



VILLEREVERSURE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1.A. RAPPORT DE PRÉSENTATION

ÉTAT INITIAL

ETUDES – DIAGNOSTIC COMMUNAL V1

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire,	Révision du P.L.U. prescrite le :	09/11/2021
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme





Table des matières

AVANT – PROPOS.....	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	6
II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU P.L.U.....	13
A. Les paysages – éléments complémentaires à l'EIE.....	14
1. Généralités.....	14
2. La structure paysagère.....	20
3. Les ensembles de paysage (sous-unités paysagères locales).....	22
3.1. Le bourg et la Route de Curfin.....	24
3.2. Ville L'Eglise, l'IME et la maison de retraite et leurs abords.....	25
3.3. Les hameaux et noyaux historiques principaux.....	26
3.4. Les fermes et leurs abords.....	27
3.5. Les ensembles d'activités économiques.....	28
3.6. Le Suran.....	29
3.7. Les grands espaces agricoles ouverts.....	30
3.8. Les espaces à dominante de prairies bocagères des versants et vallons.....	31
3.9. Les versants et reliefs boisés dominant la vallée du Suran.....	32
4. Les principaux points de vue.....	33
5. La sensibilité du paysage.....	33
5.1. Les éléments discordants, dépréciant, mal ou insuffisamment intégrés.....	34
6. Synthèse cartographique.....	34
B. Les éléments du patrimoine bâti et paysager.....	40
1. Monuments historiques, sites classés.....	40
2. Le petit patrimoine et les éléments patrimoniaux.....	40
3. Les sites archéologiques.....	51
III. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE.....	53
A. La population et le logement.....	53
1. Evolution démographique.....	53
2. Structure de la population.....	54
2.1. Structure par âge.....	54
2.2. Structure des ménages.....	54
3. Situation et évolution du parc de logements.....	56
4. Statut d'occupation des résidences principales.....	57
B. Les activités humaines.....	66
1. Le nombre et la typologie des établissements implantées et les emplois liés.....	66
2. Les activités liées au tourisme.....	68
3. Les activités agricoles.....	70
3.1. Les caractéristiques de l'agriculture de la commune.....	70
3.2. Les signes de qualité.....	75
3.3. Les périmètres de réciprocité agricole.....	75
a. Le Règlement Sanitaire Départemental.....	76
b. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles.....	76
c. La situation locale.....	76
3.4. Enjeux agricoles.....	77
a. Préservation des exploitations agricoles.....	77
b. Préservation des espaces agricoles.....	77
4. Les bois et forêts.....	79
C. Réseaux, infrastructures, équipements et services.....	80
1. Réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées.....	80
1.1. Eau potable.....	80
1.2. Assainissement.....	80
2. Collecte et traitement des ordures ménagères.....	81
3. Défense contre l'incendie.....	81
4. Informations diverses – risques technologiques.....	83
4.1. Les sites susceptibles d'être pollués ou effectivement pollués.....	83
4.2. Les sites « CASIAS ».....	84
4.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	84



5. Déplacements, infrastructures et voies de communications, mobilités.....	86
5.1. Principaux axes.....	86
a. Infrastructures routières et ferroviaires, trafic.....	86
5.2. Sécurité, bruit, contraintes liées aux infrastructures.....	87
a. Sécurité, bruit.....	87
b. Accidentologie.....	88
5.3. Transports collectifs et déplacements doux.....	90
a. Transports collectifs et transport à la demande.....	90
b. Covoiturage.....	90
c. Déplacements doux, itinéraires piétons et cyclables, itinéraires touristiques de découverte.....	90
5.4. Inventaire des capacités de stationnement.....	93
a. Stationnement de véhicules motorisés.....	93
b. Véhicules hybrides et électriques et vélos.....	94
6. Réseaux numériques, technologies de l'information et de la communication.....	95
7. Les équipements et services.....	97
 IV. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX ET CONTRAINTES.....	 100
A. Contraintes et normes supra-communales.....	100
1. La loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience à ses effets.....	102
2. S.Co.T. Bourg-Bresse-Revermont 2016-2035 approuvé le 14 décembre 2016.....	104
B. Etude de densification : consommation foncière passée, foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.....	110
1. Méthode d'analyse de la consommation foncière passée.....	111
2. Analyse de la consommation d'espace.....	111
a. Sur la période 2011-2021 (Climat&Résilience).....	111
b. Sur la période 2008-2022 (en référence à l'état 0 du S.Co.T. en vigueur).....	111
C. Les potentialités foncières au sein de l'existant – étude de densification des espaces déjà urbanisés.....	120
1. Méthodologie.....	120
2. Les potentialités foncières identifiées.....	123
3. Synthèse de l'étude de densification et potentialités de développement.....	134
D. Conclusion : enjeux, atouts et contraintes.....	135



AVANT – PROPOS

Rappels de quelques dispositions du Code de l'urbanisme

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

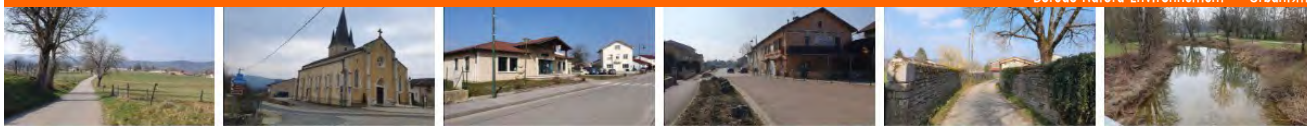
Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L151-4

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des



objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R141-2

Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;
- 2° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 3° Explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;
- 4° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;
- 5° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 143-28. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Article R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

Article R151-5

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L153-31 ;
- 2° Modifié
- 3° Mis en compatibilité.



" On n'hérite pas la terre de nos ancêtres, on l'emprunte à nos enfants"
citation attribuée à Antoine de St Exupéry

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

VILLEREVERSURE est une commune de la région Auvergne-Rhône-Alpes, située dans le département de l'Ain, en bordure Sud-Ouest du massif jurassien.

Elle se situe à une dizaine de kilomètres à l'Est de l'agglomération de Bourg-en-Bresse, qui est la commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B), à laquelle appartient également VILLEREVERSURE.

Le territoire est traversé par la RD42, axe routier principal du secteur desservant toute la vallée du Suran sur un axe Nord-Sud de Lons-le-Saunier à Neuville-sur-Ain.

Villereversure apparaît comme un bourg de taille moyenne, comptant 1376 habitants en 2023 sur un territoire d'une superficie d'environ 1745 hectares.

La CA3B regroupe 74 communes, pour un total de 137751 habitants¹. La densité moyenne de population est d'environ 77 habitants au km² (INSEE 2019).

L'organisation de la commune le long de la vallée du Suran laisse apparaître un bourg principal (Cormorand et son extension de la Route de Curfin), le noyau historique de Ville-l'Eglise, et 7 hameaux (Curfin, Les Feuilles, Valuisant-le-Haut, Valuisant-le-Bas, Rochefort, Mabertin et Noblens), ainsi que plusieurs écarts de petite taille (moulins, constructions isolées...).

La commune est incluse au sein du SCoT Bourg-Bresse-Revermont 2016-2035, approuvé le 14 décembre 2016.

Elle est également incluse dans le P.L.H. 2020-2025 de la CA3B.

Villereversure apparaît dans ces deux documents comme un pôle local équipé de l'armature territoriale du secteur.

nom_membre	ptot_2023	pmun_2023	Part (%)
Bourg-en-Bresse	43363	41681	31,12 %
Viriat	6817	6665	4,98 %
Péronnas	6735	6460	4,82 %
Saint-Denis-lès-Bourg	6137	5971	4,46 %
Attignat	3365	3299	2,46 %
Ceyzériat	3265	3202	2,39 %
Polliat	2667	2606	1,95 %
Montrevel-en-Bresse	2619	2576	1,92 %
Saint-Étienne-du-Bois	2575	2538	1,89 %
Val-Revermont	2561	2506	1,87 %
Bresse Vallons	2406	2368	1,77 %
Marboz	2319	2275	1,70 %
Montagnat	2193	2142	1,60 %
Foissiat	2050	2016	1,51 %
Saint-Martin-du-Mont	1922	1877	1,40 %
Buellas	1889	1825	1,36 %
Jasseron	1861	1822	1,36 %
Certines	1553	1514	1,13 %
Lent	1436	1397	1,04 %
Meillonas	1414	1379	1,03 %
Tossiat	1390	1354	1,01 %
Villereversure	1376	1345	1,00 %
Confrançon	1370	1339	1,00 %
Servas	1301	1273	0,95 %
Jayat	1261	1241	0,93 %
Malafretaz	1248	1226	0,92 %
Dompierre-sur-Veyle	1214	1190	0,89 %
Saint-André-sur-Vieux-Jonc	1209	1187	0,89 %
Coligny	1185	1161	0,87 %
Druillat	1168	1139	0,85 %
Saint-Trivier-de-Courtes	1124	1116	0,83 %
Marsonnas	1050	1021	0,76 %
Montracol	1036	1017	0,76 %
Saint-Rémy	983	964	0,72 %
Saint-Just	980	955	0,71 %
Bohas-Meyriat-Rignat	971	950	0,71 %
Revonnas	921	892	0,67 %
Saint-Didier-d'Aussiat	871	852	0,64 %
Nivigne et Suran	861	843	0,63 %
Saint-Martin-le-Châtel	807	788	0,59 %
Hautecourt-Romanèche	784	756	0,56 %
Curtafond	783	764	0,57 %
Bény	778	759	0,57 %
Saint-Jean-sur-Reyssouze	775	767	0,57 %
Saint-Julien-sur-Reyssouze	733	726	0,54 %
Vandeins	729	714	0,53 %
Montcet	724	708	0,53 %
Lescheroux	720	712	0,53 %
Cormoz	710	702	0,52 %
Beaupont	691	683	0,51 %
Simandre-sur-Suran	670	659	0,49 %
Villemotier	650	628	0,47 %
Saint-Nizier-le-Bouchoux	625	612	0,46 %
Corveissiat	617	604	0,45 %
Courmangoux	514	506	0,38 %
Domsure	512	509	0,38 %
Béréziat	490	480	0,36 %
Curciat-Dongalon	449	444	0,33 %
Pirajoux	424	413	0,31 %
Journans	391	377	0,28 %
Ramasse	337	331	0,25 %
Verjon	336	333	0,25 %
Mantenay-Montlin	317	310	0,23 %
Vernoux	310	306	0,23 %
Courtes	302	301	0,22 %
La Tranclière	291	284	0,21 %
Salavre	281	273	0,20 %
Saint-Sulpice	259	256	0,19 %
Vescours	226	221	0,16 %
Drom	219	214	0,16 %
Grand-Corent	189	184	0,14 %
Cize	185	178	0,13 %
Servignat	174	173	0,13 %
Pouillat	83	83	0,06 %
TOTAL	137751	133942	100,00 %

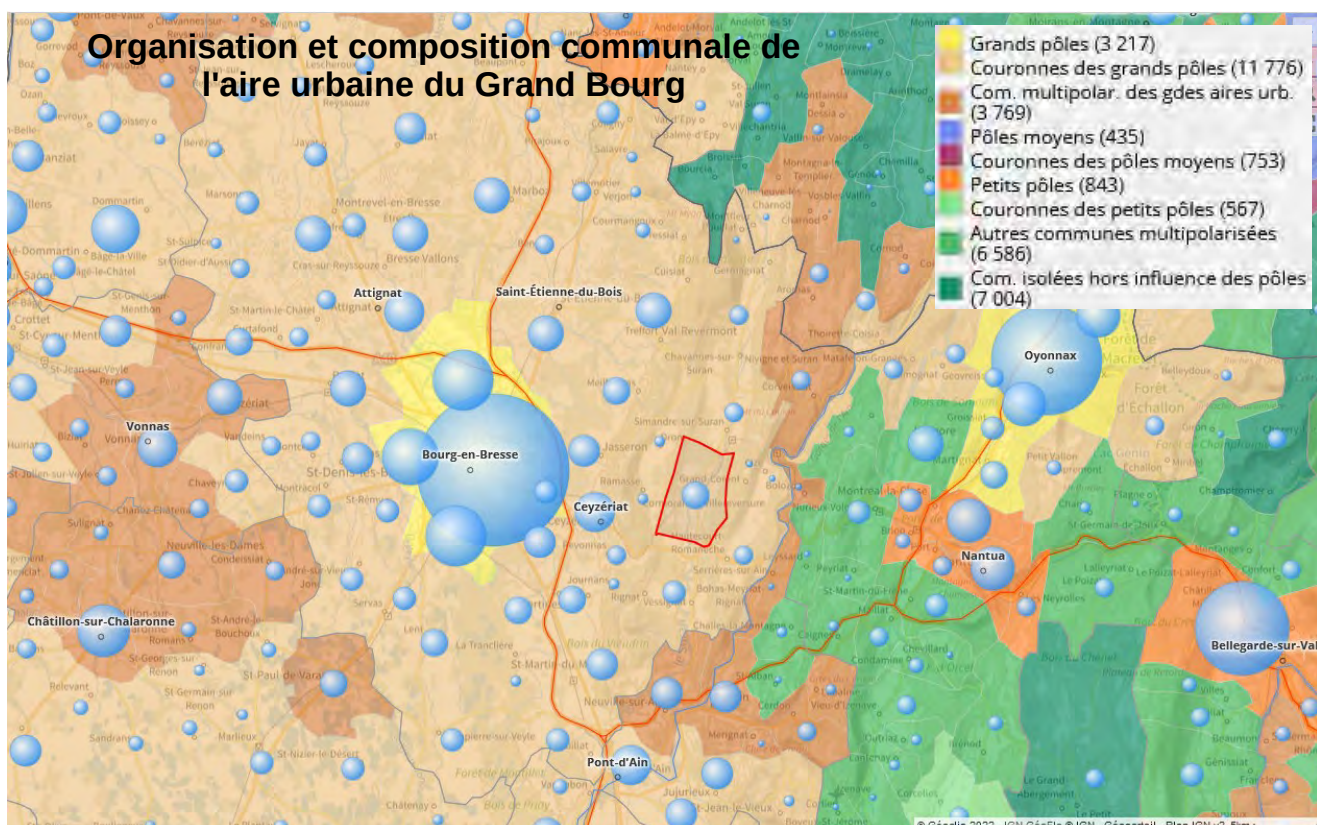
¹population totale – chiffres DGCL 2023



Elle appartient au bassin de vie de Bourg-en-Bresse.

Les communes limitrophes sont Drom et Ramasse à l'Ouest, Bohas-Meyriat-Rignat au Sud, Simandre-sur-Suran au Nord, et Grand-Corent et Hautecourt-Romanèche à l'Est.

La commune est couverte par un P.L.U. en vigueur, approuvé le 18/02/2008, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 18/12/2020.



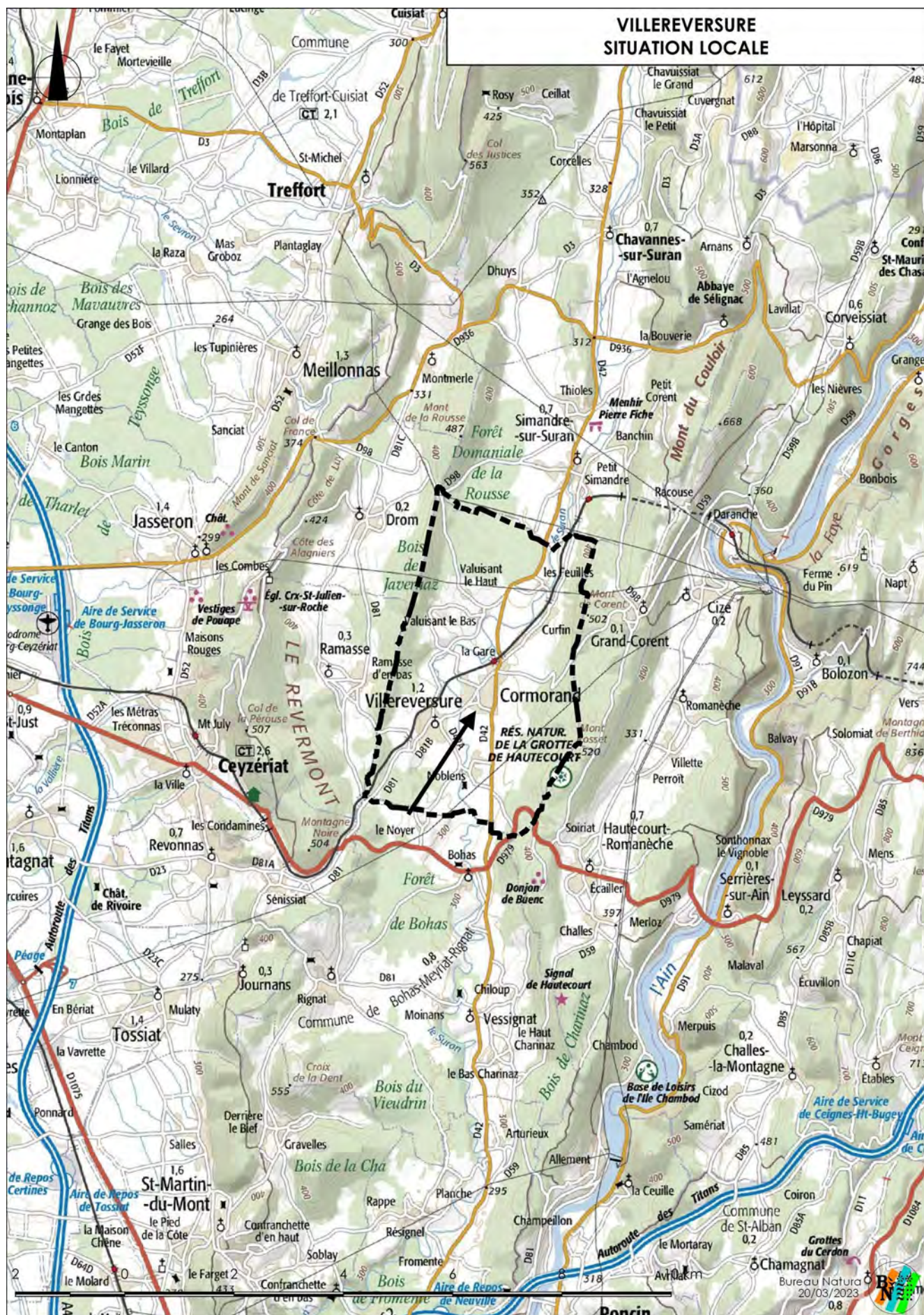
Avertissement concernant les superficies dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme :

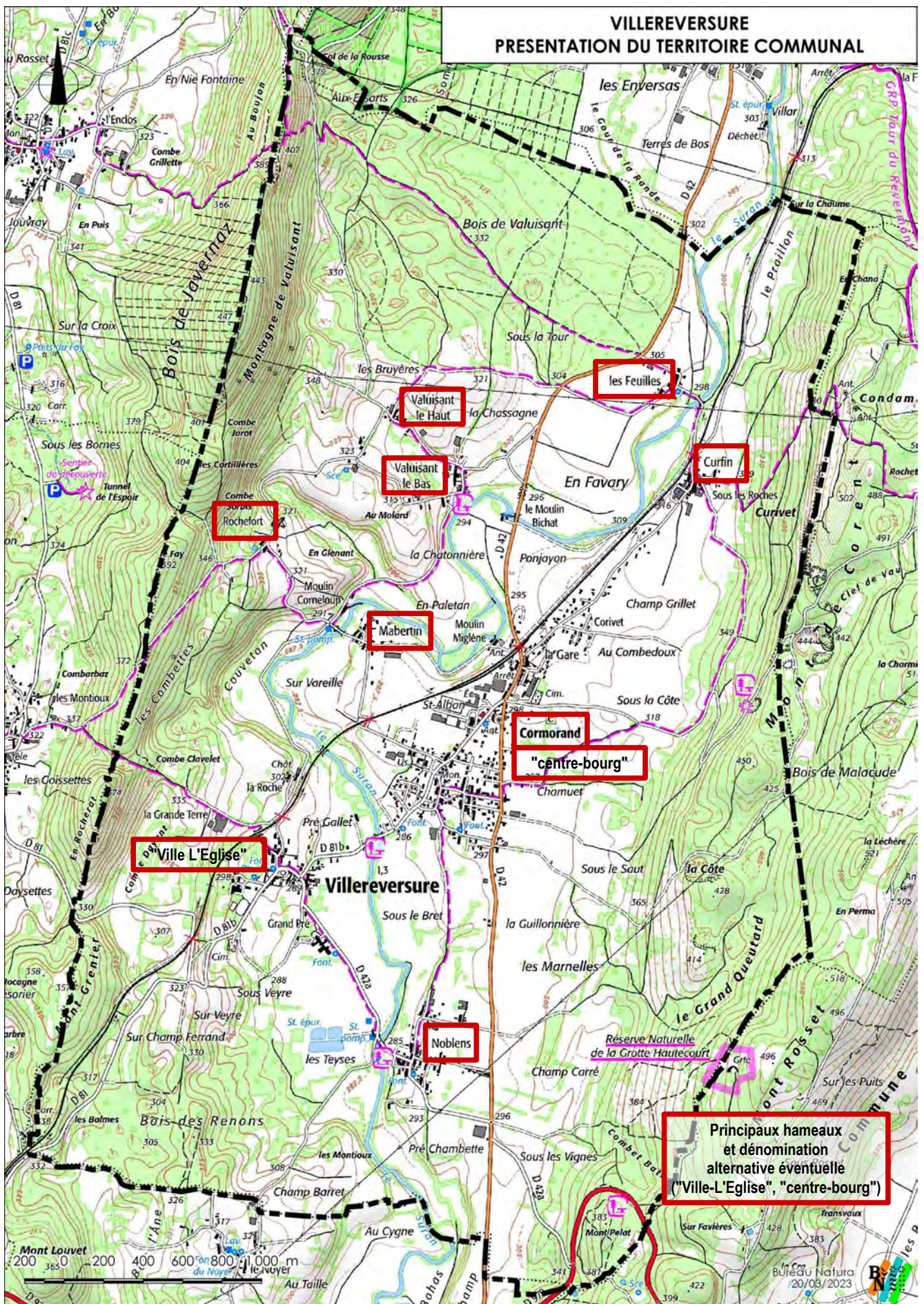
La superficie cadastrée officielle de la commune est de 1745 ha. Techniquement, c'est une surface « à plat » qui cumule l'ensemble des entités parcellaires et foncières de la commune.

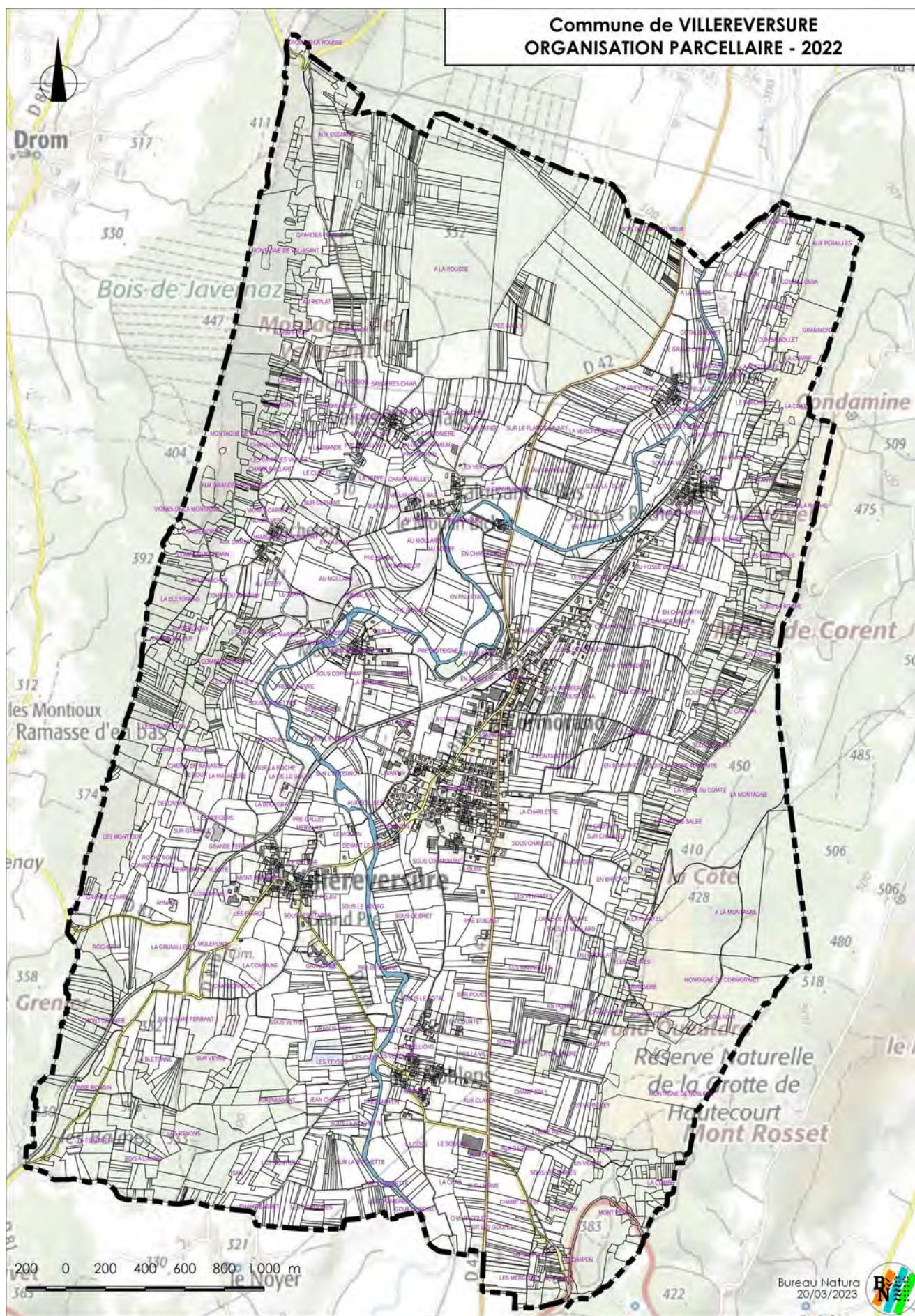
Elle diffère de la superficie calculée par un système d'information géographique, notamment utilisé dans le cadre des études du présent document d'urbanisme. La surface issue d'un tel outil tient en effet compte du système de projection utilisé pour représenter le territoire (la terre est approximativement ronde, et on cherche à la représenter sur une surface plane). Ainsi, la superficie de la commune calculée selon le système de projection **conique conforme Lambert 93 de l'IGN (EPSG 2154)** qui a valeur de référence en France métropolitaine, et est notamment utilisée pour le téléversement des documents d'urbanisme sur le Géoportail de l'Urbanisme, **est d'un peu plus de 1747 ha.**

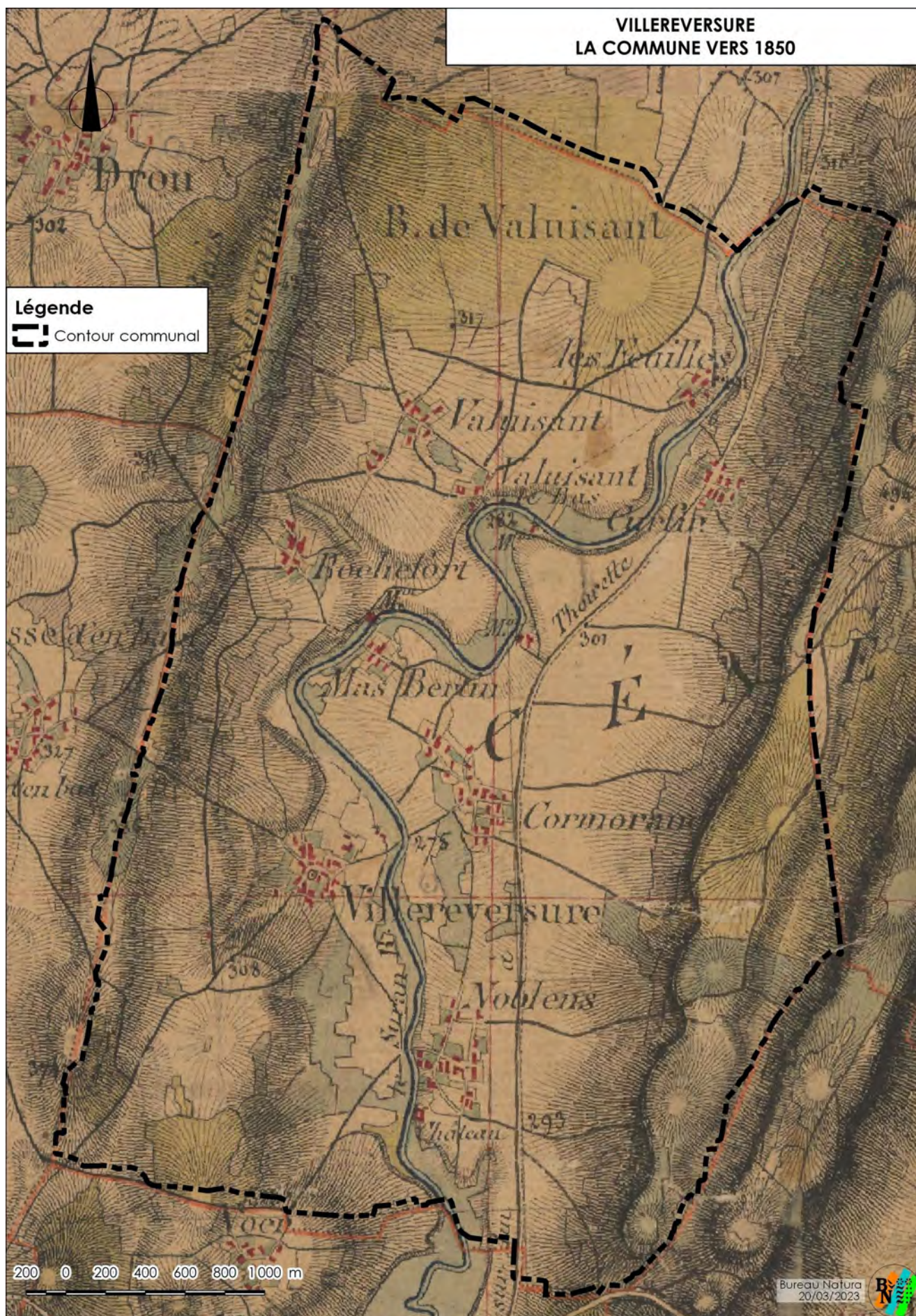
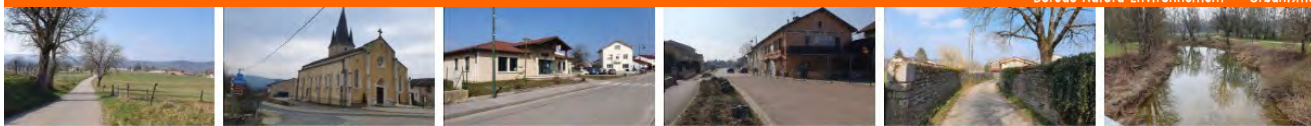
Aucune de ces deux valeurs n'est fautive : elles sont le résultat d'un mode de calcul particulier. Toutefois, dans le présent document toutes les surfaces présentées, sauf spécification particulière, les distances et surfaces seront données selon le système CCLambert93 de l'IGN (EPSG2154).













II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU P.L.U.

Voir document d'étude 1b.



A. Les paysages – éléments complémentaires à l'EIE

1. Généralités

L'analyse du paysage et l'insertion du territoire communal au sein de la trame départementale sont traités dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Dans le prolongement de cette réflexion, une analyse du territoire a également été menée en complément.

Cette analyse s'est basée sur une reconnaissance-terrain et une base de données photographique de plus de 700 photographies, réalisées en février 2023.

Cette base de données a également permis de dresser un inventaire relativement complet du petit patrimoine bâti communal.

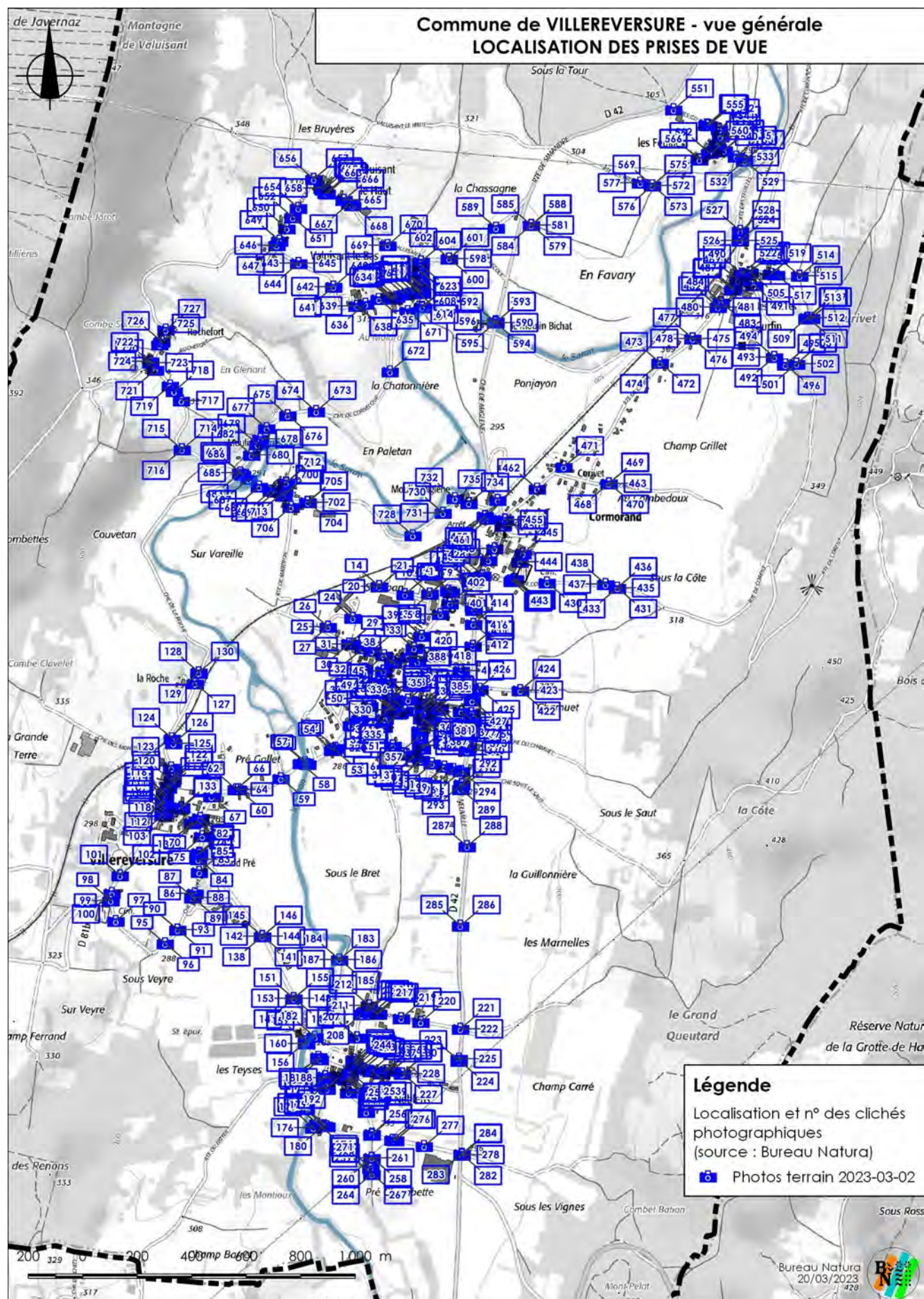
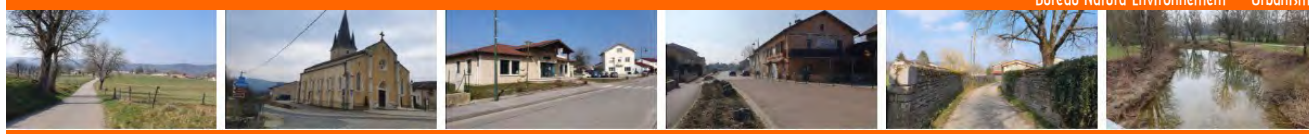
Le paysage communal actuel est conditionné par des logiques naturelles présentes sur le site (couvert végétal lié au relief, à la géologie, à l'hydrologie...) ainsi que par l'héritage direct de l'action de l'homme.

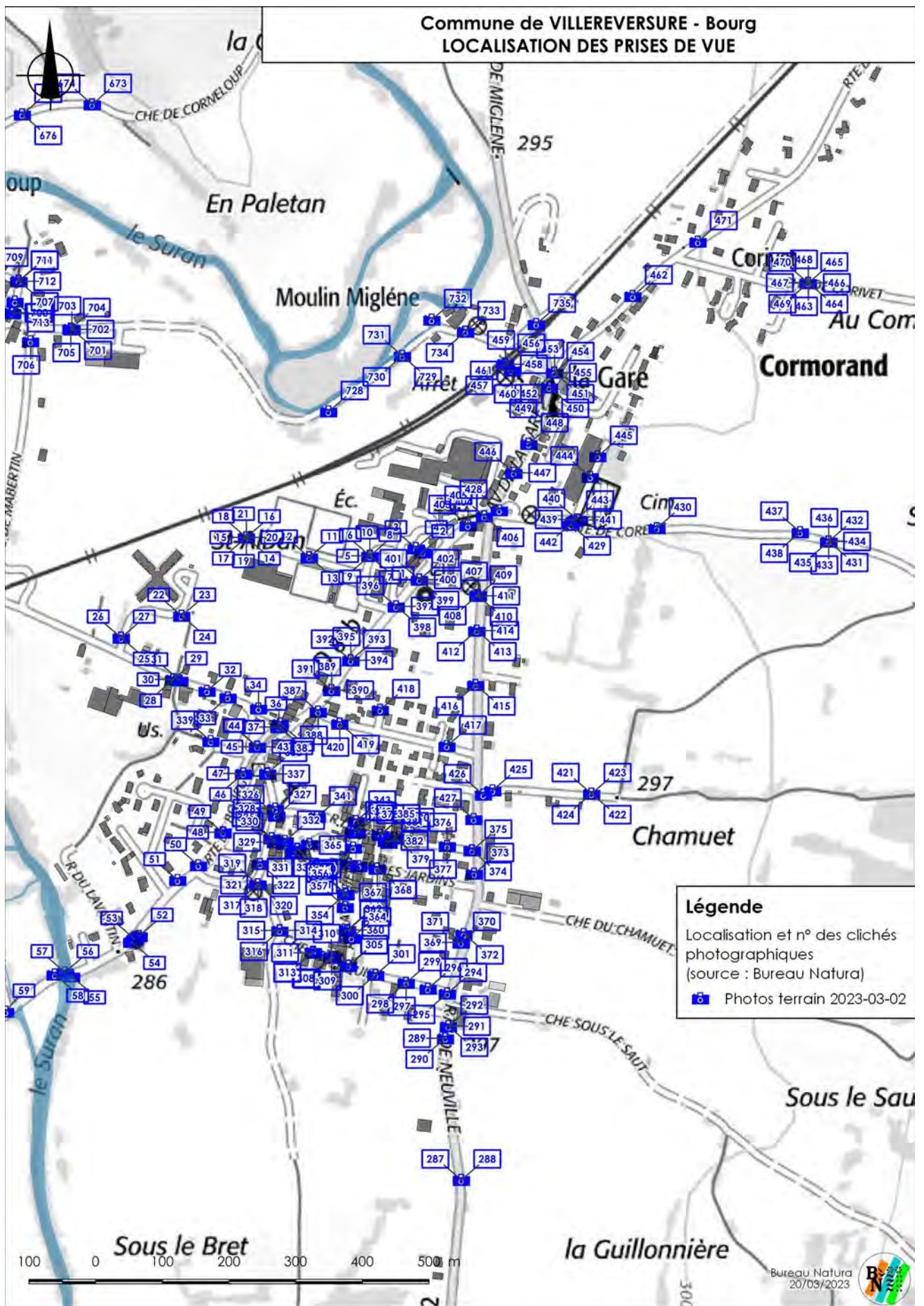
A ce titre, la caractérisation d'ensembles paysagers, et leur caractère esthétique ou non restent assez largement subjectifs. L'analyse permet toutefois de faire ressortir les principaux enjeux et problématiques en lien avec le paysage, qui permet ensuite d'intégrer sa prise en compte réglementaire dans les documents de planification et d'urbanisme.

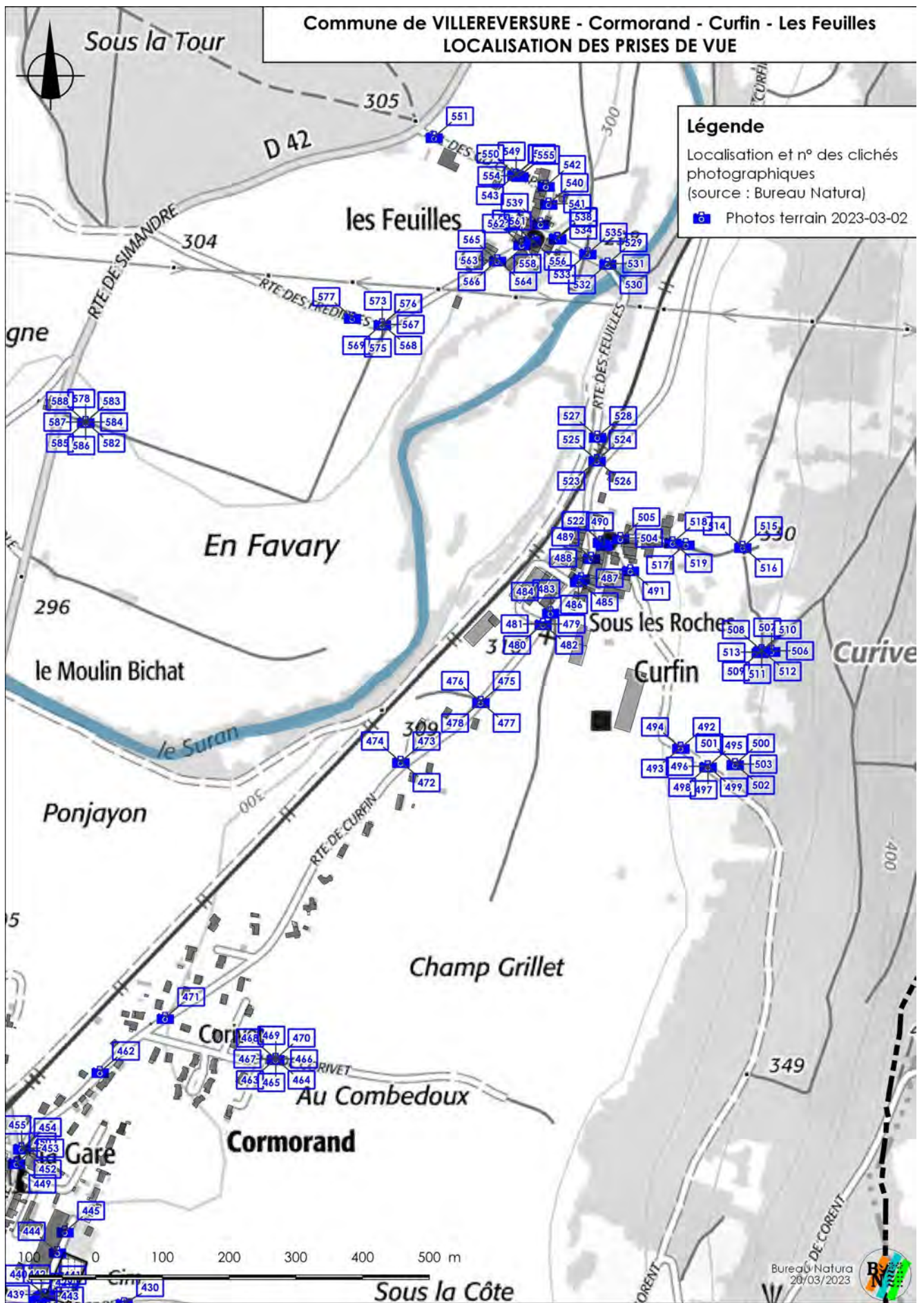
L'analyse du paysage a permis de diviser la commune en différentes sous-unités paysagères communales (déclinant au niveau local les grandes unités définies par l'atlas départemental), relativement homogènes, et d'en préciser la sensibilité. Un paysage s'apprécie également par la présence et la densité de grands points de vue, sa diversité ou son homogénéité, et des éléments les plus originaux qui constituent des repères esthétiques ou non. L'étude paysagère permet enfin de faire un constat de l'aspect subjectif d'un territoire à un moment donné, et de définir les enjeux et les objectifs pour l'avenir.

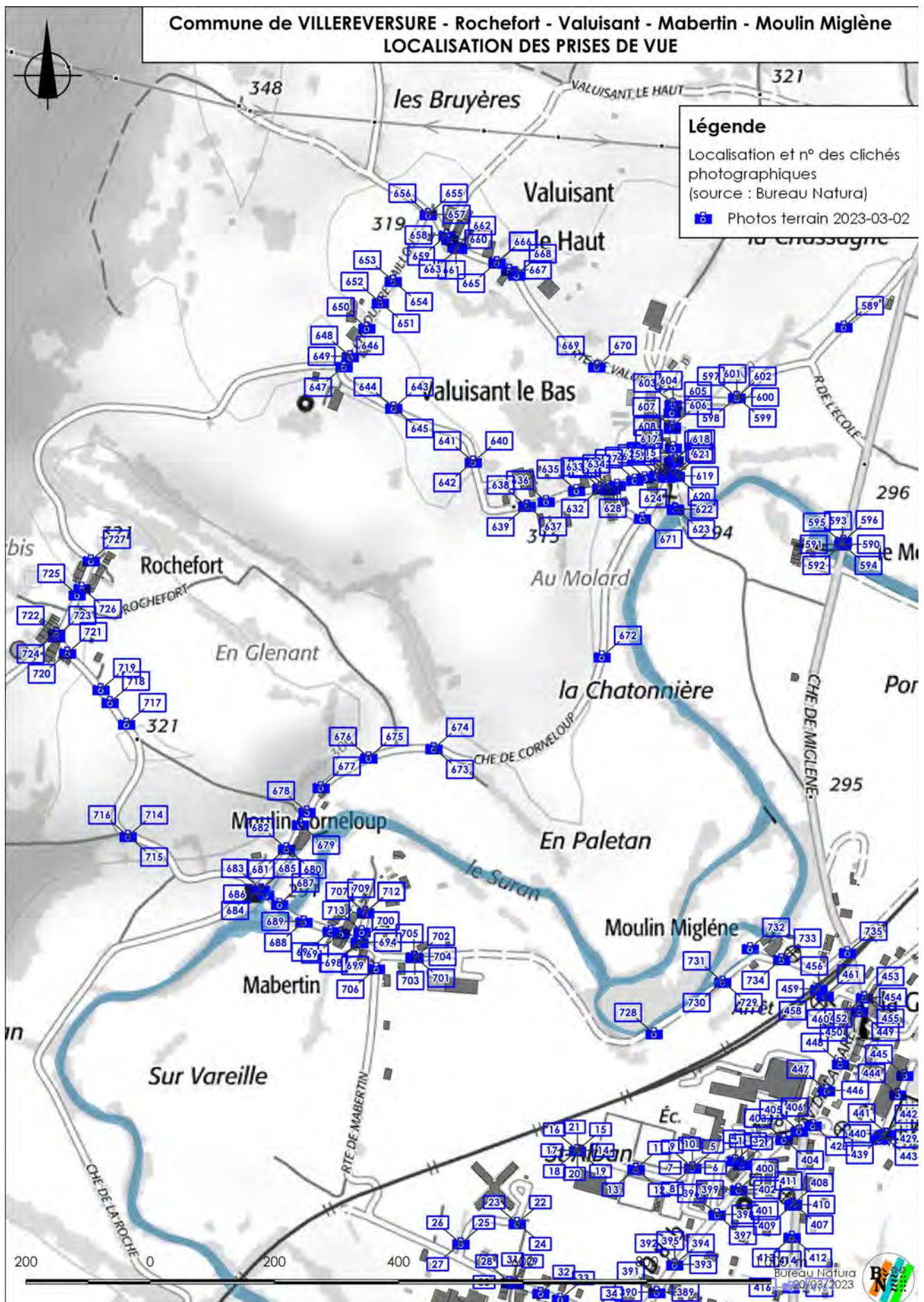
Les cartes ci-après récapitulent ainsi la localisation des prises de vues photographiques réalisées, l'identification d'éléments structurants dans le cadre de l'étude du paysage desquels résultent un certain nombre de sous-ensembles spécifiques à VILLEREVERSURE.

Cette démarche met également en avant une sensibilité subjective des différents paysages ou unités, en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques et des perceptions, rares ou nombreuses, que l'on peut en avoir.













2. La structure paysagère

L'analyse met en évidence les lignes de force qui structurent le paysage. Ces lignes de force sont issues de la topographie (talwegs, lignes de crête, vallées et vallons, reliefs ou points d'appel visuels, etc.) et des composantes majeures de l'occupation du territoire : lisières forestières, linéaires de haies, par exemple, ainsi que des principaux points de vue et des axes principaux permettant de découvrir le paysage communal.. Ces éléments structurants permettent notamment de différencier et de délimiter différents ensembles paysagers qui s'articulent les uns aux autres sur le territoire de VILLEREVERSURE.

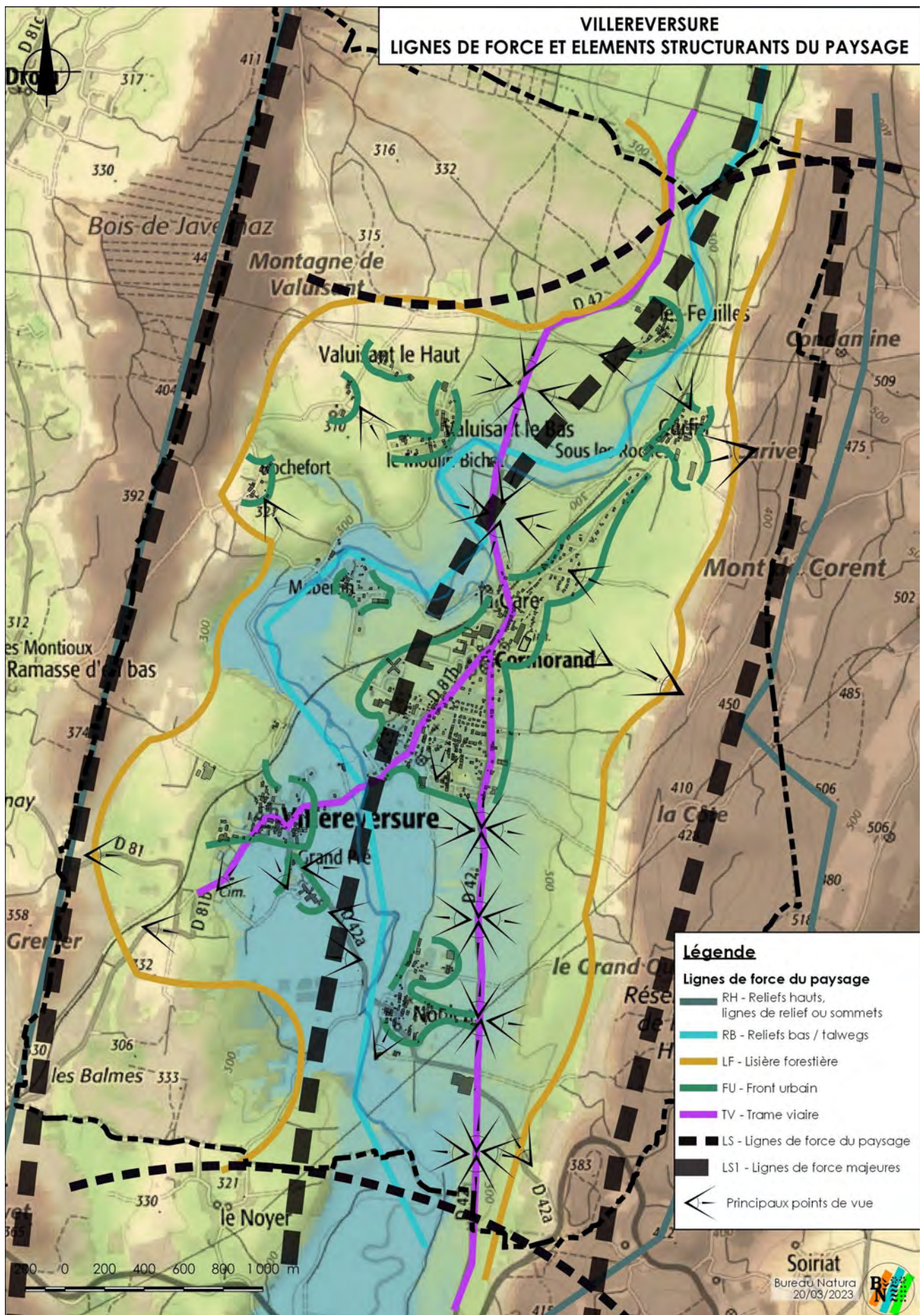
La structure du paysage s'organise autour de la "gouttière" de la vallée du Suran (relief Ouest, relief Est et talweg). Cette gouttière se ferme au Nord et au Sud de la commune.

