



SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VILLENEUVOIS

Élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale ***Sur la Communauté de Communes du Villeneuvois***

Habitat, Croissance, Diversité et Patrimoine

14 novembre 2007



erea

APIETA
127 rue de la République

URBANhymns

COHÉO 1



L'évolution de la population



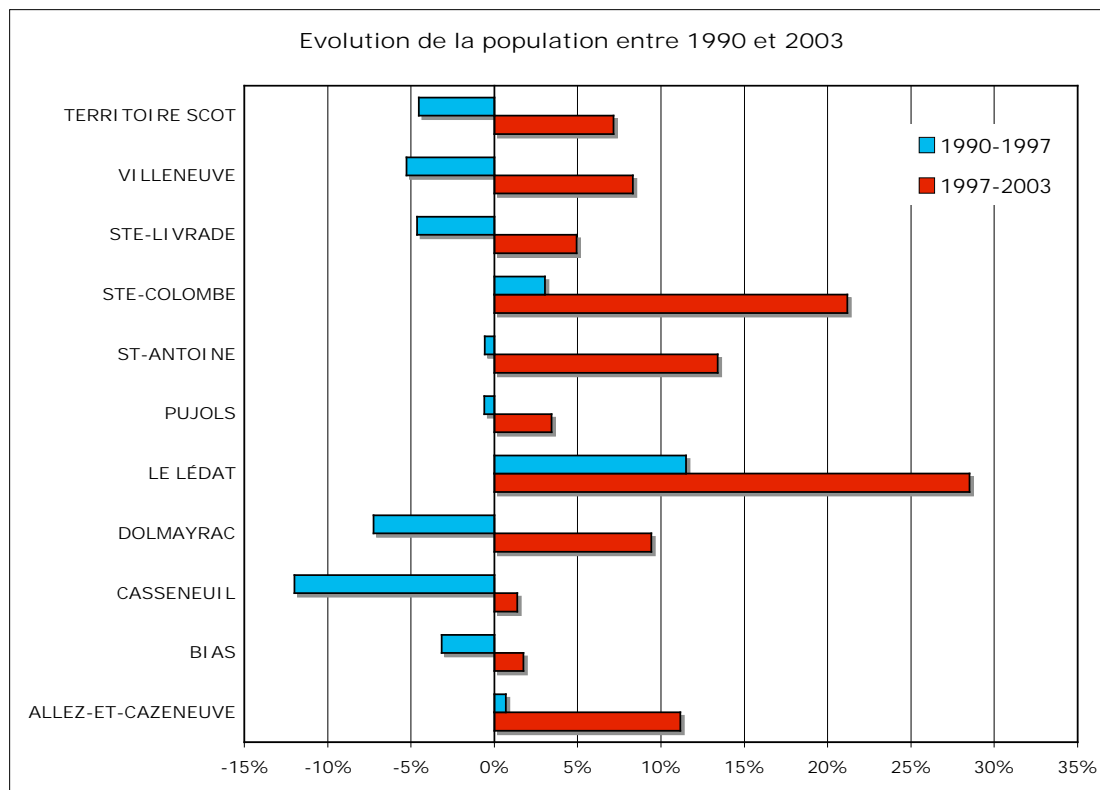
- *L'évolution 1990-2003*
- *La structure par âges*
- *Le solde naturel*
- *Le solde migratoire*
- *Les ménages*
- *Les enjeux*



L'évolution de la population

→ Un territoire nouvellement attractif :

- **1990-1997 : Baisse de la population** sur le territoire du SCoT de **-4,5%** en particuliers pour les communes de la Vallée du Lot (ex : Casseneuil -12%).
- **1997-2003 : Hausse de la population de +7,1%** sur la CdC, soit **près de 2800 nouveaux habitants**. Cette évolution concerne plus particulièrement les communes du Sud du territoire.
- **Des disparités dans les rythmes de croissance** avec des communes rurales qui progressent plus rapidement que les centres anciens.
- La commune du **Lédats** enregistre depuis 1990 une forte augmentation de sa population.

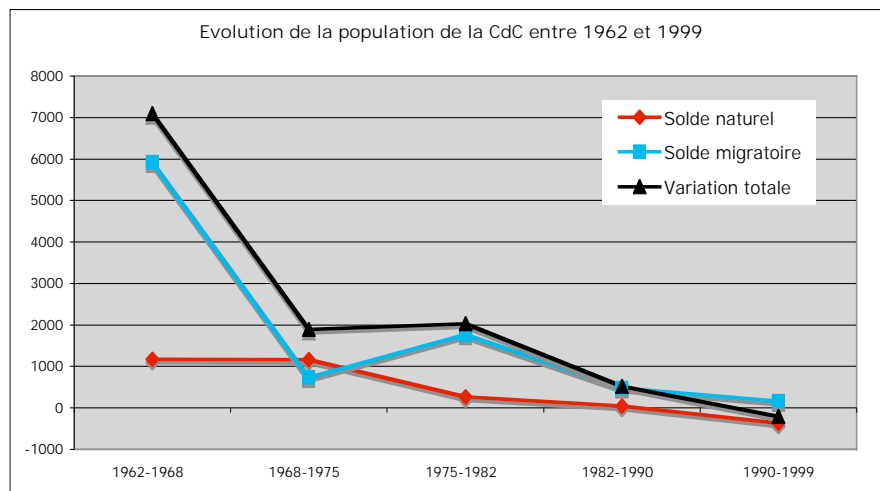




L'évolution de la population

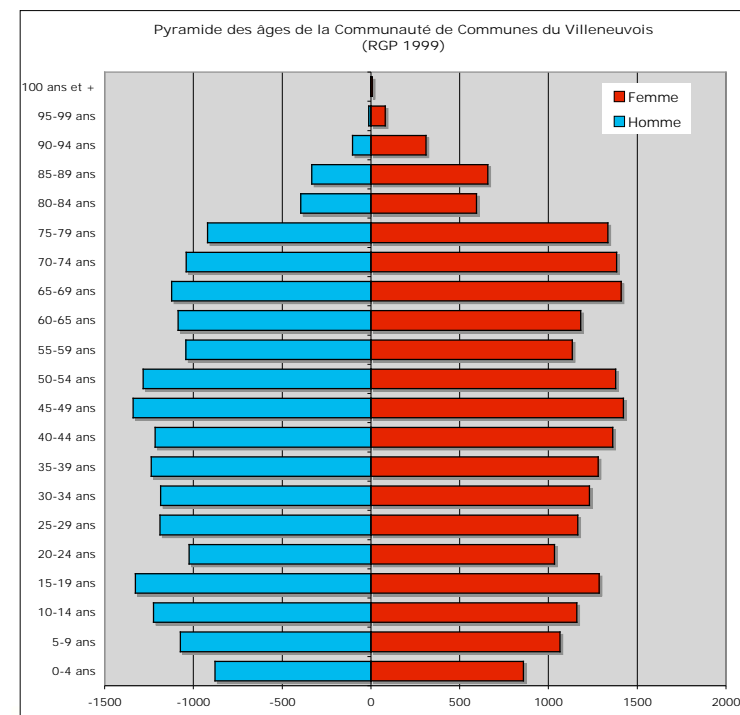
→ Une population qui voit son rythme de croissance ralentir fortement depuis 1962 :

- Un solde naturel qui baisse depuis les années 1960.
- Un territoire qui perd son pouvoir attractif jusqu'en 1999 (solde migratoire qui s'effondre).
- De 1997 à 2003, les communes les plus dynamiques sont les communes du Sud. Ex : Sainte-Colombe-de-Villeneuve (+3,53% par an en moyenne), Saint-Antoine-de-Ficalba (+2,23%) et Le Lédats (+4,75%).



