

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE
C C E P P G

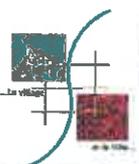
VISAN



Plan Local d'Urbanisme



Diagnostic & état
initial de l'environnement

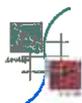


CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Mars 2017

SOMMAIRE

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	1
I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI	1
I. LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS A L'EHELLE INTERCOMMUNALE... 2	2
A. Le SDAGE.....	2
B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	4
C. Schéma Climat Air Energie PACA (SRCAE).....	6
II. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT	6
DIAGNOSTIC	7
I. CONTEXTE GLOBAL	7
II. PROFIL GEOGRAPHIQUE	14
III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL	16
A. Préambule à l'étude des chiffres	16
B. L'évolution démographique des communes de la CCEPPG et de Visan.....	16
C. Evolutions du nombre d'habitants.....	24
D. Taux de variations annuels moyens et taille moyenne des ménages	26
E. Les facteurs d'évolution.....	28
F. Synthèse et enjeux démographiques	30
G. Age de la population.....	31
H. Synthèse et enjeux pour la pyramide des âges.....	33
I. La population active et les trajets domicile-travail	34
IV. LE LOGEMENT	37
A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction	37
B. Les facteurs d'évolution.....	41
Les résidences principales	41
Les résidences secondaires	42
Les logements vacants	42



C. Synthèse et enjeux	43
D. Taille des logements (résidences principales).....	44
E. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé).....	48
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....	52
HYPOTHESES ET CONTEXTE	52
V. PREVISIONS.....	56
INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 300 HABITANTS EN PLUS ?.....	58
A. Evaluation de l'impact de la décohabitation.....	58
B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation	58
C. Surfaces constructibles nécessaire	59
CAPACITE DU PLU ACTUEL	59

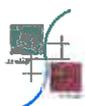


Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : planche SRCE.....	5
Figure 2 : carte de localisation de la commune.....	8
Figure 3 : carte de situation de la commune	11
Figure 4 : carte du relief	12
Figure 5 : carte géologique.....	13
Figure 6 : carte des poids démographiques des communes de la CCEPPG.....	20
Figure 7 : carte des évolutions démographiques des communes de la CCEPPG	21
Figure 9 : carte de capacité d'accueil du PLU actuel	60

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

I. LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de Visan et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, en assurant (*extraits ci-après*) :

1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'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 ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

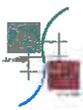
1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.L.U. s'inscrit dans une logique de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».



I. LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Outre les grands principes et les grandes orientations définies par la loi, le P.L.U. de Visan doit également respecter, les orientations de trois documents de planification intercommunaux, établis :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le P.L.U. doit également prendre en compte le Schéma Régional Climat Air Energie.

A. Le SDAGE



Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 a fixé pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021

Le SDAGE et les régions qu'il couvre. Source : SDAGE.

Le SDAGE décline un programme de mesures. Ses orientations fondamentales sont les suivantes :

OF 0	S'adapter aux effets du changement climatique
OF 1	Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
OF 2	Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
OF 3	Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
OF 4	Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
OF 5	Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
OF 5A	Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
OF 5B	Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
OF 5C	Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
OF 5D	Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
OF 5E	Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
OF 6	Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
OF 6A	Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
OF 6B	Préserver, restaurer et gérer les zones humides
OF 6C	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
OF 7	Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
OF 8	Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

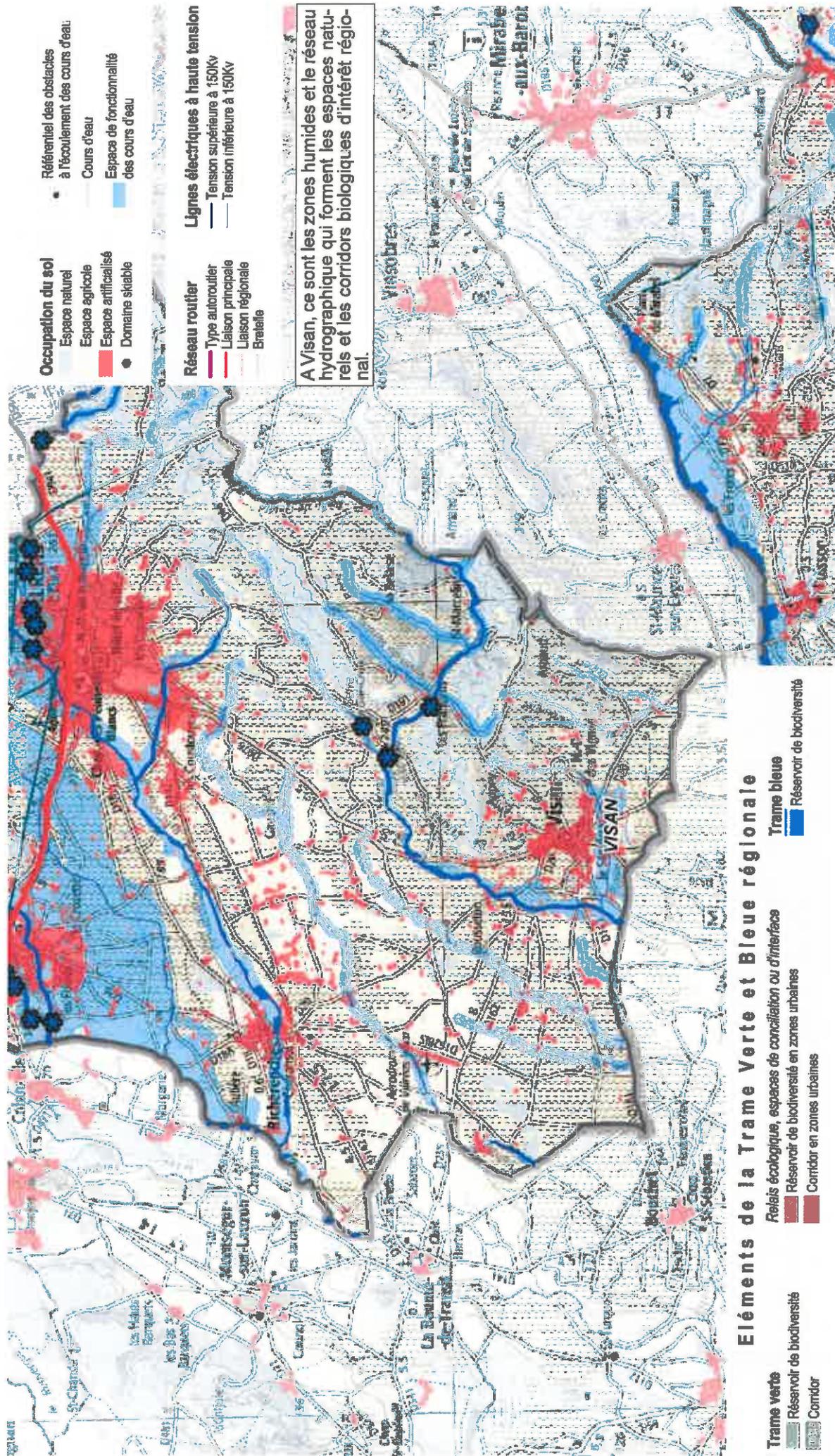
B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Nouvel outil de planification au service de la biodiversité issu des lois Grenelle, le SRCE est élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la région PACA. L'actuelle érosion de la biodiversité nécessite une politique active de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB). Celle-ci a pour ambition première d'enrayer la perte de biodiversité au travers de la préservation et la remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité (les réservoirs)

Par le maintien et la restauration des espaces qui relient les réservoirs de biodiversité (les corridors), la trame verte et bleue vise aussi à favoriser les déplacements et les capacités adaptatives des espèces et des écosystèmes, notamment dans le contexte de changement climatique.

La Trame Verte et Bleue se veut également un véritable outil d'aménagement du territoire, selon les termes mêmes de la Loi Grenelle 1. Ce schéma d'aménagement a une portée juridique et constitue un document dans la hiérarchie des outils de planification territoriale (retranscription dans les SCOT, PLU, SDAGE et les projets d'aménagement).

LE SRCE / ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE



Occupation du sol

- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau

- Cours d'eau
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

Réseau routier

- Type autoroutier
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Bretelle

Lignes électriques à haute tension

- Tension supérieure à 150Kv
- Tension inférieure à 150Kv

A Vian, ce sont les zones humides et le réseau hydrographique qui forment les espaces naturels et les corridors biologiques d'intérêt régional.

Éléments de la Trame Verte et Bleue régionale

- Trame verte**
- Réserveur de biodiversité
 - Corridor
- Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface**
- Réserveur de biodiversité en zones urbaines
 - Corridor en zones urbaines
- Trame bleue**
- Réserveur de biodiversité

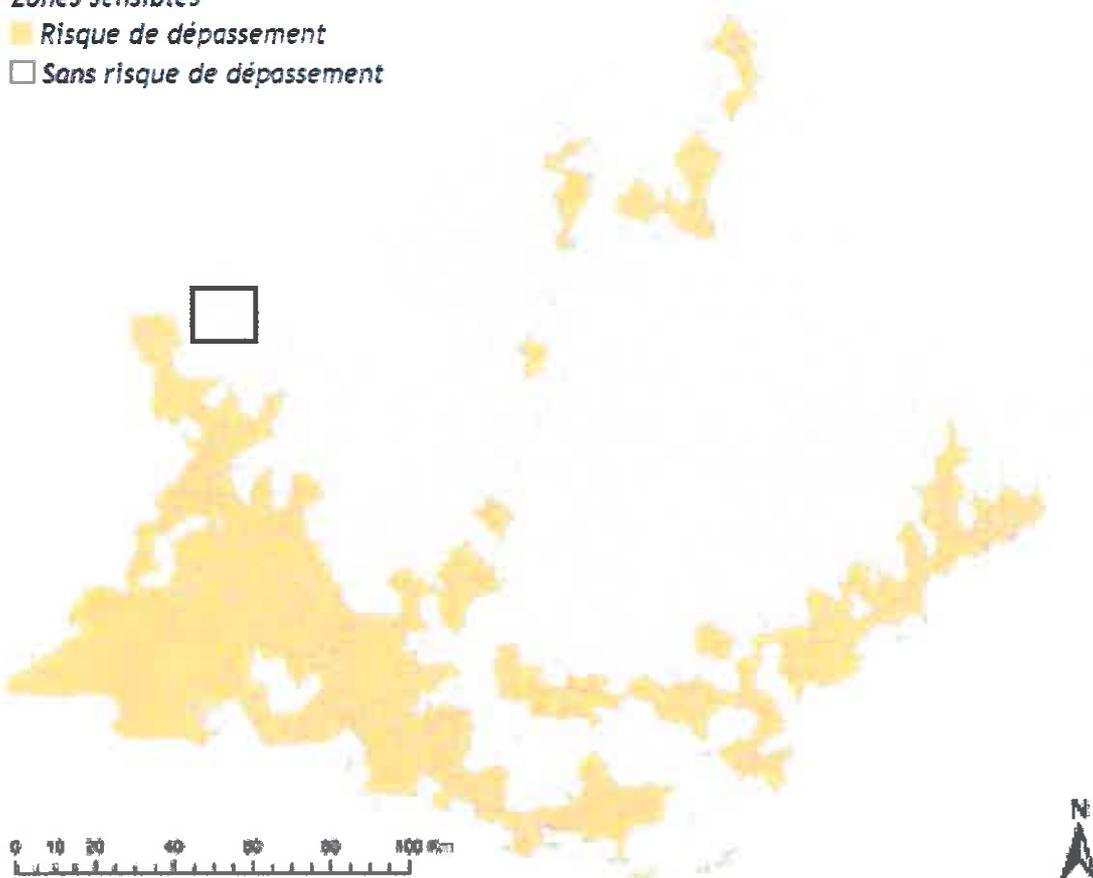
C. Schéma Climat Air Energie PACA (SRCAE)

Le SRCAE de la région PACA a été approuvé le 30 juillet 2013. La stratégie climatique régionale, formulée dans le Schéma Régional Climat, Air, Energie, doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leurs impacts sur le climat, l'air et l'énergie et, plus largement en terme environnemental et social. Pour cela elle doit être à la fois ambitieuse, réaliste et s'appuyer sur l'intelligence collective, dans le respect des compétences et des responsabilités de chacun.

Zones sensibles

Risque de dépassement

Sans risque de dépassement



II. CONTENU GENERAL DU DOCUMENT

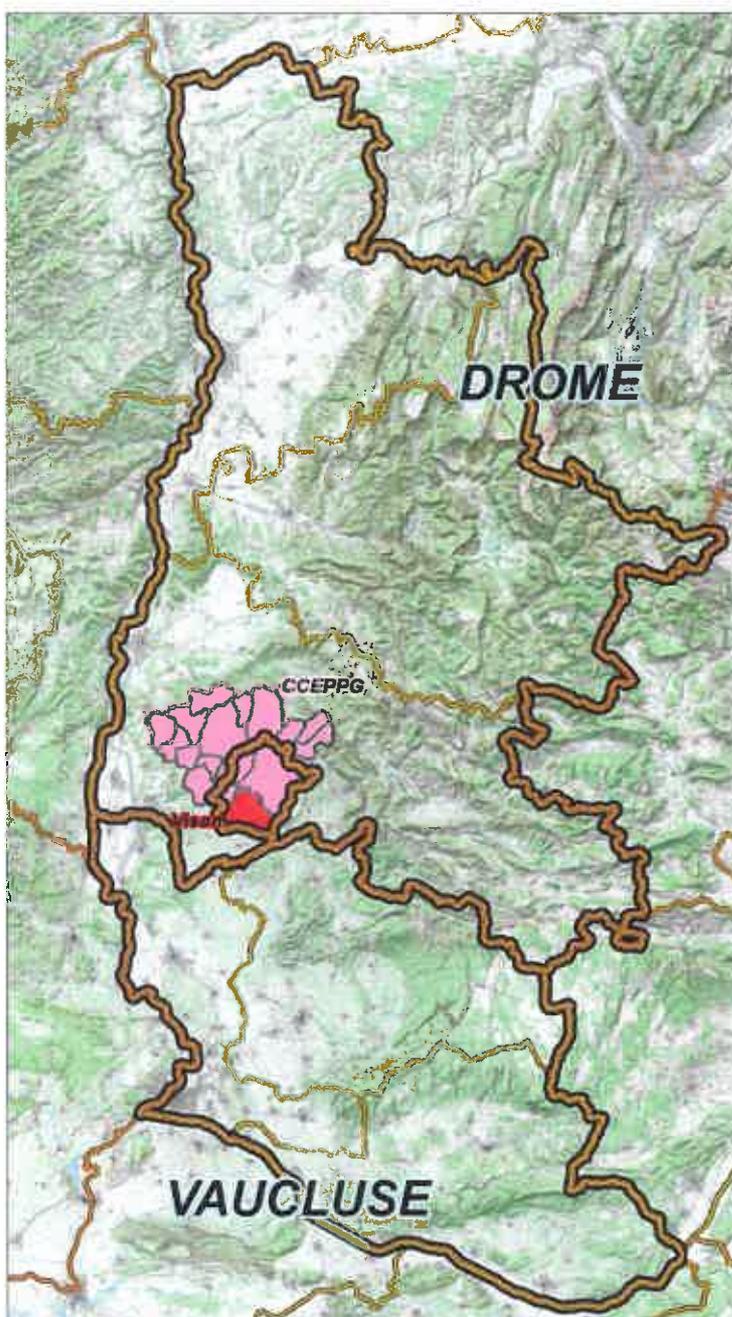
Dans le cadre de la révision du P.L.U., le présent rapport a pour objectif :

- de présenter un diagnostic du territoire communal, d'analyser l'état initial de l'environnement,
- d'exposer les prévisions de développement, de répertorier les besoins, notamment en termes de logements, de développement économique et d'équipements.

DIAGNOSTIC

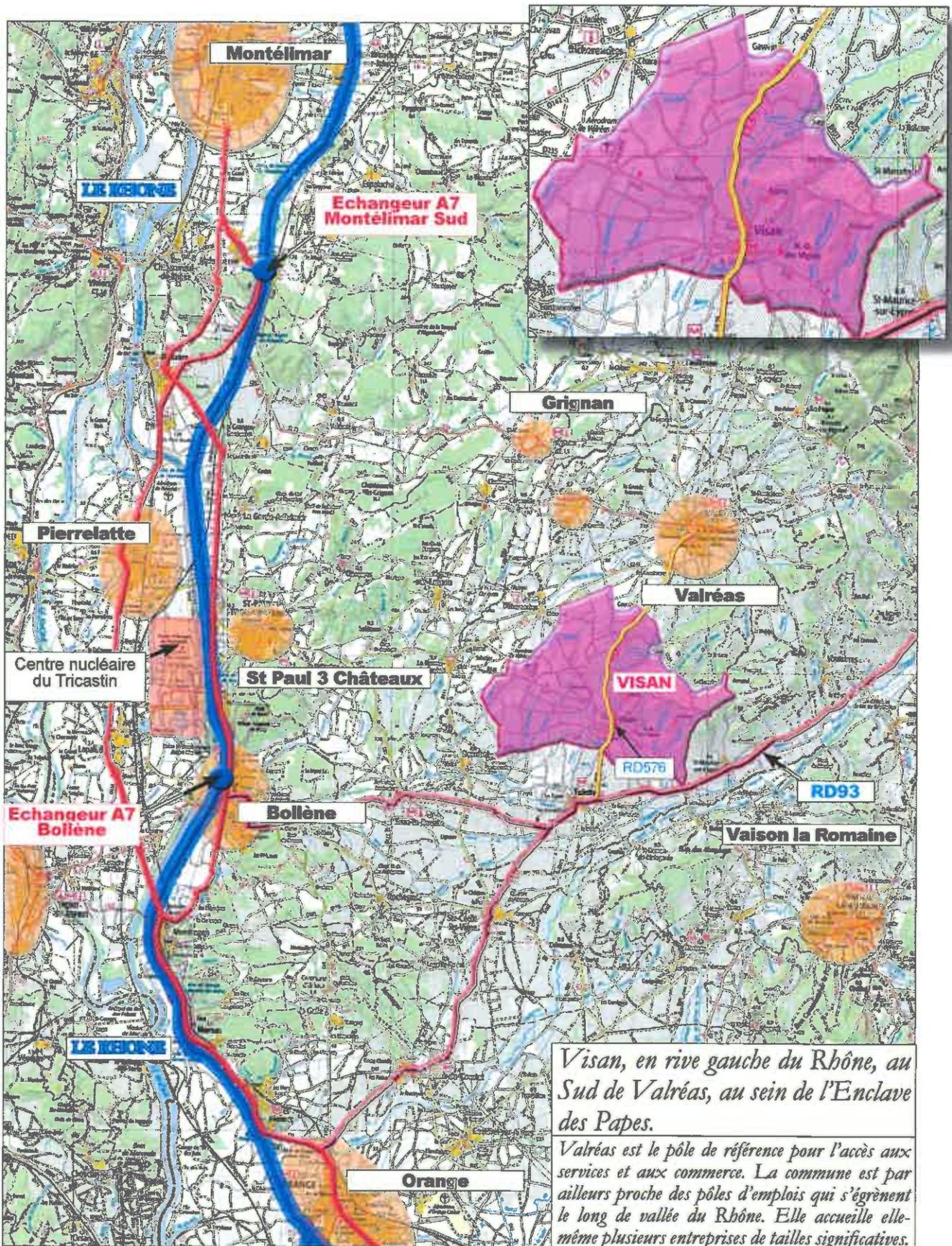
I. CONTEXTE GLOBAL

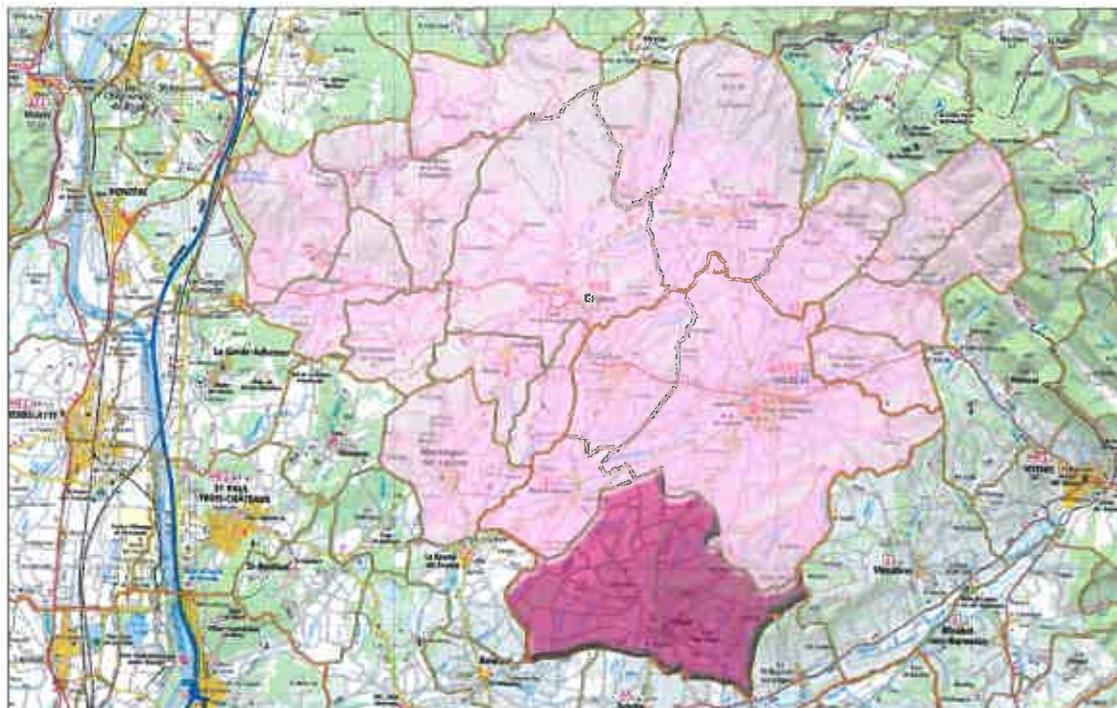
Visan, d'une superficie de 41,07 Km², s'étend en rive gauche de la vallée du Rhône, au sein de l'Enclave des Papes, « morceau de Vaucluse » inséré dans le département de la Drôme, entre la vallée de l'Eygues au Sud et Valréas au Nord. Elle fait partie de la communauté de communes de « l'Enclave des Papes et du Pays de Grignan » (CCEPPG), comprenant des communes de Vaucluse et de la Drôme.