Les lisières et pentes boisées occupant les versants constituent un élément fort du paysage. Sont également à signaler les différents fronts bâtis du bourg et des différents hameaux et écarts, ainsi que de la zone d'activités de Noblens.

Une trentaine de points de vue majeurs ponctuent le territoire de la commune, dont le paysage offre de très nombreuses ouvertures visuelles.

La RD42 est le principal axe de découverte du territoire pour le visiteur de passage, et dans une moindre mesure la RD81.

Cette structure du paysage figure sur la cartographie en page suivante.





3. Les ensembles de paysage (sous-unités paysagères locales)

L'analyse paysagère effectuée lors des visites de terrain a permis d'identifier une douzaine d'ensembles ou de sous-ensembles paysagers locaux (voir carte ci-après). Leur définition, bien que subjective, permet de les rattacher à des enjeux d'aménagements ou d'évolution spécifiques (exemple : quelle intégration paysagère pour la zone d'activités de Noblens, quel modes de gestion des versants boisés, etc.).

Cette structuration permet de délimiter un certain nombre d'unités de paysage relativement homogènes :

bourg, Ville-l'église, IME et ses abords, maison de retraite et ses abords, hameaux et noyaux historiques principaux, fermes et leurs abords, ensembles d'activités économiques, la route de Curfin, le Suran, les grands espaces agricoles ouverts, les espaces à dominante de prairies bocagères des versants et vallons, les ensembles boisés des reliefs.

1. L'ensemble "Le bourg", correspondant à Cormorand, tant dans sa partie ancienne que dans sa partie fonctionnelle (équipements et services, commerces...) la partie ancienne et historique de la commune ;

2. L'ensemble "Ville L'Eglise", correspondant au noyau historique initial de Villereversure, développé autour de l'église – on peut lui rattacher deux sous-ensembles particuliers, qui viennent se greffer sur la partie ancienne : **"L'IME et ses abords"**, au Sud-ouest, d'une part, et **"La maison de retraite et ses abords"**, au Sud, d'autre part ;

3. L'ensemble "Les hameaux et noyaux historiques principaux" concernent notamment Curfin, Les Feuilles, Valuisant le Haut et Valuisant le Bas, Rochefort et Noblens – ces ensembles historiques présentent notamment une forte exposition dans le paysage et un capital patrimonial à préserver ;

4. L'ensemble "Les fermes et leurs abords" bien que fragmenté et représenté par des éléments de différentes tailles et aspects, cet ensemble se caractérise notamment par ses grands volumes au sein des espaces agricoles, et dans ou au contact des hameaux, avec des enjeux de développement bien spécifiques ;

5. L'ensemble "Les ensembles d'activités économiques" recoupe différents sites dont le principal est la zone d'activités économiques de Noblens, avec un enjeu fort d'intégration en cas de développement – comme les activités agricoles, ces éléments sont constitués de volumes imposants fortement visibles et potentiellement impactants dans le paysage communal ;

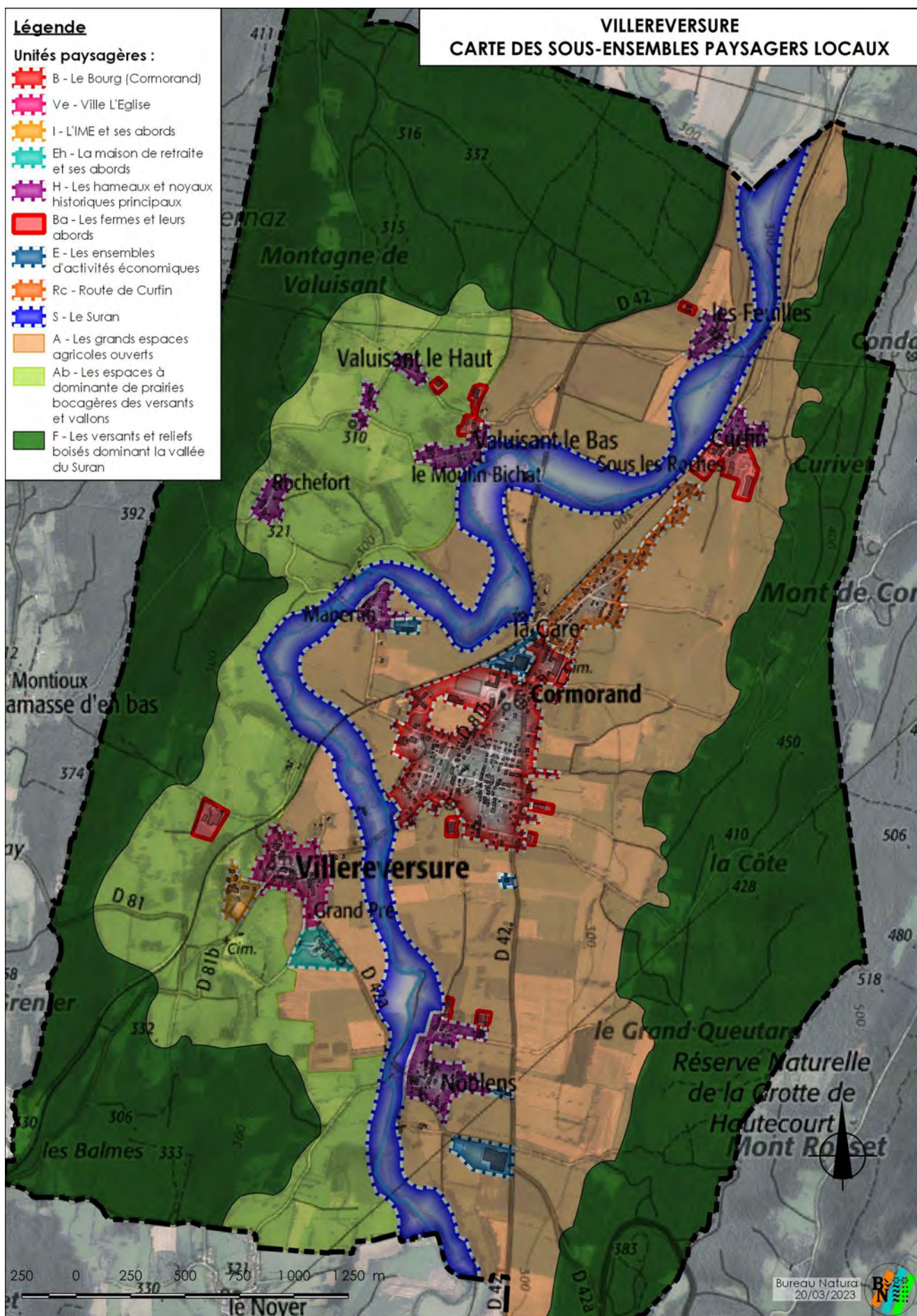
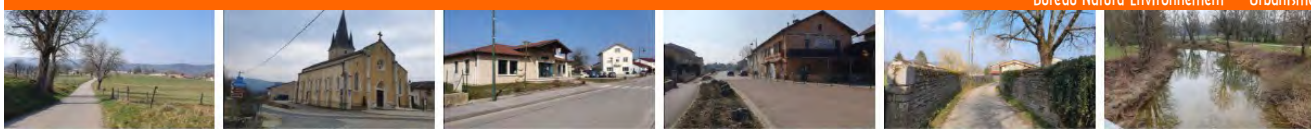
6. L'ensemble "Route de Curfin" se situe dans le prolongement Nord-est du bourg – il témoigne d'une urbanisation linéaire pavillonnaire relativement récente, et présente une physionomie particulière, fortement banalisée ;

7. L'ensemble "Le Suran" concerne le lit majeur de la rivière et ses abords directs, au tracé sinueux et fréquemment bordé de ripisylves – il constitue avec les reliefs boisés de l'Est et de l'Ouest un trait d'union entre le Nord et le Sud du territoire ;

8. L'ensemble des "Grands espaces agricoles ouverts" concerne plutôt la rive gauche du Suran, il présente une forte homogénéité avec peu de reliefs, un bocage quasiment inexistant, des terres cultivées, majoritairement de part et d'autre de la RD42 ;

9. L'ensemble des "Espaces à dominante de prairies bocagères des versants et vallons" fait face au précédent, en rive droite du Suran : vallonné et diversifié, il présente une variété intéressante de micro-paysages et de points de vue liés à la topographie et à la trame bocagère ;

10. L'ensemble des "Versants et reliefs boisés dominant la vallée du Suran" constitue une composante majeure du paysage communal, tant par son étendue que par son omniprésence visuelle qui délimite l'horizon – de ce fait l'évolution du climat et du mode de gestion de la forêt sont susceptibles d'avoir une forte influence sur le paysage futur de la commune.





3.1. Le bourg et la Route de Curfin

Caractéristiques générales	Village groupé autour du noyau historique de Cormorand et développements plus récents depuis la gare le long de la RD42 et en direction de Ville-L'Eglise. Développement de lotissements entre la RD42 et la RD81, et urbanisation linéaire importante en direction du Nord (ensemble de la Route de Curfin). De par son importance (linéaire et en surface), l'ensemble paysager de la Route de Curfin présente un développement bien spécifique par rapport au bourg. Présence de la mairie, des commerces et équipements publics principaux de la commune. Bâti hétérogène hors noyau historique. Le bourg est longé par la ligne SNCF à l'Ouest.
Relief, sol, géologie, exposition	Topographie relativement plane.
Occupation du sol	"Opposition" entre bâti ancien implanté à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement aux voies (axe Nord-Sud dominant), et bâti récent en retrait, sans orientation dominante. Quatre types d'occupation du sol : - habitat ancien, - habitat récent - habitat récent en urbanisation linéaire peu dense (Route de Curfin) - équipements publics, - activité industrielle le long de la voie ferrée.
Sensibilité et visibilité	Drainant la majorité des flux et déplacements, le village est très exposé au regard du visiteur et constitue un point de départ pour découvrir la commune. L'hétérogénéité des secteurs de bâti récent correspond à une sensibilité paysagère faible ou modérée (secteurs en retrait des rues principales), moyenne le long des axes de circulation principaux, et forte dans les secteurs présentant une densité importante d'éléments patrimoniaux anciens. Le secteur de la Route de Curfin présente une grande homogénéité et une sensibilité faible. Le noyau ancien est peu perçu, mais l'enjeu patrimonial détermine une sensibilité plus forte.
Enjeux (risques / développements...) / protections /	Les principaux enjeux identifiés sont : - la protection du bâti et du petit patrimoine traditionnel (risque de non-entretien, de destruction et de restauration inadaptée) - la nécessité d'intégration des constructions nouvelles susceptibles de s'implanter sur des espaces exposés (vues depuis les axes principaux) - travail sur l'espace public pour améliorer la perception paysagère de la traversée du village, très minérale (augmenter l'emprise du végétal, protéger les coeurs d'îlots verts).
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)	- possibilités de développement en extension urbaine en l'absence de maîtrise du rythme d'urbanisation, artificialisation d'espaces agricoles - création de constructions neuves mal intégrées au sein de l'existant (coloris, hauteurs inadaptées, toitures en dysharmonie, etc...) - destruction de "poumons verts" à préserver au cœur du bâti - prolongement des développements linéaires sur la Route de Curfin, "fusion" du hameau avec le bourg, impacts paysagers dépréciant d'une urbanisation de type linéaire supprimant les coupures naturelles du paysage.



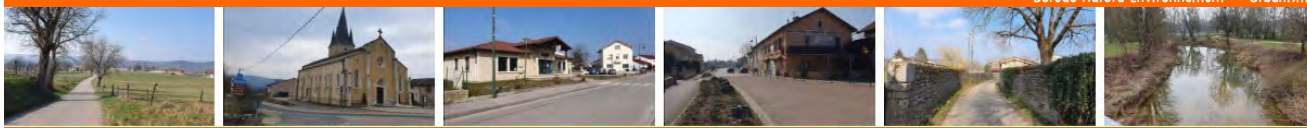
3.2. Ville L'Eglise, l'IME et la maison de retraite et leurs abords

Caractéristiques générales		Ville l'Eglise, désormais considéré comme le principal hameau de la commune est en fait le noyau originel du village, le centre de gravité du village s'est ensuite déporté sur Cormorand avec l'arrivée de la ligne de chemin de fer en 1876. Le village originel s'est organisé autour de l'église, avec un bâti dense constitué d'anciennes fermes et habitations. Des "maisons de maître" et leur parc se sont également installées sur la périphérie du vieux village au XIXe siècle. Dans le prolongement du village, on note au Sud-Ouest l'imposante présence de l'IME, ancien sanatorium construit dans au cours de la première moitié du XXe siècle, et au Sud, la maison de retraite qui constitue également un ensemble imposant par ses volumes et ses emprises.
Relief, sol, géologie, exposition		Le hameau est installé en pied de versant. La pente se tend sur la partie Ouest du village, tandis que la partie Est, côté Suran est relativement plane.
Occupation du sol		Noyau historique avec bâti ancien, emprises de l'IME et de la maison de retraite.
Sensibilité	Visibilité	Unité paysagère présentant une sensibilité paysagère moyenne (abords, IME, maison de retraite) à forte (bâti ancien, maisons de maître et leur parc...).
Enjeux (risques / développements...) / protections /		Les principaux enjeux identifiés sont : - la protection du bâti et du petit patrimoine traditionnel (risque de non-entretien, de destruction et de restauration inadaptée) - la limitation du développement de nouvelles constructions à usage d'habitation ; - la maîtrise des développements autour de l'IME et de la maison de retraite.
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- possibilités de développement en extension urbaine en l'absence de maîtrise du rythme d'urbanisation, artificialisation d'espaces agricoles - création de constructions neuves mal intégrées au sein de l'existant (coloris, hauteurs inadaptées, toitures en dysharmonie, etc...) - destruction de "poumons verts" à préserver au cœur du bâti.



3.3. Les hameaux et noyaux historiques principaux

Caractéristiques générales		Ensembles bâtis anciens, à dominante agricole, essentiellement situés au Nord-Ouest du territoire, à l'exception de Noblens, au Sud.
Relief, sol, géologie, exposition		Relief vallonné, environnement agricole bocagé. En rive gauche du Suran Noblens présente un profil plus plat, notamment à l'Est du hameau.
Occupation du sol		Bâti ancien (anciennes fermes, habitations), proximité de bâti agricole en activité (non systématique).
Sensibilité	Visibilité	Sensibilité paysagère forte, à la fois par la densité du bâti ancien, et de l'environnement naturel et agricole intéressant dont les grandes caractéristiques sont à préserver..
Enjeux (risques / protections / développement...)		Les principaux enjeux identifiés sont : - la protection du bâti et du petit patrimoine traditionnel (risque de non-entretien, de destruction et de restauration inadaptée) - veiller à ne pas développer d'urbanisation en extension urbaine
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- risques de restaurations inadaptées ou de juxtapositions entre bâti ancien et nouvelles implantations (création de constructions neuves mal intégrées au sein de l'existant - coloris, hauteurs inadaptées, toitures en dysharmonie, etc...), possibilités de petits développement en extension urbaine, artificialisation d'espaces agricoles, atteinte aux fronts bâtis anciens qualitatifs



3.4. Les fermes et leurs abords

Caractéristiques générales		Les ensembles agricoles forment plusieurs ensembles nettement délimités. La présence de grands volumes bâtis fonctionnels et les aires de manœuvre ou de dépôt les accompagnant nécessitent une attention afin d'éviter une altération des espaces agricoles ou naturels au sein desquels ils s'insèrent.
Relief, sol, géologie, exposition		Varié, selon localisation (plutôt plat à l'Est, plutôt vallonné à l'Ouest).
Occupation du sol		Bâti de taille imposante lié à l'activité agricole, aires de manœuvre et de dépôts accompagnant ce bâti. Certains éléments ressortent plus dans le paysage en raison de leur coloris et de leur hauteur, ou de leur importance en surface ou en linéaire le long des voies. Ils peuvent être caractérisés comme éléments dépréciant ou insuffisamment intégrés. Imbrication parfois forte avec le bâti ancien (Curfin, Valuisant le Bas).
Sensibilité	Visibilité	Les sites en eux-mêmes présentent une sensibilité plutôt faible de par leur nature intrinsèque (faible mise en valeur paysagère), ils s'insèrent toutefois dans des ensembles, ou à proximité directe d'ensembles de valeur moyenne ou forte.
Enjeux (risques / protections / développement...)		Les principaux enjeux identifiés sont : - maîtrise des éventuels développement aux abords des sites - éviter si possible le développement de nouveaux sites - intégration des sites (existant ou développements potentiels).
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- Agrandissements non maîtrisés et non intégrés, mitage de l'espace agricole - Absence d'intégration paysagère à l'environnement bâti existant des nouvelles constructions.



3.5. Les ensembles d'activités économiques

Caractéristiques générales		Les ensembles d'activités économiques occupent plusieurs sites distincts. La présence de grands volumes bâtis fonctionnels et les aires de manœuvre ou de dépôt les accompagnant nécessitent une attention particulière pour une intégration paysagère réussie. Le principal de ces ensembles est la zone d'activités communautaire au Sud du hameau de Noblens. On citera également l'activité située au Nord de la mairie dans le bourg, une entreprise isolée en entrée Sud du bourg le long de la RD42, et un autre ensemble isolé à l'Est de Mabertin.
Relief, sol, géologie, exposition		Topographie plane
Occupation du sol		Bâti de taille imposante lié à la fonctionnalité des activités économiques, aires de manœuvre, de stationnement et de dépôts accompagnant ce bâti. La zone de Noblens, par son importance et un site visuellement très ouvert revêt une importance particulière, marqué par une quasi-absence d'accompagnement végétal.
Sensibilité	Visibilité	Les ensembles d'activité ressortent dans le paysage en raison des volumes bâtis et de leur importance en surface ou en linéaire le long d'axes fréquentés. Ils peuvent être caractérisés comme éléments dépréciant ou insuffisamment intégrés.
Enjeux (risques / protections / développement...)		Hors de la zone de Noblens, les activités artisanales ou industrielles ne seront a priori pas amenées à notablement se développer. Une attention particulière doit être portée à ce site afin d'améliorer son intégration paysagère et d'accompagner les futurs développements.
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		Développement de l'activité sans accompagnement paysager, augmentation des impacts et altération des caractéristiques des paysages au Sud de la commune sur la RD42, axe très fréquenté.



3.6. Le Suran

Caractéristiques générales		Le Suran est un marqueur principal de l'identité de la commune, dont il organise par ailleurs la topographie entre les deux lignes de relief à l'Est et à l'Ouest de la commune. Parfois discret, parfois très présent il effectue un trait d'union pour le territoire de VILLEREVERSURE. Les ripisylves qui l'accompagnent sur de nombreuses parties de son parcours sont également un repère visuel important, outre leur rôle environnemental.
Relief, sol, géologie, exposition		Talweg au sein d'une large vallée – le Suran draine l'intégralité du territoire communal du Nord au Sud.
Occupation du sol		Outre le cours d'eau en lui-même et ses ripisylves, le Suran s'accompagne essentiellement d'espaces agricoles en prairie ou cultivés. Son cours serpente en de larges méandres dans la partie centrale de la commune.
Sensibilité	Visibilité	En tant qu'élément naturel identitaire de la commune, souvent fortement perçu, le Suran présente une sensibilité très forte.
Enjeux (risques/protections/développement...)		Les caractéristiques du Suran et de ses abords doivent être préservées, tant pour leur intérêt paysager que pour leur intérêt environnemental. L'eau et les milieux qui lui sont associés sont un enjeu fort susceptible d'occasionner des évolutions majeures des paysages dans le cadre du dérèglement climatique.
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- Dépérissement des ripisylves, coupes non maîtrisées, érosion... - Augmentation des périodes d'étiage - Imperméabilisations d'espaces en amont hydrographique entraînant une augmentation du risque d'inondation ou d'érosion dans le cadre du dérèglement climatique - Effacement progressif de l'un des principaux éléments identitaires de la commune - Destruction d'habitats naturels, de la faune et de la flore.



3.7. Les grands espaces agricoles ouverts

Caractéristiques générales		Majoritairement en rive gauche du Suran, grands espaces agricoles cultivés ouverts, très homogènes.
Relief, sol, géologie, exposition		Plans ou faible déclivité.
Occupation du sol		Vastes espaces ouverts occupés majoritairement par des cultures. Ces espaces permettent d'embrasser en un seul regard de vastes étendues. La RD42 offre de nombreux points de vue à 360° sur le paysage, tant au Sud qu'au Nord du bourg. Ces espaces encadrent les hameaux de Noblens, le bourg de Cormorand et le secteur de la Route de Curfin, et du hameau des Feuilles, ainsi que la zone d'activité de Noblens.
Sensibilité	Visibilité	Sensibilité paysagère moyenne, pouvant être localement plus forte le long de la RD42, à moduler et préciser selon la présence de points de vue et l'importance de projets éventuels.
Enjeux (risques / protections / développement...)		Les principaux enjeux identifiés sont : - la protection du caractère agricole des espaces ; - éviter les développements de bâti altérant les fronts urbains existants ; - intégration des projets éventuels dans un espace très ouvert.
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- Avancée et altération des fronts bâtis existants - Urbanisation en extension urbaine, artificialisation d'espaces agricoles et/ou naturels ; - Risque d'intégration inexistante ou insuffisante de projets éventuels.



3.8. Les espaces à dominante de prairies bocagères des versants et vallons

Caractéristiques générales		Ensembles à dominante agricole (majoritairement sous forme de prairies permanentes) ponctués de haies, arbres isolés, bosquets et petits boisements, très diversifié avec de nombreux micro-paysages liés à la topographie et à l'occupation du sol. Les hameaux de Valuisant le Haut, Valuisant le Bas, Rochefort, Mabertin et Ville-L'Eglise s'insèrent dans cet ensemble situé en rive droite du Suran.
Relief, sol, géologie, exposition		Versants et vallons, topographie variée, orientation dominante face à l'Est.
Occupation du sol		Prairies permanentes dominantes, nombreuses haies, bosquets et arbres isolés.
Sensibilité	Visibilité	Sensibilité paysagère moyenne, pouvant localement être forte (à moduler et préciser au cas par cas selon localisation exacte, points de vue et importance d'un projet éventuel).
Enjeux (risques développement...) / protections /		Les enjeux sont les suivants : - conserver l'occupation du sol en prairies permanentes (hors champ de compétence réglementaire P.L.U.) ; - protéger les éléments constitutifs du bocage et de la trame verte et bleue (bosquets, haies, arbres remarquables...). - "fixer" les fronts urbains des hameaux
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise du bâti ou de prise en compte des enjeux)		- Urbanisation en extension urbaine et artificialisation d'espaces naturels ; - Destruction d'habitats naturels, de la faune et de la flore, altération de la trame verte et bleue.



3.9. Les versants et reliefs boisés dominant la vallée du Suran

Caractéristiques générales		A l'Est et à l'Ouest , le territoire communal est délimité par deux chainons de relief qui encadrent la vallée du Suran. Ces reliefs sont sans aucun doute l'élément le plus perçu et le plus déterminant dans l'organisation générale du paysage. Les conditions de pente et de sol ont gardé un caractère presque intégralement forestier à cet ensemble qui vient fermer toutes les lignes d'horizons dans le grand paysage communal. Ils constituent à ce titre l'un des éléments identitaires les plus forts de VILLEREVERSURE.
Relief, sol, géologie, exposition		Reliefs parallèles aux versants se faisant face, globalement orientés Nord-Sud et encadrant la large vallée du Suran.
Occupation du sol		Reliefs et versants boisés (feuillus très majoritaires, présence ponctuelle de conifères sur certaines parcelles)
Sensibilité	Visibilité	Sensibilité paysagère très forte / Forte visibilité en tout point de la commune.
Enjeux (risques développement...) / protections		Les enjeux sont les suivants : - anticiper les problématiques de dérèglement climatique susceptible d'affecter fortement les boisements (dépérissement de certaines espèces, résilience des milieux les plus riches, notamment les forêts anciennes à forte valeur paysagère et biologique) - valoriser des modes de gestion respectueux des peuplements naturels, éviter la sylviculture de production susceptible d'affecter les paysages et la biodiversité, éviter les coupes à blanc ; - limiter si possibles les nouvelles dessertes forestières (érosion, exposition visuelle...)
Perspectives d'évolution (en l'absence de maîtrise des enjeux)		- Altération progressive de l'un des principaux éléments identitaires de la commune, avec un risque supplémentaire pour la biodiversité et l'adaptation aux évolutions climatiques ; - Destruction d'habitats naturels, de la faune et de la flore.



4. Les principaux points de vue

Les visites de terrain effectuées au cours des études pour l'élaboration du P.L.U. ont permis de distinguer des secteurs au sein desquels des points de vue notables sur le paysage ont pu être repérés. Ainsi, un peu plus d'une trentaine de points de vue intéressants sont identifiés.

Ces points de vue sont localisés sur la carte de la sensibilité paysagère insérée plus loin. On peut notamment mentionner les points de vue majeurs suivants :

- les très nombreux points de vue à 360° tout le long du linéaire de la RD42 (hors parties urbanisées) ;
- les larges points de vue sur la vallée depuis les versants (Est surtout, en raison d'espaces plus ouverts) ;
- les points de vue aux abords des hameaux (Valuisant le Haut, Rochefort, Ville-L'Eglise...).

5. La sensibilité du paysage

La sensibilité d'un paysage d'un paysage s'apprécie indépendamment de son niveau d'intérêt.

Quatre critères permettent d'estimer la sensibilité d'un paysage – étant établi que ci-après, cette appréciation reste à caractère général (il ne s'agit pas d'une appréciation "à la parcelle" qui peut être variable en fonction de la nature d'un éventuel projet de son importance) :

1. Les caractéristiques de l'ensemble paysager considéré : homogène, diversifié, recelant ou non une forte densité d'éléments historiques, marqueurs d'identité à caractère patrimonial ou paysager, sa "naturalité" – on suppose qu'un paysage plus "naturel", c'est-à-dire où la main de l'homme est discrète et/ou ancienne (elle n'est jamais inexistante, à part dans certains sites qui n'existent quasiment pas en France métropolitaine, les paysages s'étant façonnés au cours de l'histoire du fait de l'intervention humaine) a une qualité plus élevée qu'un paysage où elle est omniprésente et anarchique avec de nombreux éléments dépréciant, peu ou mal intégrés...
2. Le degré d'exposition à la vue depuis les axes de circulation ou des points d'observation particuliers du territoire
3. Le degré d'ouverture interne du paysage
4. La fréquentation de l'ensemble paysager concerné

L'évaluation de ces critères reste une démarche assez subjective et, en tout cas, relative. La sensibilité, telle qu'elle est approchée ici, est assez fortement dépendante de la visibilité et des caractéristiques intrinsèques des ensembles paysagers.

L'analyse des paysages a ainsi permis de distinguer les degrés de sensibilité paysagère suivants sur le territoire communal (dans l'ordre décroissant de 0 à 3) :

0. Les paysages à sensibilité paysagère très forte : Ils incluent d'une part, les versants boisés et les abords du Suran (lit majeur), qui sont des marqueurs forts de l'identité communale. Très visibles, notamment pour les versants boisés, toute altération de leur aspect actuel aura des répercussions immédiates sur le grand paysage de VILLEREVERSURE.

1. Les paysages à sensibilité paysagère forte : il s'agit notamment des différents noyaux historiques dans le bourg tout comme dans les hameaux, caractérisés par une très forte densité d'éléments bâtis anciens dont la conservation et la restauration sont également un enjeu en termes de



qualité paysagère et d'identité de la commune. La zone d'activité de Noblens présente également un enjeu d'intégration paysagère fort en raison de son exposition sur la principale voie d'accès au bourg, et de l'importance de ses emprises et des volumes implantés et susceptibles d'y prendre place dans les prochaines années.

2. Les paysages à sensibilité paysagère moyenne : Ce sont essentiellement les espaces agricoles, qu'ils soient ouverts et très homogènes, ou plus fermés et diversifiés, ainsi que les abords des voies principales dans le bourg, qui connaissent une forte fréquentation et nécessitent une prise en compte adaptée (mise en valeur par un travail éventuel sur l'espace public), même si le bâti observé y est plutôt courant).

3. Les paysages à sensibilité paysagère faible ou modérée : Il s'agit essentiellement des quartiers récents d'habitat ou ensembles d'activité agricole isolés et modérément exposés. De même on citera les extensions récentes et équipements publics sur l'arrière de la mairie, le secteur de la Route de Curfin...

Cette classification est représentée sur les cartographies de la sensibilité paysagère insérées en pages suivantes.

En parallèle, un inventaire des éléments les plus intéressants du petit patrimoine a été effectué au cours de visites de terrain effectuées en février 2023. La liste des éléments ayant été repérés a été intégrée à la carte figurant ci-dessus. Elle est détaillée plus loin au chapitre "patrimoine".

Les principaux points de vue identifiés figurent également sur cette cartographie, à l'appui de la réflexion sur la sensibilité paysagère des différents secteurs de la commune.

5.1. Les éléments discordants, dépréciant, mal ou insuffisamment intégrés

Quelques éléments discordants, peu ou mal intégrés à leur environnement ont été aperçus au cours des visites de terrain. Cette appréciation qui est ici réalisée comporte néanmoins une certaine subjectivité. Le but de cette démarche n'étant pas de se focaliser sur tel ou tel point particulier mais d'envisager dans le futur P.L.U. les pistes permettant d'éviter que de futures opérations ou projets aboutissent à des situations similaires, et de proposer des mesures d'intégration plus qualitatives au paysage.

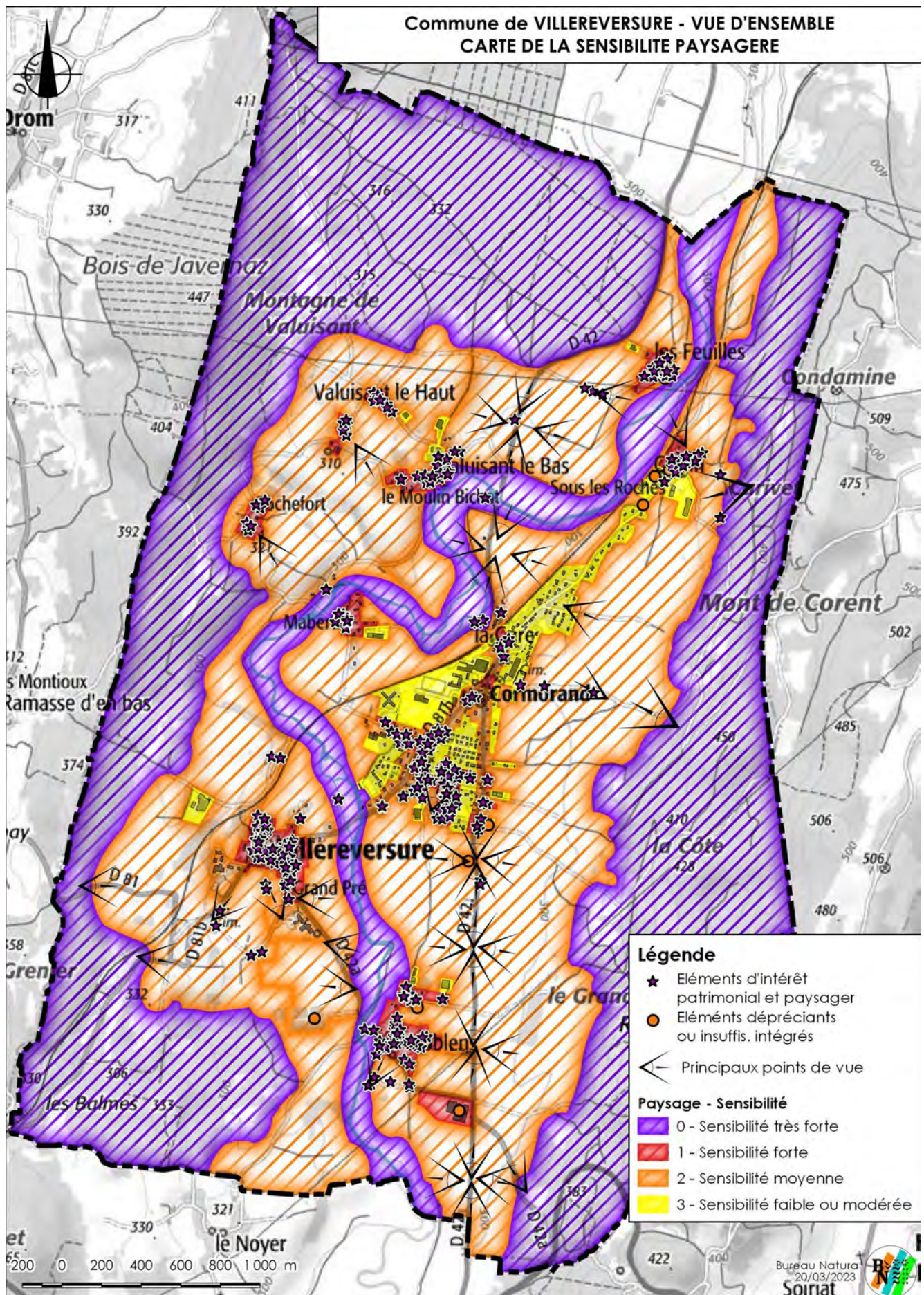
Ces éléments figurent également sur la cartographie de la sensibilité paysagère.

On citera :

- des dépôts ou mouvements de terrain dans le voisinage de certains bâtiments d'activités agricoles ou industrielles ;
- des transformations lourdes, souvent anciennes, du vieux bâti, sans respect de ses caractéristiques d'origine (souvent dans le but d'adapter ce bâti ancien à un usage agricole ou d'activité il y a plusieurs décennies de cela) ;
- des restaurations inappropriées sur le bâti ancien (percements, suppression d'éléments architecturaux caractéristiques...) ;
- une amélioration à apporter à la zone d'activités de Noblens en termes de paysagement des abords...

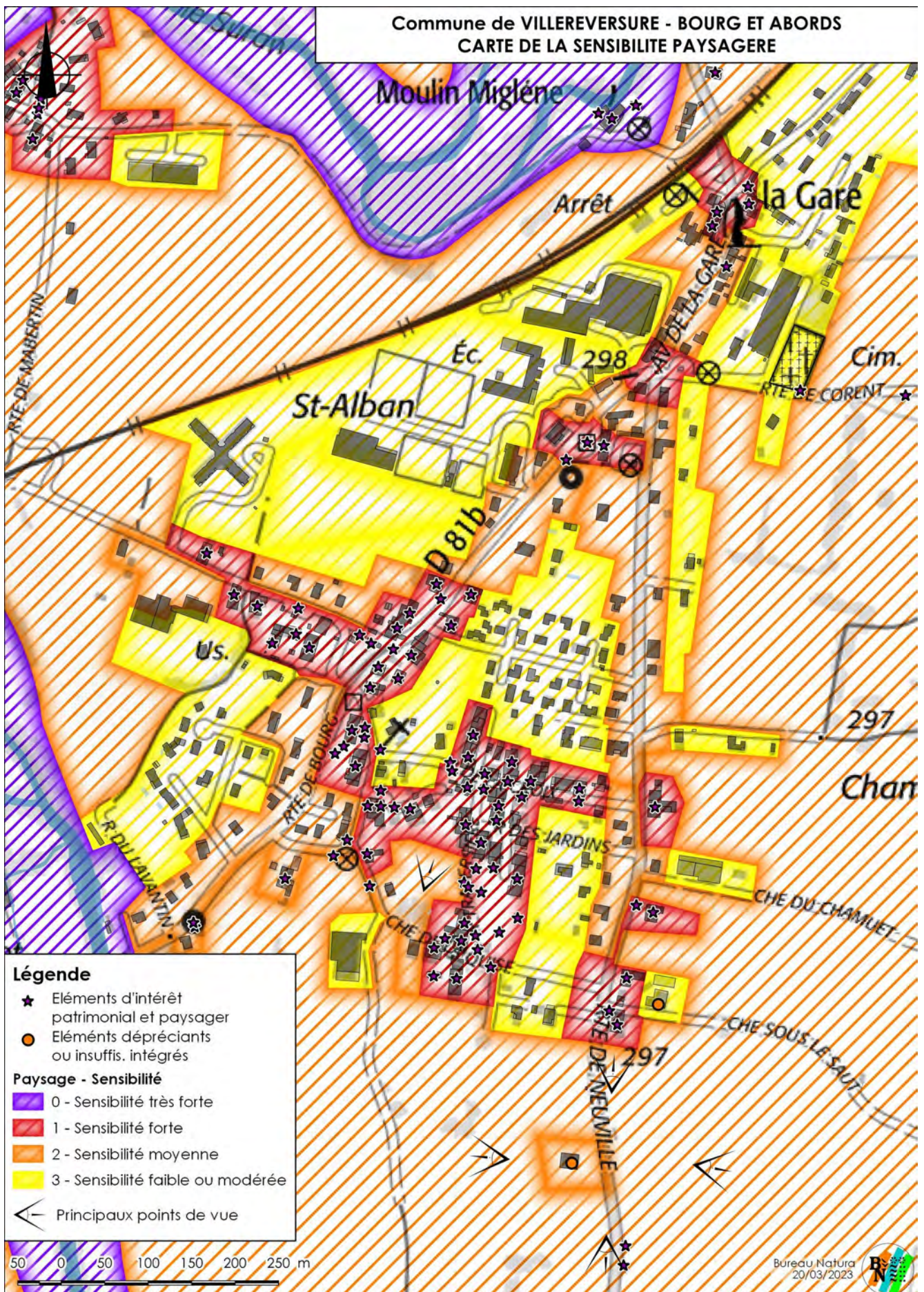
6. Synthèse cartographique

Voir en pages suivantes : Carte de la sensibilité et éléments structurants des paysages





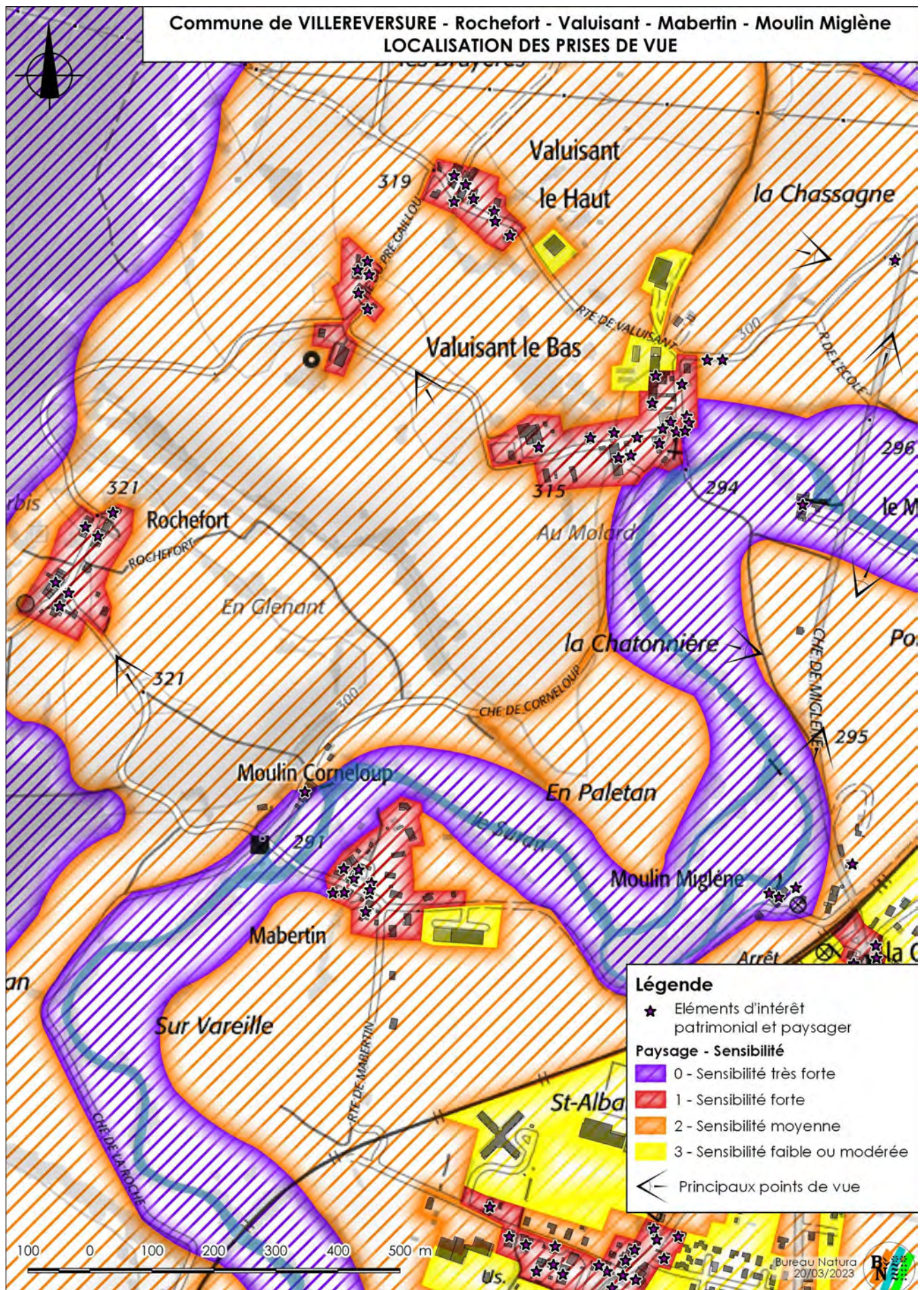
Commune de VILLEREVERSURE - BOURG ET ABORDS CARTE DE LA SENSIBILITE PAYSAGERE

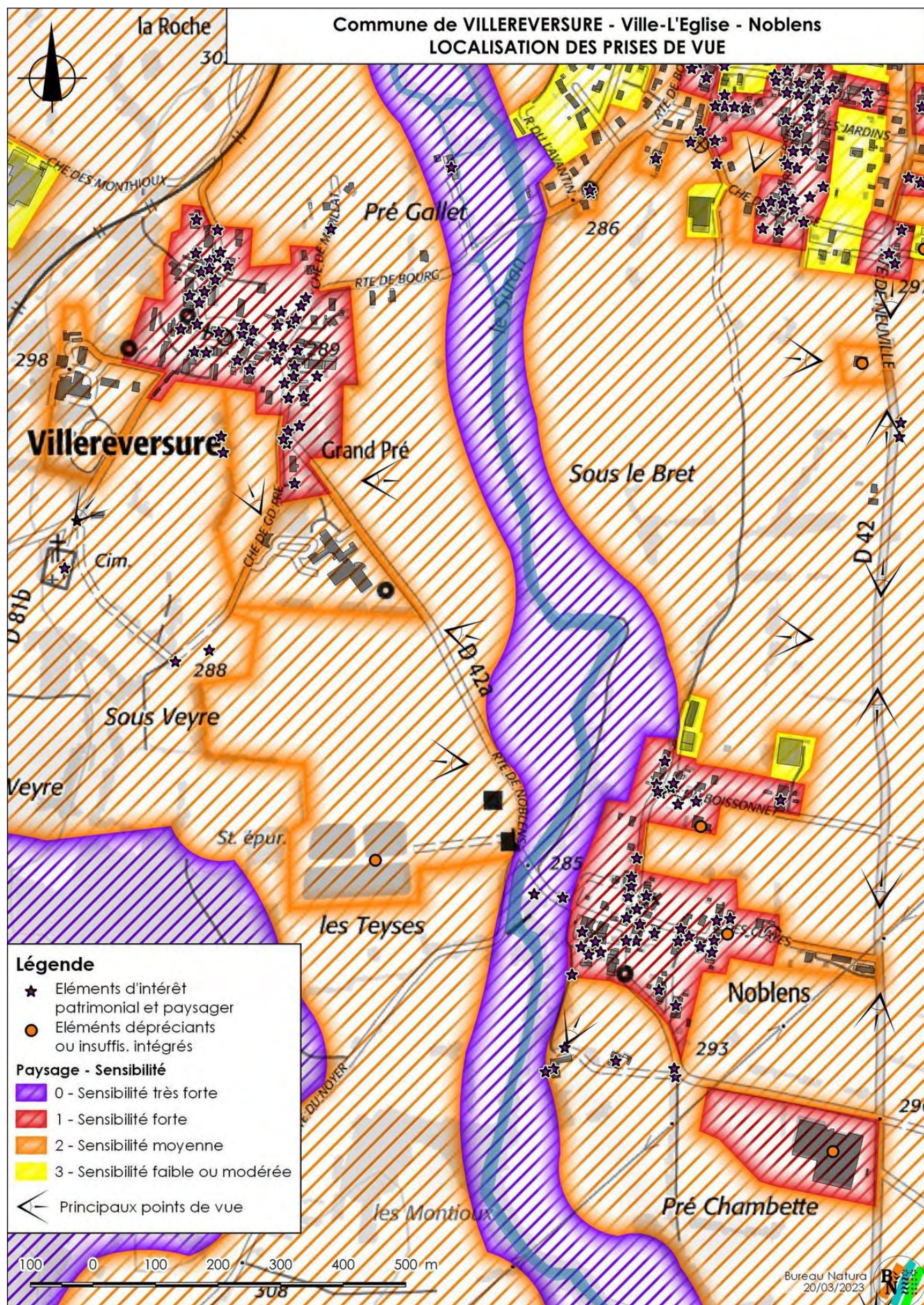
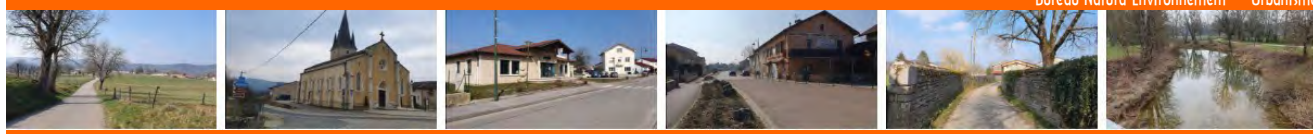






Commune de VILLEREVERSURE - Rochefort - Valuisant - Mabertin - Moulin Miglène
LOCALISATION DES PRISES DE VUE







B. Les éléments du patrimoine bâti et paysager

1. Monuments historiques, sites classés

Contexte réglementaire :

- Décret 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
 - le Code du patrimoine (mesures de classement : L621-1 à L621-22 / mesures d'inscription : L621-25 à L621-29 / périmètre de protection de 500 m : L621-30-1 1^{er} alinéa et L621-31 / périmètre de protection étendu : L621-30-1 2^e alinéa et L621-31 / périmètre de protection modifié : L621-30-1 3^e alinéa et L621-31)

La commune de Villereversure ne comporte pas de monuments historiques ou de sites classés ou inscrits.

2. Le petit patrimoine et les éléments patrimoniaux

Le territoire communal comporte de très nombreux éléments de petit patrimoine bâti ou non, et divers éléments paysagers ou patrimoniaux remarquables repérés au cours des reconnaissances de terrain, qu'il pourra être intéressant de protéger dans le cadre de la révision du P.L.U..

Un inventaire de la quasi totalité des éléments bâtis anciens à caractère patrimonial et paysager, ainsi que d'éléments non bâtis (notamment plusieurs arbres remarquables, des parcs attenants à certaines maisons de maître...) a été effectué. Les éléments bâtis (la plus grande partie de l'inventaire) comprennent des constructions telles que anciennes fermes ou habitations, calvaires, lavoirs, murs anciens en pierre sèche ou maçonnerie... 273 éléments patrimoniaux d'intérêt historique ou paysager sont ainsi identifiés.

Concernant le bâti, sans se placer dans le cadre d'une étude patrimoniale spécifique à la parcelle, il est intéressant d'en préciser les points saillants, communs à la plupart des éléments identifiés, à savoir : encadrements en pierre apparente des ouvertures, niches, voûtes des anciennes ouvertures de granges, oeils de boeuf, montées d'escalier des maisons de type vigneronne, proportions des ouvertures, pentes de toit, murs anciens, entrées et portails en pierre... qui constituent autant de caractéristiques à prendre en compte lors de travaux d'évolution ou de restauration portant sur ce bâti.

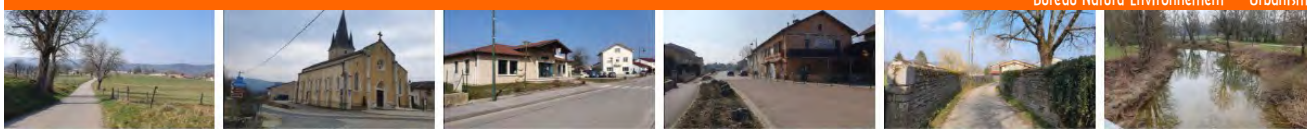
En l'absence d'étude patrimoniale à la parcelle, le P.L.U. pourra édicter des règles de protection de ces éléments de façon générale, sans réaliser une fiche-action pour chaque bâtiment en particulier, tout en permettant des évolutions ou restaurations encadrées du bâti respectueuses de ses caractéristiques principales.

On peut ainsi mettre en avant les éléments de patrimoine suivants ayant été repérés au cours des visites de terrain et localisés sur la carte de localisation des éléments patrimoniaux et paysagers (voir pages suivantes).

Les photographies et tableaux ci-dessous illustre la richesse et la diversité du patrimoine de VILLE-REVERSURE, qui bénéficie d'une grande diversité et justifie une prise en compte éventuelle dans le cadre du P.L.U.

Ces éléments sont en outre repérés et identifiés sur les cartographies et tableaux en pages suivantes.

Note : pour les photos d'illustration figurant ci-après, lorsqu'aucune source n'est indiquée, il s'agit de photos prises par le Bureau Natura.



Les calvaires : Croix de Valuisant, Croix de Noblens, Croix de Cormorand (x3), Croix de Curdin, Croix du cimetière de Villereversure/Ville-L'Eglise, Croix de Rochefort



206. Noblens
(1802 ? 1852)



207. Cormorand
(1851)



209. Curfin
(1862)



208. Valuisant
(1646 ? 1872)



Cormorand
(cimetière)
(1897)



Cormorand
(derrière le
château – 1880)



Socle de la Croix de Rochefort (1880)

Source des 3 photos
ci-dessus et à gauche :
<https://villereversure.grandbourg.fr/1986-les-calvaires-dans-le-village.htm>

Lavoirs et fontaines...



