PAYS DE CAYRES PRADELLES
COMMUNAUTE DE COMMUNES

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 / RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Version approuvée en conseil communautaire du 4 février 2021

Transmise en préfecture le 8 février 2021

planed Planification et Développement
ecovia Ingénieurs Conseil Environnement

Sommaire

Méthodologie et principaux résultats de l'analyse de la densification 4
Analyse cartographique 4
Analyse politique 4
Résultat final 5
Analyse de la densification par communes 7
Alleyras 7
Arlempdes 13
Barges 19
Cayres 20
Costaros 27
Lafarre 28
Landos 31
Le Bouchet-Saint-Nicolas 35
Ouides 36
Pradelles 37
Rauret 43
Saint-Arcons-de-Barges 48
Saint-Christophe-d'Allier 55
Saint-Étienne-du-Vigan 59
Saint-Haon 60
Saint-Jean-Lachalm 63
Saint-Paul-de-Tartas 65
Saint-Vénérand 67
Séneujols 69
Vielprat 71

Méthodologie et principaux résultats de l'analyse de la densification

L'analyse des capacités de mutation et de densification a été réalisée dans le cadre d'ateliers territoriaux avec les élus. L'objectif recherché est de recenser les espaces interstitiels qui pourraient accueillir de nouvelles constructions **à destination exclusive d'habitations**[1]. Ces espaces sont nécessairement déjà desservis par les réseaux. La finalité est aussi de faciliter l'accès aux services et aux équipements afin de réduire les trajets quotidiens et favoriser les modes actifs. 3 étapes de travail ont été nécessaires à l'analyse de ce potentiel :

A. Repérage informatique avec cadastre et photos aériennes
B. Validation avec les communes (ateliers territoriaux en mars 2018
C. Modification des cartes et transformation des enveloppes urbaines en zones urbaines

Analyse cartographique

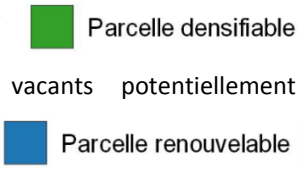
À partir d'un travail géomatique, la méthode d'identification primaire est la suivante :

1. Définition d'enveloppes urbaines (ce qui est actuellement bâti) à l'échelle PLUi. Ces enveloppes constituent la base des futures zones urbaines.
2. Détermination technique de « l'armature infracommunale » selon 4 typologies ainsi que les possibilités de constructibilités au sein de ces ensembles (en compatibilité avec le SCoT Velay et loi « montagne », cf. LIVRET 1.5)
3. Repérage des parcelles non bâties incluses (dents creuses) dans ces enveloppes urbaines par sélection automatique (SIG)
4. Surpressions des voiries (traitement algorithmique et mathématique pour distinguer les parcelles dites de voiries qui ne peuvent être considérées comme constructibles)
5. Suppression des parcelles de moins de 300 m²
6. Suppression des parcelles non mobilisables pour la création de logements, c'est-à-dire les parcelles déjà construites, les équipements publics (squares, parking, bassin de rétention, etc.), les espaces naturels dans les enveloppes urbaines, les parcelles possédant des contraintes fortes (pente, servitudes d'urbanisme, etc.).
7. Suppression des parcelles contenant des équipements (cimetière, terrain de sport, parcs…)
8. Prise en compte des derniers permis de construire (locaux et logements), quand la donnée existe.

Analyse politique

Lors de l'atelier de travail avec chaque commune, sur la base de l'analyse technique, il a été fait :

- Ajout et suppression des parcelles non bâties selon la connaissance du terrain de chaque élu (occupation du sol actuel, propriété foncière, projet de vente, parcelles dédiées aux équipements, etc.)
- Identification des îlots de logements vacants potentiellement mobilisables (plusieurs bâtiments contigus) ou des bâtiments en friche.
- Les parcelles non mobilisables pour la création de logements, c'est-à-dire, les parcelles déjà construites, les équipements publics (squares, parking, bassin de rétention, etc.), les espaces naturels dans les enveloppes



[1] L'analyse du potentiel de mobilisation des dents creuses et espaces bâtis en zones d'activités économiques est présenté dans le LIVRET 1.2

urbaines, les terrains possédant des contraintes fortes (pente, servitudes d'urbanisme, etc.).




Sur certaines communes ayant une très faible emprise urbaine, aucunes « dents creuses » n'a été identifiées (cas de Lafarre, Ouides, etc.)

Résultat final

Le potentiel théorique s'élève donc 31,5 ha.

Pour estimer le nombre de logement, les densités moyennes défini dans le PADD sont appliqués :

- 12 log/ha pour les 4 communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos, Pradelles) ;
- 12 log/ha pour Saint-Jean-Lachalm, Le Bouchet-Saint-Nicolas et Séneujols ;
- 10 log/ha pour les 13 autres communes rurales.

Ce potentiel s'entend comme illimité dans le temps. Ainsi, le travail suivant a été de déterminer ce qui est susceptible d'être mobilisé dans les 15 ans du PLUi, notamment par le biais d'un coefficient de mobilisation fixé à 55% du potentiel théorique :

- Les parcelles potentiellement mobilisables pendant la période d'application du PLUI (soit 17,1 ha pour 197 logements sur 2020-2035). Il s'agit des parcelles pour lesquelles la mobilisation est rendue facile par l'absence de contrainte, la desserte en réseau et la présence d'accès et par l'absence de rétention foncière de la part des propriétaires.
- Les parcelles potentiellement mobilisables, mais après l'horizon du PLUI (soit 14,4 ha pour 161 logements après 2035). Il s'agit des parcelles pour lesquelles la rétention foncière, les conditions d'accès, le contexte administratif ne permettent pas d'envisager leur mutation à l'horizon du PLUI.

Le potentiel mobilisable pour les 15 ans du PLUi s'élève donc à 17,1 ha pour 197 logements environ.

Voir tableau page suivante

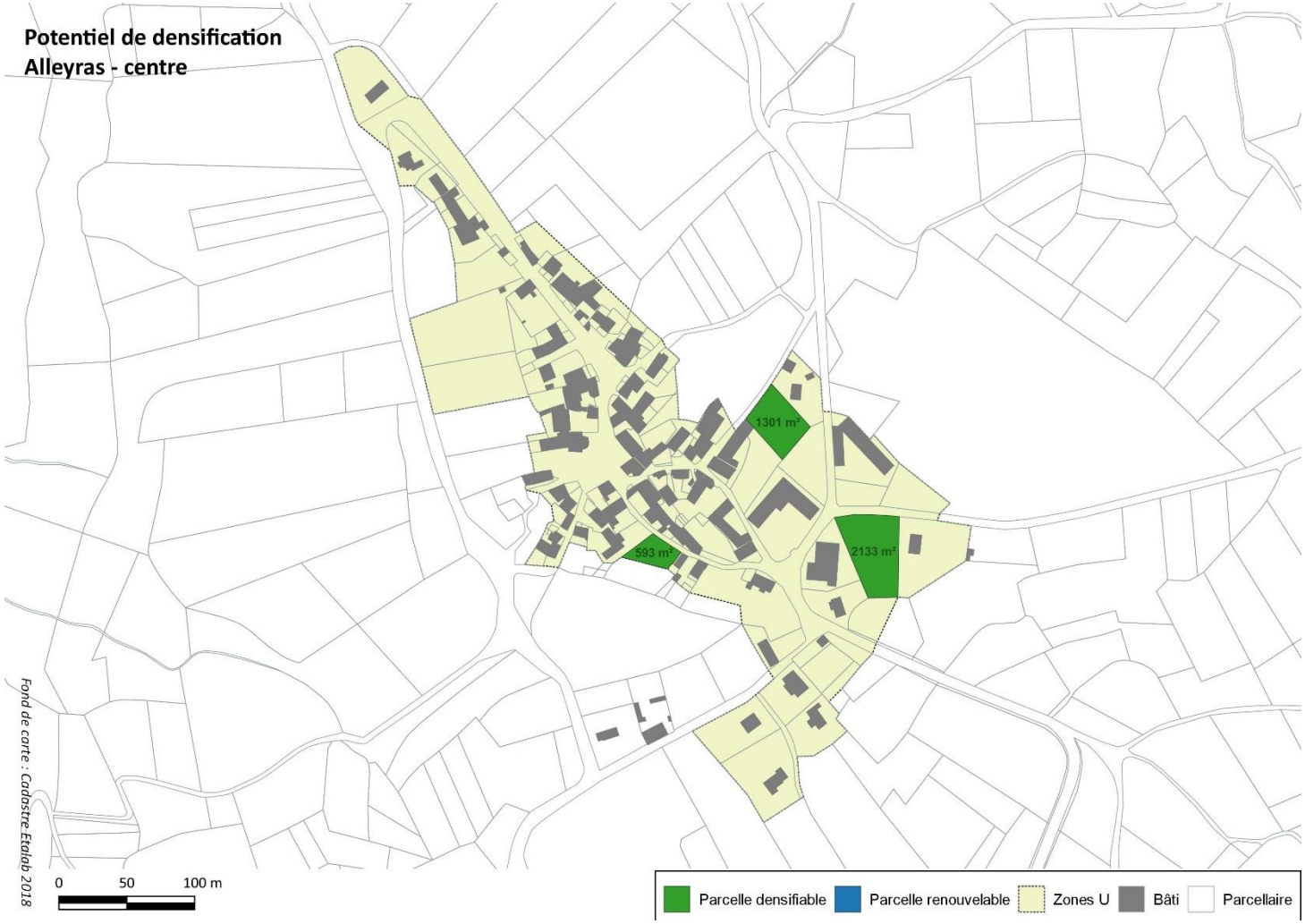
COMMUNE	Niveau armature urbaine PADD	**Parcelles non bâties pour l'habitat (ha)**	**Parcelles bâties mutables pour l'habitat (ha)**	**Potentiel théorique surface en densification POUR L'HABITAT (ha)**	Densité brute moyenne retenue (log./ha)	**Potentiel théorique de logement en densification**
Alleyras	Commune rurale	0,57	0,00	**0,57**	10	**6**
Arlempdes	Commune rurale	0,80	0,00	**0,80**	10	**8**
Barges	Commune rurale	0,48	0,00	**0,48**	10	**5**
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Commune rurale	1,60	0,00	**1,60**	12	**15**
Cayres	Commune structurante	5,69	0,31	**6,00**	12	**54**
Costaros	Commune structurante	6,12	2,41	**8,53**	12	**51**
Lafarre	Commune rurale	0,00	0,00	**0,00**	10	**0**
Landos	Commune structurante	4,06	0,89	**4,95**	12	**49**
Ouides	Commune rurale	0,00	0,00	**0,00**	10	**0**
Pradelles	Commune structurante	1,67	1,21	**2,88**	12	**20**
Rauret	Commune rurale	1,75	0,00	**1,75**	10	**17**
Saint-Arcons-de-Barges	Commune rurale	0,00	0,00	**0,00**	10	**0**
Saint-Christophe-d'Allier	Commune rurale	0,19	0,00	**0,19**	10	**2**
Saint-Étienne-du-Vigan	Commune rurale	0,54	0,00	**0,54**	10	**5**
Saint-Haon	Commune rurale	0,71	0,45	**1,16**	10	**7**
Saint-Jean-Lachalm	Commune rurale	2,72	0,00	**2,72**	12	**33**
Saint-Paul-de-Tartas	Commune rurale	1,55	0,00	**1,55**	10	**15**
Saint-Vénérand	Commune rurale	0,86	0,00	**0,86**	10	**9**
Séneujols	Commune rurale	2,15	0,00	**2,15**	12	**26**
Vielprat	Commune rurale	0,00	0,00	**0,00**	10	**0**

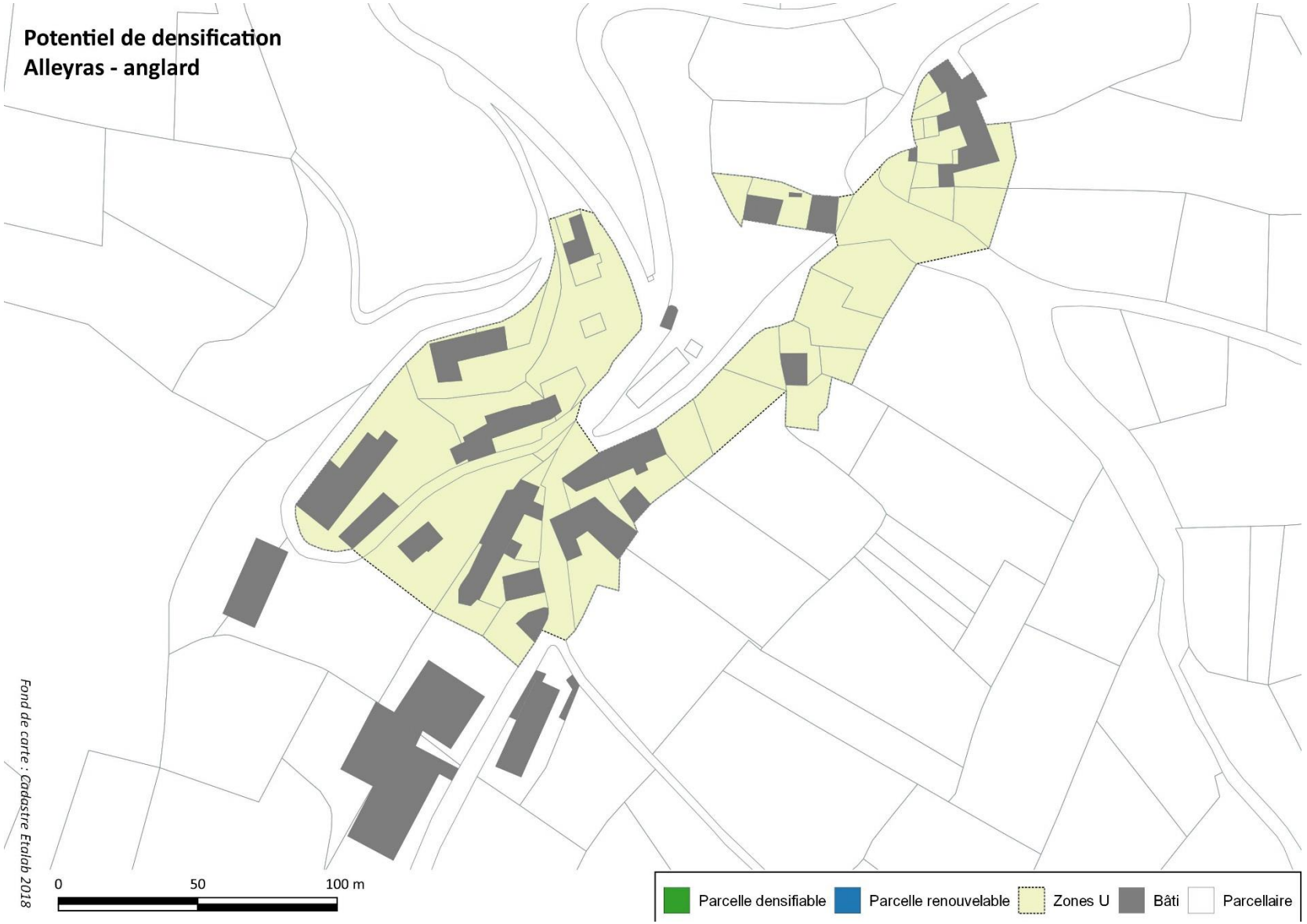
TOTAL	**31,45 ha**	**5,26 ha**	**36,72 ha**		**358**

Commune structurante	17,54	4,81	22,36		**211**
Commune rurale	13,91	0,45	14,36		**148**

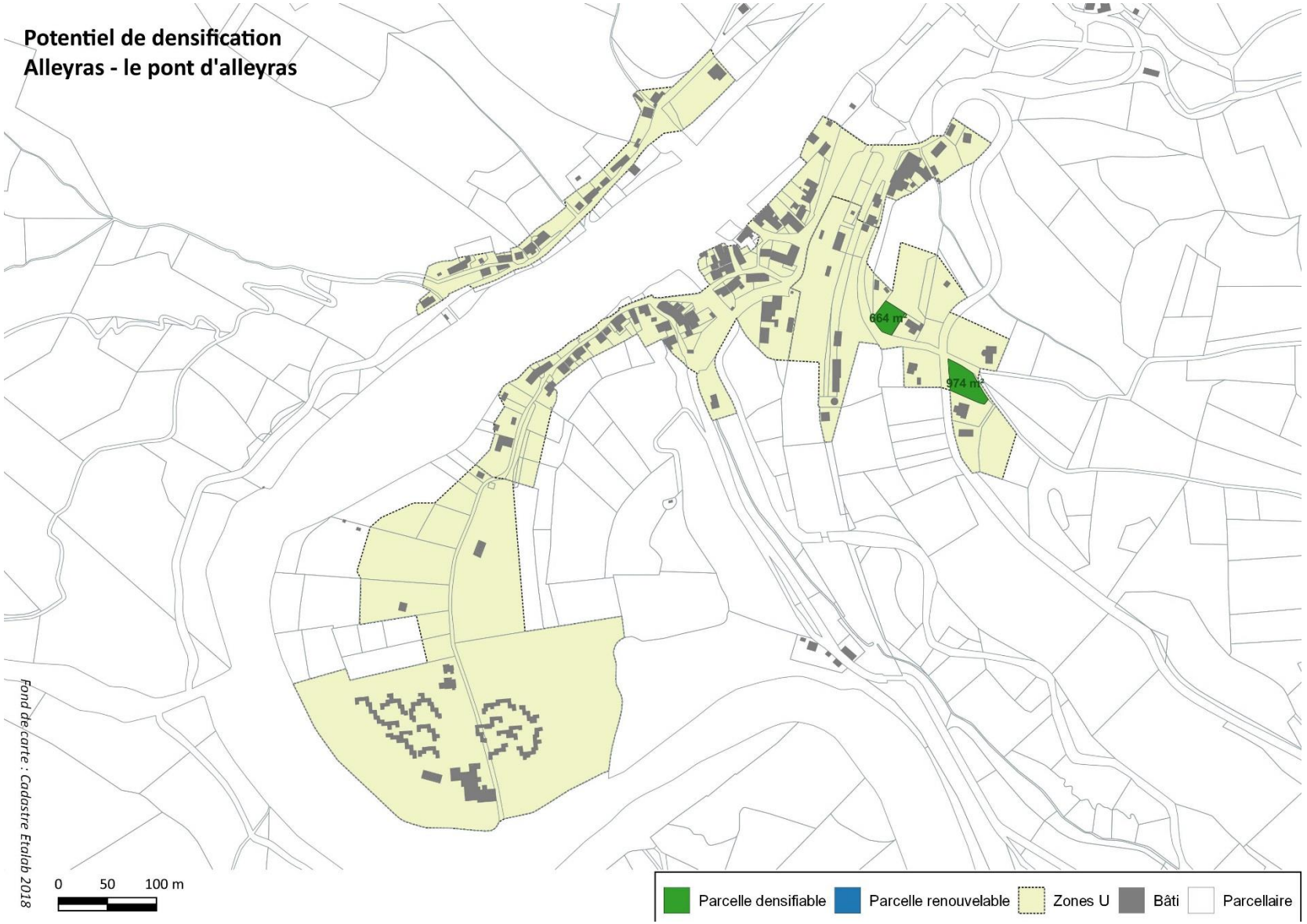
Analyse de la densification par communes

Alleyras

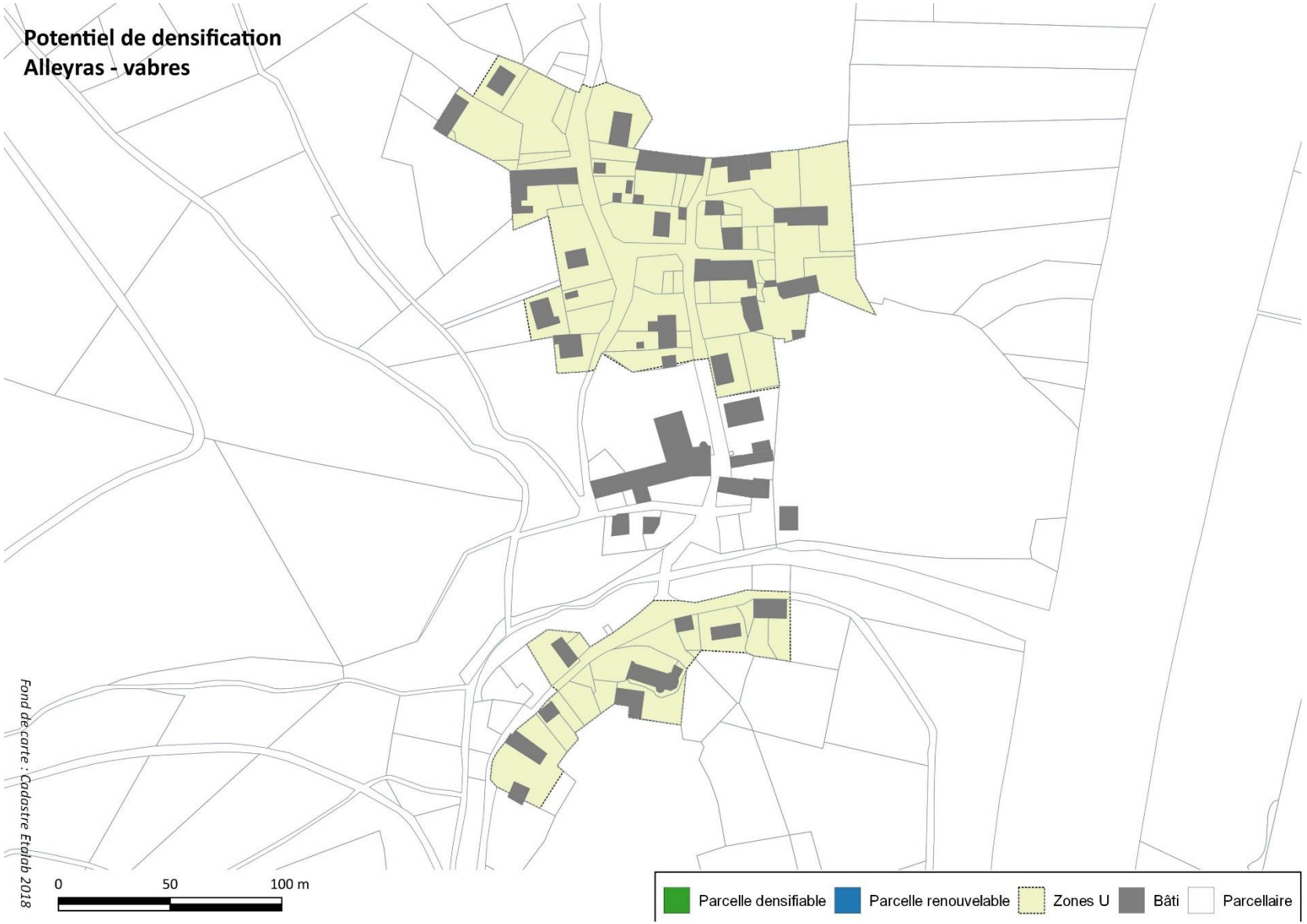



Potentiel de densification
Alleyras - anglard
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Alleyras - le moulard
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

