VILLENEUVE
LEZ AVIGNON

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de Présentation

1 - Diagnostic

1.1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU DE VILLENEUVE-LEZ-AVIGNON 13

1.1.1. LE CADRE LEGISLATIF 14
La loi SRU 14
La loi ENE 16
La loi ALUR 17

1.1.2. LE ROLE ET LA PORTEE DU PLU 20
Le rôle du PLU 20
Des pièces constitutives aux portées juridiques différentes 20
Le cas de Villeneuve-lez-Avignon 22

1.1.3. L'HISTORIQUE DES PROCEDURES 24
Le document d'urbanisme en vigueur 24
Les objectifs de la révision 24

1.1.4. LA COMMUNE 25
Localisation 25
Un peu d'histoire 25
La situation administrative : la communauté d'agglomération du Grand Avignon 26

1.1.5. LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LEUR RAPPORT AVEC LE PLU 29
Compatibilité avec le SCoT 30
Compatibilité avec le PLH 35
Compatibilité avec le PDU 37
Compatibilité avec le SDAGE 39
Prise en compte des autres plans 40

1.2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 45

1.2.1. LA POPULATION 46
Une croissance nettement ralentie 46
Une part d'actifs en diminution 48
Un marquage sociologique fort 48
Des revenus élevés 50
Des ménages de plus en plus petits 50
Le bilan du PLU de 2008 51
Ce que dit le Scot 51
Ce que dit le PLH 51
Bilan et enjeux démographiques pour Villeneuve Lez Avignon 52

1.2.2. LE LOGEMENT 53
Un parc de logements en croissance 53
Surtout des grands logements en accession 54
La vacance du parc de logements 57
Le logement indigne 58
Peu de résidences secondaires 58
Offre spécifique pour les personnes âgées 59
Un terrain d'accueil des gens du voyage 59
Le rythme de construction 59
Le bilan du PLU de 2008 60
Ce que dit le Scot 60
Ce que dit le PLH2 61
Ce que dit la Loi ENL 61
Bilan et enjeux du logement 62

1.2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE 63

Une commune résidentielle dont le poids économique progresse 63
Un constat contrasté sur le commerce 65
Un secteur dynamique et porteur : le tourisme 67
L'agriculture : un secteur fragile 70
La zone d'activités Actival – Les Sableyes 76
Bilan PLU 77
Ce que dit le Scot 77
Bilan et enjeux 78

1.2.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES 80
Des effectifs scolaires en diminution 80
L'accueil des personnes âgées 82
De nombreux équipements culturels, sociaux et sportifs 82
Un réseau associatif très actif 83
Le bilan du PLU 83
Ce que dit le Scot 84
Bilan et enjeux 84

1.2.5. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030 85
Les données de cadrage 85
Les perspectives pour Villeneuve-lez-Avignon 86
Bilan et enjeux 89

1.3. L'ANALYSE URBAINE 91

1.3.1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 93
L'émergence de Villeneuve-Lez-Avignon grâce à la proximité d'Avignon 93
Evolution de l'urbanisation et typologie du bâti 98

1.3.2. LES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN EXISTANT 102
1.3.2.1. Le bilan du PLU de 2008 102
1.3.2.2. L'évolution du bâti entre PLU 2008 (base cadastre 2006) et 2018 au niveau de l'enveloppe urbaine de Villeneuve 104
1.3.2.3. Les densités existantes 106
1.3.2.4. Les potentialités foncières de Villeneuve-Lez-Avignon 107
1.3.2.5. Les résultats de l'analyse cadastrale et de la disponibilité foncière 109
Les capacités de mutation des espaces bâtis. 115
Ce que dit le Scot 117
Ce que dit le PLH 120
Les enseignements de la démarche « agenda 21 local France » 120
Bilan et enjeux 121
Table des Illustrations 122

1.1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA REVISION DU PLU DE VILLENEUVE-LEZ-AVIGNON

1.1.1. LE CADRE LEGISLATIF

Trois lois principales président l'élaboration et fixent le contenu des PLU :

- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » dite SRU du 13 décembre 2000
- La loi « Engagement National pour l'Environnement » dite ENE du 12 juillet 2010
- La loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » dite ALUR du 26 mars 2014

La loi SRU

La loi SRU a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Au-delà de la terminologie, elle a profondément modifié les documents de planification en imposant :

- la construction d'un projet de développement à l'échelle du territoire, le PADD,
- en transformant le zonage pour limiter l'extension urbaine et favoriser le renouvellement urbain.

L'objectif est ainsi de privilégier un développement durable.

La notion de développement durable

La dimension d'aménagement durable, désormais intégrée au PLU, repose sur 3 principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- L'équité et la cohésion sociale,
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

Un projet de territoire

A la différence du POS, l'ambition du PLU n'est pas seulement limitée à la définition de règles d'utilisation du sol. Le PLU comprend en effet un élément nouveau : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dont l'objet est de définir la politique urbaine d'ensemble pour le territoire communal et de préciser, si la commune le souhaite, les différents projets d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable est établi à partir d'un diagnostic de territoire chargé de mettre en évidence à la fois les atouts et les faiblesses de la ville. Il constitue par conséquent le cadre général de référence et de « construction » du PLU.

A ce titre, le PADD est chargé de mettre en perspective les différentes actions de la politique d'urbanisme d'ensemble qui sera conduite par la commune.

Un nouveau zonage

Le PLU s'organise désormais autour de quatre zones telles que définies dans le code de l'Urbanisme :

- « **Les zones urbaines** sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où, les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter », article R 123-5 ;

- « **Les zones à urbaniser** sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. », article R 123-6

- « **Les zones agricoles** sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.», article R 123-7 ;

- « **Les zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels », article R 123-8.

L'article 55 de la Loi SRU

Dans le cadre du rééquilibrage social dans chaque territoire et pour répondre à la pénurie de logements sociaux, l'article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi désormais disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025 (20% dans la loi initiale).

La Commune de Villeneuve-Les-Avignon, incluse dans l'agglomération d'Avignon et comptant plus de 3500 habitants, est concernée par les dispositions de l'article 55 de la Loi SRU et de la loi du 18 janvier 2013.

Les services de l'État procèdent chaque année à un inventaire contradictoire avec les communes dites « concernées par la loi SRU » pour décompter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal et ainsi déterminer le taux de logements sociaux, en regard des résidences principales.

Lorsque les communes ne disposent pas d'assez de logements sociaux, elles doivent rattraper leur retard. Ces communes sont dites « déficitaires » et « soumises SRU ».

Chaque commune déficitaire est alors :

- redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses ressources, proportionnel à son potentiel fiscal et au déficit en logement social par rapport à l'objectif légal ;
- soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal en 2025. A l'issue de chaque période triennale, un bilan des réalisations des communes soumises à la loi SRU est réalisé pour vérifier si celles-ci ont satisfait à leurs obligations ; celui-ci peut conduire à la « carence » des communes s'opposant au développement du logement social sur leur territoire.

La loi ENE

La loi ENE est venue compléter et préciser les orientations de la loi SRU en élargissant les objectifs et le contenu des PLU. Elle met ainsi l'accent sur la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi en insistant sur les objectifs environnementaux de la planification urbaine.

Des missions en plus

Les missions qui sont dévolues aux PLU sont élargies avec :

- de nouveaux objectifs : réduction des gaz à effet de serre, préservation et restauration des continuités écologiques,
- une mission renforcée : l'amélioration des performances énergétiques,
- et une obligation confirmée : la gestion économe du sol.
- Le PLU poursuit de nouveaux objectifs dans la détermination des conditions d'occupation du sol.

Le PLU prend en compte la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la remise en bon état des continuités écologiques, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables, le développement des communications électroniques, la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Un contenu ajusté

Le contenu du PLU est ajusté, il comporte toujours un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes, cependant :

- le rapport de présentation doit contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.
- le contenu du PADD est encadré et plus précis.

- les orientations d'aménagement sont remplacées par les orientations d'aménagement et de programmation. Elles doivent désormais obligatoirement figurer dans le dossier de PLU.
- Le règlement est doté de nouvelles habilitations pour réglementer l'occupation des sols, telles que :
    - fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation,
    - imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs qu'il délimite,
    - imposer un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité dans la limite de 30% dans les zones urbaines ou à urbaniser,
    - imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées,
    - dans les zones naturelles, agricoles ou forestières délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels des constructions peuvent être autorisées,
    - imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit, dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation.

De nouvelles règles supra-communales

Le contenu du PLU se voit imposer de nouvelles règles par le SCOT :

- la densité maximale de construction dans des secteurs que le SCOT délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles.
- la densité minimale de construction dans des secteurs définis par le SCOT, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés.

Enfin, ses obligations de compatibilité et de prise en compte de nouveaux documents sont élargies.

Il doit désormais être compatible avec les plans de gestion des risques inondation et prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

La loi ALUR

L'objectif de la Loi ALUR est de permettre le développement de l'offre de logement tout en protégeant plus fortement encore les espaces naturels et agricoles. Elle vient donc confirmer, en donnant de nouveaux outils, les grands principes déjà portés par les lois SRU et ENE.

Elle met aussi l'accent sur les problématiques de mobilité et sur la protection de la biodiversité.

Densifier les zones déjà urbanisées

Pour atteindre cet objectif, la loi :

- Impose au diagnostic d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
- Demande que le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification,
- Demande que le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Modifie le contenu du règlement en supprimant les COS et les tailles minimales de parcelles,
- Supprime tous les règlements de lotissement de plus de 10 ans et facilite les décisions permettant la densification des lotissements de mois de 10 ans.

Mieux protéger les espaces naturels et agricoles

La loi ALUR renforce les options retenues par la loi ENE :

- Le rapport de présentation doit ainsi analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années,

- La création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dans les zones naturelles, agricoles et forestières est strictement limitée et est soumise à l'avis de la commission départemental de la consommation des espaces agricoles,

- L'usage des zones AU est encadré. Pour l'ouverture d'une zone à urbaniser, le PLU doit passer par une modification en justifiant 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. En revanche, pour les zones AU de plus de 9 ans et à compter du 1er juillet 2015, le PLU devra être révisé en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU n'ayant pas fait l'objet de travaux d'aménagement ou d'acquisition foncière significative au cours des 9 dernières années. La justification de cette ouverture est également renforcée.

Prendre en compte la mobilité

La question des déplacements prend une place plus grande encore dans le PLU.

Le PLU doit toujours prendre en compte 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.

Mais il doit également intégrer les besoins en matière de mobilité.

Le PLU doit tenir compte de l'objectif de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Concrètement :

- Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés et de vélos et des possibilités de mutualisation de ces capacités,

- Le règlement doit fixer des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos et peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés lorsque la desserte en transport en commun le permet.

▪ Prendre en compte la biodiversité

Là encore la loi renforce les objectifs de prise en compte et de protection de la biodiversité.

- Le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement et notamment en matière de biodiversité,

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent définir les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques,

- Le règlement peut fixer des règles pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ou pour permettre le maintien et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques,

- Le zonage peut localiser les espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques et les rendre inconstructibles.

1.1.2. LE ROLE ET LA PORTEE DU PLU

Le rôle du PLU

Le PLU a pour objet, à l'échelle de la commune, de traduire un projet global d'aménagement et d'urbanisme et de fixer les règles d'aménagement et d'utilisation du sol.

L'objectif principal d'un PLU tient à définir un projet de territoire partagé et concerté avec la population et conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

Le PLU doit ainsi sur son périmètre déterminer les conditions d'un aménagement du territoire qui soit respectueux des principes du développement durable. Il prévoit les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière :

- d'habitat et d'équipements publics,
- d'activités économiques, commerciales ou touristiques,
- de sports et de culture.

Le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la commune.

Des pièces constitutives aux portées juridiques différentes

Le PLU est composé de plusieurs documents ou pièces dont la portée juridique est différente. Ils s'articulent entre eux et permettent d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Il doit ainsi comprendre :

- **un rapport de présentation** qui réunit l'analyse du territoire, l'état initial de l'environnement, la justification des choix et l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement,

- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui exprime le projet urbain de la commune et fixe les grands objectifs urbains du territoire déclinés ensuite dans le règlement, les plans de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation,

- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui permettent à la commune de définir des orientations pour encadrer l'évolution de la ville,

- **un règlement** permettant de fixer des règles qui encadrent l'occupation des sols, la forme des bâtiments, les conditions de desserte automobile, les normes de stationnement, l'aménagement extérieur, les possibilités maximales de construction,

- **un ou plusieurs documents graphiques** qui définissent plusieurs zones à l'intérieur desquelles s'appliquent des règles d'urbanisme. Ils repèrent également les emplacements réservés et les emprises de voiries,

- **les annexes** qui regroupent différents documents, soit de simple information (plan des réseaux d'eau et d'assainissement…), soit la réglementation comme les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation…) sont parfois plus contraignantes que le zonage et le règlement.

Ces différentes pièces qui composent le PLU ne sont pas tous opposables aux tiers.

- Le rapport de présentation ne présente pas d'effet juridique direct sur les administrés et n'est ainsi pas opposable,

- Le PADD n'est pas non plus opposable aux tiers ; cependant, le plan de zonage et les orientations particulières d'aménagement doivent être en cohérence avec le PADD,

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité[1] ,

- Le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage) sont opposables, dans un rapport de conformité, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques,

- Les annexes s'imposent au PLU et sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité.

Les règles et les servitudes définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

[1] La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Elle se distingue de la notion de conformité beaucoup plus exigeante. La notion de compatibilité signifie le respect de la règle mais avec la possibilité d'y apporter des nuances et des différences. En revanche, la conformité exige une application stricte de la règle.

Le cas de Villeneuve-lez-Avignon

▪ Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre-ville

La commune de Villeneuve lez Avignon comprend un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le centre-ville (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 5 mai 2009 et modifié le 20 mars 2012.

Le centre-ville ancien de Villeneuve est couvert par un secteur sauvegardé (Site Patrimonial Remarquable), dispositif de protection urbain issu de la loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux ». A l'échelle du secteur sauvegardé, la loi Malraux prévoit l'élaboration d'un plan d'urbanisme le PSMV, destiné à se substituer au PLU dans les zones où ils s'appliquent.

Le PLU ne s'applique pas sur le périmètre du PSMV.

Le PSMV se substituant au PLU, il doit tout de même être compatible avec le PADD.

▪ Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Par ailleurs, plusieurs Servitudes d'Utilité Publique viennent contraindre l'occupation et l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – elles ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme. Les SUP sont instituées par des lois ou règlements particuliers.

Selon les dispositions en vigueur au Code de l'urbanisme, elles doivent être annexées au PLU. Lorsque les servitudes d'utilité publique sont instituées, leur annexion au PLU doit intervenir dans les trois mois qui suivent leur institution (article L151-43 du Code de l'urbanisme). Cette annexion conditionne en effet leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Elles sont classées selon les objectifs poursuivis lors de leur élaboration :

- **Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine :**
    - AS1, protection des eaux potables (captages Fort St André et Ile de la Motte / Ile de la Barthelasse)
    - AC1 : Monuments Historiques : mesures de classement et d'inscription, périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat, Zone de protection des monuments historiques
    - AC2 : Sites inscrits et sites classés
    - AC4 : Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 13/09/1995
- **Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :**
    - I4, Electricité, canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)
    - EL3, Cours d'eau, servitudes de halage et de marchepied
    - T1, voies ferrées
    - T5, servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage
    - PT2, Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
    - PT1, protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.
- **Les servitudes relatives à la salubrité et sécurité publique :**
    - INT1, voisinage des cimetières,
    - PPRIF, plan de prévention des risques naturels prévisibles, risque feux de forêt
    - EL2, PSS, Plan des Surfaces Submersibles du Rhône
    - PM3, Plan de prévention des Risques Technologiques

Le détail du contenu de ces Servitudes figure en annexe du présent rapport, accompagné d'un plan de repérage.

1.1.3. L'HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le document d'urbanisme en vigueur

La commune a approuvé son PLU le 14 avril 2008.

Ce document a fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée le 26 septembre 2013,
- d'une modification n°2 approuvée le 13 juillet 2017, portant sur des adaptations dans le ZAC des Bouscatiers
- d'une modification n°3 approuvée le 13 juillet 2017, portant sur des adaptations dans le ZAC de la Combe.

Les objectifs de la révision

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal de 26 septembre 2013.

L'objectif affiché pour cette révision est de répondre à la nécessité de faire évoluer le PLU afin de répondre à différents objectifs tant locaux que nationaux :

- La « grenellisation » du PLU (prise en compte de la LOI ENE) avec notamment la définition à l'échelle de la commune de trames vertes et bleues et l'identification de « poumons verts » à protéger,
- La mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (SCOT, PLH, PDU en cours d'élaboration, SDAGE…)
- L'intégration des contraintes supra-communales ressortant du porter à connaissance effectué par les services de l'Etat,
- La définition des règles d'urbanisme adaptées en zones agricoles et notamment dans la Plaine de l'Abbaye
- La révision des espaces boisés classés notamment dans la plaine de l'Abbaye et la définition des emplacements réservés à 10 ans
- La prise en compte du futur système de déplacement organisé par le Grand Avignon (modalités de rabattement sur le futur tramway, organisation du réseau de bus, schéma modes doux…) et sa déclinaison dans les différents volets du PLU (y compris les emplacements réservés)
- La réhabilitation du quartier du Pont du Royaume, la densification progressive et maîtrisée des zones urbaines, la gestion du stationnement, les alignements à imposer,
- Les mesures à prendre en vue de réduire la situation de carence de la commune en matière de logements locatifs sociaux
- La gestion des ruissellements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols.

1.1.4. LA COMMUNE

Localisation

Villeneuve-lez-Avignon, se situe à l'extrême Est du département du Gard, sur la rive droite du Rhône. Sa situation géographique, très proche d'Avignon – moins de 3 km de centre à centre - et le relief fermé à l'Ouest du territoire communal font de Villeneuve-lez-Avignon une commune résolument intégrée et tournée vers le département du Vaucluse.

Son territoire d'environ 1827 ha est limitrophe :

- d'Avignon à l'Est,
- de Sorgues au Nord-Est,
- de Sauveterre et de Pujaut au Nord,
- de Rochefort-du-Gard à l'Ouest
- des Angles, au Sud.

Un peu d'histoire

L'âge d'or : le moyen âge

Le berceau de la cité est l'abbaye bénédictine Saint-André fondée au Xe siècle sur le tombeau de l'ermite Casarie, au sommet du Mont Andaon. L'abbaye acquiert rapidement une importance économique de premier plan, convoitée par la République d'Avignon qui, depuis la construction du pont Saint-Bénézet en 1189, cherche à contrôler la rive droite du Rhône. L'abbé de Saint-André va profiter du siège d'Avignon par le roi de France Louis VIII, en 1226, lors de la Croisade contre les Albigeois, pour s'allier avec le roi.

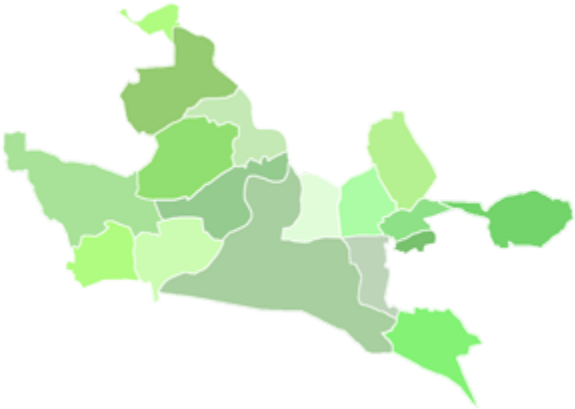
Par un acte de paréage, la seigneurie de Saint-André est partagée entre le roi et l'Abbé. Les prétentions d'Avignon sont ainsi définitivement contenues. En 1229, les possessions du comte de Toulouse sont partagées entre les vainqueurs de la Croisade : la rive droite du Rhône revient au roi de France ainsi que la moitié d'Avignon, partagée avec son frère, le comte d'Anjou. En 1290, le roi Philippe le Bel cède sa part d'Avignon à son cousin Charles d'Anjou, roi de Naples. Le Rhône devient alors une frontière que le roi veut fortifier. Il signe avec l'abbé de Saint-André un nouvel acte de paréage en 1292 qui prévoit la construction de deux forteresses : la tour Philippe le Bel et le Fort Saint-André, et la fondation d'une bastide royale : "Ville neuve Saint-André près d'Avignon", qui sera ainsi dotée de nombreux privilèges. Cette nouvelle ville connaît un développement extraordinaire durant le XIVe siècle, du fait de l'installation de la cour pontificale à Avignon qui en fait une capitale européenne. Les papes et les cardinaux édifient à Villeneuve d'imposants hôtels particuliers et des résidences somptueuses qui, aujourd'hui encore, malgré leur abandon dès le début du XVe siècle, et grâce à de magnifiques restaurations, marquent profondément la physionomie architecturale de la ville. Après le retour du siège de la papauté à Rome, la cité conserve, cependant, une certaine prospérité grâce à ses privilèges (foires) et à la présence de riches maisons religieuses (chartreuse, abbaye Saint-André, chapitre de Notre-Dame).

- **Et depuis…**

La Révolution réduit la cité royale au rang de simple chef-lieu de canton. Cependant la ville maintien des activités agricoles, artisanales et industrielles florissantes et variées. Dès la fin du XIXe siècle, les collines de la ville accueillent les belles résidences d'Avignonnais attirés par le merveilleux panorama sur Avignon et une qualité de vie préservée. Ce phénomène n'a fait que s'amplifier et Villeneuve est aujourd'hui la cité résidentielle recherchée de l'agglomération d'Avignon.

La situation administrative : la communauté d'agglomération du Grand Avignon

Villeneuve-lez-Avignon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon qui regroupe 16 communes au 1° janvier 2018 soit plus de 194 000 habitants.



A la date des présentes, le Grand Avignon dispose de sept compétences obligatoires, de quatre compétences optionnelles et de six compétences facultatives

- **Les compétences obligatoires**

<u>Développement économique :</u>

- Création, aménagement, entretien et gestion de toutes les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires,
- Actions de développement économique à l'exception des actions en directions du petit commerce de proximité et de centre-ville
- Actions liées au FISAC Tramway sur le commerce
- Soutien des pôles de compétitivité
- Aides à la création d'entreprises (pépinières, prospection …)
- Aides à l'organisation d'évènement à vocation économique,
- Soutien à la commercialisation des zones d'activités
- Soutien et dynamisation des filières,
- Partenariat avec des associations chargées de l'animation du tissu économique

Aménagement de l'espace communautaire :

- Schéma de cohérence territoriale,
- Création et réalisation de zones d'activités à dominante économique, existantes à la date du transfert de compétences, et futures (sous conditions cumulatives : cohérence avec le SCoT, avec procédure d'aménagement opérationnel, mini 3ha, 60% mini d'activités)
- Organisation des transports urbains

Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- Programme Local de l'Habitat
- Politique du logement social,
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

.

Politique de la ville dans la communauté :

- Dispositifs contractuels de développement urbain, social et de rénovation urbaine,
- Insertion par l'activité économique
- Gestion de subventions et de fonds européens pour le dispositif PLIE

.

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (à compter du 1er/01/2018) GEMAPI :

- Dans les conditions prévues à l'art. L.211-7 du Code de l'Environnement

Accueil des Gens du Voyage :

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

- **Les compétences optionnelles**

La voirie :

- Voiries communales dans les zones d'activités,
- Voiries nationales ou départementales déclassées,
- Parkings relais entrant dans le PDU,
- Création et gestion de nouveaux parcs de stationnement publics dans le quartier de la gare TGV,
- Création ou aménagement de parc de stationnement relais en entrée d'agglomération,
- Emprises des voiries publiques supportant la circulation d'un TSCP d'intérêt communautaire

Assainissement

- Compétence intégrale

Eau

- Compétence intégrale

Aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs :

- Ecole publique de danse, de musique et d'art dramatique,
- Création et soutien aux manifestations et actions d'animations de rayonnement communautaire extracommunautaires
- Participation à des manifestations culturelles de rayonnement d'agglomération,
- Gestion de certains équipements

Les compétences facultatives

Protection et mise en valeur de l'environnement

- Actions générales en matière d'environnement :
- Actions de sensibilisation et de communication sur l'environnement,
- Actions de mise en valeur et protection de sites présentant un intérêt écologique,
- Coordination d'outils de surveillance de la radioactivité et de l'air
- Gestion des canaux, sorgues et roubines dans le cadre des associations syndicales, des syndicats existants ou à créer,
- Harmonisation du zonage et de la réglementation des espaces publicitaires.
- Lutte contre la pollution des eaux et de l'air :
- Plans d'exposition aux risques,
- Analyse, connaissance et suivi de la ressource en eau : mise en œuvre de la connexion des réseaux.

Construction, aménagement, gestion de bâtiments pour l'accueil des services publics

- Police, gendarmerie, incendie, services administratifs et techniques intercommunaux

.

Construction, gestion et entretien des installations et réseaux de collecte et de traitement des eaux pluviales

Constitution de réserves foncières en vue d'opérations d'aménagement communautaires

Création de la participation pour le financement des voiries et réseaux publics

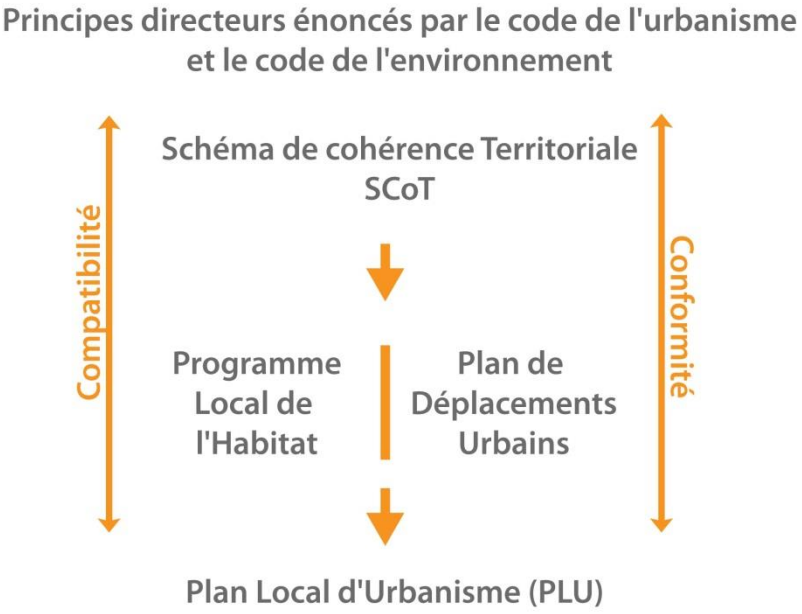
Installation, aménagement, gestion, entretien et maintenance des abris de stations de transports urbains et de leurs accessoires

1.1.5. LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ET LEUR RAPPORT/ARTICULATION AVEC LE PLU

Le présent PLU doit être compatible avec les lois et autres documents d'urbanisme, plans et programmes de portée supérieure.

Par ailleurs, le PLU doit également prendre en compte d'autres plans, schémas et programmes.

En matière de compatibilité, dans le cas de Villeneuve-lez-Avignon, il s'agit du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan de déplacements urbains (PDU).



Le Plan Local d'Urbanisme doit ou devra être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (**SCoT**) du bassin de vie d'Avignon approuvé 16 décembre 2011. Ce document a été mis en révision au 1er juillet 2013, afin d'adapter le projet aux nouveaux enjeux, aux évolutions du contexte, à l'élargissement du périmètre du SCoT et aux nouvelles dispositions législatives. L'objectif est une approbation fin 2019, début 2020. La présente révision porte donc sur le SCoT approuvé en vigueur.
- Le 2° Programme Local d'Habitat (**PLH**) 2012-2017 du Grand Avignon, adopté le 21 novembre 2011, et modifié ponctuellement le 15 novembre 2016.
- Le Plan de Déplacements urbains (**PDU**) du Grand Avignon approuvé le 12 décembre 2016.

Compatibilité avec le SCoT

Le territoire du SCoT du bassin de vie d'Avignon, approuvé le 16-12-2011, et opposable depuis le 26 octobre 2012, compte 26 communes regroupées dans 4 intercommunalités et près de 250 000 habitants. A cheval sur les départements du Vaucluse et du Gard, il est donc concerné par deux régions : la région PACA et le Languedoc-Roussillon.

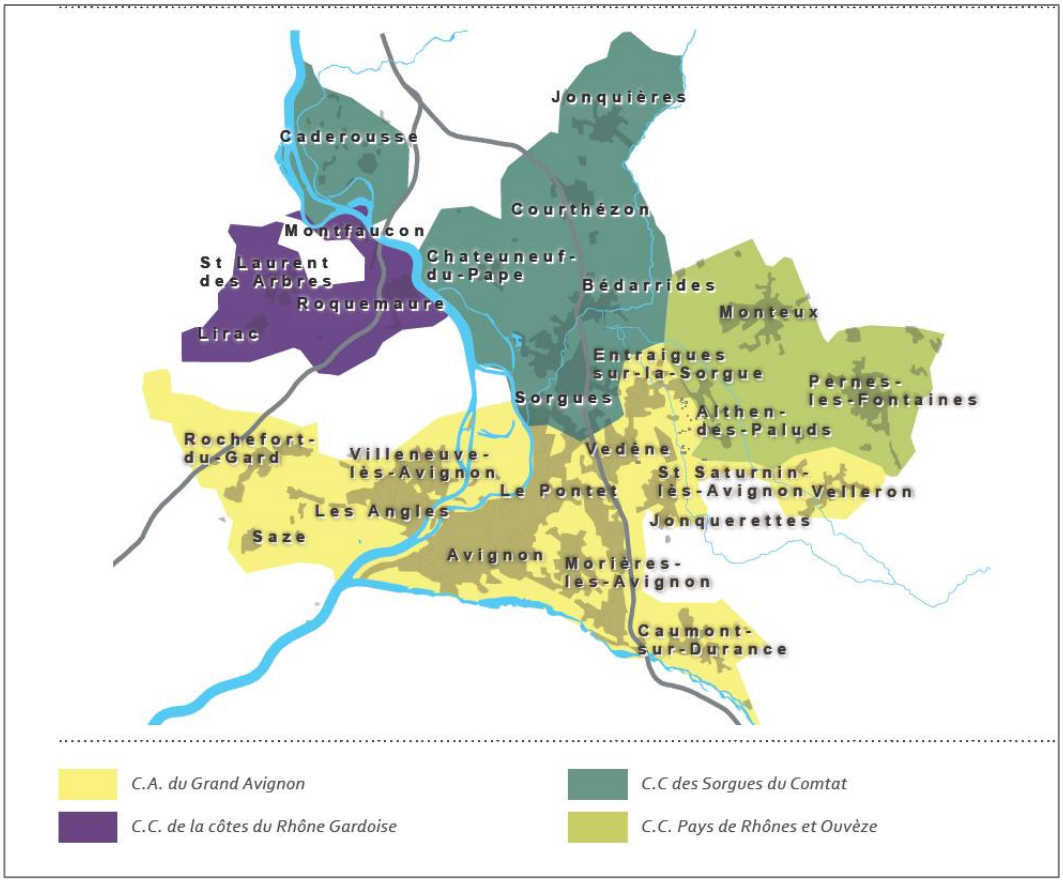
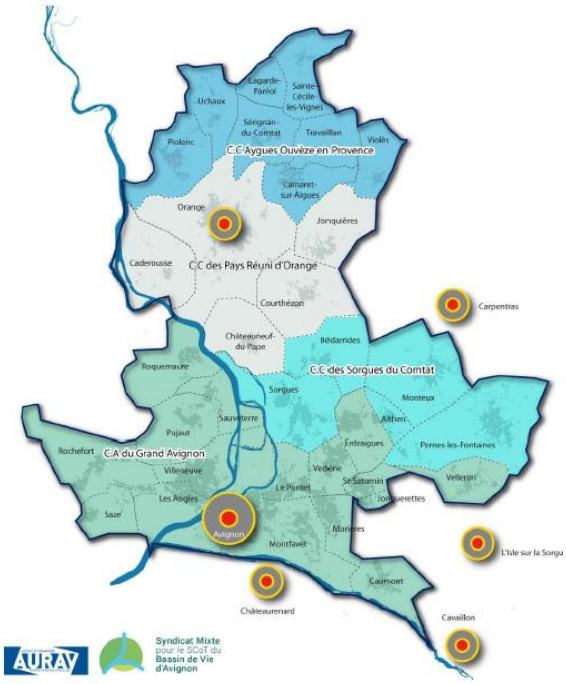


Figure 1 : Périmètre du SCoT approuvé, et intercommunalité

Nota :

A la date d'édition du présent rapport, le périmètre a été élargi à 34 communes (7 dans le Gard et 27 dans le Vaucluse), et concerne 304 224 habitants (Insee 2014), selon la configuration géographique ci-contre.

Les éléments ci-après correspondent au SCoT approuvé, actuellement en vigueur (le projet de révision du SCoT n'étant pas arrêté ni diffusé à la date des présentes)



Des enjeux et des risques mis en lumière par le diagnostic

Le territoire bénéficie de nombreux atouts qui sont autant de facteurs d'attractivité :

- Un positionnement stratégique au croisement de la vallée du Rhône et de l'arc méditerranéen qui a entrainé une bonne dynamique économique tirée par les activités commerciales et logistiques
- Une renommée internationale liée principalement à l'image culturelle d'Avignon
- Des paysages naturels et urbains très diversifiés de très grande qualité
- Des milieux naturels remarquables et reconnus
- Une très bonne desserte routière, ferroviaire, fluviale

Mais son mode de développement est porteur de risques importants de déséquilibres :

- Un étalement urbain entrainant la dégradation des paysages et milieux naturels mais aussi la réduction de l'accessibilité du fait de la saturation des axes routiers
- Une remise en cause des centralités historiques avec le développement des polarités commerciales périphériques,
- Une survalorisation sociale et financière de la maison individuelle entrainant une banalisation de l'espace urbain et une perte d'identité du territoire, une pression forte sur le foncier et la croissance des inégalités d'accès au logement,
- Une augmentation de l'artificialisation des sols entrainant une augmentation des risques d'inondation,
- Et au total, une dégradation globale de l'environnement (pollution, destruction des milieux..) et de la qualité de vie des habitants.

Quatre défis

Face à ces enjeux, le SCOT met en avant 4 défis :

- Tirer parti du positionnement stratégique du grand Bassin de vie d'Avignon
- Maintenir une attractivité productive, durable et maîtrisée
- Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace : établir un « contrat foncier » durable
- Promouvoir un urbanisme innovant et intégré.

Déclinés dans le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et dans le DOG (Document d'orientation générale) en 12 objectifs, ces orientations mettent l'accent sur des principes forts de développement :

- Renforcer les atouts concurrentiels du tissu économique,
- Construire une attractivité résidentielle réaliste, adaptée et diversifiée,
- Organiser une mobilité durable
- Se donner les moyens d'une extension mesurée de l'urbanisation,
- Protéger les espaces agricoles, naturels et paysagers,
- Apaiser et revaloriser le rapport entre le territoire et les risques,
- Développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau du territoire

- Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement
- Développer des espaces urbains plurifonctionnels
- Favoriser la qualité urbaine
- Réduire la consommation énergétique et la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles,
- Déterminer le positionnement économique et les principes d'aménagement pour le pôle « Avignon nord ».