185-215. Lavoir et fontaine au Sud-ouest de Cormorand, aux abords du Suran

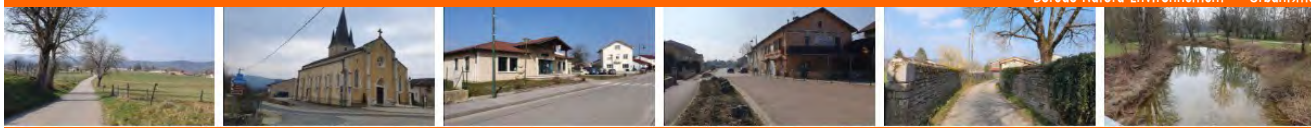


273. Le lavoir de la Faguette (Ville-L'Eglise) - ci-dessous



216. La fontaine de Ville-L'Eglise





205. Ancienne "maison forte" aux abords de Noblens, sans doute l'une des plus anciennes constructions de la commune



64. Un exemple d'éléments remarquables sur un bâti de qualité restauré : conservation des proportions des ouvertures et volumes existants, encadrements en pierre, voûtes de grange, mur pignon Nord en saillie de protection, piliers de l'entrée en pierre



076. Oeil de boeuf



246.



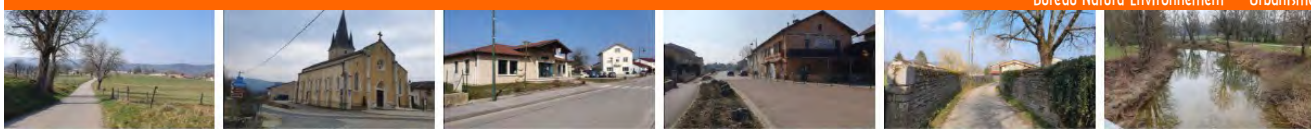
90. Montée d'escalier de type vigneronne, encadrements en pierre (grange, écurie, cave, lucarnes et fenêtres en rez de chaussée et à l'étage, pierres de décharge de l'entrée centrale) – idem 82 ci-dessous + pigeonnier à droite



250.



188-189. Murs de pierre à préserver, pilier d'entrée...



210. L'église de Villereversure / Ville-L'Eglise



156. Ancienne école, monument aux morts

Edifices religieux et constructions publiques



158. Ancienne école de Ville-L'Eglise



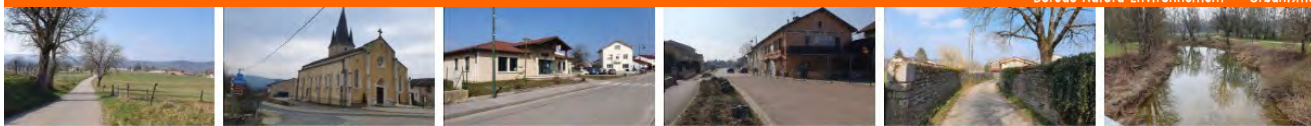
126. Ancienne école de la Rousse



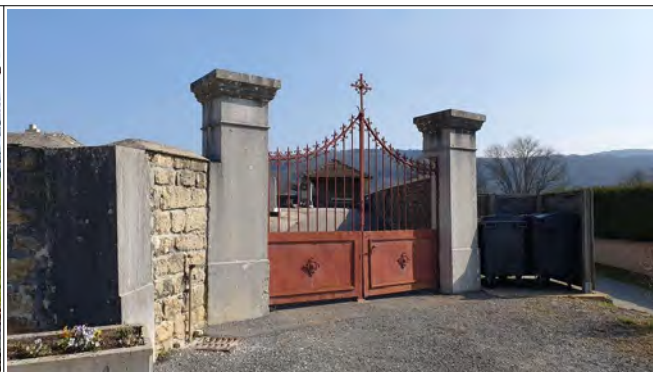
043-038. Maisons de maître et leur parc + mur d'enceinte à Ville-L'Eglise



051. La Roche, au Nord de Ville L'Eglise



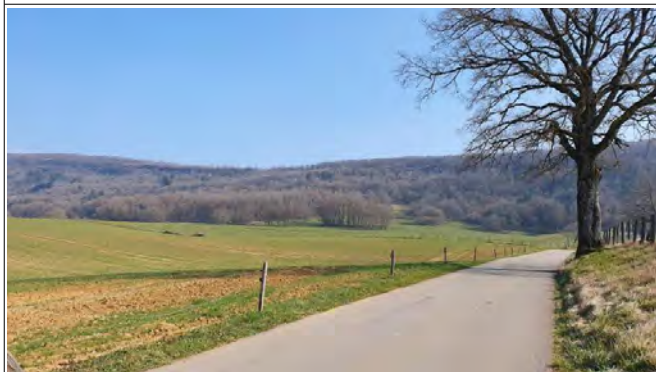
205. Portail d'entrée (ancienne "maison forte" de Noblens)



152. Portail d'entrée du cimetière de Cormorand



097. Bel ensemble bâti avec entrée à préserver (Cormorand)



026. Arbre remarquable (Est de Cormorand)



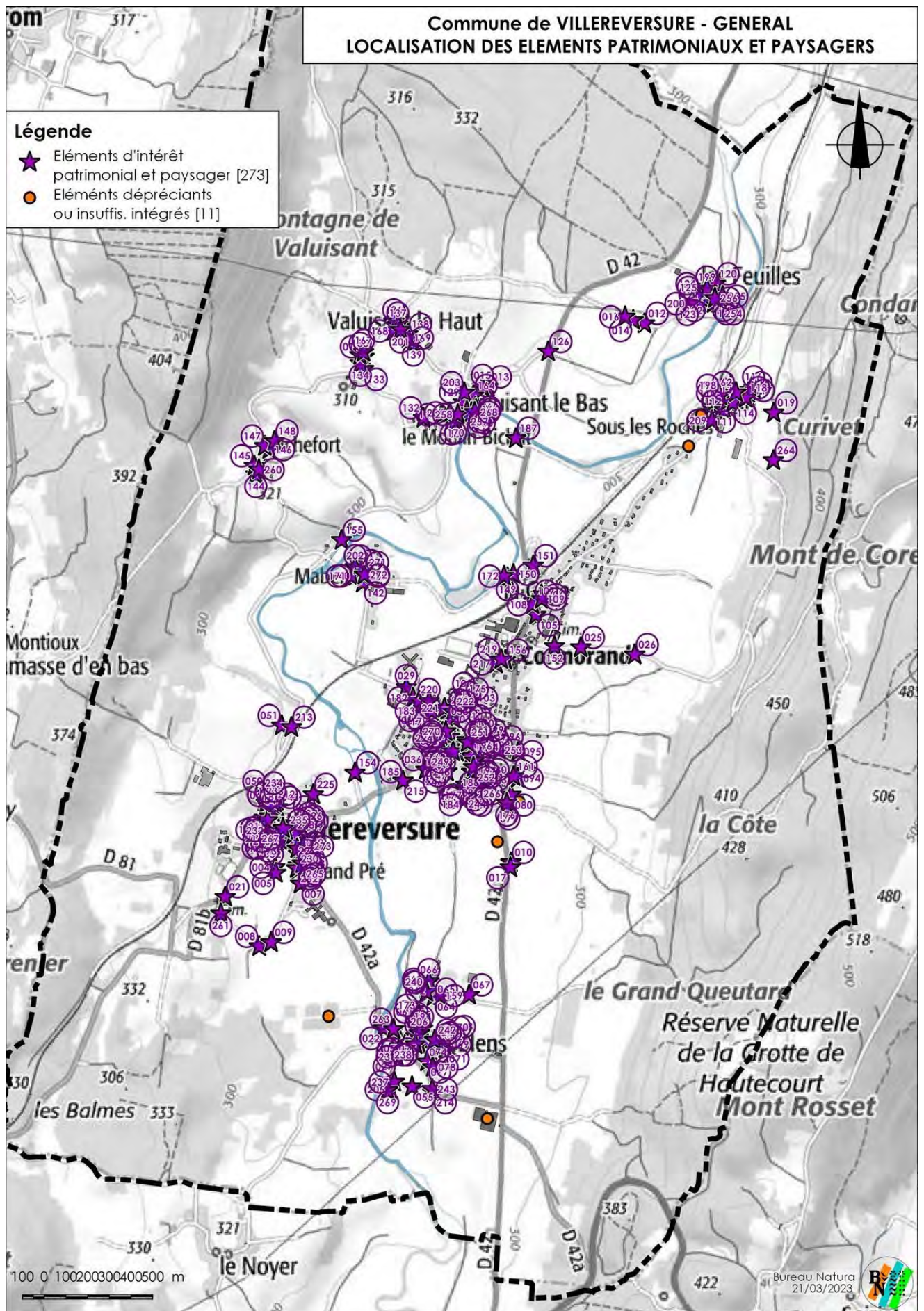
013-015. Arbres remarquables (Valuisant-le-Bas)

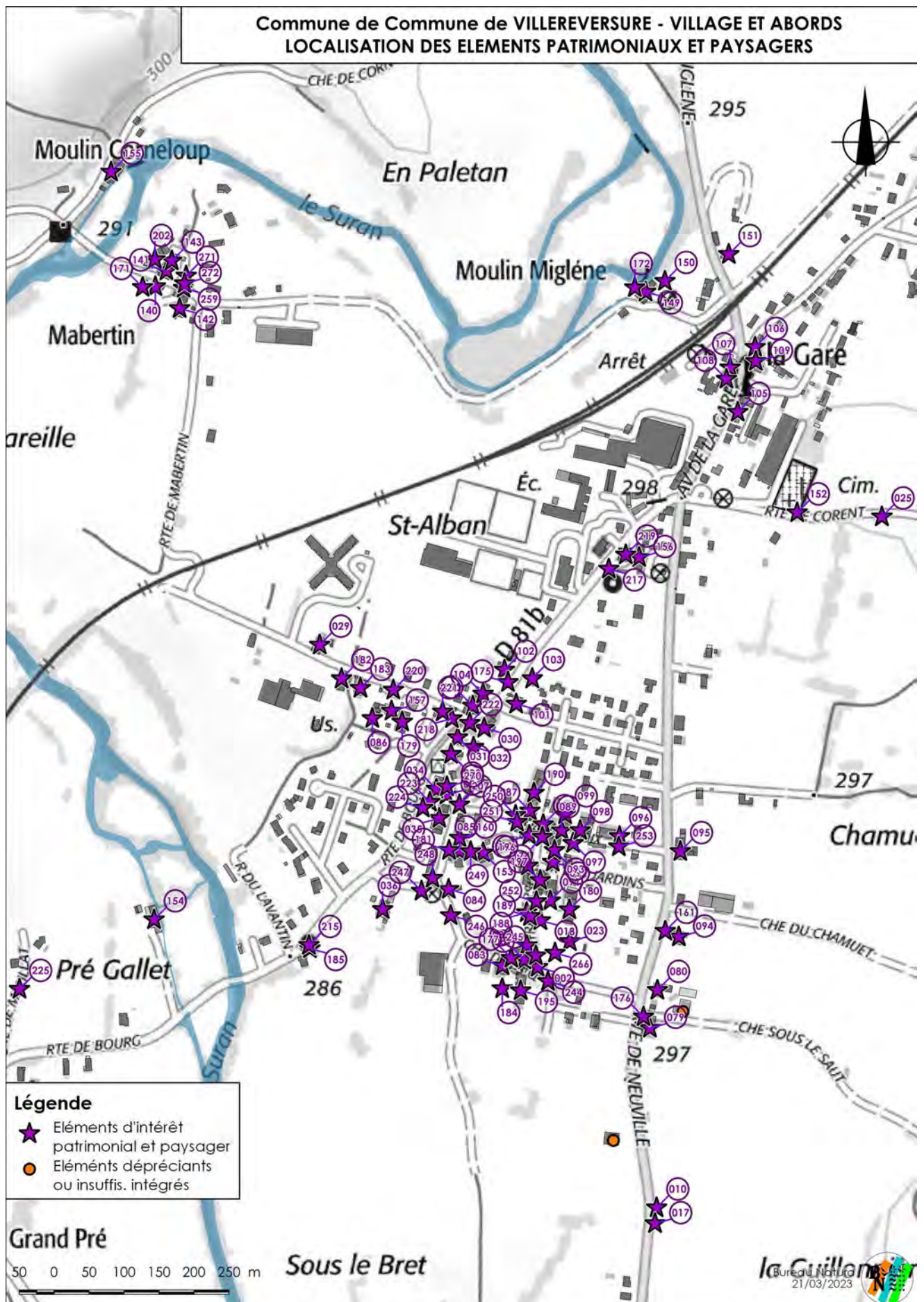


187. Moulin Bichat



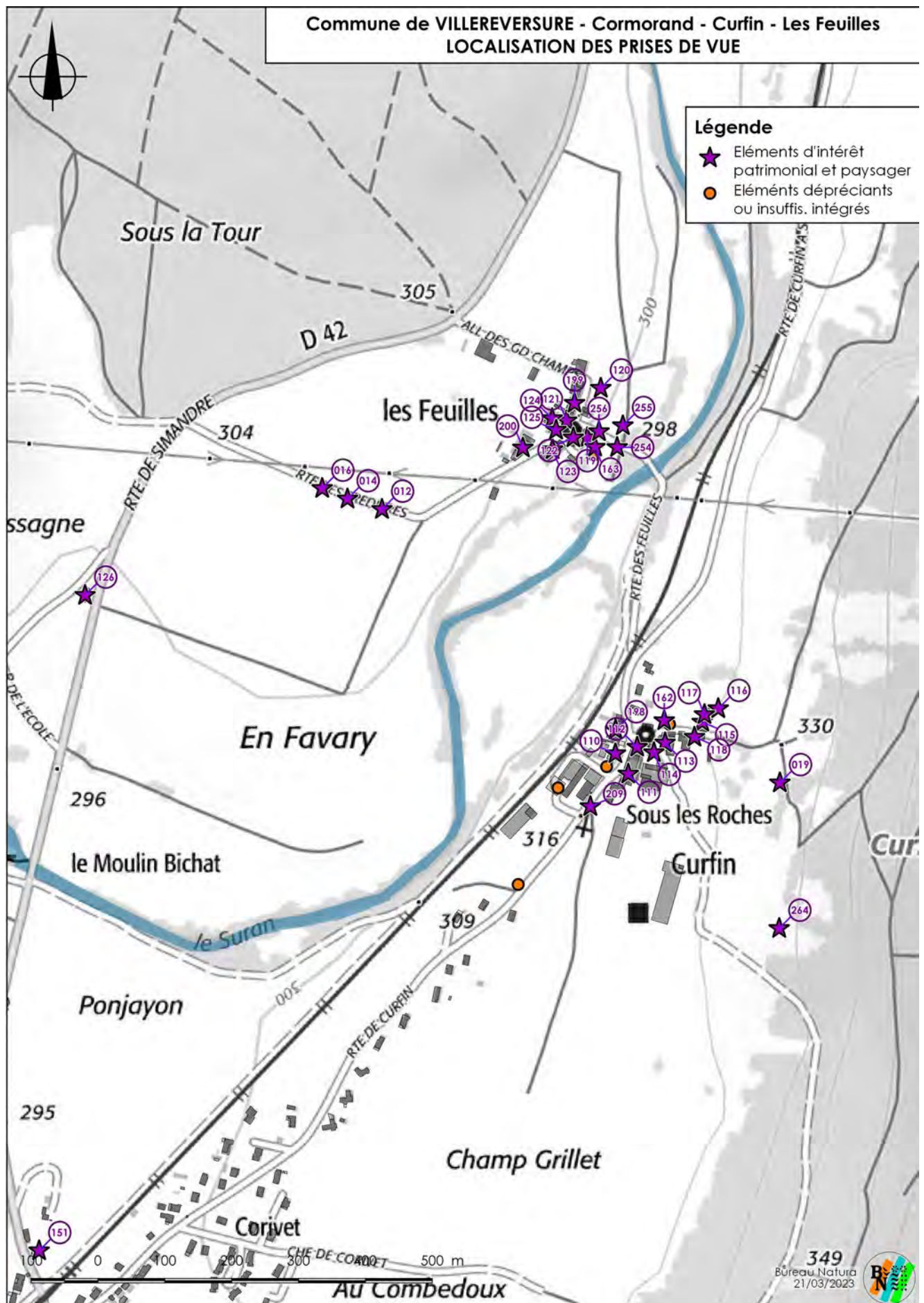
155. Moulin Corneloup

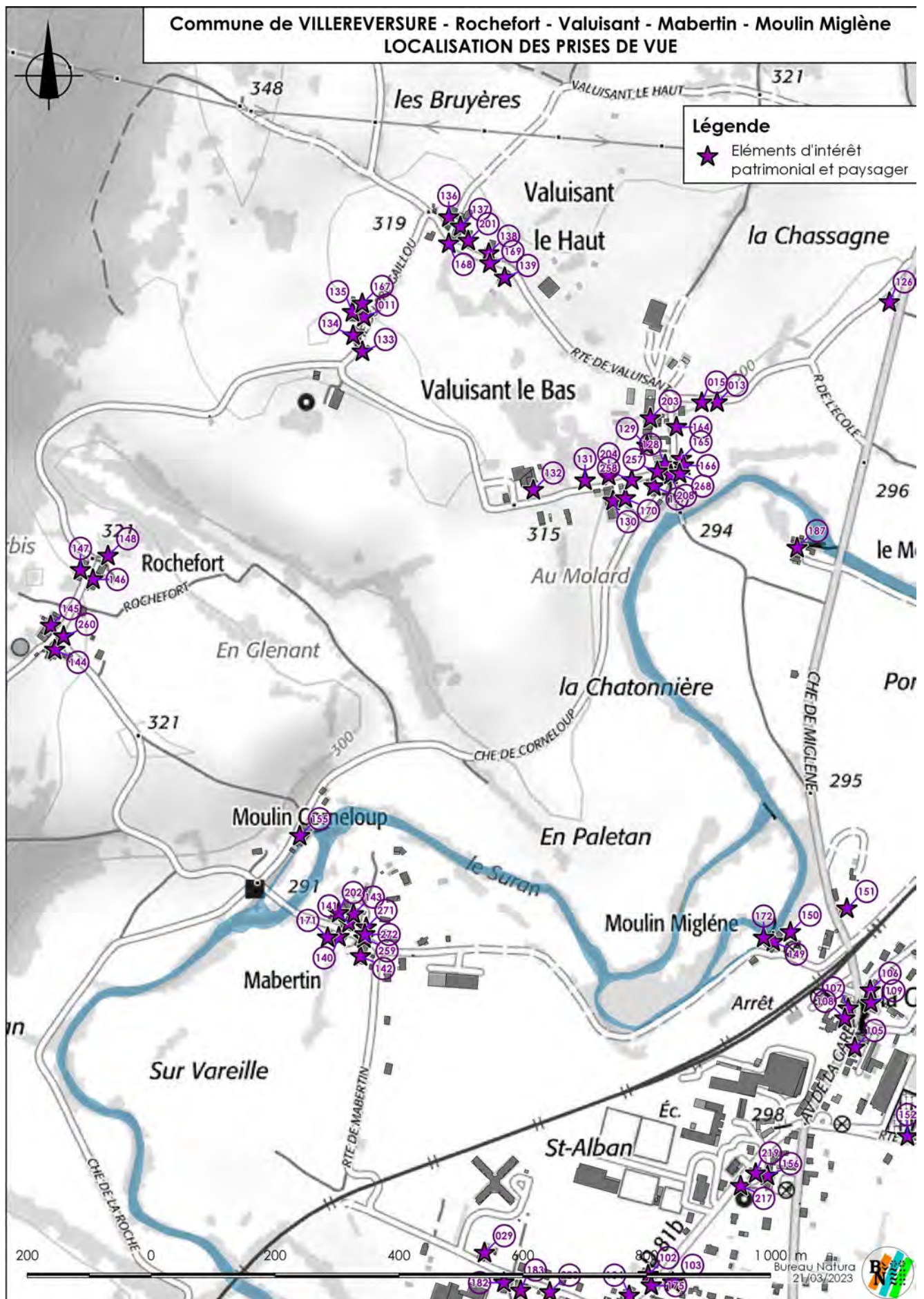


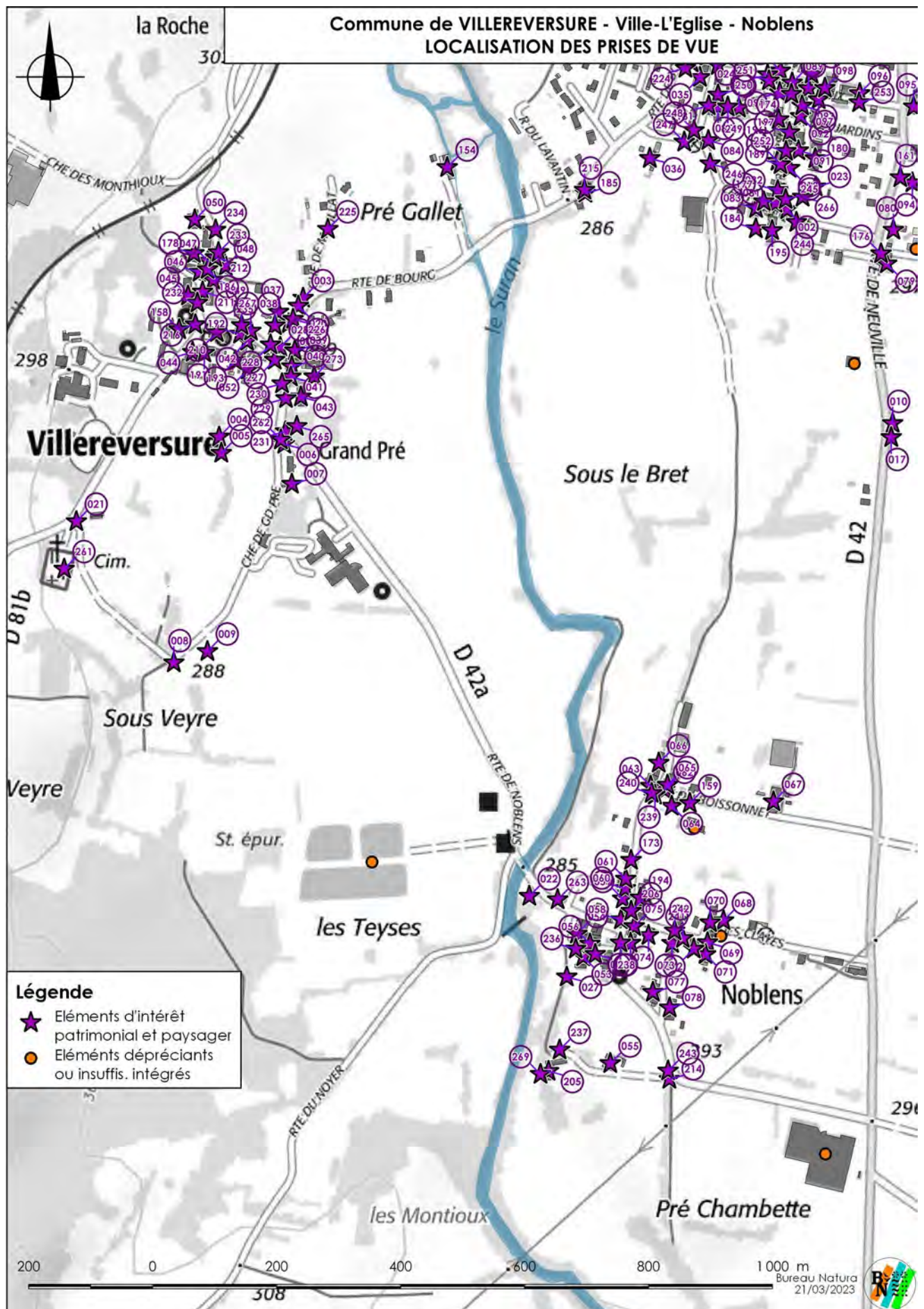


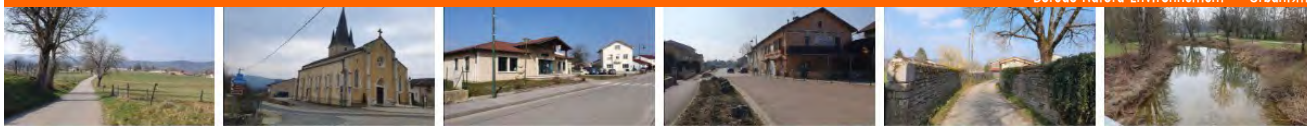


Commune de VILLEREVERSURE - Cormorand - Curfin - Les Feuilles LOCALISATION DES PRISES DE VUE









**Eléments patrimoniaux d'intérêt historique,
culturel ou paysager :**

N°	Nature	N°	Nature	N°	Nature	N°	Nature
001	Bâti - annexe	094	Bâti	182	Bâti (ancienne ferme)	239	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
002	Bâti - annexe	095	Bâti	183	Bâti (ancienne ferme)	240	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
003	Arbre remarquable	096	Bâti	184	Bâti (ancienne grange)	241	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
004	Arbre remarquable	097	Bâti	185	Bâti (ancien lavoir)	242	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
005	Arbre remarquable	098	Bâti	186	Bâti (montée escalier)	243	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
006	Arbre remarquable	099	Bâti	187	Bâti (moulin)	244	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
007	Arbre remarquable	100	Bâti	188	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche	245	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
008	Arbre remarquable	101	Bâti	189	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche	246	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
009	Arbre remarquable	102	Bâti	190	Bâti (rangée - ensemble de construction)	247	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
010	Arbre remarquable	103	Bâti	191	Bâti (rangée - ensemble de construction)	248	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
011	Arbre remarquable	104	Bâti	192	Bâti (rangée - ensemble de construction)	249	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
012	Arbre remarquable 1	105	Bâti	193	Bâti (rangée - ensemble de construction)	250	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
013	Arbre remarquable 1 (frêne)	106	Bâti	194	Bâti (rangée - ensemble de construction)	251	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
014	Arbre remarquable 2	107	Bâti	195	Bâti (rangée - ensemble de construction)	252	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
015	Arbre remarquable 2 (frêne)	108	Bâti	196	Bâti (rangée - ensemble de construction)	253	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
016	Arbre remarquable 3	109	Bâti	197	Bâti (rangée - ensemble de construction)	254	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
017	Arbre remarquable (frêne)	110	Bâti	198	Bâti (rangée - ensemble de construction)	255	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
018	Arbre remarquable (frêne)	111	Bâti	199	Bâti (rangée - ensemble de construction)	256	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
019	Arbre remarquable (frêne)	112	Bâti	200	Bâti (rangée - ensemble de construction)	257	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
020	Arbre remarquable (frêne)	113	Bâti	201	Bâti (rangée - ensemble de construction)	258	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
021	Arbre remarquable (platane)	114	Bâti	202	Bâti (rangée - ensemble de construction)	259	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
022	Arbre remarquable (platane)	115	Bâti	203	Bâti (rangée - ensemble de construction) + ajout récent dépréciant	260	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
023	Arbre remarquable (platane)	116	Bâti	204	Bâti modifications dépréciantes	261	Mur pierre (cimetière)
024	Arbre remarquable (platane)	117	Bâti	205	Bâti forte valeur / ensemble remarquable	262	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche (ensemble bâti)
025	Arbre remarquable (chêne)	118	Bâti	206	Calvaire	263	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
026	Arbre remarquable (chêne)	119	Bâti	207	Calvaire	264	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche
027	Arbre remarquable	120	Bâti	208	Calvaire	265	Parc à préserver
028	Banc pierre	121	Bâti	209	Calvaire 1862	266	Parc à préserver
029	Bâti	122	Bâti	210	Eglise	267	Pilier pierre mur
030	Bâti	123	Bâti	211	Pilier pierre entrée	268	Pilier pierre
031	Bâti	124	Bâti	212	Pilier pierre entrée	269	Arbre remarquable (platane)
032	Bâti	125	Bâti	213	Pilier pierre entrée	270	Puits
033	Bâti	126	Bâti (ancienne école de la Rousse)	214	Pilier pierre entrée	271	Puits
034	Bâti	127	Bâti	215	Fontaine	272	Ancien pèse-lait
035	Bâti	128	Bâti	216	Fontaine	273	Bâti (ancien lavoir)
036	Bâti	129	Bâti	217	Fontaine		
037	Bâti	130	Bâti	218	Bâti - maisonnette		
038	Bâti	131	Bâti	219	Monument aux Morts		
039	Bâti	132	Bâti	220	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
040	Bâti	133	Bâti	221	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
041	Bâti	134	Bâti	222	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
042	Bâti	135	Bâti	223	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
043	Bâti	136	Bâti	224	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
044	Bâti	137	Bâti	225	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
045	Bâti	138	Bâti	226	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
046	Bâti	139	Bâti	227	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
047	Bâti	140	Bâti	228	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
048	Bâti	141	Bâti	229	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
049	Bâti	142	Bâti	230	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
050	Bâti	143	Bâti	231	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
051	Bâti	144	Bâti	232	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
052	Bâti	145	Bâti	233	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
053	Bâti	146	Bâti	234	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
054	Bâti	147	Bâti	235	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
055	Bâti	148	Bâti	236	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
056	Bâti	149	Bâti	237	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
057	Bâti	150	Bâti	238	Murs et murets maçonnés ou de pierre sèche		
058	Bâti	151	Bâti				
059	Bâti	152	Bâti abris + mur				
060	Bâti	153	Bâti modifications dépréciantes (dys)				
061	Bâti	154	Bâti (ancien moulin)				
062	Bâti	155	Bâti (ancien moulin)				
063	Bâti	156	Bâti (ancienne école)				
064	Bâti	157	Bâti (ancienne ferme)				
065	Bâti	158	Bâti (ancienne école ?)				
066	Bâti	159	Bâti - annexe				
067	Bâti	160	Bâti - annexe				
068	Bâti	161	Bâti - annexe				
069	Bâti	162	Bâti - annexe				
070	Bâti	163	Bâti - annexe				
071	Bâti	164	Bâti - annexe				
072	Bâti	165	Bâti - annexe				
073	Bâti	166	Bâti - annexe				
074	Bâti	167	Bâti - annexe				
075	Bâti	168	Bâti - annexe				
076	Bâti	169	Bâti - annexe				
077	Bâti	170	Bâti - annexe				
078	Bâti	171	Bâti - annexe				
079	Bâti	172	Bâti - annexe				
080	Bâti	173	Bâti - annexe				
081	Bâti	174	Bâti - annexe				
082	Bâti	175	Bâti - annexe				
083	Bâti	176	Bâti - annexe				
084	Bâti	177	Bâti - annexe				
085	Bâti	178	Bâti (avancées caractéristiques des murs de pignon)				
086	Bâti	179	Bâti				
087	Bâti	180	Bâti (rangée - ensemble de construction)				
088	Bâti	181	Bâti (escalier pierre)				
089	Bâti						
090	Bâti						
091	Bâti						
092	Bâti						
093	Bâti						



3. Les sites archéologiques

Contexte réglementaire :

- Code du Patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (article 17)

Le territoire communal est concerné par de nombreux sites archéologiques.

Dans l'état actuel des connaissances, la carte archéologique nationale répertorie les sites ou indices de sites archéologiques suivants répartis sur le territoire de la commune :

- ✓ 01 447 0001 / Grotte des Balmes (n°1) / Ancienne carrière des Balmes, limite Ramasse-Villereversure / Paléolithique / Faune pléistocène
- ✓ 01 447 0002 / Au XIXe s., pré Gallet / cimetière / Gallo-romain
- ✓ 01 447 0003 / Château de Montberthod (institut médico-pédagogique) / château fort / Moyen-âge classique
- ✓ 01 447 0004 / Château de Noblens / château fort / Bas moyen-âge
- ✓ 01 447 0005 / Moulin de Corneloup / production métallurgique / Moyen-âge classique
- ✓ 01 447 0006 / Près de la gare / cimetière / Haut moyen-âge
- ✓ 01 447 0007 / Village, aux abords de la cure / Gallo-romain / Céramique
- ✓ 01 447 0008 / Les Teysses, près du hameau de Noblens / Paléolithique moyen / Lithique
- ✓ 01 447 0009 / Ancienne église dite chapelle Saint-Jean / Curfin / église / Moyen-âge
- ✓ 01 447 0010 / Chapelle Saint-Alban / Cormorand / église / Bas moyen-âge
- ✓ 01 447 0011 / Prieuré et église Saint-Laurent / CL de l'église actuelle / prieuré / Moyen-âge
- ✓ 01 447 0012 / La Doray / Sous la Côte / Gallo-romain / Céramique
- ✓ 01 447 0013 / Les Teysses, près du hameau de Noblens / Néolithique ? / lithique
- ✓ 01 447 0014 / Chapelle Saint-Alban / Cormorand / église / Epoque moderne
- ✓ 01 447 0015 / Prieuré et église Saint-Laurent / Localisation de l'église actuelle / église / Moyen-âge classique
- ✓ 01 447 0016 / Prieuré et église Saint-Laurent / Localisation de l'église actuelle / église / Bas moyen-âge
- ✓ 01 447 0017 / Prieuré et église Saint-Laurent / Localisation de l'église actuelle / église / Epoque contemporaine
- ✓ 01 447 0018 / Grotte des Balmes (n°1) / Ancienne carrière des Balmes, limite Ramasse-Villereversure / Paléolithique moyen ? / Lithique et faune
- ✓ 01 447 0019 / Grotte des Balmes (n°1) / Ancienne carrière des Balmes, limite Ramasse-Villereversure / Paléolithique supérieur / Lithique, faune et industrie osseuse
- ✓ 01 447 0020 / Grotte des Balmes (n°1) / Ancienne carrière des Balmes, limite Ramasse-Villereversure / sépulture / Age du bronze - Moyen-âge
- ✓ 01 447 0021 / Château de Montberthod (institut médico-pédagogique) / château non fortifié / Epoque contemporaine
- ✓ 01 447 0022 / Château de Noblens / Epoque moderne / bâtiment
- ✓ 01 447 0023 / Château de Noblens / Epoque moderne / bâtiment
- ✓ 01 447 0024 / Moulin Bichat - Martinet de Confranchesi / moulin à eau / forge / Bas moyenâge
- ✓ 01 447 0025 / Puits des Balmes / Non localisé / Epoque indéterminée ? / puits
- ✓ 01 447 0026 / Aven sépulcral des Balmes / Carrière Lamy aux Balmes, limite Ramasse-Villereversure / aven sépulcral / Néolithique - Période récente

Aucune zone spécifique de protection du patrimoine archéologique n'est toutefois définie.



II. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE



III. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE²

A. La population et le logement

1. Evolution démographique

La population s'établit à 1342 habitants (population sans double compte) en 2019 (en légère baisse par rapport à 2013, - 6 habitants).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	949	933	1 002	1 003	1 102	1 206	1 214	1 342
Densité moyenne (hab/km ²)	54,4	53,5	57,4	57,5	63,2	69,1	69,6	76,9

Population en historique depuis 1968, source : Insee

Le taux de croissance démographique sur la décennie écoulée (période 2008-2019) a ainsi été de +0,98 %/an, avec un fort rebond sur les 6 dernières années.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	1,0	0,0	1,1	1,0	0,1	1,7
due au solde naturel en %	-0,5	-0,9	-0,9	-0,9	-0,7	-1,1	-1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	2,0	0,9	2,0	1,7	1,3	2,7
Taux de natalité (‰)	14,5	9,3	11,1	10,5	12,1	11,7	11,5
Taux de mortalité (‰)	19,3	18,6	20,1	19,6	18,9	23,2	21,3

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968, source : INSEE

Le solde naturel est négatif sur la période 2013-2019 (-1%). L'augmentation est uniquement due au solde migratoire. Le solde naturel négatif et le taux de mortalité extrêmement fort observés résultent du biais apporté par la présence de la maison de retraite. On peut estimer que le taux de mortalité hors maison de retraite doit plutôt se situer aux alentours de 10%, par analogie avec les chiffres observés à l'échelle de GBA³.

² L'ensemble des données chiffrées, tableaux et graphiques figurant dans le diagnostic socio-économique proviennent, sauf mention contraire, de la base de données de l'Insee (<https://www.insee.fr> et <https://statistiques-locales.insee.fr>)

³ Grand Bourg Agglomération ou Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B).



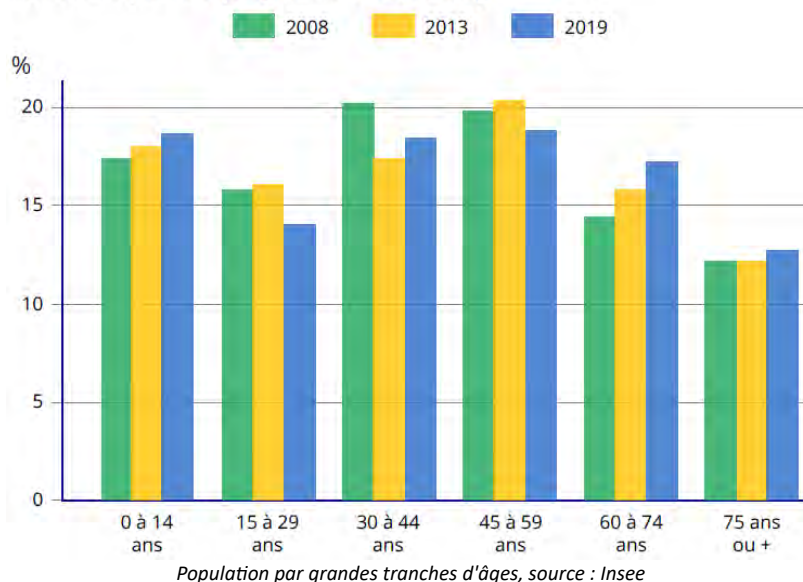
2. Structure de la population

2.1. Structure par âge

L'évolution de la population montre une tendance relative au vieillissement comme sur l'ensemble des communes au niveau régional ou national : on observe à la fois une augmentation des catégories les plus jeunes, liée à l'accueil de familles avec enfants et une augmentation des 60-74 ans, qui peut traduire ce vieillissement, indépendamment de la présence de la maison de retraite qui a également tendance à biaiser ce chiffre, malgré une existence bien antérieure à 2008.

On observe ainsi qu'à contrario, l'indice de jeunesse ($100 \times \text{part des 0-19} / \text{population}$) est de 78,4 et se situe dans la moyenne de GBA.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

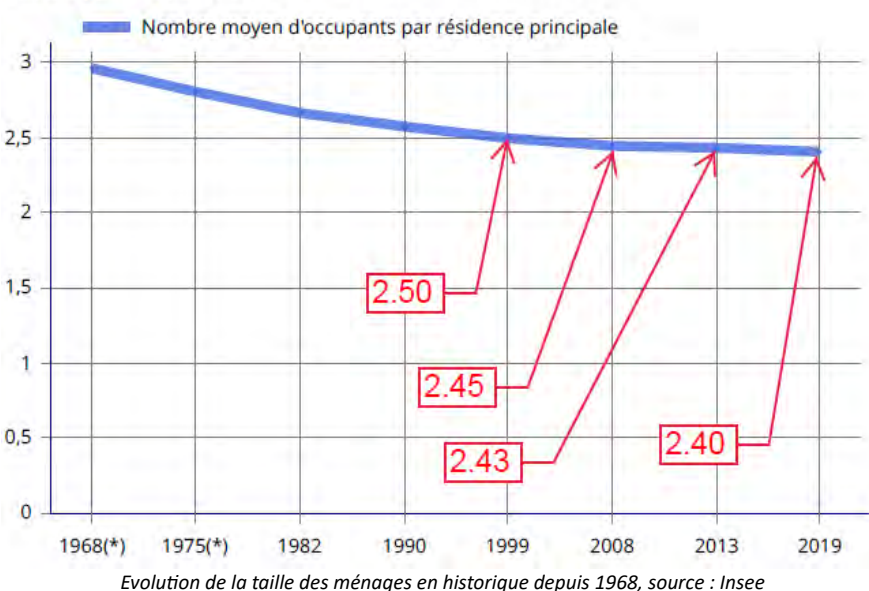


2.2. Structure des ménages

Les mouvements de décohabitation, ou « desserrement » des ménages, sont un indicateur important des dynamiques liant démographie et besoins en logements. Le desserrement des ménages conduit en effet à une diminution du nombre de personnes par logement.

Il est le résultat de la mutation des structures familiales, et traduit notamment l'augmentation du nombre de personnes âgées isolées, l'augmentation du nombre de familles monoparentales¹, et la diminution du nombre d'enfants par foyer.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



¹Une famille monoparentale est constituée d'un seul parent (homme ou femme) avec enfant.



Ce phénomène de desserrement des ménages entraîne un besoin de logements plus important à population constante.

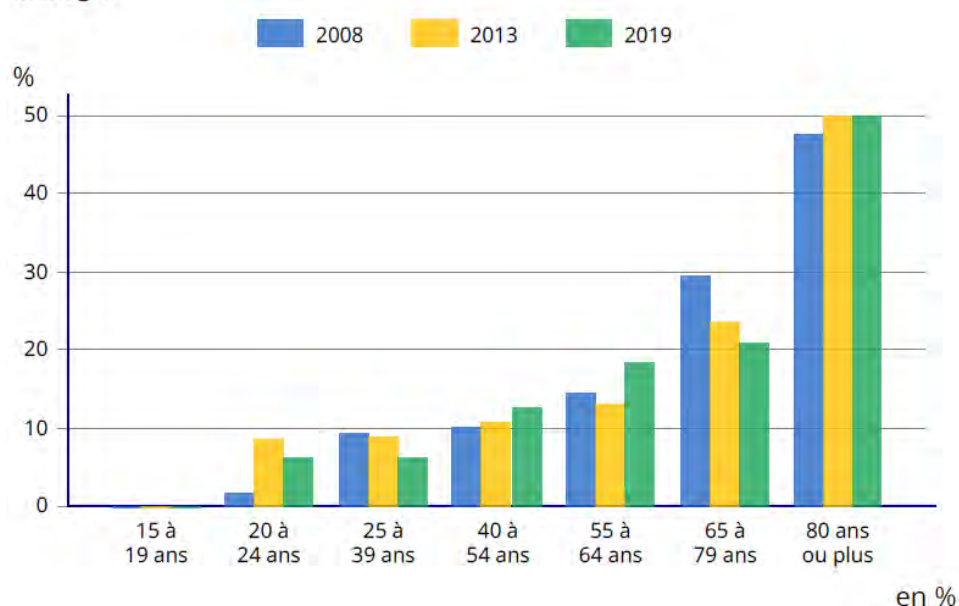
Sur la commune de VILLEREVERSURE, le nombre de personnes par ménage est en diminution depuis 1968. La taille des ménages est ainsi passée de près de 3 personnes par ménage à 2,40 de nos jours, avec une baisse plus limitée sur les périodes récentes, liée à l'accueil de jeunes ménages.

Compte-tenu des tendances démographiques lourdes à l'échelle régionale ou nationale, pour les 10 à 15 années à venir, on peut s'attendre à une baisse assez forte, de l'ordre de 1/10^e à 2/10^e du nombre de personnes par ménage sur la base des phénomènes observés précédemment (soit un niveau de l'ordre de 2,30 à 2,20 personnes par ménage).

A titre indicatif, cette trajectoire, à population identique, induit un besoin en logements de l'ordre de 50 logements, soit 25 logements par baisse de 1/10^e de la taille des ménages.

La présence de la maison de retraite joue également un rôle sur la part de personnes âgées vivant seules sur la commune. On constate ainsi que cela concerne 50 % des 80 ans ou plus.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages, source: Insee

La problématique de l'accompagnement et du lien social pour les personnes les plus âgées de la commune est donc un élément important à prendre en compte dans les trajectoires résidentielles des habitants actuels et futurs.



3. Situation et évolution du parc de logements

Les cinquante dernières années ont été marquées par un accroissement continu et fort du parc de logements.

La décennie écoulée a ainsi vu le nombre de logements augmenter de 2,45 %/an (1,39 %/an pour les résidences principales) là où la population n'a augmenté que de 1 %/an.

Le chiffre des logements vacants attire particulièrement l'attention, avec un niveau de près de 18 % totalement incohérent avec les acteurs de terrain qui signalent a contrario un marché plutôt tendu, avec de nombreuses réhabilitations et levées de vacance au cours des 3 dernières années.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	526	100,0	558	100,0	670	100,0
Résidences principales	454	86,3	460	82,4	521	77,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	6,5	28	5,0	31	4,6
Logements vacants	38	7,2	70	12,5	118	17,7
Maisons	472	89,7	504	90,3	561	83,7
Appartements	52	9,9	50	9,0	107	16,0

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968, source: Insee

Afin de clarifier le chiffre proposé par l'INSEE pour 2019, une étude spécifique a été menée sur la base des fichiers LOVAC du Cerema (données décembre 2021).

Les éléments apportés par cette analyse ont permis, d'une part de constater une évolution rapide sur les années récentes, qui a conduit à la réhabilitation de nombreux logements, et d'autre part d'erreurs déclaratives ayant artificiellement propulsé vers le haut le chiffre des logements vacants.

In fine, la vacance est inférieure à 3 % et était due pour une grande part à la réalisation de la cinquantaine de logements de la résidence intergénérationnelle, qui venait d'être achevée en 2019 (date du recensement INSEE), avec seulement une partie des logements occupés, les autres ayant été déclarés vacants (17). Or l'année suivante, l'intégralité des logements étaient habités, ce qui est toujours le cas à l'heure actuelle.

L'autre cause de vacance est due à des locaux abandonnés, insalubres, inhabitables et en très mauvais état, n'ayant de facto plus un statut de logements. L'analyse des données LOVAC a permis de déterminer qu'un nombre conséquent de ces derniers a toutefois été réhabilité et réinvesti depuis (20 logements et 26 appartements soit 46 logements en tout). Par ailleurs cette analyse a également permis de repérer d'autres éventuels bâtis à rénover ou vacants.

Il ressort de l'analyse effectuée sur les fichiers LOVAC que seuls 14 logements (13 maisons, 1 appartement) sont réellement vacants et mobilisables immédiatement.

7 locaux (5 maisons, 2 appartements) ne sont pas habitables en l'état (insalubres ou remise en état structurelle à effectuer).

La commune a par ailleurs identifié 14 autres bâtiments pouvant donner lieu à renouvellement urbain, et à la création éventuelle de logements, à condition d'être structurellement réhabilités, ainsi que 3 autres logements vacants (ne figurant pas dans le fichier LOVAC).

En conclusion, si l'on tient compte des logements mobilisables immédiatement ou moyennant des travaux légers, les chiffres sont les suivants :

- logements vacants : 14+3 = 17 soit 2,5 % du parc

- bâtis insalubres nécessitant des travaux structurels, à mobiliser dans le cadre du renouvellement urbain : 7+14 = 21 soit 3,1 % du parc.



La commune se situe ainsi en-dessous du taux de vacance maximal de 5 % fixé par le S.Co.T.

Ces observations confirment ainsi le ressenti initial concernant un parc in fine plutôt tendu, avec une vacance plancher, et un certain potentiel de renouvellement urbain par ailleurs, dont il conviendra de tenir compte dans les estimations de besoins ultérieures (objectifs de production du P.A.D.D.). - voir cartographie générale en page suivante.

Par ailleurs, les logements de type individuel (maisons) dominant sur la commune. Ils représentent 83,7 %. Leur proportion est en légère hausse par rapport à 2013, mais c'est également le cas des appartements, avec notamment la cinquantaine de logements supplémentaires dans le cadre de la résidence intergénérationnelle ouverte en 2019 (16 % d'appartements).

4. Statut d'occupation des résidences principales

On observe que les logements locatifs représentent 30,8 % des logements, ce qui est élevé pour une commune à la typologie dite rurale.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	454	100,0	460	100,0	521	100,0	1 251	17,8
Propriétaire	307	67,6	324	70,4	345	66,2	838	22,6
Locataire	137	30,2	127	27,6	160	30,8	376	6,9
dont d'un logement HLM loué vide	33	7,3	34	7,4	45	8,7	109	7,6
Logé gratuitement	10	2,2	9	2,0	15	3,0	37	23,7

Résidences principales selon le statut d'occupation - INSEE

Parmi ces derniers près de 9 % sont des logements HLM, ce qui représente également une offre intéressante.

Là encore le chiffre INSEE de 2019 nécessite une mise à jour en raison de la création de la résidence intergénérationnelle constituée de logements aidés.

Concernant les logements aidés, si on actualise le chiffre avec le nombre de logements de la résidence intergénérationnelle ou réalisés par des opérateurs sociaux depuis 2019, le chiffre s'établit à $45+50 = 95$ logements aidés, soit 16,6 % des résidences principales ($521+50$).

Le S.CO.T. et le P.L.H. prévoyant un objectif de 15 %, la commune n'a pas de rattrapage particulier à effectuer dans ce domaine (P.L.H. prévoyant initialement +15 logements aidés pour 2020-2025 sur Villereversure).

Enfin, les logements sont caractérisés par leur taille plutôt importante, avec une moyenne de 4,8 (4,9 pièces pour les logements individuels et 3,3 pièces pour les appartements), avec la majorité de logements comportant 5 pièces ou plus (56 %).

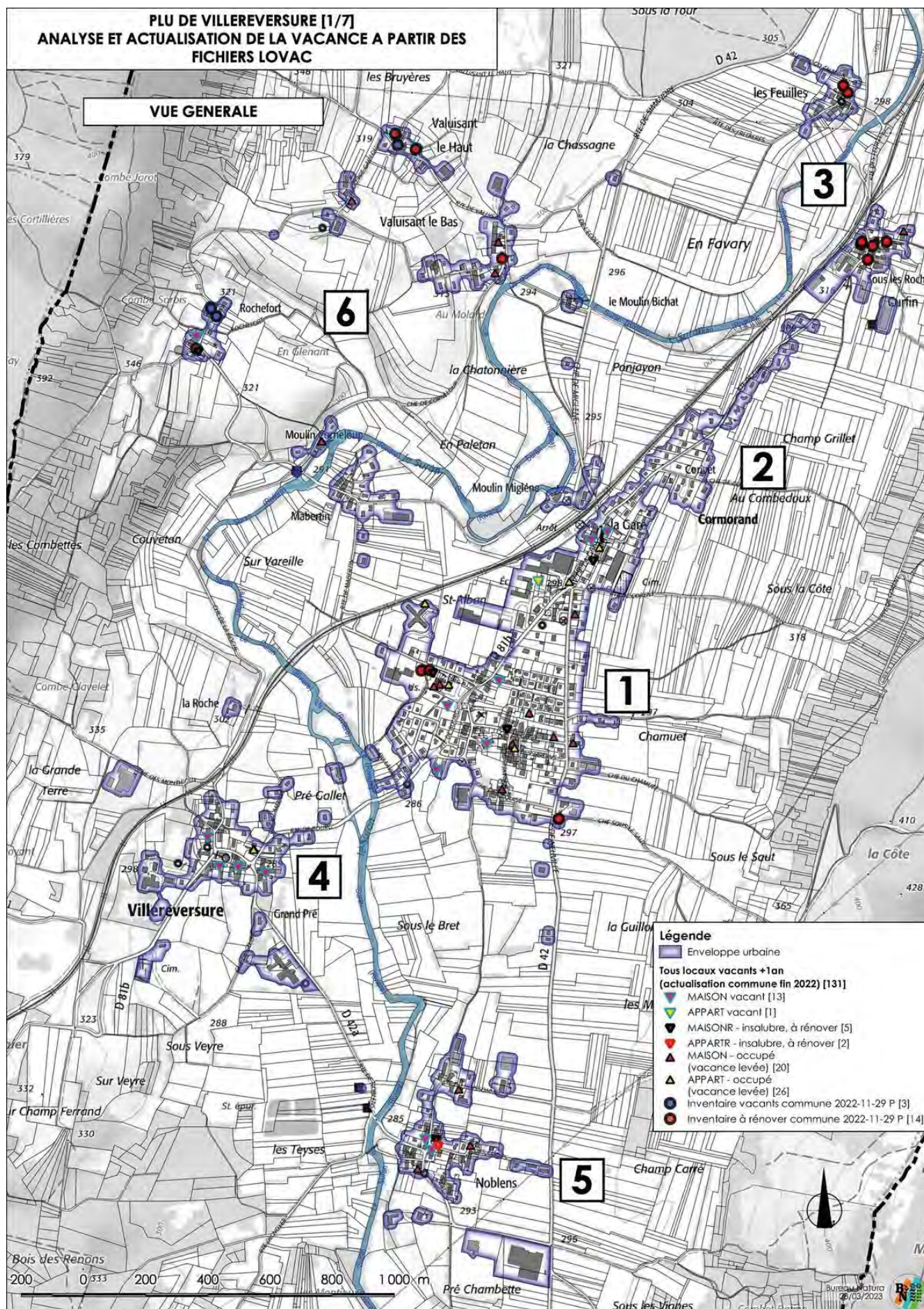
Une proportion notable des logements a été édifiée avant 1946 (27 %). Toutefois le développement soutenu de la commune a induit que les logements récents représentent par ailleurs 35,6 % du parc.