La commune se situe dans un espace géographique et socio-économique de transition, entre l'influence des pôles urbains de l'axe rhodanien qui demeure, et les territoires plus à l'Est, d'abord ruraux dont l'économie est basée sur la viticulture en premier lieu, mais aussi sur un tissu de petites et moyennes entreprises, essentiellement développé dans les communes où s'est affirmée une structure plus urbaine (dont Visan).

LOCALISATION





Visan forme la limite Sud de la CCEPPG. Elle est limitrophe de Valréas au Nord et tangente la vallée de L'Eygues au Sud. Visan est incluse dans la sphère d'influence de Valréas (le pôle local), mais se situe aussi à la limite de la zone d'influence des pôles industriels de la vallée du Rhône, à laquelle elle est « connectée » par la R.D.93, via la R.D.576 (route qui relie aussi la commune à Valréas au Nord).

Distances Visan – villes proches :

Valréas	9 Km	13 min
Bollène	18 Km	27 min
Nyons	20 Km	24 min
Orange	26 Km	38 min
Avignon	60 Km	1 h 02 min

Le cadre de vie encore rural et bucolique que la commune propose associé :

- à sa proximité avec de grandes infrastructures de transports (sans en subir le tracé), avec des pôles industriels et de services,

➤ la présence historique d'un petit tissu de services, des commerces de proximité, ont fait passer Visan en une trentaine années d'un statut de commune purement rurale à celui d'un territoire de transition : la production de logements autour du centre, sans grand étalement, a permis dans un premier temps de maintenir, de renforcer puis développer les services publics et les petits commerces au centre village, qui en retour ont augmenté l'attractivité de la commune.

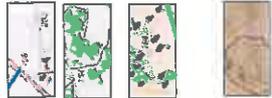
Ce cercle vertueux a doté Visan d'un véritable potentiel de développement et de diversification de sa structure socio-économique (déjà engagé). Son profil est plus complexe, plus diversifié que celui des petites communes proches « satellites » des pôles urbains voisins.

Au-delà d'une simple projection de croissance démographique, Visan peut aujourd'hui légitimement capter, au sein d'une communauté de communes très rurale (si on excepte Varéas, voire Visan), une part significative du potentiel de développement local, qu'il soit démographique, économique ou touristique. Un des enjeux primordiaux du P.L.U. sera de doter la commune des moyens de concrétiser son potentiel, tout en préservant son identité qui demeure rurale, son économie viticole, ses espaces naturels et ses paysages.

La grande plaine essentiellement viticole et les boisements de combes et de serres qui la trament.

Plaine Nord, secteur aux paysages fermés par de grandes truffières et parsemés de maisons sous les arbres.

Le chaquet de serres boisés des Barbes aux Rochettes qui anime le paysage de plaine au Nord Est.



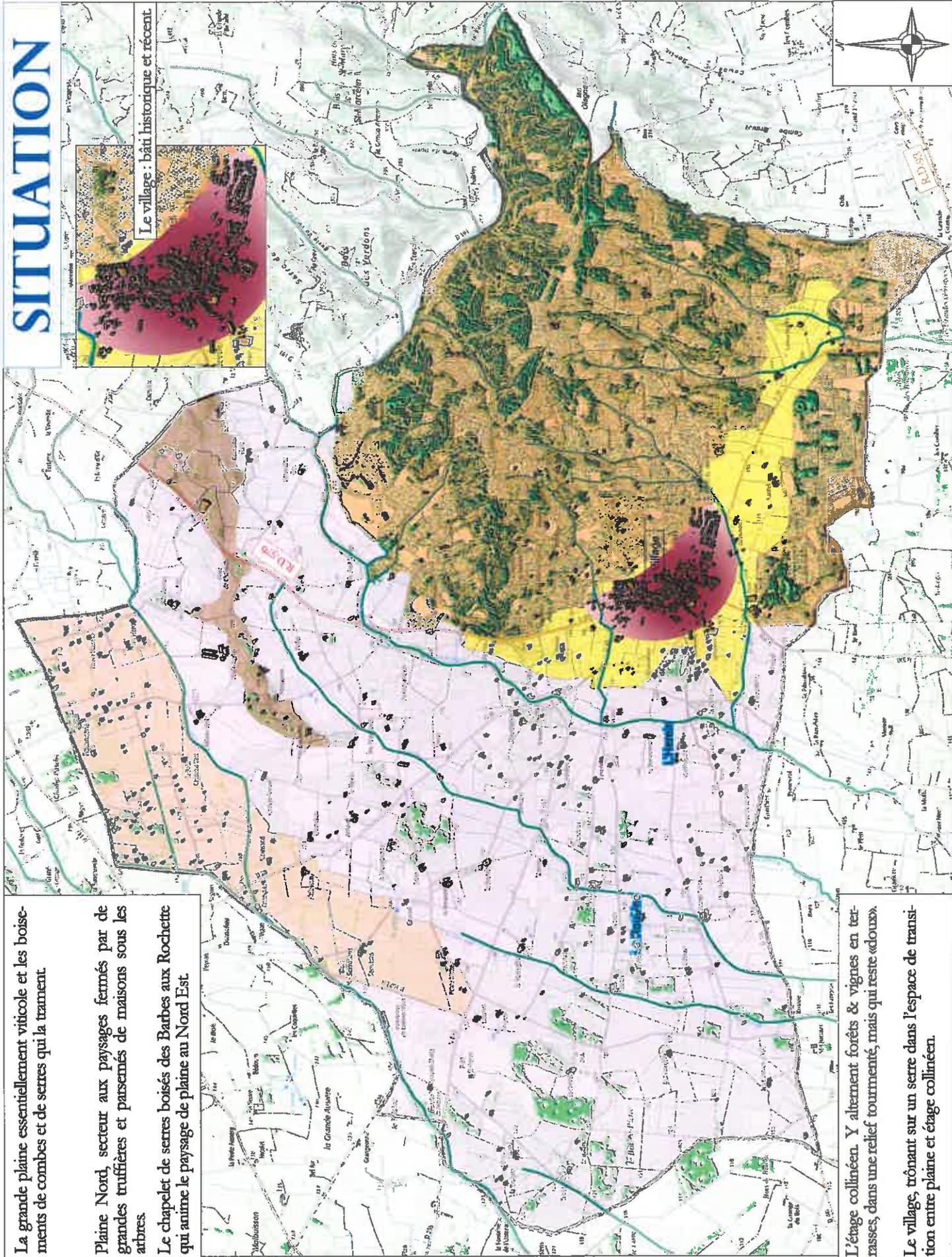
SITUATION

Le village : bâti historique et récent.



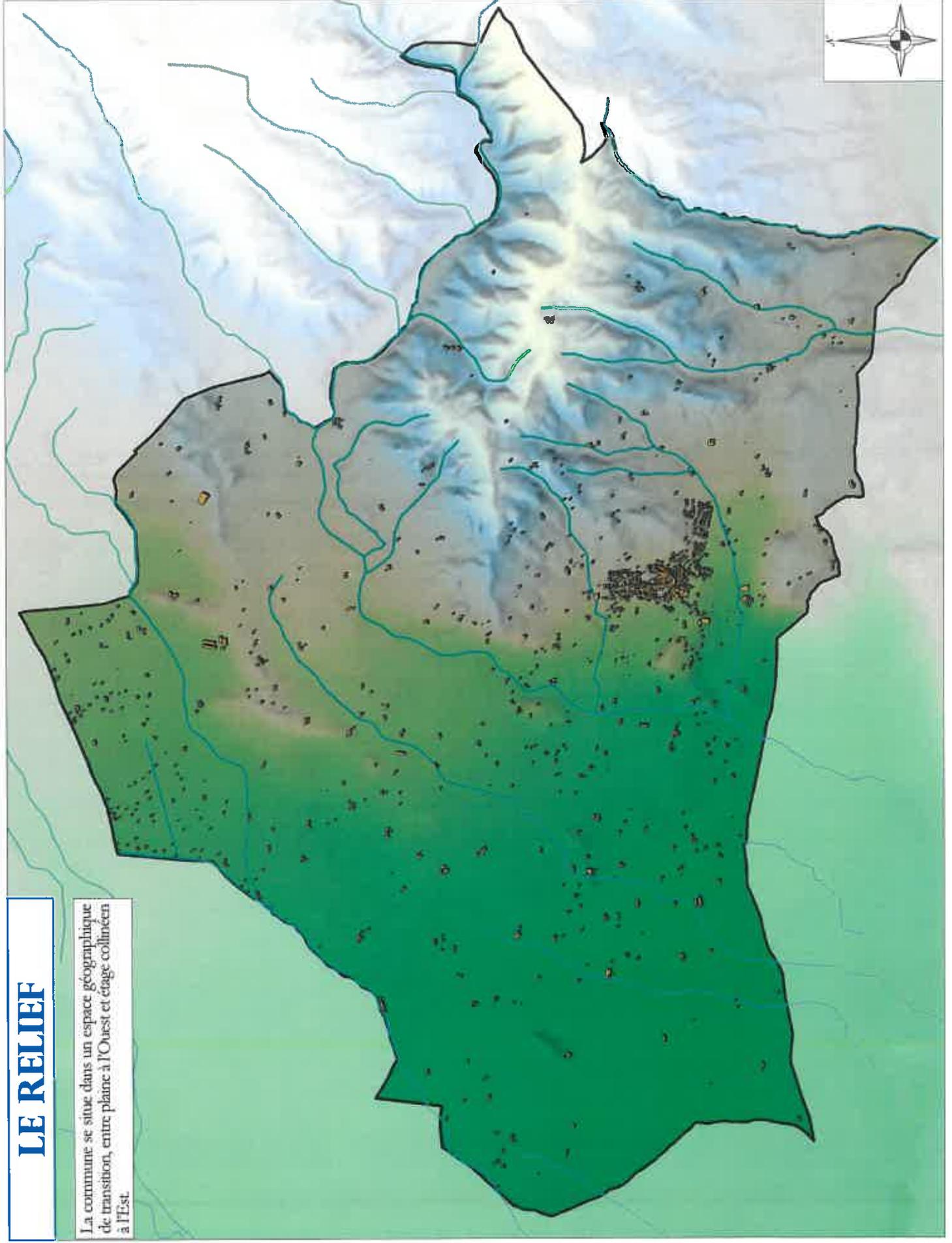
L'étage collinéen. Y alternent forêts & vignes en terrasses, dans une relief tourmenté, mais qui reste «doux».

Le village, trônant sur un serre dans l'espace de transition entre plaine et étage collinéen.



LE RELIEF

La commune se situe dans un espace géographique de transition, entre plaine à l'Ouest et étage collinéen à l'Est.



CARTE GÉOLOGIQUE

Cénozoïque et formations superficielles. Alluvions wurmiennes (3 stades : Fy1, Fy2, Fy3)



m2 Tertiaire - Miocène : Vindobonien



C Cénozoïque et formations superficielles. Colluvions



m5 Cénozoïque et formations superficielles. Miocène. Marnes sableuses de Visan (Tortonien)



m5L Cénozoïque et formations superficielles. Miocène. Marnes sableuses lacustres (Tortonien)



pB Cénozoïque et formations superficielles. Pliocène. Marnes rouges et cailloutis de la Bézucle (Pliocène)



m6 Cénozoïque et formations superficielles. Miocène. Conglomérats du massif de Visan (Messinien)



pM Tertiaire - Pliocène : Pliocène marin



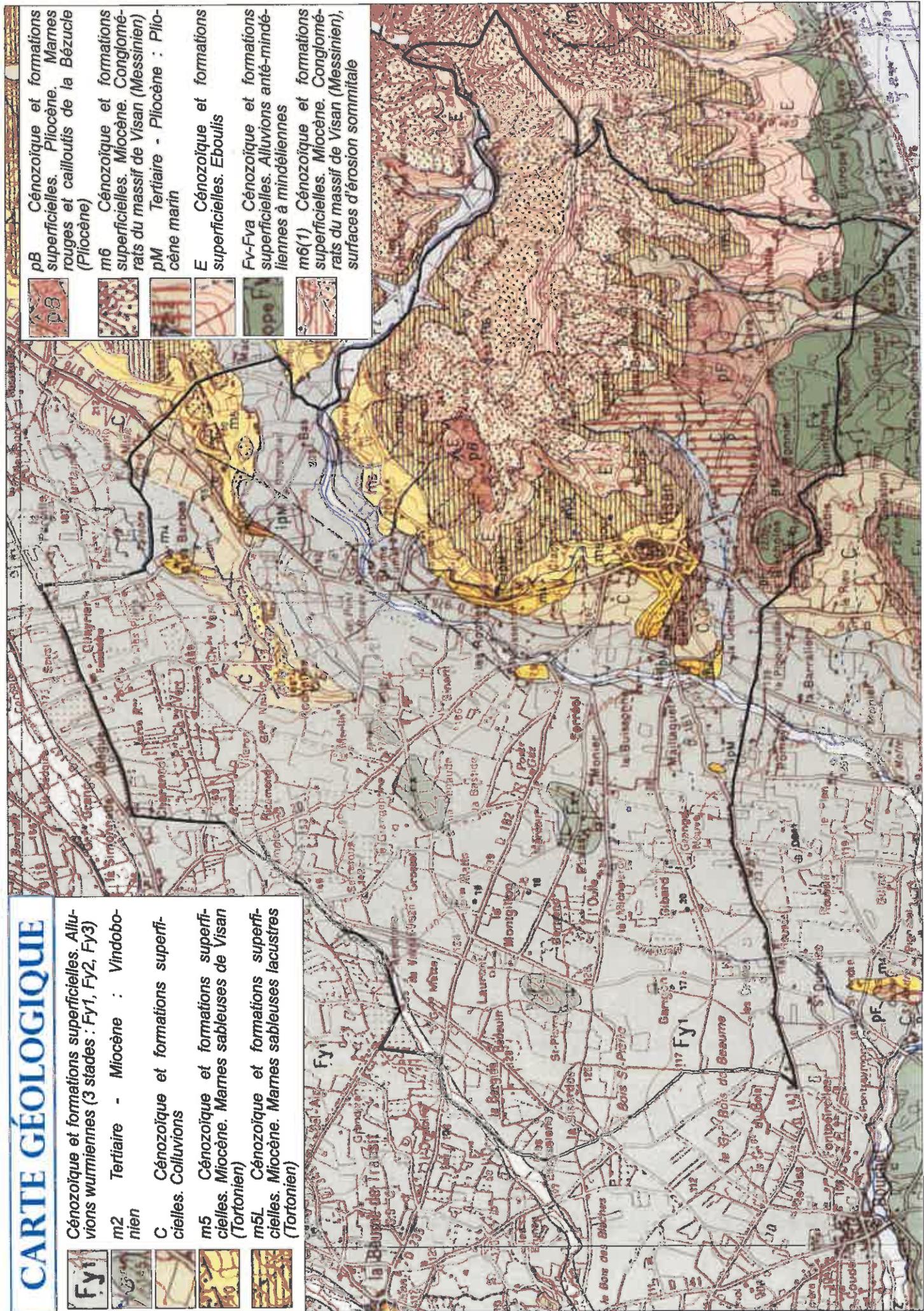
E Cénozoïque et formations superficielles. Eboulis



Fv-Fva Cénozoïque et formations superficielles. Alluvions anté-mindéliennes à mindéliennes



m6(1) Cénozoïque et formations superficielles. Miocène. Conglomérats du massif de Visan (Messinien), surfaces d'érosion sommitale



II. PROFIL GEOGRAPHIQUE

Visan s'inscrit dans une géographie clivée, constituée de plusieurs grands ensembles contrastés. On trouve, ainsi d'Est en Ouest :

- **L'étage collinéen**, au relief tourmenté, dans le tiers Est du territoire, caractérisé par un enchaînement de vallons, de coteaux, de lignes de crêtes, souvent couverts par la forêt. Plusieurs ravins, lits encaissés de ruisseaux, segmentent cet ensemble géographique. La vigne s'y est développée néanmoins mais en terrasses et souvent de manière morcelée sur les coteaux les mieux exposés. L'ensemble forme un paysage très bucolique et rythmé qui constitue « l'arrière plan » du village.



L'étage collinéen

- **A la transition entre la plaine agricole et l'ensemble de collines**, le village est idéal implanté, sur un serre à la fois inculte (l'urbanisation a pu s'y développer sans préjudice pour les terres agricoles) dominant la plaine (sur une position cruciale pour les impératifs défensifs propres au moyen-âge) et situé à proximité de la R.D.576 et des flux économiques portés par cette route (vers Valréas et la vallée de l'Eygues tout particulièrement).



Le village, entre collines à l'arrière plan et grande plaine.



- Le cœur historique, dense et radio concentrique au centre. Cette structure très caractéristique permet de le déceler facilement au milieu d'une urbanisation récente qui s'est déployée autour, sur un modèle très différent, mais dans le respect des grandes perspectives sur le village ancien.



➤ Autour du cœur historique, des groupes d'habitations récentes ont investi les abords du village historique, à proximité du réseau routier principal. L'étalement urbain a toutefois été assez bien contenu globalement. L'habitat récent diffus demeure assez peu perceptible autour du village ou depuis les principaux points de vues qu'offrent les outes départementales.

Au-delà du village, des collines, se déploie à l'Ouest, au Nord comme au Sud une vaste plaine d'abord viticole. La mer de vigne nappe un relief toujours doux. L'Hérein et sa ripisylve, quelques serres boisés, des truffières, des vergers, des canaux et leurs roseaux mais aussi de belles fermes animent un peu les grands ensembles parcellaires viticoles qui s'étendent presque partout.



Alignement de cèdres et arbres isolés qui émerge de la mer de vignes.

III. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL

A. Préambule à l'étude des chiffres

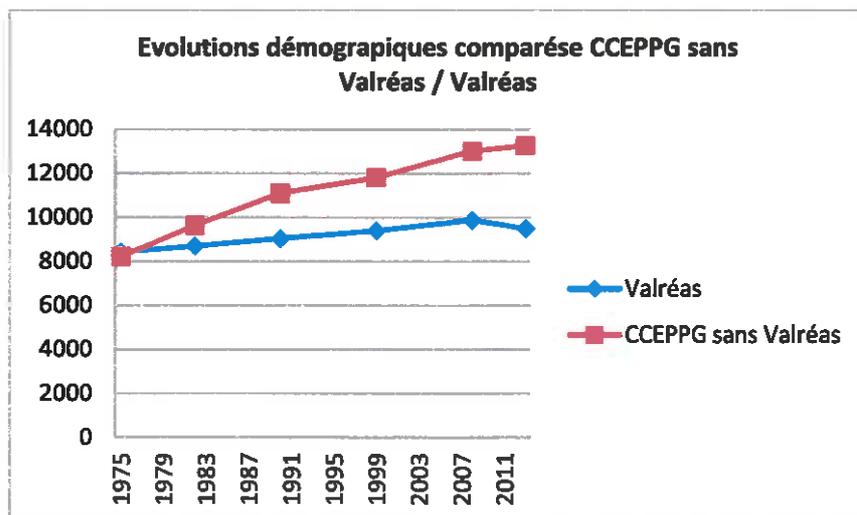
Avant toute analyse des chiffres, il faut noter (et cette remarque est valable pour l'ensemble des indicateurs démographiques), que la population initiale de la commune étant relativement faible (1910 habitants en 2013), de petites fluctuations peuvent avoir des répercussions importantes sur les évolutions en pourcentages et donner l'impression de forts mouvements démographiques, qui en réalité ne portent que sur des croissances faibles en nombre d'habitants.

B. L'évolution démographique des communes de la CCEPPG et de Visan

La CCEPPG comprend 19 communes, qui présentent des profils différents :

- Valréas, forme une ville centre d'échelle locale,
- d'autres communes, comme Visan, Grillon, Taulignan ou Grignan présentent des profils socio-économiques diversifiés, avec des structures de services développées,
- des communes plus excentrées sont restées très rurales, avec une économie basée essentiellement sur l'agriculture et l'activité touristique estivale. Elles ont été peu urbanisées (Rousset les Vignes, Le Pègue...).

Ces communes ont été le siège d'un développement de l'habitat résidentiel lié à l'attractivité, selon les périodes, de Valréas ou des pôles d'emplois de la vallée du Rhône, en fonction notamment de leur niveau d'accessibilité à ces pôles et de leur capacité à accueillir des logements nouveaux (présence de services, d'une structure commerciale...).

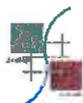


Valréas perd des habitants depuis 2008, alors que dans le reste de la communauté de communes, la croissance, bien que marquant le pas, se poursuit.

Les progressions du nombre d'habitants dans la CCEPPG :

Population totale	1975	1982	1990	1999	2008	2013	Evolutions annuelles moyennes 1999 / 2013
Chamaret	275	349	455	493	543	561	0,95%
Chantemerle-lès-Grignan	94	114	180	177	225	251	2,32%
Colonzelle	228	285	397	432	479	483	0,83%
Grignan	1 099	1 147	1 300	1 353	1 521	1 590	1,54%
Le Pègue	214	305	369	373	386	378	0,50%
Montbrison	198	258	266	312	311	298	-0,13%
Montjoyer	159	176	198	222	277	257	1,29%
Montségur sur Lauzon	767	925	987	1 029	1 147	1 236	1,22%
Réauville	166	243	315	336	376	383	0,94%
Roussas	182	246	315	345	339	363	0,19%
Rousset-les-Vignes	216	257	257	254	289	288	0,79%
Saint-Pantaléon-les-Vignes	259	287	319	305	428	428	2,70%
Salles-sous-Bois	129	135	146	190	208	172	-0,18%
Taulignan	1 202	1 419	1 586	1 571	1 588	1 683	0,25%
Valaurie	278	365	386	508	534	575	0,57%
Grillon	1 129	1 389	1 580	1 686	1 704	1 747	0,16%
Richerenches	445	466	542	616	684	661	1,02%
Valréas	8 458	8 721	9 069	9 425	9 894	9 519	0,22%
Visan	1 211	1 289	1 514	1 612	1 984	1 910	1,41%

Les communes « intermédiaires » de la communauté de communes (Grignan, Visan...) connaissent depuis 1999 une forte croissance démographique (et notamment Visan, avec plus de 300 habitants supplémentaires), car elles présentent des images de bourgs attractifs et le petit commerce qui y perdure (même s'il est en difficulté à Visan aujourd'hui) associé à la proximité des pôles d'emplois entretiennent un solde migratoire largement positif qui a fortement limité le transfert de population vers les communes rurales périphériques, fréquent ailleurs. Leurs poids démographiques et leur nature rurale les inscrivent dans la même logique de développement que les autres communes de la CCEPPG (exception faite des communes les plus isolées de l'arrière pays) : un essor démographique lié au cadre de vie qu'elles proposent et à la proximité des pôles économiques de la vallée du Rhône et de l'enclave des Papes. Au-delà de ce contexte socio-économique partagé, Grignan possède également, au travers de son château et des manifestations culturelles qui lui sont associées, une aura qui dépasse largement les frontières du département et qui génère une importante économie touristique qui rejaillit sur les communes voisines. *A contrario*, le poids économique de Valréas a décliné ces 20 dernières années et son influence sur la démographie des communes voisines aussi (elle-même perdant des habitants entre 2008 et 2013).



