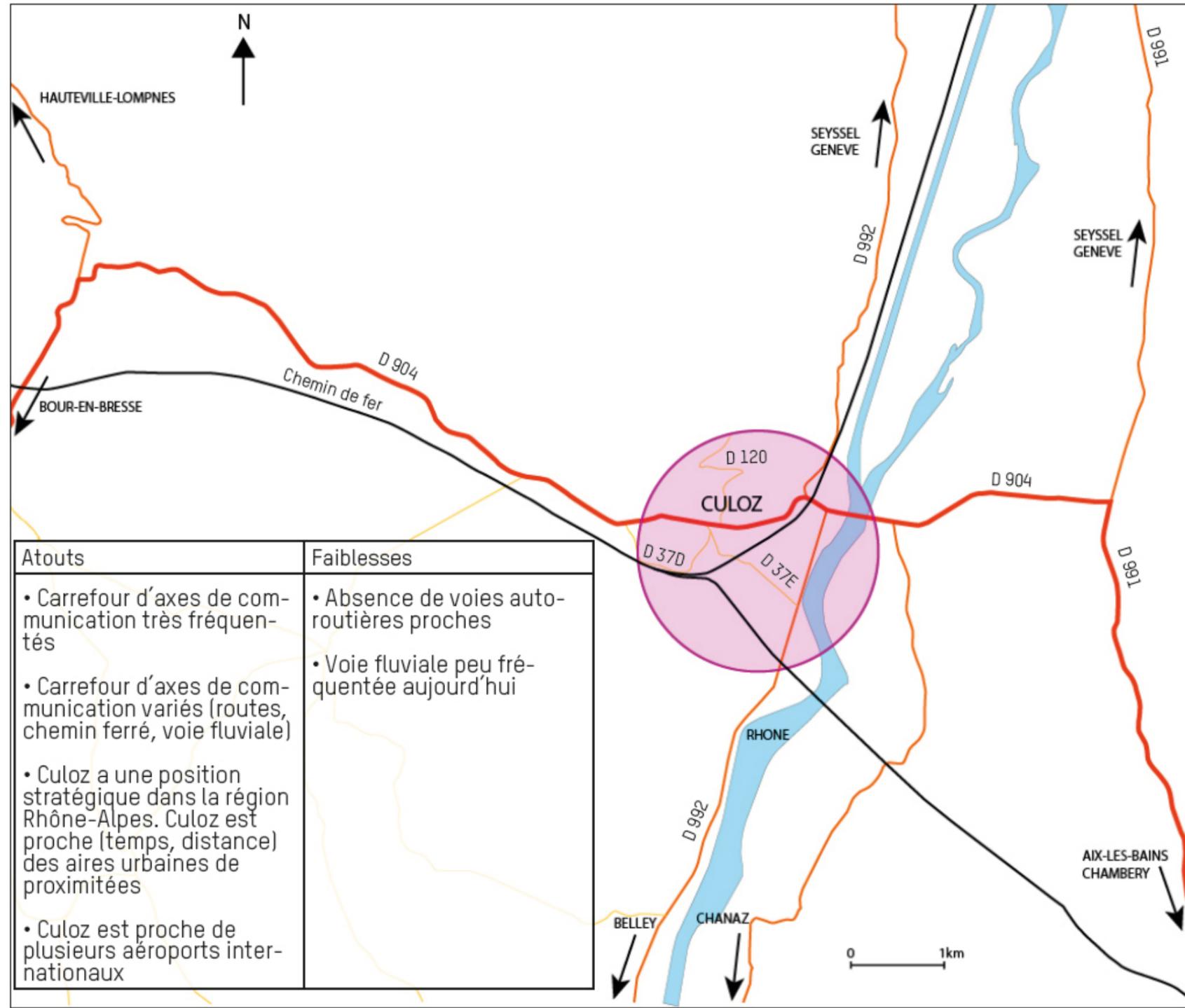
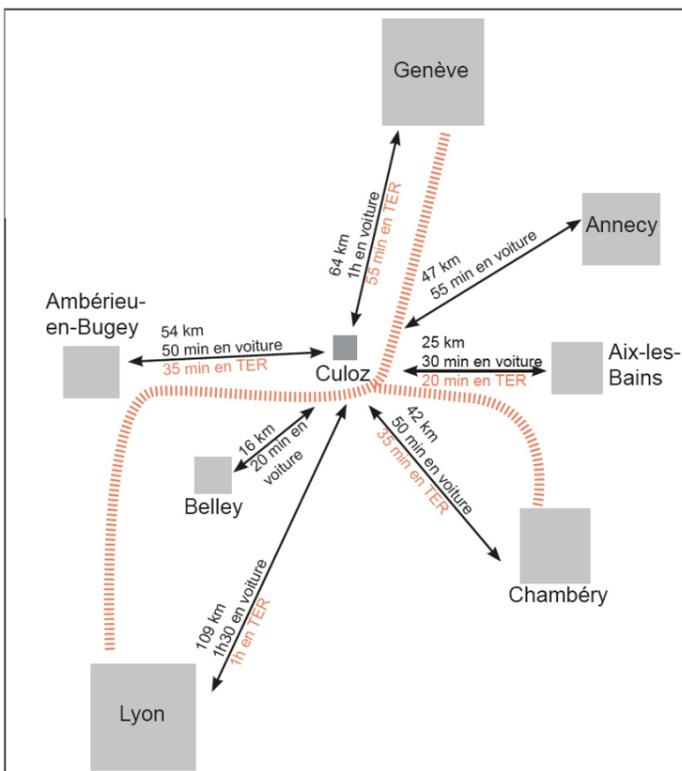
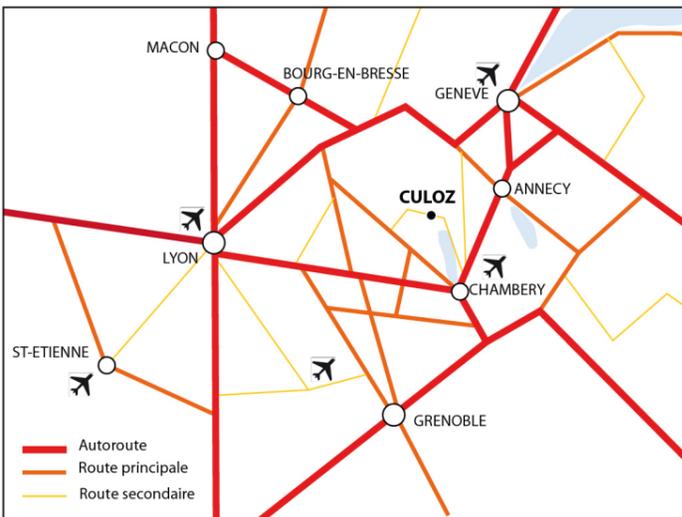
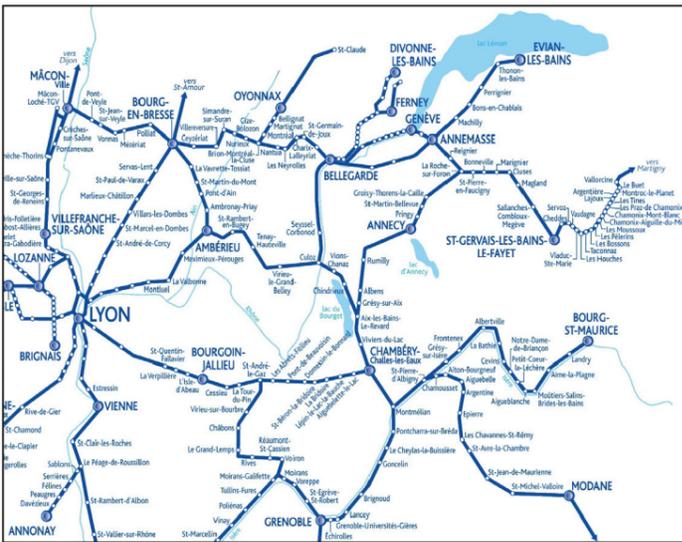
Programme-actions établi avec le CAUE

- parcs paysagers : «parc naturel du Grand Colombier»; les «Jardins du Rhône»; «parc archéologique du Mont Jugeant»
- 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 Pont et sa roseraie; le Quartier de la Gare (sa forme urbaine à retrouver; ses connections publiques et piétonnes; son pôle multimodal); le quartier PLM.



PLAN STRATEGIQUE





Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • 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 proximités • Culoz est proche de plusieurs aéroports internationaux 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 992 en 2012, à proximité de Culoz : 3600 véhicules / jour

Source: Département de l'Ain

Conclusions :

Une attractivité du territoire étroitement liée à son accessibilité :

-Des contraintes d'accessibilité par la route liées aux obstacles naturels

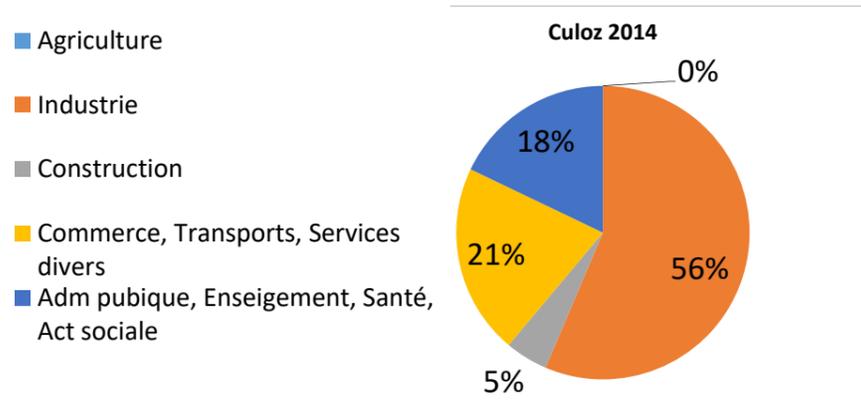
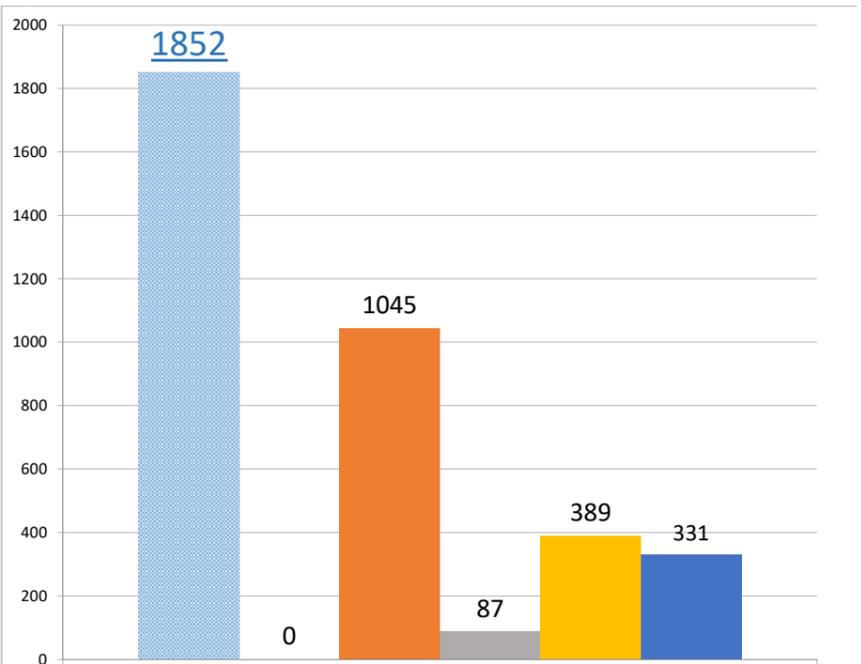
Conséquences : des trajets plus longs vers les villes et échangeurs autoroutiers / la traversée du bourg par les poids lourds

-La valorisation de l'atout «gare» n'en devient que plus «centrale»

Accessibilité depuis les grandes villes

Un enjeu de captation du flux Chambéry-Genève (aménagement d'un second quai)

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

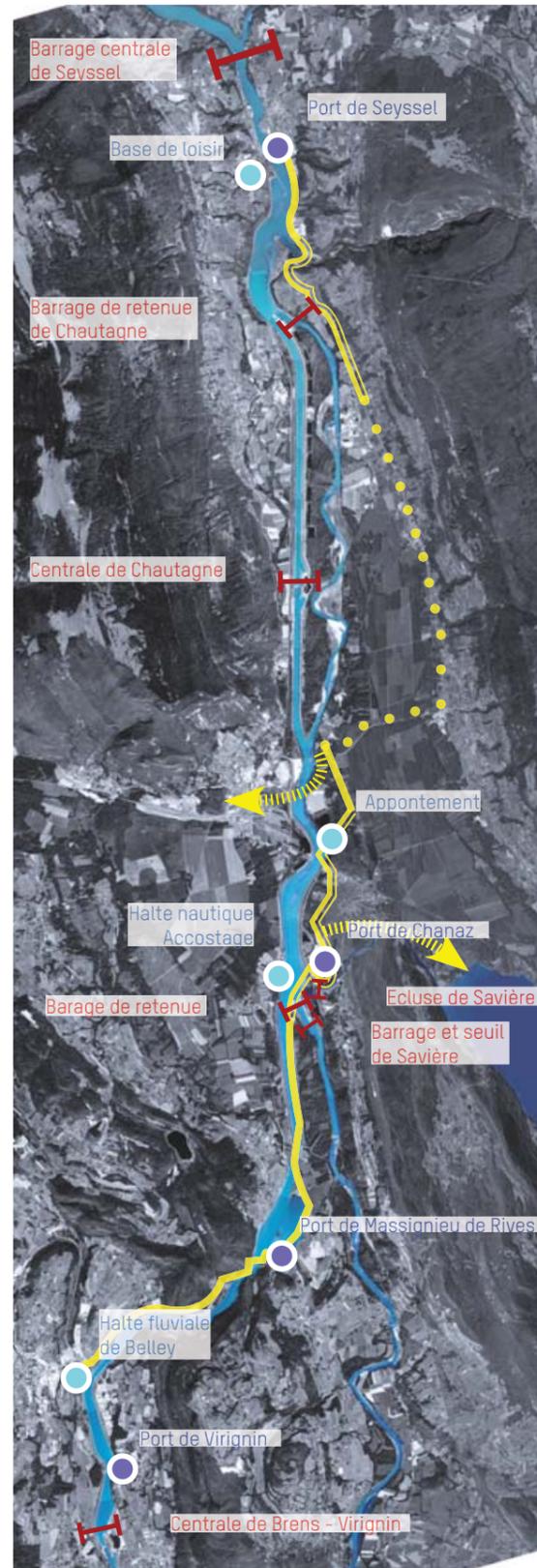


Principaux sites d'activités :

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

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)



Conclusions :

Un taux de concentration d'emplois et une culture «industrielle» qui doivent être pris en compte :

> Comment conforter Culoz en tant que pôle économique?

-Un pôle économique important (174 emplois pour 100 actifs) et à forte valeur ajoutée (entreprise UTC, pôle ferroviaire) qui se maintient tout en se contractant (suppression d'emplois chez UTC depuis 2014)

-La nécessité de remédier à une situation de dépendance vis-à-vis d'un seul employeur)

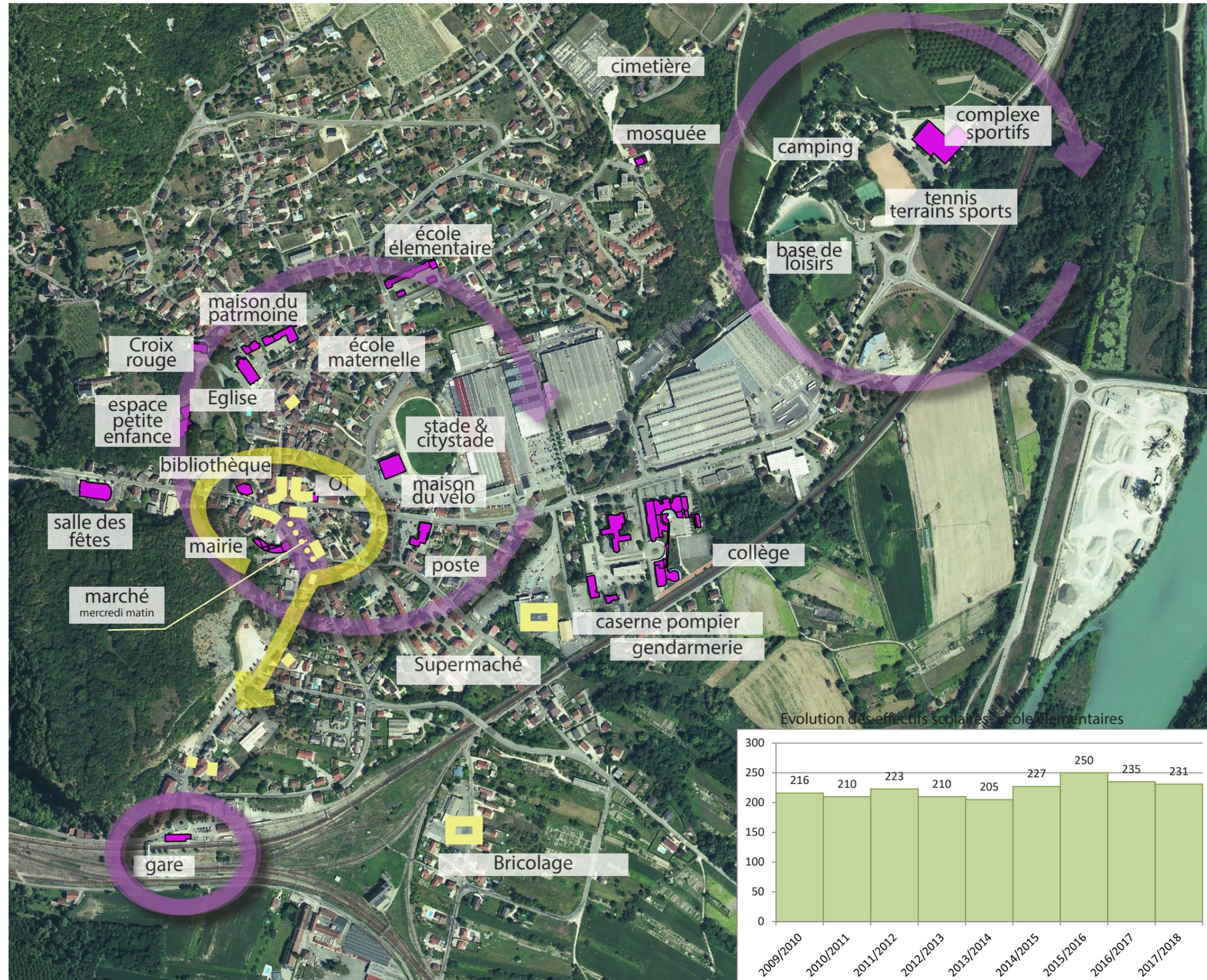
-Un lien moins fort entre l'activité et la population locale : la majorité des actifs culoziens travaillent hors de la commune / un bassin économique actif à proximité (Savoie et Genevois). Pourtant le taux de chômage est devenu élevé