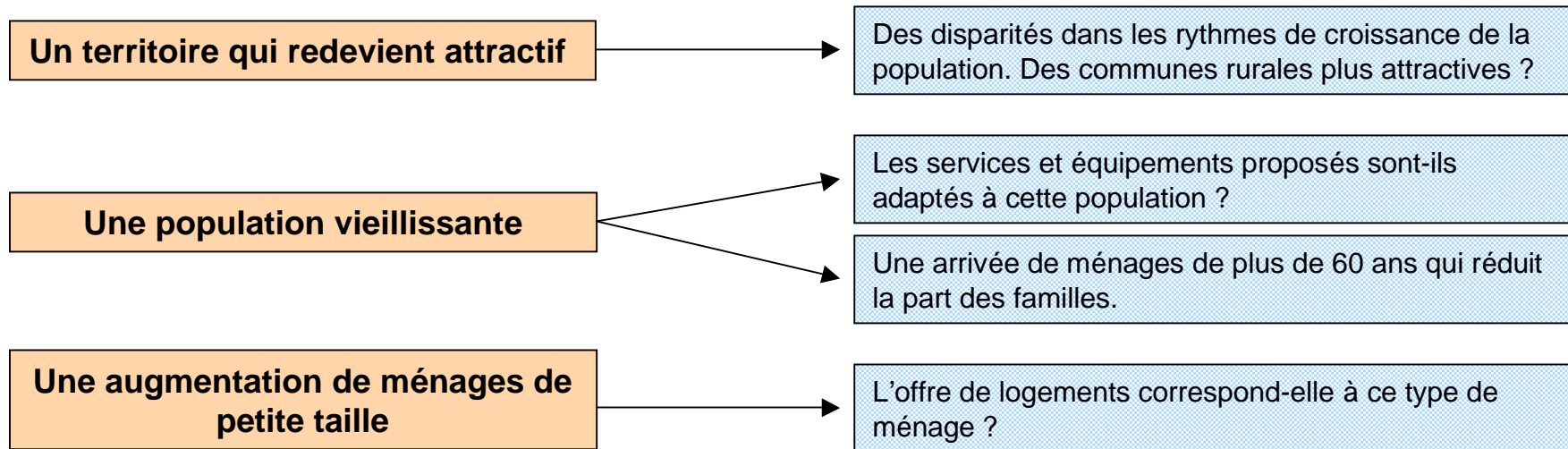
→ Une population vieillissante :

- Une pyramide reposant sur une base qui s'amincie.
- Une fuite des jeunes salariés.
- Une représentation importante des 45-80 ans.





L'évolution de la population : les enjeux





L'habitat



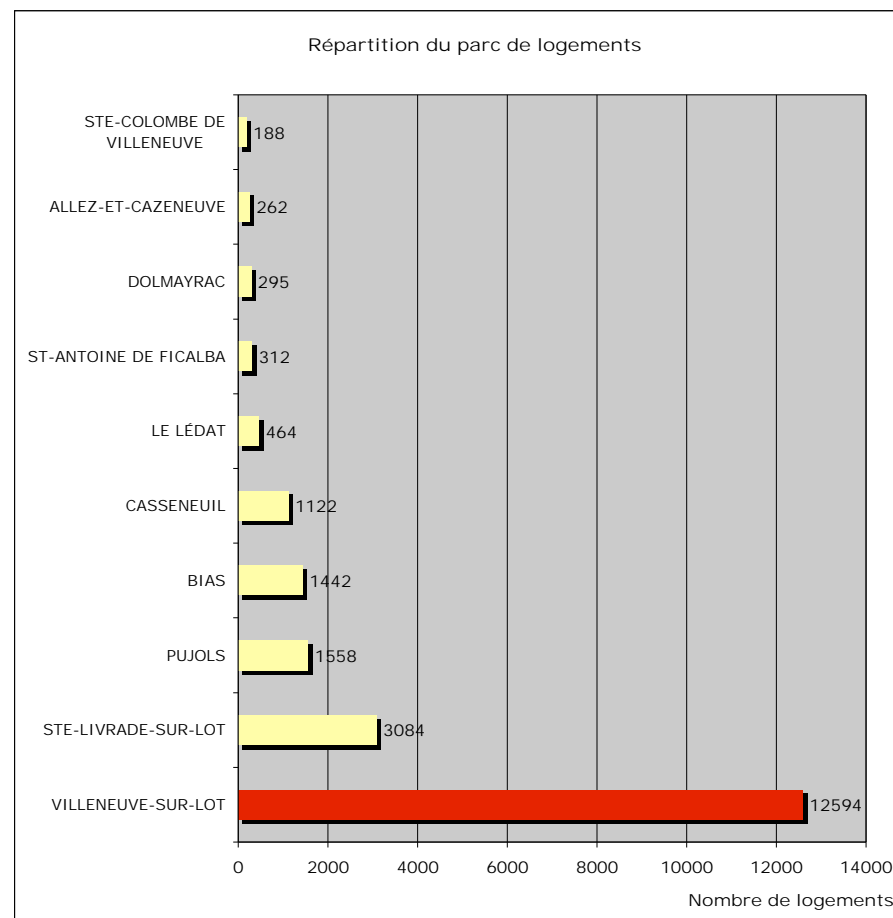
- *La répartition du parc de logements*
- *La structure du parc de logements*
- *L'évolution de l'habitat*
- *Les lotissements*
- *Le logement social*
- *L'accueil des gens du voyage*
- *Les enjeux*



L'habitat : le parc de logements

→ Un parc de logement majoritairement constitué par la ville centre :

- Le périmètre du SCOT compte **21 321 logements en 2006**, dont **60%** sont situés sur la seule commune de **Villeneuve-sur-Lot**.
- **Quatre autres communes regroupent près de 35% des logements de l'aire d'étude :**
 - 2 centres anciens (Sainte-Livrade-sur-Lot et Casseneuil)
 - 2 communes qui bénéficient de l'étalement de Villeneuve (Pujols et Bias).
- Les communes accueillant moins de logements sont situées au **Sud de l'aire d'étude**.