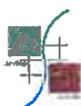
Les progressions du nombre de résidences principales dans la CCEPPG :

Résidences principales	1975	1982	1990	1999	2008	2013	Evolutions annuelles moyennes 1999 / 2013
Chamaret	105	130	166	202	249	250	1,66%
Chantemerle-lès-Grignan	36	46	63	74	100	112	2,88%
Colonzelle	71	100	140	155	192	199	2,02%
Grignan	360	396	474	546	683	744	2,45%
Le Pègue	73	105	140	157	178	182	1,24%
Montbrison	67	87	90	113	132	136	1,80%
Montjoyer	29	32	47	67	99	93	2,86%
Montségur sur Lauzon	248	295	351	394	488	539	2,11%
Réauville	71	93	117	149	169	177	1,30%
Roussas	52	82	110	125	142	150	1,30%
Rousset-les-Vignes	77	90	93	103	128	136	1,56%
Saint-Pantaléon-les-Vignes	93	99	111	123	195	199	3,74%
Salles-sous-Bois	53	63	63	81	92	87	1,25%
Taulignan	395	492	578	651	723	774	1,08%
Valaurie	91	119	141	185	224	248	1,76%
Grillon	364	476	547	639	709	763	1,34%
Richerenches	136	168	202	223	261	265	1,51%
Valréas	2 795	3 132	3 457	3 740	4 166	4 092	0,86%
Visan	412	466	559	627	769	769*	1,70%

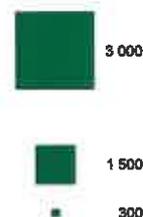
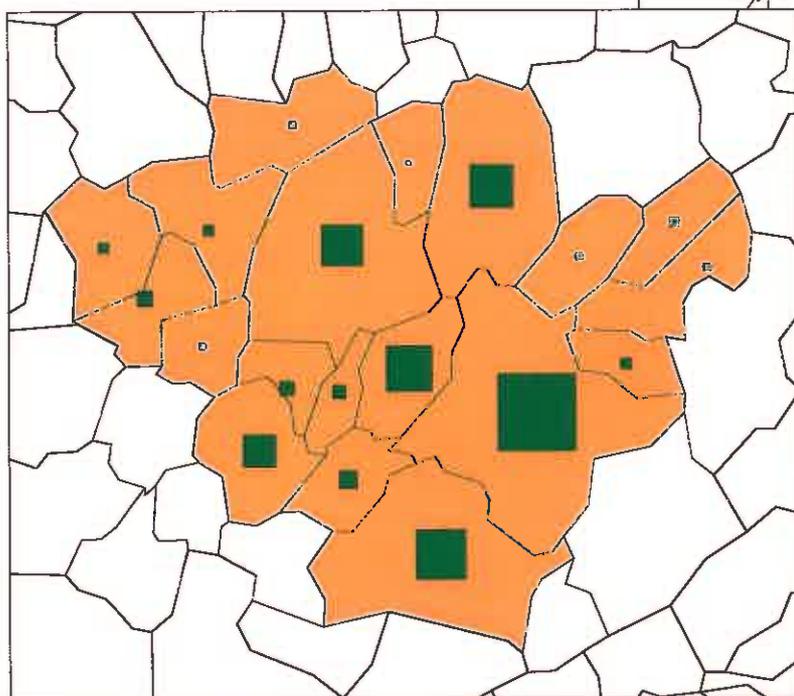
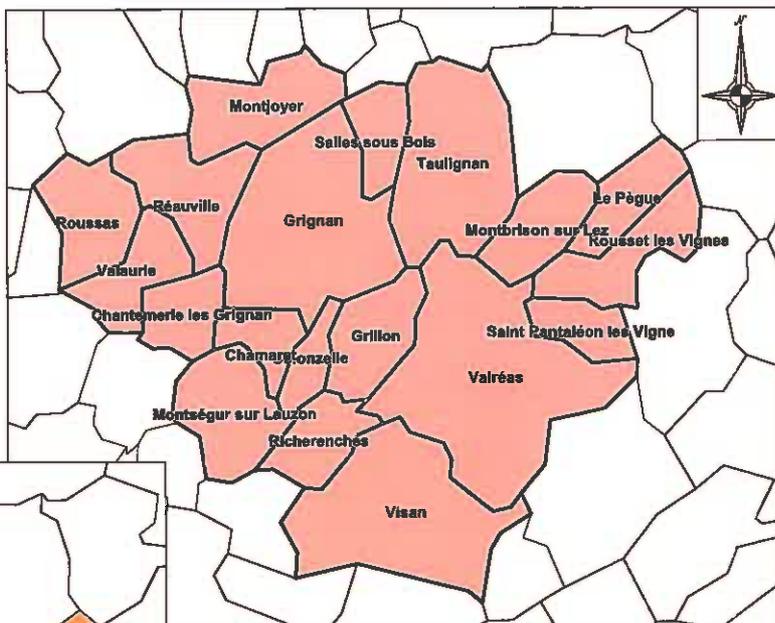
* Ce chiffre doit être relativisé, car il met en évidence une phase de transition plus qu'un arrêt de la production de logements : 79 permis de construire ont été déposés entre 2008 et 2012

Visan fait partie d'un ensemble rural, composé de communes de faibles poids démographiques en valeurs absolues. Dans ce contexte, Valréas (qui compte plus de 40% de la population totale de la communauté de communes) se détache nettement par sa structure urbaine. Après une progression démographique significative dans les années quatre vingt dix, cette commune a connu ensuite une évolution bien moins marquée que ses communes « satellites », mais selon un rythme régulier. Le nombre déjà important d'habitants avant les années soixante dix a empêché « l'effet de démarrage », ce qui a limité les progressions en pourcentages. En valeur absolue, Valréas n'a gagné que 94 habitants entre 1999 et 2013 et se situe sur une pente descendante. Sa part dans le total de la population de la CCEPPG tend à décroître au fil des années :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Part de Valréas dans la population totale de la CCEPPG	49,5%	50,6%	47,5%	44,9%	44,4%	43,2%	41,8%

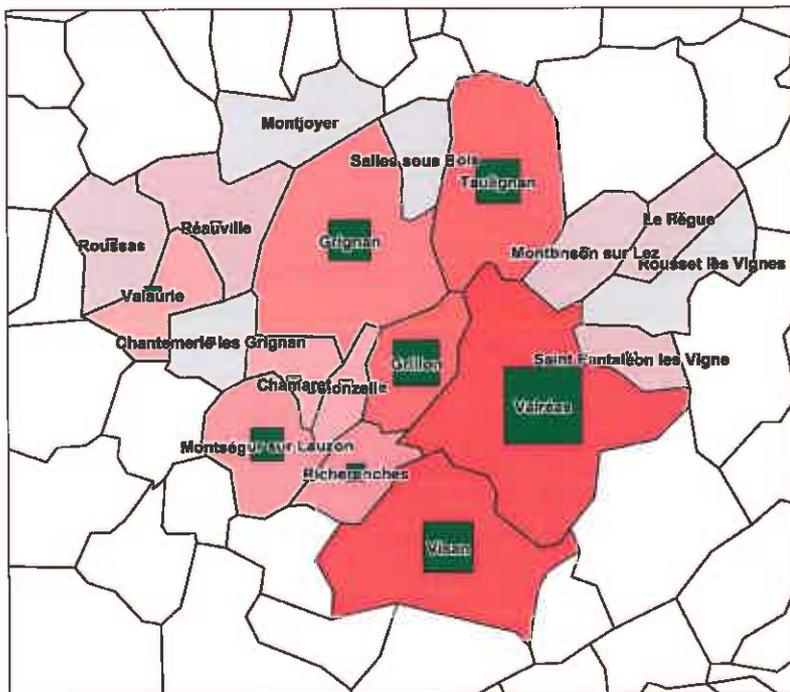


LES POIDS DÉMOGRAPHIQUES DES COMMUNES DE LA CCEPPG

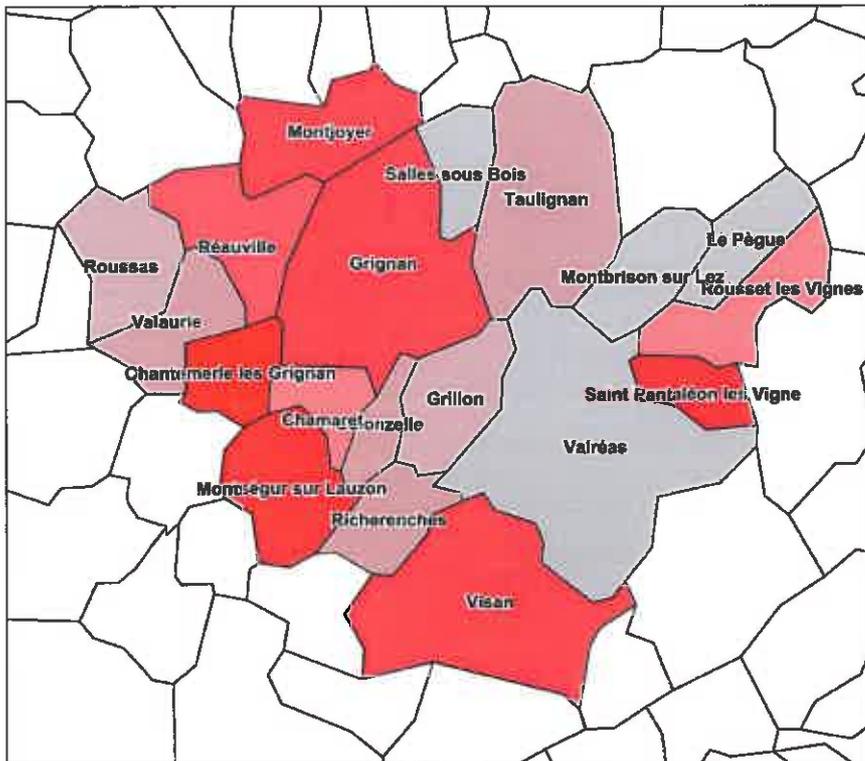


(INSEE 2013)

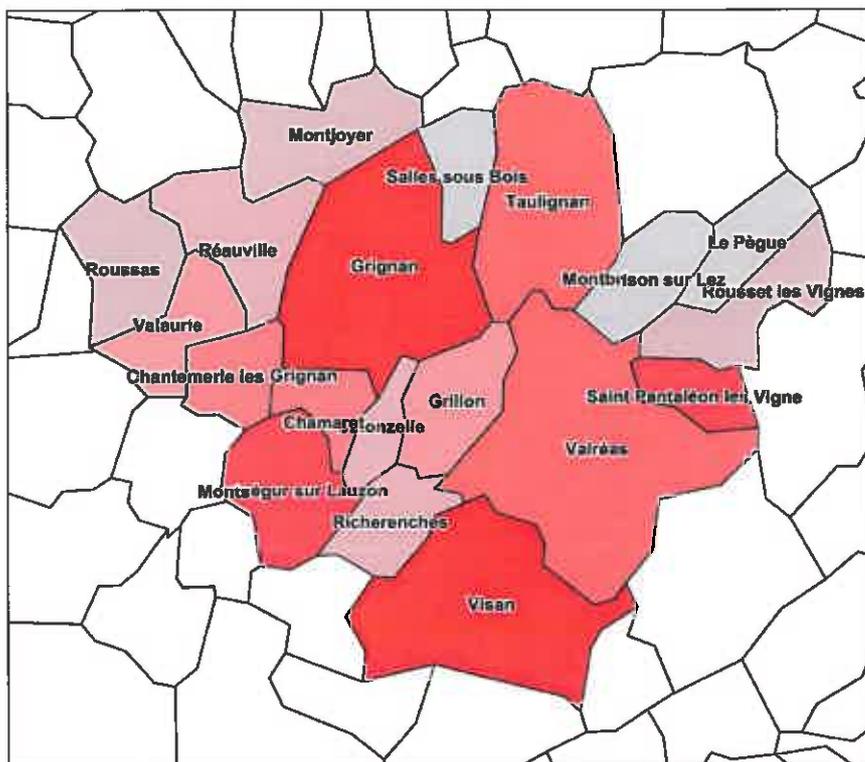
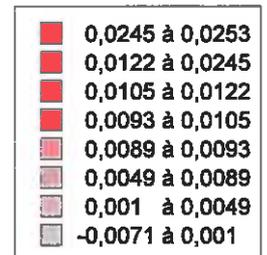
En 2013, Valréas constitue « le poids lourd » de la communauté de communes, à la périphérie duquel « gravitent » des communes nettement moins peuplées et rurales essentiellement. Néanmoins, on relève une strate de communes intermédiaires (Visan, Grillon, Grignan, Taulignan, Montségur sur Lauzon) et la centralité dans la CCEPPG ne s'articule autour de Valréas que pour quelques communes seulement. La partie Ouest de la communauté de communes est plus liée aux pôles de la vallée du Rhône (Saint Paul Trois Châteaux, Pierralatte). Il existe aussi une centralité plus locale autour de Grignan. Visan se situe à la transition entre la zone d'attractivité directe des pôles de la vallée du Rhône et la centralité locale de Valréas.



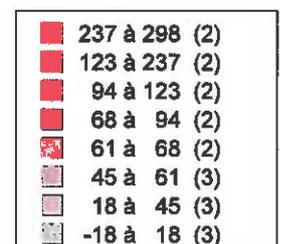
LES CROISSANCES DÉMOGRAPHIQUES 1999 -2013



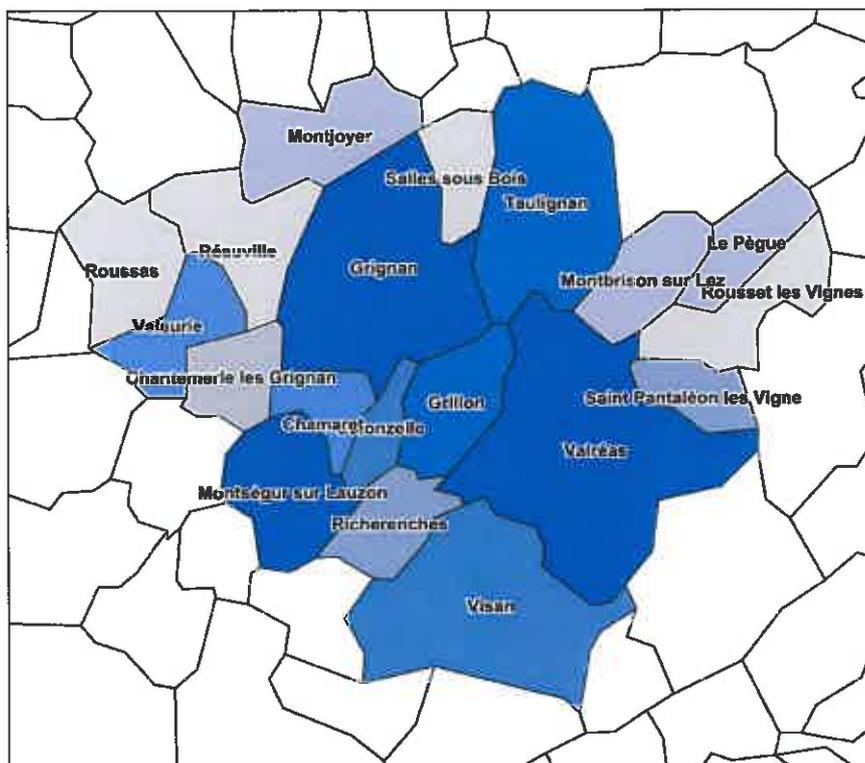
En pourcentages, en dehors des cas particuliers de Saint Pantaléon les vignes et de Visan (en positif) ce sont les communes les plus proches de la vallée du Rhône qui connaissent la plus grande progression démographique. Entre 2008 et 2013, Visan perd toutefois des habitants, mais il s'est agit d'une période transitoire, entre la réalisation de plusieurs dizaines de logements dans la commune et leur commercialisation. La dynamique demeure aujourd'hui.



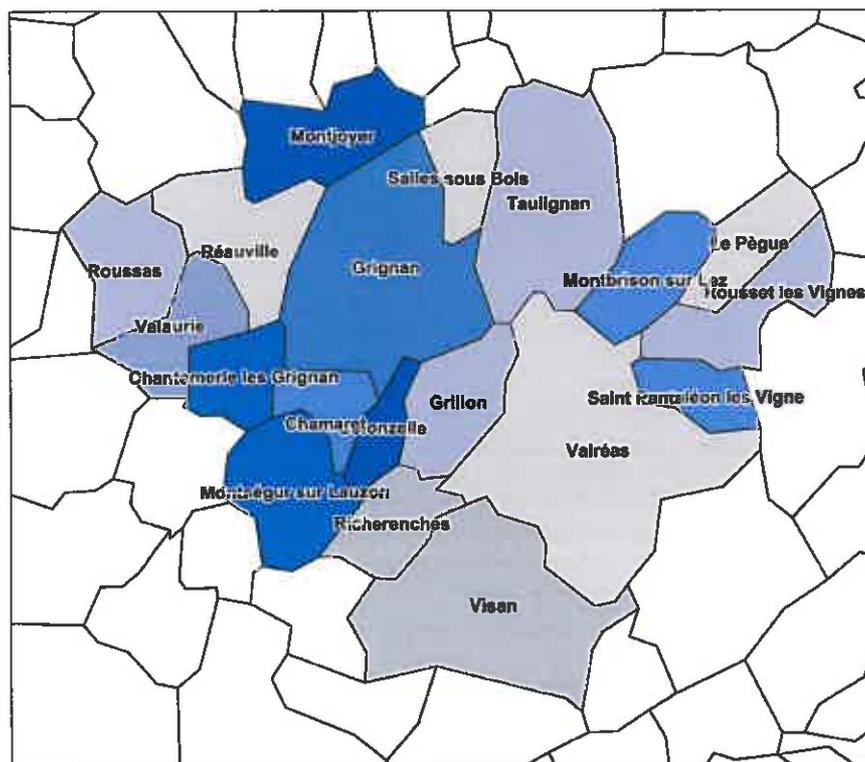
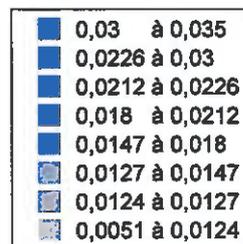
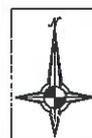
En « nombre d'habitants », l'effet de masse fait que les communes les plus peuplées gagnent aussi le plus d'habitants, à l'exception très notable de Valréas, dont « le moteur économique » a sensiblement décliné.



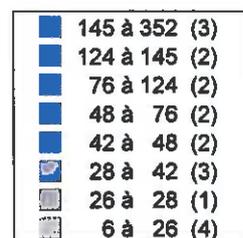
LES CROISSANCES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES 1999 -2013



La carte des croissances annuelles moyennes du parc de résidences principales montre une relative similarité avec la carte des croissances annuelles moyennes du nombre d'habitants, à l'exception notable de Valréas. Cette corrélation souligne le lien entre progression démographique et progression du parc de logements dans la communauté de communes, bien que cette corrélation ne soit pas entière : le parc de résidences principales progresse 2 fois plus vite que la population totale, avec un rôle fort de la décohabitation, qui varie cependant selon les communes. Par exemple, entre 1999 et 2013, pour une résidence principale construite, la population totale a augmentée de 2,1 habitants à Visan, pour 0,3 à Valréas.

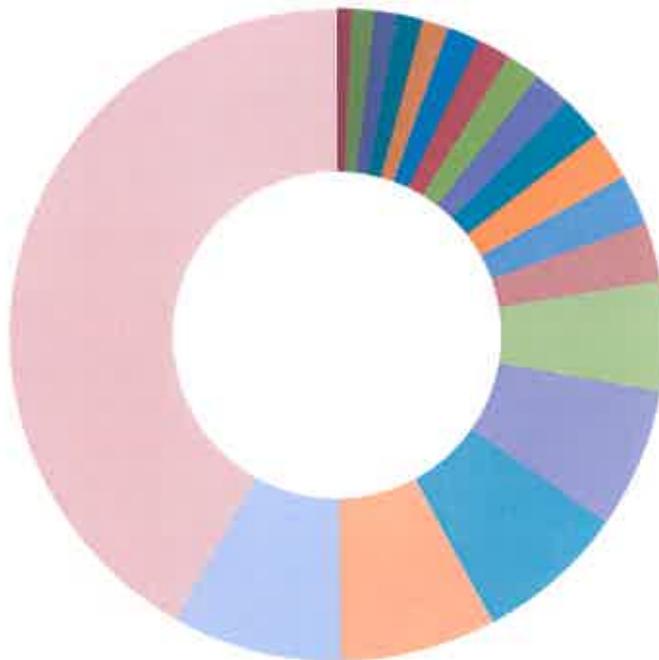


En divisant, par période intercensitaire, le nombre d'habitants en plus (ou en moins) par le nombre de logements (en plus ou en moins), on constate que ce rapport est très variable selon les communes, mettant en évidence des histoires récentes des parcs de résidences principales assez différentes d'une commune à l'autre, entre celles qui n'ont connu que très récemment une progression significative du nombre de logements permanents (associée à une forte croissance démographique par logement nouveau) et celles où le parc de logements plus ancien connaît la décohabitation, qui inhibe partiellement l'apport démographique des logements neufs.