-Pas de perspectives d'extension des surfaces d'activités dans le cadre du PLU actuel en raison des contraintes environnementales (zones humides à Cassini). Favoriser la densification des emplois (au sein des sites économiques et résidentiels)

Un développement touristique à prendre en compte comme support d'attractivité (ressource limitée en terme d'emplois)

-Activités : hébergement à développer (actuellement camping 78 places, hôtel non classé, gîte de randonnée), le Rhône et les étangs, le Colombier (cyclisme, randonnée), patrimoine

Les polarités d'usages (équipements, commerces et services) : des synergies contrastées



Conclusions :

Un niveau d'équipement en adéquation avec le positionnement de polarité (échelle d'influence au-delà des limites communales)

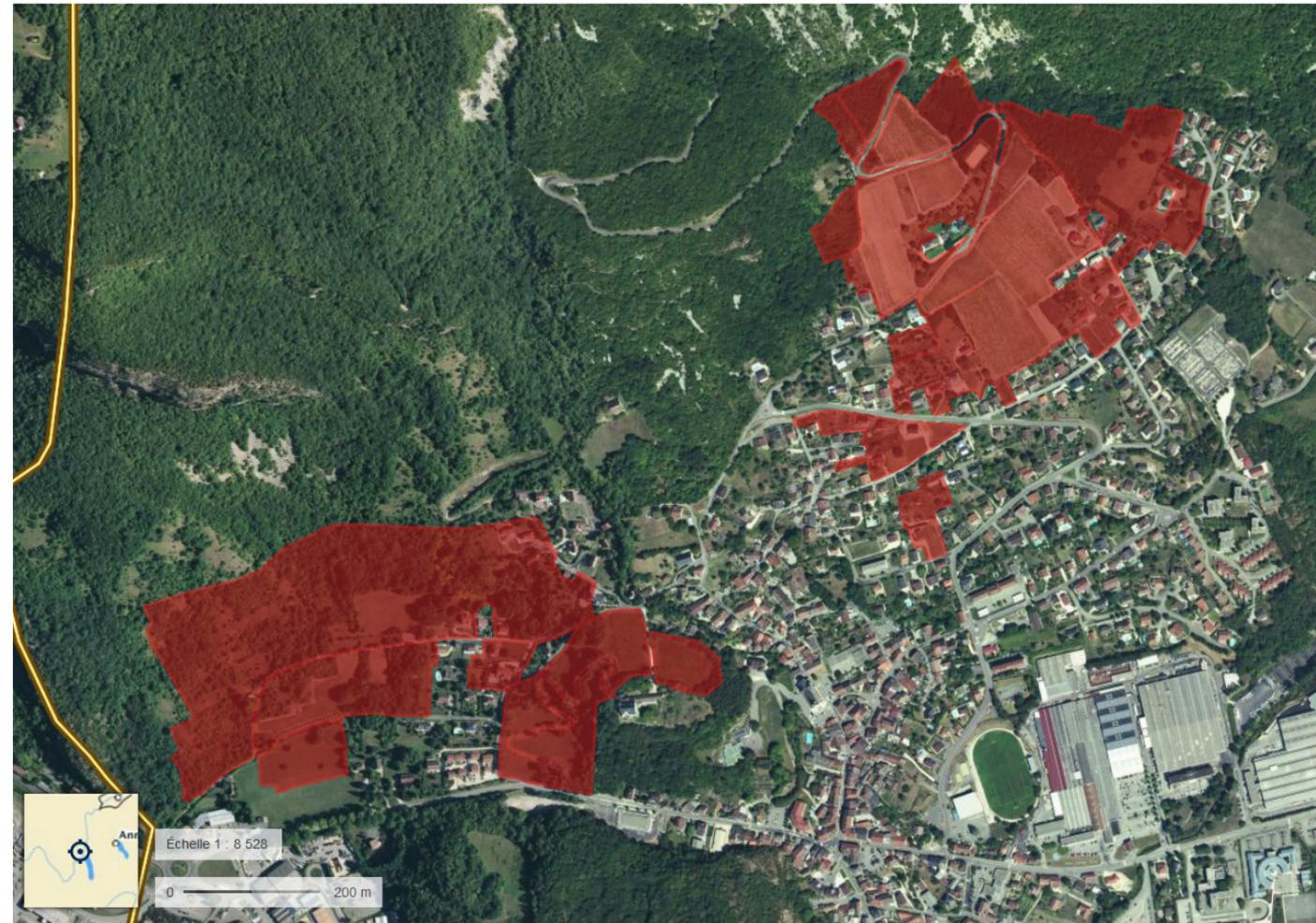
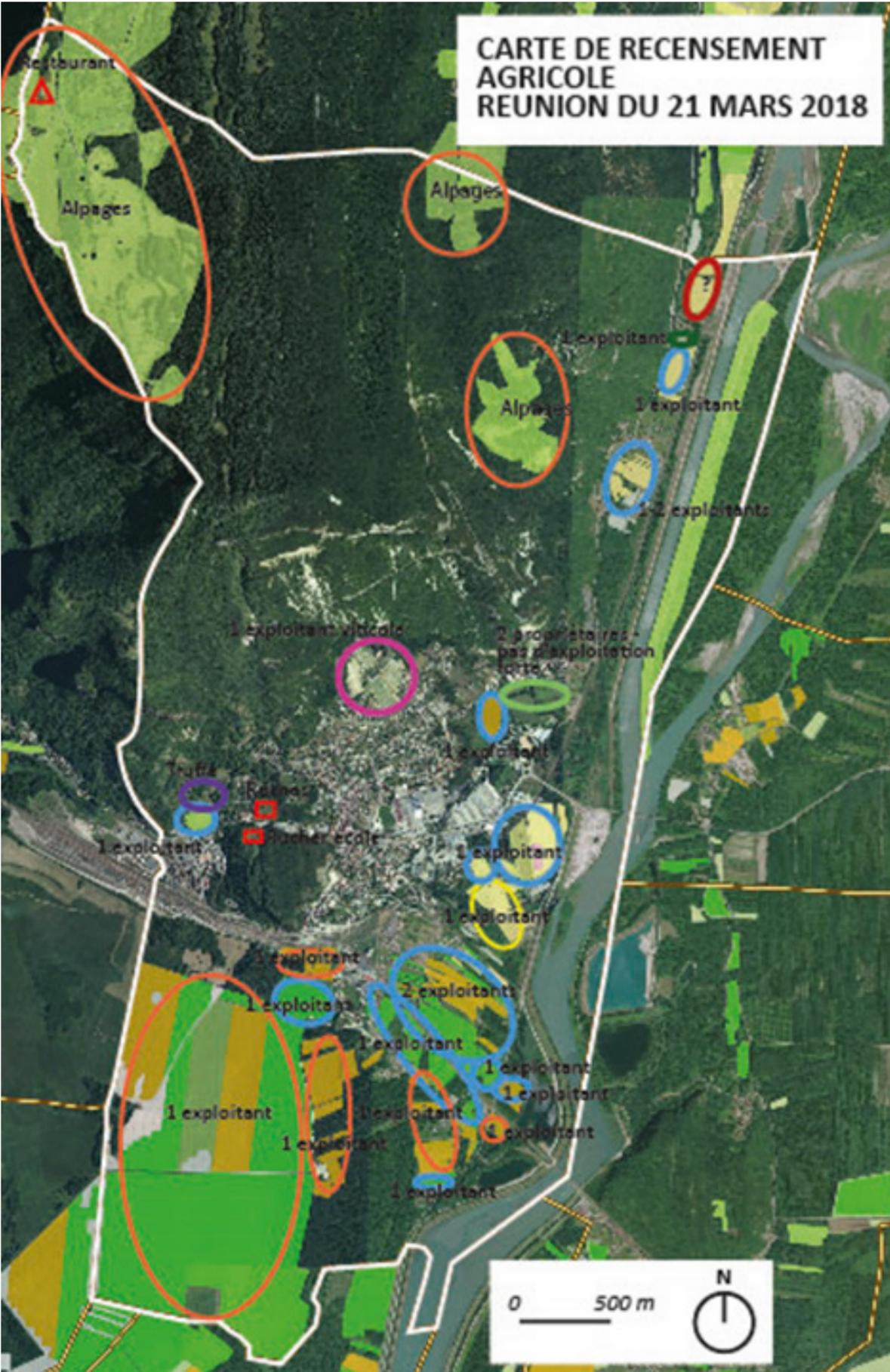
Pas de besoins à court terme de nouveaux équipements, sauf la gendarmerie

- équipements scolaires : toutes les classes occupées mais des capacités d'extension
- restaurant scolaire saturé
- classes spécialisées et accueil des enfants du DHUDA
- bon taux de remplissage de la crèche (36 places dont 32 occupées), qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.
- projet de déplacement de la gendarmerie dans le quartier du Péage (accueillir une nouvelle brigade et remédier à la vétusté des locaux)

Une polarité commerciale à conforter (centre bourg et zone commerciale de la rue J. Falconnier)

- concurrence des zones périphériques
- offre en centre bourg ayant besoin d'être valorisée (démarche interventionniste de la mairie)

Délimitation des zones d'AOP viticoles



Conclusions :

Une agriculture diversifiée à préserver:

-cultures dans la plaine, viticulture en cours de reconstitution (AOP «Bugey» et «Roussette du Bugey», activité d'alpages, sylviculture, apiculture, truffe, élevage dans la plaine (très réduit)

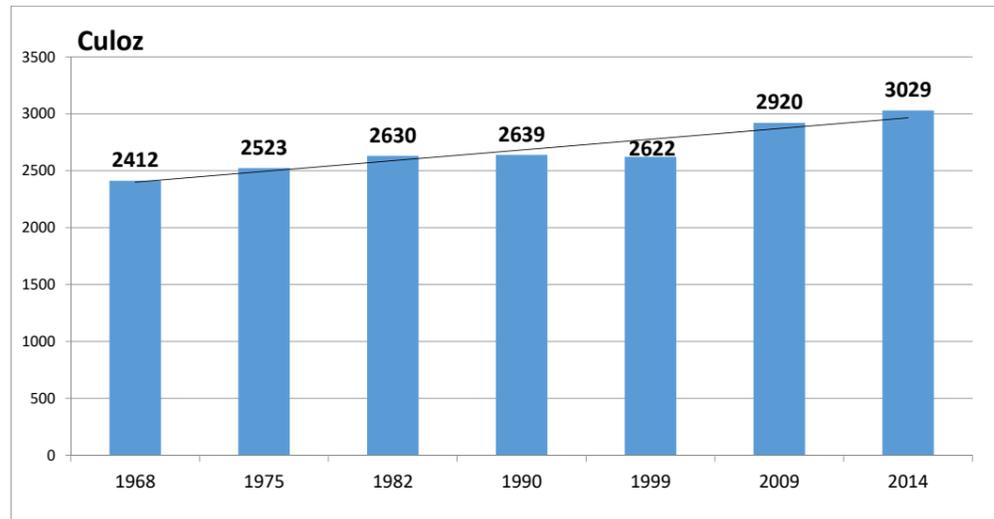
-des espaces proches du bourg convertis en jardins pour particuliers

Un nombre très réduit d'agriculteurs travaillant sur la commune :

-6 agriculteurs dont 3 dans le domaine de la céréaliculture

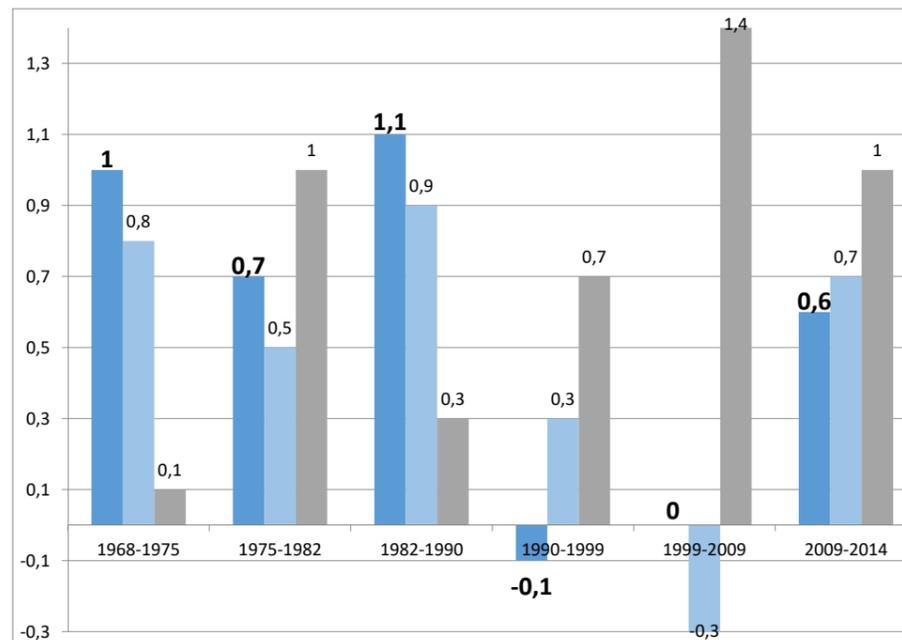
Enjeux environnementaux compte tenu de la très forte richesse des milieux naturels, de la présence de captages d'eau potable

La croissance démographique à Culoz...



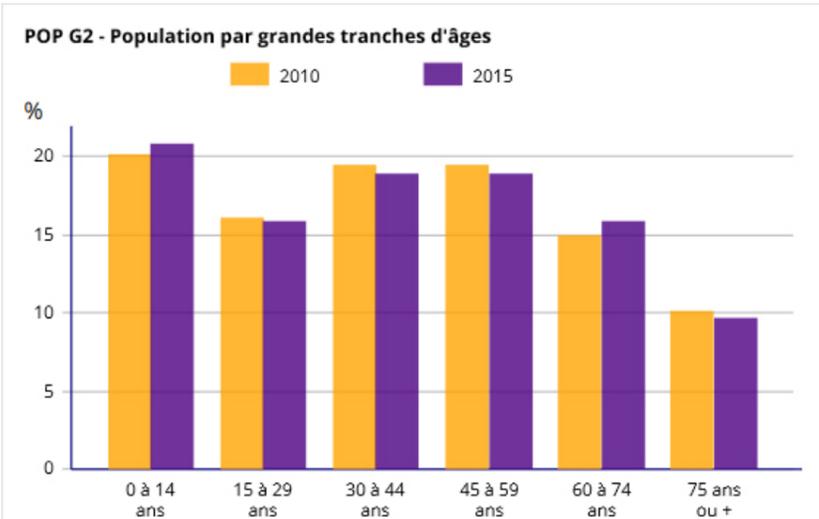
En moyenne depuis 1968 : moins de 14 habitants / an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 27 habitants par an

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

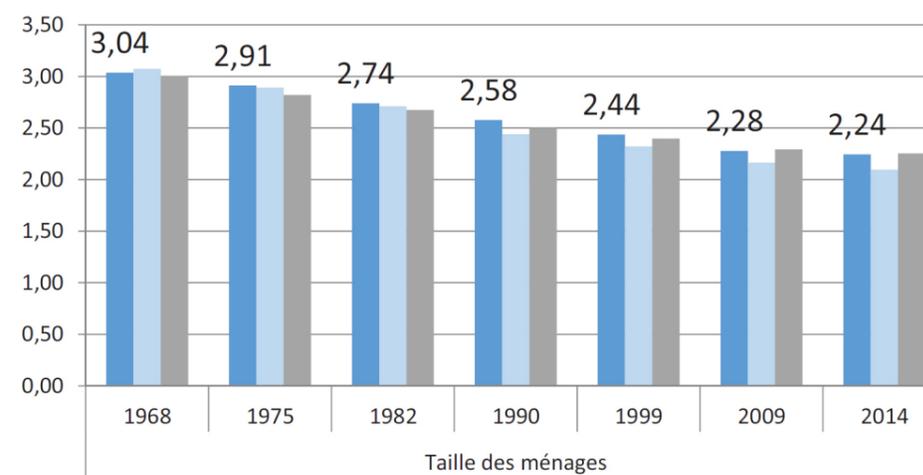


■ Culoz
■ Belley
■ CC Bugey Sud

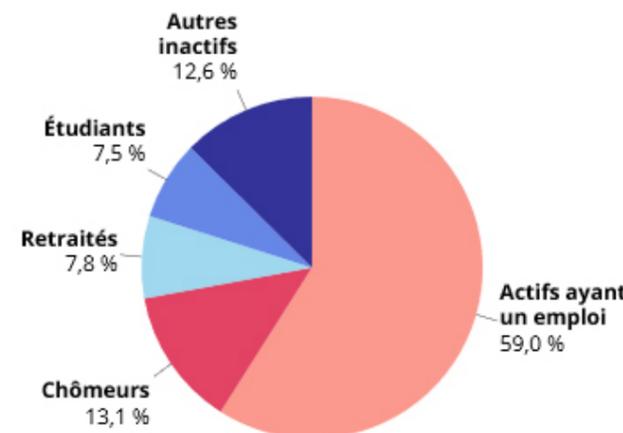
Une population jeune et une augmentation des plus de 60 ans