Données 2006



L'habitat : le parc de logements

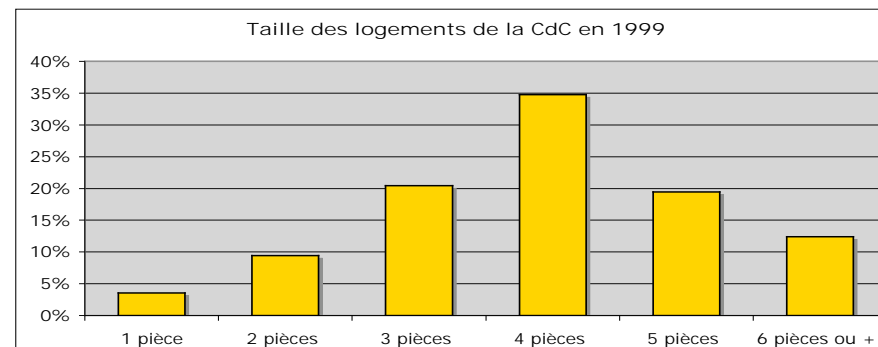
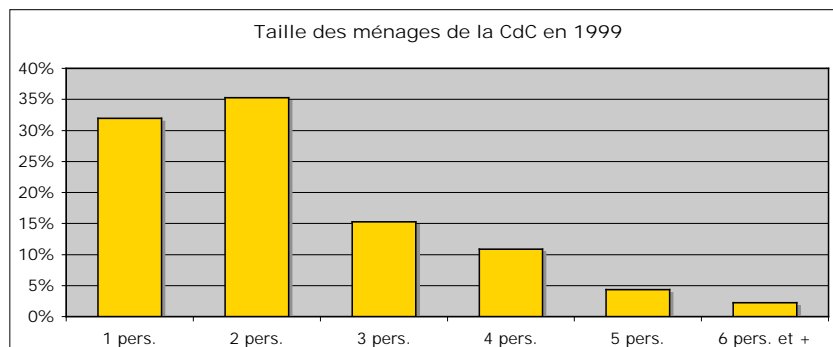
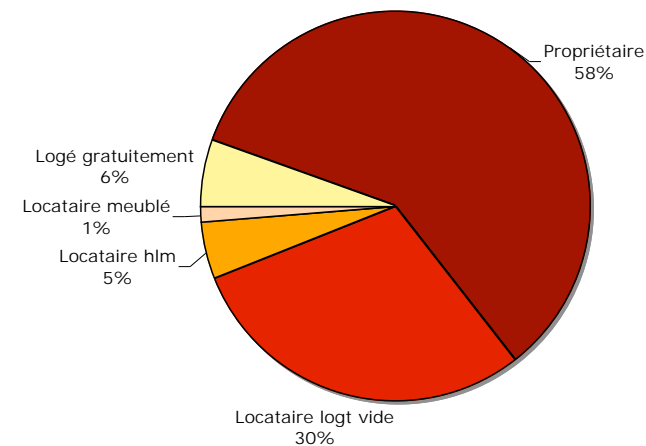
→ Un parc essentiellement constitué de résidences principales occupées par leurs propriétaires :

- Une grande majorité de résidences principales (seulement 4,8% de résidences secondaires en moyenne sur le territoire du SCoT en 1999)
- Près de 60 % des logements de la CdC sont occupés par leur propriétaire

→ Des logements inadaptés à la taille des ménages :

- Une majorité de ménages de petite taille (1 à 2 personnes)
- Un offre centrée sur des logements de taille moyenne et de grande taille

Statut d'occupation des logements de la CdC
(RGP 1999)

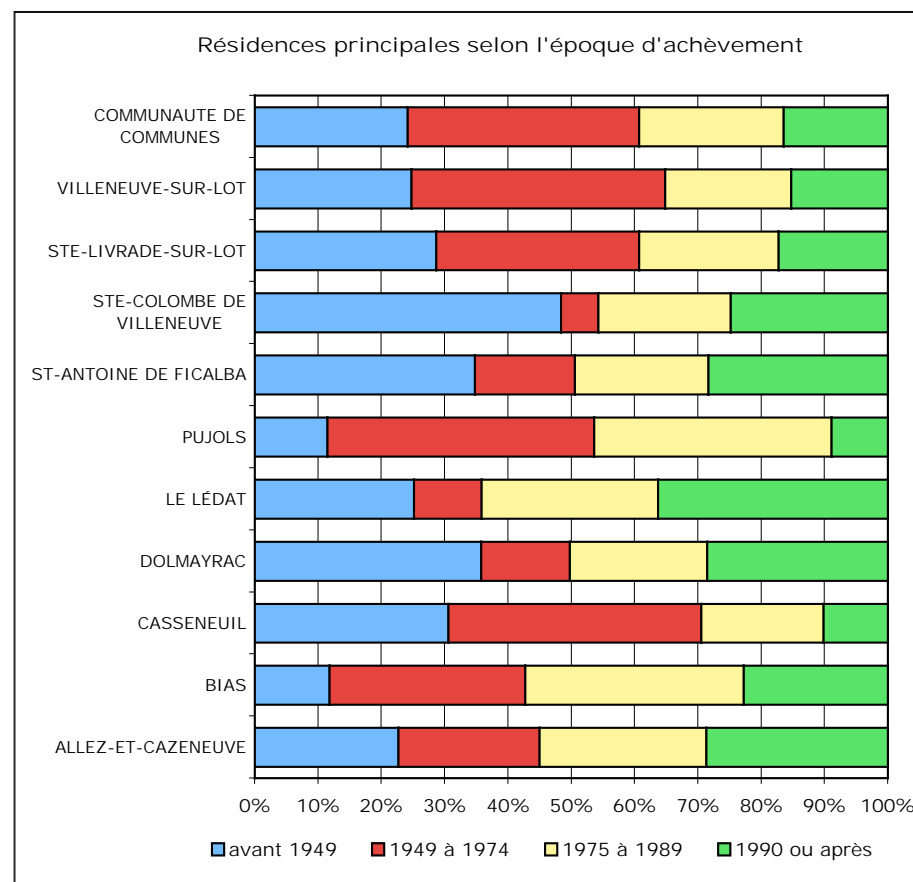




L'habitat : le parc de logements

→ Un parc relativement ancien :

- Les communes du Sud présentent un parc plus ancien (+ de 30 % des résidences principales construites avant 1949).
- Les communes les plus urbaines et la périphérie de Villeneuve-sur-Lot ont connu leur développement essentiellement après-guerre.
- Le Sud, ainsi que la commune du Lédats, connaissent depuis les années 1990 une dynamique en termes de construction de logements qui permet un net accroissement de leur parc.



Données 2006



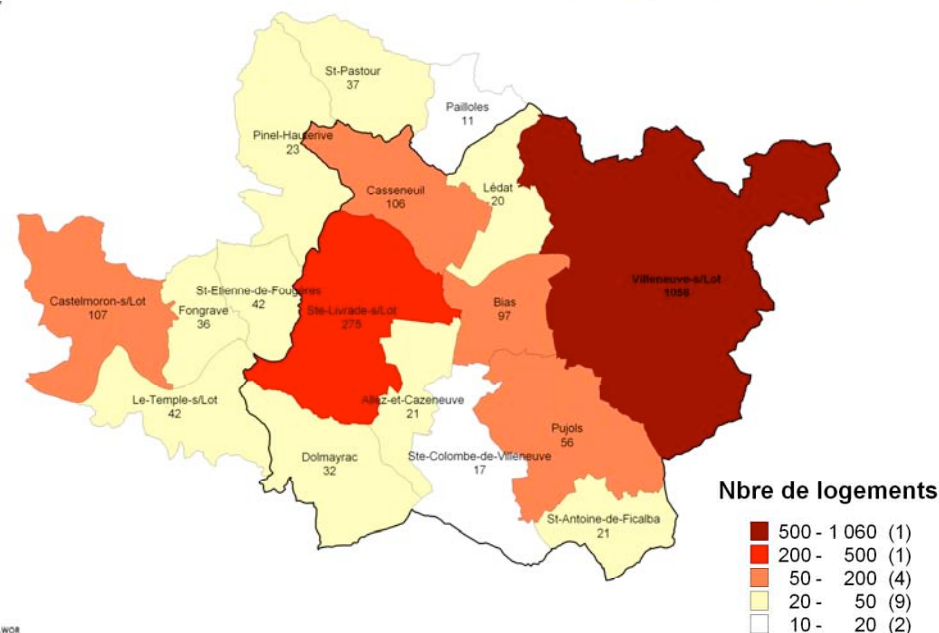
L'habitat : l'insalubrité

→ Un nombre important de logements insalubres :

