

1.4.2

Analyse des Capacités de
Densification

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 04/04/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

1. METHODOLOGIE ET NOTICE EXPLICATIVE	4
2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION.....	5
3. ATLAS DES CAPACITES DE DENSIFICATION PAR COMMUNES.....	6

1. METHODOLOGIE ET NOTICE EXPLICATIVE

■ Objectifs de cette analyse

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de Hautes Terres Communauté (conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme) permet **d'estimer les ressources foncières disponibles** au sein de l'emprise urbaine afin de **favoriser le développement urbain** et de **limiter l'étalement urbain**.

Plus précisément, il s'agit de **créer une tâche urbaine** à partir de laquelle sont extraits tous les **espaces non construits entourés de parcelles bâties**, les « **dents creuses** », les parcelles « **optimisables** » (division parcellaire par exemple), correspondant à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou **mutables**, pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Cette analyse a été effectuée en deux temps :

- 1^{er} temps au stade du diagnostic territorial en 2022 sur la base de la BD TOPO et du Parcellaire Express de l'IGN ;
- 2nd temps avant l'arrêt du PLUi sur la base de l'OCS GE (Occupation du Sol à Grande Echelle – Millésime 2020).



Les résultats de cette analyse doivent être traités avec précaution car il s'agit avant tout d'une analyse théorique qui, dans le cadre du projet de règlement graphique du PLUi, a été par la suite confrontée à la réalité du terrain. Par ailleurs, compte tenu de la structuration du territoire d'Hautes Terres Communauté marqué par un habitat très diffus, il convient de noter que bon nombre de hameaux, de villages à vocation agricole ont été classés en zone A ou N, dans le projet de PLUi, sans générer de potentiel de densification.

■ Méthodologie appliquée

Pour effectuer cette analyse des capacités de densification, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Définition de la tâche urbaine** : la tâche urbaine a été définie à partir de la couche « *Zone Construite* » de l'OCS GE (Occupation du Sol à Grande Echelle – Millésime 2020) fournie par l'IGN. Cette tâche urbaine a fait l'objet d'un retraitement afin d'enlever les parcelles construites isolées de surfaces limitées qui ne correspondent pas à la définition de la tâche urbaine.
- **Repérage du foncier disponible au sein de la tâche urbaine** :
 - Les parcelles déjà bâties ont été déduites de l'ensemble des parcelles identifiées dans la tâche urbaine ;
 - Les parcelles d'une surface inférieure à 500 m² ont été déduites de parcelles précédemment identifiées afin de ne conserver que les emprises susceptibles d'accueillir des constructions.
- **Croisement avec les données de l'usage des sols de l'OCS GE** : les parcelles identifiées ont été analysées au regard de la couche « *Usages des Sols* » de l'OCS GE afin de supprimer les parcelles identifiées en tant que réseaux routiers et ferrés, réseaux d'utilité publique...
- **Suppression des zones non constructibles** : les parcelles identifiées ont été analysées au regard des zones inconstructibles (PPRI Alagnon, zones humides avérées, périmètres de réciprocité agricoles) afin de supprimer les emprises concernées.
- **Reconnaissance par photo-interprétation** (photographie aérienne millésime 2022 CRAIG/IGN) :
 - Seules les parcelles réellement susceptibles d'accueillir des constructions (suppression des parcelles situées à l'intérieur de village contenant moins de 5 unités d'habitation – en cohérence avec la Loi Montagne) ont été conservées ;
 - Les erreurs grossières (parcelles de voiries, cimetières, parcs photovoltaïques, cimetières) ont été déduites des capacités de densification.
- **Qualification de la vocation de la capacité de densification** : Les parcelles identifiées en tant que potentiel de densification ont été croisées avec les zones à vocation d'activités économiques du PLUi et sont ainsi classées en tant que capacités de densification à vocation d'activités. Les autres parcelles (97 %) sont classées en tant que capacités de densification à vocation d'habitat et/ou de tissu urbain mixte.

2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

L'analyse des capacités de densification du territoire de Hautes Terres Communauté montre que le territoire compte **153,4 ha de capacités de densification dont 149 ha (soit 97 %) à vocation prévue d'habitat et/ou tissu urbain mixte et 4 ha (soit 3 %) à vocation d'activités.**

Les **pôles urbains secondaires** (Massiac et Murat) comptent **31,5 ha de capacités de densification, soit 20 % du total.** Massiac enregistre 16,2 ha de capacités de densification et Murat 15,3. Les capacités de densification à vocation d'activités sont estimées à 1,1 ha pour Massiac et 1,5 ha pour Murat, qui sont principalement localisées dans la zone du Martinet à Murat ainsi que dans les zones de la Ribeyre et de la Prade à Massiac.

Les **pôles relais** enregistrent quant à eux **45,7 ha de capacités de densification, soit environ 30 % du total.** La commune de Neussargues-Moissac compte 17 ha de capacités de densification dont 15,7 ha à vocation d'habitat et de tissu urbain mixte. 1,3 ha de capacités de densification à vocation d'activités sont identifiés au sein de la zone d'activités des Canals. Les autres pôles relais du territoire (Allanche, Laveissière, Marcenat) ont des capacités de densification plus réduites comprises entre 8 et 11 ha, en écrasante majorité à vocation d'habitat et de tissu mixte.

Les **communes rurales** enregistrent **76,2 ha de capacités de densification, soit 50 % du total du territoire de Hautes Terres Communauté.** Les capacités de densification identifiées au sein des communes rurales sont **uniquement à vocation d'habitat et/ou de tissu mixte.** Les communes rurales comptant le plus de capacités de densification sont Albepierre-Bredons, Celles, Dienne, Molompize, Saint-Poncy et Ségur-les-Villas qui enregistrent chacune plus de 4 ha de capacités de densification. Valjouze est la commune du territoire avec la capacité de densification la plus faible, estimée à 0,2 ha (2000 m²) à vocation d'habitat et/ou de tissu mixte.

En raison de la configuration de ces communes rurales avec un tissu urbain très diffus, le potentiel de densification n'a été que peu mobilisé dans le projet de PLUi car la majorité des hameaux et villages à vocation agricole ont été classés en zone A ou N.