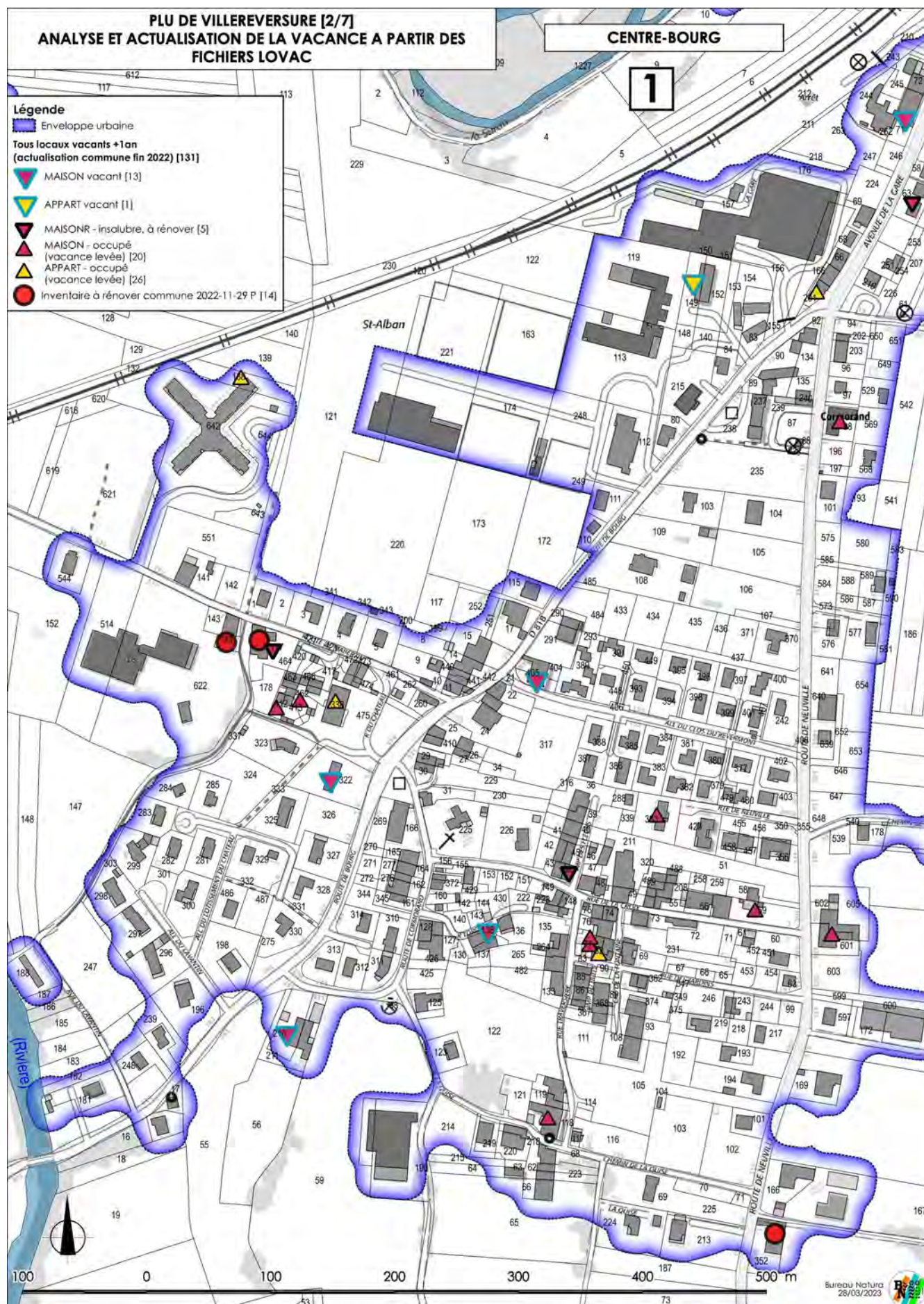
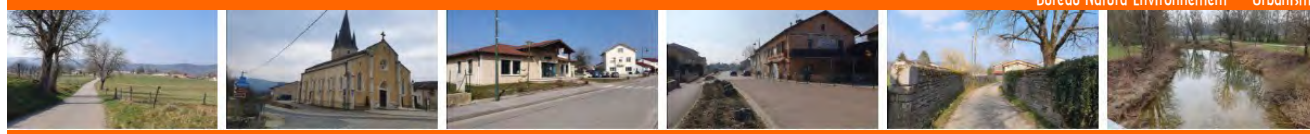
Au final, le parc de logements de Villereversure est plutôt équilibré pour une commune dite rurale, et permet une relative souplesse des trajectoires résidentielles (voir encart explicatif en pages suivantes) à travers les âges de la vie et les situations familiales des habitants.



PLU DE VILLEREVERSURE [1/7] **ANALYSE ET ACTUALISATION DE LA VACANCE A PARTIR DES** **FICHIERS LOVAC**

VUE GENERALE



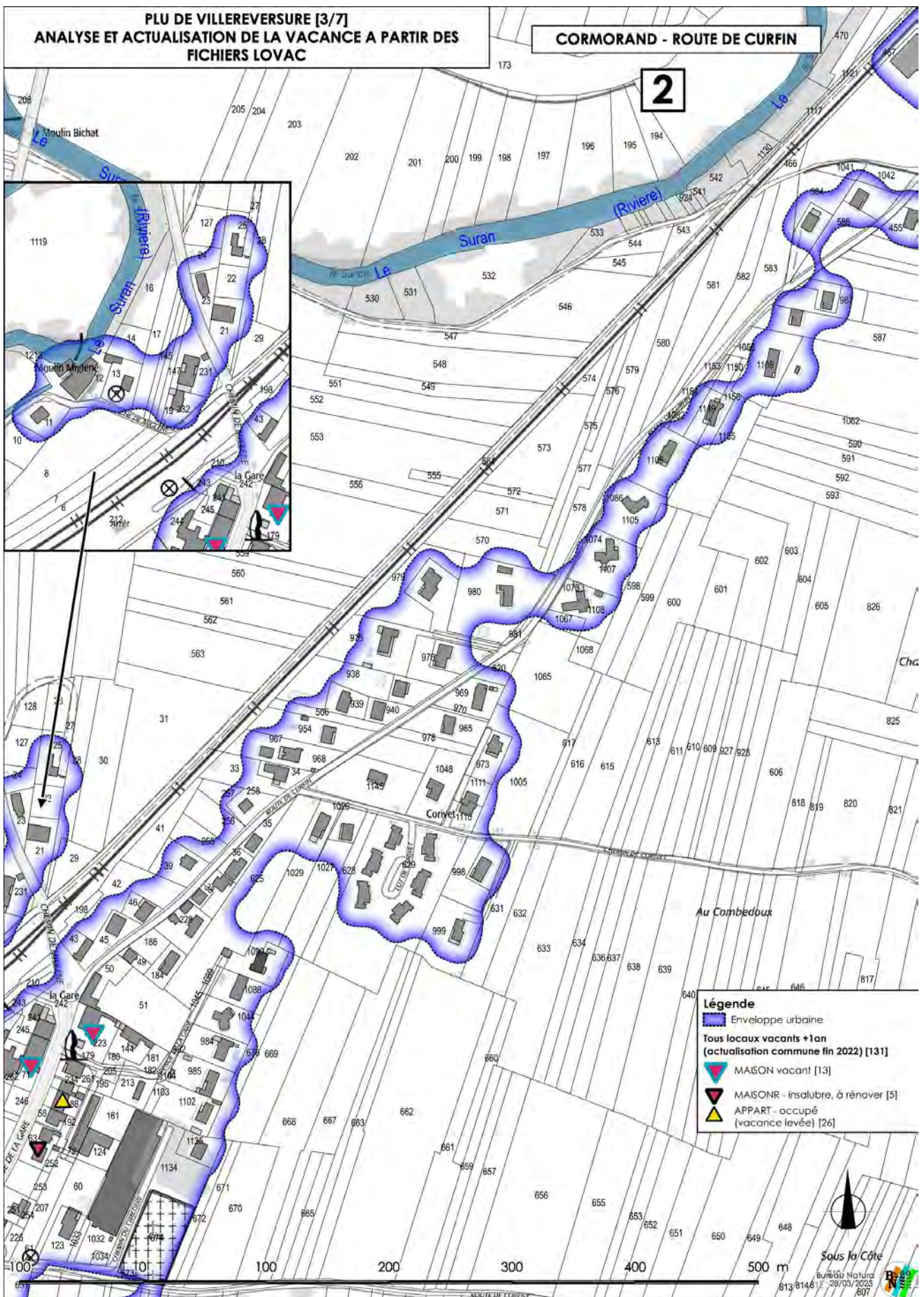


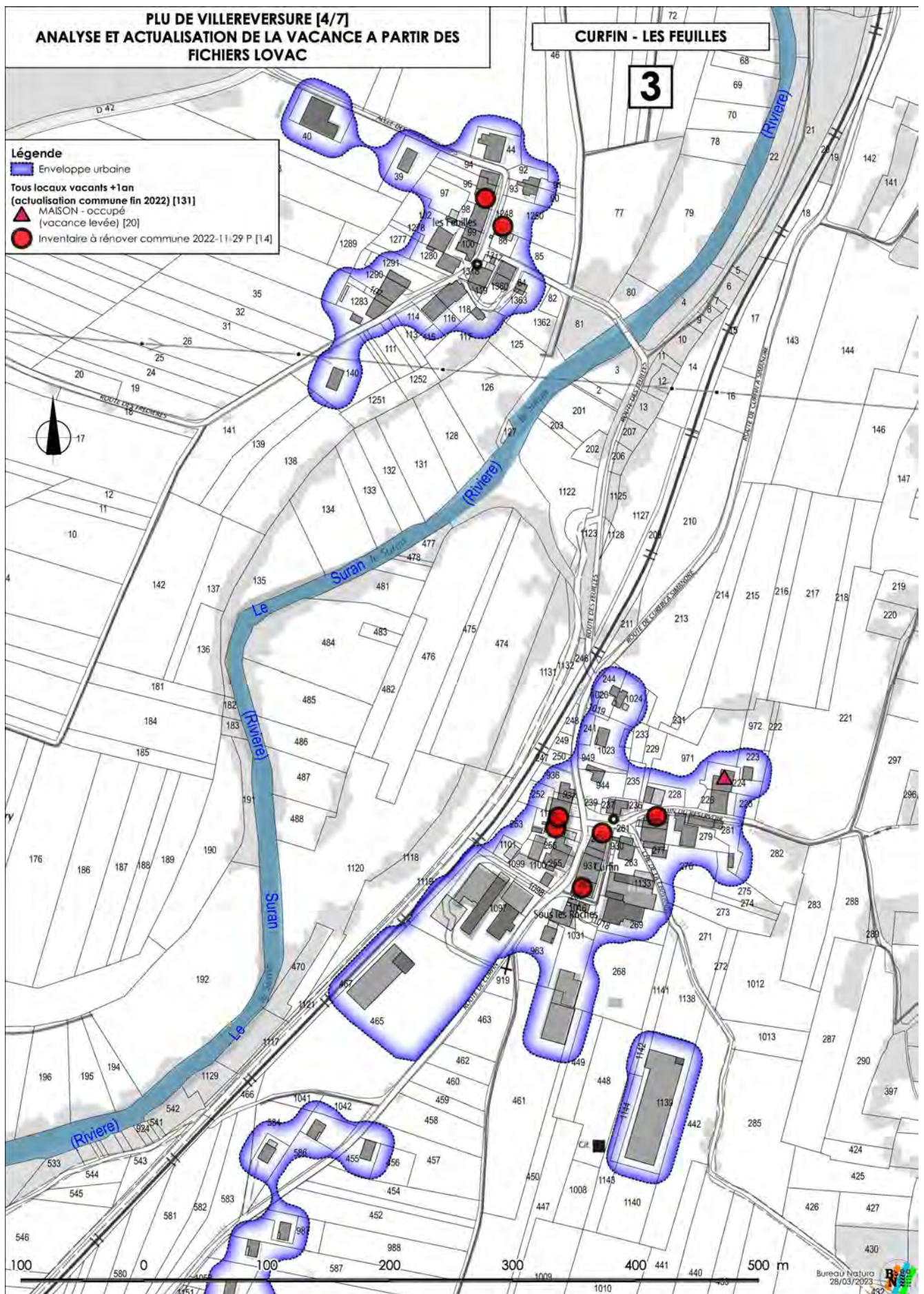


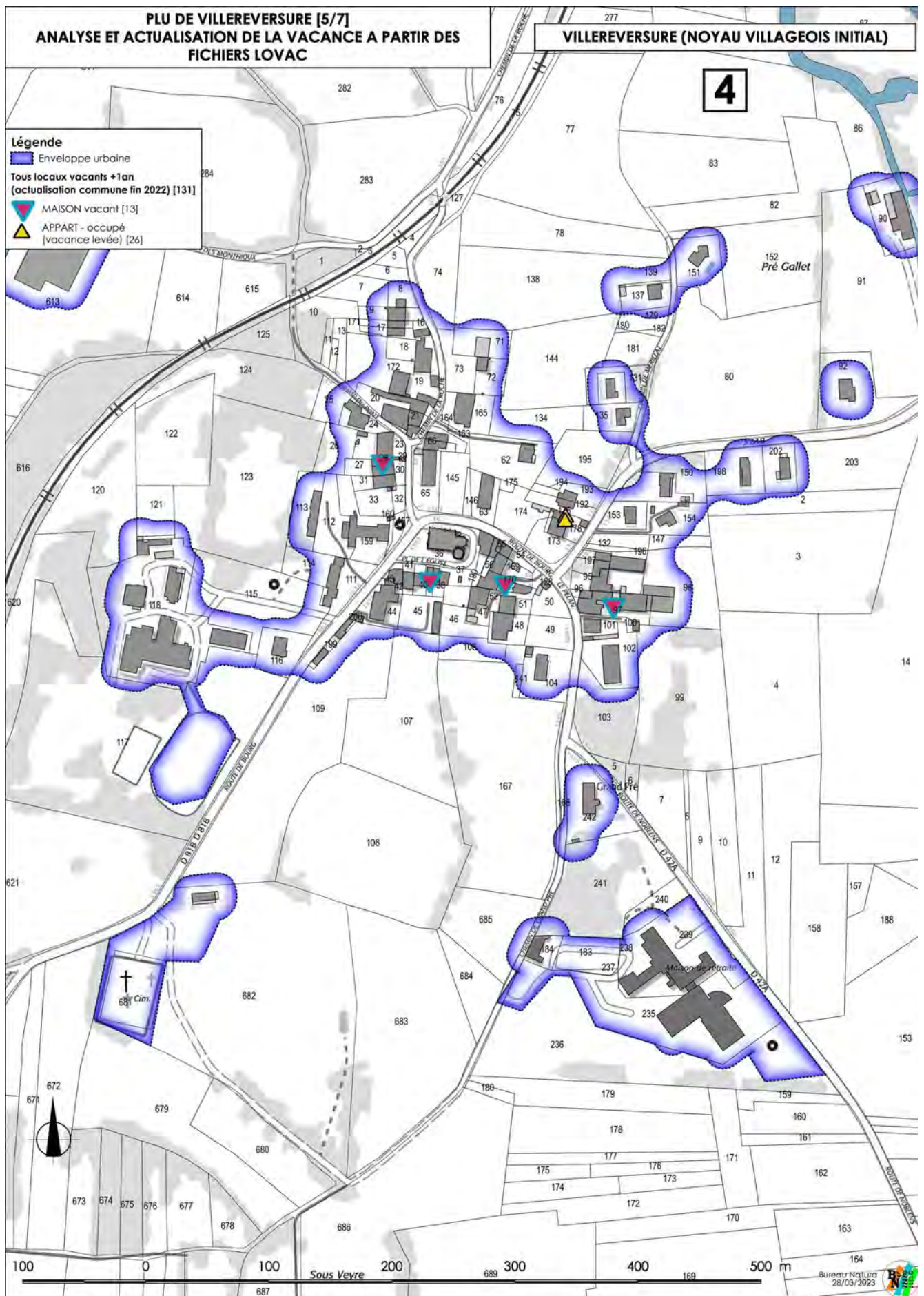
PLU DE VILLEREVERSURE [3/7]
ANALYSE ET ACTUALISATION DE LA VACANCE A PARTIR DES
FICHIERS LOVAC

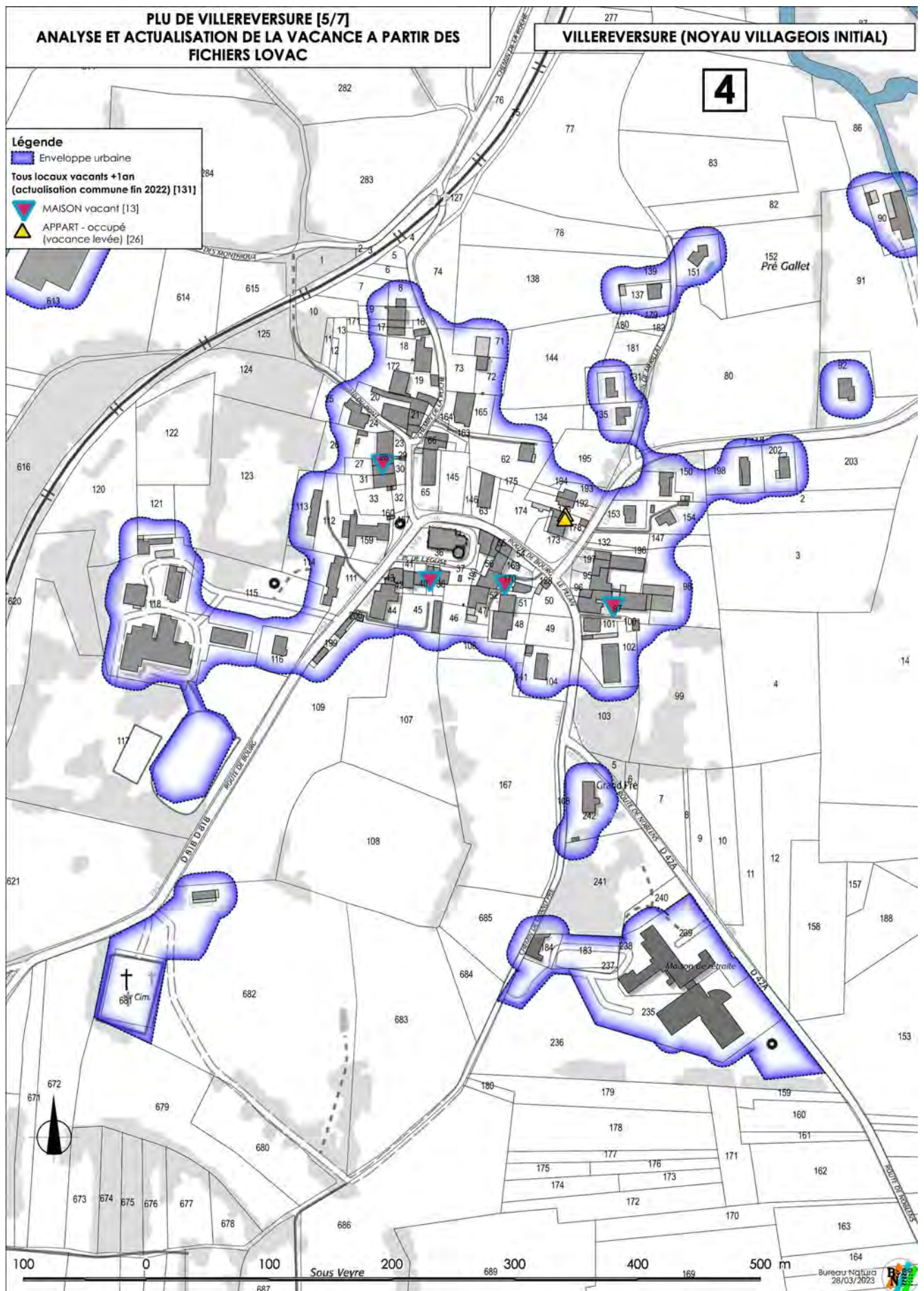
CORMORAND - ROUTE DE CURFIN

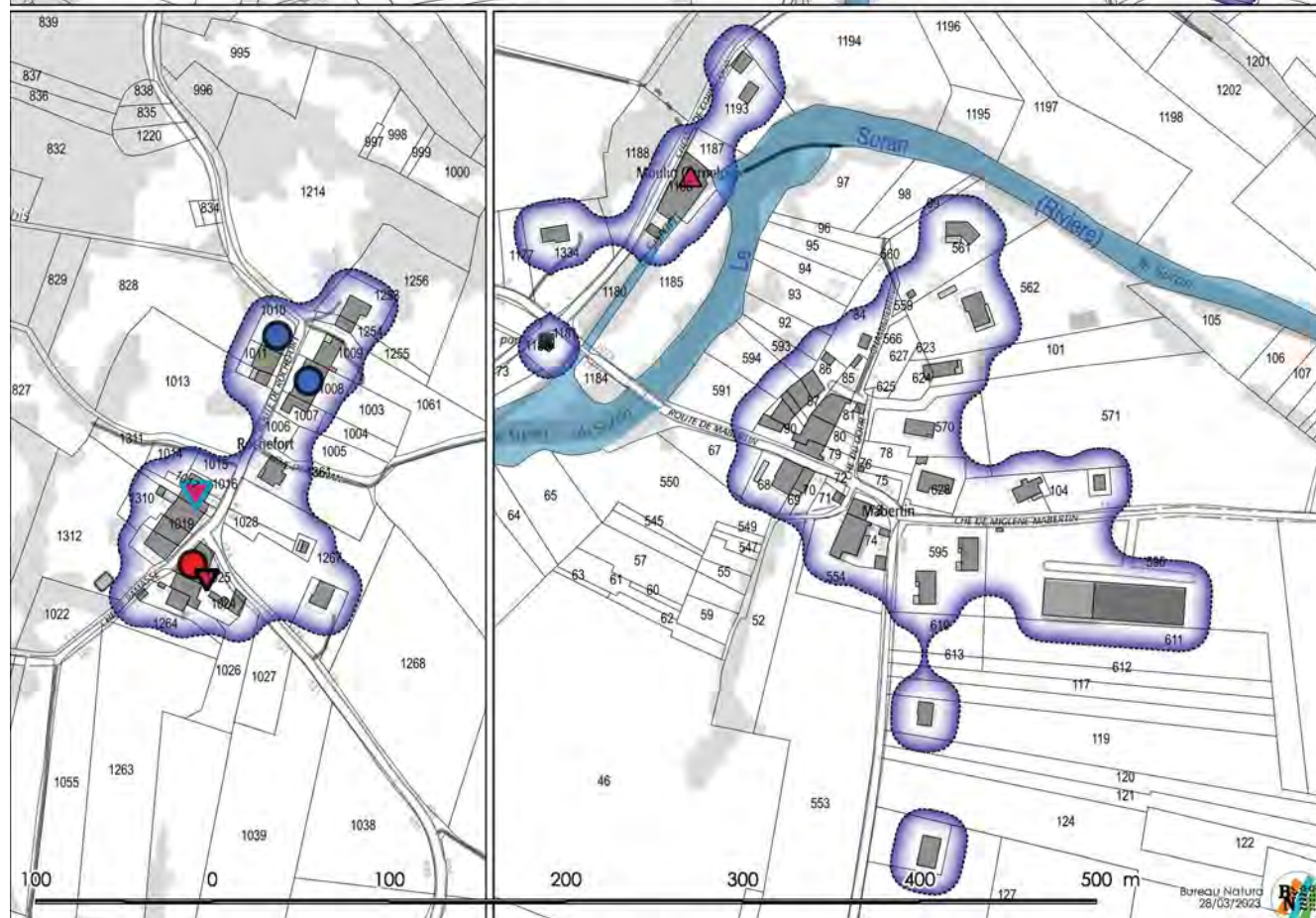
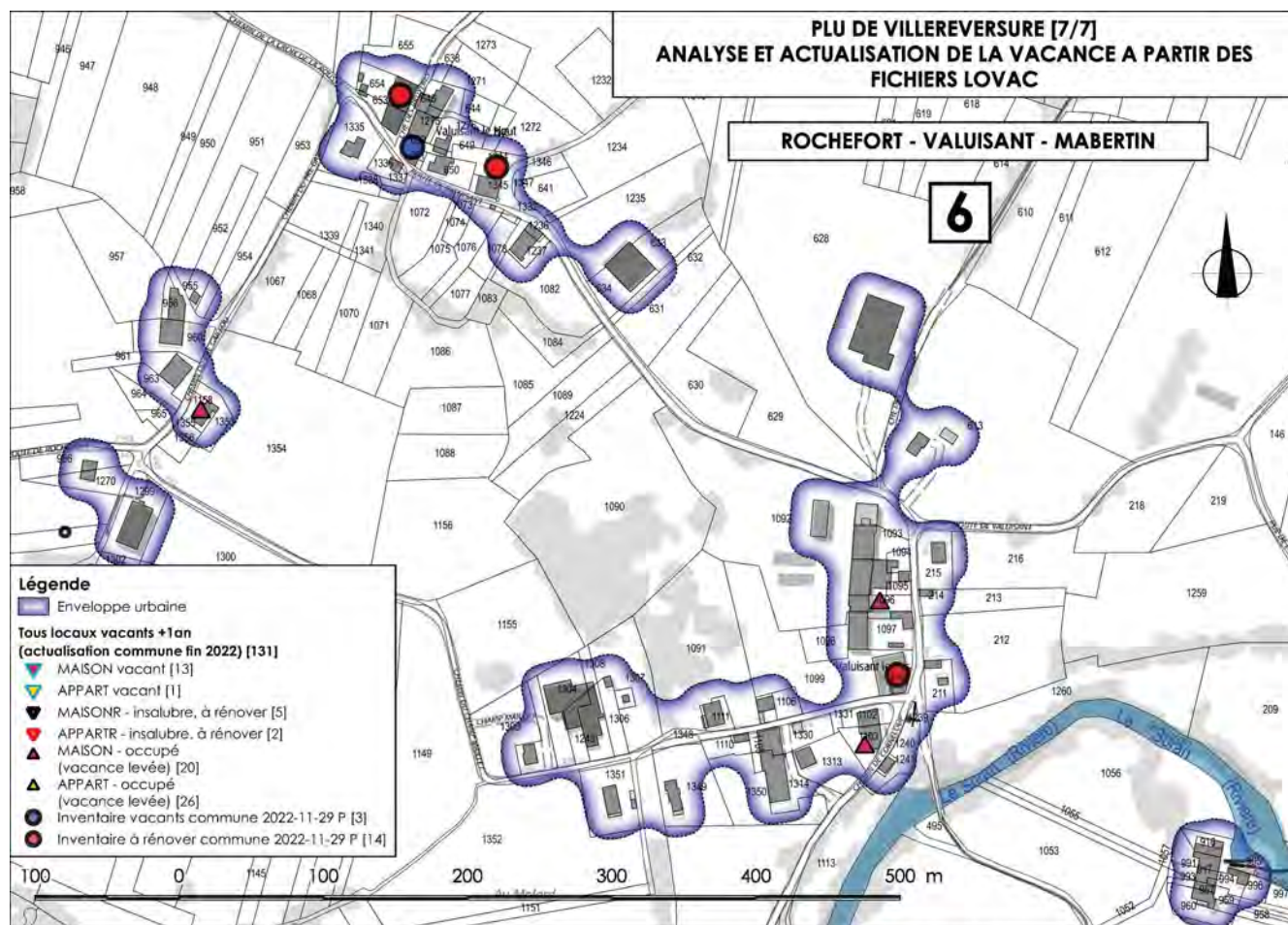
2









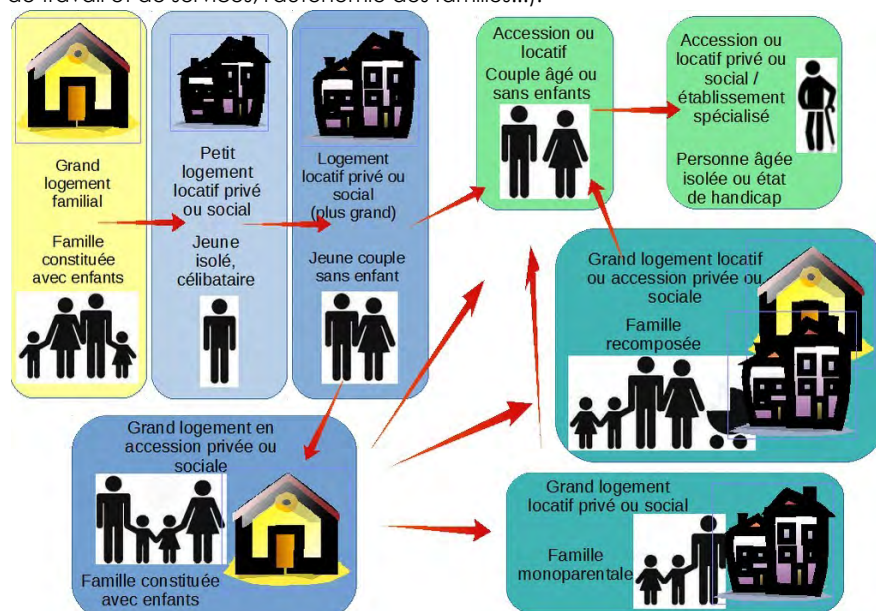




La notion de trajectoire résidentielle

La démographie (naissances, desserrement des ménages, vieillissement), et les conditions de vie, notamment professionnelles (revenus, rapprochement du lieu de travail) génèrent des besoins en logements qui sont propres à chaque catégorie de ménages (actifs ou non, ménages jeunes, célibataires ou en couple, avec ou sans enfants, familles monoparentales ou recomposées, personnes âgées ou personnes à autonomie réduite, etc.).

Ces besoins tout au long de la vie, propres à chacun, doivent pouvoir être satisfaits par une offre correspondante : en taille (en fonction de la structure familiale), en mode (accession ou locatif, privé ou public, en fonction des revenus et de la mobilité professionnelle), et selon l'accessibilité géographique (afin de faire correspondre le lieu d'habitat avec les modes de déplacements disponibles, les lieux de travail et de services, l'autonomie des familles...).



Le P.L.U. participe à la fluidité des trajectoires résidentielles en mettant en œuvre la diversité de l'habitat, aussi bien dans le mode d'occupation (locatif ou en accession, social ou privé...), que dans ses formes (individuel ou collectif...).



B. Les activités humaines

1. Le nombre et la typologie des établissements implantés et les emplois liés

La commune présente un tissu économique dynamique, qui fait d'elle un petit réservoir d'emplois au niveau local, avec l'implantation de nombreux employeurs, entreprises, organismes ou établissements importants.

On citera notamment (le nombre d'emploi est donné à titre indicatif) :

- maison de retraite – 60 personnes (soignants, administratifs),
- IME – 40 à 50 personnes (enseignants, éducateurs, personnel technique...),
- pôle médical – 20 (4 médecins, infirmiers, secrétariat...),
- Plastifinances Holding – 50 personnes,
- Fromagerie – 8,
- Bichat SAS (ANVI) – 29 hors intérimaires,
- ADMR – 10 à 15 personnes rayonnant depuis Villereversure
- Ain-covoiturage : Chemin de Mérillas – 2 personnes / prestataires : déplacent des véhicules à la demande

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	391	410	394
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	538	493	558
Indicateur de concentration d'emploi	72,8	83,2	70,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,3	56,8	56,1

Source : INSEE

Ces établissements contribuent à l'emploi, mais aussi au dynamisme et à l'offre d'équipements et services sur la commune. On peut notamment leur ajouter : auto-école, boulangerie, boucherie, charpentier, artisans, commerces...) : soit 394 emplois pour 558 actifs ayant un emploi résidant sur place

En synthèse, les établissements se répartissent comme suit (hors agriculture) :

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	83	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	13	15,7
Construction	18	21,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	12	14,5
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	3	3,6
Activités immobilières	2	2,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	10	12,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	19	22,9
Autres activités de services	6	7,2

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

Le secteur de l'administration, santé et action sociale est le plus représenté, suivi de la construction et de l'industrie.



A noter que 21,4 % des actifs vivent et travaillent sur place, soit 1 personne sur 5.

L'agglomération de Bourg-en-Bresse est le principal pôle du secteur, mais également Oyonnax, Nantua, Pont d'Ain...

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	538	100	493	100	558	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	145	27,0	132	26,8	119	21,4
dans une commune autre que la commune de résidence	393	73,0	361	73,2	439	78,6

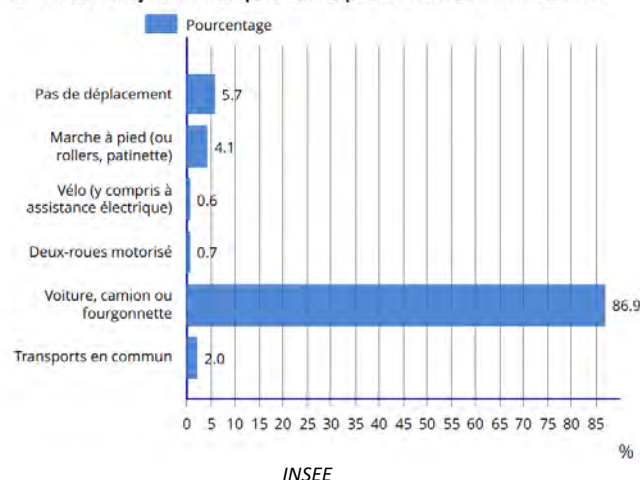
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone - INSEE

En matière de mobilité, la très forte motorisation des ménages implique un usage majoritaire de la voiture individuelle.

Les transports en commun restent notoirement bas, ce qui peut interroger, avec la présence d'une gare desservant la commune et permettant de se rendre tant sur l'agglomération de Bourg que sur Nantua et Oyonnax.

La présence d'une halte ferroviaire est pourtant un facteur d'attractivité important en soi.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



A court terme, les établissements précités n'ont pas fait état de besoins de développement spécifiques.

La commune peut compter par ailleurs sur les développements de la zone d'activités de Noblens, portée par GBA pour l'agrandissement ou l'accueil d'activités nouvelles sur le moyen ou long terme.

Focus : On notera que l'IME situé à Ville l'Eglise présente une situation particulière : Le bâti appartient à la MSA, et un projet de nouvel IME sur Ceyzériat est en gestation. L'ADAPEI de l'Ain loue le bâti à la MSA via un bail amphytéotique. Une partie de l'IME pourrait toutefois rester en place. Une décision était attendue pour fin 2022, et est donc imminente.

La MSA pourrait également avoir un projet. L'ensemble totalise 8 ha, regroupant le bâti d'un ancien sanatorium des années 20 (bombardé durant la seconde guerre mondiale). La présence d'amiante n'est pas exclue.

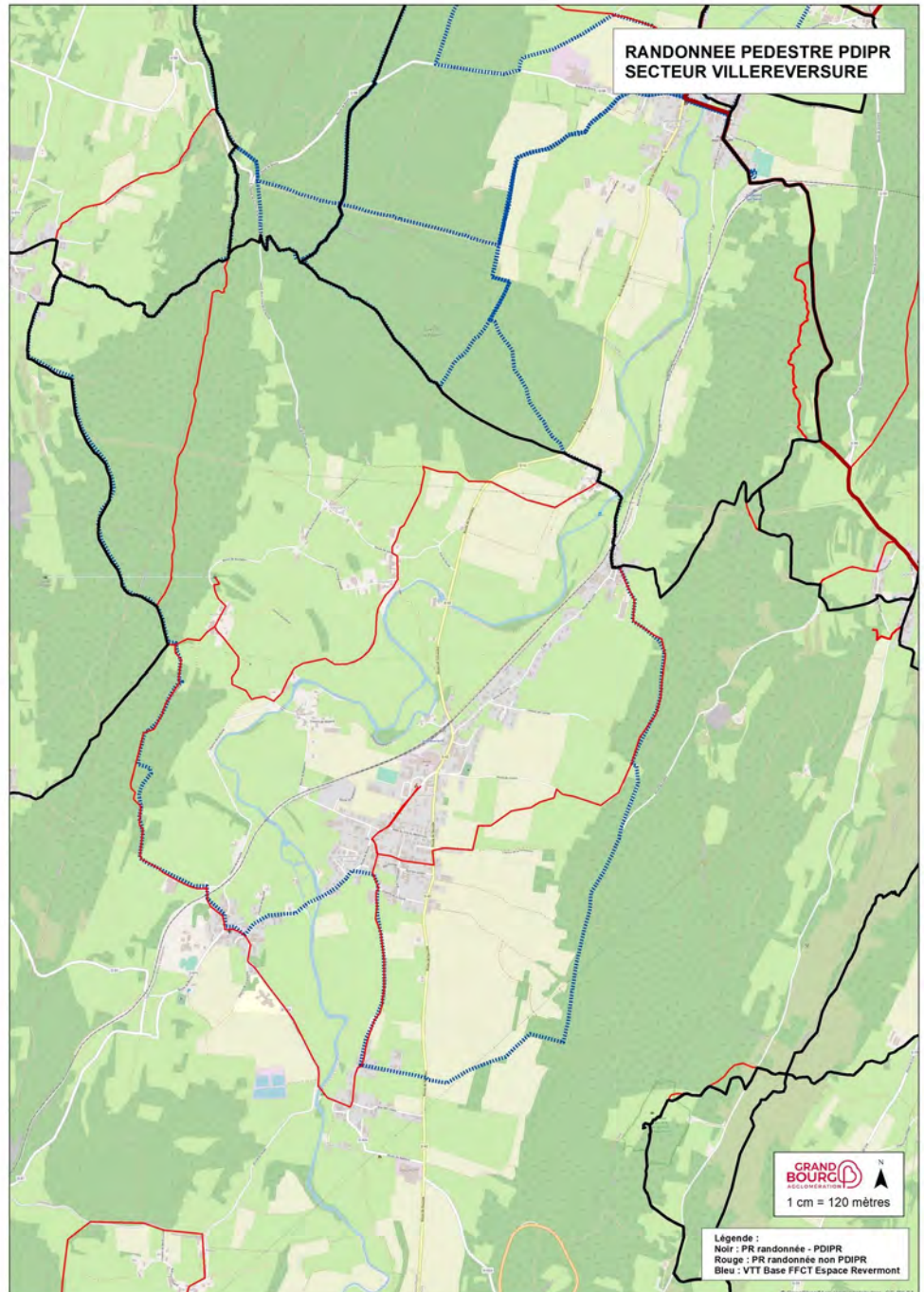


2. Les activités liées au tourisme

La commune ne présente pas une forte attractivité touristique malgré un certain potentiel lié à ses paysages et à son cadre naturel, favorable aux activités de plein air et de découverte-nature (randonnée, cyclisme et cyclotourisme, VTT, activités équestres, pêche, découverte du petit patrimoine...).

Un "tour des hameaux" est notamment proposé par la mairie sous forme de randonnée.

Le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) recense par ailleurs les principaux circuits existants.





L'office du tourisme propose également des boucles VTT (n°5 Forêt de la Rousse et Valuisant au départ de Simandre, n°7 Drom-Villereversure).



Circuits VTT - office du tourisme

En termes d'hébergement touristique, la commune dispose de capacités limitées. L'ancien hôtel du bourg doit être reconverti en appartements, mais on note la présence des chambres d'hôtes (à la ferme) de l'Agnoblens, ainsi que le Gîte du Moulin.

Le territoire de la commune de VILLEREVERSURE offre des atouts qu'il convient de préserver ou de mettre en valeur dans le cadre de l'attractivité touristique de la commune. Les activités de tourisme à la ferme pourraient être amenées à se développer dans le cadre de la diversification des activités agricoles.



3. Les activités agricoles

3.1. Les caractéristiques de l'agriculture de la commune

L'agriculture joue encore un rôle-clé dans le paysage communal.

En effet, l'activité agricole est très présente avec un total de 9 exploitations agricoles au RGA de 2020, ayant leur siège d'exploitation sur le territoire, avec une SAU de 1001 ha, pour 25 équivalents-temps-plein en matière d'emploi.

Recensement général agricole (source : Agreste)		
Nombre d'exploitations	2010	12
Nombre d'exploitations	2020	9
Superficie agricole utilisée (SAU)(hectare)	2010	952
Superficie agricole utilisée (SAU)(hectare)	2020	1001
ETP (Équivalent Temps Plein)	2010	22
ETP (Équivalent Temps Plein)	2020	25
Production brute standard (PBS) (millier d'euros)	2010	1651
Production brute standard (PBS) (millier d'euros)	2020	1825

Toujours d'après le RGA 2020, la commune présente une spécialisation "bovins-mixte", correspondant à la mise en valeur dominante des terres.

Au-delà de ces chiffres bruts, un diagnostic agricole a été établi afin de faire un état des lieux des exploitations et des terres, et de recenser les besoins et problématiques des exploitants.

Ce diagnostic a mis en évidence l'existence de 10 exploitations actives ayant soit leur siège (9), soit uniquement des bâtiments (1), sur la commune. Parmi ceux-ci ont recensé un double-actif.

2 ex-exploitants, retraités, ont également été identifiés dans la mesure où ils conservent encore des volumes fonciers non négligeables, ainsi que quelques bâtiments.

Les exploitations suivantes sont notamment représentées sur la commune :

Nom (statut)	Type, superficie exploitée estimée (sur la commune)	Localisation siège ou bâtiment, production dominante
1. EARL DU TERROIR (ICPE)	siège – 188 ha	Curfin, bovins
2. GAEC SOUS LES ROCHES (ICPE)	siège – 140 ha	Curfin, bovins, chèvres, labo et vente directe fromage de chèvre, projet de stockage et stabulation, augmentation cheptel, projet énergies renouvelables (photovoltaïque)
3. EARL DU GRAND SIMANDRE (ICPE – absence bâti avec animaux à Villereversure)	extérieur – 35 ha	Les Feuilles, bovins, céréales, projet énergies renouvelables
4. GAEC DU CHAMP ROMAN (ICPE)	siège – 143 ha	Valuisant, bovins, cultures, projet de construction (stockage céréales, animaux)
5. GAEC DES GRANDES TERRES (ICPE)	siège – 136 ha	Ville-L'Eglise, bovins
6. GERARD CORNE (ICPE)	siège – 60 ha	Cormorand, bovins
7. <i>CLAIR Alain</i>	<i>retraité – 10 ha</i>	<i>Noblens</i>
8. FERME DE L'AGNOBLENS (RSD)	siège – 69 ha	Noblens, ovins, bovins, chambres d'hôtes
9. FERME RETY (RSD)	siège, double actif – 6 ha	Noblens, bovins
10. M. BALESTRAT	siège – 0,3 ha	Noblens - apiculture
11. BOUILLLOUD JEAN-MATTHIEU (RSD)	siège – 5 ha	Valuisant-le-Haut - lapins, volaille, labo, vente directe, projet de ferme-auberge et atelier vente directe
12. <i>NEVORET Paul</i>	<i>retraité – 12 ha</i>	<i>Mabertin</i>



Si la commune présente une typologie générale "bovins-mixte", l'analyse détaillée met en évidence une agriculture assez diversifiée : traditionnelle avec prairies permanentes dominantes, et élevage bovin laitier, d'une part mais aussi : ovins, volailles, apiculture, fromage de chèvre... L'agriculture montre un souci de diversification avec labo transformation, chambres d'hôtes, et vente directe... On notera l'absence de productions en agrobiologie, mais la commune bénéficie d'AOP spécifiques :

La commune englobe ainsi, toutes exploitations confondues (communales et extérieures) une SAU de 784,4 ha, les prairies permanentes représentant 74 % du total.

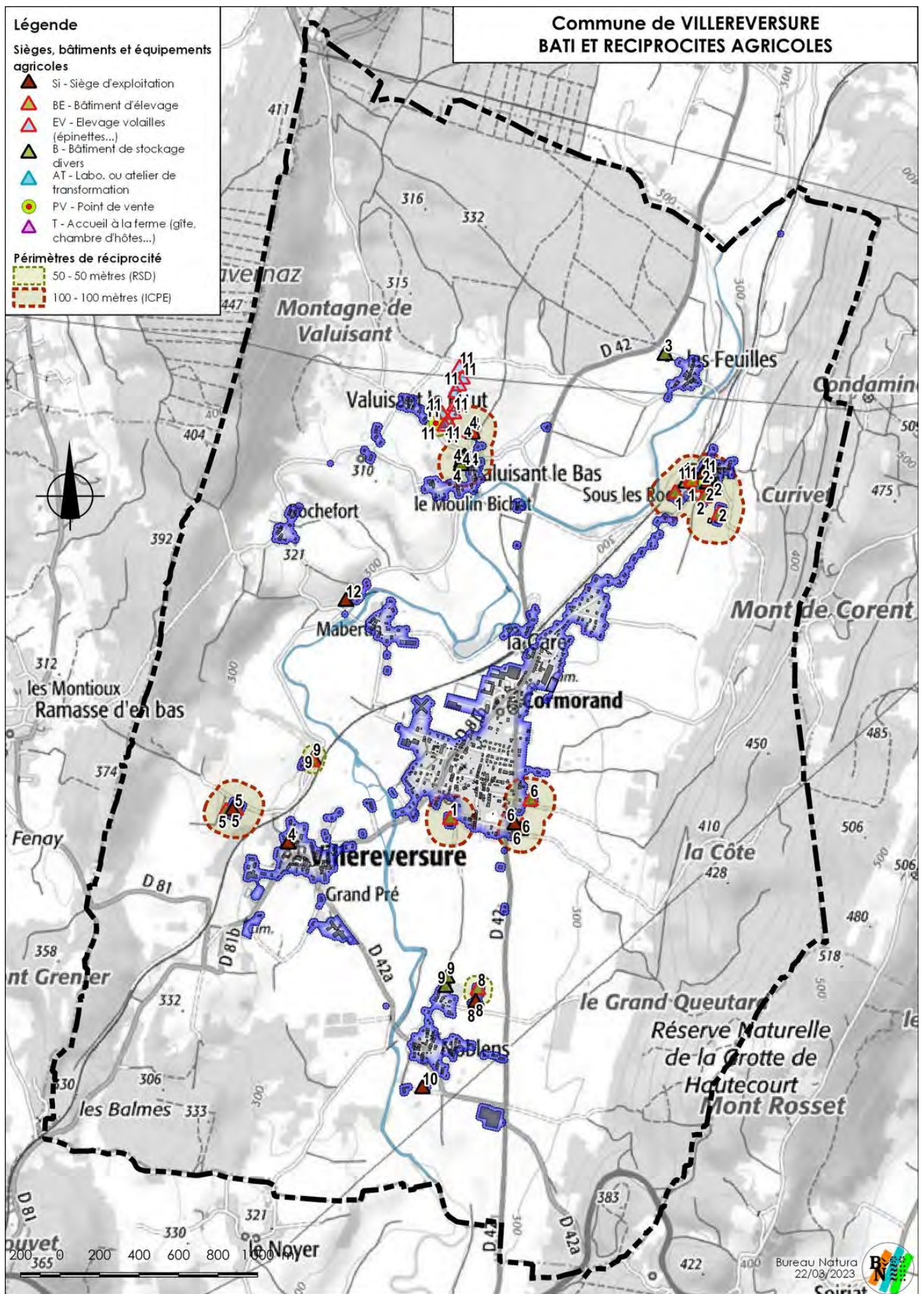
Ces terres sont très majoritairement mises en valeur par les exploitants de la commune, qui représentent 96 % de la SAU communale (les exploitants extérieurs cumulent seulement 29,4 ha soit 4% des terres).

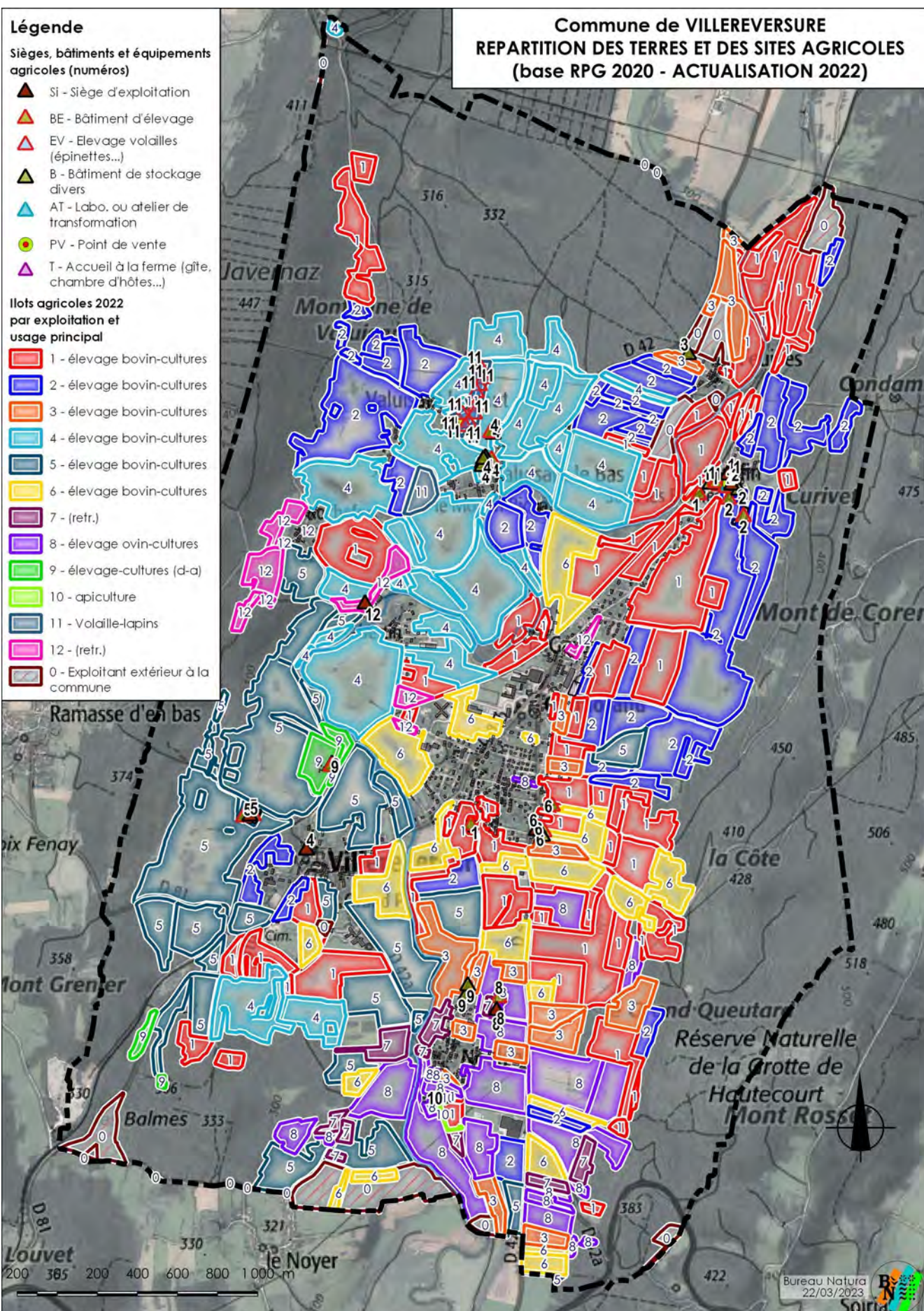
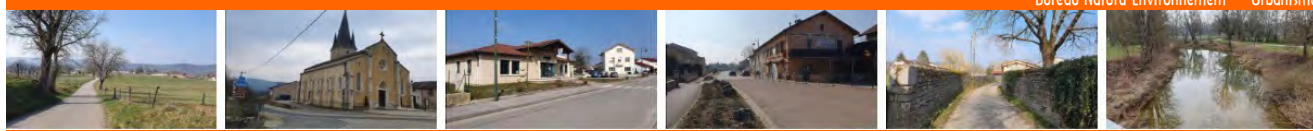
La situation des exploitations par rapport aux terres qu'elles exploitent est contrastée. Si dans l'ensemble le foncier est plutôt proche des sièges d'exploitation, un morcellement est parfois ressenti, d'autant que certains exploitants pointent la difficulté à trouver de nouvelles terres, que ce soit du fait de la consommation d'espace ou de la tendance générale à l'augmentation de la taille des structures.