- 1 701 logements potentiellement indignes sur le territoire du SCoT en 2003, soit 8,7% des logements.
- Deux communes particulièrement touchées : **Villeneuve-sur-Lot** (1056 logements) et **Sainte-Livrade-sur-Lot** (275 logements), compte tenu de leur parc relativement ancien.
- Un **parc inconfortable** majoritairement situé sur les deux **Bastides**.
- Toutefois, ces chiffres, ramenés sur l'ensemble du parc privé, mettent en avant la commune de **Dolmayrac** avec 15% de logements potentiellement indigne contre 10% pour Villeneuve-sur-Lot.
- L'habitat indigne touche plus particulièrement les locataires dans les communes les plus urbaines alors qu'il touche davantage les propriétaires occupants dans les communes plus rurales.



PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE
Nombre de logements - Données Filocom 2003

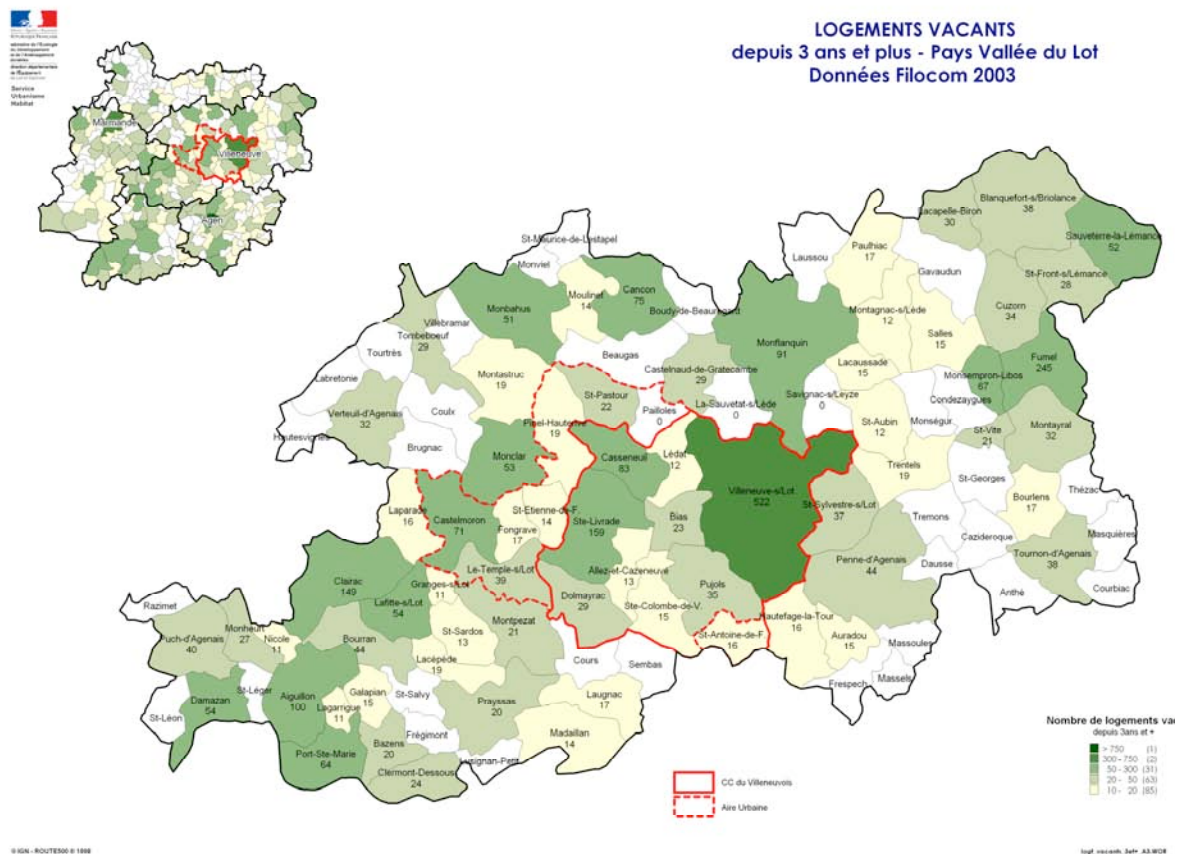




L'habitat : la vacance

→ Des logements vacants essentiellement localisés dans la ville centre :

- **907 logements vacants** depuis 3 ans et plus sur le territoire du SCoT en 2003, soit **4,6% des logements**.
- **85%** des logements vacants sont situés sur les communes de **Villeneuve-sur-Lot** (522 logements), **Sainte-Livrade-sur-Lot** (159 logements) et **Casseneuil** (83 logements). Ces communes étant les plus denses et les plus urbanisées.

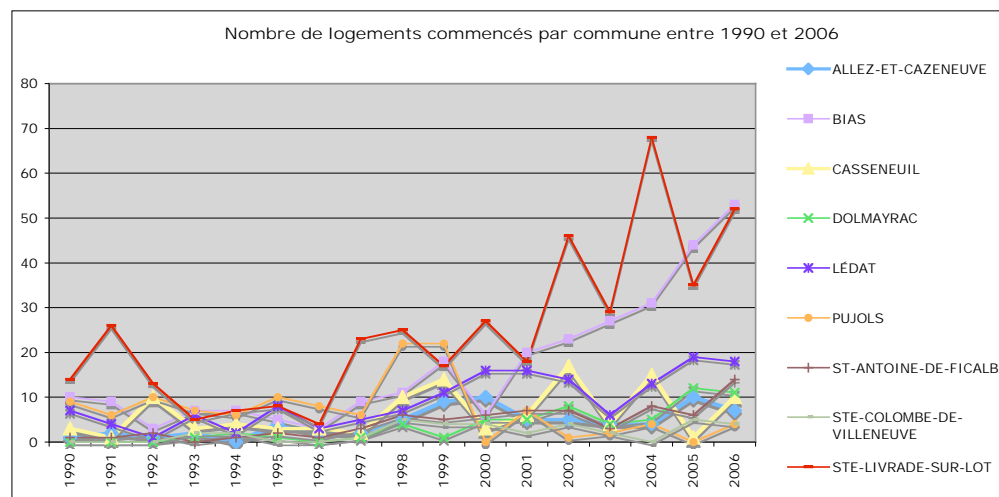
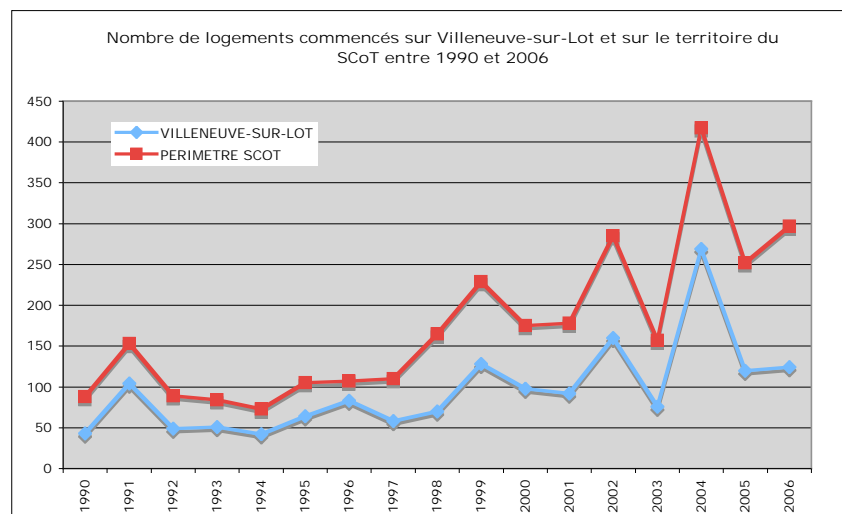