Des objectifs de développement volontaristes mais mesurés

- Accueillir 31 000 nouveaux habitants d'ici 2020

A travers le SCOT, les élus du syndicat mixte du bassin de vie d'Avignon affichent la volonté de participer à l'objectif d'accueil de population affiché par les deux régions PACA et Languedoc Roussillon à l'horizon 2030 dans leur Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable. Ils souhaitent une augmentation raisonnable et réaliste de la population. L'objectif global est fixé à 12% d'augmentation d'ici 2020 ce qui correspond à environ 31000 nouveaux habitants, soit un taux de variation annuel de 1,1% par an. Il s'agit d'un rythme de croissance qui s'inscrit dans la continuité de ce qu'a connu le territoire entre 1999 et 2006. Ce taux est à la fois supérieur à celui de la région PACA (0,95%) mais inférieur à celui de la région LR (1,42%).

- Créer 17 000 emplois

Le contexte régional, décrit précédemment, a mis en avant l'attractivité démographique quasi « autonome » des territoires du sud. Aussi, afin de ne pas s'inscrire dans une logique de territoire dortoir, le SCoT accompagne cette dynamique démographique par une politique économique volontariste. Pour ce faire, ils souhaitent se donner les moyens de créer 17000 emplois d'ici 2020, ce qui correspond à un léger effort supplémentaire par rapport à la période passée.

- Un territoire hiérarchisé

Le SCoT fonde l'organisation du territoire sur une hiérarchisation de l'espace. Les objectifs fixés dans les différentes politiques publiques traitées par le document de planification sont ainsi nuancées pour chaque catégorie de communes. Même si l'ensemble des 26 communes converge vers un objectif commun, les efforts demandés tiennent compte des problématiques et du contexte de chacun des territoires. Ces déclinaisons territoriales permettent de rééquilibrer le développement vers les polarités principales du bassin de vie afin de freiner la périurbanisation, promouvoir un renouvellement de l'existant, économiser l'espace et mieux articuler urbanisme et déplacement.

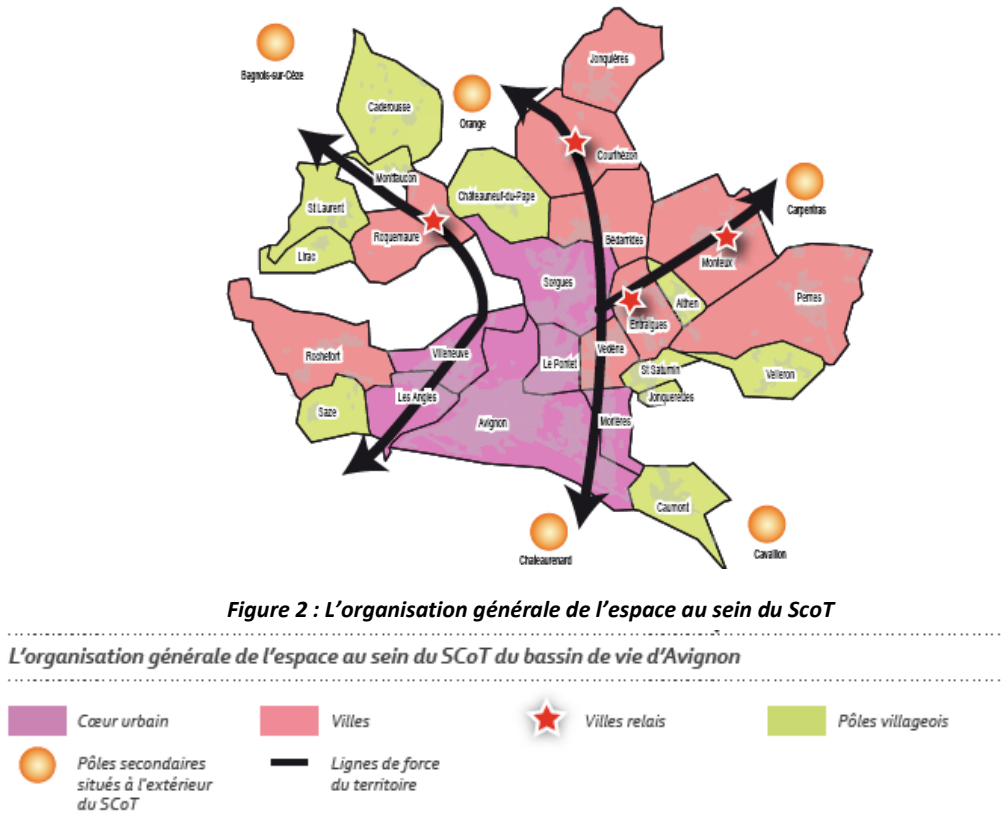


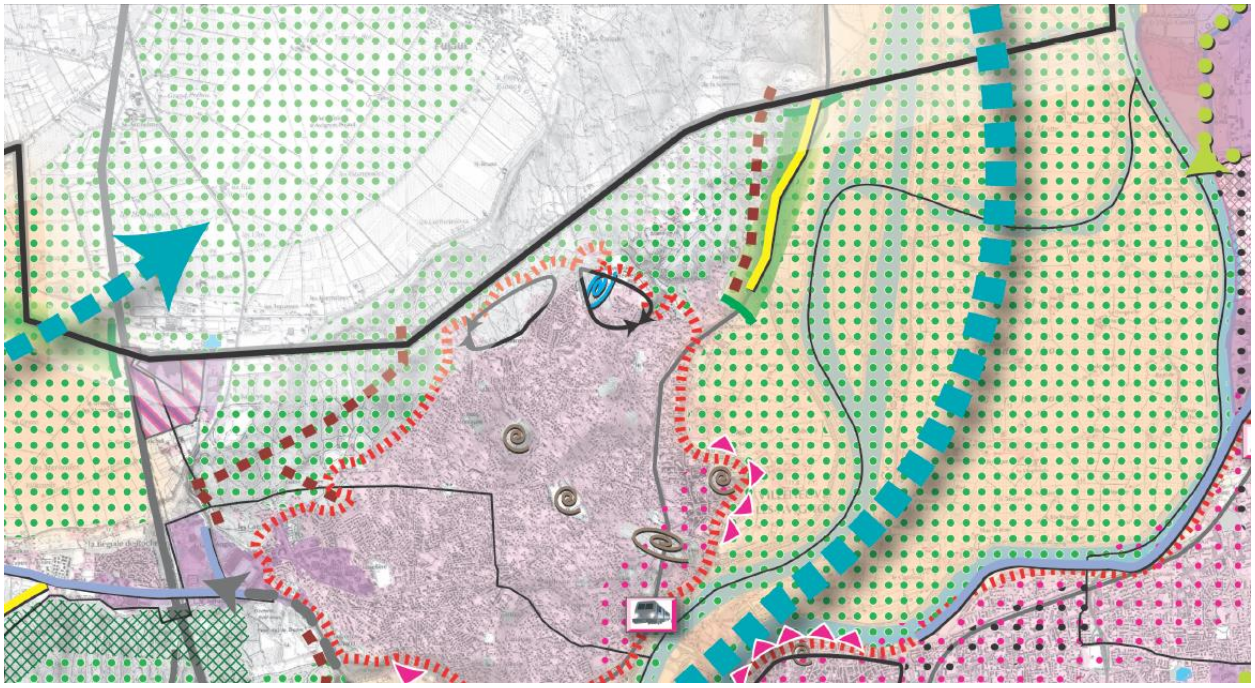
Figure 2 : L'organisation générale de l'espace au sein du ScoT

La commune est intégrée dans le cœur urbain du bassin de vie et est située sur une des lignes de force du territoire située à l'ouest du Rhône. La vocation du cœur urbain est d'accueillir une large part du développement de l'agglomération afin de conforter sa vocation de moteur de la dynamique que ce soit au niveau démographique, économique ou en matière d'équipement. C'est là aussi que sera optimisée la desserte en transports en commun.

La zone d'activité R. Garcin (secteur des Sableyes) est considérée comme l'une des 8 zones stratégiques à l'échelle de l'agglomération.

L'extension urbaine prévue par le SCoT est limitée, réduite à l'emprise actuelle des zones à urbaniser prévue par le PLU de 2008. Deux secteurs stratégiques devant faire l'objet d'une définition précise en termes de densité de mixité fonctionnelle et de mixité sociale sont localisés au nord de la commune au niveau des secteurs des Bouscatiers, de la Combe et de la Montagne des Chèvres.

Les espaces naturels des collines mais aussi ceux de la Plaine font partie intégrante des grands espaces naturels à protéger. Parallèlement la plaine de l'Abbaye et l'Ile de la Motte sont considérés comme des grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme.



Défi 3 : Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace

Réinvestir l'existant

- Requalifier les zones d'activités existantes
  Renouvellement urbain prioritaire dans les quartiers

Se donner les moyens d'une extension limitée

- Secteurs privilégiés d'urbanisation
- Arrêt d'urbanisation le long des routes
- Optimiser les zones d'activités existantes
- Poursuivre l'aménagement et la commercialisation des zones d'activités existantes possédant encore un potentiel de développement
- Identifier de nouvelles zones d'activités en nombre limité, maîtriser la qualité urbaine
- Prévoir des réserves foncières pour l'activité
- 50 ha de réserves foncières + 50 ha de zone dédiée à l'accueil d'une entreprise pourvoyeuse d'emplois sollicitant une grande surface d'un seul tenant

Protéger les espaces agricoles

- Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme
- Terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme
- Zoom agricole pour délimiter clairement la frontière entre espace urbain ou urbanisable et espace agricole (cf. objectif 5 : Protéger les espaces agricoles, naturels et paysagers dans le DOG)

Protéger les espaces naturels

- Grands espaces naturels à préserver sur le long terme

Préserver la charpente paysagère

- Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme
- Lignes de crêtes sensibles inconstructibles
- Limites d'urbanisation sur les côteaux
- Reliefs à préserver dans les secteurs privilégiés d'urbanisation
- Maintenir les coupures et les fenêtres vertes
- Axes de découverte le long desquels l'urbanisation n'est pas permise
- Espaces de respiration et de loisirs à maintenir

Reconstituer et pérenniser la trame verte et bleue

- La trame verte et bleue en milieu naturel
- La trame verte et bleue en milieu urbain

Défi 4 : Promouvoir un urbanisme innovant et intégré

Développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau

- Prendre en compte la présence de captages AEP ou le risque d'inondation et de ruissellement fort dans les secteurs privilégiés d'urbanisation

Lier urbanisation et desserte en transports en commun : définir des périmètres de projets dans les secteurs bien desservis

- Corridors TCSP : 400 mètres de part et d'autres de l'axe
- Haltes ou gares existantes ou en projet de réouverture : organiser leur accessibilité notamment en transports en commun et en modes doux
- Quartiers Gare : 600 mètres autour

Développer des espaces urbains plurifonctionnels

- Secteurs stratégiques : définir des objectifs en termes de densité, mixité fonctionnelle, mixité sociale

Favoriser la qualité urbaine

- Silhouettes urbaines ou fronts urbains à protéger
- Fronts urbains à composer ou recomposer
- Entrées de ville ou axes traversants à requalifier
- Entrées de ville à recomposer

Figure 2 : Extrait du Plan du DOG pour Villeneuve-lez-Avignon et sa légende

Un SCoT mis en révision

Comme mentionné ci-avant, le ScoT a été mis en révision le 1ier juillet 2013 avec 6 objectifs :

- Pouvoir à la fois, quantifier la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années et justifier les objectifs de limitation de la consommation d'espace qui doivent être affichés dans le DOO.
- Identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et proposer des mesures de remise en état de la « trame verte et bleue »,
- Prendre en compte et traduire les objectifs des documents supra-communaux notamment les SRCE (schéma régional de cohérence écologique) et les SRCAE (schéma régional Climat-Air-Energie) élaborés au niveau régional,
- Identifier les secteurs, desservis par les transports en commun ou dont la desserte est programmée, comme prioritaires pour une urbanisation futures et fixer les conditions d'ouverture à l'urbanisation
- Délimiter les polarités commerciales et définir leurs principes d'aménagement. Le commerce est le premier pourvoyeur d'emplois du territoire mais cette activité s'est majoritairement développée sous forme de zones périphériques monofonctionnelles, consommatrices d'espace. L'objectif est donc de définir des orientations permettant d'optimiser ces zones et accompagner leur mutation urbaine,
- Prendre en compte la loi du 18 janvier 2013 (2013-31) relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

SCoT et PLU ont été élaborés concomitamment et en concertation.

A noter : si les orientations prises notamment en matière d'habitat et d'équilibre des territoires rendent incompatibles le PLU avec le SCoT, le premier devra être mis en compatibilité avec le second, dans un délai d'un an, ou de trois ans, si la mise en compatibilité implique une révision du PLU.

Compatibilité avec le PLH

Déclinaison du SCoT sur la problématique spécifique de l'habitat (SCoT et PLH sont liés par un rapport de compatibilité), le PLH – Programme Local de l'Habitat – a été approuvé par délibération communautaire le 10 décembre 2004, pour une durée de 6 ans.

Le 2ème PLH a été adopté le 21 novembre 2011, puis une modification a été engagée en septembre 2014, et adoptée le 15 novembre 2016 pour préciser, à mi-parcours, certains objectifs et points d'actions.

Le constat

Ce PLH2 met en évidence la dynamique démographique de l'agglomération, essentiellement lié aux migrations mais aussi la croissance économique du territoire. Entre 1999 et 2010, l'agglomération a vu son nombre d'emplois augmenter de 13 000 soit +18,5%.

Du point de vue de l'habitat, le PLH2 fait le constat d'un rythme de production qui s'est intensifié mais d'une offre en partie inadaptée aux besoins, tant en terme de volume que de niveau de prix. Le marché exclut en particulier les jeunes ménages. Il met aussi en évidence le marquage social des territoires, l'inégale répartition du parc social et les faibles disponibilités foncières.

Quatre enjeux

Face à ces constats, le PLH2 met l'accent sur 4 priorités :

- Répondre aux besoins générés par le développement économique et améliorer l'équilibre habitat/emplois : adaptation de la production, optimisation du système d'aide au logement locatif social, développement de l'accession à prix maitrisée
- Réduire les déséquilibres sociaux internes au Grand Avignon et entre l'agglomération et sa périphérie : politique de peuplement, action foncière et politique d'urbanisme
- Accélérer la remise à niveau des parcs existants : intervenir et valoriser le parc existant, en particulier privé,
- Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue et le consensus partenarial autour d'une vision commune des perspectives de développement de l'agglomération.

Un programme d'action

Le PLH2 a pour objectif une **production immobilière annuelle** de 1411 logements à l'échelle de l'agglomération, dont **130** annuels à Villeneuve-lez-Avignon.

A l'échelle de l'agglomération, le principe de répartition de la production de logement est le suivant : sur 100 logements produits,

- 20 devront être des logements sociaux,
- 20 des logements en accession à coûts maîtrisé,
- 60 des logements en accession libre ou locatif libre.

Cet objectif est ajusté suivant les communes en tenant compte de l'importance de leur parc social. Ainsi, dans le cas de **Villeneuve**, la **part du logement locatif social est augmentée** aux dépens du parc libre avec :

- 30% de Logement Locatif Social, soit 39 logts/an
- 20% d'accession à coût maitrisé, soit 26 logts / an
- 50% d'accession ou locatif libre, soit 65 logts /an.

Dans le cadre de **l'optimisation du système d'aide au Logement Social**, le PLH2 prévoit pour Villeneuve Lez Avignon une production annuelle de 49 LLS, dont 39 dans le neuf et 10 en acquisition-amélioration. L'objectif étant de porter le taux de LLS de 7,4 à 11,1 % au terme du PLH2.

A noter que la modification du PLH2 à mi-parcours, a augmenté les objectifs de production de logements sociaux : ainsi, pour Villeneuve ont été fixés

Objectif 2016 : 86 LLS dont 69 en production neuve et 17 en acquisition-amélioration

Objectif 2017 : 110 LLS dont 88 en neuf et 22 en acquisition-amélioration

Concernant la production sociale annuelle il s'agit de **développer la construction neuve** (80%) mais aussi de **favoriser l'amélioration du parc existant** (20%) : à travers la résorption du parc indigne, la lutte contre la précarité énergétique, l'amélioration de l'accessibilité et du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Le PLH2 vise également à **relancer une action sur l'accession à prix maitrisé** : l'incitation pouvant être maintenue à la fois par le dialogue avec les opérateurs et par une aide matérielle de l'intercommunalité. Il est cependant fortement corrélé aux outils mis en place à l'échelle des communes dans le cadre, en particulier, des PLU ; avec notamment la mise en place de secteurs de mixité sociale, la réalisation d'opérations d'ensemble avec négociation avec les opérateurs.

En termes d'action foncière, l'accent est mis sur l'intervention des Etablissements Publics Fonciers, (et pour ce qui concerne Villeneuve, avec l'EPF Languedoc Roussillon), et sur la prise en compte des objectifs du PLH dans les PLU.

Le PLH3 est en cours d'élaboration. Le PLU devra être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PLH3.

Compatibilité avec le PDU

Le Plan de Déplacement Urbain a été approuvé le 12 décembre 2016. Il porte sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

Il définit pour les 10 prochaines années la manière dont va s'organiser la mobilité sur le territoire, dans la perspective de promouvoir une agglomération plus durable, plus accessible et plus agréable à vivre au quotidien pour tous les habitants du Grand Avignon.

Imposé par la Loi sur l'Air à toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants, le PDU engage la collectivité sur des objectifs à atteindre.

Un PDU obéit à 11 objectifs réglementaires :

- Créer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé ;
- Renforcer la cohésion sociale (également sur le volet Personnes à Mobilité Réduite);
- Améliorer la sécurité de tous les déplacements ;
- Diminuer la circulation automobile ;
- Développer les transports collectifs, la marche et le vélo ;
- Améliorer l'usage du réseau principal de voirie ;
- Organiser le stationnement ;
- Réduire les nuisances de la livraison des marchandises en ville ;
- Encourager le covoiturage et les transports en commun pour les personnels d'entreprises et de collectivité ;
- Développer la billettique ;
- Définir les infrastructures de charge des véhicules électriques ou hybrides.

4 objectifs principaux pour le PDU du grand Avignon

Le PDU du Grand Avignon tend vers la mise en œuvre d'un nouveau système de déplacements dans l'agglomération. Son ambition se structure autour de 4 objectifs principaux :

- Maîtriser les déplacements automobiles,
- Redéfinir la place de chaque mode et reconquérir l'espace public
- Promouvoir les modes de transports durables, respectueux de l'environnement
- Développer une réelle offre multimodale accessible à tous.

Ce nouveau système de déplacements est organisé autour de 42 actions, structurées en 3 axes :

- Axe 1 : développer une offre alternative à la voiture
  - S'appuyer sur les transports collectifs
  - Sécuriser et promouvoir la pratique du vélo,
  - Réinvestir les centres villes
  - Promouvoir les autres modes de déplacements,
- Axe 2 : maîtriser les flux
  - Gérer les flux de marchandise
  - Hiérarchiser le réseau viaire pour un nouveau partage de la voirie,
  - Mettre en place une politique de stationnement ambitieuse
- Axe 3 : accompagner le changement dans la durée.
  - Organiser et évaluer le PDU,
  - Un urbanisme au service de la multimodalité.

Principales actions du PDU impactant le territoire de Villeneuve-Lez-Avignon :

- Prolongation du tramway et mise en place d'une ligne de bus à haute fréquence, afin de mieux connecter la partie gardoise du territoire du grand Avignon, vers le cœur de l'agglomération. Horizon 2025.
- Réouverture d'une ligne ferroviaire voyageurs, sur axe Les Angles, Villeneuve, Sauveterre …
- Réouverture de la gare de Villeneuve Lez Avignon, création d'un pôle d'échange gare autour de la nouvelle halte ferroviaire,
- Aménager des stationnements et des abris sécurisés pour vélos,
- Soigner la qualité des embarcadères fluviaux touristiques,
- Création de parking relais, en terminus des lignes et en périphérie d'Avignon,
- Définir des normes communes de stationnement dans les PLU,
- Axer le développement urbain de manière prioritaire autour des gares.
- Recherche de la continuité des cheminements piétons dans l'aménagement des quartiers,
- Garantir la prise en compte des modes doux et des véhicules électriques dans la conception des nouveaux bâtiments ;

Compatibilité avec le SDAGE

Le PLU doit être compatible également avec le **SDAGE**.

Toutefois, il y a lieu de noter que la Commune de Villeneuve étant couverte par un SCoT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec le SDAGE, le PLU de Villeneuve devant l'être avec le SCoT.

La compatibilité du PLU avec le SDAGE est mentionnée au chapitre 2.9.1.3, et le SDAGE est pris en compte dans la « protection des habitats naturels d'intérêt patrimoniaux » au chapitre 3.2.4.1.

La présentation complète du **SDAGE** figure au chapitre 2.1.5 du présent Rapport de Présentation.

Pour rappel, le SDAGE définit de grandes Orientations fondamentales.

Le SDAGE fixe 9 orientations fondamentales dont les dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau, aux SAGE et à certains documents tels que les PLU, les SCOT, les schémas départementaux de carrière.

- 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 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
- 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.

Chacune de ces orientations fondamentales est déclinée en dispositions qui permettent de mettre en place les mesures d'organisation générale du SDAGE.

Prise en compte des autres plans

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires**

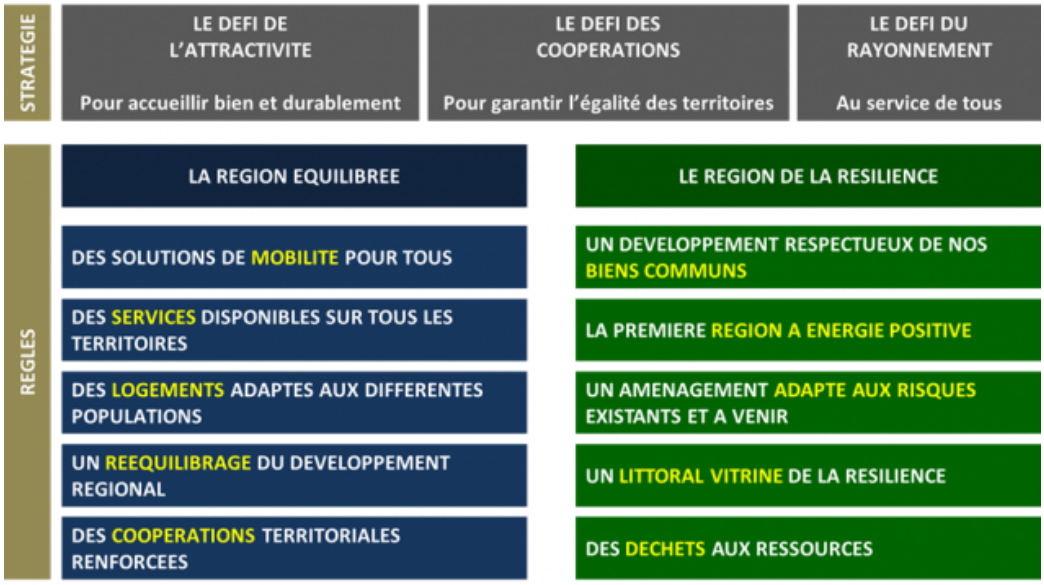
A noter que la Région Occitanie a arrêté le 19 décembre 2019, son projet de SRADDET.

Ce document incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le les o

Orientations du SRADDET Occitanie :

- **Le défi de l'attractivité** (accueillir bien et durablement), pour faire de la région un territoire d'opportunités pour tous les habitants, et pour concilier l'accueil de populations et l'excellence environnementale de notre territoire ;
- **Le défi des coopérations territoriales** pour que les relations entre territoires s'organisent dans une logique d'enrichissement mutuel, garantissant équilibre et égalité des territoires ;
- Le **défi du rayonnement régional** pour accroitre la cohésion et la visibilité de la région au niveau national et international et en optimiser les retombées au niveau local ;
- Le **défi transversal de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique**.
-



Le SRADDET intègre 5 Schémas Régionaux préexistants, qui, de ce fait, sont abrogés à son approbation du SRADDET :

. le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
. le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE),
. le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT),
. le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI),
. et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Il y a lieu de noter que la partie « Objectifs à moyen et long termes » du SRADDET s'impose aux Plans de Déplacements Urbains (PDU), aux chartes de Parcs Naturels Régionaux (PNR), aux plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET), aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou, en l'absence de SCoT applicable, directement aux cartes communales, plans locaux d'urbanisme (PLU intercommunaux ou communaux) et aux documents tenant lieu de PLU (code général des collectivités territoriales), dont les décisions prises doivent être compatibles avec ces objectifs à moyen et long terme.

▪ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La prise en compte du **SRCE LR** (**Schéma Régional de Cohérence Ecologique** Languedoc Roussillon) est mentionnée au chapitre 2.9.3.4 avec indication notamment que Villeneuve en présente pas de réservoir de biodiversité spécifique (en partie en raison de sa localisation dans l'agglomération d'Avignon).

Les orientations du SRCE

Le SRCE Languedoc Roussillon adopté en novembre 2015 est un document cadre mis à jour tous les 6 ans dont le contenu est fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31. Le SRCE est opposable juridiquement aux documents d'urbanisme et aux projets de l'État et des collectivités territoriales, sans pour autant être un frein ni un obstacle à l'aménagement du territoire mais plutôt un cadre pour la cohérence écologique de ce dernier. Seule obligation légale et réglementaire : les collectivités et leurs groupements et les projets de l'État doivent prendre en compte le SRCE.

Les enjeux du SRCE en Languedoc-Roussillon sont les suivants :

- Enjeu 1 : Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques.
- Enjeu 2 : Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement.
- Enjeu 3 : Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.
- Enjeu 4 : Des pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique du territoire
- Enjeu 5 : Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides
- Enjeu 6 : Des milieux littoraux uniques et vulnérables

Tous ces enjeux n'impliquent pas le PLU de Villeneuve-Lez-Avignon.

Le tableau ci-dessous synthétise les objectifs du SRCE devant être pris en compte par le PLU.

Enjeu 2 : Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte et bleue dans les décisions d'aménagement.	
Objectif 3	Aménagement du territoire compatible avec le maintien et la restauration des continuités écologiques (TVB). - Mettre en œuvre au plan local des projets de maintien et de restauration des continuités écologiques - Transcrire les objectifs de préservation et de restauration du SRCE dans les documents d'urbanisme et de planification locale. - Agir sur l'organisation de l'espace urbain en tenant compte des continuités écologiques.

Enjeu 3 : Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.	
Objectif 2	Prise en compte des continuités écologiques dans la conception de nouvelles infrastructures. - Concevoir et construire des infrastructures transparentes au plan écologique - Appliquer concrètement les lignes directrices Éviter-Réduire-Compenser
Enjeu 4 : pratiques agricoles et forestières favorables au bon fonctionnement écologique.	
Objectif 3	Gestion et préservation des continuités écologiques dans les milieux agricoles et forestiers. - Mettre en œuvre des zonages ambitieux dans les documents d'urbanisme pour la préservation des terres agricoles et forestières dans la TVB.
Enjeu 5 : continuité écologique des cours d'eau et des milieux humides.	
Objectif 2	Gestion et préservation des continuités écologiques. - Assurer un zonage ambitieux dans les documents d'urbanisme pour préserver la continuité écologique latérale et longitudinale des cours d'eau et des zones humides.

- **Schéma Départemental d'aménagement durable « Gard 2030 »**

A l'échelle du Gard, le département a défini en 2011 un **Schéma Départemental d'aménagement durable « Gard 2030 »**, qui se positionne comme organisateur des articulations et complémentarités entre les politiques sectorielles ou spatiales des acteurs de l'aménagement Gardois (habitat, infrastructures, tourisme, politiques sociales ...). Ce n'est pas un document de portée prescriptive ou opposable, mais d'application, d'orientation et d'ajustement, permanent et itératif des politiques publiques, et départementales en premier lieu.

- **Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles**

Le Département du Gard a également adopté en 20107 **son Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles**, dans le cadre de sa volonté d'inscrire sa politique dans un schéma structurant permettant d'actualiser les objectifs et les priorités dans le cadre de la stratégie ENS, d'intégrer à cette politique les enjeux du développement durable, d'engager une démarche partagée autour de la connaissance pour une meilleure intégration dans les politiques, d'intégrer les changements climatiques, et de veiller à l'équilibre et au développement des territoires.

Par ailleurs, des périmètres de préemption ENS ont été institués sur la commune :
. par délibération n°7 du 26 mai 1994 du Conseil Général du Gard pour un périmètre sur la commune,
. et par délibération du CG n°28 du 22 juin 1993 pour les périmètres « les garrigues de Carle » et « Plaine de l'Abbaye ».
Ces décisions ont pour objet la protection des espaces naturels sensibles et du patrimoine vernaculaire sur le territoire communal, en particulier la Plaine de l'Abbaye, les collines des Mourgues, la chapelle des Pénitents, la chartreuse du Val de Bénédiction, le fort St André.

Par délibération du 18 mai 1994, la Commune a également défini un périmètre de préemption ENS sur les parcelles alors classées en zones ND et NC du POS (zones agricoles et naturelles).

Un certain nombre de parcelles ont été acquises par la commune (dans la Plaine de l'Abbaye notamment), avec la TDENS, et sont protégées à ce titre.

▪ Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanisme du Gard.

Dans un document voté par l'Assemblée Départementale en 2009, le Département a précisé ses orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme qui doivent être prises en compte dans les documents du PLU au moment de son élaboration ou de sa révision.

Le document se décline autour de trois axes :

- **Organisation territoriale :** rechercher une cohérence à l'échelle des territoires et mobiliser les partenariats nécessaires à la réalisation des projets de territoire ;

- **Maîtrise de l'espace :** prise en compte des risques majeurs, protection du cadre de vie, de l'environnement et de la biodiversité ; bonne gestion de la consommation de l'espace et mise en place d'outils de gestion de l'espace ;

- **Équilibre du développement** : recherche d'un développement en lien avec les capacités des infrastructures et des équipements publics ; juste équilibre entre emploi, habitat et services dans l'utilisation de l'espace ; satisfaction des besoins en logement et mixité sociale.

▪ SRCAE, Schéma Régional Climat, Air Energie,

Le SRCAE sert de cadre stratégique régional pour faciliter et coordonner les actions menées localement en faveur du climat, de l'air et de l'énergie, tout en contribuant à l'atteinte des objectifs nationaux dans ces domaines.

Approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2013, le SRCAE Languedoc Roussillon est articulé selon les 12 orientations suivantes :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique ;
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes ;
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises ;
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain ;
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires ;
- La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires ;
- Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique ;
- Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales ;
- Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ;

- Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée ;

La SRCAE PACA, approuvé le 17 juillet 2013, qui concerne également Villeneuve-les-Avignon, comporte quant à lui 46 orientations :

- 9 Orientations transversales (renforcer l'action des collectivités dans les domaines de l'énergie et du climat, mobiliser les outils de l'urbanisme et de l'aménagement pour répondre aux enjeux climat, air, énergie, encourager les modes de vie et de consommation plus sobres en énergie …)
- 16 orientations sectorielles portant sur le transport et l'urbanisme, le bâtiment, l'industrie et l'artisanat, l'agriculture et la forêt,
- 21 orientations thématiques sur les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la notion d'adaptation.

Le PLU doit également prendre en compte d'autres plans, schémas et programmes, qui sont présentés dans le présent rapport, aux chapitre relatifs à leur contenu, et notamment :

- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, (PRPGD)
- le Plan de Gestion des Risques Inondation (PRGI)
- Le Plan Climat Energie du Languedoc Roussillon, (PCE)
- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI)
- Le Plan Climat Energie Territorial du Gard (PCET)

1.2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.1. LA POPULATION

Les caractéristiques socio-démographiques de la commune de Villeneuve-lez-Avignon sont particulièrement marquées. La commune accueille ainsi une population vieillissante et aisée.

Une croissance nettement ralentie

- **Evolution de la population**

Depuis 1968, la commune a vu sa population croître de plus de 65% confirmant une attractivité résidentielle qui prend ses racines au moyen âge. La situation géographique de la commune, la proximité du pont et la facilité des liaisons avec Avignon, les vues vers la ville papale et le Rhône, le cadre naturel du territoire constituent ainsi depuis longtemps les atouts du territoire.

Ce développement parallèle – mais plus intense - à celui de l'agglomération lui permet de conforter son poids relatif sur le territoire du Grand Avignon autour de 6% de la population de l'agglomération (au regard de la configuration territoriale définie par l'Insee au 01/01/2017).

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pop communale	6 977	8 540	9 282	10 730	11 794	12 384	11 531
Pop Grand Avignon	126 081	142 146	153 988	164 948	173 263	188 678	194 037
Poids VLA/agglo GA	5,53%	6,01%	6,03%	6,51%	6,81%	6,56%	5,94%

Source INSEE - données à périmètre identique en vigueur au 01/01/2017 - INSEE RP 1967 à 1999 dénombrements - RP 2010 et 2015 exploitations principales

- **Migrations et accroissement naturel**

Au cours des dernières décennies, le rythme de croissance démographique a cependant globalement baissé passant de 2.9% par an entre 1968 et 1975 à 0.4% sur la période 1999-2011.

Evolution des indicateurs démographiques depuis 1968

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2010	2010-15
Variation annuelle	2,9	1,2	1,8	1,1	0,4	-1,4
due au solde naturel	*0,2*	*0,1*	*-0,1*	*0*	*-0,2*	*-0,3*
due au solde migratoire	*2,7*	*1,1*	*1,9*	*1,1*	*0,6*	*-1,1*
Var. annuelle Grand Avignon	1,7	1	0,8	0,5	0,7	0,6

Source : insee

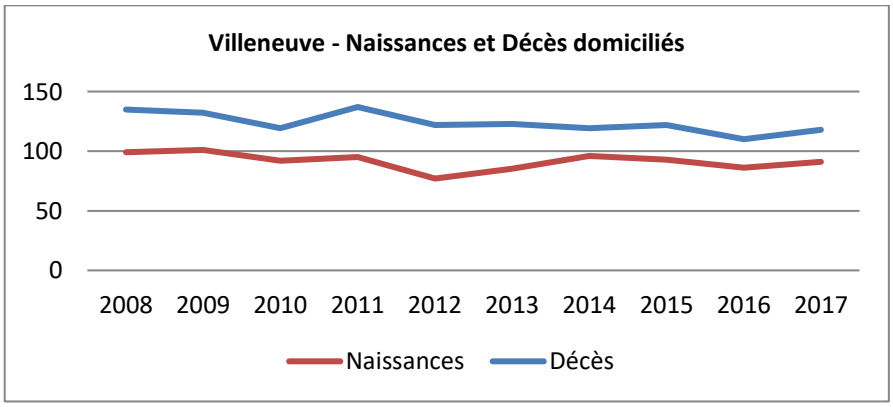
A partir de 1999, la croissance annuelle devient inférieure à celle de l'agglomération, ce qui n'avait jamais été le cas depuis 1968.

