

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC

Réunion des personnes publiques associées n°2

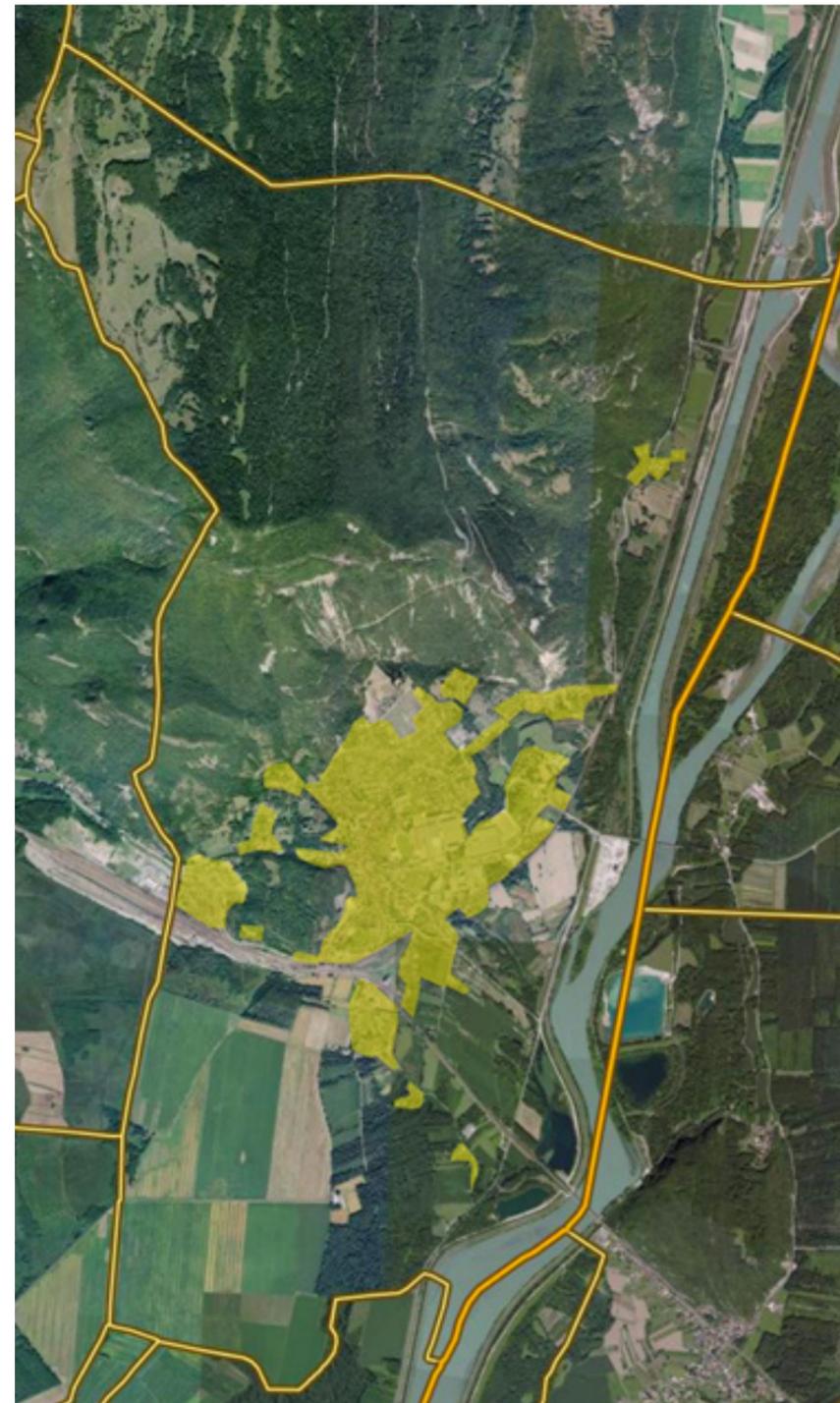
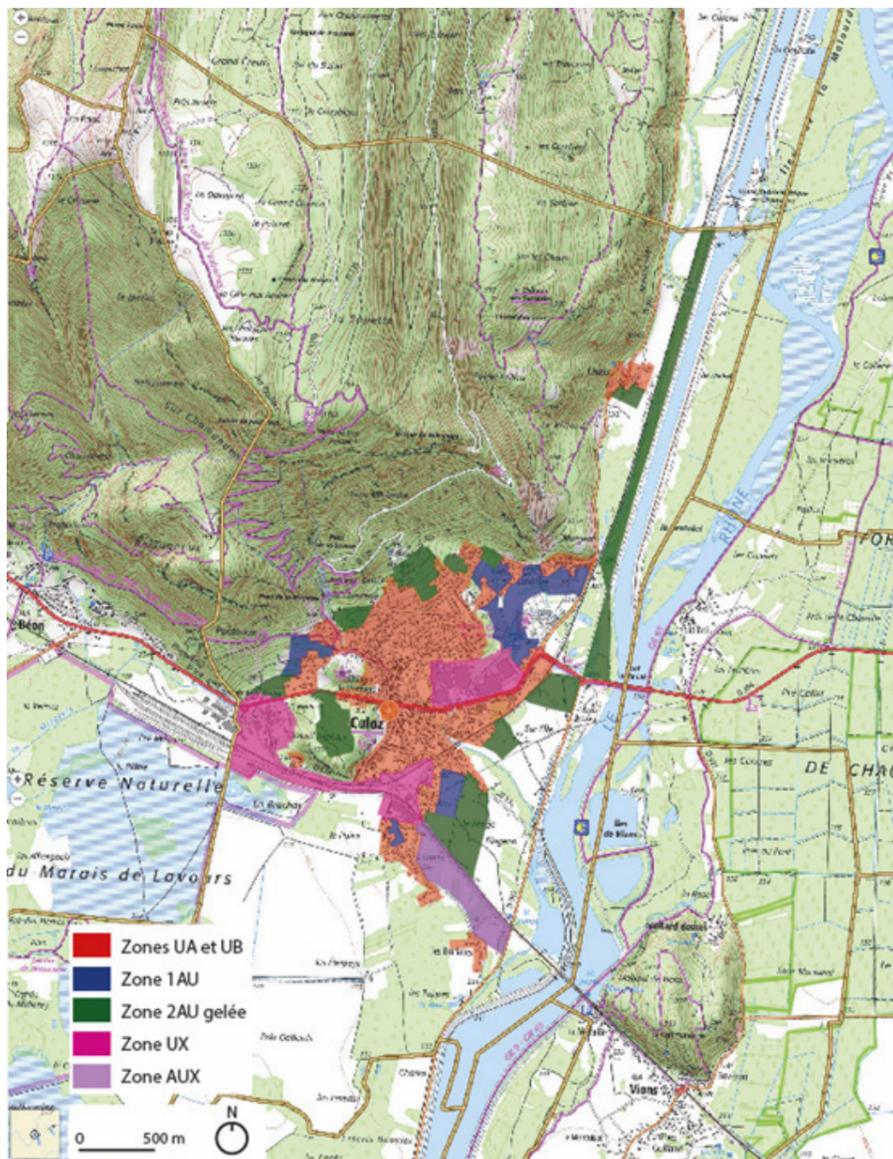
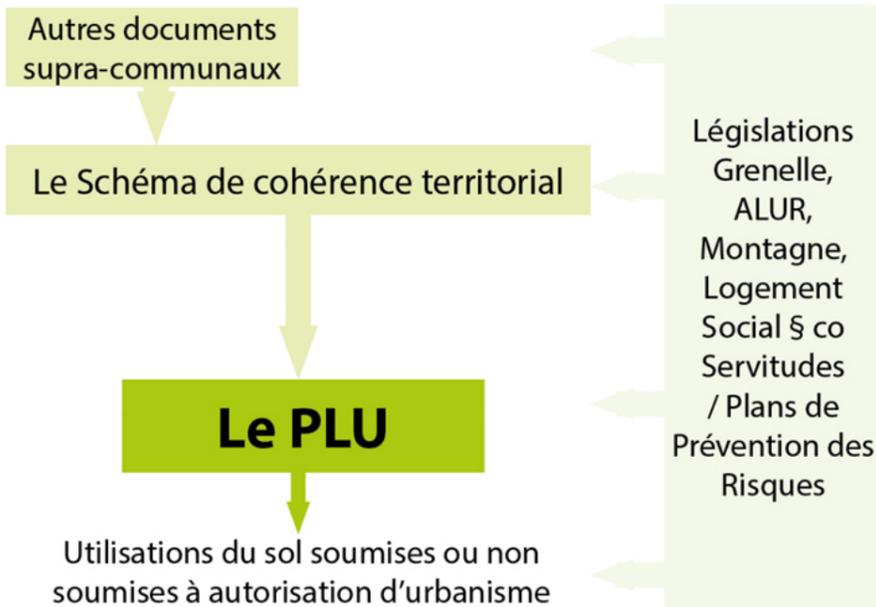
Mercredi 3 octobre 2018

Sommaire

I Situation de la commune

II Analyse territoriale

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



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

Principales conclusions

- > Le SCOT :
 - un document 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 (345 logts en extension sur 605 logts communaux
 - voir enveloppe urbaine ci-contre - soit 260 logements dans enveloppe urbaine)
- > Le PLU communal
 - révision nécessaire au regard de la législation et de la mise en compatibilité avec le SCOT : un PLU ancien (approbation en 2007)
 - 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).

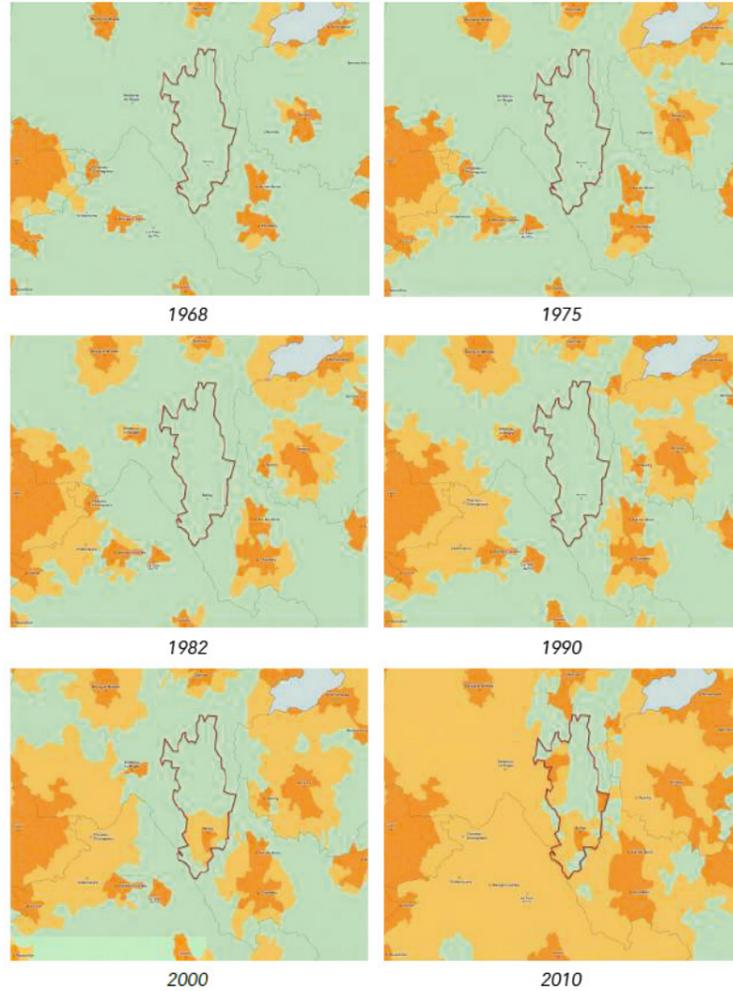
Bilans :

 - 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

Les tendances à grande échelle :

- 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 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

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

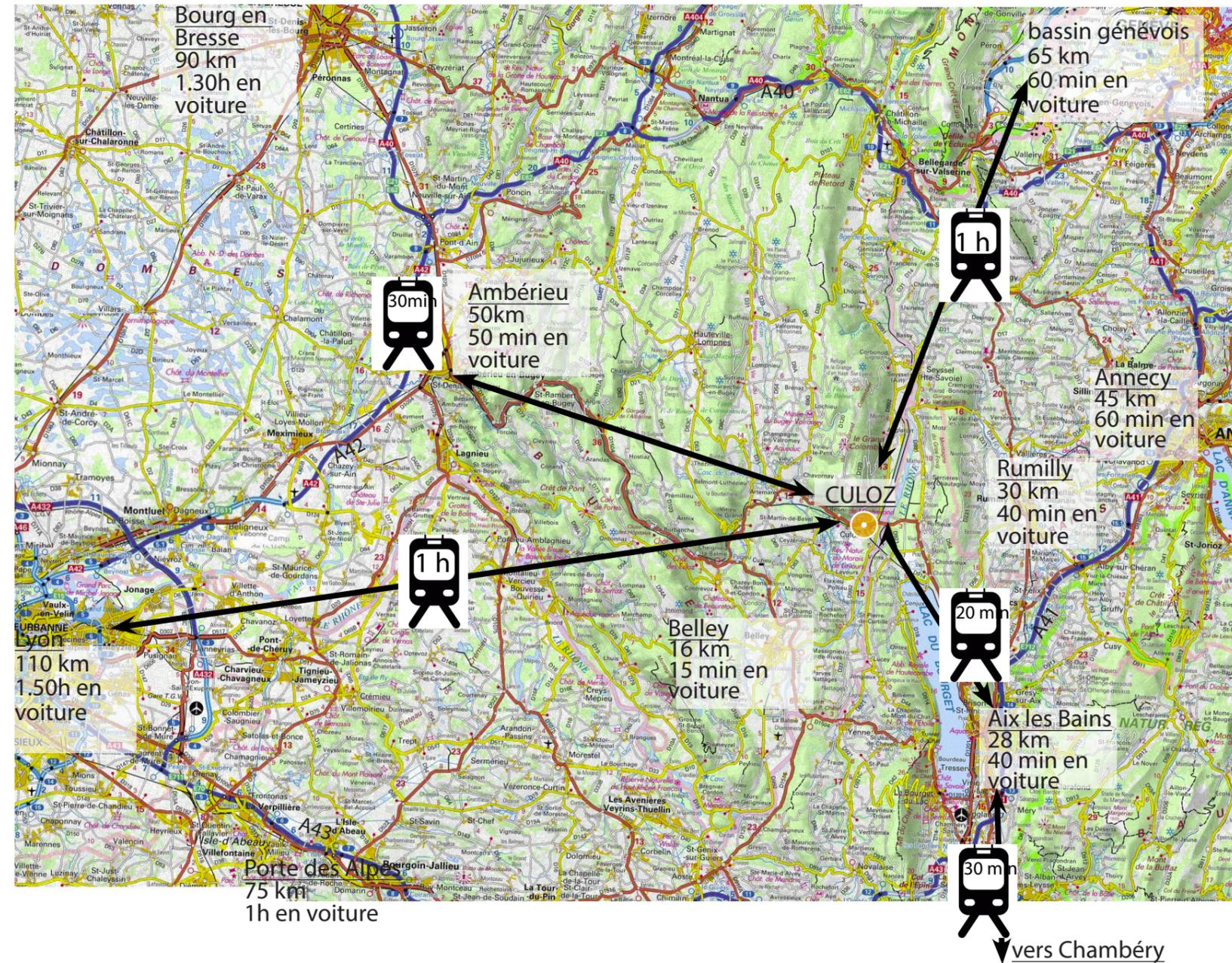


sources : SCOT du Bugey_diagnostic

Classification des communes par l'INSEE

- Espace rural
- Couronne périurbaine
- Espace urbain
- Périmètre du SCOT

Le positionnement de Culoz

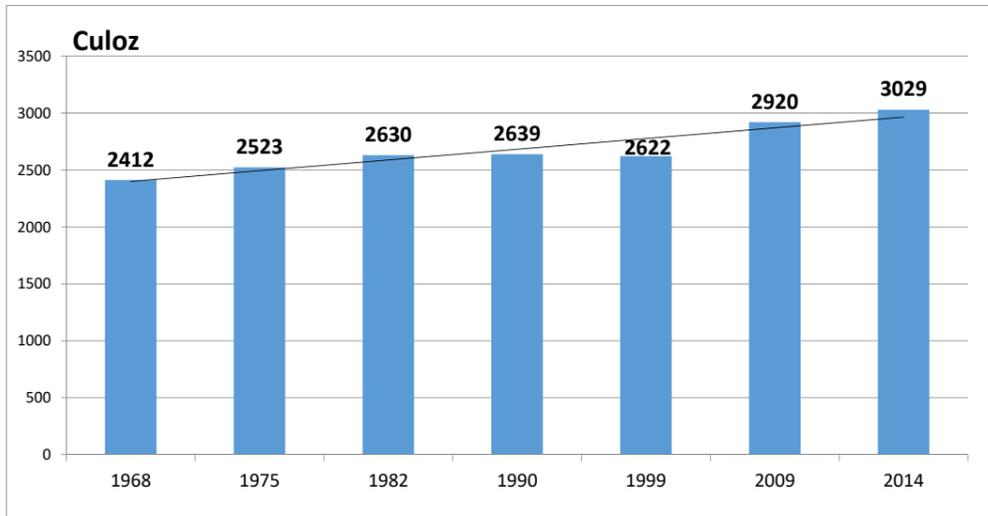


Principales conclusions

> un positionnement dans un contexte encore rural, un relief qui contraint les voies de communication à la vallée, mais un desserrement des agglomérations voisines qui commencent à se faire ressentir (depuis les années 2000), notamment depuis la Savoie et l'agglomération genevoise, en raison du prix attractif de l'immobilier et de la desserte ferrée

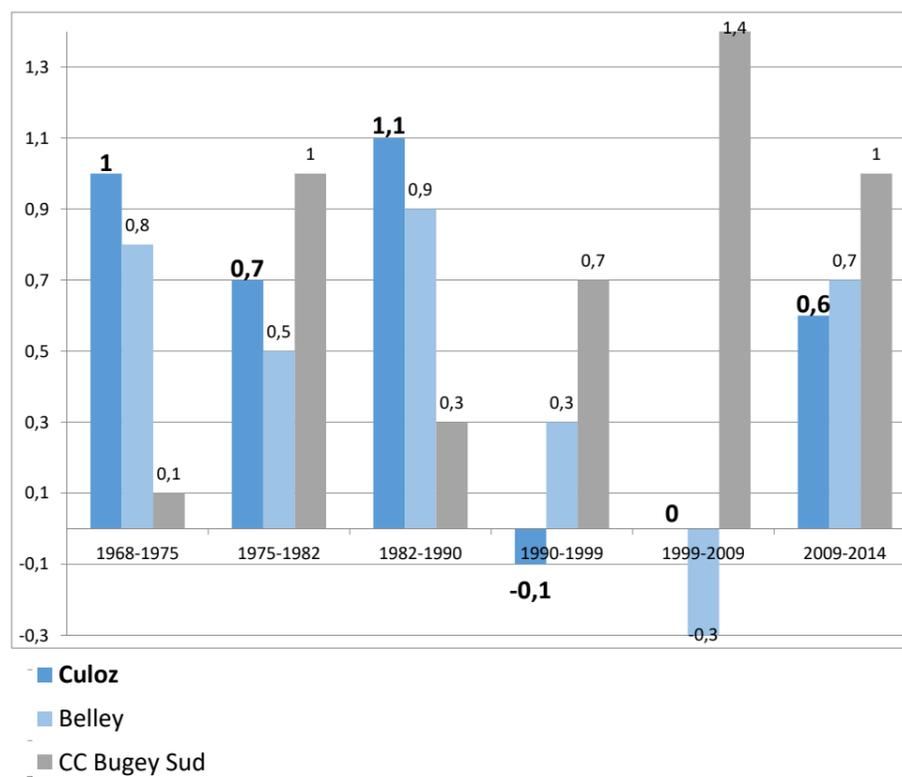
Enjeu : Valoriser l'atout de la présence de la Gare pour renforcer l'attractivité de Culoz, renforcer la desserte ferrée

La croissance démographique à Culoz...

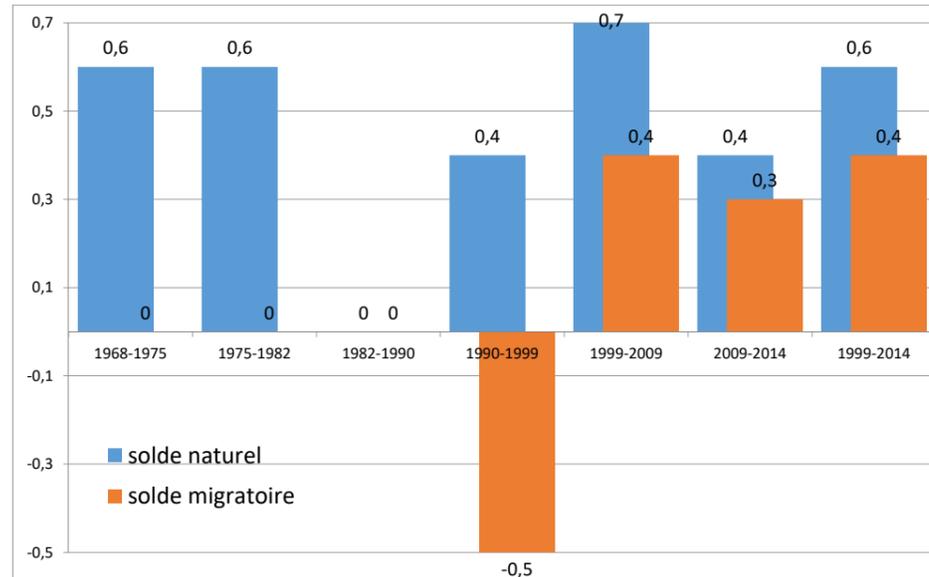


En moyenne depuis 1968 : moins de 14 habitants / an, mais un rythme plus soutenu depuis les années 2000 avec 27 habitants par an

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



...alimentée par le solde naturel



Depuis les années 1990, Culoz connaît un solde migratoire qui se maintient autour de 0.3 à 0.4% par an. Il reste inférieur au solde naturel, mais contribue à la croissance démographique alors qu'il était nul ou négatif depuis plusieurs décennies : C'est l'effet du desserement des agglomérations qui rend Culoz attractive

La comparaison avec le pôle urbain voisin de Belley, permet de comparer les évolutions démographiques locales.

