



*l'espace de notre avenir*

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND  
VILLENEUVOIS

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de  
zones 2AU à vocation d'habitat

Juin 2024

# SOMMAIRE

Préambule.....	3
1) Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées.....	4
2) Calcul des capacités théoriques de production de logements .....	6
3) Modération des capacités théoriques au regard des caractéristiques et types des terrains .....	7
3.1 Etablissement d'une notation selon les caractéristiques des terrains .....	7
3.2 Prise en compte du type de gisement foncier.....	8
4) Mise en perspective des capacités de densification avec les objectifs du PLUi-H .....	9
Conclusion .....	10

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV) été approuvé en conseil communautaire par délibération en date du 20 décembre 2018.

Ce document intercommunal définit les grands axes du projet d'aménagement du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les 3 grands axes suivants :

- 1. Soutenir l'économie agricole et préserver nos ressources naturelles ;**
- 2. Valoriser la qualité de nos paysages et de notre patrimoine pour promouvoir le territoire ;**
- 3. Conforter le rôle des centralités existantes et respecter les principes d'équilibre et de complémentarité des espaces urbains et ruraux ;**

Dans ce projet défini, la CAGV accompagne l'aménagement du territoire, en confortant les rôles de centralités tout en valorisant les qualités des paysages.

Une troisième procédure de modification de droit commun a été prescrite en date du 16 mai 2024 par délibération du conseil communautaire afin d'**ouvrir plusieurs zones 2AU à l'urbanisation dont 4 à vocation d'habitat, dans les communes de Hauteefage-la-Tour, Sainte-Livrade et Villeneuve-sur-Lot.**

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

L'évaluation des capacités d'urbanisation a donc été réalisée dans chacune de ces 3 communes concernées selon les étapes suivantes :

1. Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées
2. Calcul des capacités théoriques de production de logements
3. Modération des capacités théoriques au regard des caractéristiques et types des terrains
4. Mise en perspective des capacités de densification avec les objectifs du PLUi-H

**Cette note porte uniquement sur les zones 2AU à vocation d'habitation et ses conclusions sont reprises dans la notice de la modification n°3. Cette dernière intègre directement les justifications d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à vocation économique.**

# 1) IDENTIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION EN-CORE INEXPLOITEES

L'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur des zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB et UC).

Dans un premier temps, l'identification des capacités foncières résiduelles a été effectuée par traitement automatisé des données géographiques (cadastre et bâti, zonage du PLUi-H...). À ce niveau, deux catégories de gisements ont été repérées : les « dents creuses » et les « divisions parcellaires ».

Types de gisements :

- **Les dents creuses** : elles correspondent à des parcelles (unité foncière complète) non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.
- Les **divisions parcellaires** (découpage ou regroupement parcellaire) : le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que regroupement parcellaire correspondent à des ensembles de parcelles d'un seul tenant (bâties ou non) dont une partie pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.

Dans un second temps, les parcelles non exploitables (parking, terrain de sport, espace public, voies...), les parcelles faisant l'objet de contraintes par le PLUi-H (ER, EBC, Patrimoine bâti ou paysager) ou par des PPR (zones rouges...), ont été écartées de l'analyse.

## **Capacités résiduelles dans les zones UA, UB et UC dans les 3 communes concernées, après exclusion des terrains contraints**

Commune	Surfaces totales des dents creuses	Surfaces totales des divisions parcellaires	Surfaces totales des capacités résiduelles
Hautefage-la-Tour	0,70 ha	6,62 ha	7,33 ha
Sainte-Livrade-sur-Lot	14,21 ha	16,23 ha	30,44 ha
Villeneuve-sur-Lot	50,58 ha	59,91 ha	110,48 ha

### Capacités résiduelles dans les zones UA, UB et UC de Hautefage-la-Tour



□ Zonage PLUi-H    ■ Dents creuses    ■ Divisions parcellaires

### Capacités résiduelles dans les zones UA, UB et UC de Sainte-Livrade



□ Zonage PLUi-H    ■ Dents creuses    ■ Divisions parcellaires

## Capacités résiduelles dans les zones UA, UB et UC de Villeneuve-sur-Lot



□ Zonage PLUi-H    ■ Dents creuses    ■ Divisions parcellaires

## 2) CALCUL DES CAPACITES THEORIQUES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La 2<sup>e</sup> étape consiste à évaluer **le nombre de logements qu'on pourrait construire sur ces capacités résiduelles**, en fonction du zonage et selon les ambitions du PADD (cf. ci-après : *Les objectifs du PLUi-H en matière de construction*).

De plus, il est important de noter que des indications en termes de densité de logements/ha ont été établis de la manière suivante dans le PADD :

- En zones de centralités et noyaux historiques denses (UA) : 25 à 50 logements/ha.
- En zones de quartiers et secteurs mixtes proches des centralités et des équipements de transport (UB) : 11 à 25 logements/ha.
- En zones de quartiers et secteurs résidentiels (UC) : 3 à 5 logements/ha.