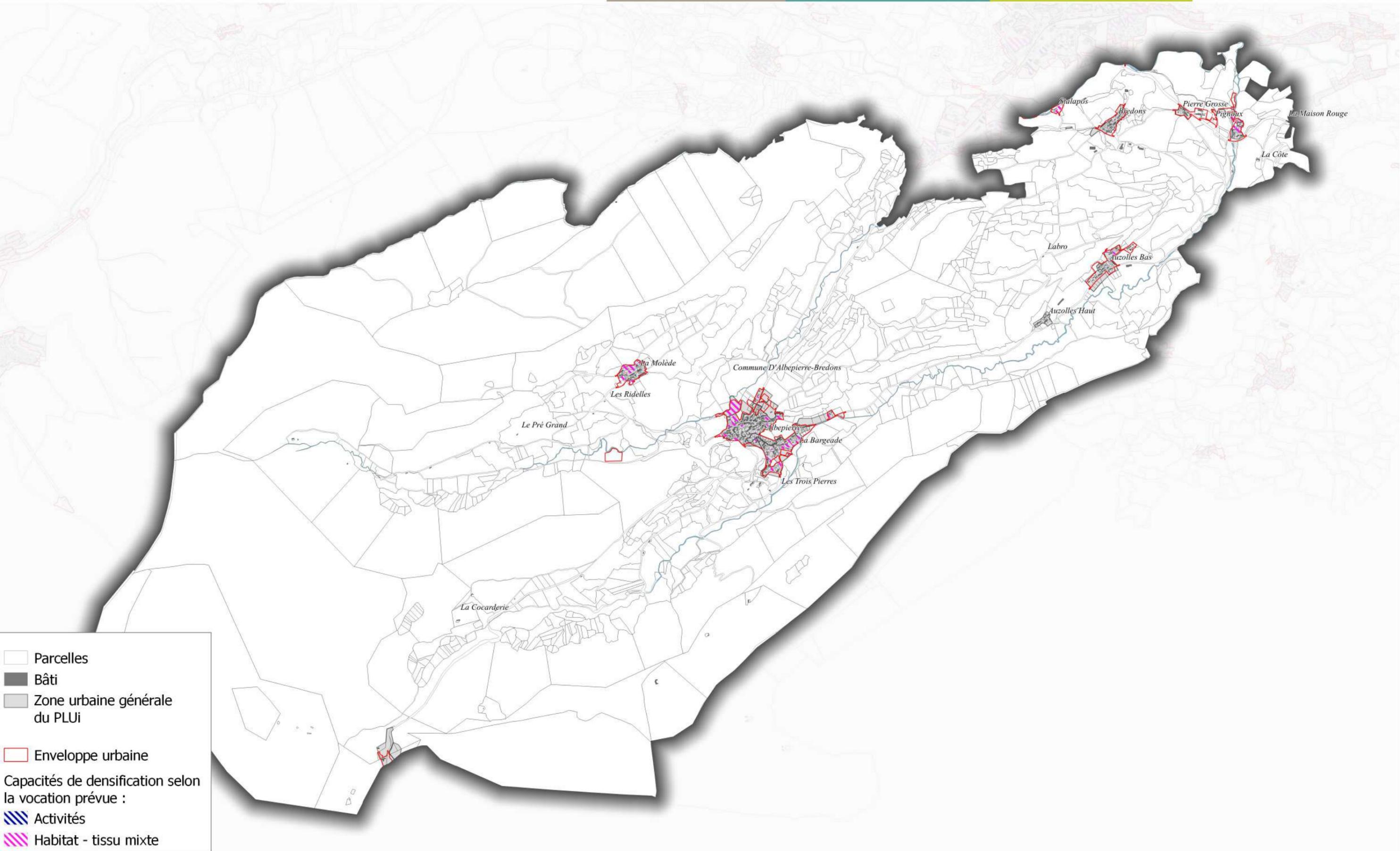
In fine, environ 45% du potentiel de densification estimé serait mobilisé dans le projet de zonage du PLUi arrêté ; le reste du potentiel en densification se localisant en très grande majorité dans les hameaux et villages agricoles classés en zone A ou N.