Une taille des ménages en diminution



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



Conclusions :

Retrouver les conditions d'une croissance démographique à la hauteur du statut de pôle urbain de la commune

- une évolution lente à l'échelle de la communauté de communes / un desserrement au profit des communes rurales environnantes
- une reprise de la croissance démographique à partir des années 2000, avec une augmentation du solde migratoire

-une certaine attractivité liée à l'arrivée de populations du sillon alpin tout proche (Genève, Annecy, Aix-les-Bains)

Etre en mesure de répondre aux besoins de la population locale, en matière notamment de logements

- une population familiale
- la prise en compte de certaines évolutions : vieillissement, diminution de la taille des ménages liée à l'augmentation des classes d'âge plus âgées et des familles monoparentales ainsi qu'au maintien d'une proportion importante de jeunes de 15-29 ans

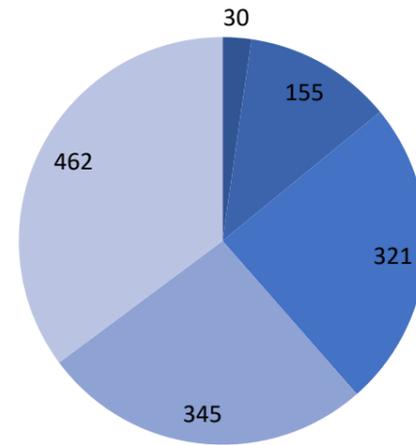
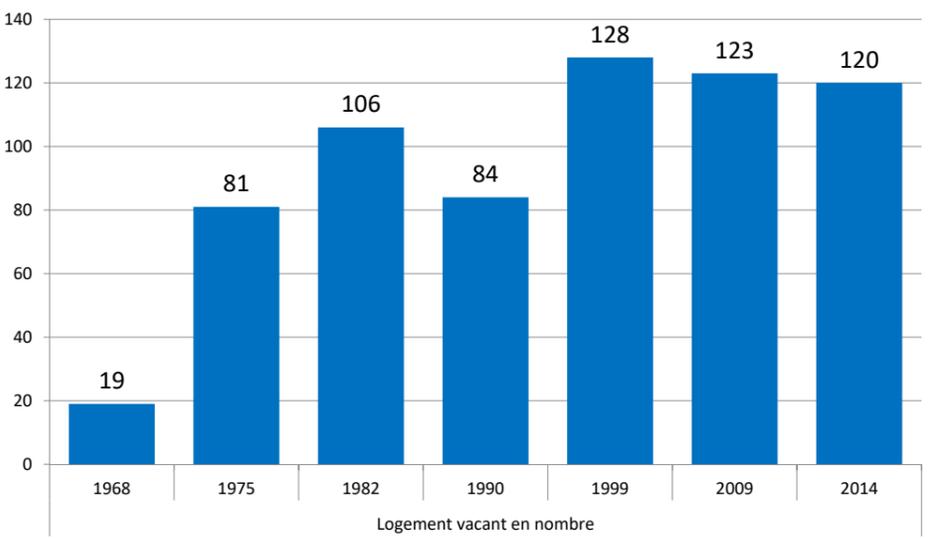
-une population aux revenus fragiles : moyenne des revenus faible (18 000 euros par foyer contre 19 000 euros pour la CCBS); taux de chômage en nette progression; constat d'une paupérisation des ménages (quotient familial restauration scolaire)

	Logement en nombre			
	1968	1975	1982	1990
Culoz	867	1016	1117	1167

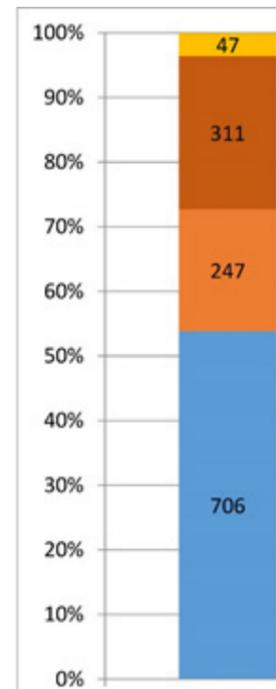
	1999	2009	2014
	1235	1427	1513

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%



- 2014 RP 1pièces
- 2014 RP 2 pièces
- 2014 RP 3 pièces
- 2014 RP 4 pièces
- 2014 RP 5 pièces et plus



- 2014 RP titre gratuit
- 2014 RP HLM
- 2014 RP locataire privé
- 2014 RP propriétaire

Prix au m ² Source notaires	CCBS	CA grand Lac
Appartements anciens	1360 €	2740 €
Maisons anciennes	1390 €	2640 €
Terrains à bâtir	40 €	140 €

Prix au m ² 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 ²
Appartement 70 m ²	634 € CC	9 €
Appartement 88 m ²	591 € CC	7 €
Appartement 31 m ² RDC d'une maison	475 € CC	15 €
Appartement 32 m ²	350 € CC	11 €

Conclusions :

Un développement prévu par le SCOT supérieur à la dynamique actuelle :

-une croissance modérée (moins de 20 logements par an) : le SCOT prévoit environ 30 logements par an.

Une diversité du parc de logements à maintenir et à orienter vers de nouveaux types de ménages

-un parc locatif significatif (42,6% du parc), avec une part significative en locatif social à modérer (orientation SCOT) et une offre en locatif privé qui pourrait être confortée

-un parc de logements composé de grands logements. Enjeu de renforcement du parc de 1 à 3 pièces

-Une vacance limitée qui peut être encore résorbée

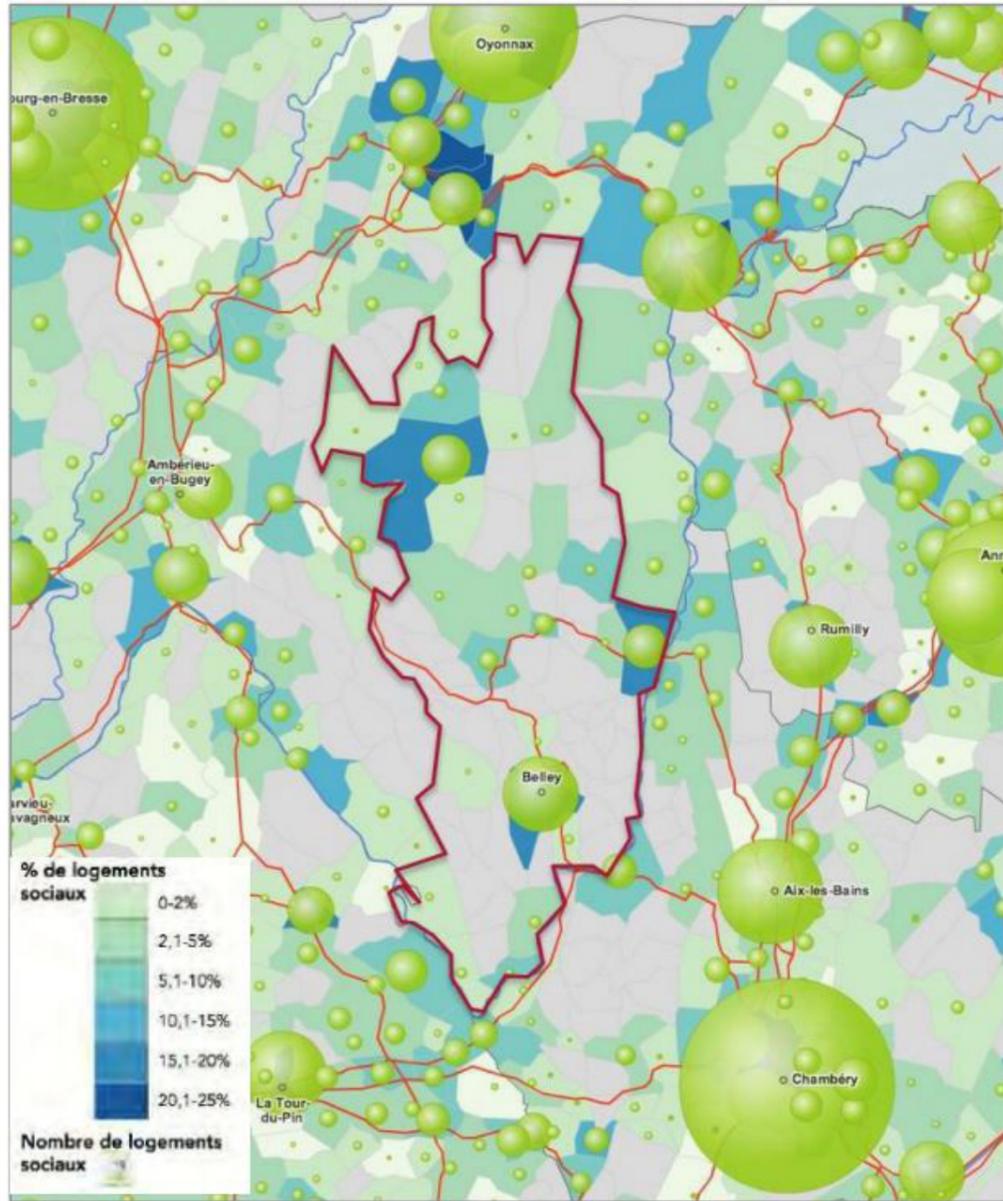
Un marché bas mais contrasté (Se loger : de 1000 € à 2600 € / m²; 2200 €/m² pour maison neuve))

-Un prix plus élevé pour les maisons avec terrain avec risque de surestimation pour le pavillonnaire ancien / une offre significative en appartements à faible coût / des réhabilitations de maisons de village

Enjeu de proposer une offre nouvelle attractive en terme de localisation tout en étant abordable

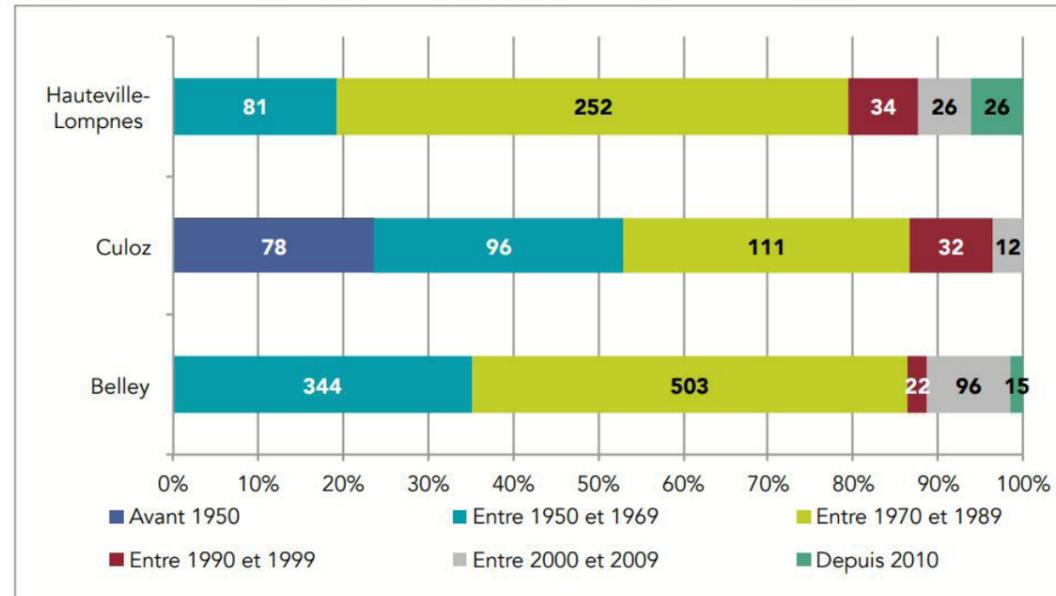
Répartition du parc résidentiel social en 2011 dans le SCoT du Bugey

(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)



Conclusions :

Un enjeu de renouvellement du parc locatif social :

- un parc ancien
- un parc peu diversifié (100% PLUS chez Dynacité)
- un parc composé de grands logements alors que la demande porte surtout sur les T3. La demande en T1 ou T2 reste très ponctuelle
- des logements collectifs surreprésentés
- une très faible vacance dans le parc social, avec une faible rotation
- une demande forte (source : Dynacité)

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

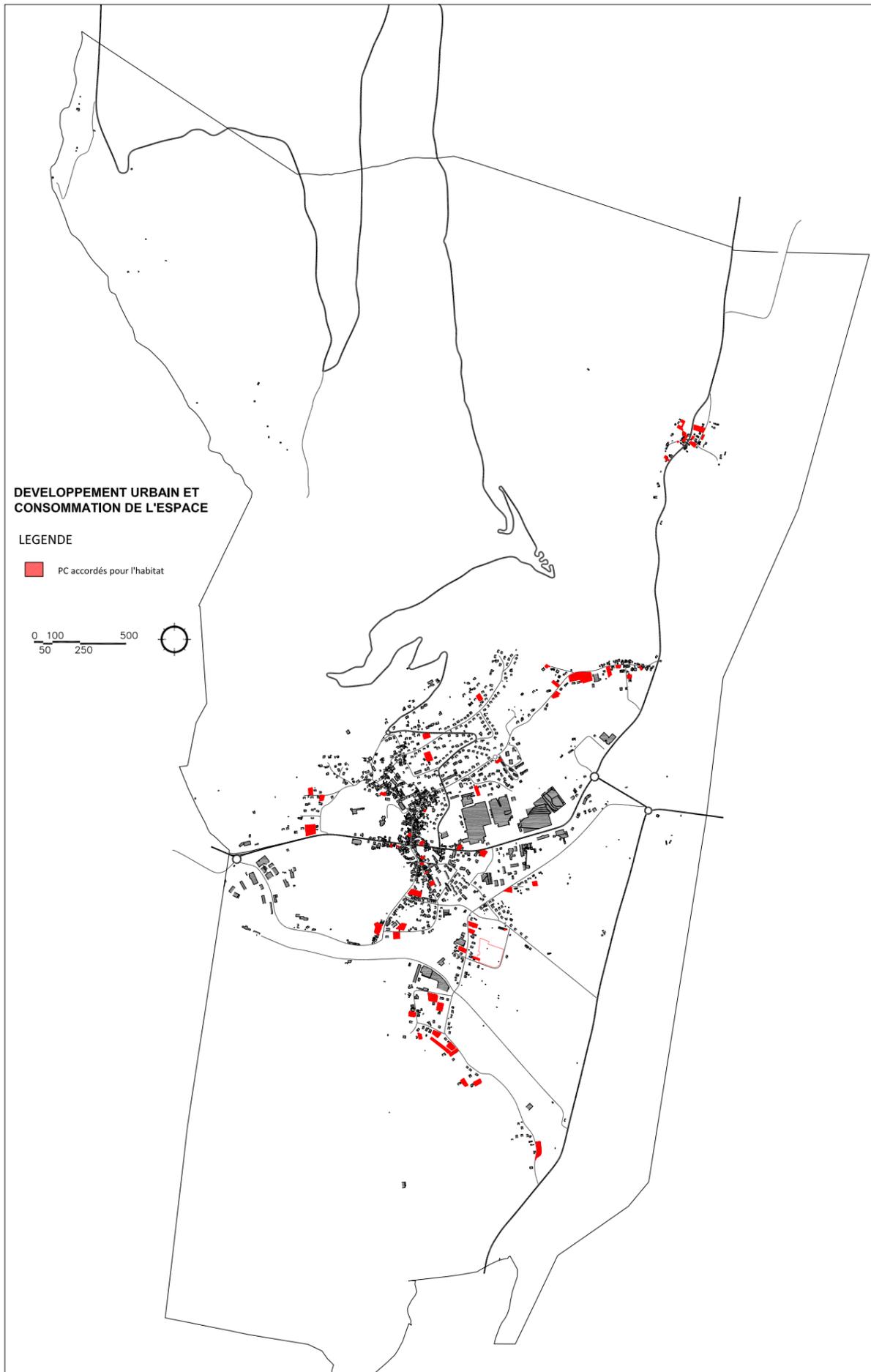
Dynacité / bailleur principal sur Culoz (données 31.03.18)