On constate les mêmes tendances :

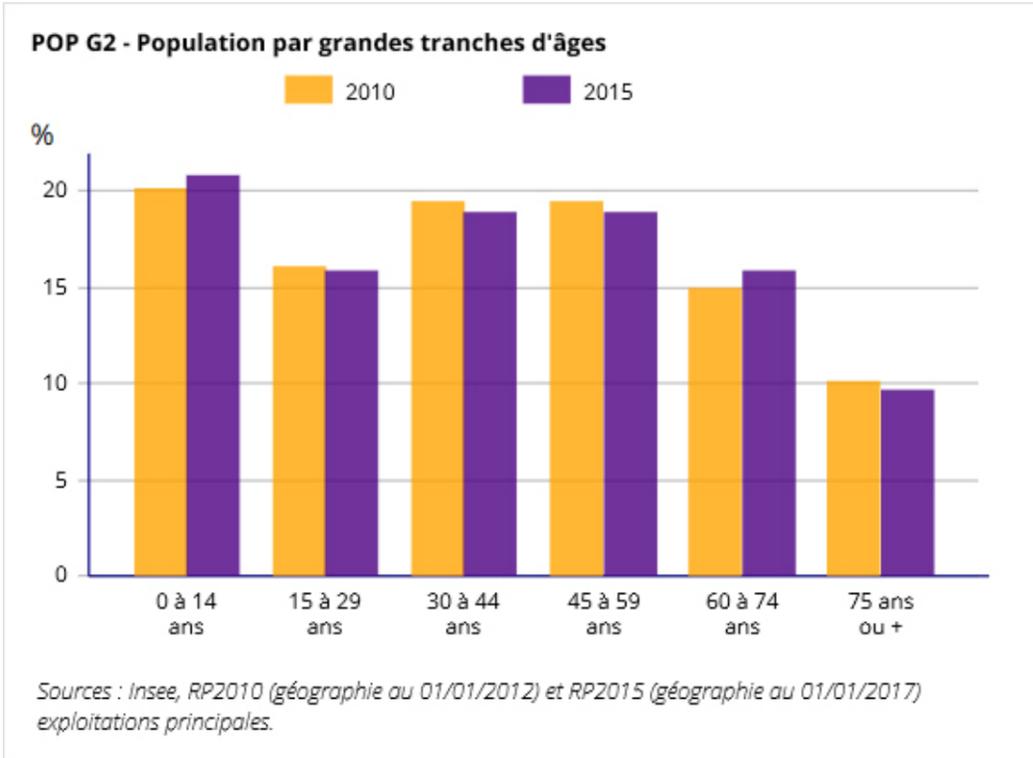
- avant les années 1970 : les pôles urbains étaient attractifs et la croissance régulière, alors que les communes rurales connaissent des croissances très modérées
- depuis les années 1970, les communes rurales progressent plus rapidement que les pôles de Culoz et Belley (phénomène très net durant les décennies 1980 et 1990)
- depuis les années 2000, les pôles urbains ont de nouveau une croissance positive mais qui reste fragile et en deçà du rythme à l'échelle de la CCBS

Principales conclusions

- > 3029 habitants en 2014 (3071 en 2015)
- Cas spécifique : près de 200 personnes appartenant à des communautés - gendarmerie; demandeurs d'asile; gens du voyage (communauté sédentarisée à proximité de la CEBA aux Burlattes)
- > Une évolution démographique lente à l'échelle de la communauté de communes depuis les années 1960
- Un territoire de plus en plus dans l'aire d'attraction de Genève, d'Annecy, d'Aix les Bains, ce qui profite plutôt à la commune de Culoz en lien avec la desserte ferrée.
- > Une tendance récente à un léger dynamisme mais qui profite encore plutôt au péri-urbain qu'aux pôles urbains (Culoz ou Belley)
- > A Culoz, un solde naturel qui alimente la croissance démographique, mais le solde migratoire progresse

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



- 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.

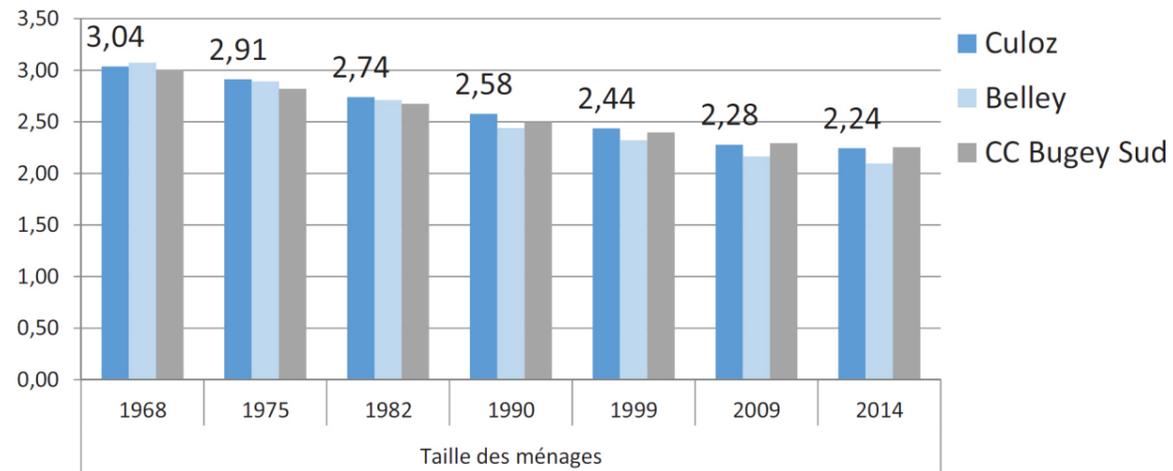
Le regain d'enfants est lié au solde naturel positif depuis les années 2000. Néanmoins, la progression des plus de 60 ans montre que le renouvellement de population est fragile sur le long terme.

	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.

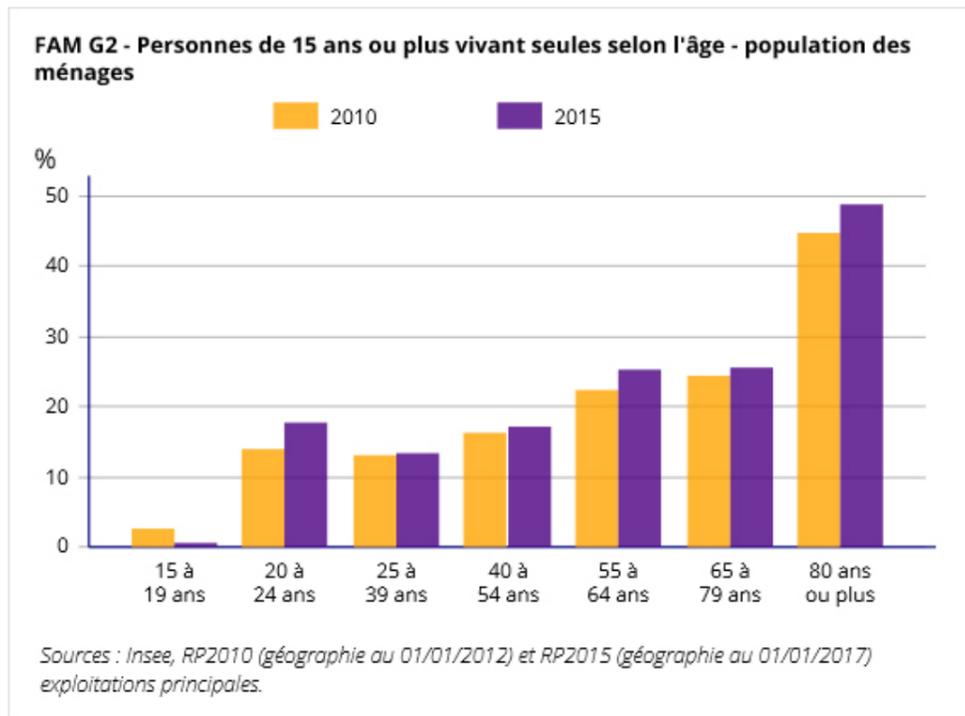
A Culoz, la diminution de la taille des ménages est marquée jusqu'aux années 2000 puis, comme pour la CCBS, elle tend à se stabiliser, phénomène qui n'est pas constaté sur le pôle voisin de Belley.

Principales conclusions

- > Une population familiale
- > Une tendance au vieillissement, qui s'accroît entre 2009 et 2014, même si les moins de 20 ans progressent, les plus de 60 ans progressent plus rapidement.
- > Une taille des ménages qui atteint 2,2 personnes par foyer : en diminution mais qui reste équivalente à celle de la CCBS.

Enjeu :

- la diminution de la taille des ménages induit des besoins endogènes 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.

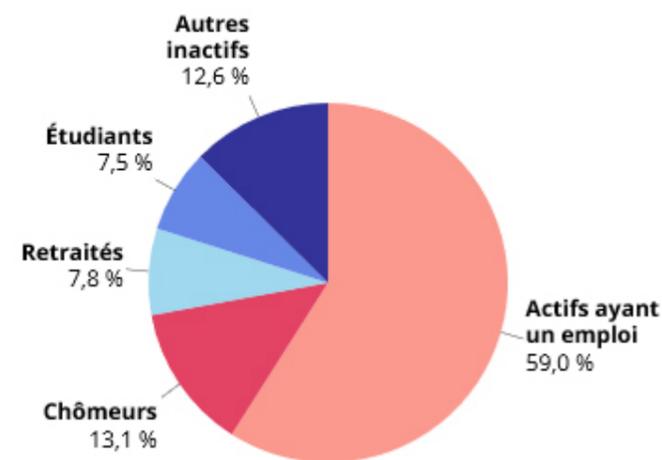


Les petits ménages, essentiellement les plus de 60 ans, mais en progression dans toutes les classes d'âge

	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.

Principales conclusions

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

-un constat par 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.

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

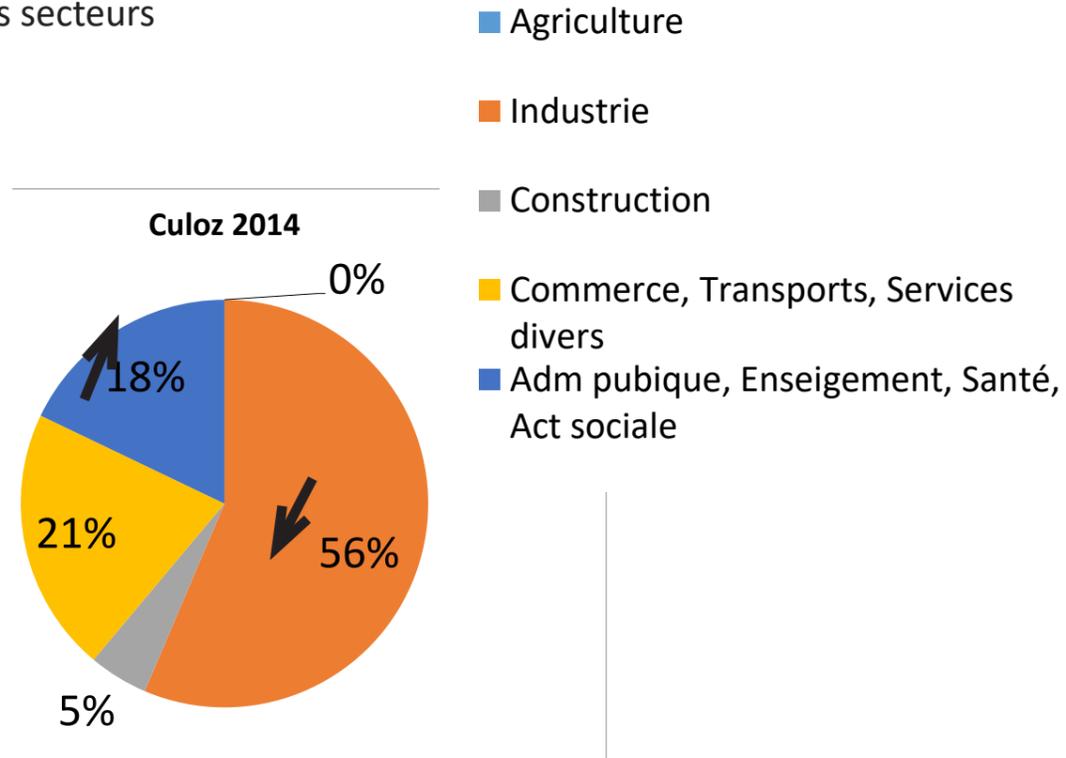
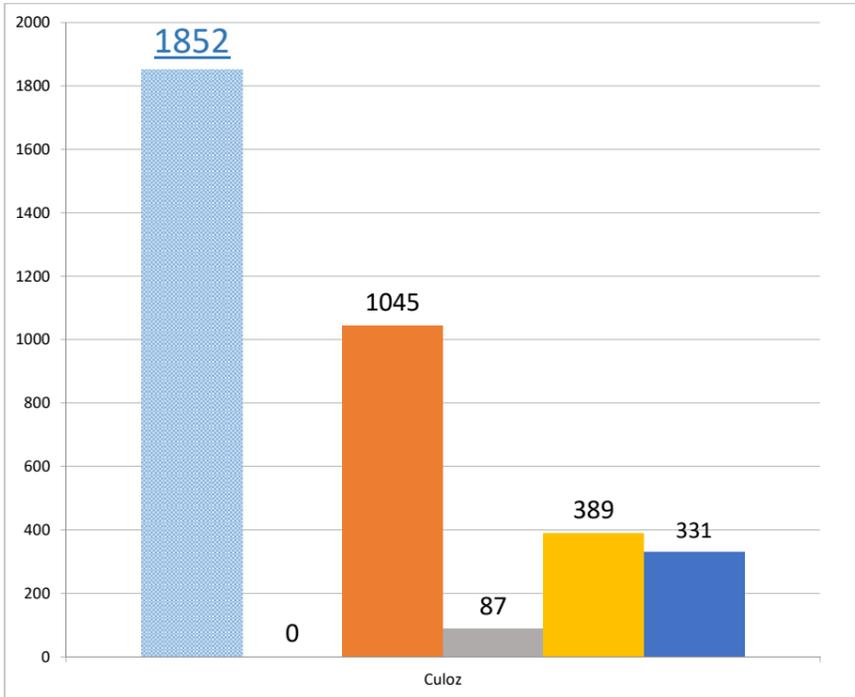
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données niveau France métropolitaine). En 2014, les indicateurs relatifs aux taux de pauvreté et 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 seuil de pauvreté.

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 BARCHAY
- > ZONE COMMERCIALE DE CULOZ
- > ZONE DU PEAGE.

Principales conclusions

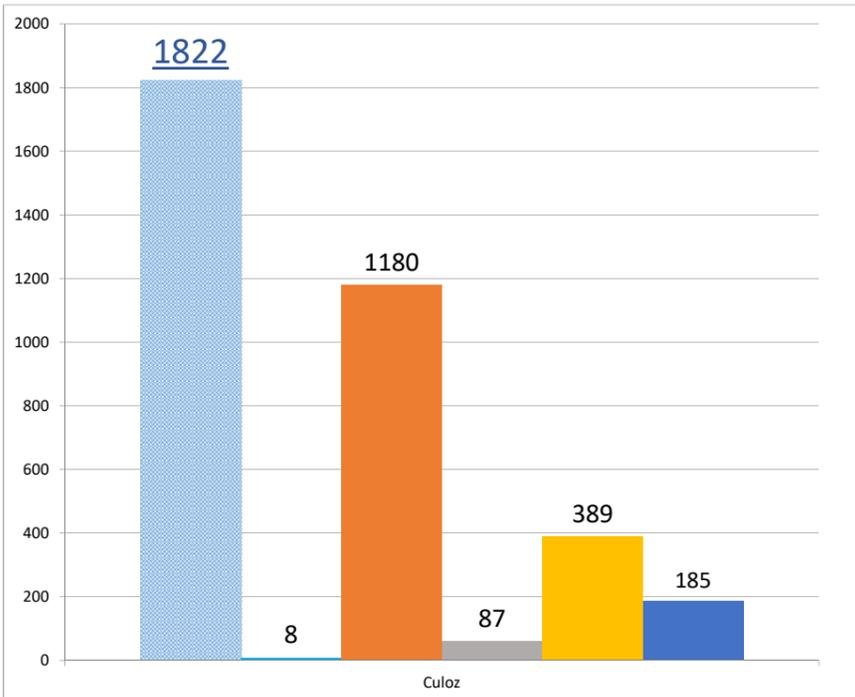
- > Un taux de concentration d'emplois qui reste exceptionnel : 174,2 emplois pour 100 actifs
- > mais finalement seulement 47% des actifs vivent et travaillent à Culoz
- > un nombre d'emplois en croissance modérée avec une tendance au rééquilibrage : un «rattrapage» de la perte d'emplois (près de 400) de la CIAT
- > Un bassin économique qui n'est pas tendu en matière d'emplois, l'importance du chômage est due à l'inadéquation entre offres et demandes
- > 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 :

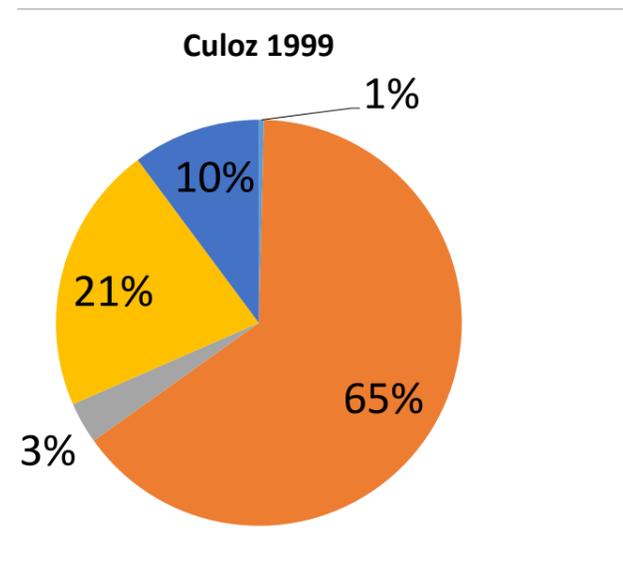
- > poursuivre la densification des emplois par exemple en faveur d'actions pour les non salariés
- > poursuivre les efforts en faveur de l'attractivité de Culoz pour «loger» les cadres et CSP des établissements installés à Culoz.