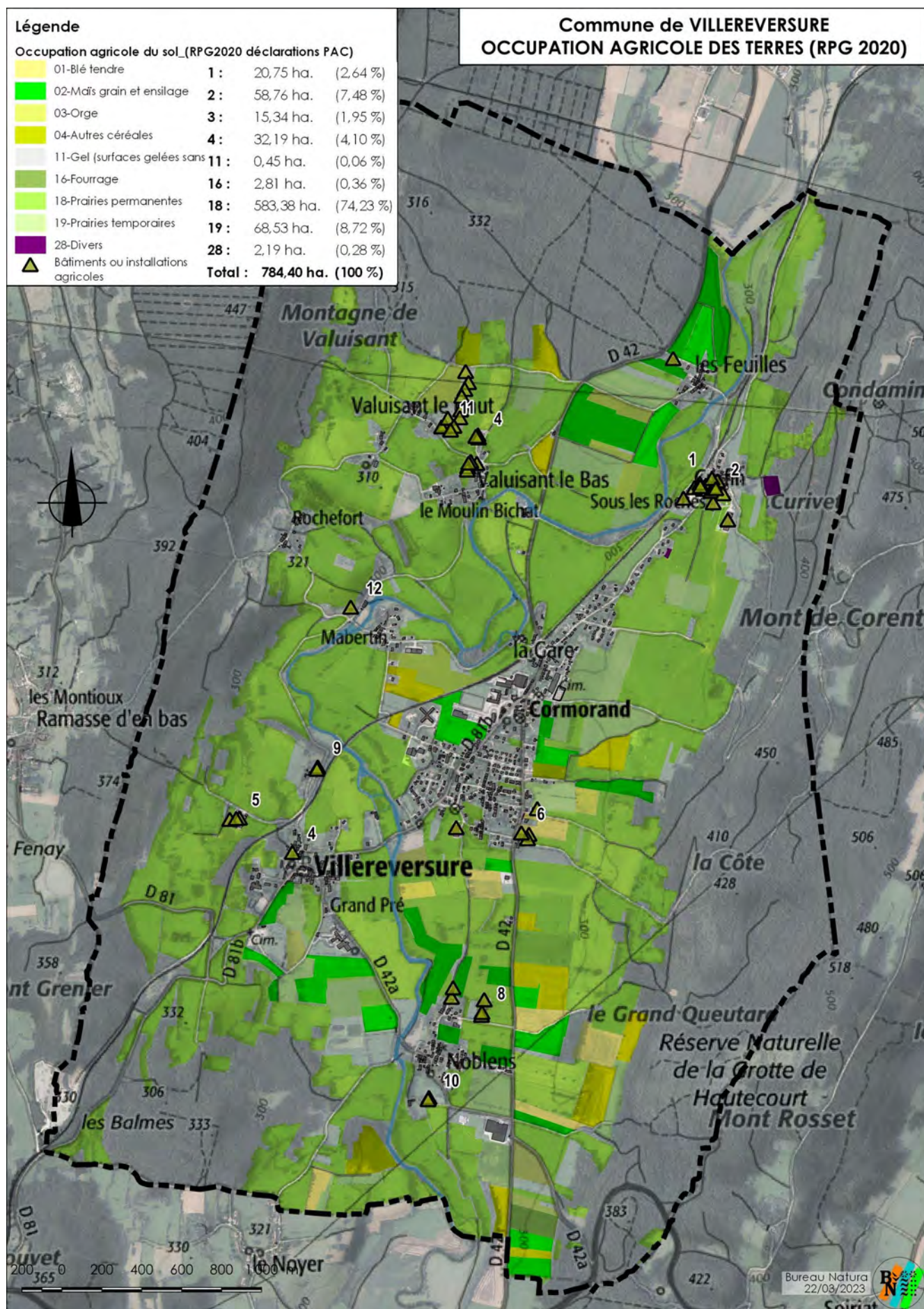
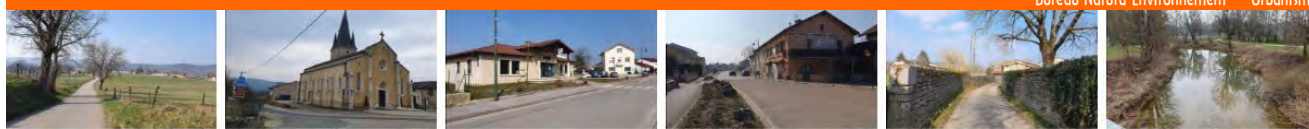
Cette nécessité de se déplacer plus pour exploiter les terres implique aussi des difficultés dans les cheminements agricoles, notamment pour la traversée des villages et la multiplication des aménagements de voirie et rétrécissements parfois peu compatibles avec le gabarit des engins agricoles. Selon les projets mis en oeuvre et leur localisation, le P.L.U. intégrera ces problématiques à la réflexion.

(voir cartographies en pages suivantes : localisation des sites agricoles et réciprociétés, occupation agricole des sols, répartition des terres sur le territoire communal et par rapport aux différents sites)

La quasi-totalité des terres exploitées sont déclarées au titre de la Politique Agricole Commune (P.A.C.). Toutefois, il existe également quelques tènements exploités, souvent à proximité du bâti, qui ne sont pas déclarés à la P.A.C. malgré leur usage leur entretien par des exploitants.









En outre, en termes de qualité agronomique des sols, on peut dire que globalement, le territoire de la commune comporte plutôt de bonnes terres, notamment dans les parties planes de la vallée, ce qu'a confirmé les réponses au questionnaire distribué aux professionnels.

3.2. Les signes de qualité

La commune de VILLEREVERSURE est concernée par la présence de signes de qualité :

Appellation d'origine protégée AOP (reconnaissance européenne) :

- AOP "Comté" (Décret n°2007-822 du 11 mai 2007 relatif à l'appellation d'origine contrôlée « Comté ») : AOP Comté. L'ensemble des exploitations laitières du territoire livrent leur production en lait AOP Comté à des entreprises laitières.

Indications géographiques protégées (IGP) :

- Emmental français Est-Central,
 - Gruyère,
 - Volailles de l'Ain,
- et des indications géographiques (IG) spiritueux :
- Eau-de-vie de vin originaire du Bugey ou Fine du Bugey,
 - Marc du Bugey.

3.3. Les périmètres de réciprocité agricole

Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies dans le Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain approuvé le 15 septembre 1982 ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Ces reculs peuvent sous certaines conditions, être adaptés.

Les modalités de recul sont fixées par l'article L111-3 du Code Rural, ci-après.

Article L111-3 du Code Rural (version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.



A. LE RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Le principe de réciprocité agricole impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, une dérogation à cette règle peut être prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après consultation pour avis de la Chambre d'Agriculture.

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public.

- les autres élevages¹, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 m 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.

- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.

Source : R.S.D. de l'Ain – décembre 2005

B. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLES

Pour les autres établissements (vaches, volailles, porcs...) :

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2013, applicable à ce type d'établissements, précise que les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent être implantés à au moins 100 m des habitations ou locaux occupés par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants), des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. Cette distance peut être réduite dans les cas suivants :

Situations	Distances
Bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée	50 m
Installation classée en zone de montagne définie en application de l'article R.113-14 du code rural et de la pêche maritime	25 m
Equipements de stockage de paille et de fourrage (sous réserve de disposition contre le risque d'incendie)	15 m
Elevage porcin en plein air	50 m
Bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 100 m à chaque bande	50 m
Volières (densité < 0,75 animal-equivalent par m²)	50 m

Pour les installations existantes, les dispositions précitées ne s'appliquent qu'aux bâtiments d'élevage ou à leurs annexes et parcours pour lesquels le dossier de déclaration a été déposé après le 1^{er} janvier 2014 ou pour lesquels le changement notable a été porté à la connaissance du préfet après le 1^{er} janvier 2014, sauf si ces bâtiments ou annexes remplacent un bâtiment existant avec une emprise au sol ne dépassant pas celle de l'existant augmentée de 10 %.

C. LA SITUATION LOCALE

Sur le territoire, on compte au total **6 ICPE et 3 exploitations agricoles soumises au R.S.D.** (voir cartographie du bâti et réciprocités agricoles plus haut)



3.4. Enjeux agricoles

A. PRÉSERVATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les exploitations professionnelles de la commune doivent être protégées (bâtiments agricoles, parcellaire) pour être pérennes dans le temps. Il conviendra également de maintenir la fonctionnalité des îlots pour une bonne structuration parcellaire.

De plus, les exploitations agricoles sont globalement dotées d'outils de production performants et disposent de bâtiments aux normes qui ont généré de lourds investissements.

Également, dans le cadre du respect du cahier des charges du comté, toute surface reprise à un agriculteur impactera aussitôt sa « référence de production laitière » et donc obérera son chiffre d'affaires.

Les exploitations situées au contact du bourg, unité urbaine le plus susceptible de faire l'objet d'évolutions devront tout particulièrement être prises en compte dans le développement de l'urbanisme en s'assurant du respect de l'inconstructibilité de 100 mètres autour de leurs bâtiments.

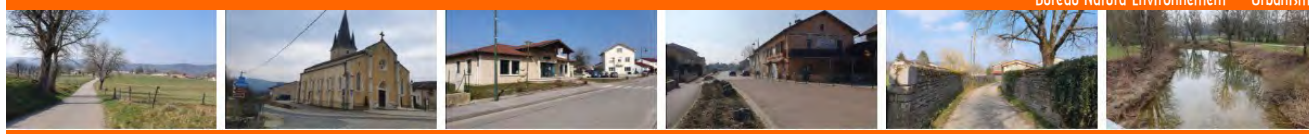
La question des cheminements agricoles sera également évaluée en fonction des projets que le P.L.U. sera amené à proposer.

B. PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Par ailleurs, il convient de veiller à minimiser au maximum la consommation d'espaces agricoles. Le P.L.U. sera ainsi évalué dans sa capacité à respecter ce principe (réglementation de l'urbanisme, passage en CDPENAF...)

Le territoire comporte des surfaces non déclarées à la P.A.C. et qui peuvent être libres de droits aux abords proches du bâti existant. Pour autant, ces surfaces sont encore potentiellement à vocation agricole. Il est donc essentiel de préserver également ces terres agricoles non déclarées autant que faire se peut.

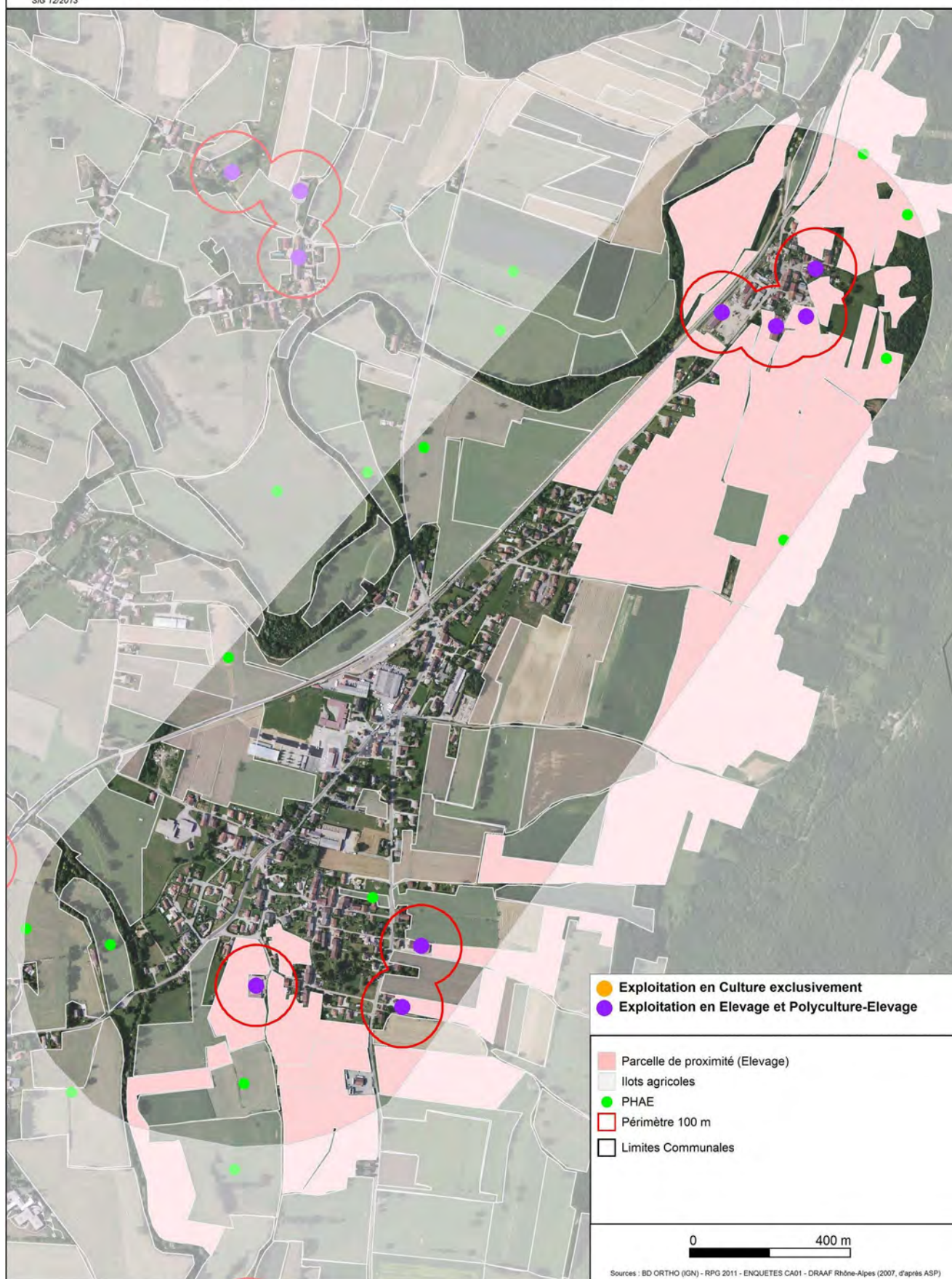
Le S.Co.T. signale par ailleurs des espaces agricoles à enjeux autour du Bourg et du hameau de Curfin, compte-tenu des activités d'élevage et de la contiguïté des terres avec les exploitations (carte en page suivante).



ZOOM COMMUNE DE VILLEREVERSURE

PARCELLES A ENJEUX

SCOT DE BOURG BRESSE REVERMONT





4. Les bois et forêts

La forêt totalise 675,92 ha (38,8 % du territoire). Elle est dominée par les feuillus, le chêne et les conifères introduits douglas et pin noir.

La forêt de Villereversure est majoritairement privée avec, toutefois, 138,96 ha de forêt publique (forêt communale de Villereversure) relevant du régime forestier, soit 20,6 % des 675,92 ha de forêt actuelle (2005).

Il n'existe pas de réglementation des boisements.

On se rapportera pour une analyse détaillée de cette thématique à l'état initial de l'environnement.

La commune est dotée d'un document d'aménagement forestier établissant les grandes lignes d'une gestion durable des forêts publiques.

La forêt communale est soumise au document d'aménagement forestier (approuvé par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2002) établi pour une durée de 20 ans applicable du 1 janvier 2001 au 31 décembre 2020. Ce document porte sur 141,13 ha. Le nouveau document d'aménagement est en cours d'approbation.

Voir analyse détaillée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.



C. Réseaux, infrastructures, équipements et services

1. Réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées

1.1. Eau potable

L'article L1321-2 du Code de la santé publique prévoit que : « *toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation* ».

Pour assurer cet objectif, il importe d'alimenter les zones d'urbanisation par une distribution publique (captage et réseau). Ainsi, le P.L.U. doit présenter les conditions d'alimentation en eau de la commune et de l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation : ressources, distribution, consommation. Cette démarche prend en compte tant les aspects qualitatifs que quantitatifs en veillant à une gestion équilibrée de la ressource et une adéquation avec les besoins futurs. Le P.L.U. recensera également les constructions non desservies par une distribution publique d'eau potable. Dans ce cas, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence de réseau public notamment en zone agricole, l'autorisation préfectorale n'est pas exigée. Toutefois, une déclaration doit être faite auprès de la mairie conformément aux articles L1321-7 du Code de la santé publique et L2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

Voir analyse détaillée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

1.2. Assainissement

Les compétences assainissement (collectif et non collectif) relèvent de la compétence de GBA. La commune est schématiquement desservie en assainissement collectif dans sa partie Est (Est de la voie ferrée), et en ANC dans sa partie Ouest.

Voir analyse détaillée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.



2. Collecte et traitement des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est assurée par GBA.

Voir analyse détaillée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

3. Défense contre l'incendie

Dans le cadre de la protection des biens implantés sur le territoire communal, la défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions du règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Ain, mis en place suite à la parution du décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie, la circulaire n°465 du 10 décembre 1951 ayant été abrogée.

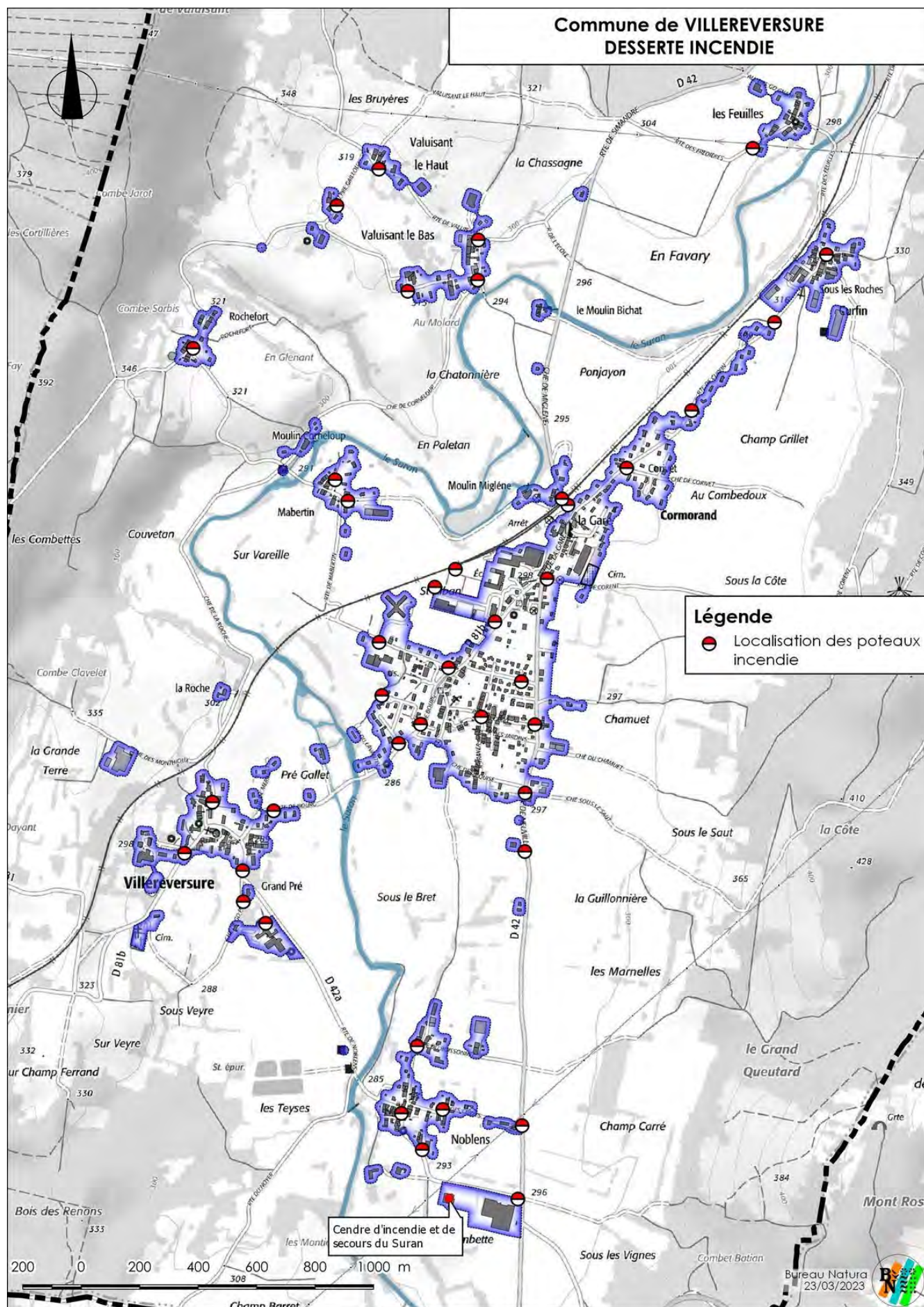
Le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie de l'Ain a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°25-2017-02-27-012 du 27 février 2017. Ce règlement édicte des prescriptions relatives notamment aux réserves en eau et à la voirie.



Le centre d'incendie et de secours du Suran

Le centre SDIS le plus proche (Centre d'Incendie et de Secours du Suran) est situé à VILLEREVERSURE, sur la zone d'activités de Noblens.

La commune est dotée d'une desserte en poteaux incendie fonctionnelle qui fait l'objet de tests de conformité réguliers et ne semble pas poser de problème.





4. Informations diverses – risques technologiques

La construction ou l'aménagement d'habitations, d'écoles, de parcs publics, de terrains de jeux ou de sports doit prendre en compte l'existence éventuelle de sites ou sols pollués, dont l'état peut être incompatible avec l'usage futur envisagé si les mesures de gestion adaptée ne sont pas mises en oeuvre. Pour améliorer la connaissance et ainsi favoriser la mise en oeuvre des politiques de gestion des sites et sols pollués, l'administration met à disposition l'information au titre d'une pollution suspectée ou avérée (ex « BASOL ») et la base de données CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services « ex-BASIAS », correspondant à l'inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service.

4.1. Les sites susceptibles d'être pollués ou effectivement pollués

Un unique site pollué est identifié (source Info-terre – BRGM), et par ailleurs signalé dans le porter à connaissance.

La fiche de ce site signale que la société VILL'RECUPERATION a exploité à Villereversure, dans le quartier de la gare, une installation de stockage et de récupération de déchets de métaux, de résidus métalliques, d'objets en métal et de carcasses de véhicules hors d'usage, sur un terrain propriété de la SNCF.

Le site occupe un tènement d'une emprise de l'ordre de 6000 m², située sur une partie de la parcelle cadastrale n° 212 section AB. Les Réseaux Ferrés de France (RFF) sont actuellement propriétaire du tènement.



L'activité exercée par la société Vill'Récupération sur son site d'exploitation à Villereversure relevait du régime de l'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ancienne rubrique n°286 : stockage et activités de récupération de déchets de métaux). A ce titre, elle a été autorisée par Arrêté Préfectoral en date du 16 mars 1989.

Le périmètre de l'ICPE n'est pas clairement défini. D'une surface de l'ordre de 6000 m², il occupe une partie de la parcelle n°212 section AB (mais limites est et ouest du site ne correspondant pas à une limite parcellaire).

L'étude de sol met en évidence des teneurs en concentration supérieure aux seuils (VDSS - Valeur de Définition de Source-Sol) :

- en hydrocarbures dans 4 des 16 sondages sur lesquels ce paramètre a été recherché ;
- en PCB dans 5 sondages sur 7 ;
- en plomb dans 7 sondages sur 13 ;
- en chrome dans 2 sondages sur 12 ;
- en cuivre dans 2 sondages sur 13 ;
- en baryum et en zinc dans 1 sondage sur 12 ;
- en cadmium dans 1 sondage sur 13.

Eaux superficielles : l'étude indique uniquement qu'il n'y pas de voie de transfert vers le Suran qui s'écoule à 250 m du site.

Eaux souterraines : un seul prélèvement a été réalisé à partir du puits situé sur le terrain de l'usine voisine. L'analyse n'a pas montré de pollution des eaux.

Au vu de ces éléments, la réalisation d'un diagnostic approfondi avec évaluation détaillée des risques (EDR) a été imposée à la société VILL'RECUPERATION, par arrêté préfectoral du 4 mai 2005.



Le site est désigné comme site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex-BASOL).

4.2. Les sites « CASIAS »

Ces sites figurent dans la base de données CASIAS comme ayant été le siège d'activités potentiellement polluantes (ce qui ne signifie pas qu'une pollution ait effectivement eu lieu). C'est une base de connaissance appelant à la vigilance (aucune information concrète sur la présence ou l'absence de pollution n'est disponible).

N° Identifiant BASIAS	Etat d'occupation de l'établissement	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	État	Date début d'activité	Date fin d'activité
RHA0102765	Activité terminée	M. Jean COURVOISIER	Station-service	Inventorié	1971-02-19	
RHA0102792	Activité terminée	SAS VILL'Récupération, anc. MM. PONSARD Hubert et Michel	Dépôt de ferrailles et démolition de voitures	Pollué connu	1979-01-01	
RHA0103854	Activité terminée	SA ZAFIRA VILLO, anc. NOBLA PLASTIC (Mme BRESSOUX)	Fabrique d'objets en matières plastiques	Inventorié	1963-10-25	
RHA0103855	Activité terminée	TENAND Christian	Travail et stockage de matières plastiques	Inventorié	1991-06-04	
RHA0103856	Activité terminée	SA PYLE PLASTURGIE, anc. SARL TONIPLAST	Travail des métaux, anc. Travail des matières plastiques	Inventorié	1983-02-14	2008-01-08
RHA0103857	En activité	M. CLAIR Philippe, anc. Robert	Garage avec station-service	Inventorié	1957-01-01	
RHA0103861	Activité terminée	Sté d'Exploitation des Ets FROMENT (M. MOIRET), anc. M. FROMENT André	Transformation des matières plastiques	Inventorié	1964-01-01	
RHA0103862	En activité	Sté CAPS (Gérant: Anthony CLEARD, anc. Gilbert CLEARD (Cléard))	Travail et stockage des matières plastiques	Inventorié	1999-08-09	
RHA0103863	Activité terminée	M. JAYR Michel	Stockage de fer, pneus et plastiques	Inventorié	1994-01-01	2010-01-01

Source : Base de données BASIAS (Site Internet Géorisques)

La loi ALUR du 24 mars 2014 complète ce dispositif en créant des zones d'information sur les sols (L125-6 du code de l'environnement). Ces zones comprendront les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Le décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015 précise les modalités de création de ces zones. Il prévoit que la liste des secteurs d'information sur les sols doit être établie par le préfet de département avant le 1^{er} janvier 2019.

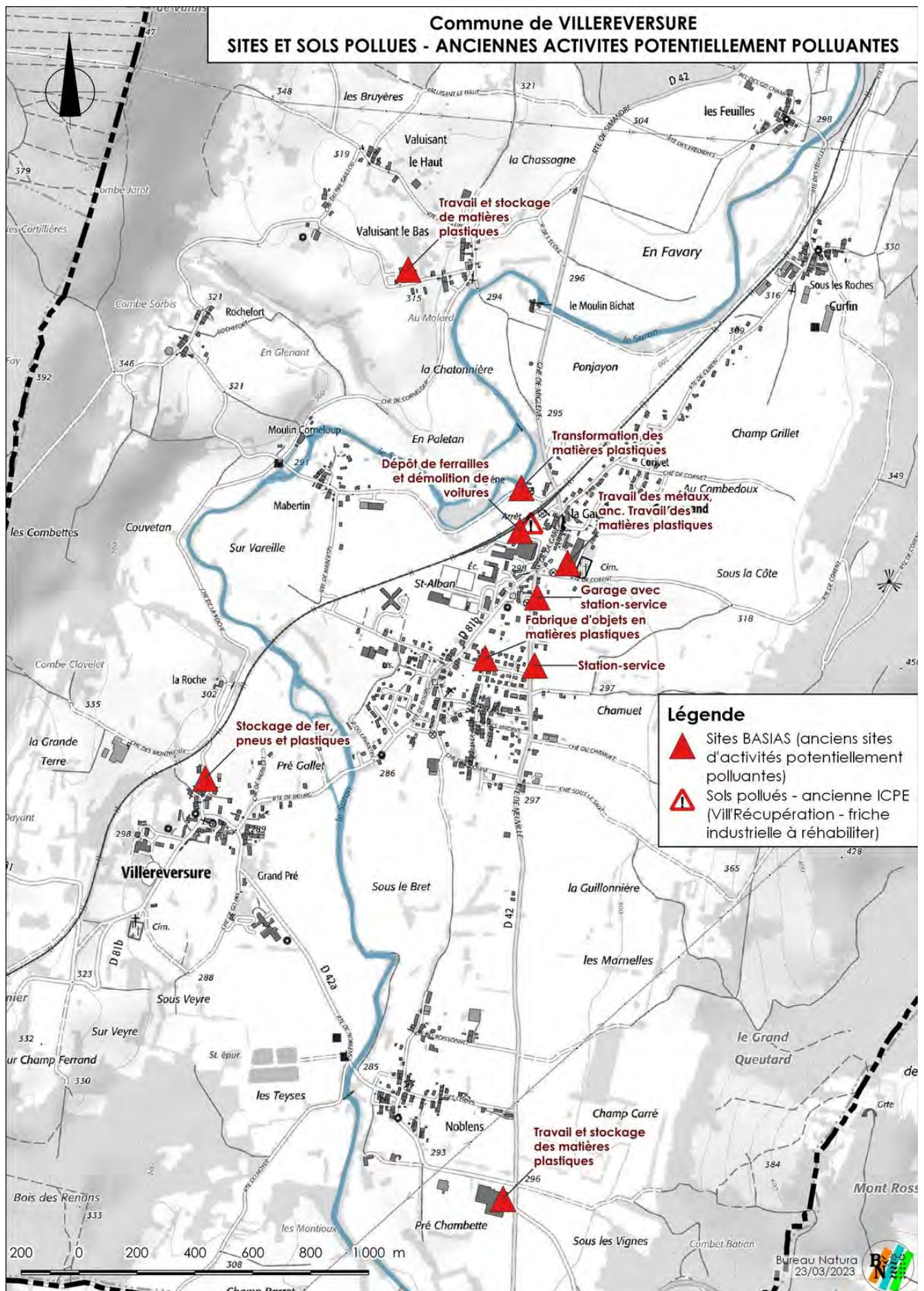
Ces secteurs seront le cas échéant indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au P.L.U..

Selon l'arrêté préfectoral du 16/10/2018 établissant les projets de création de secteurs d'information sur les sols, aucun secteur d'information sur les sols n'est recensé sur la commune de VILLEREVERSURE.

Ces sites sont localisés sur la cartographie en page suivante.

4.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Selon le site Géorisques, le territoire communal comporte 1 unique installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) non agricole. Elle concerne l'ancien site pollué de Vill'récupération, entre les voies ferrées et l'usine ANVI. L'activité n'est plus en fonctionnement.





5. Déplacements, infrastructures et voies de communications, mobilités

La notion de mobilité correspond à la capacité des biens et des personnes à se déplacer dans un espace. La mobilité dépend d'une multiplicité et d'une complémentarité entre les différents modes de déplacements et les infrastructures existantes : motorisés (thermiques, électriques...) individuels ou collectifs, autopartage, covoiturage, par voie routière, ferroviaire, déplacements "doux" ou "actifs" (marche, cycles musculaires ou électriques, nouveaux modes de déplacements – trottinettes...)...

Les infrastructures sont gérés par divers acteurs, notamment les AOM (Autorités Organisatrices de la Mobilité), tels que la Région (desserte ferroviaire "TER", transports scolaires), CA3B,

5.1. Principaux axes

A. INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES, TRAFIC

Sans être traversé par des infrastructures majeures au niveau régional ou départemental, le territoire de VILLEREVERSURE ne connaît aucune situation d'enclavement, et est traversé par les axes de communication suivants, qui permettent aisément de rejoindre le réseau routier ou autoroutier principal :

- **la RD42**, assurant notamment la liaison Nord-Sud entre Lons-le-Saunier et Pont d'Ain, et Bourg-en-Bresse – c'est l'axe principal de la commune.

1519 véhicules/jr dans les deux sens ont été comptabilisés en 2022 au Nord de Cormorand

1842 véhicules/jr dans les deux sens ont été comptabilisés en 2022 au Sud de Cormorand

La RD42a relie par ailleurs Noblens à Ville-L'Eglise, et permet aussi une liaison transversale vers Hautecour à l'Est (trafic dans les deux sens de 351 véh/jr en 2013).

- **la RD81b - RD81**, permettant, via la traversée de Ville-L'Eglise, la liaison vers Ramasse et Drom à l'Ouest et au Nord, et Bourg-en-Bresse vers le Sud.

1367 véhicules/jr dans les deux sens ont été comptabilisés en 2022 en sortie de Cormorand. C'est également le trafic comptabilisé au carrefour avec la RD42a dans Ville-L'Eglise.

Toutefois, si l'embranchement de la RD81 vers Ramasse ne supporte que 299 véh/jr (2017), elle est de 1346 véh/jr (2019), pour les trafics en direction de Ceyzériat et Bourg-en-Bresse.

Les différents hameaux sont tous rattachés à ces deux axes principaux

Des chemins ruraux et dessertes forestières permettent par ailleurs de desservir le finage communal de façon assez fine.

En matière ferroviaire, la commune dispose d'un arrêt SNCF et est desservie par la ligne RFN n° 884 000.

Il s'agit de la ligne Bourg-en-Bresse – Bellegarde- sur-Valserine via Nantua et embranchement vers Yonnax...

D'après les chiffres de mobilité de l'INSEE, les transports en commun ne sont utilisés que dans 2 % des déplacements. Le faible usage de la gare interroge alors qu'il s'agit a priori d'un atout important pour la commune.



5.2. Sécurité, bruit, contraintes liées aux infrastructures

A. SÉCURITÉ, BRUIT

« Les dispositions du présent chapitre ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement » (extrait de l'article L. 571-1 du Code de l'environnement).

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée, mode vie...)

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation de voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'équipements ou de loisirs. Une réflexion à ce stade permet d'apporter des réponses efficaces et économiques et de prévenir ainsi les impacts sur la santé.

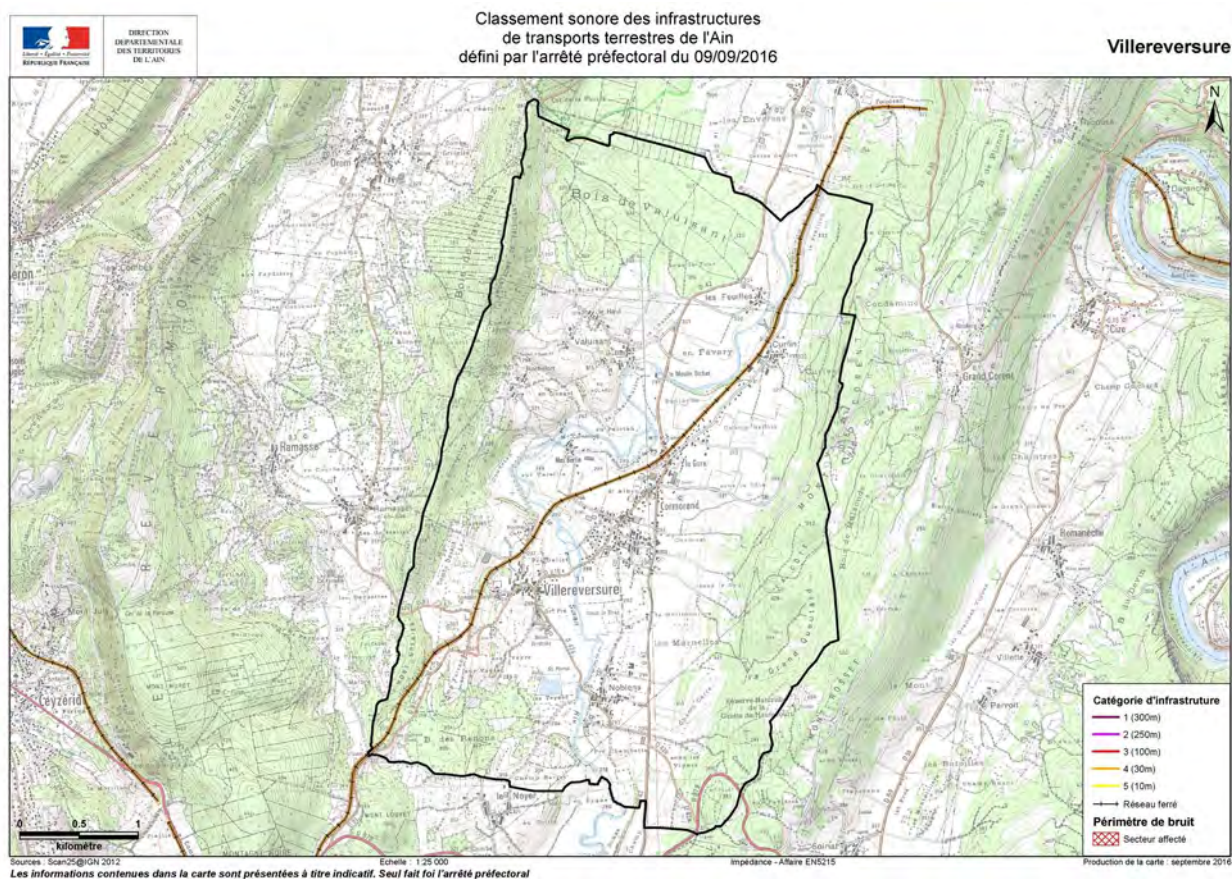
Par ailleurs, l'article L571-10 du Code de l'environnement dispose que : « Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. [...] ».

Le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres portent uniquement sur les infrastructures routières pour lesquelles le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour et sur les infrastructures ferroviaires pour lesquelles le trafic moyen est supérieur à 50 trains par jour.

A ce titre, le territoire est concerné par le classement sonore des infrastructures ferroviaires. En effet, la Ligne 884000 du Haut-Bugey – Bourg-en-Bresse à Bellegarde sur Valserine fait l'objet d'un classement au titre des infrastructures de transports terrestres bruyantes (arrêté préfectoral du 09/09/2016) est classée en catégorie 5.

Une bande de 2x10 mètres à partir des voies est définie. Elle impose notamment des normes d'isolation phonique pour les habitations et établissements d'enseignement concernés.

Cela implique de prévoir dans le Règlement du P.L.U. des prescriptions relatives à l'isolation phonique des constructions à usage d'habitation ou d'enseignement situées de part et d'autre.

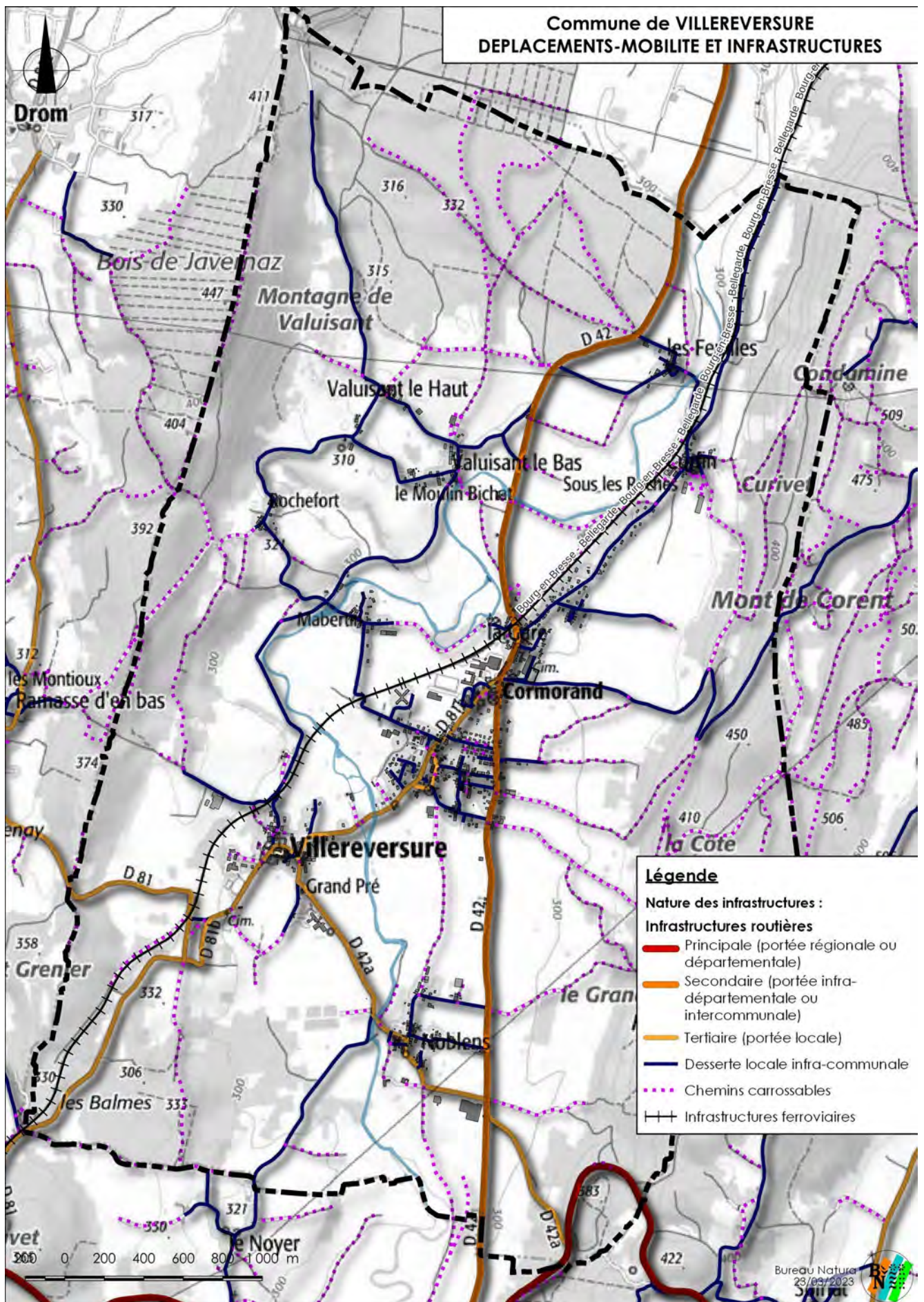


B. ACCIDENTOLOGIE

D'après les données du CEREMA, entre 2016 et 2020, trois accidents corporels ont été recensés (1 impliquant un cycle, 1 impliquant une moto et 1 impliquant une voiture), dont deux accidents de nuit et un de jour. Aucun de ces accidents n'a été mortel.

La commune semble peu accidentogène, même si on relève des vitesses fréquemment trop élevées dans la traversée de Cormorand ou sur la RD42, dont les longues lignes droites incitent certains conducteurs au dépassement des limitations.

La commune semble donc à ce jour globalement peu accidentogène.





5.3. Transports collectifs et déplacements doux

A. TRANSPORTS COLLECTIFS ET TRANSPORT À LA DEMANDE

Outre le réseau ferré signalé plus haut, qui propose en semaine en moyenne 4 trajets Bourg-en-Bresse – Villereversure (deux le matin, un en début d'après-midi et un en soirée), ainsi que 4 trajets en sens inverse. Il en est de même pour les trajets en direction de Bellegarde-sur-Valserine.

En tant que commune de la CA3B, la commune est concernée par le service Rubis'Plus de transport à la demande.

Le service de transport à la demande Rubis'Plus est organisé en 7 secteurs (A, B, C, D, E, F et G) et assure à toutes les communes, une liaison vers Bourg-en-Bresse mais également vers les pôles d'attractivité internes aux secteurs (sauf secteur C). 5 allers/retours par jour sont proposés à horaires fixes.

Villereversure fait partie du secteur F (Bohas-Meyriat-Rignat, Bourg-en-Bresse, Ceyzériat, Cize, Corveissiat, Drom, Grand-Corent, Hautecourt-Romanèche, Jasseron, Meillonnas, Nivigne-et-Suran, Pouillat, Ramasse, Revonnas, St-Just, Simandre-sur-Suran, Villereversure).



Le transport à la demande est disponible depuis l'ensemble des communes du secteur F vers 3 pôles d'attractivité : - Bourg-en-Bresse (Carré Amiot) - Ceyzériat (Mairie) - Villereversure (3 arrêts desservis : église, mairie, gare).

B. COVOITURAGE

La commune ne dispose pas d'aire de covoiturage spécifique.

Deux lignes de covoiturage ont été lancées par la CA3B à l'automne 2022, en complément d'une application de covoiturage Rubis'Covoit' Appli. Elles permettent à des habitants des secteurs de Montrevel-en-Bresse, Attignat, Bourg-en-Bresse, Viriat, Saint-Just et Ceyzériat de covoiturer. Le dispositif pourrait être étendu mais ne concerne pas Villereversure.

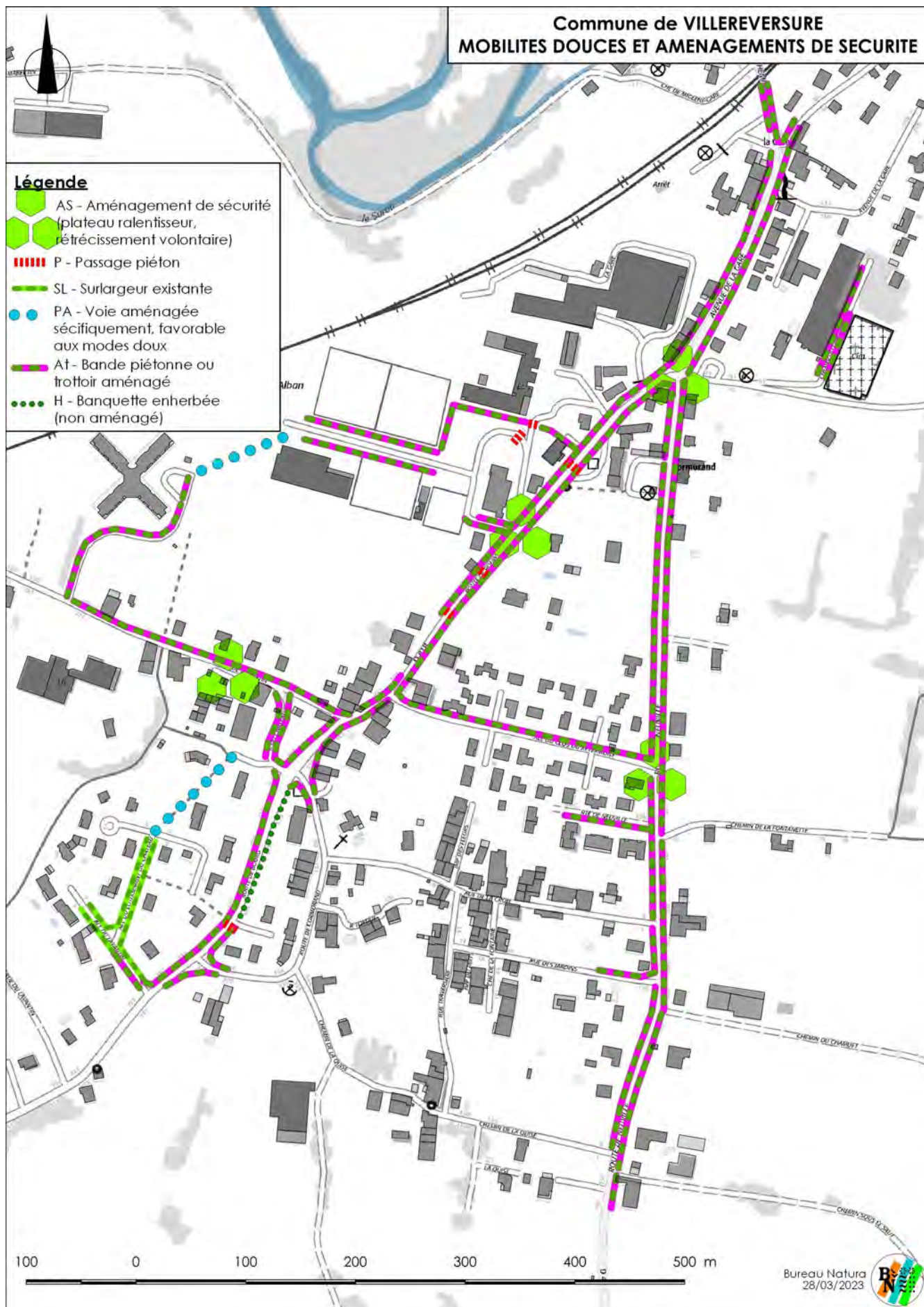
C. DÉPLACEMENTS DOUX, ITINÉRAIRES PIÉTONS ET CYCLABLES, ITINÉRAIRES TOURISTIQUES DE DÉCOUVERTE

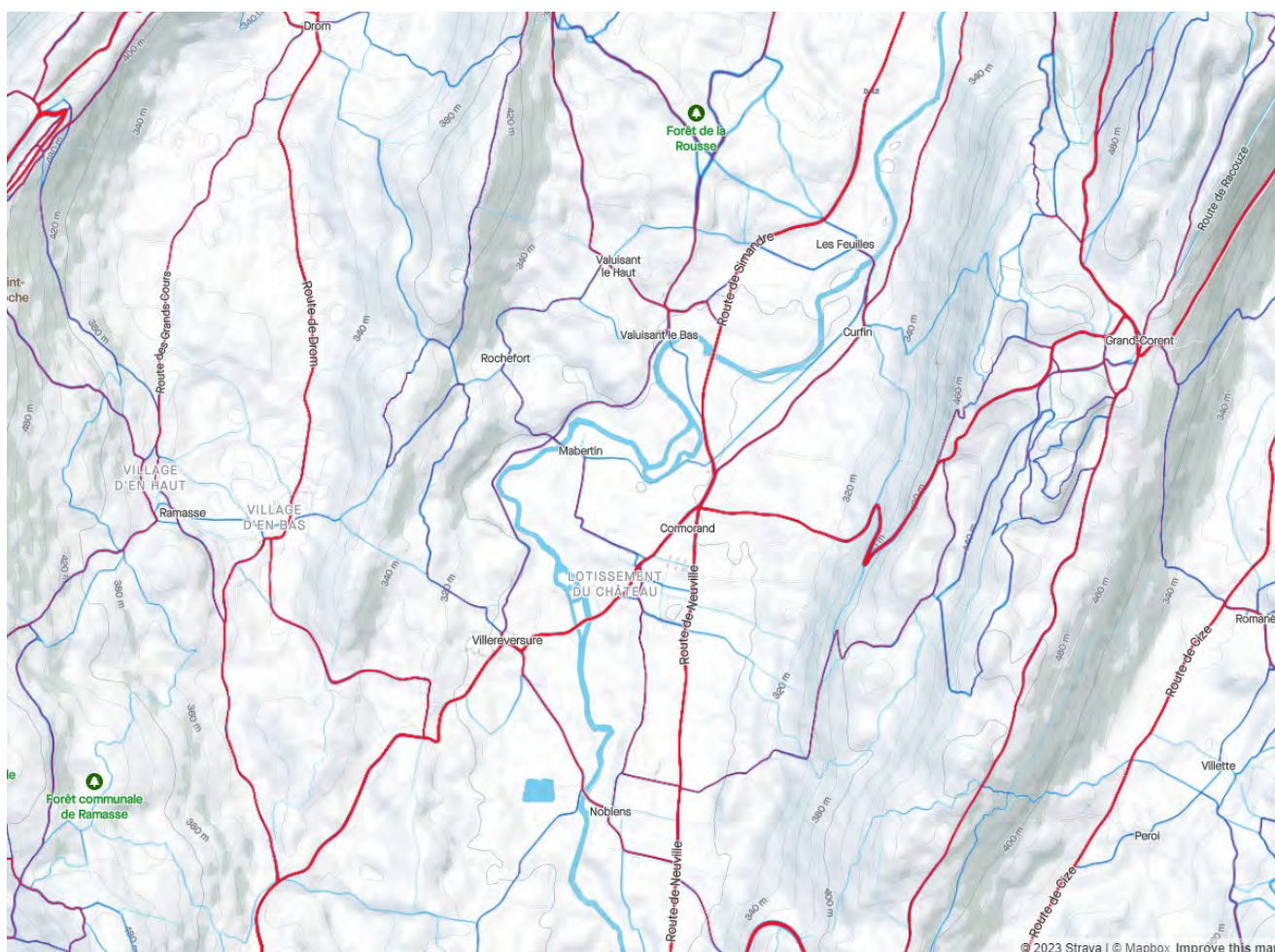
La commune ne comporte des aménagements piétonniers sur le bourg de Cormorand (trottoirs, cheminements).