Répartition par commune de la population totale dans la Communauté de communes

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| ■ Population totale | ■ Salles-sous-Bois |
| ■ Chantemerle-lès-Grignan | ■ Montjoyer |
| ■ Rousset-les-Vignes | ■ Montbrison |
| ■ Roussas | ■ Le Pègue |
| ■ Réauville | ■ Saint-Pantaléon-les-Vignes |
| ■ Colonzelle | ■ Chamaret |
| ■ Valaurie | ■ Richerenches |
| ■ Montségur sur Lauzon | ■ Grignan |
| ■ Taulignan | ■ Grillon |
| ■ Visan | ■ Valréas |



Le graphique ci-dessus met en évidence le clivage entre Valréas (42% du total de la population de la communauté de communes) et les autres communes adhérentes de CCEPPG. Parmi ces communes, un sous-ensemble émerge toutefois : leurs populations totales sont supérieures à 1000 habitants et leurs structures socio-économiques sont assez élaborées. Visan s’inscrit dans cette strate démographique (elle est la commune la plus peuplée après Valréas).

Les communes rurales de la CCEPPG tendent à satisfaire de manière croissante la demande en logements issue de pôles économiques situés en dehors de la communauté de communes. Cette évolution traduit notamment un phénomène généralisé (qui n’est pas propre au territoire) de diffusion de la production de logements dans les territoires ruraux qui demeurent assez proches des villes centres ou des pôles industriels.

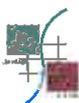
Les ménages acceptent l'allongement de leurs trajets domicile travail et un niveau de services plus faible pour pouvoir accéder à un cadre de vie rural, à l'habitat pavillonnaire, qui en dépit de ses effets souvent délétères sur les territoires (consommation d'espace importante, banalisation des paysages, effets de pics et de creux sur la démographie locale) demeure plébiscité. C'est ce qui a permis à des communes comme Réauville ou Montjoyer de gagner un nombre significatif d'habitants ces dernières années. Ainsi, en dehors de Valréas et Visan (ces 5 dernières années), la croissance démographique est généralisée dans la CCEPPG depuis quarante ans, même si elle a été modulée en fonction de différents facteurs locaux :

- la disponibilité foncière pour construire (rétention plus ou moins forte, dans des zones constructibles plus ou moins grandes). Visan a fait partie des communes où le gisement foncier pour construire a été important, prélevé sur une partie de la plaine agricole et dans le prolongement du village,
- outre la production de logements « en valeur absolue » la typologie de l'habitat a joué aussi un rôle, ainsi que le passé de l'urbanisation dans chacune des communes : par exemple, certaines ont connu dans les années quatre vingt dix et deux mille, une production importante de logements pavillonnaires, sans développer de manière significative de parc locatif ou d'habitat groupé en parallèle. Ces dernières années, ce déséquilibre dans la production de logements a ralenti notablement la progression démographique en raison de la décohabitation*. Dans ces communes, même en produisant beaucoup de logements (souvent pavillonnaires) la population totale a peu progressé (ce phénomène a été actif à Visan).
- D'autres communes ont connu aussi ce type d'évolution mais la construction a été plus « lissée » dans le temps et/ou la diversification de l'offre (logements plus petits, logements locatifs) a permis de compenser au moins partiellement les effets de la décohabitation. Parfois aussi, la plus grande partie de l'urbanisation est récente et la décohabitation n'a donc pas encore produit ses effets.
- Visan se situe dans la catégorie des communes qui ont décollé sur le plan démographique à partir des années quatre vingt dix : la production importante de logements dans ces années a induit ensuite une moins-value démographique, au fur et à mesure de l'intensification de la décohabitation, même si le rythme important de la construction qui a perduré a pour partie compensé cette moins-value. Ainsi et comme dans beaucoup de communes de la CCEPPG, les croissances démographiques de la période 2008 – 2013, sans remettre en cause la tendance globale à la hausse, ont été ralenties et Visan a même perdu des habitants au regard du dernier recensement...mais cette donnée apparaît en trompe-l'œil, car le ce recensement n'a pas intégré près de 80 logements « livrés » juste après.

* Il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.

La somme des évolutions parfois disparates mais globalement positives de presque toutes les communes de la CCEPPG a conduit à une croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants de la CCEPPG entre 1999 et 2013 (sans Valréas) de 0,83%, pour une croissance de 1,68 % du parc de résidences principales (le parc de logements permanents progresse 2 fois plus vite que la population totale). La production de résidences principales est restée soutenue (elle n'a même jamais été aussi importante, avec 1209 logements permanents construits entre 1999 et 2013, toujours en exceptant Valréas), mais la taille moyenne des ménages a été réduite dans la CCEPPG :

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Taille moyenne des ménages dans la CCEPPG	3,1	2,9	2,8	2,7	2,5	2,3	2,3



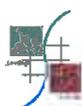
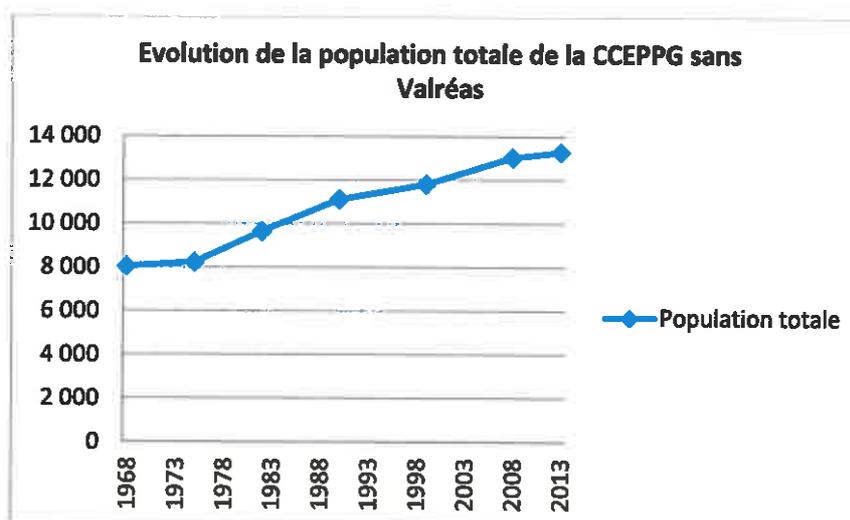
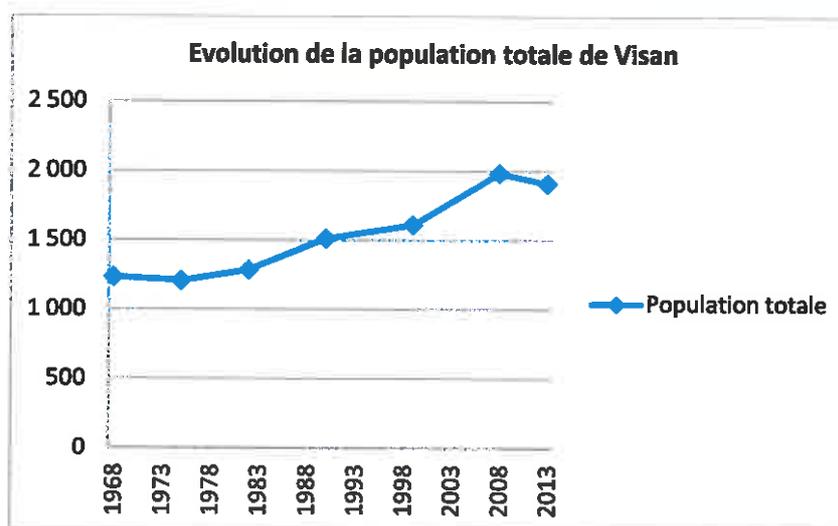
C. Evolutions du nombre d'habitants

Année recensement	de	1975	1982	1990	1999	2008	2013
PSDC* de la commune		1 211	1 289	1 514	1 612	1 984	1 910
CCEPPG		16 709	18 376	20 181	21 239	22 917	22 783
CCEPPG sans Valréas		8 251	9 655	11 112	11 814	13 023	13 264

*Population Sans Double Compte – source : INSEE.

Croissance démographique (%) par période intercensitaire	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999- 2008	2008- 2013
Visan	6,44%	17,46%	6,47%	23,08%	-3,73%*
CCEPPG sans Valréas	17,02%	15,09%	6,32%	10,23%	1,85%

*En



Pour la communauté de communes (sans Valréas) comme pour Visan, les courbes d'évolutions démographiques affichent des croissances fortes jusqu'en 2008, mais à Visan, les amplitudes sont plus marquées. Dans la commune, la croissance démographique démarre plus tardivement, probablement à cause du relatif éloignement de Visan par rapport à l'axe rhodanien et ses pôles d'activités. Ce relatif isolement a été renforcé par une accessibilité défaillante à l'époque (mauvais état des routes, carrefours dangereux). Dans les années quatre vingt-dix, Visan s'inscrit dans une forme de « normalisation » et se rapproche de la croissance démographique dans la CCEPPG (probablement en raison d'un développement de l'influence des pôles économiques proches lié à l'allongement des trajets domicile-travail).

Un effet de palier se produit pour la commune dans les années deux mille. Il correspond à une production assez massive (à l'échelle de la commune) de logements (surtout pavillonnaires), suivie d'une dépression entre 2008 et 2013 (la commune perd des habitants, en raison de la conjonction entre rareté du foncier à bâtir (moins de logements sont construits) et de la décohabitation massive dans les logements construits 10 ou 20 ans plus tôt. Dans la CCEPPG sans Valréas, la courbe de croissance ressemble plus à une droite, avec un coefficient directeur relativement constant depuis les années quatre vingt, mais qui s'infléchit après 2008 (pour des raisons similaires à celles qui ont conduit à la baisse de la population totale à Visan, mais avec des effets plus limités, compte tenu de l'échelle démographique et des effets globaux de compensation d'une commune à l'autre.

Pour la commune, la croissance démographique s'essouffle avec 0 résidences principales recensées entre 2008 et 2013. Néanmoins, « ce replat » traduit une transition plus qu'une tendance conjoncturelle à la baisse : environ 80 logements et leur bénéfice démographique « ont échappé » au dernier recensement, car livrés juste après. La CCEPPG voit son effectif de résidences principales continuer de progresser : les progressions récentes du nombre d'habitants dans les petites communes de l'arrière pays compensent l'inflexion démographique (relative) des communes qui ont historiquement porté la croissance ces trente dernières années (celles de l'axe rhodanien).

Entre 2013 et 2016, plusieurs logements ont été produits, avec à la clé un bénéfice démographique, qui ne transparaît pas dans l'historique de l'INSEE (qui s'arrête pour l'instant en 2013). La période 2008 – 2013 montre néanmoins le facteur déterminant de la production de logements dans la démographie de la commune (ce facteur est moins central dans les communes plus urbaines).

D. Taux de variations annuels moyens et taille moyenne des ménages

C'est d'abord l'attractivité du territoire qui a fait sa démographie, avec un solde migratoire dont « la bonne ou la mauvaise santé » pèsent fortement sur l'évolution du nombre total d'habitants. La croissance démographique de la commune démarre progressivement dans les années soixante dix pour ensuite connaître des périodes de pics et de creux, reflet de progressions par vagues migratoires, induisant des phases de croissance intense, puis des phases d'atonie, contrecoup des phases d'inflation, lorsque le rythme de la construction diminue et que la décohabitation n'est plus (ou très partiellement) compensée, comme entre 1990 et 1999 ou entre 2008 et 2013.

Entre Visan et la CCEPPG, les soldes migratoires sont peu corrélés entre eux. Ces différences traduisent un clivage qui perdure (mais de moins en moins fortement) entre :

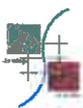
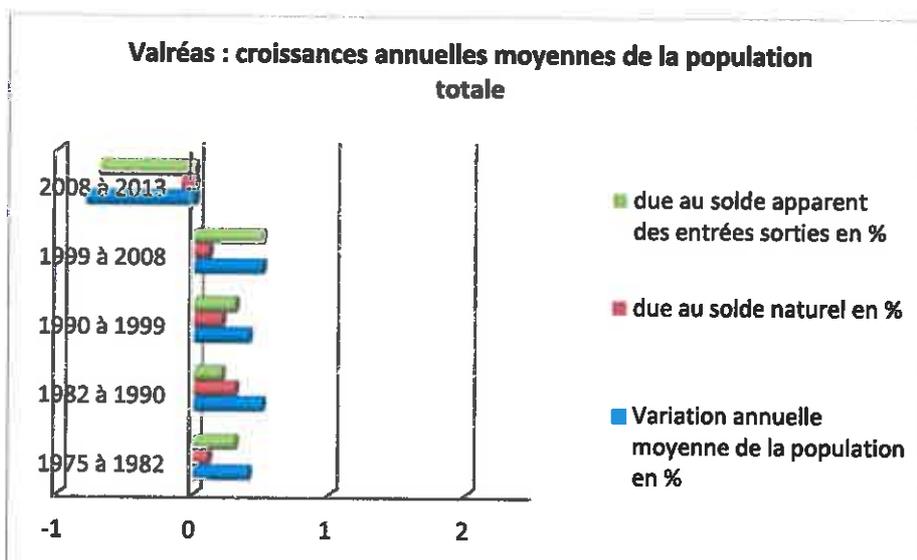
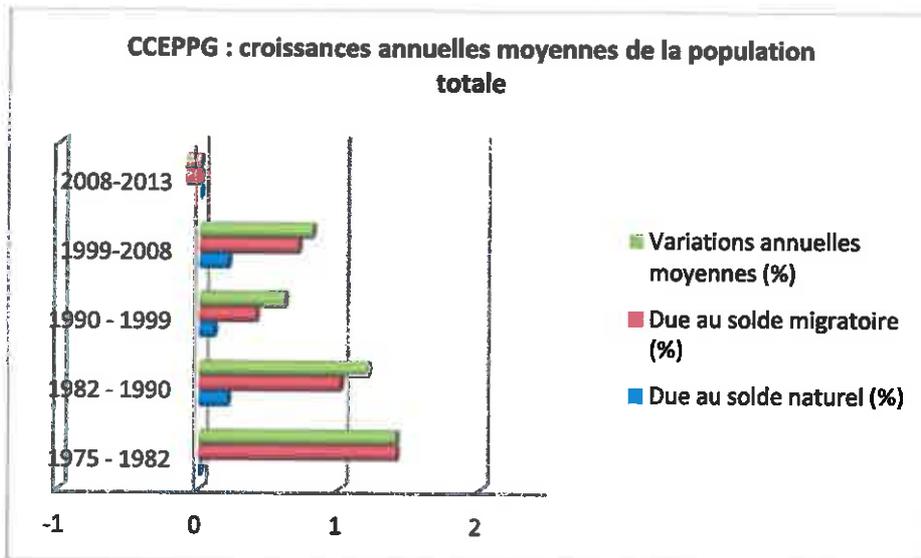
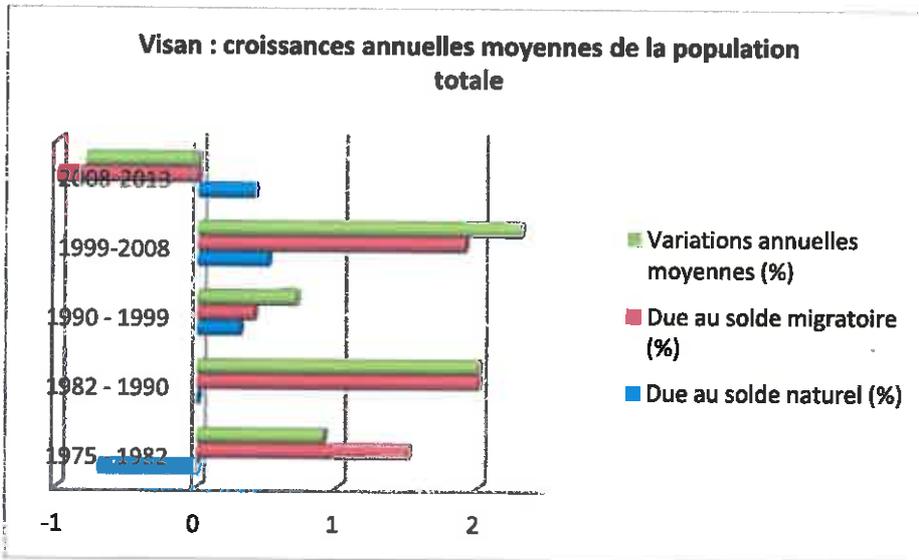
- les communes assez faciles d'accès depuis la vallée du Rhône, Saint Paul Trois Châteaux ou Valréas et/ou, les communes disposant d'une petite structure de commerces et de services publics (dont Visan),
- et les petites communes très rurales de l'arrière pays.

Les soldes naturels et migratoires :

Visan	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
Due au solde naturel (%)	-0,7	0,0	+0,3	+0,5	+0,4
Due au solde migratoire (%)	+1,5	+2,0	+0,4	+1,9	-1,1
Variations annuelles moyennes (%)	+0,9	+2,0	+0,7	+2,3	-0,8
CCEPPG	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
Due au solde naturel (%)	0,0	+0,2	+0,1	+0,2	0,0
Due au solde migratoire (%)	+1,4	+1,0	+0,4	+0,7	-0,1
Variations annuelles moyennes (%)	+1,4	+1,2	+0,6	+0,8	-0,1

Visan a bénéficié de sa position privilégiée par rapport aux principales zones d'emplois et par rapport à Valréas, avec des apports migratoires forts et l'accueil de ménages d'actifs assez jeunes, avec néanmoins des fluctuations assez fortes de la croissance annuelle moyenne, liée à une urbanisation réalisée en grande partie sous la forme de vagues d'opérations d'aménagement d'ensemble.

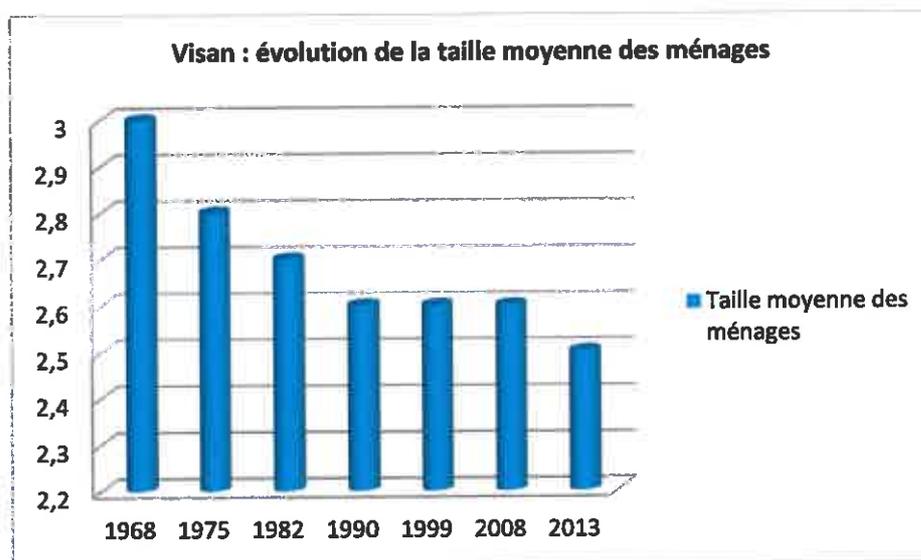
A contrario, depuis 2008, Visan subit une inflexion démographique. Si l'attractivité de la commune n'est pas en cause (la dynamique des pôles économiques de la Vallée du Rhône compensant le repli économique de Valréas), il est probable que la commune « paye » ici sa très forte croissance démographique des années passées : les enfants des ménages installés depuis 10 ou 20 ans ont quitté le foyer familial, réduisant fortement le taux d'occupation des logements. La perte d'habitants liée à ce phénomène n'a pu être compensée que partiellement par la construction de logements neufs, phénomène qui par ailleurs subit un « effet de loupe » par le fait que le dernier recensement n'a pas pu intégrer 80 logements réalisés juste après son décompte des résidences principales.



E. Les facteurs d'évolution

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Croissance du nombre total d'habitants	78	225	98	372	-74
Croissance en « habitants par an »	11,1	28,1	10,9	41,3	-14,8
Croissance (%)	6,4%	17,5%	6,5%	23,1%	-3,7%

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Taille moyenne des ménages	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5



Dans les années soixante dix, à l'échelle de la CCEPPG, Visan présente un profil singulier : sans que l'on puisse la placer sur un plan socio-économique au niveau de Valréas, elle se distingue par un socle démographique solide (avec déjà plus de 1200 habitants en 1975), une structure bâtie historique assez urbaine, grâce à la présence d'un tissu de petits commerces et d'activités artisanales. Cette situation particulière a fait que bien qu'elle ait profité, comme ses voisines, d'un apport migratoire significatif, lié à l'influence de l'essor industriel de la vallée du Rhône, entre 1975 et 1982, les fluctuations démographiques ont été moins marquées que dans des communes proches : le nombre d'habitat « initial » de 1200 habitants a joué un rôle « d'amortisseur », qui a fait que l'impact migratoire sur les indicateurs en pourcentages ont été modulés (soldes migratoires, croissance du nombre d'habitants).

Ensuite, les fluctuations des soldes migratoires et naturels, les évolutions démographiques induites ont surtout dépendu d'un climat socio-économique le plus souvent positif (à l'échelle de la CCEPPG) et de la capacité de la commune à profiter de ce climat pour produire des logements :

Dès 1975, Visan a bénéficié de son statut de commune « intermédiaire » à l'échelle de la CCEPPG : à la fois rurale et assez bien dotée en services, donc attractive, en dépit de sa position excentrée par rapport aux pôles d'emplois de la vallée du Rhône (compensée par la proximité immédiate de Valréas et les facilités d'accès vers l'axe rhodanien via la R.D.576). Les soldes migratoires ont été importants, portés par l'accueil de ménages de jeunes actifs.