L'habitat

→ L'évolution de l'habitat :

- Un territoire qui s'urbanise rapidement depuis la fin de années 1990 : **1760 logements construits en 17 ans (100 logements/an)**
- Une évolution de l'habitat sur le territoire du SCoT fortement déterminée par la commune de **Villeneuve-sur-Lot** : **53 % des logements construits**
- Un pic de la construction sur l'année **2004** lié à Villeneuve-sur-Lot. Effet conjoncturel ?
- **Sainte-Livrade-sur-Lot** suit, depuis quelques années, l'évolution de Villeneuve-sur-Lot : **16 % des logements réalisés**
- **Bias** (**11 % des logements réalisés**), avec une évolution plus lente mais plus stable, atteint le même nombre de logements que Sainte-Livrade-sur-Lot en 2006.
- Au regard des chiffres de ces 6 dernières années, **une coupure Nord/Sud apparaît avec un Nord plus dynamique.**

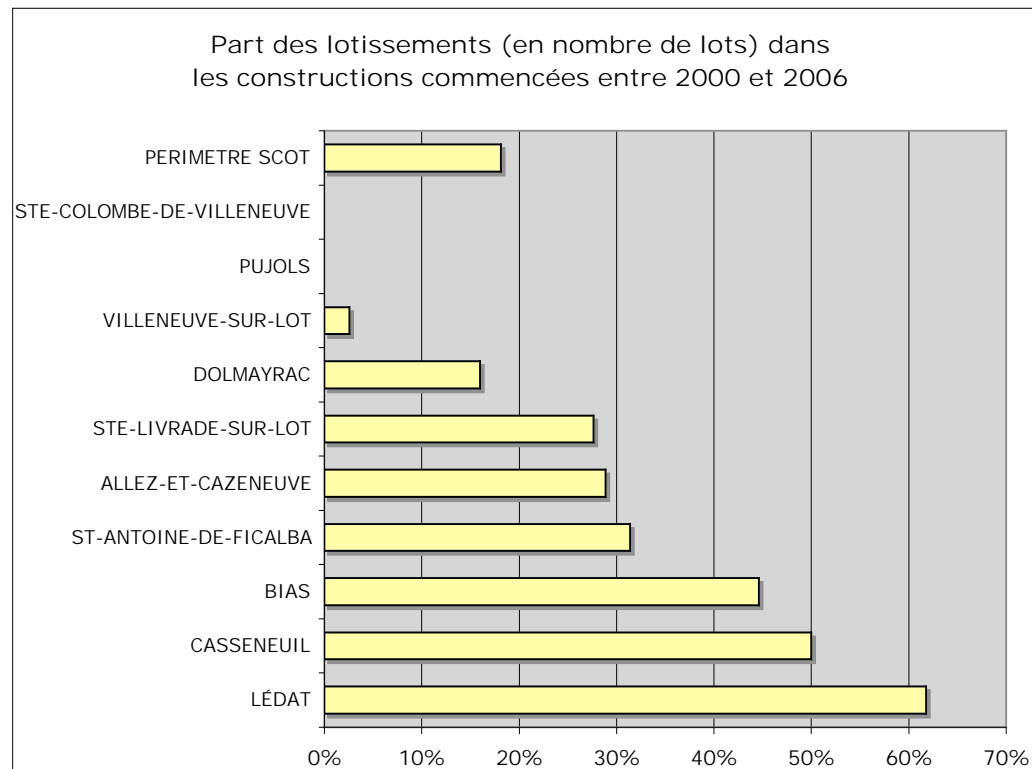




L'habitat : les lotissements

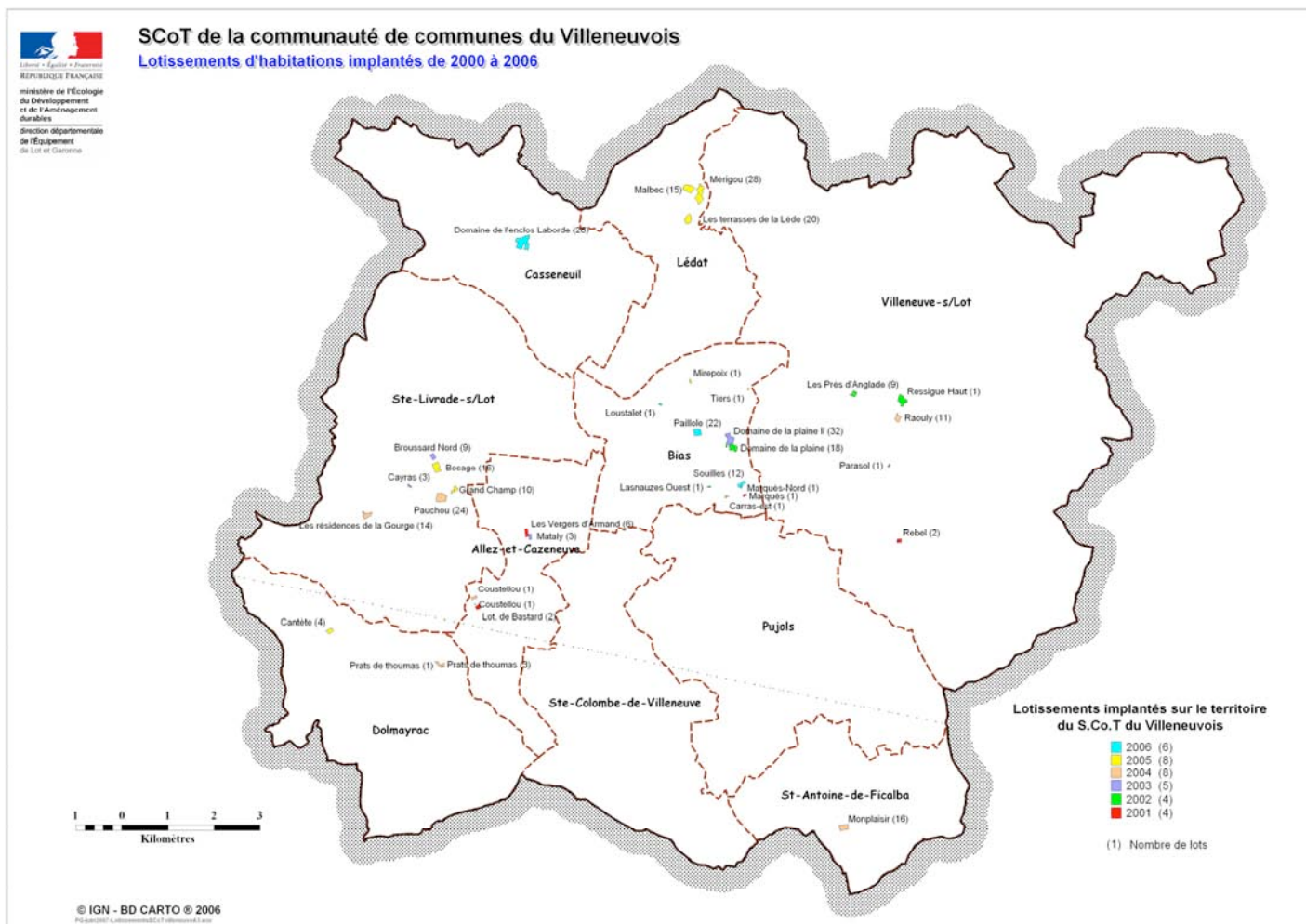
→ Une production de lotissements importante :