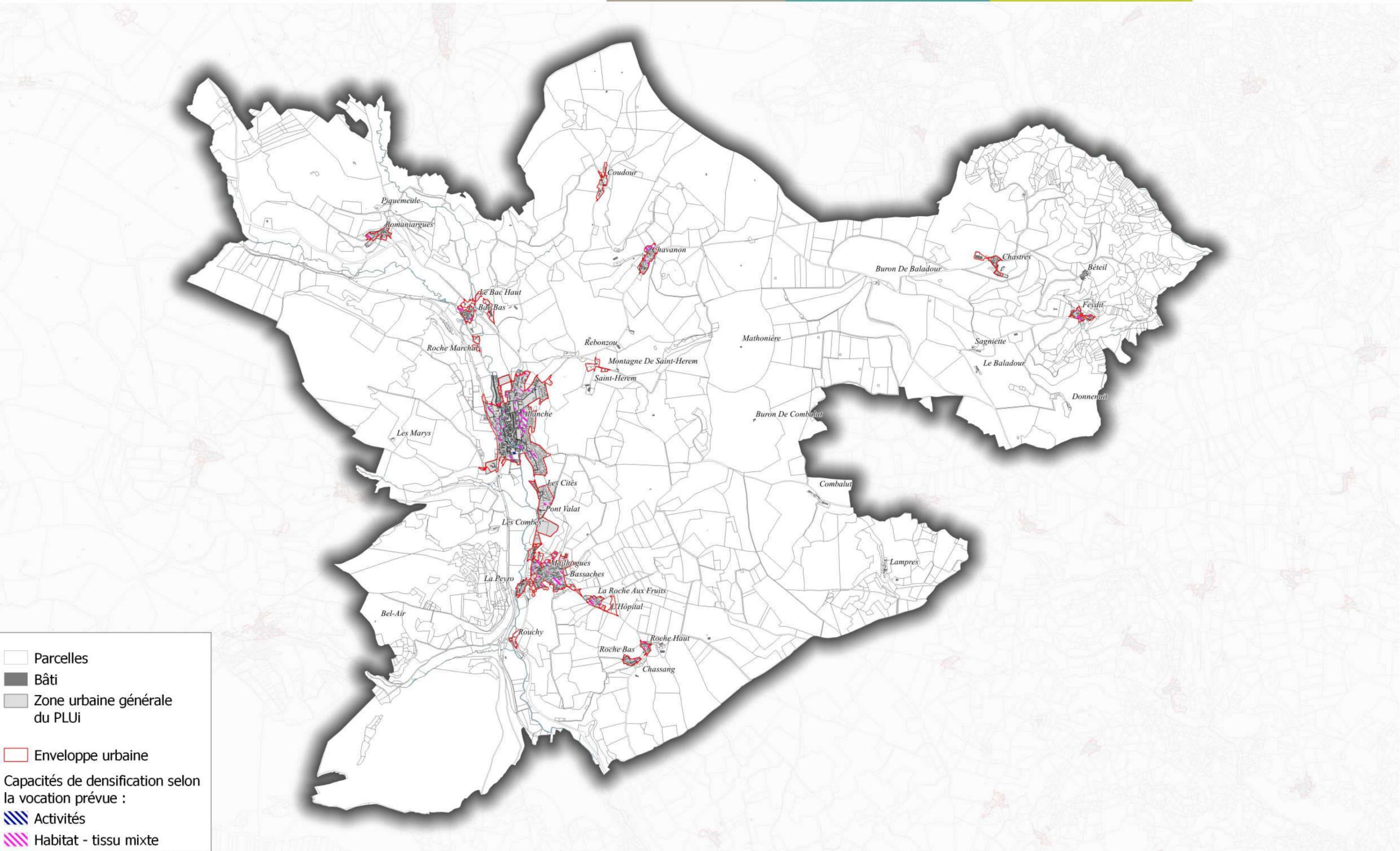


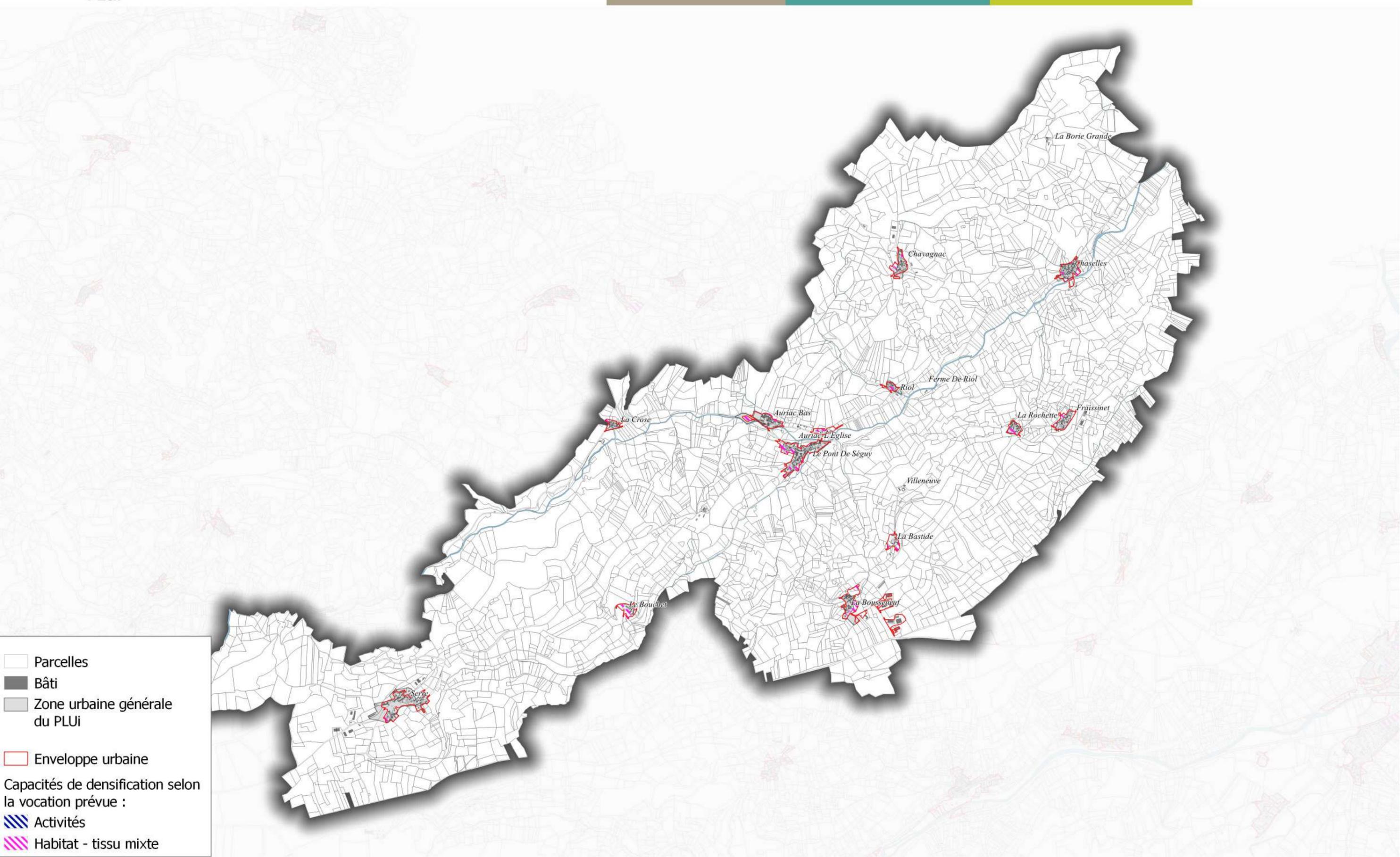
Noms communes	Activités (en ha)	Habitat - tissu mixte (en ha)	Total (en ha)
Albepierre-Bredons	0,0	5,5	5,5
Allanche	0,3	10,5	10,8
Auriac-l'Église	0,0	3,9	3,9
Bonnac	0,0	3,3	3,3
Celles	0,0	4,6	4,6
Celoux	0,0	0,7	0,7
Chalinargues	0,0	3,5	3,5
Charmensac	0,0	1,4	1,4
Chavagnac	0,0	1,2	1,2
Chazelles	0,0	0,4	0,4
Dienne	0,0	4,5	4,5
Ferrières-Saint-Mary	0,0	1,8	1,8
Jobsac	0,0	2,0	2,0
La Chapelle-d'Alagnon	0,0	1,1	1,1
La Chapelle-Laurent	0,0	3,5	3,5
Landeyrat	0,0	1,0	1,0
Laurie	0,0	2,3	2,3
Laveissenet	0,0	0,8	0,8
Laveissière	0,0	8,4	8,4
Lavigerie	0,0	1,8	1,8
Leyvaux	0,0	0,5	0,5
Marcenat	0,1	9,6	9,7
Massiac	1,1	15,1	16,2
Molèdes	0,0	0,8	0,8
Molompize	0,0	6,0	6,0
Murat	1,5	13,8	15,3
Neussargues-Moissac	1,3	15,7	17,0
Peyrusse	0,0	1,2	1,2
Pradiers	0,0	1,9	1,9
Rageade	0,0	0,6	0,6
Sainte-Anastasie	0,0	2,2	2,2
Saint-Mary-le-Plain	0,0	1,3	1,3
Saint-Poncy	0,0	5,4	5,4
Saint-Saturnin	0,0	1,8	1,8
Ségur-les-Villas	0,0	6,0	6,0
Valjouze	0,0	0,2	0,2
Vernols	0,0	0,9	0,9
Vèze	0,0	0,6	0,6
Virargues	0,0	3,3	3,3
Hautes Terres Communauté	4,2	149,2	153,4

Tableau récapitulatif des capacités de densification de Hautes Terres Communauté
Source : OCS GE - Traitement Campus Développement

3. ATLAS DES CAPACITES DE DENSIFICATION PAR COMMUNES







- Parcelles
- Bâti
- Zone urbaine générale du PLUi
- Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