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



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

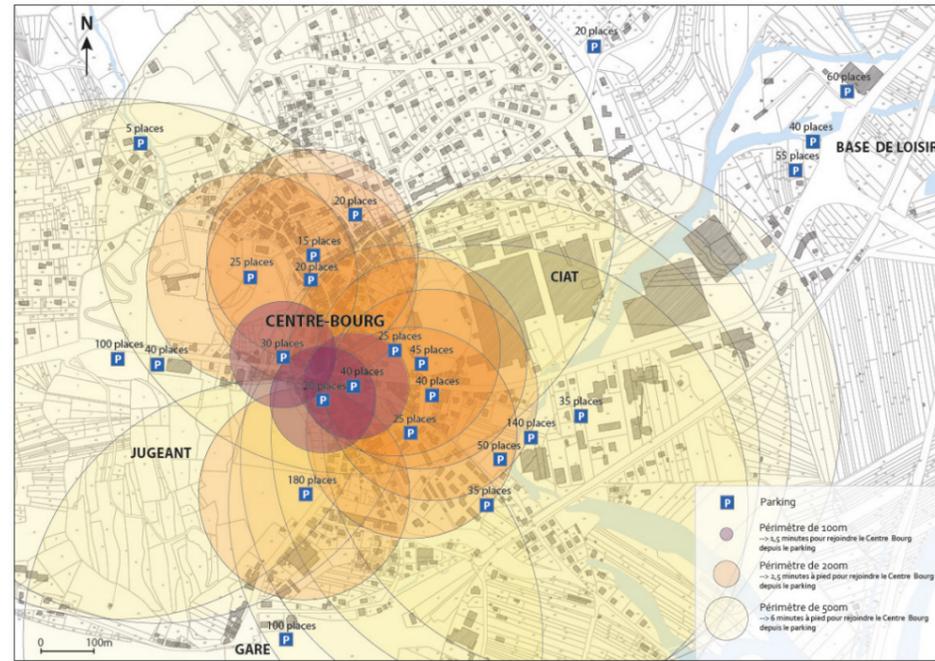
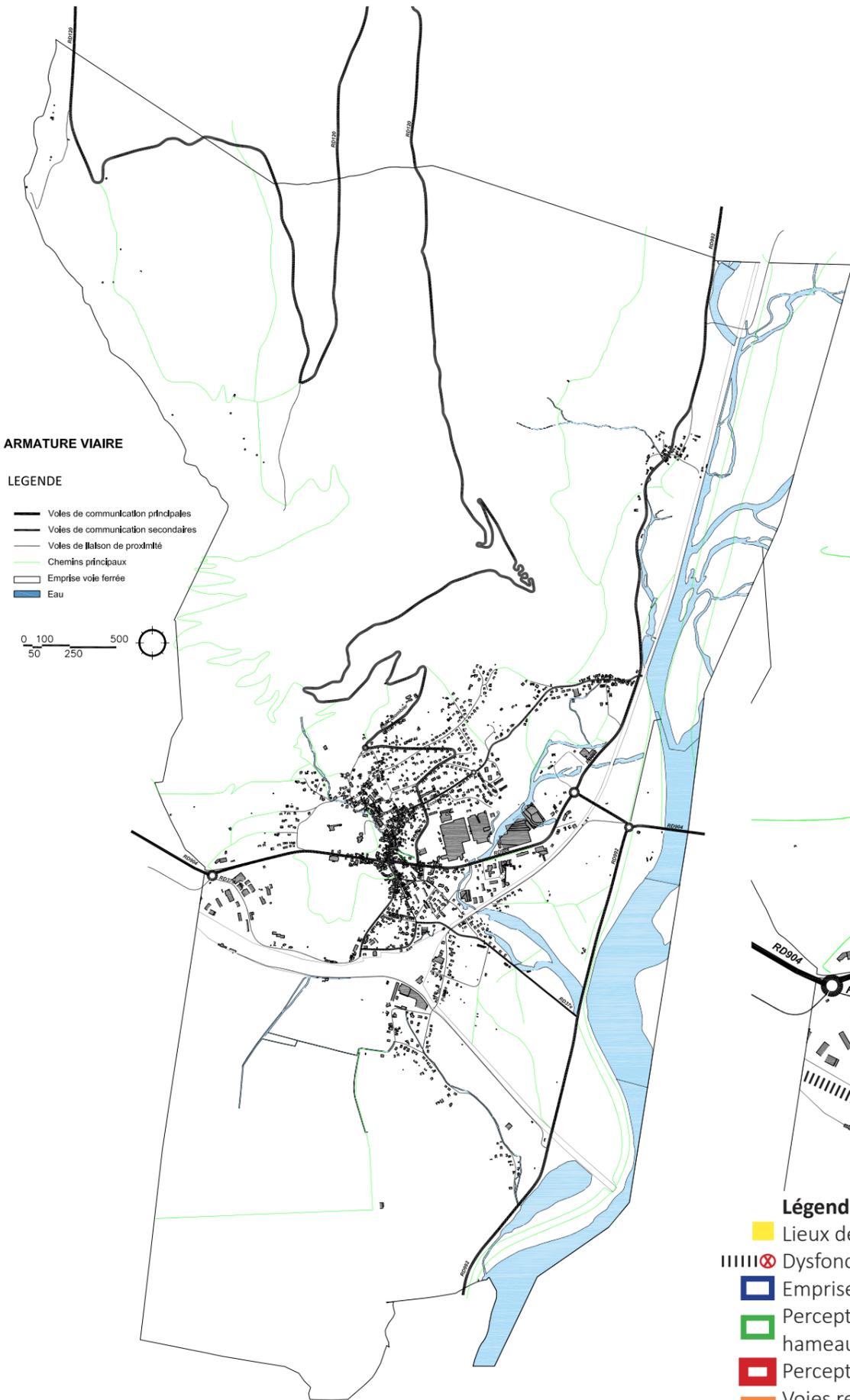
Conclusions :

Une consommation foncière limitée et une densité de l'habitat plutôt élevée :

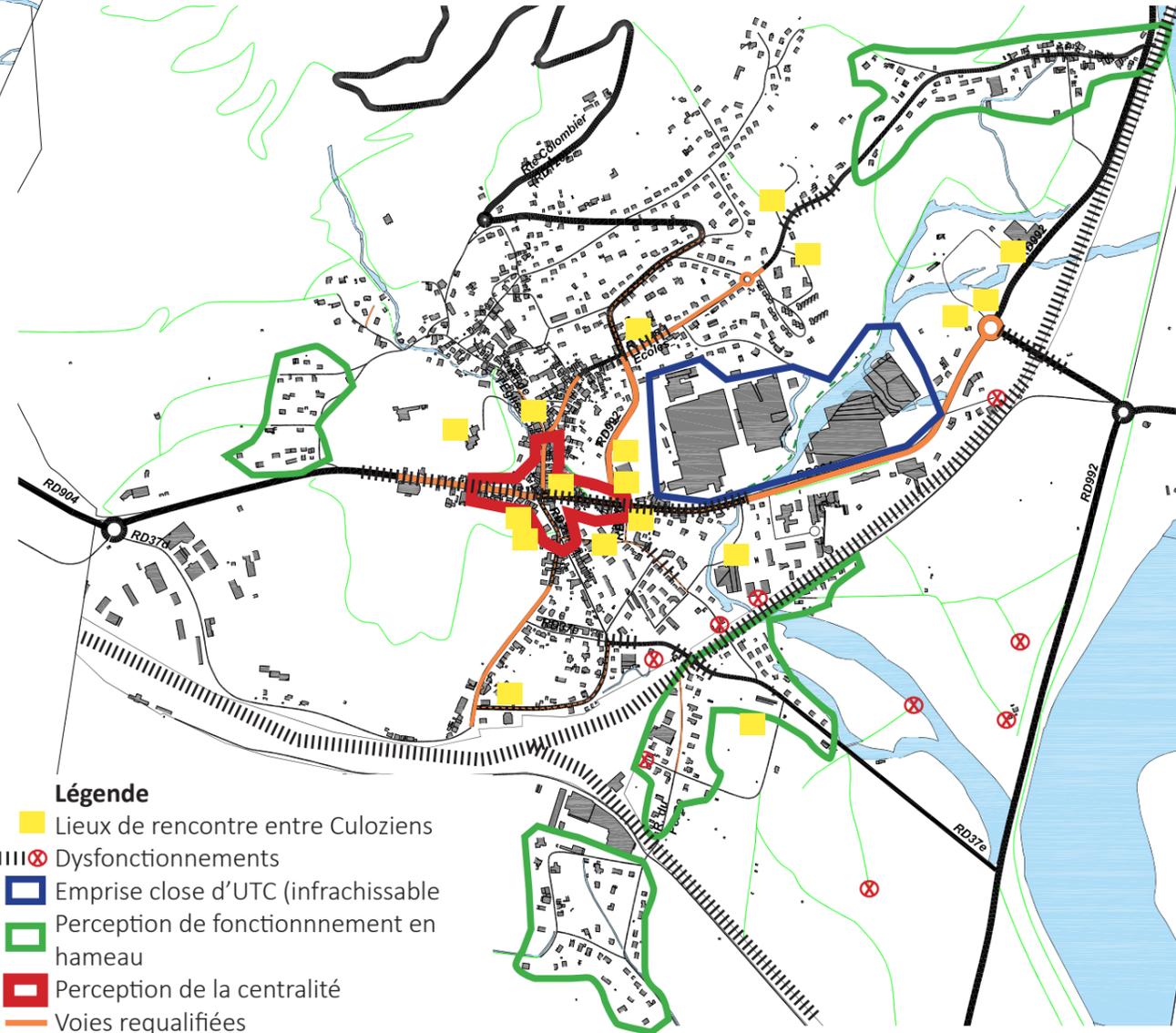
- Près de 5,5 hectares de surfaces urbanisées pour l'habitat, soit une consommation de près de 350 m² par logement (28 logements par hectare)
- une dynamique de la réhabilitation réelle : près d'un tiers des logements créés
- une construction neuve plutôt dense (moyenne 24 logements par hectare)
- une vingtaine de logements créés par division de terrains bâtis

Un développement du bourg limité comparativement à sa taille

- un tiers des logements sont créés en dehors du bourg
- un développement du bourg par des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation



Répartition des parkings par rapport au centre-bourg de Culoz



Conclusions :

Un réseau viaire structuré mais sous contraintes :

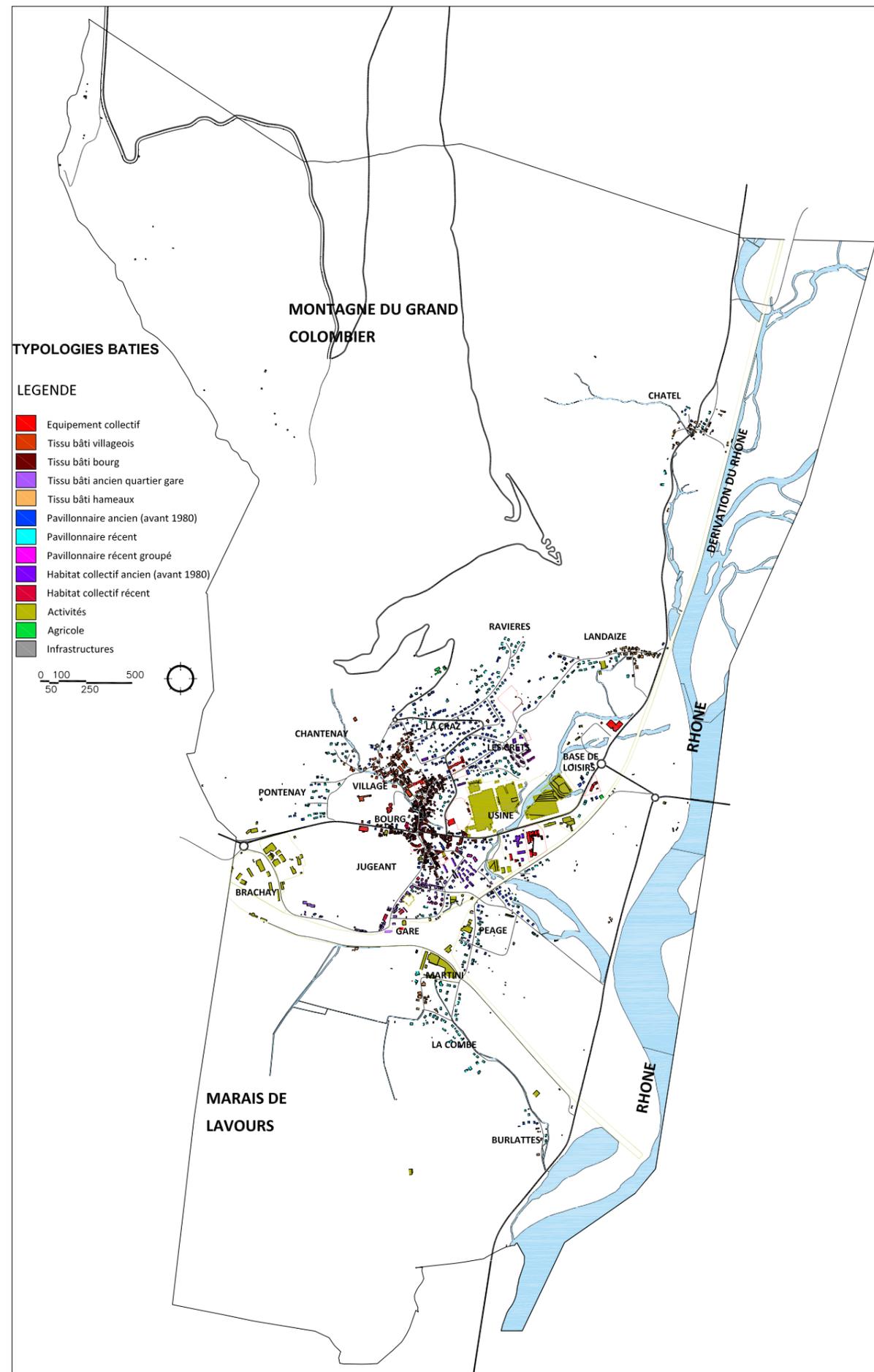
- Coupures voie ferrée et autres obstacles
- traversée poids lourds dans le bourg
- faible qualification des voies au sud de la RD904

Nombreux cheminements qualitatifs, notamment à l'amont de la RD904

Une offre de parkings suffisante (24 parkings - presque 1000 places à moins de 500 m place Louis Mathieu) mais des difficultés de stationnement résidentiel

Améliorations attendues :

- entrée de ville Ouest
- liaisons entre quartiers (voie ferrée, Châtel)
- développer des spots de ballade autour du bourg
- trafic poids lourds
- aménagement et valorisation de la rivière
- variante ViaRhôna à Châtel
- vraie place de village



Bâti villageois	
Types d'implantations	-petits fronts bâtis, tissu bâti imbriqué, parfois grands volumes bâtis, (à l'amont)
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1, plus ponctuellement R+2 Bâti en pierre conservé ou reconstruction,

Bâti du bourg	
Types d'implantations	-fronts bâtis denses avec forte accroche sur rue. Petits faubourgs en arrière
Densité	60 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3 pour les fronts bâtis les plus denses Fronts bâtis anciens ou reconstruits

Bâti du quartier de la Gare	
Types d'implantations	-Tissu discontinu, avec effets d'alignement par les constructions ou clôtures
Densité	30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 à R+3, voire plus si collectif. Bâti diversifié : fronts bâtis, maisons de ville, villas de caractère, pavillons

Pavillonnaire ancien (avant années 1980)	
Types d'implantations	-Implantation caractéristique du pavillonnaire et sur de grands terrains
Densité	Moins de 10 logts/ha
Aspect et volume	Hauteur R+1+C et volume souvent important. Besoin réhabilitation

Pavillonnaire récent (après années 1980)	
Types d'implantations	Généralement implanté plus en périphérie, ou en division parcellaire
Densité	10 logements / ha voire + (logts groupés)
Aspect et volume	Hauteur R à R+1. Développement des maisons de plain pied

Habitat collectif	
Types d'implantations	Situations très variées : tissus anciens, ensembles collectifs, ou insertion dans existant
Densité	+ de 100 logements par hectare
Aspect et volume	Jusqu'à R+4. Plus faibles volumes si inséré dans un tissu existant. Ensembles collectifs structurés par des espaces collectifs internes

Conclusions :

Tissus villageois :

-un habitat au sein d'un environnement attractif et un lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour, la rue

Tissus du bourg :

-un habitat très dense avec de forts besoins d'amélioration, que ce soit au niveau du bâti ou de son environnement

Tissus du quartier gare :

-des typologies bâties variées : des références possibles pour des opérations futures?

Tissus pavillonnaire :

-un bâti consommateur d'espaces et en grande partie sous-occupé
-une privatisation de l'occupation de l'espace : habitat en milieu de parcelle, accès individualisé, jardin privatif

Habitat collectif :

-un habitat pouvant prendre des formes très variées : une insertion facilitée dans différents types de tissus bâtis
-un besoin de traitement qualitatif des abords immédiats
-un vieillissement d'une partie du parc collectif



Dans la plaine



Construction nouvelle



Petit front bâti



Rue de la Gare



Appartement dans bâtiment rénové



Sur les coteaux



Habitat pavillonnaire dans la plaine



Bâtiment imbriqués



La Cité



Proche village



Habitat groupé secteur des Crêts



Immeuble collectif inséré dans le front bâti



Petit collectif sur les coteaux



«Petits faubourgs»