Dans le détail, les données statistiques montrent que cette tendance au ralentissement se renforce progressivement au cours de la dernière période. Ainsi le taux de croissance annuel s'établit à +0.8% entre 1999 et 2006 mais passe au-dessous de 0 entre 2006 et 2011 avec un taux de -0.33%. Durant cette période de 5 années, Villeneuve a ainsi perdu 205 habitants.

Cette évolution est liée à la fois à la baisse du solde naturel, qui est aujourd'hui négatif, mais plus largement à la diminution du solde migratoire.

Evolution des Naissances / Décès domiciliés

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Décès	135	132	119	137	122	123	119	122	110	118
Naissances	99	101	92	95	77	85	96	93	86	91
Solde naturel	-36	-31	-27	-42	-45	-38	-23	-29	-24	-27
Solde nat. Grand Avignon	1425	1110	990	987	974	1073	1169	882	821	782



▪ Tranches d'âge

Comme l'indiquent les variations du solde naturel depuis 1982, la commune a connu un vieillissement net de sa population au cours des dernières années. Entre 1999 et 2015, la population n'a diminué que de 2,2 %, mais sa structure a été profondément modifiée : la part des moins de 30 ans a diminué de plus de 25%, alors que celle des plus de 60 ans augmentait de plus de 46%. En 2015, près de 35 % des villeneuvois ont 60 ans ou plus.

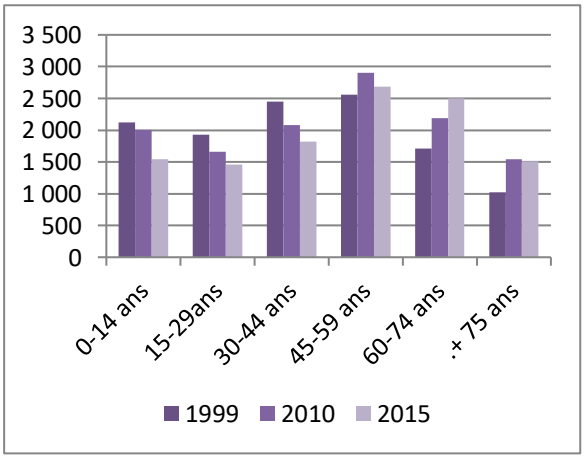
Par ailleurs, la part des 30-44 ans qui correspondent aux actifs déjà insérés dans la vie professionnelle diminue dans la population totale, et passe de 20,8 % en 1999 à 15,8% en 2015.

Le vieillissement mis en évidence par le PLU de 2008 se confirme donc.

Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge

	1999	2010	2015	Evolution 2015/10
0-14 ans	2 123	2 007	1 546	-23,0%
15-29ans	1 925	1 661	1 462	-12,0%
30-44 ans	2 449	2 078	1 823	-12,3%
45-59 ans	2 562	2 901	2 685	-7,4%
60-74 ans	1 713	2 192	2 502	14,1%
+ 75 ans	1 022	1 545	1 512	-2,1%
Total	**11 794**	**12 384**	**11 530**	**-6,9%**

Source : insee



Une part d'actifs en diminution

La population active connaît une quasi stabilité, la diminution des 15-29 ans étant compensée par l'augmentation du nombre des 45-65 ans. L'augmentation forte de la part des 60 ans et plus conduit logiquement à une diminution de la part des actifs dans la population totale.

Les actifs depuis 1990

	1990	1999	2010	2015
Nombre d'actifs	4646	5231	5289	5 124
% d'actifs dans la population totale	43,3%	44,4%	42,7%	44%
% actifs ayant un emploi	89,2%	88,0%	89,8%	89,2%
% actifs au chômage	10,8%	12,0%	10,2%	10,8%

Source : insee

A 10,8% en 2015, le taux de chômage de Villeneuve s'inscrit globalement dans la moyenne nationale (10%), à l'inverse de l'agglomération où il atteint 18,9%.

Un marquage sociologique fort

A l'échelle de la commune…

La population connait une forte évolution sociologique au cours de la dernière décennie avec :

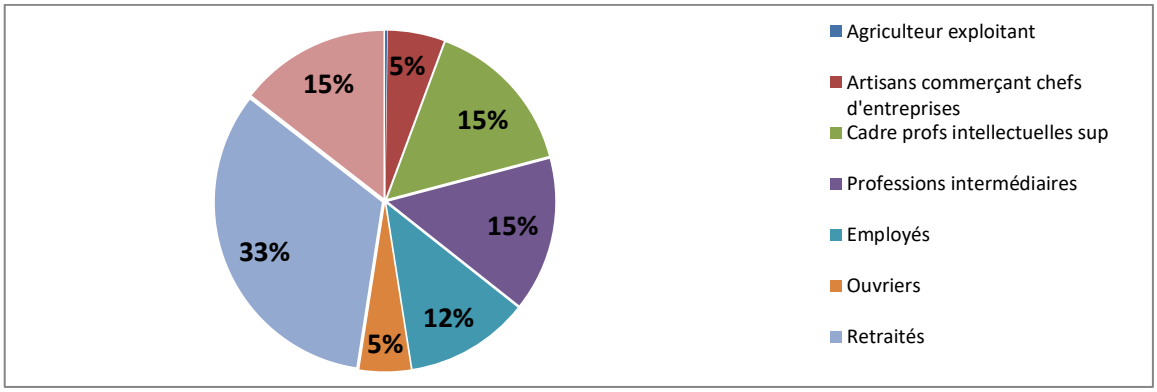
- Des cadres et des professions intermédiaires qui sont de plus en plus nombreux,
- Des employés et des ouvriers qui le sont de moins en moins, avec une nette accentuation entre 2010 et 2015 : baisses respectives de 8,8% et 8,3% entre 1999 et 2010, et accélération entre 2010 et 2015, avec – 11,9% pour les employés et – 24,8% pour les ouvriers. Les problématiques de typologie et de coût du logement ne sont sans doute pas étrangères à cette évolution.
- Une augmentation notable de la catégorie des agriculteurs exploitants,
- Après une forte augmentation du nombre de retraités entre 1999 et 2010 (+30,7%), l'évolution s'est stabilisée entre 2010 et 2015.

Evolution des catégories socio-professionnelles dans la population de 15 ans ou plus

	1999	2010	2015	Evol 2015/10	Répartition 2015
Agriculteur exploitant	12	9	21	133,3%	0,2%
Artisans commerçant chefs d'entreprises	516	499	545	9,2%	5,5%
Cadre profs intellectuelles sup	1 192	1 425	1 518	6,5%	**15,2%**
Professions intermédiaires	1 324	1 407	1 476	4,9%	**14,8%**
Employés	1 464	1 345	1 185	-11,9%	11,9%
Ouvriers	708	654	492	-24,8%	4,9%
Retraités	2 260	3 260	3 302	1,3%	**33,1%**
Autres personnes sans activités prof	2 180	1 777	1 446	-18,6%	14,5%
Total	**9 656**	**10 376**	**9 985**		**100,0%**

Source : insee

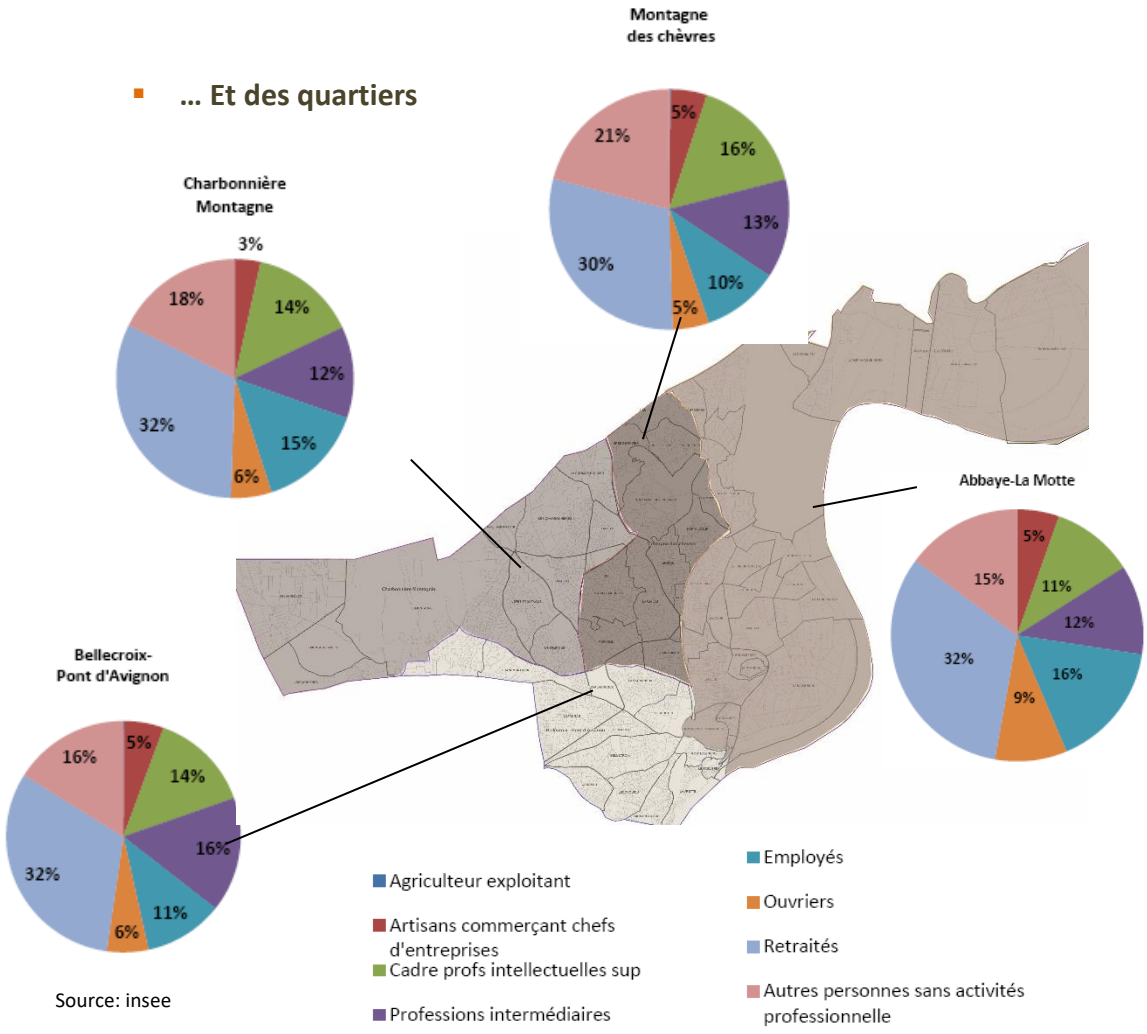
La répartition par catégories socio-professionnelles des plus de 15 ans en 2015



Source :insee

Là encore, ces évolutions confirment les tendances observées lors de l'élaboration du PLU de 2008 qui constatait déjà la part de plus en plus forte de cadres dans la population active. Elles viennent même le renforcer avec désormais, une diminution concomitante du nombre d'employés…

- **… Et des quartiers**



Source: insee

A l'échelle des quartiers, la répartition sociologique est globalement homogène avec de légères spécificités :

- Une proportion plus élevées d'employés et d'ouvriers dans les quartiers anciens proches du centre-ville,
- Plus de cadres et moins de retraités dans le secteur de la Montagne des Chèvres

Des revenus élevés

Les caractéristiques sociologiques de la commune se retrouvent logiquement dans l'analyse des revenus. En 2010, le revenu médian* est de 24 430 euros, sur le territoire communal contre 17 259 euros à l'échelle de l'agglomération soit 41,5% de plus. En 2015, il est à 25 263 euros à Villeneuve, pour 18 988 euros sur le grand Avignon, soit 33 % de plus.

**Le revenu médian est tel que la moitié de la population gagne moins, l'autre moitié gagne plus.*

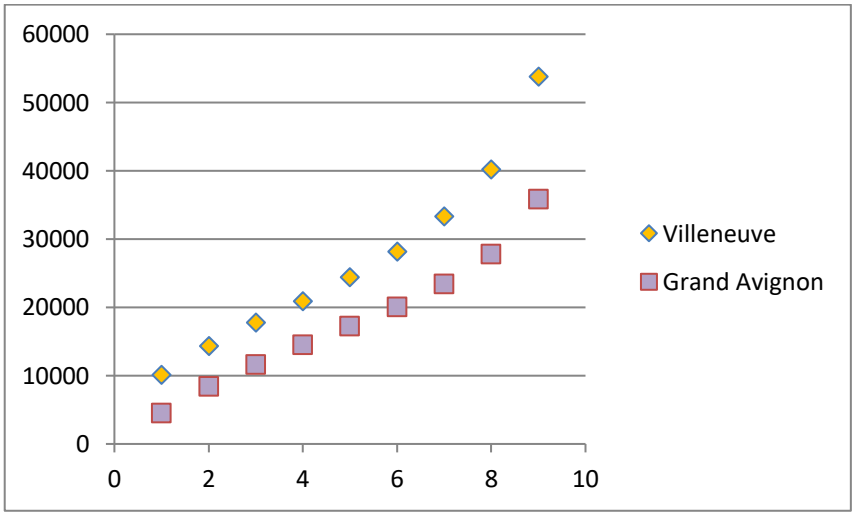
Cet écart de revenu est net dès les premiers déciles avec des revenus plus de 2 fois supérieurs sur le territoire de Villeneuve par rapport à la moyenne du Grand Avignon. Il est également très net avec les moyennes observées à l'échelle du Gard (17 293 euros) et nationale (19 218 euros).

En 2010, écart 9ème décile / 1er décile : x 5,27 pour Villeneuve et x 7,97 pour le grand Avignon

En 2015, écart : x 4 pour Villeneuve et x 3,77 pour le Grand Avignon.

Les écarts se réduisent sur chacun des territoires, de manière notable pour le Grand Avignon, et plus mesurée pour Villeneuve.

Les revenus des unités des ménages par décile en 2010 à l'échelle communale et à celle du Grand Avignon



Source : insee – un décile correspond à 10% de la population

Des ménages de plus en plus petits

Depuis 1968, la taille des ménages connait une diminution continue et régulière. Il faut aujourd'hui 45 logements pour loger 100 habitants contre 31 en 1968. Cette diminution est très proche de celle observée au niveau de l'agglomération et parallèle à celle constatée au niveau national.

L'évolution de la taille des ménages (nombre de personnes par résidence principale)

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Taille des ménages	3,17	3,00	2,73	2,61	2,40	2,23	2,08

source : insee

En 2010 et 2015, près de 34% des ménages sur le territoire de Villeneuve ne comptent qu'une seule personne. En 2010, 29,2% des ménages étaient constitués d'un couple sans enfant, catégorie portée à 33% en 2015.

Proches des moyennes observées à l'échelle de l'agglomération, cohérentes avec le vieillissement de la population, ces données posent la question de l'adéquation entre population et constitution du parc de logements. (voir chapitre suivant).

La composition des ménages en 2010 et 2015

*au sens de l'insee, les ménages sans famille sont des ménages de plus de 1 personne qui ne sont pas constitué d'un couple) avec ou sans enfant) ou d'une famille monoparentale

Constitution des ménages	2010	2015	2015
	Commune		Agglo GA
Ménages d'1 personne	33,8%	33,9%	37,5%
Autres ménages sans famille	2,4%	2,5%	2,7%
Ménages avec famille	63,8%	63,6%	59,7%
dont couple sans enfant	*29,2%*	33,0%	24,4%
dont couple avec enfant (s)	*25,2%*	21,4%	24,2%
dont famille monoparentale	*9,5%*	9,2%	10,9%

Source :insee

Le bilan du PLU de 2008

Dans son PADD, le PLU de 2008 affichait un objectif de croissance annuel compris entre 1 et 1,5% permettant d'approcher 15000 habitants en 2015. La croissance observée depuis est restée en deçà de ces objectifs, puisqu'à cette date, la population était de 11 530 habitants.

Par ailleurs, le diagnostic mettait en avant le fort enjeu de maintien d'une population jeune pour la commune. Les évolutions observées au cours des dernières années montrent un fort vieillissement.

Ce que dit le Scot

Le (projet de) SCoT du bassin de vie d'Avignon affiche une ambition de croissance démographique raisonnée. Il fait ainsi une hypothèse de croissance annuelle de 1 %/an et 40 000 habitants supplémentaires à horizon 2030.

En appliquant ce taux de 1 % à Villeneuve sur la période 2015-2030, cette progression devait conduire à l'accueil de 1 860 habitants supplémentaires sur le territoire communal. Au total, la commune accueillerait ainsi une population de 13 390 habitants en 2030, soit une augmentation de 16 % d'habitants par rapport à 2015.

Ce que dit le PLH

Les perspectives démographiques posées par le Scot sont logiquement reprises par le PLH avec un objectif de développement annuel initial de 0,96% à l'échelle du Grand Avignon. (PLH d'origine et PLH2, mise à jour PLH en cours)

Au-delà de cet objectif, le document insiste sur la nécessité de veiller à la mixité sociale des territoires afin de permettre une liberté de choix du lieu de résidence pour chacun.

En effet, le diagnostic du PLH2 a mise en exergue :

- un déficit résidentiel en accentuation dans une dynamique économique soutenue,

- un départ et éloignement des jeunes couples et jeunes familles, en raison d'une offre immobilière inadaptée à leurs besoins, tant en termes de prix qu'en termes de produits,
- une production de logements correspondant en volume aux objectifs du PLH1, liée en grande partie à des produits défiscalisés, mais ne répondant pas aux besoins de la population locale,
- une très forte hétérogénéité des revenus des ménages à l'échelle de l'agglomération, et une forte pression sur le parc locatif social d'Avignon, notamment en raison du déficit d'offre dans les communes périphériques.

Bilan et enjeux démographiques pour Villeneuve Lez Avignon

Bilan

- Une population en baisse au cours des dernières années…
- … après plusieurs décennies de forte croissance
- Un développement très inférieur aux ambitions de croissance du SCoT.
- Un vieillissement qui s'accélère,
- Une diminution continue de la taille des ménages,
- Un marquage social fort.

Enjeux

- Faciliter l'accueil de jeunes ménages avec enfants pour compenser le vieillissement de la population résidente,
- Trouver un équilibre entre développement réel de la commune et objectifs des documents supra-communaux.

1.2.2. LE LOGEMENT

Le parc de logement est marqué par la prédominance des grands logements individuels, un marché tendu et un rythme de production ralenti. Le déficit de logements sociaux se confirme et le rattrapage est difficile. Au total, un parc dont les caractéristiques s'écartent des besoins d'une population vieillissante, mal adapté aux évolutions démographiques et besoins induits, et peu favorable à la diversité sociale.

Un parc de logements en croissance

▪ Les catégories de logement

Le parc de logements a logiquement connu une croissance régulière au cours des dernières décennies, parallèlement à la progression démographique. Depuis 1975, le rythme annuel de développement a toutefois enregistré un ralentissement continu pour atteindre 1,1%/an entre 1999 et 2010, puis 0,4% entre 2010 et 2015.

Sur la période la plus récente, la croissance du parc est essentiellement liée à une forte augmentation du nombre de logements vacants et dans une moindre mesure, à celle des résidences secondaires. En parallèle à une perte de résidences principales. La vacance de logements est potentiellement liée à une inadaptation de l'offre à la demande, et dans certains secteurs, à une dégradation du bâti qui le rend indisponible à l'usage. La part des résidences secondaires reste globalement constante sur la longue durée, mais on note sur la dernière période une augmentation qui dénote un probable transfert depuis les résidences principales.

L'évolution du parc de logements depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Résidences principales	2200	2844	3397	4116	4910	5545	5400
Rés. secondaires	139	150	211	237	210	212	271
Logements vacants	149	205	220	243	318	354	566
Total	**2488**	**3199**	**3828**	**4596**	**5438**	**6111**	**6237**
Croissance annuelle		4,1%	2,8%	2,5%	2,0%	1,1%	0,4%

Source : insee

▪ Les types de parc

Globalement, le parc de logement est marqué par la prédominance des maisons individuelles. En 2015, près de 71% des logements sont ainsi des maisons individuelles, une part stable depuis 1999. Cette répartition, caractéristique d'une commune péri-urbaine s'écarte de celle observée à l'échelle de l'agglomération où maisons et appartements sont en nombre quasi identique.

Cette prédominance est plus forte encore dans les secteurs d'urbanisation récente de la commune.

Ainsi, la part des maisons individuelles n'est que de 55,8% dans le secteur Insee de l'Abbaye-La Motte alors qu'elle dépasse 87% dans le secteur de la Montagne des Chèvres.

La part appartements / maisons à l'échelle des quartiers en 2009 (source insee-iris)

	appartement	maison
Abbaye la motte	44,16%	55,84%
Bellecroix-pont Avignon	23,41%	76,59%
Montagnes des chèvres	12,62%	87,38%
Charbonnière Montagné	18,62%	81,38%

Surtout des grands logements en accession

Le rythme d'évolution du parc de résidences principales

En moyenne, la commune a gagné moins de 58 résidences principales/an depuis 1990. Sur une période longue, ce nombre a connu une baisse régulière depuis la période 1982-1990 mais la période la plus récente enregistre une baisse significative. Si la commune reste attractive, les difficultés de mobilisation du foncier, le niveau des prix élevés expliquent probablement ce ralentissement.

Evolution annuelle du nombre de résidences principales

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
production annuelle	92	79	90	88	58	-29

Source : insee

La taille des résidences principales

En 2015 comme en 1999, le parc de résidences principales est caractérisé par une large prédominance de grands logements : en moyenne 4,3 pièces en 2015 contre 3,8 à l'échelle de l'agglomération. La part des logements de plus de 5 pièces croit ainsi significativement, passant de 38 à plus de 41% en 16 ans.

L'écart avec la constitution des ménages est ainsi très important : alors que 63% des ménages sont constitué de 2 personnes ou moins, 68 % des logements ont 4 pièces ou plus.

Croisées avec le vieillissement de la population vue dans le chapitre précédent, ces données posent la question de l'adéquation du parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population.

Evolution de la taille des logements entre 1999 et 2015

	1999	2010	2015
1 pièce	4,30%	3,80%	4,30%
2 pièces	8,20%	7,80%	8,5%
3 pièces	18,90%	19,20%	19,2%
4 pièces	30,50%	27,50%	26,7%
5 pièces et plus	38,10%	41,70%	41,3%

Source : insee

A noter toutefois, que cette évolution est liée à l'augmentation forte de la taille des maisons et cache, *a contrario*, la baisse de la taille des appartements : entre 1999 et 2015, la taille des premières est passée de 4,7 à 4,9 pièces alors que celle des seconds reculait de 3,2 à 2,7 pièces. Avec une moyenne de 4,3 pièces par résidence principale, donnée stable entre 2010 et 2015.

Les statuts d'occupation

Plus des 2/3 des résidences principales sont occupées par un ménage propriétaire contre la moitié à l'échelle du Grand Avignon.

Contrairement aux évolutions observées à l'échelle intercommunale, la part des propriétaires croit même au cours des dernières années passant de 64,4% en 1999 à 68,1% en 2010.

Le parc social

Localisation des logements sociaux au 1° janvier 2013



Source : préfecture du Gard

Les logements sociaux sont aujourd'hui majoritairement situés à proximité du centre historique et des équipements sportifs et culturels de la commune.

418 logements ont été recensés sur le territoire lors de l'établissement du PLH n°2 (voir ci-après), répartis entre Logements Locatifs Sociaux (LLS), logements foyers jeunes travailleurs, ou logements-foyers. Compte tenu des mises à jour communales des livraisons à fin 2018, le nombre de LLS livrés devrait s'établir à 490 à cette date.

Le PLU doit définir un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux. Compte tenu du déficit (1036 logements en 2014 – potentiellement estimable à 898 à fin 2018, 25% calculés sur 5 553 résidences Principales recensées par l'Insee en 2016), et considérant que l'accroissement net du nombre de logements LLS pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% du nombre de logements manquants, la commune devrait produire une cinquantaine de LLS par an.

Le seuil de logements sociaux a été porté de 20 à 25% à l'horizon 2025, dans le cadre des objectifs de rattrapage tels que fixés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur de logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Le plan triennal 2014/2016 fixait un objectif de 259 logements pour Villeneuve, 186 ont été effectivement réalisés, soit 72% de l'objectif attendu.

Le dernier plan triennal 2017/2019 fixe pour Villeneuve les Avignon un objectif de réalisation de 329 logements sociaux. Et l'ambition qui se profile à l'échelle des modifications de SCoT / PLH serait de fixer à 40% la part de logements sociaux à réaliser dans les opérations nouvelles pour rattraper.

Il convient de rappeler que, compte tenu de la faiblesse du parc de logements sociaux mais aussi du rythme insuffisant du rattrapage constaté au cours des dernières années, la commune est

considérée comme carencée par les services de l'Etat (carence confirmée au dernier bilan validé en séance de mars 2018 pour l'application de l'article 55 de la loi SRU en Occitanie). A ce titre elle est soumise à de fortes pénalités financières. En 2013, ces pénalités ont été de 237 000 euros déductions faites des dépenses engagées par la commune en faveur du logement social. Au-delà de ces pénalités, ce constat de carence entraine automatiquement le transfert à l'Etat de l'exercice du droit de préemption.

Pour la commune, la p**roduction de logements sociaux constitue donc un enjeu à double titre** :

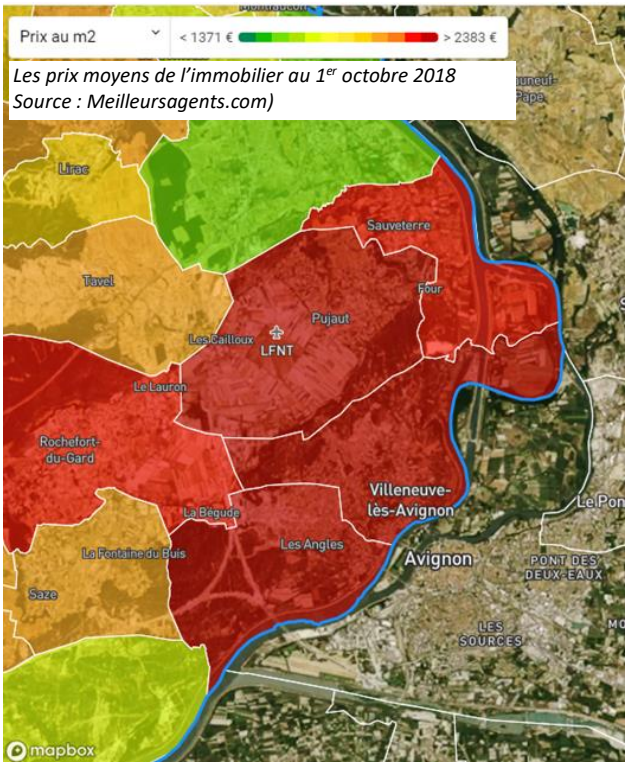
- Permettre un équilibre et une diversification de l'offre,
- Eviter les pénalités financières et la perte de souveraineté sur son propre territoire.

Les prix de l'immobilier

Les niveaux de prix pratiqués sur le territoire de Villeneuve-lez-Avignon sont très élevés. Avec une fourchette de 1500 à 3630 €/m² pour les logements neufs (appartements et maisons), les moyennes observées sur le territoire de la commune sont plus élevées que sur le reste du territoire du grand Avignon. (source : Meilleursagents.com)

Les prix moyens de l'immobilier au 1er octobre 2018

Tout type de logement confondus, les prix moyens se situent autour de 2637 €/m² par l'agence MeilleursAgents.com, sur le territoire de Villeneuve-lez-Avignon en octobre 2018. A titre de comparaison, cette valeur atteint 2403 €/m² aux Angles, et est comprise entre 1800 et 2320 €/m² au centre-ville d'Avignon intra-muros, zone la plus chère sur le côté Vaucluse du Grand-Avignon.



Les prix moyens de l'immobilier au 1er octobre 2018
Source : Meilleursagents.com)

Les prix du foncier

Logiquement compte tenu de l'attractivité de la commune, les niveaux de prix du foncier à bâtir sont très élevés sur le territoire communal. Un relevé des offres sur le marché (analyse sur 14 offres internet) en nov. 2018 donnent une moyenne proche de 310 €/m². A titre de comparaison, les statistiques réalisées par l'agence d'urbanisme (AURAV) donnait une moyenne de 157€/m² à l'échelle de la région d'Avignon en 2014, pour une moyenne approchant les 300€ à Villeneuve).

Cette survalorisation foncière se répercute sur le prix des logements neufs et réduit considérablement les possibilités de développement du parc à prix maitrisé et du parc social. Et contribue ainsi au départ de certains habitants, et à la « non installation » de nouveaux.

La vacance du parc de logements

Deux types de vacance doivent être dissociés :

. la vacance « incompressible », minimale, estimée par les experts à environ 5% du parc total de logements. Elle est nécessaire à la fluidité du marché du logement, qui permet de favoriser l'évolution des parcours résidentiels, et de « détendre » le marché.

. la vacance « structurelle », généralement de plus longue durée, qui peut être liée à différents phénomènes : inadaptation ou dévalorisation du logements, rétention spéculative, indivision …

A Villeneuve Lez Avignon, avec un taux aux alentours de 6%, et en-dessous pendant près de 30 ans, la part de logements vacants est restée normale et constante depuis 1968. Ce taux est nettement plus faible que la moyenne observée à l'échelle de l'agglomération où il est supérieur à 9%.

En 2015, ce taux augmente de manière assez significative.

Le constat a également été effectué à l'échelle du Grand Avignon dans le cadre des études préparatoires à la révision du SCoT : la tendance à l'augmentation est structurelle depuis une dizaine d'années, les perspectives à horizon 2030 s'établiraient à plus de 10,5%, sans effort significatif en termes de politiques publiques.

Une particularité est à noter : l'augmentation de la vacance dans le neuf. Ce qui pourrait indiquer que l'offre récente en logements collectifs n'est effectivement pas adaptée aux besoins. Egalement l'hypothèse de logements neufs nombreux, qui restent vacants le temps de leur mise en vente ou de leur affectation à un locataire. A noter également, la problématique de la reconversion de maisons des années 60/70 au regard des modes d'habiter d'aujourd'hui et des caractéristiques des constructions, notamment au regard des performances énergétiques désormais requises (forme d'obsolescence d'un parc de logement pas très ancien), qui participe ponctuellement à cette augmentation structurelle de la vacance.

Ainsi, le Grand Avignon souhaite viser un taux de 8% à horizon 2030, en orientant mieux la production neuve et en réinvestissant davantage de logements vacants dans le parc existant pour répondre à une partie des besoins en logement.

L'évolution des taux de vacance depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Logements vacants	6,0%	6,4%	5,7%	5,3%	5,8%	5,8%	9,1%

Source : insee

L'analyse de la vacance par quartier Insee (iris) montre cependant de fortes disparités entre les secteurs géographiques de la commune.

La vacance dans les quartiers insee en 2009 (iris)

	tx de vacance
Abbaye la motte	8,29%
Bellecroix-pont Avignon	3,89%
Montagnes des chèvres	4,33%
Charbonnière Montagné	3,34%

Source : insee

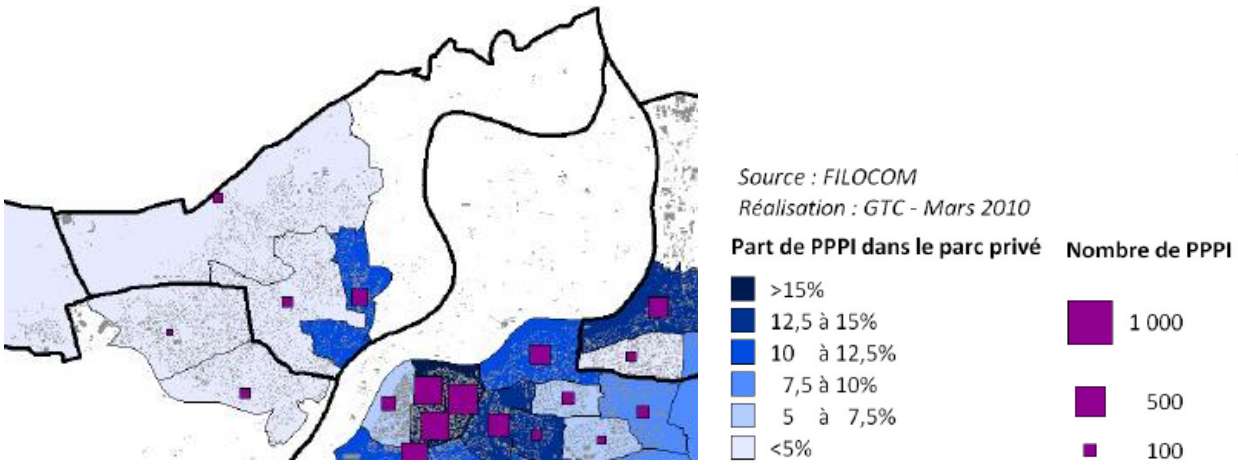
La vacance est ainsi très faible dans les secteurs Montagne des Chèvres, Bellecroix-Pont d'Avignon et Charbonnière Montagné ce qui dénote une forte tension sur le marché immobilier, mais plus forte au niveau du centre historique (secteur Abbaye-La Motte) avec un taux de 8,29%. Dans ce secteur, comme le décrivait déjà le PLU de 2008, il est probable que la difficulté d'adaptation du bâti ancien aux besoins actuels (taille des pièces, éclairement…) freine les processus de réhabilitation.

De même, l'existence d'un secteur sauvegardé, malgré les aides financières qu'il permet, peut également contribuer à augmenter les difficultés à réhabiliter le bâti ancien.

Le logement indigne

Au croisement de l'analyse globale sur le parc de logements et de l'analyse de la vacance, les données sur l'habitat indigne montre une concentration des problématiques sur deux secteurs d'urbanisation ancienne de la commune : le centre historique et le quartier du pont du Royaume.

Les logements potentiellement indignes sur le territoire de la commune en 2007



Source : Grand Avignon – séminaire préparatoire au 2° PLH

Dans ces zones, la part du logement potentiellement indigne est évaluée entre 10 et 12.5% du parc privé. Ces données qui sont issues de croisement sur la qualité du bâti et les revenus des ménages résidants montrent que l'enjeu de la requalification du bâti ancien est important sur le territoire de la commune.

Le Porter à Connaissance mentionnait, selon des statistiques en vigueur en 2014, un taux de 4% avec 14 signalements d'indécence, mais aucune mesure au titre de l'insalubrité.

Peu de résidences secondaires

Les résidences secondaires (et logements occasionnels) représentent en 2015 4,3% du parc de logements. La baisse entamée à la fin des années 90 (237 / 213 / 212) semble interrompue. Transfert de résidences principales en résidences secondaires ? Réorientation vers une exploitation commerciale et touristique ?

La part des résidences secondaires est plus élevée sur le territoire de Villeneuve que sur le Grand Avignon (2,5 %). Elle révèle en cela l'attractivité touristique de la commune (voir paragraphe suivant sur le tourisme) qui est confirmée par la localisation géographique des résidences secondaires : 65% d'entre-elles sont implantées dans les secteurs les plus anciens de la commune : Abbaye-La Motte, et Bellecroix-d'Avignon.