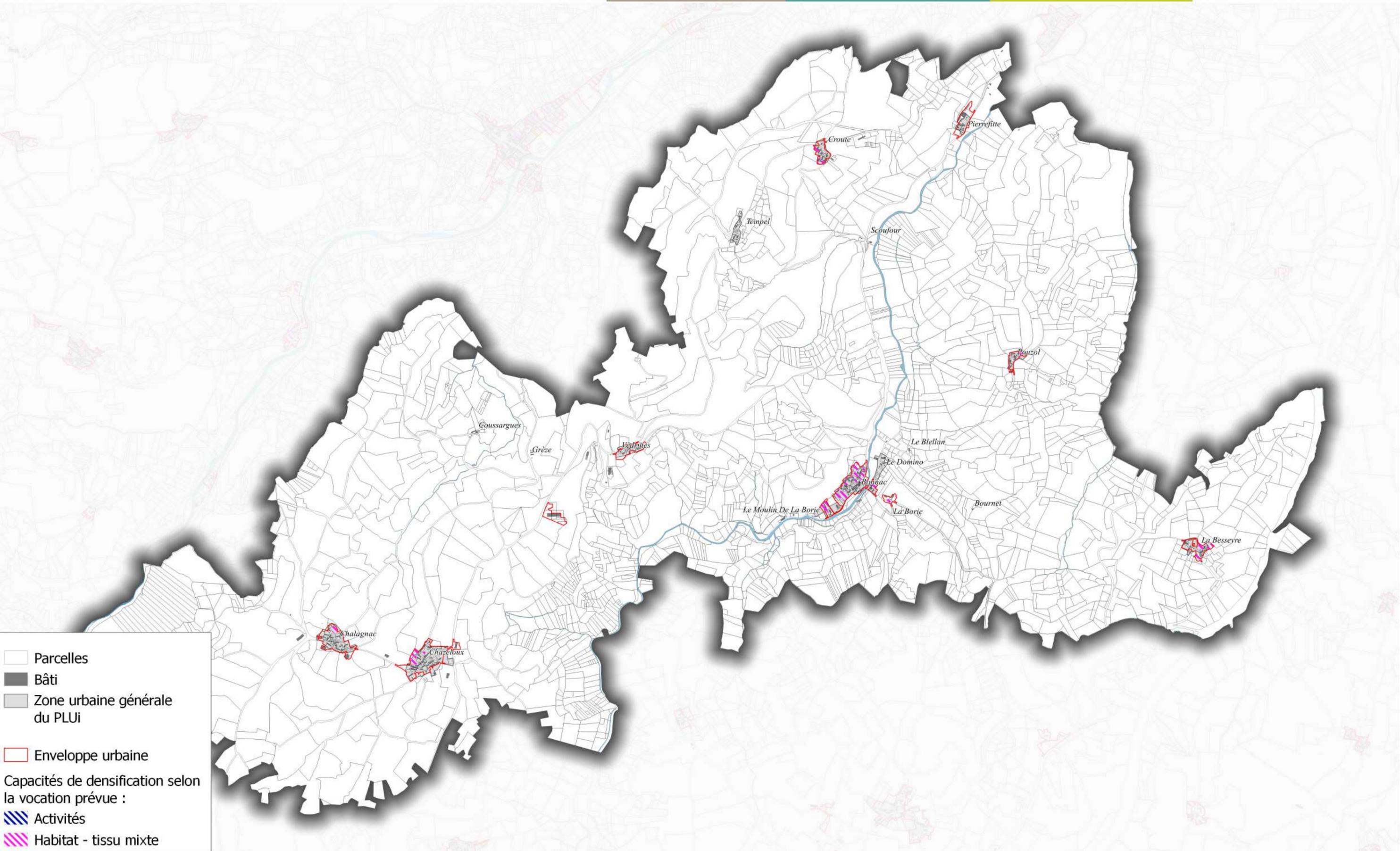
- Activités
- Habitat - tissu mixte

N

1:27 850

0 1 000 2 000 m

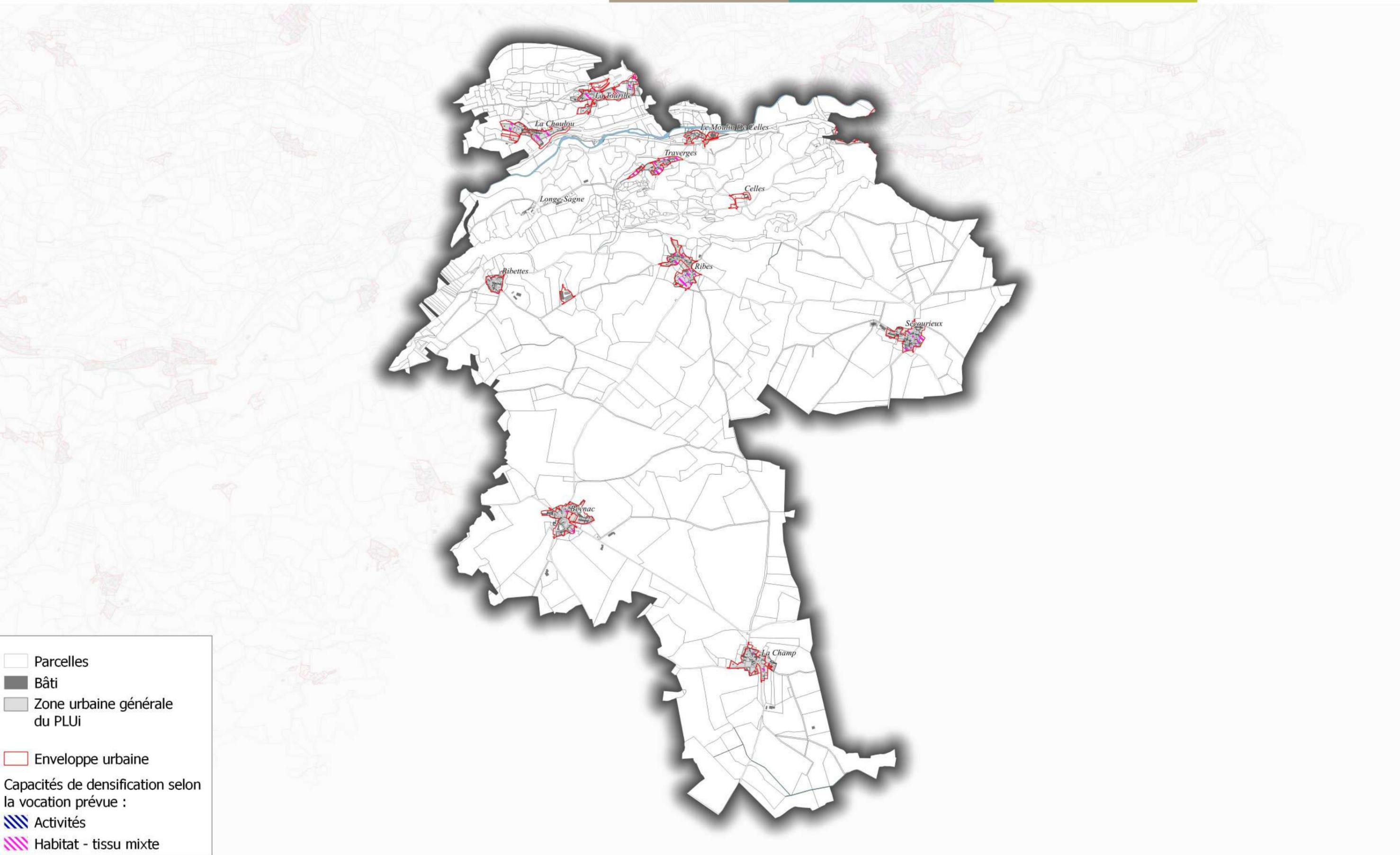
Réalisation : CAMPUS Développement / mars 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - OCS GE