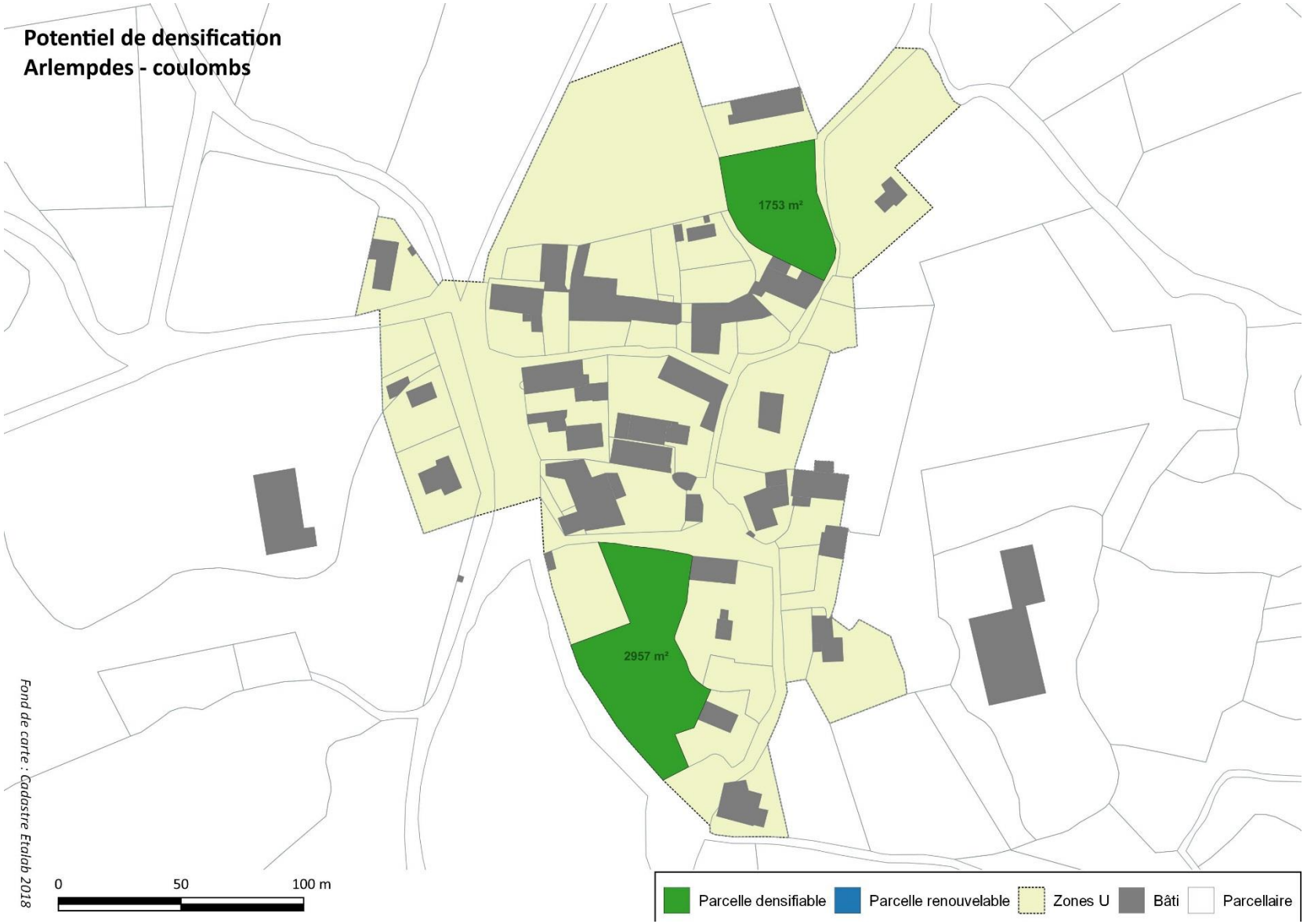

Potentiel de densification
Alleyras - le pont d'alleyras
664 m²
974 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

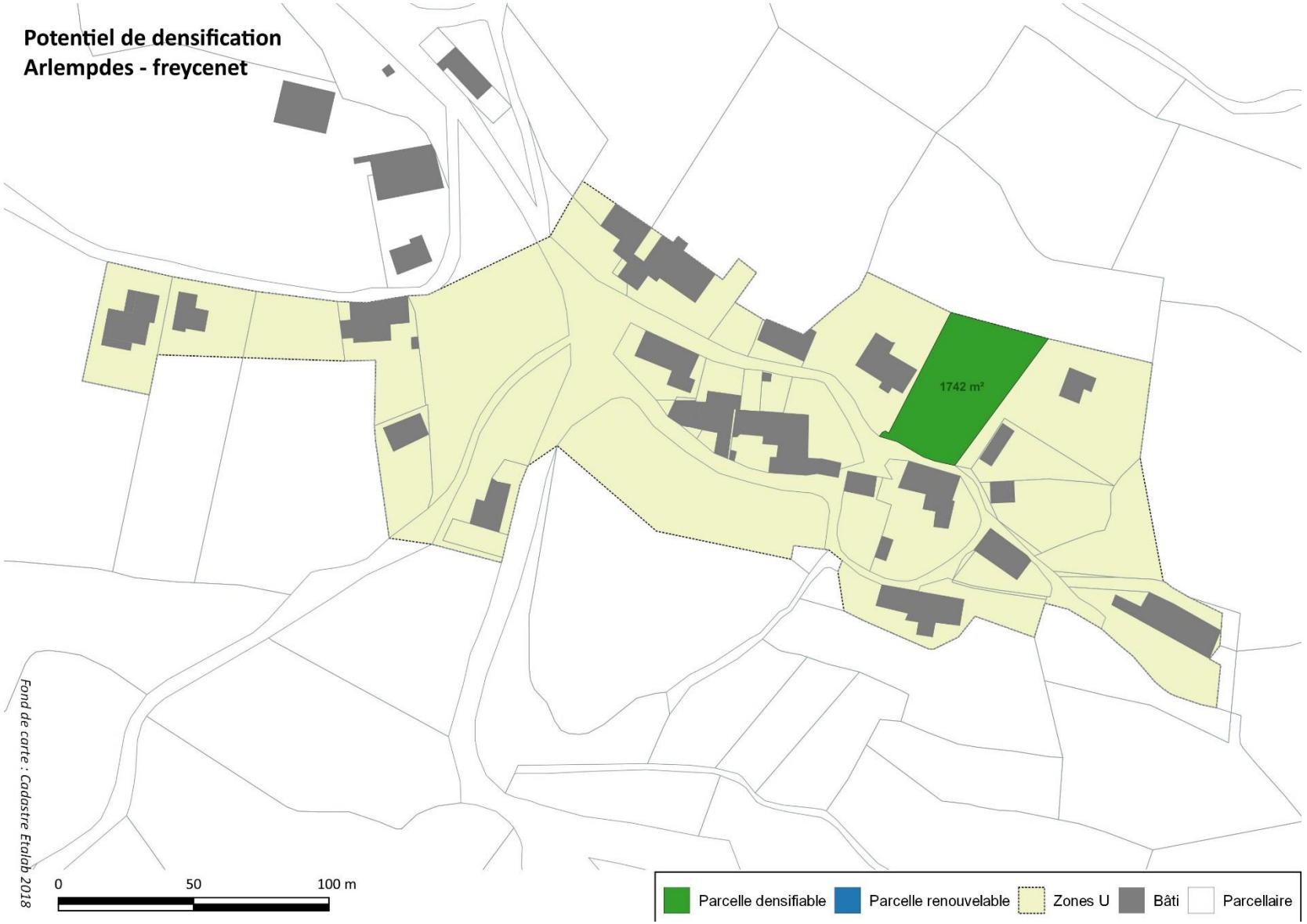

Potentiel de densification
Alleyras - poucheresse
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

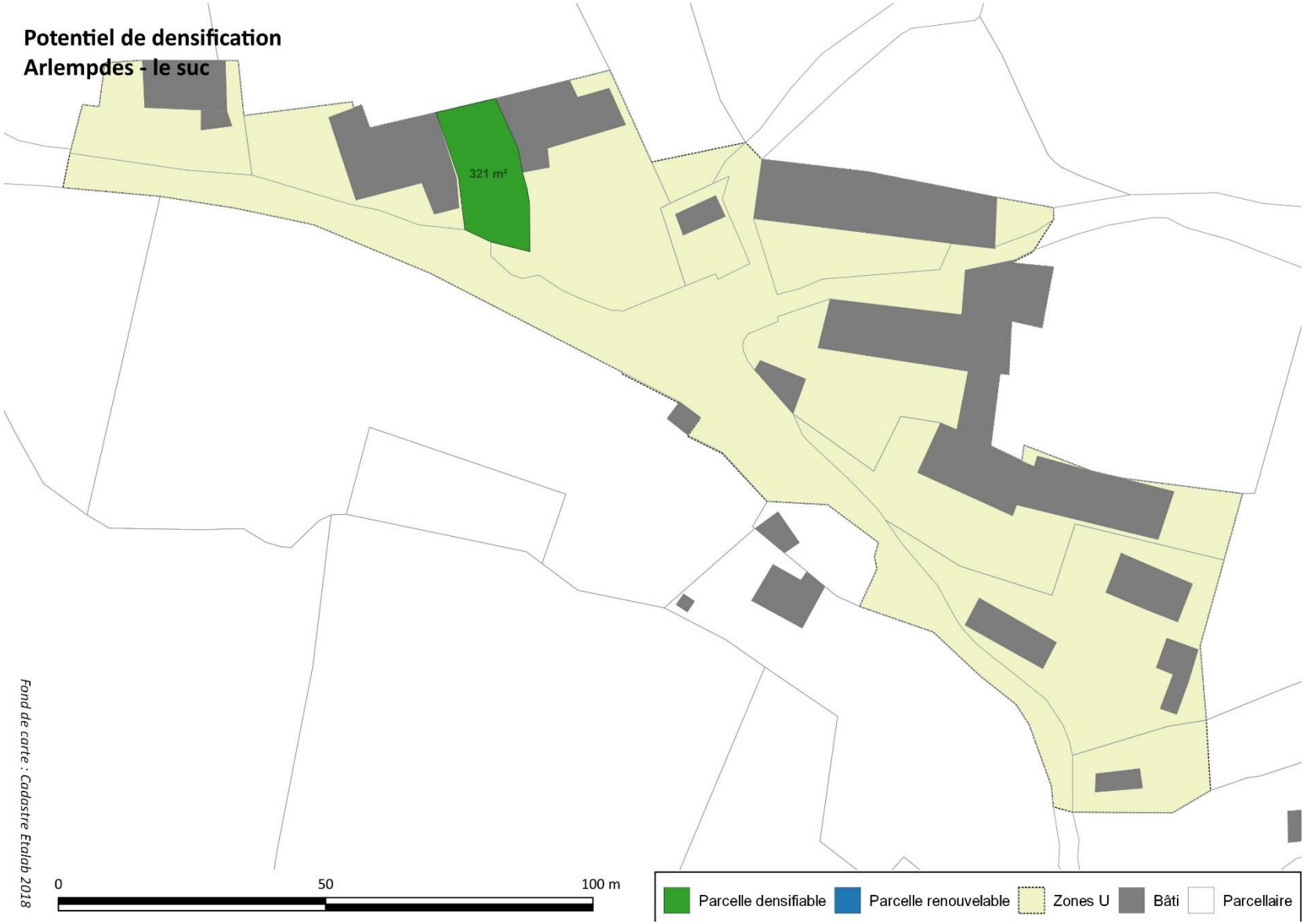

Potentiel de densification
Alleyras - vabres
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Arlempdes


Potentiel de densification
Arlempdes - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Arlempdes - coulombs
1753 m²
2957 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Arlempdes - freycenet
1742 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

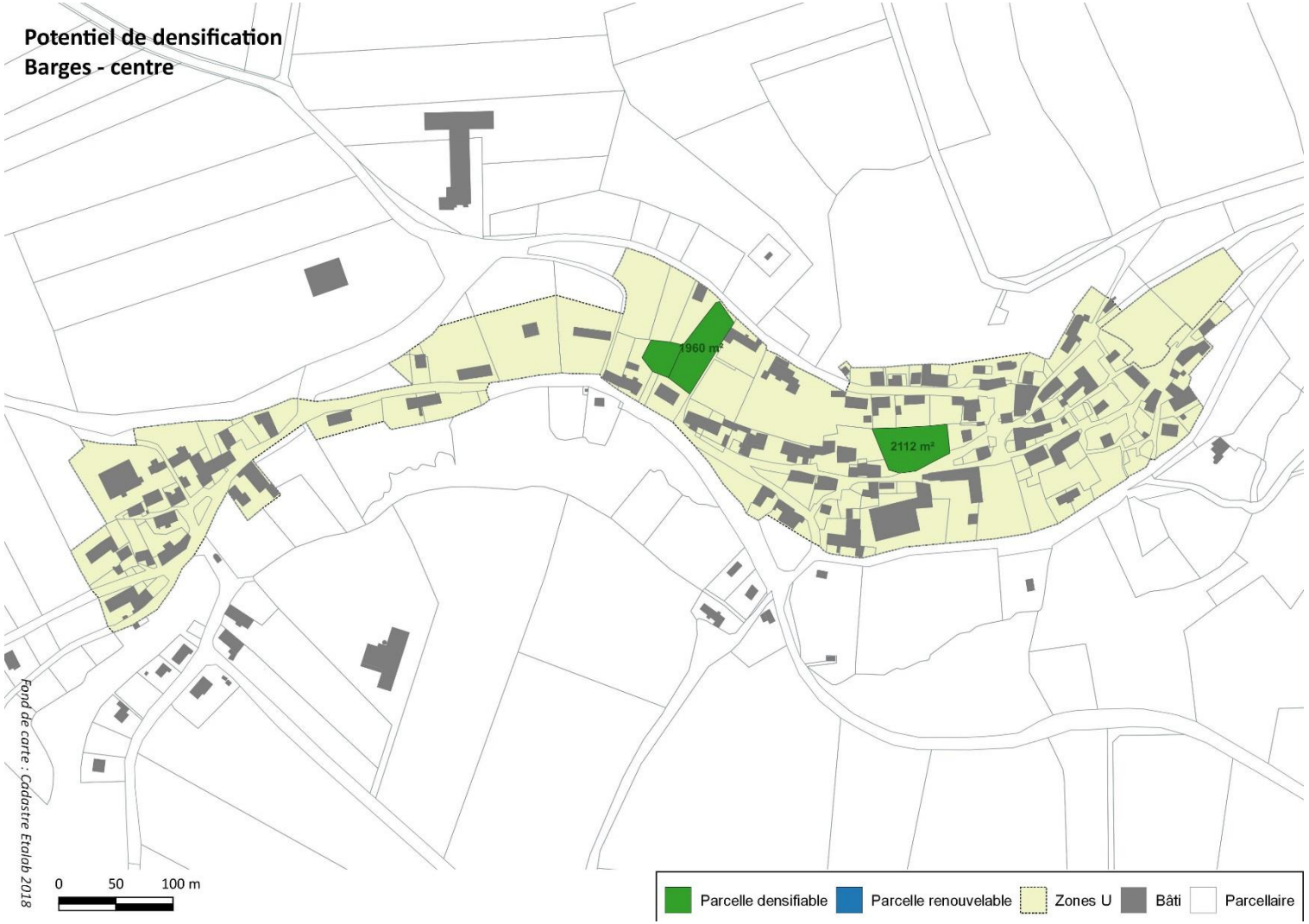


Fond de carte : Cadastre Etalab 2018

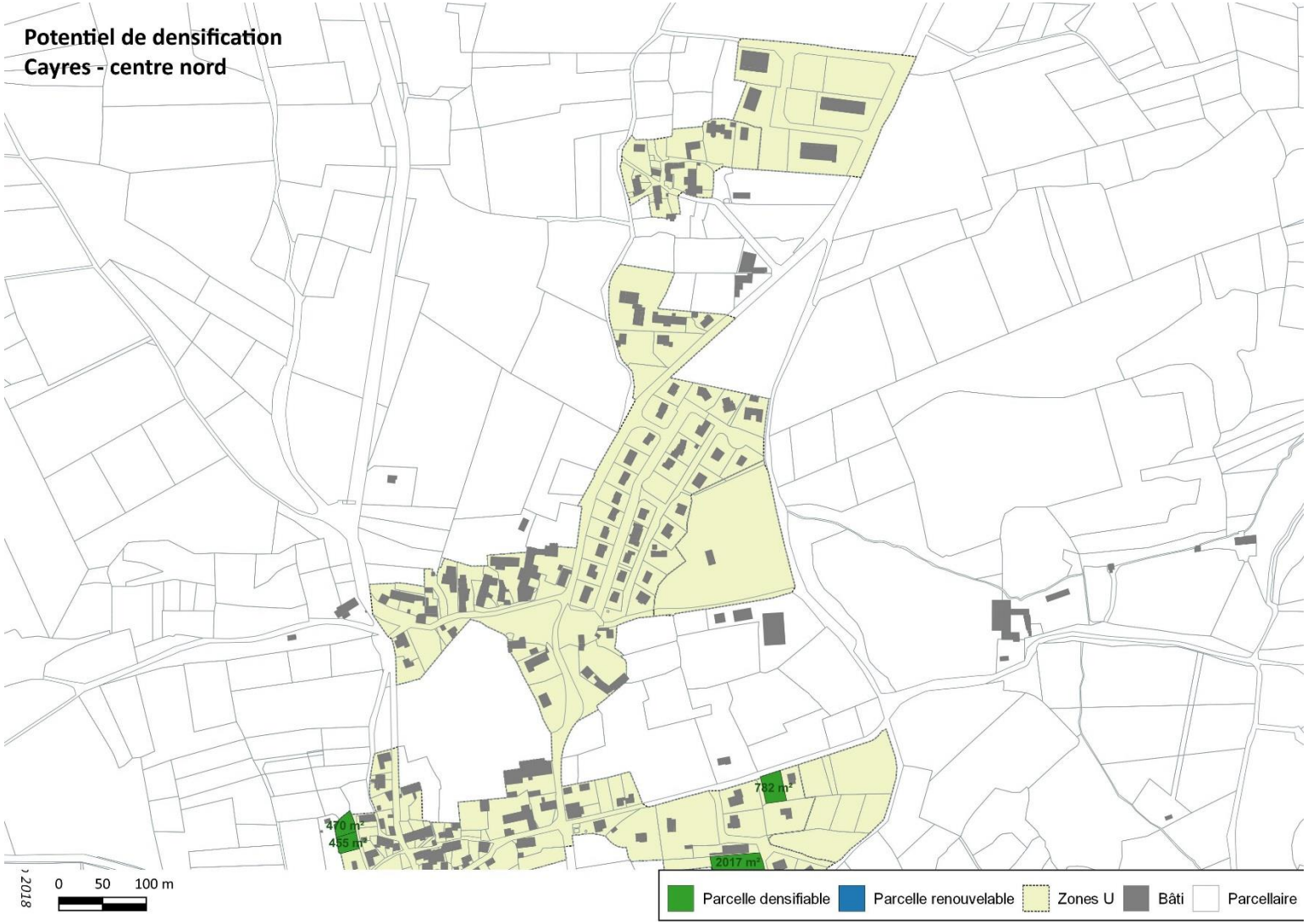

Potentiel de densification
Arlempdes - masclaux
1257 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

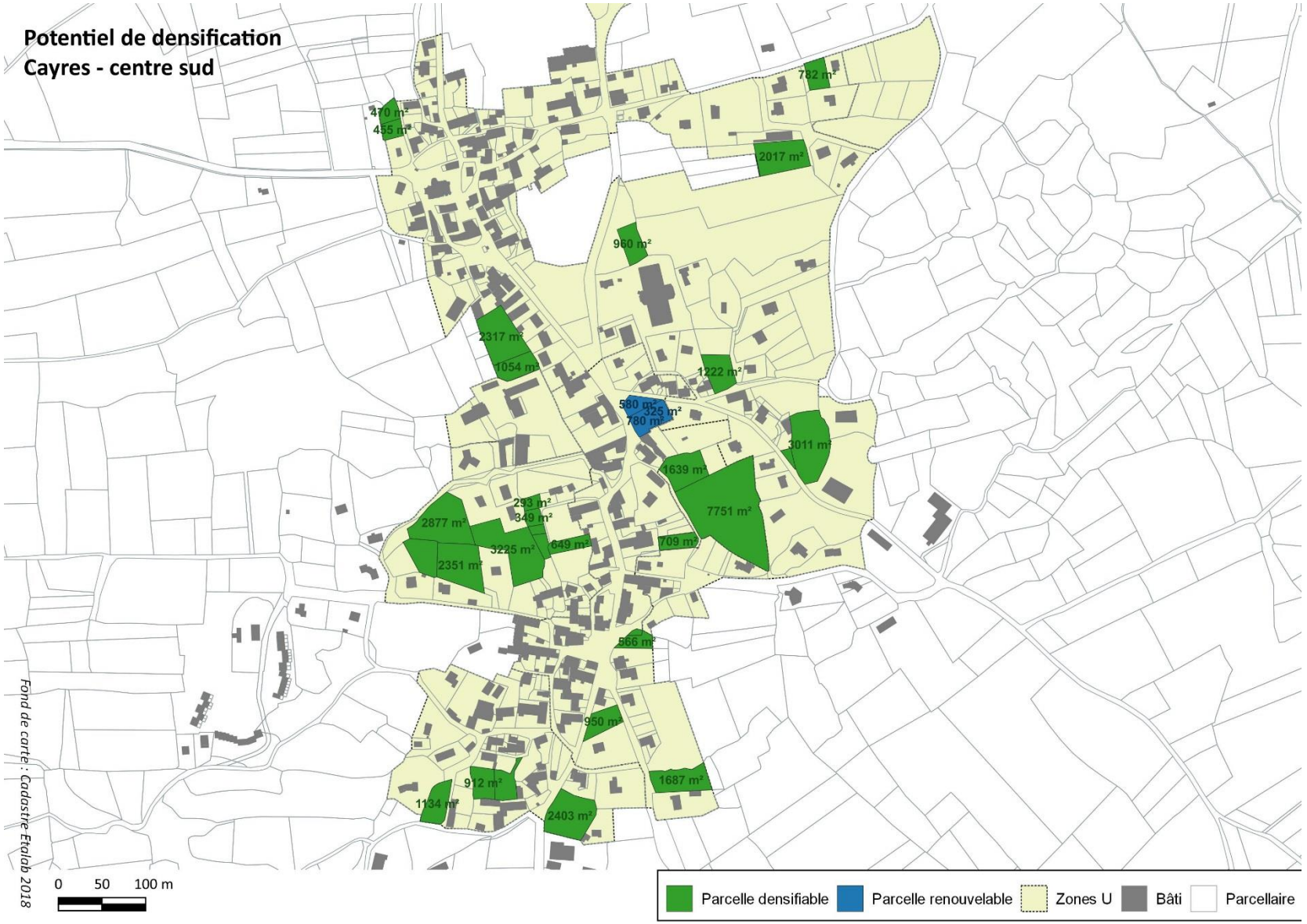

Potentiel de densification
Arlempdes - montagnac
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