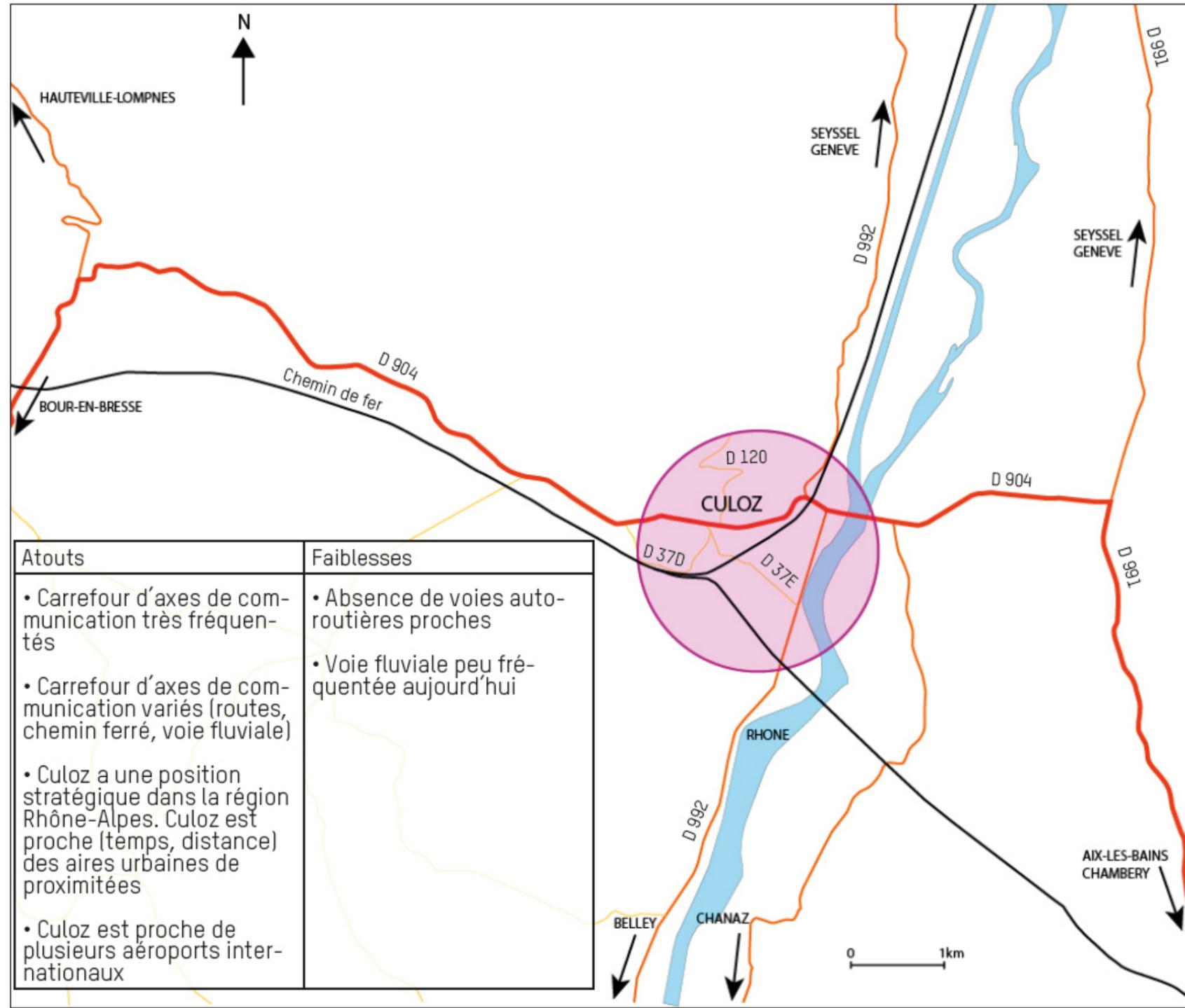
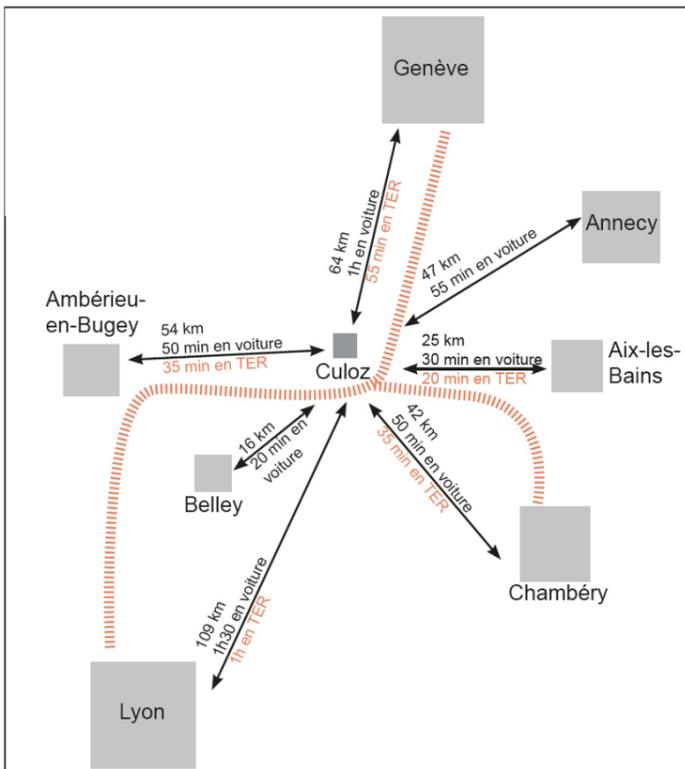
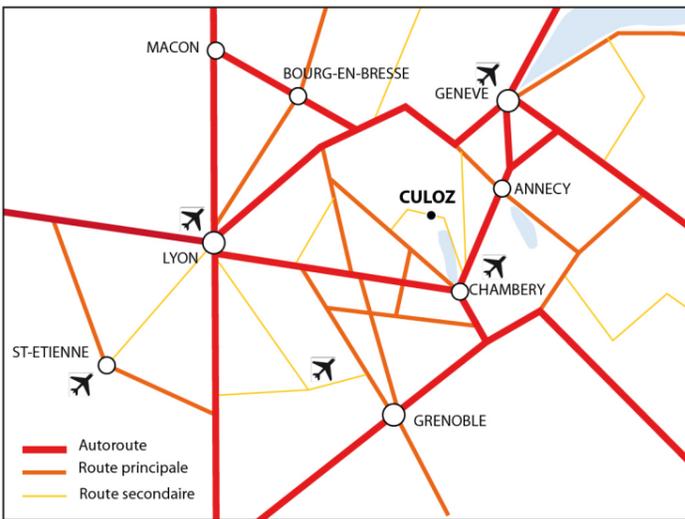
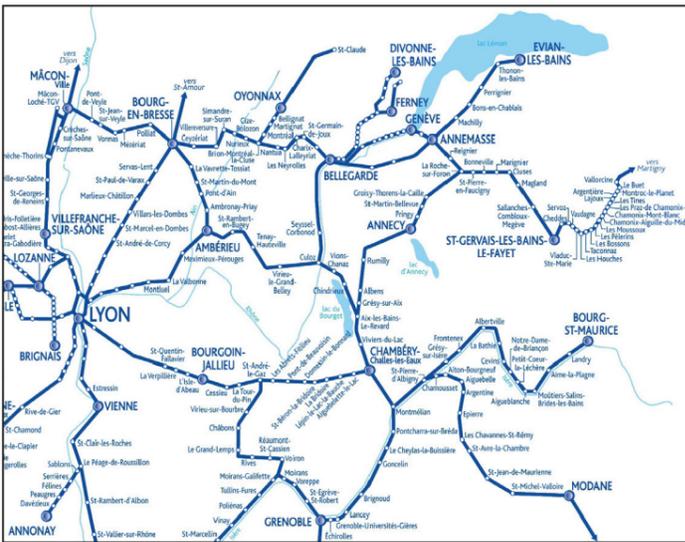
↑ + 30 emplois entre 1999 et 2014
mais progression nette du taux de chômage

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



CULOZ :
Taux de chômage des 15/64 ans en 2014 : 18,1% (16,5% à Belley, 13,2% dans la CCBS)
Part de l'emploi salarié en 2014 : 92,28% (89,1% à Belley, 85,8% dans la CCBS)





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 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

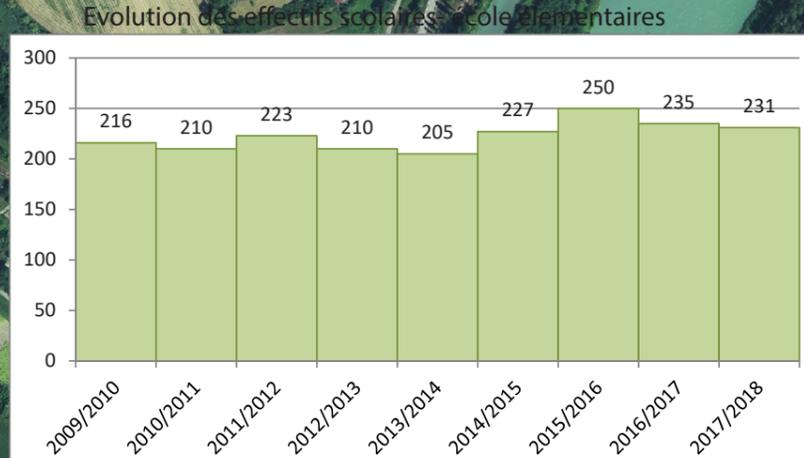
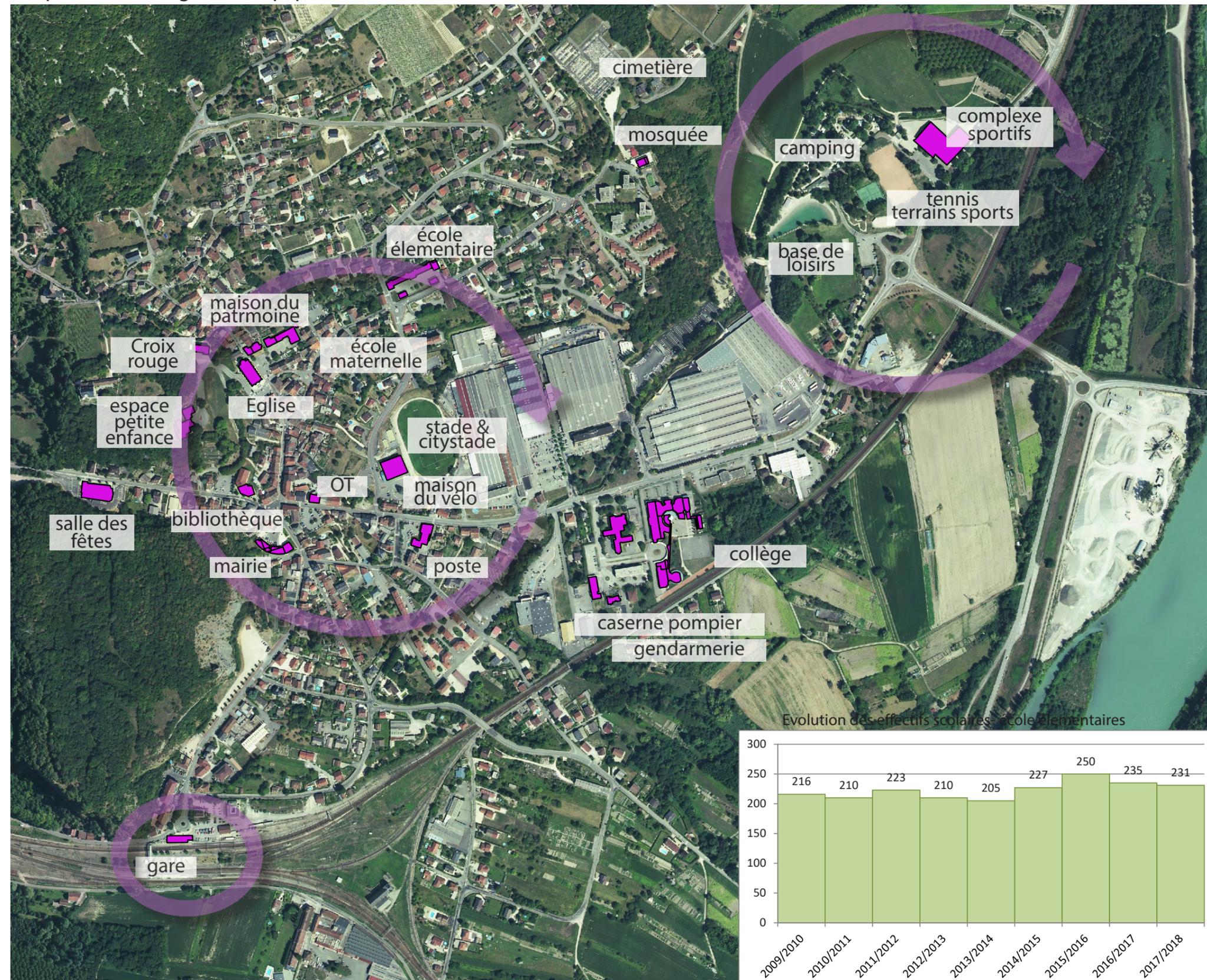
Source: Département de l'Ain

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

Principales conclusions

Les polarités d'usages : les équipements



> 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 «petite enfance». Un système de conventionnement est en place avec les communes voisines.

-Equipements scolaires : 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.

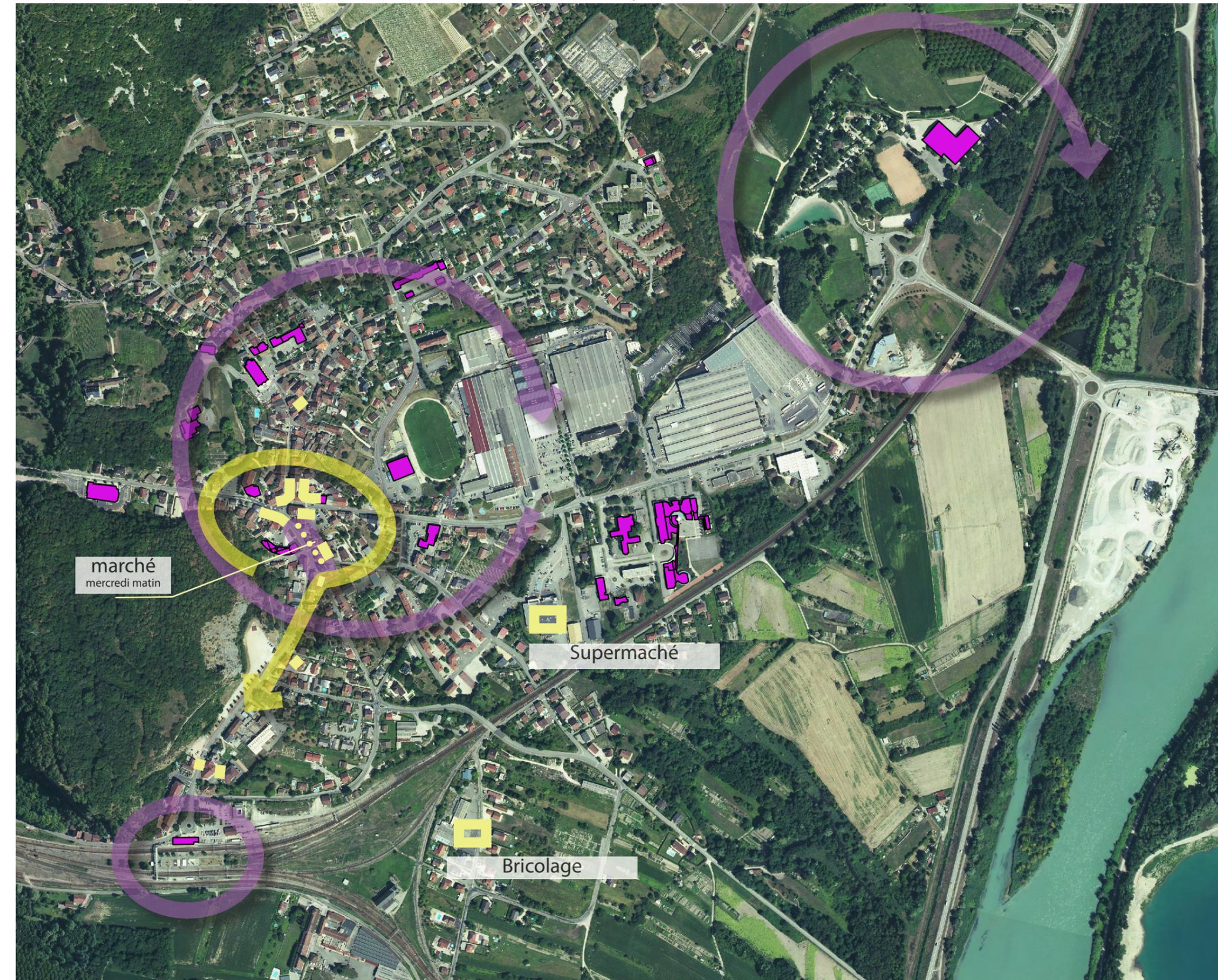
-bon taux de remplissage de la crèche (36 place dont 32 occupées), qui s'explique en partie par la plus grande mobilité des ménages de la commune.

> pas de besoins à court terme de nouveaux équipements

- des capacités d'extension sur site pour les écoles. Seul le restaurant scolaire est saturé.

Principales conclusions

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

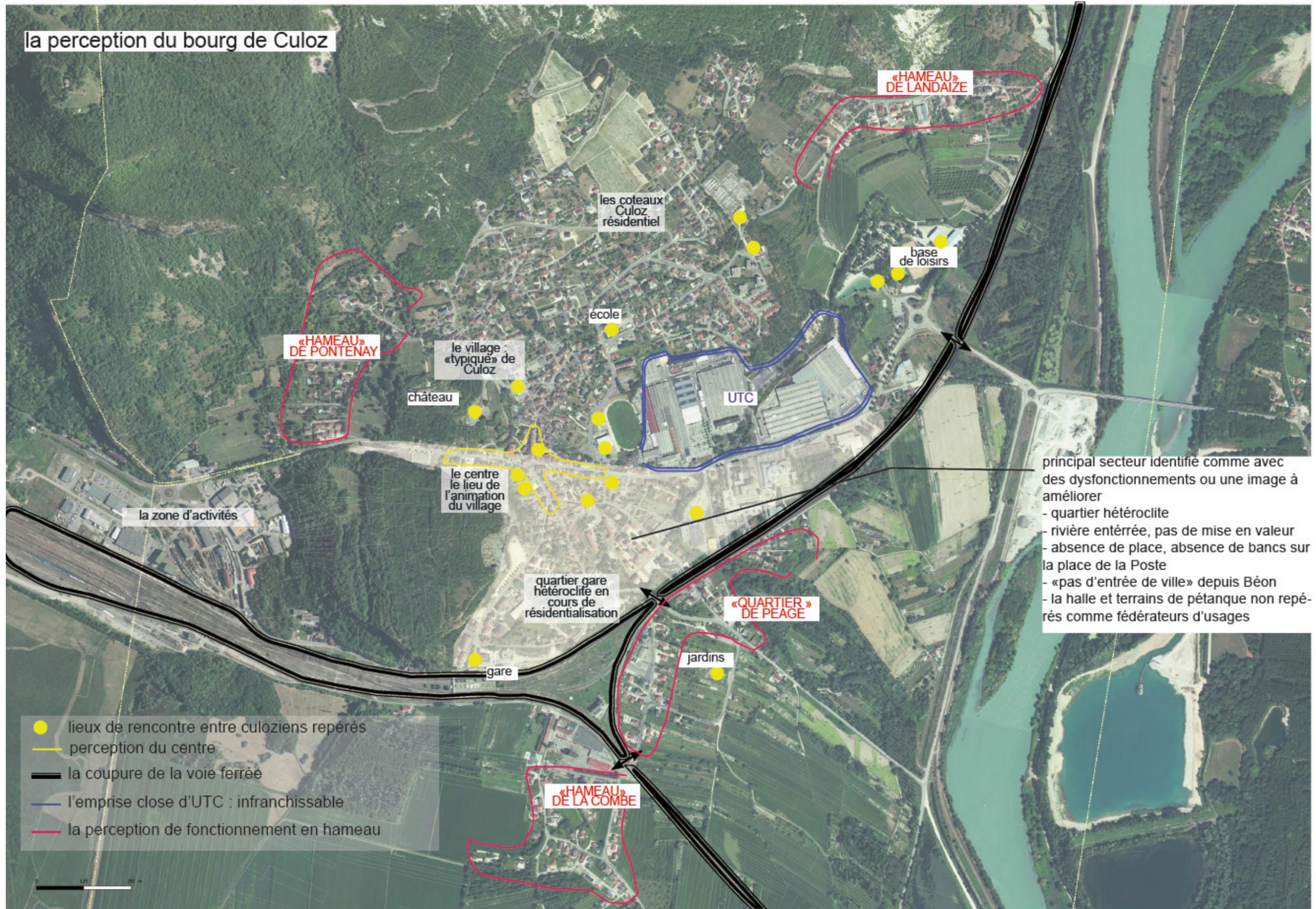


- > Une offre de commerces de proximité regroupés sur l'axe principal de traversée de Culoz, ainsi qu'au début de la rue de l'église
- > Une diffusion récente vers la gare, autre pôle générateur d'usage de Culoz
- > Une offre de MS en centre ville, mais sans urbanité (implantation / accès piéton / cycle)
- > Une autre MS en sortie de Culoz (sur la commune de Béon) qui concurrence les commerces de centre-ville
- > Démarche interventionniste de la mairie pour l'acquisition de bâtiments et locaux pour maintenir la vitalité commerciale

Enjeux :

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

Les usages : le vécu des habitants (restitution des ateliers avec les habitants)



	Les points forts décrits	Les faiblesses entendues	Les potentiels exprimés
L'ATTRACTIVITÉ AU-DELÀ DES RÉSIDENTS POUR LES LOISIRS ET TOURISME	Les activités liées au vélo (Colombier) Les sites qui entourent le village : le Rhône, le Colombier, les marais...	-Manque d'infrastructures, -Sentiments que Culoz 'est passée à côté' des aménagements liés à la Via Rhona - base de loisirs - envisager un mur végétal?	La présence à proximité de la Via Rhona, du site du Colombier (identifié par les cyclistes), la présence du Rhône, du site des marais du Lavours... secteur Châtel envisager une variante à la Via Rhona Histoire de Culoz, personnes connus liées à Culoz; créer un pôle tourisme en utilisant les plans d'eau de la commune. Pôle tourisme en reliant le tout (Réserve exprimée : implique de posséder le foncier)
L'ANIMATION DE LA VIE LOCALE	Une offre de commerces, services assez concentrée, y compris le marché Des équipements en bon nombre	-Pas de places de village : la place de la mairie est un parking -Des commerces isolés : dans la ZA, dans la plaine -Il n'y a rien pour les enfants, rien pour jouer. De manière générale, peu de cadre pour les jeunes enfants. -La base de loisirs, équipements sportifs et camping : c'est tout mélangé. Accessibilité pas attrayante	Un projet sur le centre bourg en cours (les élus précisent qu'il n'est pas encore arrêté, au stade de propositions, en cours)
LES FACTEURS D'INSTALLATION À CULOZ	Le cadre de vie villageois La présence de la gare Le prix de l'immobilier		Améliorer les arrêts en gare de Culoz Gestion du trafic de transit en traversée du bourg

Le premier atelier traite de la perception de la vie à Culoz (plus particulièrement dans le bourg).

Il a pour but d'entendre les habitants présents sur leur pratiques et usages de leur commune : les commerces, les équipements, les déplacements en mode doux afin de percevoir leur perception de la cohérence territoriale et d'identifier les enjeux pour le projet de territoire dans le PLU en cours.

Les habitants présents ont exprimé leur attachement à la commune et la dépeignent comme un village paisible et accueillant, bénéficiant d'une qualité de vie très agréable (lié aux services et équipements présents et au cadre naturel).