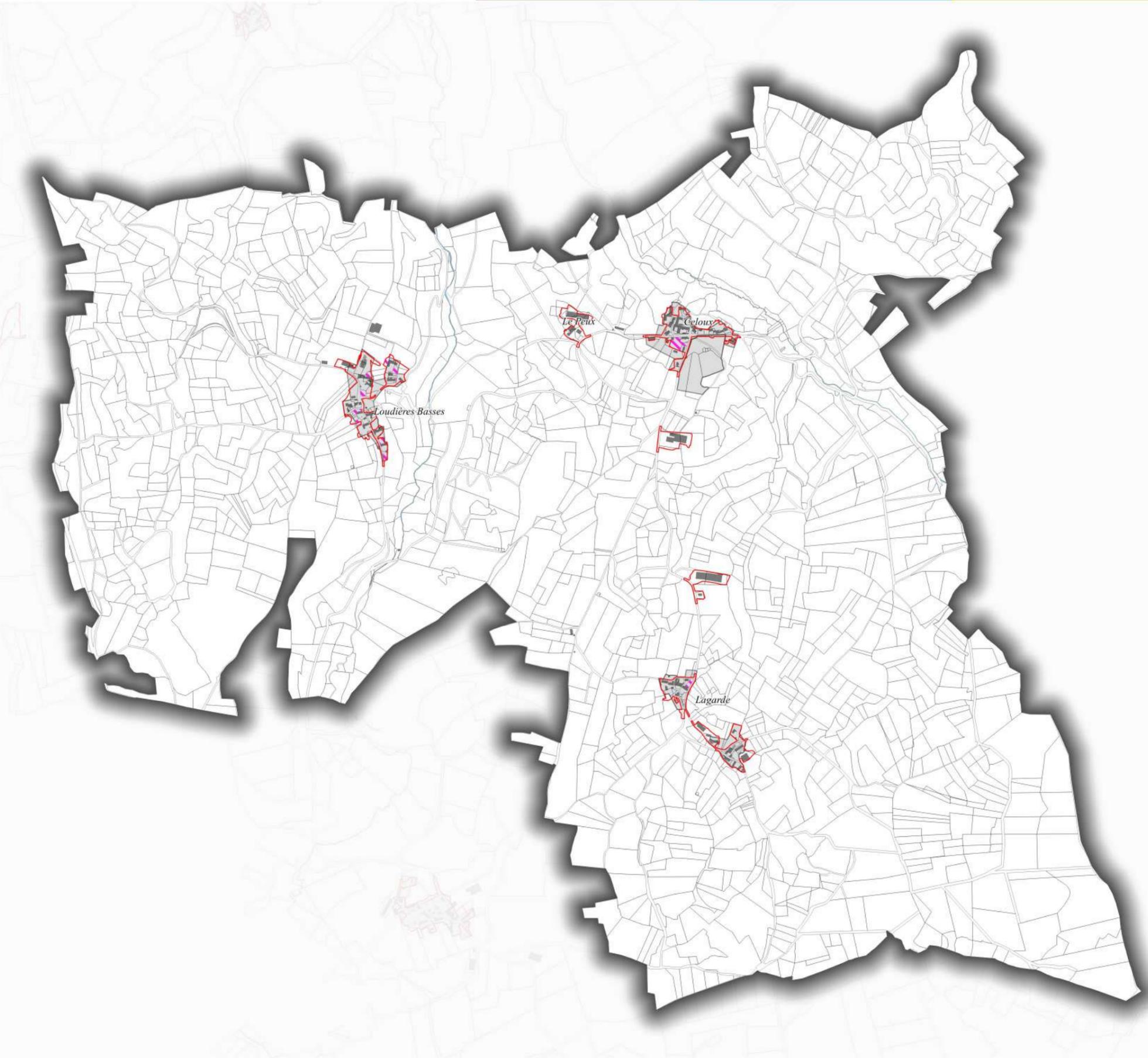


-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte





Parcelles

Bâti

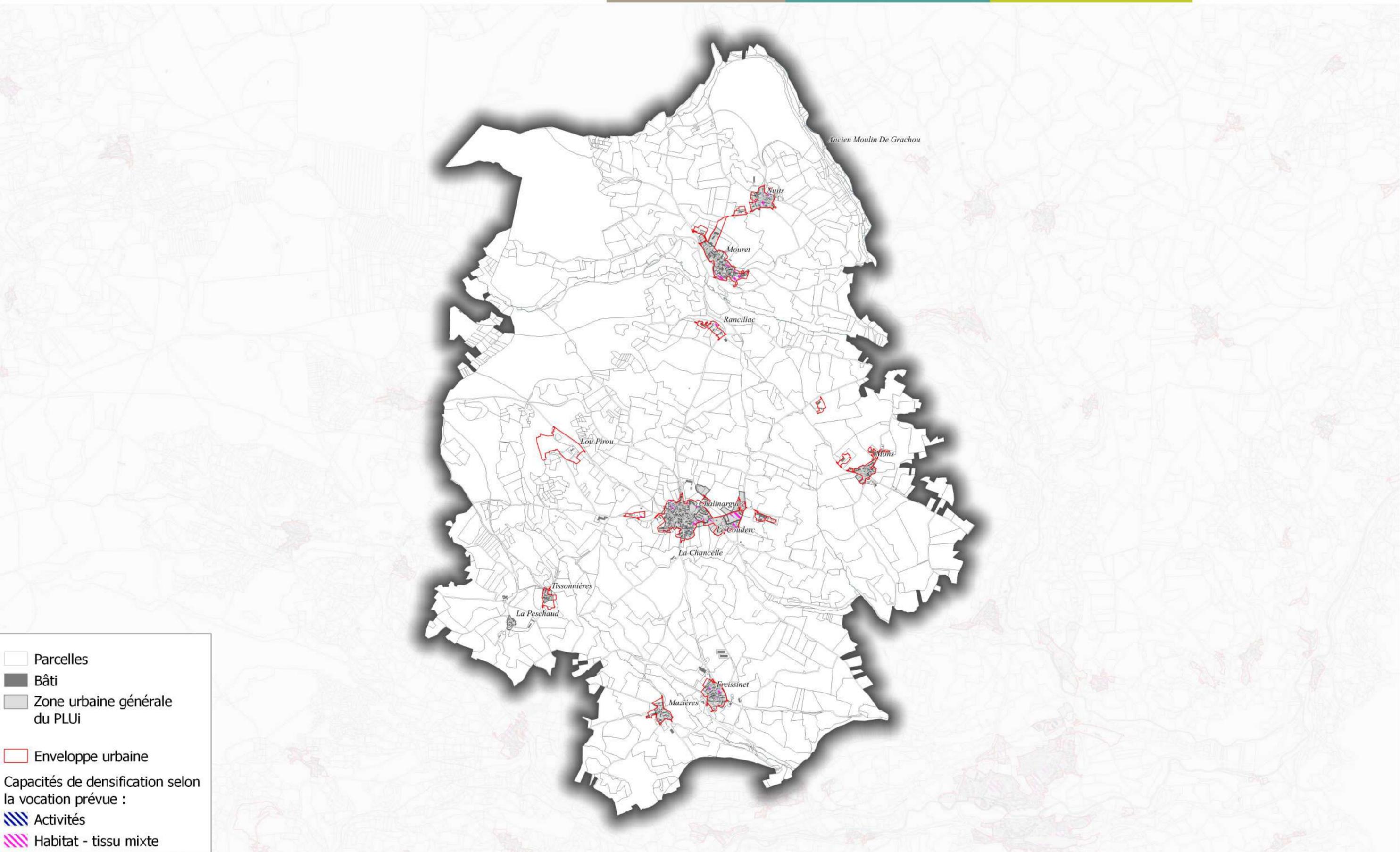