Offre spécifique pour les personnes âgées

La commune compte trois résidences pour personnes âgées, dont une médicalisée :

- Le logement-foyer « Marcel Audié » : 46 appartements P1 bis et P2
- Le logement-foyer « La Samaritaine » : 76 logements, de type P1 bis et P2.
- L'EHPAD « La Maison Bleue » : 88 lits médicalisés

La résidence Paul Gache de Villeneuve, devenue vétuste et moins adaptée aux besoins des résidents, a été reconstruite sur le territoire de la commune voisine des Angles (100 lits).

Un terrain d'accueil des gens du voyage

La commune dispose d'une Aire d'Accueil des Gens du Voyage, implantée à l'extrémité Ouest du territoire, dans le quartier des Sableyes. Elle est desservie par la RD337 et facilement accessible depuis l'A9 et la RD6580.

Cette aire d'accueil intercommunale (Villeneuve Lez Avignon, Les Angles, Rochefort du Gard) offre 40 emplacements aux familles itinérantes, et a été réalisée conformément aux dispositions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Toutefois, ce dernier a fait l'objet d'une révision validée par arrêté en 2019, et l'aire de Villeneuve devra intégrer les obligations de la commune de Roquemaure, en proposant 2 emplacements supplémentaires, et passer à 42.

Le rythme de construction

Depuis 1999 le rythme de délivrance des autorisations de construire est très fluctuant avec un maximum de 201 logements autorisés en 2011, immédiatement suivi par un minimum de 22 en 2012.

Sur la période 1999/2018, le nombre moyen de logements autorisés est de 88/an, un nombre cohérent avec les 57 résidences principales produites en moyenne selon les données du recensement, la différence étant liée à l'écart toujours important entre nombre d'autorisations et mises en chantier effectives.

Evolution du nombre d'autorisation de construire délivrées depuis 1999

Source : mairie (année 2018 arrêtée au T3)

	Total	dont collectif	dont individuel
1999	85	45	40
2000	153	100	53
2001	154	91	63
2002	77	17	60
2003	95	65	30
2004	43	19	24
2005	26	0	26
2006	40	20	20
2007	34	5	29
2008	72	43	29
2009	56	27	29
2010	45	6	39
2011	201	156	45
2012	22	0	22
2013	65	49	16
2014	17	0	17
2015	24	0	24
2016	329	298	31
2017	171	145	26
2018	50	34	16
Total	1759	1120	639

Au total, sur la période de 19 ans, ces autorisations ont concerné à 64% des logements collectifs et à 36% des individuels. De 1999 à 2010, la tendance était à l'équilibre entre les autorisations de logements collectifs et individuels (50/50 sur 880 logements autorisés).

Ces pourcentages sont contradictoires avec les données de recensement qui montrent au contraire une progression du logement individuel.

Ils sont révélateurs de la difficulté à produire du logement collectif sur le territoire de Villeneuve-lez-Avignon malgré l'obtention des autorisations, et par là même, de la difficulté à produire du logement social en vue du nécessaire rattrapage.

Le bilan du PLU de 2008

En termes d'habitat, le PLU 2008, et son PADD, mettait l'accent sur les volumes de logements à produire et sur la typologie des constructions. Le PADD prévoyait ainsi la production de 500 logements entre 2005 et 2015 avec 1/3 en collectifs, 1/3 en habitat groupé, 1/3 en individuel. Cette répartition ne s'est pas traduite dans les faits.

Du point de vue de la construction, les volumes de logements autorisés (un peu plus de 60 log/an entre 2005 et 2015) sont cohérents avec les objectifs du PLU. A noter toutefois, que ces données ne reflètent pas forcément les mises en chantier.

Entre 2005 et 2015, 49% des autorisations de construire concernaient des logements individuels, un nombre nettement plus élevé que les objectifs affichés par le document d'urbanisme qui fixaient la part de l'individuel à 1/3.

Du point de vue du logement social, le PLU prévoyait la construction de 248 logements sociaux conformément aux objectifs du PLH n°1. Cet objectif, essentiellement lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Bouscatiers et de celle de la Combe, mais aussi au lancement de projets dans des secteurs soumis à une servitude de mixité sociale, n'a pas été atteint, avec une production qui s'est limitée à 36 logements sur la période du PLH.

Ce que dit le Scot

En matière de logement et en corrélation avec les objectifs de progression démographiques vus au paragraphe précédent, le SCoT du bassin de vie d'Avignon met l'accent sur la nécessité de construire une attractivité résidentielle réaliste, adaptée et diversifiée. Au total le cœur urbain dont fait partie Villeneuve-lez-Avignon devra accueillir 16080 logements supplémentaires au terme de 2020.

L'objectif est de répondre à tous les besoins en favorisant, en particulier, le développement du parc social et plus largement du parc locatif sur l'ensemble du territoire.

Pour les communes, telles que Villeneuve-lez-Avignon qui ont un parc social en-dessous du seuil de 15% des résidences principales, le SCoT prévoit un rattrapage avec une production représentant au minimum 30% des logements créés à l'échelle de la commune. Le document prévoit que ce taux minimum pourra être augmenté, par exemple dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Ce que dit le PLH2

Déclinaison du SCoT à l'échelle du Grand Avignon, le PLH2 précise les orientations définies à l'échelle du Bassin de vie.

Il fixe ainsi un objectif de production de 1411 logements/an à l'échelle du Grand Avignon dont 130 à l'échelle de la commune de Villeneuve.

La répartition par grande typologie

Sur ces 130 logements, 30% devront être du logement social (39), 20% de l'accession à prix maîtrisé (26) et 50% de l'accession libre ou du locatif privé (65).

La production de logements locatifs sociaux

Au-delà de la production de logements locatifs sociaux neufs, le PLH met également l'accent sur la nécessité de développer l'acquisition amélioration : 10 logements/an seront concernés. Au total, l'objectif est d'atteindre 49 LLS/ an (neuf et rénovation), soit 294 logements locatifs sociaux supplémentaires au terme du PLH2.

Les PLAi et les PLUS devront être privilégiés et les PLS réservés à des publics ciblés (étudiants, personnes âgées).

Du point de vue de la taille, le PLH insiste sur la nécessité de prévoir la construction de logements aux deux extrêmes de l'échelle : T5 (10%) et T2.

Le parc privé

Il s'agit de répondre aux besoins de réhabilitation du parc privé qui assume une fonction de logement social de fait pour une large partie de la population aux revenus bas ou moyens. Pour cela l'accent est mis sur la mobilisation des acteurs et des financements parallèlement au développement de l'information des propriétaires.

Ce que dit la Loi ENL

La Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, permet au PLU d'actionner certains leviers pour amplifier la réalisation de logements et notamment de logements sociaux. Une analyse triennale doit notamment avoir lieu au sein du Conseil Municipal, et le projet de PLU peut être adressé aux organismes HLM sur leur demande. Un débat doit avoir lieu 9 ans au plus tard après l'approbation du PLU sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements.

La LOI ENL a instauré un PDH, Plan Départemental de l'Habitat dans chaque département, approuvé le 17 juin 2013 dans le Gard, qui a vocation à assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH.

Bilan et enjeux du logement

Bilan

- Une production dynamique mais qui reste très en deçà des objectifs du SCoT, du PLH et de la Loi SRU,
- Un parc qui continue à être marqué par l'importance des grands logements individuels
- Peu de locatif
- Un déficit de l'offre sociale qui perdure dans le temps
- Des logements chers, des terrains à bâtir chers,
- Une vacance globalement faible durant des décennies, révélatrice d'un marché tendu…, avec une inflexion au recensement 2015,
- …mais plus importante dans les quartiers anciens et en particulier au centre-ville
- Une présence suspectée d'habitat indigne dans les quartiers du centre mais aussi au niveau du secteur du Pont du Royaume
- Un risque de décalage croissant entre la typologie du parc et les caractéristiques démographiques, en particulier en termes de vieillissement
- Un marché dont les caractéristiques (taille, type, prix…) excluent une large part de la population et, en particulier, les jeunes ménages avec enfants

Enjeux

- Diversifier l'offre pour permettre à tous de s'installer sur le territoire de la commune, et en particulier aux jeunes ménages aux revenus moyens : développement du logement locatif, création d'une offre de logements à prix maîtrisé, et en particulier de logements collectifs moins onéreux
- Mettre en place des réserves foncières pour permettre la diversité des types de logements
- Répondre aux exigences légales en matière de logement social
- Prendre acte de l'inadaptation future des logements existants aux caractéristiques évolutives de la population et préparer les mutations du parc : faciliter l'évolution des logements existants, imposer la construction de logements adaptés…
- Permettre la requalification de l'habitat ancien pour réduire la vacance et le risque d'habitat indigne

1.2.3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Malgré un fort développement du nombre d'emplois, la commune reste un territoire essentiellement résidentiel marqué par l'importance des migrations pendulaires. L'agriculture, essentielle pour le territoire, continue à perdre son dynamisme.

Une commune résidentielle dont le poids économique progresse

- **Les emplois**

La commune compte 2 989 emplois au RP 2015, un nombre en forte augmentation au cours des 15 dernières années (1999 à 2015) : + 16,5 % d'emplois, alors que le nombre d'habitants a diminué de 2,2% durant la même période, et que le nombre d'actifs à également baissé de 2%.

Cette dynamique, même si elle reste en deçà de celle observée à l'échelle de l'agglomération (+21,2%), est révélatrice de l'attractivité économique du territoire sur la durée. A noter toutefois une inversion de tendance entre 2010 et 2015, avec une diminution de 3,6% du nombre d'emplois sur le territoire communal, le Grand Avignon connaissant dans le même temps un accroissement de 2,2%.

Au total, 3,4 % des emplois du Grand Avignon sont implantés sur le territoire de Villeneuve pour 6% des habitants.

L'évolution du nombre d'emplois

	1999	2010	2015	2015/1999	2015/2010
Villeneuve	2 514	3 038	2 929	16,5%	-3,6%
Grand Avignon	71 898	85 210	87 117	21,2%	2,2%

Source : insee

- **Les secteurs d'activités**

Si le secteur du commerce, des transports et des services qui était le plus important en 1999 reste un secteur dynamique avec un total de 1 257 emplois en 2015 (et une forte augmentation de 24% entre ces deux dates), la part des emplois liée au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale s'est également fortement accrue, avec + 26,1% entre 1999 et 2015. A noter toutefois une diminution de 9% entre 2010 et 2015, avec 1 262 emplois à cette date.

En 2015, ces deux secteurs sont les pourvoyeurs d'emplois principaux de la commune (84%), à égalité autour de 42%. Suivent loin derrière l'industrie, en baisse de près de 2% entre 2010 et 2015, à environ 8% du nombre d'emplois (236), la construction relativement stable autour de 7% (212 emplois), et l'agriculture.

En 2016, la commune accueille 948 entreprises (activités marchandes hors agriculture). Près de 61% correspondent aux secteurs de services aux entreprises et services aux particuliers. Près de 26% au secteur du commerce, du transport, de l'hébergement et de la restauration.

Au total le secteur tertiaire regroupe plus de 84% de l'emploi. Et plus de 86% des entreprises.

L'évolution de l'emploi par secteur d'activité

				Evolution	
	1999	**2010**	**2015**	**2015/1999**	**2015/2010**
Agriculture	57	8	22	-61,4%	175,0%
Industrie	240	291	236	-1,7%	-18,9%
Construction	186	206	212	14,0%	2,9%
Commerce, transports, services divers	1 014	1 126	1 257	24,0%	11,6%
Adm publique, enseigt, santé, action sociale	1 001	1 391	1 262	26,1%	-9,3%
Total	2 498	3 022	2 989	19,7%	-1,1%

Source : insee

Le secteur de l'agriculture a connu une évolution particulière : forte baisse : - 86 % entre 1999 et 2010, -61% entre 1999 et 2015, mais cette dernière dissimulant une reprise entre 2010 et 2015, de + 175% : cependant le nombre d'emploi reste assez faible : 57 en 1999, 8 en 2010 et 22 en 2015. Toutefois, le territoire communal dispose d'espaces fertiles qui plaident pour le maintien et le développement de cette activité.

- **Le lien avec la population active**

Malgré le développement important de l'emploi, la commune de Villeneuve-Lez-Avignon reste une commune essentiellement résidentielle. Le rapport entre actifs et emplois s'établit ainsi à 1 emploi pour 1,75 actif.

Le décalage entre actifs et emplois se retrouve également au niveau des caractéristiques des emplois. C'est en particulier le cas si l'on examine les cadres et les employés.

Alors que les premiers représentent 28,3 % des actifs, ils ne représentent que 18 % des emplois.

A l'inverse, la part des employés est de 23,3 % dans la population active, mais de 30,6 % en termes d'emplois.

Au final, les employés qui travaillent sur le territoire de Villeneuve ne peuvent y résider et les cadres villeneuvois doivent aller travailler ailleurs …

Caractéristiques des emplois et de la population active

	nbre 2010	**en %**	**nbre 2015**	**en %**	**Part emplois / Pop. Active 2015**
agriculteur exploitant	6	0,2%	13	0,4%	0,4%
Artisans commerçant chefs d'entreprises	244	8,1%	347	11,6%	10,0%
Cadre profs intellectuelles sup	431	14,3%	539	**18,0%**	**28,3%**
Professions intermédiaires	891	29,5%	820	27,4%	28,3%
Employés	1089	36,0%	916	**30,6%**	**23,3%**
Ouvriers	361	11,9%	354	11,8%	9,7%
Total	**3022**		**2989**	**100,0%**	**100,0%**

Source : insee

Les migrations alternantes

Marquée par le décalage entre actifs et emplois mais aussi par son intégration dans une zone d'emploi large incluant l'ensemble des pôles d'emplois de l'agglomération, la commune de Villeneuve enregistre un nombre très conséquent de déplacements domicile-travail :

- **75% des actifs villeneuvois ayant un emploi travaillent hors de la commune**, et pour une large part dans le Vaucluse (57 %)
- à l'inverse, 60,5% des emplois implantés sur le territoire sont occupés par des personnes qui résident hors de la commune.

Au total, les mouvements pendulaires concernent, chaque jour, 5 360 personnes sur le territoire communal, entre les Villeneuvois qui vont travailler à l'extérieur et les actifs extérieurs qui viennent travailler à Villeneuve.

Malgré l'amélioration constatée du fait de l'augmentation du nombre des emplois, la situation de décalage entre actifs et économie sur le territoire mis en évidence par le PLU de 2008 se confirme donc.

Un constat contrasté sur le commerce

L'activité commerciale constitue l'un des secteurs économique dynamique de la commune. Au-delà, elle constitue un facteur de qualité de vie pour ses habitants.

Le tissu commercial est réparti sur trois pôles principaux :

- le centre-ville,
- le secteur de Bellevue
- le secteur des Hauts de Villeneuve.

De manière complémentaire, on trouve un petit centre commercial en bas de l'avenue du Général Leclerc au carrefour avec le chemin de la justice, et un magasin Botanic dans la zone des Sableyes.

Les pôles commerciaux



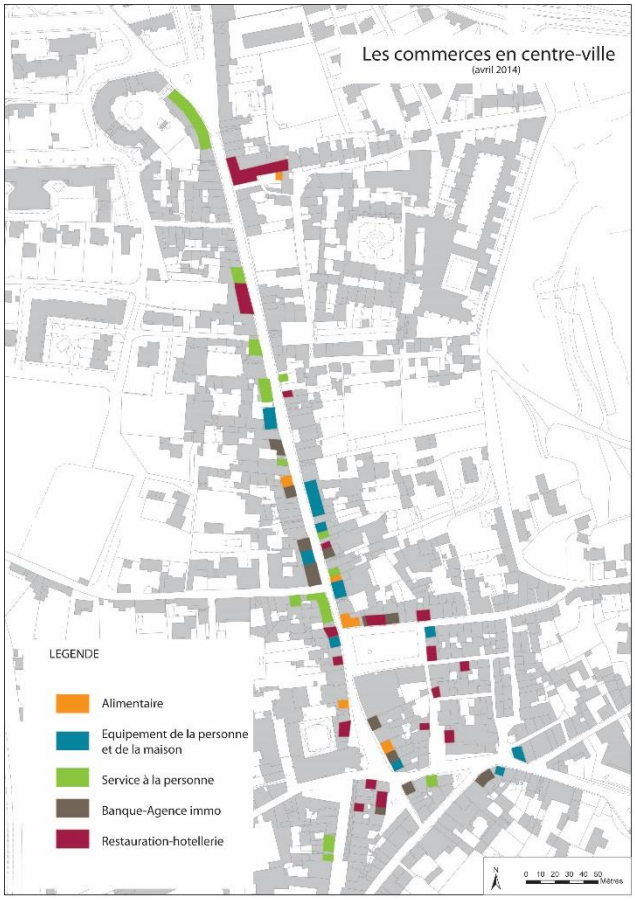
Source : CYCLADES

- **Le centre-ville**

Le centre-ville constitue un pôle commercial important à l'échelle de la commune. Sa dynamique est cependant plus liée au nombre de services que de commerces à proprement parler.

Ainsi, il regroupait (recensement avril 2014) seulement 5 commerces alimentaires, dont une supérette, et 14 commerces dédiés à l'équipement de la personne et de la maison, ce qui reste faible pour une commune de plus de plus de 11 000 habitants, et qui correspond plutôt à un centre de proximité pour les habitants du centre historique.

L'évolution des implantations commerciales : avril 2014 et 2005



Source : CYCLADES



Source : PLU 2008

Le centre-ville est, pour ces types d'activités, soumis à la concurrence des gros pôles commerciaux que constituent d'une part le centre commercial Grand Angle avec son hypermarché et d'autre part le centre-ville d'Avignon qui regroupent plus de 500 commerces dédiés pour beaucoup à la personne et à la maison. Plus loin, le pôle commercial du Pontet permet également aux Villeneuvois de profiter d'une large offre commerciale avec l'ensemble des grandes enseignes nationales.

Si l'offre est réduite pour ce qui concerne l'alimentaire et l'équipement de la personne/maison, elle est beaucoup plus forte pour ce qui concerne les services. Le centre-ville bénéficie en particulier de la présence d'un nombre important de restaurants et cafés qui profitent de l'attractivité touristique de la commune, de la proximité d'un riche patrimoine et qui contribuent fortement à l'animation du quartier historique.

Depuis 2005 et le recensement réalisé à l'occasion de l'élaboration du PLU, les linéaires commerciaux se sont distendus. C'est en particulier le cas le long des rues Marcel Fabrigoule et de

la foire. Dans ce secteur, le nombre de commerces, en particulier alimentaire (boulangerie…) a été nettement réduit.

A côté des commerces permanents, il est toutefois important de noter que le centre-ville bénéficie, en particulier pour l'alimentaire, de la forte dynamique des marchés. Le grand marché du jeudi sur la place Charles David, et le petit marché du samedi place Jean Jaurès, permettent d'offrir un large panel de commerces de bouche venant renforcer l'offre permanente.

- **Le secteur des Hauts de Villeneuve**

Avec un supermarché, un hard discounter et 6 commerces appartenant plutôt au secteur des services, le pôle commercial des Hauts de Villeneuve dessert une large partie nord de la commune. Il permet aux habitants des quartiers récents, éloignés du centre historique, de disposer d'une offre de proximité. Au-delà, il permet également à l'ensemble des villeneuvois d'avoir une moyenne surface alimentaire complémentaire de l'hypermarché des Angles.

A terme, le développement en cours de la ZAC de la Combe, puis celui de la ZAC des Bouscatiers, devraient conduire à renforcer l'attractivité des Hauts de Villeneuve. La création du lycée lui permet déjà de bénéficier d'une nouvelle clientèle. Son organisation de type « pôle commercial péri-urbain » laissant une très large place à la voirie et aux parkings et défavorable aux piétons, constituera alors un handicap.

- **Le secteur de Bellevue**

Implanté sur la limite communale avec les Angles, le pôle de Bellevue bénéficie à plein de sa localisation au carrefour de voies structurantes pour les deux communes : Avenue du général Leclerc et Avenue Pasteur pour Villeneuve, Avenue de Verdun et Boulevard Jean Rey pour les Angles. Il regroupe environ 25 commerces (alimentaire, équipement de la personne…) et services (banque, assurance, brasserie…) dont une quinzaine sur le territoire de Villeneuve. C'est un pôle dynamique qui a bénéficié des aménagements d'espaces publics réalisés au niveau du carrefour mais aussi sur l'avenue Pasteur.

Un secteur dynamique et porteur : le tourisme

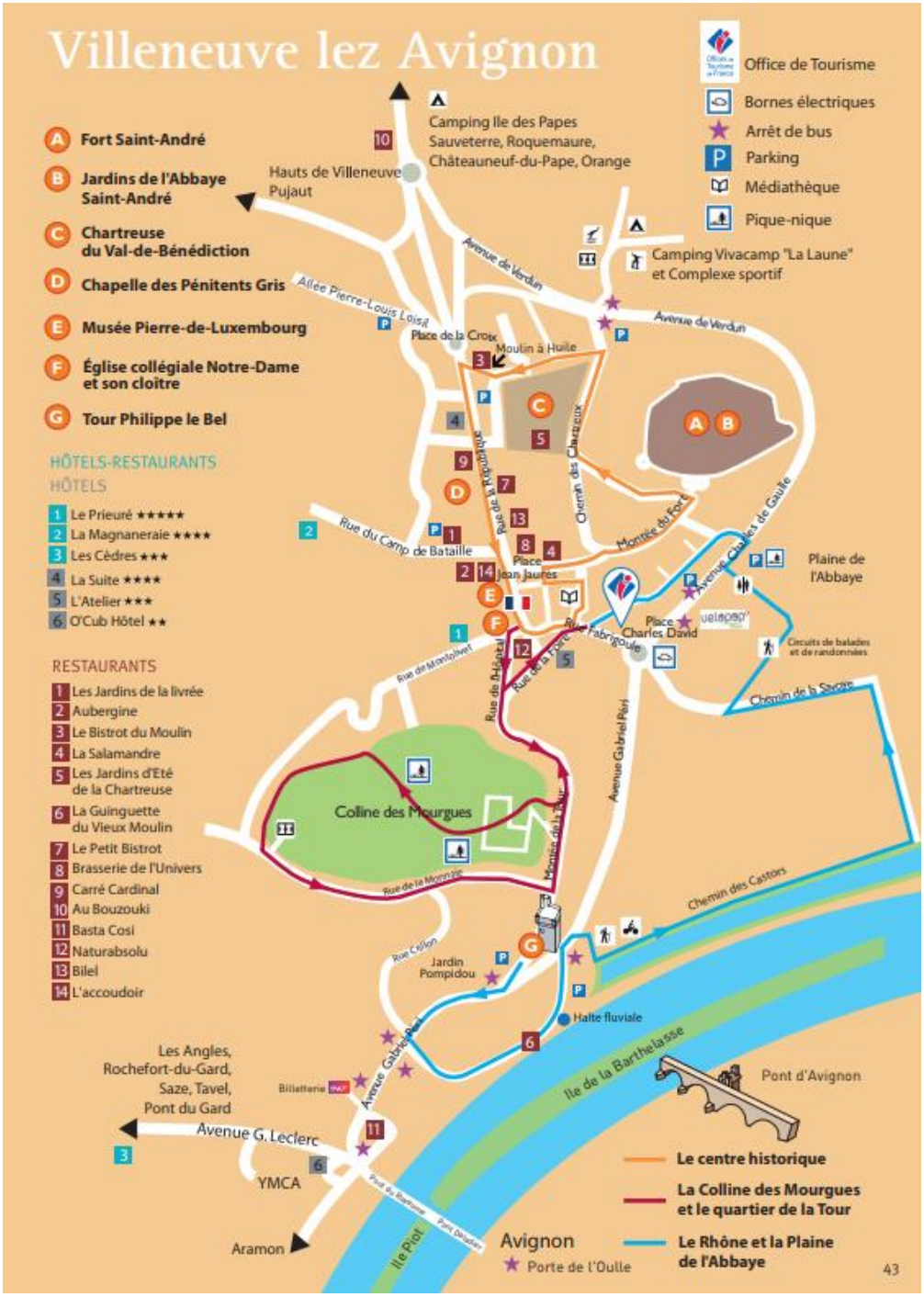
Riche d'un patrimoine historique de très grande qualité, mais aussi d'évènements culturels tels que le festival « Villeneuve en scène » qui se déroule chaque année au mois de juillet, ou le festival du Polar en novembre, située à proximité d'Avignon, Villeneuve jouit d'un potentiel touristique, essentiel pour son économie.

- **L'office de tourisme**

La commune dispose d'un office de tourisme implanté sur la place Charles David qui assure l'accueil et l'information du public mais aussi la coordination des acteurs touristiques locaux, la promotion du territoire, l'organisation de visites guidées, la gestion de la halte fluviale, etc …

Au-delà du territoire de Villeneuve, l'OT prend également en charge la promotion et l'information touristique des communes partenaires des Angles, de Pujaut, de Rochefort du Gard et de Saze. Cet élargissement lui permet d'offrir un panel très diversifié d'hébergements mais aussi d'activités liées à la fois au patrimoine architectural et historique et au patrimoine naturel du territoire.

L'office de tourisme, en liaison avec l'office de la culture propose plusieurs parcours de découverte et des visites thématiques dans le centre-ville et dans la plaine de l'Abbaye. L'un des enjeux est aujourd'hui de développer les parcours cyclables.



L'objectif de l'office de tourisme est de répondre à la fois aux besoins d'un tourisme de villégiature et aux demandes des visiteurs de proximité (habitants de l'agglomération, des communes proches du Gard…) afin de permettre un étalement de la saison touristique.

En 2017, il a accueilli près de 28 000 visiteurs (et 19 000 contacts), un nombre en progression de 15 % par rapport à 2013.

L'hébergement

La commune compte une offre importante et diversifiée d'hébergements touristiques :

- 6 hôtels offrant 320 lits. L'offre est essentiellement de haut de gamme avec un 5 étoiles, deux 4 étoiles, deux 3 étoiles et un 2 étoiles.
- Un centre YMCA d'une capacité de 140 lits,
- Deux campings, situés dans la plaine de l'abbaye (119 emplacements) et sur l'ile des Papes (210 hébergements bungalows et similaires + 174 emplacements) et totalisant un potentiel de 1720 lits,
- 9 meublés recensés par l'office de tourisme regroupant 39 lits,
- 3 établissements de chambres d'hôtes pour 25 lits,
- 271 résidences secondaires représentant 1 355 lits.

La commune regroupe ainsi environ 3 600 lits recensés par l'office de tourisme. Avec un taux officiel de 31,2 % de capacité d'hébergement touristique, Villeneuve est classée commune touristique. Viennent s'ajouter les locations saisonnières non déclarées en mairie, qui peuvent porter l'offre à 3600/3800 lits sur le territoire villeneuvois.

A noter toutefois que l'offre hôtelière semble aujourd'hui insuffisante, ou pas complètement adaptée : la capacité des hôtels ne permet pas, en effet, de recevoir un groupe complet correspondant à un car. L'un des enjeux est donc de développer cette offre en proposant un ou deux nouveaux hôtels de 2 ou 3 étoiles d'une capacité minimum de 25 ou 30 chambres.

Le patrimoine historique et sa fréquentation

Au total, les monuments de Villeneuve (Chartreuse, Fort, Musée, Tour et Collégiale) ont accueilli 93 000 visiteurs en 2017 (en baisse de 18% / 2013). La Chartreuse Pontificale du Val de Bénédiction et le Fort St André sont les monuments les plus attractifs et représentent à eux seuls 59 % des visites.

L'implantation de ces monuments dans le cœur de ville constitue une locomotive majeure pour la dynamique des activités de restauration mais aussi pour l'animation du centre-ville

Le Rhône et les activités liées

La proximité du Rhône constitue l'un des atouts important du territoire pour l'activité touristique. La commune dispose ainsi d'une halte fluviale qui accueille des bateaux de croisières à la clientèle essentiellement américaine.il s'agit de la première infrastructure de plaisance en rive droite du Rhône et du 2em appontement de bateaux de croisière de la vallée du Rhône. La halte reçoit environ 700 escales de bateaux par an (2017). La halte est située à proximité de la Tour Philippe le Bel et donc du centre-ville et de la plaine de l'abbaye. Cependant les liaisons avec le centre historique et ses monuments sont peu confortables du fait de l'étroitesse des trottoirs sur l'avenue Gabriel Péri.

Les itinéraires touristiques multi-pratiques

La commune a un lien direct avec la Via Rhôna, liaison cyclable reliant le Léman à la mer, qui longe le Rhône en rive gauche, emprunte le Pont du Royaume et poursuit vers le sud en rive droite.
Par ailleurs, la commune est traversée le long du Rhône par la véloroute des Chartreux.

La commune comporte un réseau d'itinéraires de randonnée, pédestre et multi-usages (équestre, cyclable ..) établi à travers le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Une note de présentation est jointe en annexe du PLU, accompagnée de cartographies.

L'agriculture : un secteur fragile

▪ Les exploitations, la SAU* (Surface Agricole Utile) et les emplois

**la SAU, surface agricole utile, regroupe les terres arables, les surfaces toujours en herbes et les cultures pérennes*

Le Recensement Agricole de 2010 met en évidence, avec moins de force toutefois que celui de l'insee vu plus haut, le net recul de l'activité agricole sur le territoire de Villeneuve-lez-Avignon. Au total, le nombre d'exploitations a diminué de plus de 89% depuis 1979 et la SAU de 44,5%. Si la première donnée est liée au phénomène de concentration des exploitations observé sur l'ensemble du territoire français, la diminution de la surface agricole utile montre une réduction inquiétante de l'activité. Entre 2000 et 2010, ce recul entamé dès les années 70 se confirme.

C'est essentiellement la part des cultures permanentes (arbres fruitiers, vignes…) qui s'est réduite, alors que la superficie labourable (céréales, maraichage..) restait plus stable. Pour la plupart, les espaces non cultivés sont laissés en friche.

L'évolution de l'activité agricole depuis 1979

	1979	1998	2000	2010
Nombre d'exploitations	75	37	17	8
Emploi - UTA totale	74	65	31	28
SAU	314	329	265	174
Superficie labourable	175	173	205	153
Superficie cultures permanentes	1979	140	55	19

Source : recensements agricoles-AGRESTE

A noter : L'écart entre les données du recensement insee et celui du recensement agricole est lié à la différence du mode de calcul. Dans le cas du recensement agricole l'emploi est évalué par UTA, c'est-à-dire par unité de travail annuel à temps plein. Il comptabilise l'ensemble des emplois liés à l'agriculture : les chefs d'exploitations mais aussi employés et ouvriers agricoles. Dans le cas de l'insee, l'emploi mesuré est celui des chefs d'exploitations.

En termes d'emploi, 28 sont recensés sur le territoire de Villeneuve, en baisse de 62% depuis 1979 mais stable depuis 2000.

▪ Le potentiel agronomique des sols

La DRAAF Languedoc Roussillon a souhaité en 2007 définir un indicateur de qualité des sols existants, permettant de dégager, par commune, une donnée statistique forte, devant encourager les acteurs et aménageurs locaux à identifier les meilleurs potentiels (capacité d'un sol à porter des cultures diversifiées, grandes cultures, oléoprotéagineux). L'INRA a construit un indicateur (Indice de Qualité des Sols) fondé sur une combinaison de propriétés de sol comprenant 3 niveaux :

- contraintes majeures pour une production agricole (pente, salinité),
- classement des unités cartographiques de sol (UCS), ne présentant pas les contraintes majeures, en 3 classes à partir de la réserve utile,
- subdivision en considérant des contraintes mineures (hydromorphie, pierrosité, battance, pH).

La carte, ci-après, fait apparaitre le potentiel agronomique des sols sur l'ensemble de la commune en 2009. La nomenclature s'appuie sur une hiérarchisation en 7 classes du potentiel agronomique des sols s'échelonnant de 1 (sols à haute valeur agronomique) à 7 (sols à faible valeur agronomique). La classe 0 relève des sols où un potentiel n'a pas été déterminé

Les classes 1 et 2 regroupent les espaces disposant des meilleurs sols, les classes 3 et 4 représentent une majorité de sols médiocres, les classes 5 et 6, une majorité de sols à faibles potentialités agronomiques, la classe 7 regroupe des sols principalement salins, donc impropres à tous types de cultures.

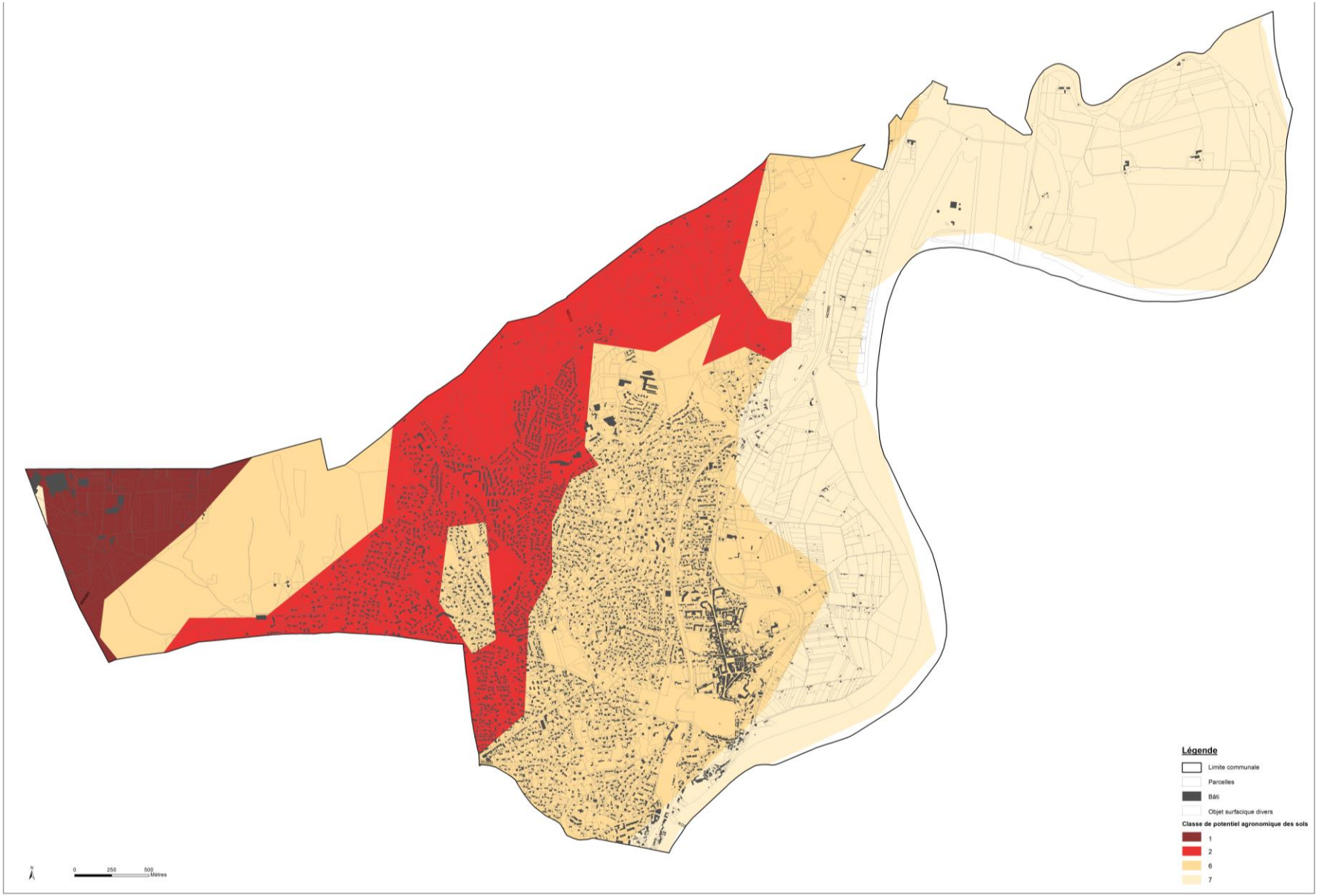


Figure 3 : Potentiel Agronomique des Sols (source : DRAAF Occitanie)

Les espaces agricoles

Trois secteurs principaux sont dédiés à l'agriculture :

- La plaine de l'Abbaye,
- Le secteur de la Meynargues,
- L'ile de la Motte.