Ensuite et jusqu'en 1999, l'effet de décohabitation dans les résidences principales construites dans les années quatre vingt a progressivement pesé sur le solde migratoire. Cette effet, combiné avec les fluctuations dans la production de logements ont induit des progressions démographiques caractérisées par des cycles :

De 1975 à 1982, l'essor des pôles d'emplois de la vallée du Rhône et de Valréas a induit des besoins en logements de grande échelle, qui se sont répartis de manière relativement homogène dans les communes les plus proches et selon une logique assez indépendante de la structure initiale du bâti. La présence de services, de fonctions de commerces dans les choix d'installation des ménages a donc joué un rôle secondaire. Ainsi, l'apport migratoire par commune, en nombre d'habitants, n'a pas été proportionnel à la population initiale : si les évolutions en pourcentages sont importantes pour toutes les communes, elles le sont surtout pour les communes dont la population totale était faible en 1975, ce qui n'était pas le cas de Visan, où la croissance est nette mais en deçà de la croissance moyenne de la CCEPPG.

De 1982 à 1990, la croissance démographique franchit un palier et traduit le haut niveau d'attractivité de la commune à l'époque, qui bénéficie de sa proximité avec Valréas associée à l'influence positive de la présence d'emplois localement et de la présence de services et de commerces.

Entre 1990 et 1999, Visan subit un ralentissement démographique assez marqué. Si le nombre d'habitants progresse toujours et si l'attractivité de la commune n'est pas en cause (la dynamique des pôles économiques proches demeure et Valréas a maintenu son niveau de services), il est probable que la commune « paye » ici sa forte croissance démographique des années passées et son mode d'urbanisation, dans un premier temps basé en grande partie sur l'habitat pavillonnaire : les enfants des ménages installés depuis 10 ou 20 ans ont quitté le foyer familial, réduisant fortement le taux d'occupation des logements. La perte d'habitants liée à ce phénomène n'a pu être compensée que partiellement par la construction de logements neufs (qui continue, même si le rythme de production passe de 11,6 à 7,5 résidences principales par an).

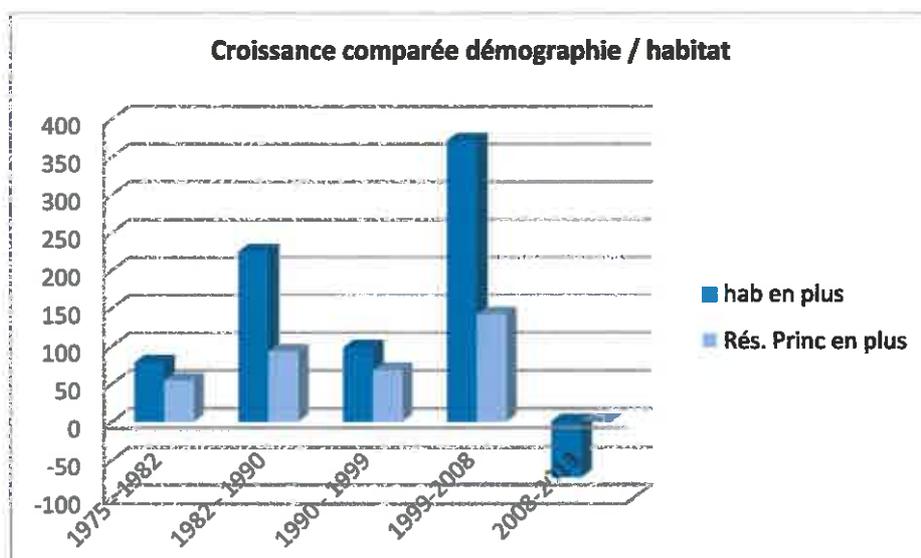
Entre 1999 et 2008, une fois la phase de décohabitation passée (entre 1990 et 1999) et grâce à une production de résidences principales qui s'affirme à nouveau (elle passe de 7,5 à 15,8 résidences principales par an) la progression démographique est nette. Elle traduit une nouvelle fois l'attractivité de la commune, relayée par la réalisation de plusieurs programmes de logements successifs qui ont permis l'installation de nombreux ménages, dont l'apport démographique a été « net » dans le sens où il n'a pas été étioilé par la décohabitation, qui a été peu active entre 1999 et 2008.

Après 2008, et en dépit de la relative diversité du parc de logements dans la commune, dont la petite trentaine de logements locatifs aidés atténue un peu les effets de la décohabitation, on retrouve le même phénomène mesuré entre 1982 et 1990 : le solde migratoire fort, qui avait porté la croissance démographique devient nettement négatif. Le solde naturel, qui a bénéficié de l'apport migratoire des périodes intercensitaires précédentes devient un élément qui compte désormais mais pas assez pour compenser le solde migratoire négatif. A la progression nette mesurée entre 1999 et 2008 succède donc, pour la première fois depuis les années soixante, une baisse du nombre d'habitants alors que dans d'autres communes de la CCEPPG, la croissance est toujours soutenue, y compris dans des secteurs plus éloignés de Valréas ou de l'axe rhodanien.

Cette évolution s'explique par le retour d'une phase de décohabitation associée à l'arrêt de la production de résidences principales ces 5 dernières années, à l'instar de ce qui a été mesuré entre 1990 et 1999, mais avec des amplitudes plus fortes avec comme facteurs aggravants :

- le fait que plus de logements soient en jeu dans le phénomène de décohabitation (notamment ceux construits dans les années deux mille),
- le fait que les logements construits dans les années quatre vingt dix et après ont été en grande partie des habitations pavillonnaires en propriété dont les coûts d'accession sont devenus élevés (hors d'atteinte d'une partie des primo accédants) et abordables désormais essentiellement pour des ménages plus âgés et donc de taille moyenne plus réduite,
- l'effet « de loupe » lié à la non intégration dans le recensement d'environ 80 logements réalisés récemment et qui ont probablement permis ces toutes dernières années de compenser la décohabitation.

F. Synthèse et enjeux démographiques



L'analyse des évolutions démographiques sur une période longue (1975 – 2013) met en évidence l'influence d'une production de logements qui a induit des variations "quasi sinusoïdales" du nombre d'habitants dans la commune (bien que toujours positives sauf entre 2008 et 2013, période sans résidence principale supplémentaire) : la construction d'une centaine de logements dans les années quatre vingt a créé un pic de population, suivi d'une dépression de la courbe de croissance à cause d'une décohabitation forte dans ces mêmes logements dans les 10 ou 15 ans qui ont suivi leur construction.

En dépit de la baisse récente du nombre d'habitants dans la commune, le recul sur le mode d'évolution démographique de la commune montre que Visan demeure un territoire à enjeux pour la construction de logements, grâce à notamment à son cadre de vie rural, à la présence d'une petite structure commerciale et d'une grande facilité d'accès aux fonctions de commerce, aux zones d'emplois de Valréas, mais aussi de la vallée du Rhône.

Ainsi, la commune peut prétendre à un véritable rôle dans la production de logements à l'échelle de l'intercommunalité, dans un ensemble géographique où la demande est forte et où Visan se situe, sur le plan démographique et socio-économique, à une échelle intermédiaire propice (à l'instar de Grignan par exemple).

Après la baisse de population mesurée entre 2008 et 2013, résultat de la conjonction entre décohabitation importante et quasi absence de production de logements, 80 logements ont été réalisés et la commune, en dépit des chiffres du recensement, à probablement il est engagé à nouveau la commune dans une phase ascendante de son cycle d'évolution démographique.

La traduction du potentiel de croissance passe par une offre en logements significative en nombre (compte tenu de la taille actuelle du parc), mais aussi par une action sur la nature même des logements qui seront produits.

Ainsi, l'action sur la diversification des typologies d'habitats sera importante. Dans l'esprit des opérations de logements locatifs et/ou de logements intermédiaires déjà réalisées dans la commune, la construction de nouveaux groupes de logements intermédiaires permettrait de proposer *in fine* l'ensemble du parcours résidentiel (petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété, petits logements pour séniors) et obtenir un équilibre pour :

- anticiper beaucoup plus sûrement l'incidence de la production de logements sur la croissance démographique (qui sera plus directe et proportionnée),
- maîtriser cette croissance qu'il s'agisse de l'accélérer ou de la ralentir.

G. Age de la population

Visan

	1999	2008	2013
0 à 14 ans	21,7%	22,3%	19,4%
15 à 29 ans	15,0%	13,9%	14,7%
30 à 44 ans	23,4%	22,8%	18,6%
45 à 59 ans	18,3%	20,3%	21,5%
60 à 74 ans	14,6%	14,3%	18,9%
75 ans ou plus	7,0%	6,5%	7,0%

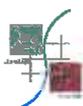
CCEPPG sans Valréas

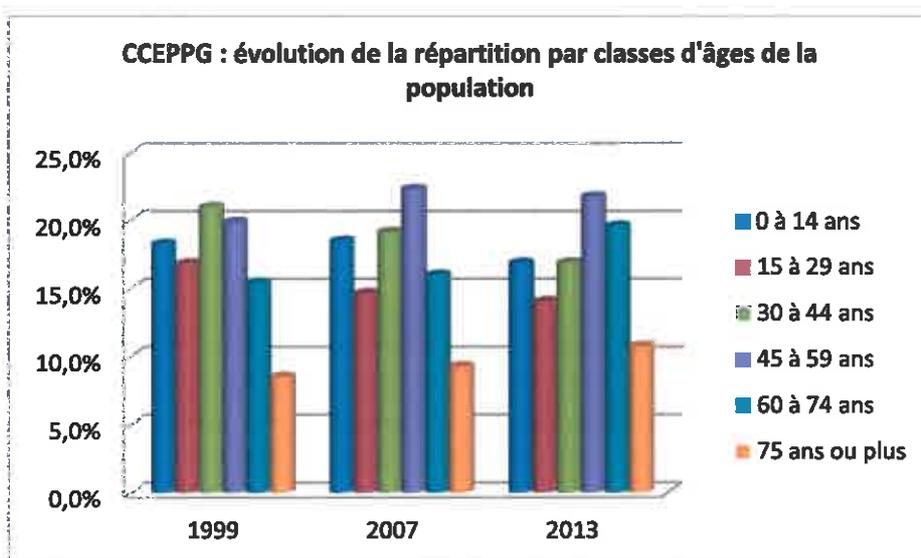
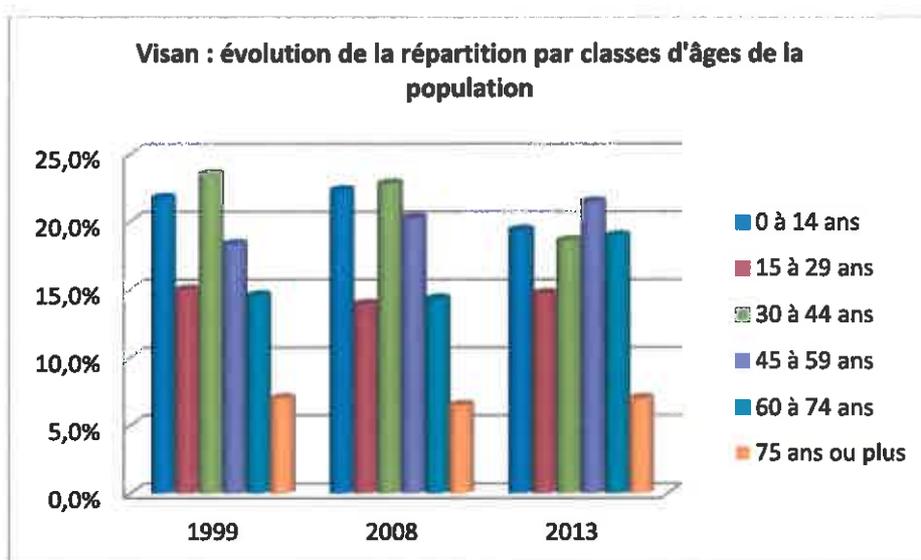
0 à 14 ans	17,2%	18,5%	16,4%
15 à 29 ans	16,0%	13,1%	13,4%
30 à 44 ans	21,8%	20,6%	17,8%
45 à 59 ans	21,0%	23,3%	22,8%
60 à 74 ans	15,7%	16,4%	20,2%
75 ans ou plus	8,3%	8,1%	9,4%

CCEPPG

0 à 14 ans	18,3%	18,5%	17,2%
15 à 29 ans	16,8%	14,7%	14,1%
30 à 44 ans	21,0%	19,2%	17,2%
45 à 59 ans	19,9%	22,4%	21,7%
60 à 74 ans	15,4%	16,0%	19,4%
75 ans ou plus	8,5%	9,3%	10,5%

Source : INSEE





La croissance démographique de la commune a été en grande partie portée par la construction de pavillons dès les années soixante dix. Ce mode de croissance s'est traduit par une évolution caractéristique : tant que la demande en terrains à bâtir a été forte et que les zones constructibles ont pu accueillir un nombre important de logements, la vague migratoire a été entretenue et les familles qui sont arrivées dans la commune ont stabilisé la répartition par classes d'âges, car il s'agissait pour l'essentiel de familles avec enfants (même si l'âge moyen de ces familles a augmenté ces dernières années). Les logements créés (des maisons en propriété), n'ont cependant que peu connu le « turn-over ». Leurs occupants ne les ont pas revendus la plupart du temps et lorsque les enfants sont arrivés à l'âge adulte, ils ont quitté la commune pour accéder à un logement qui corresponde à leurs revenus et leurs besoins. Ainsi, même lorsque la production de résidences principales a été maintenue à un niveau équivalent au cours des différentes périodes intercensitaires, après la période « de démarrage » des années soixante dix, jusqu'au nouveau cycle de construction des années deux mille, une part croissante des logements nouveaux a servi uniquement à compenser la décohabitation, avec à la clé un vieillissement de la population, particulièrement perceptible dans la tranche d'âge des 30 – 44 ans, qui depuis 1999, a constamment diminué au bénéfice des 45-59 ans et des 60 - 74 ans (la classe d'âge la plus élevée demeurant assez stable en proportions).

Plus positivement, la proportion des 15-29 ans (c'est-à-dire la tranche d'âge en phase de décohabitation), demeure stable. Cette évolution traduit la spécificité du parc de logements de Visan : si l'habitat pavillonnaire constitue la très grande majorité des logements, des opérations en locatif aidé ainsi qu'en habitat intermédiaire ont permis un apport régulier et constant de jeunes ménages grâce à une rotation dont le rythme est bien plus élevé que dans le parc de logements en propriété. Le parc locatif de Visan a ainsi partiellement compensé la décohabitation en maintenant dans la commune « un volant » de jeunes ménages. Cet impact positif n'a toutefois pas pu totalement compenser la forte décohabitation de la période 1999 - 2008 (les enfants des ménages arrivés dans les années deux mille ont majoritairement quitté la commune pour trouver dans les pôles urbains voisins des logements locatifs plus nombreux et plus adaptés à leurs moyens).

Bien que la moyenne d'âge augmente dans la commune, le petit parc de logements locatifs permet une situation de la pyramide des âges communale un peu "meilleure" que celle de la communauté de communes (sans Valréas), avec sensiblement plus de jeunes à Visan.

H. Synthèse et enjeux pour la pyramide des âges

Si on extrapole les évolutions récentes : une barrière financière liée au coût d'accès au logement dans la commune qui devient difficilement franchissable pour les jeunes ménages, la prochaine vague migratoire, composée pour une part significative de plus de quarante ans accroîtra probablement l'actuel déséquilibre dans la pyramide des âges. Le vieillissement s'accélèrera si aucune mesure n'est prise pour rajeunir l'âge moyen des nouvelles familles qui s'installent à Visan ou pour retenir les jeunes issus de la commune.

Pour rabaisser l'âge moyen de la population dans la commune il s'agit donc :

- d'augmenter la production de logements en valeur absolue (trop faible aujourd'hui pour espérer rééquilibrer la pyramide des âges à court terme),
- de faciliter la rotation dans les logements au travers d'une diversification de l'offre, en produisant notamment des logements plus petits, des logements intermédiaires, des logements locatifs.

Ainsi, si d'un point de vue strictement démographique, le développement des zones constructibles pavillonnaires, en permettant l'arrivée de nouveaux ménages via l'implantation de maisons individuelles a pu constituer une solution dans le passé, il montre aujourd'hui ses limites : quand la production de logements s'infléchit la décohabitation n'est plus compensée et il faut toujours construire davantage :

- pour un bénéfice démographique de plus en plus mince,
- et un âge moyen des ménages qui s'installent de plus en plus élevé.

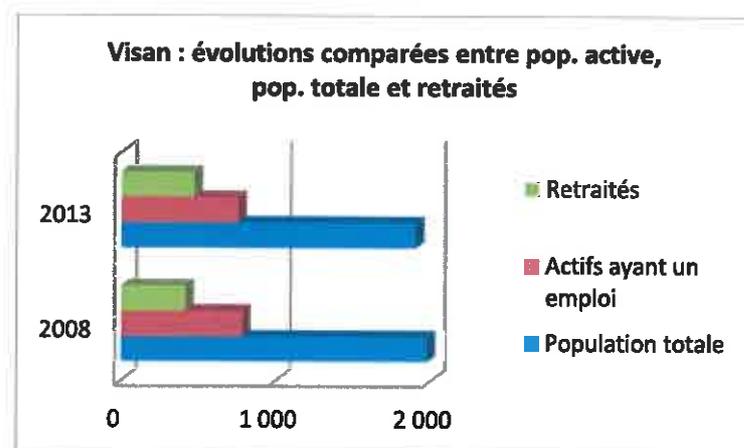
Sans effort de diversification de l'offre en logements, on n'aura que repoussé à la décennie suivante la question de l'équilibre de la pyramide des âges et amplifié à terme les écarts.

I. La population active et les trajets domicile-travail

Visan	2008	2013
Actifs ayant un emploi	784	755
Retraités	417	471
Rapport actif/retraités	1,9	1,6
CCEPPG sans Valréas	2008	2013
Actifs ayant un emploi	9520	8325
Retraités	5700	6493
Rapport actifs ayant un emploi /retraités	1,5	1,4

La présence d'une PME, de petits commerces dans le village et d'une économie viticole forte génèrent environ 400 emplois. Bien que significatif, ce chiffre est presque deux fois inférieur à celui des actifs ayant un emploi qui habitent dans la commune. De ce fait, les évolutions de la population active ayant un emploi et celle des retraités reflètent pour une part notable des mouvements démographiques d'échelle supra communale. Le nombre d'actifs ayant un emploi dépend pour une partie significative d'un contexte économique qui échappe à Visan.

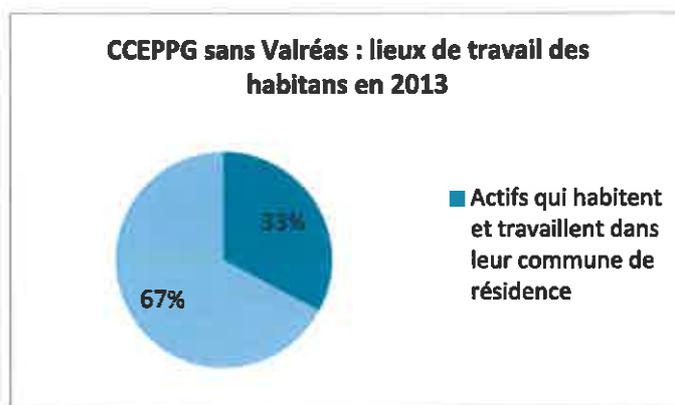
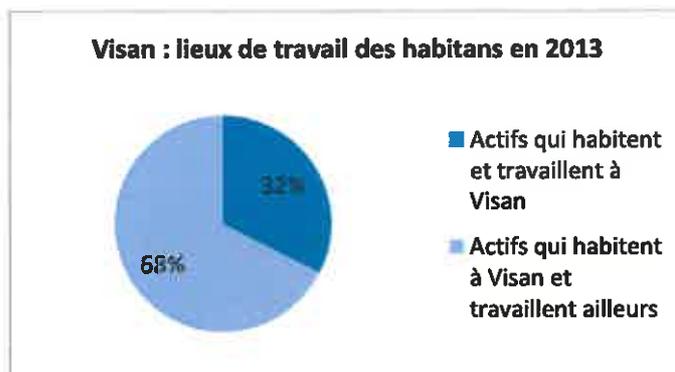
Les évolutions du nombre d'actifs ayant un emploi et du nombre de retraités sont en grande partie inféodées au marché de l'emploi dans la vallée du Rhône et un peu à Valréas. Ils ont induit un apport démographique important porté par un solde migratoire fort (installation de ménages d'actifs dans les années quatre vingt) dont l'incidence bénéfique directe sur le nombre total d'habitants et l'âge moyen s'étirole avec le temps, au fur et à mesure que les ménages qui ont composé la première vague migratoire d'ampleur s'approchent de l'âge de la retraite et que ce vieillissement n'est plus que partiellement compensé par l'installation de nouveaux ménages d'actifs (moins nombreux). Cependant, si l'écart entre nombre d'actifs habitant à Visan et gisement d'emplois dans la commune est fort, il n'est pas démesuré et le tissu économique local a permis à la commune de ne pas devenir un "village dortoir".



VISAN	2008	%	2013	%
Ensemble	794	100,0	770	100,0
Travaillent :				
A Visan	269	33,9	250	32,5
dans une commune autre que la commune de résidence	525	66,1	520	67,5

CCEPPG sans VALREAS	2013	%
Ensemble	5367	100,0
Travaillent :		
Dans la commune de résidence	1552	28,9
dans une commune autre que la commune de résidence	3185	71,1

Depuis les années quatre vingt, sur le plan socio-économique, la commune a basculé d'un fonctionnement rural vers un fonctionnement rurbain, avec une population agricole qui a nettement diminué et une population active supérieure au volume d'emplois *in situ*. L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail corroborent l'analyse des éléments statistiques déjà présentés : l'essor démographique est en premier lieu le résultat d'un développement de l'activité économique de l'axe rhodanien, des facilités d'accès à Valréas associés au cadre de vie propre à Visan. Cette conjonction a drainé vers la commune une partie de l'apport migratoire qui s'est réparti sur la plupart des communes rurales de la CCEPPG après 1975. Cependant, l'économie locale joue encore un rôle significatif : la CCEPPG (sans Valréas) et davantage la commune, se distinguent par une part qui demeure significative d'actifs qui travaillent dans leur commune de résidence. Là où dans les communes rurales de l'axe rhodanien, leur part est de l'ordre de 20 à 25%, dans la CCEPPG (en excluant le cas particulier de Valréas) cette part grimpe à 33% (32% à Visan).



Si le profil socio économique de Visan est d'abord celui d'une commune agricole, rurale, qui capte de l'habitat résidentiel, l'emploi, l'activité économique ont progressé, même si ce n'est pas à la même mesure que la démographie.

