PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE-SOUS-ANJOU - 38

1-RAPPORT DE PRESENTATION
1a – Diagnostic territorial

Vu la délibération du Conseil communautaire

en date du : 24 octobre 2022

arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

Sylvie DEZARNAUD

.....

Le 27 octobre 2022

FOLIA
URBANISME • PAYSAGE • ARCHITECTURE

Sommaire

INTRODUCTION GENERALE 2
1. Le Plan Local d'Urbanisme 3
1.1. Historique des documents d'urbanisme 3
1.2. Les enjeux spécifiques de Ville sous Anjou 3
2. Documents de cadrage et de grandes orientations 3

PARTIE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL 5

VILLE-SOUS-ANJOU - contexte territorial 6
1. Contexte institutionnel 6
2. Caractéristiques géographiques générales 6
3. Aspect règlementaire 9
3.1. Le SCOT des Rives du Rhône 9
3.2. Le PLH 10
4. Caractéristiques générales de Ville-sous-Anjou 10

CHAPITRE 1 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION 12
1. Caractéristiques de la population 12
1.1. Une croissance continue 12
1.2. Le rôle majeur du solde migratoire 13
1.3. Une évolution plus importante des ménages que de la population 14
1.4. La structure par âge : une population jeune avec une amorce de vieillissement 15
2. Caractéristiques des ménages 17
1.1. Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille » 17
2.2. Une modification progressive de la structure familiale 18
2.3. Des ménages installés durablement 18

Conclusion chapitre 1 19

CHAPITRE 2 : EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT 20
1. Un parc de logements en constante augmentation 20
1.1. Un parc de logements en constante augmentation 20
1.2. Un rythme de construction irrégulier 21
1.3. Un parc composé essentiellement de résidences principales 24
1.4. ... occupées par des propriétaires 24
2. A quoi ressemble le parc de logements ? 26
2.1. Une surreprésentation de maisons individuelles 26
2.2. Des résidences de grande taille 26
2.3. Le parc locatif : poursuivre le développement 27
2.3.1. Un parc locatif en hausse 27
2.3.2. Un parc locatif principalement privé 27
3. Le parc de logements 28
3.1. L'âge du parc 28
3.2. La mise en œuvre de la réhabilitation 28

Conclusion chapitre 2 29

CHAPITRE 3 : DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE 30
1. Une bonne accessibilité du territoire liée à des infrastructures structurantes 30
1.1. La hiérarchie du réseau 30
1.2. Le poids des déplacements domicile-travail 32
2. Les transports en commun 33
3. Les déplacements modes doux : cycles et piétons 34
3.1. Le réseau cyclable : un réseau à créer 34
3.2. Les chemins de randonnées : un réseau à créer 34

3.3. Les déplacements piétons au bourg : une faiblesse de maillage 35
4. Le stationnement 37

Conclusion chapitre 3 39

CHAPITRE 4 : ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES 40
1. Contexte économique local de Ville sous Anjou 40
1.1. Les activités économiques recensés 40
2. Population active 41
2.1. Croissance de la population active 41
2.1.1. Une hausse de la population active depuis 1982, qui ralentit 41
2.1.2. ... qui s'accompagne d'un taux de chômage en hausse 41
2.2. Caractéristiques de la population active ayant un emploi 42
2.2.1. Des actifs toujours plus nombreux 42
2.2.2. Femmes et hommes actifs : une progression équilibrée 43
2.2.3. CSP et activités économiques 43
3. L'agriculture 44
3.1. Agriculture et PLU de 2003 44
3.2. Le tissu des exploitations agricoles 45
3.3. Le devenir des exploitations 45
3.3.1. L'âge des exploitants 45
3.3.2. La trajectoire des exploitations 46
3.4. La taille des exploitations - 2020 46
3.5. La répartition location/propriétaire des terres 46
3.6. Les systèmes de production 47
3.7. La valorisation des produits 48
3.8. Les stratégies d'activités 49
3.9. Le système d'irrigation 49
3.10. Le fonctionnement des exploitations 50

Conclusion chapitre 4 59

CHAPITRE 5 : EQUIPEMENTS ET SERVICES 60
1. Les services publics 60
2. Les écoles maternelles et primaires 60
3. Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs 61

CHAPITRE 6 : EVOLUTION DU FONCIER 62
1. Construction et consommation foncière 62
1.1. Les surfaces du PLU de 2003 62
1.2. Consommation foncière et production de logements depuis la mise en œuvre du PLU en 2003 63
1.3. Consommation foncière et production de logements depuis 10 ans (2010-2020) 65
2. Les densités urbaines 67

Conclusion chapitre 6 68

CHAPITRE 7 : DISPONIBILITE ET CAPACITE DU PLU 69
1. Les disponibilités par secteur 69
2. Capacité du PLU 82

INTRODUCTION GENERALE

1. Le Plan Local d'Urbanisme

1.1. Historique des documents d'urbanisme

Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 26 janvier 2004 et a fait l'objet d'une révision simplifiée le 9 novembre 2009.

Par délibération en date du 16 septembre 2013, le conseil municipal de la commune de Ville sous Anjou a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune souhaite se doter d'un document lui permettant de répondre aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme permettra une redéfinition de l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation de l'espace communal. Il devra prendre en compte les orientations établies dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) des Rives du Rhône révisé et approuvé le 28 novembre 2019.

1.2. Les enjeux spécifiques de Ville sous Anjou

Plusieurs grands enjeux peuvent être identifiés pour le développement futur de Ville sous Anjou :

- **Dynamisation et développement du centre-bourg :** il s'agit d'assurer le développement du bourg, de poursuivre la mixité sociale et intergénérationnelle : assurer un renouvellement de la population pour permettre de conserver les services et les équipements existants et envisager l'installation de commerces.

- **Maîtrise du développement et de l'urbanisation** : il s'agit de contenir l'étalement urbain et de poursuivre le recentrage de l'urbanisation sur le bourg. Cette maitrise passe aussi par une limitation du développement des hameaux pour réduire la consommation d'espaces.

- **Préservation et valorisation des espaces agricoles et naturels :** la vocation agricole du territoire nécessite la mise en œuvre d'un projet de développement inscrit dans la dynamique agricole de Ville sous Anjou.
  L'objectif est de maintenir la qualité des sites au travers une identification des enjeux paysagers et écologiques.

- **Une meilleure prise en compte des risques naturels** : la carte des aléas est mise à jour pour intégrer les évolutions urbaines des dernières années et assurer une protection.

2. Documents de cadrage et de grandes orientations

- Les **schémas régionaux de cohérence écologique** qui identifient la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural (articles L 371-1 et suivants du code de l'environnement).
  - ⇒ **Le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes a été adopté par délibération du Conseil régional en date du 19/06/2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014.**

- **Les Schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)**, dont l'élaboration est confiée au Préfet de région et au Président du Conseil régional.
  Le décret n°2011-678 du 16 juin 2011 relatif aux schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie en définit le contenu et les modalités d'élaboration.

  Chaque SRCAE comprend un certain nombre de bilans et diagnostics permettant de connaître et caractériser la situation de référence de la région, ainsi que **des orientations et objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs aux horizons 2020 et 2050** :
  - des orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ;

- des orientations permettant, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets pour atteindre les normes de qualité de l'air ;
- par zones géographiques, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

  ⇒ Le Conseil régional Rhône-Alpes a approuvé le SRCAE en sa séance du 17 avril 2014. Le Préfet de la région a arrêté le SRCAE le 24 avril 2014.

- Les plans climat-énergie territoriaux.
  Le plan climat énergie territorial est une démarche - diagnostics, stratégie et plan d'actions- dont l'une des finalités est d'apporter une contribution à la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie régionale Climat-Air-Energie- définie dans le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie).

  Ces plans doivent être élaborés par les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants. Ils définissent notamment les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter (article L 229-26 du code de l'environnement).

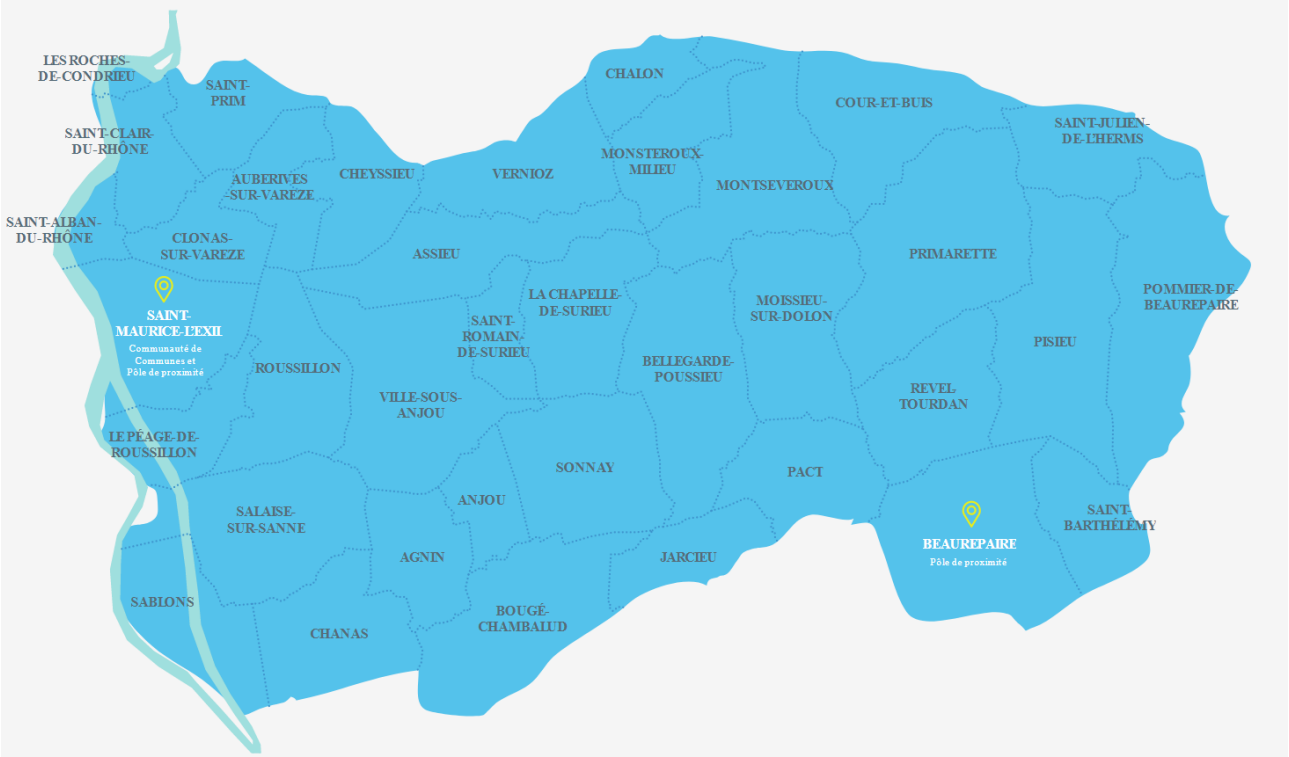
  Le PCET est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) : les objectifs du PCET ne devront pas être en contradiction avec les options fondamentales du SRCAE adopté. Les PCET ont une portée juridique sur les documents d'urbanisme (SCOT et PLU) qui doivent prendre en compte l'ensemble des PCET qui concernent leur territoire.

PARTIE 1
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VILLE-SOUS-ANJOU - CONTEXTE TERRITORIAL

1. Contexte institutionnel

La commune de Ville-sous-Anjou fait partie du canton de Roussillon et adhère à la communauté de communes entre Bièvre et Rhône – CC EBER.
Le 1er janvier 2019, Entre Bièvre et Rhône est née de la fusion des Communautés de Communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaurepaire. La nouvelle intercommunalité regroupe désormais 37 communes et 67 000 habitants.



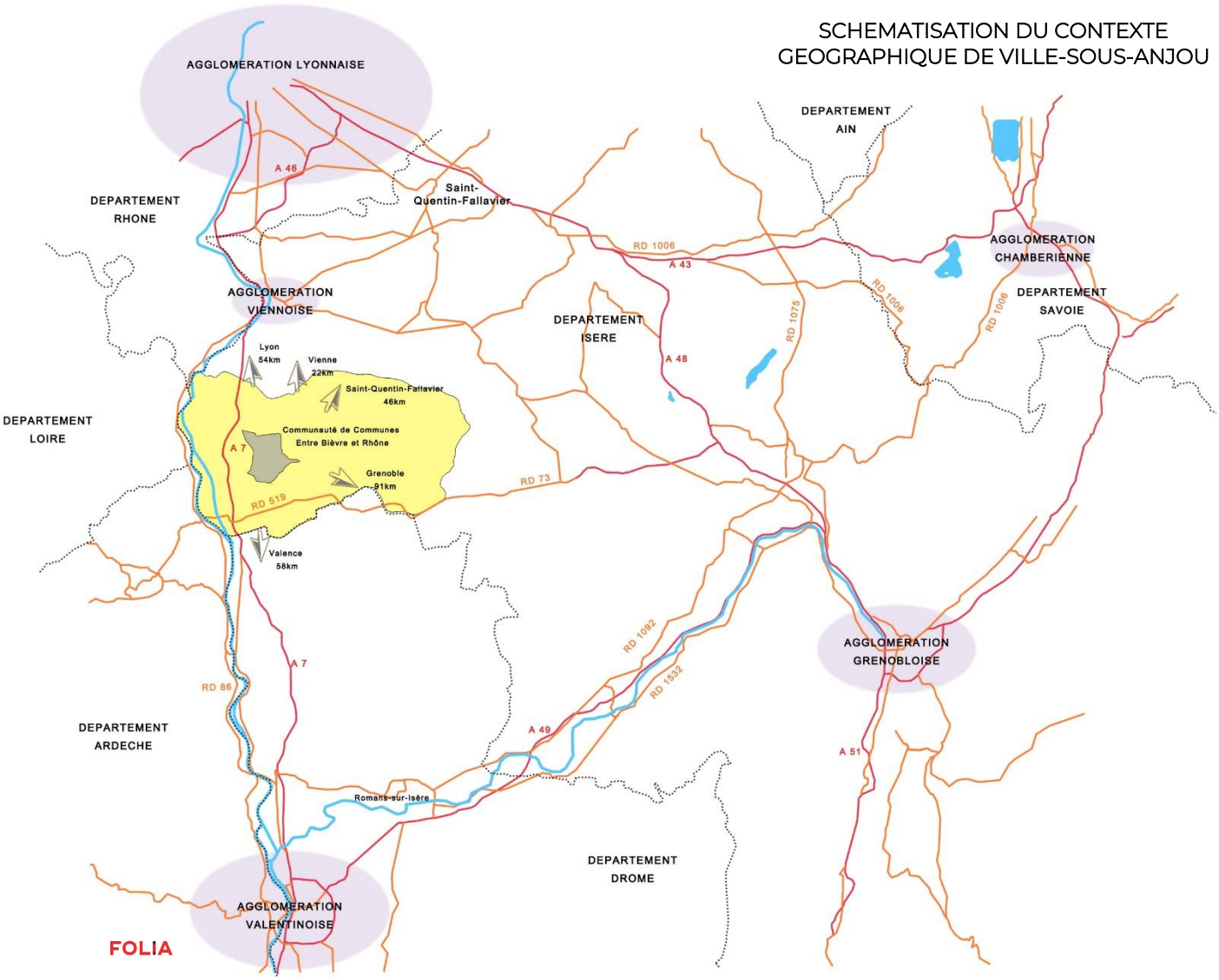
Source : https://www.entre-bievreetrhone.fr

2. Caractéristiques géographiques générales

UNE COMMUNE EN LIEN AVEC LE COULOIR RHODANIEN

Située au sud-ouest de l'Isère, Ville-sous-Anjou est une commune de 1825ha.
Ville-sous-Anjou est traversée d'est en ouest par la RD134 qui lui permet de rejoindre Le Péage-de-Roussillon (10min) à l'est, et l'autoroute A7 et la RN7. Sa position sur des routes départementales et sa proximité avec les bretelles d'accès à l'autoroute place Ville-sous-Anjou dans un réseau routier permettant facilement à ses habitants d'atteindre les pôles d'activités que sont Lyon (55 km/50 min), Vienne (22 km/30 min) et Valence (58 km/45 min).

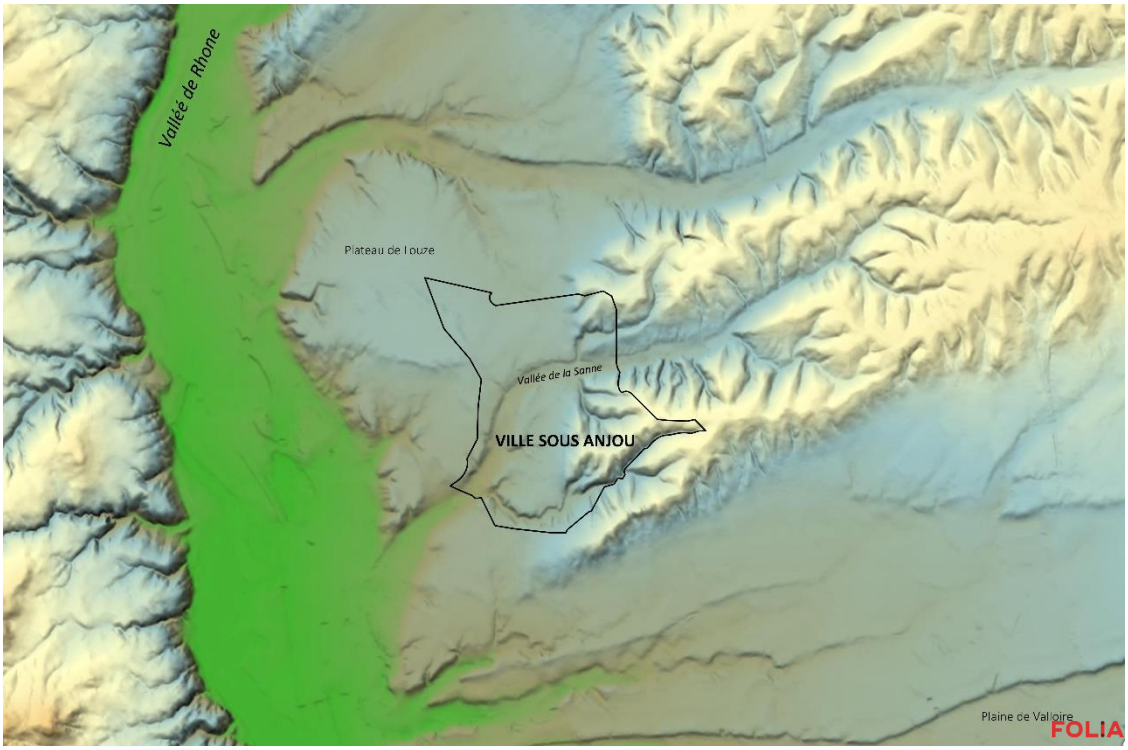
SCHEMATISATION DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE DE VILLE-SOUS-ANJOU



UNE COMMUNE AUX NOMBREUSES CONTRAINTES PHYSIQUES

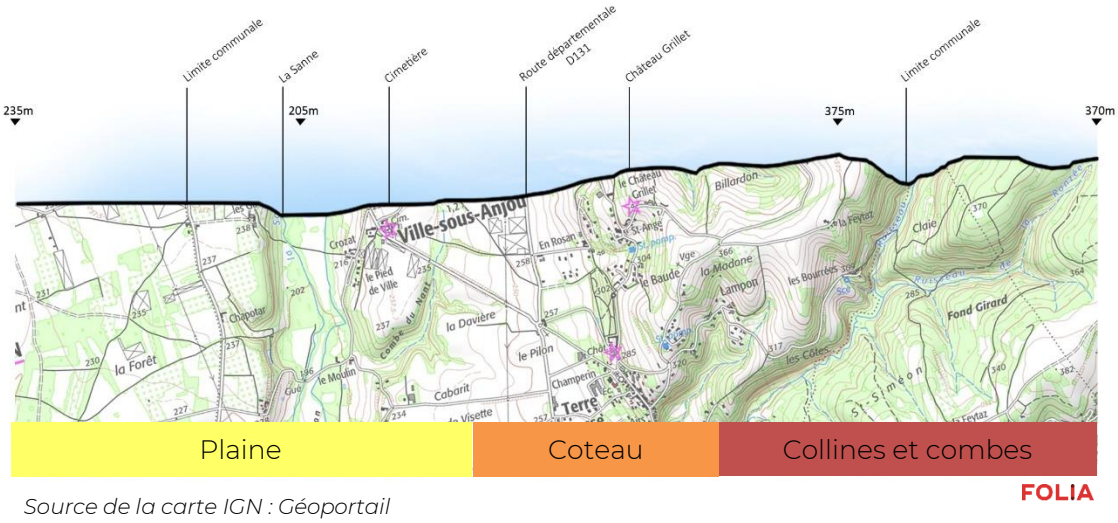
La commune de Ville-sous-Anjou se trouve au croisement d'entités géomorphologiques présentant des caractéristiques différentes : la vallée du Rhône à l'ouest, le plateau de Louze au nord-ouest et différentes combes à l'est de la commune. La commune a donc un relief de coteaux et vallées à l'est et de plaine à l'ouest.
La commune est « coupée » en deux par la vallée de la Sanne.

LES GRANDES LIGNES DU RELIEF



Source du fond de plan : Géoportail

PROFIL TOPOGRAPHIQUE EST-OUEST DE VILLE-SOUS-ANJOU



Source de la carte IGN : Géoportail

D'ouest à l'est, le profil de la commune a 3 grandes composantes :

- La vallée de la Sanne, à vocation forte agricole.
- Le coteau, lieu d'implantation privilégié du village,
- Les collines et les combes, au relief plus marqué, caractérisées par une alternance entre boisements, prairies et habitat isolé.

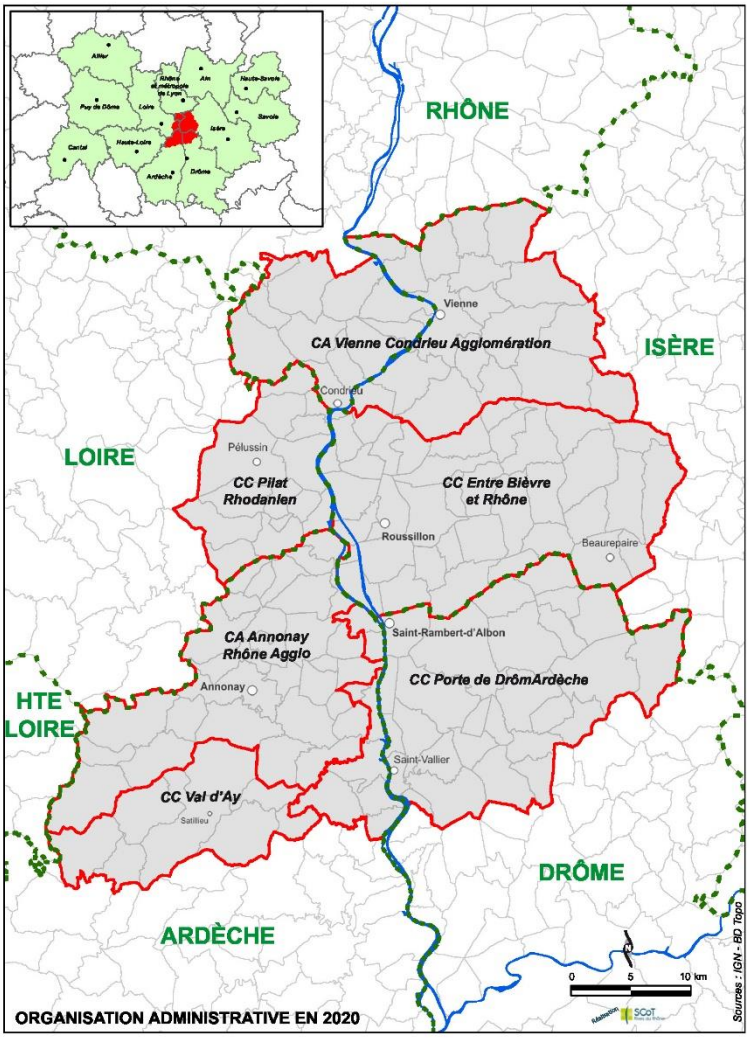
3. Aspect règlementaire

3.1. Le SCOT des Rives du Rhône

Le territoire du SCOT, situé au sud de l'agglomération lyonnaise, s'articule autour de la vallée du Rhône qui le traverse du nord au sud.

Approuvé le 30 mars 2012, il a été mis en révision le 11 juin 2013 à la suite de l'extension de son périmètre. Il a été approuvé le 28 novembre 2019.

PERIMETRE DU SCOT DES RIVES DU RHONE - 2019



Source: scot-rivesdurhone.com

Ville-sous-Anjou est identifié comme village. Le SCOT prévoit pour la commune :

- En termes d'accueil de population
  - 5,5log/an/1000 habitants soit une moyenne de 6,5 logements par an pour Ville-sous-Anjou.
  - Une densité mise en œuvre de 20 log/ha,
  - 10% de logements abordables à réaliser dans les nouveaux projets.
- En termes de paysage et d'environnement :
  - Les parties nord et ouest de la commune sont identifiées comme espace agricole stratégique, avec le passage d'un corridor écologique (axe faune d'importance régionale) au niveau de la vallée de la Sanne.
  - La partie nord-est est classée comme espace naturel à préserver.

3.2. Le PLH

La commune était membre de la communauté de communes du Pays Roussillonnais où un programme local de l'habitat (PLH) s'appliquait pour la période 2012 – 2017.

Aucun nouveau PLH est en vigueur.

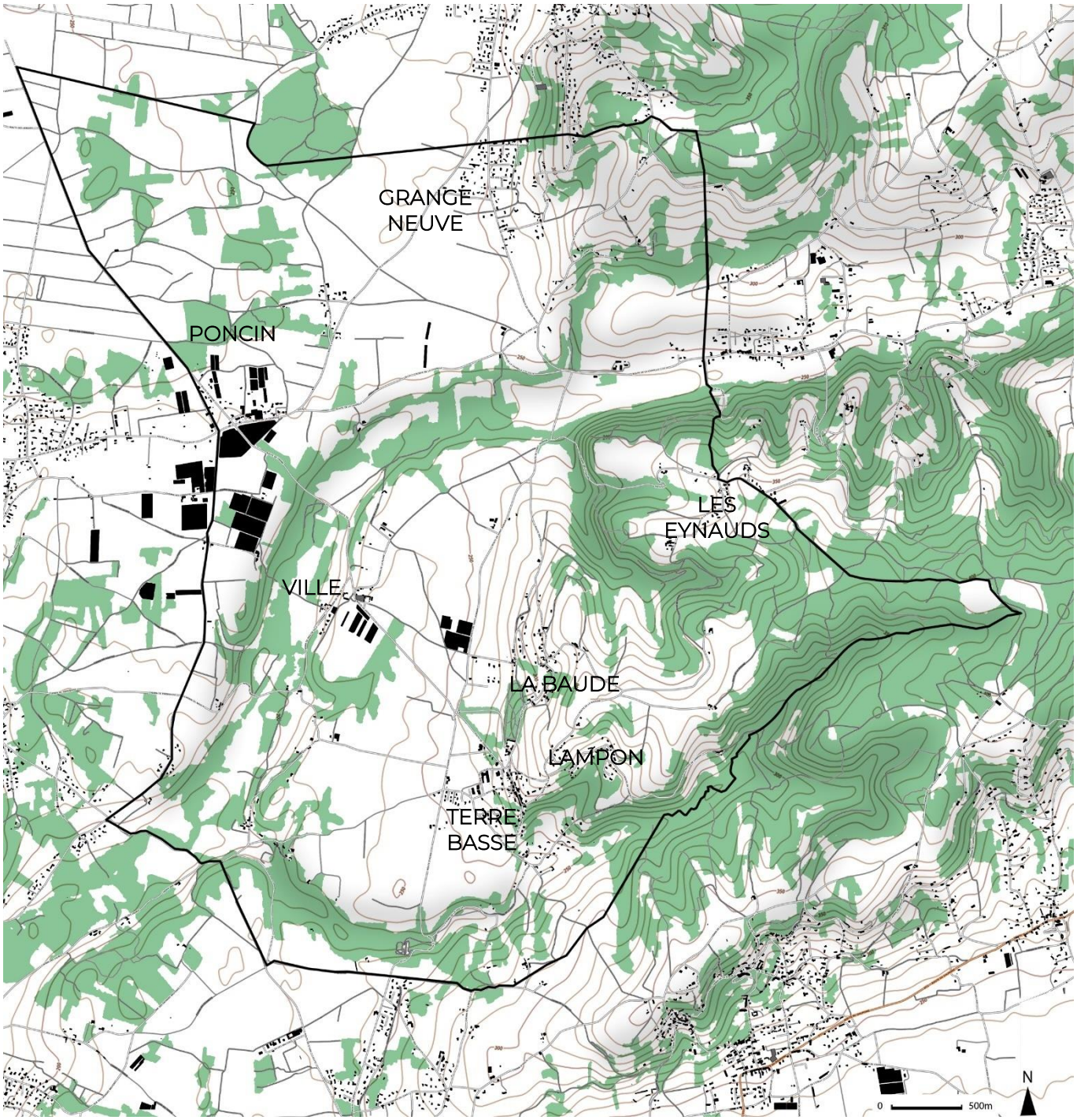
4. Caractéristiques générales de Ville-sous-Anjou

Le centre bourg est implanté en pied de versant, sur un replat topographique, la mettant hors du risque inondation de la Sanne. L'urbanisation s'est ensuite diffusée le long des voies départementales et communales.