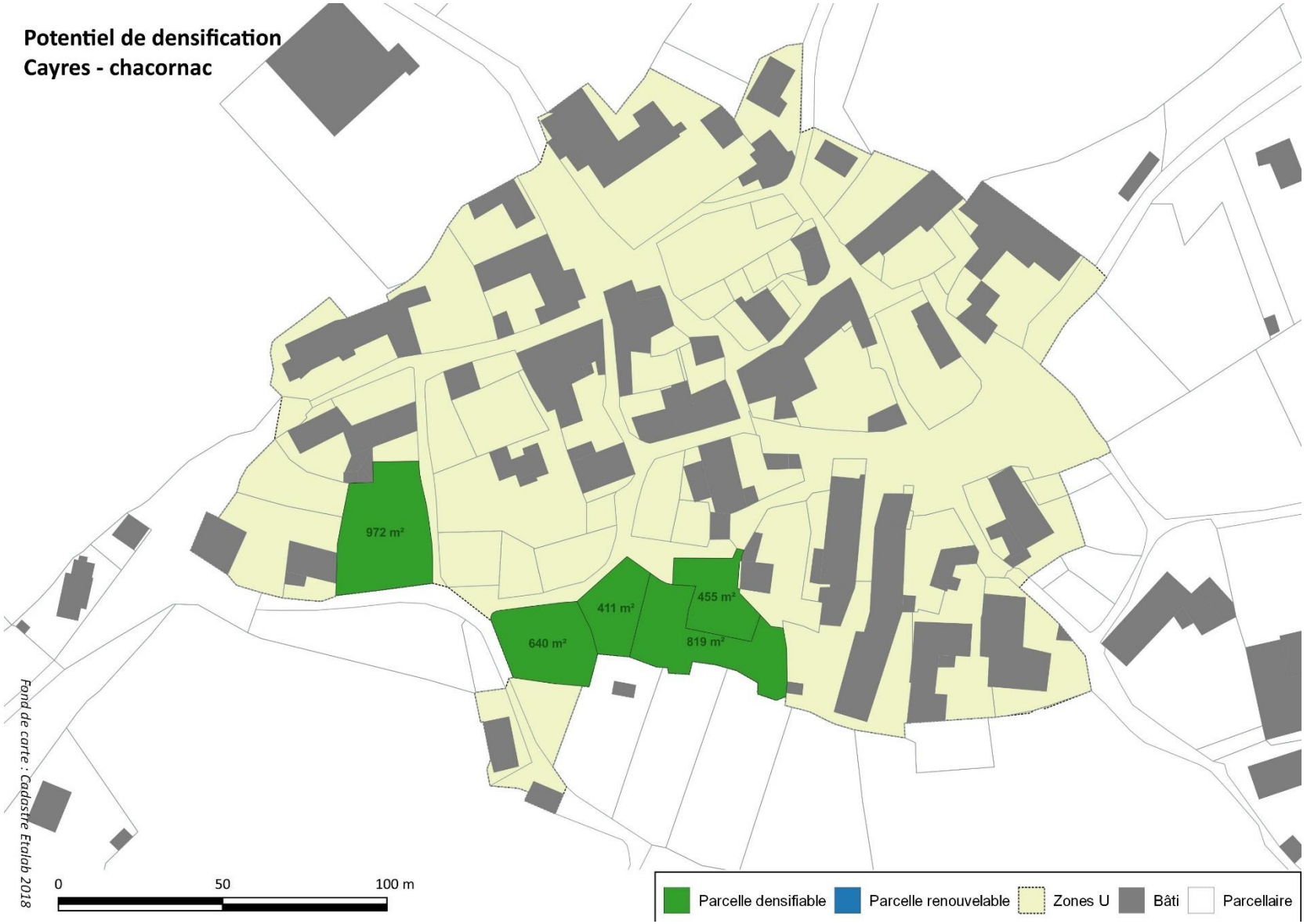
Barges

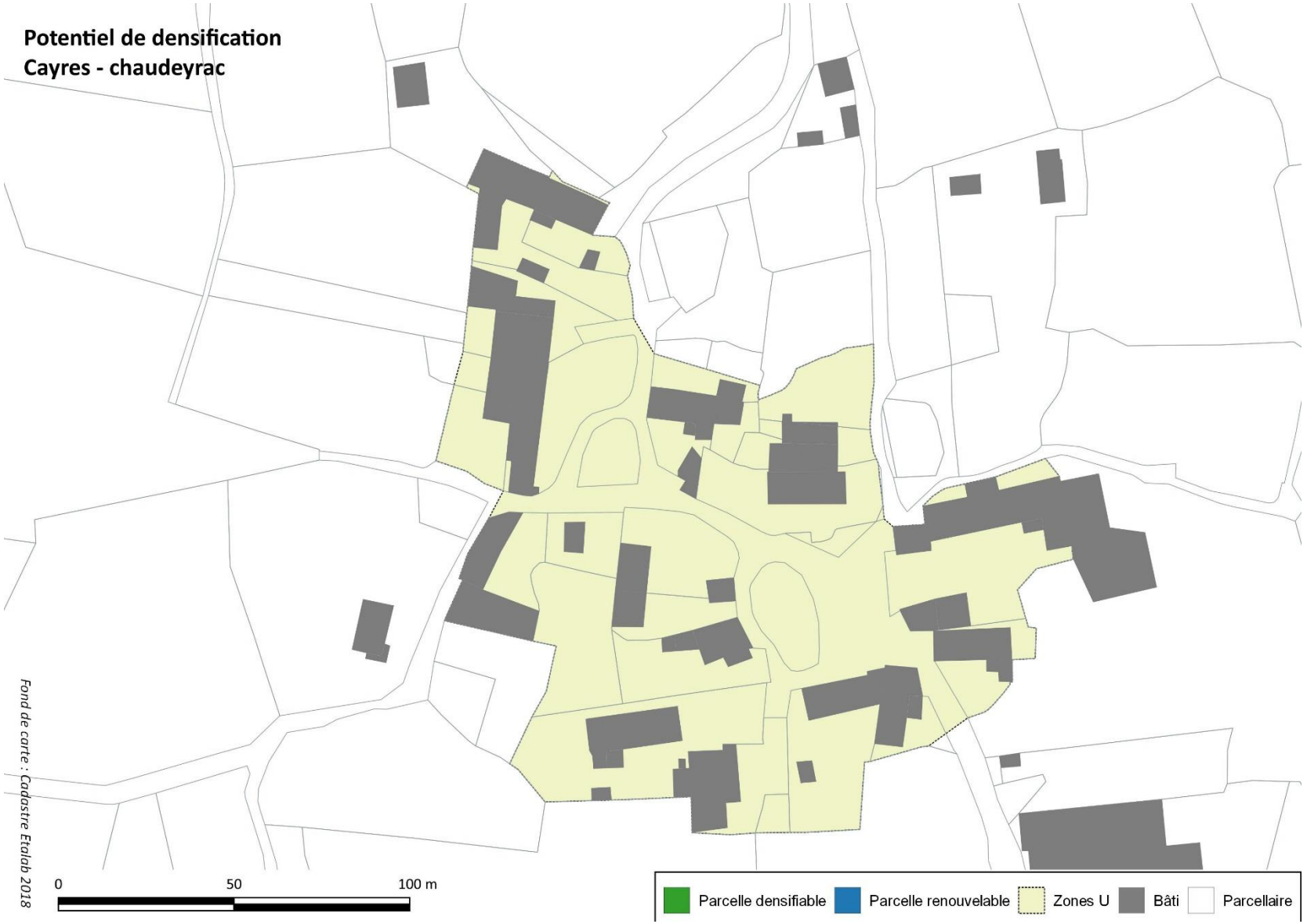

Potentiel de densification
Barges - centre
1960 m²
2112 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

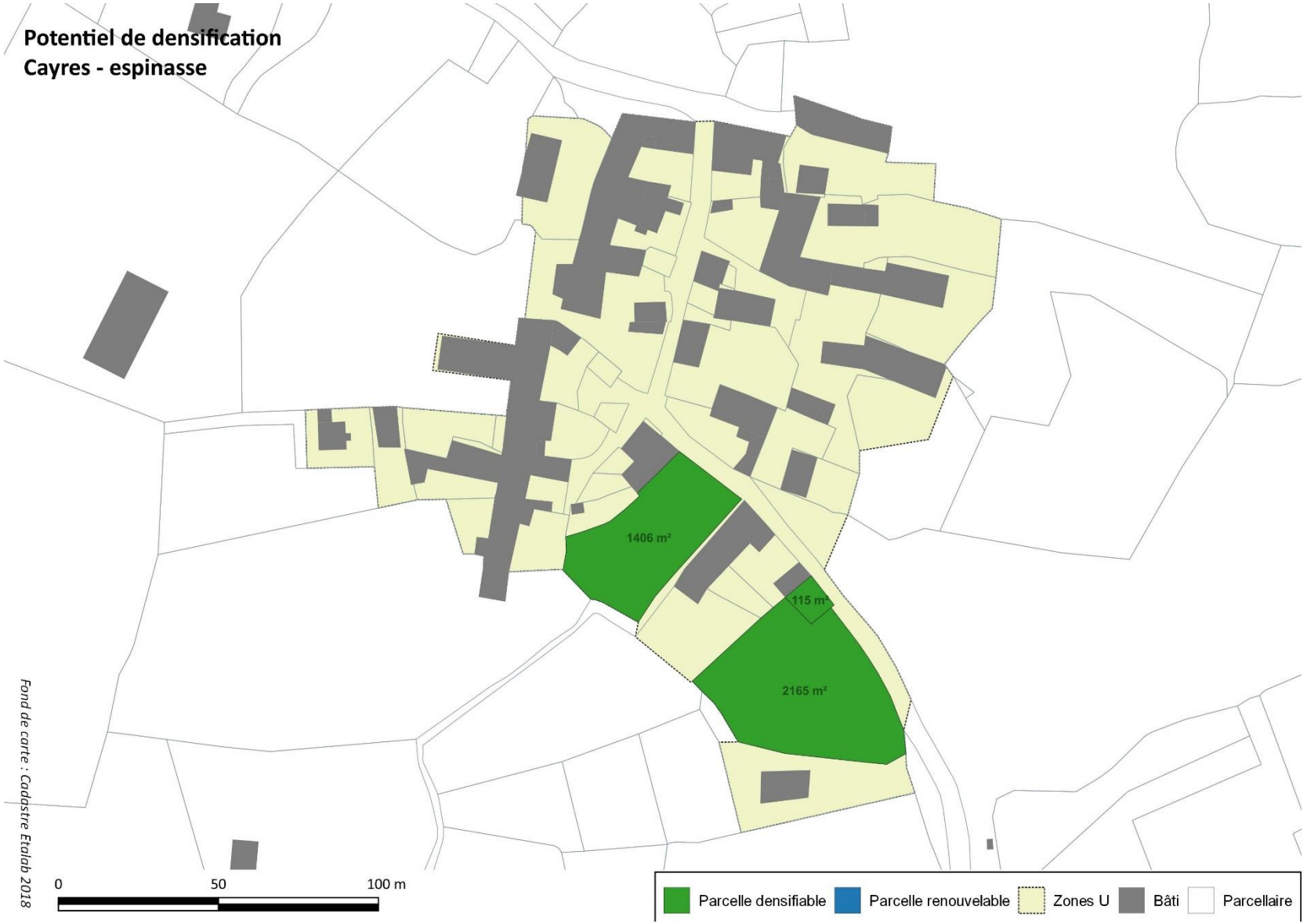
Cayres

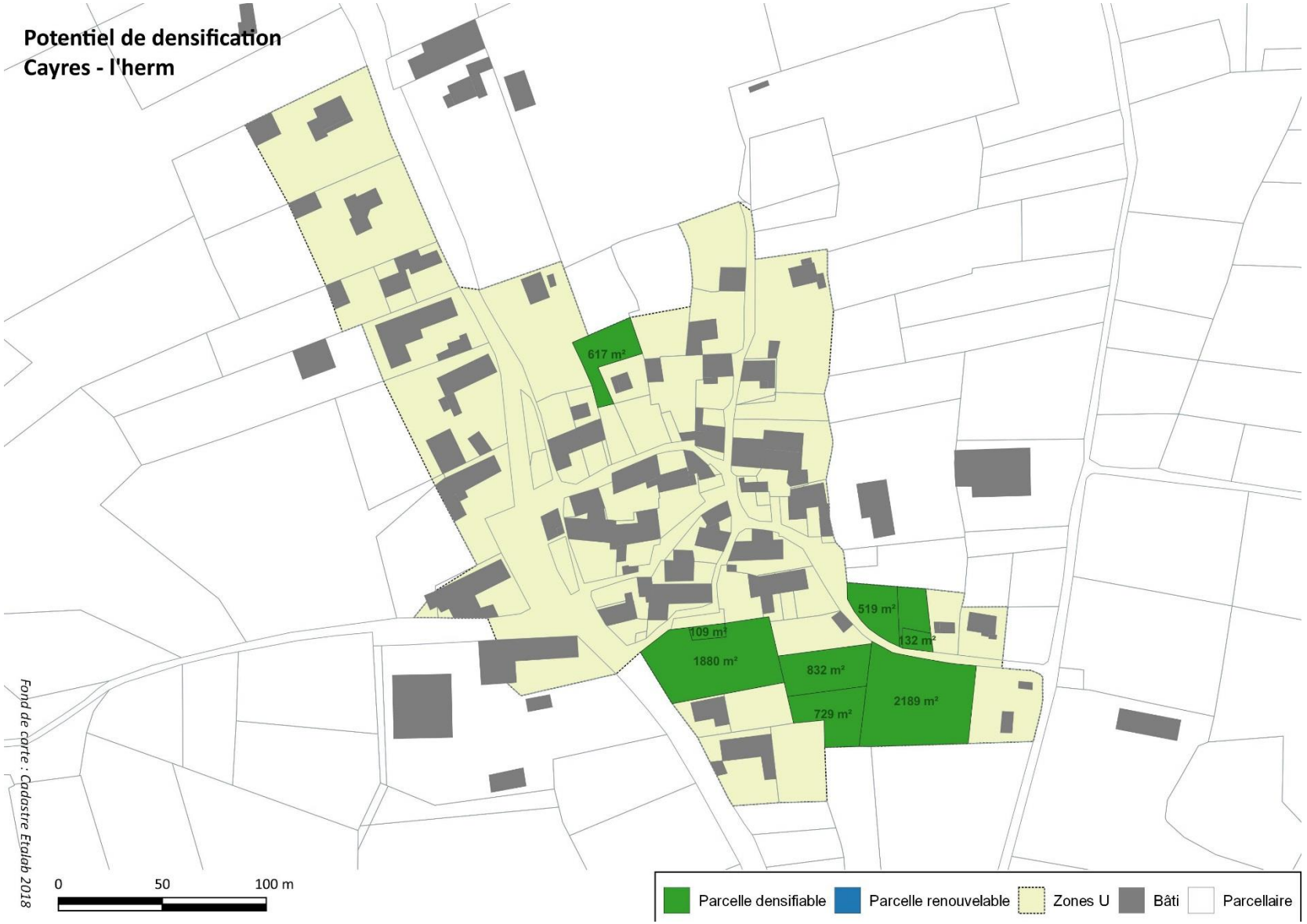

Potentiel de densification
Cayres - centre nord
732 m²
470 m²
455 m²
2017 m²
0 50 100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

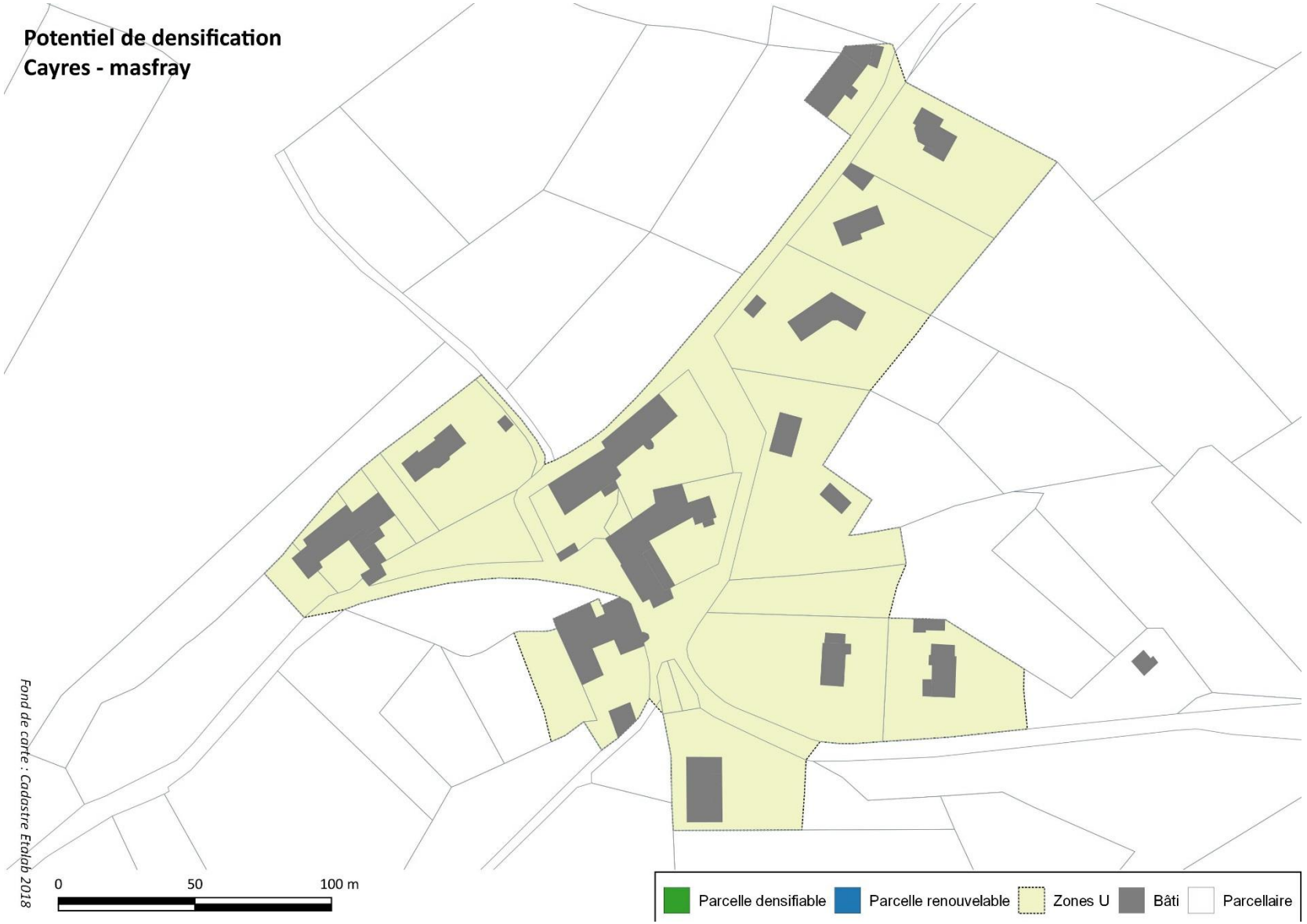

Potentiel de densification
Cayres - centre sud
782 m²
470 m²
455 m²
2017 m²
960 m²
2317 m²
1054 m²
1222 m²
580 m²
325 m²
780 m²
3011 m²
1639 m²
7751 m²
293 m²
349 m²
2877 m²
3225 m²
649 m²
709 m²
2351 m²
966 m²
950 m²
912 m²
1687 m²
1134 m²
2403 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0 50 100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Cayres - chacornac
972 m²
411 m²
455 m²
640 m²
819 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

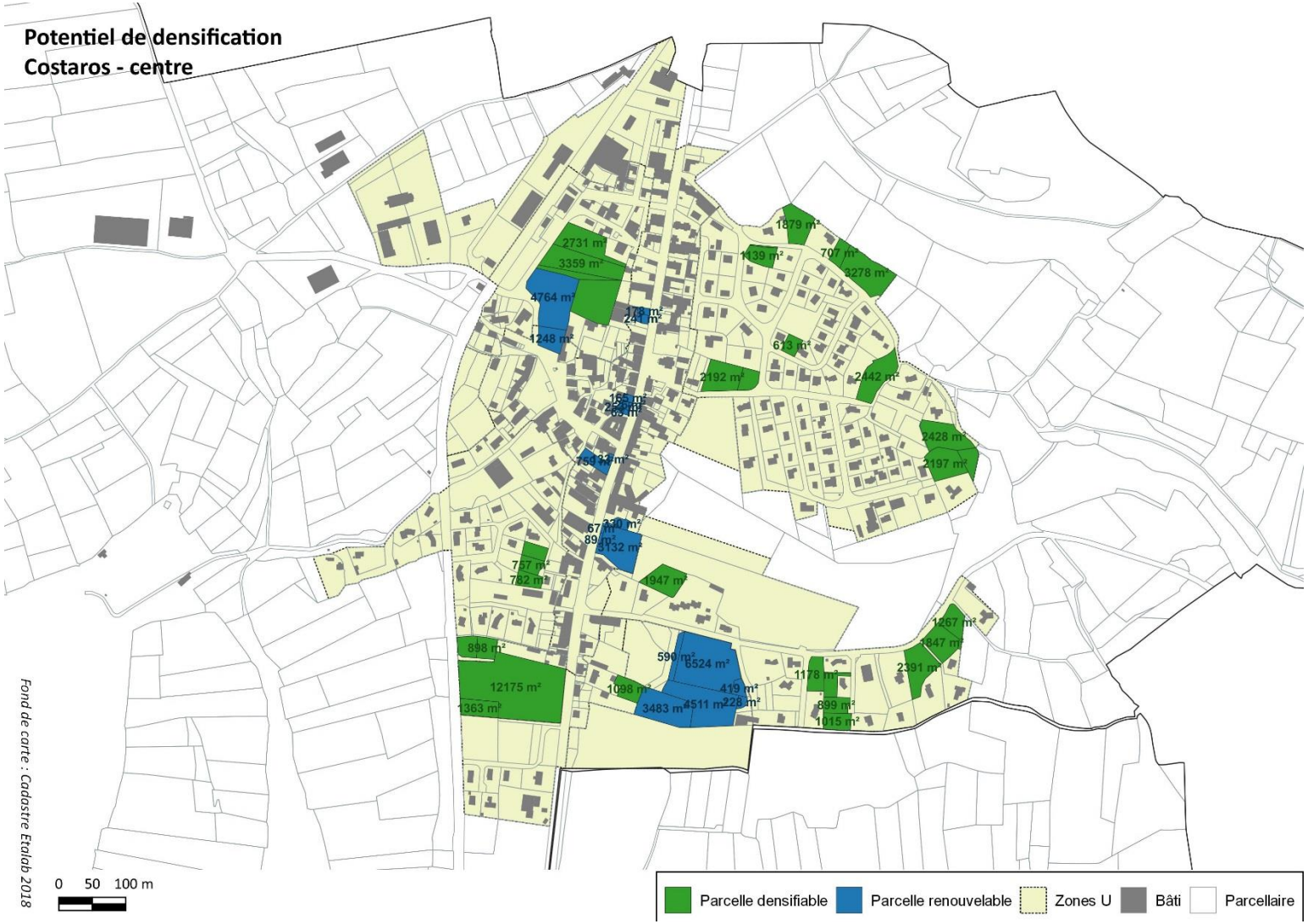

Potentiel de densification
Cayres - chaudeyrac
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Cayres - espinasse
1406 m²
115 m²
2165 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

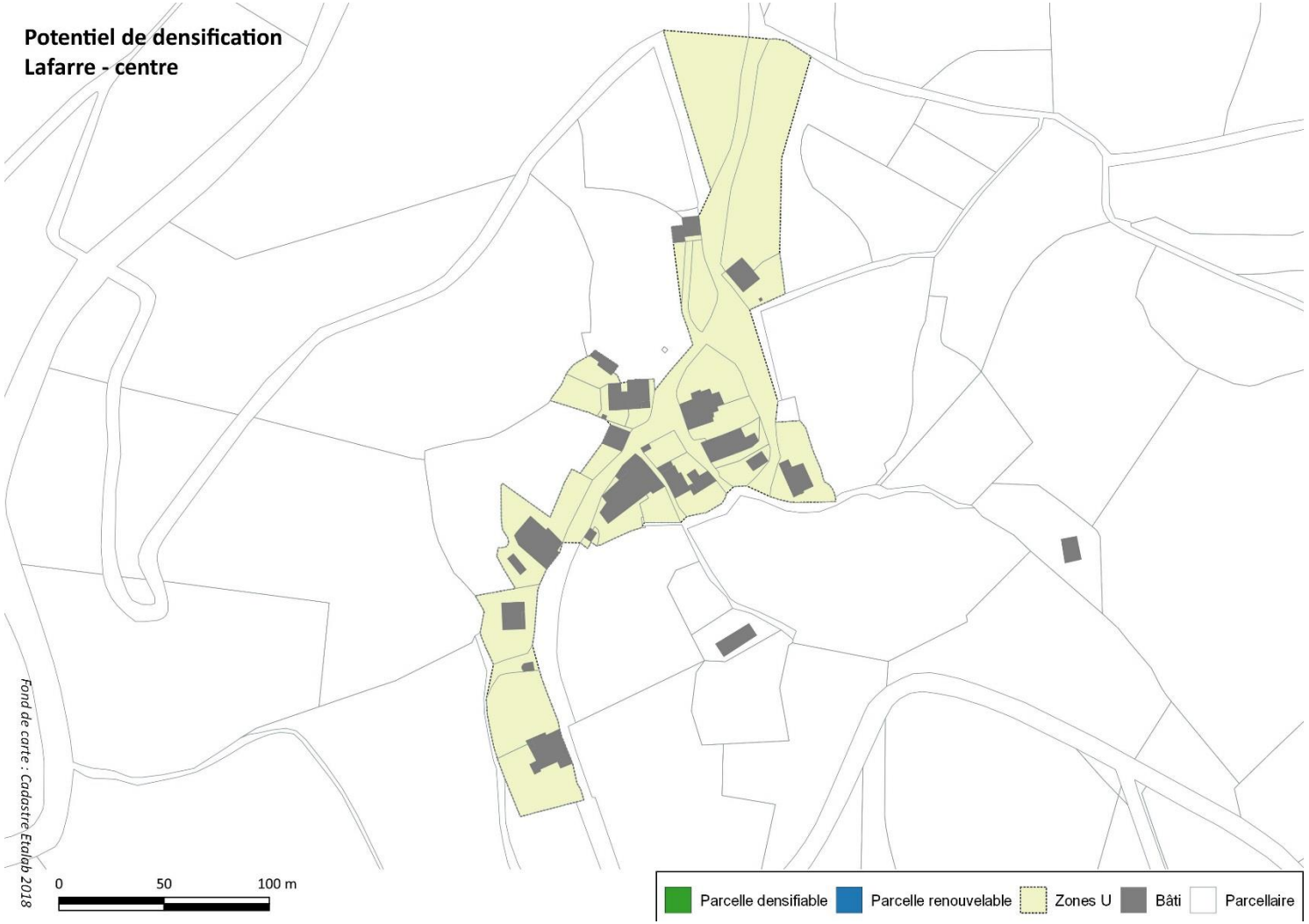

Potentiel de densification
Cayres - l'herm
617 m²
519 m²
109 m²
132 m²
1880 m²
832 m²
729 m²
2189 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