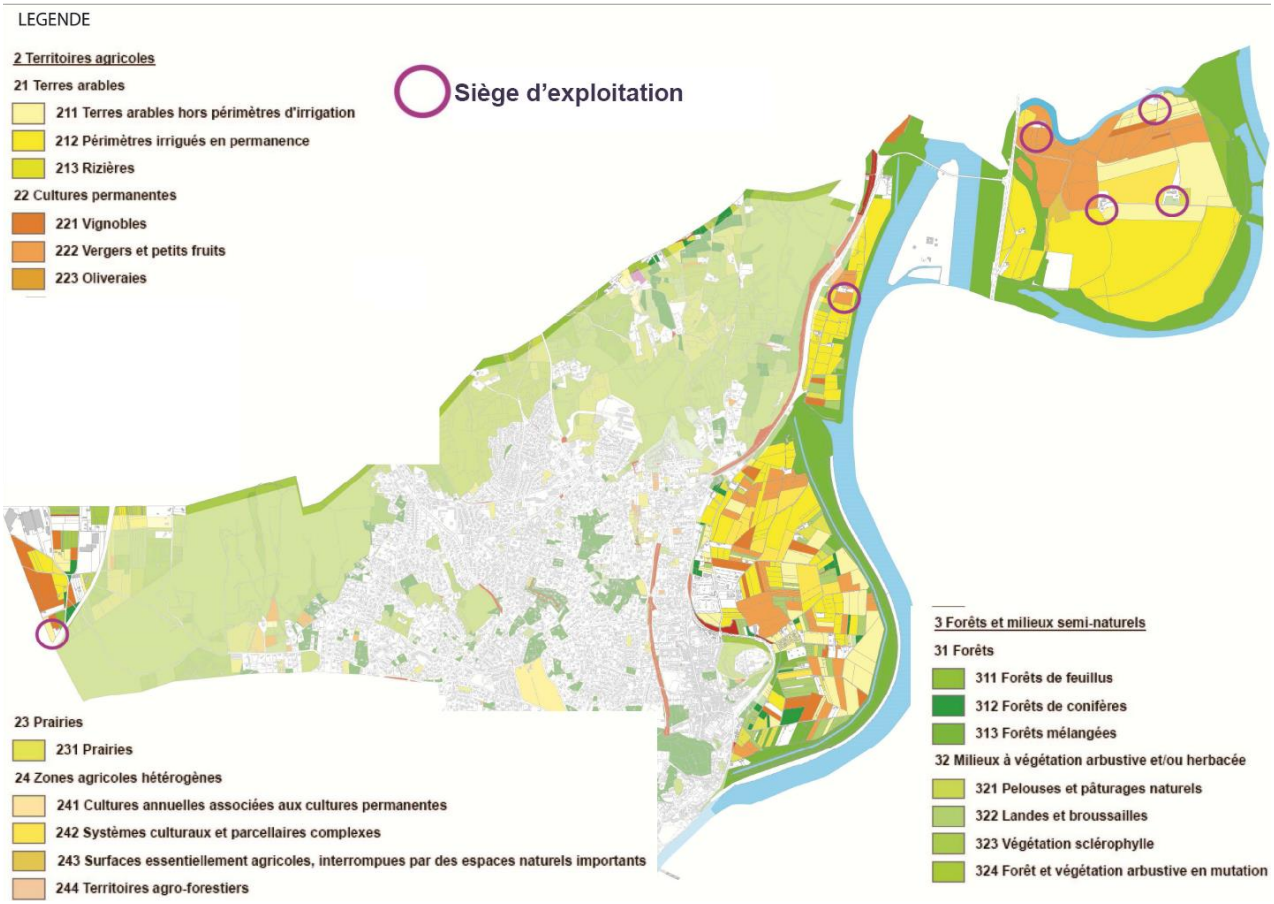
La grande majorité des cultures est classée dans deux catégories :

- périmètres irrigués en permanence,
- vergers.

C'est dans la première que l'on retrouve les cultures céréalières par exemple.

Sur les 6 sièges d'exploitations recensés sur le territoire communal, 4 sont implantés sur l'ile de la Motte et une dans le secteur de Meynargues.

*Les typologies de culture (*Source : Corine Landcover – CYCLADES)



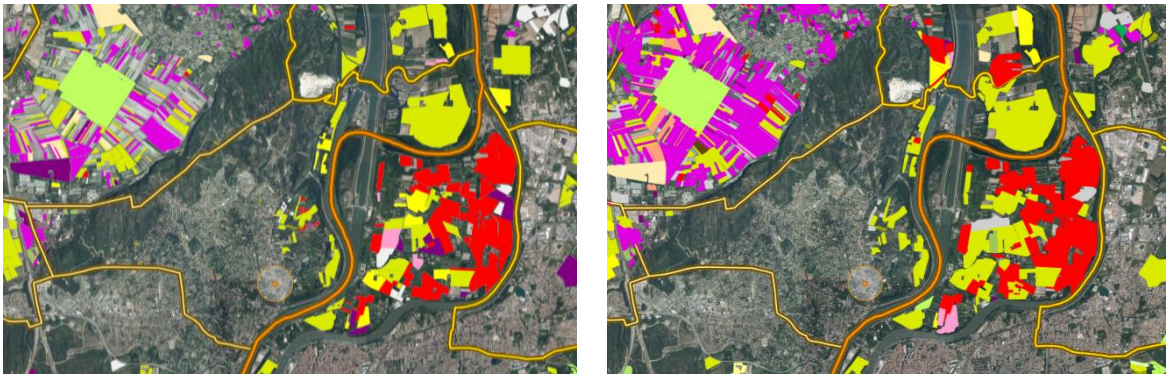
Les parcelles déclarées au titre de la PAC restent relativement stables entre 2007 et 2012 et augmentent même sur l'ile de la Motte et dans le secteur de Meynargues. A noter également que les parcelles agricoles situées au nord-ouest de la commune à proximité de la zone d'activités Raphael Garcin perdurent dans le temps.

Les secteurs de la Motte et de Meynargues constituent clairement les territoires les plus dynamiques en matière agricole : ce sont ceux, en particulier, qui présentent la plus grande homogénéité et les plus grandes unités cultivées.

A l'inverse, les parcelles agricoles dans le secteur de la plaine de l'Abbaye conservent leur caractère morcelé. Ainsi, alors que les parcelles déclarées occupent la quasi-totalité de l'espace disponible dans les deux premiers secteurs, elles ne regroupent plus qu'une part réduite de l'espace cultivable dans le troisième.

Les parcelles agricoles déclarées au titre de la politique agricole commune…

en 2007 … *et en 2012 (*Source : Géoportail-ASP-Ministère de l'agriculture)



- **Le secteur de la Plaine de l'Abbaye**

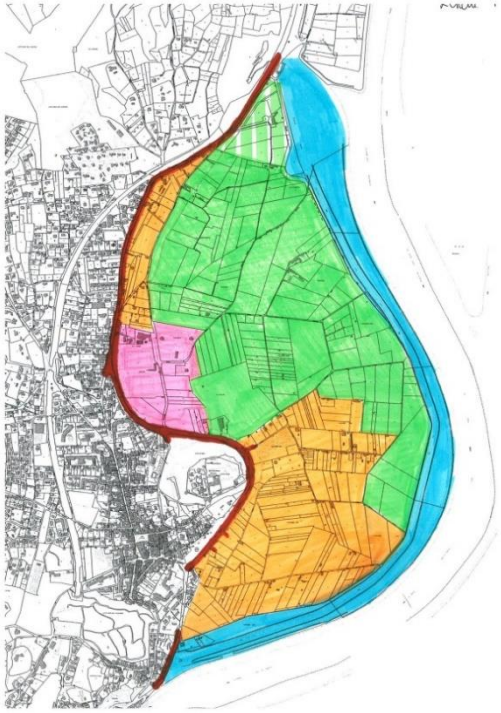
Dans le secteur de la Plaine de l'Abbaye, seul 35 ha sur 120 cultivables sont effectivement exploités : l'activité agricole y semble particulièrement déstabilisée.

Plusieurs éléments concourent à la fragiliser et peuvent conduire à la poursuite du recul :

- L'existence d'un mitage déjà important de l'ensemble de la partie sud de la plaine. Au total, plus de 200 constructions sont recensées dans la plaine : cabanons, constructions plus importantes dont une soixantaine édifiées depuis les années 1950. (cf cartes suivantes).
- Un morcellement foncier très important : 170 propriétaires pour 190 hectares avec des non agriculteurs qui ne souhaitent pas vendre ou louer leur terre en vue de leur exploitation, une rétention / spéculation foncière volontaire de la part de certains propriétaires,
- L'âge des agriculteurs, dont 3 sur 5 ont plus de 55 ans.
- L'impossibilité, dans le PLU 2008, de construire des locaux fonctionnels permettant de faciliter l'exploitation,
- Le niveau des valeurs foncières très élevé qui rend difficile toute acquisition en vue d'une exploitation.

L'enjeu de sauvegarde du secteur économique agricole - majeur sur l'ensemble du territoire de la commune - est donc particulièrement sensible dans la plaine de l'Abbaye.

. *Typologie des espaces dans la plaine de l'Abbaye*



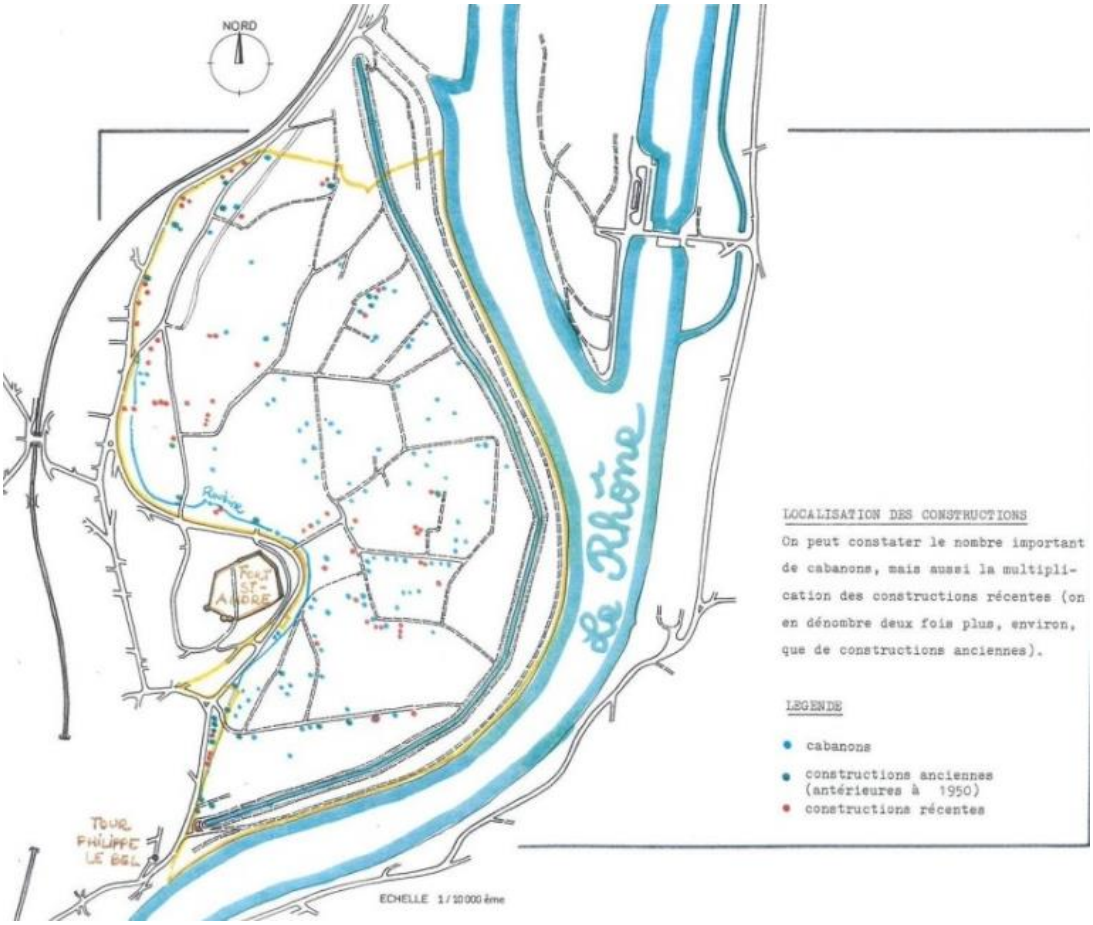
Légende

1		Château de l'Insolas.
2		La plaine cultivée.
3		La plaine « mitée ».
4		Le Rhône et contre canal.
5		Equipement communal.
6		D980

Source : CLN Architectes TEMAH –Aménagement de la Plaine de l'Abbaye janvier 2008

Recensement des constructions dans la plaine de l'Abbaye

.



Source : CLN Architectes – TEMAH – Aménagement de la Plaine de l'Abbaye – janvier 2008

Les labels agricoles sur la commune

Plusieurs produits sur la commune détiennent le label Appellation d'Origine Contrôlée et/ou Appellation d'Origine Protégée. Cela concerne :

- En AOC (Appellation d'Origine Contrôlée – statut FR) : Vin des « Côtes du Rhône », « Huile d'Olive de Provence » et « Pélardon ».
- AOP (Appellation d'Origine Protégée – statut CE) : Vin des « Côtes du Rhône », « Huile d'Olive de Provence » et « Pélardon ».

La commune appartient aussi aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) : « Miel de Provence », « Thym de Provence », « Volailles du Languedoc », et des IGP viticoles Vin des « Côteaux du Pont du Gard », « Gard », Pays d'Oc » et « Terres du Midi ».

L'indication géographique protégée (IGP) désigne un produit dont les caractéristiques sont liées au lieu géographique dans lequel se déroule au moins sa production ou sa transformation selon des conditions bien déterminées. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union européenne. L'indication géographique protégée a été créée en 1992 dans le cadre de la politique européenne de qualité concernant les produits agricoles et alimentaires. En France, la gestion de ce signe officiel (adoption des cahiers des charges notamment) est confiée à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

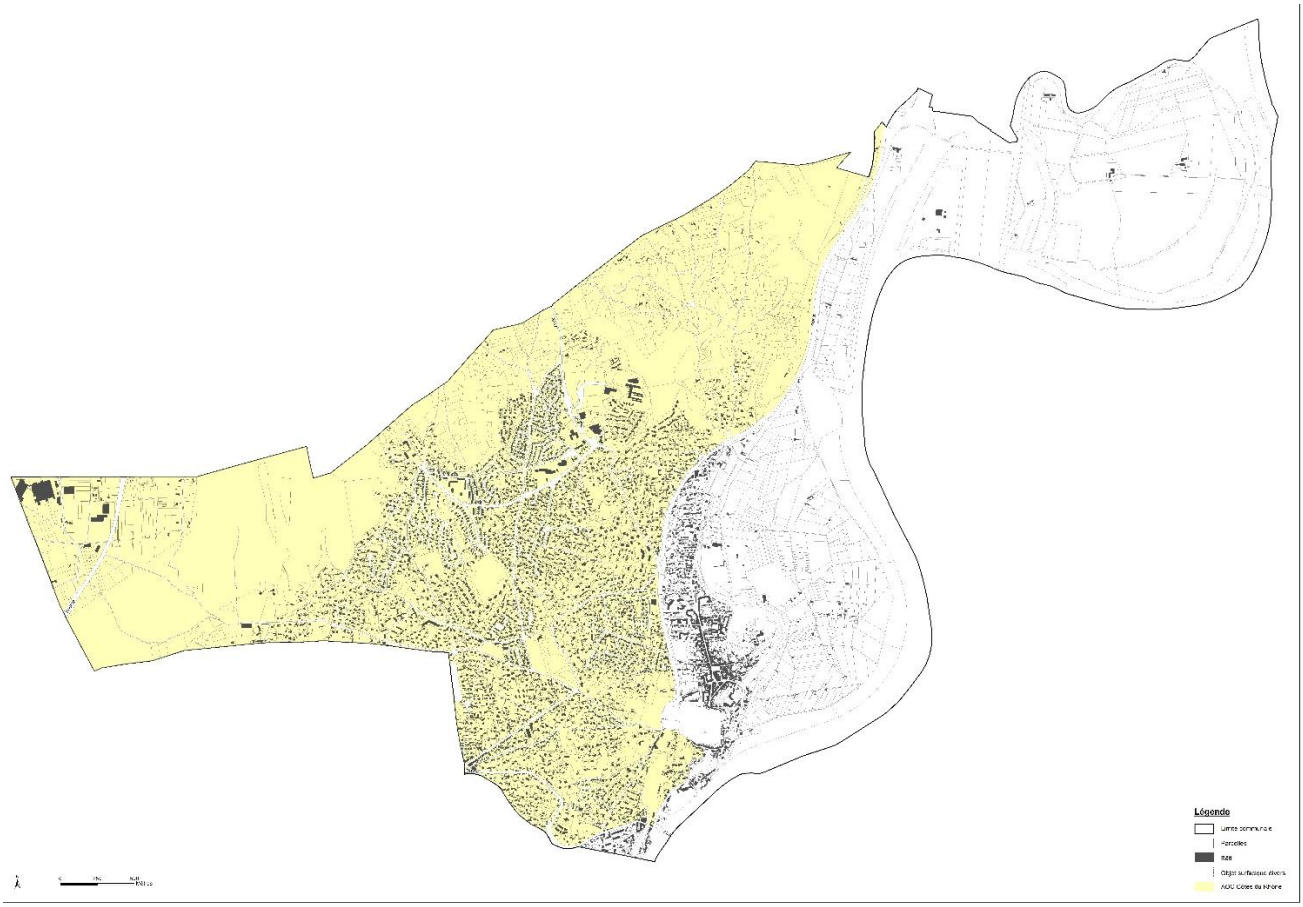


Figure 4 : AOC Côtes de Rhône

La Charte pour la Préservation et la Compensation des espaces agricoles

Une Charte stratégique pour la préservation et la compensation des espaces agricoles dans le département du Gard a été signée en mars 2017 par la Préfecture, la Région Occitanie, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture, et la SAFER.

Elle fait suite au constat de la consommation inflationniste des terres agricoles, en particulier le foncier en terrain plat, le plus souvent à fort potentiel pédo-agronomique.

Cette charte s'inscrit dans la droite ligne de la doctrine nationale ERC, des séquences Eviter, Réduire et Compenser et du principe de compensation foncière inscrit dans la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, du 13 octobre 2014.

Cette charte n'est pas opposable, mais elle a pour vocation de construire un outil dynamique de préservation et de valorisation du foncier agricole, afin de préserver la sécurité alimentaire, la vitalité de l'économie rurale, le cadre de vie et la dynamique touristique, la biodiversité et de constituer un rempart contre les risques naturels.

Il s'agit notamment, d'inciter à la prise de conscience des enjeux relatifs à la préservation des terres agricoles, d'anticiper tout projet consommateur, afin d'éviter, réduire et en dernier recours, compenser la consommation d'espaces agricoles, en mettant en place un cadre d'application de ces séquences ERC et en dotant le territoire d'un fonds de compensation du foncier agricole.

A cet égard, il est demandé à chaque commune à travers cette charte de mettre en place une compensation volontaire pour les terres agricoles changeant de vocation, notamment lors de l'élaboration des PLU.

La zone d'activités Actival – Les Sableyes

La Zone d'Aménagement Concerté Actival / Les Sableyes a été créée en 1990, et son dossier de réalisation a été approuvé en 1992. Elle portait sur un périmètre de 22 ha, dont 2 ha environ occupés.

A l'époque de sa création les activités PPB (ex KP1), carrière et une centrale à béton existaient déjà à proximité immédiate.

La partie Ouest était plus spécifiquement dédiée à l'artisanat, l'industrie, la partie Est, bénéficiant d'une vitrine sur la RD580 étant plutôt dédiée aux activités de commerces et services.

Le programme des Equipements Publics prévoyait la création d'un nouvel accès et de voiries internes, un raccordement sur la STEP Grand Angles ou un raccordement *in situ* sur une micro-station, et la réalisation d'un réseau d'eau potable. Ce dernier a été réalisé, ainsi qu'une extension des réseaux électriques et télécom pour desservir les entreprises au Nord.

En 1997, la ZAC a été modifiée, avec une réduction de son périmètre de 22 à 19 ha pour tenir compte de la loi Barnier, la gestion a été prise en Régie Directe par la Commune, des adaptations du projet de desserte viaire ont été apportées, et le choix d'assainissement EU par micro-station a été retenu.

En 2009, un projet de ZAC plus important (René Garcin), susceptible d'intégrer la ZAC Actival dans un périmètre plus large, à échelle intercommunale, a été envisagé, mais resté sans suite.

A ce jour, la ZAC Actival/Les Sableyes n'a pas connu de développement ni d'engagement de travaux significatifs. Quelques permis de construire ont été délivrés : une moyenne surface commerciale de jardinerie s'est installée, quelques activités artisanales (Contrôle technique automobile …), et quelques bâtiments sont en cours de construction en vue d'accueillir des activités artisanales, de services …

Bilan PLU

Du point de vue de l'emploi, la croissance voulu par le PLU de 2008 a été suivie des faits.

Pourtant la zone tertiaire de la Combe et la zone artisanale de Raphael Garcin n'ont pas été réalisées au cours de la période.

La croissance importante du nombre d'emploi a été essentiellement portée par la création et le développement des activités intégrées au tissu urbain, un objectif fortement mis en avant par le PADD de 2008, et par le SCoT.

Du point de vue du commerce, le centre-ville a connu une stagnation voire un léger recul de l'offre du fait de l'augmentation de la concurrence des pôles périphériques mais aussi de la stagnation démographique de la commune.

Pourtant la commune, conformément à ce qui avait été prévu dans le PLU a investi dans la requalification des espaces publics du centre-ville en secteur sauvegardé et de mise en valeur, avec l'aménagement de la rue Frabrigoule, des places du Bourguet, et de St Marc et de la partie sud de la rue de la République. Ces travaux sont venus compléter les aménagements réalisés en 2004 sur la rue de la République.

Du point de vue de l'agriculture, l'objectif de pérennisation des exploitations a été atteint mais la volonté de soutenir l'implantation de jeunes agriculteurs n'a pu se traduire dans les faits. La fragilisation de l'activité, déjà mise en évidence dans le PLU de 2008 perdure à ce jour, particulièrement dans la plaine de l'Abbaye. Le caractère restrictif du PLU 2008 en termes de constructibilité dans la plaine de l'Abbaye a même contribué à limiter les possibilités de création de nouvelles exploitations.

Ce que dit le Scot

Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon accorde une large place au développement économique.

- **Les zones d'activités**

La zone d'activité des Sableyes est considérée comme une zone stratégique à l'échelle du SCoT. Comme les huit autres zones de ce type, elle a vocation à accueillir essentiellement des entreprises industrielles de grande taille, des activités artisanales ou tertiaires si elles sont liées aux activités industrielles présentes sur la zone. Cette zone d'activité n'est pas orientée vers l'implantation de commerce alimentaire.

Du fait de son caractère stratégique, elle bénéficiera d'une bonne desserte, de préférence multimodale.

- **L'agriculture**

Au-delà de sa fonction paysagère, le SCoT insiste particulièrement sur la vocation économique de l'agriculture. L'objectif est de maintenir la viabilité des exploitations en protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation, et de limiter le mitage des espaces en réduisant les possibilités de changement de destination et en privilégiant le regroupement des constructions dans un périmètre restreint.

Le commerce

En dehors des principaux pôles commerciaux d'agglomération que constituent le centre-ville d'Avignon mais aussi les secteurs d'Avignon Sud, d'Avignon Nord et des Angles, le ScoT insiste sur la nécessité de maintenir et de renforcer les pôles commerciaux de proximité. Pour ce faire il met l'accent sur le renforcement des linéaires commerciaux. Il met également l'accent sur la nécessité d'étudier l'intégration des petites et moyennes surfaces commerciales dans le tissu urbain.

Le tourisme

Du point de vue du tourisme, le SCoT met en avant la fonction économique essentielle que ce secteur d'activité joue pour le bassin de vie. De plus, comme le commerce, le tourisme participe à la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain. En termes de planification, l'objectif est de préserver l'identité du territoire : patrimoine bâti, charpente paysagère liée aux espaces naturels et agricoles, qualité urbaine.

« D'une manière générale, les équipements et hébergement touristiques doivent être implantés dans ou en continuité du tissu urbain et participer ainsi à l'animation des villes et villages

Enfin la Via Rhona est identifiée comme un point de départ pour l'organisation de sentier de découverte à l'échelle communale.

Bilan et enjeux

Bilan

- Un fort développement de l'emploi, essentiellement localisé dans le tissu urbain
- une dynamique tirée par les services
- un fort déficit d'emplois au regard du nombre d'actifs
- un décalage toujours d'actualité entre les catégories d'emplois plutôt destinés à des employés et les caractéristiques des actifs – cadres et professions intermédiaires
- des différences qui entrainent la multiplication des déplacements domicile-travail
- des pôles d'activités prévus par le PLU (ZA des Sableyes et ZAC de la Combe) qui n'ont pas été mis en chantier,
- trois pôles commerciaux principaux : le centre-ville, le secteur de Bellevue et les Hauts de Villeneuve
- un linéaire commercial en centre-ville qui se fragmente
- un pôle commercial des hauts de Villeneuve peu adapté à la création d'un pôle de proximité destiné à desservir les ZAC des Bouscatiers et de la ZAC des Combes
- une agriculture toujours plus fragile, surtout dans la plaine de l'Abbaye
- un tourisme dynamique qui bénéficie de la richesse du patrimoine historique et des liens avec le Rhône, mais une offre d'hébergement qui pourrait être élargie

Enjeux

- Relancer le développement du pôle tertiaire de la Combe, valoriser le pôle d'activités des Sableyes dans une dimension mesurée
- Continuer à permettre le développement des activités au cœur du tissu urbain
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux en centre-ville
- Restructurer le pôle des hauts de Villeneuve appelé à constituer le pôle de proximité pour les futurs habitants de la ZAC des Bouscatiers et de la Combe
- Eviter la disparition de l'agriculture dans la plaine de l'Abbaye en continuant en particulier de lutter contre le mitage de cet espace
- Plus largement, soutenir l'agriculture et protéger les espaces agricoles
- Soutenir l'activité touristique en développant l'offre d'hébergement et en valorisant les atouts liés au patrimoine naturel : tourisme sportif, tourisme fluvial, tourisme vert en lien avec la Via Rhôna…

1.2.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Des effectifs scolaires en diminution

- **Les équipements scolaires du 1er degré**

La commune compte 5 groupes scolaires regroupés d'une part autour du centre-ville et d'autre part au niveau des Hauts de Villeneuve.

3 écoles maternelles

L'école publique Noël Lacombe avec ses 4 classes et une centaine d'élèves scolarisés en moyenne (92 à la rentrée 2018),

L'école publique Thomas David avec ses 4 classes et une centaine d'élèves scolarisés (95 à la rentrée 2018)

L'école publique Bramo Set avec ses 3 classes et 70 élèves scolarisés en moyenne (69 à la rentrée 2018)

2 écoles élémentaires

L'école Montolivet avec ses 10 classes et 260 élèves à la rentrée 2018,

L'école J. Lhermitte avec ses 10 classes et 230 élèves à la rentrée 2018.

1 groupe scolaire privé catholique

L'Institution Sancta Maria, regroupant 5 classes de maternelle (150 élèves à la rentrée 2018) et 10 classes de primaire (330 élèves à la rentrée 2018).

- **Les équipements d'enseignement secondaire**

Deux collèges

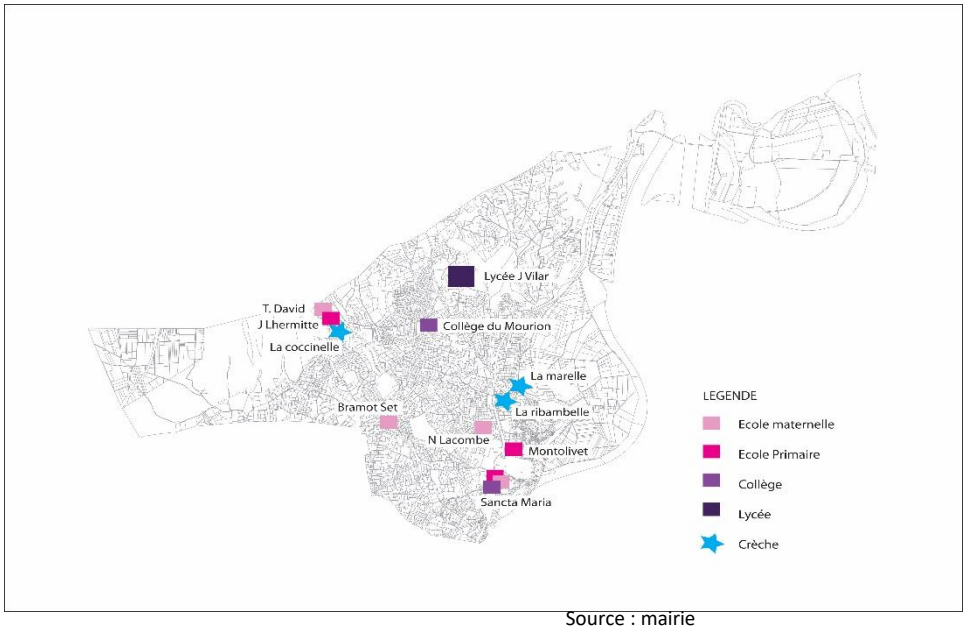
Le collège Mourion accueille chaque année environ 900 élèves, pour 30 classes.

Le collège privé de l'Institution Sancta Maria, 12 classes et 300 élèves.

Un lycée

Le lycée Jean Villard, ouvert à la rentrée 2007, compte 40 classes, près de 1300 élèves, avec une extension prévue pour 400 élèves supplémentaires. Il regroupe enseignement général, technologique tertiaire, et des classes de BTS. Il draine les élèves de Villeneuve et de 13 communes environnantes.

Les équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance



Source : mairie

- **L'évolution des effectifs**

Les chiffres de la rentrée 2018 : 3 626 élèves.

Ecoles maternelles :	406 élèves
Ecoles primaires :	817 élèves
Collège :	825 + 310 collégiens (1 135)
Lycée :	1 268 lycéens

Au cours des dernières années les effectifs scolaires ont connu une diminution notable. Depuis l'année 2000-2001, les effectifs scolaires hors lycée ont ainsi diminué de 15%. Les différentes écoles ont perdu une classe chacune depuis 2005, date d'élaboration du diagnostic du précédent PLU. Cette évolution constitue l'une des conséquences d'une part, du vieillissement important de la population enregistré au cours des dernières années et d'autre part, des difficultés que rencontrent les jeunes ménages pour s'installer à Villeneuve.

Cette baisse n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Elle touche plus particulièrement l'école maternelle Lacombe (- 31%), l'école primaire Lhermitte (-12%), et le collège du Mourion (-33%).

A l'inverse, les effectifs augmentent sensiblement au niveau de l'école Bramo Set : +25% depuis 2000, + 16% pour l'école Montolivet. Ces évolutions sont révélatrices à la fois des évolutions démographiques, mais aussi des stratégies de scolarisation mises en place par les familles. Ainsi, l'établissement Sancta Maria dans sa globalité (maternelle au collège) connaît par exemple une évolution positive, même si limitée (+2%) sur la même période.

Seul le lycée dont l'aire de recrutement dépasse les limites communales, a vu ses effectifs augmenter régulièrement, une évolution logique au regard de la montée en charge d'un équipement nouveau.

L'accueil de la petite enfance

La commune compte également des équipements concernant la petite enfance de type crèche-halte-garderie :

. au Nord du centre-ville, la halte-garderie « la Ribambelle » qui accueille 50 enfants au lieu-dit Bout de Ville.

. « La Marelle », située au bout de la rue de la République (sortie Nord du centre ancien) dispose d'une capacité de 39 enfants,

. et la halte-garderie de « la Coccinelle » située aux Hauts de Villeneuve dispose de 20 places au total.

L'accueil des personnes âgées

Comme vu dans le chapitre sur le logement, la commune dispose de 134 lits médicalisés permettant d'accueillir les personnes âgées malades ou en perte d'autonomie

Cette offre doit cependant être mise en relation avec le nombre d'habitants de plus de 75 ans (1512 au RP 2015) et avec le vieillissement constaté de la population.

Parallèlement, la commune offre des services spécifiques tels que la télé-assistance et la restauration à domicile.

De nombreux équipements culturels, sociaux et sportifs

La commune compte de nombreux équipements qui dessinent deux polarités principales :

- le centre-ville,
- le secteur des Hauts de Villeneuve en lien avec les équipements scolaires.

La commune bénéficie aussi de la proximité des équipements d'agglomération implantés sur le territoire d'Avignon.

Les équipements culturels et sociaux

La commune compte plusieurs équipements culturels :

- La médiathèque ouverte en 2010 dans les murs de l'ancienne église St Pons réhabilitée. Au-delà des activités de prêt, la médiathèque constitue un pôle d'animation culturelle où se déroulent expositions, spectacles, festivals, ateliers … Elle regroupe sur 360 m² plus de 35 000 documents imprimés. Elle dispose également d'un espace multimédia, permettant d'accéder aux technologies de l'information et de la communication.
- La salle Frédéric Mistral. D'une capacité de 150 personnes elle peut accueillir associations mais aussi évènements familiaux
- Une salle polyvalente
- Un centre médico-social
- Le musée municipal Pierre-de-Luxembourg, installé dans un hôtel particulier, abritant des collections provenant essentiellement des établissements religieux de la ville. Il propose des visites guidées, des conférences et des ateliers pédagogiques.