Vue depuis la route de l'étang

La topographie, le risque inondation et mouvement de terrain ont conditionné le développement et le fonctionnement de la commune. Mais ils ont aussi permis la préservation de l'espace agricole et naturel.

CARTE DU RELIEF ET DES ENSEMBLES BATIS



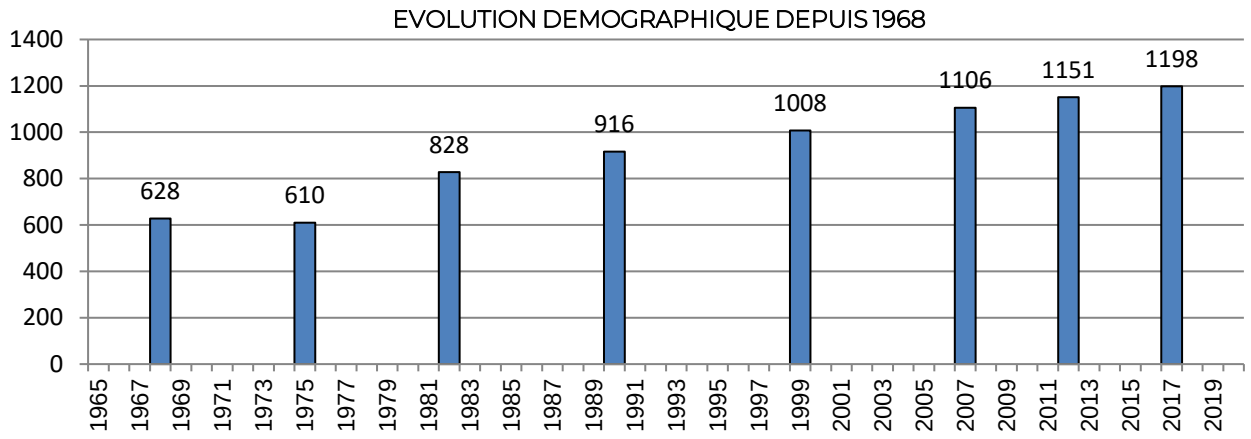
Source : francetopo.fr

CHAPITRE 1 :
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1. Caractéristiques de la population

1.1. Une croissance continue

Ville-sous-Anjou compte 1198 habitants au 1er janvier 2017[1].



Source Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales

Depuis les années 1980, la commune connait une augmentation continue de sa population mais qui se ralentit depuis une dizaine d'années.
L'attractivité démographique de Ville sous Anjou s'explique par des phénomènes de desserrement observés à l'échelle régionale et locale : un départ des grandes villes qui profite aux territoires périphériques correctement desservis. Ces territoires après avoir connu une déprise rurale redeviennent attractifs et répondent à la recherche d'un autre cadre de vie.

Le développement de l'activité économique dans le couloir rhodanien a aussi été propice à la commune par l'accueil de nouvelle population.

Les documents de planification ont alors accompagné cette croissance en offrant des possibilités de construire.

La croissance démographique de la commune au même titre que la communauté de communes connait un ralentissement de sa croissance même si le nombre d'habitants réel continue d'augmenter. Elle s'est élevée à :

- 2,3% par an entre 1982 et 1990,
- 1% par an entre 1990 et 1999,
- 1,2% par an entre 1999 et 2007,
- 0,8% par an entre 2007 et 2012
- 0,4% par an entre 2012 et 2017.

[1]*Source : INSEE, recensement de la population 2017 (Géographie au 01/01/2019)*

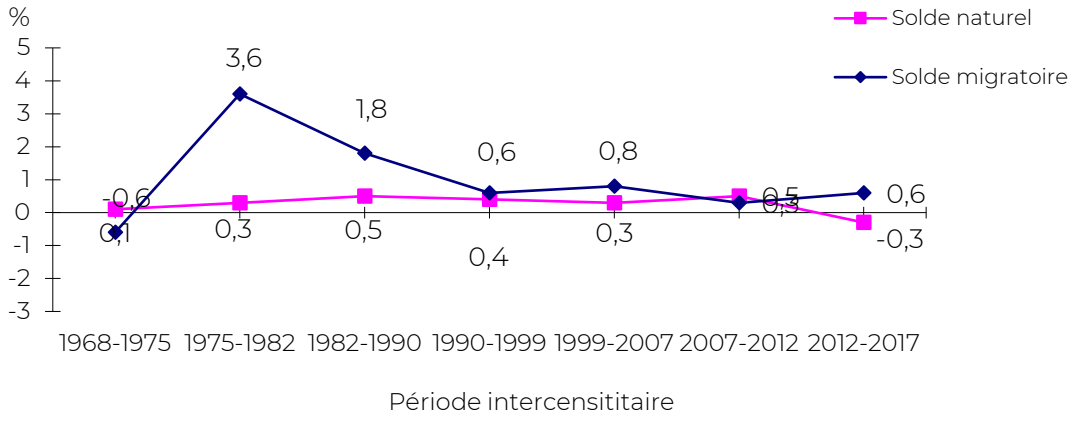
1.2. Le rôle majeur du solde migratoire

Entre 1968 et 1975, le solde migratoire est négatif, les départs d'habitants ne sont pas comblés par les installations de nouveaux habitants. Le solde naturel étant faible, la commune connait une diminution de sa population. Ensuite, La commune connaît une forte attractivité avec une explosion de son solde migratoire qui passe de -0,6 à 3,6%.
Ensuite, jusqu'à la période intercensitaire 1990-1999, la baisse du rythme de croissance s'explique par une baisse du nombre d'arrivées. Le solde migratoire perd 1,8 point entre 1982-1990 et 1,2 point entre 1999-2009. Parallèlement, le solde naturel en se maintenant ralentit la perte de population.

L'évolution lente de la population depuis les années 2000 s'explique par des soldes naturels et migratoires faibles. Les départs d'habitants sont plus faibles que les installations de nouveaux habitants, mais la différence est faible, la commune gagne donc peut d'habitants. Le milieu des années 2000 voit un nombre en baisse de permis de construire autorisés. Les constructions permises sur cette période se réalisent sous forme de logements individuels purs ou de petites opérations de quelques logements.
Entre 2012 et 2017, le solde naturel est devenu négatif. Seul le solde migratoire assure la croissance de la commune.

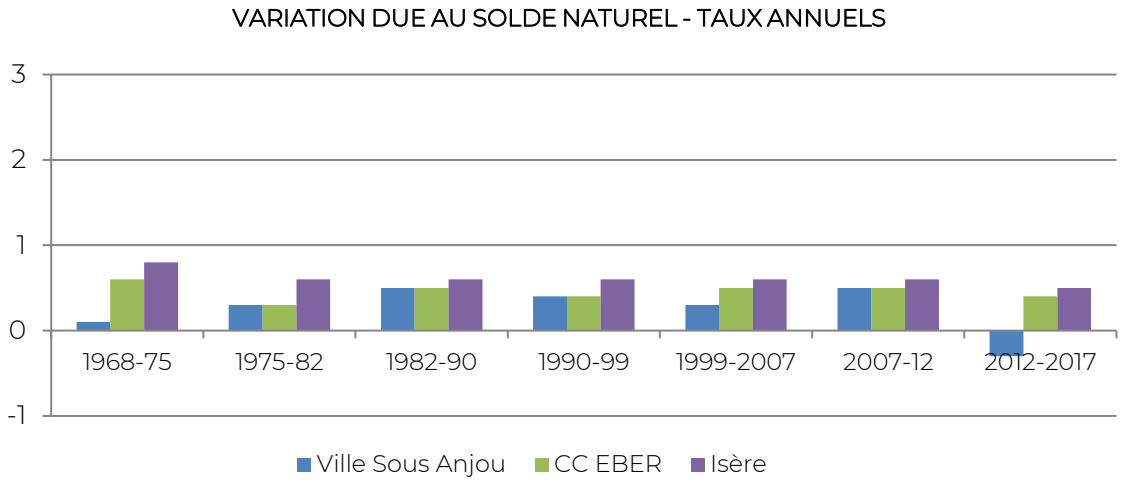
- ⇨ L'accueil de nouvelles populations doit permettre à la fois de maintenir le solde migratoire positif et de relancer le solde naturel. Il s'agit donc d'offrir des logements variés répondant aux demandes de primo-accédants et de locations.

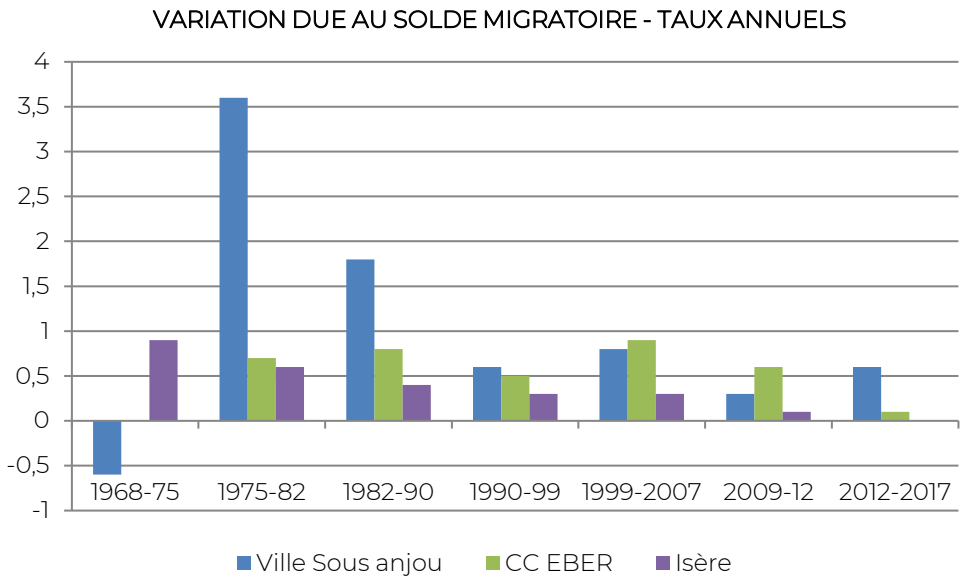
VARIATION ANNUELLE MOYENNE DES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE



Source Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

L'étude de l'évolution par tranche d'âge nous montre également que l'apport de population des années 80 concerne principalement les tranches d'âge de moins de 40 ans, ce qui explique le maintien du taux de solde naturel sur la période intercensitaire suivante (1990-1999) et la baisse ensuite avec le départ des enfants du foyer.
Une des conséquences est un solde naturel devenu négatif, signe d'une population qui vieillit et qui ne se renouvelle pas.





Source Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

A différents échelons, le solde migratoire a baissé parfois beaucoup pour la commune de Ville-sous-Anjou, mais a toujours été compensé par une plus grande régularité du solde naturel.

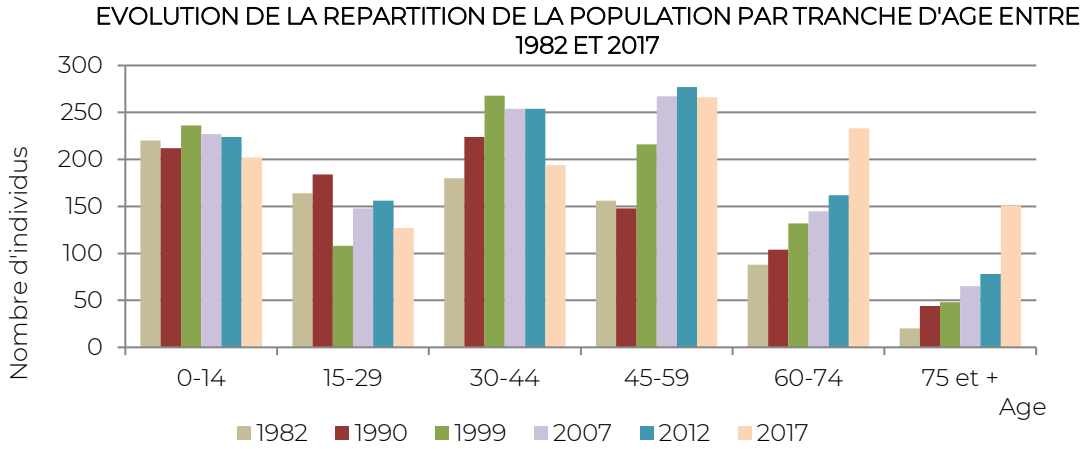
1.3. Une évolution plus importante des ménages que de la population

Périodes	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre d'habitants
1999-2007	13%	9,7%
2007-2012	6%	4,1%
2012-2017	18,4%	1,9%

Source : Insee, RP2017 exploitations principales

Le nombre de ménages progresse plus vite que le nombre d'habitants. La famille formée d'un couple avec ou sans enfants, laisse peu à peu place à une structure plus éclatée avec plus de célibataires, de familles monoparentales et de personnes âgées. La décohabitation gagne du terrain.
L'évolution des structures familiales et démographiques a pour conséquence de réduire la taille des ménages tout en augmentant la demande en logements.
Le fort taux entre 2012 et 2017 correspond à la création d'une cinquantaine de logements destinés à des personnes âgées.

1.4. La structure par âge : une population jeune avec une amorce de vieillissement



Source : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

La commune de Ville-sous-Anjou compte en 2017 :

- 202 jeunes de 0 à 14 ans, représentant 17,2% de la population. Cette part n'est pas négligeable mais en baisse par rapport aux décennies précédentes (en 1990 : 23,1%, en 1999 : 23,4%, en 2007 : 20,5%).
- 127 jeunes de 15 à 29 ans soit 10,8% de la population, part en large baisse depuis les années 1990 (20,1% en 1990, 10,7% en 1999 et 13,4% en 2007).
- 194 personnes de 30 à 44 ans représentant 16,5% de la population. Leur part dans la population totale se réduit : 24,5% en 1990.

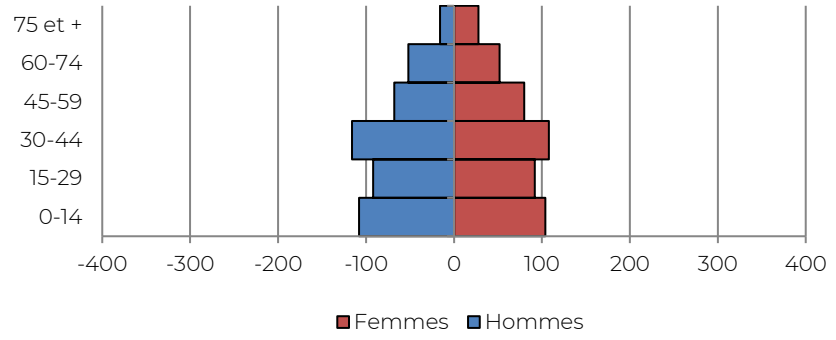
⇒ 44,5% de la population a moins de 45 ans. Ce chiffre est nettement inférieur à celui de la Communauté de communes EBER (54,2%) et à celui du département (56,4%)

- 266 adultes de 45 à 59 ans soit 22,7% de la population. Leur représentativité dans la population augmente depuis les années 1990. Le ralentissement de la croissance sur cette période a « favorisé » la représentativité de cette classe d'âge installée sur la commune depuis plusieurs années.
- 145 personnes de 60 à 74 ans qui forment 19,8% de la population. Leur part est en forte augmentation (11,4% en 1990, 13,1% en 1999 et 14% en 2012).
- 151 personnes ont plus de 75 ans et représentent 12,9% de la population, un chiffre en forte hausse (entre 4,8% de la population en 1990, 5,9% en 2007)

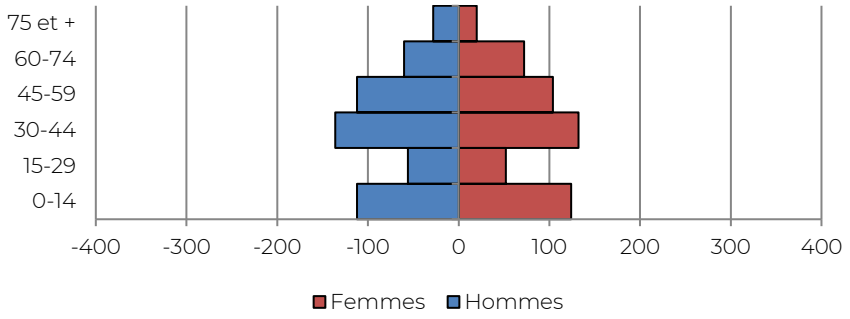
⇒ Pour les classes d'âge supérieures à 60 ans, leur hausse est notamment due au basculement d'une partie de la classe d'âge 45-59 ans dans la classe supérieure à chaque recensement, cette classe ayant une forte représentativité. Mais aussi à la création d'une cinquantaine d'appartements destinés aux personnes âgées.

La comparaison des pyramides des âges ci-dessous permet de constater que la base est stable depuis les années 1990, signe d'une population où le taux de natalité s'est stabilisé, ce qui correspond au faible accueil de population sur la commune. Mais il est surtout constaté un élargissement progressif de partie intermédiaire et haute, signe d'un vieillissement de la population amorcé.

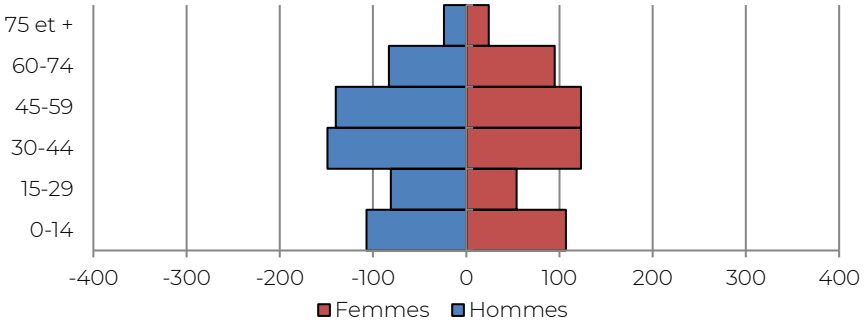
PYRAMIDES DES AGES DE VILLE-SOUS-ANJOU EN 1990



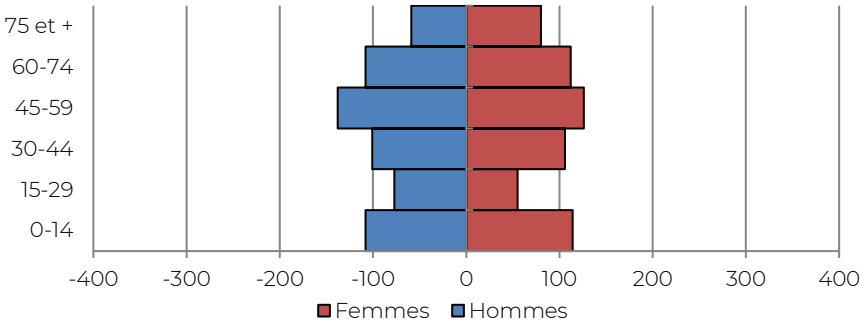
PYRAMIDES DES AGES DE VILLE-SOUS-ANJOU EN 1999



PYRAMIDES DES AGES DE VILLE-SOUS-ANJOU EN 2007



PYRAMIDES DES AGES DE VILLE-SOUS-ANJOU EN 2017



En ce qui concerne la répartition hommes/femmes, on peut noter une répartition équilibrée en 2017 (49,6% d'hommes et 50,4% de femmes). L'importance de plus en plus grande des tranches de plus de 60 ans se retrouve au niveau national et s'explique par une longévité plus importante pour la femme.

Le signe d'un vieillissement de la population est l'élargissement de la pyramide à son sommet.

2. Caractéristiques des ménages

Années	Nombre de ménages
1999	368
	6
	1
	2

1999-2007 : +47 ménages
2007-2012 : +27 ménages
2012-2017 : +81 ménages

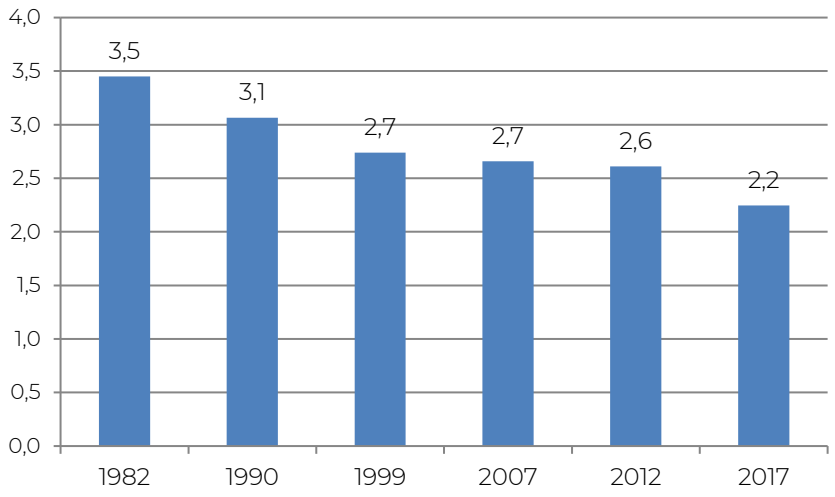
loitations principales

L'augmentation continue du nombre de ménages s'explique par la combinaison de différents facteurs :

- Création de nouveaux logements, notamment la résidences pour personnes âgées
- Desserrement et décohabitation (diminution du nombre moyen de personnes par ménages).

1.1. Un accroissement des petits ménages mais un maintien de la structure des ménages de type « famille »

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

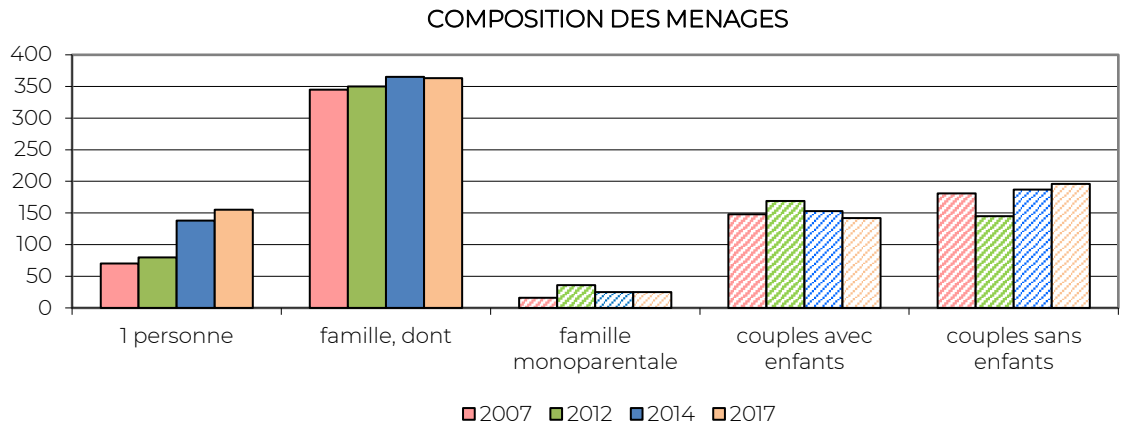


Source : Insee, RP2017, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Comme au niveau national et communautaire, la taille moyenne des ménages de Ville-sous-Anjou connaît une diminution progressive. Cette évolution est cohérente avec la pyramide des âges vue précédemment et la hausse du nombre de personnes dans la tranche d'âge 45-59 ans, où les enfants ont quitté le foyer et l'augmentation de personnes dans la tranche d'âge 75ans et + qui représentent la plus grande partie des ménages à une personne.
Globalement, le mouvement de décohabitation et de diminution de la taille des ménages se poursuit dans toutes les communes de la communauté de commune.

2.2. Une modification progressive de la structure familiale

La structure des ménages montre une augmentation des petits ménages. Entre 1999 et 2017, les ménages d'une personne et les couples sans enfant progressent faisant augmenter la part des ménages de petites tailles.

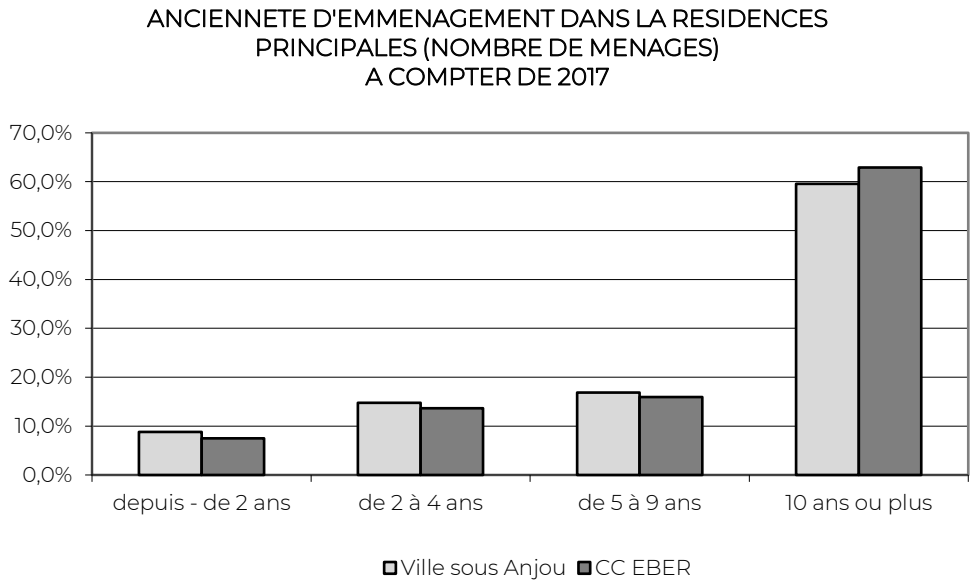


Ce phénomène est accentué par la baisse de la part des couples avec enfant à partir de 2012.

⇒ La hausse des couples sans enfant associée à la baisse des couples avec enfant, croisée avec la répartition par âge de la population est caractéristique d'une structure familiale implantée durablement sur la commune (propriétaire) avec le départ des enfants pour la recherche d'un travail ou les études.

2.3. Des ménages installés durablement

23,6% des ménages se sont installés au cours des 4 dernières années (comptée depuis 2017), ce qui est légèrement supérieur à la communauté de communes (21,1%). Près de 60% des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans, proportion un peu moins importante que sur l'ensemble de la communauté de communes (62,9%) et due à la forte proportion de propriétaires.



Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

CONCLUSION CHAPITRE 1

La croissance de la commune se ralentit ces dernières années par un maintien assez bas du solde migratoire et du solde naturel. Parallèlement, la croissance dissimule des évolutions contrastées de l'effectif par tranches d'âge et catégories de ménages :

- une augmentation des ménages d'une et deux personnes,
- mais aussi une hausse des plus de 60 ans,
- et une baisse de la part des couples avec enfant.

Enjeux :

⇒ Favoriser l'accueil de population jeune par des opérations d'aménagement diversifiant les types de logements, en accession ou en location.

⇒ Poursuivre l'accueil de population pour freiner le vieillissement amorcé.

⇒ Répondre aux besoins des différentes classes d'âge de la population, en termes d'équipements et de services.

⇒ Il faut également fixer des objectifs de développement pour la commune en cohérence avec le SCOT de Rives du Rhône.

La construction neuve a généré une croissance importante de la population. Ainsi la population de Ville-sous-Anjou augmente mais moins vite que le parc de résidences principales.

	Taux d'évolution annuel			
	90-99	99-2007	2007-12	2012-2017
De la population	1	1,2	0,8	0,4
Des résidences principales	2,5	2	1,2	3,7
Des logements	2	1,6	4	1,3

Ceci s'explique par l'évolution de la structure familiale et démographique qui conduit globalement à une diminution du nombre d'occupant par logement.

Afin de maintenir sa taille moyenne de logement, Ville-sous-Anjou doit donc rester attractive pour des familles. La nature des logements offerts est importante mais d'autres facteurs entrent en compte comme le prix du logement, les équipements, la qualité des espaces publics et du cadre de vie, …

Depuis les années 1970, la croissance de la commune est essentiellement assurée par le solde migratoire et les facteurs exogènes. La présence de pôles d'emploi à proximité comme la vallée du Rhône sont des atouts attractifs non négligeables.
Toutefois, les facteurs endogènes tels que le cadre de vie associé à une commune villageoise, la disponibilité du foncier, l'accès à la propriété deviennent très présents dans le choix d'installation des ménages. Il est essentiel pour la commune de mettre en œuvre des moyens pour maitriser son urbanisation et préserver ainsi son cadre de vie.