- **Forte progression** des autorisations de lotir de plus de 4 lots **depuis 2002**.
- **Réalisations de lotissements** dans les zones résidentielles, en particuliers **en périphérie immédiate de Villeneuve-sur-Lot** (Bias, Le Lédats, Allez-et-Cazeneuve).
- **Une production de lotissements communaux importante** (Le Lédats).
- **Baisse de la taille moyenne des lots** :
 - 2001 : 1500 m² en moyenne
 - 2002 : 1000 m²
 - derniers lots produits : entre 800 et 1000 m²





L'habitat : les lotissements





L'habitat : le logement social, deux situations particulières

→ Le CAFI, un site ANRU :

- Une opération de démolition reconstruction (120 logements dont 30 très sociaux).

→ La cité RIEUS démolie face à la RD 911 :

- Une population majoritairement âgée et économiquement fragile.
- Une opération de relogement vers la commune de Pujols et Villeneuve-sur-Lot ou en parc HLM existant.

L'habitat : les actions de la CdC

→ L'OPAH 1997-2000 sur Villeneuve :

- Un bilan mitigé (ex : objectifs de logements conventionnée et de loyers PST non atteints).
- Une nouvelle OPAH Renouvellement Urbain en projet.





L'habitat

→ L'accueil des gens du voyage : le Schéma Départemental approuvé le 19 octobre 2002 par arrêté préfectoral.

Identification des pratiques actuelles					
Type d'accueil	Communes accueillant des gens du voyage	Nombre caravanes	Durée	Date	Lieu
Grand passage	Pujols	80	1 semaine	sep-01	Aire de Virebeau
Itinérant	Sainte-Livrade-sur-Lot	3 à 5 (10 maxi)	durée variable	mai-juin-toussaint	Parking salle des fêtes/Stade-ZA Terrains municipaux et privés
	Villeneuve-sur-Lot	21	durée longue pour 3 ou 4 familles		Aire de Virebeau, marché de la Gare et ZI
Semi-sédentaire	Villeneuve-sur-Lot	14 à 15 (4 à 5 familles)	plusieurs mois		Aire de Virebeau

Communes	Aires existantes	Solutions préconisées apr le Schéma Départemental
Villeneuve-sur-Lot	Aire de Virebeau (32 amplacements), projet de réhabilitation	1 aire de grand passage de 80 à 100 places. 2 aires d'accueil dédiées aux gens de passage de 40 places au total (25 sont déjà présentes à Virebeau, 15 à créer). Organisation de l'accueil des semi-sédentaires (15 places).
Sainte-Livrade-sur-Lot		Convention intercommunale entre Villeneuve-sur-Lot, Sainte-Livrade-sur-Lot et Pujols ou portage par la CdC dans le cadre d'un transfert de compétence.



L'habitat : les enjeux

Des zones d'habitat polarisées avec un pôle d'habitat majeur, Villeneuve-sur-Lot, et des pôles secondaires

Apparition d'une coupure Nord/Sud.

Une ville centre qui s'étale vers ses communes périphériques

Des logements inadaptés à la taille des ménages.

Un nombre important de logements insalubres et vacants dans les centres les plus anciens : encourager la réhabilitation pour un meilleur fonctionnement du marché immobilier et faire de la lutte contre l'inconfort une priorité

Une accélération de la construction depuis une dizaine d'années

Un manque de logements sociaux : la nécessité d'une augmentation du parc et d'une meilleure répartition

Un recours aux lotissements qui entraîne une utilisation de l'espace non économe : la question de la forme urbaine et de la densité

Un marché du logement insuffisamment diversifié : diversifier l'offre de produits en matière de logements (taille et statut)

mais...

Le lancement d'un Plan Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT



L'impact des politiques d'urbanisation



→ **Les politiques d'urbanisation**

→ **L'impact des politiques d'urbanisation sur le territoire du SCoT**



Les politiques d'urbanisation

→ Des documents d'urbanisme communaux récents ou en cours de révision :

- 5 PLU, 3 Cartes communales, 2 POS en révision.
- Des **capacités d'accueil importantes** (sur la base du calcul de la DDE pour les emprises de plus de 1 ha) : de l'ordre de **1050 ha sur l'ensemble de la CdC**
- **Quatre communes regroupent les trois quarts des surfaces constructibles**

COMMUNES	Document d'urbanisme	Surface disponible (en ha)
Allez-et-Cazeneuve	CC	2
Bias	POS (révision en cours)	80
Casseneuil	PLU	132
Dolmayrac	CC	26
Le Lédat	PLU	60
Pujols	PLU	146
Saint-Antoine-de-Ficalba	POS (révision en cours)	48
Sainte-Colombe-de-Villeneuve	CC	28
Sainte-Livrade-sur-Lot	PLU	193
Villeneuve-sur-Lot	PLU	317
TOTAL		1032