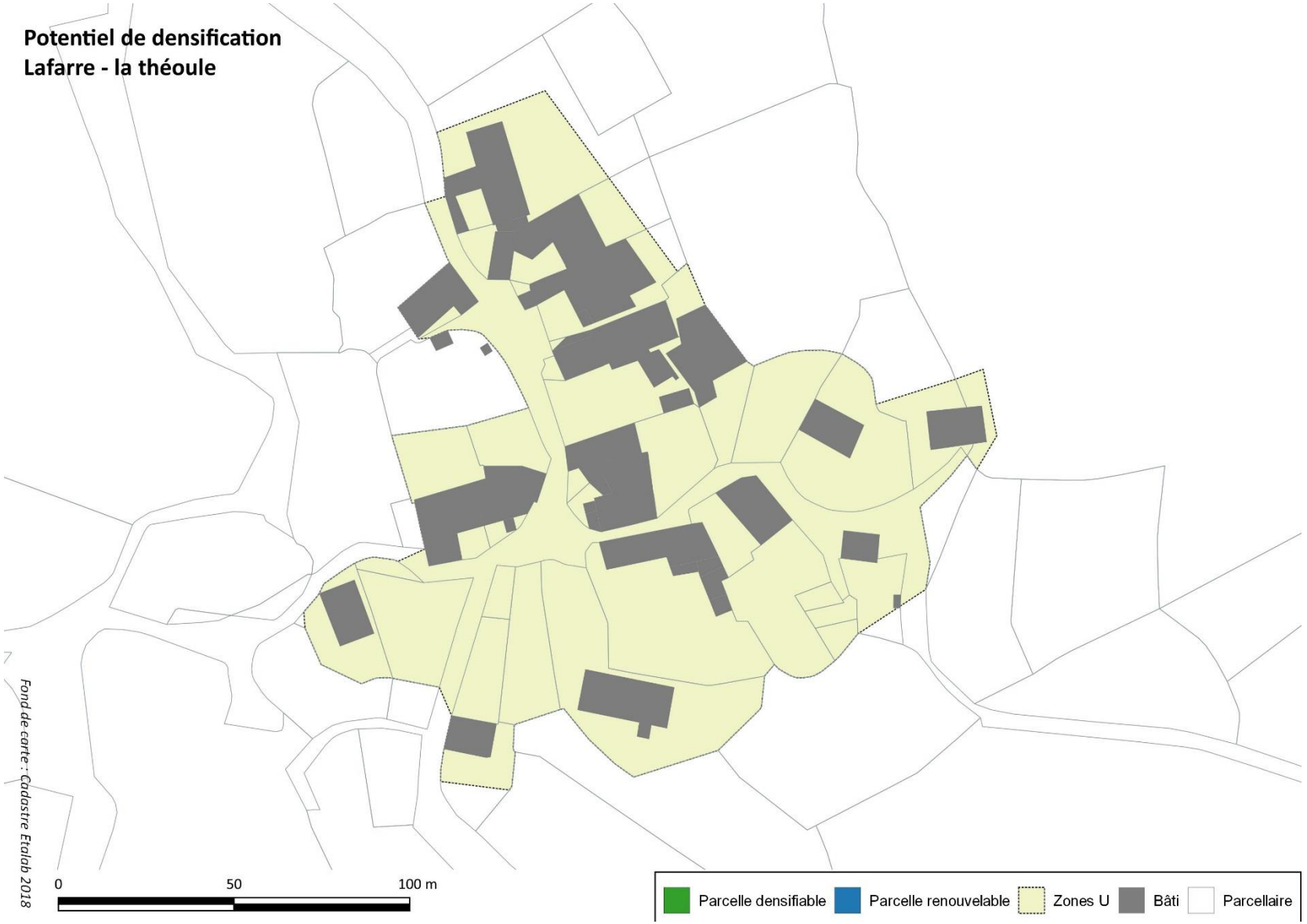

Potentiel de densification
Cayres - masfray
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Costaros


Potentiel de densification
Costaros - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0 50 100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

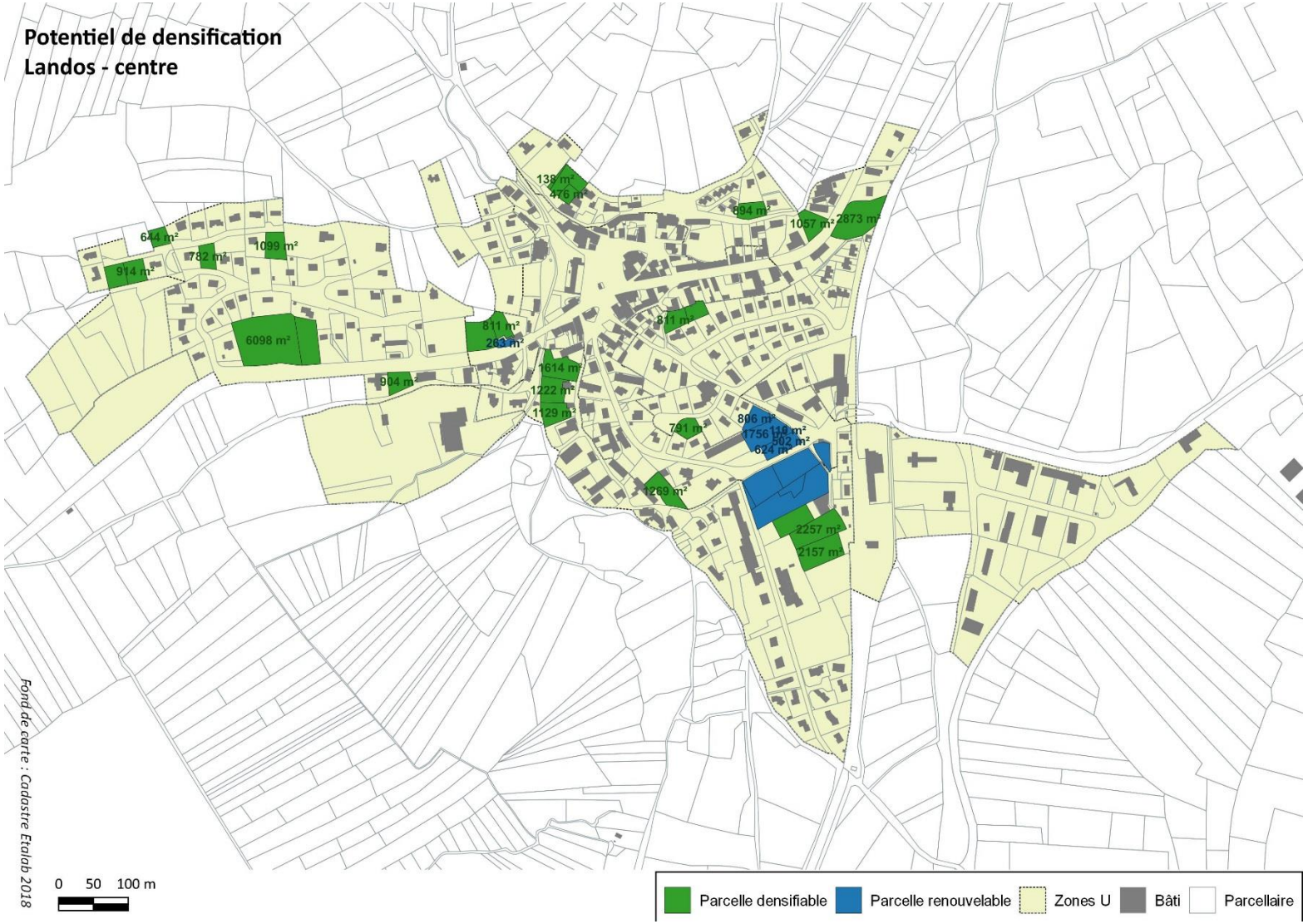
Lafarre

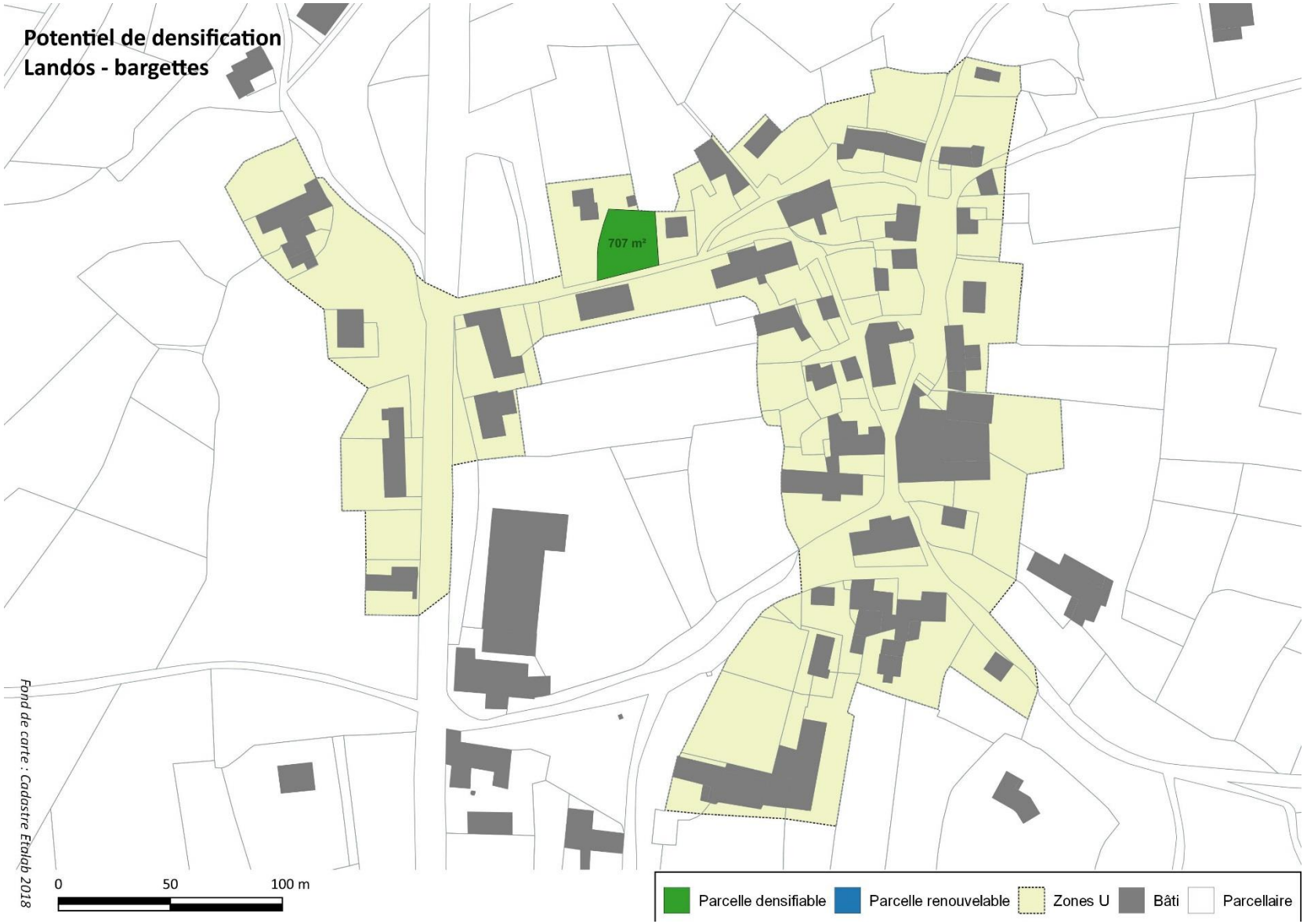

Potentiel de densification
Lafarre - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

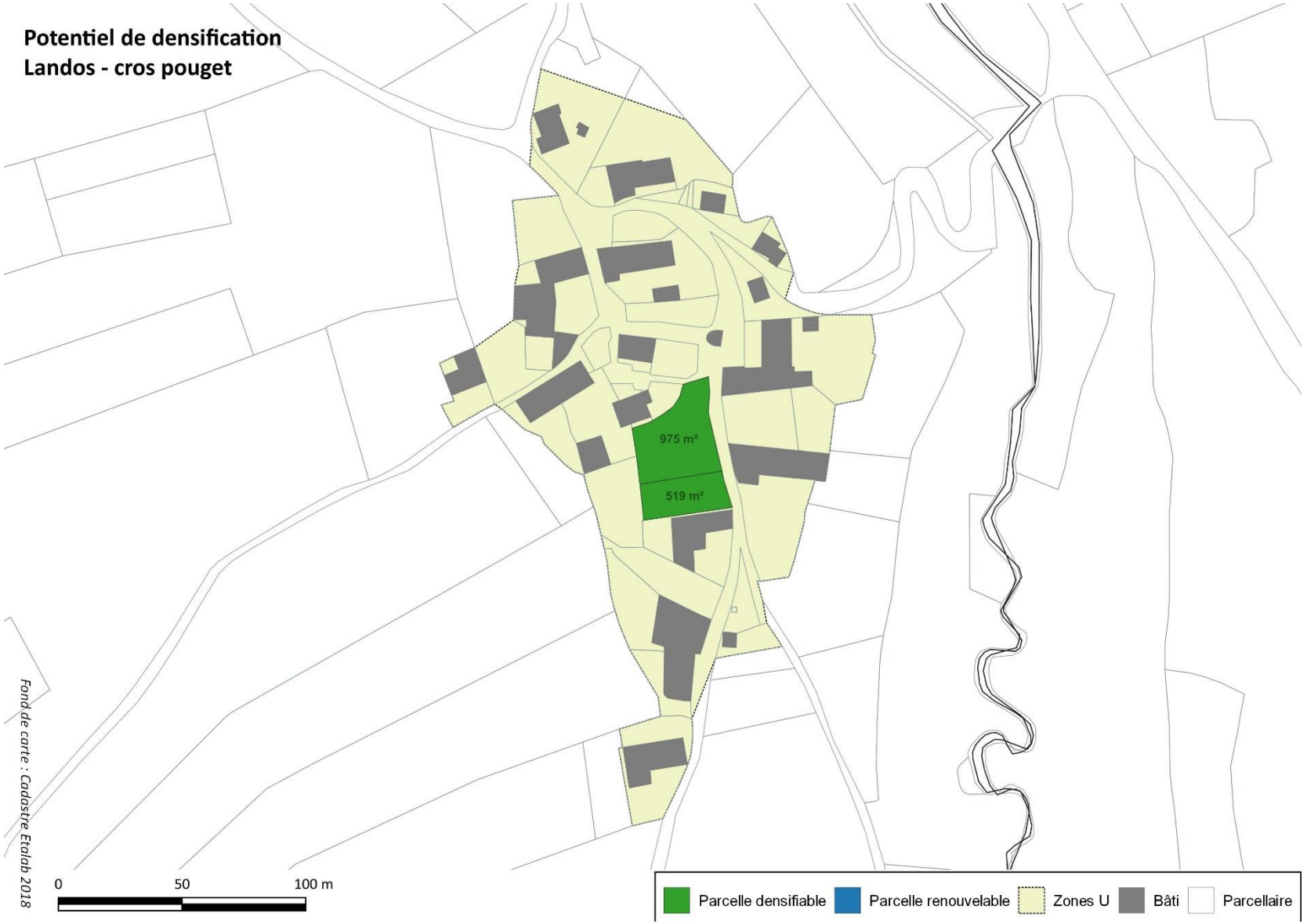

Potentiel de densification
Lafarre - la théoule
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

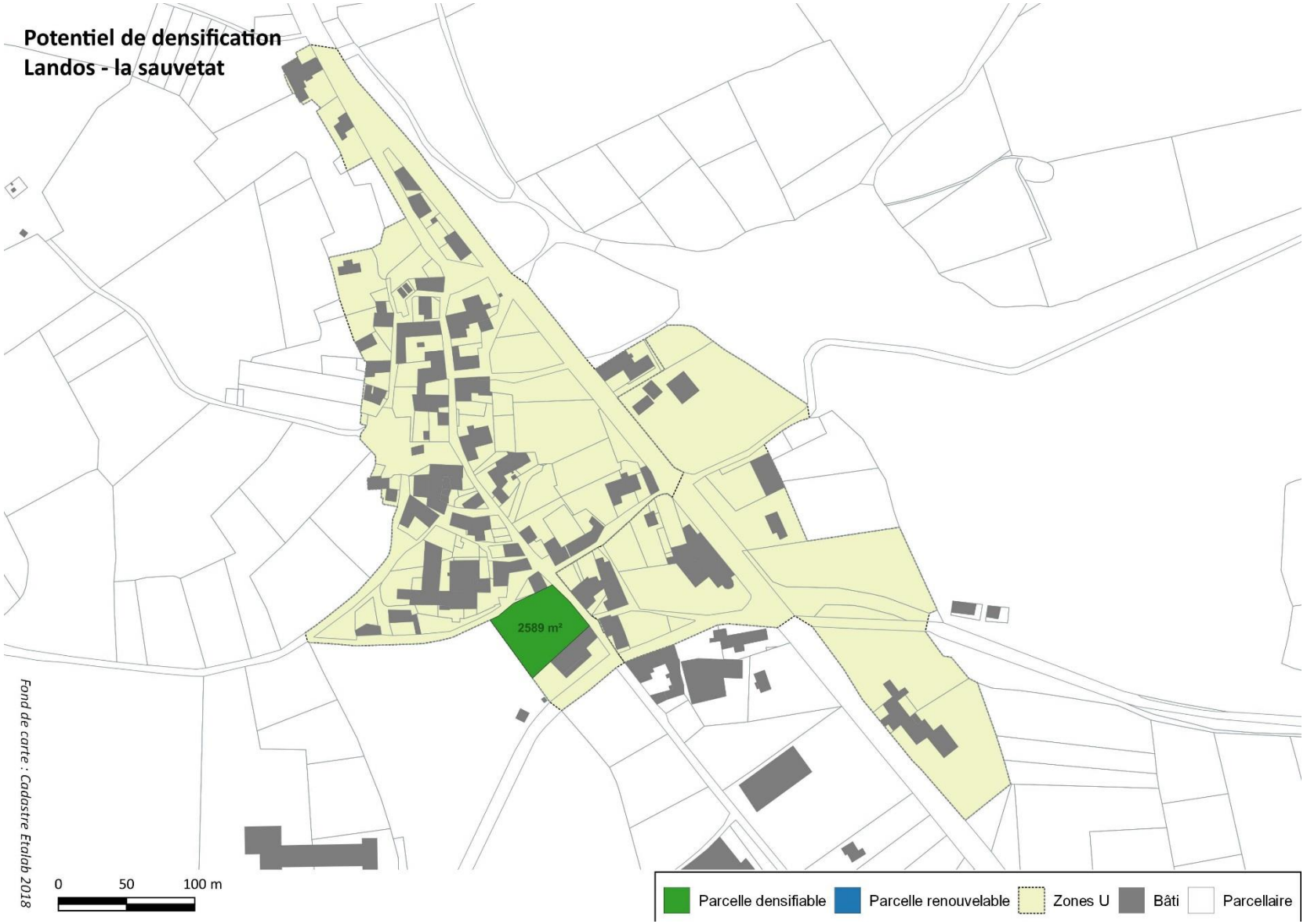

Potentiel de densification
Lafarre - le cros de lafarre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Landos

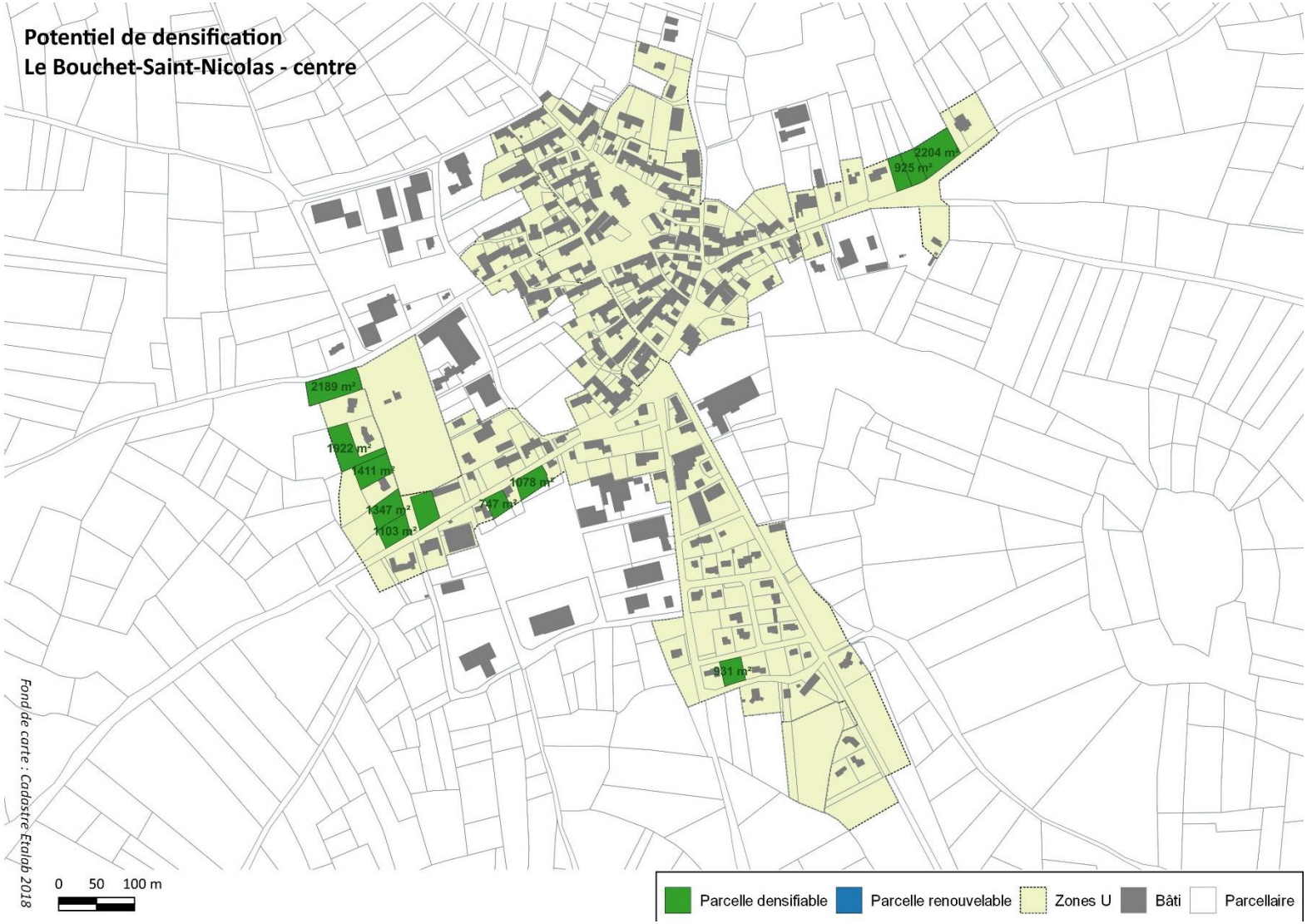

Potentiel de densification
Landos - centre
644 m²
914 m²
782 m²
1099 m²
6098 m²
811 m²
261 m²
904 m²
138 m²
476 m²
1614 m²
1222 m²
1129 m²
894 m²
1057 m²
2873 m²
811 m²
741 m²
896 m²
1756 m²
502 m²
624 m²
1289 m²
2257 m²
2157 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0 50 100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Landos - bargettes
707 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