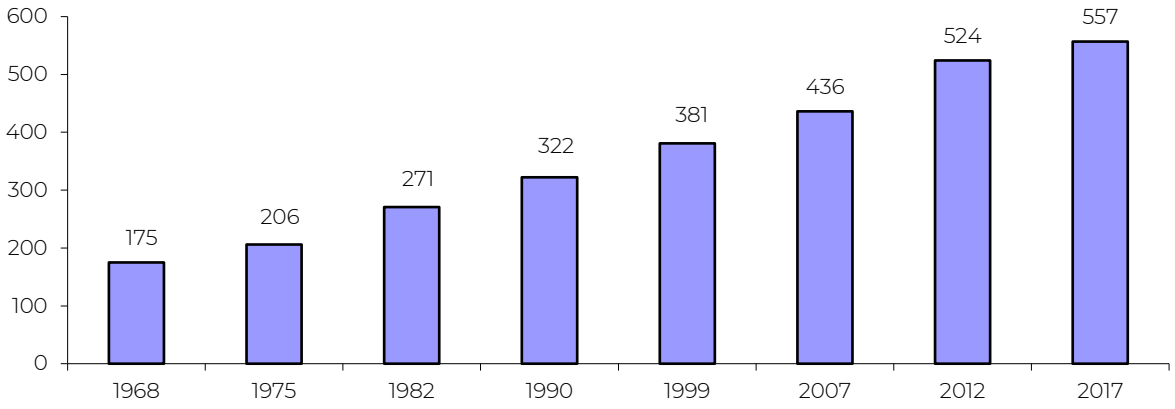
Les objectifs du SCOT :
Le SCOT des Rives du Rhône définit un nombre de construction de logements maximum pour chaque commune en fonction des objectifs et orientations du territoire concerné. Le taux maximum est de 5,5 logements/an/1000 habitants. Pourrait donc construire 72 logements pour les 12 prochaines années soit environ 165 habitants supplémentaires

CHAPITRE 2 :
EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

1. Un parc de logements en constante augmentation

1.1. Un parc de logements en constante augmentation

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



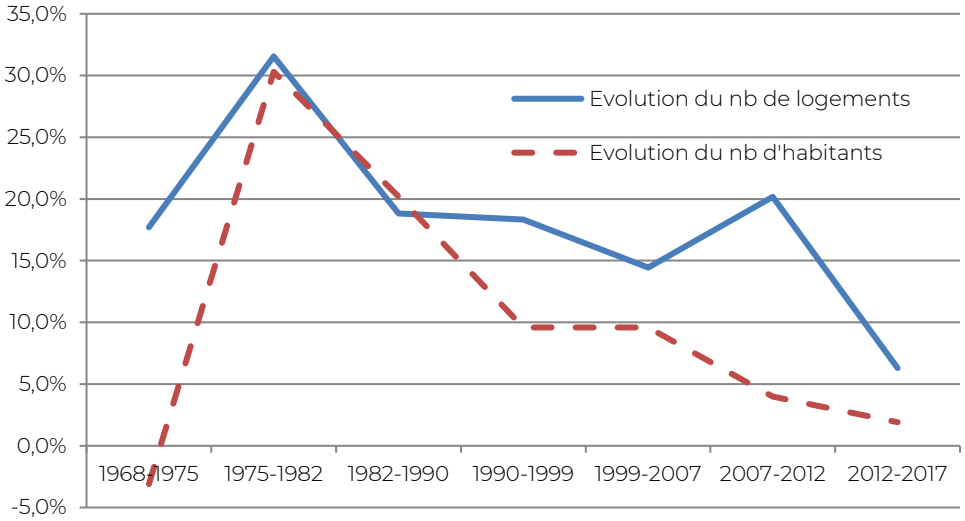
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

La commune connait une progression continue du nombre de logements pour compter en 2017, 557 logements tous types confondus.

La hausse du nombre de logements se poursuit mais avec un rythme moindre à partir de 1999. Toutefois, ces dernières années marquent aussi le développement de nouvelles formes urbaines plus denses.

Logements individuels groupés – Rue des écoles

EVOLUTION COMPAREE DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LA POPULATION



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Les chiffres comparés d'évolution des logements et de la population depuis 1968 montrent que l'évolution du nombre de logement construit et l'évolution de la population ont un lien, quand le taux d'évolution de l'un augmente, l'autre aussi. A l'exception de la période vers 2012 avec la construction de logements pour personnes âgées.
On remarque aussi que le taux d'augmentation du nombre de logements construits est toujours supérieur à celui de l'augmentation de la population. Ce phénomène s'explique principalement par le phénomène de décohabitation entraînant un nombre décroissant de personnes par ménages et donc un besoin plus important de logements.
De plus, les années 1980 marquent un point d'équilibre avec une production de logement et un accueil de population cohérent. Depuis les années 1990, les courbes ont de nouveau tendance à s'éloigner.
L'objectif à terme notamment au travers du SCOT est de tendre vers un développement équilibré entre habitat et population.

1.2. Un rythme de construction irrégulier

Un rythme important de construction neuve

Le rythme de croissance du parc de logement autorisé reste relativement élevé et traduit le dynamisme de la commune, en tant que commune proche des pôles d'emplois :

- Entre 2005 et 2009 : en moyenne 7 logements par an,
- Entre 20010 et 2014 : en moyenne 3 logements par an,
- Entre 2015 et 2019 : en moyenne 6 logements par an.

La construction neuve	2005-2009		2010-2014		2015-2019		TOTAL
Individuel pur	36	100%	13	76%	30	94%	79
Individuel groupé	0	0%	4	24%	2	6%	6
Collectif	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total logement	36	100%	17	100%	32	100%	85

Moyenne par an	7	3	6

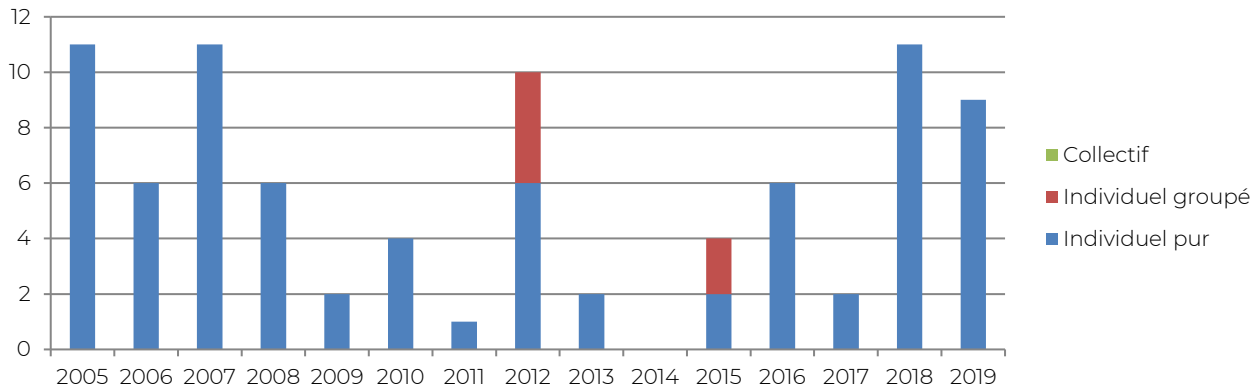
Source : http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-bases-de-donnees-annuelles

Ainsi, 85 logements ont été autorisés depuis 2005, soit sur 15 ans et une moyenne de 5,3 logements par an.

⇒ Ce rythme de croissance (lissé sur 15ans) est cohérent avec les objectifs du SCOT des rives du Rhône qui prévoit la construction maximum de 5,5logements pour 1000 habitants par an.

Le logement individuel pur est surreprésenté. La diversification de typologies est ponctuelle.

EVOLUTION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2005



Source : http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-bases-de-donnees-annuelles

Calcul du point mort

Le point mort permet de déterminer le nombre de logements à construire pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte 3 facteurs déterminants :

- Le renouvellement du parc de logements
  Logements en 2007 (a) : 437
  Logements en 2017 (b) : 558
  Variation du parc entre 2007 et 2017 (c = b-a) : 121
  Construction neuve entre 2007 et 2017 (d) : 47
  *Nombre de logements du au renouvellement (e=d-c) : -**74***

- Le phénomène de desserrement des ménages
  Population des ménages en 2007 (a) : 1110
  Taille moyenne des ménages en 2017 (b) : 2,2
  Nombre de résidences principales en 2007 (c) : 416
  *Besoin en logement lié phénomène du desserrement des ménages (a/b) –c : **88***

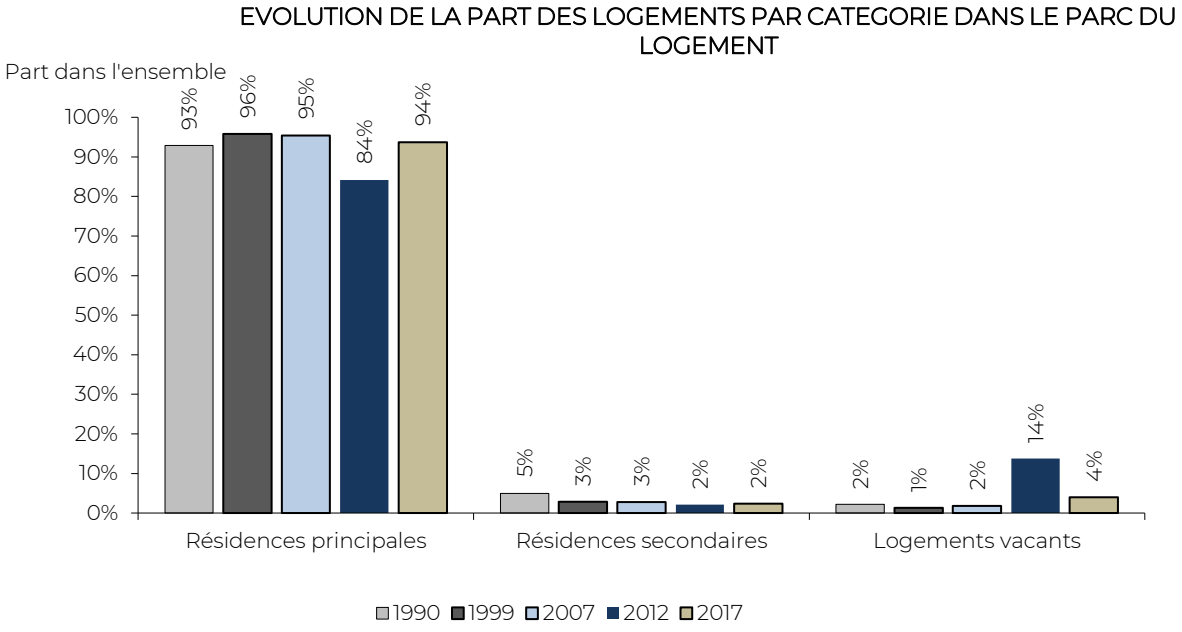
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages.

	2007	2017	Variation
Résidences secondaires	12	13	1
Logements vacants	8	13	5
TOTAL	20	26	**6**

Point mort sur la période 2006-18 : -74+88+8 = 20 logements
Point mort par an 2 logements

Sur la période 2007-2017, **20 logements construits ont servi à maintenir la population de la commune**. En moyenne, il convenait donc de ne pas produire en dessous de 2 logements par an pour ne pas perdre de la population (La commune en a construit en moyenne 5 par an sur cette période).
Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroitre la population. Ce sont des logements à « effet démographique ».

1.3. Un parc composé essentiellement de résidences principales…

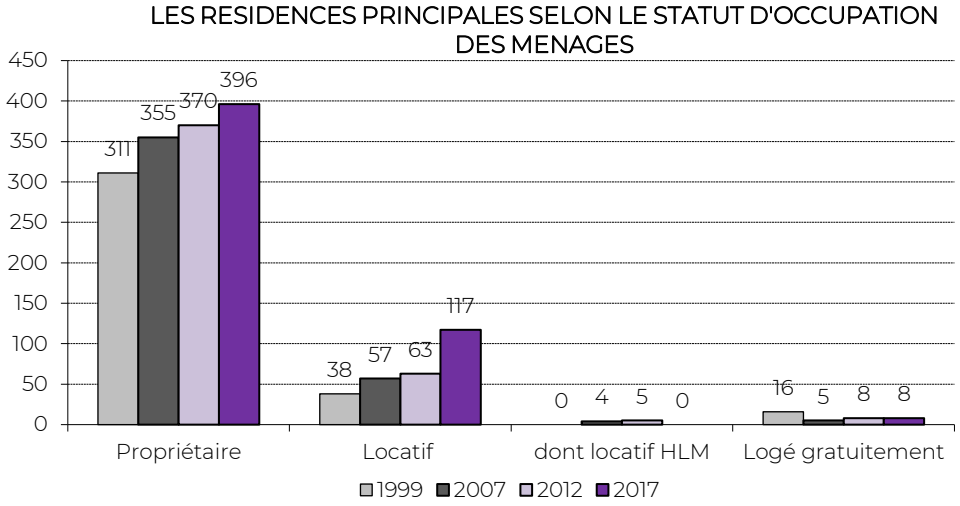


Sources : Insee, RP2007, RP2012 etRP2017 exploitations principales.

En 2017, Ville-sous-Anjou compte 558 logements tous types confondus. Ce parc est composé à 94% par des résidences principales (522 logements), les résidences secondaires ne représentant que 2% du parc et les logements vacants 4%. La commune a gagné 121 logements en 10 ans.

1.4. … occupées par des propriétaires

Les résidences principales sont occupées à 75,9% par des propriétaires en 2017, ce qui est supérieur à la moyenne observée sur la communauté de communes EBER (69,3%)

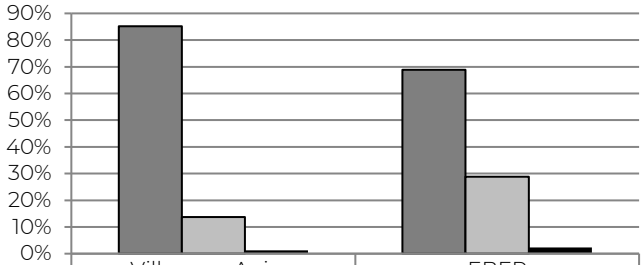


Sources : Insee, RP2007, RP2012 etRP2017 exploitations principales.

L'évolution des statuts d'occupation depuis 1999 affirme une tendance avec la hausse du nombre de logements locatifs.

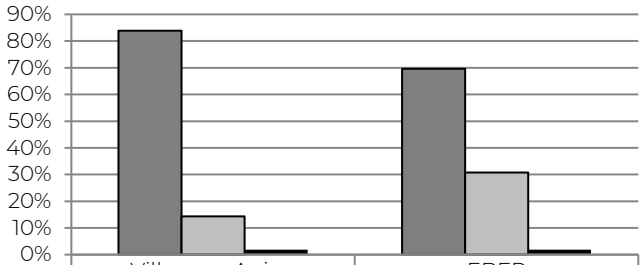
- Locataire - part dans les résidences principales :
  - 1999 : 13,6%
  - 2017 : 22,3%
- Dont locataire HLM - part dans les résidences principales :
  - 1999 : 1%
  - 2017 : 0%

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2007



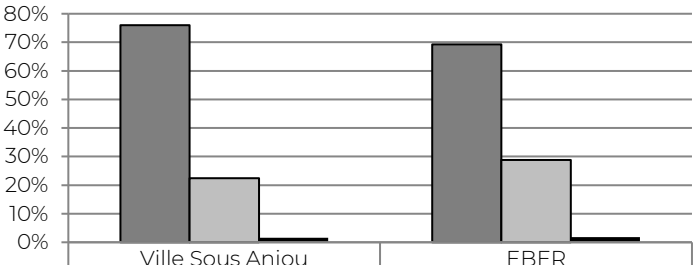
	Ville sous Anjou	EBER
Propriétaire	85,1%	68,9%
Locataire	13,7%	28,8%
Logé gratuitement	1,2%	2,3%

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2012



	Ville sous Anjou	EBER
Propriétaire	83,9%	69,6%
Locataire	14,3%	30,7%
Logé gratuitement	1,8%	1,8%

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2017



	Ville Sous Anjou	EBER
Propriétaire	76,0%	69,3%
Locataire	22,5%	28,8%
Logé gratuitement	1,5%	1,8%

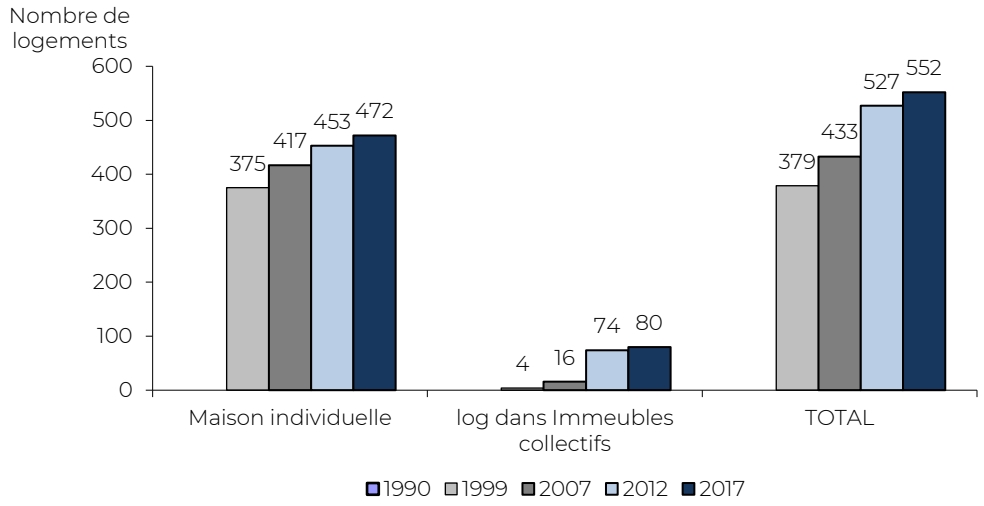
La comparaison avec la communauté de communes EBER :
- Une légère baisse du nombre de propriétaire à l'échelle de EBER
- Globalement une hausse progressive de la part des locataires pour la commune, une relative stabilité pour la communauté de commune. Les logements locatifs permettent notamment une rotation de la population et la mise en place d'un parcours résidentiel.

2. A quoi ressemble le parc de logements ?

2.1. Une surreprésentation de maisons individuelles

Le mode d'habitat le plus utilisé reste le logement individuel avec 84,7% du parc contre 14,3% pour les logements en immeubles collectifs. Cependant ces derniers ont augmenté beaucoup plus vite que les logements individuels entre 2007 et 2017 :
- Logements individuels : +0,2%
- Logements collectifs : +400%.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION



Sources : Insee, RP2007, RP2012 etRP2017 exploitations principales.

La maison individuelle est surreprésentée. Elle représente toujours un attrait important mais son impact sur le territoire n'est pas à négliger :
- Consommation importante de l'espace,
- Coût d'aménagement et de fonctionnement pour les collectivités,
- Impact sur le paysage.

Ces thématiques et les différentes formes urbaines seront développées dans le diagnostic fonctionnel et morphologique.

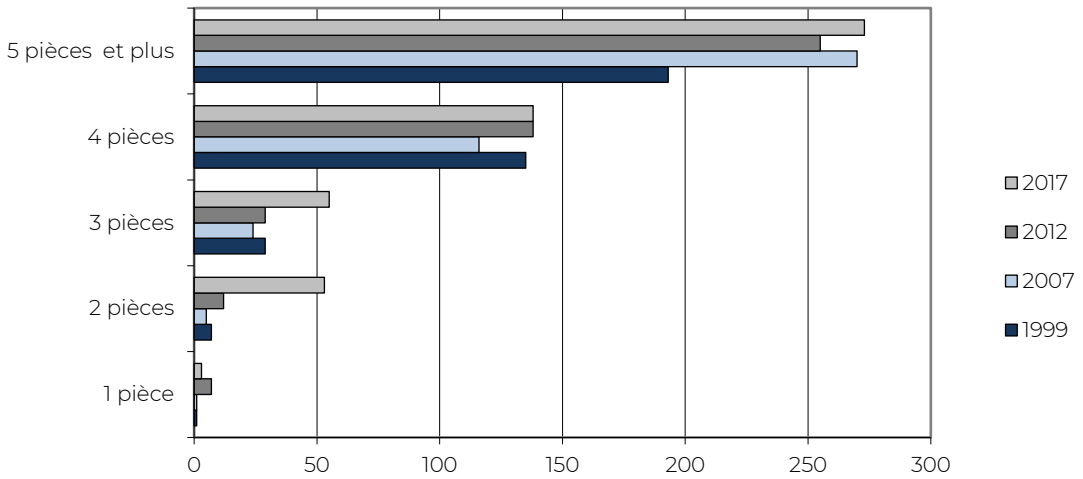
2.2. Des résidences de grande taille

La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces montre une nette prédominance des très grands logements (5 pièces et plus) qui représentent sur la commune de Ville-sous-Anjou 57,8% du parc. Ils répondent en grande partie à la proportion majoritaire des maisons individuelle. Les logements (1 et 2 pièces) connaissent une forte hausse en passant de 6 en 2007 à 56 en 2017. Cette forte proportion est à lier à la résidence pour personnes âgées. La décohabitation à elle-seule ne peut expliquer une hausse aussi importante.

Les différentes catégories de logements ont une croissance plutôt irrégulière entre 2007 et 2017 :

- 1 pièce : +2 log
- 2 pièces : +48 log
- 3 pièces : +31 log
  - ⇨ Ces petits logements représentent 21,3% du parc de logement en 2017.
- 4 pièces : +22 log
- 5 pièces et plus : +3 log

NOMBRE DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES



Sources : Insee, RP2007, RP2012 etRP2017 exploitations principales.

2.3. Le parc locatif : poursuivre le développement

2.3.1. Un parc locatif en hausse

En 2017, le parc de logements locatifs est un peu moins développé dans la commune (22,3%) que dans l'ensemble de la communauté de commune EBER (28,8%) où il existe de grandes disparités entre les communes. Sa croissance est en revanche importante à Ville-sous-Anjou avec un gain de 60 logements locatifs en 10 ans.

Locataire - part dans les résidences principales à Ville-sous-Anjou :

- 2007 : 13,6%
- 2074 : 22,3%

2.3.2. Un parc locatif principalement privé

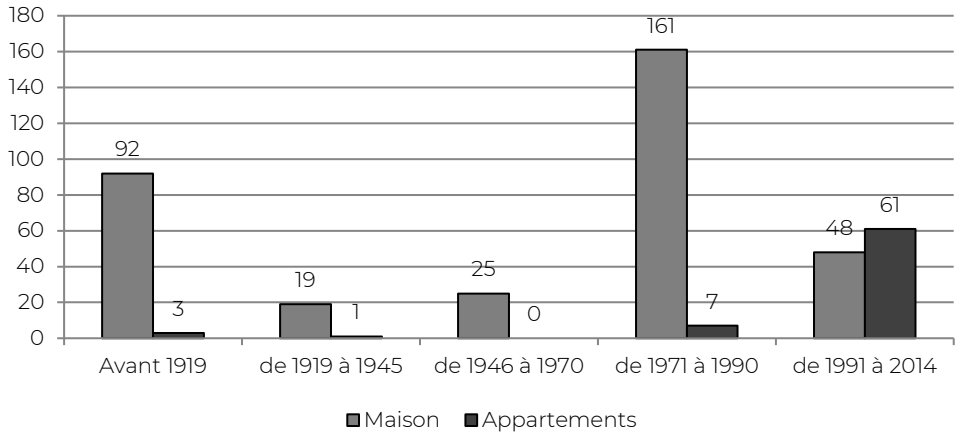
La commune compte 5 logements sociaux qui n'apparaissent pas dans les données INSEE.

En 2017, le parc locatif privé compte 117 logements soit 22,3% du parc locatif.

3. Le parc de logements

3.1. L'âge du parc

Le parc de logements de Ville-sous-Anjou est composé pour 1/3 de logement datant d'avant 1946.



Résidences principales construites avant 2015.
Source : Insee, RP2017 exploitation principale.

On trouve donc à la fois un parc très ancien, correspondant au bâti rural, et une très forte proportion de logements construits après 1975 correspondant à l'essor de la construction, notamment en lotissement individuel.

3.2. La mise en œuvre de la réhabilitation

On peut constater que le parc de logement se renouvelle peu. On constate une remise sur le marché de constructions anciennes, de la période 75-89, qui s'explique soit par des réhabilitations soit par un changement de destination (ex : grange vers habitat)

CONCLUSION CHAPITRE 2

La dynamique de construction s'appuie largement sur des formes individuelles pures, qui sont les moins denses et de ce fait les plus consommatrices d'espace. Dans un objectif de préservation du cadre environnemental et agricole du territoire, la diversification engagée des formes d'habitat doit être poursuivie, d'autant que les formes individuelles sont souvent inadaptées aux opérations de renouvellement des tissus urbains existants (centre bourg notamment).

- ⇒ Une offre de logements à diversifier afin de trouver un équilibre dans le parc total et permettre de développer une offre de logements locatifs, notamment sociaux.
- ⇒ Un développement à contrôler afin de ne pas dépasser les capacités de la commune en termes de réseaux ou d'équipements liés à ces nouveaux logements

Le recours systématique aux formes individuelles, liées à un statut de propriété, nuit à la diversité de l'offre de logements sur Ville-sous-Anjou (manque de logements locatifs, de logements accessibles, … pour répondre à la demande). Face au nombre croissant de personnes âgées, de réduction de la taille moyenne des ménages, il est important que le territoire produise une offre de logements plus diversifiée.

- ⇒ Une diversification de l'offre locative à poursuivre notamment au travers des opérations d'ensemble.
- ⇒ Liés le renouvellement urbain, la proximité des opérations et le besoin diversifié des logements pour maintenir la centralité de Ville sous Anjou et faire venir des commerces de proximité.

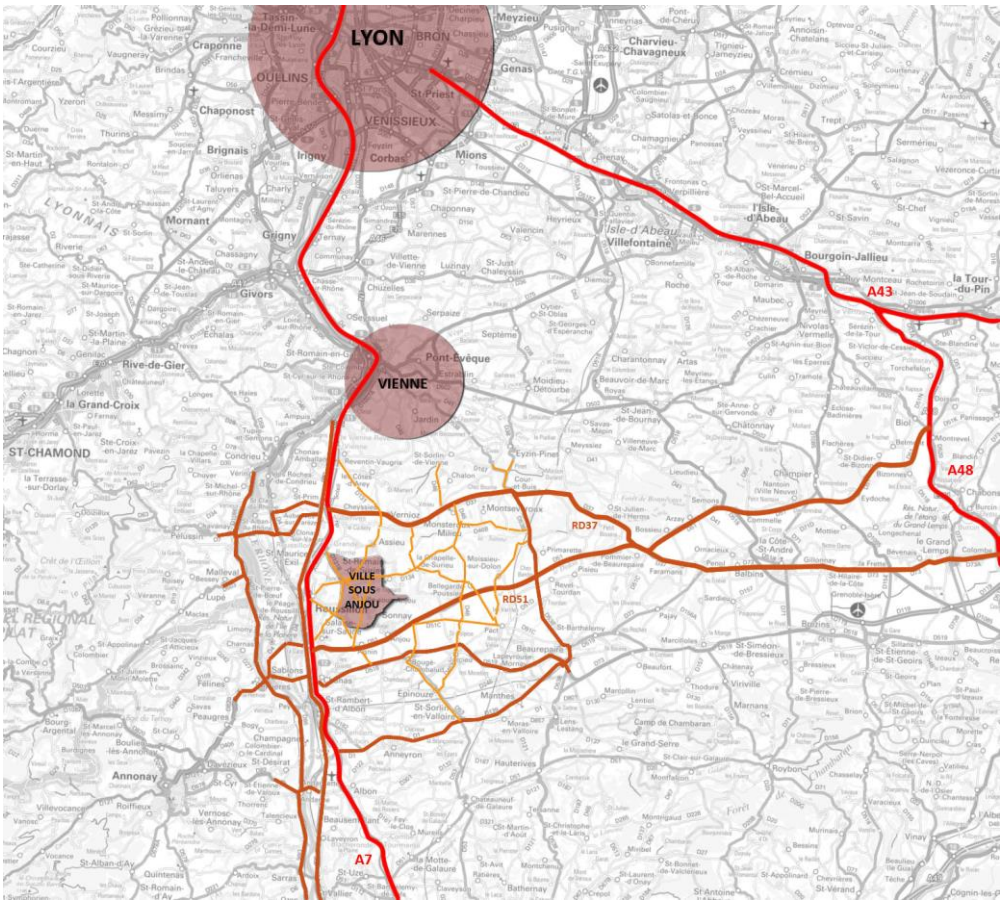
La part de locataires de logements sociaux est faible sur le territoire.

- ⇒ Poursuivre le développement des logements sociaux.