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

Préalables :

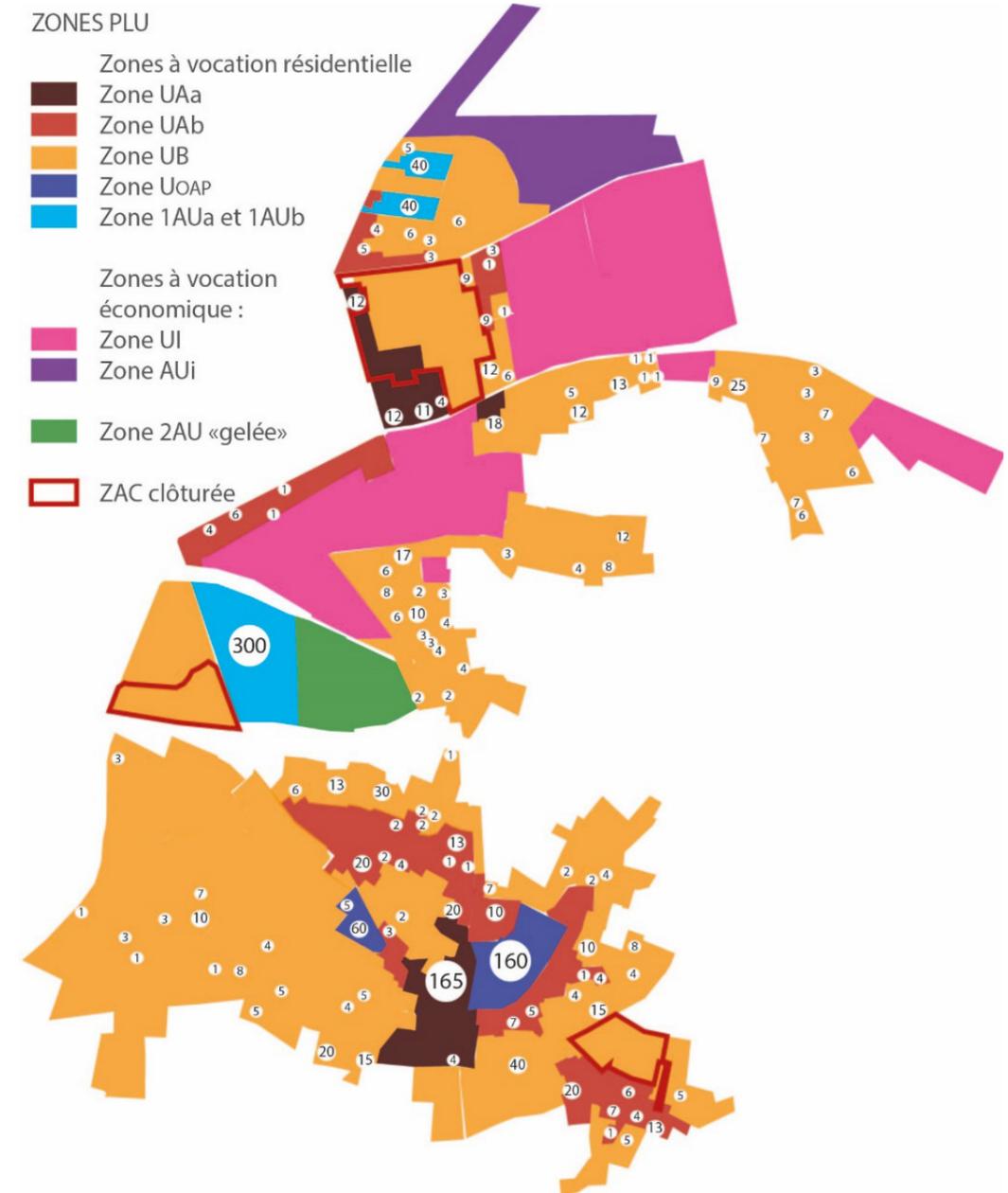
- Distinguer équipements «propres» et équipements «publics»
- Pas de financement même pour partie des équipements publics généraux de la commune, qui relèvent de la décision unilatérale de la collectivité (marche, parking, salle des fêtes...)
- Les équipements doivent être proportionnés et nécessaires 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

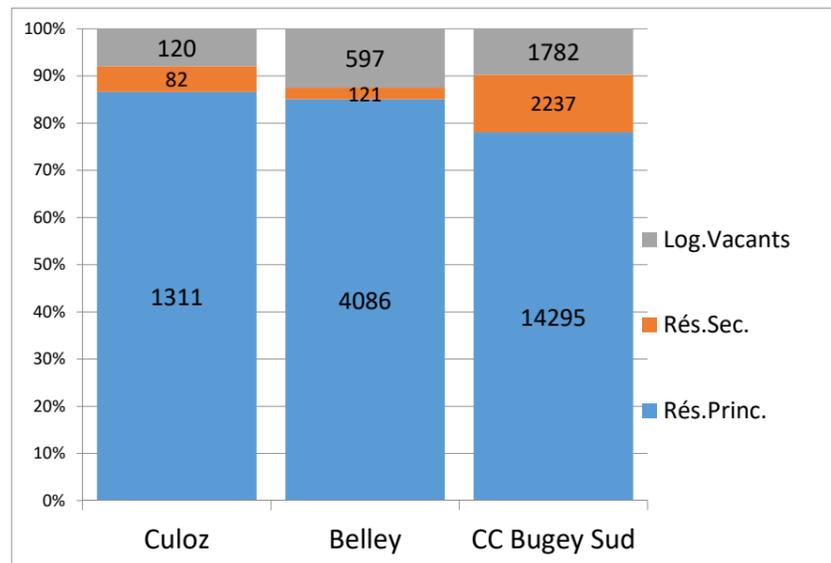
- > Se baser sur les évaluations du PLU en matière de développements futurs (nombre d'habitants, localisation...)
- > Evaluer les surfaces de plancher taxables
- > Identifier les besoins en équipements publics dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité

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

CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

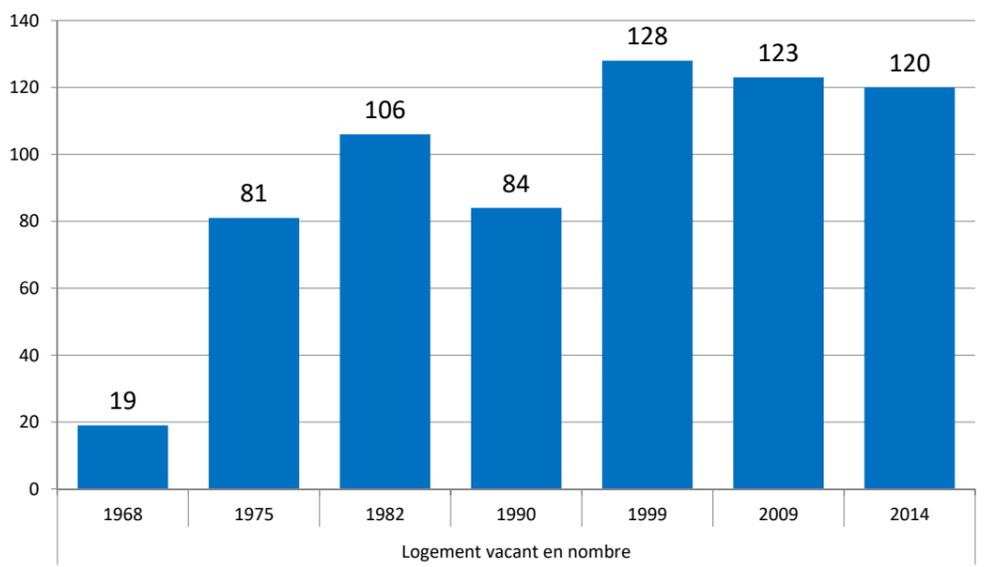
	Δ1968-1975	Δ1975-1982	Δ1982-1990	Δ1990-1999	Δ1999-2009	Δ2009-2014
Croissance du parc de logements	149	101	50	68	192	86
Croissance / an (nb de log)	21	14	6	8	19	17

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



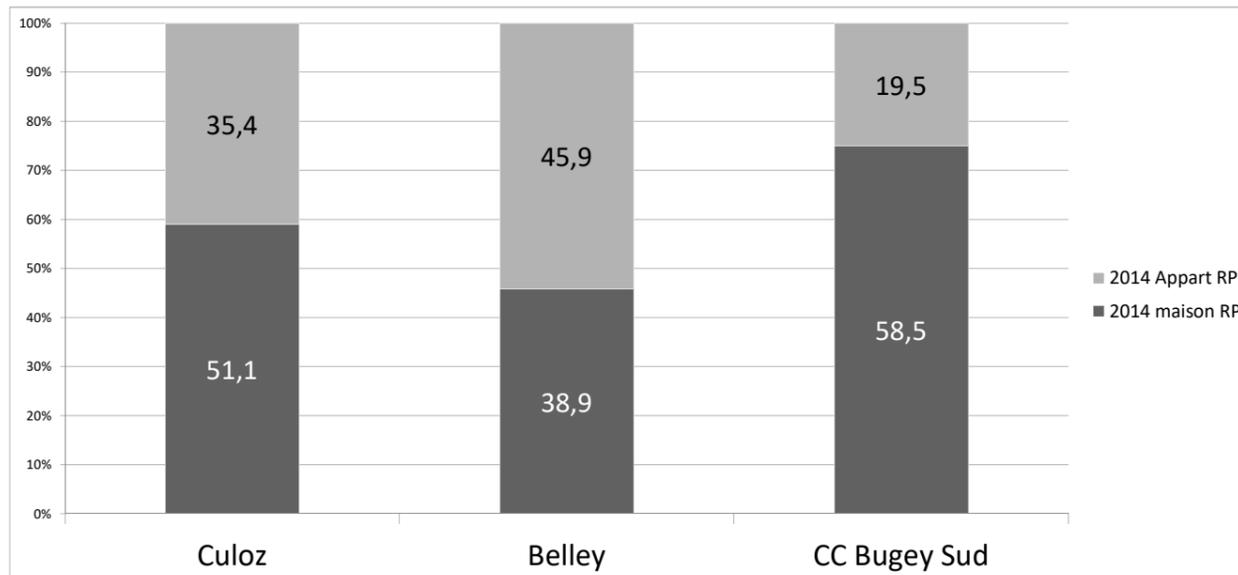
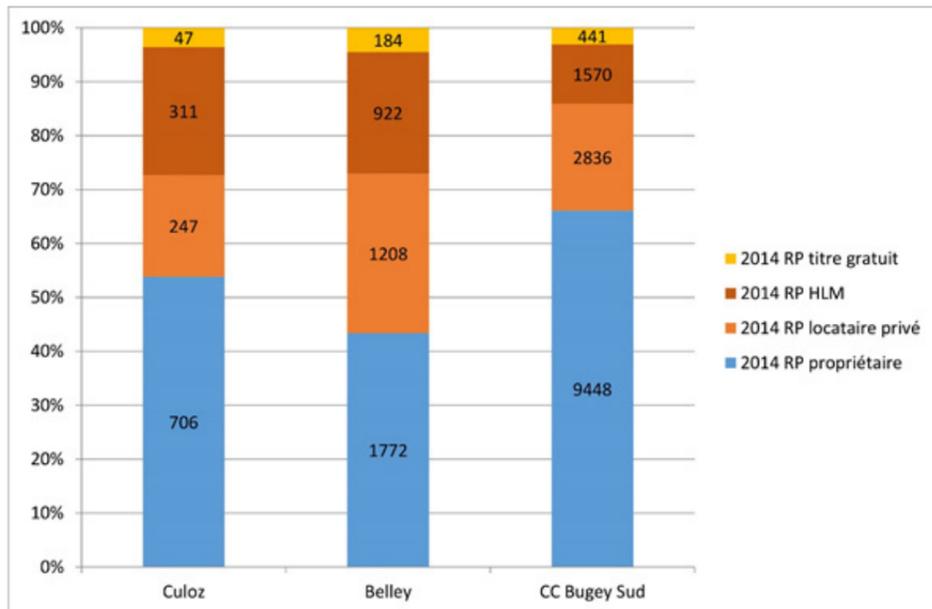
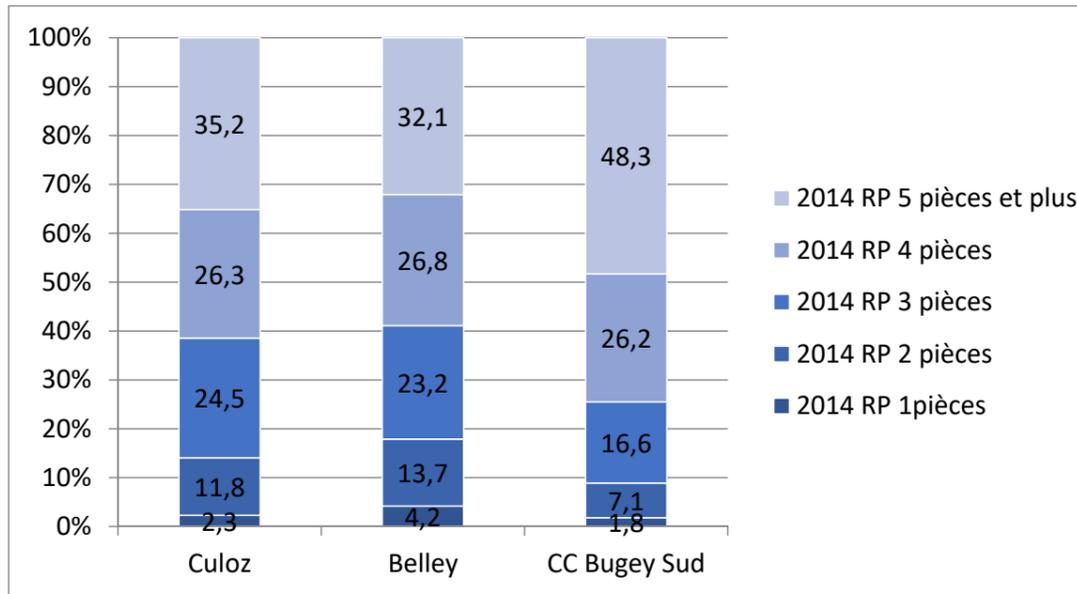
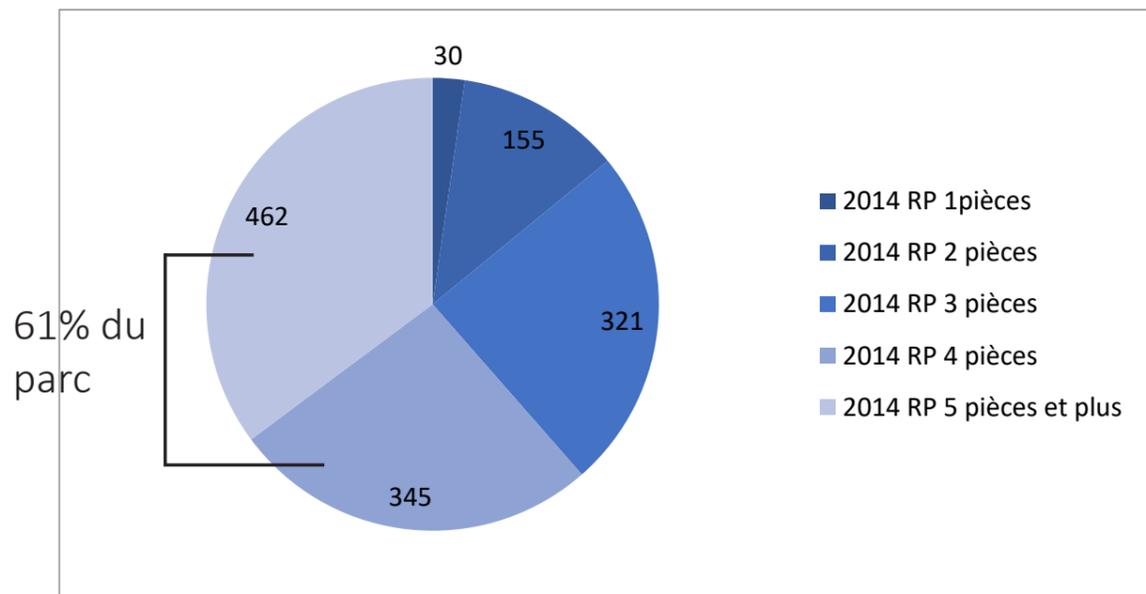
OBJECTIFS SCOT	OBJECTIFS SCOT		
	2015 (Insee)	Evolutions	2036
Population	3071	+789 (1,2% / an)	3860
Logements	1332	+605 (1,9% / an)	1937
Logements pour les nouveaux habitants	1332	+359 (789 / 2,2)	1525

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%

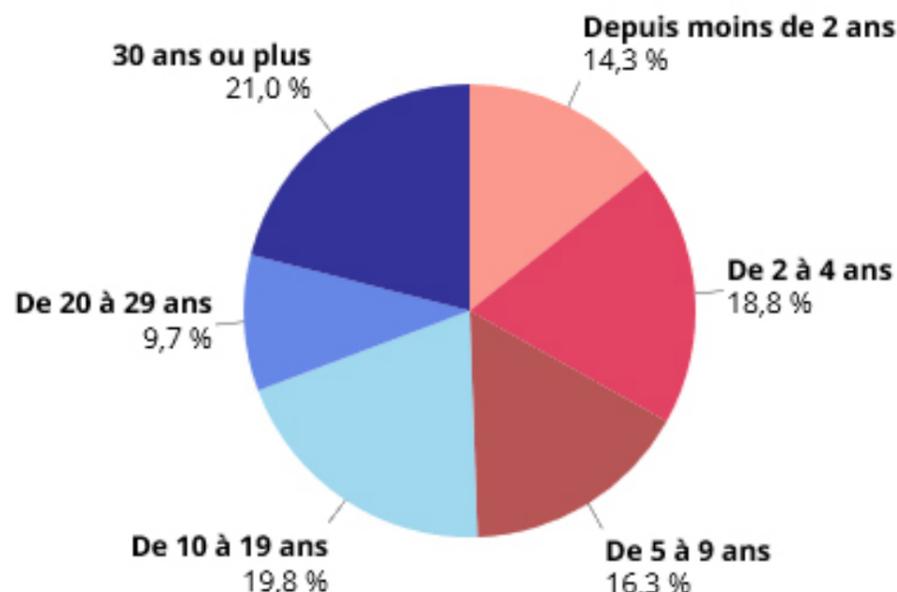
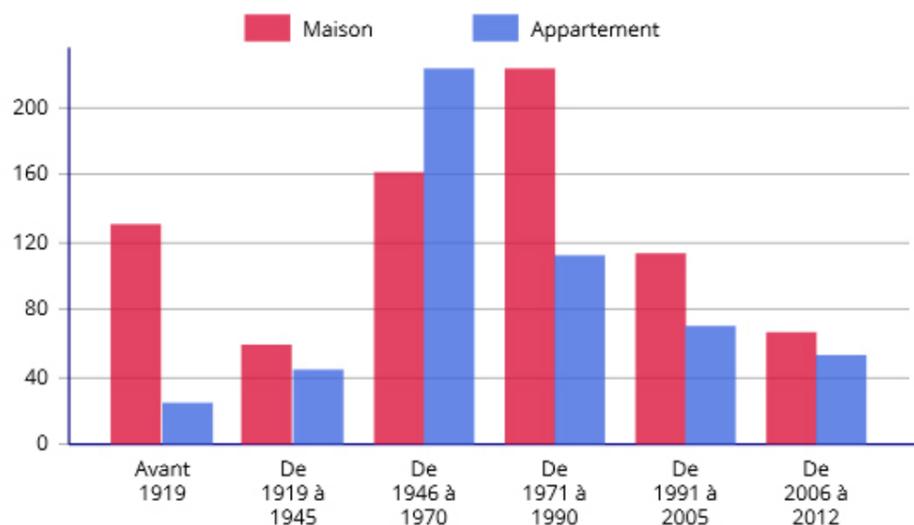


Principales conclusions

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



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



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.)

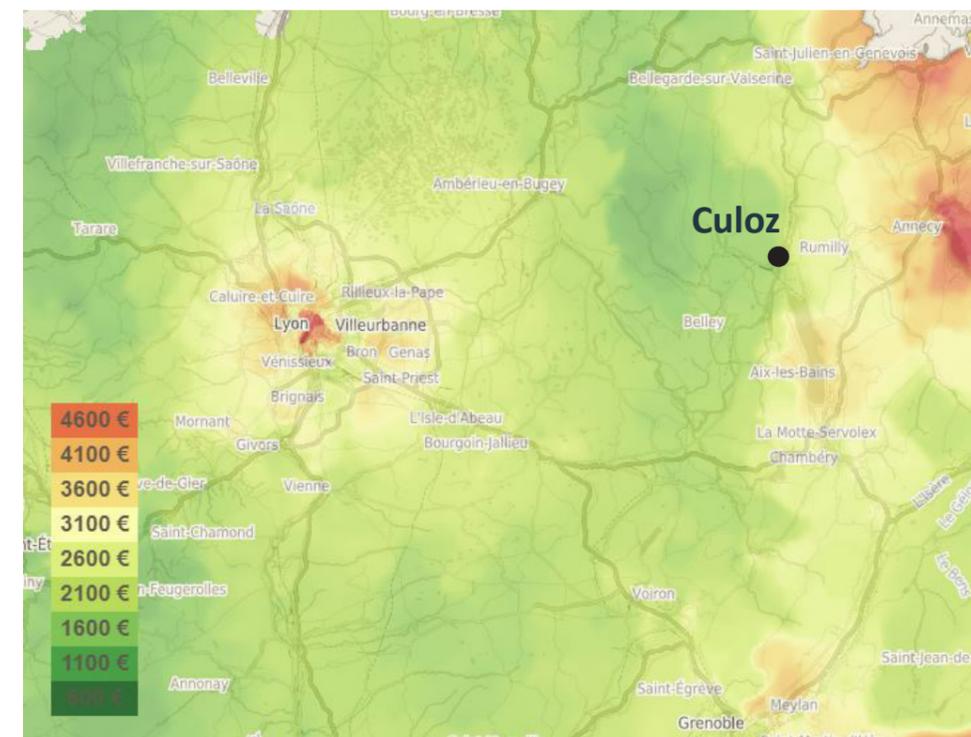
> Une diversification des typologies de logements : une tendance à la production de maisons prédominante

Annonces ventes (source agences)	Prix	Prix / m ²
Ancienne école 450 m ² 2 appartements + bureaux terrain 643 m ²	595 000 €	1322 €
Maison 390 m ² terrain 2340 m ²	396 900 €	1017 €
Maison 125 m ² terrain 5232 m ²	330 000 €	2640 €
Maison 170 m ² terrain 986 m ²	261 000 €	1535 €
Maison neuf 113 m ² terrain 763 m ²	256 000 €	2265 €
Maison 113 m ² terrain 1930 m ²	240 000 €	2123 €
Maison 123 m ² terrain 357 m ²	235 000 €	1910 €
Maison neuf 99 m ² terrain 621 m ²	225 000 €	2272 €
Maison village 123 m ² terrain 487 m ²	184 000 €	1495 €
Maison village 164 m ² terrain 746 m ²	180 500 €	1100 €
Appartement 64 m ² terrasse couverte	140 000 €	2188 €
Maison village 100 m ² terrasse à l'arrière	117 000 €	1170 €
Maison 66 m ² terrain 368 m ²	115 000 €	1742 €
Appartement 76 m ²	80 000 €	1052 €
Appartement 48 m ² sous toits	77 000 €	1604 €
Appartement 40 m ²	66 000 €	1650 €
Appartement 45 m ² balcon	65 000 €	1444 €
Appartement 31 m ² ascenseur	59 000 €	1903 €
Maison village 70 m ² avec dépendance 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	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 €