En dépit de la tendance lourde de séparation géographique entre les zones d'habitat et les zones de travail (qu'il paraît difficile de contrer à court ou moyen terme sur un plan global) la commune cultive une relative différence, en ne se caractérisant pas uniquement comme un territoire d'accueil pour des ménages travaillant dans des pôles urbains et venant chercher un cadre vie.

Ainsi, Visan est un territoire rural, attractif pour l'habitat (même si les freins à la construction de logements permanents deviennent importants aujourd'hui), mais dont :

- l'économie viticole (présence d'une cave coopérative, de caves privées),
- la PME Bedouin,
- le tissu de petits commerces (en difficulté toutefois),

octroient de la complexité et de l'épaisseur à la structure socio-économique.

Visan n'est pas un village purement « dortoir ». Cette spécificité constitue un atout qu'il s'agit de préserver, en définissant les moyens d'un développement économique à la fois crédible et capable d'accompagner la croissance démographique, même si l'échelle ne sera pas la même.

Toutefois le contexte économique est difficile et la situation géographique de la commune n'est pas optimale, dans un contexte où l'activité tend à s'agréger "naturellement" le long de l'axe rhodanien, à quelques exceptions près comme Tulette, comparables à Visan sur bien des points, mais directement connectées sur des axes de transports majeurs (ce qui constitue une valeur ajoutée indéniable pour l'accueil d'entreprise, en particulier au travers de "l'effet de vitrine" offert par la R.D.93).

IV. LE LOGEMENT

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction

En 2013, la commune comptait 1043 logements : 769 résidences principales et 128 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 145 logements sont déclarés vacants). L'urbanisation s'est construite en deux phases principales :

- Un village structuré d'origine médiévale, fondé sur un mamelon rocheux, présentant une forte densité, puis un développement en contrebas du cœur historique, sur un modèle de faubourg, orienté le long de la R.D.976 et de la R.D.20 principalement. Les faubourgs sont très denses, leur tissu bien constitué et hiérarchisé, mais d'emprise modeste au regard de celle du bâti récent. L'ensemble s'est constitué au fil des siècles et représente aujourd'hui 20% environ du total des logements.



Le village historique et ses faubourgs.

- Un développement amorcé dans les années soixante dix, avec l'essor d'un habitat d'abord pavillonnaire inféodé à des mouvements migratoires de grandes échelles. L'espace bâti s'est partiellement diversifié par la suite, avec des groupes de logements en habitat intermédiaire.
-



Les opérations d'aménagement d'ensemble autour du village : quartiers de densités intermédiaires et organisés.

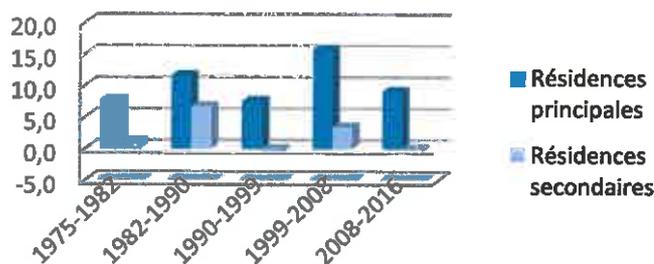


Zone d'habitat pavillonnaire diffus disséminée dans la plaine agricole

Visan : rythme de croissance annuel du parc de résidences principales et secondaires (log./an)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2017
Résidences principales	7,7	11,6	7,6	15,8	9,1
Résidences secondaires	1,1	6,8	-0,6	3,4	-0,3

Rythme de construction des résidences principales par périodes intercensitaires (log./an)



Le rythme de croissance du parc de résidences principales montre une forme sinusoïdale, où les périodes de forte activité succèdent à des périodes moins prolifiques. On remarque deux effets de palier, entre 1982 et 1990, puis entre 1999 et 2008.

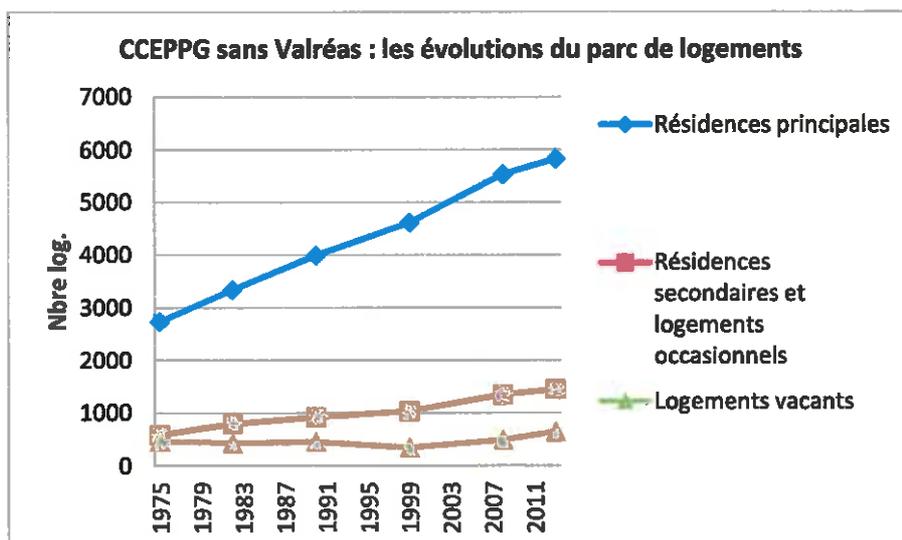
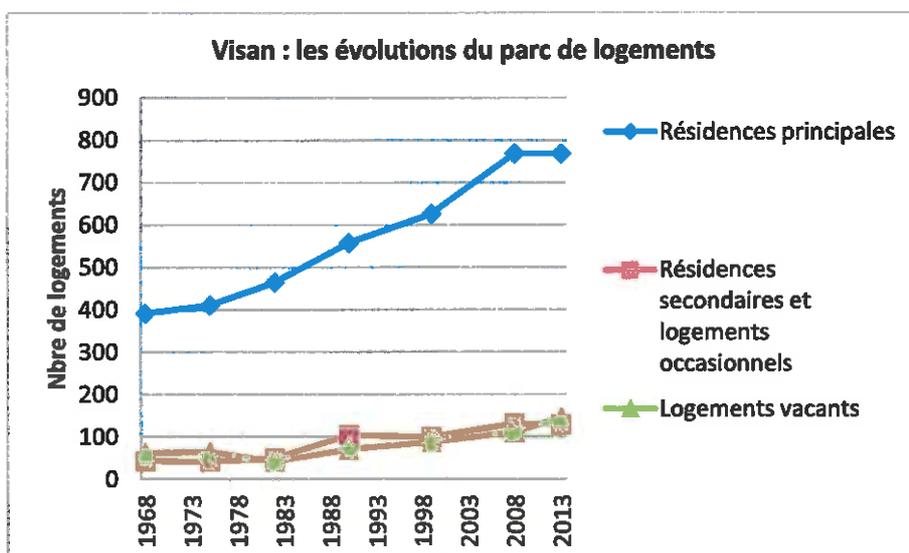
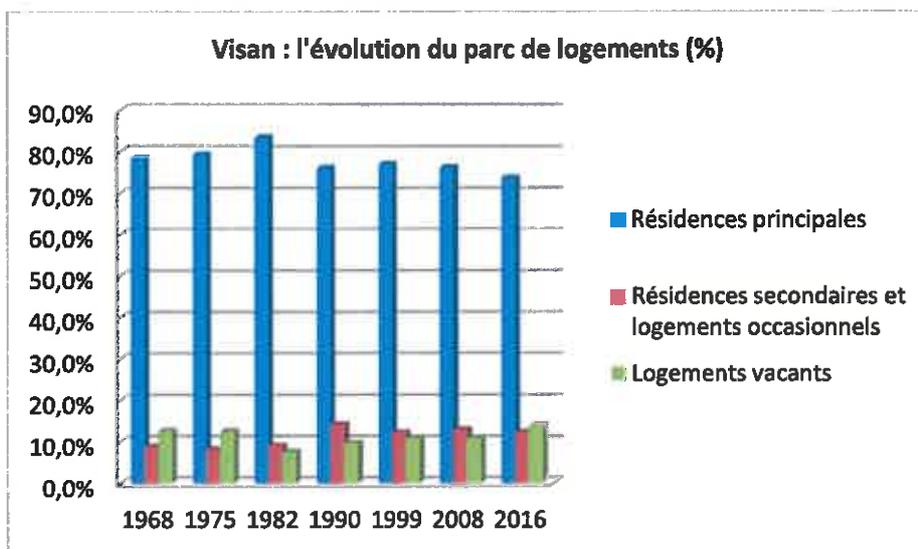
Visan	1975	1982	1990	1999	2008	2016
Ensemble	519	558	734	814	1 009	1 043
Résidences principales	412	466	559	627	769	842
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	50	104	99	130	128
Logements vacants	65	42	71	88	110	72

Visan (%)	1975	1982	1990	1999	2008	2016
Résidences principales	78,6%	79,4%	83,5%	76,2%	77,0%	73,7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	8,8%	8,1%	9,0%	14,2%	12,2%	12,3%
Logements vacants	12,6%	12,5%	7,5%	9,7%	10,8%	13,9%

CCEPPG sans Valréas (%)	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Résidences principales	72,4%	73,2%	74,5%	77,1%	75,2%	73,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	15,3%	17,3%	17,1%	17,2%	18,2%	18,2%
Logements vacants	12,2%	9,4%	8,4%	5,7%	6,6%	8,1%

Source : INSEE

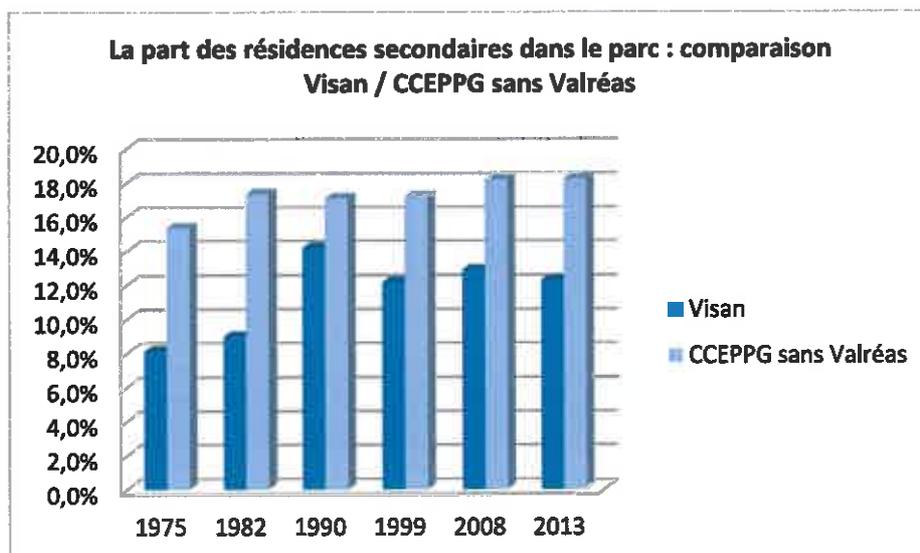
Il est précisé qu'un logement est défini ici comme « une unité d'habitation » pouvant accueillir un ménage. Un bâtiment d'habitation peut donc comprendre plusieurs logements (comme dans le cas d'un immeuble collectif) ou un seul logement, comme dans le cas d'une maison individuelle (cas largement le plus répandu dans la commune).



La production de résidences principales dans la commune suit une courbe de croissance très nette depuis les années soixante-dix jusqu'en 2008 (elle se cabre même dans les années deux mille). Le contraste est d'autant plus important avec l'arrêt de la construction de résidences principales après 2008 (même si ce contraste apparaît en trompe l'œil, car le recensement INSEE n'a pas décompté 73 logements). Cet arrêt fait probablement écho à l'activité intense de construction de logements dans les 15 années précédentes, qui a consommé l'essentiel des superficies destinées à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation des Sols, traduisant ainsi plus « une mécanique » qu'une rupture socio-économique. La courbe d'évolution du parc de résidences secondaires (dont l'effectif est beaucoup plus faible) est quasi atone depuis les années quatre vingt dix. Elle se croise très récemment avec la courbe de l'effectif des logements vacants, laissant penser qu'une partie des résidences secondaires a été délaissée, en particulier dans le village médiéval.

Au sein de la communauté de communes sans Valréas (une commune à la structure urbaine et dont l'évolution du parc de logements ne correspond pas aux mêmes « règles » qui régissent les évolutions des parcs de logements des communes rurales ou « ruraines » de la CCEPPG), les évolutions sont différentes de celles de Visan : à Visan, la part des résidences secondaires est faible (presque toujours inférieure à 12 % du parc depuis 1999). Il en va très différemment dans le reste de la communauté de communes (même en occultant les parcs de logements de la ville centre). La part de l'habitat non permanent y est presque deux fois supérieure à celle de Visan. Ce décalage souligne les nuances territoriales de la communauté de communes, avec :

- à l'Ouest, des communes où s'exprime un besoin fort en habitat permanent, en réponse à la demande toujours forte des ménages qui travaillent dans les pôles industriels et de services qui s'égrènent le long de l'axe rhodanien (catégorie dont fait partie Visan),
- à l'Est, des communes rurales « d'arrière pays », qui bénéficient aussi de l'attractivité des pôles d'emplois de la vallée du Rhône, mais qui continuent d'abriter des parcs de résidences secondaires importants, notamment pour celles qui sont proches de sites touristiques phares. Dans ces communes la production de résidences secondaires « déborde » des centres anciens pour concurrencer l'habitat permanent dans la construction de logements neufs.



Par rapport à la communauté de communes et après une progression significative du parc de résidences secondaires (qui régresse depuis les années deux mille) l'habitat permanent s'affirme à Visan dans son rapport de proportion avec les résidences secondaires.

B. Les facteurs d'évolution

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2013
Création de résidences principales	54	93	68	142	0
Création de résidences secondaires	8	54	-5	31	-2

LES RESIDENCES PRINCIPALES

Dès les années soixante dix et jusque dans les années quatre vingt dix, Visan s'inscrit dans le schéma fonctionnel des zones d'activités économiques de l'axe rhodanien et de Valréas, avec une demande forte en logements provenant de l'arrivée massive des salariés de grands pôles industriels, relayé par la libération de plusieurs unités foncières pour la construction dans la commune, par ailleurs parmi les plus attractives de la CCEPPG, compte tenu :

- du cadre de vie rural associé la présence de services et de commerces
- de la proximité avec la R.D.93.

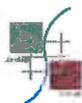
L'association entre demande forte et disponibilité foncière a permis un accroissement notable du parc de résidences principales, dans un contexte socio économique porteur.

Entre 1990 et 1999, la traduction « en logements nouveaux » de la dynamique économique et de l'attractivité de la commune s'érode et s'exprime différemment à l'échelle de la communauté de communes : les grands sites industriels interviennent moins directement dans la construction d'habitations, car le gros des besoins de leurs salariés, exprimés à la création des sites, a été satisfait.

Les entreprises ne s'engagent plus (ou beaucoup moins) dans la production de logements au travers de grandes opérations d'aménagement d'ensemble comme c'était le cas auparavant et c'est la construction au coup par coup et/ou en petits lotissements qui prend le relais. Même si la demande demeure forte, elle est plus diffuse et davantage tributaire des stratégies foncières locales. Ainsi, l'évolution du parc de logements permanents dans la commune « se normalise » par rapport à celles des autres communes rurales de la CCEPPG (où parallèlement, l'urbanisation monte en puissance).

La période 1999 – 2008 renoue avec un rythme de progression important du parc de résidences principales (presque 16 logements par an). Des opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un peu de logements groupés ont généré une croissance du parc de résidences principales à un rythme assez régulier. Cette période a vu une conjonction nouvelle entre :

- les causes historiques de la production de logements dans la commune et plus largement, dans la partie Ouest de la communauté de communes, c'est-à-dire celle la plus directement liée à la dynamique de l'économie rhodanienne,
- et d'autres besoins qui résultent de processus sociaux et démographiques qui s'affirment :
 - comme le départ à la retraite des premiers salariés des grands pôles industriels (qui continuent d'occuper leur logement) et leur relève, les nouveaux salariés, pour qui il faut construire de nouveaux logements « à activité économique constante »
 - ou de manière plus marginale, la tendance générale à la réduction de la taille moyenne des ménages, qui fait qu'il faut plus d'habitations pour loger autant de personnes.



Entre 2008 et 2013, le rythme de la construction de résidences principales est tombé à zéro. Entre 2008 et 2013, 73 logements ont toutefois été issus des lotissements engagés (mais non livrés) entre 2008 et 2016. Depuis, dans le PLU actuel, il ne reste que peu de terrain mobilisable pour une offre autre que l'habitat pavillonnaire, qui se situe désormais à un niveau de prix élevé : le coût de l'accession à un terrain de 800 à 1200 m² et la construction d'un pavillon, conjugués avec le durcissement des conditions d'accès au crédit ont réduit sensiblement le nombre de candidats potentiels à l'achat d'un logement où à la construction d'une maison dans la commune.

A une échelle plus élargie, si Visan a été une des communes les plus précoces dans le développement de l'habitat résidentiel, grâce à la conjonction entre son caractère bucolique et sa proximité avec Valréas et les zones d'emplois de la vallée du Rhône, aujourd'hui l'attractivité s'est plus également répartie au sein de la CCEPPG (même si un différentiel demeure entre l'Est et l'Ouest) et les communes où le développement de l'habitat résidentiel s'est engagé plus tardivement ont « rattrapé leur retard » et concurrencent Visan, notamment celles plus proches de la vallée du Rhône, pas ou peu impactées par le déclin sensible du pôle économique de Valréas.

LES RESIDENCES SECONDAIRES

Les évolutions des parcs de logements permanents et non permanents interagissent peu, car leurs modes de création ont été différents :

- les résidences principales sont essentiellement issues de la construction de pavillons neufs,
- les résidences secondaires résultent de la restauration, de la rénovation, du changement de destination des constructions anciennes et notamment dans le centre historique.

Dans la commune, le marché de l'habitat non permanent est resté confidentiel, compte tenu des besoins en logements permanents. Depuis plus de 30 ans, le nombre de résidences secondaires stagne.

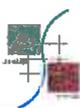
Ainsi, on peut établir qu'à l'horizon 2028, il est probable que le marché des résidences secondaires restera très faible et sans impact sur la dynamique de production de résidences principales.

LES LOGEMENTS VACANTS

Visan	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population totale	1 211	1 289	1 514	1 612	1 984	1 910
Logements vacants	65	42	71	88	110	145

Source : INSEE

L'effectif de logements vacants ne fait que croître depuis les années quatre vingt, en dépit de la croissance démographique parallèle de la commune (sauf entre 2008 et 2013, où le nombre d'habitants baisse mais de manière très conjoncturelle, dans une période très courte où la construction trop récente d'environ 80 logements n'avait pas pu encore produire ses effets démographiques « arrivés » aujourd'hui). Ces évolutions comparées ne sont paradoxales qu'en apparence : les logements vacants, surtout situés dans le village l'ont été essentiellement en raison de leur inadaptation « à la façon moderne d'habiter » : pas ou peu de terrain, parfois faible ensoleillement des pièces de vie, difficultés de stationnement automobile...



Toutefois, si l'évolution des effectifs de logements vacants fournie par l'INSEE permet de visualiser des tendances, ces effectifs sont très notablement surestimés. L'inventaire des logements véritablement vacants en 2016 (en excluant les logements vides sur une courte période (changement de locataire, ou vente)) montre un effectif total de l'ordre d'une dizaine habitations réellement vacantes.

C. Synthèse et enjeux

Depuis les années soixante-dix, le parc de logements a plus que doublé, porté avant tout par la production de résidences principales, avec peu d'interactions entre parcs de logements permanents et non permanents.

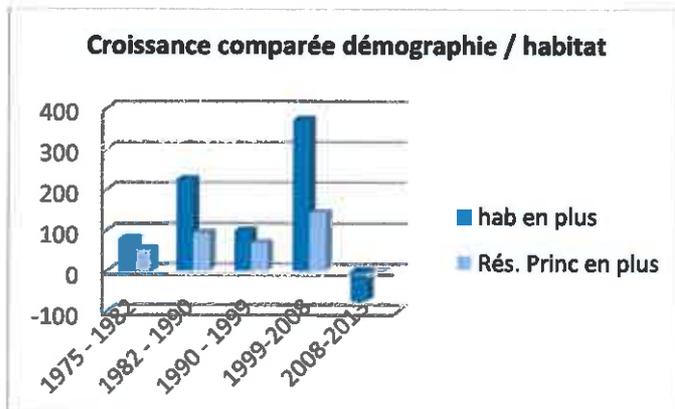
Visan exerce une attractivité importante pour le logement permanent au travers du cadre de vie associée à sa petite structure économique et de services et par ses relatives facilités d'accès aux pôles d'emplois de la vallée du Rhône, à Valréas, dans un secteur géographique où le développement de l'urbanisation a d'abord dépendu (c'est moins vrai aujourd'hui) de la position des communes par rapport à ces pôles. Si Visan possède une dimension rurale marquée, son attractivité touristique de séjours reste en recul par rapport aux communes de l'arrière pays : la pression immobilière et foncière pour l'habitat permanent musèle le marché des résidences secondaires.

Ce sont les périodes de conjonction entre l'économie de la vallée du Rhône, de Valréas, l'attractivité de Visan et la capacité de la commune à libérer des unités foncières de tailles significatives pour développer des zones d'habitat qui ont porté la production de logements ces quarante dernières années. En dehors de ces périodes de conjonction, la production de logements est bien moins soutenue (elle est même nulle entre 2008 et 2013).

Depuis 2008, la disponibilité foncière, qui a constitué un des éléments clé de la construction d'habitations dans la commune s'est presque tarie. Pour engager une nouvelle phase de développement démographique et surtout assurer à moyen terme l'équilibre de la pyramide des âges, il semble donc nécessaire d'engager une nouvelle phase de production d'habitations, dont le nombre devra être suffisamment important pour redresser « en valeur absolue » l'évolution démographique à court terme et selon une typologie assez diversifiée pour assurer la pérennité de la croissance du nombre d'habitants sur le plus long terme.