CHAPITRE 3 :
DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE

1. Une bonne accessibilité du territoire liée à des infrastructures structurantes

1.1. La hiérarchie du réseau



Source fond de plan : Géoportail

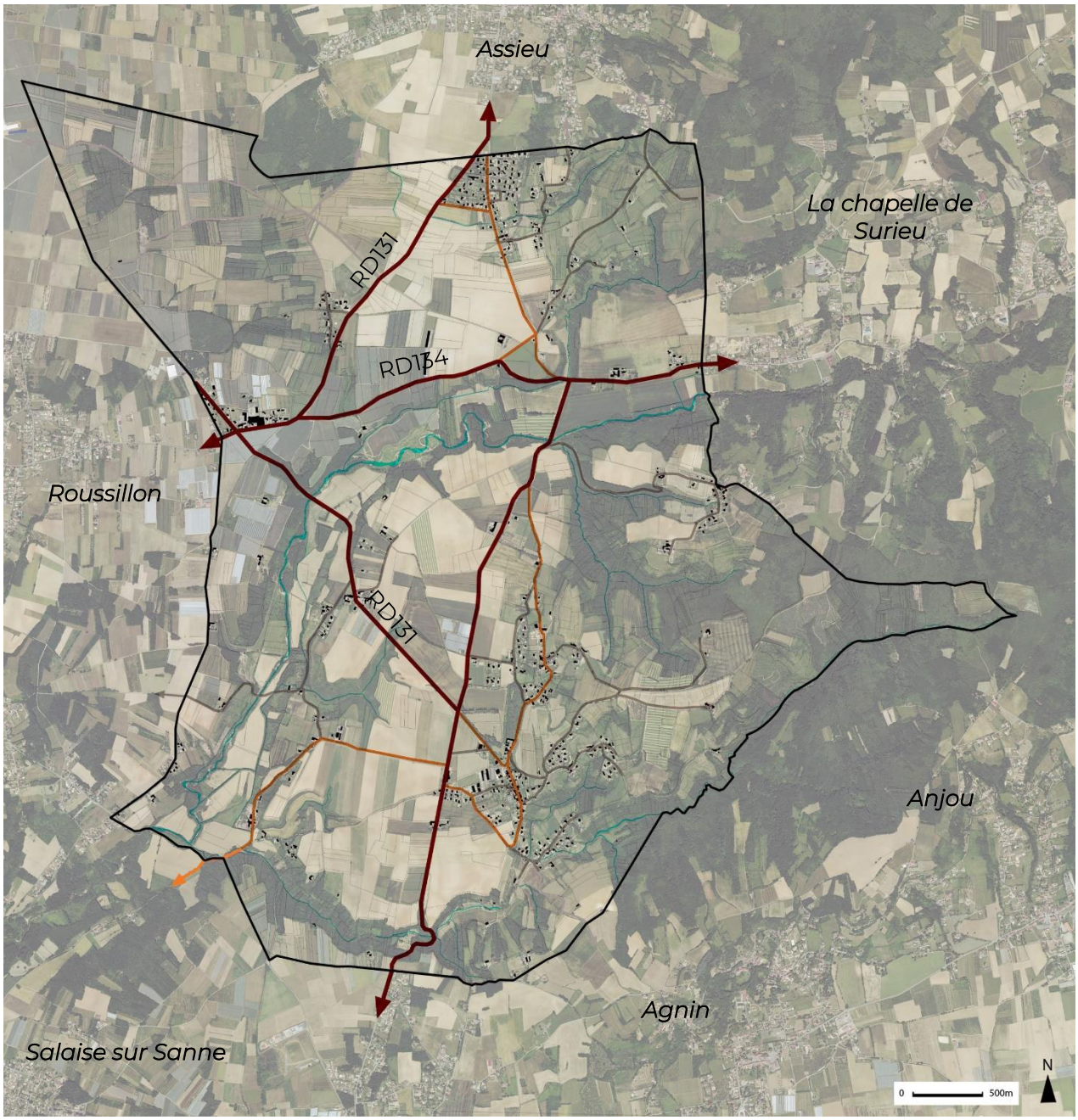
Le territoire de Ville-sous-Anjou bénéficie d'une bonne desserte routière s'articulant autour de 4 niveaux d'infrastructures passant à proximité ou sur son territoire :

- Un réseau structurant et facteur de développement sur la commune qui permet de relier les pôles de Lyon, Valence et Vienne : l'autoroute A7 et la RN7
- Un réseau secondaire constitué de 2 axes départementaux, la RD37 au nord de la commune et la RD519E au sud
- Un réseau tertiaire de routes départementales et communales qui assure les échanges internes au territoire ; ce réseau est important car il permet de rejoindre les réseaux secondaires et structurants.
- Un réseau quaternaire qui assure une desserte fine de la commune.

⇒ Le **réseau secondaire** du territoire est majoritairement constitué de routes départementales aménagées en 2x1 voies. Il assure les liaisons vers les communes voisines et les pôles d'emploi.
Sur Ville-sous-Anjou, aucun point de saturation n'est observé sur ces axes.

⇒ Le réseau quaternaire de desserte intercommunale assure les échanges internes au territoire. Il est constitué de petites routes départementales et des principales voiries communales. Ce réseau présente un confort de circulation moindre que les voiries du réseau secondaire mais permet toutefois de relier aisément les bourgs du territoire.

UN RESEAU DE VOIE TERTAIRE POUR UNE DESSERTE DE PROXIMITE

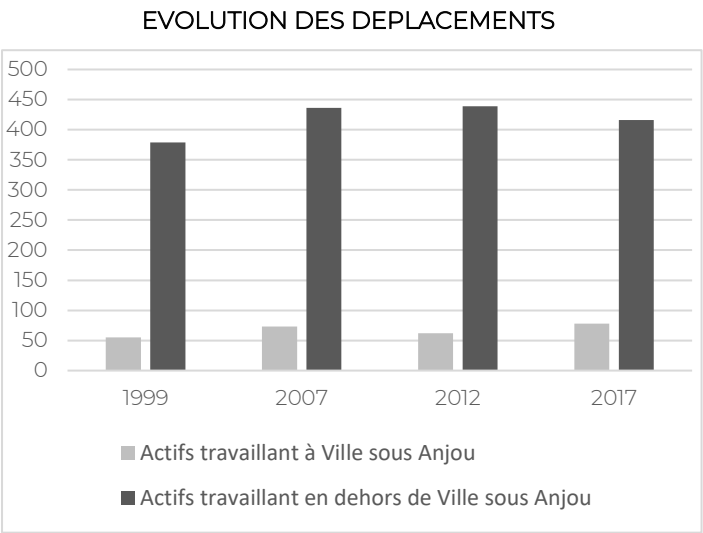


Source fond de plan : Géoportail

1.2. Le poids des déplacements domicile-travail

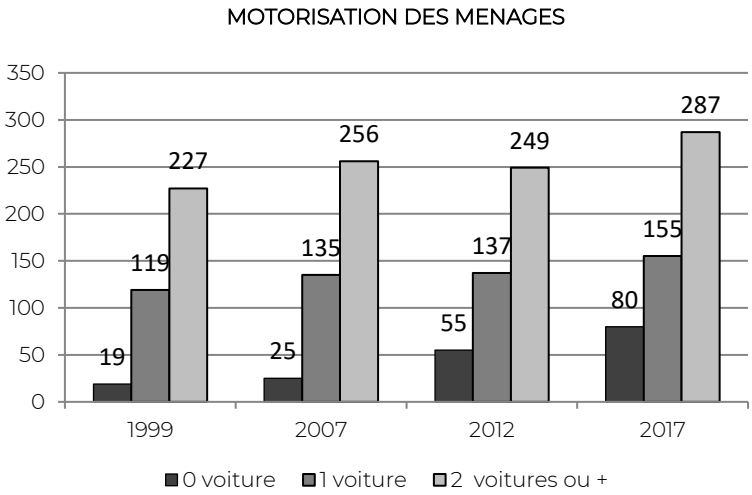
Les chapitres précédents du présent diagnostic ont mis en avant le profil majoritairement résidentiel de la commune de Ville-sous-Anjou. Ce profil se traduit par un rôle fort des déplacements domicile-travail qui structure les principaux flux de déplacements à l'échelle du territoire.

Plus de 84% des actifs ayant un emploi résidant sur Ville-sous-Anjou travaillent à l'extérieur.



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

Ville-sous-Anjou présente un taux de motorisation des ménages important de 84,6% qui se répartit comme suit : 29,6% des ménages ont 1 voiture et 55% des ménages ont 2 voitures ou plus.



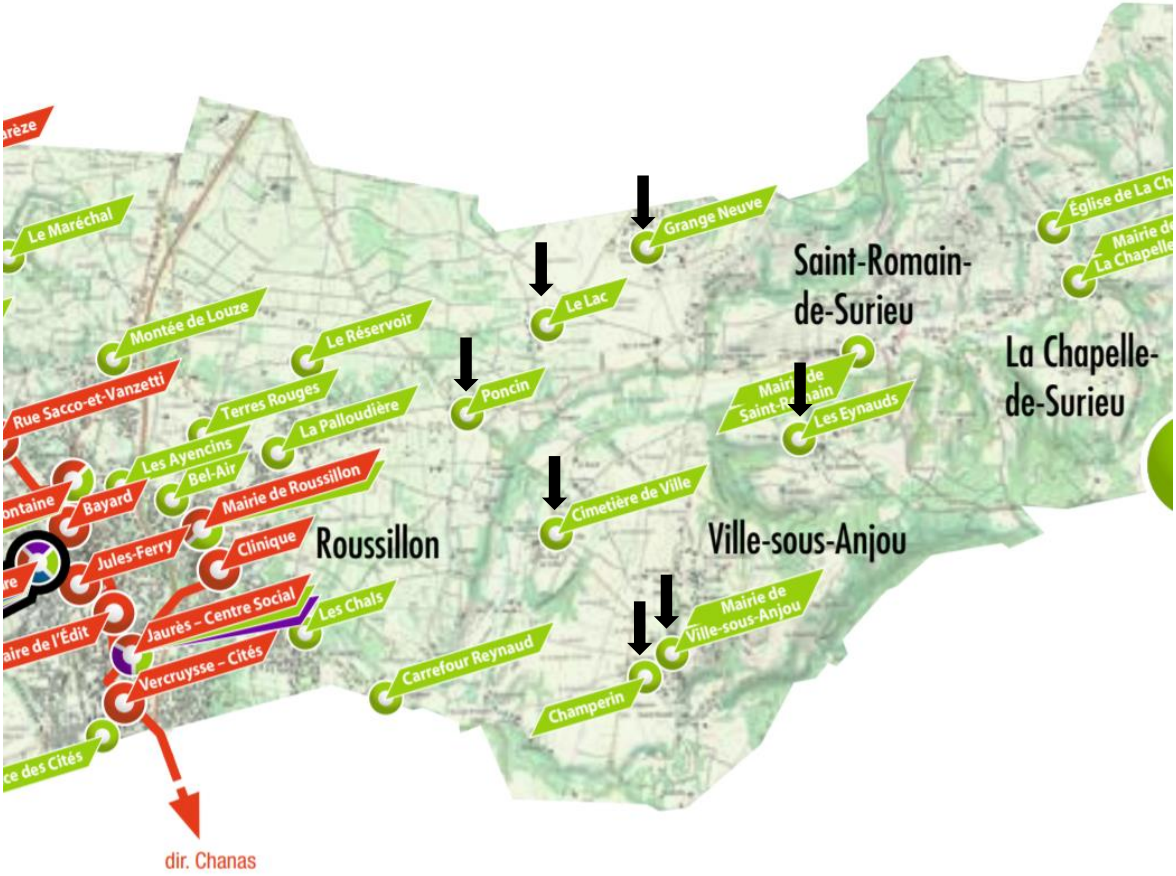
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales

En 2017, sur la communauté de communes EBER, 42,3 % des ménages possèdent une voiture soit un taux supérieur à Ville-sous-Anjou, et 48,8 % au moins 2 voitures soit un taux inférieur à Ville-sous-Anjou. Dans le dernier cas, l'écart peut s'expliquer par « l'éloignement » de Ville-sous-Anjou aux transports en commun, mais aussi par la diffusion importante de l'habitat.

Bien que les déplacements domicile-travail ne représentent qu'une partie de l'ensemble des déplacements effectués sur un territoire, leur analyse montre **une forte dépendance du territoire à l'usage de la voiture.** Cette forte dépendance s'explique par le caractère multipolaire du territoire et par une offre de transport en commun peu performante pour constituer une alternative crédible à la voiture.

2. Les transports en commun

A l'échelle de la communauté de communes, le réseau de transport hérité du pays Roussillonnais, ne dessert pas Ville sous Anjou en ligne quotidienne. La commune est uniquement desservie par le transport à la demande – TAD centre. 7 points d'arrêts sont localisés sur Ville sous Anjou.



Source : bustpr.fr

Ces points d'arrêt sont peu valorisés voir non sécurisés. Ces aménagements ne participent pas à l'attractivité du TAD.

Arrêt de Ville

Arrêt de Grange Neuve

Arrêt des Eynauds

Arrêt de Champérin

Arrêt Le Lac

- *Le réseau départemental*

Aucune ligne de dessert Ville sous Anjou.

3. Les déplacements modes doux : cycles et piétons

3.1. Le réseau cyclable : un réseau à créer

La commune ne bénéficie pas d'aménagements dédiés spécifiquement aux cycles. La voirie existante est le support de la pratique, sans qu'il soit identifié de conflits entre les usages. On peut imaginer à terme une réflexion à l'échelle de la Communauté de communes pour des logiques de parcours notamment de loisirs.

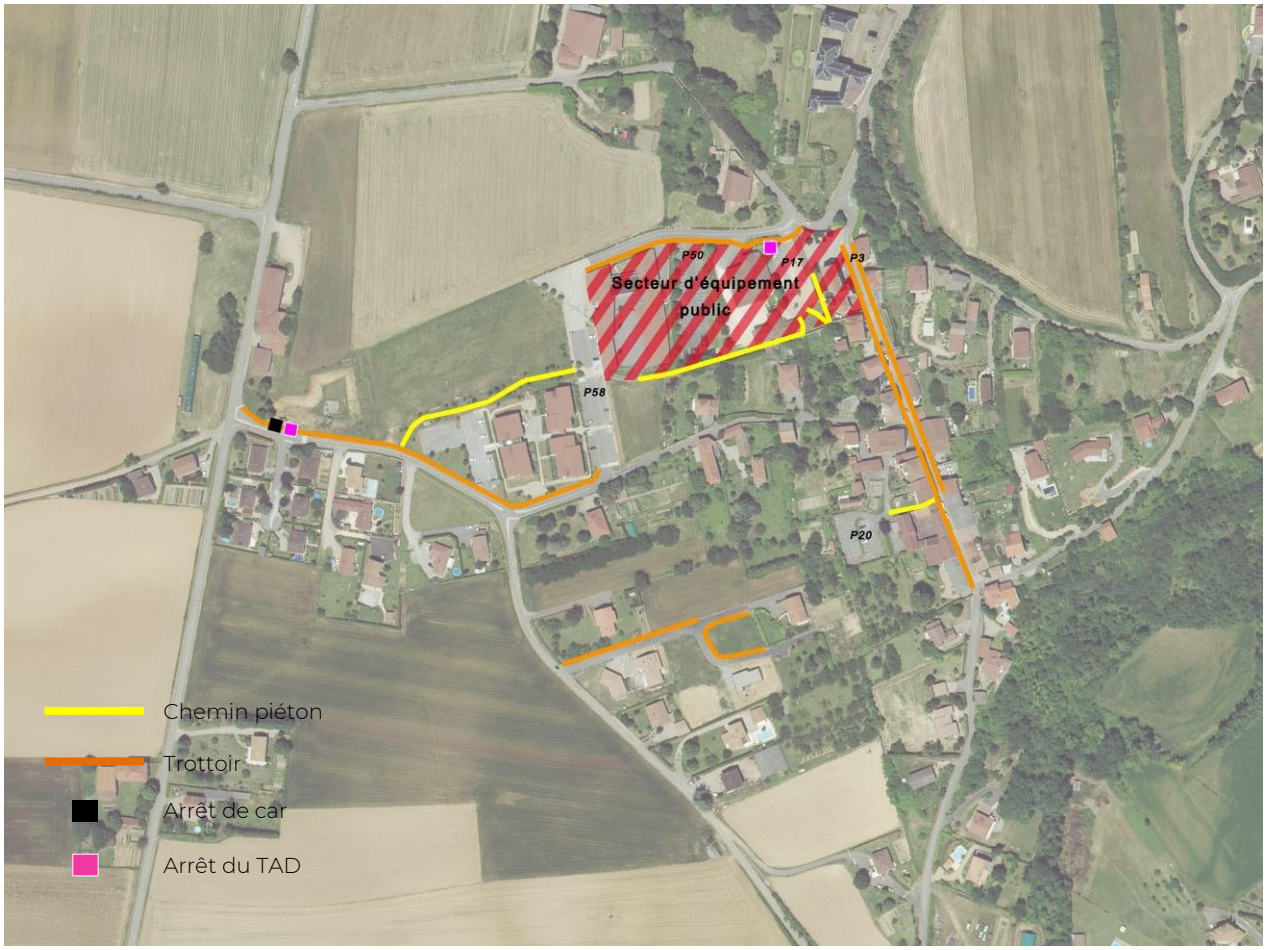
3.2. Les chemins de randonnées : un réseau à créer

La commune est longée par le GR 422 sur sa limite communale à hauteur de Poncin (Parcours « sur les pas de Charles IX et Catherine de Médicis-étape 9).
Bien qu'il n'existe pas de GR sur la commune, les chemins, les bois, … offrent des lieux propices aux balades.

3.3. Les déplacements piétons au bourg : une faiblesse de maillage

Le développement de la commune à différentes strates topographiques, ou au coup par coup sous forme de lotissement a conduit à une absence de réflexion globale sur les déplacements modes doux. Il en ressort une très faible perméabilité piétonne par des aménagements dédiés.
Les aménagements sont de qualité inégale, voie incohérente quand il s'agit de lotissement avec des tronçon de trottoir « inutile ».

Le bourg :



La mention de trottoir existant n'implique que ces derniers soient aux normes.

La rue principale, dans un tissu urbain ancien, est contrainte. L'emprise pour les piétons est réduite et très souvent inférieur à 1,40m (norme PMR). De plus, le stationnement illicite supprime ces emprises piétonnes.

Des tronçons de voie sont également aménagés à promit des équipements mais qui ne trouvent pas de continuité :

Ci-dessous, les trottoirs sur la rue de Champerin ; celui-ci se termine sans trouver de continuité sur le parking :

Ci-dessous, le chemin piéton en partie aménagé, de l'ouest vers l'est. Cet aménagement permet d'accéder aux équipements scolaires, aux aires de jeux et de profiter d'un grand espace vert. Cependant, au droit de la mairie, il se refaire fortement, perdant en qualité.

Par ailleurs, la pertinence de certains aménagements privés au sein des lotissements peut être interrogés.

Grange Neuve :

Un trottoir rive Ouest du hameau permet de le traverser sur presque toute la longueur.
A noter cependant, qu'un des arrêts de car n'a pas d'aménagement accessible pour les piétons.

4. Le stationnement

Un premier constat est l'absence de stationnement au sein de la majorité des lotissements. Les constructions possèdent soit un garage soit des places disponibles sur la parcelle.

Le stationnement est organisé près des équipements. Le centre comptabilise 131 places matérialisées.

Parking de 20 places

Parking de 58 places (école)

Parking de 17 places (Mairie)

LOCALISATION ET DENOMBREMENT DU STATIONNEMENT

La capacité de stationnement de la commune est importante. Cependant, la rue Emile Romanet, rue ancienne, est caractérisé par un stationnement illicite important au détriment des emprises piétonnes.

L'absence de places de stationnement dans les lotissements ou dans certaines rues du centre bourg conduit à un stationnement hors places identifiées dû :

- A une augmentation du nombre de voiture. Le diagnostic souligne le taux de motorisation important des ménages. Cette problématique est particulièrement vraie sur le centre ancien aux rues étroites et où les constructions ont peu de garage.
- A une affectation autre du garage.
- Ou à un stationnement de midi.

CONCLUSION CHAPITRE 3

Le nombre de déplacements pendulaires est en augmentation continue ainsi que le taux de motorisation vers les bassins d'emplois. Bien que ne constituant pas un pôle d'emplois significatif, les différents équipements présents sur la commune (école, salle polyvalente…) génèrent également des déplacements en direction du centre de Ville sous Anjou.
La prédominance de la voiture particulière comme mode de déplacements est à prendre en compte. Les alternatives doivent être proposées et confortées.

- ⇒ Une offre de stationnement à organiser en lien avec la composition urbaine de nouveaux quartiers, la mutation des espaces publics et/ou bâti.
- ⇒ Une organisation des stationnements et des usages à redéfinir dans le centre bourg, pour une qualité de l'espace public.

Le réseau de voie de Ville sous Anjou est bien développé et relié aux grands axes de circulation. Il assure d'une part l'accessibilité aux villes et d'autre part les échanges hameaux-bourg. Les nombreuses voies existantes sur le territoire ne font pas du bourg un lieu de transit. Par contre, c'est la centralité administrative et scolaire de la commune et donc un pôle d'attractivité.

- ⇒ Des aménagements à conforter pour les voiries principales permettant un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements : voiture, car, cycles, piétons ;

Les déplacements modes doux restent à conforter dans le centre bourg.

- ⇒ Affirmer les déplacements piétons au travers d'aménagements différenciés et qualitatifs.

CHAPITRE 4 :
ECONOMIE, EMPLOIS ET ACTIVITES

1. Contexte économique local de Ville sous Anjou

L'environnement économique de Vile sous Anjou repose sur des secteurs d'activités répartis par thématiques sur le territoire communal :

- Les activités agricoles : Elles participent à la diversité de l'activité économique et occupent une surface importante du territoire communal.
- Les activités artisanales, auto-entrepreneuriales réparties sur le territoire ;

La commune ne compte pas de zone d'activités, ni de commerces en centre bourg.

1.1. Les activités économiques recensés

NOM	ACTIVITE	LOCALISATION
AG CONCEPT ELC	Electricien	Grange Neuve
ALVES COSTA Joaquim	Maçonnerie divers	Ville
ARNAUD André	Peinture décoration, Cloisons sèches, Joints calicot	Lampon
BEAUTE CONSEIL A DOMICILE	Esthéticienne à domicile	Lampon
BERNARD Jean-Philippe	Entreprise de menuiserie	Le lac
CALLIPRO	Editions techniques et scientifiques	Grange Neuve
CTPI	Tuyauterie industrielle	Poncin
FRETON Bernard	Travaux agricoles	Les Combes
GIVORD Jean-Michel	Elevage de gibier	Au nord des Baudes
JB MACONNERIE	Entreprise de maçonnerie	Poncin
LA BUCHE DU COLOMBIER	Bois de chauffage	Les Eynauds
LA COCCINELLE	Fruits et légumes (vente au détail)	Poncin
LA DAUPHINOISE	Coopérative agricole	Chemin de la Pompe à Vent
LE PARC DES EYNAUDS	Accueil, salle de réception	Les Eynauds
MARY AGRI	Matériel agricole	La Meule
MICHALLON Bernard	Travaux agricoles	L'Etang
REAL TP	Travaux publics	Grange Neuve
TAXI SANDRINE	Taxi	Les Eynauds
V ESTHETIQUE	Esthéticienne à domicile	Les Baudes

Il s'agit d'entreprises d'une ou deux personnes.

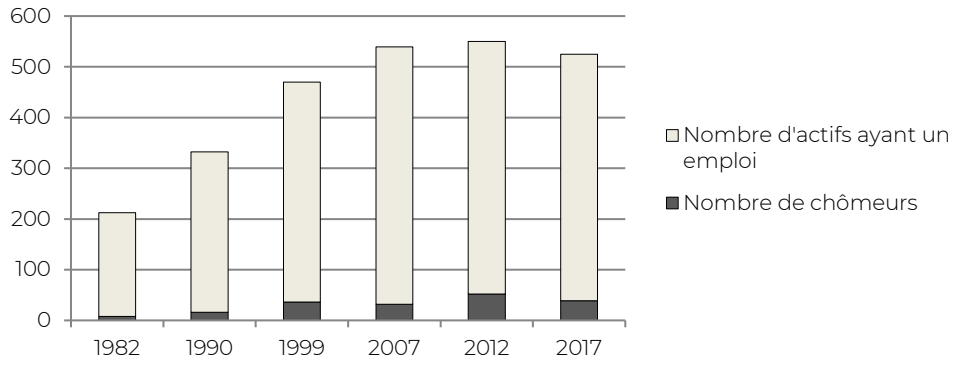
2. Population active

Définition :
Population active : actifs ayant un emploi + chômeurs et depuis 1990, les militaires du contingent
Population active ayant un emploi : population qui exerce un emploi
Inactifs : étudiants, élèves, retraités et préretraités, autres inactifs, stagiaires
Taux d'activité : pourcentage de personnes actives dans la population totale
Chômeurs : personnes qui se sont déclarés chômeurs, inscrit ou non à Pôle Emploi
Taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active

2.1. Croissance de la population active

2.1.1. Une hausse de la population active depuis 1982, qui ralentit …

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE (de 15 à 64 ans)



Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2007 et 2012, 2017 exploitation principale

En 2017, Ville-sous-Anjou compte 525 actifs sur son territoire. La population active représente 45% de la population totale et 76,2% de la tranche 15-64 ans (Taux d'activités). Ce taux est en légère baisse.
Ce chiffre de 45% est équivalent à la communauté de communes EBER. Le taux d'activités sur la communauté de communes est de 75%

Après une hausse de la population active jusqu'en 2012 avec 550 actifs, une baisse s'est amorcée avec un décompte à 525 actifs en 2017.

- ➪ L'arrivée massive de population a surtout été une installation d'actifs travaillant à l'extérieur du territoire et en recherche de l'accession à la propriété.

2.1.2. … qui s'accompagne d'un taux de chômage en hausse

VILLE-SOUS-ANJOU	Evolution du nombre de chômeurs			
	1999	2007	2012	2017
Nombre	36	32	52	39
Taux de chômage	7%	5,9%	9,5%	7,4%

Source : RP1999, RP2007, RP2012 et 2017 - Exploitation principale

CC EBER	Evolution du nombre de chômeurs		
	2007	2012	2017
Nombre	2943	3598	4038
Taux de chômage	10,3%	11,8%	13,1%

Source : RP2009, RP2012 et 2017 - Exploitation principale

Après une hausse importante entre 1999 et 2012, le taux de chômage est reparti à la baisse ces dernières années.
Les taux de la commune de Ville-sous-Anjou sont toujours inférieurs à ceux observées sur la communauté de communes, pour qui le taux de chômage a augmenté ces dernières années.
L'absence de structure importante en nombre de salariés limite les hausses importantes en cas de fermeture d'entreprises. L'évolution du réseau de petites structures qui composent le tissu économique de la commune influence moins le taux de chômage que l'arrivée massive de population.

2.2. Caractéristiques de la population active ayant un emploi

2.2.1. Des actifs toujours plus nombreux

Le nombre d'actifs ayant un emploi est relativement stable depuis 2007 et oscille entre 486 et 507 actifs ayant un emploi.

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2007, 2012 et 2017 exploitations principales

EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI (15 ANS OU PLUS) DEPUIS 1982

	2007	2012	2017
Pop active ayant un emploi	509	507	493
Salariés	424	413	408
Non-salariés	84	88	86
Travaillant dans la commune	73	62	78
% de la pop active travaillant dans la commune	14,3%	12,2%	15,8%

Le nombre réel de salariés et non-salariés reste relativement stable sur la commune. Cette situation peut aussi s'expliquer par la faible croissance démographique de la commune, qui ne provoque pas de fortes variations.

2.2.2. *Femmes et hommes actifs : une progression équilibrée*

	Hommes	Dont % temps partiel	Femmes	Dont % temps partiel
Ensemble	217	4,8	185	35,9
15 à 24 ans	*24*	*15,8*	*9*	*22,4*
25 à 54 ans	*156*	*3,6*	*150*	*33,7*
55 à 64 ans	*37*	*2,6*	*27*	*46,0*

Source : Insee, RP2017 exploitation principale

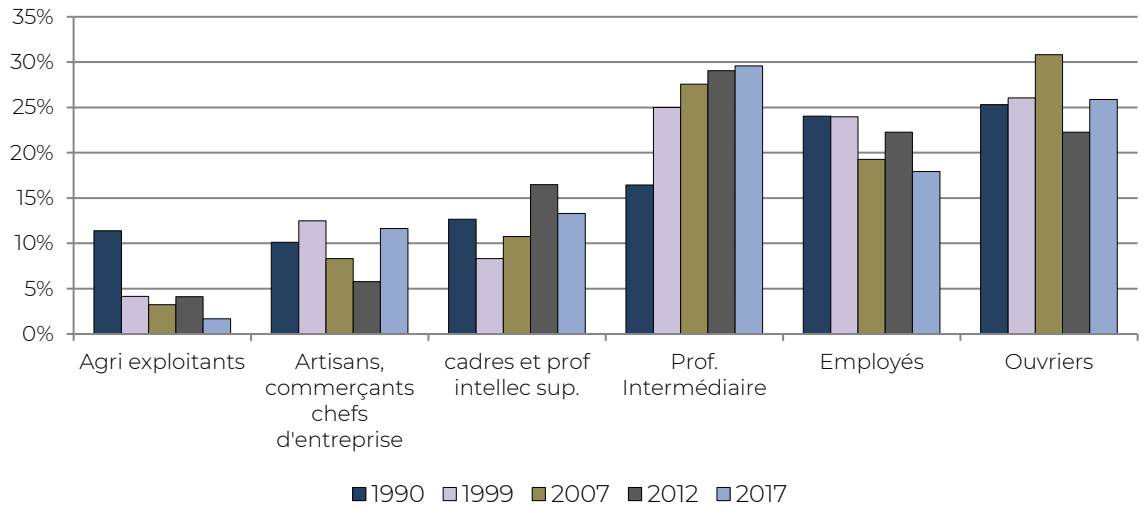
La répartition hommes / femmes est relativement égale à chaque classe d'âge même si des différences existent : les femmes occupent toujours davantage de postes à temps partiel que les hommes (35,9% contre 4,8%).

2.2.3. *CSP et activités économiques*

La population de Ville-sous-Anjou évolue, marquant de plus en plus son caractère résidentiel avec des actifs travaillant hors de la commune :

- une baisse continue du nombre d'exploitants agricoles passant de 29,6% en 1975 à 2,9% en 2012.
- une baisse globale de la part des artisans même si leur évolution est irrégulière depuis 1975, passant de de 11,1% à 4,9% entre 1975 et 2012. La situation économique nationale peu favorable ne favorise pas cette CSP.
- une hausse globale des cadres et professions intellectuelles supérieures, caractérisant les nouvelles populations de Ville-sous-Anjou. Leur nombre passe de 0 en 1982 à 64 en 2012.
- Les employés connaissant une légère baisse de leur représentation mais une augmentation de leur nombre. Les ouvriers sont également en baisse continue (de 44,4% à 22 ,5%). Ces catégories subissent directement la hausse du chômage.