Zone urbaine générale du PLUi

Enveloppe urbaine

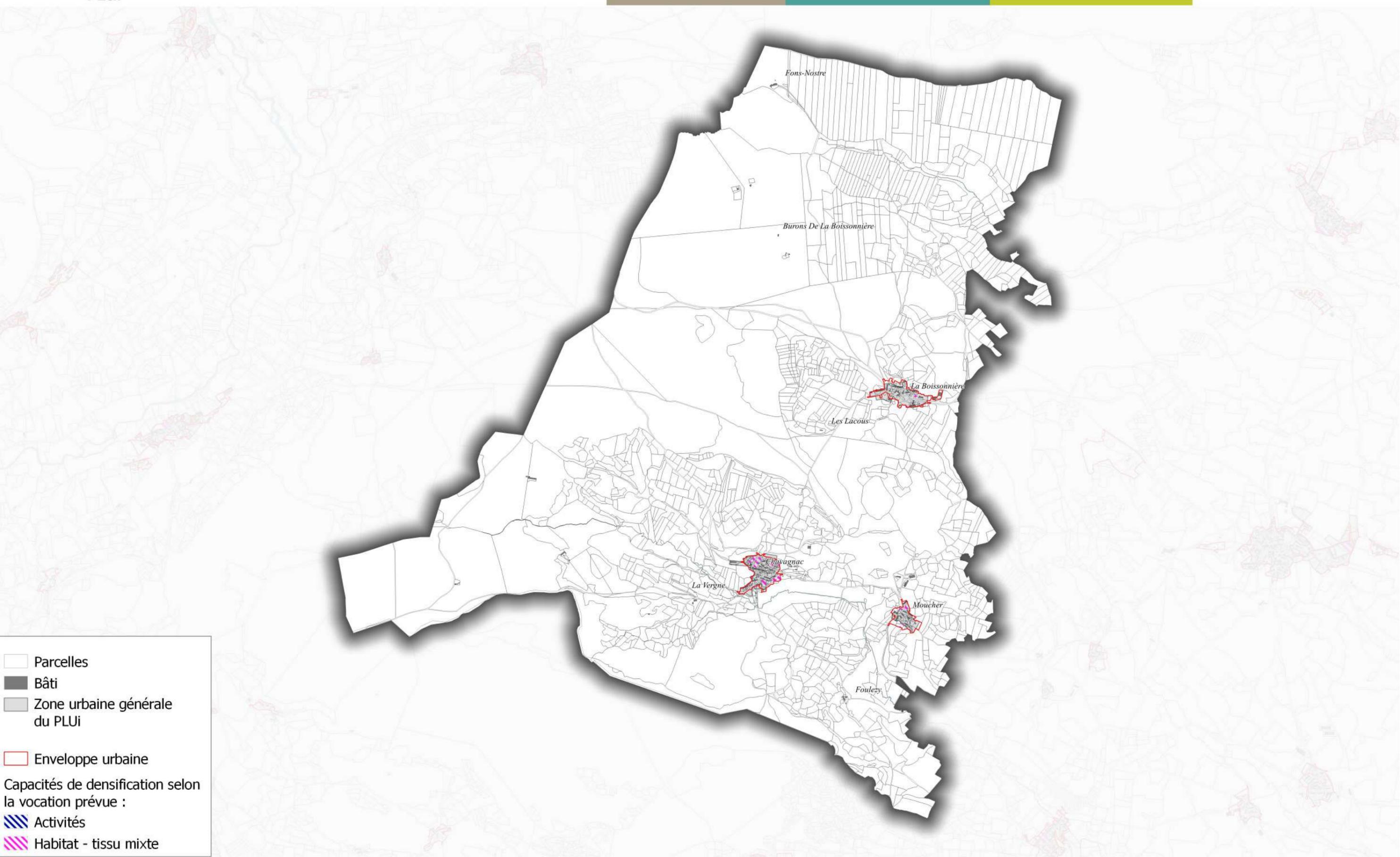
Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités