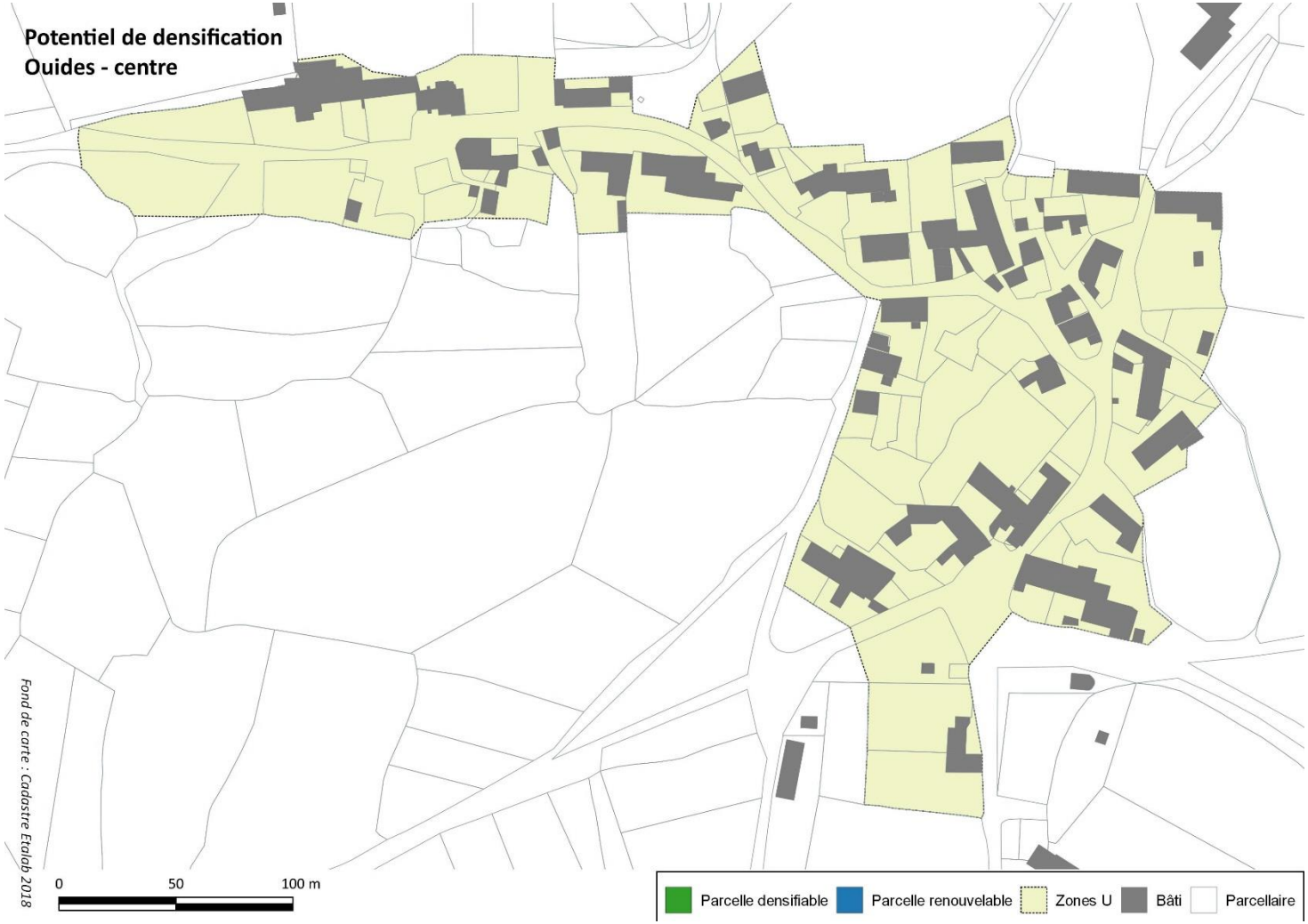

Potentiel de densification
Landos - cros pouget
975 m²
519 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Landos - la sauvetat
2589 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

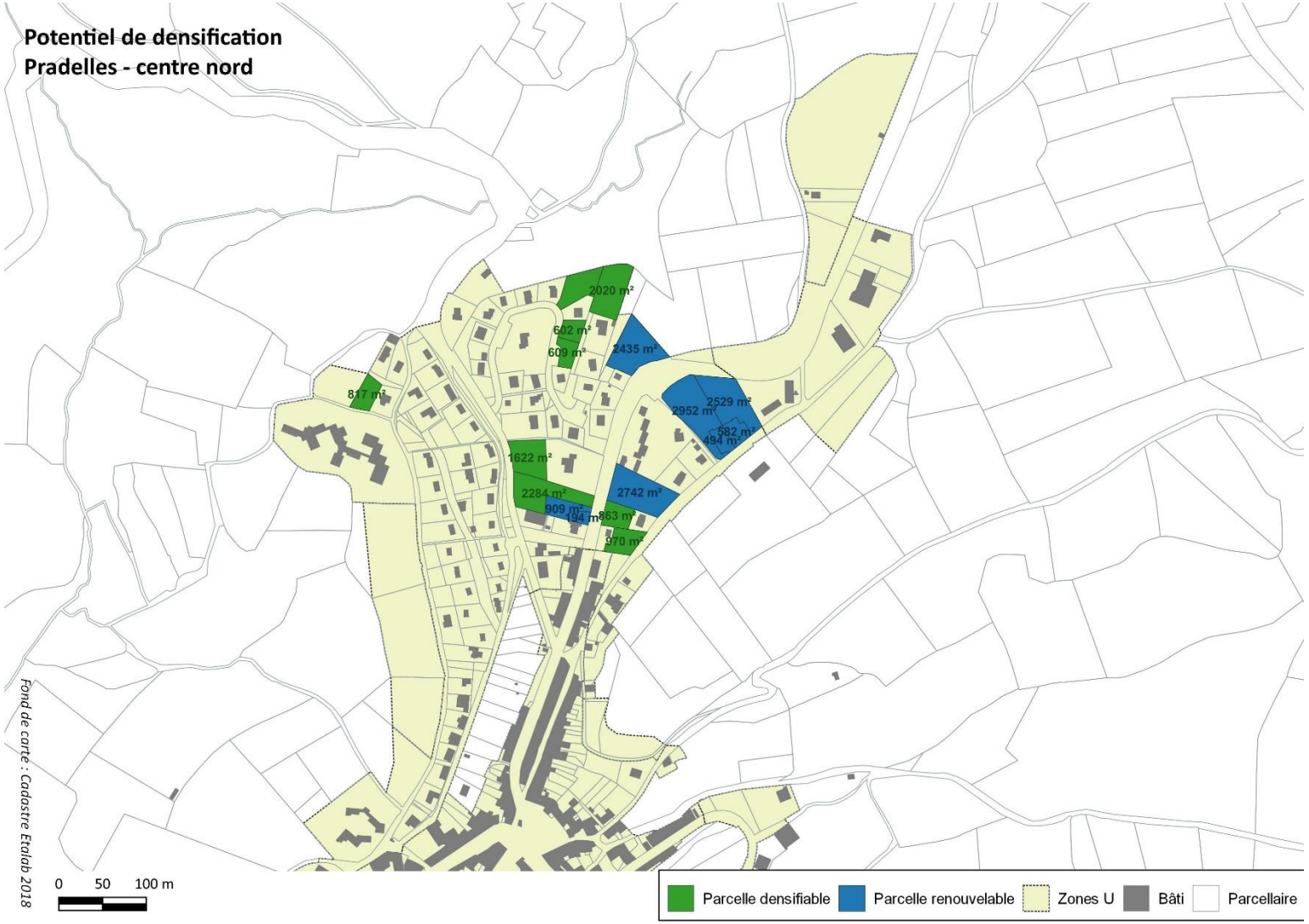
Le Bouchet-Saint-Nicolas



Ouides

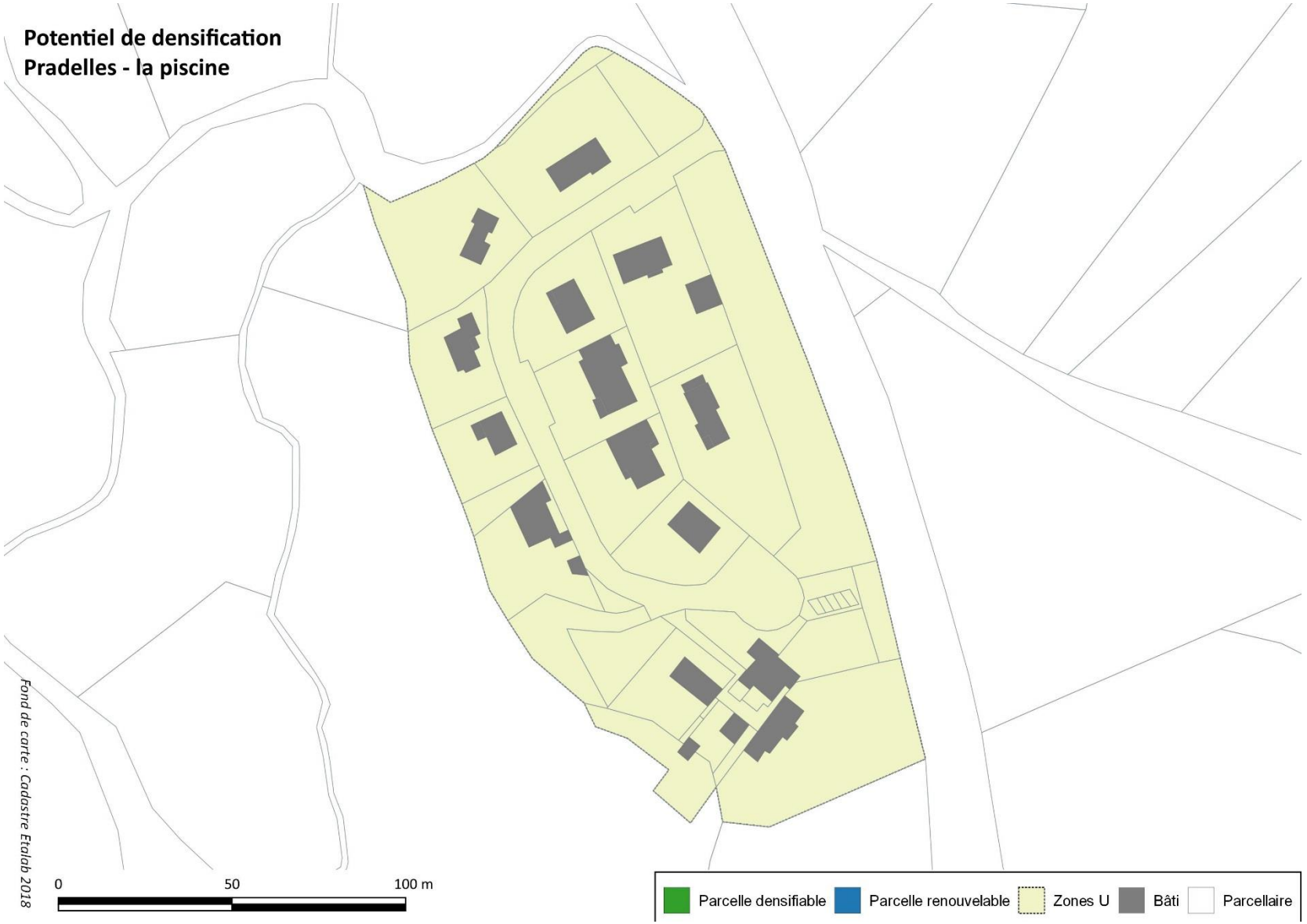

Potentiel de densification
Ouides - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Pradelles

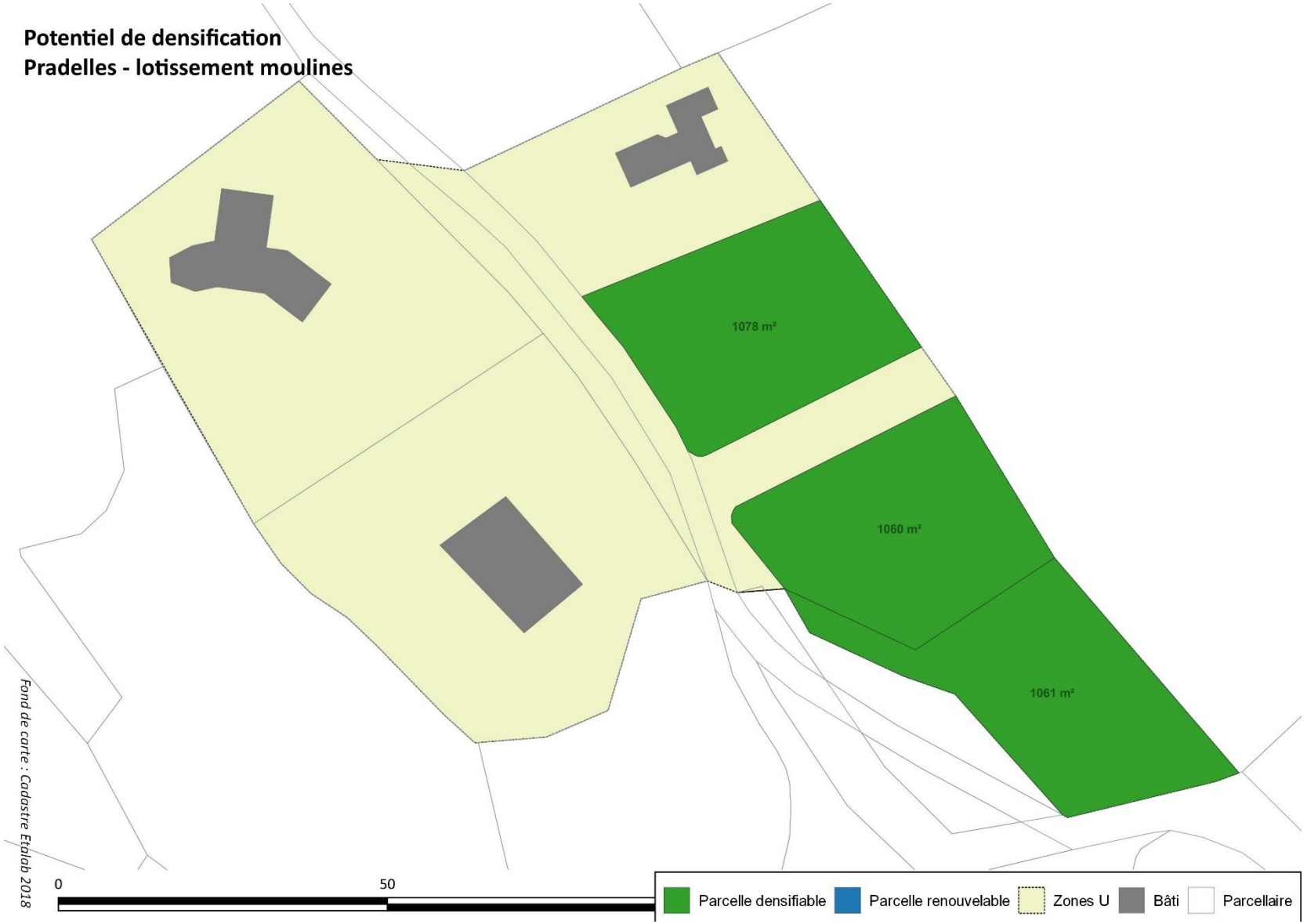

Potentiel de densification
Pradelles - centre nord
2020 m²
602 m²
609 m²
2435 m²
817 m²
2529 m²
2952 m²
582 m²
494 m²
1622 m²
2284 m²
2742 m²
909 m²
194 m²
863 m²
970 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Pradelles - centre sud
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

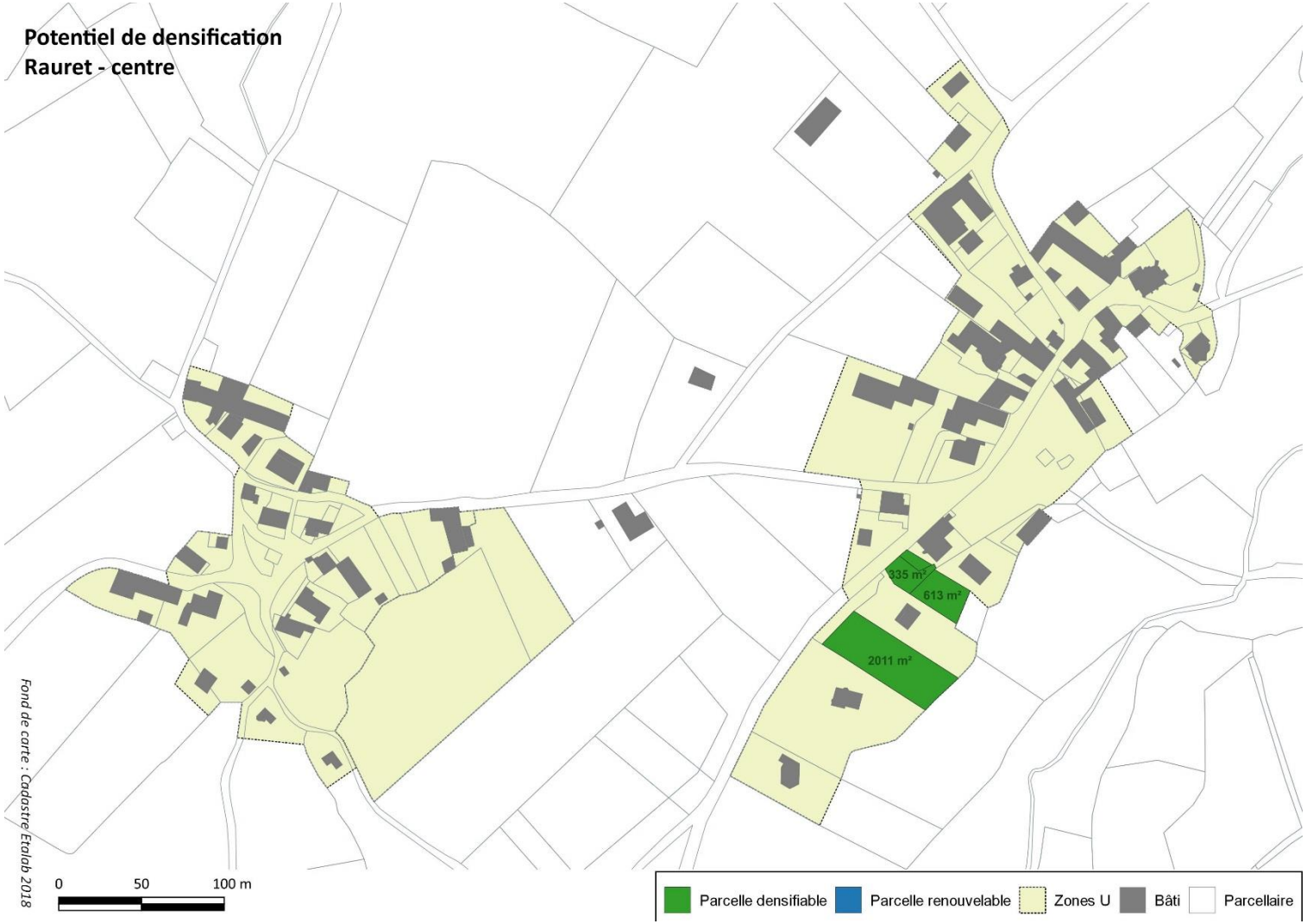

Potentiel de densification
Pradelles - la gare
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

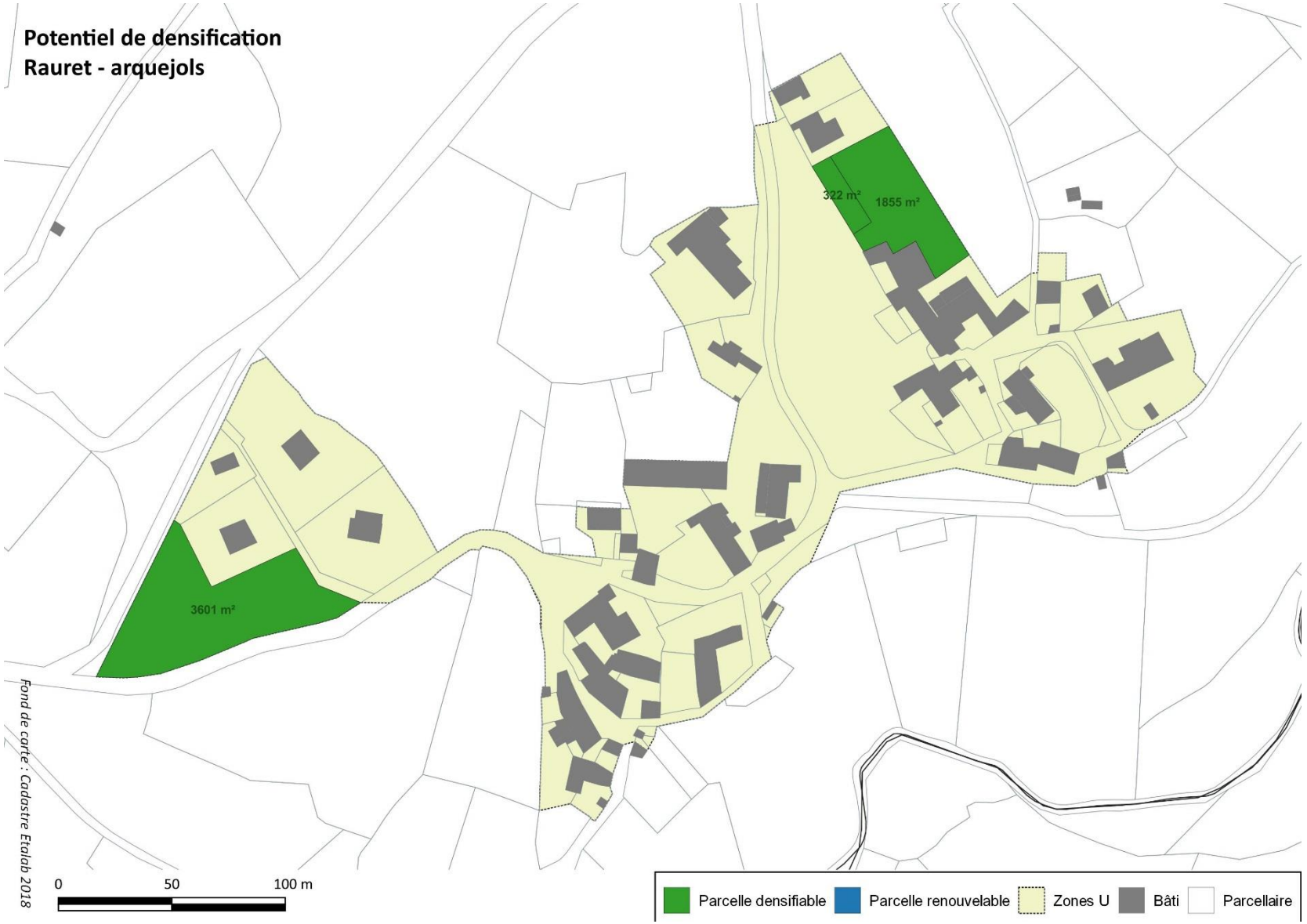

Potentiel de densification
Pradelles - la piscine
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