EVOLUTION DE LA POPULATION OCCUPEES 15-64 ans
PAR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE



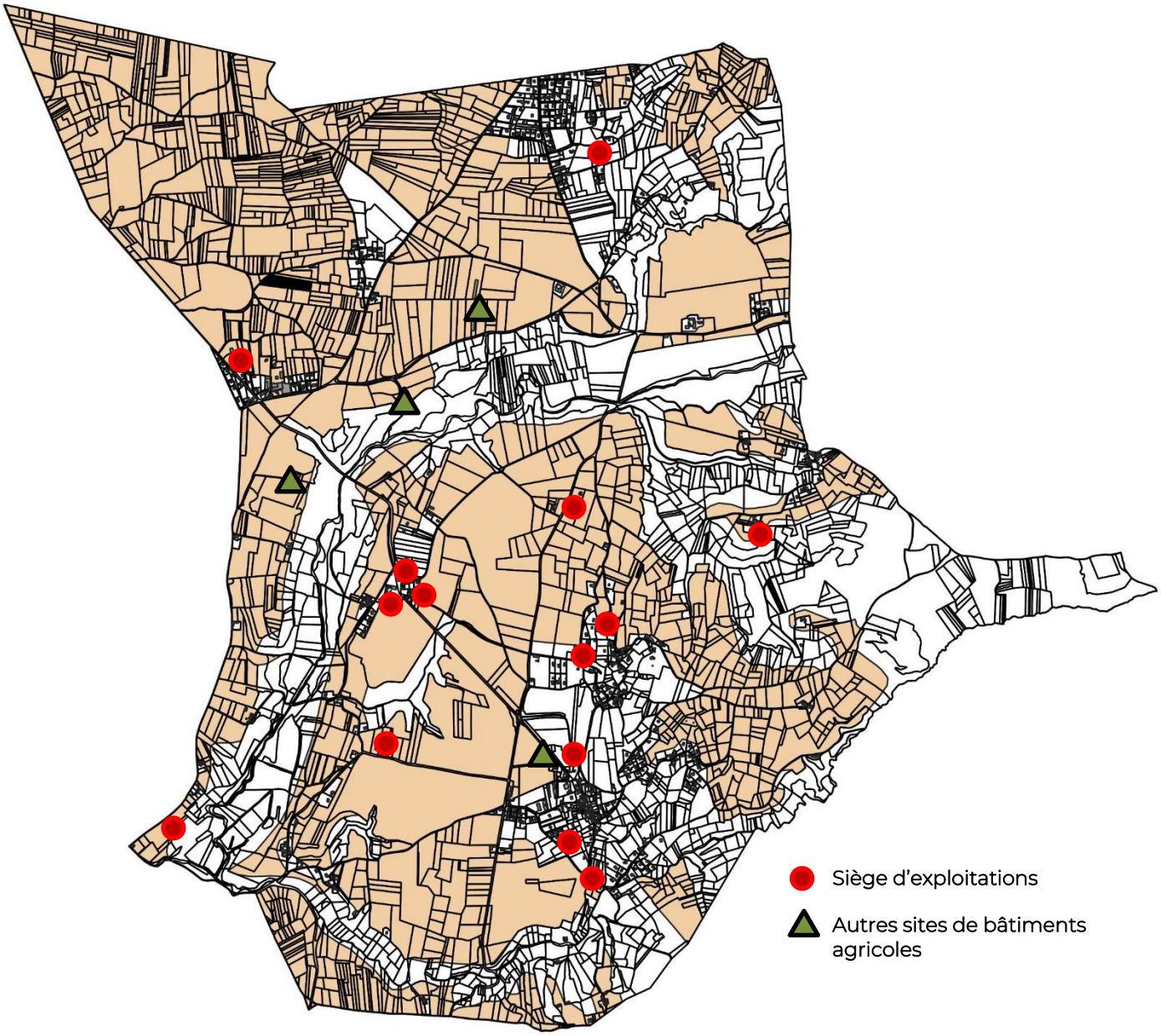
Source : RP1999 - Exploitation principale et complémentaire, RP2007, 2012 et 2017 exploitation principale

3. L'agriculture

3.1. Agriculture et PLU de 2003

La surface des zones agricoles du PLU de 2003 est de 1037 ha. Il est identifié 23 sièges d'exploitations.

ZONE AGRICOLE DU PLU DE 2003 ET SIEGES D'EXPLOITATION ACTUELS



Le zonage agricole du PLU initial est assez cohérent avec la répartition des sièges d'exploitations et des bâtiments agricoles.

La plupart des exploitations sont proches des zones urbaines voir insérées dans le tissu du bourg et des hameaux.

3.2. Le tissu des exploitations agricoles

L'enquête menée auprès des exploitants agricoles a permis de cartographier et de localiser l'ensemble des bâtiments ayant une vocation agricole que l'exploitation est son siège ou non sur la commune.

	1988	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations	63	36	27	17

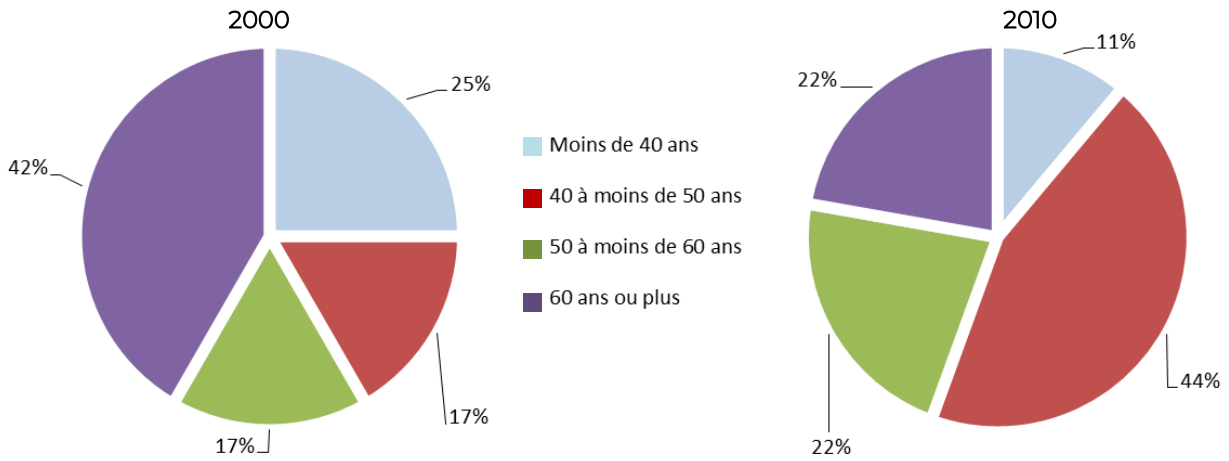
Depuis 2010, la commune a perdu 10 exploitations. Cette diminution est notamment liée à des départs en retraite sans succession de l'activité.

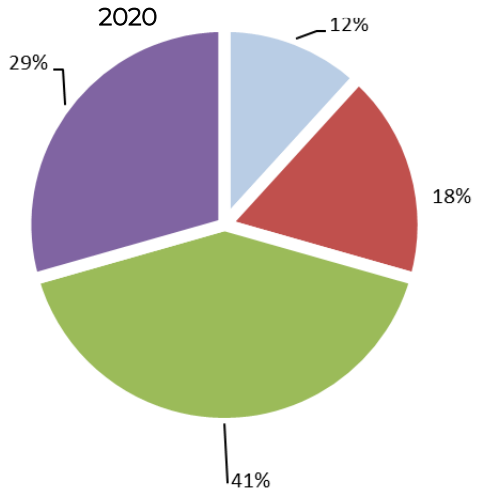
Les productions sont orientées vers les céréales, l'arboriculture fruitière, les cultures légumières ou productions spécialisées et l'élevage.

3.3. Le devenir des exploitations

3.3.1. L'âge des exploitants

REPARTITION PAR CLASSES D'AGE DES EXPLOITANTS





La population agricole compte une part croissante de chefs d'exploitation de 50 à 60 ans. La forte représentativité de 40-50ans en 2010 se traduit maintenant par une plus forte représentativité de la classe d'âge supérieure.

3.3.2. La trajectoire des exploitations

Le régime de fonctionnement des exploitations indique si l'exploitation est en développement, en régime de croisière ou en cessation d'activités.

- 6 exploitations sont en régime de croisière
- Une dizaine d'exploitations envisage un développement :
  - Diversification de l'activité
  - Nouveau bâtiment ou aménagement de bâtiment existant
  - Recherche de parcelles
- 1 exploitation est identifiée comme en cessation ou proche d'une fin d'activité.

⇒ Globalement, la pérennité des exploitations est garantie sur le plan humain à court et moyen terme. L'un des enjeux consiste donc à faire en sorte que l'outil de travail (le foncier) et les capacités de fonctionnement (bâtiments, serres, …) des exploitations soient préservés pour permettre aux structures de se développer, de s'adapter et d'être économiquement viables.

3.4. La taille des exploitations - 2020

	<25 ha	De 26 à 50 ha	De 51 à 75 ha	De 76 à 100 ha	De 101 à 125 ha	Plus de 125 ha
Nombre d'exploitations Toutes surfaces comprises : Ville sous Anjou et autres communes	7	0	3	1	2	4
Uniquement sur Ville sous Anjou	7	2	3	2	1	2

Les exploitations de la commune sont de tailles très variées liées aux différents types d'activités représentés : du maraichage avec de petits surfaces à la culture céréalière et arboricole avec de grandes surfaces.

3.5. La répartition location/propriétaire des terres

Sur les 17 exploitations rencontrées, 4 sont propriétaires-exploitants à 100%.

POURCENTAGE DES TERRES EN LOCATION SUR LA SURFACE TOTALE DES EXPLOITATIONS

	0%	-25%	De 26% à 50%	De 51% à 75%	De 76% à 100%	100%
Nb d'exploitations	4	0	1	3	7	2

Une part importante des exploitations ont des terres en location, ce qui peut être un frein au développement des exploitations et au développement de projet, notamment si ces terres sont proches des zones urbaines. Il est nécessaire d'établir clairement dans le zonage du PLU le devenir de ces espaces agricoles afin que les agriculteurs puissent se projeter à moyen terme.

3.6. Les systèmes de production

Deux orientations principales définissent l'agriculture sur la commune :
- L'arboriculture
- La grande culture

Mais il existe une grande mixité de production :

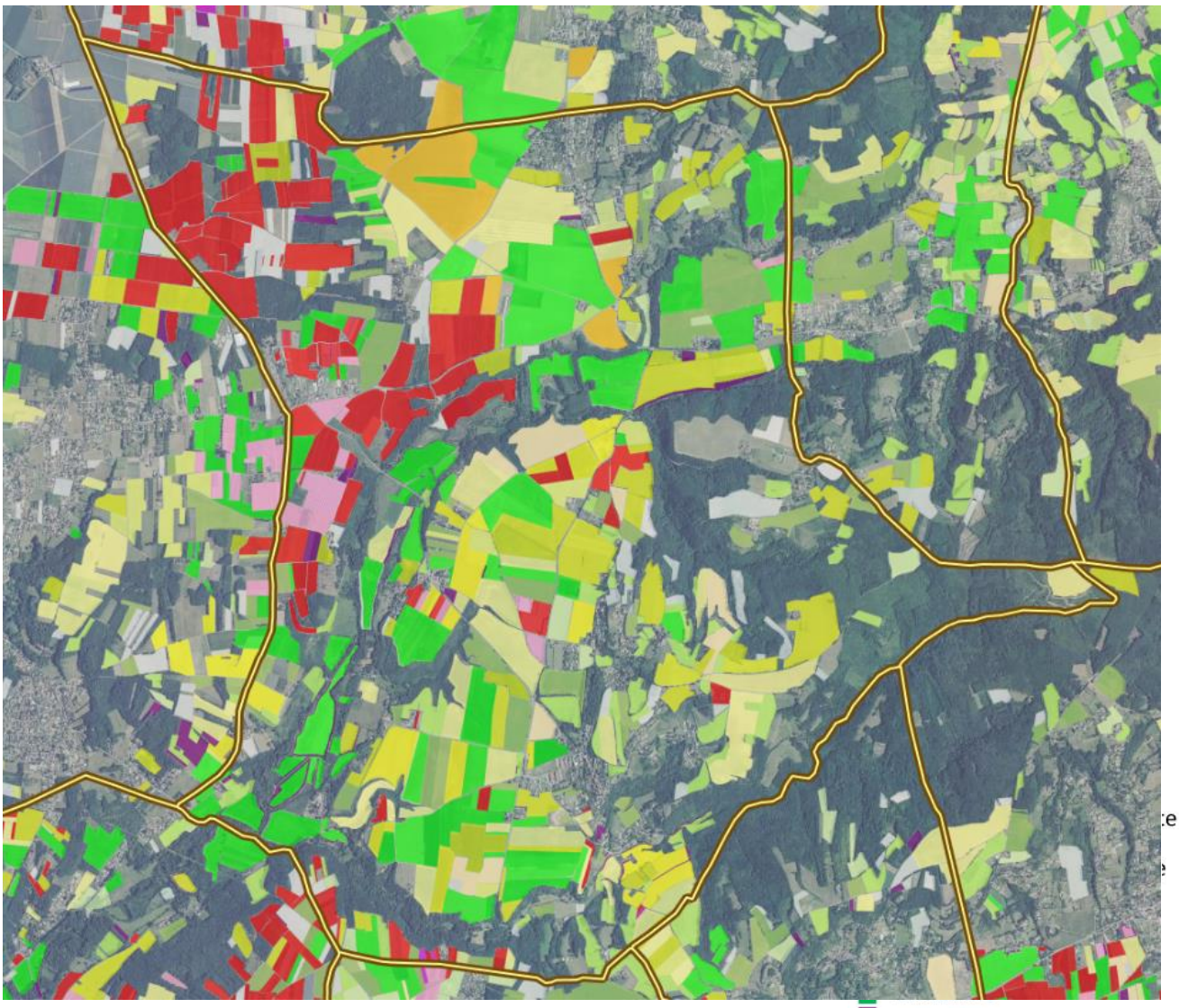
Production	Nb d'exploitation
Légumes	1
Légumes/Fruits	1
Céréales	6
Céréales / Fruits	4
Volailles / Poulaillers	2
Polyculture / élevage	1
Dressage de chiens	1

Le recensement général agricole de 2010 apporte des données complémentaires malgré les nombreuses données soumises au secret statistique :
- Céréales : le nombre d'exploitation concerné reste stable en passant de 13 à 14 entre 2000 et 2010. En revanche, la surface correspondante est en hausse de 399 ha à 559 ha soit +160 ha.
- Blé tendre : 12 exploitations en 2010 cultivent du blé (11 exploitations en 2000). Les surfaces passent de 134 à 211 hectares sur la même période, soit 77 hectares supplémentaires.
- Mais grain et semence : 13 exploitations sont concernées en 2010 mais pour une surface non communiquée.
- Fourrages et STH : Augmentation du nombre d'exploitants de 4 à 9 entre 2000 et 2010 associée à une hausse des surfaces de 44 ha à 79 ha soit +35ha.
- Légumes frais, fraises, melons : 4 exploitations sont identifiées en 2010 pour une surface de 22ha.
- Vergers 9 espèces : 8 exploitations sont recensées en 2010 contre 10 en 2000. Les surfaces restent stables en passant de 156 ha en 2000 à 148ha en 2010.

Les enjeux :
- ⇒ Quelques exploitations sont à la recherche de nouvelles surfaces pour développer leur activité mais aussi rapprocher les terres exploitées de l'exploitation.
- ⇒ L'objectif est de maintenir la surface des terres exploitées et leur accès.

La présence d'arboriculture, de culture de légumes implique un travail de saisonniers. Plusieurs exploitations proposent des logements sur leur site ou à proximité.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION EN 2019



Source : Géoportail

3.7. La valorisation des produits

Aucun exploitant a développé des activités de transformation de leur produit. Cependant, la culture légumière et fruits permet des ventes en magasins et chez des grossistes.

- 4 exploitations font de la vente en magasin
- 5 exploitations vendent à des grossistes.

1 exploitation peut être dans plusieurs catégories.

Les enjeux :

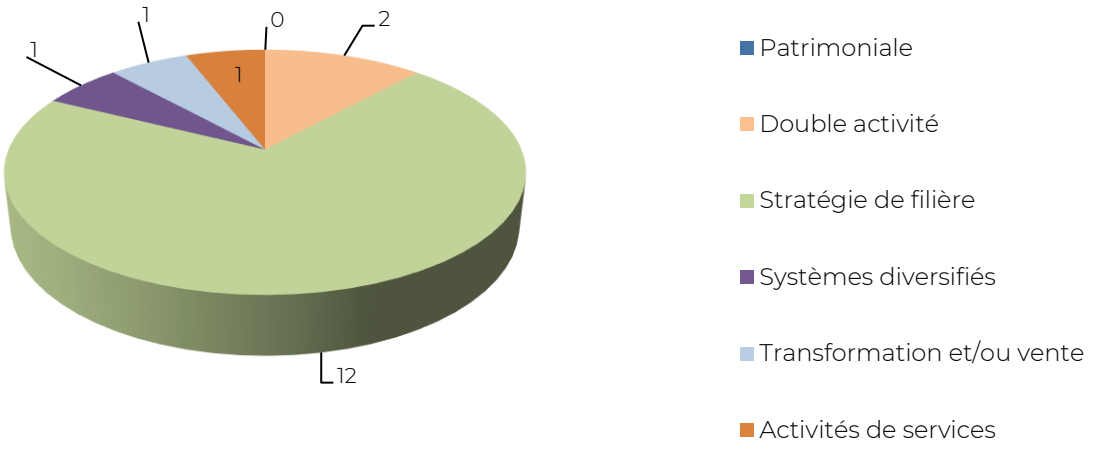
⇒ Développer une agriculture tournée vers le local adaptée à une demande de plus en plus forte.

⇒ Garantir l'évolution des bâtiments.

3.8. Les stratégies d'activités

Définition :
Activité patrimoniale : Activité agricole à but d'entretien de patrimoine, Productions réduites et irrégulières.
Double activité : Chef double-actif : activité professionnelle principale non agricole, activité agricole secondaire.
Stratégie de filière : Chef à activité agricole principale (il peut parfois y avoir maintien de double-activité ou de pluriactivité). Activité de production spécialisée ou diversifiée sur plusieurs produits. Pas ou peu d'investissements en travail et capital sur l'aval des productions (livraisons a entreprise, coopérative, négociants…). Pas de transformation ni de vente directe développée.
Systèmes diversifiés : Exploitations avec à la fois une activité de production développée (type « stratégie de filière ») et une activité complémentaire sur l'exploitation (activité de transformation et/ou vente directe, accueil, tourisme, …).
Transformation et/ou vente directe principale : Exploitations avec au moins 50% de leur activité valorisée par transformation et/ou vente directe ; Investissements notables en travail (le temps passe à la transformation ou la commercialisation est significatif) et/ou en capital (local de découpe, fromagerie, point de vente, …)
Activités de service : Peut concerner des systèmes très divers. La notion de services s'entend en prolongement de l'activité de productions (accueil a la ferme, gouters, auberge, ferme pédagogique, …). Les services parallèles à la production ne sont pas à prendre en considération pour cette catégorie (entreprise de travaux agricoles, déneigement, …)

LES STRATEGIES D'ACTIVITES (nombre d'exploitations)



3.9. Le système d'irrigation

La commune compte un réseau d'irrigation à prendre en compte dans les choix d'aménagement :

LE RESEAU D'IRRIGATION

3.10. Le fonctionnement des exploitations

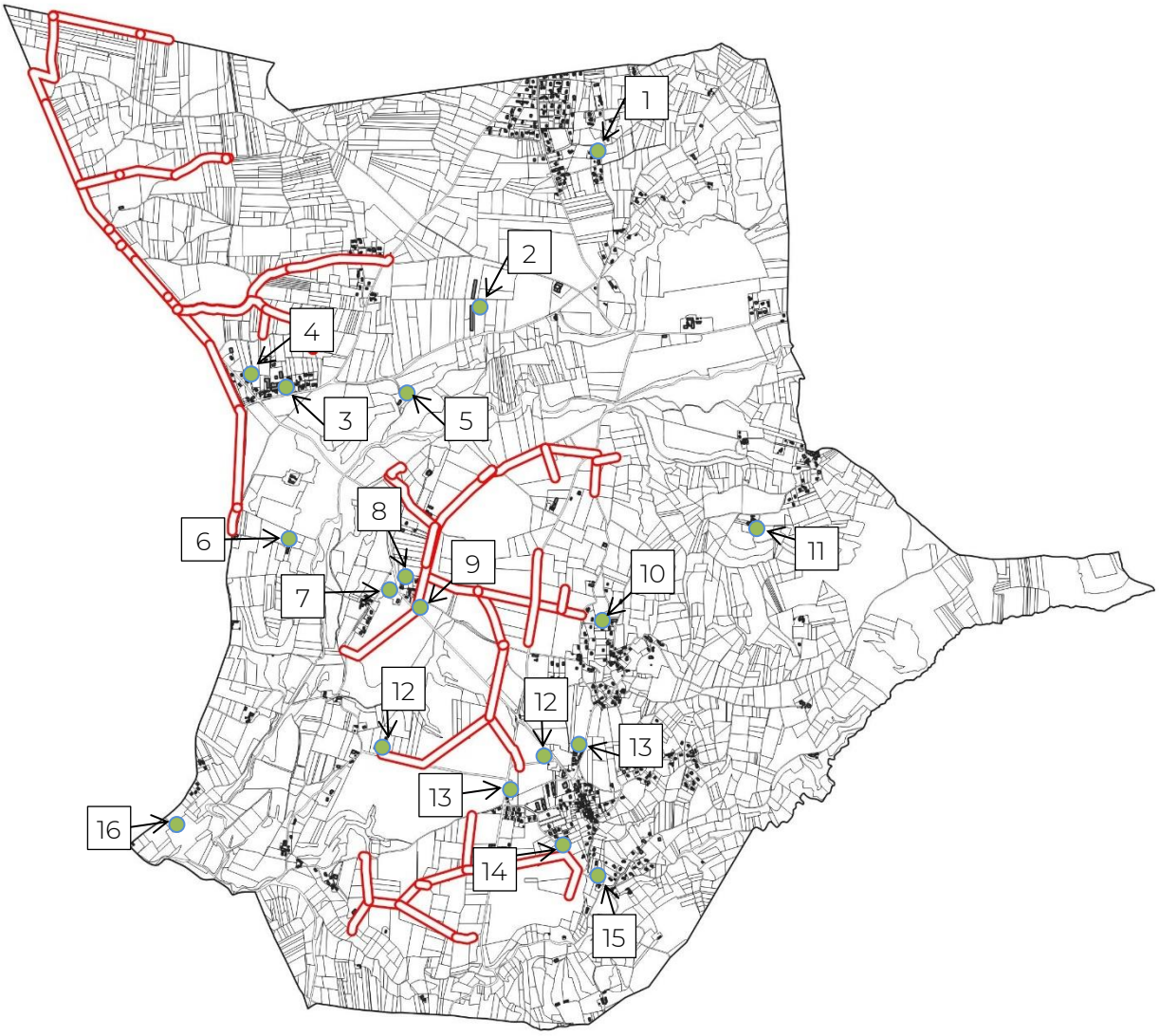
Le règlement sanitaire départemental indique :

- Les autres élevages (que porcins), à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantées à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'élevage, les distances par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, aux zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme, ne peuvent être inférieures à 35 mètres pour les autres élevages (que porcins). Ces dispositions ne sont applicables que lorsque l'augmentation de la surface occupée par les bâtiments ou de l'effectif du bétail ne dépasse pas 50%.

⇒ La commune de Ville sous Anjou compte 2 ICPE.

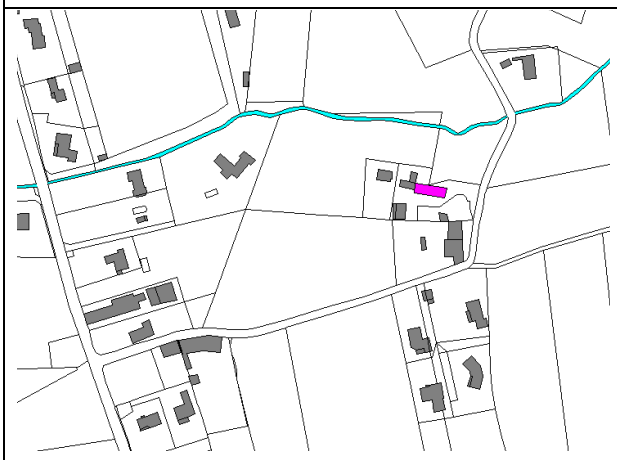
Les cartes ci-après localisent les bâtiments à vocation agricole et leur destination. 1 exploitation peut avoir plusieurs sites. A l'inverse, certaines exploitations n'ont pas de bâtiments sur la commune mais sur les communes voisines.
Le cercle intérieur représente un périmètre de 50 mètres et le cercle extérieur, un périmètre de 100 mètres.

LES BATIMENTS D'EXPLOITATION



<u>Légende commune aux cartes</u> :

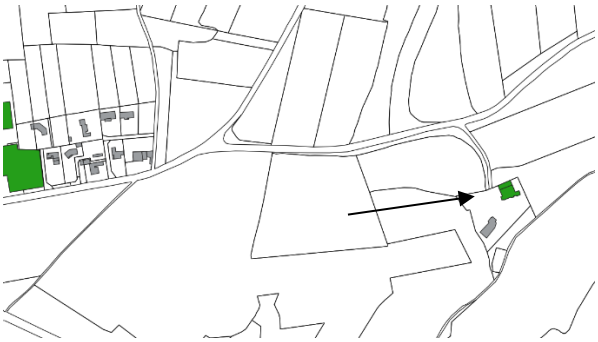
- Bâtiment recevant des animaux, y compris de manière saisonnière
- Hangars matériels ou céréales
- Habitation de l'exploitant

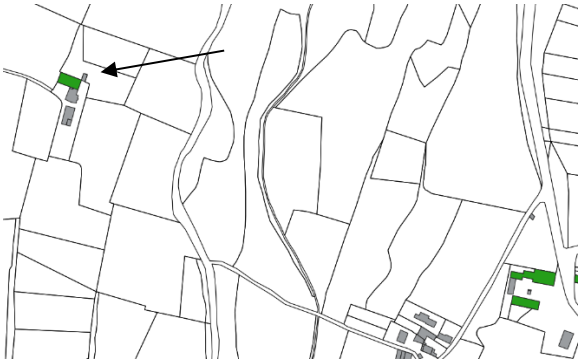
1 – Exploitation bio de légumes Grange Neuve	Problématique : Absence d'eau / besoin d'un forage. Projet : valorisation des produits en marché
	

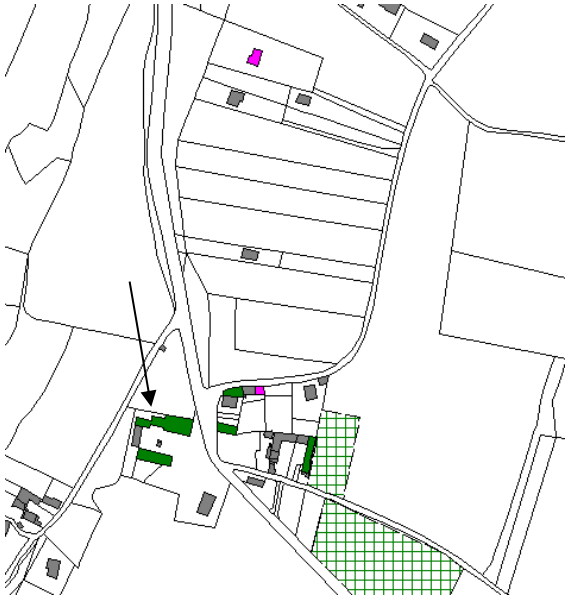
2 – Poulailler - ICPE	Problématique : Permettre un logement pour un salarié. Projet : Recherche de surface supplémentaire

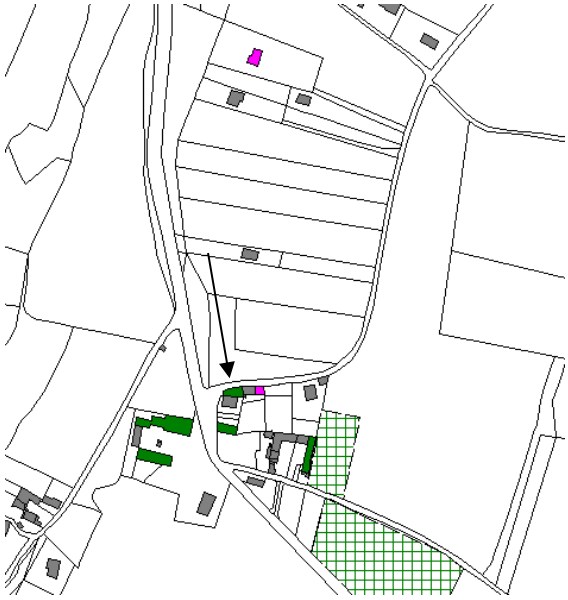
3 – Fruits/légumes Poncin	Problématique : Entrée/sortie de l'exploitation sur la RD. Projet : projet de serres

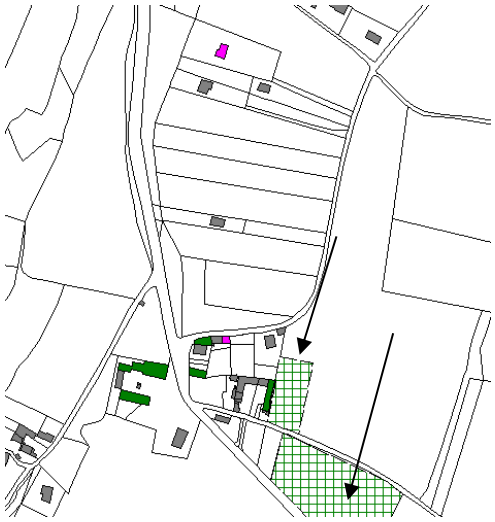
4 – Luzernes/Petit fruit Poncin	<u>Problématique</u> : - <u>Projet</u> : pas de projet

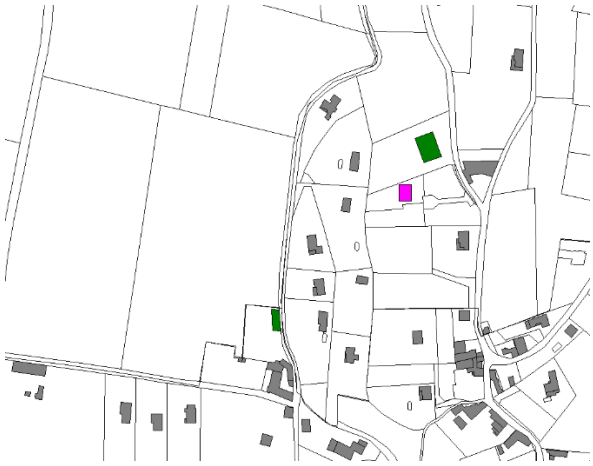
5 – Céréales A l'Est de Poncin	<u>Problématique</u> : - <u>Projet</u> : pas de projet
	

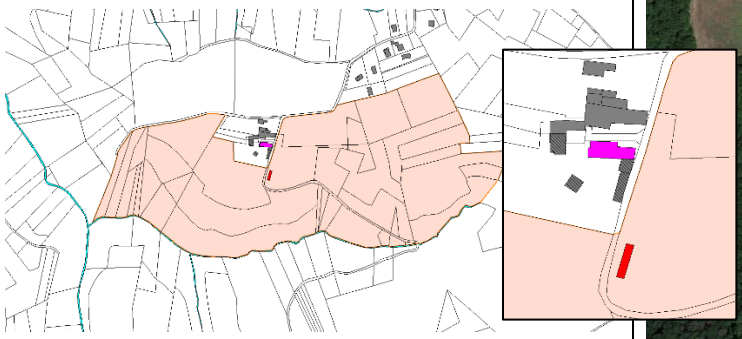
6 – Fruits/légumes A l'ouest de Ville	<u>Problématique</u> : - <u>Projet</u> : pas de projet
	

7 – Polyculture/fruits Ville	Problématique : - Projet : pas de projet
	

8 – Polyculture/fruits Ville	Problématique : - Projet : nouveau bâtiment
	

9 – Volière Ville	Problématique : - Projet : -
	

10 – Céréales, fruits, vente de coupe de bois Les Baudes	Problématique : - Projet : agrandissement du bâti existant
	

11 – Parc à sangliers, faisans et entrainement de vos chiens courants Les Eynauds	Problématique : - Projet : aménagement de bâti existant
	

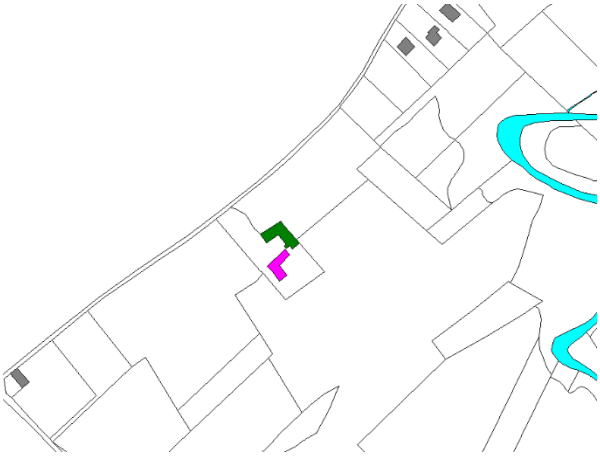
12 – Polyculture élevage sur 2 sites Route de l'étang et Visette	<u>Problématique</u> : les 2 sites sont indispensables car pas d'autres capacités à reconstruire <u>Projet</u> : extension de bâti existant

13 – Polyculture, bois Village	<u>Problématique</u> : - <u>Projet</u> : pas de projet

14 – Polyculture, bois Village	Problématique : proximité des habitations Projet : pas de projet

La situation de cet exploitant sur le village est complexe car il a été rattrapé par l'urbanisation. Sa préservation nécessite une maitrise du développement urbain à son abord mais pose aussi la question du potentiel de ces parcelles à long terme dans la croissance de Ville sous Anjou.