Pour évaluer le nombre de logements potentiels, c'est la moyenne de ces valeurs qui a été prise en compte, soit :

- 37,5 logements par hectare dans les zones UA ;
- 18 logements par hectare dans les zones UB ;
- 8 logements par hectare dans les zones UC.

**Nombre de logements théoriquement constructibles dans les zones UA, UB et UC dans les 3 communes concernées.**

Commune	Nombre théorique de logements dans les dents creuses	Nombre théorique de logements dans les divisions parcellaires	Nombre théorique total de logements dans les capacités résiduelles
Hautefage-la-Tour	7	71	78
Sainte-Livrade-sur-Lot	232	262	494
Villeneuve-sur-Lot	889	995	1 884

### 3) MODERATION DES CAPACITES THEORIQUES AU REGARD DES CARACTERISTIQUES ET TYPES DES TERRAINS

Il est évident que les nombres théoriques de logements calculés ci-avant ne sont pas réalistes. Il s'agit donc de qualifier les différents potentiels fonciers pour objectiver une atténuation de ces capacités afin de tenir compte des atouts et contraintes de chacun des sites. Pour cela, deux analyses successives sont menées :

#### 3.1 Etablissement d'une notation selon les caractéristiques des terrains

La 1<sup>ère</sup> étape consiste à établir une notation (scoring) selon les caractéristiques propres de chaque parcelle afin d'évaluer les probabilités de mobilisation et d'urbanisation de ces terrains, c'est-à-dire les faisabilités opérationnelles (simples, moyennes ou fortes).

4 paramètres sont objectivement évalués :

	1 = Favorable	2 = Moyennement favorable	3 = Peu favorable
<b>Taille de la parcelle</b>	> 1000 m <sup>2</sup>	Entre 500 et 1000 m <sup>2</sup>	< 500 m <sup>2</sup>
<b>Pente</b>	< 10%	Entre 10 et 30%	> 30%
<b>Forme de la parcelle</b> (Rapport entre la surface et le périmètre de la parcelle)	> 99% (parcelle avec une forme très simple (carré ou rectangle))	Entre 90 et 99% (parcelle avec une forme très simple (carré ou rectangle))	< 90% (parcelle avec une forme très simple (carré ou rectangle))
<b>Distance à une voie</b>	< 5 m	Entre 5 et 50 m	> 50 m

Le score d'un terrain peut donc varier entre 4 et 12. Ces scores permettent de pondérer/nuancer les capacités théoriques, en considérant que :

- Pour les terrains dont les caractéristiques sont les plus favorables (note de 4), il est fait l'hypothèse que 90 % du potentiel pourraient être mobilisés.

- En revanche, pour les terrains dont les caractéristiques sont les plus défavorables (note de 12), il est fait l'hypothèse que 10 % seulement du potentiel pourraient être mobilisés.
- Pour les terrains ayant une note intermédiaire, le taux de mobilisation potentielle est défini comme suit :

Note	Taux de mobilisation potentielle
4	90%
5	80%
6	70%
7	60%
8	50%
9	40%
10	30%
11	20%
12	10%

**Nombre de logements théoriquement constructibles dans les zones UA, UB et UC dans les 3 communes concernées, après application de la notation relative aux caractéristiques des terrains.**

Commune	Nombre théorique de logements dans les dents creuses	Nombre théorique de logements dans les divisions parcellaires	Nombre théorique total de logements dans les capacités résiduelles
Hautefage-la-Tour	5	54	59
Sainte-Livrade-sur-Lot	183	198	381
Villeneuve-sur-Lot	683	759	1441

### 3.2 Prise en compte du type de gisement foncier

La seconde étape consiste à prendre en compte la complexité foncière lié au type de gisement. En effet, tous les terrains identifiés comme « capacités résiduelles » ne seront pas bâtis. « En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité » (extrait de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »).

Là aussi, des hypothèses différentes sont formulées :

- 40% de mobilisation des dents creuses ;
- 15% de mobilisation seulement sur les terrains pouvant être divisés car ce type de gisement est plus complexe et encore peu fréquent.