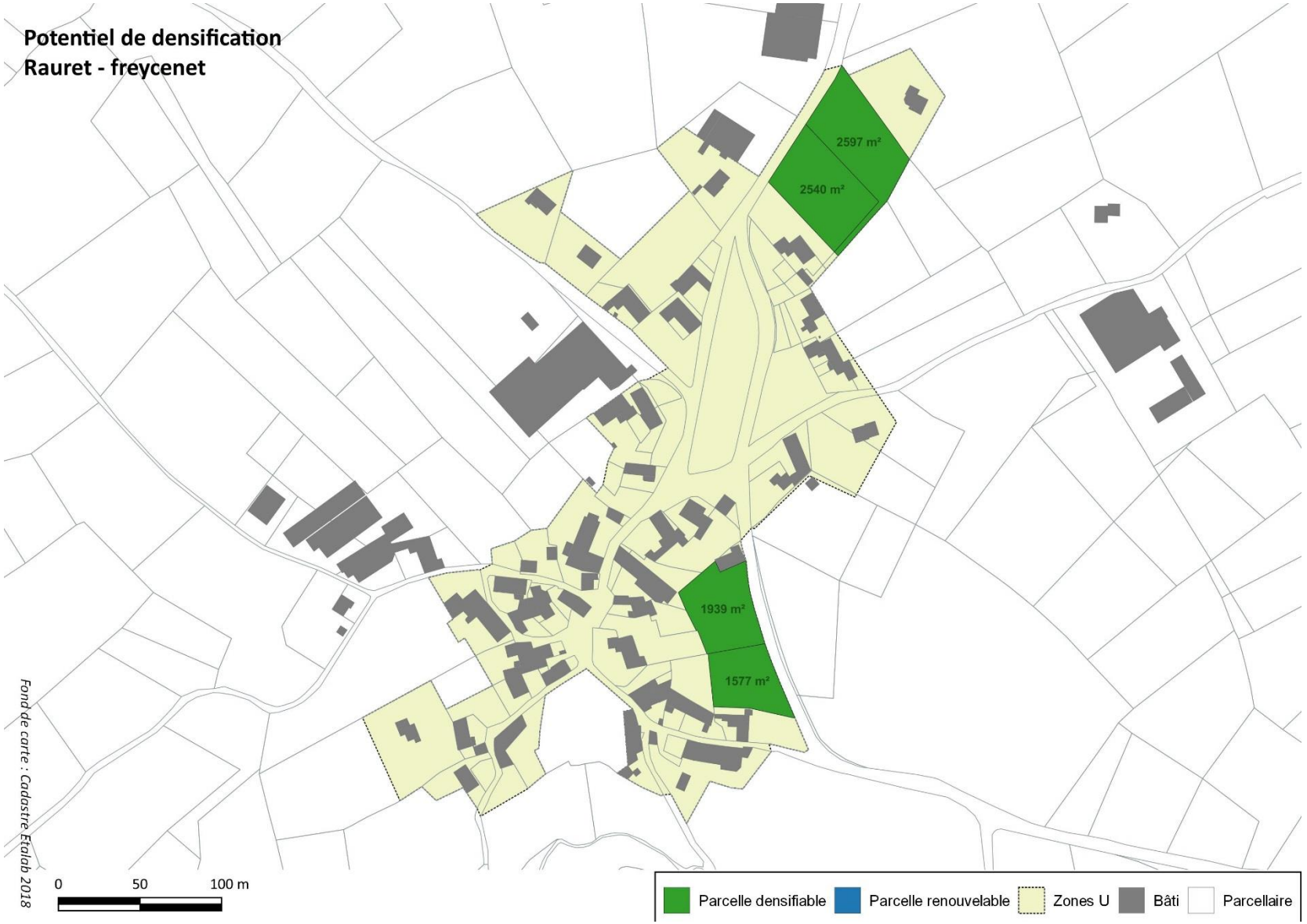

Potentiel de densification
Pradelles - les bories
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Pradelles - lotissement moulines
1078 m²
1060 m²
1061 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Rauret


Potentiel de densification
Rauret - centre
335 m²
613 m²
2011 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

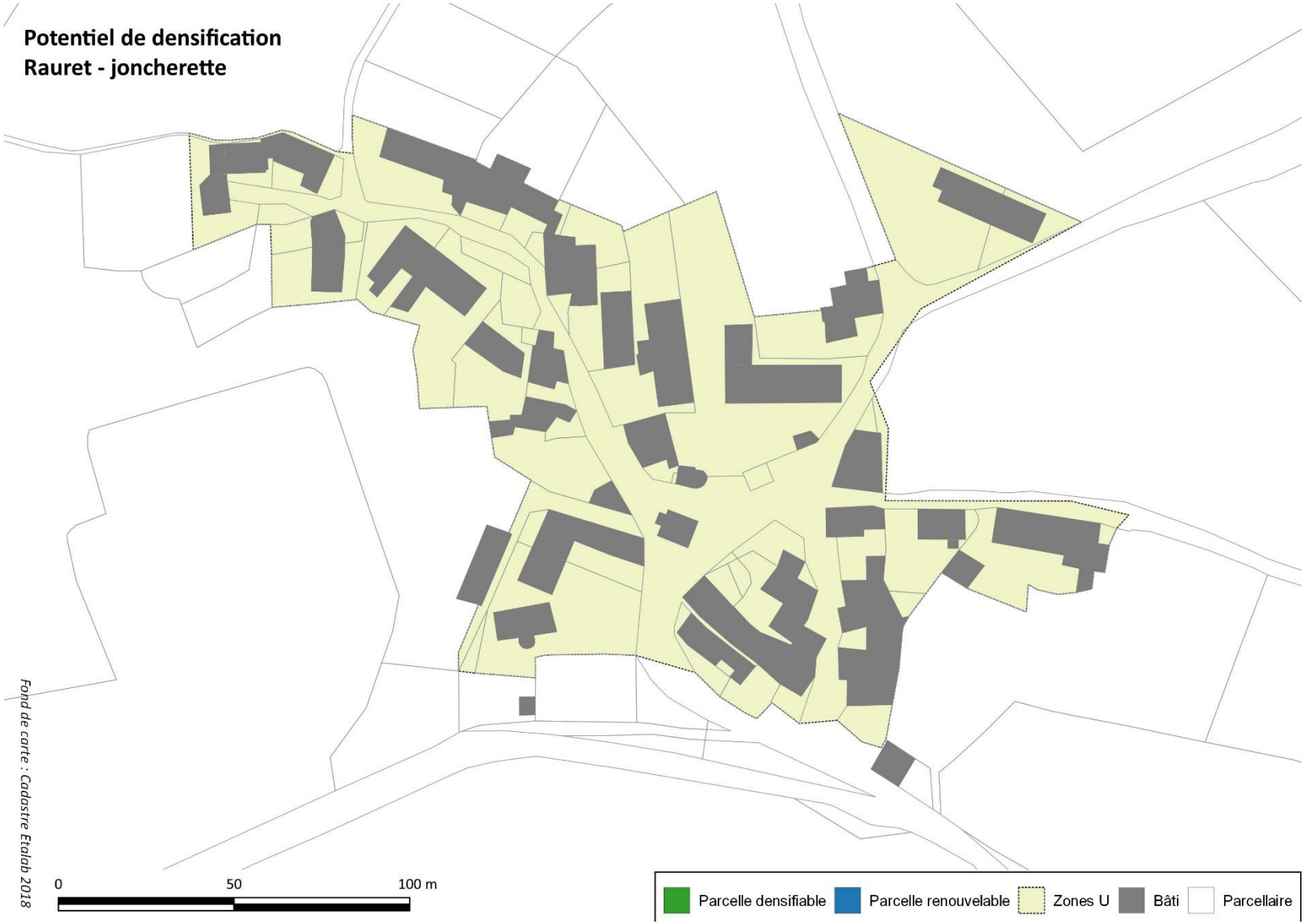

Potentiel de densification
Rauret - arquejols
322 m²
1855 m²
3601 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Rauret - freycenet
2597 m²
2540 m²
1939 m²
1577 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Potentiel de densification
Rauret - jagonas



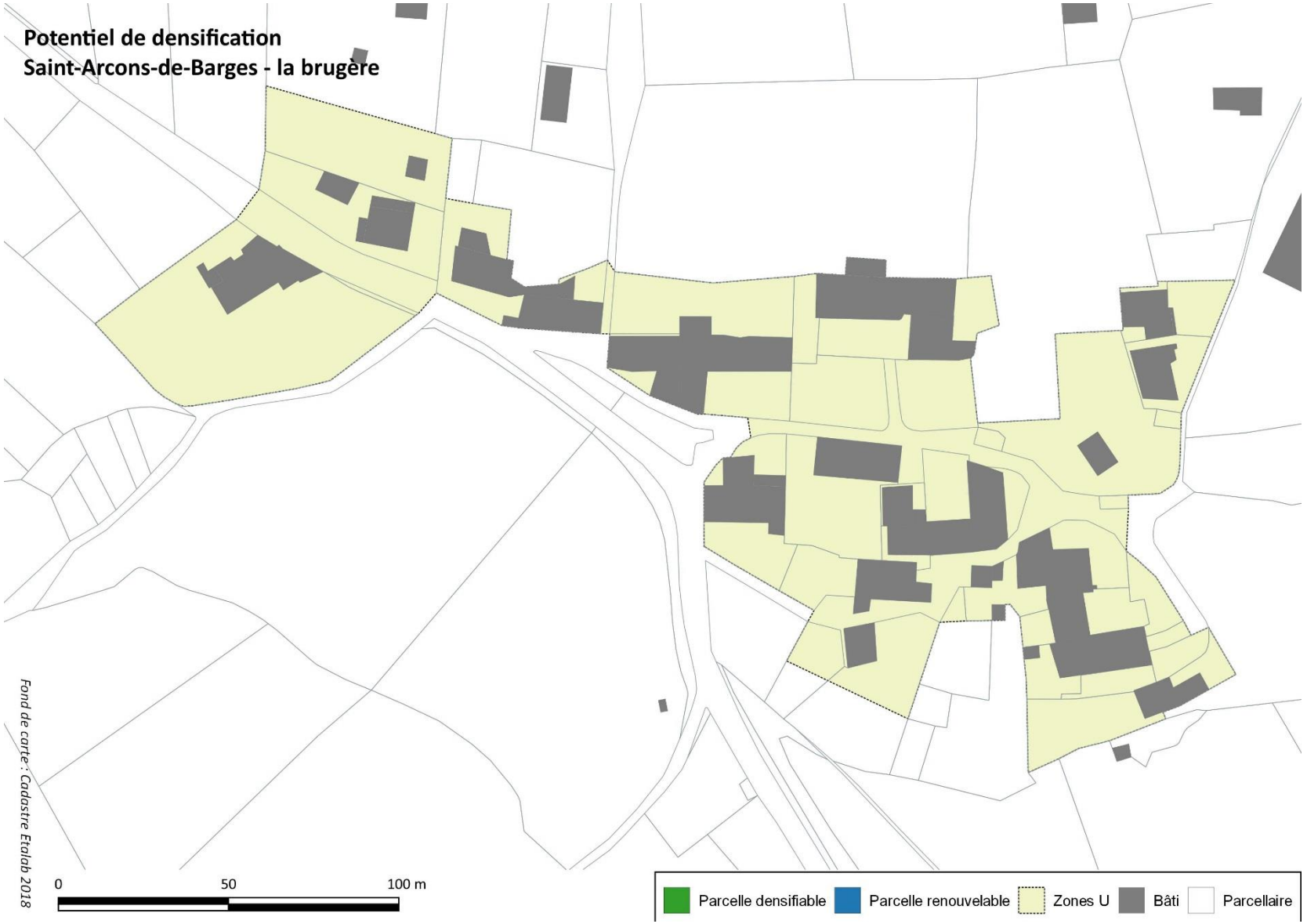
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018

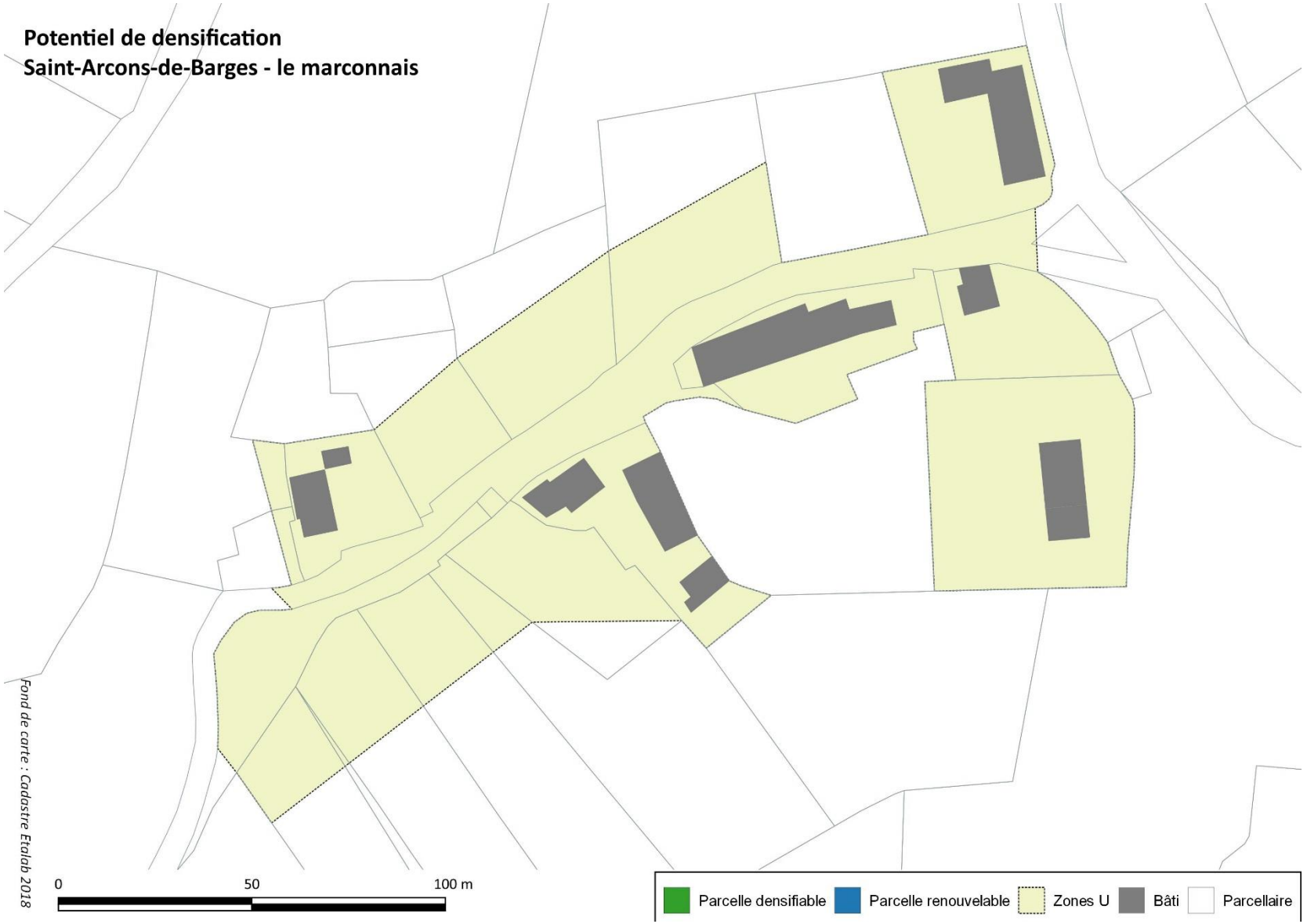

Potentiel de densification
Rauret - joncherette
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Saint-Arcons-de-Barges

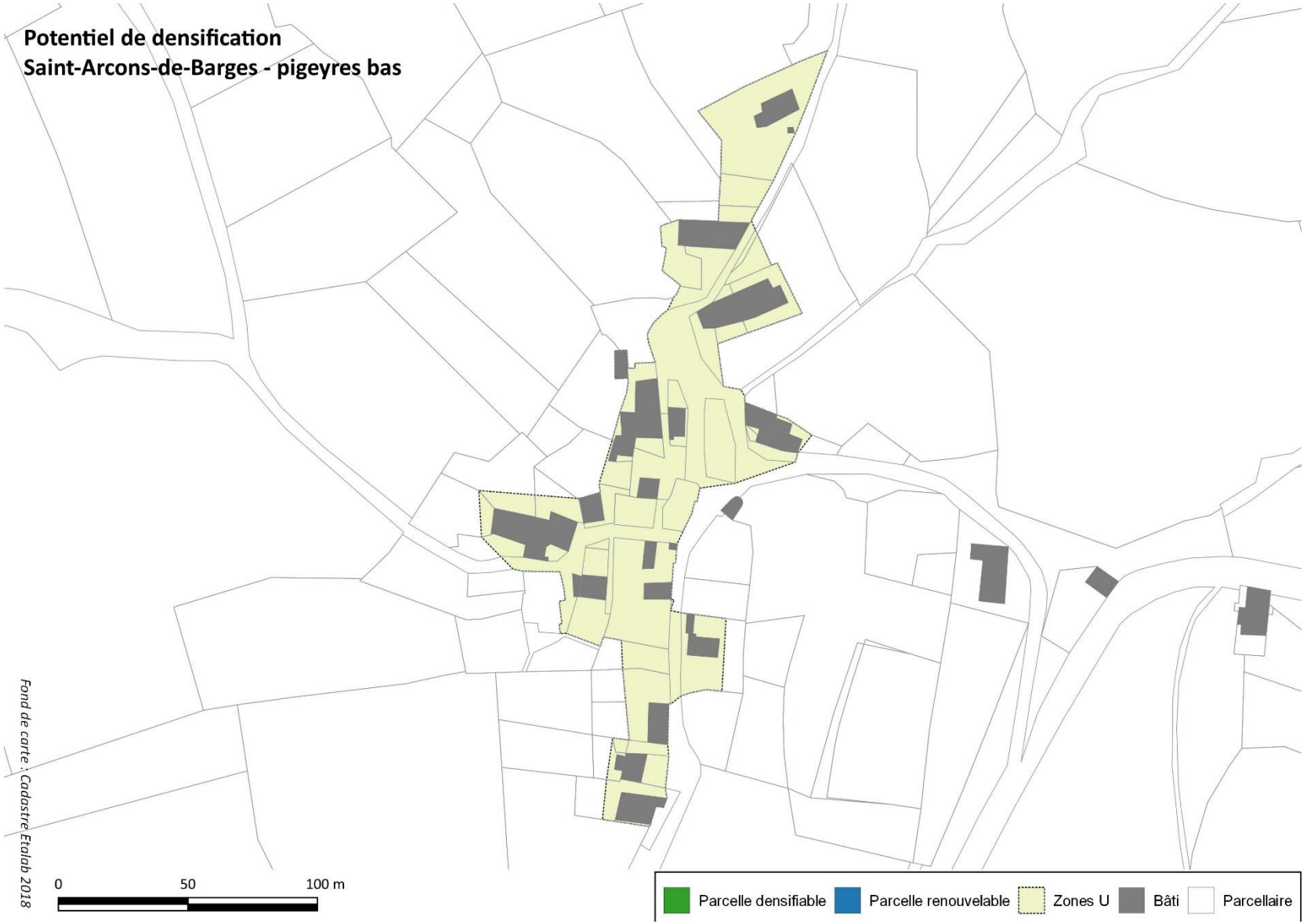


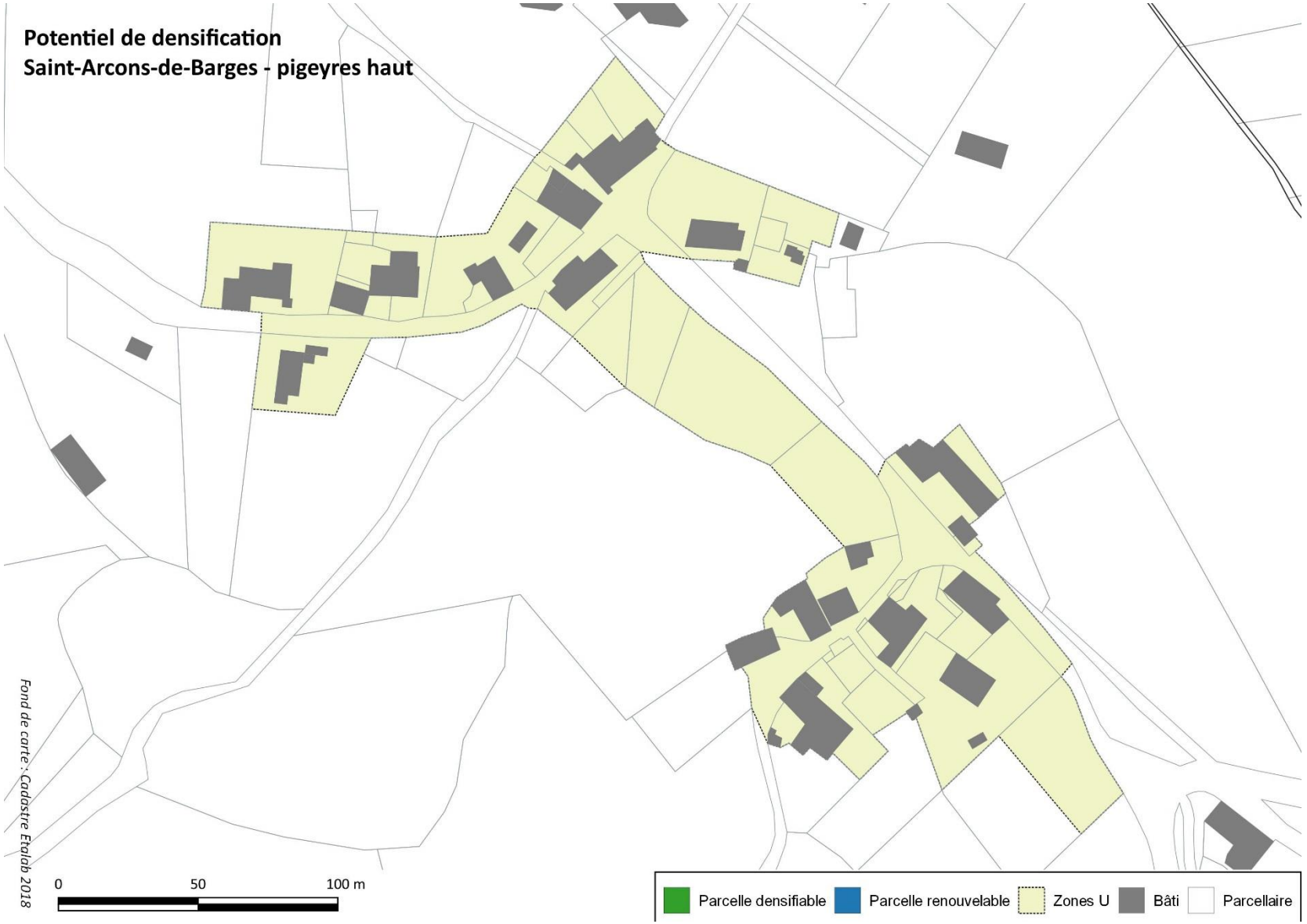

Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - freycenet
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - la brugère
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

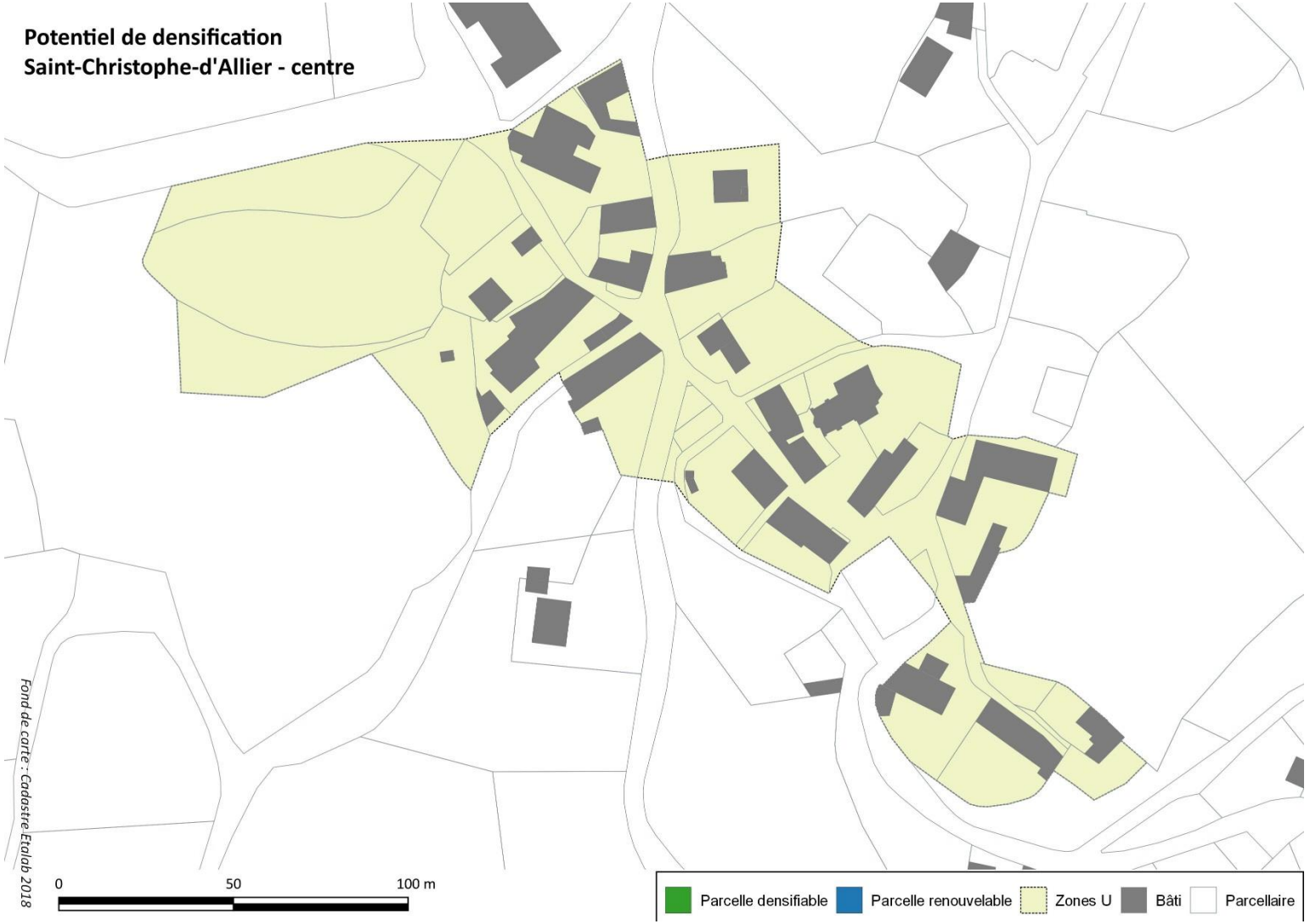

Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - le marconnais
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - le villard
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