16 – Polyculture, bois Village	Problématique : proximité des habitations Projet : nouveau bâtiment

17 – Polyculture, bois Les Sables	<u>Problématique</u> : Vitesse de circulation <u>Projet</u> : nouveau bâtiment, diversification
	

CONCLUSION CHAPITRE 4

L'économie de Ville sous Anjou est avant tout agricole et artisanale en l'absence de commerces.

⇒ La présence et le développement des activités sur les hameaux doivent être préservés pour assurer une diversité des fonctions au territoire.

Les enquêtes auprès des exploitants agricoles ont permis de mettre en avant les points forts et les points faibles de la commune sur le plan agricole :

Points forts	Points faibles
Des projets de développement	… Mais un vieillissement important de la population agricole en place
L'activité agricole : activité économique majeure pour la commune	Une progression de l'urbanisation qui a rattrapé certaines exploitations pouvant remettre en cause leur pérennité / reprise
Une diversité des systèmes de production avec l'intégration de certaines exploitations à l'économie locale	

En termes d'aménagements, plusieurs pistes peuvent être poursuivies :

⇒ Application du principe de réciprocité sur les bâtiments d'élevage

⇒ Maintenir un périmètre de protection autour des bâtiments agricoles afin de laisser une marge de développement pour les exploitations et éviter les conflits de voisinage

⇒ Maitriser le développement de l'urbanisation et stopper le mitage des espaces agricoles

CHAPITRE 5 :
EQUIPEMENTS ET SERVICES

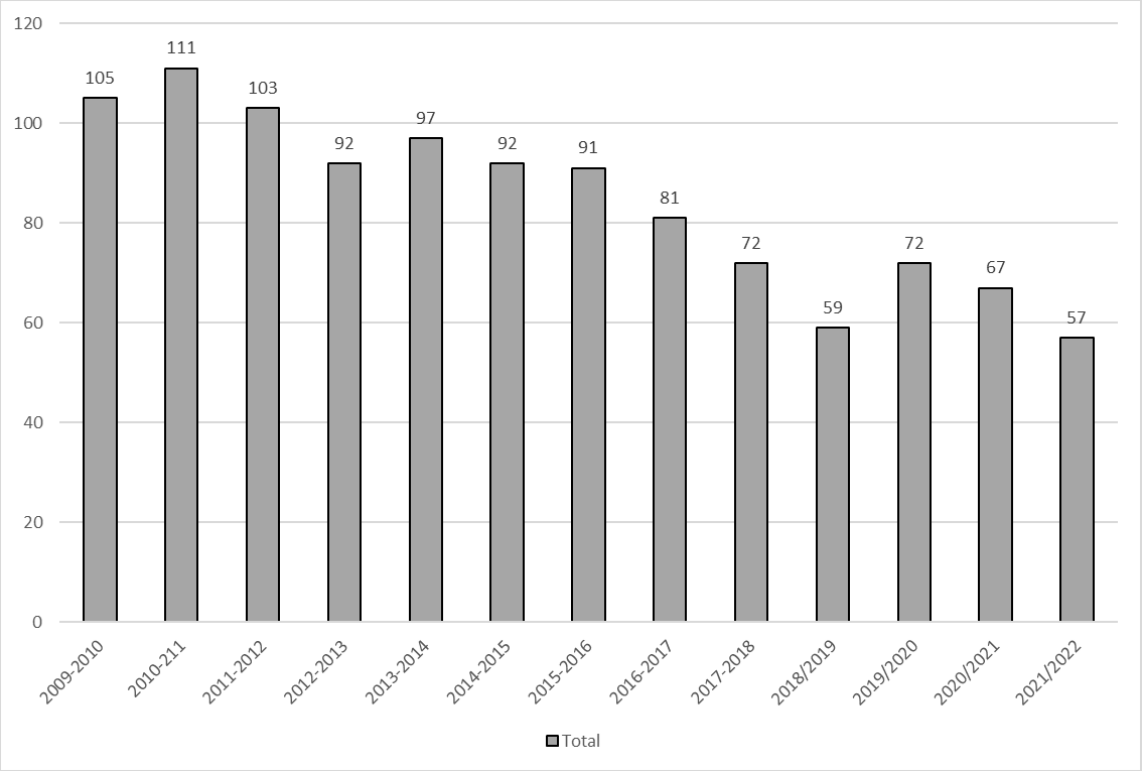
1. Les services publics

La commune de Ville-sous-Anjou n'a pas vocation à accueillir les services centraux de l'Etat. En revanche, ville-sous-Anjou possède tous les services publics d'un village : mairie, poste, écoles maternelles et primaires, bibliothèque, salle polyvalente, église, cimetière. Tous ces équipements sont regroupés dans le bourg, hormis le cimetière.

2. Les écoles maternelles et primaires

La commune connait une baisse globale de ces effectifs qui a conduit à la fermeture d'une classe à la rentrée 20417/2018.
La baisse du nombre de constructions, la forte proportion de propriétaires ne permettent pas un renouvellement suffisant de la population pour maintenir les effectifs.

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES DEPUIS 2000



Source : données communales

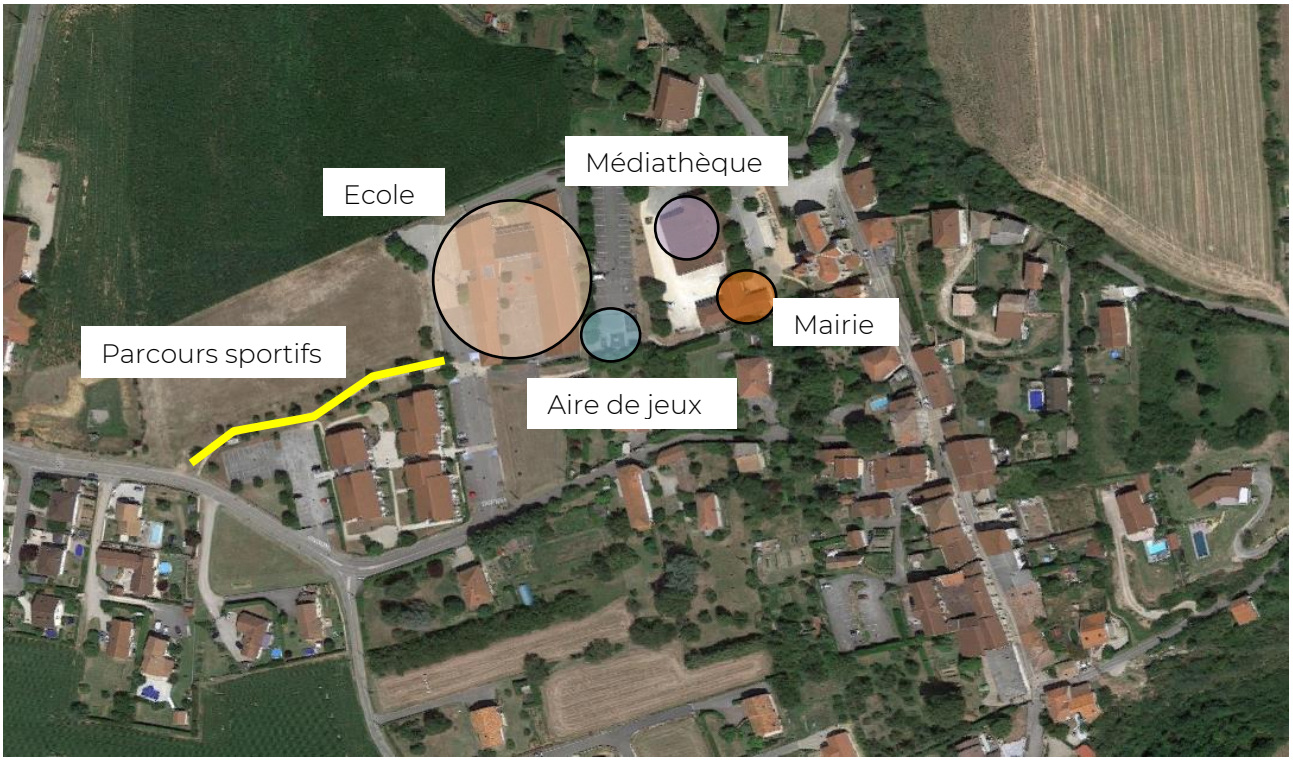
Les élèves scolarisés au collège sont accueilli dans l'établissement de Salaise-sur-Sanne et les élèves scolarisés au lycée seront accueilli dans l'établissement de Roussillon.

3. Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs

Ville sous Anjou regroupe sur son territoire les équipements suivants :
- Une médiathèque,
- Une aire de jeux,
- Un parcours sportif

Pour les plus petits, le Relais du Roussillonnais est un lieu où Parents et Assistantes Maternelles des communes d'Assieu, St Romain de Surieu, Ville Sous Anjou, La Chapelle de Surieu peuvent de retrouver.

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



CHAPITRE 6 :
EVOLUTION DU FONCIER

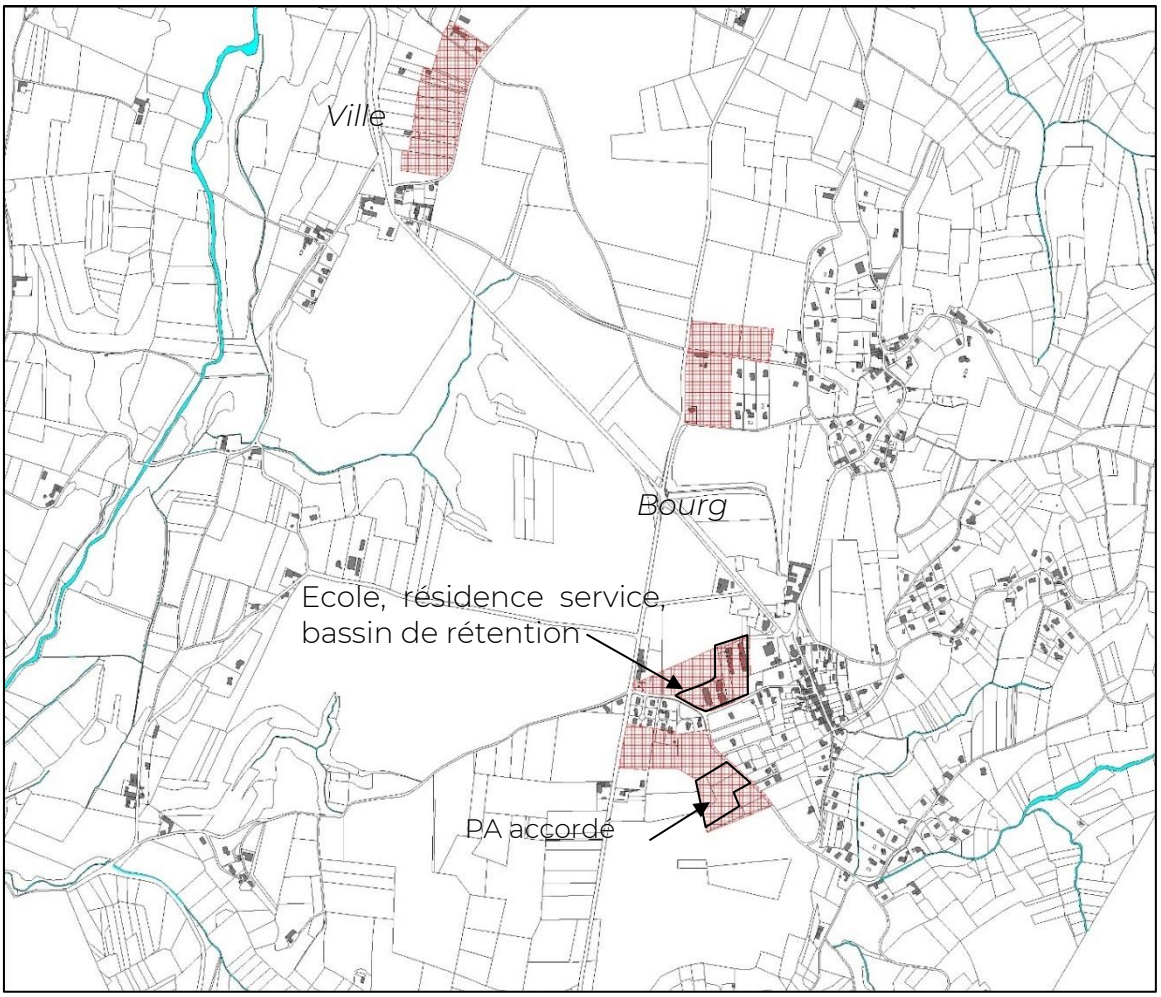
1. Construction et consommation foncière

1.1. Les surfaces du PLU de 2003

Le PLU approuvé en 2003 identifiait 25 ha de réserves pour l'urbanisation dont 13ha pour un développement à long terme.

En 2020, très peu de ces zones ont été urbanisées :

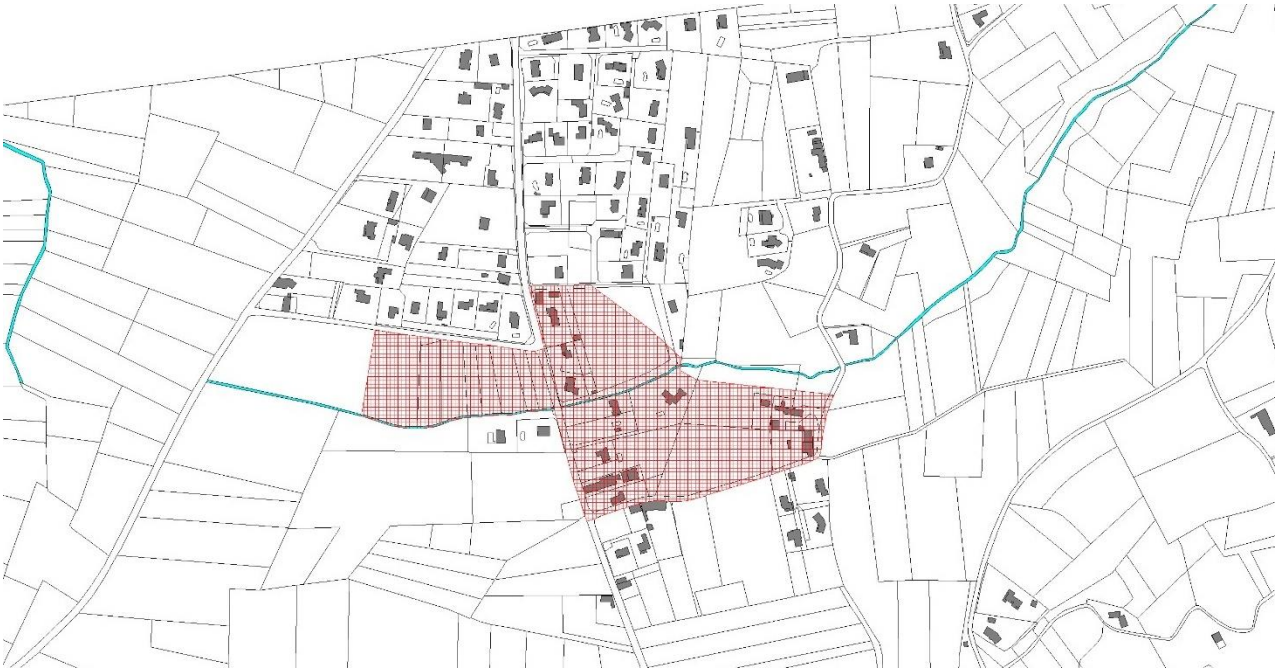
LOCALISATION DES ZONES AU DU PLU de 2003 AU BOURG ET A VILLE



Emprises des zones Aua mises en œuvre

Localisation	Surfaces initiales	Surfaces restantes
AUa Bourg	10,46ha	7,4ha
AU Ville	3,97ha	3,97ha

LOCALISATION DES ZONES AU DU PLU de 2003 A GRANGE NEUVE



Sur Grange Neuve, les surfaces classées en urbanisation future représentent 6,98ha. Cependant, ces zones incluent des surfaces déjà bâties : après déduction de ces zones, la surface réellement disponible est de 4,3ha.

Les zones d'urbanisation future représentent un potentiel constructible de 15,6ha.
Sur une base théorique de 20 log/ha appliquées sur l'ensemble des zones AU, le nombre de logement possible serait de 300 logements.

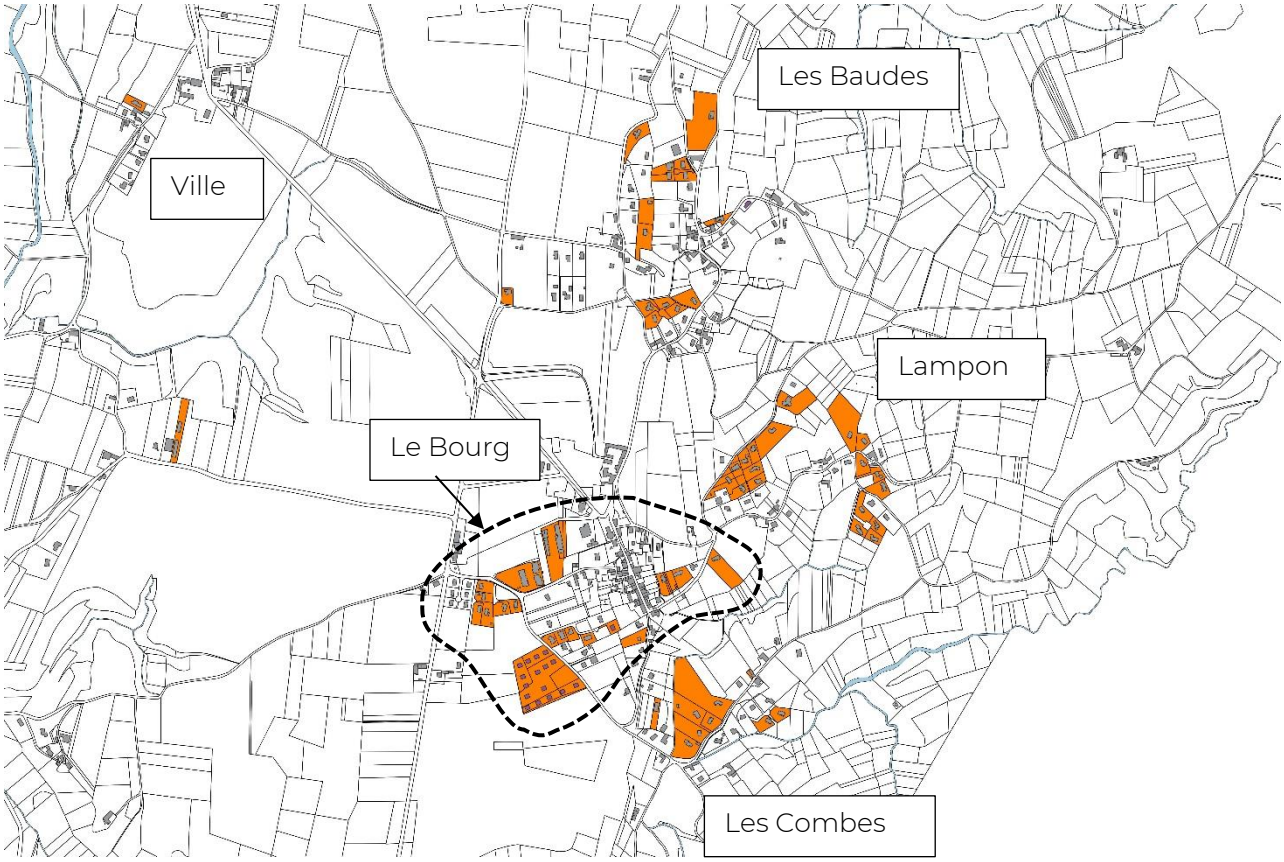
1.2. Consommation foncière et production de logements depuis la mise en œuvre du PLU en 2003

La consommation foncière depuis 2003 est d'environ 25,9ha.

Grange Neuve et ses abords : 5,4ha – 36 logements individuels, soit 6,6 log/ha
Le Lac : 1,53ha – 9 logements individuels, soit 5,8 log/ha
Route de la Chapelle : 0,6ha – 4 logements individuels, soit 6,6 log/ha
Poncin : 3,1ha – 25 logements individuels, soit 8 log/ha
Ville : 0,1ha pour 1 logement individuel, soit 10lo/ha
Le Baudes : 3,01ha – 16 logements individuels, soit 5,31 log/ha
Lampon : 3,45ha – 18 logements individuels, soit 5,2 log/ha
Les Combes : 2,44ha – 9 logements individuels, soit 3,7 log/ha
Le Bourg : 5,05ha – 31 logements individuels et 56 logements collectifs (résidence Champérin), soit 17,2 log/ha
Autres agricoles : 1,2ha

205 logements pour une surface totale de 24,7ha, soit 8,3 log/ha à l'échelle de la commune.
42% des logements ont été construits sur le bourg.

Grange Neuve
Le Lac
Route de la Chapelle
Poncin


Les Baudes
Ville
Lampon
Le Bourg
Les Combes

1.3. Consommation foncière et production de logements depuis 10 ans (2010-2020)

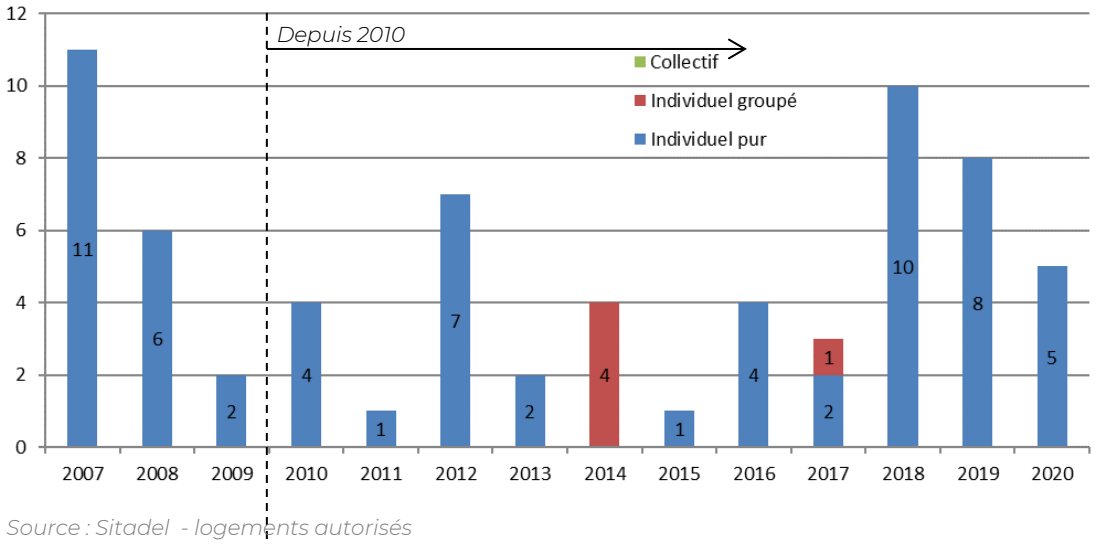
La consommation foncière depuis 2010 est d'environ 8,7ha.

Grange Neuve et ses abords : 1ha – 9 logements individuels, soit 9 log/ha
Le Lac : 0,1ha – 1 logement individuel, soit 10 log/ha
Route de la Chapelle : 0,6ha – 4 logements individuels, soit 6,6 log/ha
Poncin : 2,3ha – 15 logements individuels, soit 6,52 log/ha
Ville : 0,1ha pour 1 logement individuel, soit 10lo/ha
Le Baudes : 1,04ha – 7 logements individuels, soit 6,7 log/ha
Lampon : 0,36ha – 2 logements individuels, soit 5,5 log/ha
Les Combes : 0,2ha – 1 logement individuel, soit 5 log/ha
Le Bourg : 2,44ha – 22 logements individuels, soit 9 log/ha
Agricoles : 1,23ha

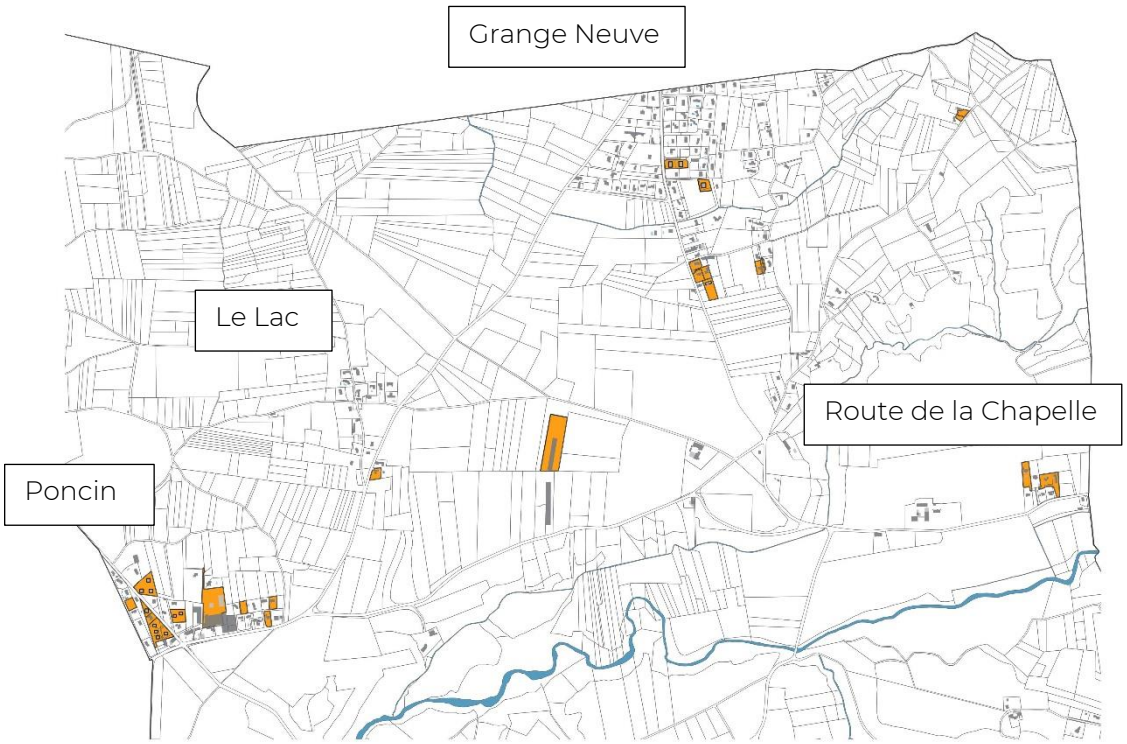
61 logements pour une surface totale de 8,23ha, soit 7,4 log/ha à l'échelle de la commune.
Certains de ces logements sont en cours de construction mais non livrés.
36% des logements ont été construits sur le bourg.