La mise en place du P.L.U. revêt donc un intérêt tout particulier dans ce contexte, en permettant :

- d'engager une nouvelle phase de développement d'une urbanisation organisée, conceptualisée, en limitant la construction de logements au coup par coup, qui le plus souvent a du mal à « produire du village »,
- d'influer sur la typologie des logements (en renforçant la part du locatif par exemple), pour renforcer l'adéquation entre l'évolution du parc d'habitations et les enjeux locaux de l'habitat (diversification de l'offre) et éviter qu'un habitat pavillonnaire trop hégémonique ne bride l'essor prévisible du parc, en réduisant le nombre d'acquéreurs potentiels (compte tenu des coûts importants d'accession pour ce type de logement).



Si la typologie des logements produits n'évolue pas aussi vers plus de diversité pour limiter l'influence de la décohabitation (logements groupés, locatifs, sur l'exemple de quelques opérations déjà réalisées à Visan, comme au Couvent par exemple) il est probable que l'on retrouve dans le futur un déphasage fort entre croissance démographique et production de logements (comme entre 1990 et 1999 par exemple).

D. Taille des logements (résidences principales)

Visan	2008	2013
Part des maisons (%)	90,4%	92,1%
Part des appartements (%)	8,5%	7,8%
CCEPPG sans Valréas	2008	2013
Part des maisons (%)	88,1%	87,6%
Part des appartements (%)	11,9%	12,4%

Source : INSEE

En 2013, une grande partie des immeubles collectifs est située à Grignan (recensement INSEE) ou Taulignan (plus de 25% des résidences principales de Grignan et 15% à Taulignan), mais surtout à Valréas. Parmi les autres communes de la CCEPPG, Visan se distingue avec un niveau d'appartements sensiblement plus bas. L'évolution progressive du parc de logements, qui s'enrichit de logements intermédiaires, entre le bâti historique très dense et l'habitat pavillonnaire, n'est pas encore suffisante pour transparaître réellement.



Le Bâti historique.



L'habitat pavillonnaire « générique ».



Les logements en habitat intermédiaire et petit collectif.

La trame urbaine pavillonnaire (en rose) a englobé des opérations de logements groupés, collectifs (modèles plus denses et plus diversifiés (en violet)).

Une partie des logements récents s'est incarnée dans la maison individuelle, développée avec une densité faible à moyenne qui a rompu avec la logique historique d'implantation de l'habitat, (qui avait consacré le regroupement, tant pour des raisons de préservation des terres agricoles que défensives). Les surfaces de ces logements récents ont été assez importantes et sont de moins en moins susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple (avec l'inflation des coûts d'accès, ou tout simplement par inadaptation aux besoins exprimés par ces catégories).

Parallèlement à cette forme d'urbanisation, des programmes de logements groupés ont été réalisés. Paradoxalement, ils sont relativement anciens (années soixante-dix ou quatre vingt probablement) alors qu'ils sont l'expression de formes d'habitat intermédiaires qui correspondent aux objectifs de diversification et de densification de l'offre en logements exprimés dans les lois les plus récentes sur l'aménagement et l'urbanisme.



Logements en petit collectif dans le village.



Opération de logements groupés assez ancienne.



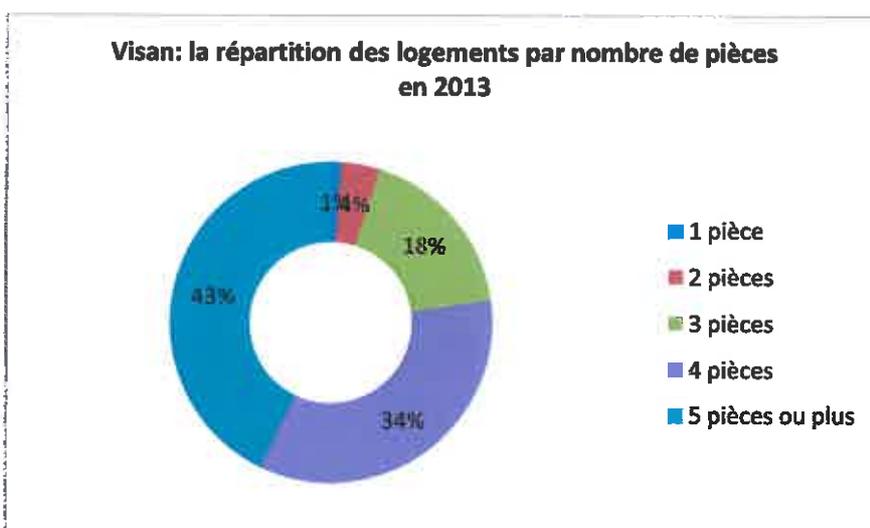
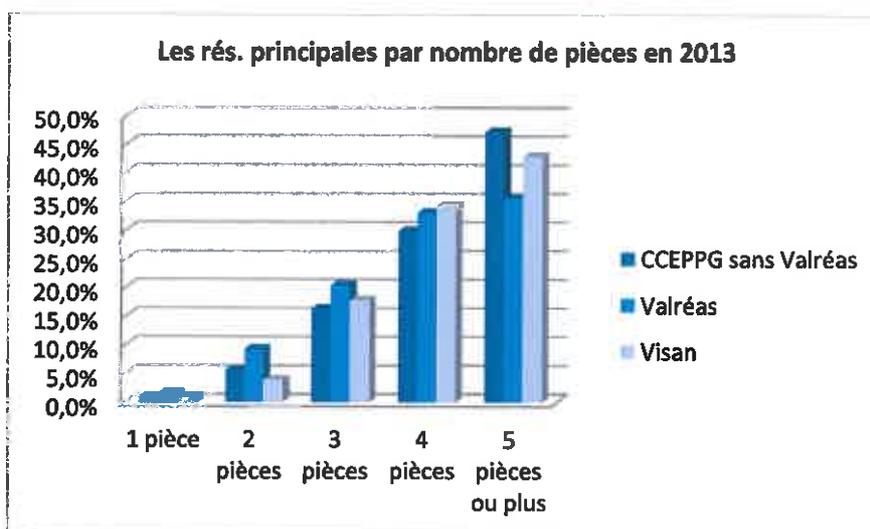
L'habitat pavillonnaire « générique ».

Visan	2013	%	2008	%
Ensemble	769	100	769	100
1 pièce	8	1	12	1,5
2 pièces	30	3,9	29	3,7
3 pièces	137	17,8	114	14,8
4 pièces	264	34,4	218	28,3
5 pièces ou plus	330	42,8	397	51,6

Valréas	2013	%	2008	%
Ensemble	4 092	100,0	4 166	100,0
1 pièce	67	1,6	119	2,9
2 pièces	381	9,3	373	9,0
3 pièces	836	20,4	861	20,7
4 pièces	1 355	33,1	1 467	35,2
5 pièces ou plus	1 453	35,5	1 345	32,3

CCEPPG sans Valréas	2013	%	2008	%
Ensemble	5 824	100,0	5269	100,0
1 pièce	55	0,9	47	0,9
2 pièces	327	5,6	326	6,2%
3 pièces	952	16,3	818	15,5
4 pièces	1 742	29,9	1476	28,0
5 pièces ou plus	2 748	47,2	2603	49,4

A Visan comme dans la CCEPPG sans Valréas, les grands logements (5 pièces ou plus) sont largement surreprésentés et ce, malgré la petite taille des logements construits avant 1949. Cette situation souligne une phase d'expansion de l'espace bâti sur un modèle qui s'est avéré « aéré » et en grande partie composé de maisons individuelles.



Le parc de logements de Visan se distingue positivement mais modestement de celui des petites communes rurales de la CCEPPG, avec quelques groupes d'habitat intermédiaire. Cependant, ces groupes de logements sont assez anciens et si l'urbanisation récente a augmenté la densité de l'urbanisation, la typologie développée a remis l'habitat pavillonnaire au centre de la production de logements. Les parts de l'habitat intermédiaire et du logement locatif aidé dans le total du parc ont régressé par rapport à ce qu'elles étaient dans les années quatre vingt dix. Ce déficit pourrait s'avérer problématique s'il continuait à se creuser :

- difficulté d'accès au logement pour les jeunes en phases de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune.
- carence en logements adaptés aux besoins des séniors, dans un contexte démographique où les tranches d'âges les plus élevées s'affirment dans la commune : une partie significative de personnes devenues âgées (arrivées dans la CCEPPG dans les années quatre vingt) aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir. Or, ces personnes souhaitent se rapprocher des fonctions de services et disposer de logements mieux adaptés : appartements ou maisons groupées, associés à des bâtiments offrant des services permanents, des équipements récréatifs, des liaisons douces.

En proposant des logements intermédiaires, on ne satisferait pas le cœur de la demande, qui trouvera le plus souvent « toute seule », dans l'offre « classique » la satisfaction de ses besoins, mais les demandes moins « standards » tout autant légitimes, qu'il s'agisse du logement des jeunes, ou de celui des anciens qui veulent demeurer dans la commune, au bénéfice de l'équilibre de la pyramide des âges et de la stabilité des services.

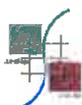
E. Le parc de logements (propriété/locatif/locatif aidé)

Visan	2013				2008	
	Nombre de log.	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	769	100,0	1 910	16,0	769	100,0
Propriétaire	545	70,8	1 377	19,4	522	67,9
Locataire	192	25,0	459	6,8	201	26,1
dont d'un logement HLM	25	3,3	54	7,2	33	4,3
Logé gratuitement	32	4,2	74	14,6	46	6,0

CCEPPG sans Valréas	2013			
	Nombre de log.	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	5 824	100,0%	13 071	16,6
Propriétaire	4 125	70,8%	9 421	20,1
Locataire	1 448	24,9%	3 139	6,6
dont d'un logement HLM	162	2,8%	357	7,4
Logé gratuitement	249	4,3%	511	13,6

Valréas	2013				2008	
	Nombre de log.	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	4 092	100,0	9 303	15,2	4 166	100,0
Propriétaire	2 251	55,0	5 127	21,2	2 173	52,2
Locataire	1 730	42,3	3 950	7,7	1 866	44,8
dont d'un logement HLM	295	7,2	852	9,9	312	7,5
Logé gratuitement	112	2,7	226	11,3	127	3,1

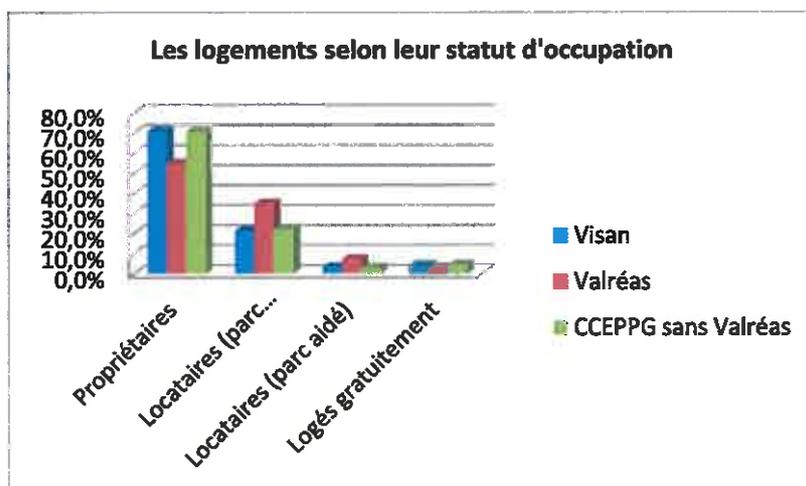
Source : INSEE



L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations met en évidence le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles et la répartition par classes d'âges. Dans le parc de résidences principales en propriété de Visan, l'ancienneté moyenne d'eménagement est de 19,4 ans (et encore, ce chiffre est minoré du fait de la part importante de logements de moins de 10 ans). La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen dans la commune, avec la décohabitation comme facteur aggravant.

Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'eménagement y est de 6,8 ans en 2013 pour la commune et de 6,6 ans dans la communauté de communes sans Valréas. La rotation dans le parc locatif est donc beaucoup plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage.

On remarque, à l'échelle de la CCEPPG que la rotation dans le logement locatif aidé est paradoxalement inférieure à celle dans le locatif privé. Cette plus faible rotation peut s'expliquer par la carence en logements locatifs aidés et par l'augmentation importante des coûts d'accession à la propriété, qui rendent captifs du parc social une partie significative des ménages qui y vivent.



Grignan et Taulignan recèlent un nombre de logements locatifs aidés important. A Valréas, ces logements représentaient en 2013 presque la moitié du total des logements H.L.M. de la communauté de communes. En dépit de l'effort de production de logements locatifs aidés récent dans les autres communes (à Valaurie ou à Grignan, par exemple) ce déséquilibre contribue à rompre l'homogénéité de la population de la CCEPPG du point de vue social et de la pyramide des âges, avec des jeunes et plus largement, des ménages aux revenus modestes, qui tendent à habiter à Valréas ou dans les communes intermédiaires et un vieillissement de la population dans les communes périphériques, où le prix d'accession à la maison individuelle a augmenté alors que ce type de logement constitue l'essentiel de l'offre.

Dans ce contexte de déséquilibre dans la répartition des logements locatifs aidés et des logements locatifs entre Valréas, quelques communes assez bien dotées et le reste de la communauté de communes, Visan se trouve dans une situation intermédiaire.

Cette situation intermédiaire a été acquise au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle se distingue :

- par une plus grande diversité de l'offre en logements, avec quelques opérations en habitat groupé et en petit collectif.
- Par un petit parc de logements locatifs aidés.

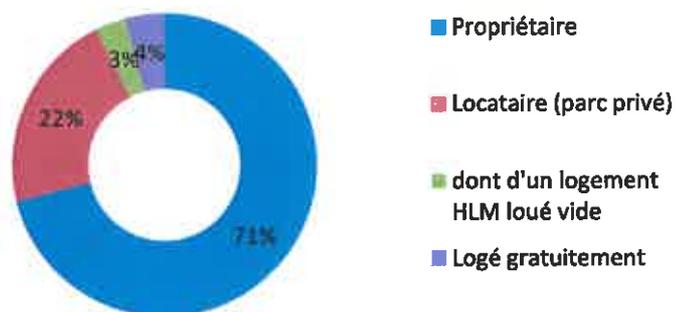
Cependant, le parc de logements locatifs aidés et d'habitat intermédiaire s'avère assez ancien et les programmes d'urbanisation récents ont très peu reproduit ces formes d'habitat, de sorte que le profil du parc de logements dans la commune tend à s'aligner sur celui de communes plus petites, avec un taux d'habitations en propriété (et pavillonnaires) qui augmente.

A l'échelle de la commune comme de la communauté de communes, le renforcement d'un parc de logements capable de jouer de manière accrue le rôle de parc de transition, entre la phase de décohabitation et l'accession à la propriété, ou qui puisse satisfaire des demandes qui ne trouvent pas leur expression dans le marché de l'habitat pavillonnaire (personnes âgées notamment) apparaît crucial. L'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés pourrait constituer un objectif du P.L.U., pour amener le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettrait à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

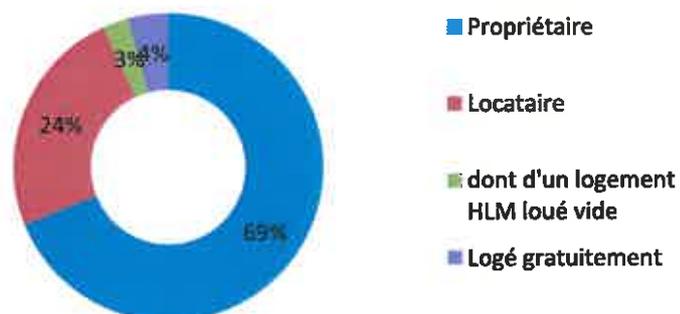
L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets « de vases communiquant » entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété) pour au final, proposer un parcours résidentiel complet.

Ceci dit, le cœur de la demande en logements à Visan se porte pour une bonne part sur l'habitat résidentiel pavillonnaire. Loin d'un basculement dans l'offre en logements, il s'agirait plus simplement d'affirmer un plus grand équilibre, dans les secteurs les plus aptes (ceux desservis par les réseaux, proches de l'école par exemple).

Visan : les résidences principales selon le statut des occupants en 2013



CCEPPG sans Valréas : les résidences principales selon le statut des occupants en 2013

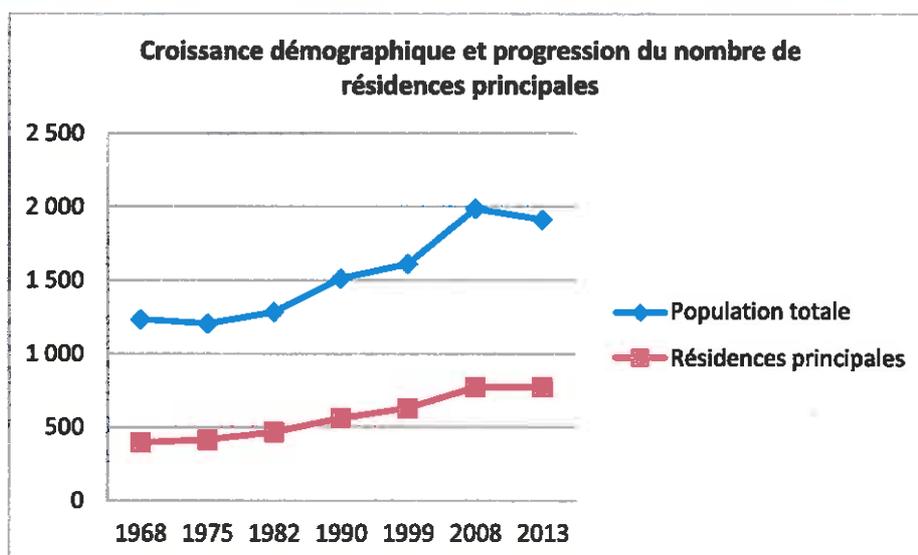


PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

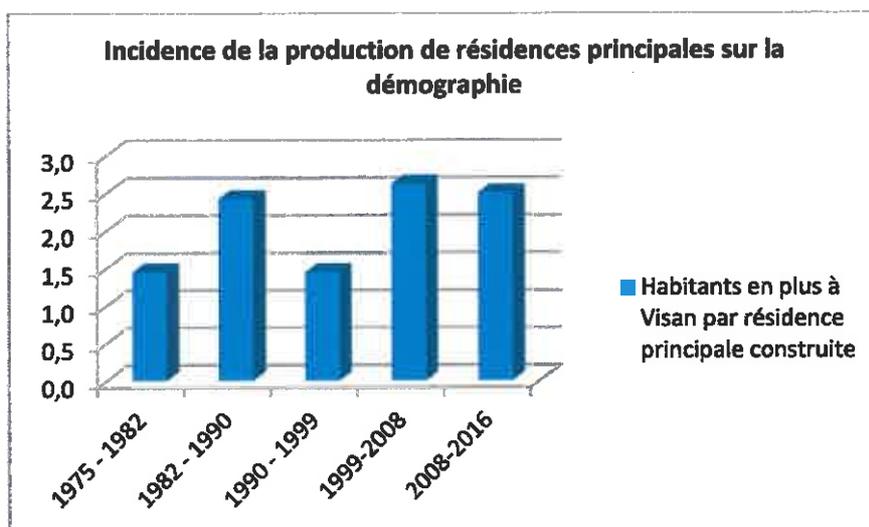
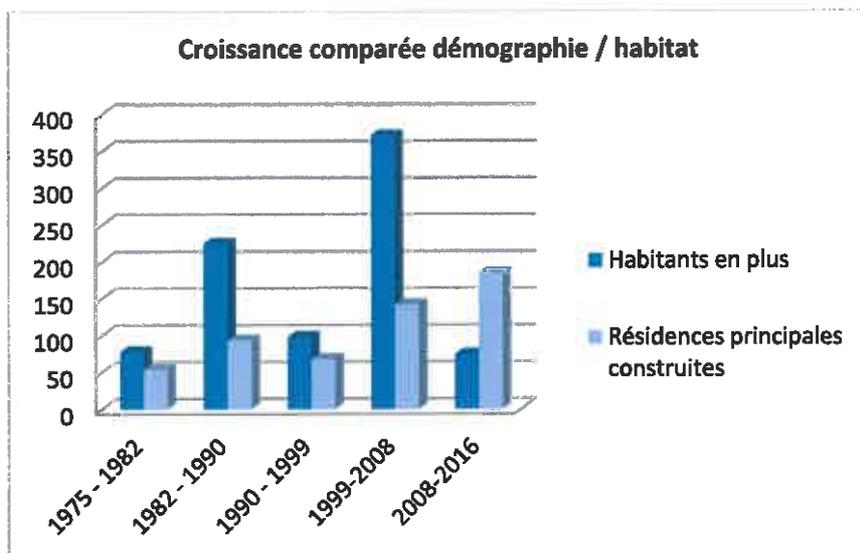
HYPOTHESES ET CONTEXTE

La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation), mais aussi sur un plan qualitatif : assurer à la commune des perspectives de développement en orientant ce développement pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété, ou logements collectifs, individuels groupés et individuels.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population totale	1 238	1 211	1 289	1 514	1 612	1 984	1 910
Résidences principales	393	412	466	559	627	769	769



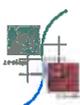
	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2008	2008-2016
Habitants en plus	78	225	98	372	777
Résidences principales construites	54	93	68	142	73
Habitants en plus à Visan par résidence principale construite	1,4	2,4	1,4	2,6	10,6



Visan : rythme de croissance annuel du parc de résidences principales et secondaires (log./an)					
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Résidences principales	7,7	11,6	7,6	15,8	9,1

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,9	+2,0	+0,7	+2,3	-0,8
Due au solde naturel en %	-0,7	0,0	+0,3	+0,5	+0,4
Due au solde migratoire en %	+1,5	+2,0	+0,4	+1,9	-1,1

Graphiques et tableaux montrent que le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont pas toujours corrélés. Le bénéfice de la construction de logements sur le nombre total d'habitants a fluctué et relève plutôt de cycles :



à Visan, le bénéfice démographique de la production de logements augmente significativement entre 1982 et 1990, avec 2,4 habitants en plus par logement créé, pour 1,4 dans la période intercensitaires suivante. Ces fluctuations se répètent de manière encore plus marquée ensuite : entre 1999 et 2008, la commune gagne 2,6 habitants en plus par logement construit et elle perd 74 habitants entre 2008 et 2013 (avec 0 résidences principales dans la même période). Ces ratios en « dents de scie » traduisent, en dépit de l'étoffement progressif du parc de logements, le rôle important de la décohabitation* dans l'habitat pavillonnaire, largement dominant dans la commune, qui selon son niveau d'importance renforce ou étiole le bénéfice démographique de la production de logements.