Habitat - tissu mixte



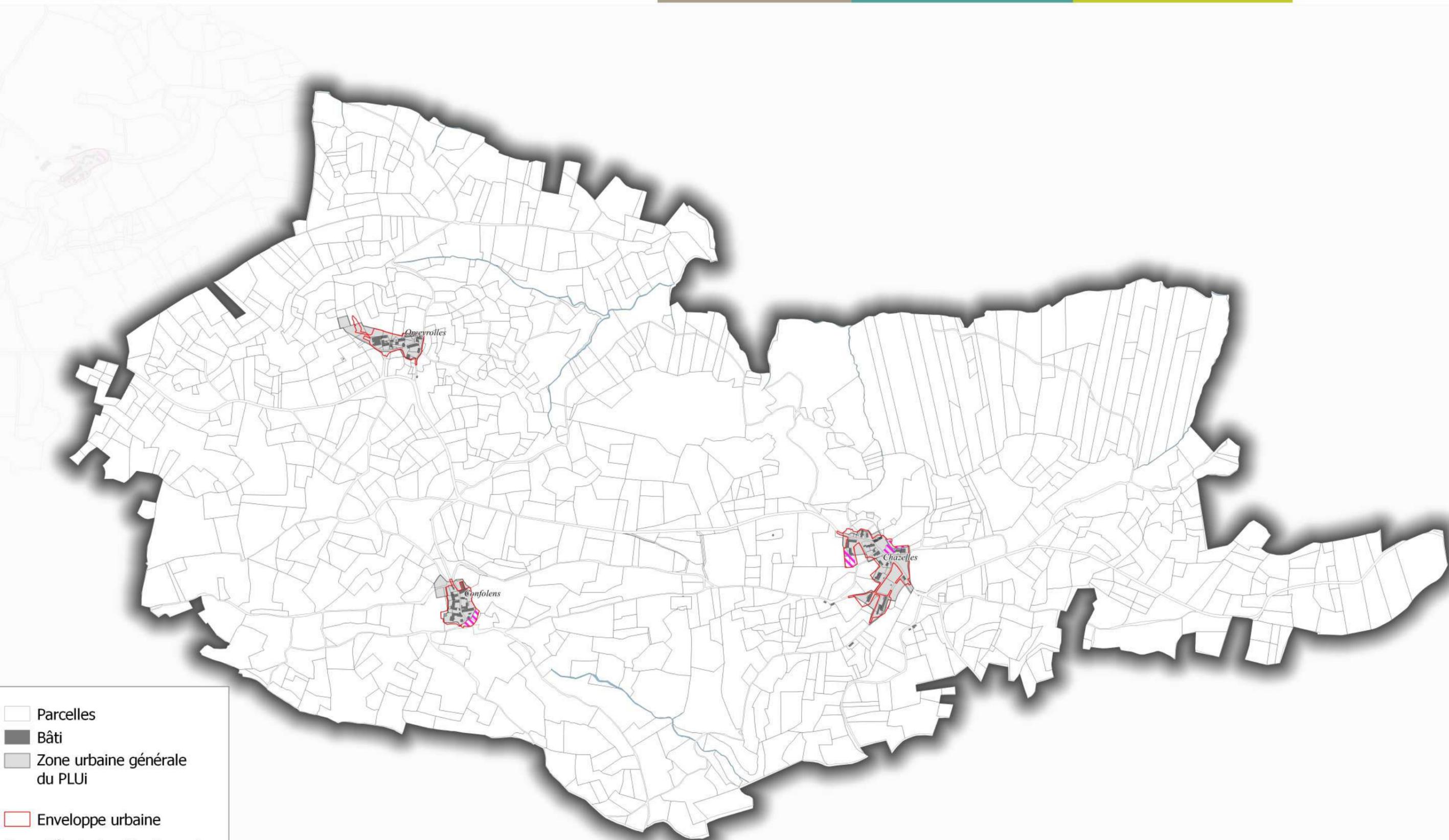




Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

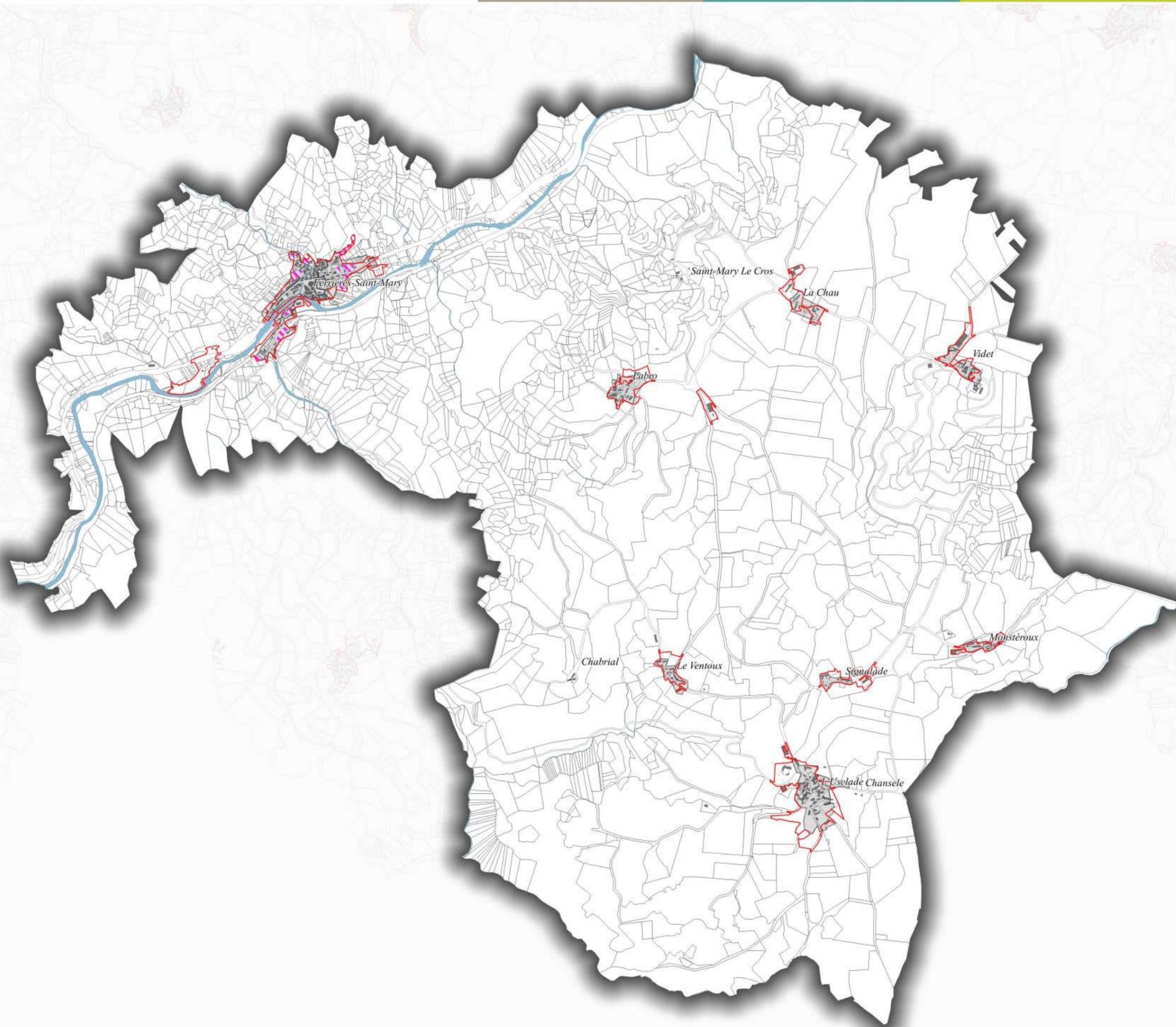
Activités
Habitat - tissu mixte



-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

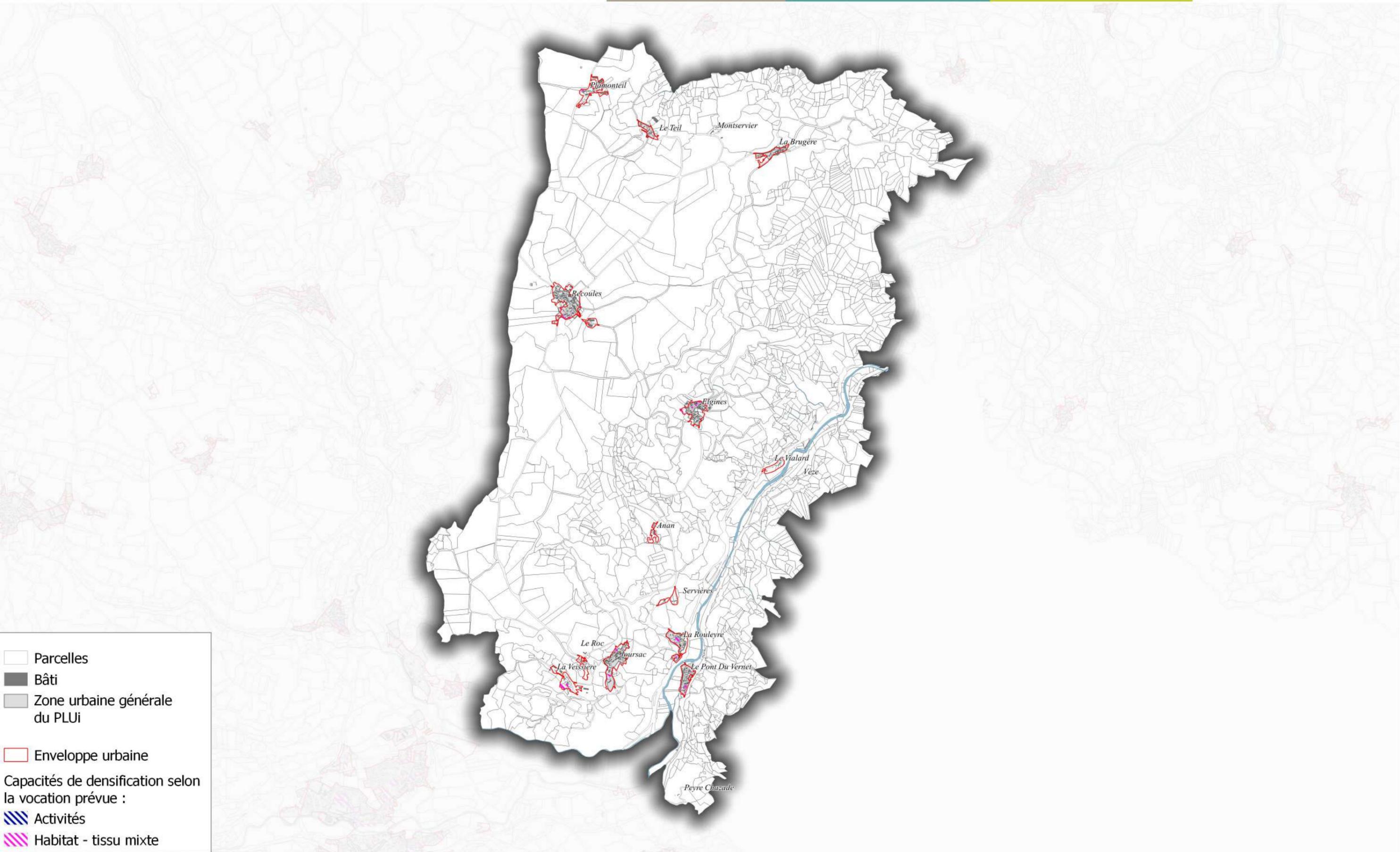
-  Activités