Les équipements sportifs

La commune offre aux résidents mais aussi aux touristes :

- 1 centre équestre
- 1 piscine municipale en cours de requalification
- 1 complexe de tennis, comportant 6 courts extérieurs
- 1 skate park,
- 1 boulodrome,
- 1 piste de modélisme
- 2 gymnases : le Mourion à proximité du collège, et gymnase Alesi à proximité du Lycée, comprenant au total 2 dojos et des salles de gymnastique ou de danse
- 1 complexe omnisport au niveau du secteur de la Laune, comportant 3 stades de football, 1 piste d'athlétisme, 1 terrain de basket et 2 sautoirs
- Ce complexe intègre également 1 piscine municipale (bassins intérieur et extérieur)
- 1 parcours de santé dans la plaine de l'Abbaye, (3 circuits pédestre ou VTT, pour 25 km)
- Stade de la Colline des Mourgues, comportant un terrain de grands jeux, 1 terrain de handball, 1 terrain de basket et 1 sautoir,

Les espaces publics et les parcs et jardins.

La commune dispose de nombreux espaces publics aménagés – places, squares, espaces de promenade… . Situés principalement en centre-ville mais aussi dans le secteur de la Laune, ces espaces permettent le développement d'une vie collective et des animations culturelles, sociales et sportives.

En dehors des espaces directement liés aux monuments historiques, la commune dispose de parcs et jardins publics : le parc de la colline des Mourgues, planté de pins, chênes et autres espèces méditerranéennes, sillonné de sentiers et chemins de promenade, le jardin Georges Pompidou, créé en 1998 sur une ancienne carrière, d'aspect plus travaillé, et le jardin de la Garenne, sur les Hauts de Villeneuve, proposant de nombreux jeux d'enfants.

Un réseau associatif très actif

Le réseau associatif sur le territoire de Villeneuve est particulières développé et actif. Près d'une centaine associations contribuent ainsi à l'animation de la vie locale, à l'activité artistique et culturelle, au développement des sports mais aussi à la solidarité ou à l'action militante

Le bilan du PLU

Le PLU de 2008 mettait très fortement l'accent sur le traitement des espaces publics. Cette volonté portait à la fois sur le centre-ville et sur les nouvelles zones d'urbanisation. Dans leur ensemble, ces dernières n'ont pas été mises en chantier. L'avancement des études montrent toutefois que cette orientation a été prise en considération.

Dans le centre historique, de gros efforts ont été faits pour améliorer la qualité des espaces et équipements. La création de la médiathèque et la requalification de l'ensemble des espaces publics situés à proximité et dans un périmètre élargis contribuent ainsi fortement à améliorer la qualité de vie des habitants.

Par contre les aménagements prévus au niveau du carrefour bd Gambetta/Rue des Oliviers n'ont pas été réalisés.

Depuis 2008 de nombreux équipements ont été réalisés et sont venus améliorer l'offre sur le territoire communal :

- lycée et équipements sportifs liés,
- médiathèque
- tennis
- cyber espace.

Ce que dit le Scot

En matière d'équipement, le SCoT insiste sur deux thématiques prioritaires :

- la nécessité de permettre et de promouvoir la qualité urbaine et la diversité des fonctions qui concerne les équipements concomitamment à la mixité sociale. Les secteurs des Bouscatiers et du Vallon des Chèvres sont, à ce titre, considéré comme des secteurs stratégiques.
- L'aménagement d'espaces publics de qualité en centre-ville mais aussi dans les quartiers

Bilan et enjeux

Bilan

- Une commune qui dispose d'un grand nombre et d'une grande diversité d'équipements : scolaires, sportifs, culturels, sociaux…
- Une dynamique associative qui contribue à la qualité de vie
- Des évolutions démographiques qui conduisent à une diminution sensible des effectifs scolaires
- Une offre d'équipements et de services spécifiques dédiés aux personnes âgées mais qui reste faiblement dimensionnée au regard du vieillissement de la commune
- Des investissements importants sur les espaces publics centraux

Enjeux

- Veiller au maintien des effectifs scolaires et pour cela faciliter l'implantation de jeunes ménages sur le territoire communal
- Adapter l'offre scolaire aux évolutions démographiques intra communales
- Anticiper l'augmentation des besoins liés au vieillissement
- Prolonger les efforts faits sur le traitement des espaces publics centraux en veillant au traitement des espaces publics dans les quartiers…
- Et en particulier dans les zones d'extension urbaine

1.2.5. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030

Les données de cadrage

L'évolution de la démographie sur un territoire donné est au croisement de deux éléments :

- Les tendances lourdes. Elles concernent la population à l'échelle de la France voire de l'Europe : attractivité globale du territoire, desserrement des ménages, vieillissement … Ce sont celles sur lesquelles les décisions de court ou moyen terme n'ont que peu d'influence…
- Les décisions et orientations politiques. Elles viennent accompagner et orienter les tendances lourdes en mettant l'accent sur un projet de territoire.

Les tendances lourdes

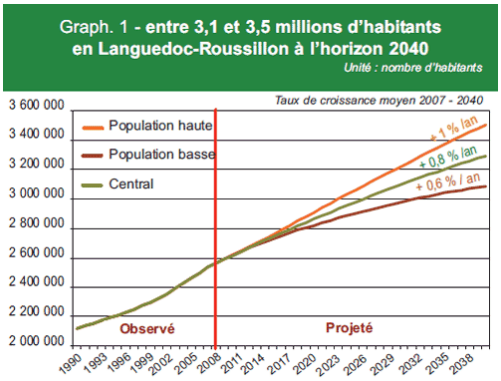
L'attractivité globale du territoire

Au cours des dernières décennies, les régions Languedoc-Roussillon et PACA ont constitué des espaces de fort dynamisme démographique à l'échelle du pays. La croissance de la population au cours de cette période (+1.3% en LR et +0,8%/an en PACA) était principalement liée aux migrations et, dans une moindre mesure, au solde naturel. Elle a conduit à une augmentation très sensible de la population : entre 1999 et 2012, la région Languedoc-Roussillon a accueilli près de 404 000 nouveaux habitants, et la région PACA plus de 370 000.

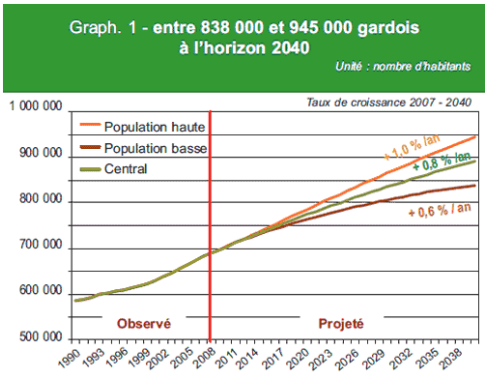
Les projections réalisées par l'Insee montrent que cette dynamique devrait enregistrer un tassement au cours des prochaines décennies. Entre 2007 et 2040, l'Insee tablait ainsi sur une croissance moyenne comprise entre +0,6 et 1% /an en LR, et dans le Gard (entre scénario prudent et scénario dynamique), avec une projection centrale à + 0,8%/an.

Les projections démographiques à l'horizon 2040 de l'insee…

…pour le Languedoc Roussillon



et pour le Gard



Source : insee, recensements de population et modèle Omphale 2010

Le vieillissement de la population

Il constitue l'un des éléments majeurs de l'évolution démographique à l'échelle régionale. A l'horizon 2040, la part des plus de 60 ans devraient croitre de 44%.

A l'échelle de la région ce vieillissement entrainerait une dégradation du rapport actifs/inactifs qui passerait de 0,93 en 2007 à 1,21 en 2040.

Le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages)

C'est l'une des tendances lourdes de l'évolution des ménages en France comme à l'échelle régionale. Entre 1968 et 2015, la taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,51 personnes/ménages à 2,14 en Languedoc Roussillon.

Le vieillissement de la population, l'évolution des comportements de cohabitation (vie en couple plus tardive des jeunes ou séparations plus nombreuses par exemple) font qu'aujourd'hui, pour se loger, une population a besoin globalement de plus de logements qu'hier et probablement moins que demain.

A population constante, le phénomène de desserrement des ménages (ou de décohabitation) nécessite de produire des logements supplémentaires. A l'échelle du projet de révision du SCoT du Grand Avignon, la prévision pour 2030 s'établit à 9 logements pour 15 habitants, soit 1,67 habt/logt. (*source : ScoT 2030 SMBVA – Démographie et Habitat)*

▪ Les choix politiques

Face aux tendances lourdes, les choix politiques, en particulier en matière d'aménagement du territoire viennent orienter le développement. La croissance démographique ne serait ainsi pas homogène à l'échelle du territoire.

La volonté affichée par le SCoT du Bassin d'Avignon actuellement en vigueur est ainsi que l'agglomération accueille une large partie du développement de la population vauclusienne. L'orientation prise est celle d'un développement volontariste de 1,1%/an, soit un potentiel d'accueil de 31 000 nouveaux habitants à horizon 2020.

A l'échelle de l'agglomération, la volonté affirmée est celle d'un développement privilégié du « cœur de ville » dont fait partie Villeneuve, et d'un ralentissement de la croissance en périphérie.

Les perspectives pour Villeneuve-lez-Avignon

▪ La taille des ménages

Comme vu dans le chapitre sur les évolutions démographiques, le phénomène de décohabitation est observé de manière identique pour Villeneuve-lez-Avignon. Compte tenu du vieillissement de la population déjà très important sur le territoire communal, l'hypothèse est faite que cette diminution régulière perdure dans le temps selon le même rythme annuel.

Ainsi, à l'échéance du PLU en 2030, en se basant sur la perspective du projet de SCoT en révision, le taux d'occupation pourrait être de 1,67 habitant / logement (SCoT : constat en 2015 : 5 logts pour 15 habitants, projection en 2030 : 9 logements pour 15 habitants).

Le scénario tendanciel

Le scénario tendanciel basé sur l'évolution 1999 / 2015, qui a vu une quasi-stagnation de la population, avec un taux de – 0,14 % / an (de 11 794 à 11 531 habitants), conduirait à une baisse de la population d'environ 160 personnes, soit 11 290 habitants à échéance 2030.

Les scénarios démographiques

Trois scénarios sont étudiés :

- Un scénario reprenant l'objectif du PLU de 2008 et celui du SCoT en vigueur calé sur l'évolution démographique connue sur le territoire du Bassin de vie entre 1999 et 2006, soit une croissance de 1,1%/an,
- Un scénario calé sur les projections de l'Insee pour le Vaucluse (auquel est rattaché Villeneuve via le SCoT) soit 0,5%/an. A noter que ce scénario est proche de la poursuite du rythme de croissance observé pour Villeneuve entre 1999 et 2010 (+ 0,45 %/an)
- Un scénario intermédiaire permettant de prendre en compte la volonté de polarisation du développement sur l'espace urbain portée par l'intercommunalité, mais aussi les lois SRU, ENE et ALUR, et correspondant aux projections Insee sur une période longue 2007/2040 : 0,8%/an.

Ce scénario intermédiaire d'une croissance moyenne de + 0,8% / an d'ici à 2030, est retenu par la Commune.

A noter que la perspective de croissance visée par Villeneuve se vérifie : entre les deux recensements 2015 et 2016 de l'Insee, la population est passée de 11 531 à 11 901 habitants, soit une augmentation de 3,2% en un an.

Les scénarios démographiques pour 2030 (base RP 2015 – 11 531 habs)

	Taux 1.1%/an	Taux 0.8%/an	Taux 0.5%/an
Population en 2030	13 590	**12 995**	12 430

Source : Cyclades

Les besoins en matière de logements

L'évolution de la population, comme celle du taux d'occupation des logements, va se traduire par une augmentation des besoins en logements. (pour mémoire, 5400 Résidence Principales recensées par l'INSEE en 2015)

Ces besoins sont évalués en tenant compte des quatre critères suivants :

- 1 - De la croissance démographique suivant les scénarios retenus :

Les besoins en logements liés à la population nouvelle suivant les scénarios démographiques (base RP 2015)

	Taux 1.1 %/an	Taux 0.8%/an	Taux 0.5 % /an
Besoins 2030 / croissance démo.	1 230	**880**	535

Source : Cyclades

- 2 - Du phénomène de desserrement, calculé comme suit :

  (population RP 2015 / taux d'occupation en 2030 estimé à 1,67 personne/logt) – parc résidence principale en 2015 = besoin de 1 505 logements,

A noter que le taux de 1,67 personnes paraissant très bas, l'hypothèse retenue au final est de 2,03 habitants / logement (projection à échéance 2025, que l'on considère comme constante par la suite), ce qui établit le besoin à 280 logements,

- 3 - De la vétusté du parc, de son renouvellement pour compenser les pertes de logements (démolition, divisions, changement de destination …), estimées à environ 0,06% par an à l'échelle du SCoT, soit un besoin estimé de 56 logements entre 2015 et 2030,
- 4 - De la vacance du parc : même si elle a pu monter à 9% sur la dernière période, pour diverses questions structurelles et conjoncturelles, le taux moyen de 6,3 % constaté sur la période longue 1968/2015, correspond à une vacance globalement suffisante sur le territoire communal pour assurer la fluidité du marché, objectif auquel la Commune ambitionne de revenir.

Au final, suivant le scénario retenu, l'estimation des nouveaux logements à vocation de résidence principale à créer entre 2015 et 2030, est donc évalué entre 925 et 1 665, soit entre 60 et 110 logements/an suivant le dynamisme des scénarios.

Soit + 1 286 logements d'ici 2030, selon un rythme moyen de 86 logements / an, pour le scénario de croissance démographique retenu.

Les besoins en logements au terme de 2030 suivant le scénario démographique retenu

	Taux 1.1% /an	**Taux 0.8%/an**	Taux 0.5% an
Croissance démographique	1 231	**877**	536
Desserrement	280	**280**	280
Vétusté-renouvellement	56	**56**	56
Vacance	95	**73**	51
TOTAL en 2030	1 663	**1 286**	924
Dont Production de logts sociaux	*499*	***386***	*277*

Source : Cyclades

A ces besoins, s'ajoutent les résidences secondaires, qui constituent un phénomène non négligeable à Villeneuve-Les-Avignon : la poursuite de croissance annuelle de 5,03% / an constatée entre 2010 et 2015, conduirait à un besoin de 295 résidences secondaires supplémentaires en 2030 (270 Résidences Secondaires recensées en 2015 par l'INSEE)

Soit un besoin total de 1 286 + 295 = 1 581 logements en 2030.

Les besoins en matière de production de logements sociaux

L'objectif du PLH, reprenant celui du SCoT, est celui d'un rattrapage du déficit de logements sociaux évalué à 1036 logements en 2013 (évaluation à 860 à fin 2018). Pour cela 30% des nouveaux logements devront être des logements locatifs sociaux et 20% des logements à prix maîtrisés.

Suivant les scénarios de développement retenus ci-avant, la production sociale devrait s'établir entre 28 et 50 logements par an, et 39 dans l'hypothèse préférentielle retenue.

Production potentielle de logements sociaux, et part / résidences principales 2030

	Taux 1.1 %/an	Taux 0.8%/an	Taux 0.5% /an
Logements sociaux projet PLU 2030	499	386	277
Nombre total de log sociaux (*)	989	876	767
% de logements sociaux/rés. Principales 2030	14 %	13,1%	12,1%
(*) : sur base 490 logements sociaux dénombrés à fin 2018 : 400 dénombrés fiche communale 2013 + 90 livrés 2018, doc PLH nov. 2018			

Source : cyclades – Commune et PLH

A noter que cette production ne permettra pas de rattraper le retard constaté en 2013 (ou à fin 2018) et de compenser la création de nouveaux logements.

Dans tous les scénarios étudiés, la part des logements sociaux reste inférieure au 25% fixés par la loi. Le PLH2 identifie clairement cette situation.

Le risque pour la commune de voir les pénalités financières augmenter n'est donc pas négligeable.

Bilan et enjeux

Bilan

- Villeneuve Lez Avignon, lieu de développement privilégié, en qualité d'élément du « cœur de ville » de l'agglomération avignonnaise,
- Un Scot qui fixe un développement volontariste de la population de + 1,1% / an sur son territoire,
- Une population vieillissante, à l'instar de la région, une augmentation du desserrement des ménages,
- La taille des ménages en baisse constante, estimée à 1,67 personne par logement dans le SCoT, prise en compte à 2,03 habitant / logement dans les estimations,
- Un scénario de développement de la population retenu à 0,8% / an par la commune sur son territoire, soit une population de 12 995 habitants en 2030,
- Des besoins en logements qui s'établissent en conséquence à 1 286 unités supplémentaires à échéance 2030,
- Avec une obligation de production de 30 % de logements sociaux minimum, soit 386 unités.

Enjeux

- Produire des logements neufs en diversifiant la typologie du parc pour répondre aux besoins ;
- Favoriser le renouvellement du parc de logements vétuste, et la diminution du parc de logements vacants,
- Favoriser la production de logement social à l'échelle de tout le territoire communal,

1.3. L’ANALYSE URBAINE



Figure 5 : Territoire au XVIIIème siècle (Sources : Cartes de Cassini, Geoportail)

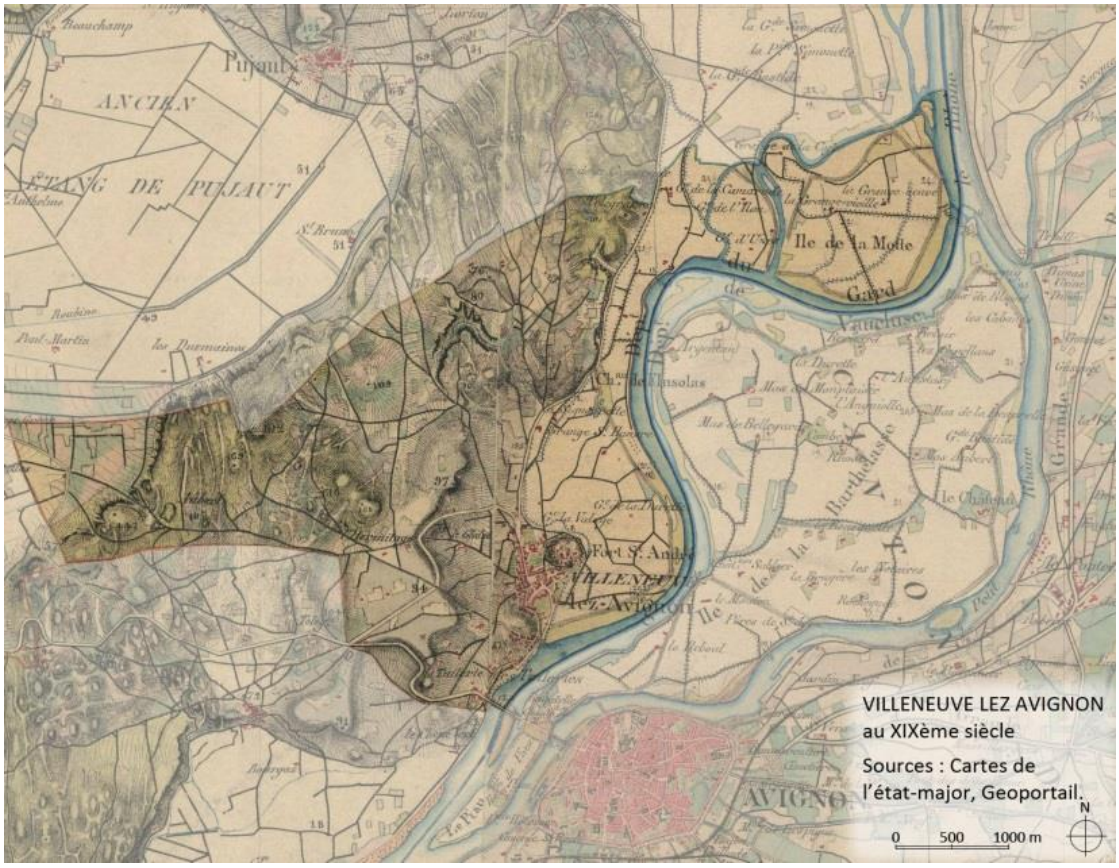


Figure 6 : Territoire au XIXème siècle (Sources : Cartes de l'état-major, Geoportail)

1.3.1. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La commune s'est développée grâce à sa proximité avec Avignon. Le centre historique est relativement dense et contraste avec la nappe résidentielle qui recouvre une grande partie du territoire.

L'émergence de Villeneuve-Lez-Avignon grâce à la proximité d'Avignon

Au Xe siècle, c'est d'abord l'abbaye bénédictine Saint-André qui s'installe sur le territoire de Villeneuve Lez Avignon, au sommet du Mont Andaon.

Sont ensuite construits au XIIIe siècle « la tour Philippe le Bel » et « le Fort Saint-André » (achevé vers 1372). Dans le même temps, la bastide royale « Ville neuve Saint-André près d'Avignon » est fondée.

Au XIVe siècle, la ville se développe grâce à l'installation de la cour pontificale à Avignon qui fait construire d'imposants hôtels particuliers et résidences sur la rive droite du Rhône. L'émergence de la ville se poursuit et dès la fin du XIXe siècle (cf. figures 2 et 3), les collines de la ville accueillent les résidences des Avignonnais.[2]

Malgré la limite physique formée par le Rhône, c'est bien la dynamique d'Avignon qui a permis l'émergence de la ville de Villeneuve-Lez-Avignon.

Aujourd'hui encore, le lien étroit qu'entretient la commune de Villeneuve-Lez-Avignon avec Avignon influence grandement l'urbanisation du territoire, même si ce lien est uniquement matérialisé par le pont du Royaume.

[2]<http://www.tourisme-villeneuvelezavignon.fr> et < http://www.abbayesaintandre.fr> et < http://www.grandavignon.fr>

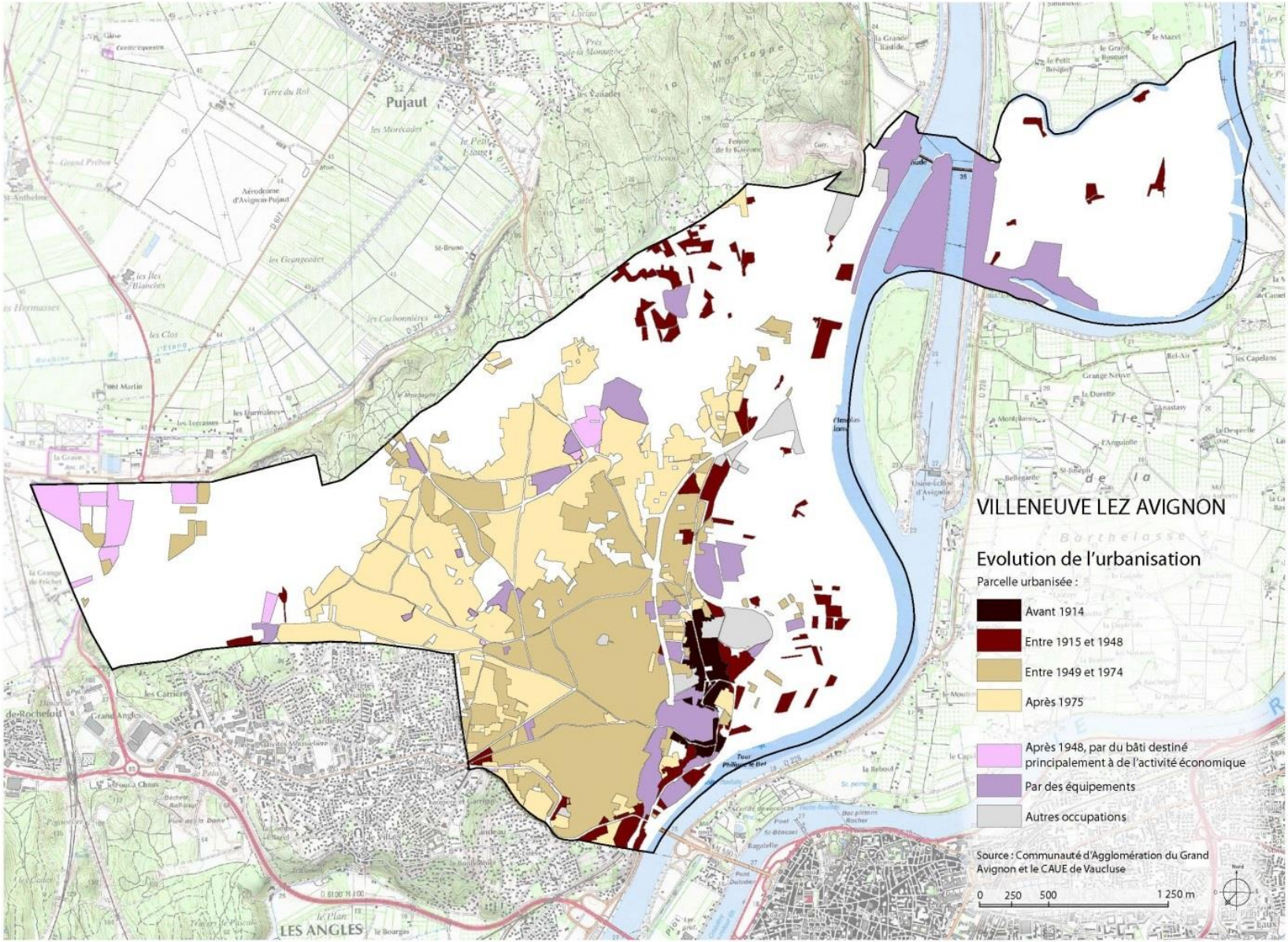


Figure 7 : Evolution de l'urbanisation (Sources : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et le CAUE de Vaucluse)

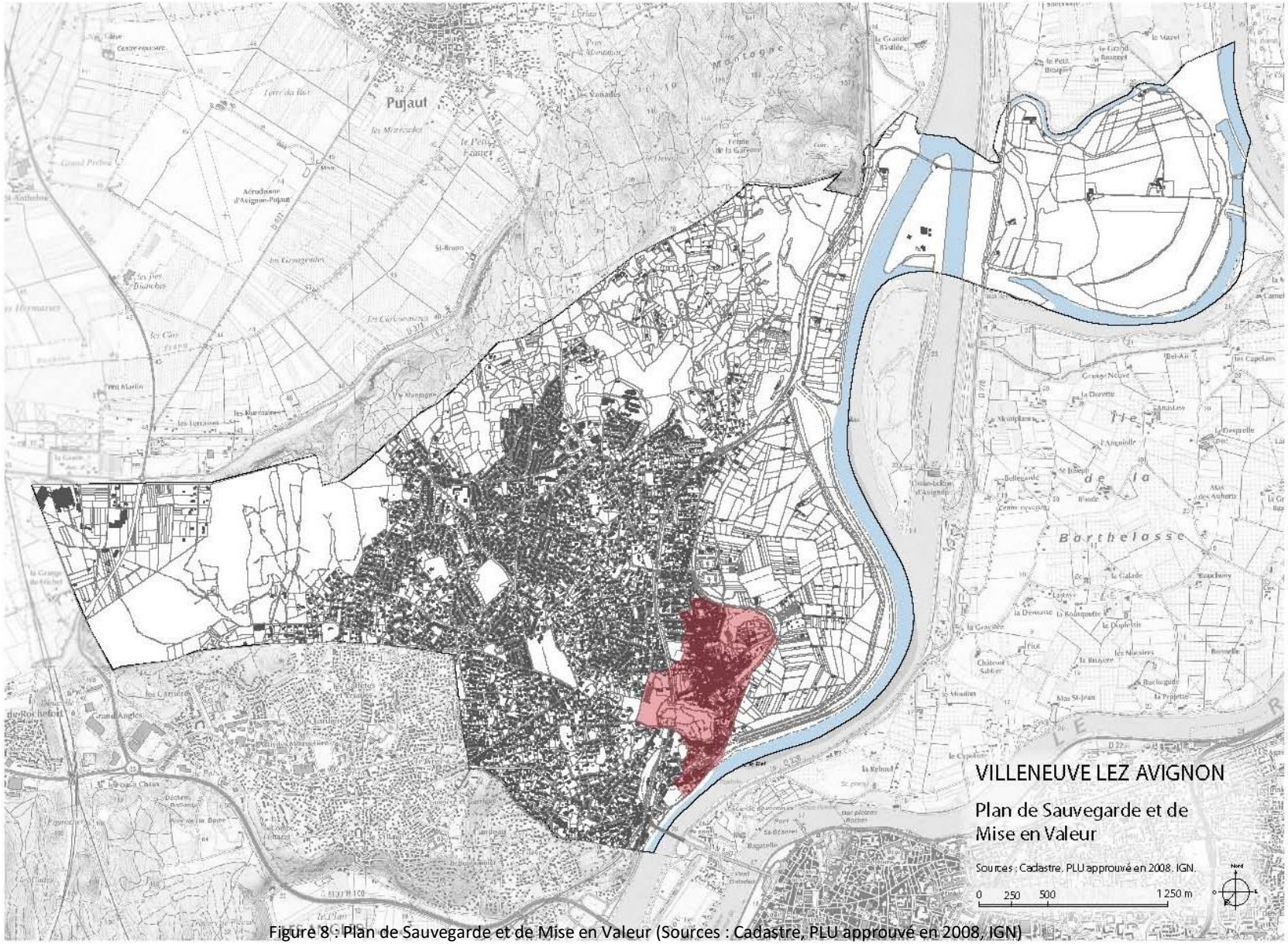


Figure 8 : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Sources : Cadastre, PLU approuvé en 2008, IGN)

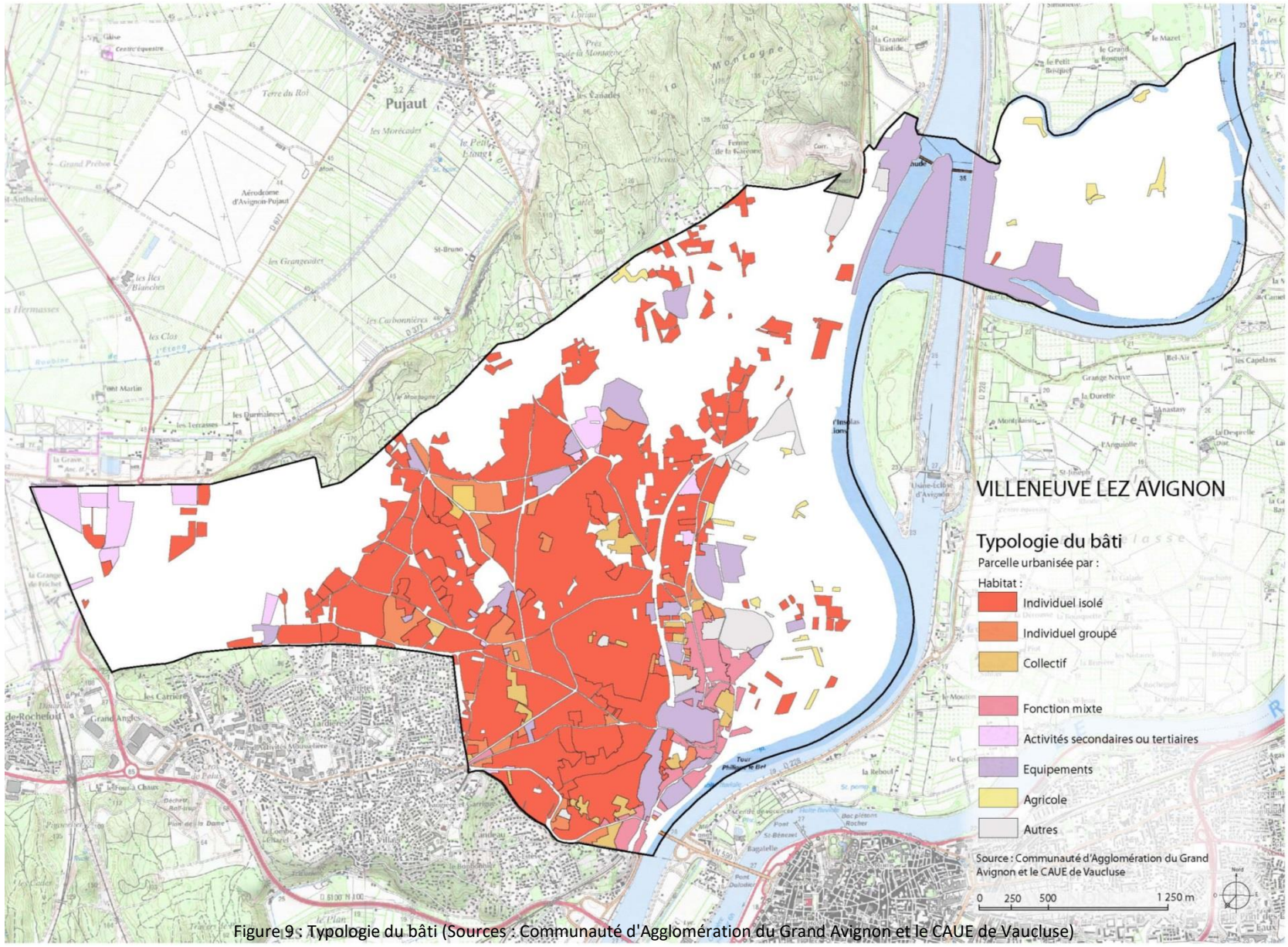


Figure 9 : Typologie du bâti (Sources : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et le CAUE de Vaucluse)

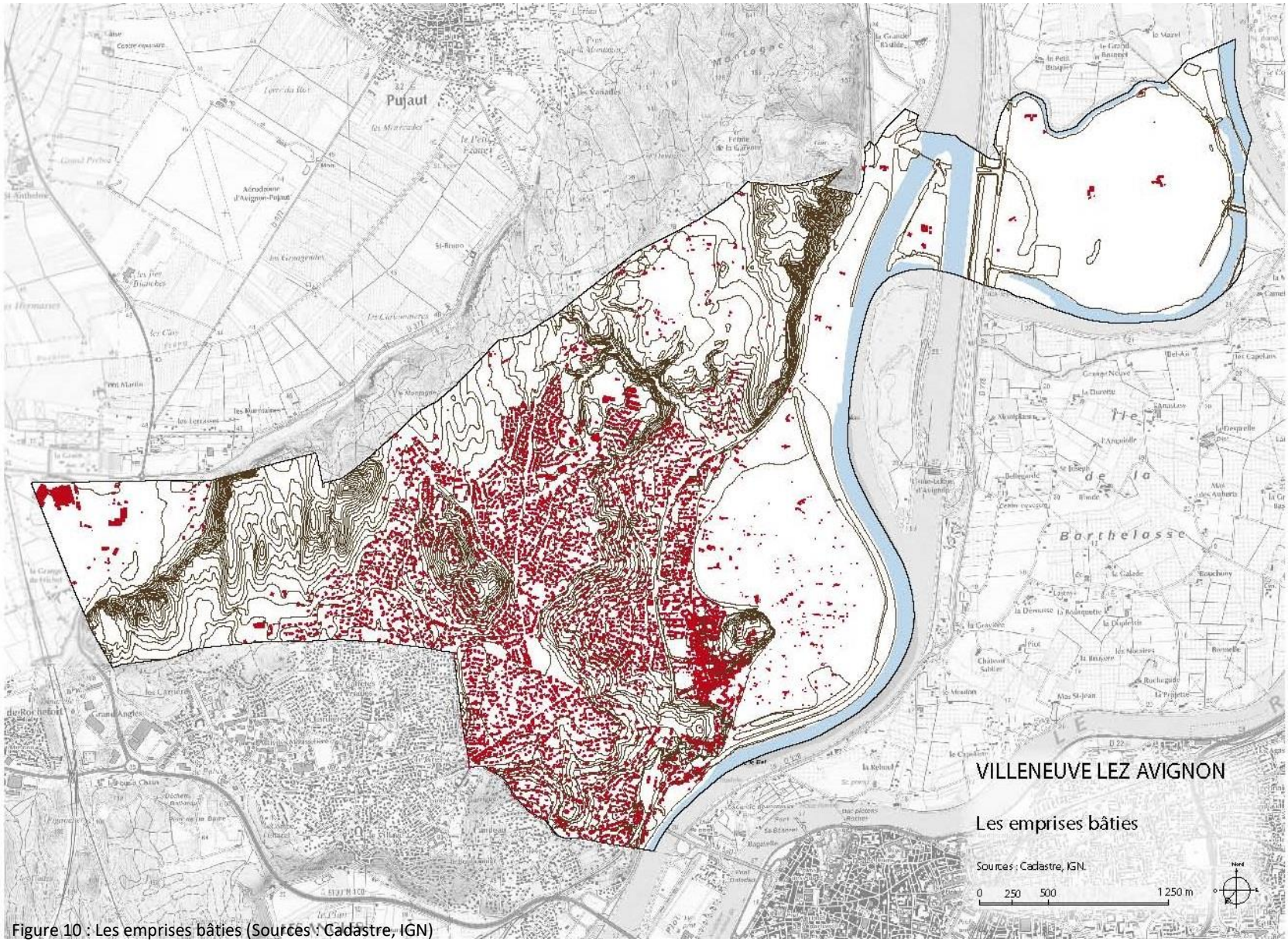


Figure 10 : Les emprises bâties (Sources : Cadastre, IGN)

Evolution de l'urbanisation et typologie du bâti

Un centre historique relativement dense qui contraste avec les zones résidentielles alentours

Le noyau historique constitue une des polarités attractives de la commune, il est situé en contrebas du Fort Saint-André et s'étend suivant un axe Nord/Sud correspondant à la rue de la république et dont certaines constructions se sont éparpillées jusqu'au pont du Royaume (cf. Figure 6). Le secteur est aujourd'hui couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV - cf. Figure 8), désormais dénommé Site Patrimonial Remarquable – Secteur Sauvegardé créé le 13/09/1995).