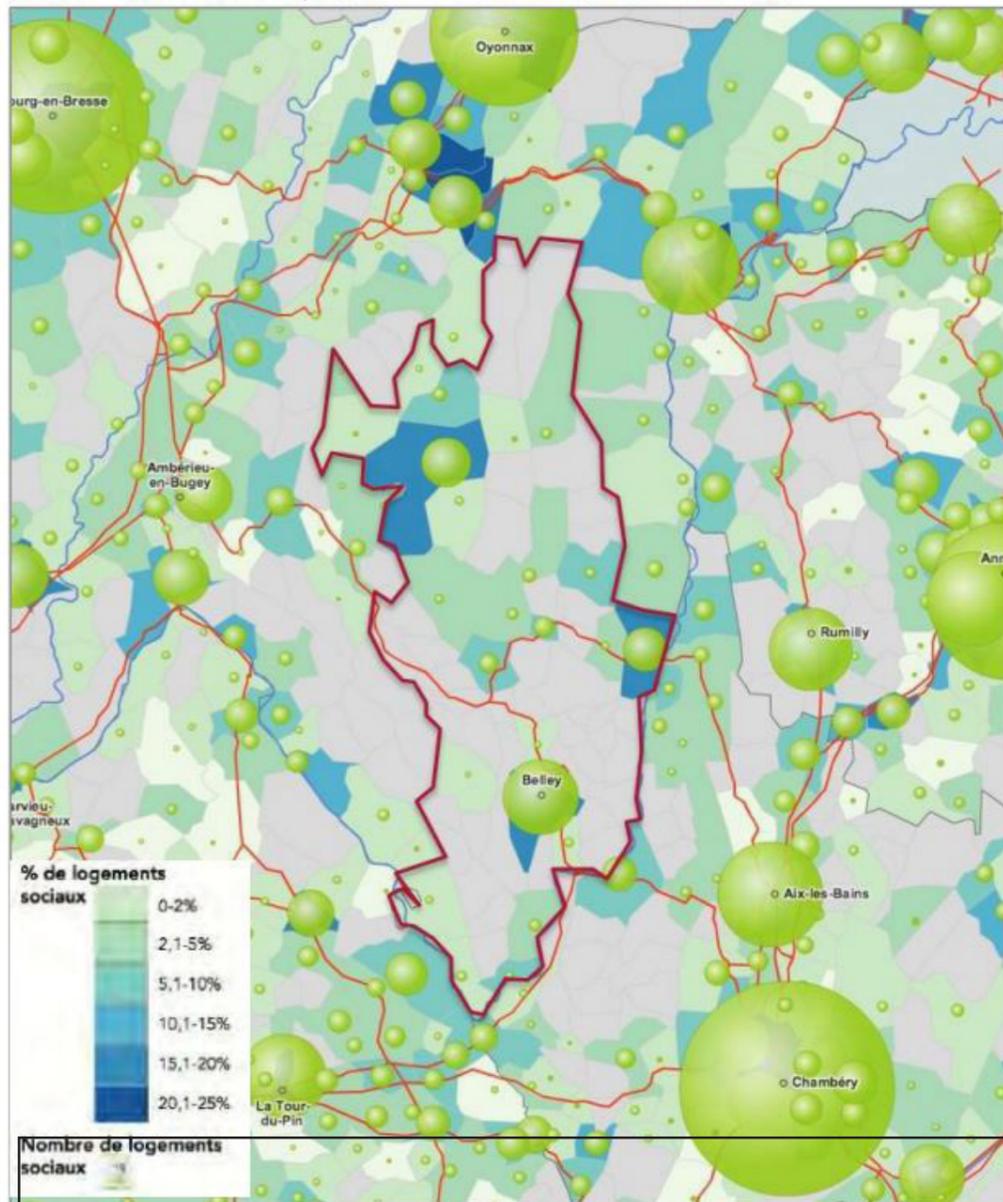
Principales conclusions

- > 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)



Dynacité / bailleur principal sur Culoz (données 31.03.18)

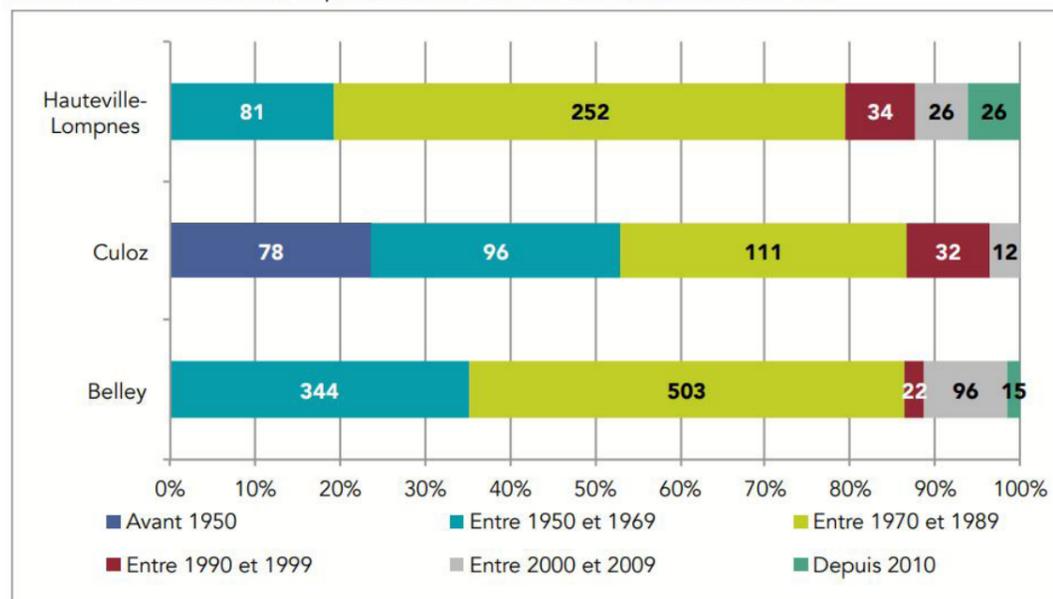
Patrimoine : 286 logements dont 93.01% en collectifs et 6.99% en individuel
Répartition par typologie : une forte prédominance des T3 (131 unités, 45.8% du patrimoine) suivi des T4 (82 unités, 28.67%)

vacance : 14 logements

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

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

A l'échelle de Culoz, si l'on se réfère au bailleur principal (Dynacité), la vacance n'est pas significative, la demande élevée

L'enjeu est essentiellement dans la diversification du parc :

- logements collectifs surreprésentés
- catégorie de logements : 100% en PLUS
- meilleure répartition du parc sur le territoire

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'une 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.

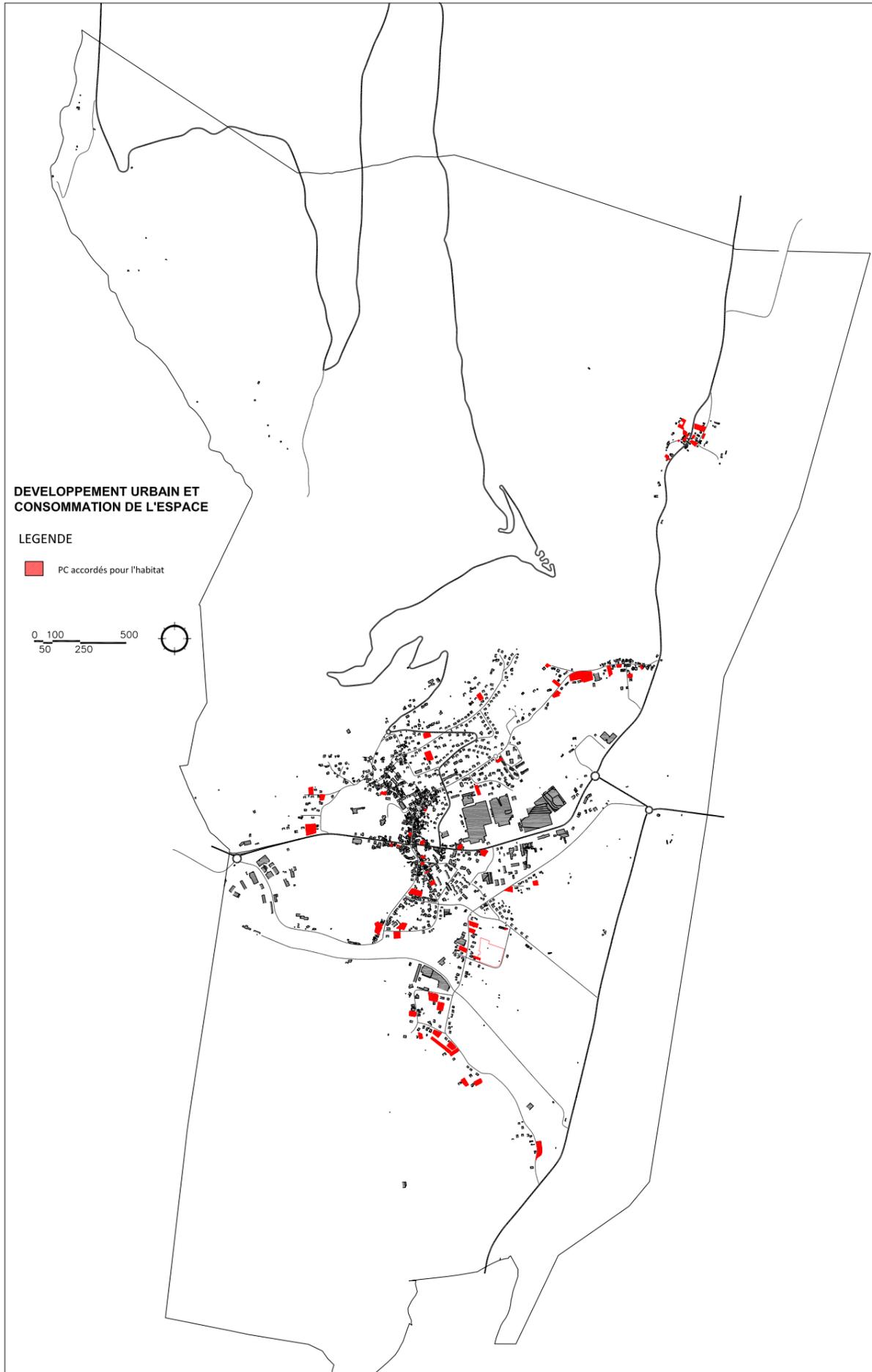
> Cas spécifiques ::

-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...).

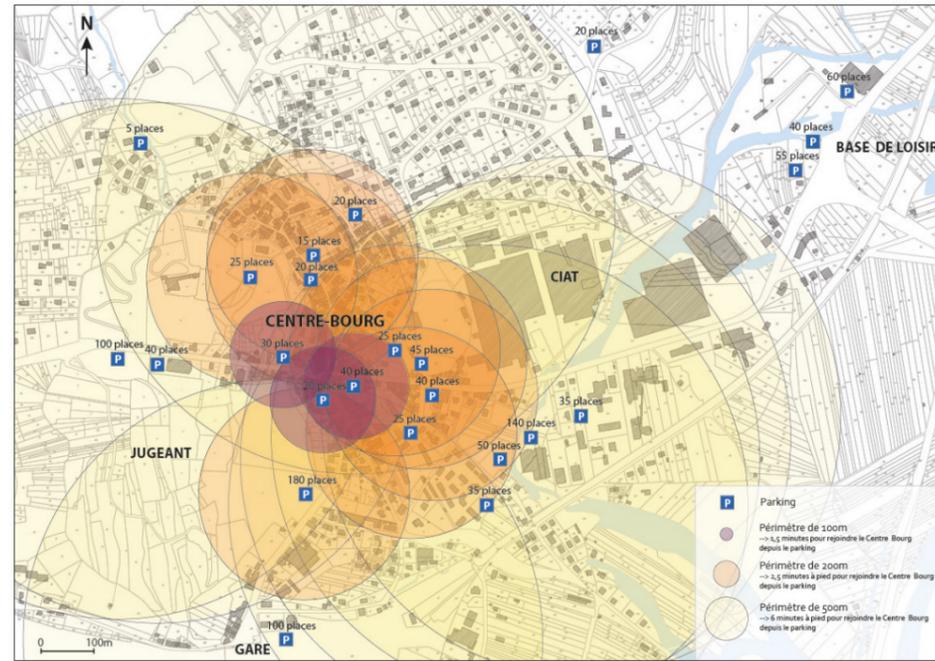
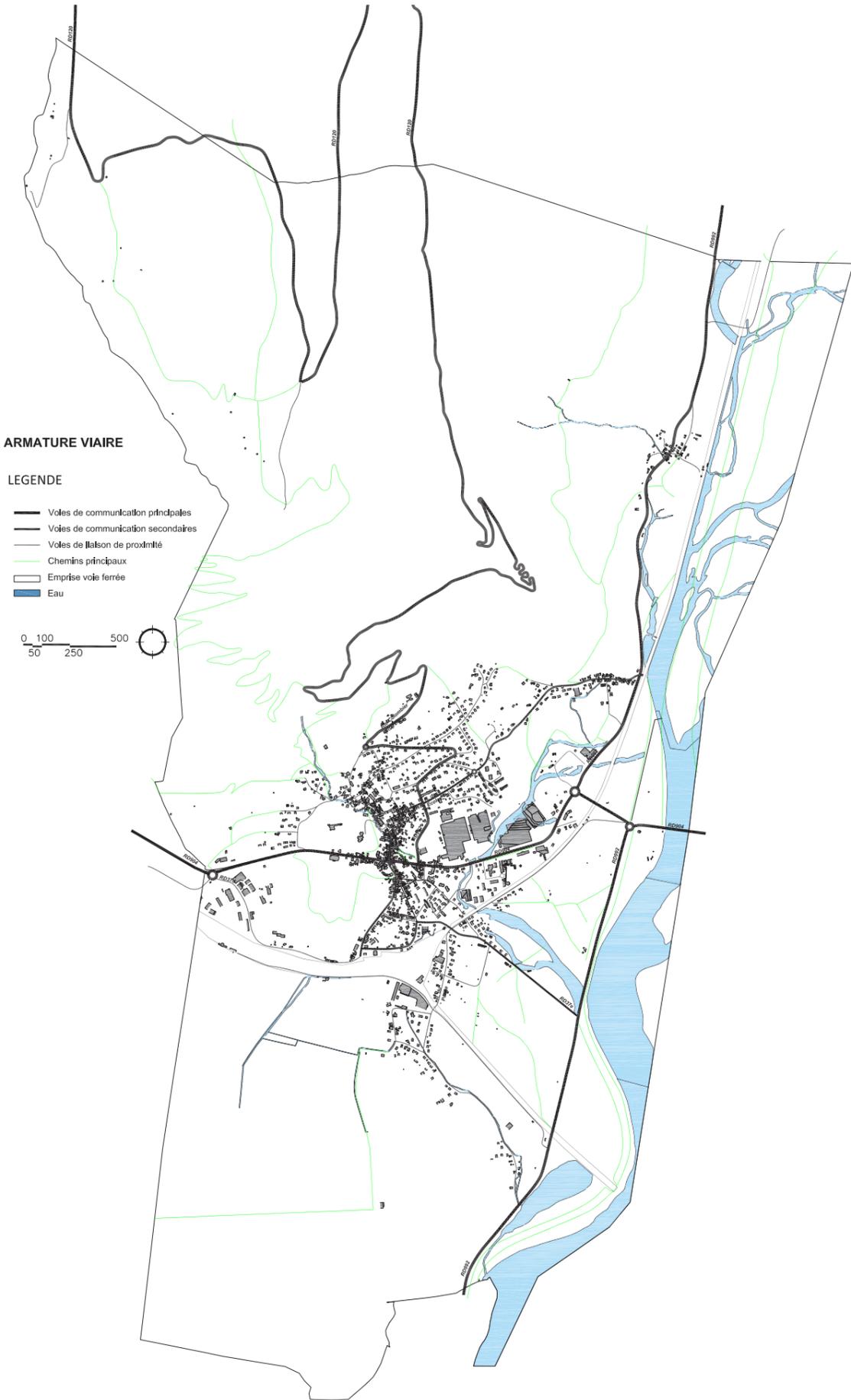


PC accordés	TOTAL
Le bourg	98
La Plaine	27
Landaize	14
Châtel	10
Montée du Château	8
Total	157

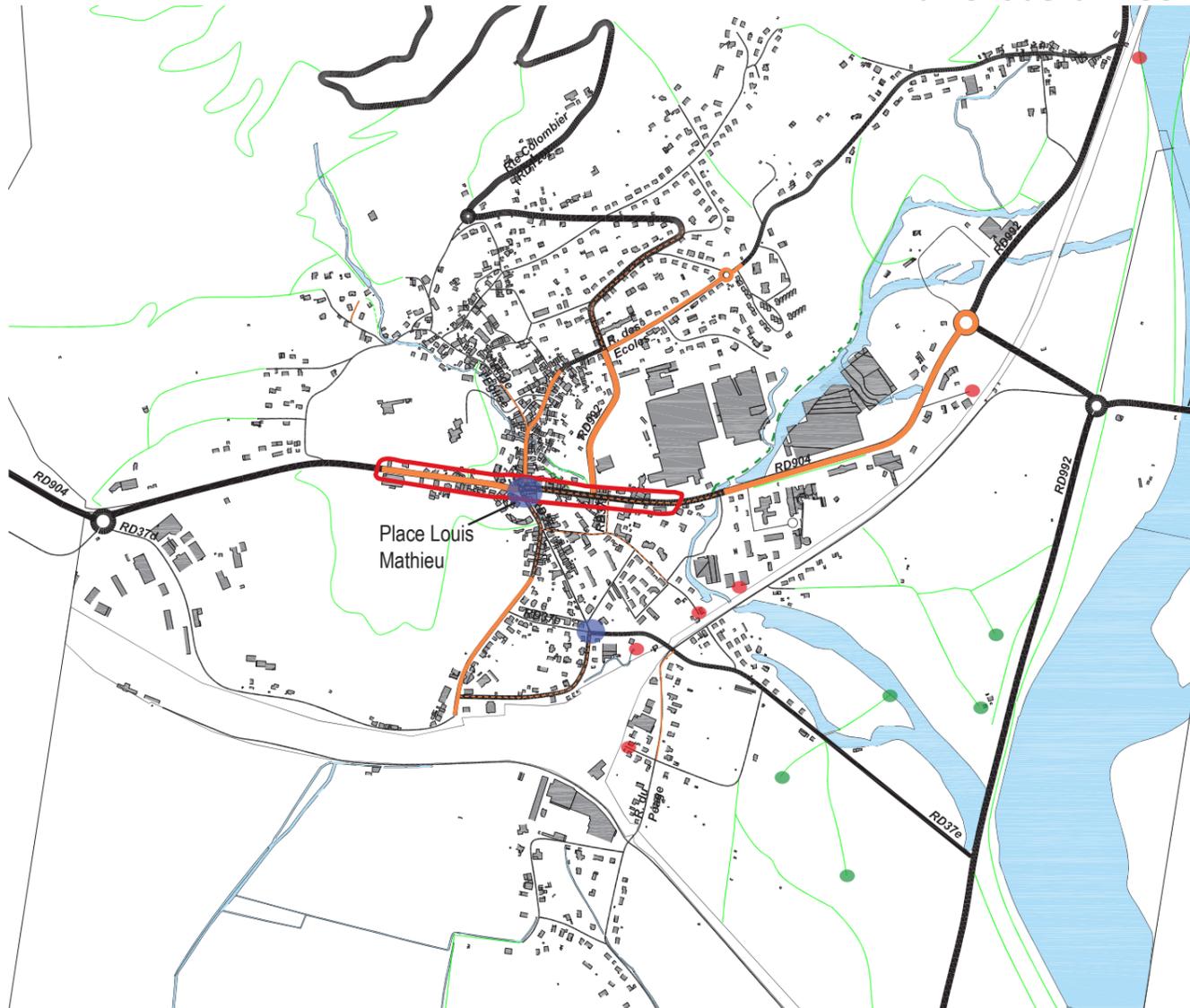
PC accordés	Réhab	Neuf	TOTAL
2008	3	15	18
2009	7		7
2010	8	15	23
2011	2	46	48
2012	3	11	14
2013	1	3	4
2014	2	4	6
2015	4	4	8
2016			
2017	23	6	29
Total	53	104	157

Principales conclusions

- > Près de 5,5 hectares d'urbanisés pour l'habitat. Soit une consommation de près de 350 m² par logement (28 logements par hectare)
- Près de 75 logements réalisés par réhabilitations et constructions en fonds de jardins
- > Plus d'un tiers des logements réalisés dans les hameaux : un développement proportionnellement plus important que dans le bourg
- un développement lié aux opportunités foncières pour l'individuel.
- 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?