Il n'existe pas de piste cyclable.

Hormis un rétrécissement de voirie doté d'un trottoir le long de l'église sur Ville L'Eglise, seul le bourg, du fait du trafic qui y est enregistré et de la fréquence des déplacements doux significativement plus importante (commerces, services, équipements, école...), a fait l'objet d'efforts importants en vue des déplacements piétons. Des aménagements de sécurité, tels des plateaux ralentisseurs, ont également été implantés en divers lieux stratégiques afin de casser la vitesse des véhicules motorisés. La carte en page suivante référence les axes équipés du bourg.

Une seconde cartographie représente sous forme de "carte de chaleur" les parcours pedestres et cyclables les plus fréquentés sur le territoire communal.





Itinéraires pédestres et cyclables les plus fréquentés sur le secteur de Villereversure - source : StravaLabs

La cartographie démontre sans équivoque, qu'à part quelques voies secondaires ne posant en soi que peu ou pas de risques de cohabitation entre types de locomotion, les axes en rouge intense, c'est-à-dire les plus fréquentés par les modes doux, sont également ceux qui font l'objet du plus fort trafic automobile (RD42 et RD81b-RD81).

A ce titre, la commune envisage la prolongation de cheminements doux jusqu'à Ville L'Eglise au Sud-Ouest, et jusqu'à Valuisant, au Nord, ce qui permettra un accès facilité au Bourg depuis les hameaux. On notera également qu'un chemin globalement parallèle à la RD42 permet de rejoindre Cormorand depuis le hameau de Noblens au Sud. Cet itinéraire pourrait également être mis en valeur.



B. VÉHICULES HYBRIDES ET ÉLECTRIQUES ET VÉLOS

La commune ne dispose pas de bornes électriques pour le rechargement de véhicules hybrides et électriques (base de données ETALAB).

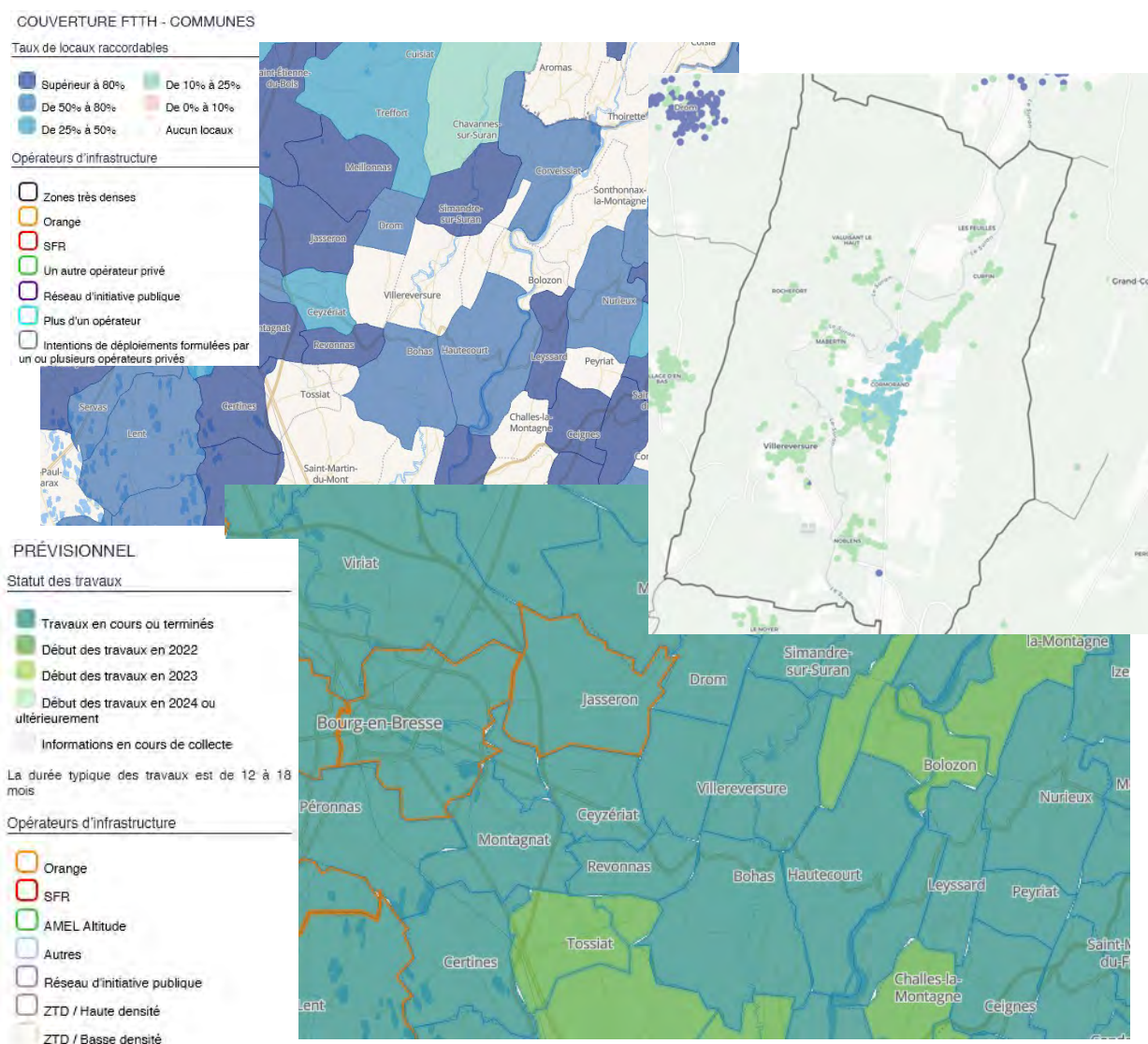
Elle comporte un espace pour le stationnement des vélos à l'école, et un autre est en projet vers le city-stade..



6. Réseaux numériques, technologies de l'information et de la communication

La commune de VILLEREVERSURE disposera cette année (déploiement entre mars et juin 2023), de la technologie fibre FTTH ("fiber to home"), ce qui constitue une montée en performance notable des débits, ce point étant de nos jours un facteur d'attractivité pour les communes, tant pour les ménages que pour les entreprises et le fonctionnement des services publics.

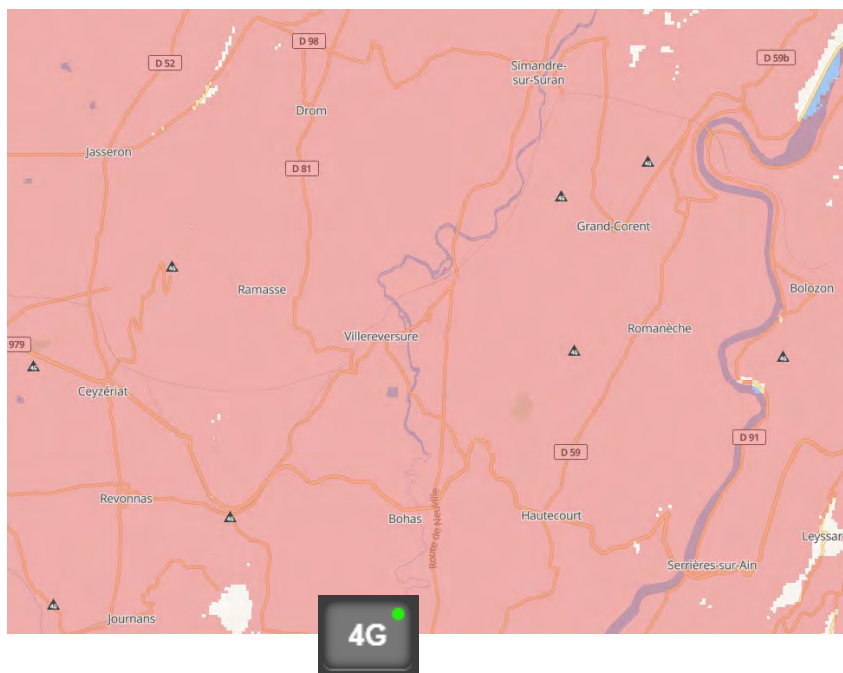
Les cartographies de l'ARCEP, ci-dessous, devront par conséquent être prochainement mises à jour, car elles se basent encore sur la technologie ADSL (débits enregistrés), et sur le déploiement en cours (carte "prévisionnel").



Débits observés et échéancier d'équipement - source ARCEP



En matière de technologie mobile, la commune est bien couverte en 4G (pas de zones blanches), tous opérateurs confondus, selon les données de l'ARCEP. Les acteurs locaux ne font pas état de pertes de réception sur certains secteurs du territoire.



Desserte 4G - les zones en rose constituent des espaces desservis - source ARCEP



7. Les équipements et services

La présence d'équipements, commerces et services principaux (comme l'existence d'une gen-darmerie, d'une école, d'un salon de coiffure, d'un médecin, d'un cinéma, etc.) permettent d'établir un niveau relatif d'équipements pour une commune, et d'évaluer sa dépendance à d'autres pôles pour les équipements et services non présents sur place ou, au contraire, son rôle attractif au sein du territoire.

VILLEREVERSURE affiche un indice DATAFRANCE de 7/10, ce qui reflète un bon niveau d'équipements de base (ci-dessus).

Les équipements, commerces et services présents à VILLEREVERSURE sont, pour l'essentiel, les suivants :

<u>Scolaire et périscolaire :</u> - Groupe scolaire 7 classes 190 enfants (avec 42 enfants de Ramasse), en limite d'ouverture de classe - Cantine scolaire (gérée par la commune) - Service périscolaire (matin, soir, mercredi et vacances) géré par La Sauvegarde 01 (délégation de service public de Grand Bourg Agglomération) - Locaux du périscolaire dans le groupe scolaire. - <i>Ouverture prévue d'une micro-crèche courant 2023 (gérée par l'ADMR)</i> Collège à Ceyzériat, Lycée enseignement général à Bourg Ramassage scolaire par bus (Région) + train possible <u>Associations :</u> - Association communale de chasse agréée - ACCA (présence d'une cabane de chasse vers le lieu-dit Le Grand communal) + Les Passionnés du grand gibier. - Un comité des fêtes - Association des parents d'élèves <u>Santé et action sociale :</u> 1 IME 1 EHPAD – maison de retraite (50-100 places, 90 chambres : 76 simples, 7 doubles ou communicantes) 1 résidence intergénérationnelle (+1 aide employée à la résidence intergénérationnelle) Pôle médical : 20 personnes (4 médecins, infirmiers...) Antenne de l'ADMR – 10 à 15 personnes rayonnant depuis Villereversure Cabinet kinésithérapeute et infirmiers distincts du pôle médical	<u>Commerces, équipements et services :</u> Informaticien, atelier de couture, auto-école, cabinet esthétique, tabac-journeaux, boucherie-harcuterie-traiteur-épicerie, banque, coiffure à domicile, coiffeur, garagiste, boulangerie-pâtisserie, bazar-quincaillerie, pharmacie <u>Bâtiments publics :</u> - Mairie - Atelier communal + location de locaux à des artisans - Salle des fêtes, boulodrome, pôle médical <u>Équipements divers, sportifs et de loisirs :</u> - Équipements sportifs et loisirs : - <i>(Salle bleue/salle des fêtes de l'IME n'existe plus)</i> - Plateau sportif de l'IME - Cinéma rural à la salle des fêtes communale - Terrain de football communautaire - Terrain de boules communal - Boulodrome communautaire - Skate park communautaire - Aire de jeux face à la mairie communale - <i>Une aire multisports intergénérationnelle est en construction, derrière la salle des fêtes. L'équipement sera terminé dans le courant l'année 2023.</i>
--	---

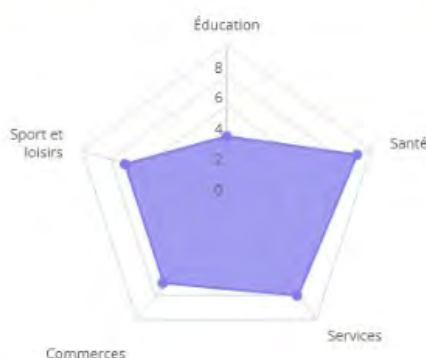
Besoins : Dans l'immédiat, pas de projets particuliers pour de nouveaux équipements publics.



VILLEREVERSURE affiche un indice DATAFRANCE de 7/10, ce qui reflète un bon niveau d'équipements de base (ci-dessous).

L'indice DataFrance est une note sur 10 attribuée à chaque commune et donnant une indication sur la qualité de vie d'une commune. L'indice DataFrance général prend en compte cinq indices relatifs aux équipements et services en matière de santé, d'éducation, de services, de commerces, de sports et loisirs.

Répartition des indices DataFrance



7.0 Villereversure

Éducation	4
Santé	9
Services	8
Commerces	7
Sport et loisirs	7

Les indices DataFrance se basent principalement sur le taux d'équipement d'une commune par rapport à sa population. Pour calculer les indices, les données proviennent essentiellement de la Base Permanente des Équipements de l'Insee.

Identifiant	Nom	Dpt	Commune	Nbre Equipement Identique	Type d'équipement	Installation
59981	City parc	Ain	Villereversure	1	Plateau EPS/Multisports/city-stades	Stade / Salle des fêtes
59996	Le Clos des boules "éclairage"	Ain	Villereversure	1	Terrain de boules	Stade / Salle des fêtes
60031	Plateau sportifs	Ain	Villereversure	1	Plateau EPS/Multisports/city-stades	IME
60042	Salle bleue	Ain	Villereversure	1	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	IME
60008	Salle des fêtes	Ain	Villereversure	1	Salles polyvalentes / des fêtes / non spécialisées	Stade / Salle des fêtes
322516	Salle multisports	Ain	Villereversure	1	Salle multisports	Complexe sportif communautaire
349132	skate park	Ain	Villereversure	1	Skate park	Stade / Salle des fêtes
322515	terrain de boules	Ain	Villereversure	1	Terrain de boules	Complexe sportif communautaire
60022	Terrain de foot	Ain	Villereversure	1	Terrain de football	IME
349131	terrain de football	Ain	Villereversure	1	Terrain de football	Terrain de football

Tableau récapitulatif des équipements de sports et loisirs - source http://www.res.sports.gouv.fr/Accueil_Part.aspx



Légende

 Localisation des équipements
activités, commerces ou
services

BOURG

2010 204060801

Bureau Natura
24/03/2023



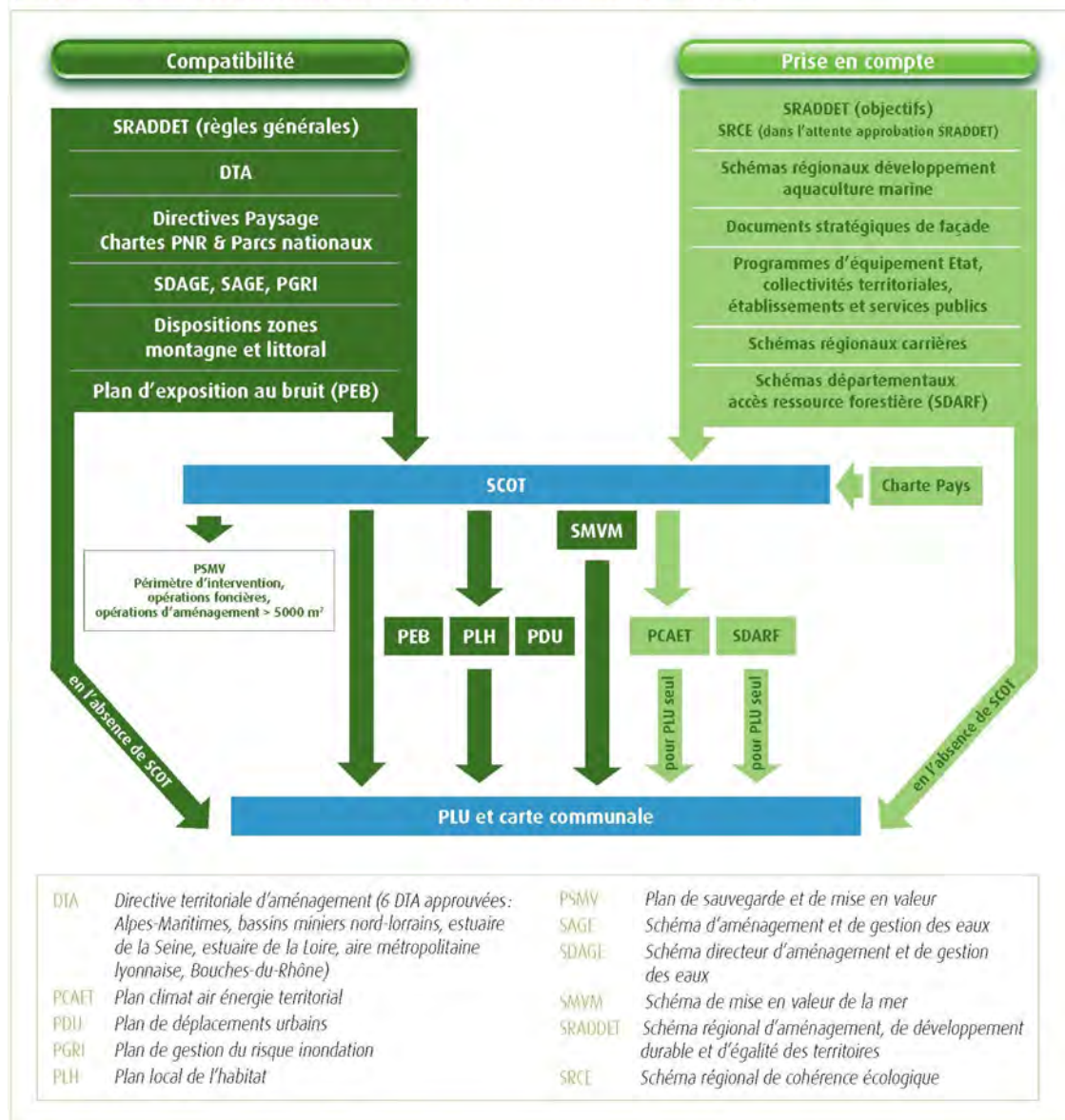
IV. APPROCHE RÉGLEMENTAIRE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX ET CONTRAINTES

A. Contraintes et normes supra-communales

Un certain nombre de dispositions réglementaires et d'informations diverses doivent être mentionnées. En effet, le P.L.U. intègre à divers degrés, de nombreux dispositifs juridiques dits de « portée supra-communale ». C'est notamment le cas des lois générales d'aménagement et d'urbanisme, dont en particulier les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme, mais également de documents de planification (lorsqu'ils existent), comme les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale) et d'un certain nombre de législations spécifiques ou d'informations de portée générale que le P.L.U. doit prendre en compte.

Le Code de l'Environnement prévoit que le P.L.U. justifie de la cohérence de la procédure envisagée avec les documents de planification de rang supérieur (voir schéma ci-dessous).

Les plans et programmes avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles et prendre en compte (hors Ile-de-France, Corse et Outre-Mer, hors PLU intercommunaux valant PDU)

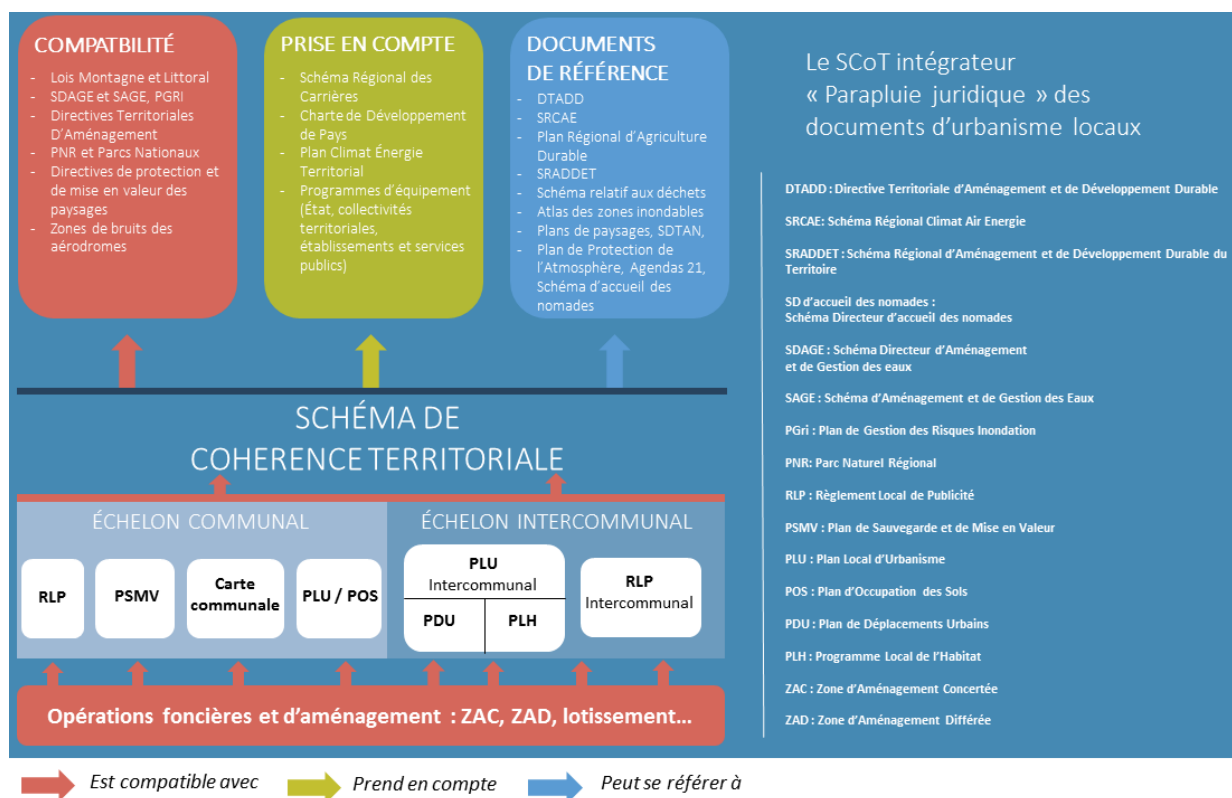




Le territoire communal est notamment couvert par le S.Co.T. Bourg-Bresse-Revermont 2016-2035, approuvé le 14 décembre 2016, et par le P.L.H. 2020-2025 de la CA3B (document également cohérent avec le S.Co.T.).

VILLEREVERSURE apparaît dans ces deux documents comme un pôle local équipé de l'armature territoriale du secteur. Le S.Co.T. étant dit "document intégrateur", le P.L.U. n'a pas à intégrer la totalité des réglementations supracommunales et il n'est par conséquent pas nécessaire de procéder à l'analyse de la cohérence de la présente procédure avec les autres normes et documents de planification de rang supérieur.

Le graphique ci-dessous explicite le rôle du S.Co.T. au regard de ces réglementations.



Un certain nombre de rappel est toutefois à effectuer, notamment compte-tenu des évolutions réglementaires récentes, et plus particulièrement de la loi dite Climat et résilience, entrée en vigueur fin août 2021.

Un point sur les principales dispositions du S.Co.T. (en lien avec les objectifs du P.L.H.) est également nécessaire afin de resituer VILLEREVERSURE dans son contexte.



1. La loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience à ses effets

La loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience à ses effets, dite également loi « Climat et résilience », a été promulguée le 22 août 2021.

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi a pour objectif d'ancrer durablement l'écologie dans la vie quotidienne à travers les déplacements, le logement, la consommation, la production ou l'alimentation.

Ainsi, cette loi n'agira pas seulement sur les structures de l'économie pour en accélérer la décarbonation, elle agira surtout sur la manière de vivre des citoyens.

Cette loi s'articule autour de huit grands thèmes: l'atteinte des objectifs de l'accord de Paris et du Pacte vert pour l'Europe (titre Ier), la consommation (titre II), la production et le travail (titre III), le déplacement (titre IV), le logement (titre V), la nourriture (titre VI), la protection judiciaire de l'environnement (titre VII) et enfin l'amélioration de l'évaluation climatique et environnementale (titre VIII).

La loi « Climat et résilience » renforce la planification territoriale en tant qu'outil stratégique et prévisionnel pour favoriser la sobriété foncière et la transition énergétique. Le présent article s'attachera à présenter les principales mesures faisant évoluer les normes régissant l'aménagement et l'urbanisme.

Le point principal concernant les documents d'urbanisme est la lutte contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme et d'aménagement.

Les dispositions figurant ci-après sont notamment mises en avant car elles affectent de façon directe les documents d'urbanisme.

- **l'article 191 fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en 10 ans ;**
- l'article 192 insère la définition de l'artificialisation dans les principes généraux du code de l'urbanisme (L. 101-2) et fixe les déterminants de l'atteinte du zéro artificialisation nette – ZAN -(nouvel article L. 101-2-1) ;
- de planification et d'urbanisme d'une trajectoire permettant d'aboutir au ZAN, en fixant des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation par tranches de dix ans, déclinés du document régional au SCoT et au PLU(i), document en tenant lieu ou carte communale ;
- l'article 196 rétablit la capacité d'auto-saisine de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les PLU arrêtés couverts par un SCoT ;
- l'article 197 vise à définir dans les SCoT et les PLU des zones préférentielles pour la renaturation ;
- **l'article 199 prévoit la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU et réduit à 6 ans la période au-delà de laquelle une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser non ouverte ;**
- **l'article 200 prévoit l'ajout dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU de la définition des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques et à la protection des franges urbaines et rurales ;**
- l'article 201 impose de définir, dans le règlement des PLU des communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et des communes de plus de 15 000 habitants, des secteurs contenant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- l'article 202 promeut la nature en ville avec le permis de végétaliser ;
- l'article 203 prévoit l'intégration de l'analyse de la réduction du rythme de l'artificialisation des sols dans le bilan des SCoT et fixe le délai d'évaluation des PLU(i) à six ans au lieu de neuf ans auparavant dans la plupart des cas ;
- l'article 206 prévoit l'élaboration d'un rapport triennal des collectivités en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et la possibilité d'inclure ce rapport dans le bilan à 6 ans des PLU(i) ;
- l'article 211 permet une plus grande densité dans les projets réalisés dans des friches (bonus de constructibilité de 30 %) ;
- **l'article 214 prévoit que toute opération d'aménagement doit rechercher l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;**
- l'article 215 organise un principe général d'interdiction des projets commerciaux soumis à autorisation
- d'exploitation commerciale qui artificialisent les sols, tout en prévoyant des dérogations à ce principe, selon des critères limitatifs, pour les seuls projets dont la surface de vente n'excède pas 10 000 m² ;



- l'article 216 élargit à toutes les communes, pour les projets dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m² engendrant une artificialisation des sols, la possibilité de soumettre à autorisation d'exploitation commerciale au stade du permis de construire ;
- l'article 219 élargit le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) des SCoT (ou des PLUi en l'absence de SCoT) à la logistique (DAACL) ;
- l'article 222 définit la notion de « friches ».

Cette réglementation nationale devra être déclinée dans les documents régionaux de planification (SRADDET), puis dans les S.Co.T. (horizon 2026), et enfin les PLU(i) (horizon 2027).



2. S.Co.T. Bourg-Bresse-Revermont 2016-2035 approuvé le 14 décembre 2016

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)

Les orientations du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du S.CO.T. sont traduites dans son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) et le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial).

De façon générale, dans le cadre du S.Co.T., l'objectif des P.L.U.(i) est de participer au confortement de l'armature urbaine prévue par ce dernier.

Villereversure y-apparaît comme un pôle local équipé.

L'armature urbaine, dans les politiques d'aménagement du territoire, constitue l'ossature à partir de laquelle prend appui l'ensemble des politiques et actions à conduire en termes d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'équipements et d'infrastructures. Le SCoT définit une armature urbaine pour les vingt prochaines années organisée selon quatre strates (cf. Le PADD) :

- L'agglomération bourgienne
- Les pôles structurants
- Les pôles locaux équipés
- Les communes rurales

Extrait du DOO

Les différentes thématiques du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du S.CO.T. portent notamment sur : économie, mobilité (notamment modes doux et transports en commun...), population et accueil de logements, mobilisation du foncier, densité, commerce, biodiversité, agriculture et espaces agricoles, paysage, énergie et énergies renouvelables, ressource en eau, risques naturels et technologiques, carrières et activités d'extraction...

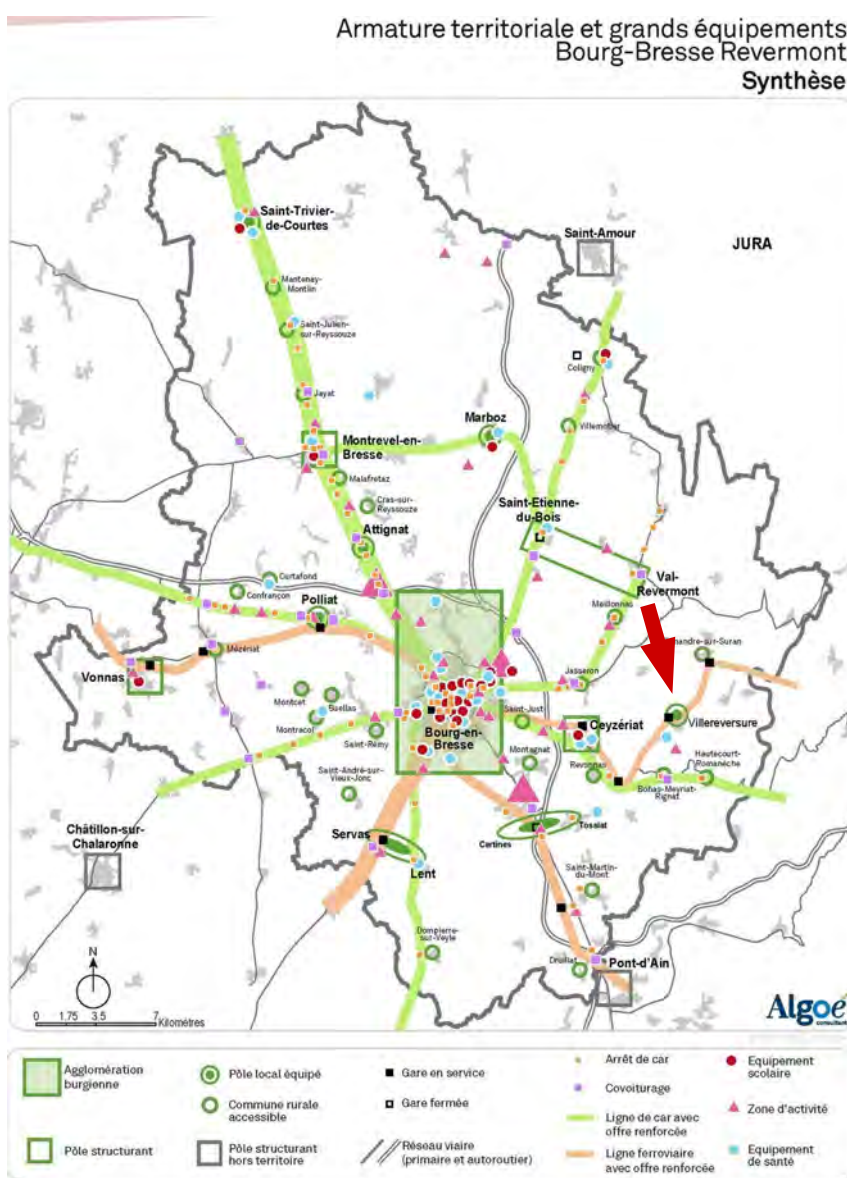
Mobilité :

Le S.CO.T. insiste sur l'amélioration de l'offre cyclable le long de l'Avenue de la Gare et de la Route de Bourg, et sur l'amélioration des différentes formes de mobilité, notamment alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, mobilités actives, mais aussi covoiturage...).

Consommation foncière :

L'état 0 a été établi en 2008, notamment afin d'allouer les emprises foncières maximales en extension.

Il conviendra donc (outre les obligations réglementaires du Code de l'urbanisme et de la loi climat et résilience 2011-2021) de faire le bilan sur les consommations depuis 2008 afin d'évaluer les potentialités restantes.





Ces potentialités résiduelles s'évaluent par rapport à l'enveloppe foncière (en potentiel d'extension, les dents creuses ne faisant pas partie de ce potentiel de 13 ha de foncier résidentiel affecté à Ville-reversure – voir extraits DOO ci-dessous).

*Pour renforcer la structuration du territoire, le SCoT vise à mettre en complémentarité les fonctions urbaines et rurales et à développer en cohérence l'urbanisation et les déplacements.
Pour que ces complémentarités soient bénéfiques aux habitants et au territoire, tout en préservant son patrimoine naturel, le SCoT vise à renforcer l'armature territoriale, à favoriser la qualité urbaine et à maintenir voire renforcer une qualité des services et des équipements.*

Enveloppe urbaine⁷

> Ensemble de parcelles recevant une habitation ou, lorsque celle-ci est trop grande, parties de parcelle liées à l'usage de l'habitation soit environ 20 m autour du bâtiment d'habitation (accès, jardin, annexe, piscine...)

Dent creuse^{7bis}

> Parcelle ou partie de parcelle non bâtie intégrée au tissu urbain existant, c'est-à-dire encadrée par de l'habitation sur au moins deux de ces côtés et appuyée sur une voirie, et dont la majorité du périmètre est à l'intérieur du tissu urbain. Les bâtiments encadrant l'espace non bâti se trouvent distants de moins de 50 m.

⁷

L'enveloppe urbaine de chaque commune a été cartographiée par le Syndicat Mixte en concertation avec la commune selon la typologie suivante : pôle / hameau / construction isolée / dent creuse / équipement / zone d'activités. Cette identification fixée au 01.01.2008, ou au 01.01.2015 pour les communes de la CC de Saint-Trivier-de-Courtes, sert de référence pour le calcul des extensions. Cette définition de l'enveloppe urbaine est appelée « état 0 ».

^{7bis}

La définition de la dent creuse présente dans le SCoT est un repérage théorique des espaces non bâtis, sur la base de photos aériennes ; cette identification ne signifiant pas automatiquement qu'elle sera constructible in fine.

Extrait du DOO

Les allocations finales par commune sont indiquées pour la période 2008 à 2035 de manière à assurer une continuité avec le premier SCoT. Lors de la mise en compatibilité d'un DUL, les surfaces en extension (hectares consommés depuis 2008 + hectares ouverts à l'urbanisation à court terme et non bâtis) sont calculées par rapport à la définition de l'enveloppe urbaine de 2008, ou 2015 pour les communes de la CC de Saint-Trivier-de-Courtes (état 0) puis confrontées à l'allocation d'extension 2008 > 2035 du tableau ci-dessous :

COMMUNE	Allocation d'extension 2015 > 2035	Report de l'allocation 2008 > 2015 (soit 1/3 de allocation d'extension 2008 > 2028)	Allocation d'extension totale 2008 > 2035
Villereversure	8,4	5,0	13

Extrait du DOO

On se reportera à la cartographie en page suivante des enveloppes urbaines et dents creuses identifiées dans le cadre de l'état 0 de 2008.

Le S.CO.T. sera révisé à partir de 2023 pour tenir compte de la loi C&R, avec l'objectif d'une traduction en 2025.





Zones d'activités locales :

Le S.CO.T. donne des objectifs par territoire des anciennes intercommunalités (CC de la Vallière) pour laquelle il prévoyait 22 ha.

La friche industrielle de la gare (1ha) est également citée dans le S.CO.T.

Un schéma d'accueil des entreprises porté par la CA du Grand Bourg en 2017 a permis de cibler la zone du Souchet (Noblens) à Villereversure.

Ces zones seront revues à la baisse dans le cadre du futur S.CO.T. prenant en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience. L'agglomération ne porte à l'heure actuelle plus d'objectifs de développement : il faudra avant tout optimiser l'existant.

Habitat, perspectives d'accueil et potentialités de développement :

Le S.CO.T. prévoit le développement **du bourg et du seul hameau de Noblens**, seules les dents creuses pouvant éventuellement être comblées sur les autres écarts.

La traduction du taux de croissance démographique prévus par le S.CO.T., (application d'un taux de 1,17 %/an sur 2015-2035) correspond, à titre indicatif, à +325 habitants et 220 logements. Ce chiffre devra être mis en lien avec les besoins et objectifs effectifs de la commune, qui restent à définir.

Le S.CO.T. prévoit en outre une extension maximale 2015-2035 de 8,4 ha. Toutefois ces surfaces ne sont pas une enveloppe de facto consommable, mais une possibilité maximale d'extension. Les surfaces devront être déterminées en fonction des besoins en logement, des potentialités de renouvellement urbain (dents creuses, levée de vacance éventuelle), et de la densité. Ainsi, s'il s'avère que le volume de dents creuses et le recours au renouvellement urbain sont en grande partie suffisants, le recours aux extensions sera limité en conséquence.

Logements vacants :

Le S.Co.T. détermine un seuil de vacance maximal fixé à 5 %. L'analyse effectuée et actualisée par rapport aux chiffres de l'INSEE dans le cadre du présent diagnostic a permis de démontrer que la vacance nette se situe aux alentours de 3 %.

Densité :

La densité d'habitat à mettre en oeuvre est fixée à **20 logts/ha** pour les pôles équipés comme Villereversure.

Logements et logements sociaux, articulation avec le P.L.H. :

Le **P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) 2020-2025** a été défini pour 6 ans en compatibilité avec le S.Co.T., et il prévoit la réalisation de logements sur le territoire de l'agglomération. Au niveau de Villereversure, on notera un objectif de production de logements sociaux (+15 pour 2020-2025 sur Villereversure).

Le S.CO.T. prévoit en effet pour les pôles équipés un taux de 15 % des résidences principales, cet objectif étant atteint en 2023 en raison des réalisations de ces dernières années (notamment la création de la résidence intergénérationnelle) – avec un taux de 16,6 % des logements.

Agriculture :

Trois niveaux de protection sont prévus par le S.CO.T., ainsi que la réalisation d'un diagnostic agricole suffisamment précis pour évaluer les enjeux.

A noter qu'une cartographie a été réalisée en 2014 par la Chambre d'agriculture afin de déterminer les zones à enjeux (figurant dans le chapitre consacré aux enjeux de l'agriculture). Une ZAP (Zone Agricole Protégée) "Vallée du Suran" a été envisagée, mais elle reste d'initiative communale.

Energie :

Le PCAET de l'agglomération a été validé le 10/10/2022.

Il prévoit d'éviter la réalisation de parcs photovoltaïques sur les terres agricoles, et de prévoir ces derniers sur des espaces dégradés de type anciennes carrières ou décharges, friches...

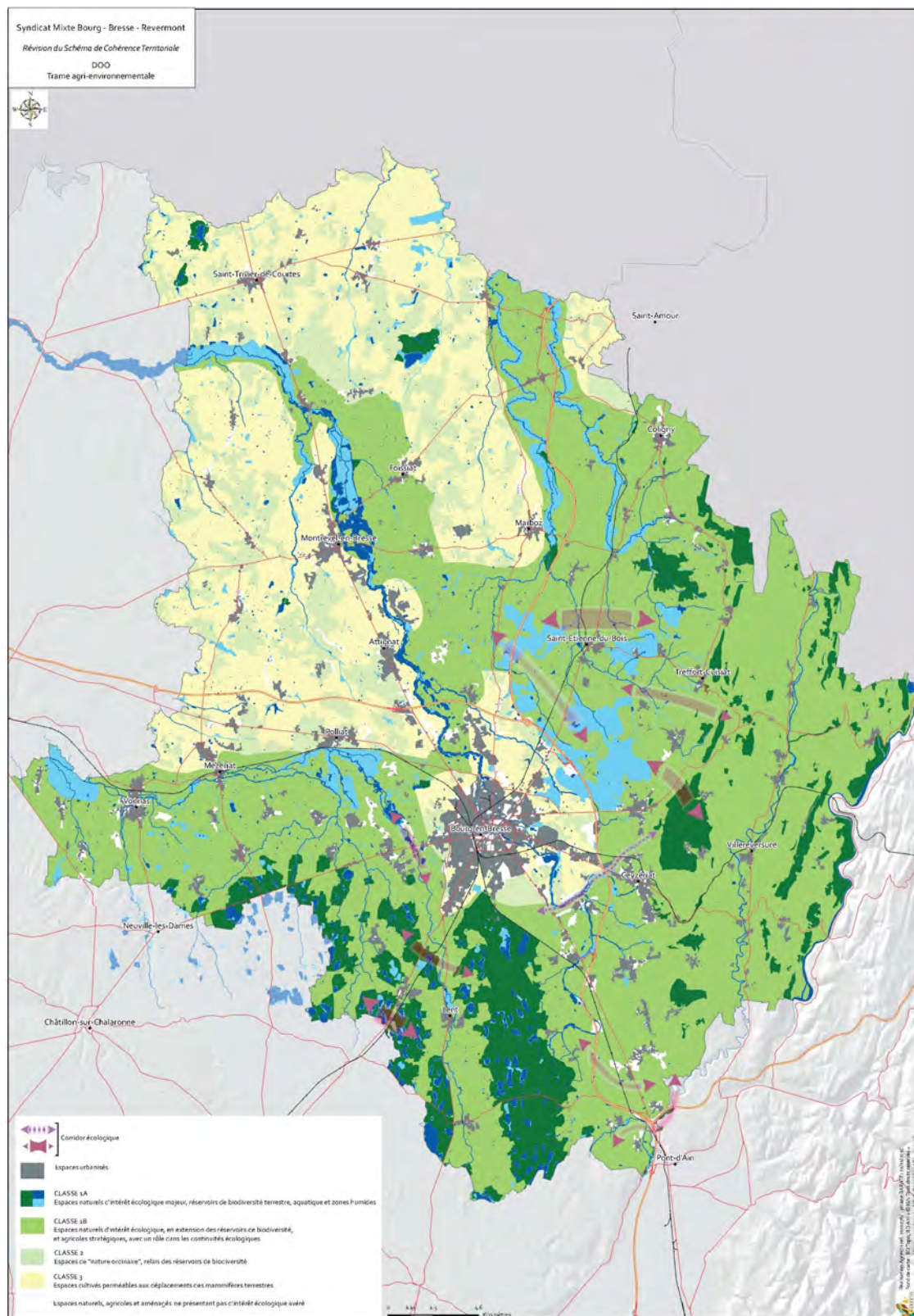
Commerce :

Le DAAC va être modifié en 2023 avec une réorientation prioritaire sur le commerce de centralité. Une zone de centralité commerciale est définie par le DAAC (Document d'aménagement artisanal et commercial) sur le bourg de Villereversure.



Environnement et trame verte et bleue

Le S.Co.T. établit également des orientations en matière de trame verte et bleue et d'environnement (carte ci-dessous).





Villereversure n'y apparaît pas concernée par des corridors écologiques ni par des espaces écologiques d'intérêt majeur (classe 1A), toutefois l'intégralité de son territoire est classée (hors zones urbanisées et infrastructures) en classe 1B (Espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, et agricoles stratégiques, avec un rôle dans les continuités écologiques).

L'analyse fine des trames vertes et bleues à l'échelle communale, menée dans le cadre de l'état initial de l'environnement, permet de cerner les enjeux locaux et montrent les enjeux du territoire de VILLEREVERSURE.

Articulation des orientations du S.Co.T. et perspectives de la loi Climat et Résilience :

Le calendrier réglementaire fait que le S.Co.T. devra se mettre en compatibilité avec le SRADDET à l'horizon 2026, puis le P.L.U. à échéance 2027, s'il s'avère non compatible. Par ailleurs, à compter de 2031, les modalités de calcul seront basées sur des critères d'artificialisation spécifiques, et non sur les critères actuels de consommation d'ENAF.

Or, compte-tenu des évolutions des volumes fonciers, selon le projet communal, il est possible que ce dernier soit amené à nécessiter une mise en compatibilité.

Le scénario de développement du P.A.D.D. du P.L.U. révisé devrait donc idéalement prévoir des modalités et orientations suffisamment souples pour faire évoluer les scénarios de développement par rapport aux enveloppes assez larges prévues par le S.CO.T. au cas où il serait contraint de réexaminer les volumes fonciers mis en jeu. Cette hypothèse de travail permettrait ainsi d'éviter une révision générale du P.L.U.



B. Etude de densification : consommation foncière passée, foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme énonce : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. ».

Par ailleurs, l'article L151-4 du Code de l'urbanisme dispose que : "Le rapport de présentation [...] **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques [...]".

Par ailleurs, l'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise que le P.A.D.D. ne peut prévoir "l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers **que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27".

Ainsi, l'analyse foncière d'un document d'urbanisme se fonde sur deux approches :

- d'une part, la consommation foncière « historique » (sur une période de référence de 10 ans, et le cas échéant sur la base des orientations fixées par le S.Co.T.), qui permet de quantifier la consommation d'espace (agricole, naturel, artificialisé / en dent creuse ou en extension urbaine) sur un territoire ;
- d'autre part, la nature et le volume du foncier mobilisable ou non mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine du territoire considéré : c'est cet élément qui va permettre d'évaluer les disponibilités foncières sur lesquelles pourra s'appuyer le futur document d'urbanisme pour la réalisation de ses projets d'habitat, d'activités ou d'équipements publics...

Le bilan de consommation d'espace analyse ici :

- la consommation dans le cadre du S.Co.T. (la période de référence allant de 2008 jusqu'à maintenant) ;
- la consommation au regard de la loi Climat et Résilience : en effet cette dernière fixe une période de référence basée sur les 10 années précédant la promulgation de la loi (22 août 2021). La consommation en cours, qui intervient entre 2021 et l'approbation du P.L.U. sera à déduire du potentiel urbanisable pour la période 2021-2031.

A noter que l'analyse porte dans l'immédiat sur les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Cette approche sera valable jusqu'en 2031, date à laquelle on devra prendre en compte les critères d'artificialisation de la loi Climat et Résilience, basés sur l'utilisation du référentiel OCSGE (occupation du sol à grande échelle).



1. Méthode d'analyse de la consommation foncière passée

L'analyse est établie prioritairement établie par photointerprétation et comparaison des fonds photographiques aériens ou satellitaires de l'IGN ou d'autre sources si les fonds IGN sont manquants pour l'année considérée.

Ces éléments sont par ailleurs croisés avec les données cadastrales (disponibilité sur ETALAB depuis janvier 2020 avec une actualisation tous les trimestres) et avec les autorisations d'urbanisme délivrées récentes lorsque les données cadastrales sont lacunaires (il est fréquent de voir apparaître sur photo aérienne des constructions qui ne sont pas encore répercutées sur les fonds cadastraux de la DGFIP).

Photo-interprétation : la superposition du cadastre récent ou d'une photo aérienne récente sur photo aérienne ancienne permet d'identifier les surfaces artificialisées et de déterminer la nature initiale des terrains concernés (forêt, espace naturel, agricole, espace artificialisé ou d'accompagnement du bâti...)

Synthèse le cas échéant des approches précédentes sachant que les dates de délivrance des PC ou de prises de vues aériennes et/ou du cadastre, etc. ne coïncident pas toujours exactement dans le temps => estimation au plus près des surfaces concernées.

***La photo-interprétation** reste l'indicateur le plus fiable des évolutions spatiales puisqu'elles permettent non seulement d'observer la présence de constructions nouvelles sur un terrain donné, mais également les surfaces pouvant être "artificialisées" sans pour autant qu'elles aient été bâties (ce que l'analyse des permis ne montre pas). Elle permet également une analyse fine, infra-parcellaire : il est ainsi possible de vérifier quelle partie d'un terrain de grande taille a effectivement été utilisée et quelle partie conserve un caractère non "artificialisé".*

2. Analyse de la consommation d'espace

Synthèse spatiale et chiffrée (cartes et tableaux en pages suivantes).

A. SUR LA PÉRIODE 2011-2021 (CLIMAT&RÉSILIENCE)

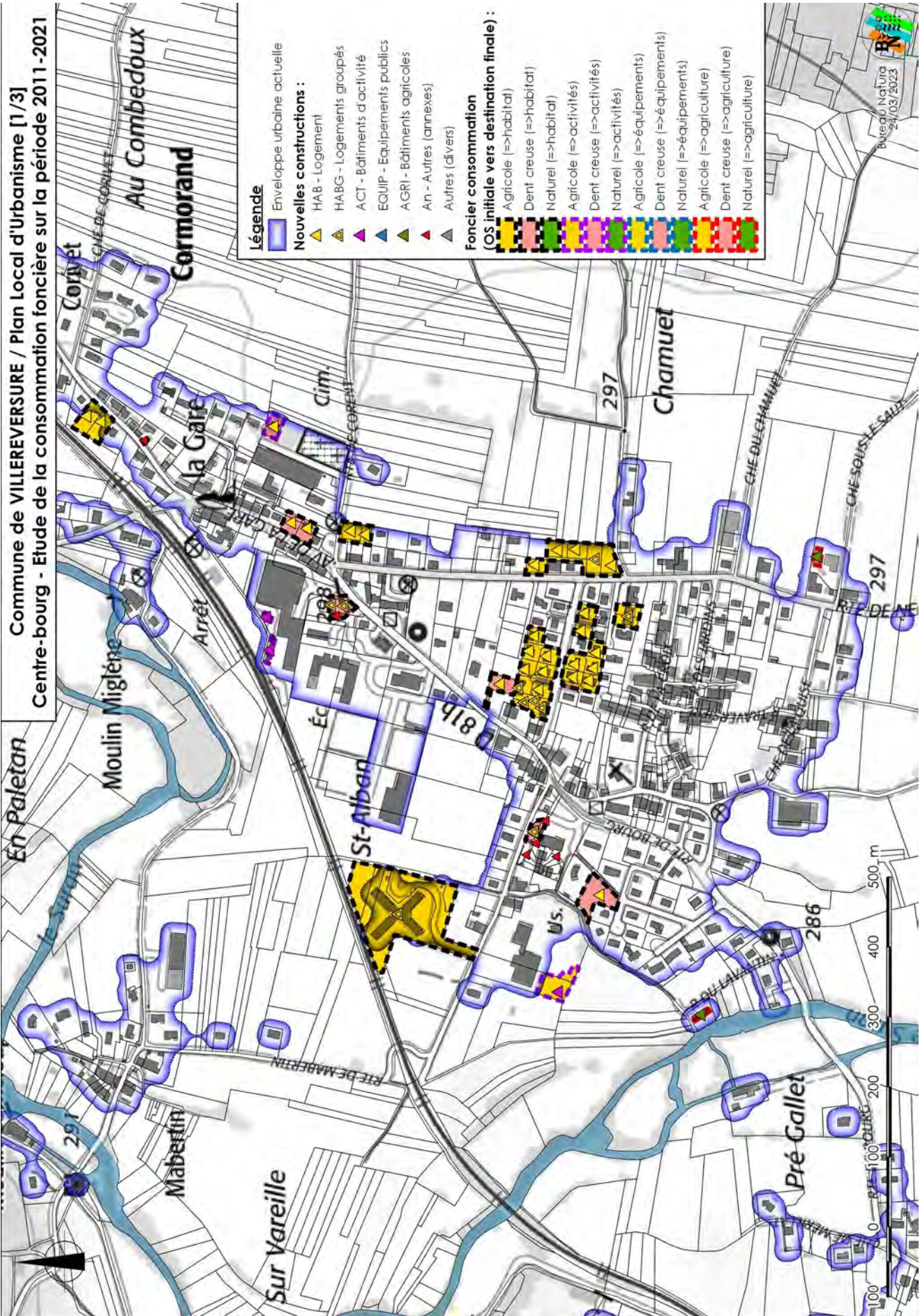
Sur 2011-2021, **la consommation globale d'espace s'élève à 7,71 ha** (4,01 ha pour l'habitat, 1,58 ha pour les activités, 1,39 ha pour l'agriculture, 0,73 ha pour les équipements publics), tant au sein de l'enveloppe urbaine qu'en extension de cette dernière.