Le centre historique et la tête de pont sont les secteurs les plus denses de la commune. Le tissu urbain y est continu avec une hauteur de bâtiments principalement en R+2 pour le centre historique, en R+1 et R+2 pour les alentours du Pont du Royaume.

Hormis ces zones assez denses, les zones résidentielles avec un tissu urbain lâche dominent sur le territoire.

La commune s'est étalée par vagues de constructions ; les contraintes d'inondations et les terrains agricoles présents sur la « Plaine de l'Abbaye » (cf. Figure 7) ont conduit à un développement unilatéral vers l'ouest.

Aujourd'hui, les surfaces artificialisées (au sens de l'INSEE comme « toute surface retirée de son état naturel, forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (parking) ou non (jardin de maison pavillonnaire) ») recouvrent la quasi-totalité de la zone urbaine de la commune. Quant aux emprises bâties, elles sont parsemées sur la zone urbaine et évitent les secteurs à forte déclivité (cf. Figure 10).

Le bâti y est principalement composé de logements individuels isolés au milieu d'une parcelle : au recensement 2015, sur 6 237 logements, 4403 sont des maisons individuelles (70,6%).

On note toutefois depuis 1990 une augmentation de la part des constructions de type immeuble collectif, qui s'explique en partie par la rareté et le prix très élevé du foncier encore disponible sur le territoire communal. Ainsi, les collectifs qui ne représentaient que 16,9 % en 1990 (777 logements), étaient plus de 22 % en 1999 (1197 logements), 28,3% en 2010 (1731 logements) pour atteindre 28,5% en 2015 (1775 appartements)

Une zone urbaine confondue avec celle de la commune des Angles

L'étalement urbain a conduit à une continuité du tissu urbain avec celui de la commune des Angles située au sud-ouest. L'intersection des avenues de Verdun et du Général Leclerc, respectivement sur les communes des Angles et de Villeneuve-lez-Avignon, fonctionne comme une centralité commerciale (commerces de proximité, bars, restaurants…) et de services (services à la personne et agences d'assurances, immobilières, bancaires…).

Une commune arborée

Bien que la majorité du territoire de Villeneuve-lez-Avignon soit urbanisée, elle est aussi caractérisée par l'importance du végétal et des espaces paysagers au sein même du tissu urbain. La présence de jardins privatifs arborés participe largement à l'esthétique paysagère de la commune.

- **Un mitage de la Plaine de l'Abbaye**

La « Plaine de l'Abbaye » se caractérise par un mitage constitué par un éparpillement des constructions, plus qu'un étalement urbain.

- **Une zone d'activités détachée de la nappe résidentielle**

L'urbanisation de la Zone d'Activités Raphael Garcin se distingue de la nappe résidentielle. Aucune liaison routière interne à la commune ne la connecte au reste de l'urbanisation de Villeneuve-Lez-Avignon.

Localisée en limite ouest, en lien avec les communes de Rochefort-du-Gard et de Pujaut, la zone est directement reliée à l'autoroute A9 par la route départementale D 6580.

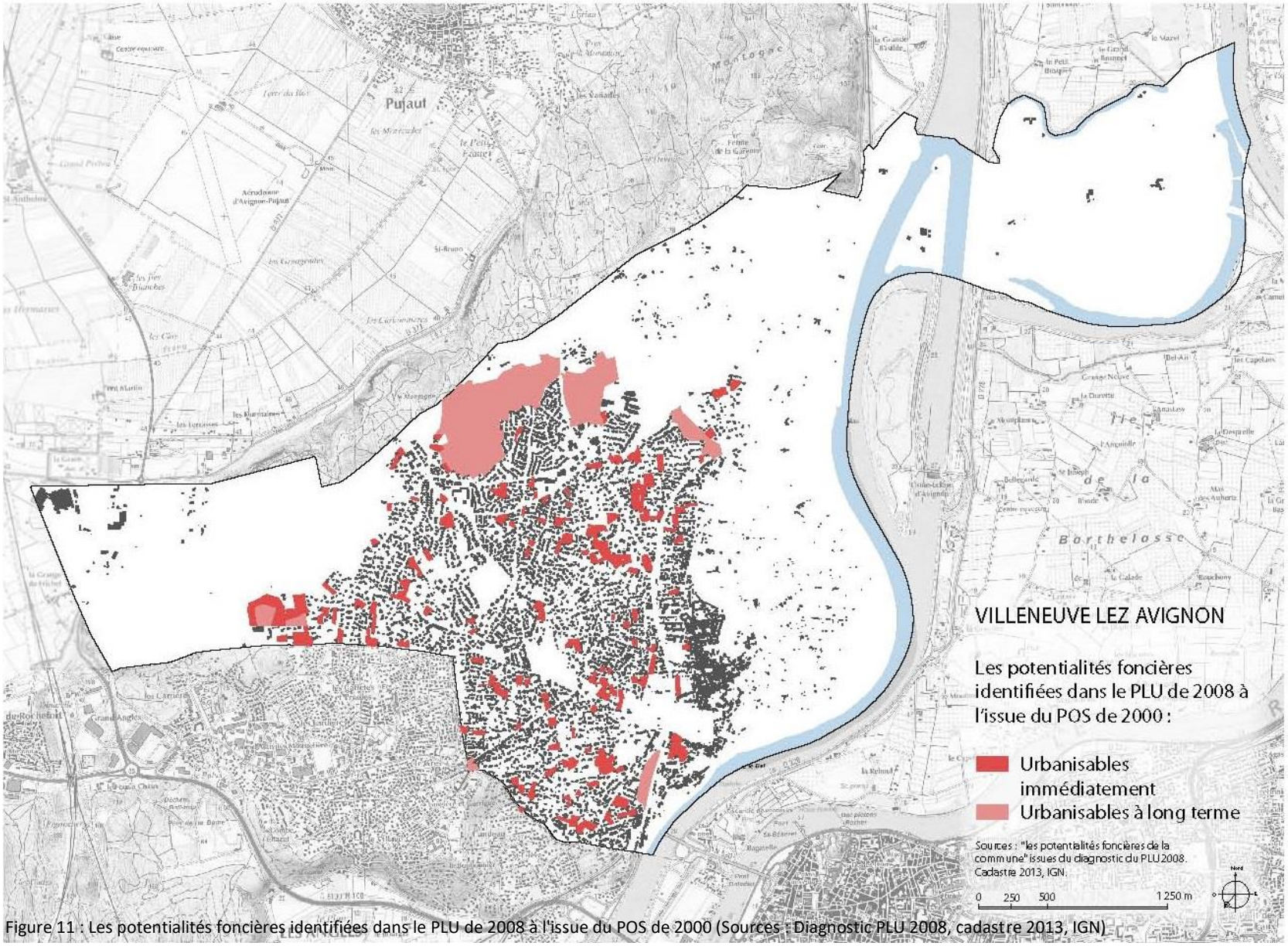


Figure 11 : Les potentialités foncières identifiées dans le PLU de 2008 à l'issue du POS de 2000 (Sources : Diagnostic PLU 2008, cadastre 2013, IGN)

Bilan

- Une commune qui s'est développée grâce à la proximité d'Avignon et ce malgré la présence d'une seule liaison routière.
- Un centre historique relativement dense qui contraste avec les zones résidentielles pavillonnaires dominantes sur le territoire
- Une zone urbaine largement artificialisée qui forme une continuité avec celle de la commune des Angles.
- Un tissu urbain parsemé d'espaces paysagers.
- Un mitage de la Plaine de l'Abbaye par les constructions.
- Une zone d'activités (détachée de la nappe résidentielle.
- Aujourd'hui, un développement de l'urbanisation au nord de la commune.
- Une rareté foncière.
- Une mutation de l'espace bâti par démolition/reconstruction déjà engagée.

Enjeux

- Guider, voire contraindre, l'aménagement sur les emprises foncières importantes pour garantir leur densification.
- Densifier lorsque les opportunités foncières sont présentes,
- Mobiliser des terrains peu ou non bâtis au sein du tissu urbain existant, notamment par une réglementation incitative adaptée,
- Faciliter la mutation des espaces bâtis dans des secteurs bien desservis,
- Faire émerger, en lien avec le développement urbain au Nord de la commune, un pôle de vie complémentaire à celui du centre-ville,
- Révéler un lien urbain entre le Nord de la zone urbaine et le centre-ville,
- Revitaliser le secteur du Pont du Royaume tout en maîtrisant la circulation automobile sur l'avenue du Général Leclerc,
- Maintenir le caractère arboré de la commune.

1.3.2. LES POTENTIELS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Hormis les secteurs de ZAC (notamment celles des Bouscatiers et de La Combe), les larges emprises foncières disponibles sont rares et les caractéristiques du tissu urbain existant invitent à une densification des espaces peu bâtis et à une mutation de certains espaces bâtis.

1.3.2.1. Le bilan du PLU de 2008

L'analyse des potentialités foncières relevées dans le Plan Local d'Urbanisme de 2008 comparées avec l'état actuel de l'urbanisation de la commune (base cadastre 2018) fait apparaître les emprises récemment consommées et celles qui constituent encore une réserve foncière pour la commune :

- **Des disponibilités déjà utilisées ou en cours de projet**

Certaines potentialités foncières ont été construites ou font l'objet d'un projet de construction :

- Les terrains libres situés dans le quartier des Charbonnières, propriétés de la commune, représentaient déjà dans le PLU de 2008 la principale réserve foncière du projet de développement urbain. Ils font aujourd'hui partie de la ZAC des Bouscatiers.
- Les terrains localisés entre le Lycée Jean Vilar et la route de Pujaut qui présentaient une potentialité à développer au niveau des orientations d'urbanisme dans le PLU de 2008 sont aujourd'hui affectés à la ZAC de La Combe, et sont en cours de construction.
- Le renouvellement urbain du carrefour de Bellevue situé à proximité des Angles et qui représentait des potentialités au niveau commercial et de services a été réalisé.
- Les potentialités de construction présentes en zone urbaines et constituées de parcelles non bâties éparpillées, dont l'initiative d'agir incombait principalement aux propriétaires fonciers, ont été partiellement urbanisées.

- **Des réserves encore disponibles**

D'autres emprises n'ont pas été construites et certaines constituent encore aujourd'hui une réserve foncière pour la commune :

- Les terrains de l'ancienne plate-forme de la gare d'une superficie de 26 000 m² qui ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans laquelle était préconisée une urbanisation de faible densité (due notamment aux conditions insuffisante de desserte) sont restés libres.

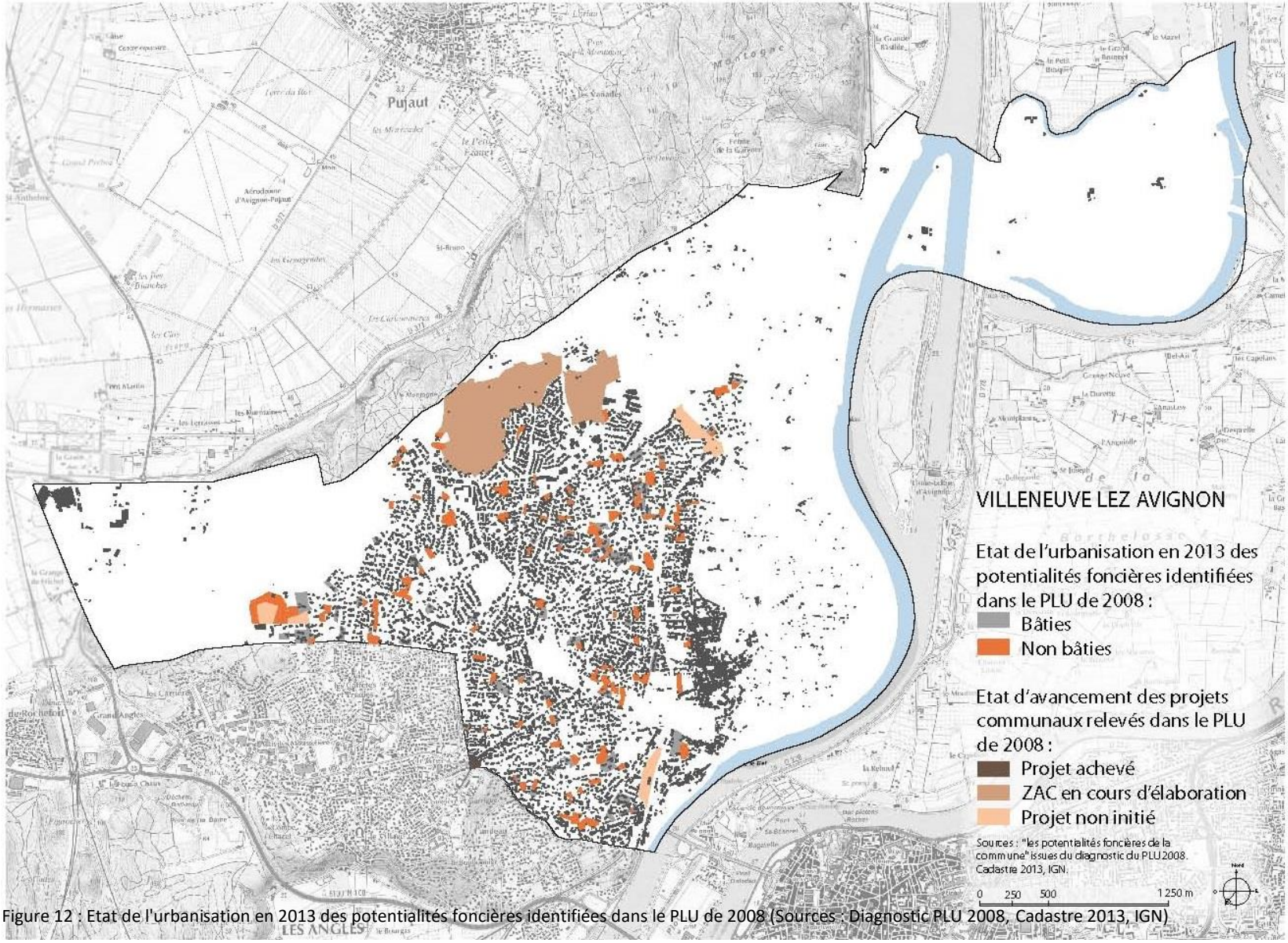


Figure 12 : Etat de l'urbanisation en 2013 des potentialités foncières identifiées dans le PLU de 2008 (Sources : Diagnostic PLU 2008, Cadastre 2013, IGN)

- La partie Est du domaine de la Tour (hors écoulement des eaux de pluies) comprenait des possibilités de bâtir.
- Le secteur du Grand Montagné qui a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans le PLU de 2008 n'a pas été construit.
- Il subsiste également des opportunités ponctuelles de parcelles disponibles, soit isolées dans le tissu urbain, soit plus concentrées au sein de secteurs à renforcer (« dents creuses »)

1.3.2.2. L'évolution du bâti entre PLU 2008 (base cadastre 2006) et 2018 au niveau de l'enveloppe urbaine de Villeneuve

Entre le PLU 2008 et le présent projet de PLU :

- Près de 41 ha ont été bâtis dans la zone urbanisée de Villeneuve, dans « l'enveloppe urbaine » (trait rouge sur carte page suivante)
- 15 ,4 ha ont été bâtis en zone U, en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine.

Nota : les emprises considérées comme urbanisées et « bâties », dont les surfaces sont mesurées et détaillées ci-dessous) sont celles correspondant aux unités foncières sur lesquelles ont été délivrés les Permis de Construire des nouvelle constructions. Sur la carte de la page suivante, les emprises consommées apparaissent en aplat orange clair et les nouvelles constructions sont figurées en rouge.

Evolution de la constructibilité : consommation parcelles bâties	
	Surface ha
Enveloppe urbaine base cadastre 2006 (PLU 2008) trait rouge sur carte ci-après	577,0
Consommation dans et autour de l'enveloppe urbaine 2006 / 2018	**56,3**
Consommation en extension de l'enveloppe urbaine, dans zone U du PLU	15,4
Densification dans enveloppe urbaine	40,9

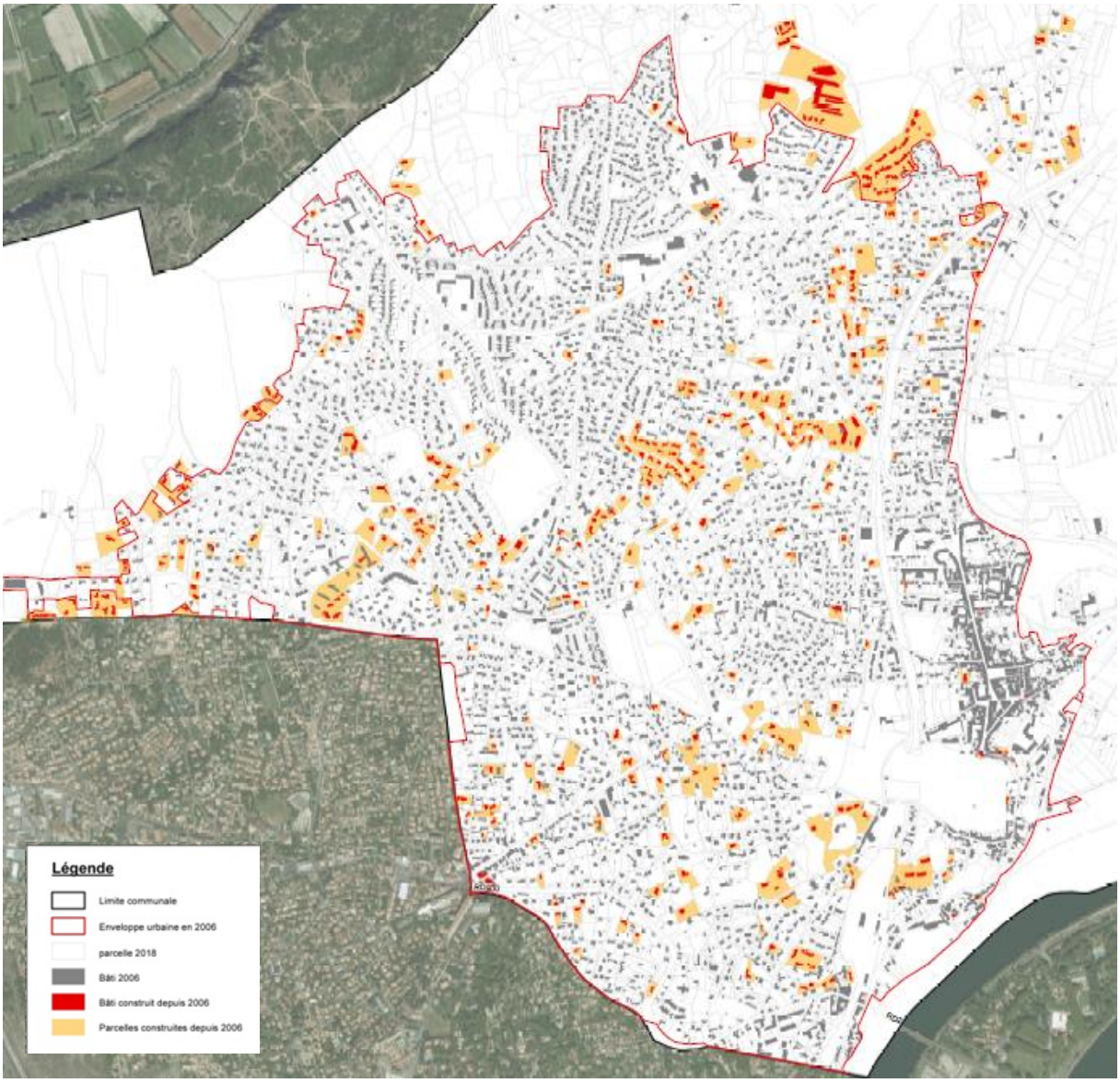
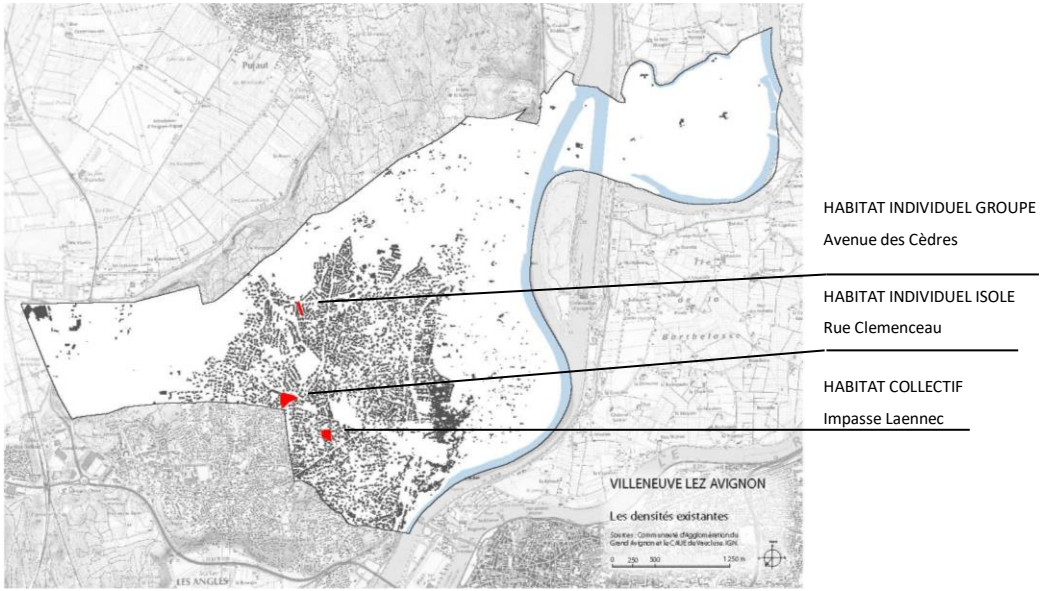
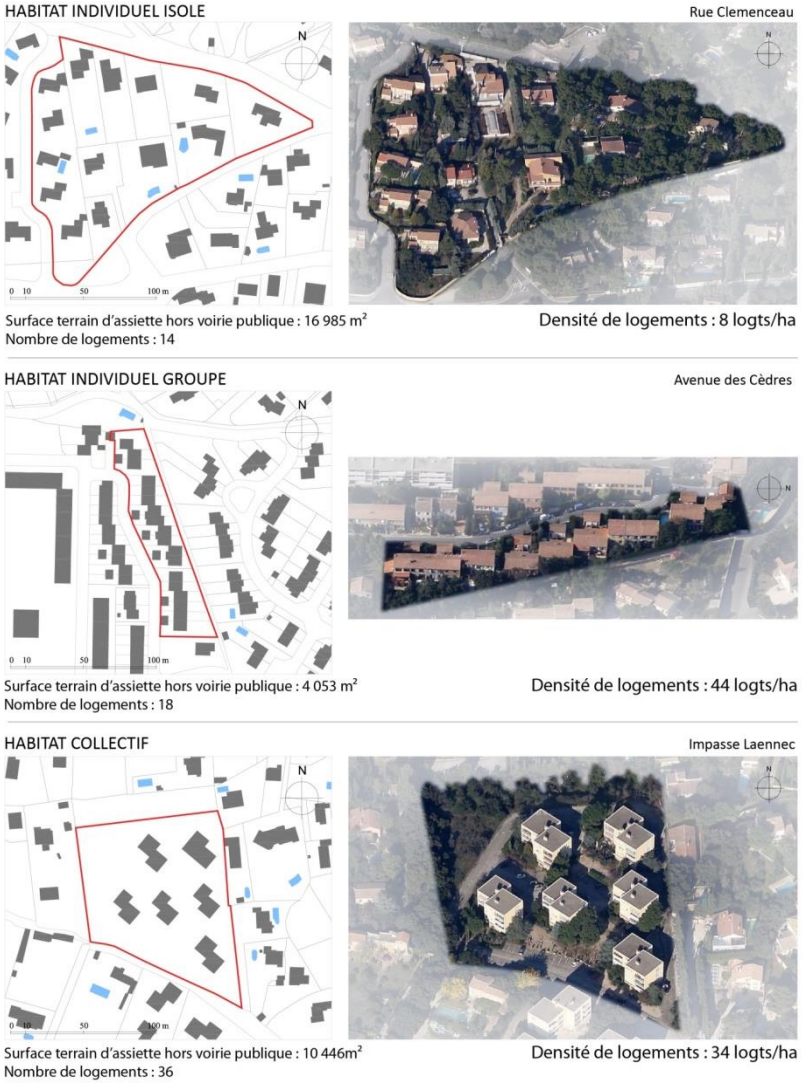


Figure 13 : Evolution du bâti dans et autour de l'enveloppe urbaine de Villeneuve, entre le PLU 2008 (cadastre 2006) et le PLU révisé (cadastre 2018) – *source : PC mairie / Cyclades*

1.3.2.3. Les densités existantes





A titre d'exemple et parmi des secteurs relevés sur le territoire communal, c'est l'habitat individuel groupé qui admet la plus forte densité et non l'habitat collectif disposé sur de grands espaces libres (ce dernier permettant néanmoins de conserver un cadre arboré).

La densité n'est pas nécessairement associée à une forme urbaine mais ces échantillons démontrent qu'il est possible d'économiser le foncier disponible tout en créant un habitat adapté aux modes de vies actuels et en favorisant notamment un espace extérieur pour chaque logement.

1.3.2.4. Les potentialités foncières de Villeneuve-Lez-Avignon

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a étoffé le contenu du rapport de présentation du PLU.

D'après l'article L153-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit désormais analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Potentiel de densification : la méthode d'analyse

La préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles induit la nécessité de contenir l'urbanisation et implique une réflexion sur le renouvellement urbain et sur les potentialités foncières qui existent au sein du tissu urbain déjà constitué.

Cet objectif est encore renforcé par la loi ALUR, qui impose l'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone bâtie.

- **Les bases de l'analyse**

L'analyse des potentialités foncières à usage d'habitation a porté sur l'ensemble des espaces « bâtis » de la commune, c'est-à-dire la zone agglomérée (l'enveloppe urbaine), continue et présentant un niveau d'équipement adapté à un maintien de la constructibilité.

L'analyse est basée que sur l'état du foncier en 2018 (source : cadastre).

A noter que les équipements publics (collège, écoles, équipements de sport, cimetière et extension, …) et les jardins publics ne sont pas considérés comme des terrains mutables.

- **1ère étape de l'analyse : les parcelles non bâties.**

Au sein de la zone bâtie mixte à dominante résidentielle, les parcelles non bâties susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ont été identifiées en orange vif sur la carte ci-après. L'analyse n'a retenu que les parcelles non bâties supérieures ou égales à 250m² afin de garantir leur potentiel constructible.

- **2ème étape de l'analyse : les parcelles peu bâties densifiables**

Pour la mise à jour des parcelles peu bâties et donc densifiables, l'analyse a été réalisée par secteur/quartier. Selon les caractéristiques urbaines du quartier - typologie des constructions, desserte viaire et réseaux, topographie, etc - un coefficient d'emprise au sol « maximum » (C.E.S) a été déterminé. Ont ensuite été retenues uniquement les parcelles sur lesquelles la moitié ou moins de ce C.E.S théorique était consommé, partant du principe que les possibilités de constructions pouvaient encore être doublées.

Les parcelles peu bâties sont en orange clair/jaune sur la carte ci-après.

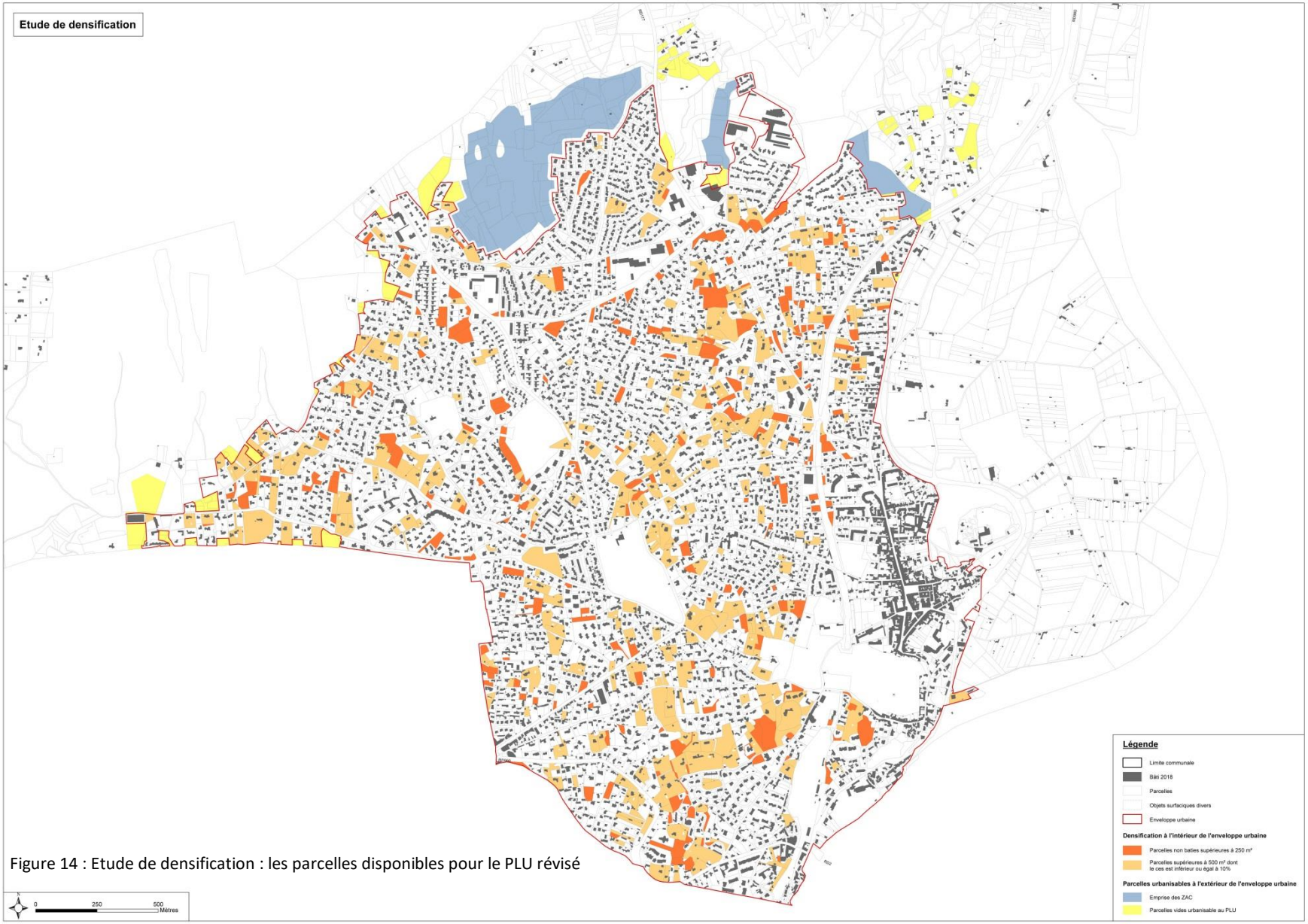


Figure 14 : Etude de densification : les parcelles disponibles pour le PLU révisé

1.3.2.5. Les résultats de l'analyse cadastrale et de la disponibilité foncière

		Hypothèse densité logts /ha		nbre logts	taux rétention foncière	logt possibles
Emprises disponibles en DENSIFICATION dans l'enveloppe urbaine 2019	ha	densité/ha	50% densif			
Parcelle non bâties > 250 m² (orange foncé)	26,6	35		931	40%	559
Parcelles peu bâties, > 500 m², CES =< 10% (orange clair)	73,6	15	37	552	70%	166
Potentiel en DENSIFICATION dans enveloppe urbaine 2019	100,2			**1 483**		**725**

Emprises disponibles en EXTENSION de l'enveloppe urbaine	ha	Hypothèse densité logts/ha		nbre logts	taux rétention foncière	logt possibles
en zone U		densité/ha				
Parcelles non bâties en zone Urbaine, hors enveloppe (Ouest)	9,1	7		64	40%	38
UCar - Pierrelongue	2,6	3		8	40%	5
en zone AU (surfaces « nettes », constructibles)						
ZAC des Bouscatiers	22,38 (*)	22 / 25		500 / 550	0%	500 / 550
ZAC de la Combe	3,12 (*)	38 / 47		170 / 210	0%	170 / 210
Grès du Padier	1,3	9 / 10		10	40%	6
Ravin des Chèvres	0,63	100		65	0%	65
Potentiel en EXTENSION enveloppe urbaine	**39,1**			**810 / 900**		**780 / 870**

(*) : emprise des secteurs logements, hors activités et équipements collectifs

Total	**1 500 / 1 600**

Rappel besoin 2030 (RP)	**1 286**

Le tableau ci-dessus présente :

- Un bilan des surfaces non bâties ou peu bâties disponibles pour de la construction à vocation dominante d'habitat :
  - Dans l'enveloppe urbaine actuelle :
    - 26,6 ha de parcelles non bâties, d'une surface supérieure à 250 m²,
    - et 73,6 ha de parcelles bâties d'une surface supérieure à 500 m² avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) inférieur à 10%, pour lesquelles 50% sont considérés comme disponibles pour une densification, soit 37 ha théoriques disponibles,

    - En extension de l'enveloppe urbaine, en zones U et AU, un total de 39,1 ha de parcelles disponibles (11,7 en U et 27,4 en AU)
- Une densité moyenne par types de zones, secteurs, résultant de la typologie des constructions existantes et / ou souhaitée, des niveaux de desserte viaire et réseaux, de la topographie, etc.
- Un nombre de logement théorique, résultant de l'application de ces densités aux emprises,
- L'application d'un *coefficient de rétention foncière* :

  . en effet, les emprises foncières révélées sur la carte ne sont pas nécessairement urbanisables à court ou moyen terme. La volonté des propriétaires privés (la « rétention foncière »), les caractéristiques topographiques, la desserte et l'accessibilité (et les surcoûts éventuels associés), le rythme d'acquisition par des opérateurs privés ou publics, ainsi que le rythme de montage des opérations sont autant de facteurs difficilement maîtrisables.