**Nombre de logements théoriquement constructibles dans les zones UA, UB et UC dans les 3 communes concernées, après application de la notation relative aux caractéristiques des terrains et de la prise en compte du type de gisement.**

Commune	Nombre théorique de logements dans les dents creuses	Nombre théorique de logements dans les divisions parcellaires	Nombre théorique total de logements dans les capacités résiduelles
Hautefage-la-Tour	2	8	10
Sainte-Livrade-sur-Lot	73	30	103
Villeneuve-sur-Lot	273	114	387

#### 4) MISE EN PERSPECTIVE DES CAPACITES DE DENSIFICATION AVEC LES OBJECTIFS DU PLUI-H

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H a défini un objectif de production de 200 logements par an en construction neuve, répartis territorialement par commune ou par secteur, de la manière suivante :

	Construction neuve /an	Evolution du nombre de logements vacants par an
Villeneuve s/Lot	90	-6
Autres communes	110	-4
Pujols	13	-1
Sainte Livrade	25	-2
Bias	12	-0,3
Vallée et coteaux du Lot	30	-0,5
Plateau du Roquentin	30	-0,2
<b>Total CAGV</b>	<b>200</b>	<b>-10</b>

**Mise en perspective des objectifs de production de logements avec les capacités résiduelles.**

Commune	Objectif de production annuelle de logements (PADD)	Production nécessaire de logements d'ici 2030 en tenant compte les objectifs du PADD	Capacités résiduelles
Hautefage-la-Tour	5	30	10
Sainte-Livrade-sur-Lot	25	150	103
Villeneuve-sur-Lot	92	552	387

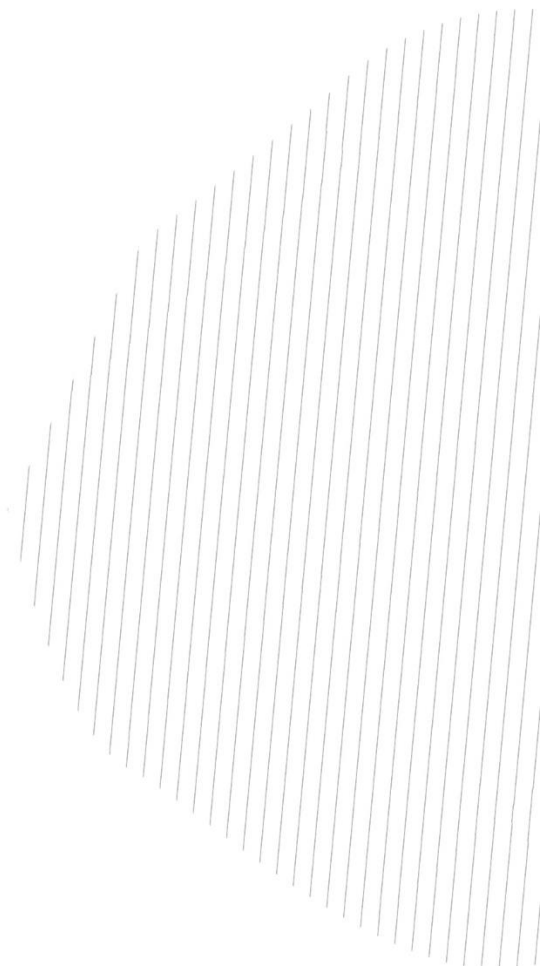
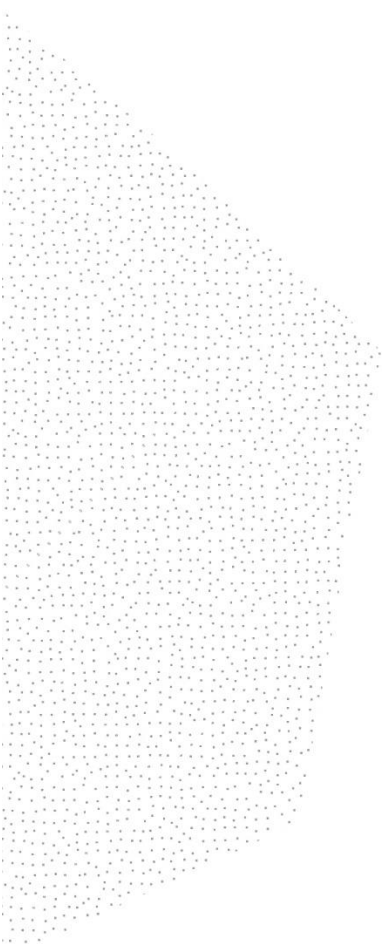
## Conclusion

Le potentiel de logements dans ces trois communes n'est donc pas suffisant pour atteindre les objectifs de production de logements neufs fixés d'ici 2030 à Hautefage-la-Tour, Sainte-Livrade-sur-Lot et Villeneuve-sur-Lot.

Les éléments ci-avant permettent de relever que le niveau de disponibilité du foncier ne garantit pas une mobilisation suffisante pour la création de nouveaux logements afin de répondre aux objectifs du PLUi-H.

À l'appui de ces éléments, il convient donc d'engager de nouvelles opérations pour atteindre les objectifs annuels et **l'intérêt d'ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU à Villeneuve-sur-Lot, Sainte-Livrade-sur-Lot et Hautefage-la-Tour apparaît fondé.**

A noter qu'il existe aussi des zones 1AU présentant encore des disponibilités mais la complexité de la maîtrise foncière et du montage opérationnel requiert d'élargir les opportunités.



# CITADIA



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)