Répartition des parkings par rapport au centre-bourg de Culoz



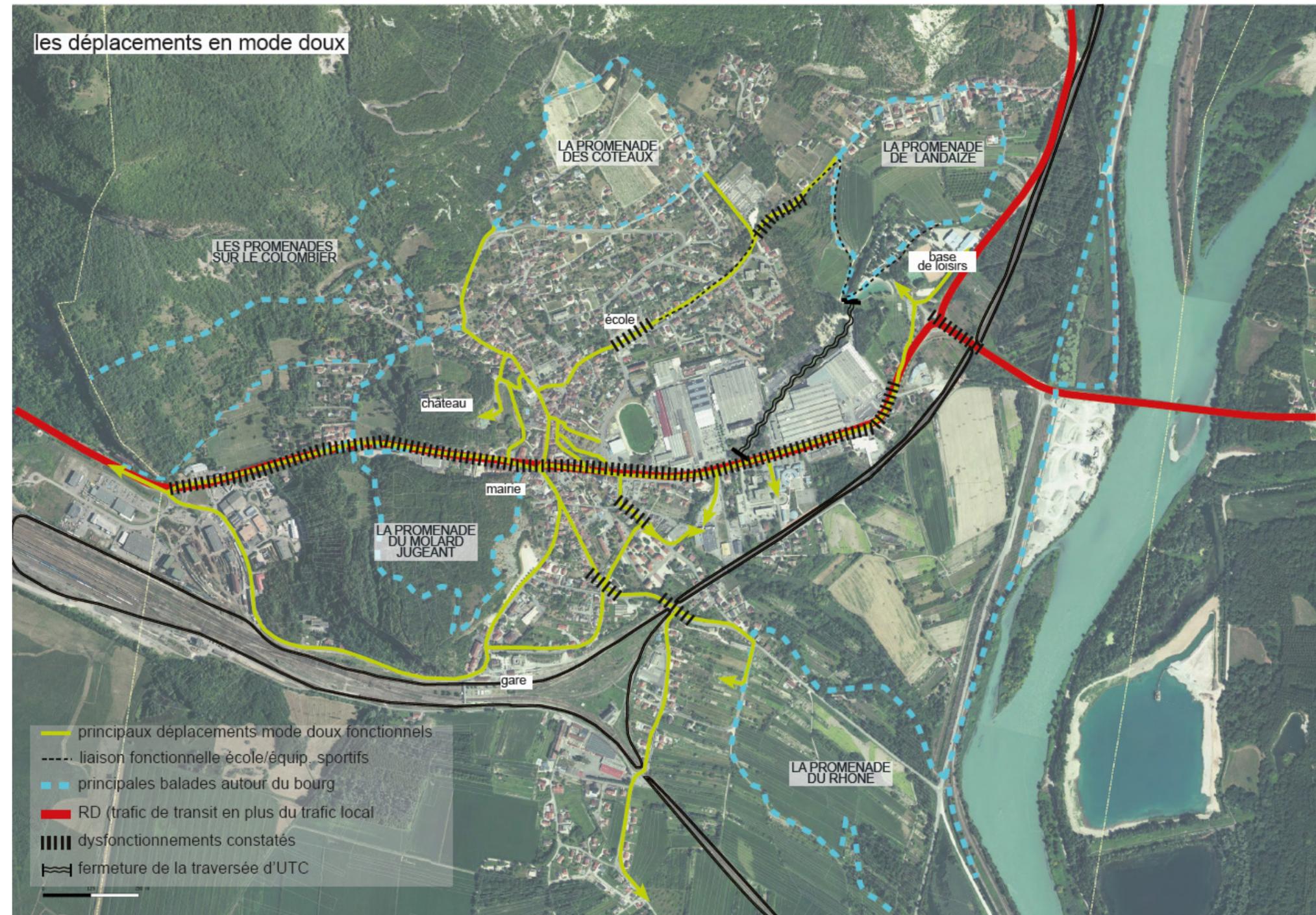
Principales conclusions

- > 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 circulations 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 les 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 / problème 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.



Principales 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 SDGE comme stratégiques pour l'alimentation en eau potable

-captage du puits de Culoz - le captage de la source du Colombier n'est plus en service (mais les périmètres de protection s'appliquent toujours)

-préconisations pour diminuer la vulnérabilité du réseau : traversée infrastructures transport + problème de déchets + projet maillage commune Béon

> 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

> 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

> 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



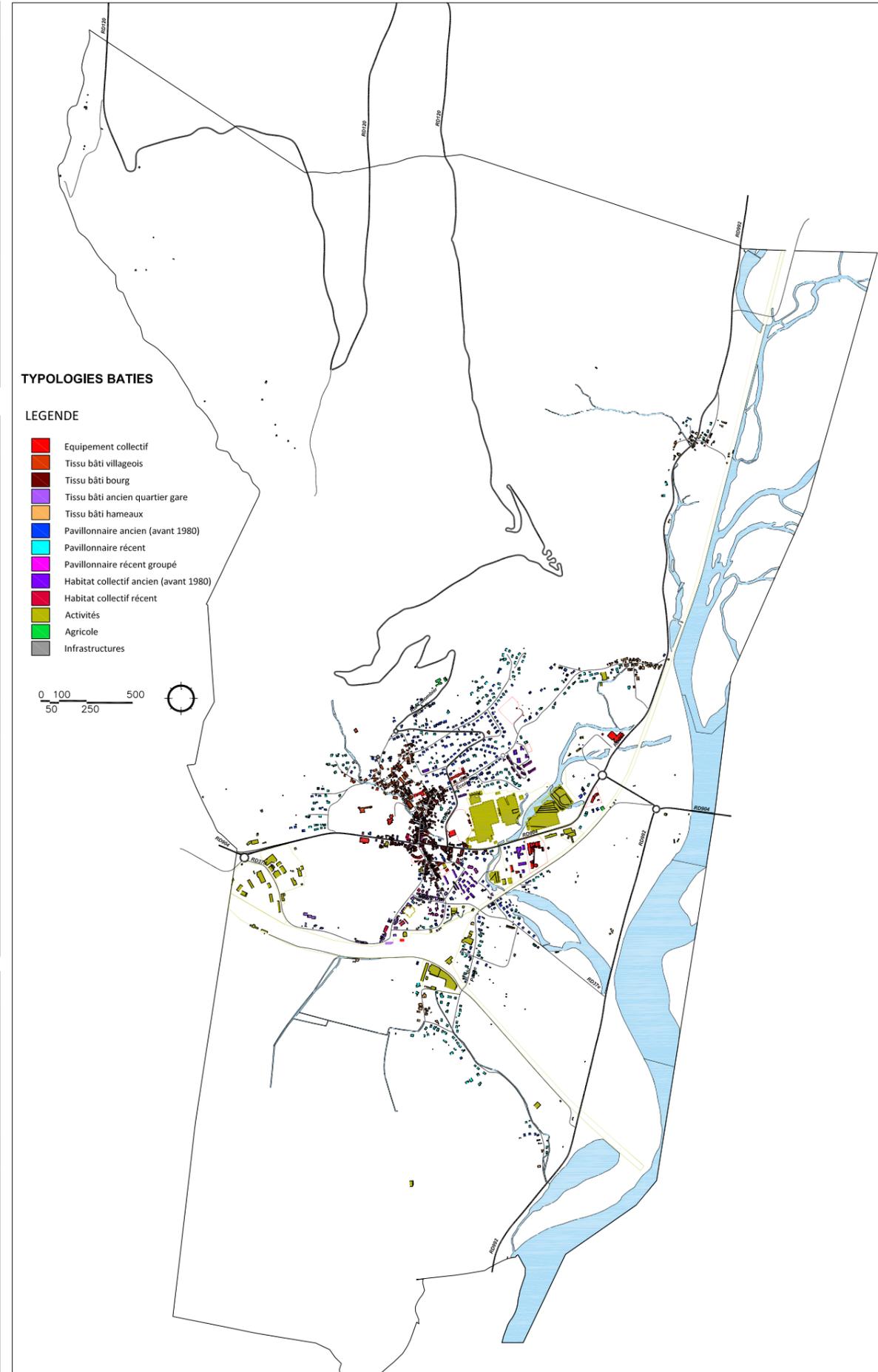
«Petits faubourgs»



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 habitat au sein d'un environnement attractif
 - 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 (vigilance vis-à-vis de la vacance, de la dégradation de logements) ou de son environnement (gestion du trafic, qualité des espaces collectifs, préservation des jardins)
- > **Tissus du quartier gare :**
 - des typologies bâties variées (fronts bâtis, pavillons ouvriers, maisons bourgeoises, immeubles) liées à l'histoire de la commune : des références possibles pour des opérations futures?



Dans la plaine



Sur les coteaux



Proche village

Pavillonnaire ancien (avant années 1980)	
Types d'implantations	-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 m ² . 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



Construction nouvelle



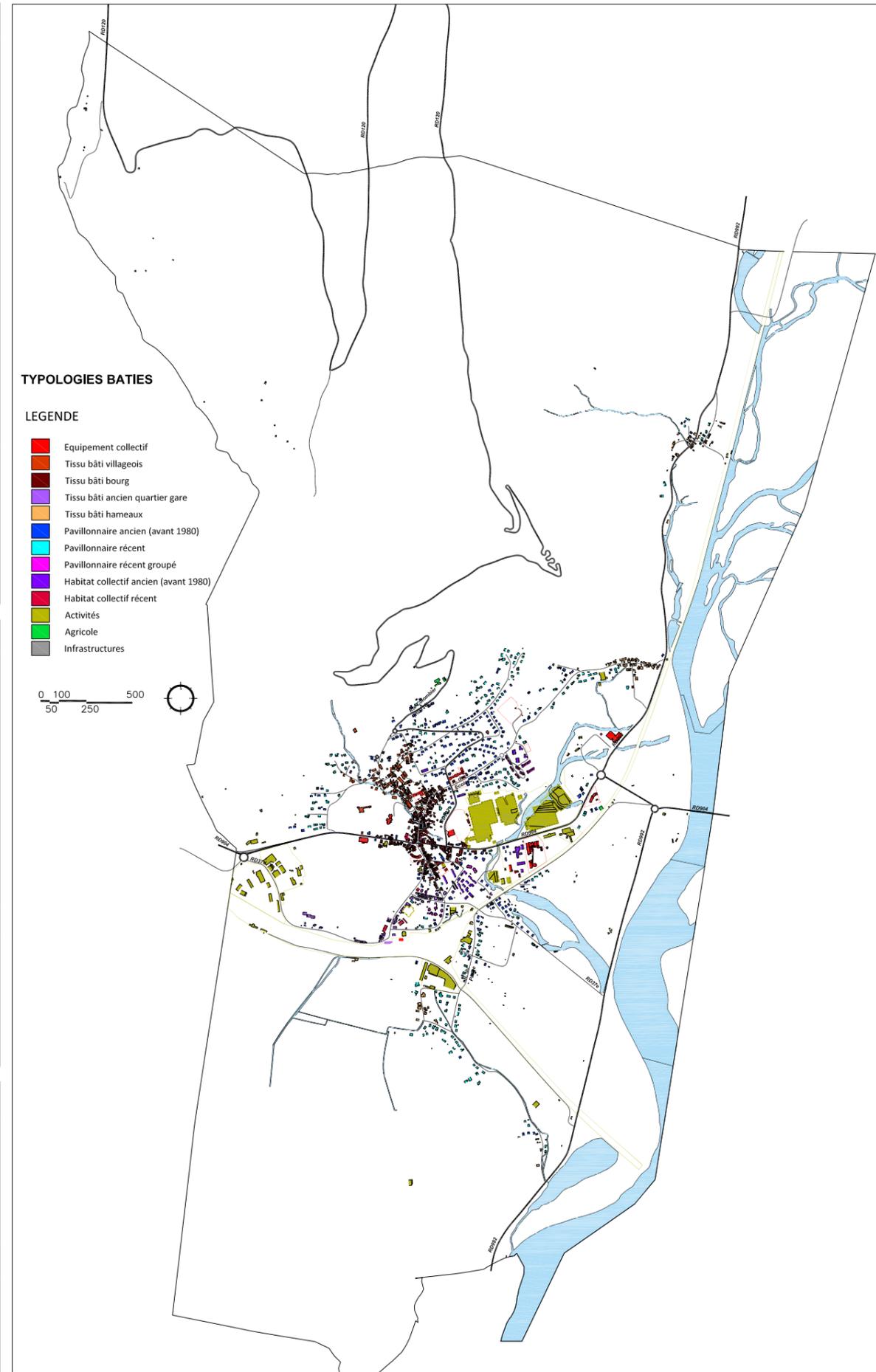
Habitat pavillonnaire la plaine

Pavillonnaire récent (après années 1980)	
Types d'implantations	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 groupé secteur des Crêts

Habitat pavillonnaire groupé	
Types d'implantations	-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

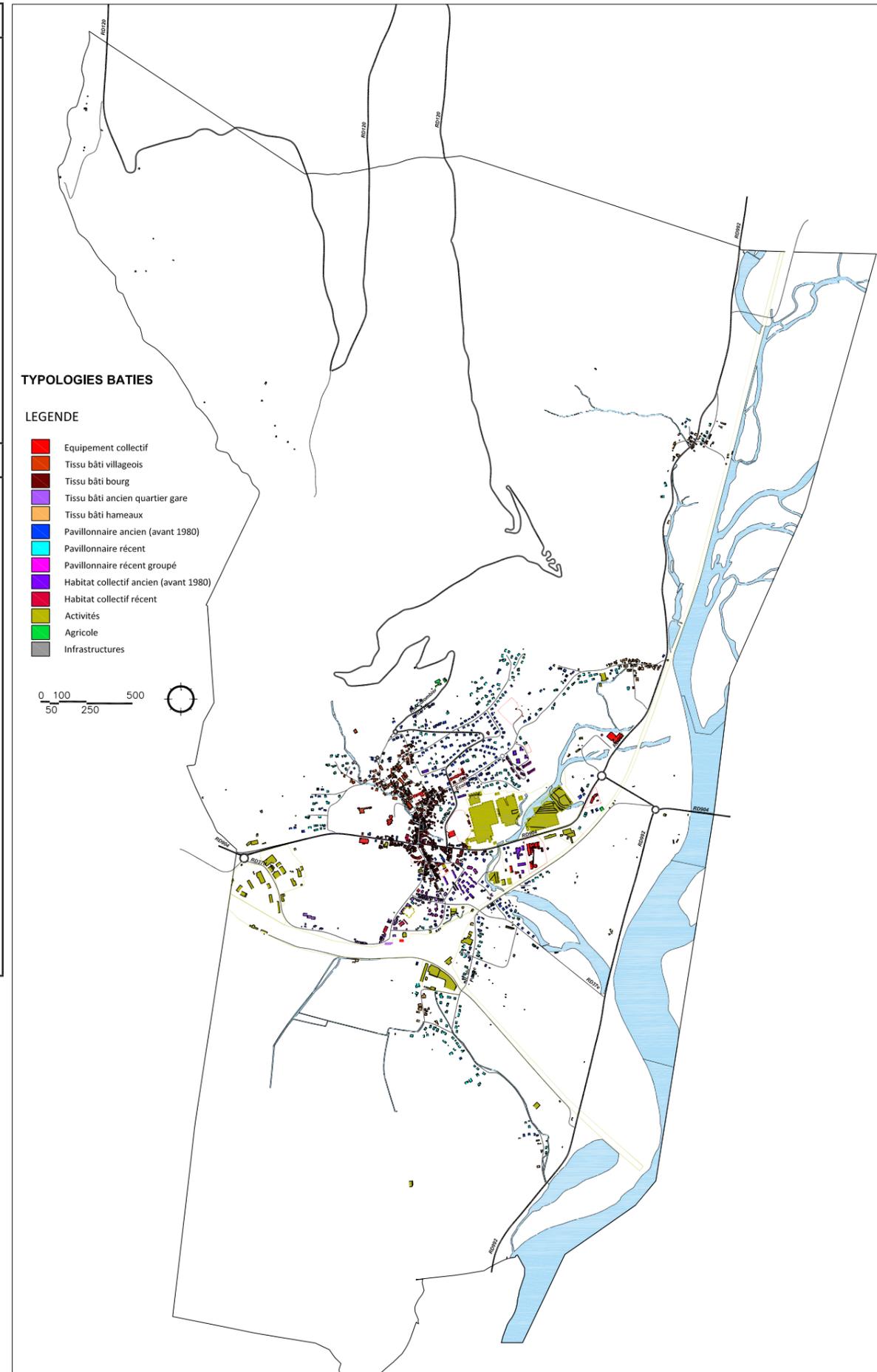


Principales conclusions

- > **Tissus pavillonnaire :**
 - un bâti en grande partie sous-occupé, notamment dans le pavillonnaire ancien : un potentiel à valoriser
 - des besoins de rénovation pour le pavillonnaire ancien
 - un habitat individuel très consommateur d'espace
 - une privatisation de l'occupation de l'espace : habitat en milieu de parcelle, accès individualisé, jardin privatif
 - possibilité de développement d'un habitat collectif ou groupé reprenant la typologie pavillonnaire

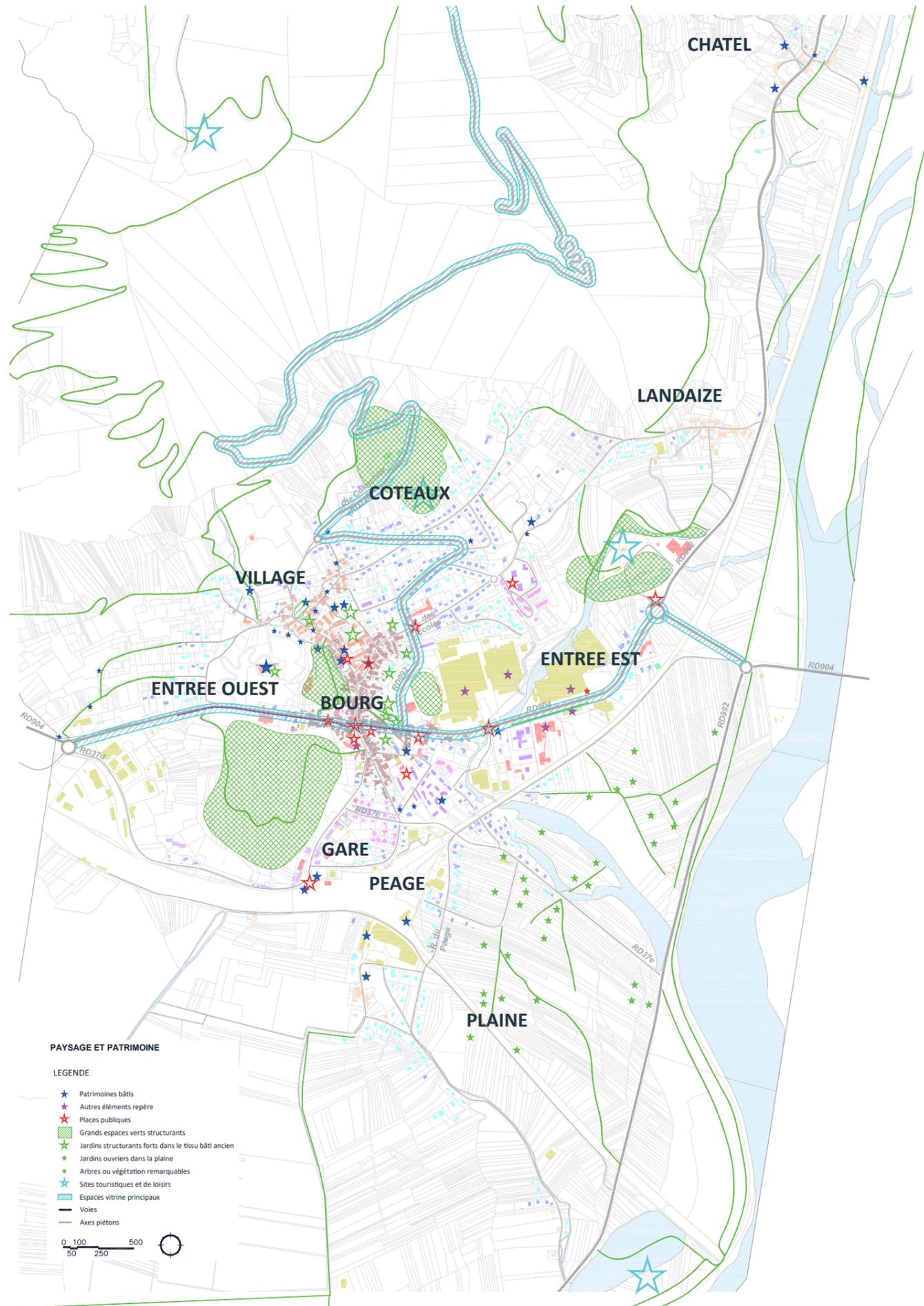


Habitat collectif	
Types d'implantations	Habitat bien représenté. Situations très variées : - «micro-collectif» dans l'ancien, notamment dans le bourg : maisons anciennes ou granges divisées en appartements -habitat collectif ancien des années 1930 à 1970, étroitement lié au passé ouvrier de Culoz : 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 :**
 - 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



Principales conclusions

> **Des entités bâties fortement contrastées** : des atouts et des dysfonctionnements différenciés

-**Le bourg** : des fronts bâtis plus ou moins denses avec forte accroche sur la rue, formant l'espace «vitrine» de la commune

-**Le village** : tissus bâtis accolés ou imbriqués, avec accroche à la rue, bénéficiant d'un environnement attractif (calme, coteaux, proximité milieux naturels)

-**La gare** : spécificité et fragilité d'un bâti lié au développement industriel de Culoz, nécessitant une approche globale

-**Les coteaux** : un espace composé de pavillons et de quelques immeubles collectifs, au sein d'un espace très attractif (vues, proximité milieux naturels)

-**Entrée Est** : un espace à vocation d'activités, d'équipements et de loisirs fortement identifié, territoire «actif» vitrine au même titre que le centre bourg

-**Entrée Ouest** : une entrée moins affirmée, qui s'amorce au niveau de la commune de Béon - vocation d'activités marquée, mais un certain développement pavillonnaire hors des limites du bourg

-**Péage - La Plaine** : un secteur coupé du bourg par la voie ferrée; une vocation agricole affirmée au sud des quartiers du Péage et de Martini

-**Landaize** : un hameau proche du bourg (ancien port du Rhône) - quel devenir pour la «coupure verte» ceignant le hameaux?

-**Chatel** : un hameau ancien distinct du reste de la commune, souffrant d'un manque de liaisons douces avec le bourg.