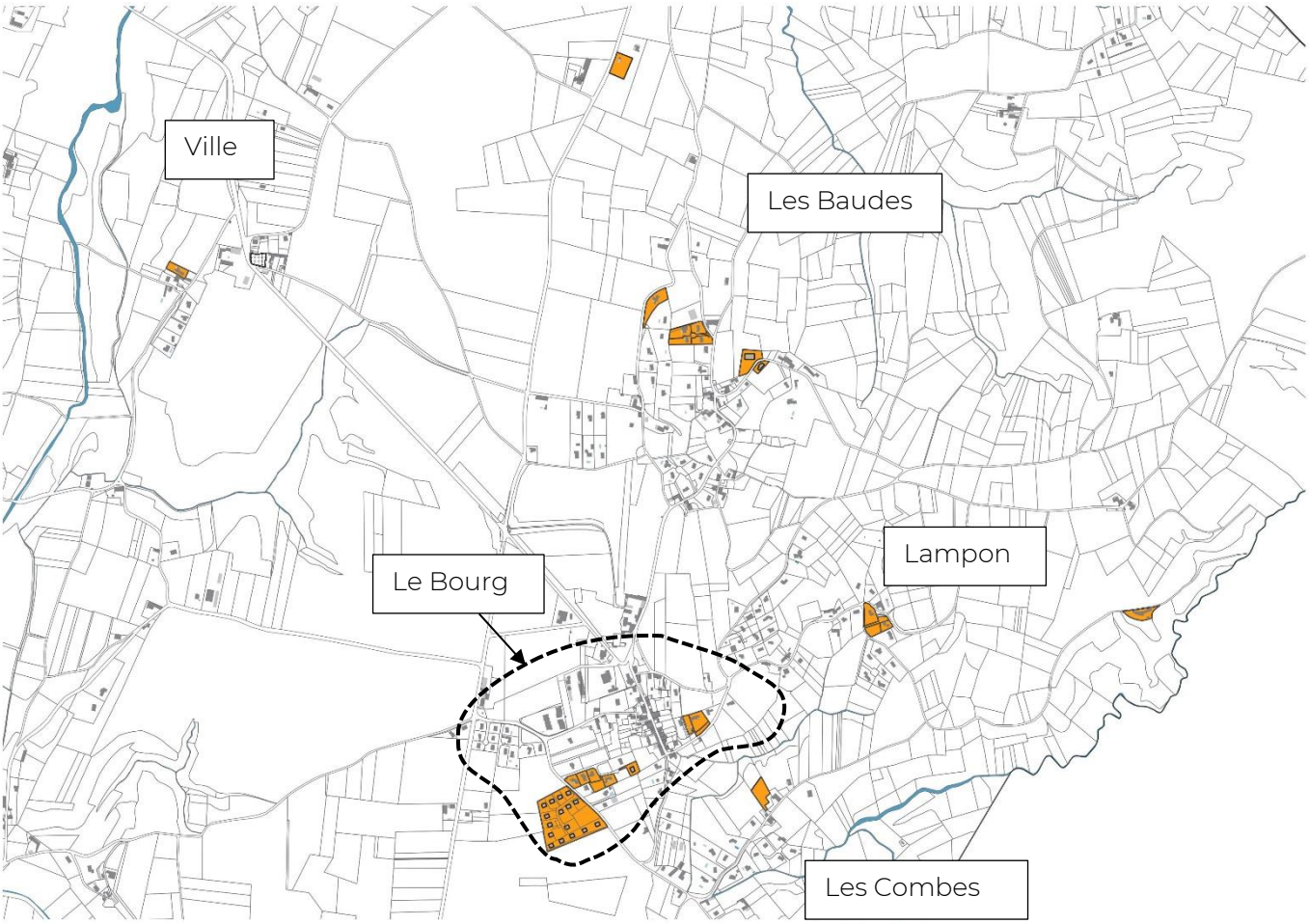
Les données Sitadel identifie 39 logements individuels purs et 5 logements intermédiaires, soit 44 logements. Le recensement communal identifie uniquement du logement individuel. L'écart de logements peut s'expliquer par les opérations les plus récentes dont les PA accordés, dénombrée ci-dessus, mais dont les PC n'ont pas tous étaient déposés et recensés sur Sitadel.

LOGEMENTS AUTORISES PAR ANNEE



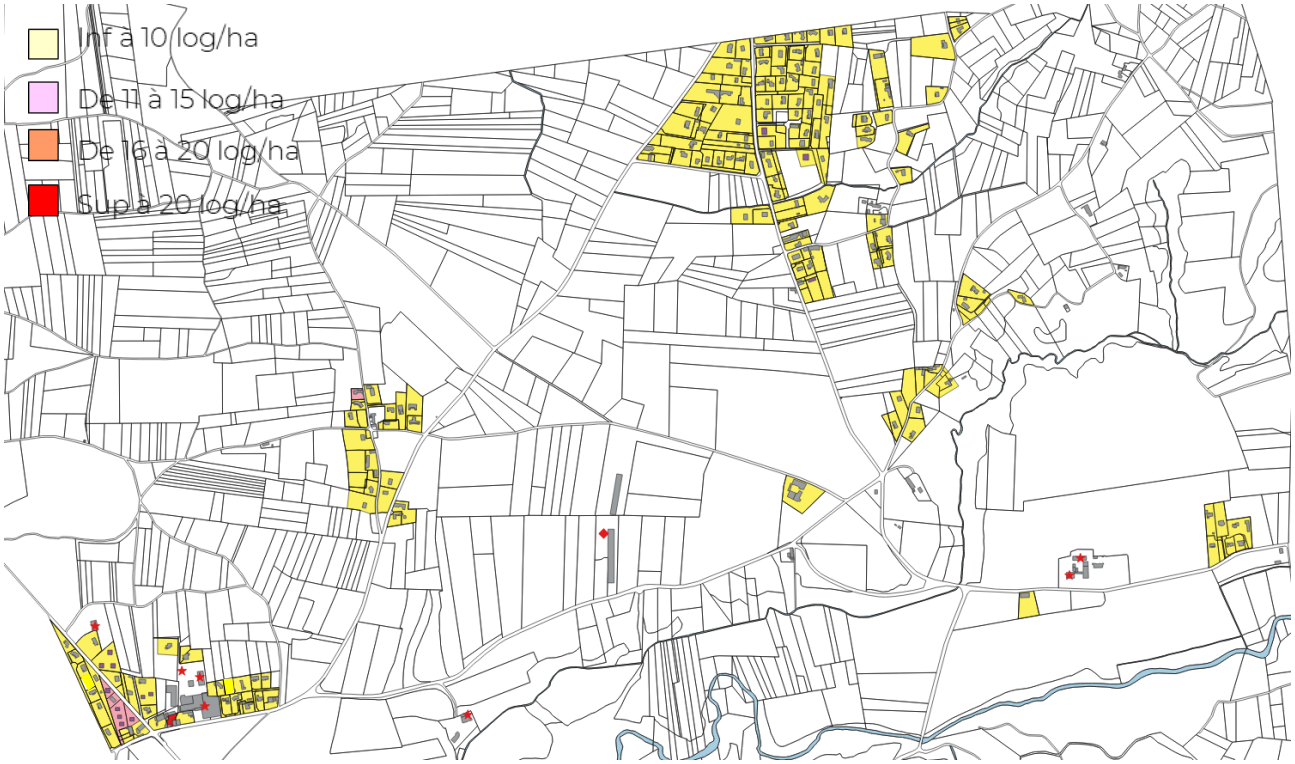
Source : Sitadel - logements autorisés


Grange Neuve
Le Lac
Route de la Chapelle
Poncin


Ville
Les Baudes
Lampon
Le Bourg
Les Combes

2. Les densités urbaines

DENSITE (NOMBRE DE LOGEMENT/HECTARE)



Traditionnellement, le centre bourg est plus dense. Les projets urbains sous forme collective et intermédiaire des dernières années ont respecté cette densité.
Les dernières opérations de lotissements sont également plus denses même si ponctuellement des parcelles de grandes tailles s'intercalent.

CONCLUSION CHAPITRE 6

Les disponibilités et le zonage du PLU ont favorisé un développement de l'habitat important en termes de foncier et de nombre de logements sur le bourg et les hameaux. Parallèlement, des projets denses et innovants dans la forme urbaine ont vu le jour au travers des opérations d'ensembles sue le bourg comme la résidence Champérin.

- ⇒ L'objectif des projets à venir est de poursuivre un développement favorisant une densité organisée et pertinente à l'échelle du bourg, mixant les formes d'habitat.

Le développement des dernières années a notamment permis de combler des dents creuses notamment sur les hameaux mais a aussi contribué à l'étalement de l'urbanisation.

- ⇒ Le projet de PLU favorisera un développement dans l'enveloppe urbaine existante afin de (re)construire le bourg ou les hameaux.

Les enjeux paysagers et agricoles seront également des facteurs clés dans les choix apportés au développement.

Le rythme de construction fixé par le SCOT de 72 logements pour les 12 prochaines années implique de mener de nouvelles opérations maitrisées et organisées.

- ⇒ La localisation du potentiel foncier dans le PLU devra aussi se réaliser au regard de la rétention foncière afin de garantir la faisabilité des projets.

CHAPITRE 7 :
DISPONIBILITE ET CAPACITE DU PLU

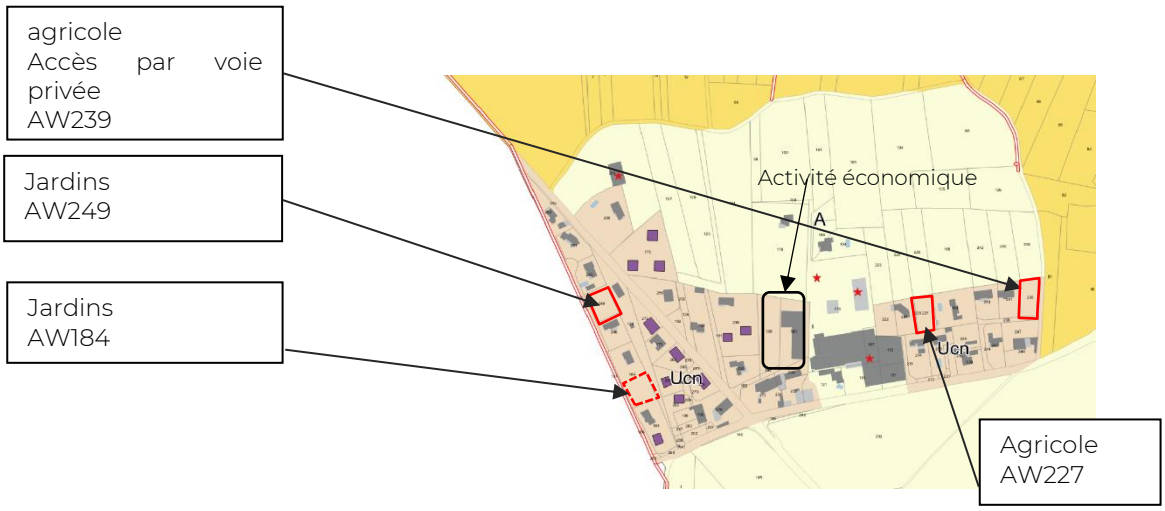
1. Les disponibilités par secteur

• Poncin

Etat au PLU :

Surface restante disponible en zone urbaine : 0,35 ha

Projet du PLU :



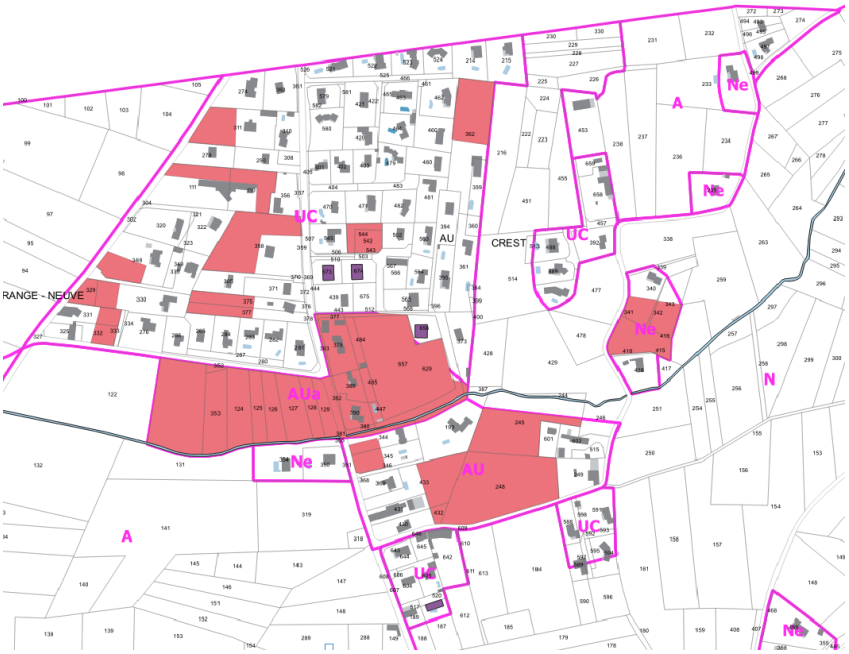
Dents creuses				Division			
parcelles	surface	Surface après CES	Nb logement	parcelles	Surface restante	Surface après CES	Nb logement
AW239	933	138,84	1 log ind				
AW248	966,5	144,9	1 log ind	AW184	904,44m²	135,6m²	1 log ind
AW227	837,5	125,3	1 log ind				
Somme	*2737m²*		*3 log*				

- ► **Aucune extension urbaine**
- ► **Comblement des dents creuses**

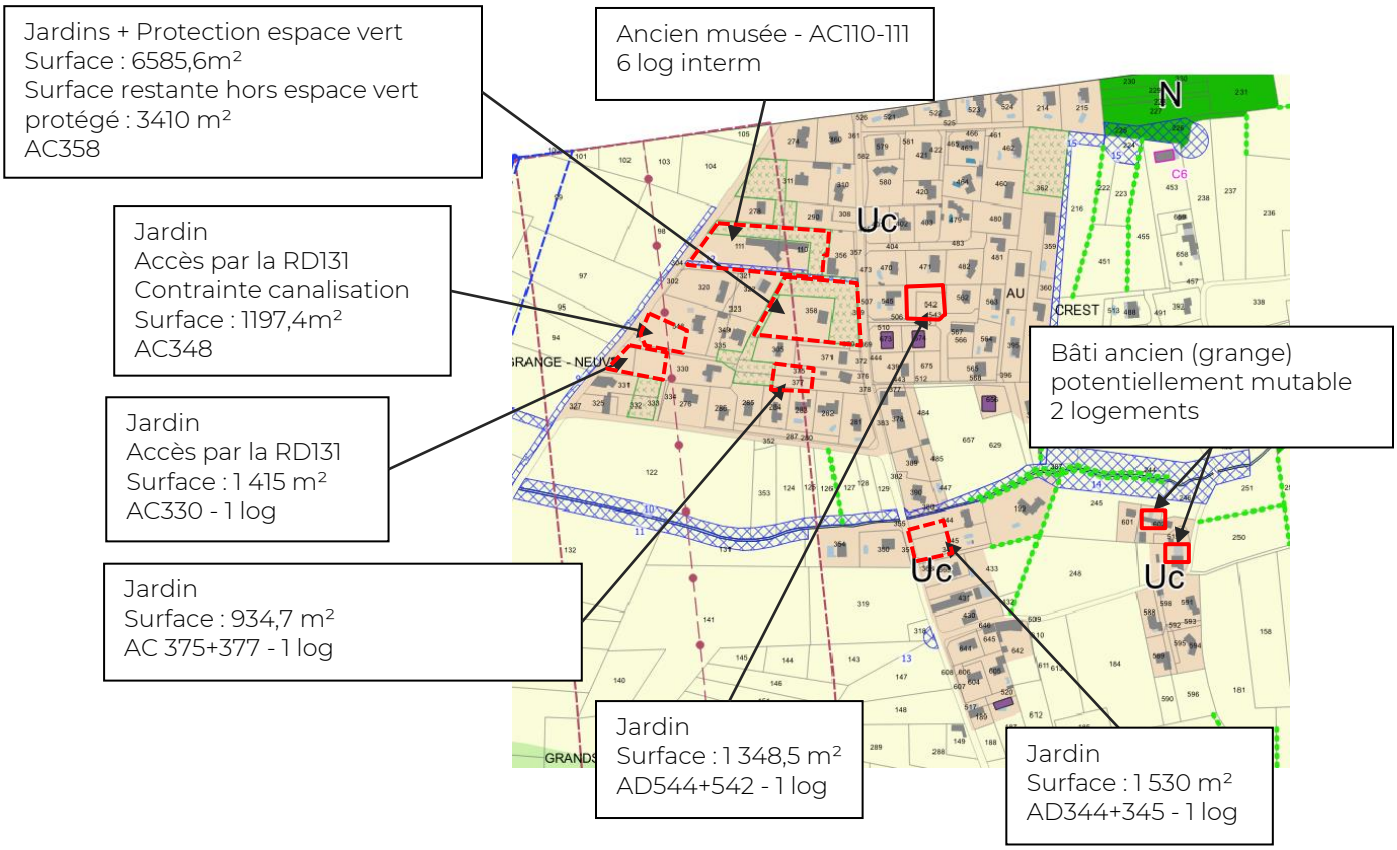
- Grange Neuve

Etat au PLU :

Surface restante disponible en zone urbaine : 7,4ha



Projet du PLU :



Dents creuses				
parcelles	surface	Surface après CES	Nb logement	
AD544+542	1348,5	202,2m²	1 log ind	Inscription dans la forme urbaine environnante

Division (d) /				Commentaires
parcelles	Surface restante	Surface après CES	Nb logement	
AC358 (d)	3410m²		3 log ind	Grande propriété avec un parc arboré protégé. Seul est pris en compte dans le calcul de la surface disponible l'emprise hors espace protégé.
AC348 (d)	1197,4m²	179,61m²	1 log ind	Prise en compte de l'accès à la construction existante qui traverse la parcelle en diagonale
AC330 (d)	1415m²	212,25m²	1 log ind	
AC 375+377 (d)	934,7m²	140,2m²	1 log ind	Contrainte d'accès avec la maison existante à l'avant.
AD344+345 (d)	1530	153	1 log ind	Une bande de terrain inconstructible en limite nord, aléa fort

Mutation du bâti (m) / Changement de destination (c)				
parcelles	Surface restante	Surface après CES	Nb logement	
AC110-111	6383,1m²	638,1m²	6 log	Transformation ou démolition du musée. Une partie de la parcelle est protégée au titre des espaces verts. L'hypothèse retenue est la démolition du bâtiment.
AD249 (c)			1 log	
AD 602 (c)			1 log	

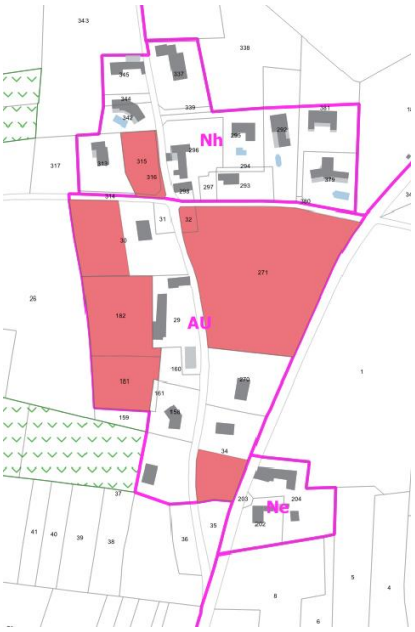
Somme	*1,62ha*		*16 log*	

- **Aucune extension urbaine**
- **Comblement des dents creuses, et prise en compte d'hypothèses de divisions parcellaires.**
- **Réduction de l'emprise constructible de 5,58 ha.**

• Le Lac

Etat au PLU :

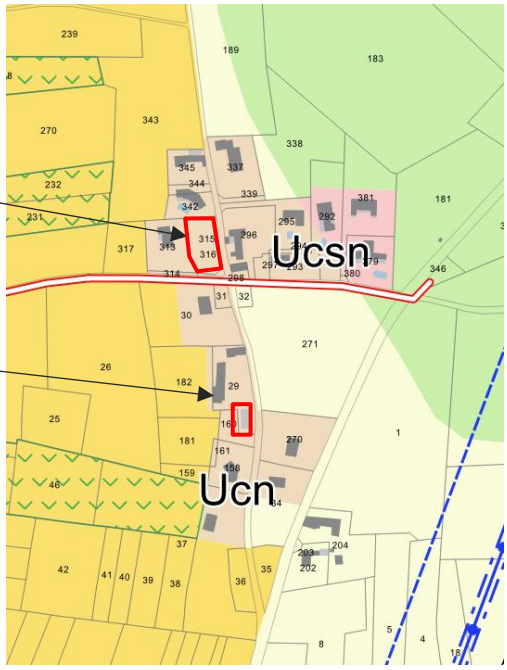
Surface restante disponible en zone urbaine : 1,82ha



Projet PLU :

Jardin.
Accès par voie publique
AC315
Surface : 1067 m²
1 logement

Bâti ancien potentiellement mutable, à vocation utilitaire
1 logement



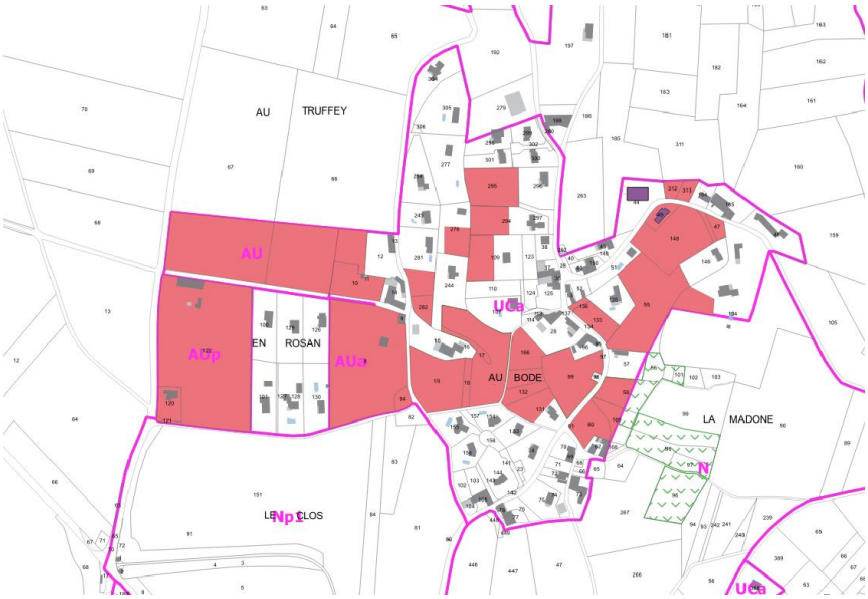
Dents creuses				Changement de destination			
parcelles	surface	Surface après CES	Nb logement	parcelles	Surface restante	Surface après CES	Nb logement
AC315	1067m²	160m²	1 log ind	AW29			1 log ind

- **Aucune extension urbaine**
- **Comblement des dents creuses**
- **Réduction de l'emprise constructible de 1,71 ha.**

• Les Baudes

Etat au PLU :

Surface restante disponible en zone urbaine : 9,33ha



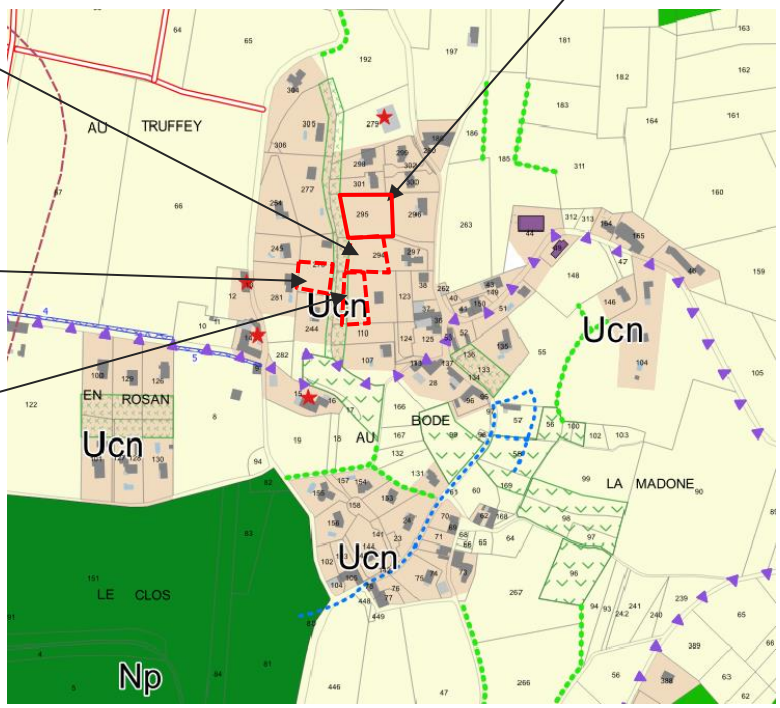
Projet PLU :

Jardin
Accès par voie privée
Surface : 2213 m²
AI295

Jardin
Accès par voie privée
Surface : 1195,2 m²
AI294

Jardin
Surface : 810,6 m²
AI276

Jardin
Accès par voie privée
Surface : 1118,6m²
AK109



- ► **Aucune extension urbaine**
- ► **Comblement des dents creuses et hypothèse de divisions parcellaires**
- ► **Réduction de l'emprise constructible de 8,79 ha.**

Dents creuses				
parcelles	surface	Surface après CES	Nb logement	
AI295	2213m²	331,95m²	2 log ind	Inscription dans la forme urbaine environnante Zone inapte à l'assainissement individuel

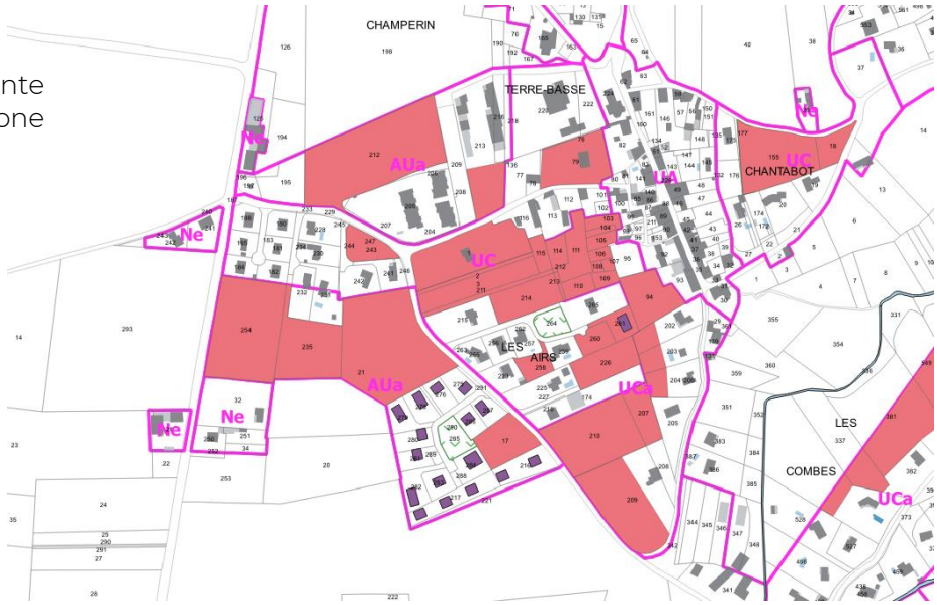
Division				Commentaires
parcelles	Surface restante	Surface après CES	Nb logement	
AI 294	1195,2m²	179,25m²	1 log	Zone inapte à l'assainissement individuel
AK109	1118,6m²	167,79m²	1 log	Zone inapte à l'assainissement individuel
AI276	810,6m²	121,59m²	1 log	Zone inapte à l'assainissement individuel