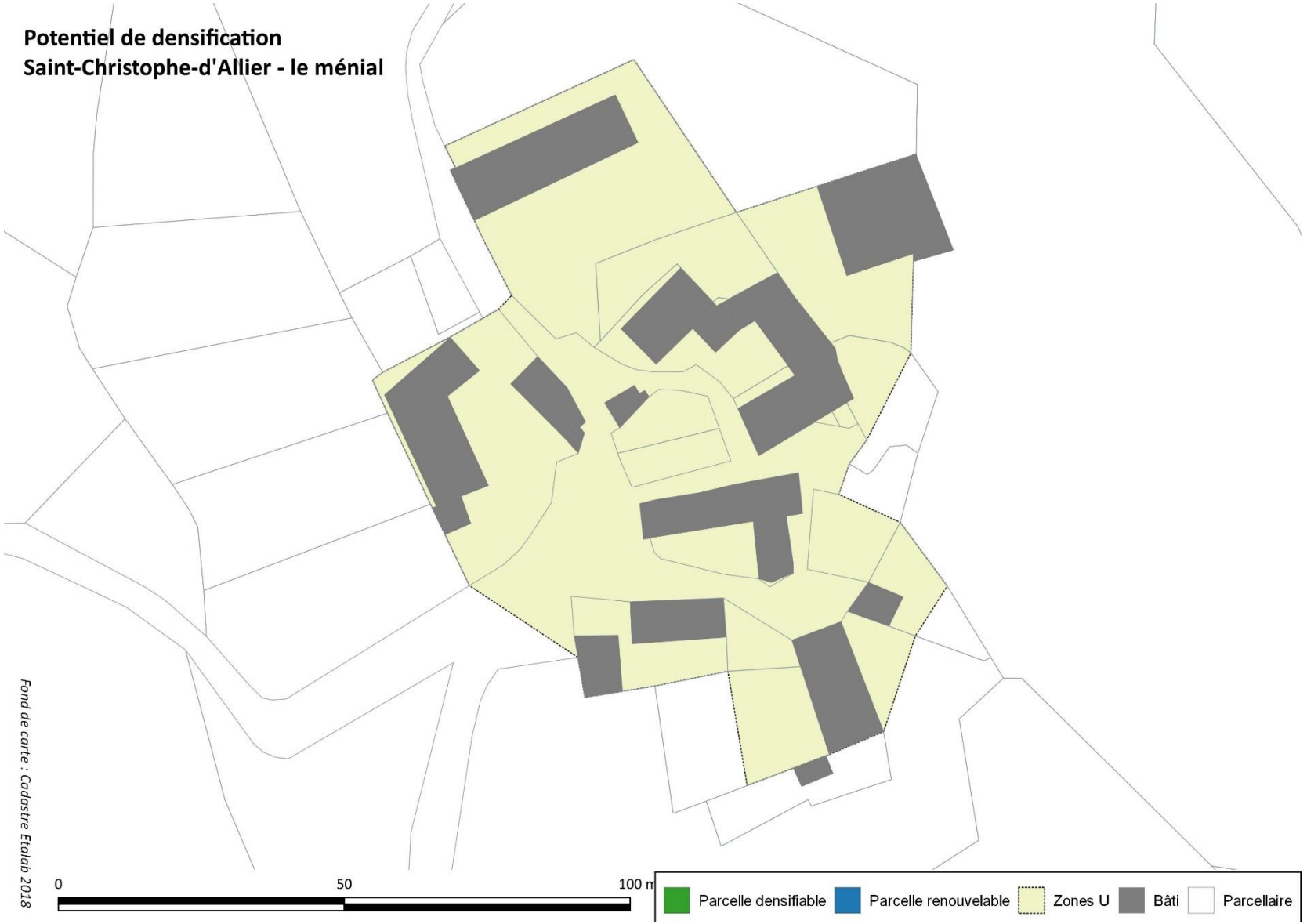

Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - pigeyres bas
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

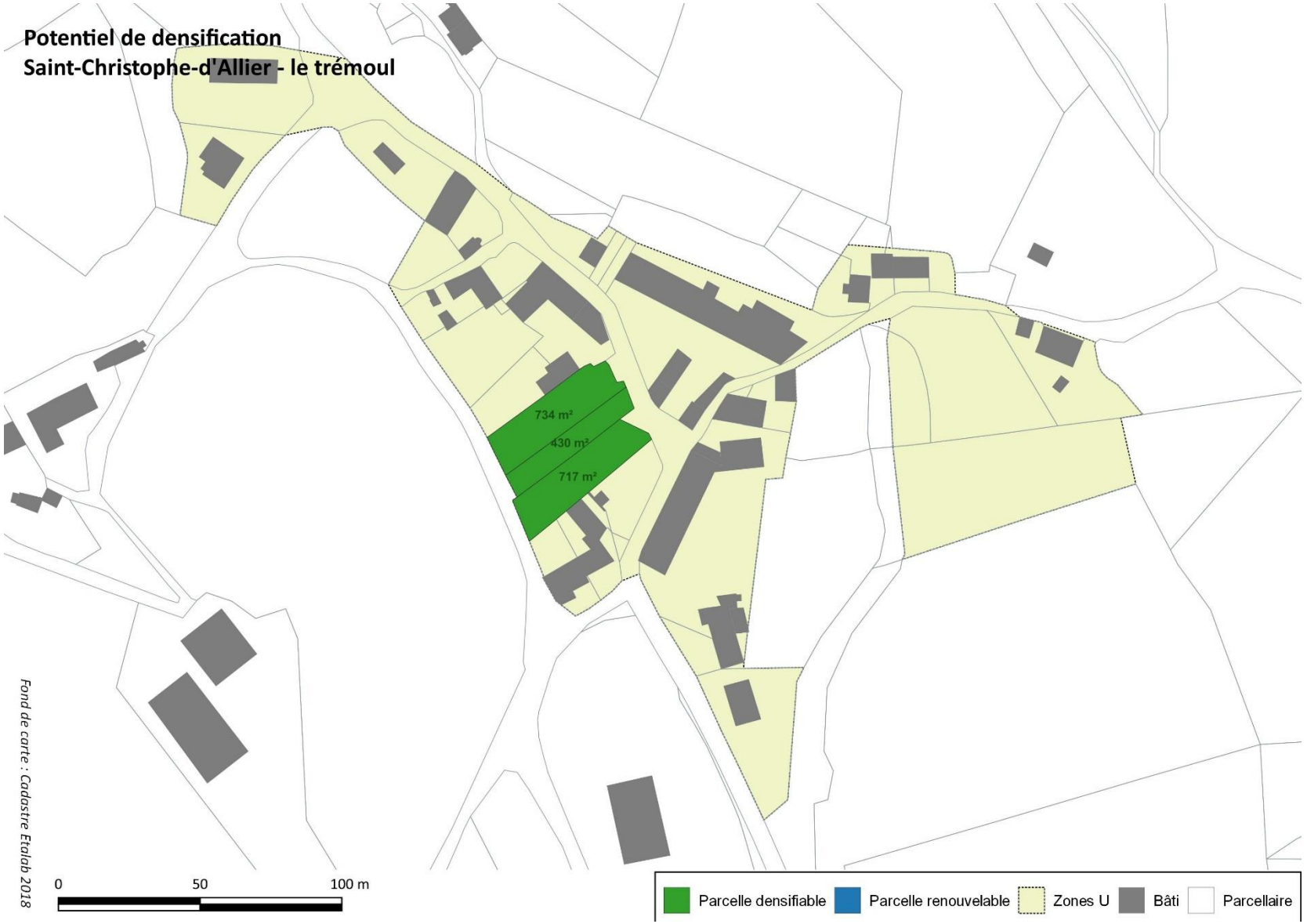

Potentiel de densification
Saint-Arcons-de-Barges - pigeyres haut
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Saint-Christophe-d'Allier

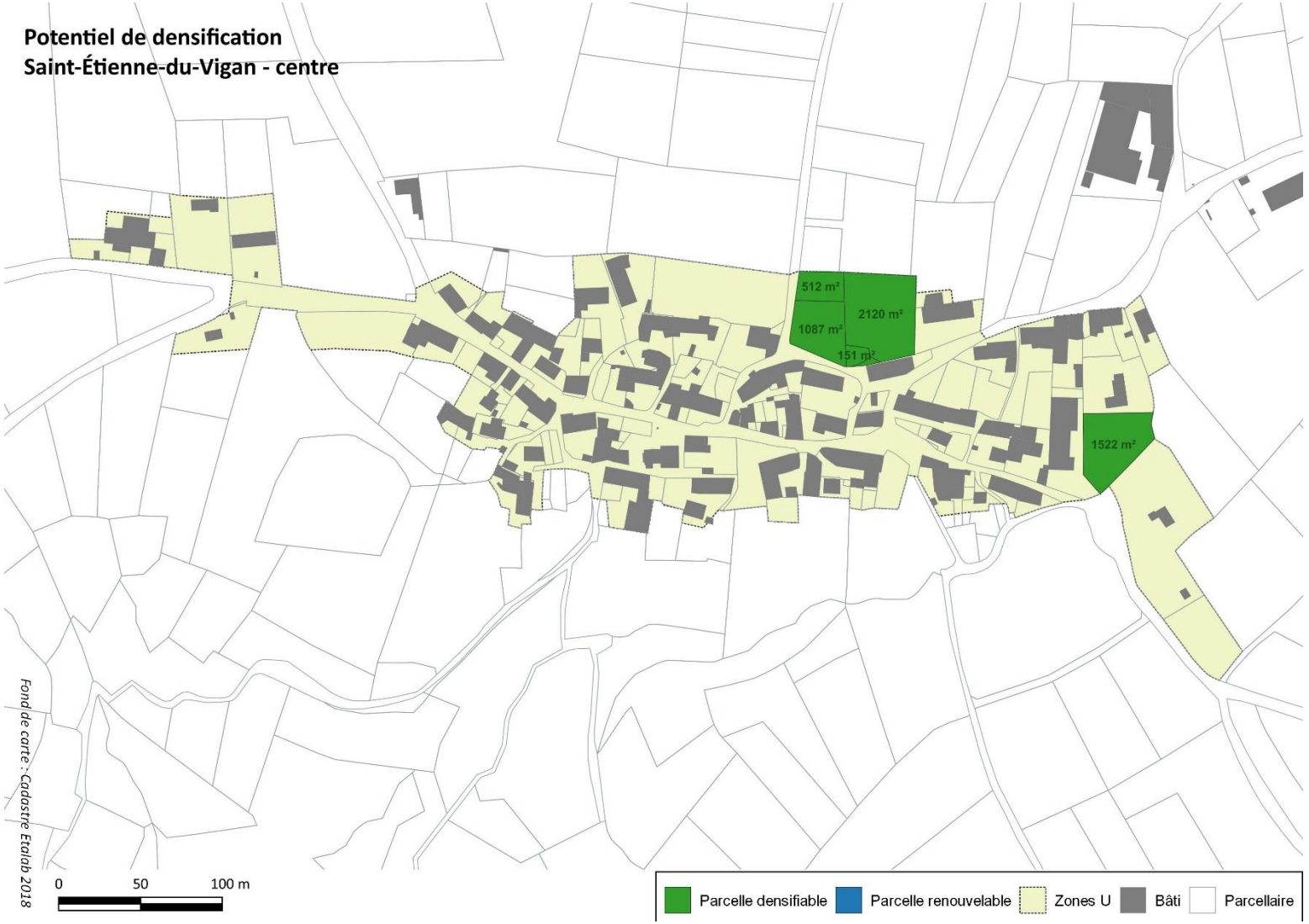



Potentiel de densification
Saint-Christophe-d'Allier - france
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

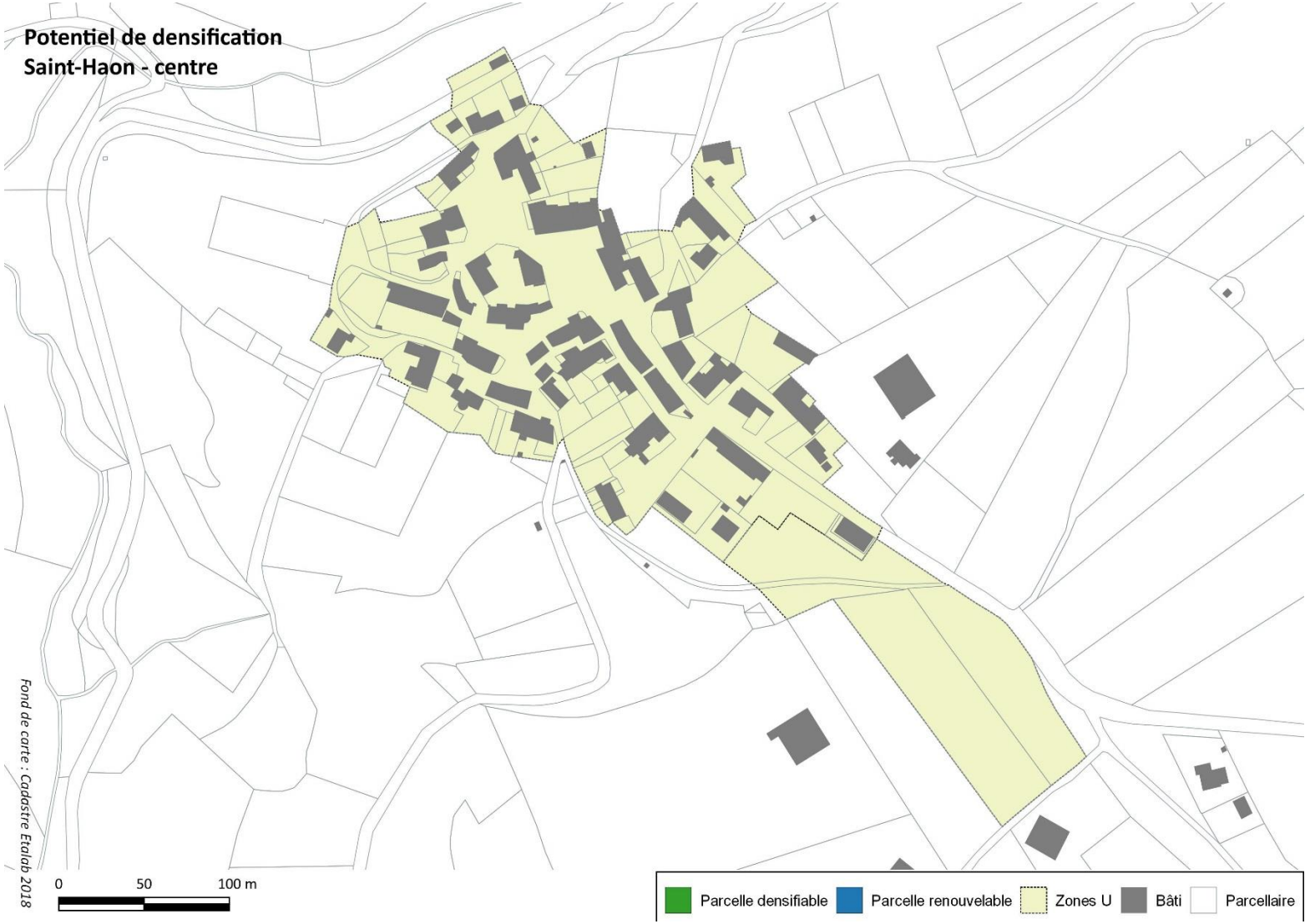

Potentiel de densification
Saint-Christophe-d'Allier - le ménial
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

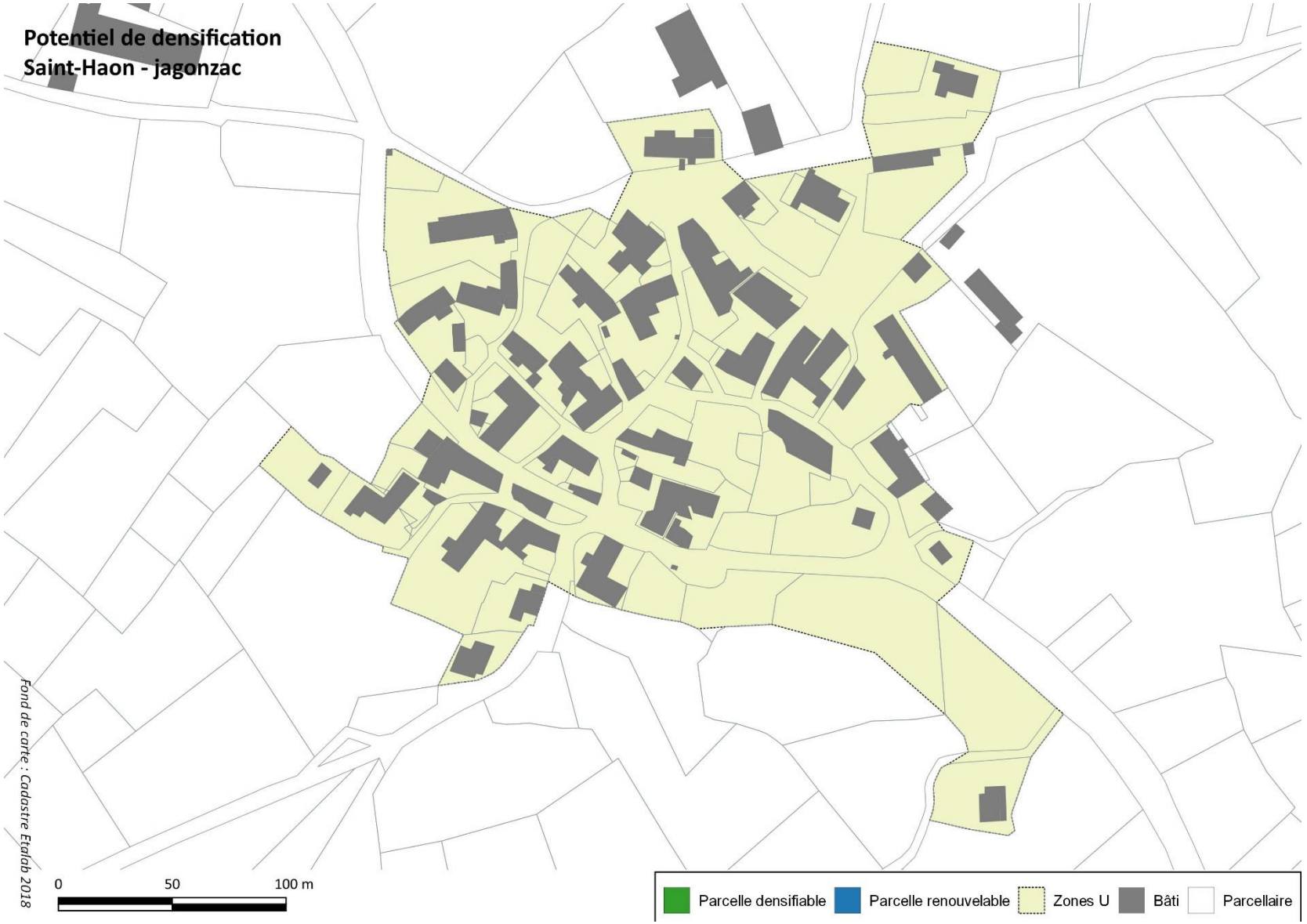

Potentiel de densification
Saint-Christophe-d'Allier - le trémoul
734 m²
430 m²
717 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