Habitat collectif proche du centre bourg

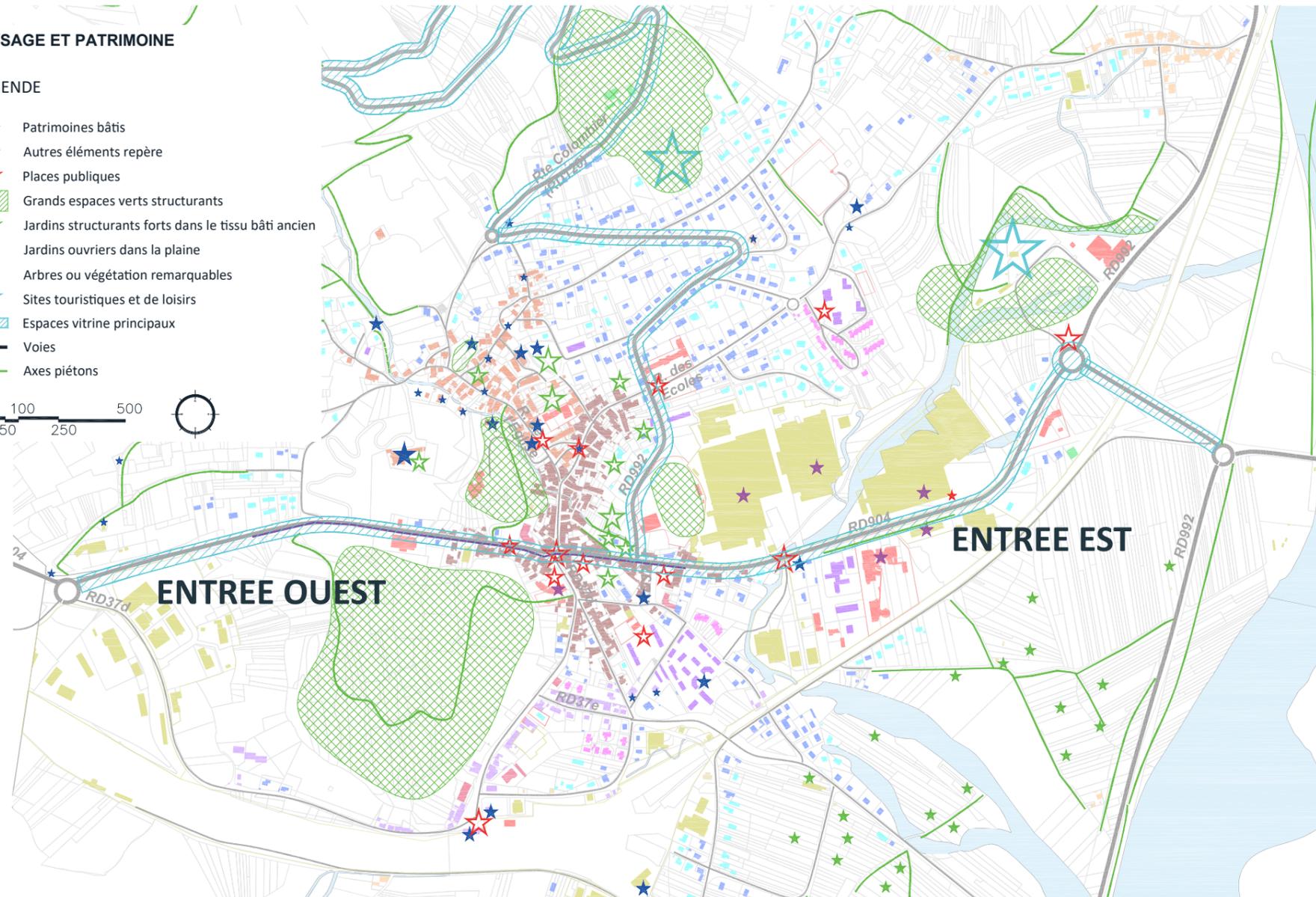


Immeuble collectif quartier de la Gare

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



Conclusions

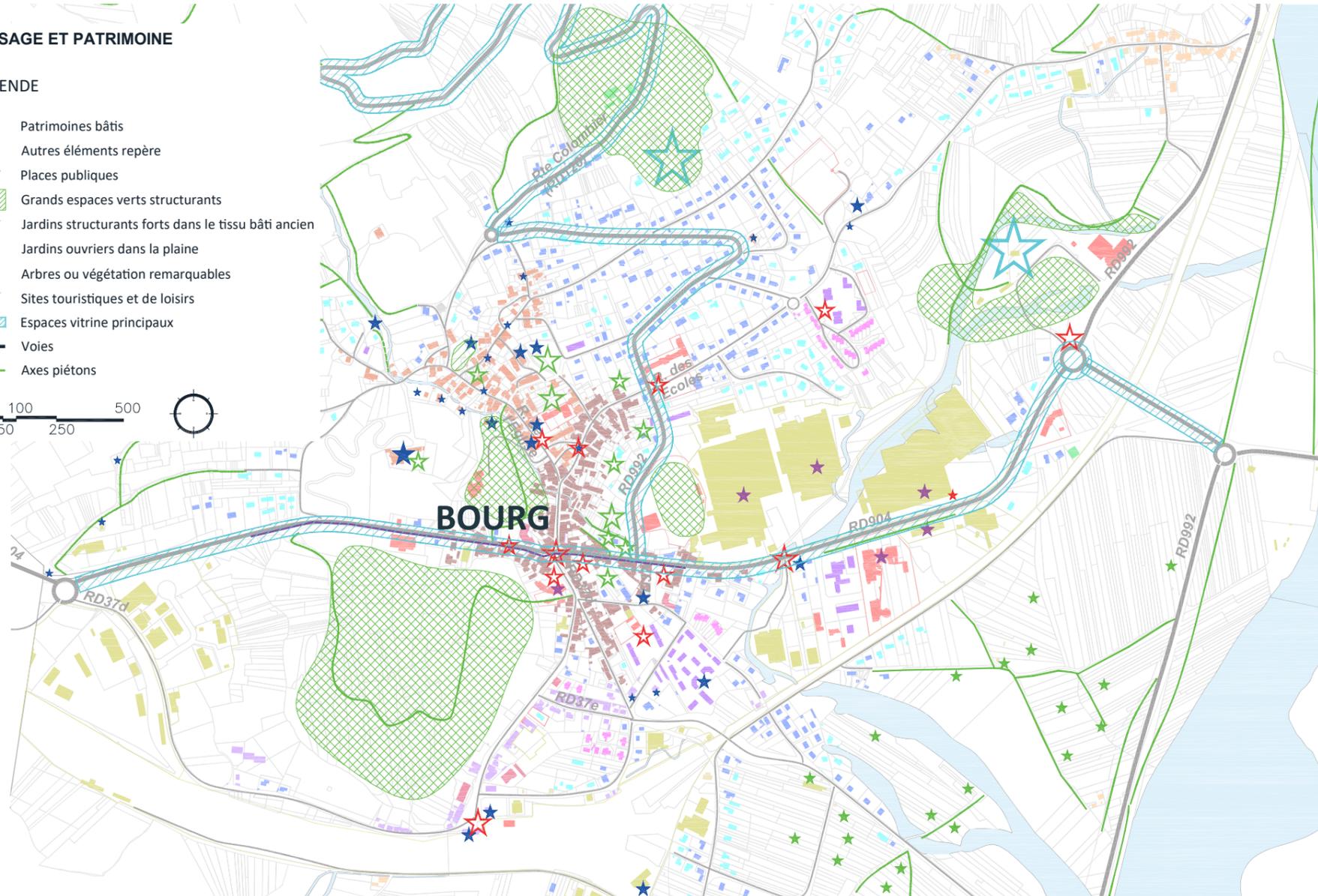
- > Tissu bâti :
 - une vocation dominante d'activités, d'équipements et de loisirs, mais plus affirmée au niveau de l'entrée Est (entrée Ouest : limites de la zone d'activités moins marquées sur Béon, développement pavillonnaire à Pontenay)
 - des «zones nodales» à enjeux (paysages d'entrées de ville, départ des circuits piétons, nouvelles centralités; abords cours d'eau) : au niveau des entrées d'UTC et de la zone commerciale (entrée Est); au niveau de la nouvelle salle polyvalente (circuit entre château et mollard Jugean)
 - voies prioritaires pour le développement d'une liaison cyclable
- > Patrimoine :
 - environnement naturel
 - usines et équipements : marqueurs forts de l'identifié de la commune.



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



Conclusions

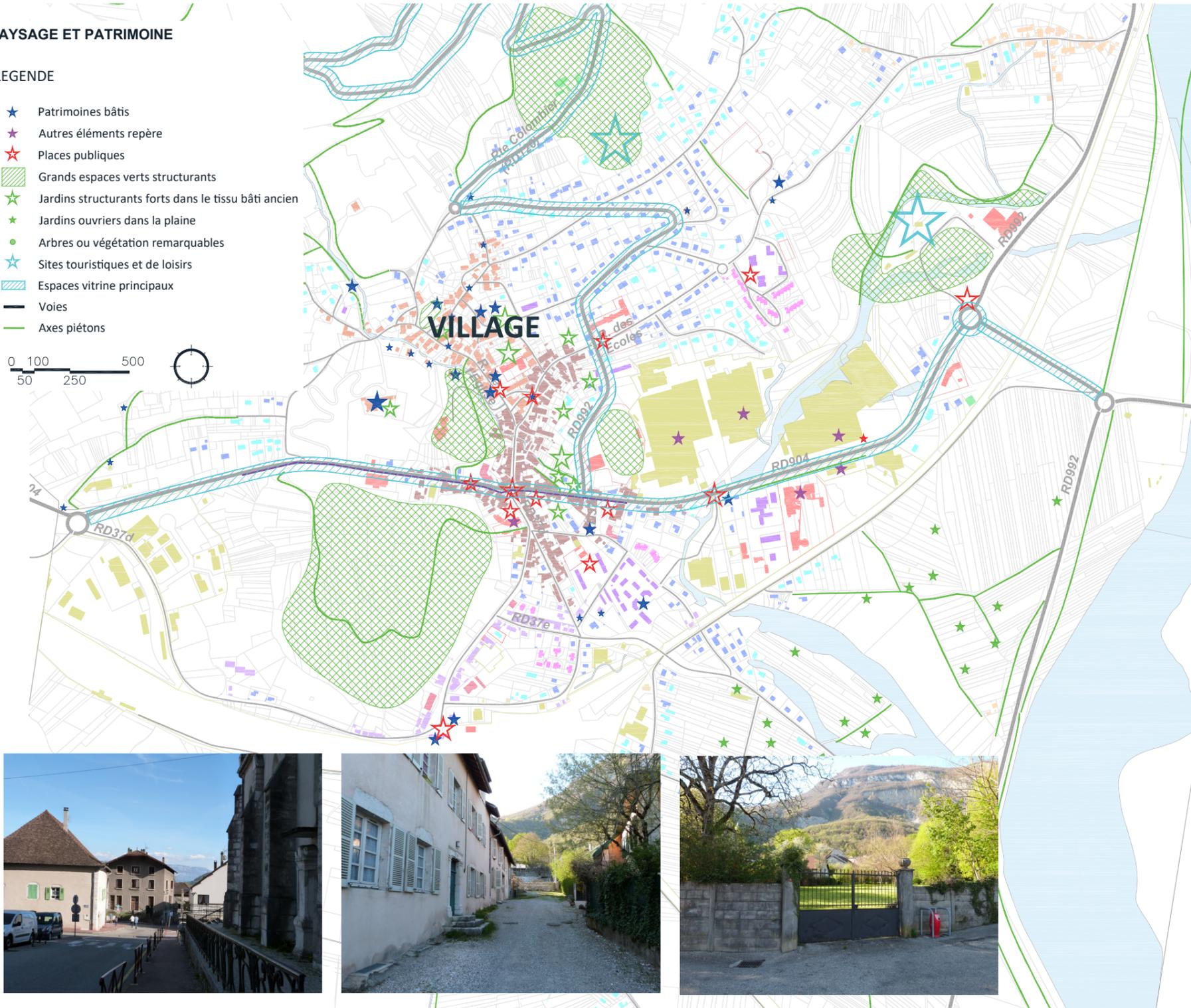
- > Tissu bâti :
 - nécessité d'une approche globale prenant en compte le traitement de la rue, les seuils bâtis et les façades, les commerces
 - vigilance vis-à-vis des dégradations causées par le bâti vieillissant, les réhabilitations sauvages
 - besoin d'une valorisation des places du village : places Louis Mathieu et de la mairie peu fonctionnelles et attractives; systèmes de «poches de stationnement» en périphérie du centre bourg sans traitement spécifique
 - problématique du trafic, notamment de la traversée «poids lourds»
 - l'attractivité spécifique des arrières de fronts bâtis : systèmes de ruelles et chemins (petits faubourgs), jardins
- > Patrimoine :
 - systèmes de ruelles et de chemins (Petit Violet, passage des jardins)
 - jardins et murs en pierre, fontaines, vignes
 - composantes de l'environnement naturel fortes : le Jugean, le ruisseau Le Jourdan, la pierre Lavanaz
 - bâti ancien et lieux emblématiques (par exemple maison des Frères Serpollet)



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



Conclusions

> Tissu bâti :

- un environnement attractif, en retrait des voies passantes : le lien fort entre le bâti, le jardin et la rue est facilité
- de forts enjeux de préservation d'éléments bâtis et naturels

-un stationnement privatif envahissant

> Patrimoine :

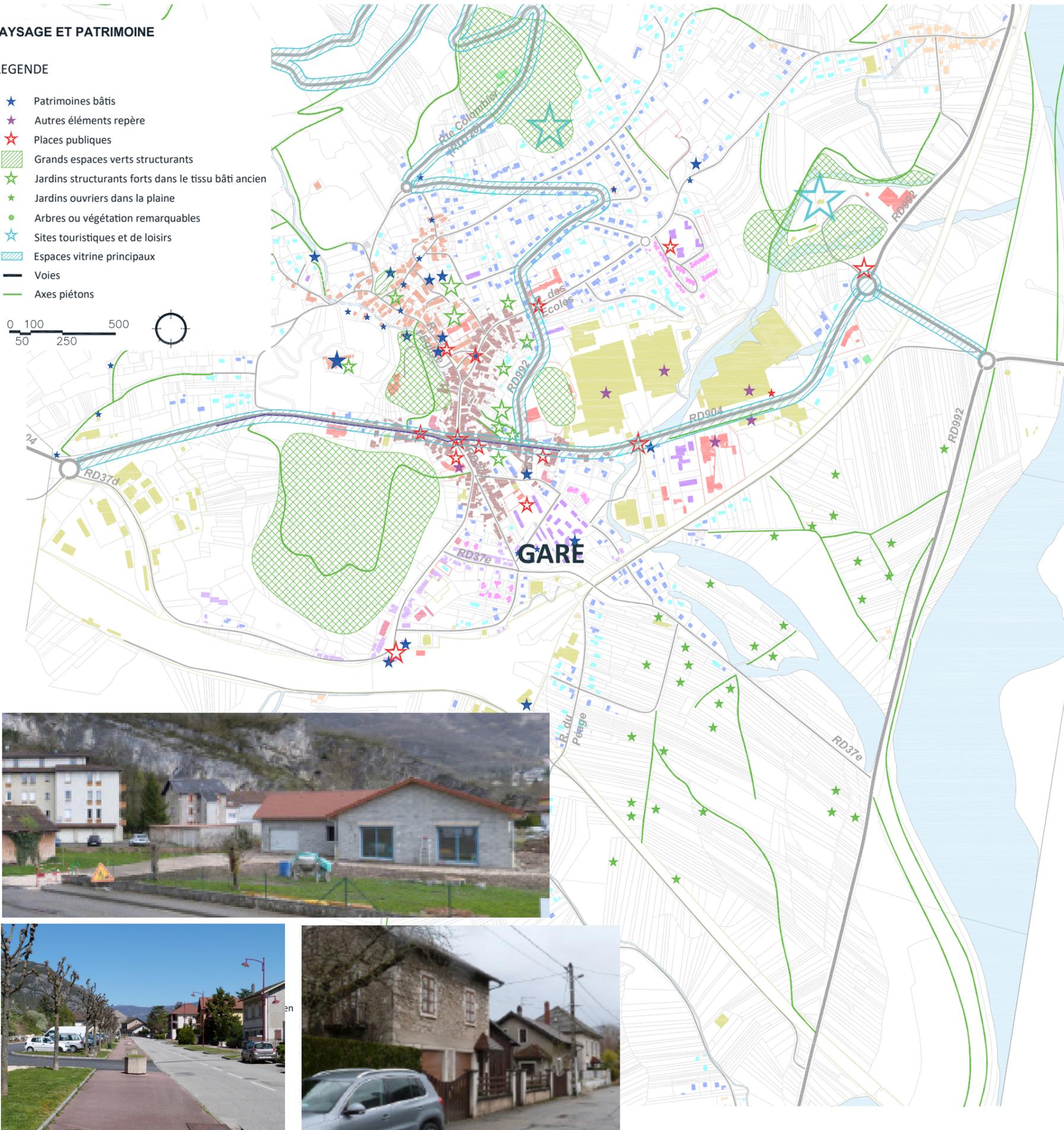
- nombreux bâtiments et constructions : château, bâtiments du Clos Poncet, chèvrerie, maison de Gertrude Stein, maison Serpolet, tombes de personnes connus
- besoin de revalorisation du Clos Poncet
- jardins et murs en pierre
- favoriser la découverte des ruelles et impasses, dont peu de culoziens savent qu'ils sont publics
- possibilité pour développer des circuits de découverte



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



Conclusions

> Tissu bâti :

-un tissu bâti intéressant en raison de sa diversité, de l'intérêt de certaines de ses composantes et de son lien à l'histoire de la commune

-des fragilités : des modes constructifs qui n'ont plus cours; un phénomène de «mitage» pavillonnaire à stopper

-contraintes : ombre du mollard Jugean, bruits trafic ferroviaire

-un enjeu pour l'avenir : des secteurs mutables significatifs

-nécessité d'une approche globale :

- . prise en compte de la diversité des typologies bâties;
- . valorisation des «liants» (alignements bâtis, clôtures, traitement des voies, jardins ouvriers, liaisons avec la plaine)

. développement de fonctions urbaines : café (dans maison sarde?), parc/jardins/ zones ombragées), attentes voyageurs

-valorisation de la gare : installation d'un quai pour augmenter la desserte vers la Suisse et Grenoble/ Chambéry ; requalification de la passerelle