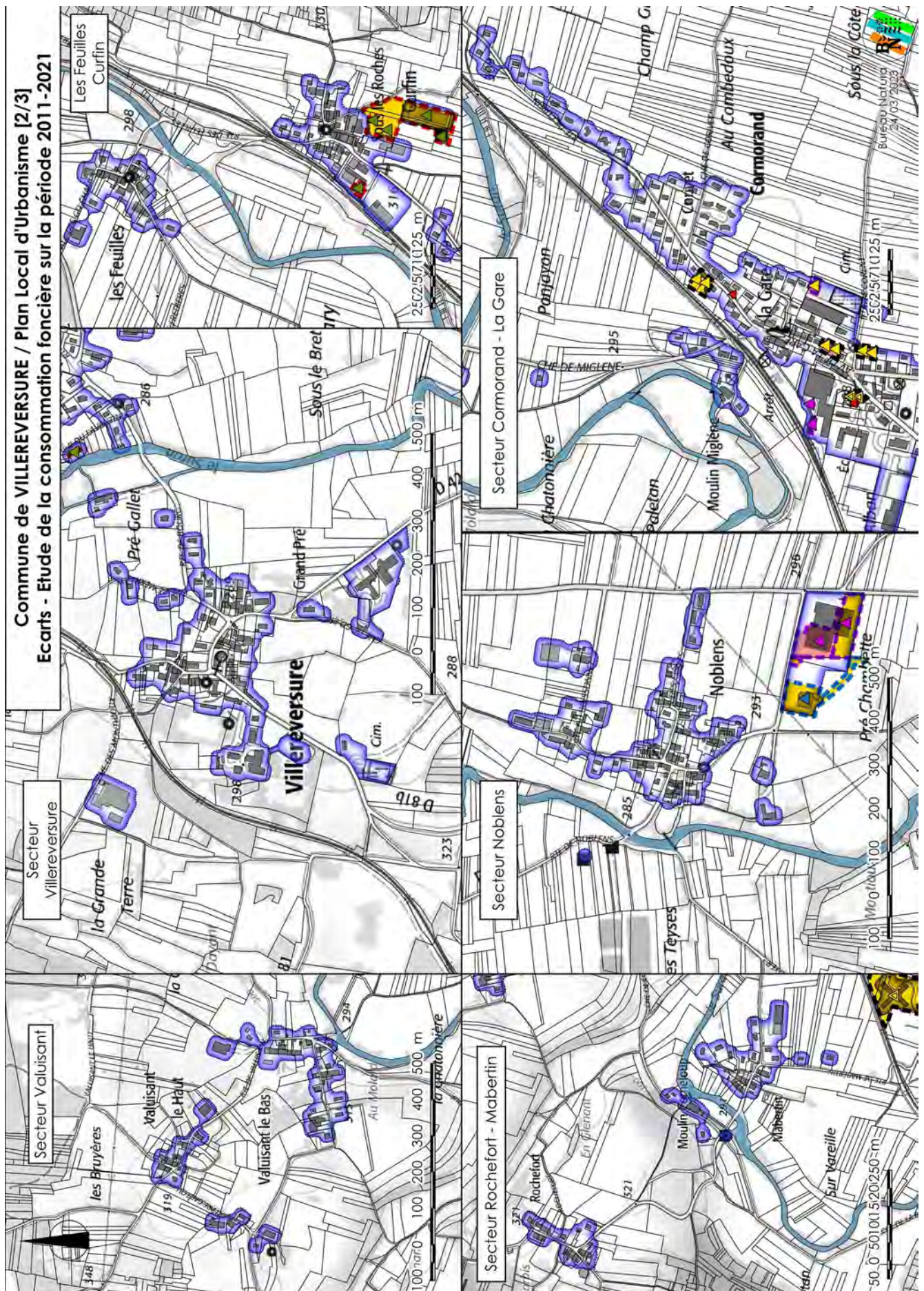
La consommation d'espace a porté sur 6,22 ha agricoles en extension ou sur des espaces agricoles insérés dans l'enveloppe urbaine, 0 ha naturels et 1,49 ha d'espaces résiduels de plus petite taille situés au sein de l'enveloppe urbaine.

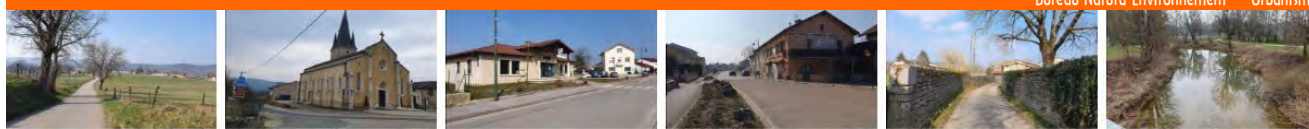
B. SUR LA PÉRIODE 2008-2022 (EN RÉFÉRENCE À L'ÉTAT 0 DU S.Co.T. EN VIGUEUR)

Sur 2008-2022, **la consommation totale d'espace s'élève à 9,48 ha** (5,82 ha pour l'habitat, 2,03 ha pour les activités, 1,48 ha pour l'agriculture, 0,85 ha pour les équipements publics).

La consommation d'espace a porté sur 7,66 ha agricoles en extension, 0 ha naturels et 2,26 ha d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine.







Récapitulatif à 10 ans :

Bilan des consommations d'espace

Période 2011-2021 :

Foncier bâti sur 10 ans

- ▲ HAB - Logement
- ▲ HABG - Logements groupés
- ▲ ACT - Bâtiments d'activité
- ▲ EQUIP - Equipements publics
- ▲ AGRI - Bâtiments agricoles
- ▲ An - Autres (annexes)
- ▲ Autres (divers)

Foncier bâti sur 10 ans

Foncier consommation

(OS initiale vers destination finale) 2011-2021

- ▲ Agricole (=>habitat)
- ▲ Dent creuse (=>habitat)
- ▲ Naturel (=>habitat)
- ▲ Agricole (=>activités)
- ▲ Dent creuse (=>activités)
- ▲ Naturel (=>activités)
- ▲ Agricole (=>équipements)
- ▲ Dent creuse (=>équipements)
- ▲ Naturel (=>équipements)
- ▲ Agricole (=>agriculture)
- ▲ Dent creuse (=>agriculture)
- ▲ Naturel (=>agriculture)

Foncier consommation

(OS initiale vers destination finale) 2011-2021

RECAPITULATIF 2011-2021 / SYNTHÈSE A 10 ANS

CONSUMMATION PAR DESTINATION FINALE :

2011-2021 : (-10 ans)

✓ Consommation par l'habitat : ► 4,01 ha, dont :

Agricole : ► 3,40 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,61 ha.

✓ Consommation par les activités : ► 1,58 ha, dont :

Agricole : ► 0,82 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,76 ha.

✓ Consommation par l'agriculture : ► 1,39 ha, dont :

Agricole : ► 1,28 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,11 ha.

✓ Consommation par les équipements : ► 0,73 ha, dont :

Agricole : ► 0,73 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ TOTAL CONSUMME : ► 7,71 ha.

soit 0,70 ha./an

Détail habitat 2011 - 2021 : (10 ans)

21 logements individuels

70 logements groupés/collectifs/en hébergement

Total : 91 logements

Sur 4,01 ha, (4,01 ha. en 10 ans)

soit 441 m²/logt.

► 22,69 logts/ha

Rythme annuel : 9,1 logts/an

Consommation de : 0,40 ha/an pour l'habitat seul

Bilan du :
24/03/2023

CONSUMMATION PAR NATURE D'ESPACE UTILISÉ :

2011 - 2021 (10 ans) :

✓ Consommation d'espace agricole : ► 6,22 ha. pour :

Habitat : ► 3,40 ha.

Activités : ► 0,82 ha.

Equipements : ► 0,73 ha.

✓ Consommation d'espace naturel : ► 0,00 ha. pour :

Habitat : ► 0,00 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,00 ha.

✓ Consommation d'espace en dents creuses : ► 1,49 ha. pour :

Habitat : ► 0,61 ha.

Activités : ► 0,76 ha.

Equipements : ► 0,00 ha.

✓ TOTAL CONSUMME :

soit 7,71 ha.

soit 0,77 ha./an

✓ Synthèse et chiffres ramenés à 10 ans :

Consommation d'espace totale 2011 - 2021 : 7,71 ha. (7,71 ha. en 10 ans)

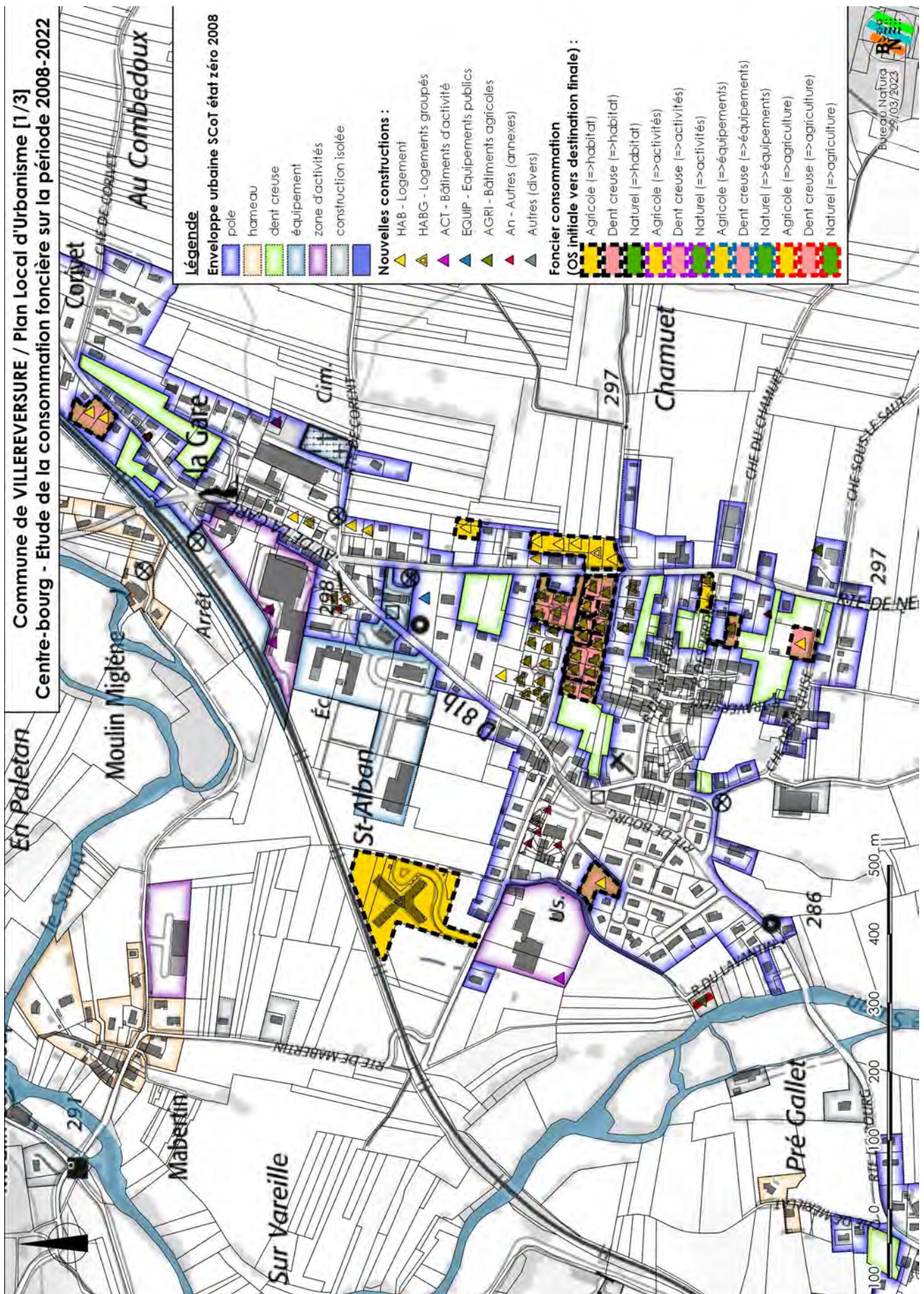
dont habitat : 4,01 ha. à 22,69 logts/ha (4,01 ha. en 10 ans)

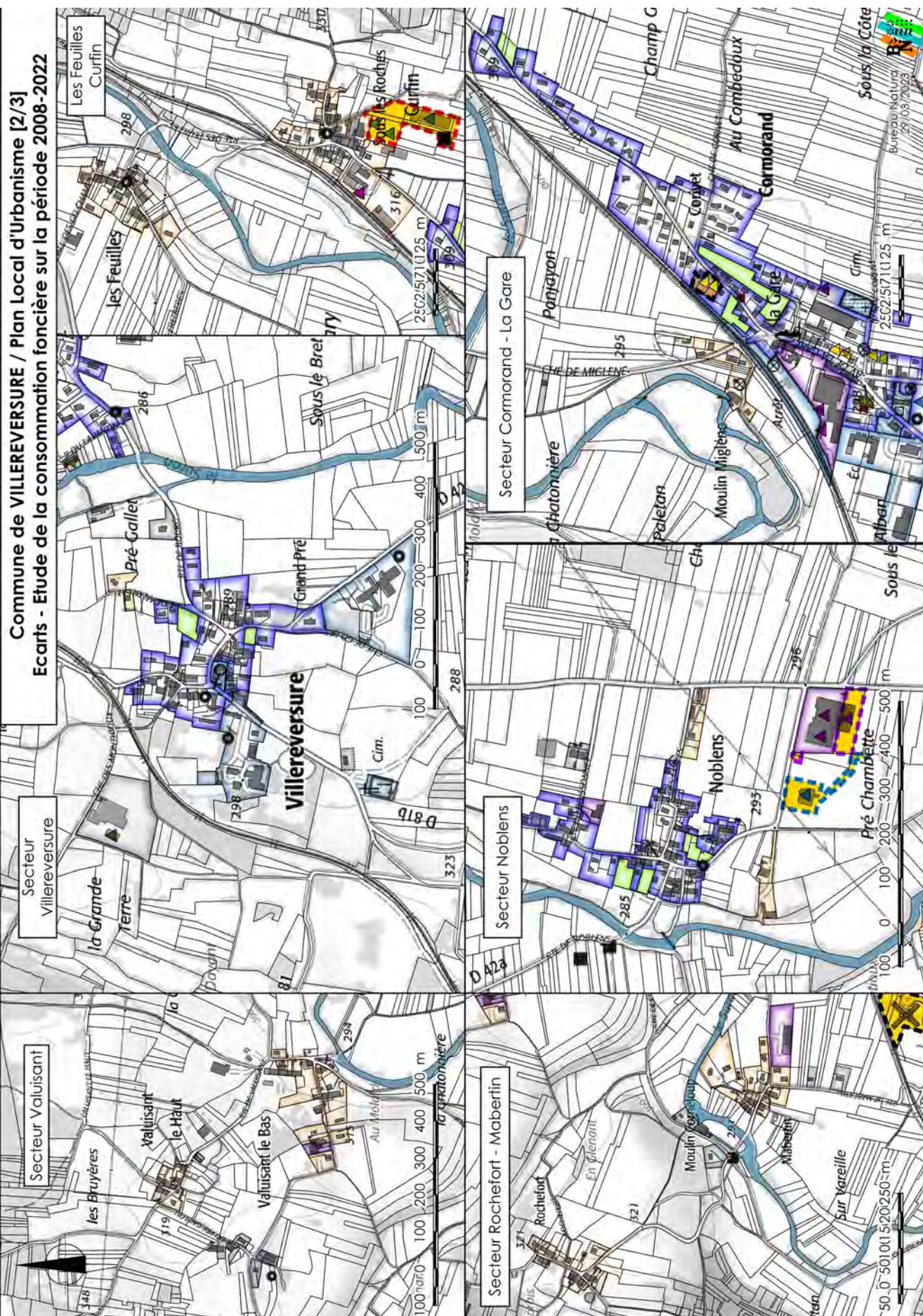
dont activités : 1,58 ha. (1,58 ha. en 10 ans)

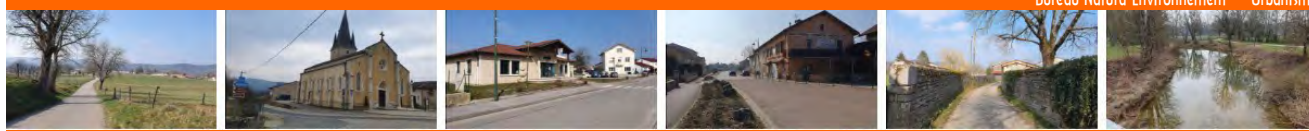
dont agriculture : 1,39 ha. (1,39 ha. en 10 ans)

dont équipements publics ou d'intérêt collectif : 0,73 ha. (0,73 ha. en 10 ans)

2011-2021







Récapitulatif SCOT 2008-2022 (14 ans) :

Bilan des consommations d'espace

Période 2011-2021 :

Foncier bâti 2008-2022

- ▲ HAB - Logement
- ▲ HABG - Logements groupés
- ▲ ACT - Bâtiments d'activité
- ▲ EQUIP - Equipements publics
- ▲ AGRJ - Bâtiments agricoles
- ▲ An - Autres (annexes)
- ▲ Autres (divers)

Foncier consommation (OS initiale vers destination finale) 2002-2022

- ▲ Agricole (=>habitat)
- ▲ Dent creuse (=>habitat)
- ▲ Naturel (=>habitat)
- ▲ Agricole (=>activités)
- ▲ Dent creuse (=>activités)
- ▲ Naturel (=>activités)
- ▲ Agricole (=>équipements)
- ▲ Dent creuse (=>équipements)
- ▲ Naturel (=>équipements)
- ▲ Agricole (=>agriculture)
- ▲ Dent creuse (=>agriculture)
- ▲ Naturel (=>agriculture)

RECAPITULATIF 2008-2022 (DECOMPTE CRITERES SCOT)

Bilan du :
29/03/2023

CONSUMMATION PAR DESTINATION FINALE :

2008-2022 : (14 ans)

✓ Consommation par l'habitat : ► 4,15 ha. dont :

Agricole : ► 2,18 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 1,97 ha.

✓ Consommation par les activités : ► 0,65 ha. dont :

Agricole : ► 0,65 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ Consommation par l'agriculture : ► 1,29 ha. dont :

Agricole : ► 1,28 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,02 ha.

✓ Consommation par les équipements : ► 0,71 ha. dont :

Agricole : ► 0,71 ha.

Naturel : ► 0,00 ha.

DC : ► 0,00 ha.

✓ TOTAL CONSUMME :

soit 0,62 ha./an

► ► 6,80 ha.

Détail habitat 2008 - 2022 : (14 ans)

37 logements individuels

76 logements groupés/collectifs/en hébergement

Total : 113 logements

Sur 4,15 ha, (2,96 ha. en 10 ans)

soit 367 m2/logt.

► ► 27,23 logts/ha

Rythme annuel : 8,1 logts/an

Consommation de : 0,30 ha/an pour l'habitat seul

CONSUMMATION PAR NATURE D'ESPACE UTILISE :

2008 - 2022 (14 ans) :

✓ Consommation d'espace agricole : ► 4,82 ha. pour :

Habitat : ► 2,18 ha.

Activités : ► 0,65 ha.

Equipements : ► 0,71 ha.

✓ Consommation d'espace naturel : ► 0,00 ha. pour :

Habitat : ► 0,00 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,00 ha.

✓ Consommation d'espace en dents creuses : ► 1,99 ha. pour :

Habitat : ► 1,97 ha.

Activités : ► 0,00 ha.

Equipements : ► 0,00 ha.

✓ TOTAL CONSUMME :

soit 0,68 ha./an

► ► 6,80 ha.

✓ Synthèse et chiffres ramenés à 10 ans :

Consommation d'espace totale 2008 - 2022 : 6,80 ha. (4,86 ha. en 10 ans)

dont habitat : 4,15 ha. à 27,23 logts/ha (2,96 ha. en 10 ans)

dont activités : 0,65 ha. (0,47 ha. en 10 ans)

dont agriculture : 1,29 ha. (0,92 ha. en 10 ans)

dont équipements publics ou d'intérêt collectif : 0,71 ha. (0,51 ha. en 10 ans)

2011-2021



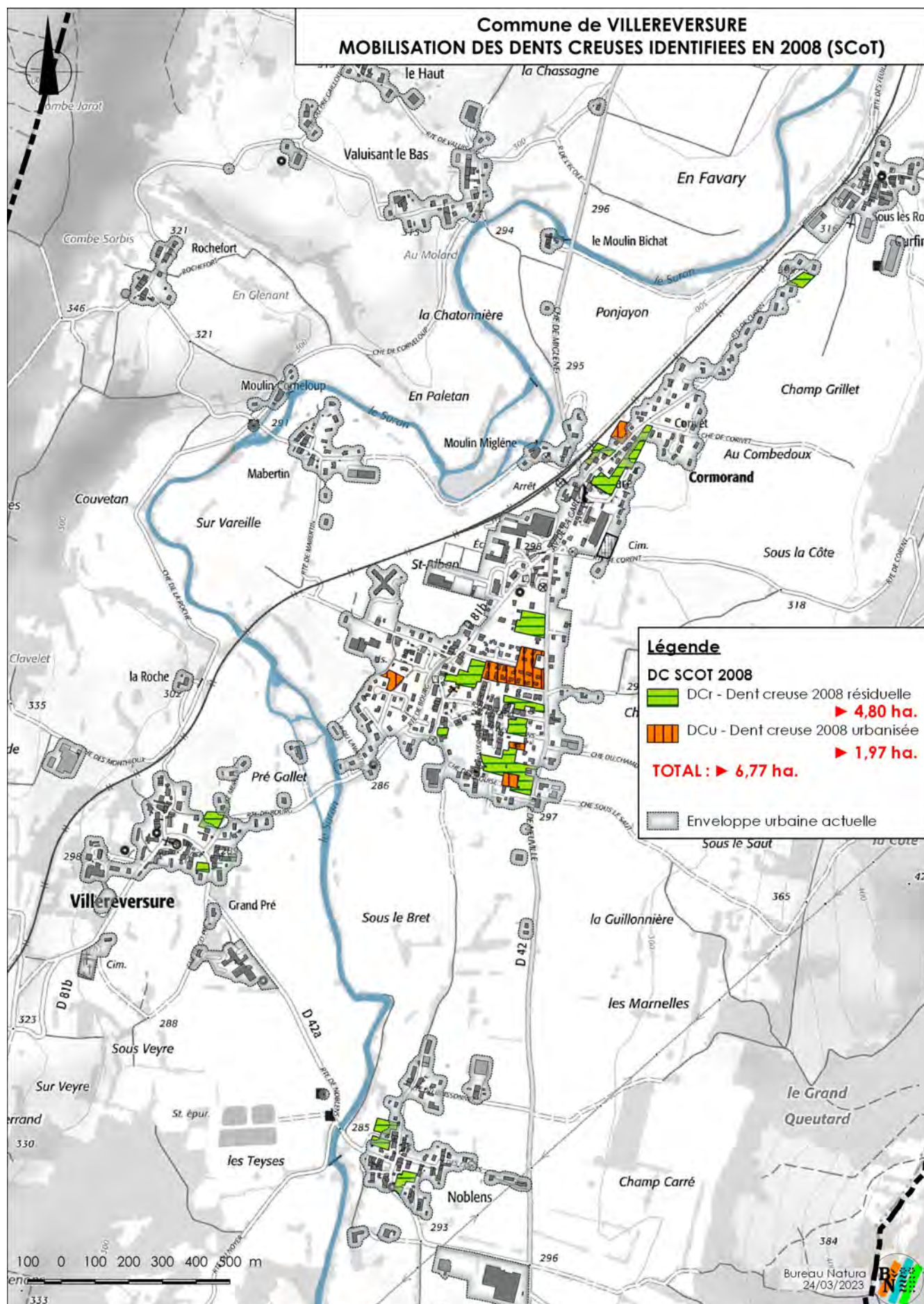
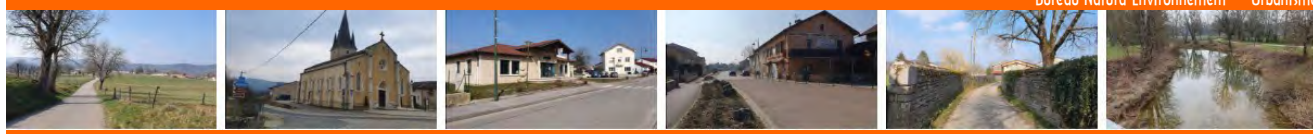
Dans le cadre du S.Co.T. et de l'état "0" de 2008 (indépendamment de la consommation totale, dont le S.Co.T. ne fait pas le décompte de façon globale), ont ainsi été consommés : **2,18 ha pour l'accueil résidentiel en extension de l'enveloppe S.Co.T., imputables à l'enveloppe de 13 ha affectée à l'habitat.**

La consommation en dents creuse (carte en page suivante) s'est quant à elle élevée à **1,97 ha** (non imputables à l'enveloppe de 13 ha).

Sur le volume de dents creuses identifiées par le S.Co.T. en 2008, soit 6,77 ha, 4,80 ha restent non utilisés.

Note : Au regard de la réglementation actuelle, qui a considérablement évolué depuis 2008, certains secteurs considérés comme des dents creuses pourraient désormais être recensés comme des extensions si l'analyse devait être réitérée en 2023.

Par ailleurs, certains terrains de petite taille au sein de l'enveloppe urbaine, qui n'ont pas été comptabilisés à l'époque, le seraient de nos jours.





C. Les potentialités foncières au sein de l'existant – étude de densification des espaces déjà urbanisés

1. Méthodologie

La réglementation de l'urbanisme impose de rechercher un développement prioritaire au sein de l'enveloppe bâtie existante, ou enveloppe urbaine, afin de limiter strictement toutes les extensions consommatrices d'espaces naturels ou agricoles. A ce titre, les extensions urbaines deviennent des exceptions à justifier et le renouvellement urbain une priorité.

→ La première étape consiste à définir l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe "urbaine" se compose de l'enveloppe bâtie (agrégats de constructions proches) à laquelle s'ajoutent les espaces artificialisés non bâtis (par exemple un cimetière, un espace de stationnement, un stade – ces espaces artificialisés apparaissent en effet "en blanc" sur un relevé cadastral, mais sont partie intégrante de l'enveloppe urbaine : ils n'ont plus de statut agricole ou naturel et ont perdu leur fonctionnalité d'origine et n'appartiennent plus aux ENAF – jusqu'en 2031 – ou aux espaces non artificialisés – après 2031).

Enveloppe bâtie : Cette démarche se fait à partir d'une analyse du bâti via SIG (Système d'Information Géographique) : en agrégeant tous les bâtis principaux proches (par exemple distants de moins de 50 mètres les uns des autres), et en laissant une enveloppe d'une quinzaine de mètres autour de ce bâti, le résultat bien que théorique laisse apparaître de manière très pertinente une image de l'enveloppe bâtie que l'on identifie aisément via une comparaison avec les photos aériennes haute définition existantes, cette enveloppe bâtie sera le cas échéant retouchée manuellement pour tenir compte de l'occupation effective du sol, de certaines limites physiques liées aux infrastructures, etc.

Espaces artificialisés : Bien que l'enveloppe bâtie se superpose la plupart du temps avec les espaces artificialisés, ces derniers ne s'y trouvent pas tous inclus. L'étape suivante consiste donc à délimiter les espaces artificialisés débordant l'enveloppe urbaine, avec la prise en compte des emprises concernées, des emprises occasionnées par les infrastructures, etc.

L'enveloppe urbaine sera donc in fine constituée de la fusion de l'enveloppe bâtie et des espaces artificialisés non bâtis. Des corrections manuelles sont effectuées afin de faire correspondre l'ensemble à l'occupation réelle du sol et aux limites naturelles observables sur le terrain. Elle ne constitue en tout état de cause pas un zonage réglementaire défini au mètre près et reste avant tout indicative pour guider la réflexion d'urbanisme.

Basiquement, tous les terrains mobilisables de taille petite ou moyenne constitueront des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, sachant que certaines emprises de grande taille, bien que situées au sein de cette enveloppe pourront ne pas être considérées comme des dents creuses à part entière mais comme des extensions : c'est typiquement le cas de grands tènements agricoles résiduels, ou de parcs urbains importants, dont l'urbanisation correspondrait objectivement à une consommation d'espace agricole ou naturel (ou artificialisation), quand bien même ces espaces seraient situés au cœur des parties urbanisées d'un ensemble urbain.

→ La seconde étape consiste à déterminer le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine préalablement définie :

L'analyse vise ainsi dans un premier temps à évaluer un **potentiel global brut** au sein de l'enveloppe urbaine : sont identifiés tous les terrains ou parties de terrains susceptibles d'accueillir différents usages (espaces "en blanc" sur le plan cadastral). Cette surface brute n'indiquant pas si ces terrains sont effectivement **mobilisables ou non mobilisables**, l'analyse va alors s'attacher à



répondre à cette question, en discriminant les terrains pour une échéance de 10 à 15 années en fonction des enjeux qui s'y rattachent, de leur usage ou non usage, et des contraintes présentes.

Il ne s'agit pas ici de déterminer avec une certitude absolue le devenir de chaque terrain dans les 10 ou 15 ans à venir, ce qui est rigoureusement impossible, mais d'estimer un potentiel mobilisable indicatif, sur lequel pourront se reposer les scénarios de développement du P.L.U..

Pour mémoire, avec l'adoption en septembre 2021 de la loi dite "Climat et résilience", les documents d'urbanisme doivent tendre (sauf compensation) vers une réduction drastique de la consommation d'espaces naturels et agricoles : à l'horizon 2031 dans un premier temps (réduction de 50 % de la consommation d'espace par rapport aux dix années précédentes), puis à l'horizon 2050 (atteinte du « zéro artificialisation nette »).

On ne s'intéressera pour cette raison que dans une étape ultérieure à d'éventuels développements à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (ce que l'on appelle les secteurs d'extension urbaine) et uniquement si le potentiel mobilisable en dents creuses ne suffit pas pour répondre au besoin foncier identifié.

On notera que l'analyse a porté à la fois sur le potentiel en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, et également dans le cadre du P.L.U. en vigueur jusqu'à approbation de la révision.

Cette analyse sera affinée ultérieurement dans le cadre de la définition des objectifs de la commune et des orientations du P.A.D.D.

L'analyse du foncier cherche donc à identifier, au sein de différentes configurations foncières et parcellaires, déjà bâties (unités foncières où existent déjà des constructions) ou non bâties ("dents creuses" ou espaces résiduels plus importants), les surfaces **mobilisables (MOB)** et **non mobilisables (NM)** dans le cadre du futur projet de P.L.U..

Le terme **mobilisable** indique que l'on est quasi-assuré (ou qu'il existe une certaine probabilité que cela se produise) que la parcelle pourra être utilisée pour construire dans les 10-15 prochaines années que couvre le document d'urbanisme.

Le terme **non mobilisable** indique que l'on est assuré (ou que l'on estime que la probabilité est très forte) qu'une parcelle ne sera pas ou ne pourra pas être utilisée au cours des 10 à 15 prochaines années couvertes par le document d'urbanisme. La rétention foncière (le fait qu'un propriétaire ne soit pas vendeur à l'instant T) n'entre en ligne de compte que de façon marginale pour déterminer qu'une parcelle n'est pas mobilisable, au regard des doctrines de l'État.

L'analyse du potentiel foncier mobilisable et non mobilisable permet d'obtenir un **potentiel net effectivement mobilisable** pour le projet à venir.

Une fois déterminé le potentiel foncier brut mobilisable et non mobilisable...

Afin de concrétiser cette approche, au cours des études du P.L.U., le foncier brut au sein de l'enveloppe urbaine va encore être réparti entre différentes affectations répondant aux besoins déterminés par le P.A.D.D. : terrains affectés à l'habitat, aux équipements et services, commerces, activités économiques... afin d'avoir la vision la plus précise possible du potentiel foncier effectivement mobilisable.

Les catégories étudiées pour le foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine :

Selon les cas, les catégories suivantes sont déterminées (l'ensemble de ces éléments spatiaux sont intégrés à une base de données SIG permettant une mise à jour en continu) :



h0 : une dent creuse en théorie disponible, mais qu'une contrainte incontournable ne permet pas d'envisager pour construire (zone paysagère sensible que la commune a décidé de protéger, zone de risque ou de nuisances fortes, recul agricole, topographie rendant la construction impossible, etc...) ;

h3 : une dent creuse mobilisable de petite taille (de 600-700 m² à 1200 m² – ces valeurs sont indicatives et correspondent à un espace plutôt rural ; ce seuil peut donc varier selon les cas : ainsi, une petite parcelle très bien agencée de 400 m² ou moins peut très bien être considérée comme étant une dent creuse mobilisable dans un contexte urbain donné) ;

h03 : une dent creuse mobilisable de grande taille ou un espace urbain de grande taille (> 1200 m² environ en zone rurale), qui implique la définition d'orientations d'aménagement imposant la réalisation d'un nombre minimal d'habitations ou de constructions afin que l'espace ne soit pas sous-utilisé avec, par exemple, une seule habitation sur 2500 m², alors que les règles de densités retenues par le P.L.U. imposeraient une construction tous les 700 m²... ;

Type de foncier mobilisable ou non :

	h0 - NM Existence de contraintes sur terrains au sein env. urbaine
	h3 - MOB Habitat / Dent creuse <1200 m ²
	h03 - MOB Habitat / Dent creuse >1200 m ²
	h4b - NM Activités existantes - emprise bâtie
	h4nb - NM Activités existantes - emprise fonctionnelle non bâtie
	h04u - MOB Activités / disponibilités ou projets envisagés au sein env. urbaine
	h004 - NM Activités / urbanis. engagée, en cours, non mob. pr. projet PLU
	h5b - NM Public / bâti existant
	h5nb - NM Public / espace utilisé non bâti à maintenir
	h05u - MOB Public / projet env. urbaine envisagé
	h005 - NM Public / projet, espace, bâti ou équipement en cours
	hA - NM Aisance bâti exist. non mobilisable
	hB - NM Bâti en cours, ou récent non reporté au cadastre
	hX - Statut à préciser

h4nb : des espaces non bâtis mais utilisés par des activités, donc non mobilisables (emprises utilisées pour du stockage ou pour du stationnement, etc...) ;

h04u : des espaces envisageables pour l'accueil d'activités ;

h5nb : des espaces non bâtis mais utilisés pour des espaces ou des équipements publics, non mobilisables (stationnement, parcs, jardins, abords d'équipements...) ;

h05u : des espaces envisageables pour l'accueil d'équipements ou d'espaces publics ;

hA : terrains d'aisance directement rattachés à une habitation, non mobilisables a priori, soit en raison de leur faible taille, d'une absence d'accès, de la présence d'annexes, de la forme de la parcelle, de la topographie... ;

hB : parcelles sur laquelle un permis a été délivré avant la promulgation de la loi Climat et Résilience, sur laquelle un projet est en cours, où aucune construction n'est encore cadastrée, mais qui n'est plus mobilisable.

hBcr : constructions récentes ou en cours, postérieures à la promulgation de la loi Climat et Résilience (seront à priori à déduire du potentiel

Une fois ces éléments identifiés, ils permettent de construire le projet en évaluant les possibilités de répondre aux besoins, tels qu'ils sont notamment déclinés dans le projet communal



2. Les potentialités foncières identifiées

Les cartographies et tableaux d'analyse et de synthèse figurant en pages suivantes représentent à la fois les dents creuses identifiées au sein de l'enveloppe urbaine, et le potentiel résiduel du P.L.U. existant.

Le potentiel offert par le P.L.U. en vigueur, qui constituent des extensions (zones 1AU ou vaste secteurs en U sont classés comme foncier "à étudier" (hEH, hEA, hEP) sur lequel des arbitrages seront à rendre compte-tenu du dimensionnement du projet communal à venir (P.A.D.D.) et des choix imposés par la réglementation et les tendances vers le ZAN (zéro artificialisation nette) voulues par la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050.

En tout état de cause, sauf projet argumenté, la plupart de ces espaces devront faire l'objet de reclassements en zone agricole ou naturelle, car excédentaires dans ce nouveau cadre réglementaire.

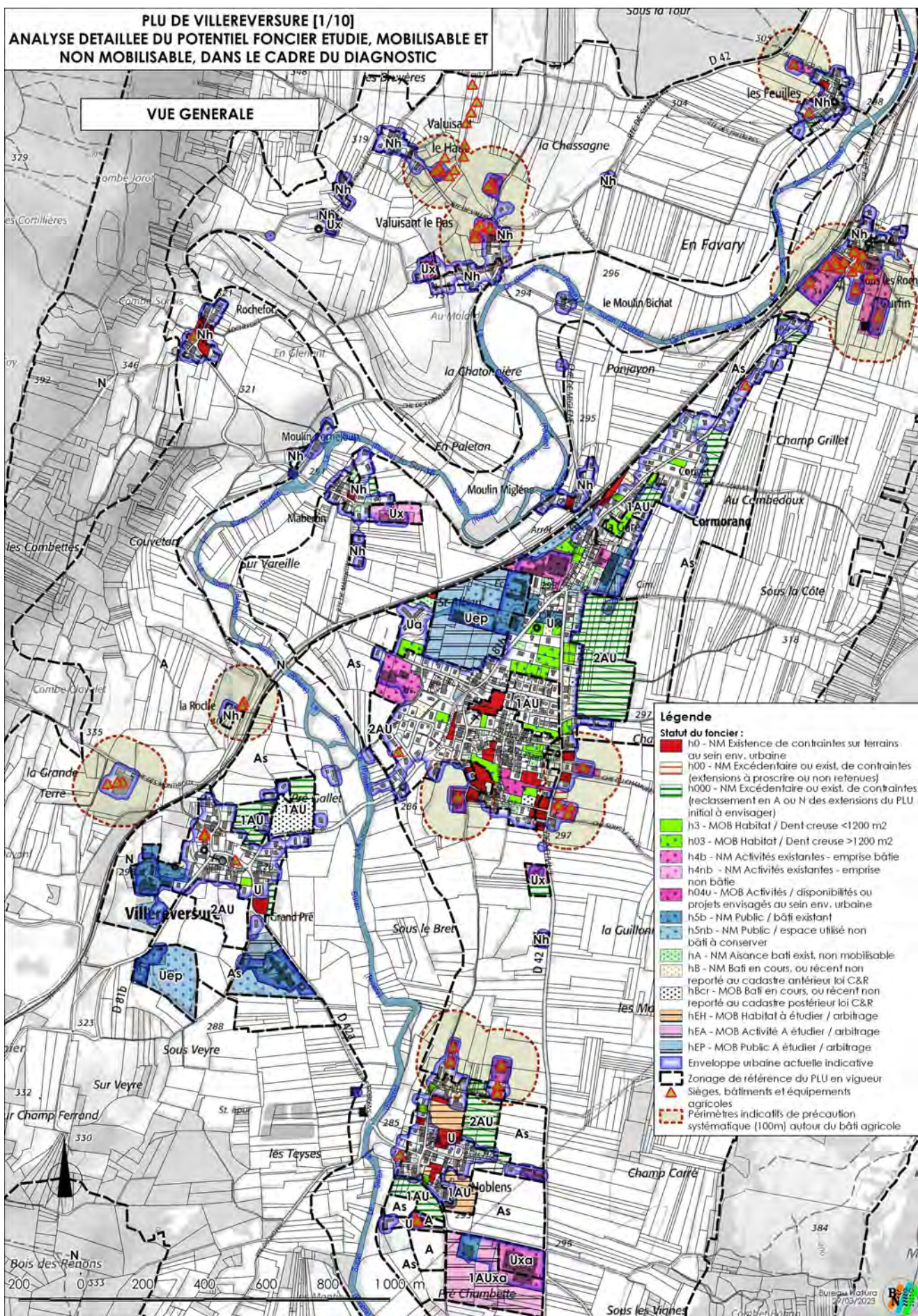
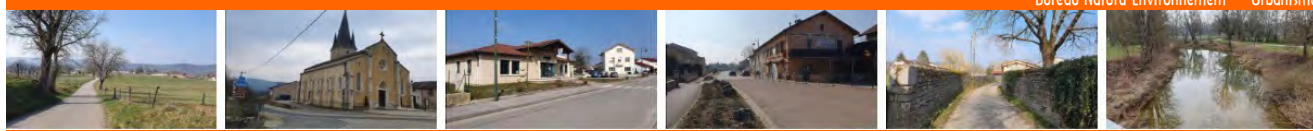
Les zones 2AU du P.L.U. existant ayant plus de 6 années d'existence cessent d'exister au regard de la loi Climat et Résilience. Elles figurent sous la catégorie h000.

Les dents creuses à vocation résidentielle (dénomination h3, h03) ont en première analyse été regroupées en fonction de leur taille (supérieure ou inférieure à 1200 m², ce seuil pouvant être amené à évoluer selon les dispositions du futur projet, étant supposé qu'une parcelle d'une certaine taille pourra faire l'objet de divisions et d'O.A.P. permettant d'organiser la densité requise par le P.A.D.D., alors que les micro-parcelles ne nécessiteront pas l'usage de cet outil).

Sont également repérés les espaces susceptibles d'autres évolutions, soit pour des activités, soit pour des équipements publics – catégories h04, h05...

Ont également été repérées certaines aisances rattachées à des habitations (hA) ne pouvant être mobilisées.

Enfin, sont repérés des bâtis existants ou dont la construction est encore en cours, non reportés au cadastre, mais dont l'urbanisation a été entamée avant la promulgation (22/11/2021) de la loi Climat et Résilience (hB), et des bâtis dont l'urbanisation a été lancée après cette promulgation (hBcr). Ces surfaces seront à considérer au même titre que des "dents creuses" dans la mesure où le potentiel au regard de la loi C&R se mesure sur la période postérieure à la promulgation de la loi (2021-2031), puis par tranches de 10 années.





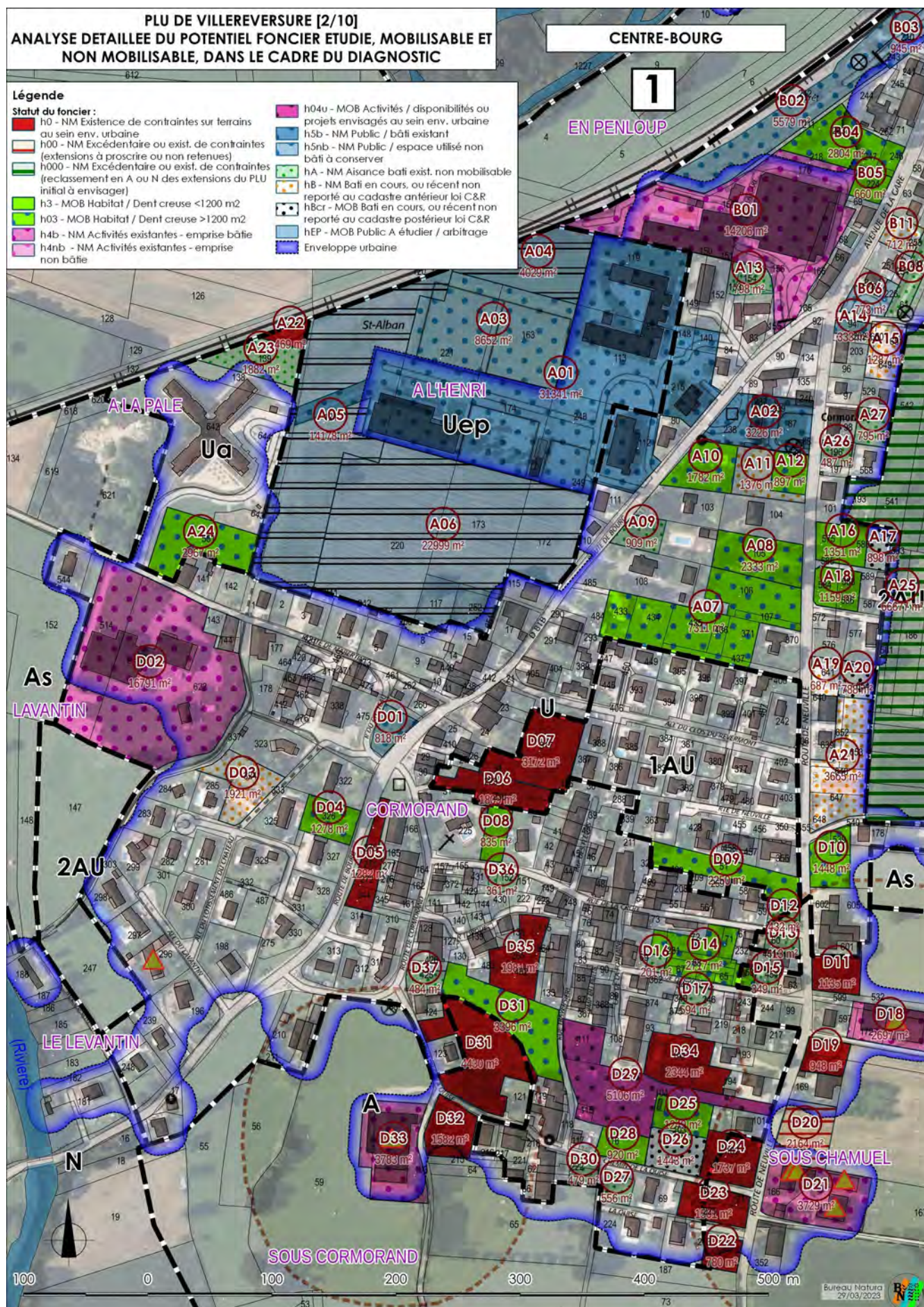
PLU DE VILLEREVERSURE [2/10] ANALYSE DETAILLÉE DU POTENTIEL FONCIER ETUDIE, MOBILISABLE ET NON MOBILISABLE, DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC

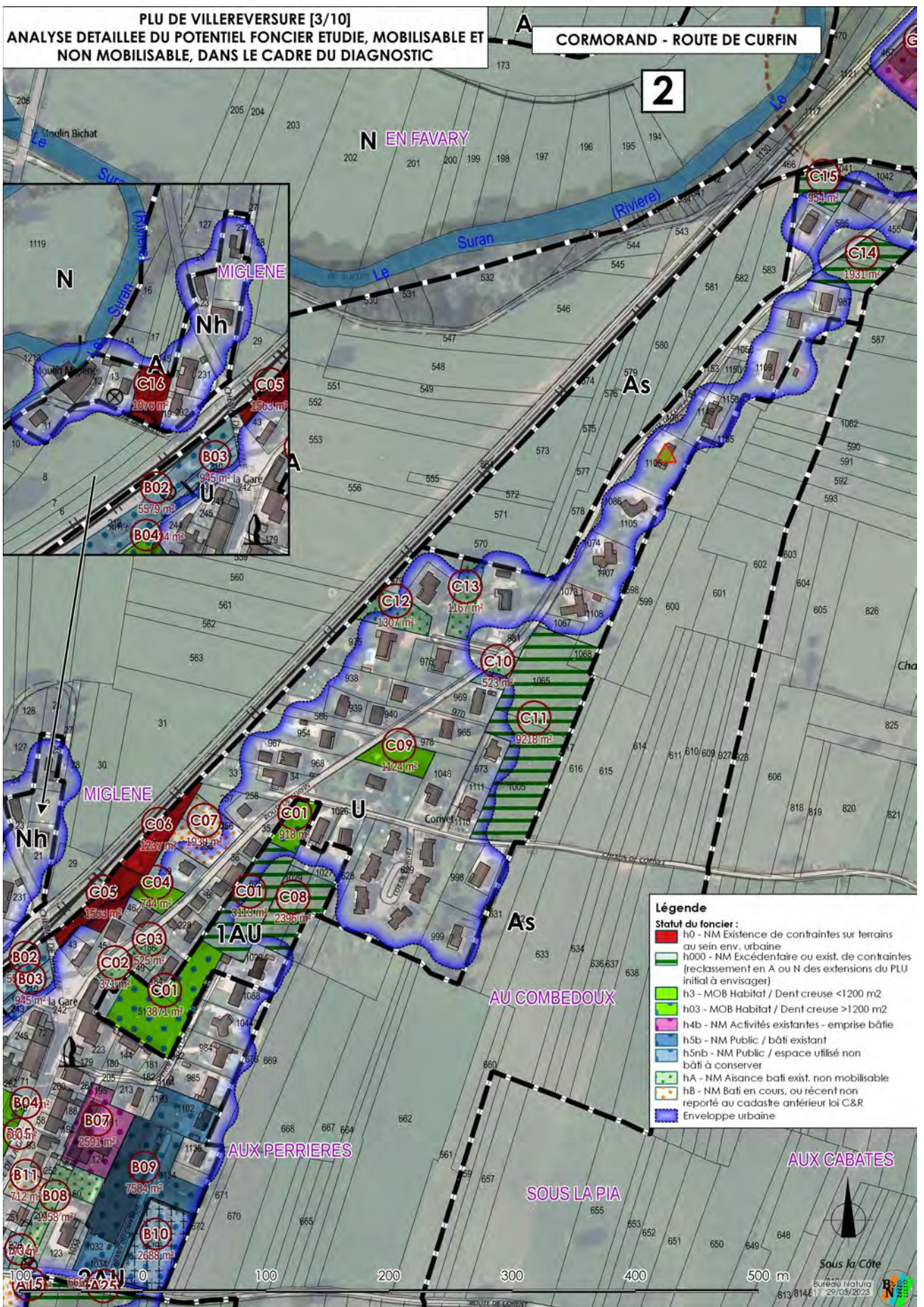
Légende

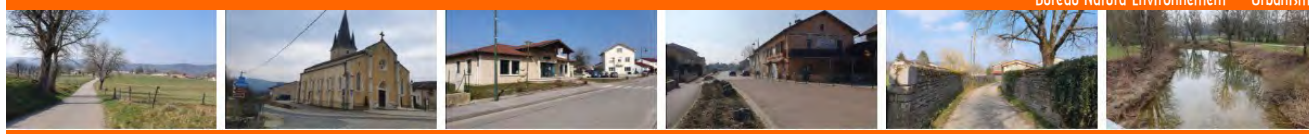
Statut du foncier :

- h0 - NM Existence de contraintes sur terrains au sein env. urbaine
- h00 - NM Excédentaire ou exist. de contraintes (extensions à proscrire ou non retenues)
- h000 - NM Excédentaire ou exist. de contraintes (reclassement en A ou N des extensions du PLU initial à envisager)
- h3 - MOB Habitat / Dent creuse <1200 m2
- h03 - MOB Habitat / Dent creuse >1200 m2
- h4b - NM Activités existantes - emprise bâtie
- h4nb - NM Activités existantes - emprise non bâtie