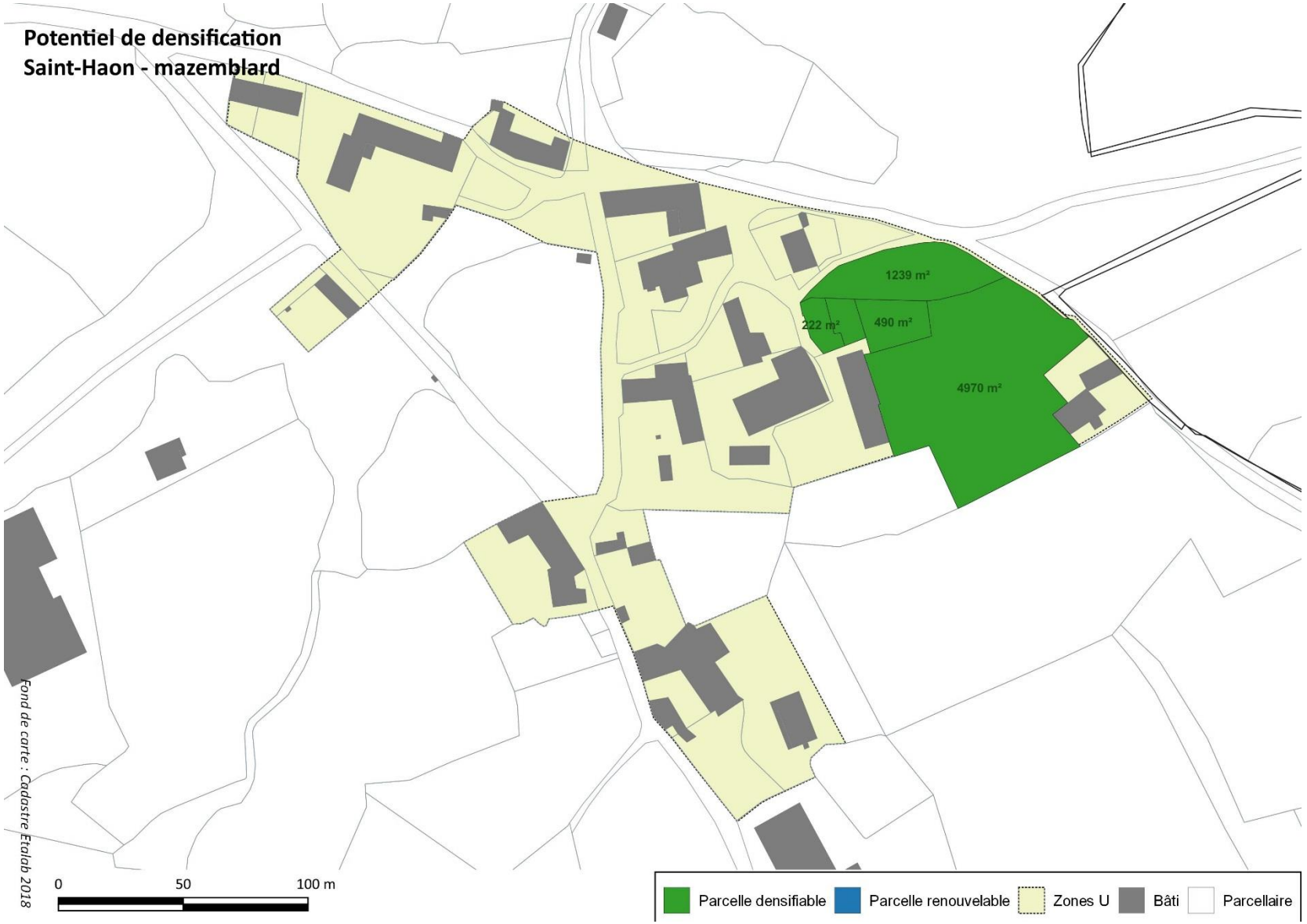
Saint-Étienne-du-Vigan



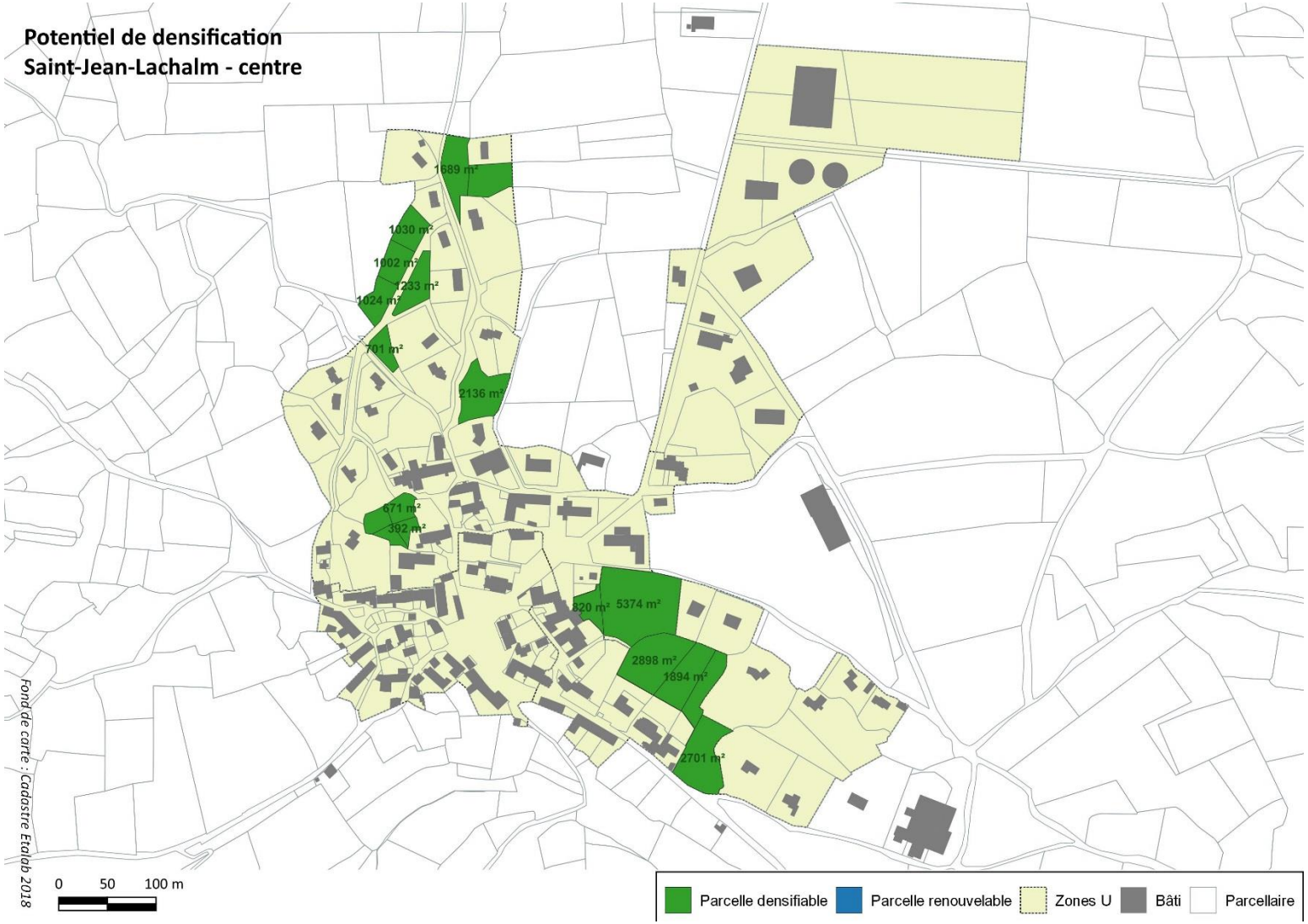
Saint-Haon


Potentiel de densification
Saint-Haon - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Saint-Haon - jagonzac
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

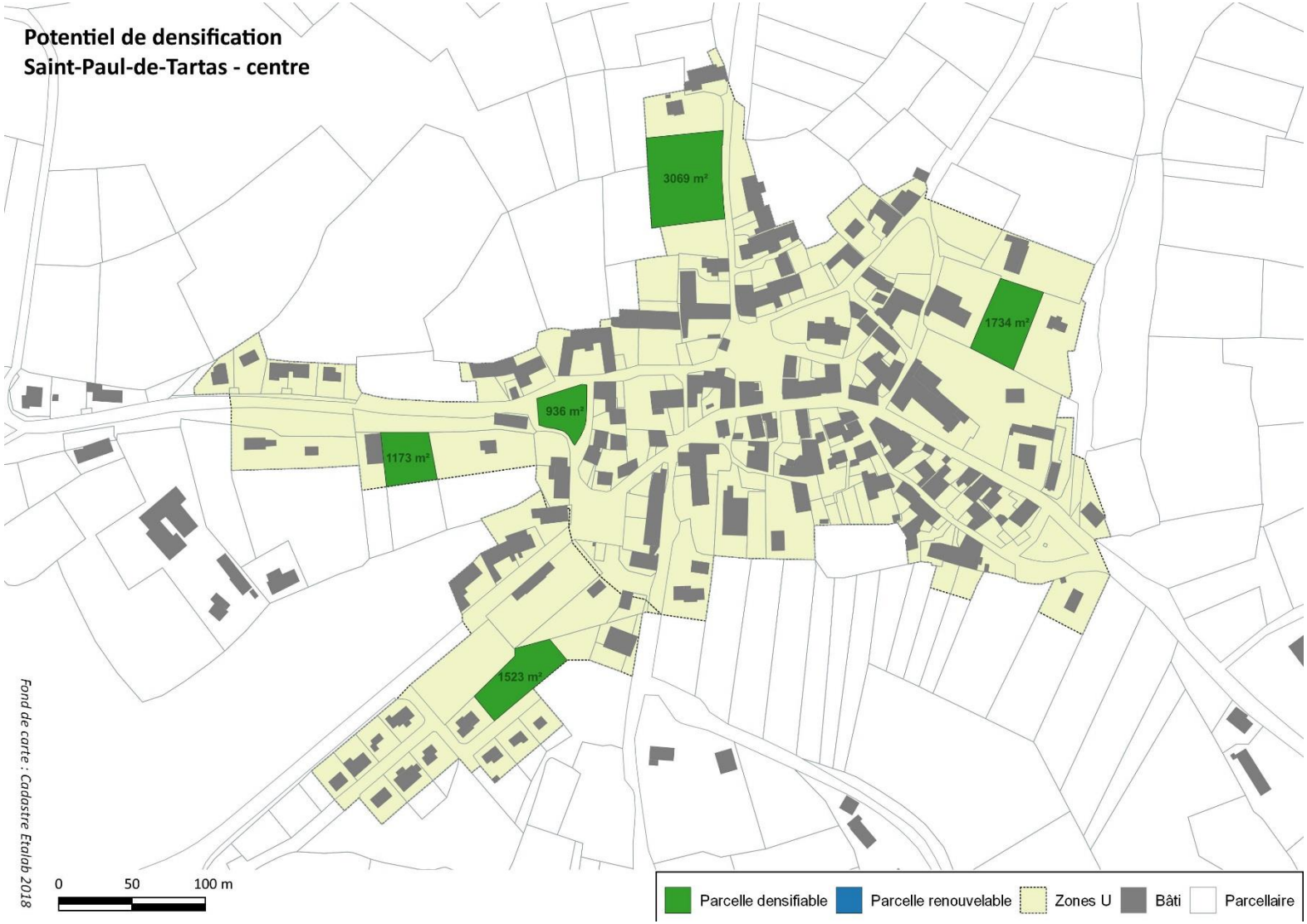

Potentiel de densification
Saint-Haon - mazemblard
1239 m²
222 m²
490 m²
4970 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Saint-Jean-Lachalm




Potentiel de densification
Saint-Jean-Lachalm - conil
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Saint-Paul-de-Tartas




Potentiel de densification
Saint-Paul-de-Tartas - les uffernets
4685 m²
1320 m²
1012 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Saint-Vénérand

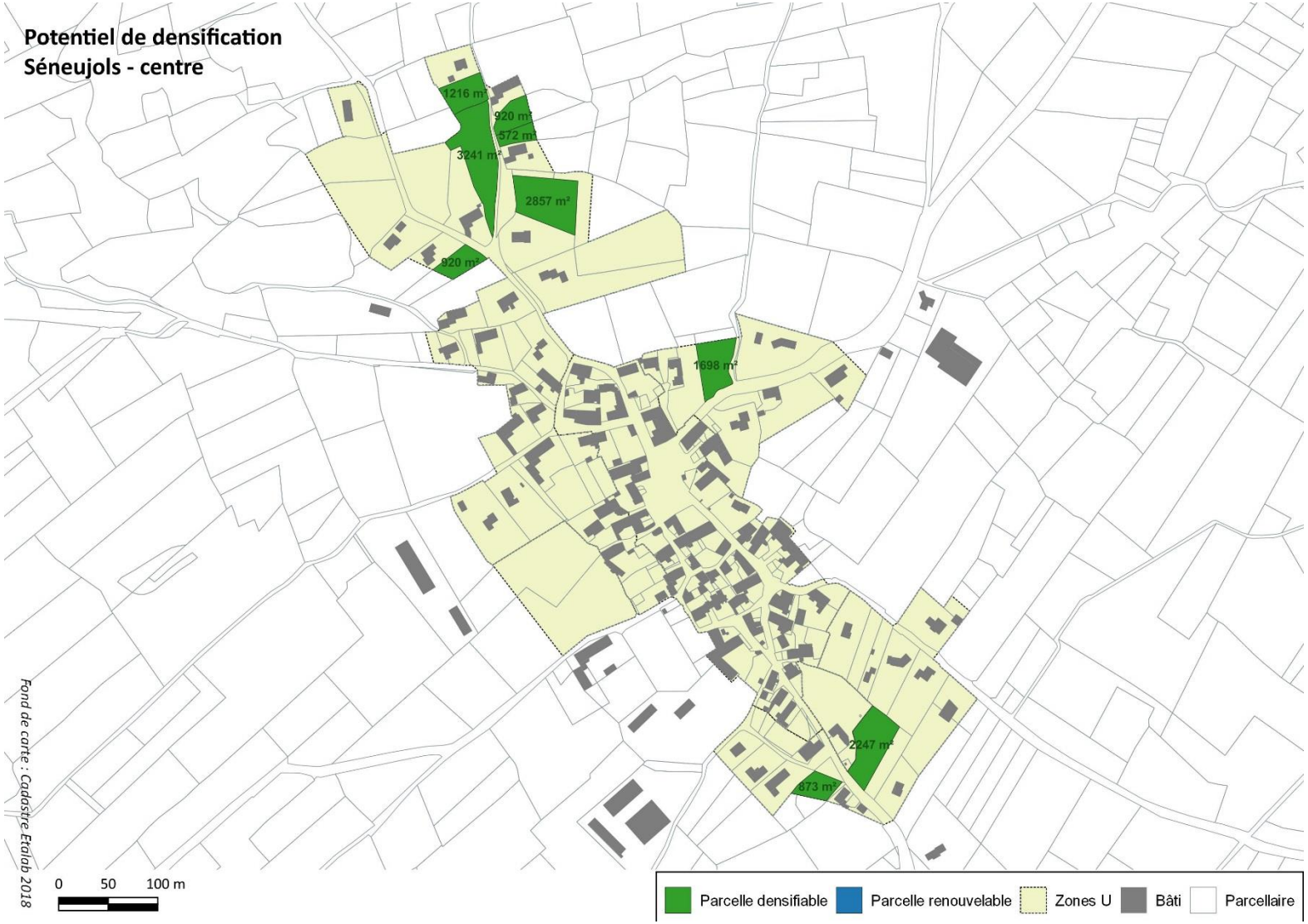


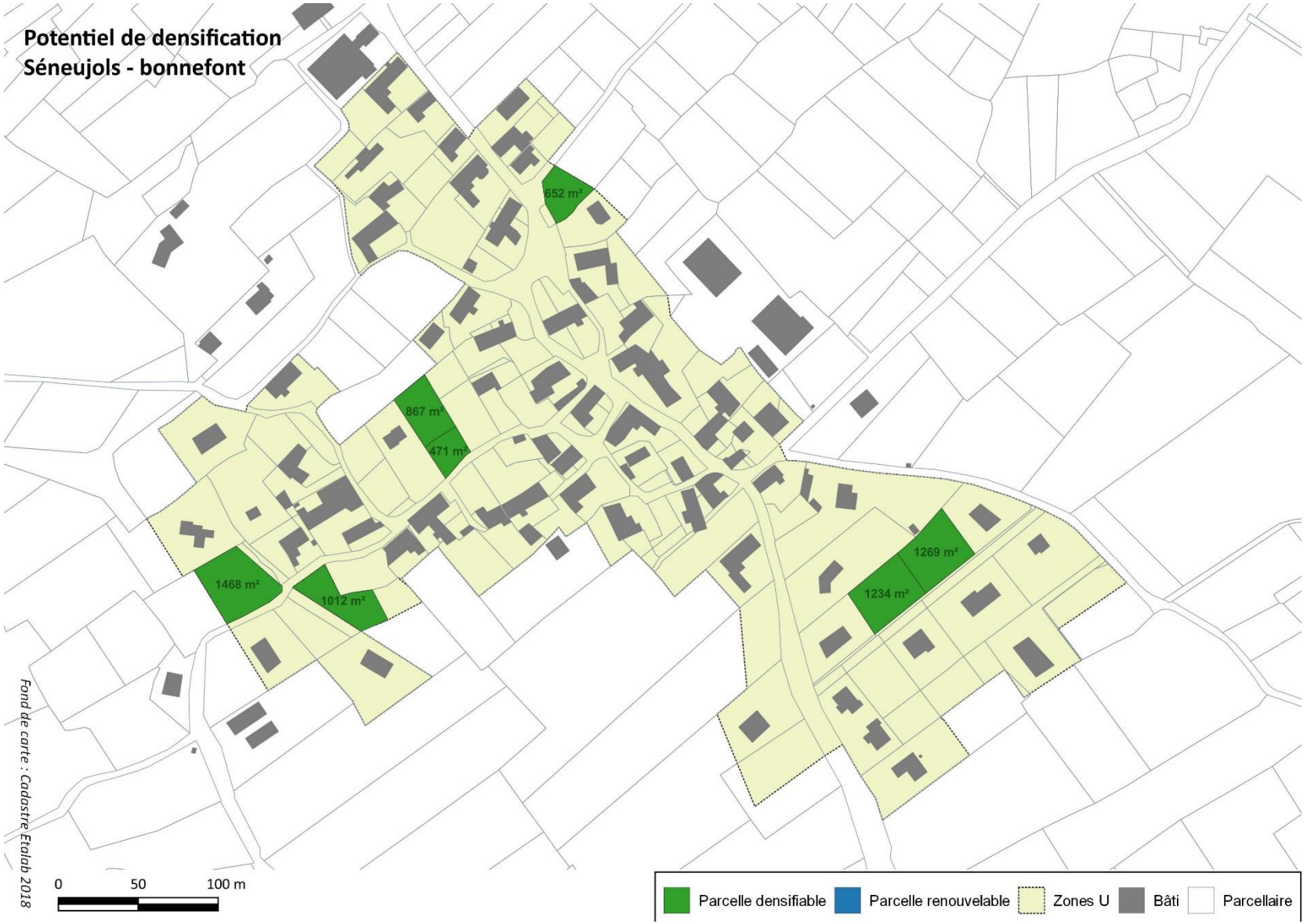
Potentiel de densification
Saint-Vénérand - le devès



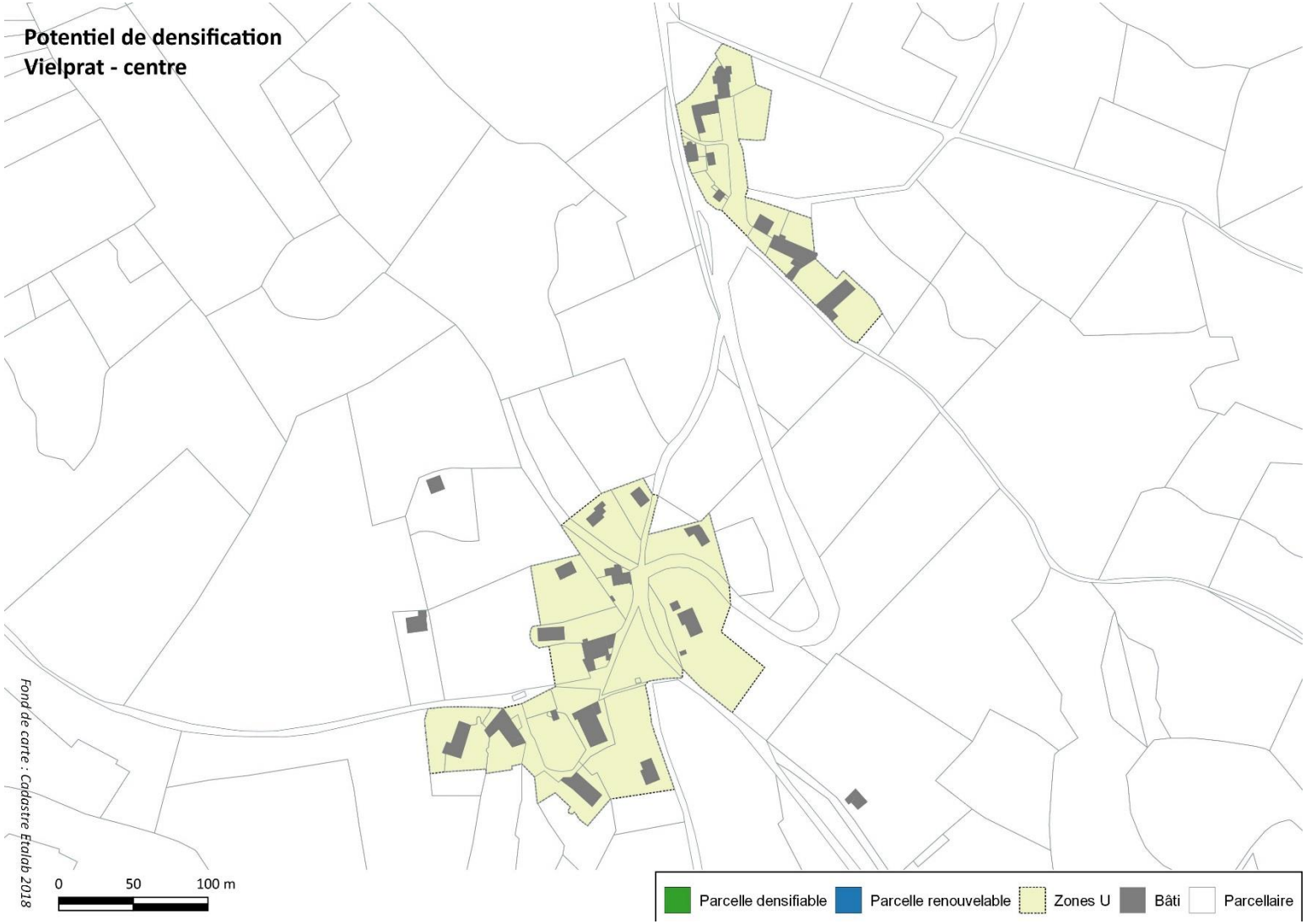
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018

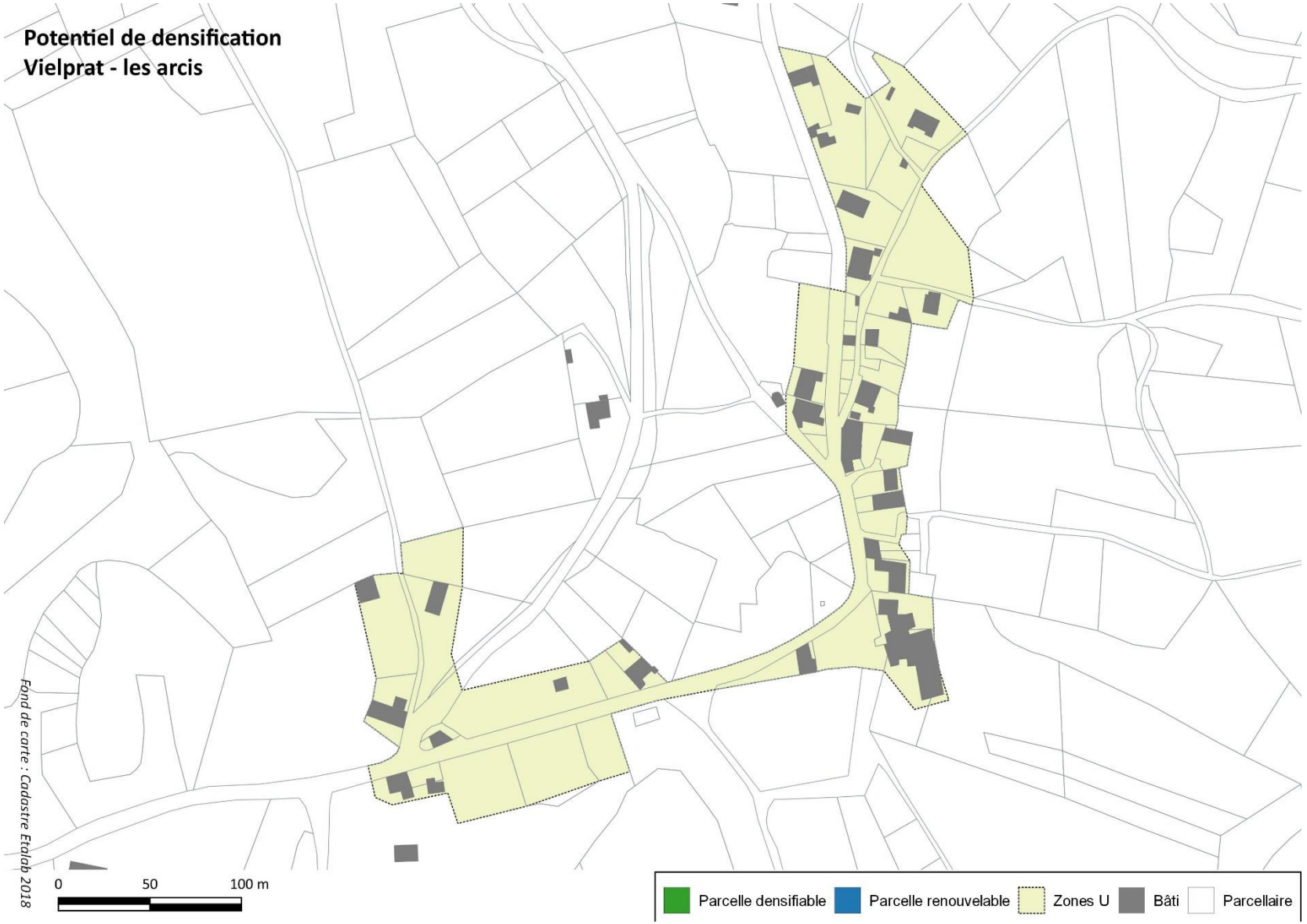
Séneujols


Potentiel de densification
Séneujols - centre
1216 m²
920 m²
572 m²
3241 m²
2857 m²
920 m²
1698 m²
2247 m²
873 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Séneujols - bonnefont
652 m²
867 m²
471 m²
1468 m²
1012 m²
1269 m²
1234 m²
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire

Vielprat


Potentiel de densification
Vielprat - centre
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire


Potentiel de densification
Vielprat - les arcis
Fond de carte : Cadastre Etalab 2018
0
50
100 m
Parcelle densifiable
Parcelle renouvelable
Zones U
Bâti
Parcellaire