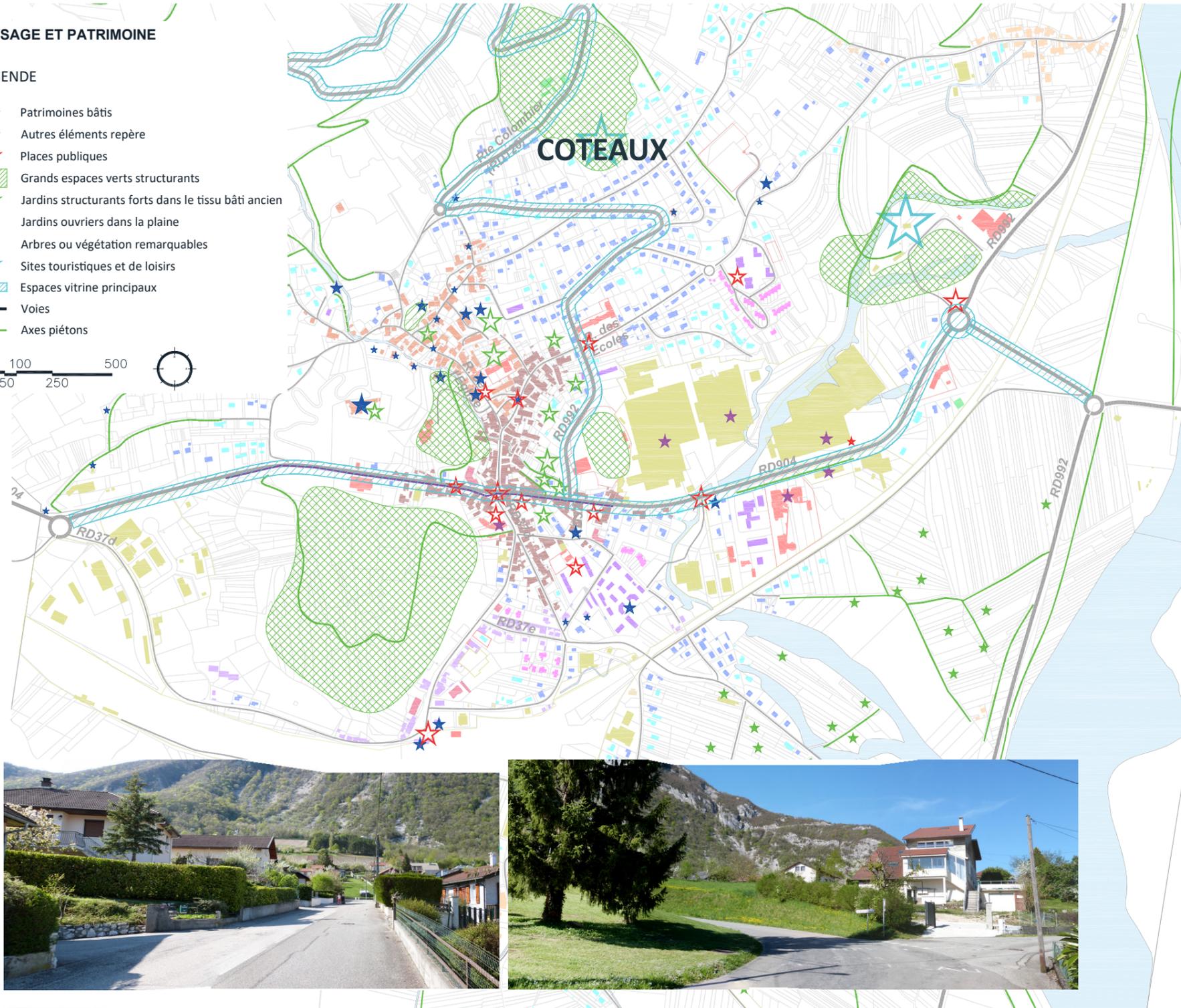
> Patrimoine :

-de nombreux éléments à conserver : douane sarde, gare, cités SNCF, maison «électrique», bâtiment du café-restaurant

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



Conclusions

> Tissu bâti :

- un tissu pavillonnaire et de logements collectifs au sein d'un environnement attractif, valorisé par des vues remarquables - un pôle d'attractivité de Culoz?
- Les vues sur la plaine : un élément déterminant de l'implantation des constructions
- des mutations potentielles en question :
réhabilitation du pavillonnaire vieillissant, devenir des grands jardins
- des secteurs peu équipés : manque d'aménagements sur la route principale et dans les parties les plus périphériques (trottoirs + bas côtés)

> Patrimoine :

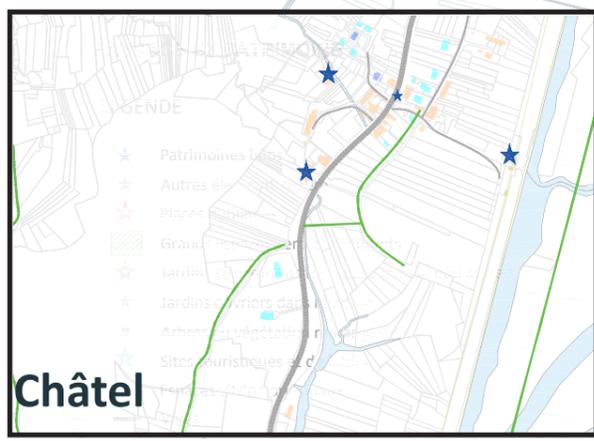
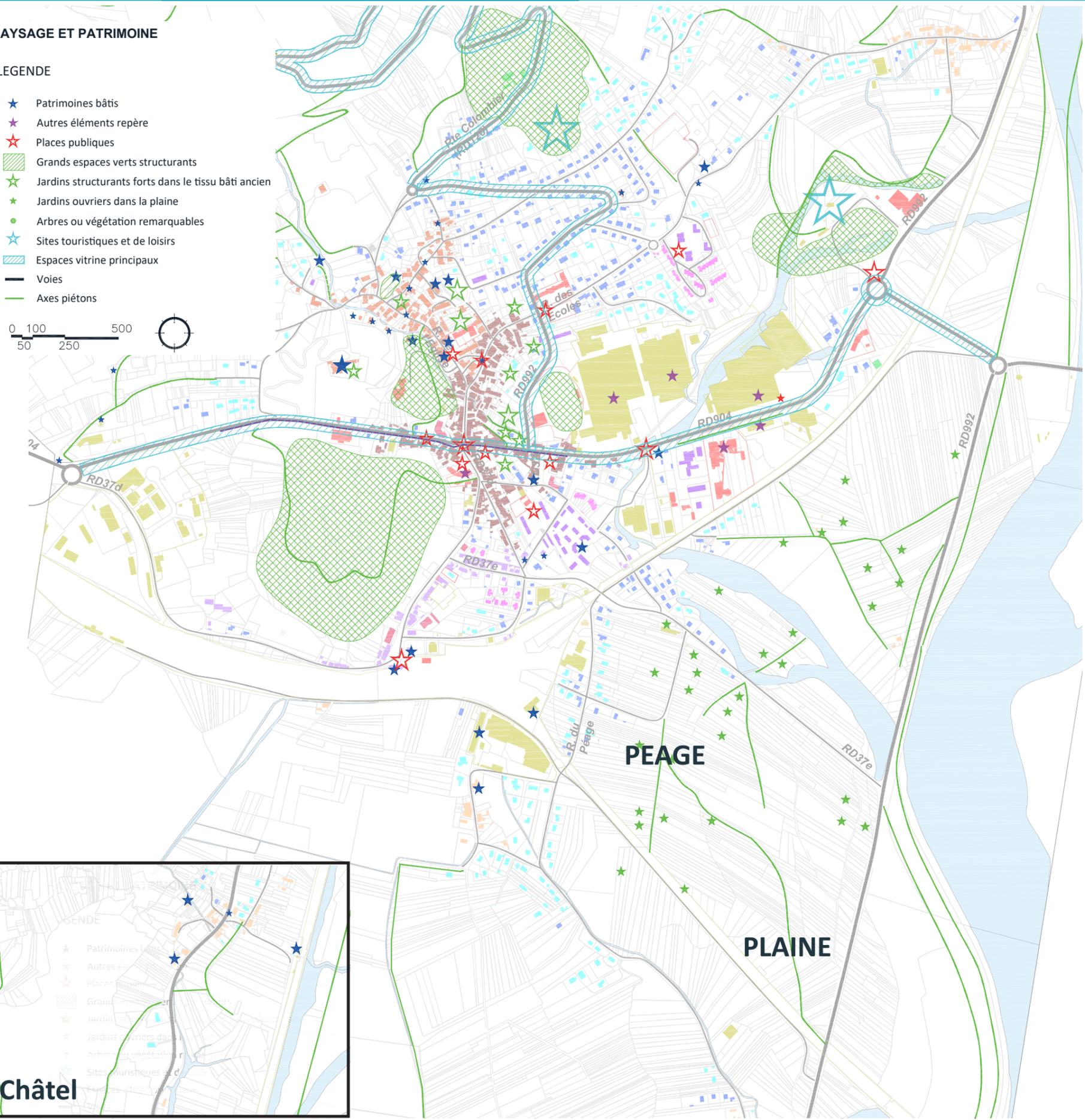
- les vignobles à conserver
- un besoin d'harmonisation des futures constructions



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



Conclusions

> Tissu bâti :

-un quartier du Péage-Martini autrefois lié à la gare : pavillonnaire ancien, bâtiments d'activités, jardins ouvriers - l'évolution du quartier est tributaire d'une véritable connexion modes doux avec le quartier de la gare

Un secteur à densifier ou à préserver?

-une plaine agricole, touchée par un développement du pavillonnaire diffus (absence de véritables coeurs de hameaux)

> Patrimoine :

-jardins ouvriers (ou partagés)

-des repères pour accéder aux bords du Rhône et aux étangs (Rica, Combe) à améliorer

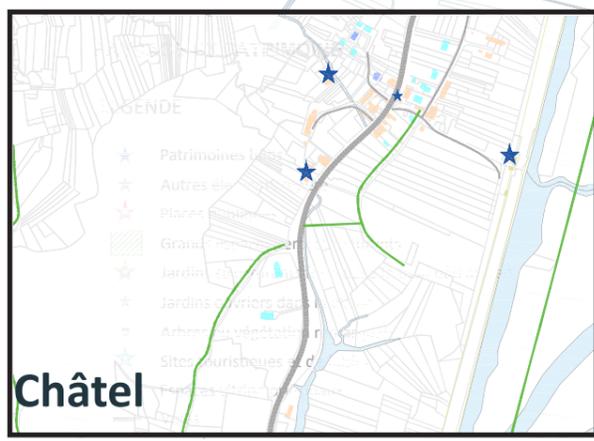
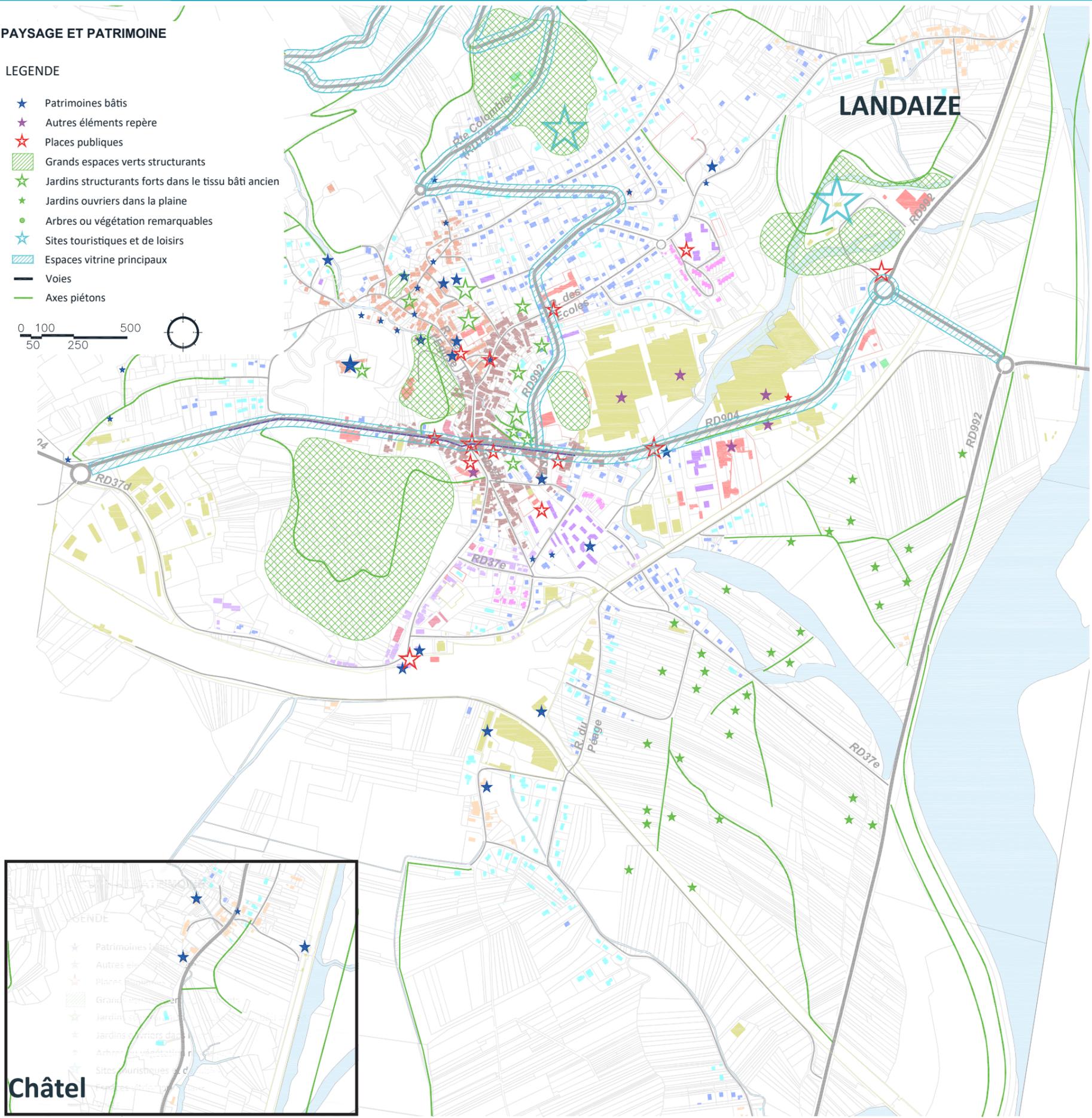


PAYSAGE ET PATRIMOINE

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

0 100 500
50 250

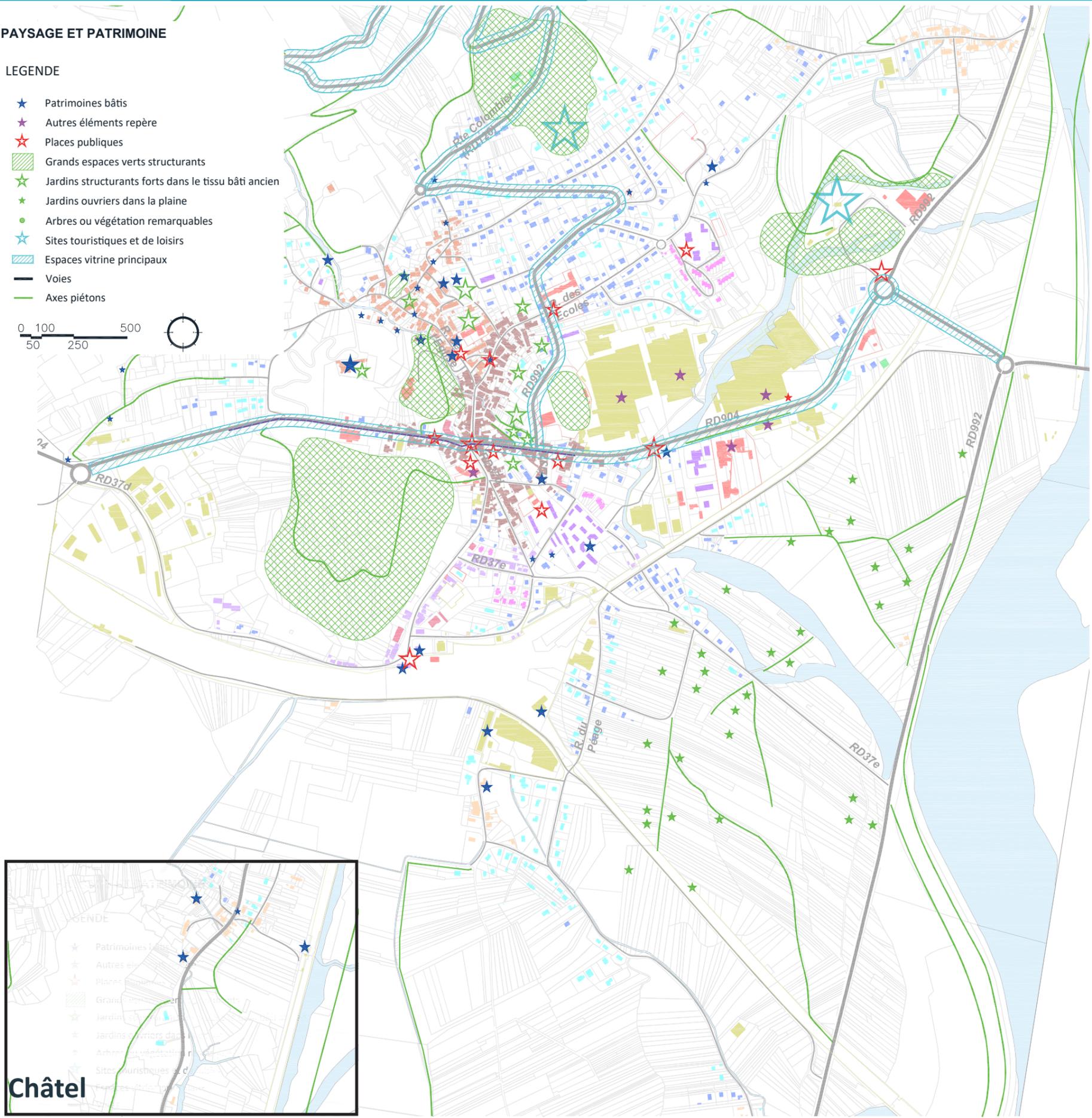


Conclusions

- > Tissu bâti :
 - un hameau encore distinct du bourg : devenir de la «coupure verte» qui le ceint
 - une partie ancienne formant un ensemble patrimonial, mais des besoins de requalification de certains bâtiments
 - un stationnement privatif à gérer
 - Amélioration des liaisons : accès à la zone des loisirs, chemin des Sarrazins dévié; accès à Margeot
 - voisinage problématique avec certaines activités (stockage de pneus, bruit)
- > Patrimoine :
 - A conserver : four banal (le dernier de Culoz); deux ruisseaux; maisons en pierre; accès à Margeot; jardins et cultures au sud du village.