  . On ne peut donc considérer que la totalité des parcelles mises à jour seront bâties dans les délais du présent PLU.

  . A noter que pour les secteurs en ZAC, aucune rétention n'est appliquée ; et le nombre de logements correspond aux objectifs déclarés de chaque ZAC.
- Un nombre théorique de logements résultant de l'application de cette rétention foncière.

Le potentiel de logements s'établit à :

- 724 logements en densification de l'enveloppe urbaine,
- 829 en extension de l'enveloppe urbaine, en zones U (parcelle non bâties, situées en périphérie à l'Ouest, et dans le secteur de Pierrelongue) et en zones AU (ZAC de la Combe, des Bouscatiers, et secteurs Grès du Padier et Ravin des Chèvres)

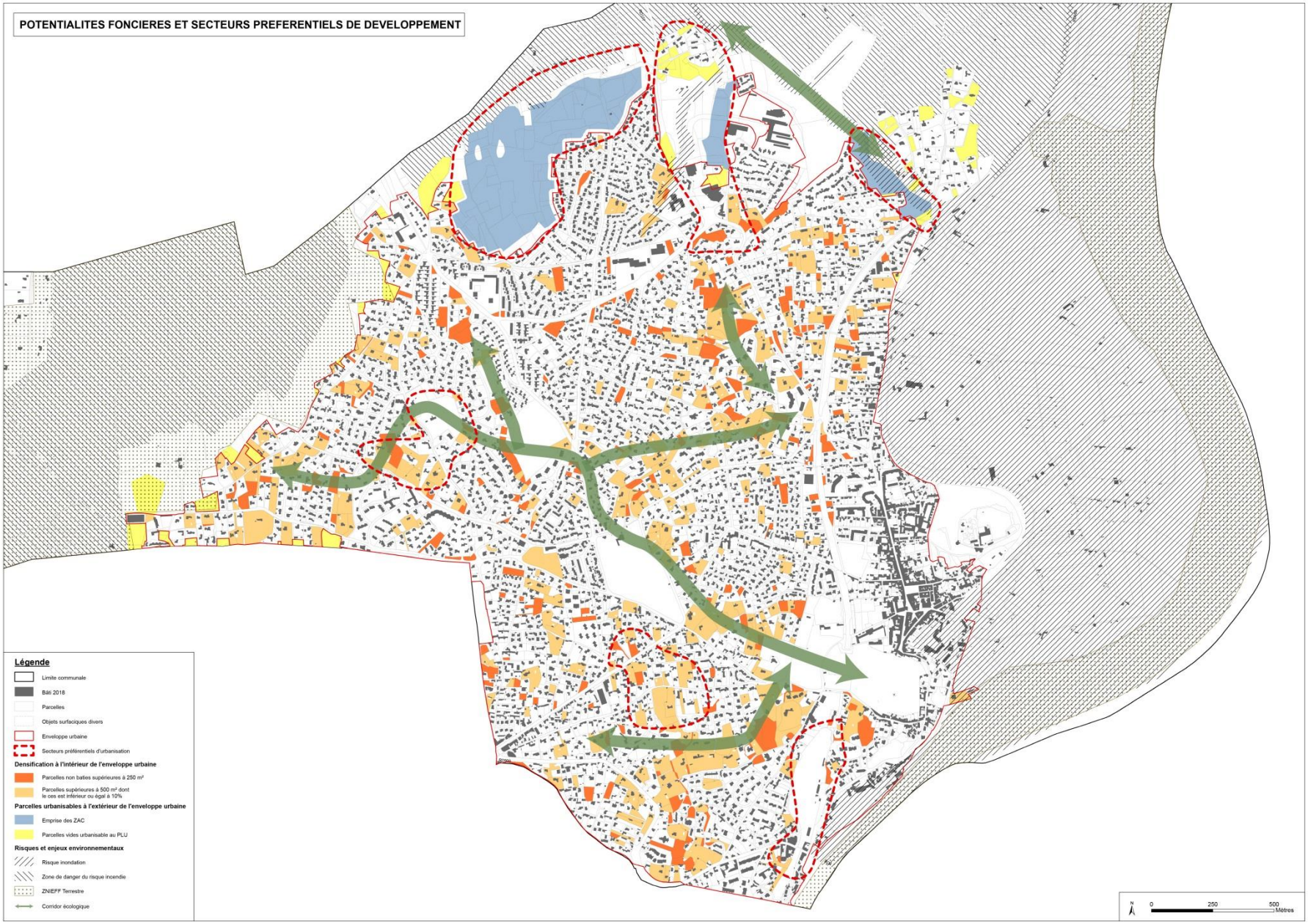
Soit un total théorique de 1 550 logements pour un besoin estimé à environ 1 290 à échéance 2030.

Ce potentiel constitue une approche théorique, basée sur des densités moyennes observables et souhaitées à Villeneuve-lez-Avignon, et sur des emprises minimum, dans l'esprit d'une recherche de densification optimale.

Les coefficients de rétention sont raisonnables : hypothèses de 60% de propriétaires vendeurs de leurs parcelles libres pour construire, et 30% de propriétaires acceptant de diviser leur parcelle pour permettre une nouvelle construction à côté de leur habitation.

Les 260 logements théoriques prévus « au-delà » du besoin estimé peuvent disparaître très facilement dès lors que la rétention devient plus importante. Ou être absorbés par le besoin en résidences secondaires (besoin estimé à 295 à échéance 2030, cf § 1.2.5 ci-avant)

Au-delà de ce calcul théorique, et pour aller dans le sens d'une densification optimisée, la Commune a donc choisi de « cibler » certains secteurs / quartiers, pour développer son urbanisation, en tenant compte des contraintes topographiques, écologiques et des risques, et tout en privilégiant les dessertes favorable et la proximité de secteurs attractifs (cf. Figure 15).


POTENTIALITES FONCIERES ET SECTEURS PREFERENTIELS DE DEVELOPPEMENT
Légende
Limite communale
Bâti 2018
Parcelles
Objets surfaciques divers
Enveloppe urbaine
Secteurs préférentiels d'urbanisation
Densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
Parcelles non baties supérieures à 250 m²
Parcelles supérieures à 500 m² dont le ces est inférieur ou égal à 10%
Parcelles urbanisables à l'extérieur de l'enveloppe urbaine
Emprise des ZAC
Parcelles vides urbanisable au PLU
Risques et enjeux environnementaux
Risque inondation
Zone de danger du risque incendie
ZNIEFF Terrestre
Corridor écologique
N
0
250
500
Mètres

La densification des espaces urbanisés

Les secteurs suivants ont été retenus et étudiés en première approche, car ils sont plus particulièrement adaptés à une densification.

Le pont du Royaume



Le quartier du pont du Royaume s'étend du fleuve jusqu'à la gare ferroviaire. Sa situation en entrée de ville depuis Avignon et sa possible connexion avec les territoires voisins via la gare SNCF lui confèrent un caractère stratégique.

Afin de le rendre attractif, ce secteur nécessite deux réflexions à mener conjointement qui sont conditionnées par la gestion du trafic automobile de l'avenue du Général Leclerc et des nuisances sonores associées.

Les emprises non bâties autour de la gare pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions. Intégrées à la topographie elles auraient peu d'impacts sur le paysage.

Les parcelles potentiellement constructibles sont propriété de Réseau Ferré de France et impliquent toutefois une négociation.

Parallèlement se pose la question du renouvellement urbain du secteur du pont du Royaume qui possède de nombreuses constructions dégradées et de nombreux bâtis vacants.

Surface brute ≅ 17 hectares, ramenée à 5,5 ha réellement exploitables

Estimation constructibilité : 100 logements

L'avenue Pasteur et le Boulevard Calmette



Ce secteur est localisé aux alentours de l'avenue Pasteur et du Boulevard Calmette. Bien desservie et possédant une faible déclivité, la zone accueille de nombreuses parcelles peu ou non bâties qui pourraient intégrer de nouvelles constructions avec un impact limité sur le paysage.

Surface brute ≅ 5,3 hectares

Estimation constructibilité : 50 logements

- **Le secteur Rocailles – Montagné**



Ce secteur situé de part et d'autre des Chemin des Rocailles et du Montagné, présente des disponibilités foncières de type « dents creuses », et une sensibilité paysagère et environnementale à prendre en compte et à préserver.

Surface brute ≅ 7,4 hectares
Estimation constructibilité : 50 logements

- **Les Maréchaux**



C'est en considérant l'expansion urbaine au Nord de la commune (liée essentiellement aux ZAC des Bouscatiers et de La Combe) que ce secteur a été relevé comme stratégique.

Localisé aux abords du carrefour des Maréchaux (à l'intersection du Boulevard Léon Gambetta et de l'avenue de Rheinbach), il n'est plus adapté aux usages actuels et en devenir, liés à la fréquentation du Lycée Jean Vilar et à l'arrivée des nouveaux habitants de la ZAC de la Combe.

Son tissu urbain lâche et pensé pour l'automobile fait référence à une zone périphérique plutôt qu'à un véritable lieu attractif.

Sa restructuration pourrait permettre d'accueillir de nouvelles constructions en vue de faire émerger un pôle de vie complémentaire à celui du centre-ville.

Surface brute ≅ 5 hectares
Estimation constructibilité : 50 logements



- **Le Grès du Padier**

. Ce secteur se situe immédiatement au Nord de la ZAC de la Combe ; il est peu densément bâti et s'inscrit en limite du relief de la combe. Secteur en assainissement autonome.

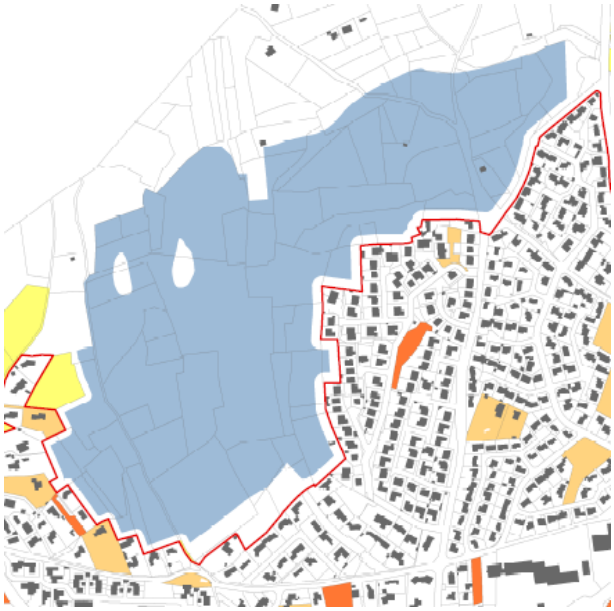
Surface brute ≅ 4,1 hectares
Estimation constructibilité : 10/15 logements

Le potentiel des secteurs en extension

Les secteurs des Bouscatiers et de la Combe correspondent à deux ZAC créées, en cours de réalisation (acquisitions en cours pour l'une, démarrage travaux pour l'autre). Il s'agit d'extensions identifiées, validées, autorisées antérieurement à la présente révision du PLU.

Le Ravin des Chèvres (déjà classé en 2AU au PLU 2008) constitue une « extension » entre l'enveloppe urbaine de Villeneuve et un espace urbanisé au tissu plus lâche.

- **Les Bouscatiers (ZAC créée en juin 2006)**

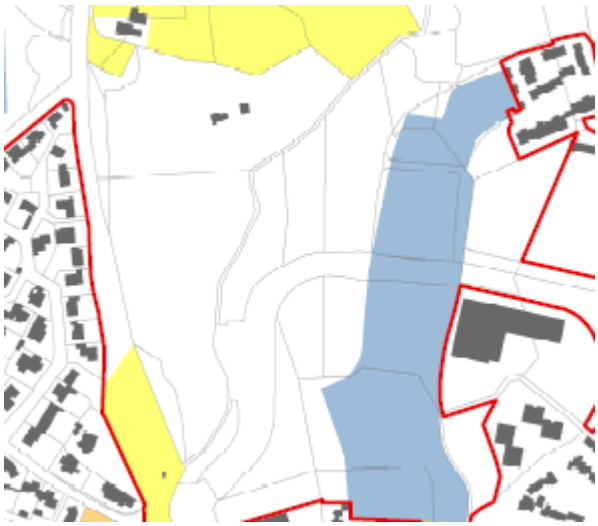


Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC des Bouscatiers, dont la réalisation est engagée (acquisitions foncières en cours par l'opérateur) destinée à accueillir des logements de différentes natures et équipements d'accompagnement..

Surface brute ≅ 36 hectares

Estimation constructibilité : 500/550 logements

- **La Combe (ZAC créée en juin 2006)**



A proximité du Lycée Jean Vilar, ce secteur correspond à la ZAC de La Combe en cours de réalisation (travaux en cours), destinée à recevoir des logements et des activités tertiaires,

Surface brute ≅ 12,7 hectares, dont 4,46 urbanisables

Estimation constructibilité : 170 / 210 logements

- **Le ravin des Chèvres**

Ce secteur constitue actuellement une coupure entre deux quartiers, en raison de la présence d'un risque hydraulique.

Il présente un potentiel de valorisation, visant à relier deux secteurs urbains, à travers :

. d'une part une constructibilité de petits collectifs sur le versant protégé, hors zone de risque,

. et d'autre part, la prise en compte et le traitement du risque par des aménagements adaptés, permettant également de créer des espaces verts de détente et de liaison inter-quartier.

Surface brute ≅ 4,3 ha

Estimation constructibilité : 60/70 logements



Les capacités de mutation des espaces bâtis.

Au-delà de la densification effectuée sur des emprises peu ou pas bâties, l'aire urbanisée de Villeneuve-lez-Avignon possède un potentiel de mutation important.

En effet, les extensions urbaines réalisées dans les années 1970/1980 (cf. Figure 7) admettent parfois des bâtiments de faible qualité constructive et non adaptés aux besoins actuels. La plupart des logements de cette période sont peu fonctionnels et mal isolés, que ce soit thermiquement ou phoniquement.

Ces bâtiments représentent un gisement intéressant en termes de mutation par démolition/reconstruction. Ce processus, déjà engagé sur la commune, concerne les secteurs bien desservis.

Il s'agit par exemple des alentours de l'avenue des Cévennes ou de l'avenue Pasteur (Figure 17 et Figure 18). L'évolution de l'urbanisation de ces quartiers présentée ci-après met en évidence la forte part des constructions réalisées dans les années 1970/1980 qui constitue aujourd'hui un enjeu essentiel pour l'urbanisation de Villeneuve-lez-Avignon.

Ce processus est appelé à se décliner progressivement dans d'autres secteurs, sans pour autant qu'il soit aisément estimable.

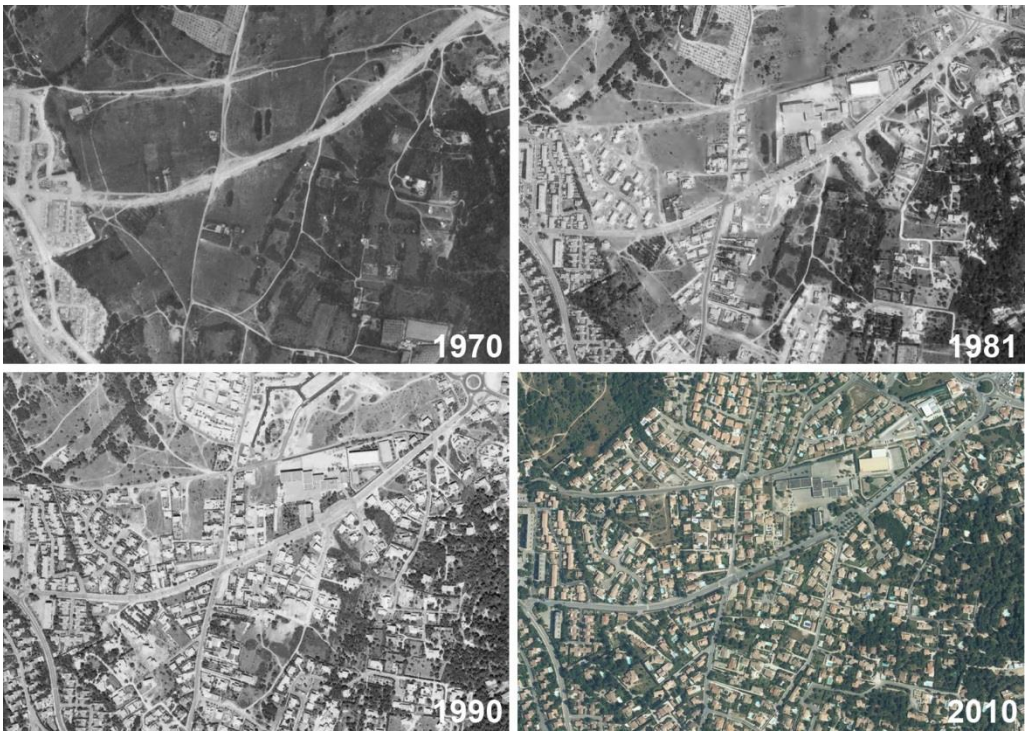


Figure 17 : Evolution de l'urbanisation aux alentours de l'avenue des Cévennes
(Source : Photographies aériennes issues de Géoportail)

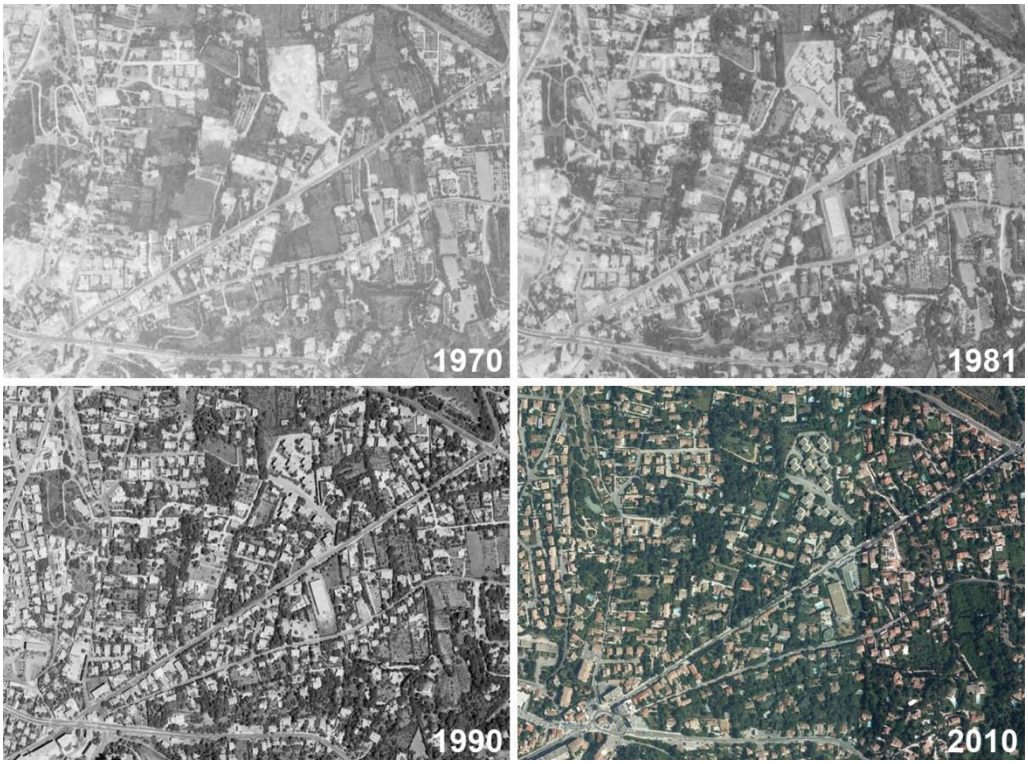


Figure 18 : Evolution de l'urbanisation aux alentours de l'avenue Pasteur
(Source : Photographies aériennes issues de Géoportail)

Ce que dit le Scot

L'analyse des modes d'extension des différentes communes du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon démontre qu'elles ont toutes connu et subi, à partir des années 80, le phénomène de périurbanisation générateur d'étalement urbain.

Le scénario de « développement durable » retenu dans le SCoT propose d'assurer un équilibre entre les différentes vocations de l'espace et d'établir un « contrat foncier » durable. Un des objectifs est de « se donner les moyens d'une extension mesurée de l'urbanisation ». Les opérations denses sont encouragées et la part du logement individuel vise à être diminuée. [3]

Le Document d'Orientations Générales promeut « un urbanisme innovant et intégré » grâce notamment au renforcement de la densité et de la mixité du tissu urbain dans les périmètres de projet. Afin de maîtriser les déplacements, l'objectif est d'y privilégier l'offre en logements, équipements, services, et locaux d'activités tertiaires comme le commerce. L'urbanisation doit y atteindre un niveau de densité suffisante pour permettre à la desserte en transports collectifs d'être efficace et rentable.[4]

Pour tenir l'objectif visant à diviser par deux la consommation de foncier liée à la production d'habitat à l'horizon 2020, le SCoT fixe des seuils de densités et de formes urbaines à respecter par les communes dans leurs documents d'urbanisme.

La commune de Villeneuve-Lez-Avignon a été identifiée dans la catégorie « cœur urbain » dont les objectifs sont les suivants :

Les objectifs de densités et de formes urbaines fixés dans le SCot Bassin de Vie d'Avignon

	Types d'habitat		
Territoire	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé	Collectifs (minimum)
Le cœur urbain	30%	30%	40%
Densité minimum en log/ha	15	25	De 50 à + de 100*

**Une fourchette est proposée car il faut nuancer l'effort entre les pôles villageois et le cœur urbain, notamment la ville centre.*

Source : Document d'Orientations Générales du SCoT 2020 du Bassin de Vie d'Avignon, approuvé le 16 décembre 2011.

Les densités inscrites dans le tableau sont des *minima* correspondant aux densités « brutes », intégrant les voiries, les espaces publics nécessaires à l'échelle de la zone de projet dans la surface bâti.

Les communes bénéficient d'une marge de manœuvre, dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, pour ventiler et mixer ces formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) dans les secteurs de leur choix.

[3] SCoT 2020 du bassin de vie d'Avignon. *Tome 1 : Rapport de présentation*. Approuvé le 16 décembre 2011.
[4] SCoT 2020 du bassin de vie d'Avignon. *Tome 3 : Document d'orientations générales*. Approuvé le 16 décembre 2011.

Il est précisé page 31 du DOG que «la commune pourra prévoir des densités différentes selon l'emplacement des opérations et notamment fixer des densités plus importantes dans les quartiers bien desservis par les transports collectifs (quartiers gare, corridor TCSP…), proches des centres villes ou proches des équipements »[5].

Une grande partie de ces quartiers est repérée sur le plan du Document d'Orientations Générales qui figure en page suivante (cf. Figure 19).

Sur le territoire de Villeneuve-lez-Avignon, il s'agit notamment des secteurs en développement situés au Nord de la commune (qui correspondent à la ZAC des Bouscatiers et à celle de la Combe) et du quartier de la gare.

Pour ce dernier, le SCoT précise que dans les secteurs bien desservis par les Transports en Commun (600 m autour d'une gare) « doivent être définis des périmètres de projet tenant compte :

- de la particularité géographique et urbaine des lieux ;
- des contraintes (risques, accessibilité, environnement, paysage…) ;
- des potentialités de densification, de mutation possible d'îlots, de réhabilitation du tissu urbain et d'extensions urbaines stratégiques.

Le parti d'aménagement défini pour ces périmètres de projet sera traduit dans une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation qui déclineront les thèmes cités dans le défi 4 »[6].

[5] AURAV. *GUIDE : Déclinaison des orientations du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon dans les PLU*. Les publications du SCOT, décembre 2012.
[6] AURAV. *TOME 3 : Document d'orientations générales.* Document approuvé le 16 décembre 2011.

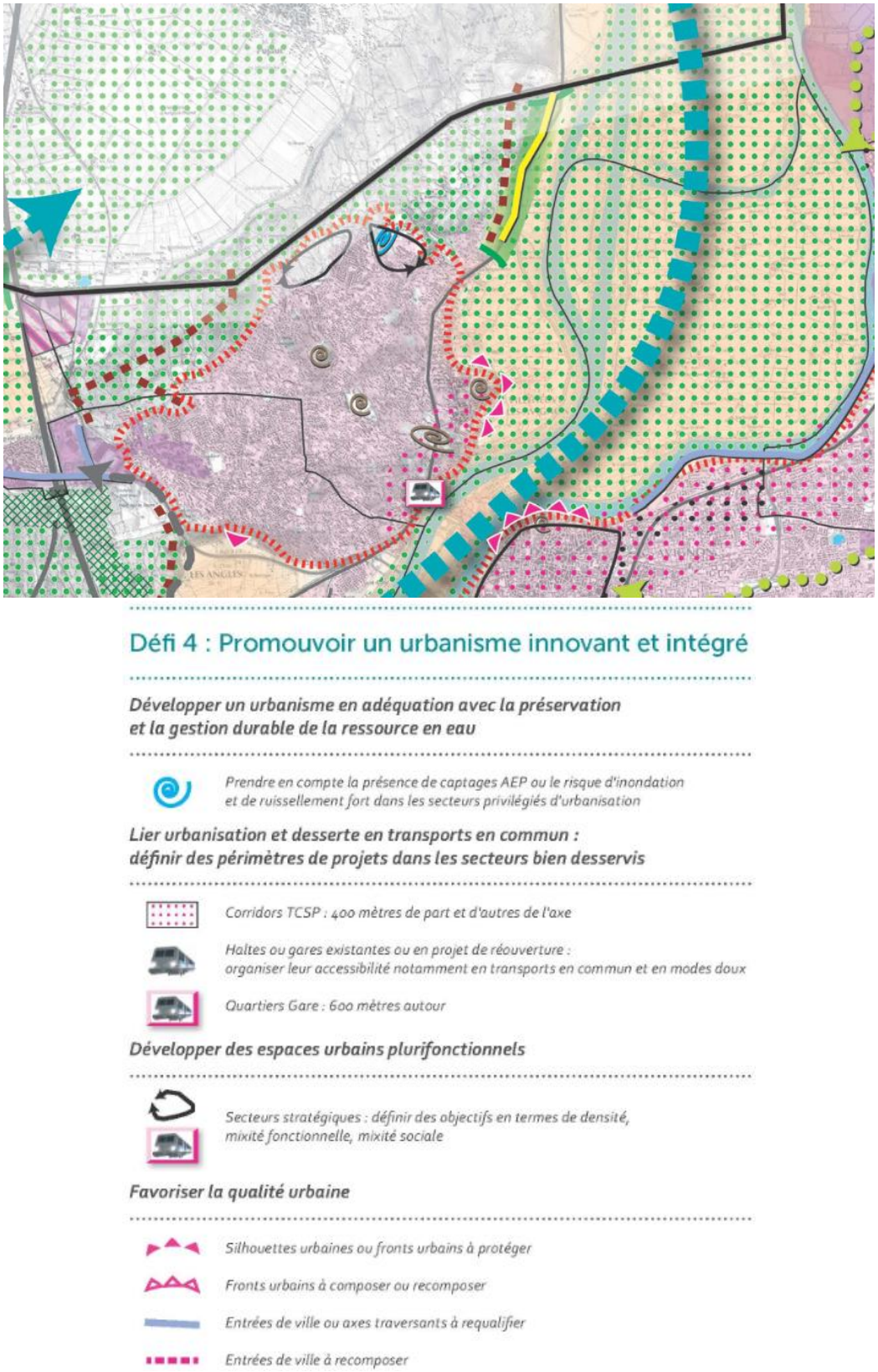


Figure 19 : Extrait du Plan DOG approuvé le 16 décembre 2011 (Source : SCoT du bassin de vie d'Avignon)

Ce que dit le PLH

L'objectif général du 2ème Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon est de construire 1200 logements par an, objectif pour lequel il est nécessaire de mobiliser du foncier et de favoriser la densification du foncier d'habitation.

La densification du tissu urbain répond à plusieurs enjeux comme celui de la mixité qui suppose des équilibres d'opération plus faciles à trouver dans des opérations relativement denses, ou celui d'un développement raisonné du territoire qui doit réserver des espaces équilibrés pour l'agriculture, les espaces naturels, l'économie…[7]

Les enseignements de la démarche « agenda 21 local France »

« La France s'est engagée à Rio, lors de la conférence sur l'environnement et le développement à mettre en œuvre l'Agenda 21 de Rio, programme d'actions pour le 21e siècle orienté vers le développement durable.

La Déclaration de Rio mettait en avant, dans son article 28, le rôle essentiel qui revient aux territoires et aux collectivités locales en matière de développement durable. C'est ainsi qu'à chaque niveau de collectivité, revient la responsabilité d'élaborer, pour son territoire, et de mettre en œuvre, un programme d'action répondant aux principes de l'Agenda 21 »[8].

« L'Agenda 21 local marque la volonté d'intégrer aux projets locaux toutes les composantes du développement durable : équilibre entre le court et le long terme, conciliation des exigences économiques, sociales et environnementales, prise en compte des enjeux locaux et globaux (efficacité énergétique, effet de serre…), développement écologiquement et socialement responsable »[9].

Le projet territorial de développement durable de Villeneuve-lez-Avignon a été reconnu « Agenda 21 local France » le 22 février 2012.

Les comptes rendus des trois ateliers qui se sont déroulé les 21, 23 et le 28 avril 2009 témoignent de l'opinion et de l'engagement des habitants de Villeneuve-lez-Avignon quant à l'intérêt pour les modalités d'urbanisation et de développement de leur territoire.

Au cours de l'atelier 2 qui portait sur « l'habitat (maîtrise de l'urbanisme et énergie), transports, cohésion et actions sociales », la proposition a été faite de « diversifier le logement pour favoriser la mixité sociale ».

Cette proposition va de pair avec l'implantation de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, en tenant compte de la volonté des habitants de « préserver la qualité de vie à Villeneuve et garder des espaces verts et naturels […] ».

De plus, l'analyse des questionnaires complétés par les habitants de la commune préalablement aux ateliers, place l'enjeu « préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti » comme prioritaire.

---

[7] Communauté d'Agglomération du Grand Avignon. *Guide du PLH : fiche 7, formes urbaines*. Mai 2009.
[8] MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENERGIE. *Qu'est-ce qu'un Agenda 21 local ?* Consulté en juillet 2014, disponible sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>
[9] MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENERGIE. *Agenda 21 et projets territoriaux de développement durable*. Consulté en juillet 2014, disponible sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

Bilan et enjeux

Bilan

- Une densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine depuis l'approbation du PLU 2008 (41 ha bâtis au sein des 577 ha de l'enveloppe urbaine)
- Une faible consommation en extension et en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine, en zones Urbaines et A Urbaniser, sur 15,4 ha,
- Une dominante d'habitat individuel, des opérations d'habitat individuel groupé et de collectif en développement,
- Une analyse du territoire permettant de dégager un potentiel de parcelles constructibles et / ou densifiables, dans l'enveloppe urbaine pour 64 ha, et en extension de l'enveloppe urbaine pour 39 ha,
- Après application d'hypothèses de densités moyenne et de coefficient de rétention, un potentiel d'environ 700 logements réalisables en ville et 800 en extension immédiate, pour un besoin global estimé à 1300 logements à échéance 2030.

Enjeux

- Optimiser la règlementation de la constructibilité pour assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement urbain existant, en termes de densité, de préservation des avoisinants,
- Intégrer la prise en compte des contraintes de risques, favoriser des constructions recherchant la performance énergétique et la préservation de l'environnement,
- Favoriser le maintien / la création d'espaces libres, verts au sein des unités foncières, pour conserver l'image patrimoniale de la commune,
- Permettre une diversification des constructions à destination de logement, favoriser le rattrapage du déficit en logements sociaux,
- Equilibrer le développement des constructions en lien avec les équipements d'accompagnement, les dessertes en TC, les secteurs à valoriser.

Table des Illustrations

Figure 1 : Périmètre du SCoT approuvé, et intercommunalité *30*
Figure 2 : L'organisation générale de l'espace au sein du ScoT *33*
Figure 3 : Potentiel Agronomique des Sols (source : DRAAF Occitanie) *71*
Figure 4 : AOC Côtes de Rhône *75*
Figure 5 : Territoire au XVIIIème siècle (Sources : Cartes de Cassini, Geoportail) *92*
Figure 6 : Territoire au XIXème siècle (Sources : Cartes de l'état-major, Geoportail) *92*
Figure 7 : Evolution de l'urbanisation (Sources : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et le CAUE de Vaucluse) *94*
Figure 8 : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Sources : Cadastre, PLU approuvé en 2008, IGN) *95*
Figure 9 : Typologie du bâti (Sources : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et le CAUE de Vaucluse) *96*
Figure 10 : Les emprises bâties (Sources : Cadastre, IGN) *97*
Figure 11 : Les potentialités foncières identifiées dans le PLU de 2008 à l'issue du POS de 2000 (Sources : Diagnostic PLU 2008, cadastre 2013, IGN) *100*
Figure 12 : Etat de l'urbanisation en 2013 des potentialités foncières identifiées dans le PLU de 2008 (Sources : Diagnostic PLU 2008, Cadastre 2013, IGN) *103*
Figure 13 : Evolution du bâti dans et autour de l'enveloppe urbaine de Villeneuve, entre le PLU 2008 (cadastre 2006) et le PLU révisé (cadastre 2018) – source : PC mairie / Cyclades *105*
Figure 14 : Etude de densification : les parcelles disponibles pour le PLU révisé *108*
Au-delà de ce calcul théorique, et pour aller dans le sens d'une densification optimisée, la Commune a donc choisi de « cibler » certains secteurs / quartiers, pour développer son urbanisation, en tenant compte des contraintes topographiques, écologiques et des risques, et tout en privilégiant les dessertes favorable et la proximité de secteurs attractifs (cf. Figure 15). *110*
Figure 16 : Potentialités foncières, secteurs préférentiels d'urbanisation, avec prise en compte des contraintes topographiques, écologiques et des risques (Sources : Cyclades, Diagnostic Naturalia, Cadastre 2018) *111*
Figure 17 : Evolution de l'urbanisation aux alentours de l'avenue des Cévennes *116*
Figure 18 : Evolution de l'urbanisation aux alentours de l'avenue Pasteur *116*
Figure 19 : Extrait du Plan DOG approuvé le 16 décembre 2011 (Source : SCoT du bassin de vie d'Avignon) *119*