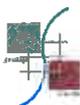
** Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard. A ce phénomène généralisé, s'ajoutent ceux plus ponctuels, qui réduisent aussi la taille des ménages, comme les divorcés, par exemple.*

Dans une première phase de développement, entre 1982 et 1990, de nouvelles familles avec enfants se sont installées et la commune a connu un essor démographique important, qui n'a pas été dilué par une décohabitation quasi nulle. Ainsi, les premières opérations d'aménagement d'ensemble importantes ont permis le franchissement d'un palier démographique, avec des logements nouveaux qui ont produit un apport démographique « net ». Cette situation a correspondu à une évolution « normale » dans le sens où elle a été couramment constatée dans les communes rurales soumises à l'influence de pôles urbains. Elle a traduit l'attractivité de la commune et un développement démographique essentiellement conduit par un solde migratoire positif.

Entre 1990 et 1999, le marché de l'habitat est toujours dynamique, (mais retombe un peu, avec un rythme de construction de résidences principales qui passe de 11,6 à 7,6 par an). Parallèlement, la croissance de la population au regard du nombre d'habitations construites s'érode. Se manifestent ici l'effet « à retardement » du développement de l'habitat pavillonnaire : les logements construits entre 1982 et 1999 ont vu leur taux d'occupation diminuer (la taille moyenne des ménages passe d'ailleurs de 2,7 à 2,6 personnes dans cette période) : les enfants des couples installés 15 ou 20 ans plus tôt sont partis du foyer familial sans se reloger ailleurs dans la commune, ni être totalement « compensés » par l'arrivée de jeunes ménages. Ainsi, entre 1990 et 1999, une partie significative des résidences principales nouvelles n'a fait que compenser les « habitants perdus » dans la décohabitation.

Entre 1999 et 2008, la commune connaît une nouvelle phase de production intense de logements (à l'échelle de Visan). Le rythme annuel de construction de résidences principales atteint 15,8 tandis que la décohabitation s'est déjà produite dans les habitations construites entre 1982 et 1990 et qu'elle est moins intense dans celles issues de la période 1990 1999 (car moins nombreuses). Cette conjonction a permis le franchissement d'un palier démographique : beaucoup de logements ont été produits et ces logements ont généré un apport démographique important (avec en moyenne 2,6 habitants en plus par logement construit).

Entre 2008 et 2013, sur le même principe qui a conduit à l'inflexion de la croissance démographique mesurée entre 1990 et 1999, la commune subit une décohabitation dans les logements produits entre 1999 et 2008 (mais encore mesurée compte tenu du caractère très récent d'une partie du parc). Cependant, cette décohabitation, même relativement modeste, impacte très fortement la démographie dans la commune, car aucun logement n'est produit entre 2008 et 2013 et rien ne vient donc la compenser. Le « point mort démographique » ne peut pas être atteint et la commune perd 74 habitants en 5 ans. Cependant, après 2013, les 73 logements construits courant 2013 et non intégrés dans le recensement donnent une couleur plus positive, avec une dynamique de production d'une dizaine de résidences principales par an et probablement, un bénéfice démographique bien réel, même s'il ne transparait pas dans les chiffres de l'INSEE.



Le recul sur une quarantaine d'années montre que les périodes de forte croissance démographique ont correspondu à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui ont permis l'accueil successif de plusieurs dizaines de logements sur des périodes données : 1982-1990, puis 1999 -2008, dans un contexte d'attractivité importante de la commune pour l'habitat résidentiel. Entre ces périodes fécondes en logements, *a contrario* et malgré la demande toujours présente, l'offre en terrains à bâtir a été très faible (pas ou peu de zones d'urbanisation au coup par coup), avec peu de logements construits. Le solde migratoire en a été impacté. Or, ce dernier a constitué l'essentiel de l'apport démographique. En outre, la décohabitation dans les logements créés dans les périodes d'essor du parc a eu tendance à réduire le taux d'occupation des logements : ainsi, la croissance démographique a été négative entre 2008 et 2013 et assez faible au regard du nombre de logements produits entre 1999 et 2008.

La baisse du nombre total d'habitants de la période 2008 – 2013 ne traduit donc pas une baisse d'attractivité. Elle est plutôt révélatrice d'une période de transition, pendant laquelle aucun logement n'a été construit, en amplifiant ainsi l'impact de la décohabitation.

Les variations démographiques traduisent, pour ces 15 dernières années, une production de logements essentiellement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. A leur livraison, les groupes de logements produisent un apport migratoire assez important et concentré sur une période assez courte. Ce constat est notamment vrai pour la période 1999 / 2008 et laisse penser qu'en dépit de la diversification de l'offre, ces dix prochaines années, la commune subira une décohabitation significative dans son parc de logements récent, qui pénalisera le gain « en habitant par logement produit ».

V. PREVISIONS

Dans l'hypothèse de projections pour ces 12 prochaines années, l'approche démographique proposée consiste à s'appuyer sur le caractère cyclique des évolutions démographiques, qui ont directement dépendu, après la première période de croissance des années quatre vingt, du phasage ou *a contrario* du déphasage entre :

- des périodes plus ou moins intenses de production de logements,
- des périodes plus ou moins intenses de décohabitation dans les programmes de logements essentiellement pavillonnaires, lorsqu'ils arrivent à une quinzaine ou à une vingtaine d'années.

Ainsi :

- Avant les années quatre vingt-dix et entre 1999 et 2008 : on a construit un nombre important de logements sans réelle décohabitation dans le parc préexistant : le bénéfice démographique par logement construit est monté en puissance, pour arriver à 2,4 entre 1982 et 1990 et 2,6 entre 1999 et 2008.
- Entre 1990 et 1999 la décohabitation dans les programmes de logements pavillonnaires construits auparavant s'est nettement intensifiée, de sorte que même si un nombre important de logements a été produit, le bénéfice démographique de la construction d'habitations a été plus faible (seulement « 1,4 » habitant en plus par résidence principale).
- Entre 2008 et 2013, la production de logements s'arrête et la décohabitation dans les logements produits dans les années quatre vingt dix pèse fortement : la commune perd des habitants. Cette production reprend néanmoins tout de suite après, selon un rythme d'une dizaine de logements par an, pour un apport démographique estimé à 180 habitants environ*

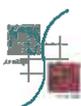
***Cette estimation se base sur un inventaire communal**

La commune a connu ainsi des phases d'évolutions démographiques où se sont succédés croissances rapides et ralentissements.

Les prévisions de développement reposent donc beaucoup sur la pertinence de l'appréciation du rapport de force futur entre apport démographique issu du parc de logements à venir et décohabitation dans le parc de logements existant. Pour apprécier ce rapport, on peut décrire les ressorts des évolutions passées :

Pour apprécier ce rapport, on peut décrire les ressorts des évolutions passées :

- Le ratio « habitant en plus résidence principale créée » entre 1999 et 2008 est anormalement élevé, car il résulte, sur un laps de temps court, de la production élevée de logements qui ont accueilli des familles avec enfants pour l'essentiel,
- de la même manière, entre 2008 et 2013, la baisse du nombre d'habitants résulte de la conjonction qui ne se reproduira pas ces 12 prochaines années, entre décohabitation forte (à l'échelle de la commune il s'entend) dans les logements créés entre 1999 et 2008, période pendant laquelle il a été construit le plus de logements dans la commune et absence de création de logements dans le même temps.



Par ailleurs :

- La commune dispose d'un petit parc de logements locatifs (25) et de logements groupés qui régulent pour partie les effets des variations de production de logements pavillonnaires sur les évolutions du nombre total d'habitants : avec un taux de rotation beaucoup plus rapide, leur taux moyen d'occupation est assez stable dans le temps quand celui des logements pavillonnaires est souvent divisé par deux, 10 ou 20 ans après leur construction.
- 73 logements ont été réalisés entre 2013 et 2016, la décohabitation ces 12 prochaines années aura lieu dans ces logements, même si elle sera partiellement compensée par la diversification du parc de logements qu'introduira le P.L.U. favorisera la rotation dans les logements et constituera un facteur de régulation de la taille moyenne des ménages.

Selon toutes vraisemblances et dans l'hypothèse d'une ouverture significative à l'urbanisation qui permettrait au moins d'entretenir un rythme de 12 résidences principales nouvelles par an, le ratio « habitant en plus par résidences principale créée » sera probablement proche de 2 : supérieur au ratio des périodes conjuguant faible rythme de construction de logements et décohabitation importante, mais inférieur au ratio des périodes conjuguant production importante de logements et faible décohabitation.

En se projetant à 12 ans et en imaginant 12 logements par an, cela reviendrait à produire au total 144 logements, pour une progression de 290 habitants environ (soit un total de presque 2200 habitants à l'horizon 2028) et pour une croissance annuelle moyenne située de 1,1% environ (2017-2029), sur la base d'une estimation de population totale de 2090 en 2017. Cette approche pourrait constituer un objectif pour le PLU, qui correspondrait à une reprise en main de la croissance, qui effacerait l'épisode de la période 2008 -2013 où la commune a perdu des habitants, sans toutefois se hisser au niveau des croissances importantes des périodes 1982 – 1990 ou 1999 – 2008.

Cela implique pour la commune un effort de production de logements situé à un niveau un peu inférieur à celui qu'elle a fourni entre 1999 et 2008.

INVERSION DE L'APPROCHE PAR UN AUTRE MODE DE CALCUL : COMBIEN DE LOGEMENTS A PRODUIRE POUR 300 HABITANTS EN PLUS ?

A. Evaluation de l'impact de la décohabitation

A l'échéance 2029, une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants :

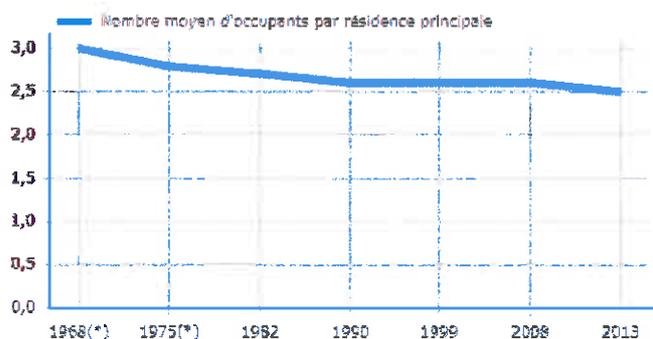
(Population en 2017 / taille moyenne des ménages en 2029) - nombre de rés. Princ. en 2017, soit :

$(2090/2,4^*) - 842 = 29$ logements.

(Pour une taille moyenne des ménages en 2017 de 2,5 et estimée à 2,4 en 2029).

Pour conserver une population de 1910 habitants en 2028, il faudrait donc produire 27 logements (« point mort »).

**Mode de calcul de la taille moyenne des logements en 2028 : avec 842 résidences principales en 2017 (qui ont un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement) et en supposant la production d'environ 144 logements à « 2 personnes en plus par résidence principale construite », la taille moyenne des ménages passera de 2,5 à 2,4).*



La décroissance de la taille moyenne des ménages dans la commune (source : INSEE)

B. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation

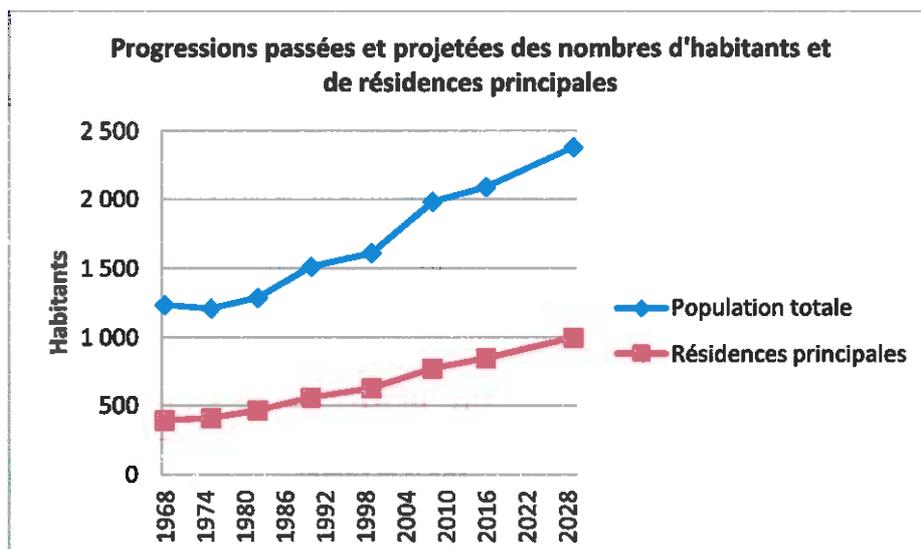
Avec 2090 habitants en 2016 et un objectif proposé de 2380 habitants environ (+288) en 2028, il faudrait produire, hors décohabitation : $290/2,4=121$ logements, auxquels il faut ajouter 29 logements pour compenser la décohabitation.

Il serait donc nécessaire de produire 150 logements et atteindre une croissance annuelle moyenne de 1,1% par an pendant 12 ans (+290 habitants environ).

Ce chiffre est très voisin de la première approche (il indique 150 logements à produire au lieu de 144).

C. Surfaces constructibles nécessaire

Pour concrétiser la production de 150 logements et sur la base d'une densité moyenne de 17 logements par hectare, il faudrait définir une surface constructible de 8,8 hectares.



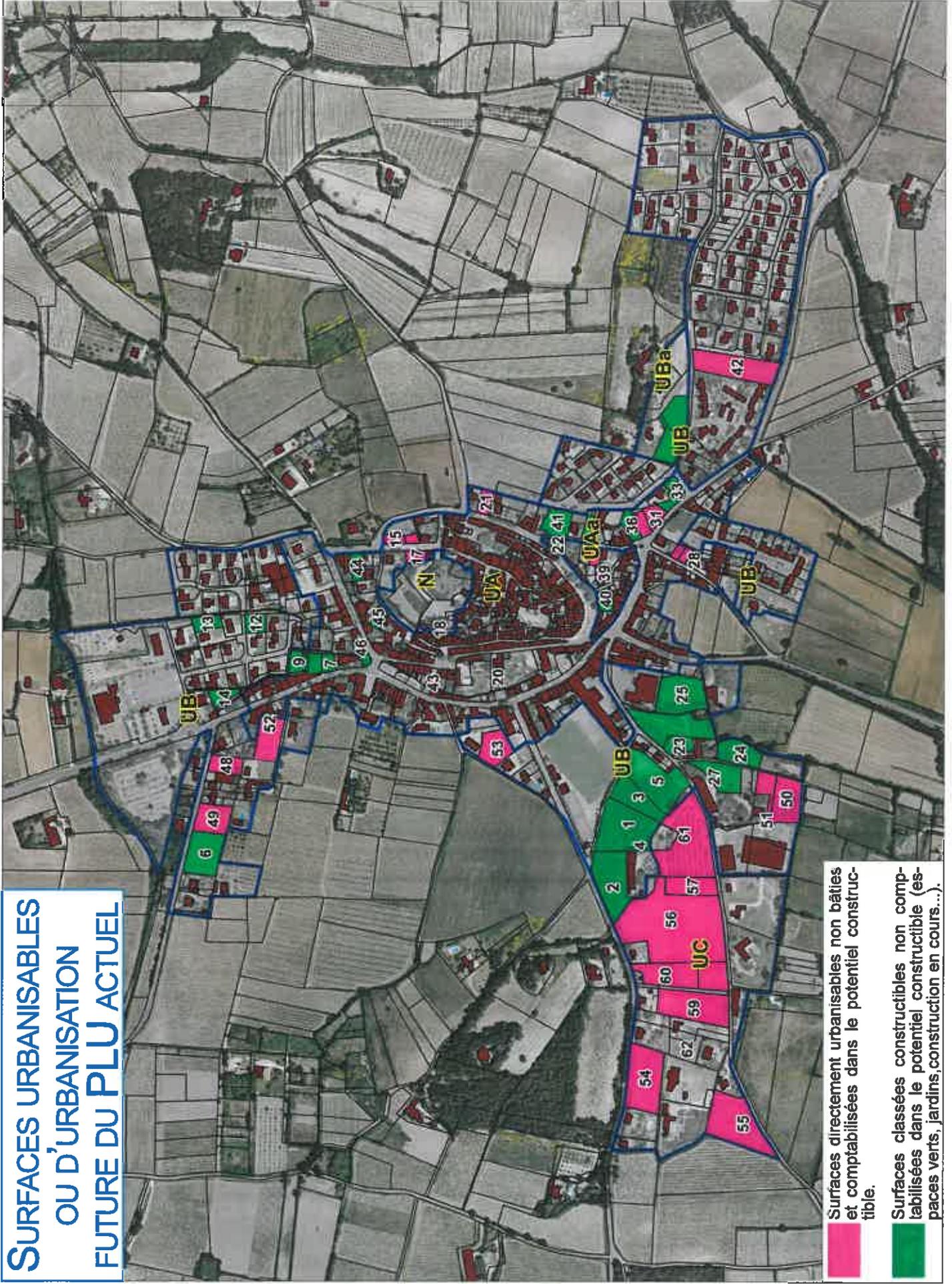
CAPACITE DU PLU ACTUEL

Le potentiel de création de logements dans le P.L.U. actuel s'exprime de différentes manières :

- De petits terrains classés en zones urbaines, insérés dans la trame de l'espace bâti et constructibles au coup par coup (zones UA, UB, UC. Sauf problème bien particulier (carence notoire en réseaux, risques naturels, jardin d'une maison...), la constructibilité de ces terrains est acquise. Le nombre de logements qui y seront produits dépendra du marché de l'habitat (le PLU n'aura pas « la main » sur ce potentiel).
- Des terrains de tailles plus importantes, également classés en zones urbaines, mais pour lesquels il est nécessaire d'organiser l'urbanisation. Sur ces espaces, les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront imposer (sous le régime de la compatibilité une densité moyenne (17 logements par hectare, par exemple).

La reconduction de la constructibilité des terrains classés dans le PLU actuel n'est toutefois pas automatique en fonction des enjeux qui émergeront des études.

SURFACES URBANISABLES OU D'URBANISATION FUTURE DU PLU ACTUEL



Surfaces directement urbanisables non bâties et comptabilisées dans le potentiel constructible.

Surfaces classées constructibles non comptabilisées dans le potentiel constructible (espaces verts, jardins, construction en cours...).

Numéro au plan	Surface (ha)	Commentaires	Surface mobilisable (ha)
1	0,463	Colline boisée à protéger	0,000
2	0,398	Collines boisée à protéger	0,000
3	0,233	Collines boisée à protéger	0,000
4	0,027	Collines boisée à protéger	0,000
5	0,462	Collines boisée à protéger	0,000
6	0,302	Constructions en cours	0,000
7	0,049	Jardins des maisons adjacentes	0,000
8	0,058	Jardins des maisons adjacentes	0,000
9	0,074	Jardins des maisons adjacentes	0,000
10	0,158	Terrain bâti	0,000
11	0,163	Terrain bâti	0,000
12	0,083	Constructions en cours	0,000
13	0,082	Constructions en cours	0,000
14	0,071	Jardin de la maison adjacente	0,000
15	0,039	Comptabilisé	0,039
16	0,026	Comptabilisé	0,026
17	0,051	Comptabilisé	0,051
18	0,013	Comptabilisé	0,013
19	0,006	Comptabilisé	0,006
20	0,033	Comptabilisé	0,033
21	0,061	Comptabilisé	0,061
22	0,033	Jardins des maisons adjacentes	0,000
23	0,097	Jardins des maisons adjacentes	0,000
24	0,190	Jardins des maisons adjacentes	0,000
25	0,353	Jardins des maisons adjacentes	0,000
26	0,373	Jardins des maisons adjacentes	0,000
27	0,214	Jardins des maisons adjacentes	0,000
28	0,043	Jardin de maison adjacente	0,000
29	0,028	Comptabilisé	0,028
30	0,027	Comptabilisé	0,027
31	0,075	Comptabilisé	0,075
32	0,054	Comptabilisé	0,054
33	0,036	Jardin de la maison adjacente	0,000
34	0,038	Jardin de la maison adjacente	0,000
35	0,023	Jardin de la maison adjacente	0,000
36	0,075	Jardin de la maison adjacente	0,000
37	0,038	Jardin de la maison adjacente	0,000
38	0,043	Comptabilisé	0,043
39	0,040	Comptabilisé	0,040
40	0,064	Jardin de la maison adjacente	0,000
41	0,139	Jardin de la maison adjacente	0,000
42	0,392	Comptabilisé	0,392

43	0,022	Comptabilisé	0,022
44	0,069	Jardin de la maison adjacente	0,000
45	0,032	Jardin de la maison adjacente	0,000
46	0,031	Jardin de la maison adjacente	0,000
47	0,025	Jardin de la maison adjacente	0,000
48	0,118	Comptabilisé	0,118
49	0,197	Comptabilisé	0,197
50	0,256	Comptabilisé	0,256
51	0,106	Comptabilisé	0,106
52	0,213	Comptabilisé	0,213
53	0,187	Comptabilisé	0,187
54	0,452	Comptabilisé	0,452
55	0,503	Comptabilisé	0,503
56	1,365	Comptabilisé	1,365
57	0,198	Comptabilisé	0,198
58	0,172	Comptabilisé	0,172
59	0,434	Comptabilisé	0,434
60	0,290	Comptabilisé	0,290
61	0,698	Comptabilisé	0,698
62	0,130	Comptabilisé	0,130
TOTAUX	10,73		6,23

L'analyse « des espaces vides » au sein des zones constructibles du PLU en cours met en évidence une surface réellement mobilisable pour produire des logements faible, d'environ 6 ha, qui n'est pas en mesure de faire face aux besoins en logements. L'extension significative des zones constructibles apparaît donc inévitable. Par ailleurs, une partie des terrains actuellement constructibles (n°54 à 62 au plan) sont excentrés par rapport au village, ne sont pas desservis par le réseau d'eaux usées. En première approche, ils ne paraissent pas les « mieux placés » pour porter le futur projet de développement.