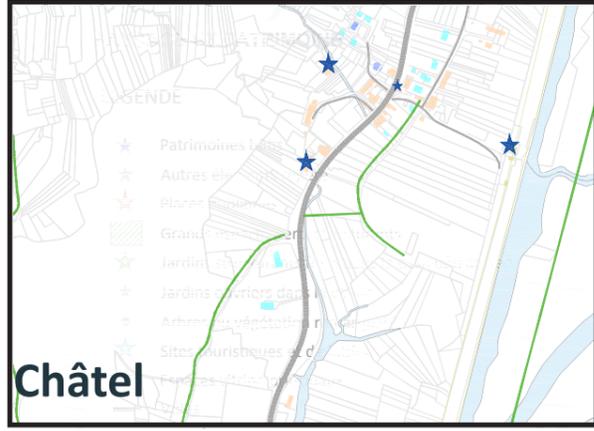
PAYSAGE ET PATRIMOINE

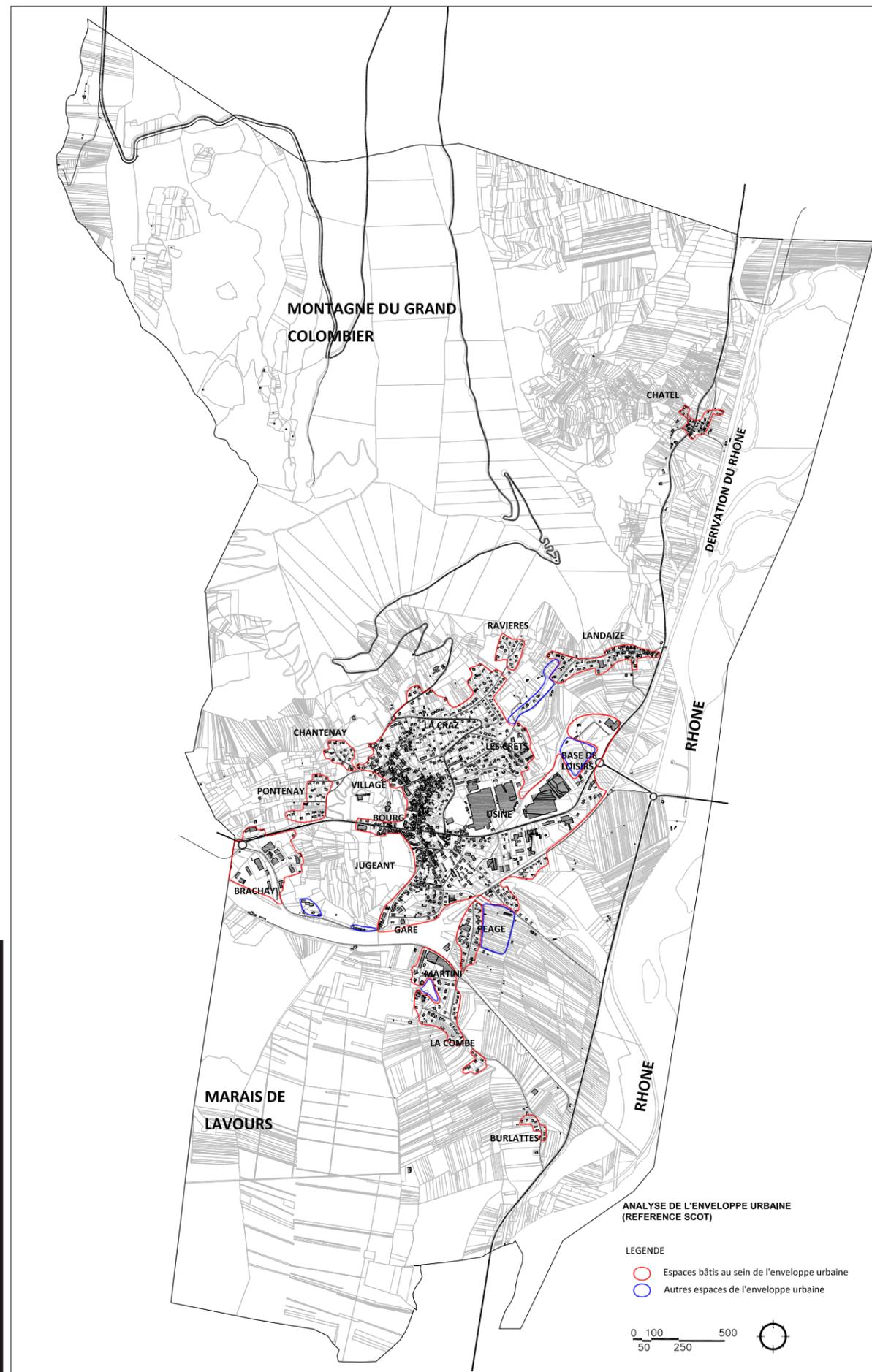
- LEGENDE
- ★ Patrimoines bâtis
 - ★ Autres éléments repère
 - ★ Places publiques
 - ▨ Grands espaces verts structurants
 - ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
 - ★ Jardins ouvriers dans la plaine
 - Arbres ou végétation remarquables
 - ★ Sites touristiques et de loisirs
 - ▨ Espaces vitrine principaux
 - Voies
 - Axes piétons
- 0 100 500
50 250



Conclusions

- > Tissu bâti :
 - un hameau isolé par rapport au bourg : besoin d'une liaison par piste cyclable vers le bourg (chemin CNR? Départementale?)
 - impact fort de la traversée du hameau par la route départementale : gestion de la vitesse de circulation, sécurité
 - une station d'épuration dévalorisante (source de nuisances olfactives)
- > Patrimoine :
 - A conserver : four, fontaine, granges, deux garde-barrières
 - deux ruisseaux et un réservoir d'eau
 - environnement agricole de prés et de pelouses.





Conclusions :

- le PLU doit analyser et affiner l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT
- Certains espaces de l'enveloppe urbaine du SCOT sont en dehors des espaces bâtis (voir carte ci-contre)
- L'analyse des capacités de densification et de mutation va porter sur les espaces bâtis identifiés par le PLU.

La délimitation de l'enveloppe des espaces bâtis du PLU ne doit pas être confondue avec le zonage réglementaire futur du PLU. Elle est un état des lieux de l'existant, alors que le zonage réglementaire du PLU délimite les développements futurs.

Articles R151-1 et L151-4 du code de l'urbanisme : l'analyse du PLU porte sur les espaces identifiés par le SCOT et sur une analyse de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales

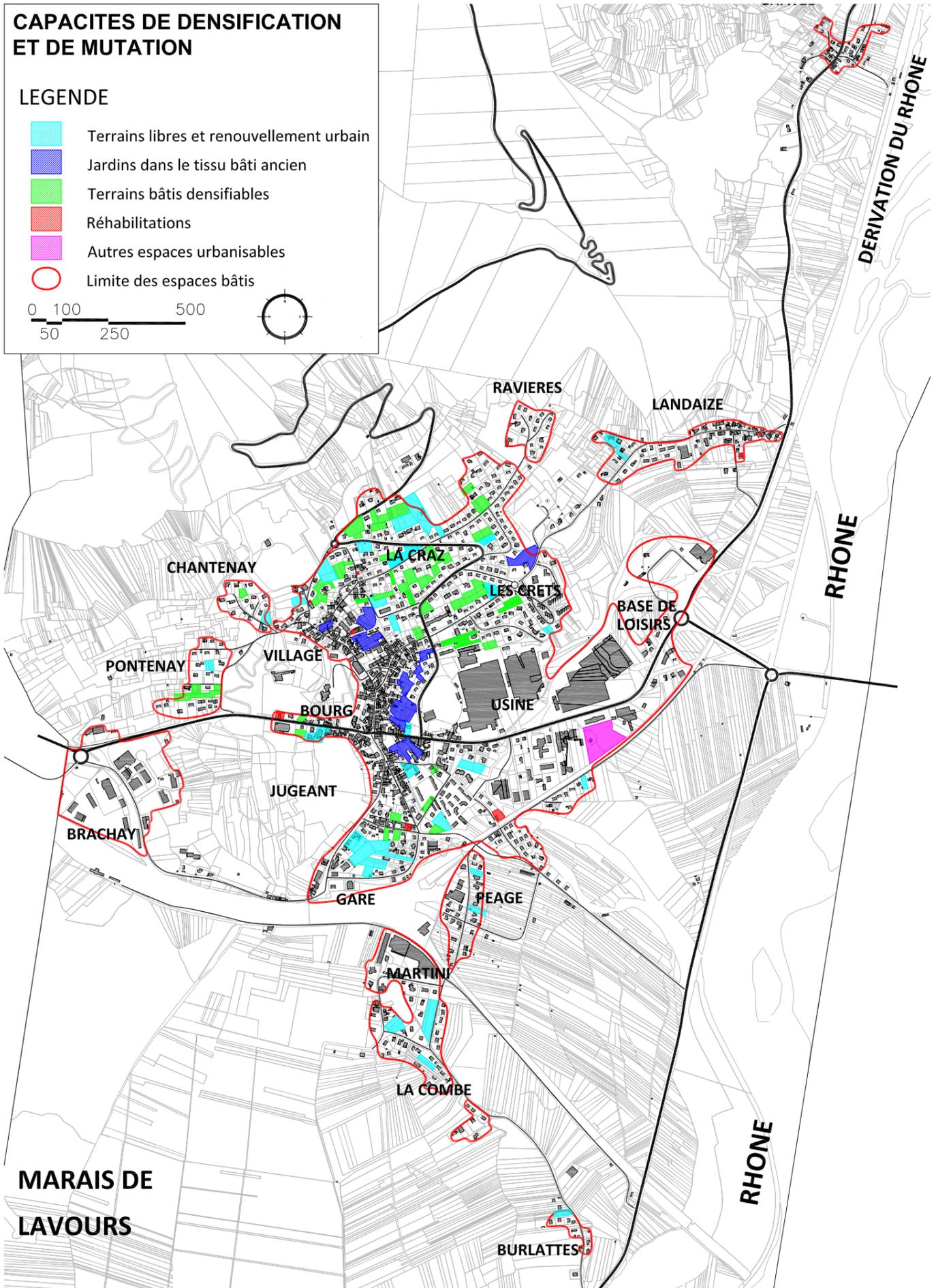
L'enveloppe urbaine du SCOT a été établie à une échelle large et doit accueillir 43% des logements futurs : 260 logements entre 2016 et 2036.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LEGENDE

- Terrains libres et renouvellement urbain
- Jardins dans le tissu bâti ancien
- Terrains bâtis densifiables
- Réhabilitations
- Autres espaces urbanisables
- Limite des espaces bâtis

0 100 500
50 250

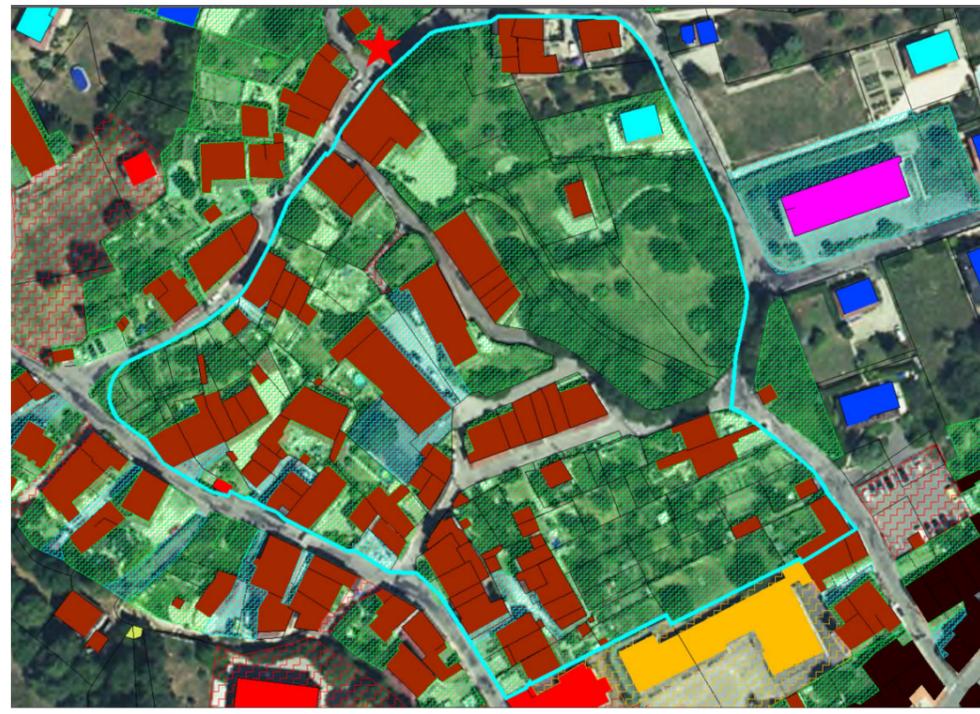
Terrain libre sur les coteaux



Réhabilitation avant et après

Conclusions :

- 1/ Les terrains libres et en renouvellement urbain : fortement mobilisables, une composante majeure du confortement des tissus bâtis
- 2/ Les terrains bâtis densifiables : une action volontariste pour impulser un développement, par accompagnement de projets individuels ou une démarche d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs parcelles
- 3/ les jardins dans le tissu bâti ancien : une préservation qui peut être nécessaire au maintien de la qualité urbaine dans l'ancien. Toute évolution pour certains tènements doit être très maîtrisée
- 4/ Les réhabilitations : une contribution au confortement du bâti existant, notamment dans l'ancien, sous réserve de la qualité constructive et architecturale des réalisations.



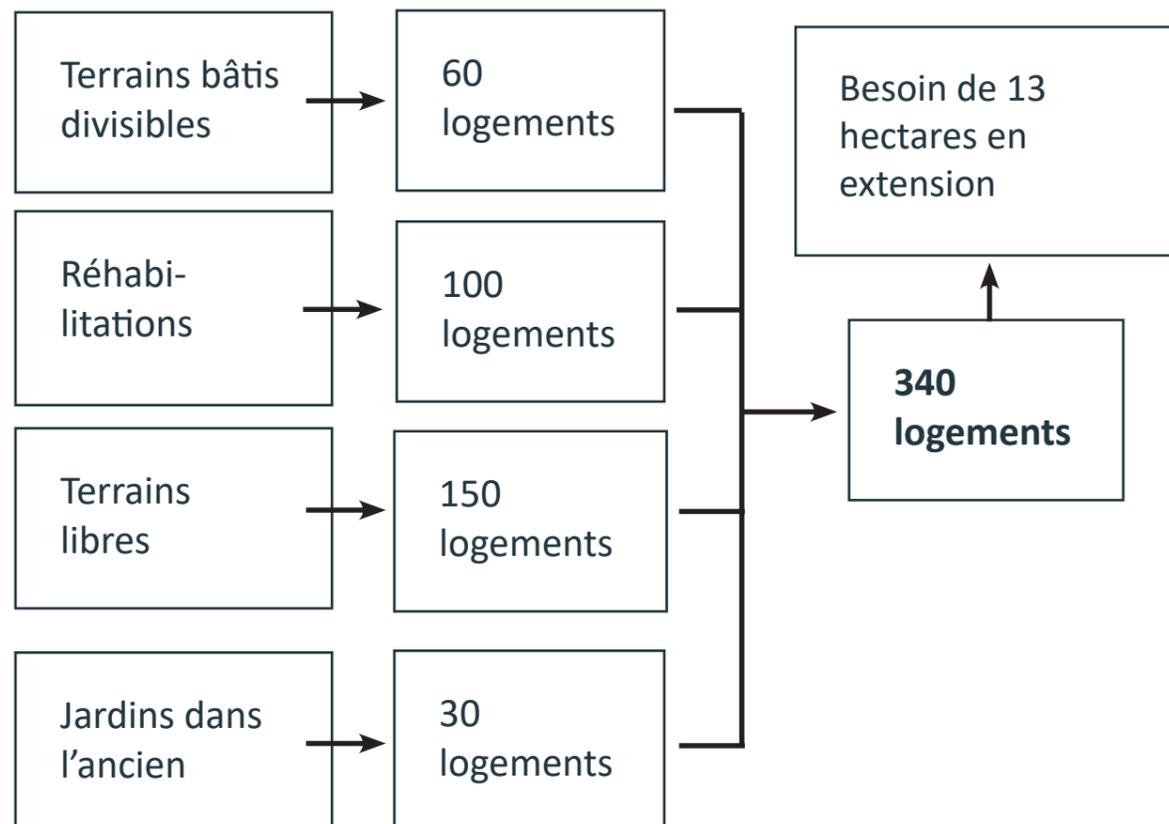
Complexité de la trame du bâti et des jardins dans le tissu ancien

	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Bourg Centre	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
Sous-total bourg	4,4 ha	2,2 ha	4,3 ha
Péage / Plaine	1,5 ha		
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha
Landaize	0,2 ha		
Châtel			
Sous-total quartiers hors bourg	1,9 ha		0,5 ha
Total	6,3 ha	2,2 ha	4,8 ha

Conclusions :

- Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont de l'ordre de 340 logements sur 20 ans (2016-2036)
- Le besoin d'extension est de 13 hectares, y compris les logements réalisés depuis 2016 (notamment lotissement du Péage)
- Il s'agit d'un potentiel théorique basé sur les tendances actuelles et futures : le projet de PLU définira les modes de développement et les formes urbaines souhaitées.