Somme	5337,4		5 log	

• <u>Village</u>

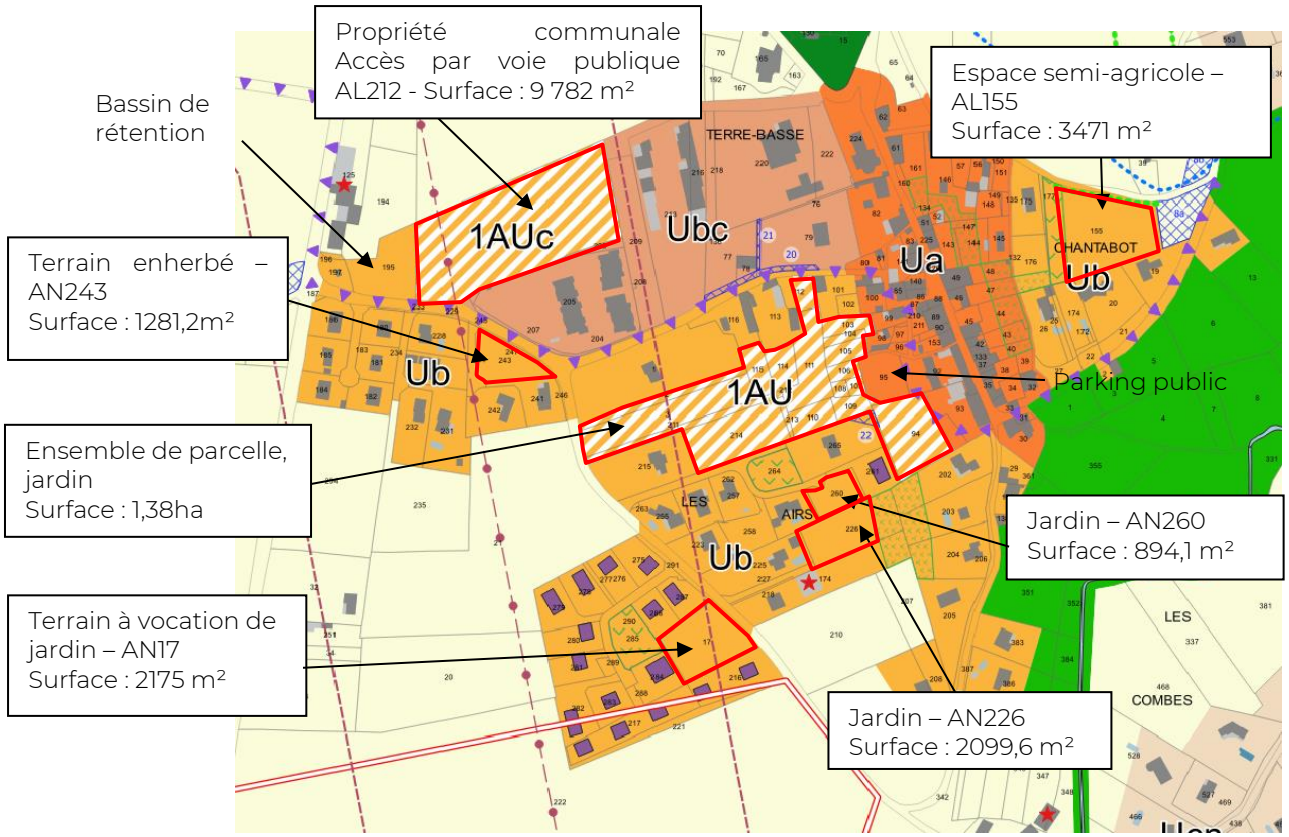
<u>Etat au PLU :</u>

Surface restante disponible en zone urbaine : 8,1ha



Projet PLU :

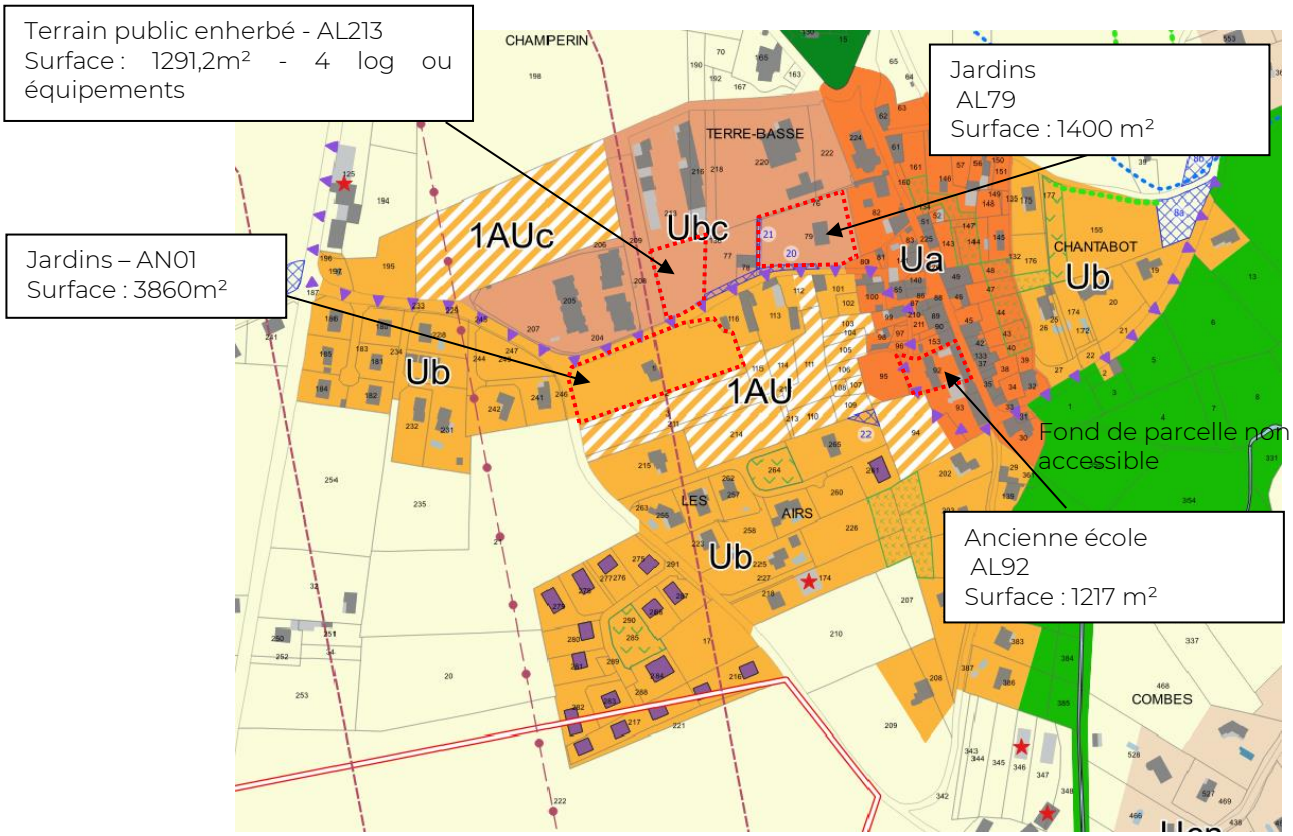
Dents creuses et zones d'urbanisation future :



Zone d'urbanisation future			
parcelles	surface	Nb logement	
AL212	9765m²	25 log interm /collectif	Fait l'objet d'une OAP
Ensemble de parcelle	1,38ha	20 log ind/interm	Fait l'objet d'une OAP, a fait l'objet d'une étude urbaine

Dents creuses			
parcelles	surface	Nb logement	
AN243	1281,2m²	1 log ind	La forme de la parcelle rend difficile l'implantation de plus de 1 logement.
AN260	894,1m²	1 log ind	
AN226	1490,2m²	2 log ind	
AN17	2175m²	3 log ind	Fait l'objet d'une OAP
AL155	3471	5 log ind / interm	Fait l'objet d'une OAP Cette parcelle s'inscrit en limite d'urbanisation. C'est la seule parcelle considérée comme extension.

Division parcellaire, Mutation de bâti :



Division			Commentaires
parcelles	Surface restante	Nb logement	
AL79	1400m²	2 log ind	2/3 logements hors constructions existantes Fait l'objet d'une OAP
AN01	3860m²	6 log ind	6 logements hors constructions existantes Fait l'objet d'une OAP
AL213	1291,2m²	4 log interm / collectif	

Mutation du bâti			Commentaires
parcelles	Surface	Nb logement	
AL92	1217m²	7 log	

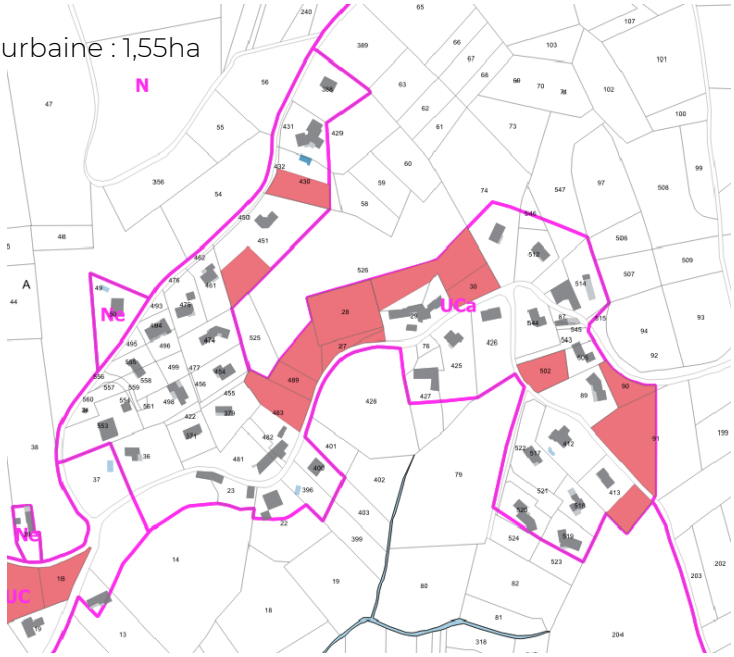
Somme y compris mutation bâtie + zone AU	4ha	76 log	Moyenne de densité sur le village : 19 log/ha

- **Comblement des dents creuses et hypothèse de divisions parcellaires privilégiés pour le développement**
- **Réduction de l'emprise constructible de 4,1 ha.**

• Lampon

Etat au PLU :

Surface restante disponible en zone urbaine : 1,55ha

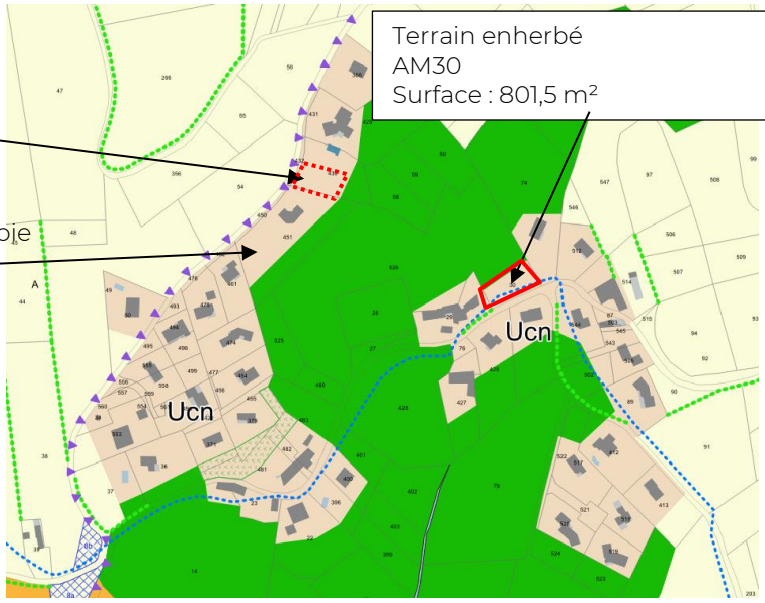


Projet PLU :

Jardins – AM430
Terrain très en pente
Accès par voie publique
Surface : 733,2 m²

Terrain enherbé
AM30
Surface : 801,5 m²

Non retenue car voie d'accès à l'habitation



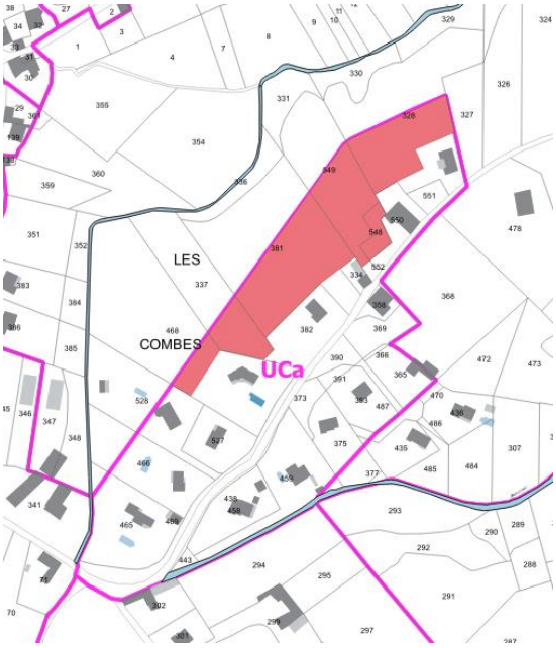
Dents creuses			
parcelles	surface	Nb logement	
AM30	801,5m²	1 log ind	Zone inapte à l'assainissement individuel

- ► **Aucune extension urbaine**
- ► **Comblement des dents creuses**
- ► **Réduction de l'emprise constructible de 1,39 ha.**

• Les Combes

Etat au PLU :

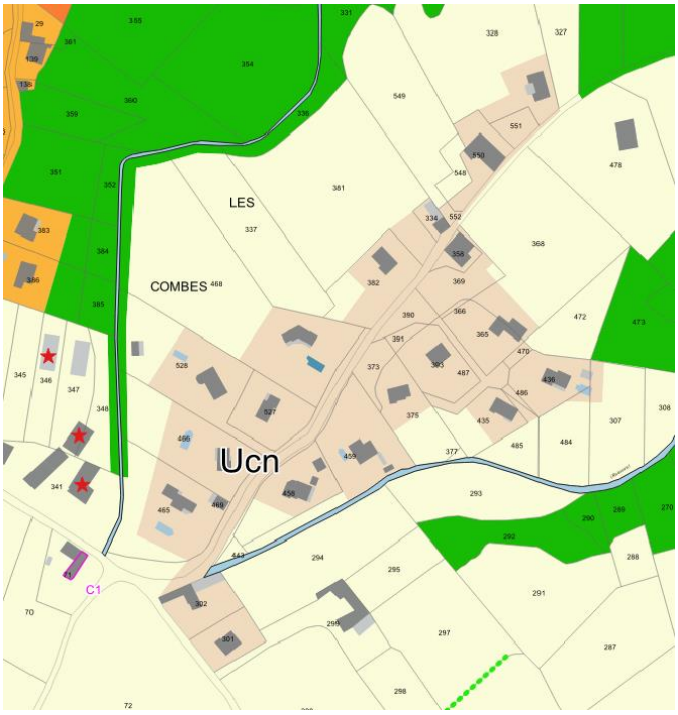
Surface restante disponible en zone urbaine : 1ha



Projet PLU :

Aucune disponibilité

► **Aucune disponibilité**
► **Réduction de l'emprise constructible de 1ha.**

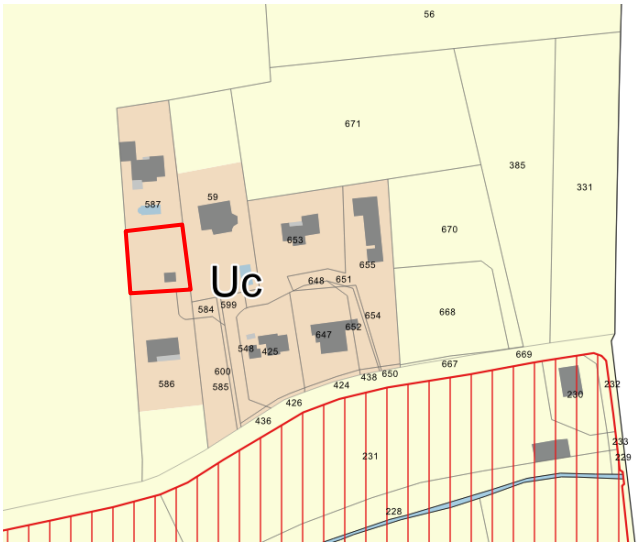


• Les Antas

Etat au PLU

Surface restante disponible en zone urbaine : 0,94ha

Projet PLU :

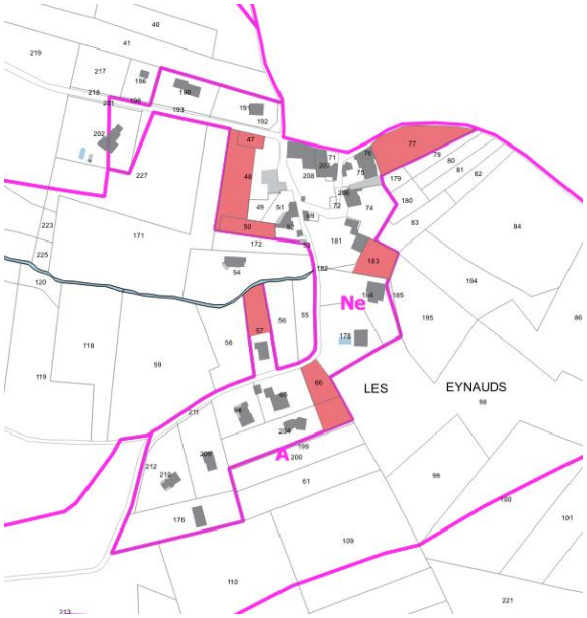


- ► **Aucune extension urbaine**
- ► **Réduction de l'emprise constructible de 0,44 ha.**

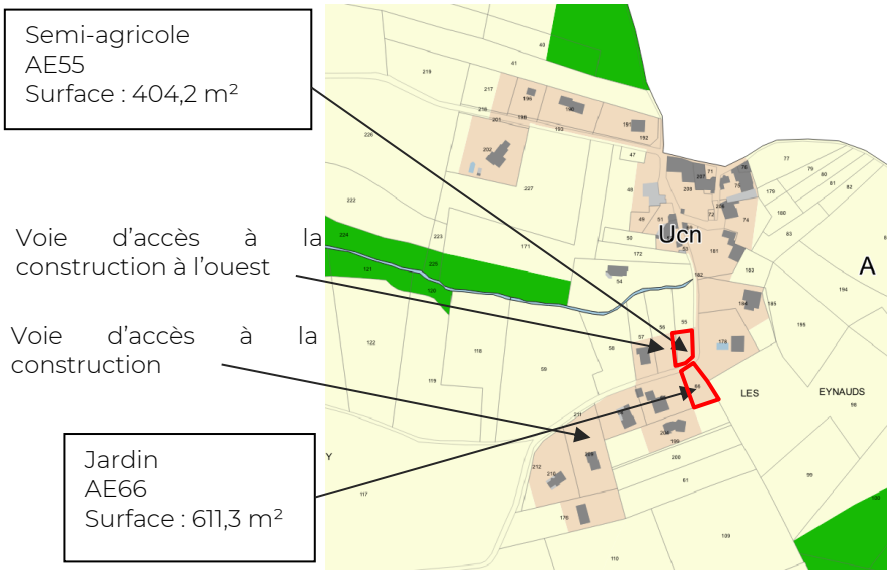
• Les Eynauds

Etat au PLU

Surface restante disponible en zone urbaine : 0,6ha



Projet PLU :



Dents creuses				
parcelles	surface	Surface restante	Nb logement	
AE55	404,2m²	60,63m²	1 log ind	Zone inapte à l'assainissement individuel
AE66	611,3m²	91,69m²	1 log ind	Zone inapte à l'assainissement individuel

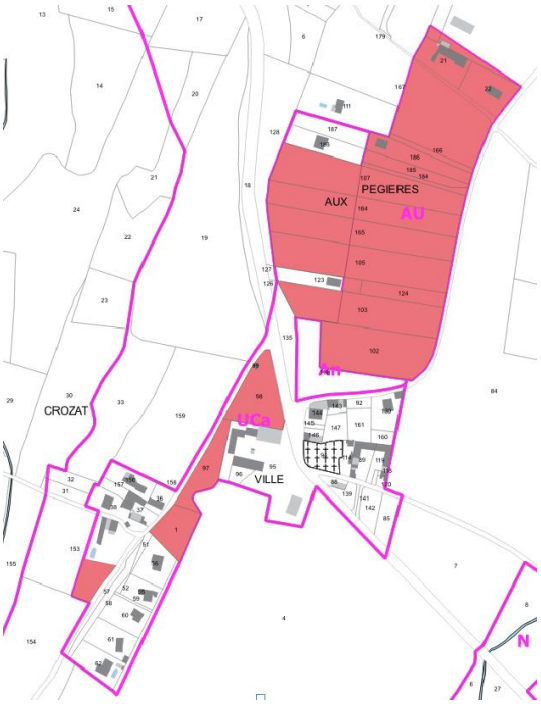
Somme	1015,5m²		2 log ind	

- **Aucune extension urbaine**
- **Comblement des dents creuses**
- **Réduction de l'emprise constructible de 0,5 ha.**

• Ville

Etat au PLU

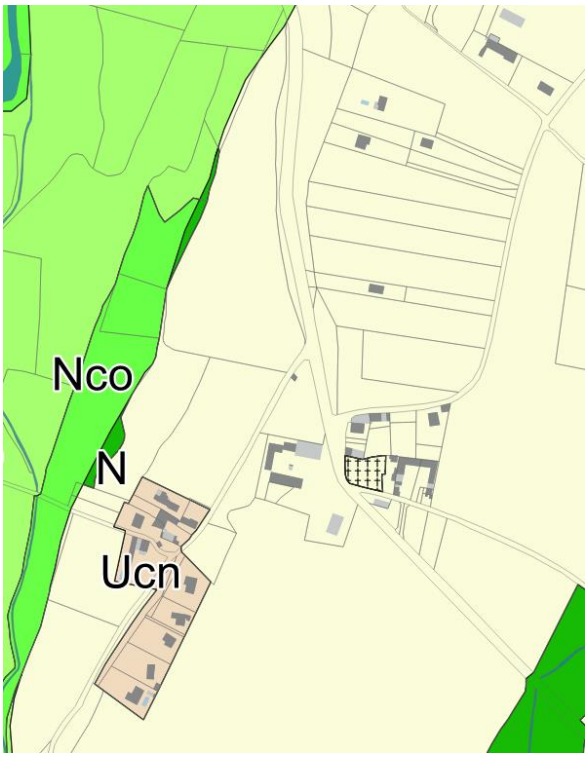
Surface disponible en zone urbaine : 6,1ha



Projet PLU :

Aucune disponibilité

Les voies d'accès sont à l'ouest des parcelles.



- ► **Aucune disponibilité**
- ► **Réduction de l'emprise constructible de 6,1ha**

2. Capacité du PLU

La commune doit proposer une **capacité de création de logements** par mutation ou densification qui comprend :

- La reconquête des logements vacants ;
- La mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements, …) sous-occupés, en friche -voire en ruine-… vers l'habitat – en tout ou partie- que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation ;
- La construction de logements sur des parcelles déjà construites (par division et recomposition parcellaire).

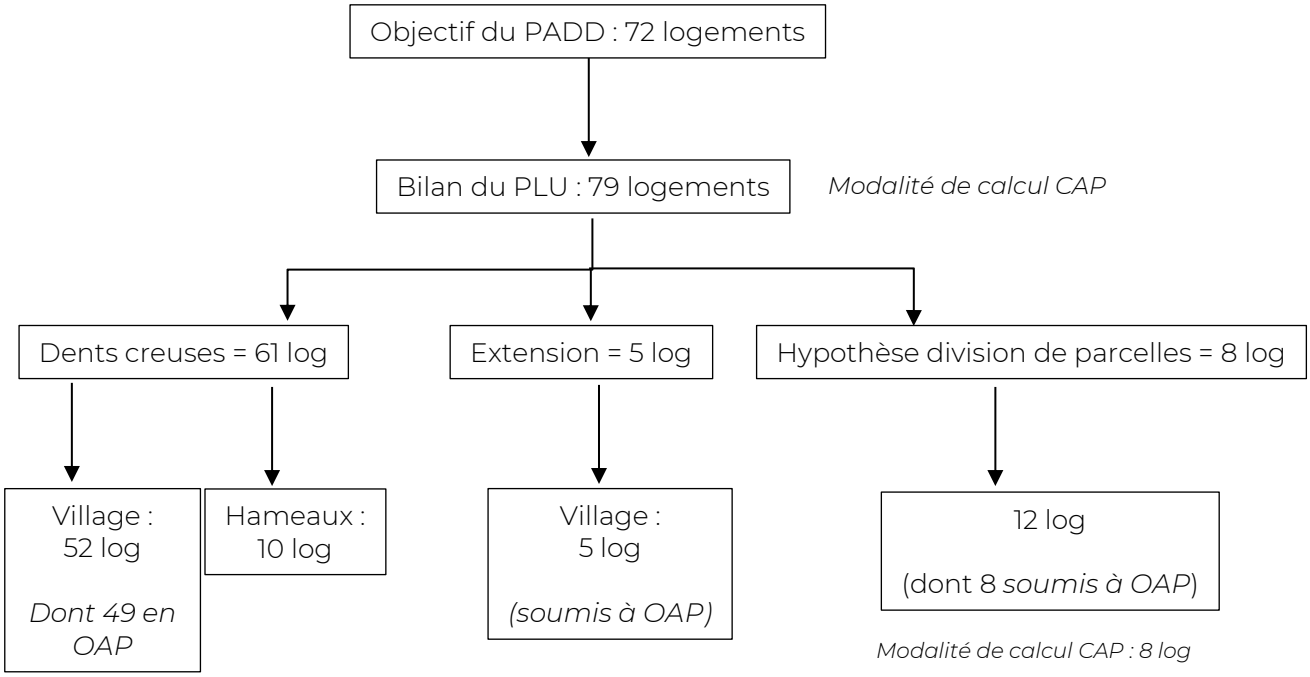
L'objectif est de 10% de la production pour Ville sous Anjou.

L'objectif de logements fixé dans le PADD est à 72 logements pour les 12 prochaines années. 10% des logements doit donc être produit sans foncier (hors dents creuses mais incluant les divisions parcellaires) soit environ 7/8 logements.

Comme prescrit par le SCOT :

NB : Si les capacités de production de logement sans foncier sont supérieures au cap de 10 % prescrit dans le Scot, les logements en surplus ne sont pas décomptés des capacités de productions de logement autorisées pour la commune. L'ensemble de ces capacités de production sans foncier doivent toutefois apparaitre dans l'analyse des nouveaux logements envisagés dans le PLU (dans le rapport de présentation).

L'ensemble des données apparait donc dans le tableau mais ne sont pas décomptés de la capacité totale.



Au total, ce sont 62 logements sur 79 qui sont concernés par une OAP.

Capacité toutes constructions comprises (Hors CAP)

CAPACITE PLU VILLE SOUS ANJOU EN ZONE URBAINE

	Foncier disponible dents creuses			Foncier disponible extension - village uniquement			Foncier disponible suite division de parcelle			Mutation bâti		
	Réf Cadastrale	surface	Nb log				Réf Cadastrale	surface	Nb log	Réf Cadastrale	surface	Nb log
Grange Neuve	AD542+544	1348,5	1				AC348	1197,4	1	AC110/111		6
							AC330	1415	1	AD249		1
							AC 375+377	934,7	1	AD602		1
							AD344+345	1530	1			
							AC358	3410	3			
Sous-total		***1348,5***	***1***					***8487,1***	***7***		***0***	***8***
											Total logement :	**15**
Le Lac	AC315	1067	1							AW29		1
Sous-total		***1067***	***1***									
											Total logement :	***2***
Poncin	AW239	933	1				AW184	904,44	1			
	AW248	966,5	1									
	AW227	837,5	1									
Sous-total		***2737***	***3***					***904,44***	***1***			
											Total logement :	***4***
Les Eynauds	AE55	404,2	1									
	AE66	611,3	1									
Sous-total		***1015,5***	***2***									
											Total logement :	***2***
Les Baudes	AI295	2213	2				AI294	1195,2	1			
							AK109	1118,6	1			
							AI276	810,6	1			
Sous-total		***2213***	***2***					***3124,4***	***3***			
											Total logement :	***5***
Lampon	AM30	801,5	1									
Sous-total		***801,5***	***1***									
											Total logement :	***1***
Village	AN243	1281,2	1	AL155	3471	5	AN1	3860	6	AL92	1217	7
	AN260	894,1	1				AL213	1291,2	4			
	AN17	2175	3				AL79	1400	2			
	AN226	1490,5	2									
Sous-total		***5840,8***	***7***		***3471***	***5***		***6551,2***	***12***		***1217***	***7***
											Total logement :	***31***
Village zone AU	AL212 (1AUc)	9782	25									
	Cœur de village (1AU)	13276,22	20									
Sous-total		***23058,22***	***45***									
											Total logement :	***45***
	DENTS CREUSES + AU			**EXTENSION**			**DENSIF PARCELLES**			**MUTATION**		
TOTAL		**37280,02**	**62**		**3471**	**5**		**19067,14**	**23**			**16**

CAP limité à 10% (obj de 72 log soit 8 logements en CAP)

CAP **8**

Cependant, afin de présenter une meilleure prise en compte du nombre de logement sur le village, qui compte le plus de disponibilités foncières, nous intégrons non pas 8 logements (CAP) mais 12 logements (CAP) correspondant à l'intégration de toutes les divisions parcellaires.

Avec l'application stricte du CAP : la production de logement est de 75 logements.
Avec l'intégration de toutes les divisions foncières du village : 79 logements.

Réponse aux objectifs de production de logements sociaux

Objectif SCOT – RECOMMANDATIONS :
Dans les polarités villages, il est recommandé d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits.

- Les zones d'urbanisation future prévoient :
  - 30% de logements sociaux minimum dans la zone de Terre Basse : soit 7 à 8 logements
- Le site de l'ancienne école, de propriété communale est amené à muter. Un projet initial prévoyait 7 logements sociaux.

Le total est de 14 logements sociaux potentiels, soit 18% de la production.