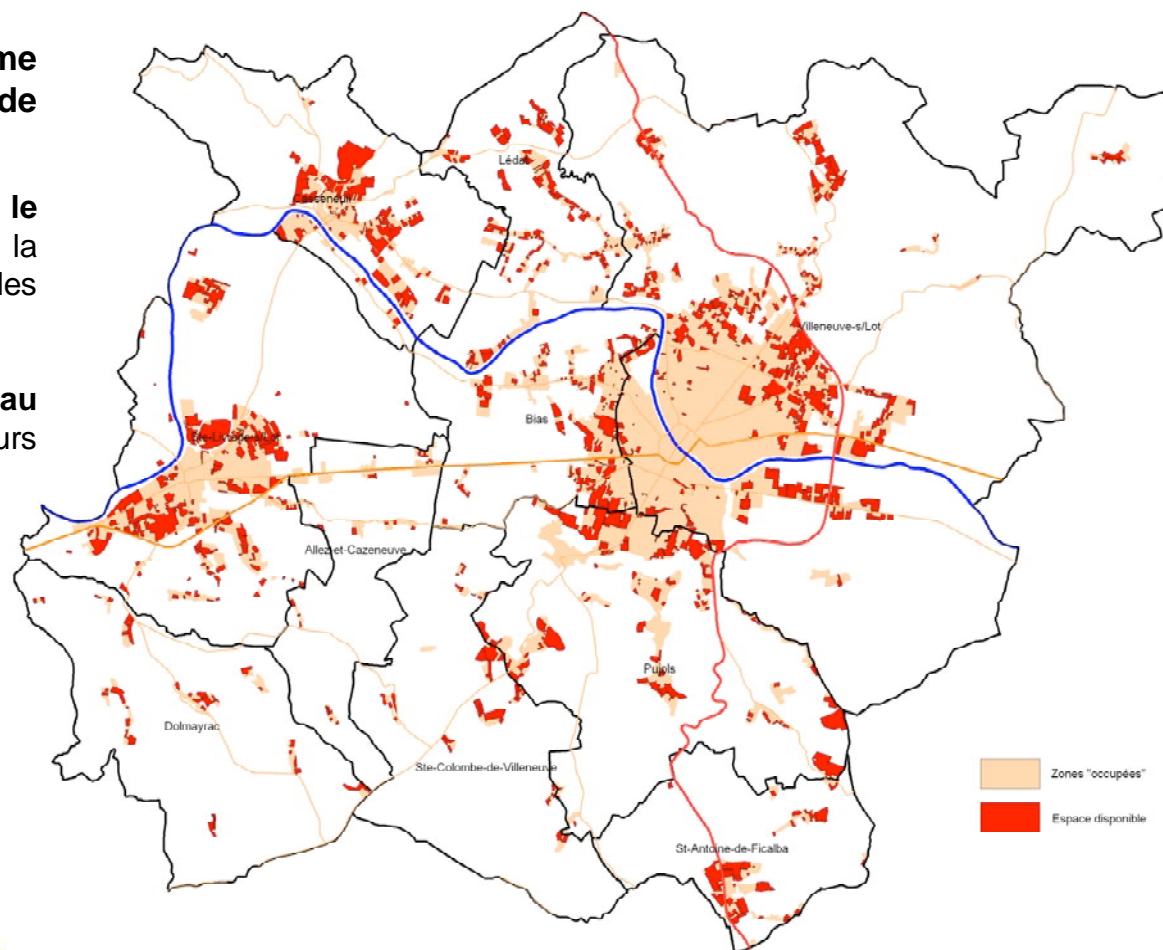
Les politiques d'urbanisation



SCoT de la communauté de communes du Villeneuvois:
Espace disponible dans les zones NA, AU, U, NH, NB des PLU
et les zones constructibles des cartes communales.

→ Des documents d'urbanisme communaux récents ou en cours de révision :

- Une volonté de **contenir le développement** en continuité de la tache urbaine pour les principales communes.
- Une propension à **la dispersion et au développement linéaire** dans plusieurs communes, notamment au Nord





L'impact des politiques d'urbanisation sur le territoire du SCoT

- Une approche de la DDE pour évaluer l'impact à long terme des politiques communales d'urbanisation sur le territoire de SCoT :
 - Evaluation du nombre de logements potentiellement constructibles à partir d'un ratio de consommation d'espace selon **3 scénarii de développement** du plus « laxiste » au plus « vertueux »
 - Des surfaces de lots modulés en fonction de 3 types de zones et en tenant compte des espaces communs et de la rétention foncière

Scénario	Zones urbaines	Zones d'urbanisation future	Zones d'urbanisation diffuse
Fil de l'eau	1 000 m ²	1 500 m ²	2 500 m ²
Maîtrise de l'urbanisation	800 m ²	1 000 m ²	2 000 m ²
Développement durable	500 m ²	800 m ²	1 000 m ²

- Une traduction en nombre de logements et en population estimée (sur la base du nombre de personnes par ménage du RGP 1999)



L'impact des politiques d'urbanisation sur le territoire du SCoT

- Quel que soit le scénario, des capacités d'accueil largement surdimensionnées à l'échelle du SCoT en regard des évolutions récentes et de la durée de validité d'un PLU :
- Selon le scénario, la possibilité d'accueillir de **15 000 à 28 000** nouveaux habitants, soit **un accroissement entre 35% et 68% de la population de l'aire du SCoT !**
 - En regard des évolutions démographiques récentes (1997-2003 : +2 800 habitants), **ces capacités d'accueil permettent de satisfaire les besoins pendant 36 ans, 50 ans ou 70 ans selon le scénario !**

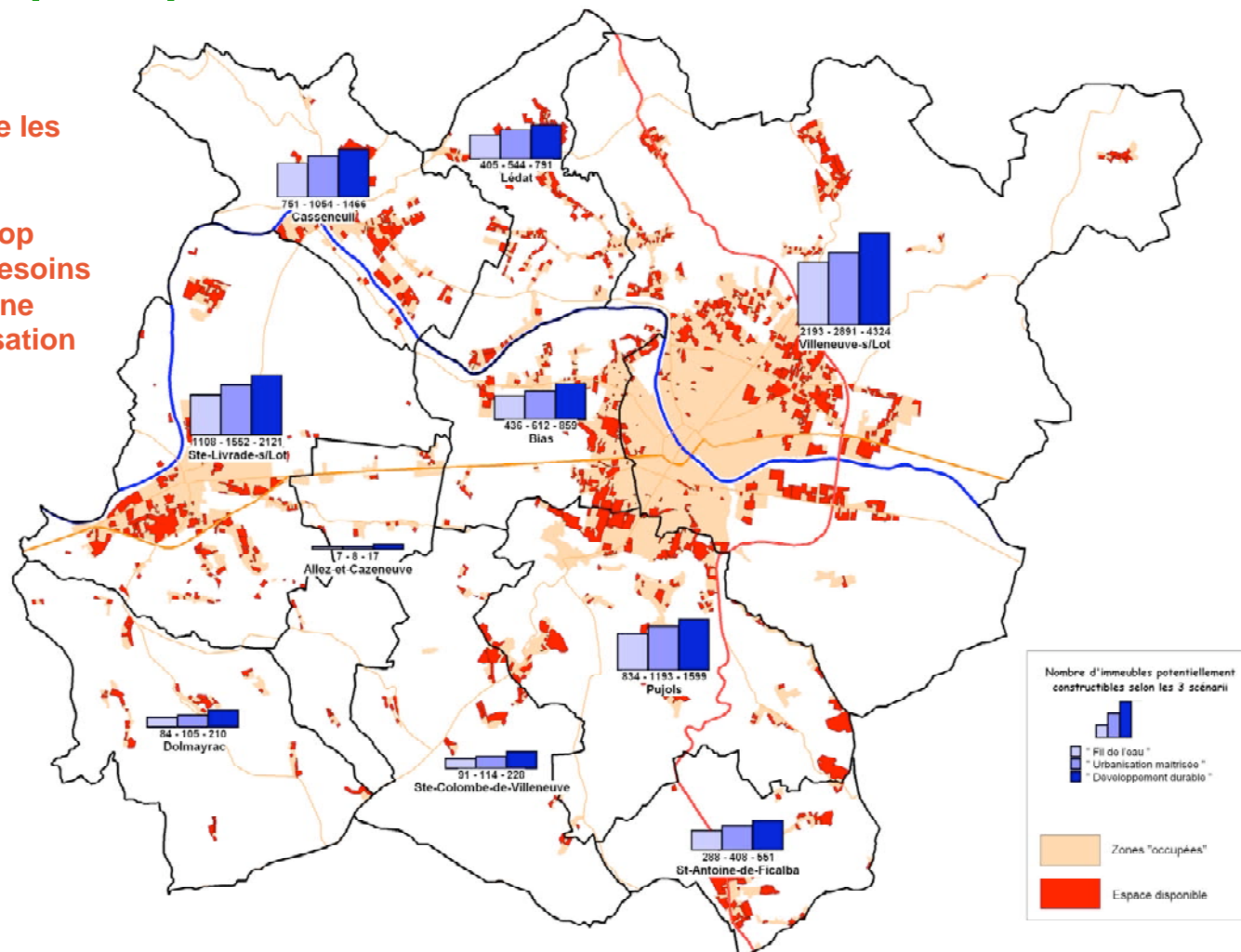
	« Fil de l'eau »		« Urbanisation maîtrisée »		« Développement durable »	
	Nombre logements	Nombre habitants	Nombre logements	Nombre habitants	Nombre logements	Nombre habitants
ALLEZ-ET-CAZENEUVE	7	20	8	22	17	48
BIAS	436	1 134	612	1 591	859	2 233
CASSENEUIL	751	1 802	1 054	2 530	1 466	3 518
DOLMAYRAC	84	218	105	273	210	546
LE LÉDAT	405	1 094	544	1 469	791	2 136
PUJOLS	834	2 085	1 193	2 983	1 599	3 998
SAINT-ANTOINE DE FICALBA	288	691	408	979	551	1 322
SAINTE-COLOMBE DE VILLENEUVE	91	228	114	285	228	570
SAINTE-LIVRADE-SUR-LOT	1 108	2 548	1 592	3 662	2 121	4 878
VILLENEUVE-SUR-LOT	2 193	4 605	2 891	6 071	4 324	9 080
	6 197	14 425	8 521	19 864	12 166	28 330