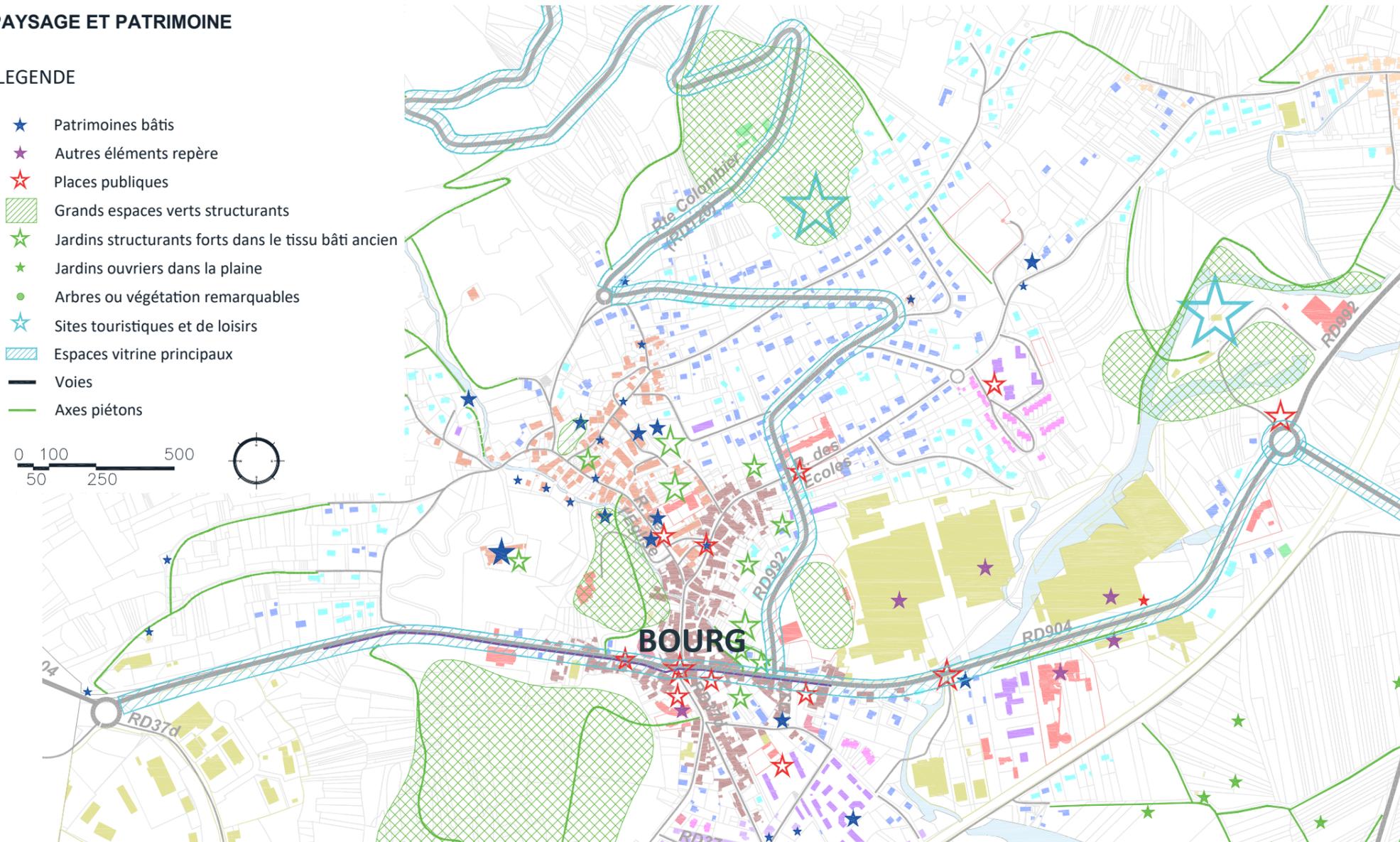
> **Enjeu de valoriser les liens entre les différentes entités de la commune**



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



Principales 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

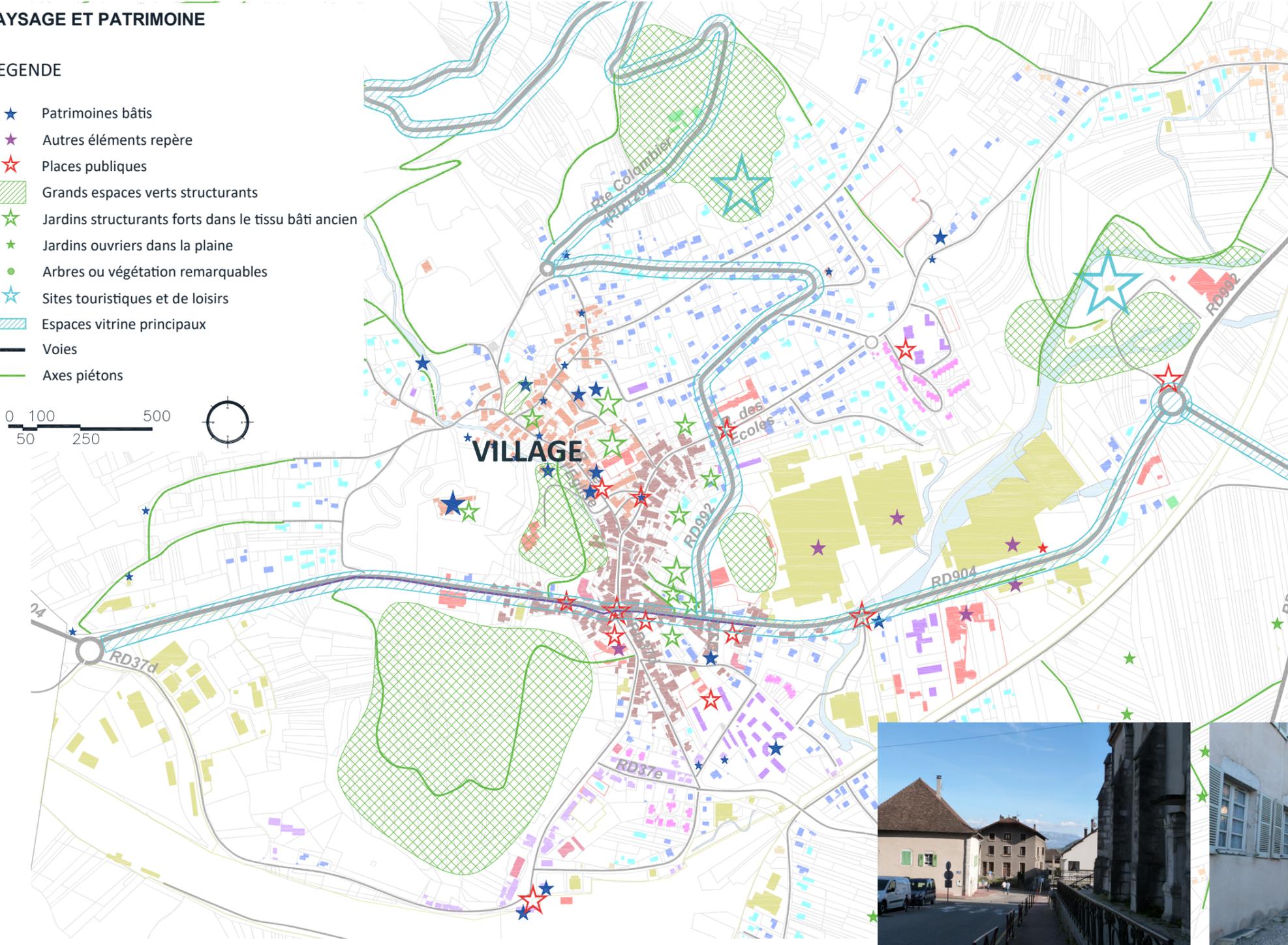
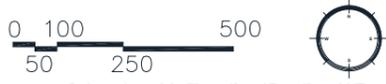
> Patrimoine :

- 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



Principales conclusions

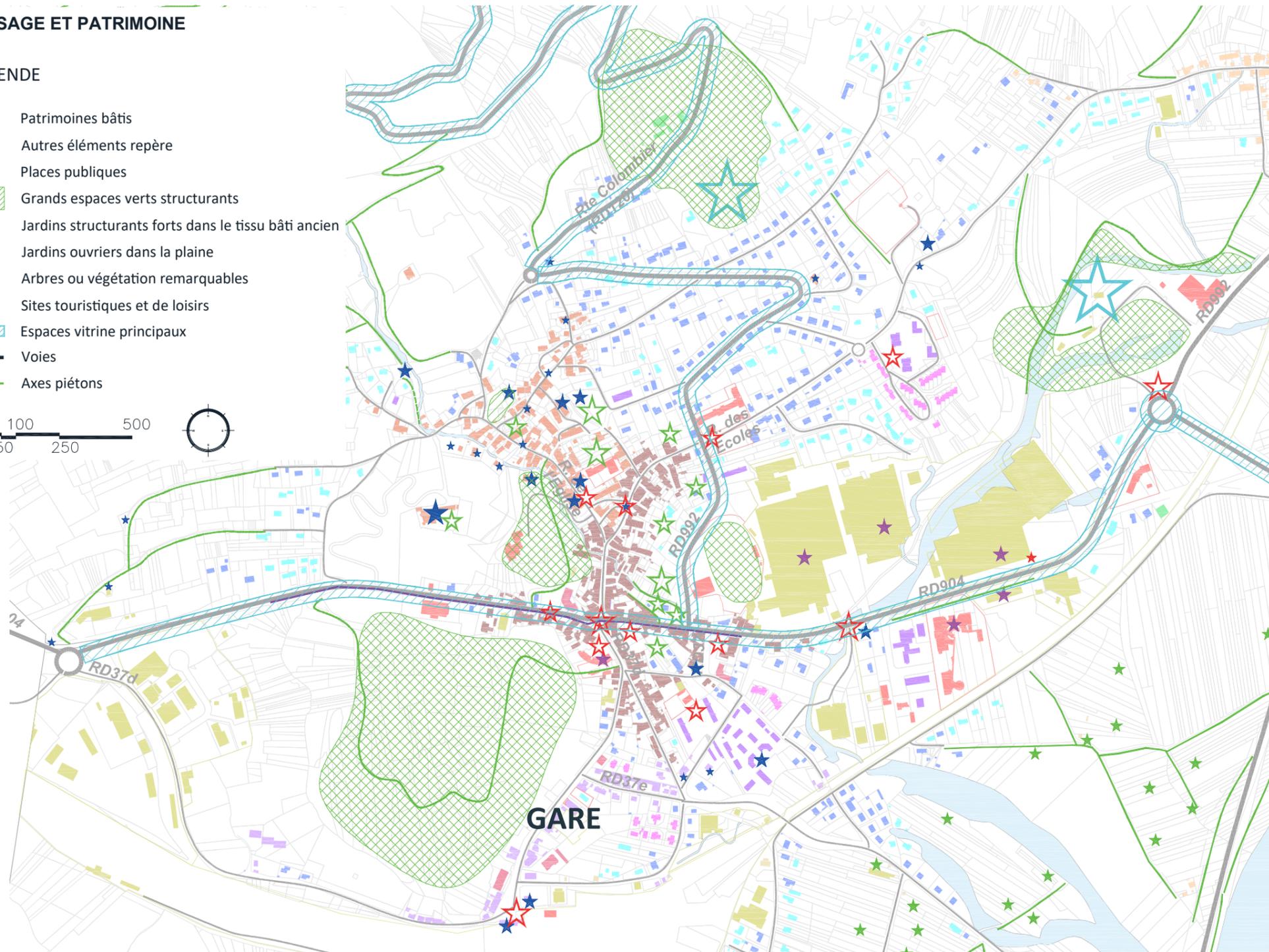
- > **Tissu bâti :**
 - un environnement attractif, en retrait des voies passantes : le lien fort entre le bâti, le jardin et la rue est facilité
 - de forts enjeux de préservation d'éléments bâtis et naturels
 - un stationnement privatif envahissant
- > **Patrimoine :**
 - nombreux bâtiments et constructions : 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



Principales 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 :

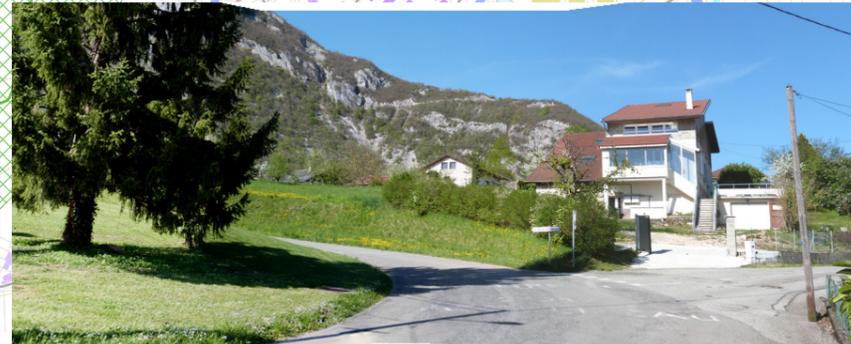
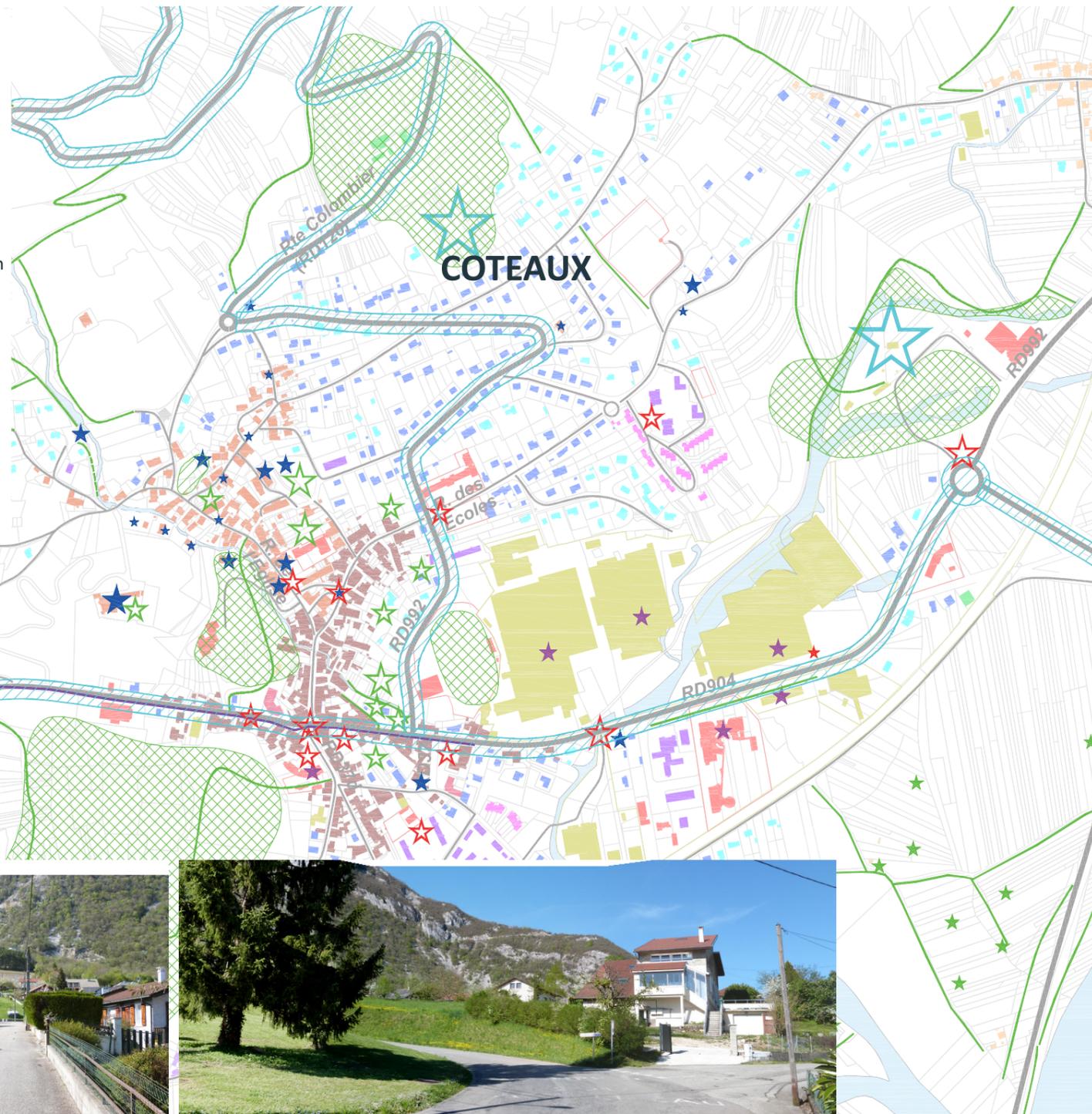
- de nombreux éléments à conserver : douane sarde, gare, cités SNCF, maison «électrique», bâtiment du café-restaurant
- éléments à améliorer : ruisseau capté sous le Jugean (risque pollution), ancien foyer des roulants, franchissement du pont, site préhistorique (peu connu)



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



Principales 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)

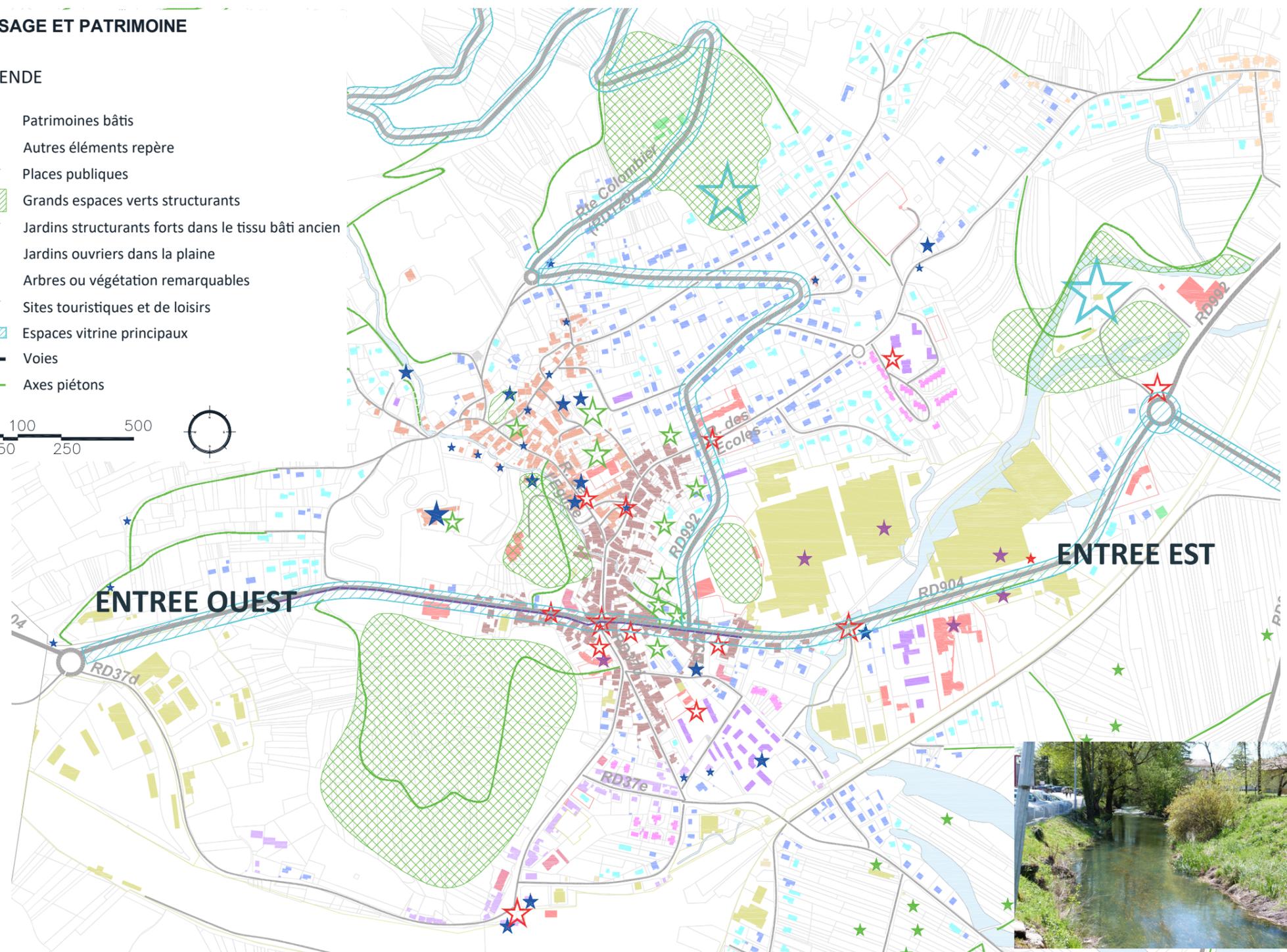
> Patrimoine :

-les vignobles à conserver

-un besoin d'harmonisation des futures constructions

PAYSAGE ET PATRIMOINE

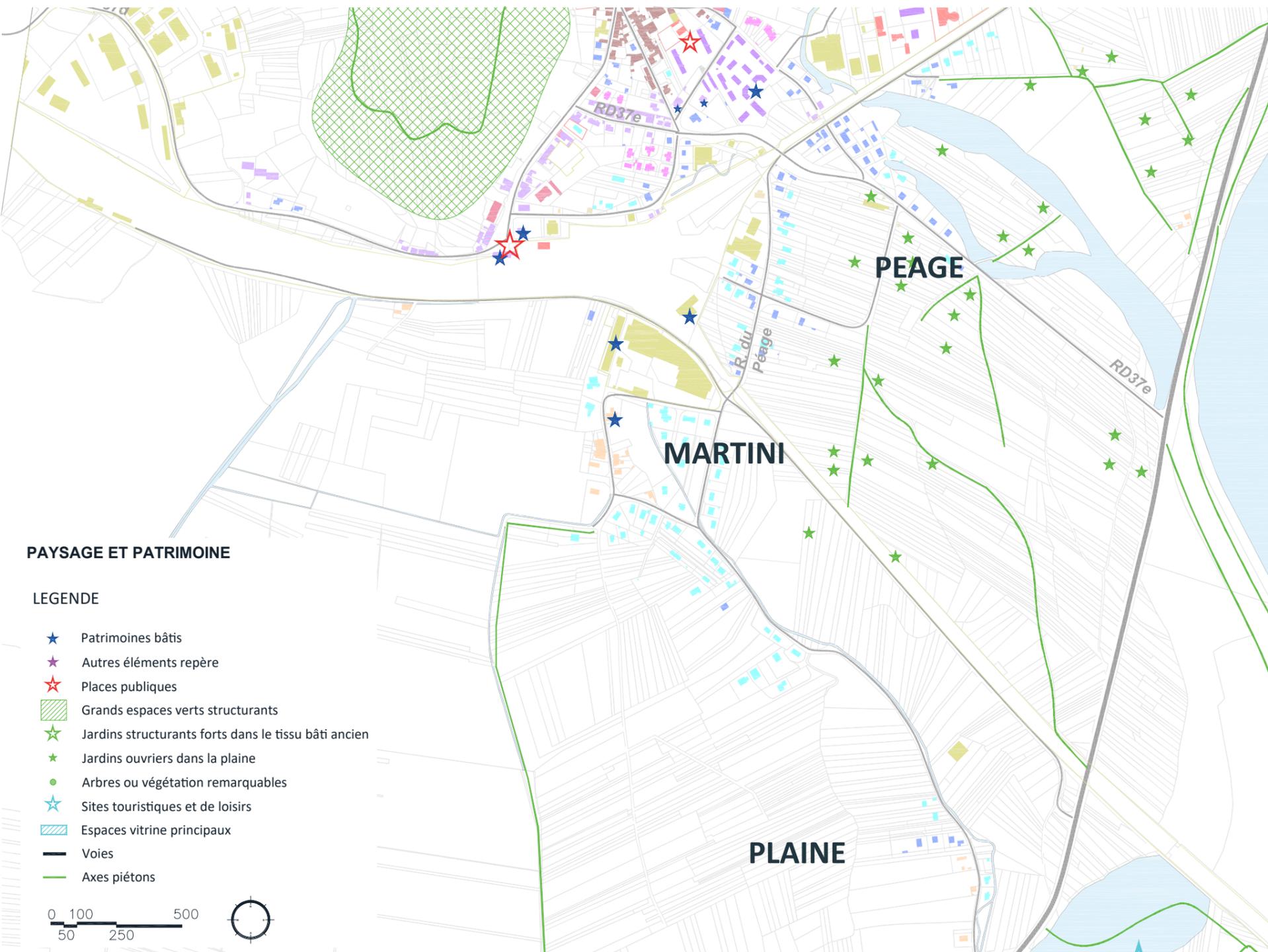
- LEGENDE
- ★ Patrimoines bâtis
 - ★ Autres éléments repère
 - ★ Places publiques
 - ▨ Grands espaces verts structurants
 - ★ Jardins structurants forts dans le tissu bâti ancien
 - ★ Jardins ouvriers dans la plaine
 - Arbres ou végétation remarquables
 - ★ Sites touristiques et de loisirs
 - ▨ Espaces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



Principales 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'identité de la commune.