Evaluation capacité de densification 2016-2036 :



Modalités de calcul :

Terrains bâtis divisibles : ratio de 3 logements par an au lieu de 2 entre 2008-2017

Réhabilitation : maintien du rythme (5 logements par an)

Terrains libres : moyenne de 24 logements neufs par hectare (densité observée entre 2008-2017)

Jardins dans l'ancien : évaluation prospective au regard des tendances actuelles (notamment depuis la loi ALUR)

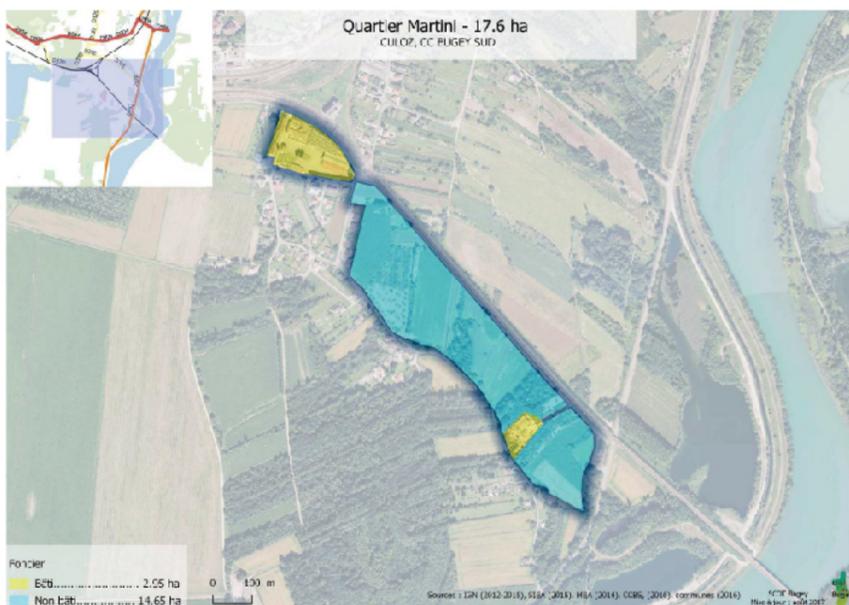
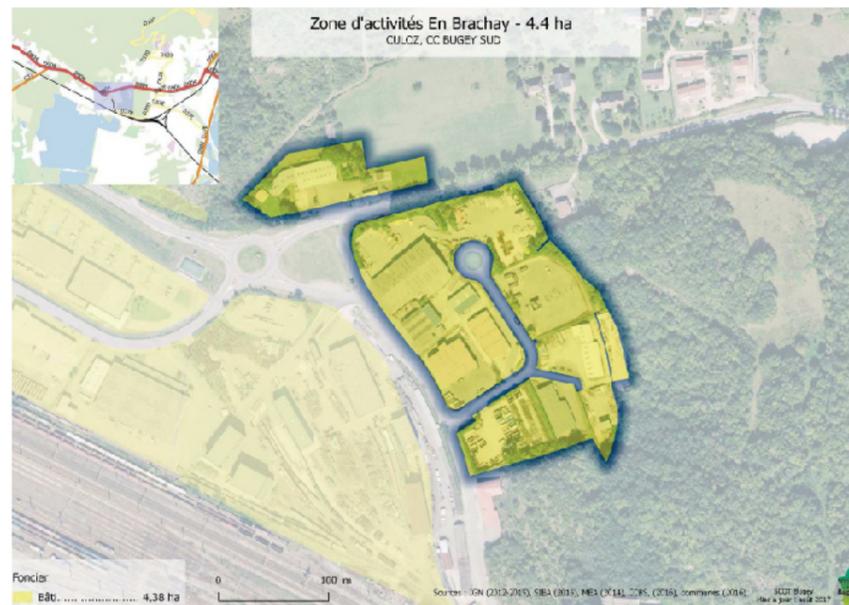
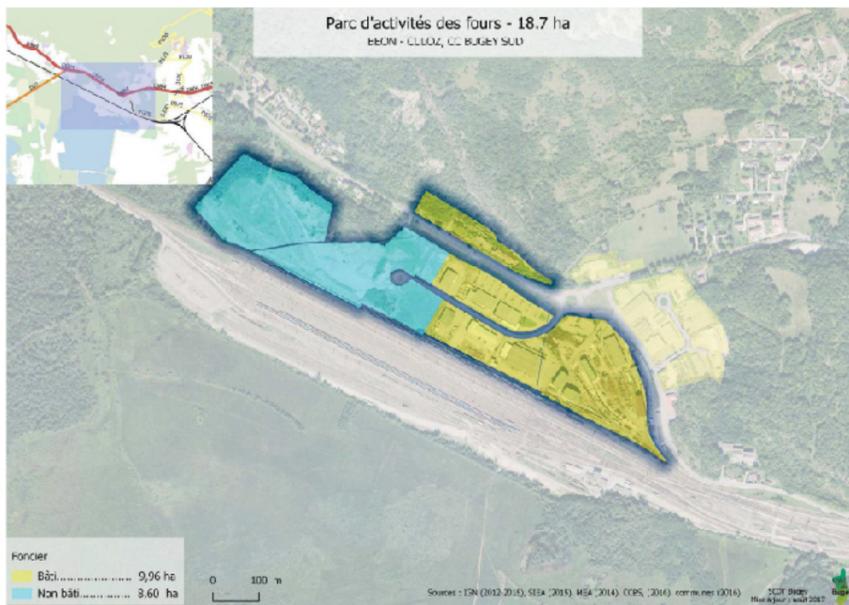
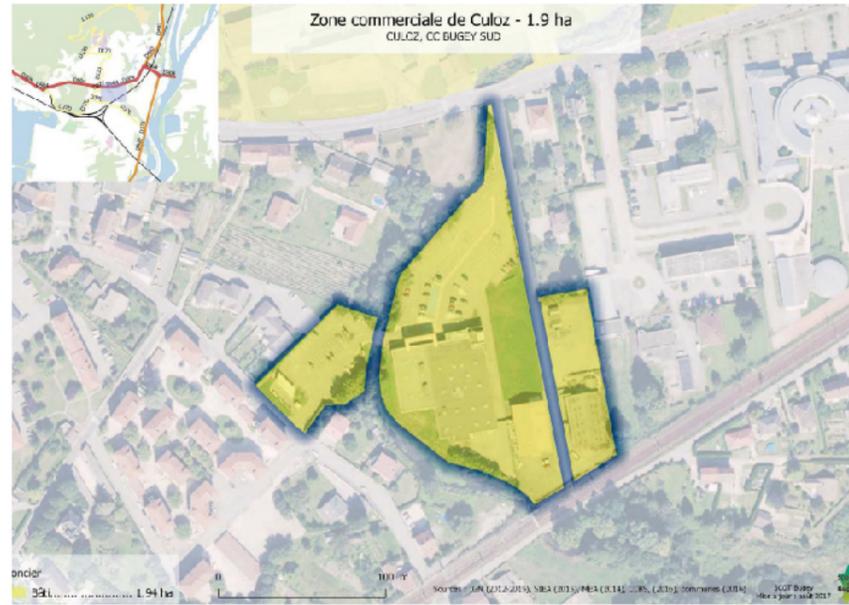
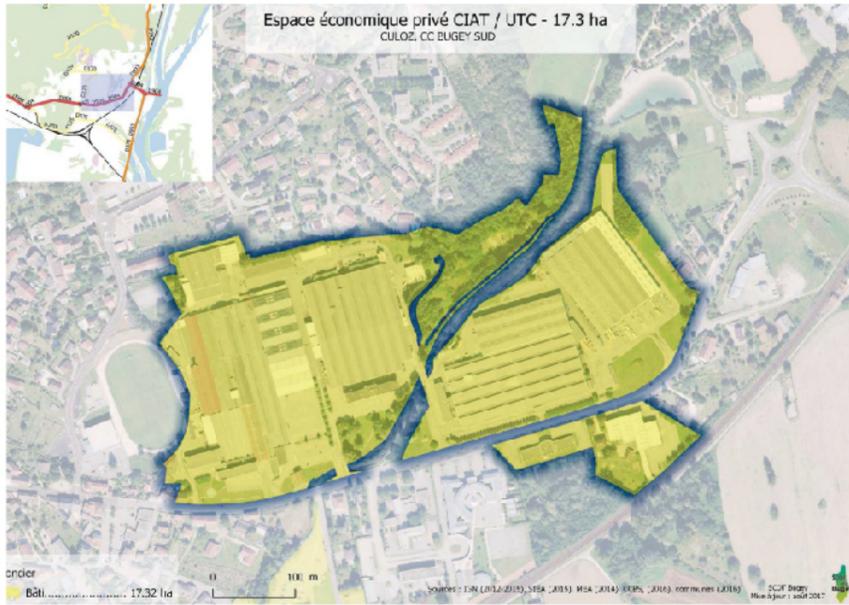
Conclusions :

Espaces bâtis dédiés :

-Les 5 sites d'activités principaux totalement occupés selon le SCOT.

Un potentiel de densification 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.

-Des équipements publics qui peuvent s'étendre, à l'exception de la gendarmerie qui doit se délocaliser.

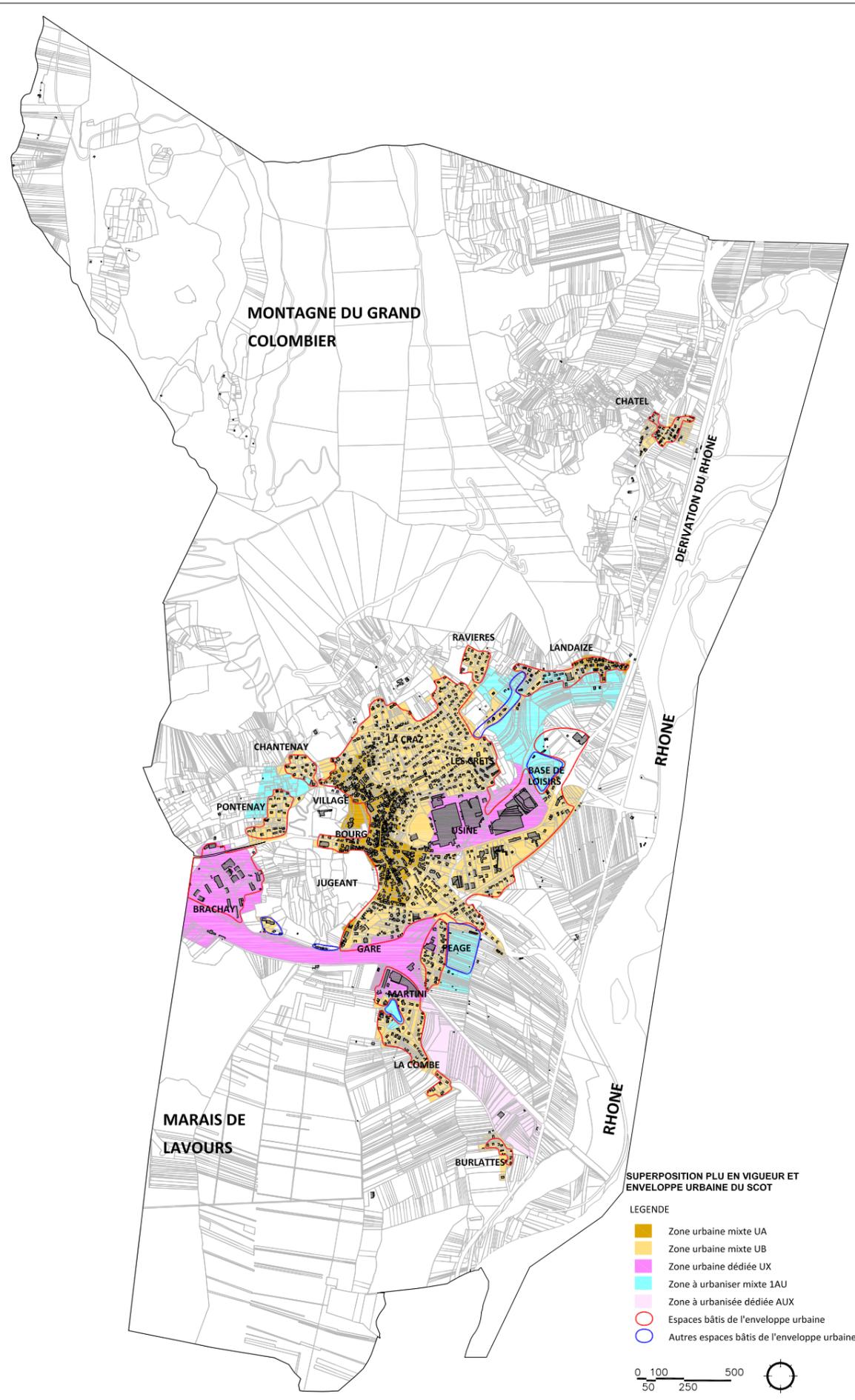


Atlas des surfaces d'activités extrait du SCOT, indiquant que les sites d'activités principaux de Culoz sont totalement occupés.

Précisions :

-l'extension de la zone d'activités des Fours se situe sur la commune de Culoz

-le projet d'extension du quartier Martini a été abandonné parce qu'il impactait des zones humides.



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

Conclusions :

Les zones urbanisables mixtes du PLU (UA, UB et 1AU) :

- Le tracé des espaces bâtis établi par le PLU recoupe globalement les zones UA et UB
- Les zones 1AU sont hors espaces bâtis du PLU : la majorité des surfaces inscrites zone 1AU dépasse les besoins à l'échelle de temps du SCOT

Les zones urbanisables dédiées du PLU (UX et AUX) :

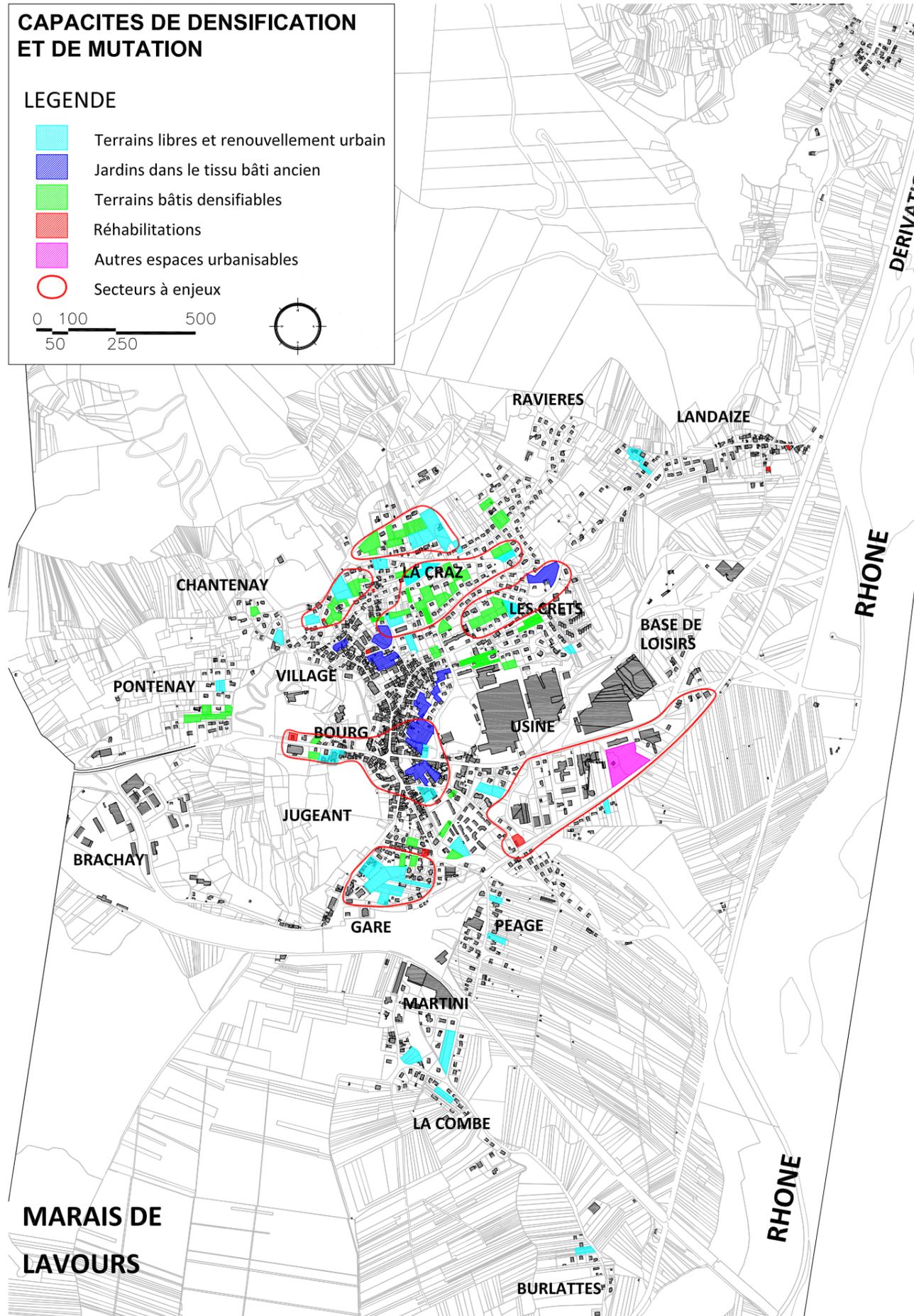
- Pas d'extension possible pour l'activité.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

LEGENDE

- Terrains libres et renouvellement urbain
- Jardins dans le tissu bâti ancien
- Terrains bâtis densifiables
- Réhabilitations
- Autres espaces urbanisables
- Secteurs à enjeux

0 100 500
50 250

Conclusions :

1/ Centre bourg : confortement des fronts bâtis impliquant une approche à la fois globale (bâti, espaces publics et voirie, fonctions urbaines) et spécifique (qualité des réalisations)

Enjeu sectorisé : secteur mairie-Louis Mathieu et route de Béon

2/ Village : confortement du bâti existant dans un objectif de maintien de l'attractivité du quartier et compte tenu des contraintes peu favorables à la densification (exigüité parcelles, usage des jardins, morcellement propriétés)

Enjeu sectorisé : fonciers disponibles à l'amont immédiat du Village

3/ Quartier de la Gare : développement lié aux disponibilités foncières qui doit prendre en compte la spécificité du bâti du quartier

Enjeu sectorisé : grand espace interstitiel à proximité de la gare.

4/ Entrée Est : accompagnement de l'évolution de cet espace central et attractif

Enjeu sectorisé : côté Sud rue Jean Falconnier, enjeux de mise en valeur et de mutations.

5/ Les coteaux : quelle évolution souhaitée pour ce quartier attractif? (Densification pavillonnaire? Maintien de l'existant?.Recomposition foncière?)

Enjeux sectorisés : grands jardins le long des lignes de relief

6/ Landaize : les possibilités d'évolution du bâti ancien et le devenir des activités présentes

7/ Châtel : possibilités de densification très réduites mais des besoins d'amélioration des liaisons vers le bourg

8/ Pontenay et Chantenay : problématique similaire à celle des coteaux

9/ Péage : peu de possibilités de densification au regard de la structure linéaire du quartier mais un contexte en évolution

10/ Combes - Burlattes : possibilités de densification très limitées (structure hameaux et éloignement).