L'impact des politiques d'urbanisation sur le territoire du SCOT

Des grandes disparités entre les communes.

Des zones urbanisables trop importantes par rapport aux besoins qui posent la question d'une nouvelle maîtrise de l'urbanisation





Élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale ***Sur la Communauté de Communes du Villeneuvois***

Habitat, Croissance, Diversité et Patrimoine

14 novembre 2007

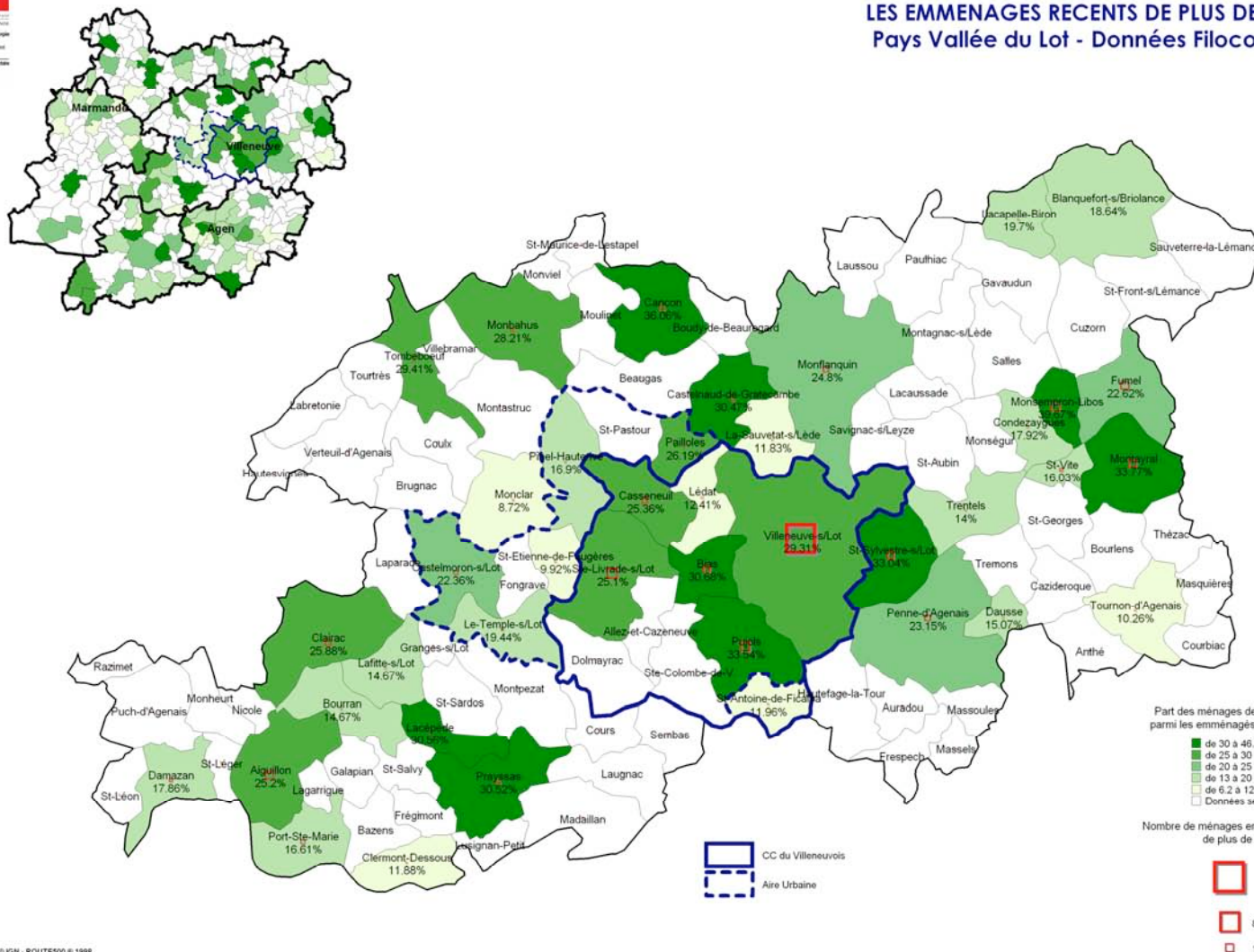




SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VILLENEUVOIS


 Direction Régionale
 de l'Équipement
 et de l'Aménagement
 Urbain
 Direction Départementale
 de l'Équipement
 et de l'Aménagement
 Urbain
 Service
 Urbanisme
 Habitat

LES EMMENAGES RECENTS DE PLUS DE 60 ANS Pays Vallée du Lot - Données Filocom 2003





SCOT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VILLENEUVOIS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Équipement, du Transport et de l'Énergie
Ministère de l'Équipement et de l'Énergie
Ministère de l'Équipement et de l'Énergie
Ministère de l'Équipement et de l'Énergie
Service Urbainisme Habitat

LES PETITS MENAGES ARRIVES ENTRE 1999 et 2003 Pays Vallée du Lot - Données Filocom 2003