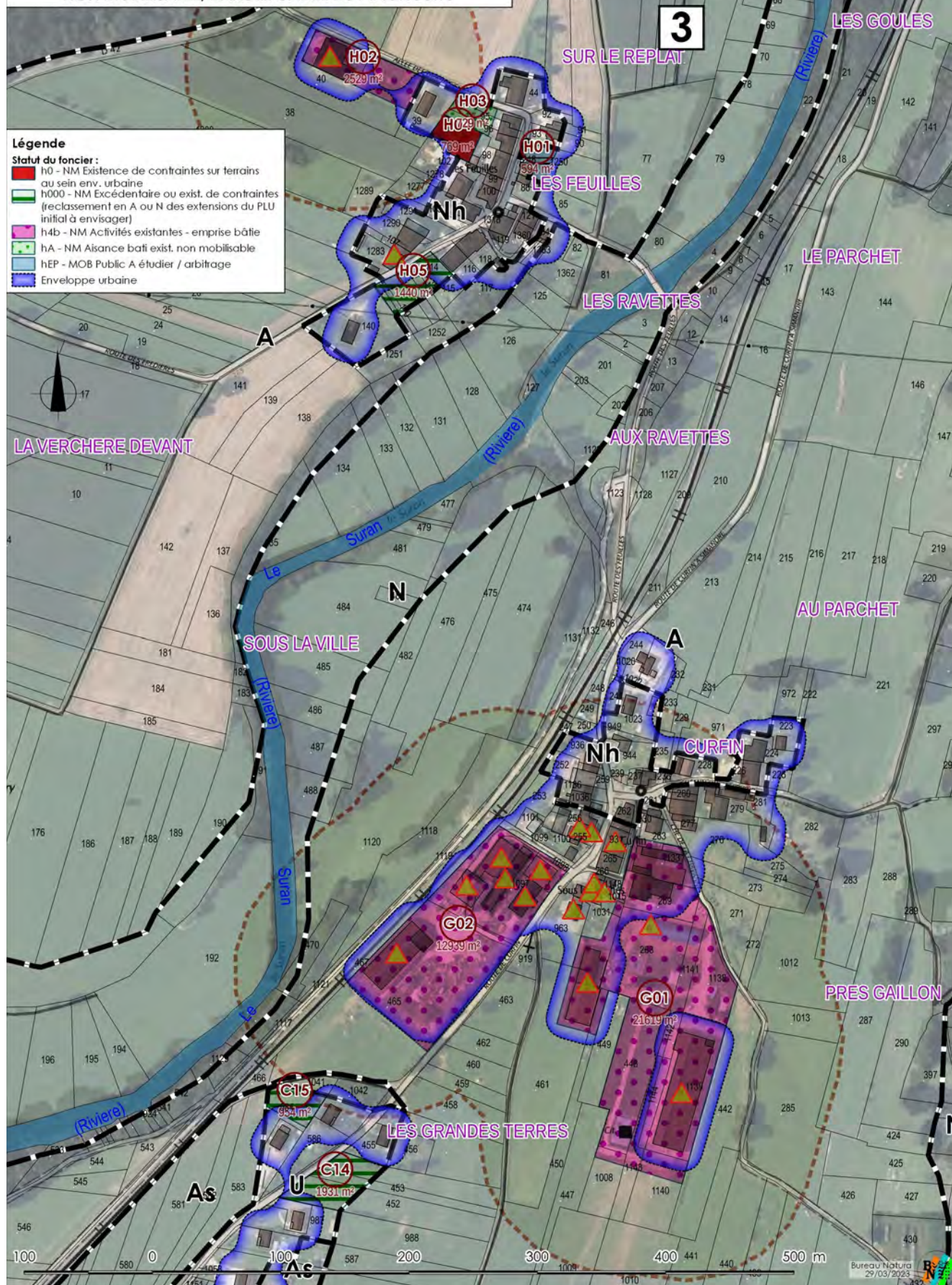
- h04u - MOB Activités / disponibilités ou projets envisagés au sein env. urbaine
- h5b - NM Public / bâti existant
- h5nb - NM Public / espace utilisé non bâti à conserver
- hA - NM Aisance bâti exist. non mobilisable
- hB - NM Bâti en cours, ou récent non reporté au cadastre antérieur loi C&R
- h8cr - MOB Bâti en cours, ou récent non reporté au cadastre postérieur loi C&R
- hEP - MOB Public A étudier / arbitrage
- Enveloppe urbaine

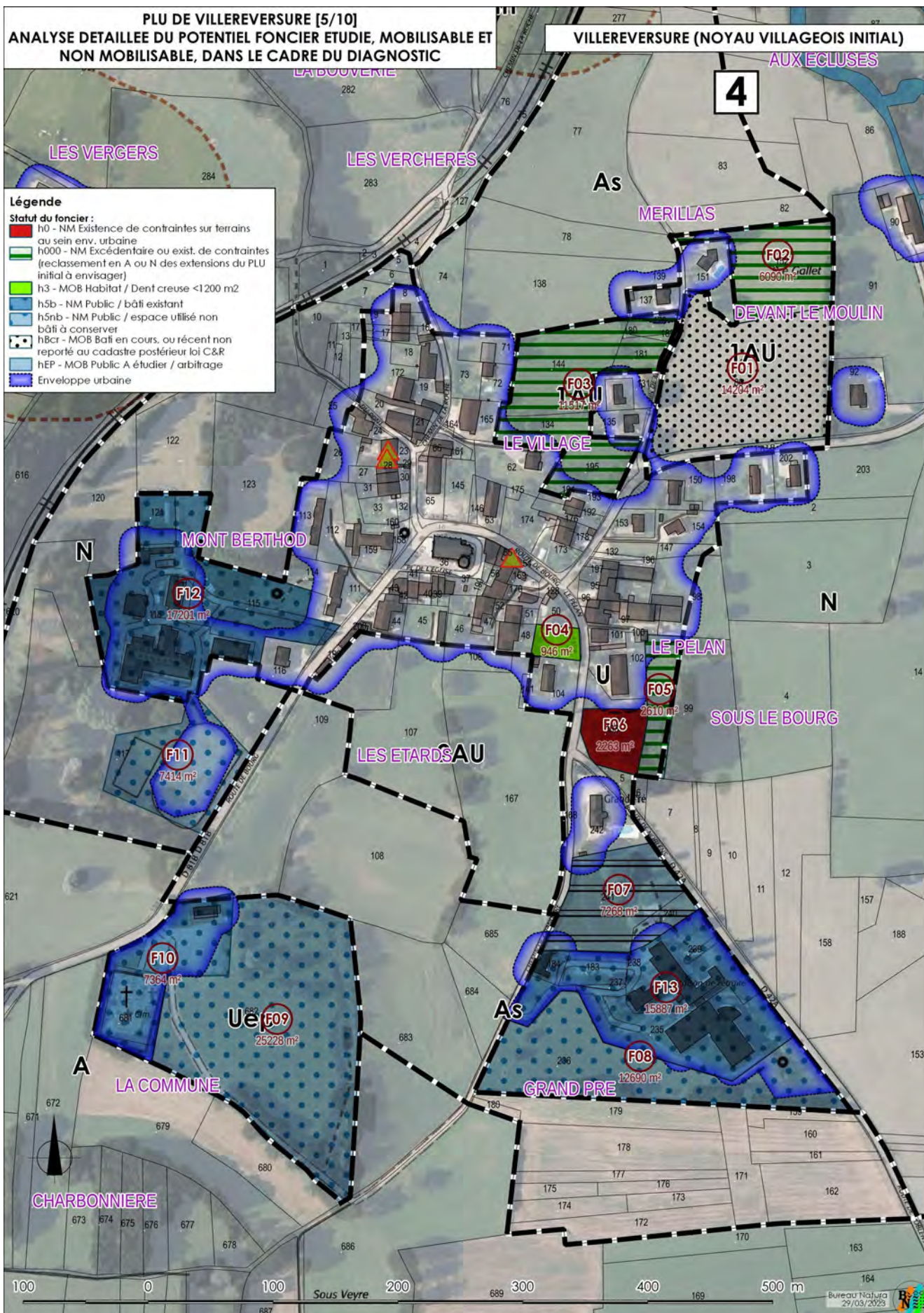
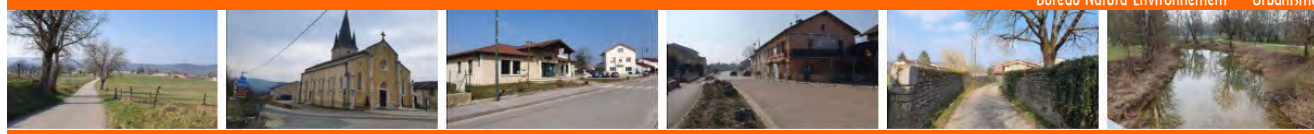


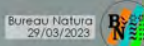


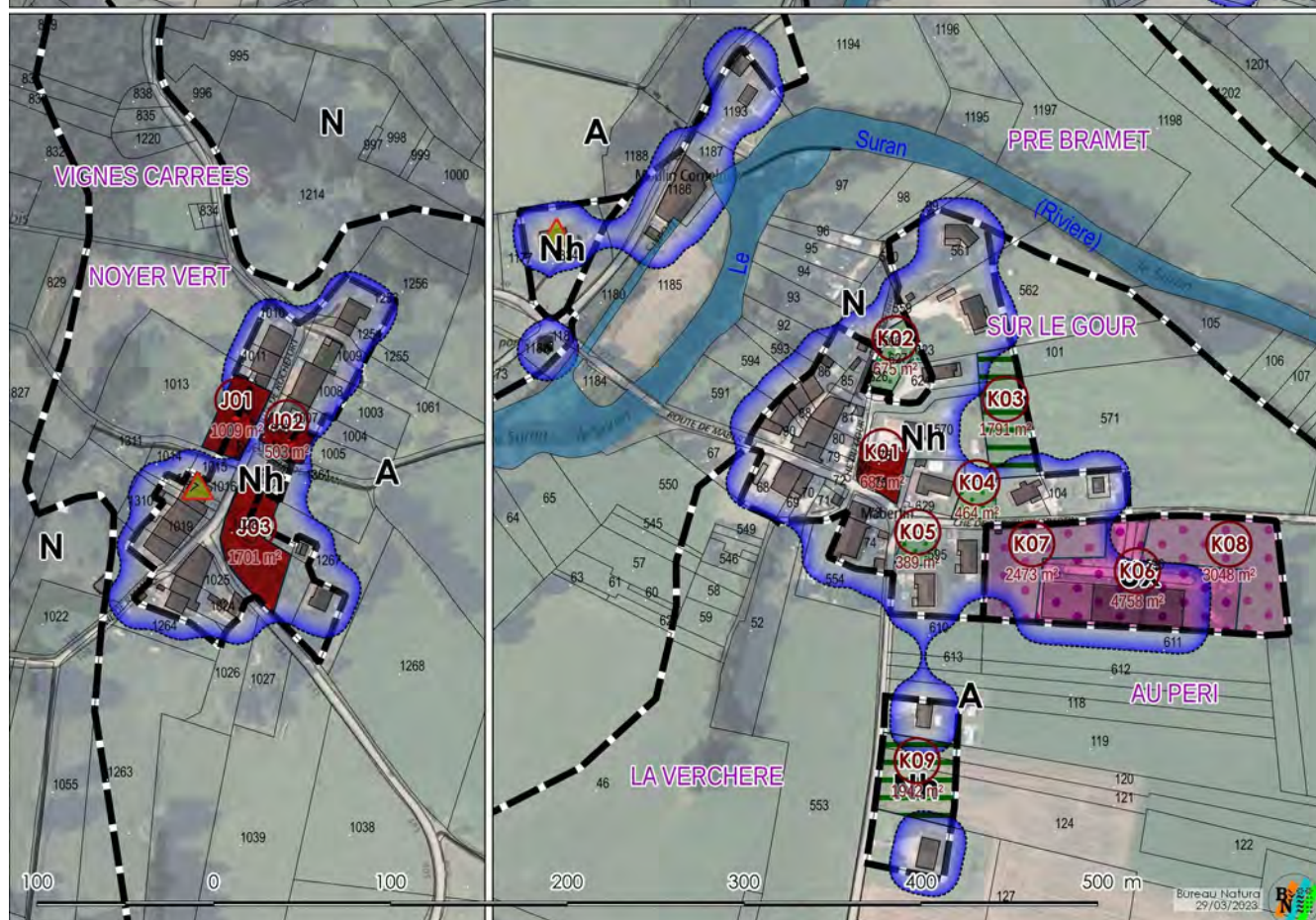
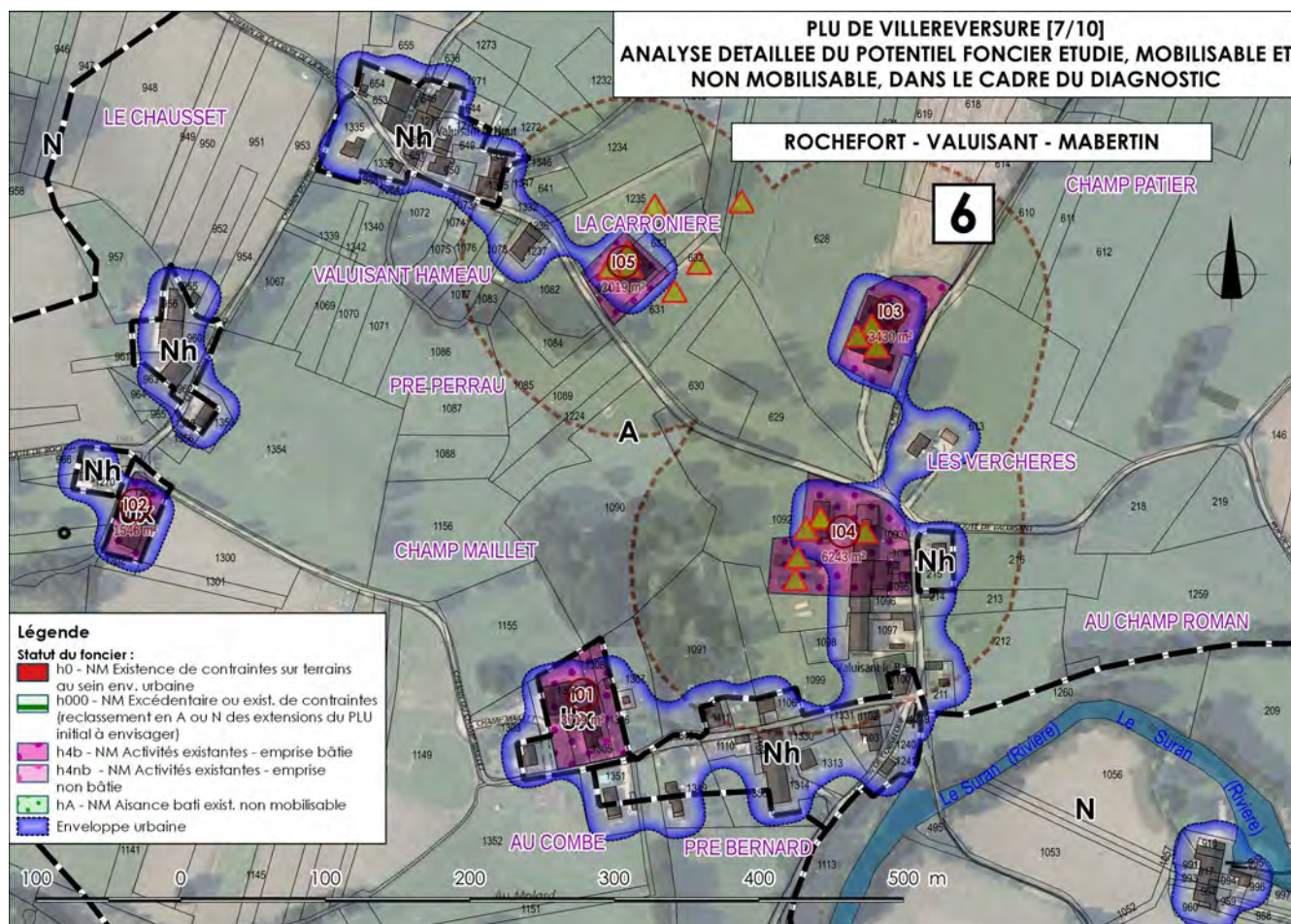


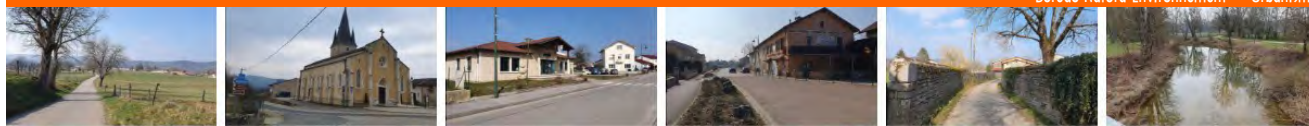
**PLU DE VILLEREVERSURE [4/10]
ANALYSE DETAILEE DU POTENTIEL FONCIER ETUDIE, MOBILISABLE ET
NON MOBILISABLE, DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC**





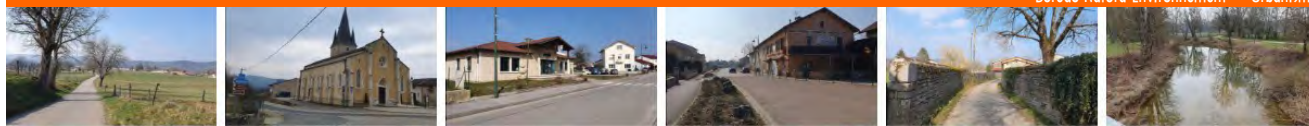






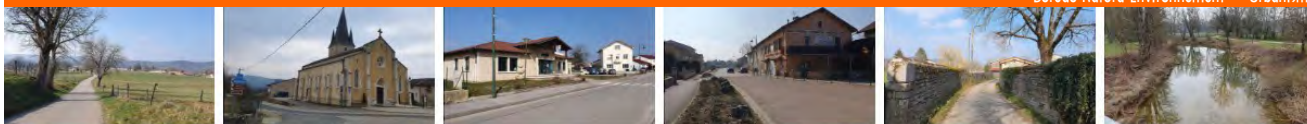
N°	Type	Notes	Surf. (m2)	N°	Type	Notes	Surf. (m2)
A01	h5b	Pôle public communal - mairie, école, équipements sportifs, salle des fêtes	31341	C10	hA	NULL	523
A02	h5b	Maison médicale (ancienne école)	3226	C11	h000	Extension / déclassement à envisager / terre agricole	9218
A03	h5nb	Terrain de football	8652	C12	hA	NULL	1307
A04	hEP	Terrain communal, remblais école + disponibilité foncière	4029	C13	hA	NULL	1167
A05	hEP	Communal / équipement sportif envisagé au Nord du cheminement vers la résidence SEMCODA	14178	C14	h000	Extension déclassement à envisager / terre agricole	1931
A06	hEP	Agricole exploité	22999	C15	h000	Extension déclassement à envisager	954
A07	h03	NULL	7311	C16	h0	Agricole - accès	1076
A08	h03	NULL	2333	D01	h5nb	Aisances logt collectif + intérêt paysager	818
A09	hA	Aisance avec accès habitation en fond de parcelle - NM	909	D02	h4b	Fromagerie	16791
A10	h03	NULL	1782	D03	hB	Bâti récent avant 1er semestre 2021	1921
A11	hB	Crèche en cours de construction (privée)	1376	D04	h03	NULL	1278
A12	h03	NULL	897	D05	h0	Aisances + intérêt paysager bâti ancien	1282
A13	hA	Espaces verts logements collectifs	798	D06	h0	Coeur d'îlot vert à protéger Accès éventuel possible - pour le moment coeur d'îlot "vert" Réflexion aménagement à avoir	1809
A14	h5nb	Stationnement aménagement	333	D07	h0	Accès éventuel possible - pour le moment coeur d'îlot "vert" Réflexion aménagement à avoir	3172
A15	hB	Bâti en cours (avant 2021)	1287	D08	h3	NULL	835
A16	h3	NULL	1351	D09	h03	NULL	2250
A17	hBcr	Bâti en cours 2022	898	D10	h03	NULL	1448
A18	h3	NULL	1159	D11	h0	non mobilisable - réciprocité agricole à protéger	1135
A19	hB	Bâti en cours avant 2021	687	D12	hA	NULL	432
A20	hBcr	Bâti en cours après août 2021 ?	788	D13	hA	NULL	413
A21	hB	Bâti en cours avant 2021	3665	D14	h03	NULL	2717
A22	h0	NULL	469	D15	hA	NULL	349
A23	hA	Espaces verts résidence	1882	D16	hA	NULL	201
A24	h03	NULL	2967	D17	hA	NULL	594
A25	h000	Ancienne zone AU2 de plus de 6 ans (déclassée)	66677	D18	h4b	Agricole	2697
A26	hA	Aisance et accès garage (superficie inférieure nouveau garage)	487	D19	h0	non mobilisable - réciprocité agricole à protéger	948
A27	hA	Aisance arrière sans accès - NM	795	D20	h00	Coeur d'îlot	2164
B01	h4b	Usine ANVI plasturgie	14206	D21	h4b	Agricole + logement	3729
B02	h5nb	SNCF	5579	D22	h0	non mobilisable - réciprocité agricole à protéger	780
B03	h5nb	Place de la gare (marchés)	945	D23	h0	non mobilisable - réciprocité agricole à protéger	1501
B04	h03	NULL	2804	D24	h0	non mobilisable - réciprocité agricole à protéger	1737
B05	h3	NULL	660	D25	h03	NULL	1249
B06	h5nb	NULL	773	D26	hBcr	NULL	1443
B07	h4b	Ancienne usine - vide (incendiée)	2591	D27	hA	NULL	556
B08	hA	Terrain d'accès propriété voisine et aisance	1958	D28	h3	NULL	920
B09	h5b	Atelier communal	7584	D29	h04u	Devenir ? Rattaché parcelle 108 - envisage un gîte parc paysager	5106
B10	h5nb	NULL	2688	D30	hA	Coeur d'îlot	479
B11	hB	Construction récente avant 2021	712	D31	h0	Périmètre agricole réciprocité	4430
C01	h03	Devenir à étudier / complexe à aménager compte-tenu de la configuration	918	D31	h03	Urbanisation partielle envisageable - déclaré PAC - proximité périmètre agricole	3396
C01	h000	Devenir à étudier pour tout ou partie / complexe à aménager compte-tenu de la configuration	3113	D32	h0	Environnement agricole / non mobilisable	1582
C01	h03	Devenir à étudier / complexe à aménager compte-tenu de la configuration	3871	D33	h4b	Agricole	3783
C02	hA	NULL	371	D34	h0	Coeur d'îlot	2344
C03	hA	NULL	525	D35	h0	Coeur d'îlot Accès problématique	1981
C04	h3	NULL	744	D36	hA	NULL	361
C05	h0	NULL	1563	D37	hA	NULL	484
C06	h0	NULL	1237	E01	h4b	Activité transporteur	4023
C07	hB	Bâti récent avant 2021	1939	E02	h000	Sauf projet activité connu, envisager reclassement A	2803
C08	h000	Extension / aménagement non envisageable / envisager déclassement => jardins ou A	2396				
C09	h3	NULL	1124				





N°	Type	Notes	Surf. (m2)
E03	h4b	Agricole désaffecté	2476
E04	h4b	Agricole	4838
E05	h000	Extension déclassement à envisager / agricole	2545
E06	h000	2AU +6ans – déclassée de facto	17986
E07	hEH	U en extension / devenir déclassement à envisager ? / Agricole A étudier constructibilité	8957
E08	h3	NULL	809
E09	h0	Parc	1016
E10	h3	Accès en virage / problématique Aisance Contrainte pente arrière	715
E11	h0	Parc coeur d'ilot vert à maintenir ?	4194
E12	hA	NULL	564
E13	h000	NULL	1473
E14	hEH	Agricole / extension / déclassement à envisager A l'étude	3599
E15	h4b	ancienne activité scierie + logement stockage maçon	2568
E16	hEH	Projet de lotissement déjà bien avancé - pour 9 lots Projet portant sur 191 200 = propriétaire différent Pb Département réserves accès au Sud-Ouest	10123
E17	hEH	coeur d'ilot vert à maintenir ?	609
E17	h0	coeur d'ilot vert à maintenir	1686
E18	h3	NULL	622
E19	h000	Agricole	11919
E20	h4b	Apiculteur - habitation	1621
E22	h4b	NULL	20119
E23	hEA	NULL	22417
E24	h5b	SDIS	5012
E25	hEA	NULL	16580
E26	hEA	Résiduel ZA - en discussion agglo	5092
E27	h0	Espace vert second rideau à préserver / pas d'accès direct	610
F01	h8cr	16 lots en cours - postérieur C&R	14204
F02	h000	A reclasser A / excédentaire / agricole	6090
F03	h000	A reclasser A / excédentaire / agricole	11517
F04	h3	NULL	946
F05	h000	Parc	2610
F06	h0	Parc à conserver	2263
F07	hEP	MSA - possibilité construction à envisager	7268
F08	h5nb	Espaces verts maison de retraite	12690
F09	h5nb	Ancienne décharge réhabilitée Pas d'usage particulier	25228
F10	h5b	Cimetière - + présence cabane de chasse (communale)	7364
F11	h5nb	ADAPEI en location - propriété de la MSA	7414
F12	h5b	ADAPEI en location - propriété de la MSA - avenir incertain mises aux normes à faire	17201
F13	h5b	Maison de retraite SEMCODA	15887
G01	h4b	Exploitation agricole	21619
G02	h4b	Exploitation agricole	12939
H01	hEP	Projet stationnement public	594
H02	h4b	agricole stockage	2529
H03	hA	NULL	729
H04	h0	enclavement / aucun accès (+ aisance) Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	769

N°	Type	Notes	Surf. (m2)
H05	h000	Extension - Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	1440
I01	h4b	Activité ancienne plasturgie - entreposage toujours utilisé - habitation présente dans la zone	3719
I02	h4b	Ancienne usine plastique plus utilisée - permettre reprise bâtiment	1546
I03	h4b	Agricole	3430
I04	h4b	Agricole	6243
I05	h4b	Agricole	2019
J01	h0	Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	1009
J02	h0	Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	503
J03	h0	Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	1701
K01	h0	Terrains d'aisance propriétaires multiples - non mobilisable Ne pas développer les hameaux de l'Ouest et du Nord	685
K02	hA	NULL	675
K03	h000	Arrière à reclasser A	1791
K04	hA	NULL	464
K05	hA	NULL	389
K06	h4b	Entrepôts activité charpente et maçonnerie	4758
K07	h4nb	Entrepôts activité charpente et maçonnerie	2473
K08	h4nb	Entrepôts activité charpente et maçonnerie	3048
K09	h000	A reclasser A	1942
L01	h4nb	Carrière	33434



Statut du foncier en jeu dans le cadre du projet :

	h0 - NM Existence de contraintes sur terrains au sein env. urbaine
	h00 - NM Excédentaire ou exist. de contraintes (extensions à proscrire ou non retenues)
	h000 - NM Excédentaire ou exist. de contraintes (reclassement en A ou N des extensions du PLU initial à envisager)
	h3 - MOB Habitat / Dent creuse <1200 m2
	h03 - MOB Habitat / Dent creuse >1200 m2
	h1 - MOB Habitat / Extensions envisagées
	h4b - NM Activités existantes - emprise bâtie
	h4nb - NM Activités existantes - emprise non bâtie
	h04u - MOB Activités / disponibilités ou projets envisagés au sein env. urbaine
	h04e - MOB Activités / disponibilités ou projets envisagés en extension
	h004 - NM Activités - urbanis. engagée, en cours, non mob. pr. projet PLU
	h5b - NM Public / bâti existant
	h5nb - NM Public / espace utilisé non bâti à conserver
	h05u - MOB Public / projet env. urbaine envisagé
	h05e - MOB Public / projet extension envisagé
	h005 - NM Public : projet, espace, bâti ou équipement en cours
	hA - NM Aisance bati exist. non mobilisable
	hB - NM Bati en cours, ou récent non reporté au cadastre antérieur loi C&R
	hBcr - MOB Bati en cours, ou récent non reporté au cadastre postérieur loi C&R
	hEH - MOB Habitat à étudier / arbitrage
	hEA - MOB Activité A étudier / arbitrage
	hEP - MOB Public A étudier / arbitrage
	hX - Statut à préciser

*MOB = mobilisable

*NM = non mobilisable

*EU : Enveloppe urbaine (incluant les espaces bâtis et les espaces artificialisés occupés par les fonctions urbaines)

*hE : Surfaces supplémentaires à l'étude

FONCIER MIS EN JEU AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE OU EN EXTENSION :*

h0 :	4,14 ha. - NM
h00 :	0,22 ha. - NM
h000 :	14,61 ha. - NM
h3 :	0,99 ha. - MOB
h03 :	3,52 ha. - MOB
h1 :	0,00 ha. - MOB
h4b :	13,80 ha. - NM
h4nb :	3,89 ha. - NM
h04u :	0,51 ha. - MOB
h04e :	0,00 ha. - MOB
h004 :	0,00 ha. - MOB
h5b :	8,75 ha. - NM
h5nb :	6,50 ha. - NM
h05u :	0,00 ha. - MOB
h05e :	0,00 ha. - MOB
h005 :	0,00 ha. - MOB
hA :	1,74 ha. - NM
hB :	1,16 ha. - NB
hBcr :	1,73 ha. - NB
hEH :	1,97 ha. - MOB
hEA :	4,40 ha. - MOB
hEP :	4,90 ha. - MOB
hX :	0,00 ha. - MOB

Etat au :
29/03/2023

[10/10]

Bilan :

Mobilisable hab :	4,50 ha.
dt. Mobilis DC :	4,50 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.
⚠ à l'étude ext. (hEH) :	1,97 ha.
⚠ Si ajout étudié (hEH) :	6,47 ha.
Mobilisable Act :	0,51 ha.
dt. Mobilis DC :	0,51 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.
⚠ à l'étude ext. (hEA) :	4,40 ha.
⚠ Si ajout étudié (hEA) :	4,91 ha.
Mobilisable Pub :	0,00 ha.
dt. Mobilis DC :	0,00 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.
⚠ à l'étude ext. (hEP) :	4,90 ha.
⚠ Si ajout étudié (hEP) :	4,90 ha.
Total hab+act+pub envisagé :	5,01 ha.
dt. Mobilis DC :	5,01 ha.
dt. Mobilis ext. :	0,00 ha.
⚠ à l'étude ext. (hEA/H/P) :	11,26 ha.
⚠ Si ajout étudié (hEA/H/P) :	16,28 ha.



3. Synthèse de l'étude de densification et potentialités de développement

L'analyse montre que l'enveloppe urbaine dispose d'un potentiel de 4,50 ha (soit environ 90 logements), sur la base d'une rétention foncière nulle, et d'une densité moyenne de 20 logts/ha.

Par ailleurs, l'analyse de la vacance a démontré que ce levier n'était pas utilisable (seuil établi à 2,5 % en 2023), soit 17 logements (14 logements individuels et 3 appartements).

Le chiffre est bien inférieur à la vacance frictionnelle ordinaire, et ne permet pas d'envisager la mobilisation de logements supplémentaires par levée de vacance.

Des bâtis insalubres nécessitant des travaux structurels (n'ayant pas ou plus un statut de logement – absence d'eau, d'électricité, d'isolation...), à mobiliser dans le cadre du renouvellement urbain, ont également été identifiés : ils concernent 21 logements potentiels soit 3,1 % du parc. Compte-tenu des investissements lourds nécessaires à leur transformation en logements, on peut estimer qu'une partie seulement de ces locaux est susceptible de réintégrer le parc de logements à l'horizon d'une dizaine d'années. Le taux de renouvellement moyen observé en communes rurales s'élève en général entre 1 et 2 % du parc selon les conditions locales, soit pour Villereversure entre 6 et 13 logements. On peut donc envisager la requalification d'environ la moitié de ce bâti inoccupé à l'horizon des 10 prochaines années.

En synthèse, sur la base du présent diagnostic, et sous réserve de la prise en compte ultérieure d'autres paramètres permettant d'affiner cette première approche, le chiffre brut de logements potentiellement mobilisables (urbanisation en dents creuses, levée de vacance, et potentialités de renouvellement urbain – hors rétention foncière et toutes choses égales par ailleurs), peut être estimé à 90+0+10, **soit 100 logements**.

Ce chiffre sera à mettre en parallèle des besoins définis dans le cadre des orientations du P.A.D.D. afin de déterminer s'il est suffisant pour les satisfaire.

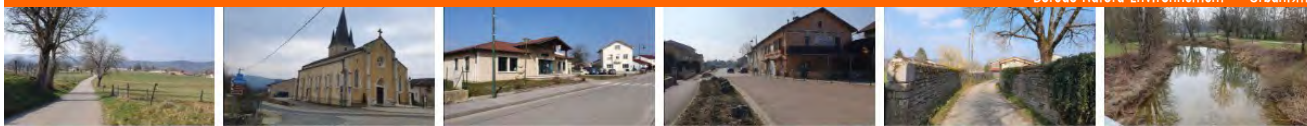


D. Conclusion : enjeux, atouts et contraintes

A l'issue de l'analyse du territoire de VILLEREVERSURE, les enjeux et caractéristiques marquants de la commune sont notamment :

- Une croissance démographique dynamique, et des projets de développement en cours, tant en matière d'habitat, que d'activités (cadre communautaire) ;
- un statut de pôle équipé et la présence d'équipements et services à pérenniser et renforcer, qui offrent à la population un bon niveau de prestation ;
- l'amélioration du cadre de vie et le renforcement des équipements proposés à la population (aménagement des mobilités (gare, mobilités actives...), poursuite des efforts d'amélioration, de sécurisation et de qualité des espaces publics du bourg ;
- des atouts touristiques (paysages, patrimoine, nature...) ;
- un petit patrimoine à protéger abondant (bâti traditionnel, parcs, arbres...) ;
- un paysage présentant des secteurs de forte sensibilité, à protéger (versants exposés, abords du Suran, secteurs anciens...) ;
- un potentiel de dents creuses mobilisables conséquent, un bâti susceptible d'être rénové, et une vacance qui s'avère très faible ;
- une démographie qui reste dynamique, avec toutefois des signes de vieillissement et de desserrement des ménages ;
- peu de risques et nuisances, mais une thématique à prendre en compte ;
- des milieux naturels et continuités écologiques intéressants (reliefs boisés, Suran, pelouses sèches et zones humides, haies, arbres isolés...), à préserver ;
- une présence agricole forte, à préserver tant dans son outil de travail (les terres) que dans son fonctionnement (prise en compte des réciprocités, des cheminements, des projets de diversification...) ;
- la prise en compte d'enjeux nationaux et supracommunaux : S.CO.T., loi climat et résilience, économie d'espace...

Les cartes des enjeux, présentées en pages suivante, synthétisent spatialement ces éléments prégnants de l'aménagement du territoire communal.



Légende - Les enjeux d'aménagement et de développement durable

Planifier un urbanisme et un développement durables du territoire :

- Planifier et anticiper les besoins futurs d'urbanisation et de développement (habitat, activités, équipements et services...)
- D1 - Densifier prioritairement au sein du bourg et de Noblens ou à leur périphérie immédiate, en économisant le foncier (SCOT...)
- Maîtriser strictement le développement des hameaux secondaires et écarts non desservis en assainissement collectif
- Conforter la centralité et son accessibilité (commerces, services, équipements...)
- Favoriser les mobilités actives et les liens avec la gare, notamment en retravaillant la qualité de l'espace public dans la centralité principale
- Veiller à la sécurisation des axes principaux et préserver les mobilités actives et la mise en relation des principaux quartiers d'habitat et sites de services

Protéger les espaces agricoles, anticiper et favoriser les évolutions des exploitations :

- A - Protéger les terres agricoles
- Garantir le fonctionnement et l'évolution des exploitations agricoles et de leurs abords :**
- Garantir le fonctionnement et l'évolution des exploitations agricoles et de leurs abords :
- Abords à préserver prioritairement (réciprocités)

Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances :

- Répondre aux enjeux prioritaires d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie
- Permettre l'évolution et la réhabilitation des anciens sites pollués
- Éviter les conflits d'usage et les nuisances aux abords des exploitations agricoles, limiter l'urbanisation

Anticiper l'existence de risques naturels :

- Prendre en compte les aléas d'inondation liés au Suran
- Limiter l'exposition aux nuisances sonores à proximité des infrastructures ferroviaires

Protéger le patrimoine et les paysages :

- ★ Eléments d'intérêt patrimonial et/ou paysager à préserver
- Intégrer la présence des principaux points de vue dans les réflexions d'aménagement

Protéger les espaces naturels sensibles et les continuités écologiques :

Protéger la biodiversité :

- Protéger les ensembles naturels, et les espaces de sensibilité environnementale

Protéger les espaces naturels et les éléments spécifiques de la trame verte :

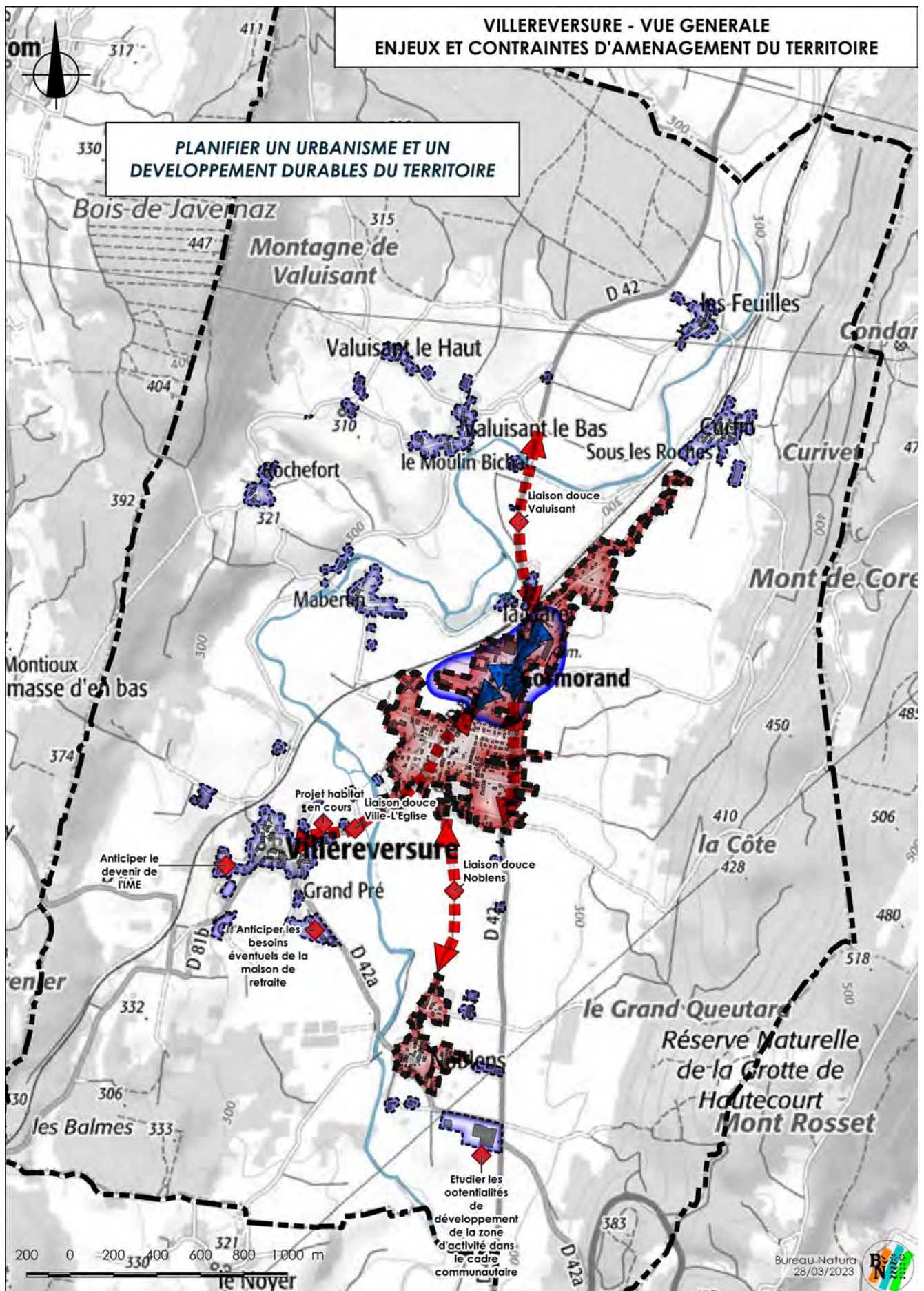
- Les pelouses sèches
- Les forêts potentiellement anciennes

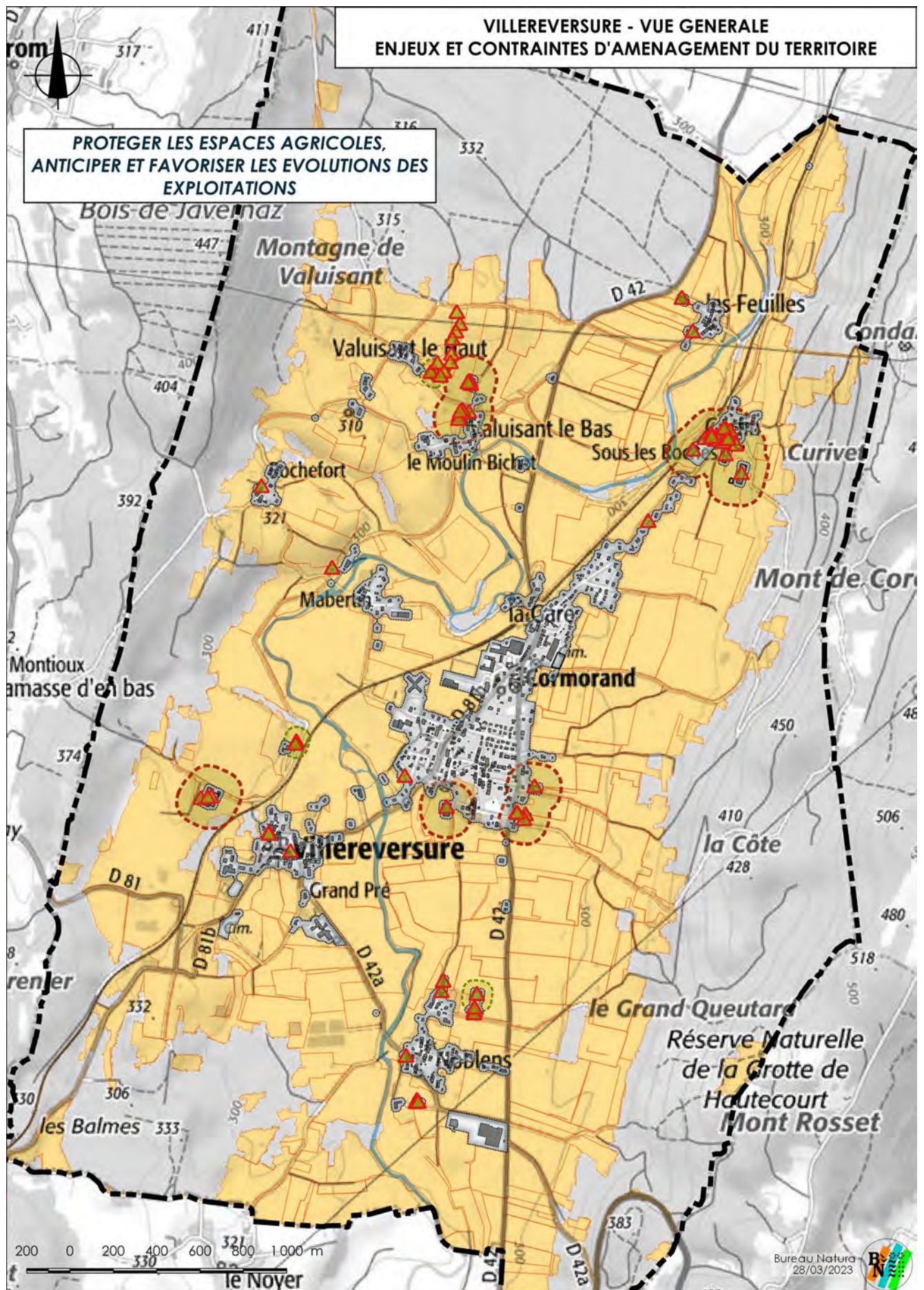
Protéger la trame bocagère de la commune :

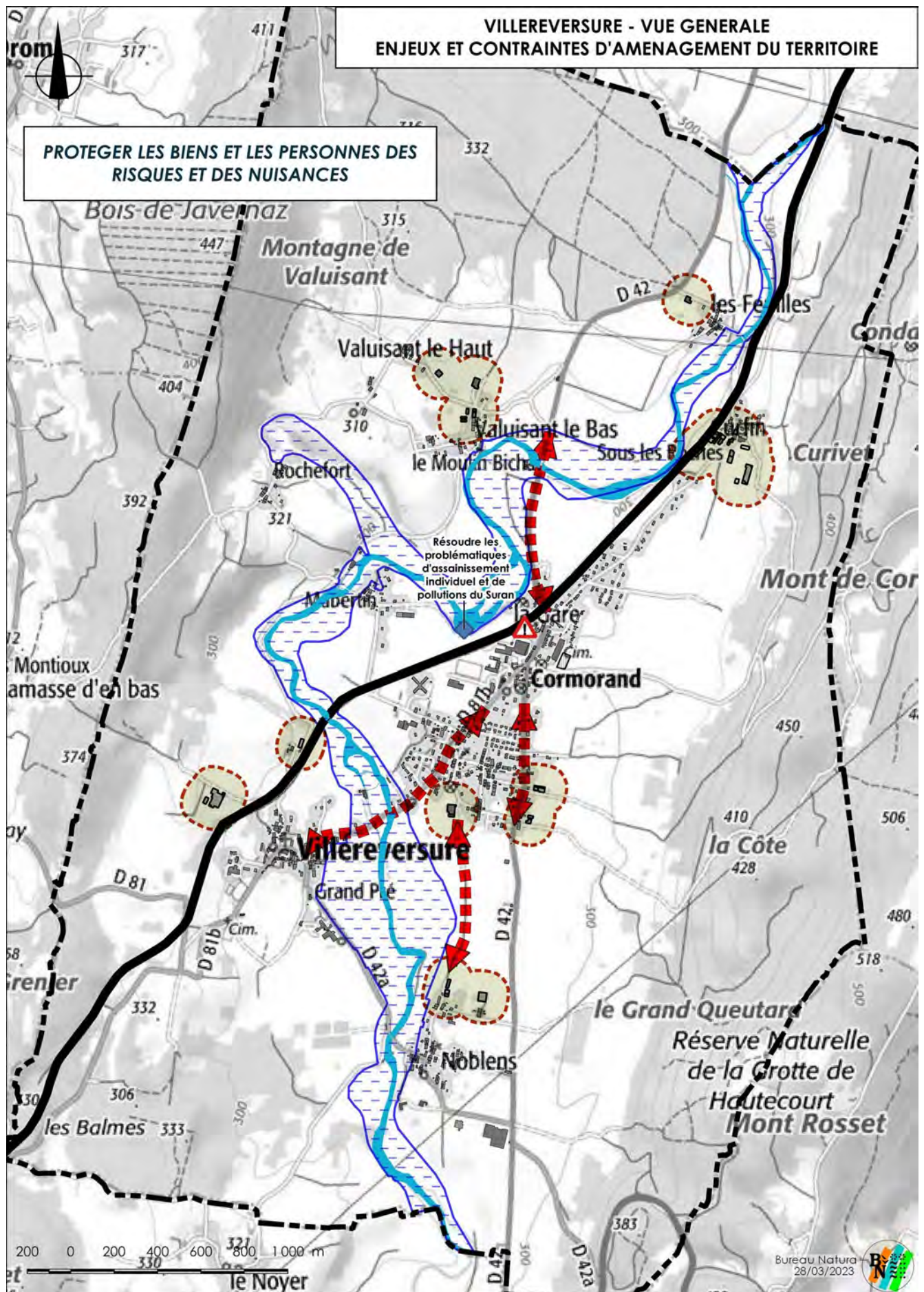
- Les haies basses
- Les haies multistrates

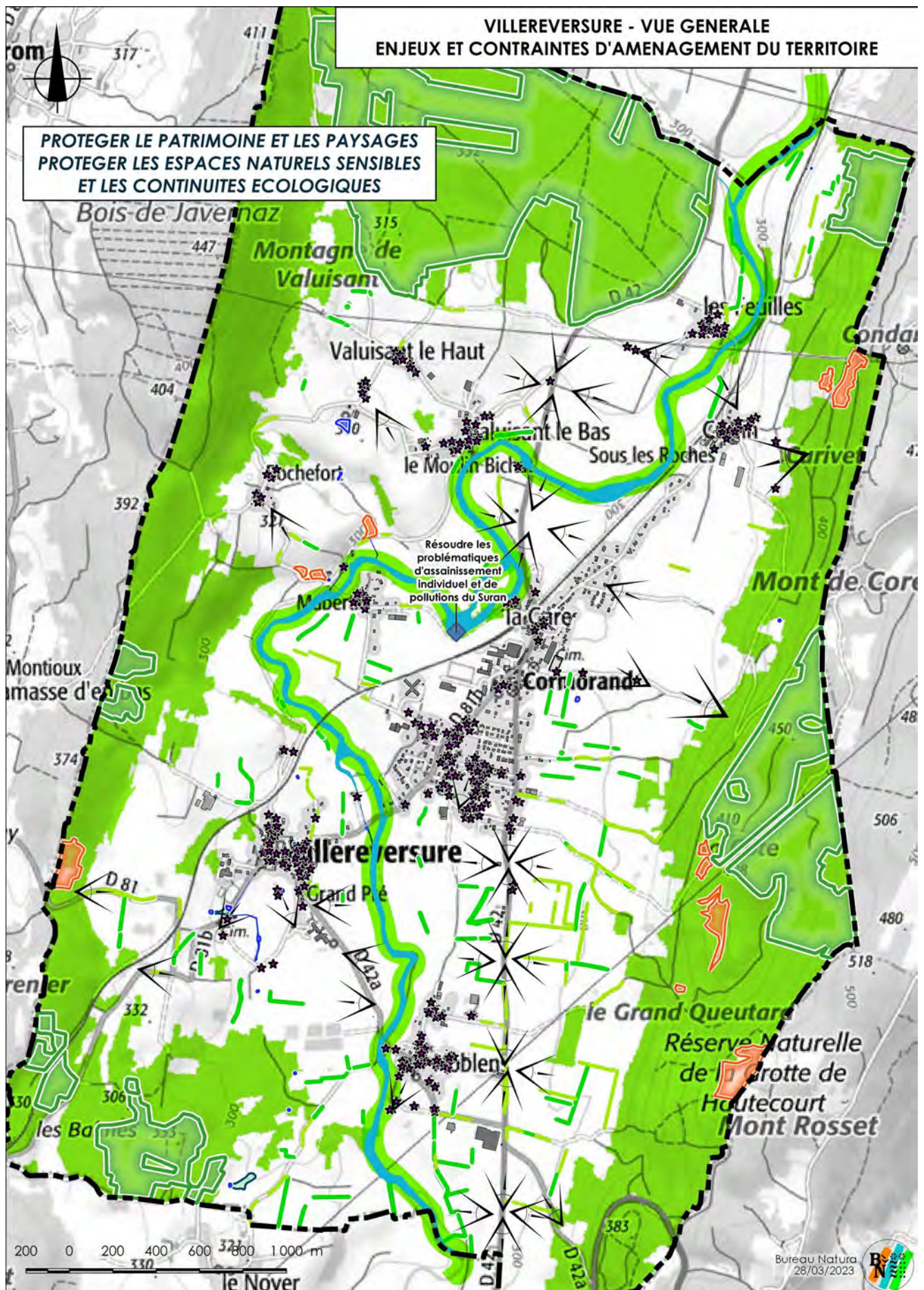
Protéger les milieux humides, et la trame bleue :

- Les mares
- Le Suran
- Les biefs et fossés
- Les prairies humides











Carte de synthèse générale (page suivante)