Principales 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

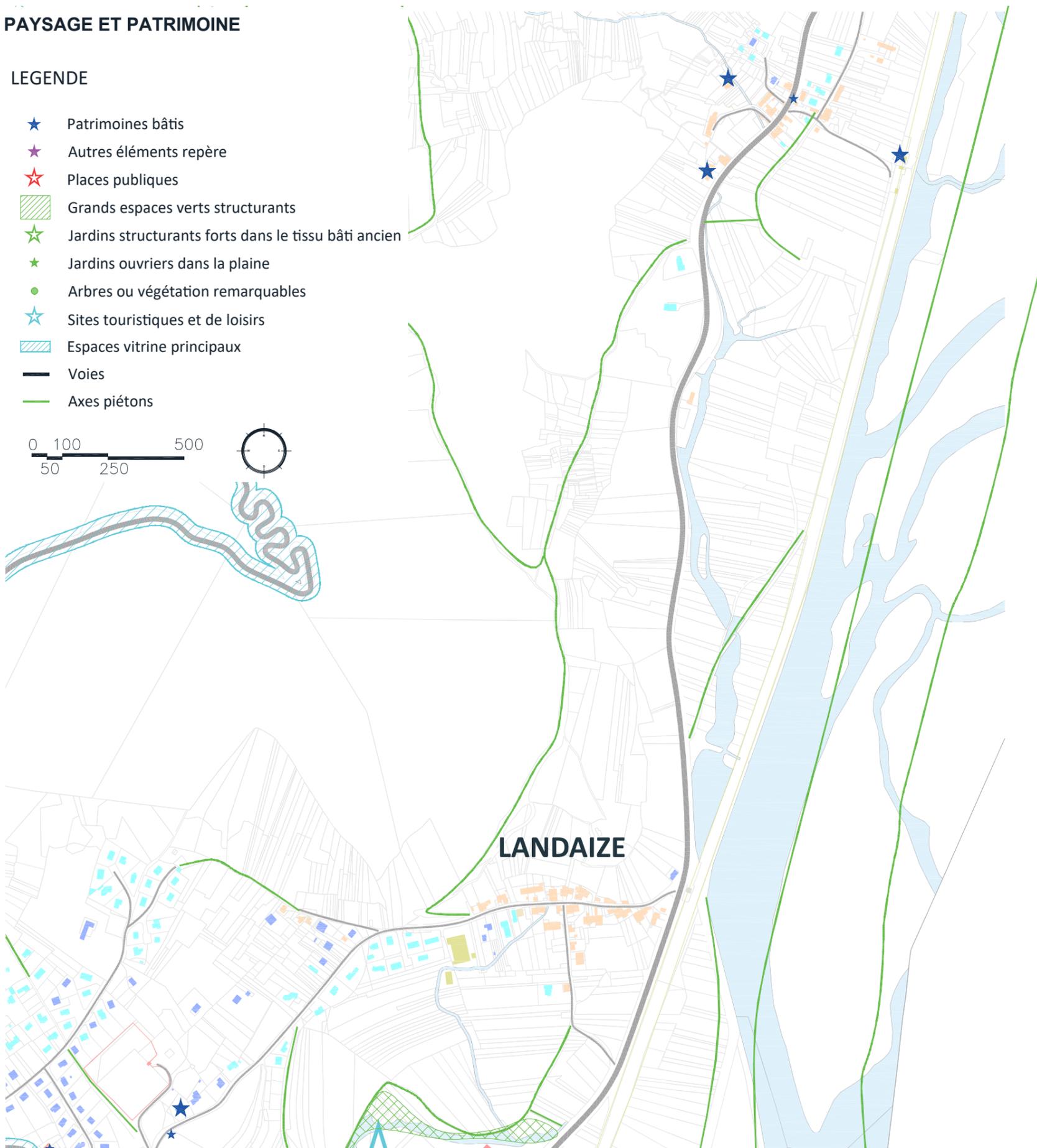


PAYSAGE ET PATRIMOINE

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



Principales 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 :

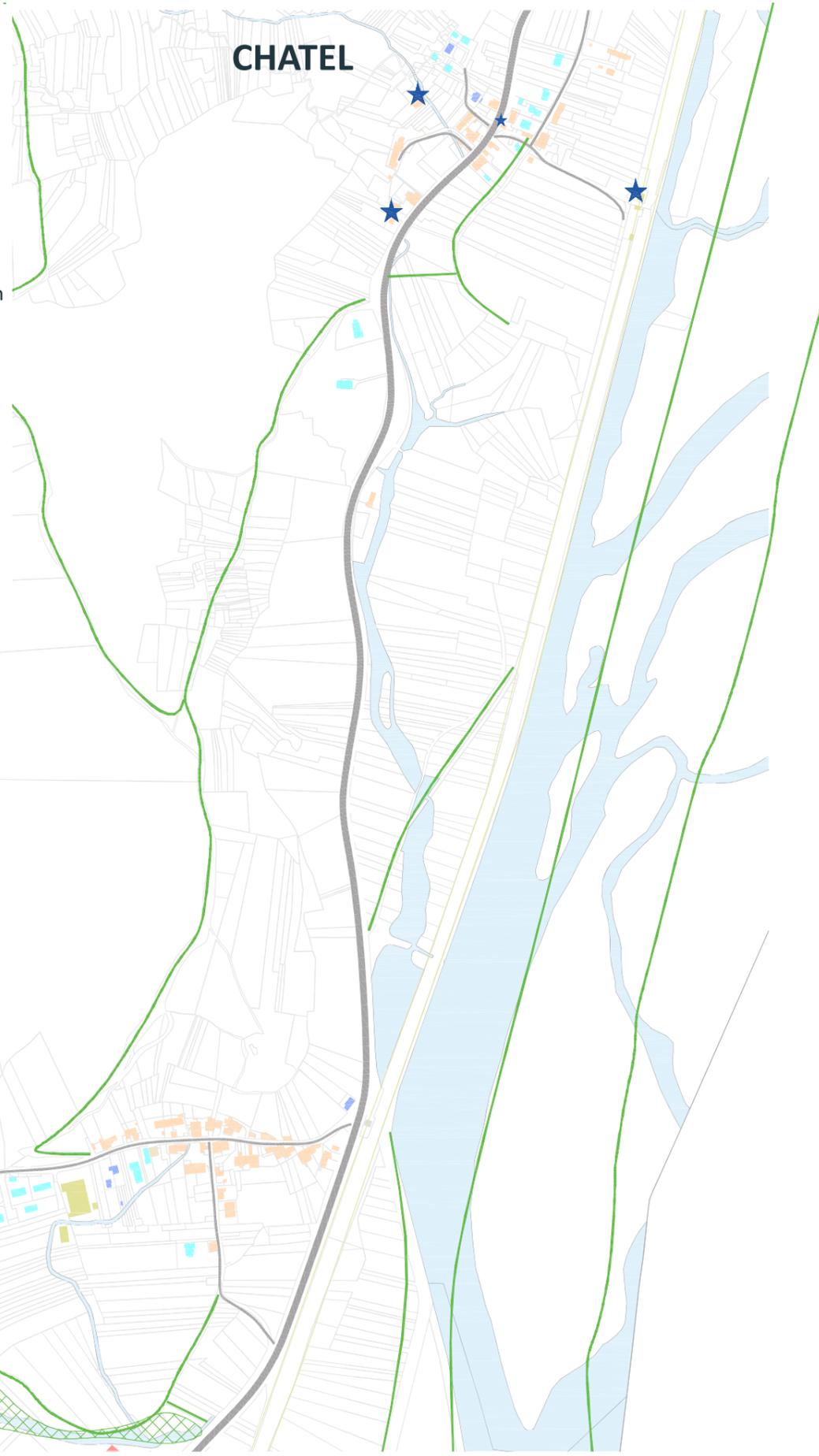
- A conserver : four banal (le dernier de Culoz); deux ruisseaux; maisons en pierre; accès à Margeot; jardins et cultures au sud du village.

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



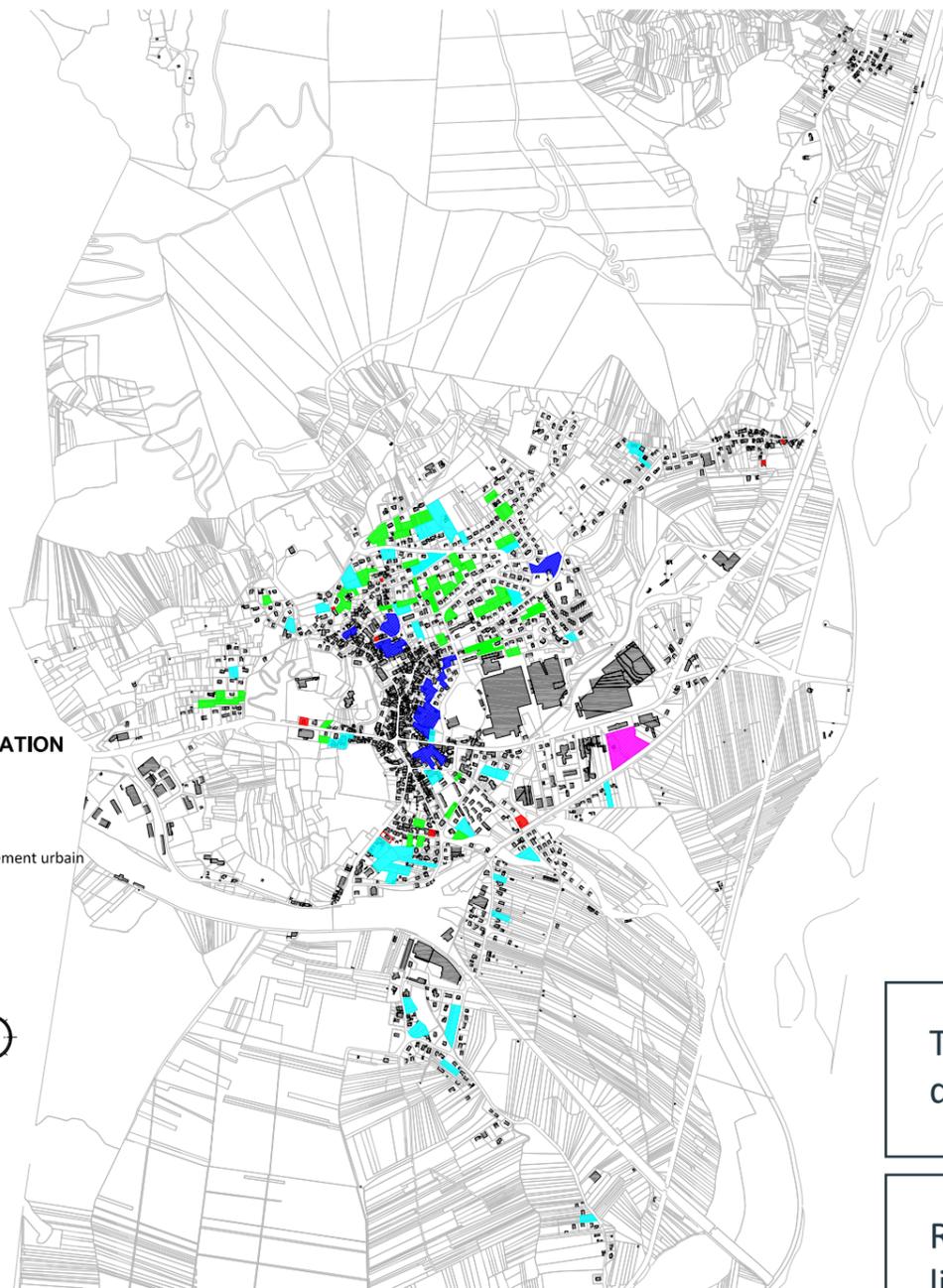
Principales conclusions

> Tissue 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.

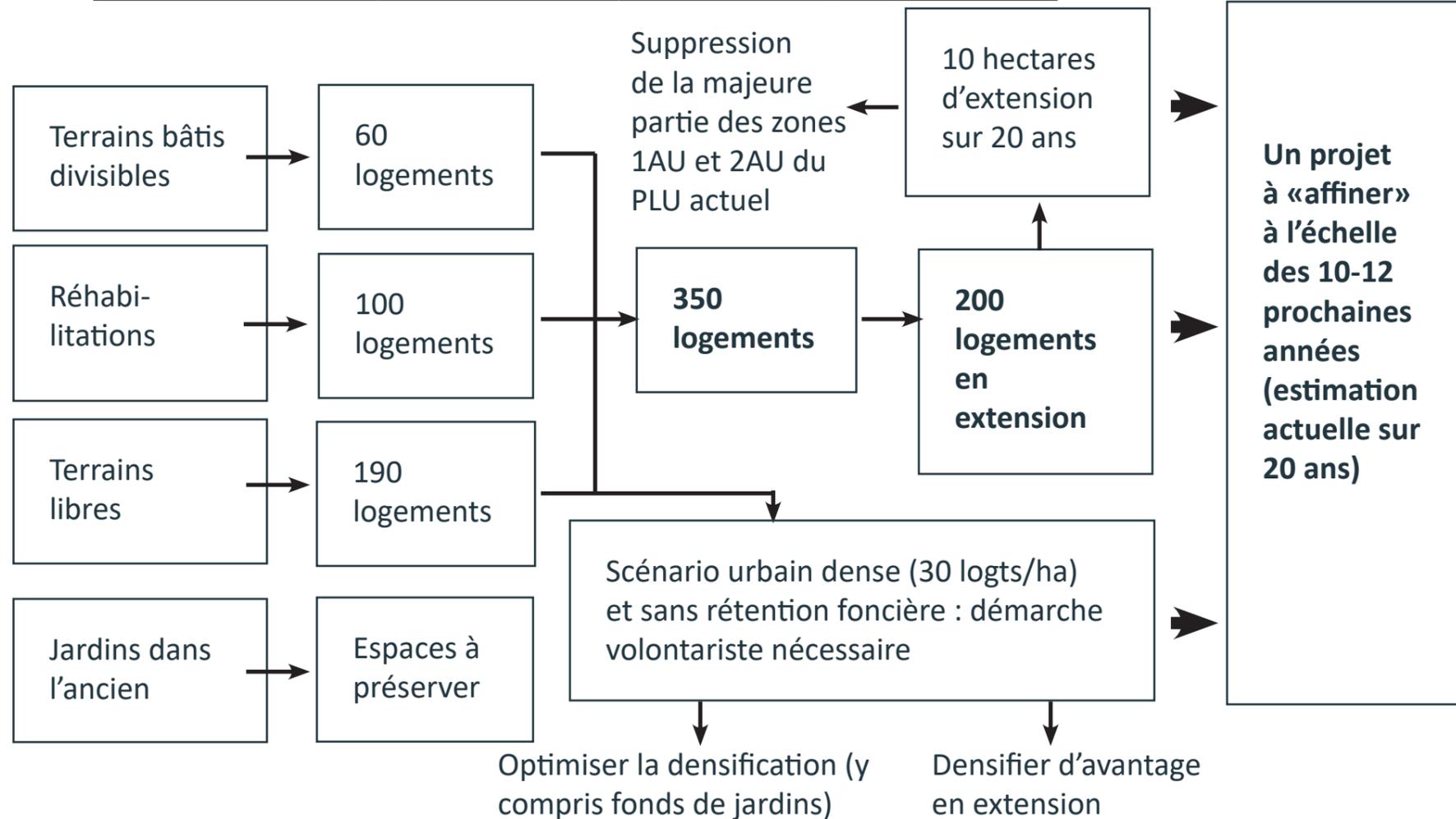
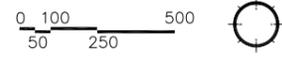


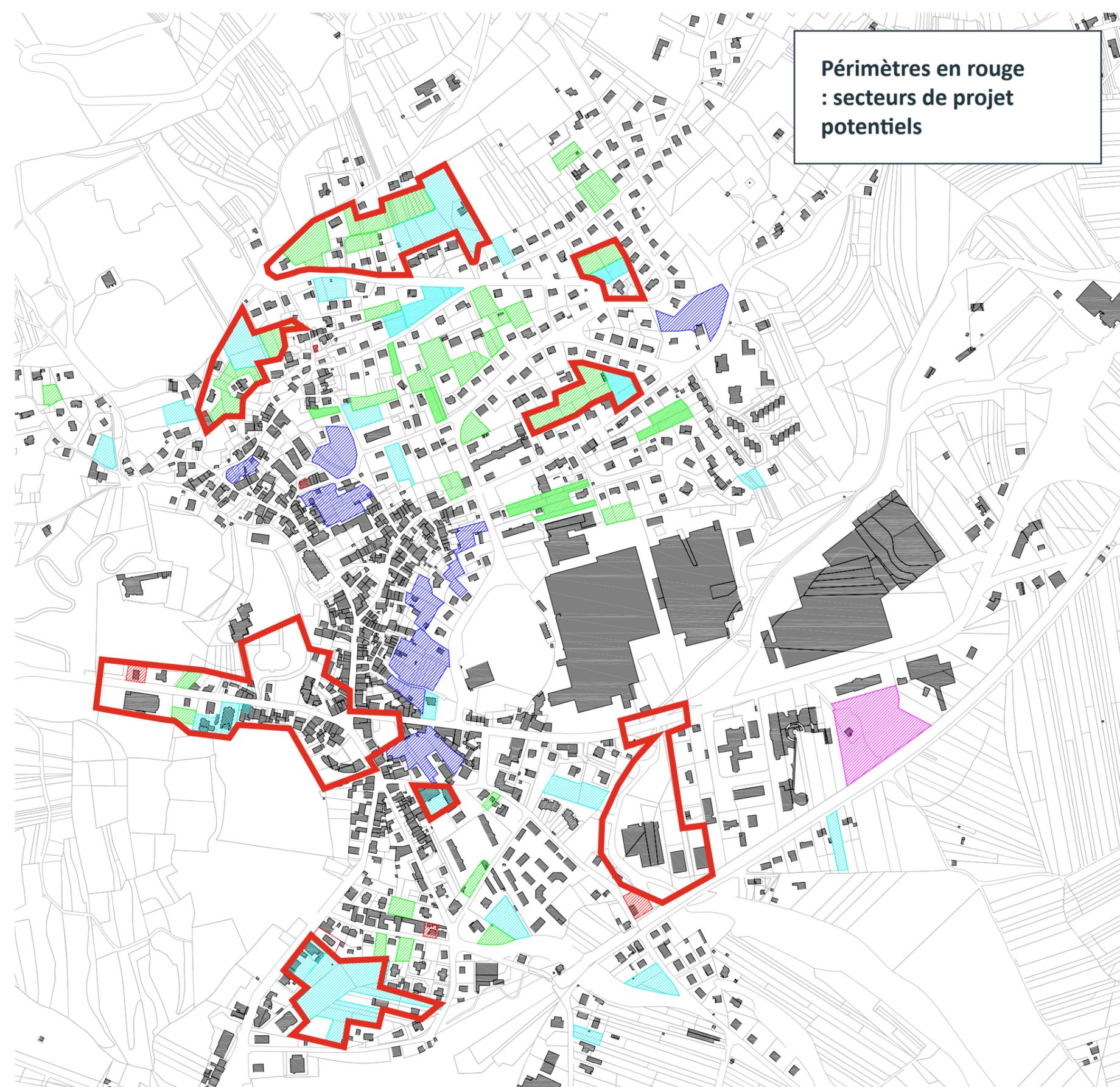
EVALUATION POTENTIEL	Terrains libres / RU	Jardins bâti ancien	Terrains bâtis divisibles
Bourg	0,7 ha	1,4 ha	0,2 ha
Village	0,4 ha	0,8 ha	0,5 ha
Quartier gare	1,5 ha	-	0,2 ha
Coteaux	1,8 ha		3,4 ha
Péage / Plaine	1,5 ha		
Chantemerle	0,1 ha		0,1 ha
Montée Château	0,1 ha		0,4 ha
Landaize	0,2 ha		
Châtel			
Total	6,3 ha (4,4 ha bourg)	2,2 ha	4,8 ha

SCOT :
 -550 logements à prévoir pour 2036 à compter de 2019 (605 logements en 2016), dont 236 logements dans l'enveloppe urbaine
 -275 logements à prévoir pour 10 ans, dont 118 dans l'enveloppe urbaine.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

- LEGENDE
- Terrains libres et renouvellement urbain
 - Jardins liés au bâti ancien
 - Parcelles bâties divisibles
 - Réhabilitations
 - Autre foncier





Périmètres en rouge
: secteurs de projet
potentiels

Principales conclusions

- > 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.