-  Habitat - tissu mixte

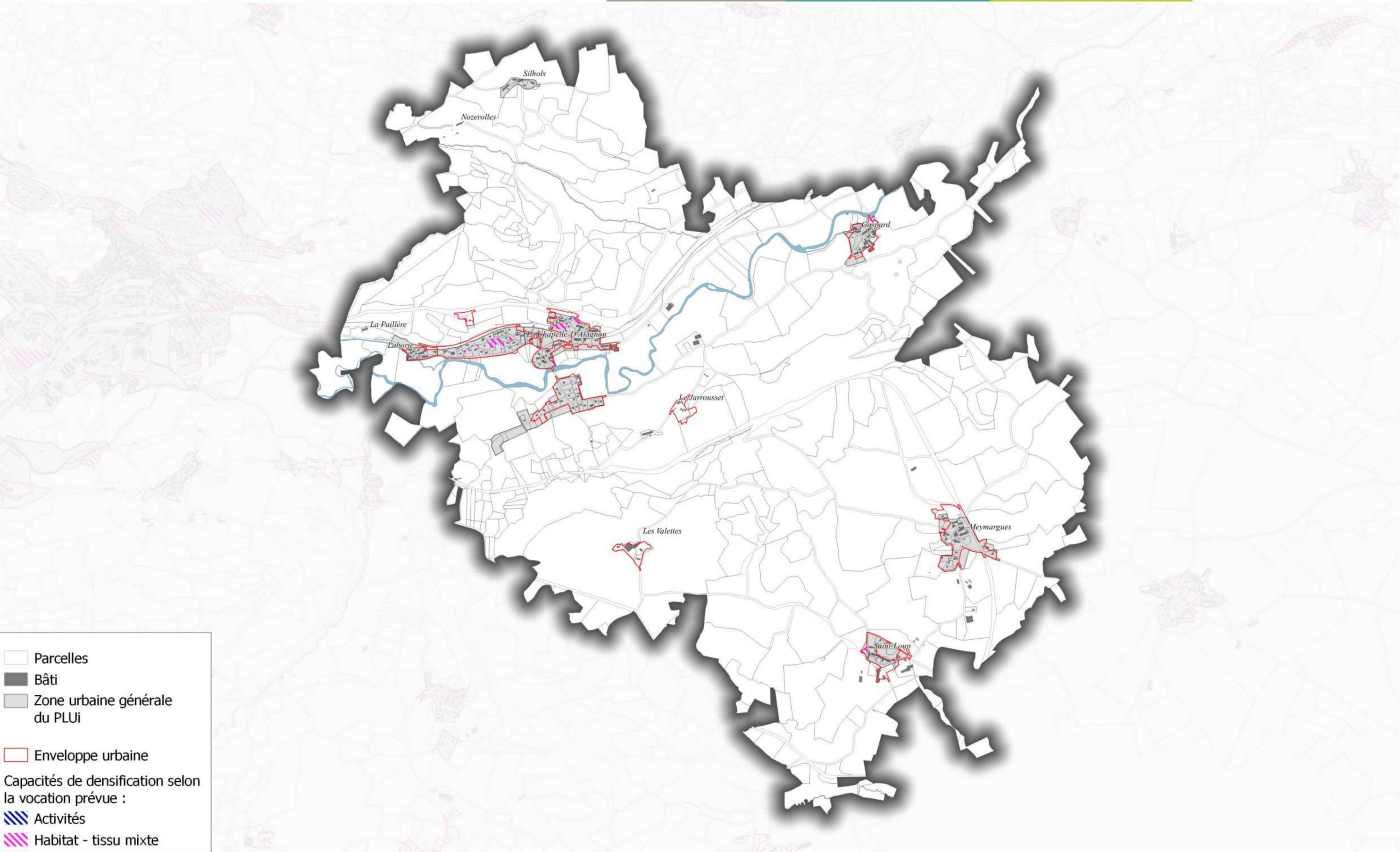


- Parcelles
- Bâti
- Zone urbaine générale du PLUi
- Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

- Activités
- Habitat - tissu mixte





Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités
Habitat - tissu mixte





Parcelles

Bâti

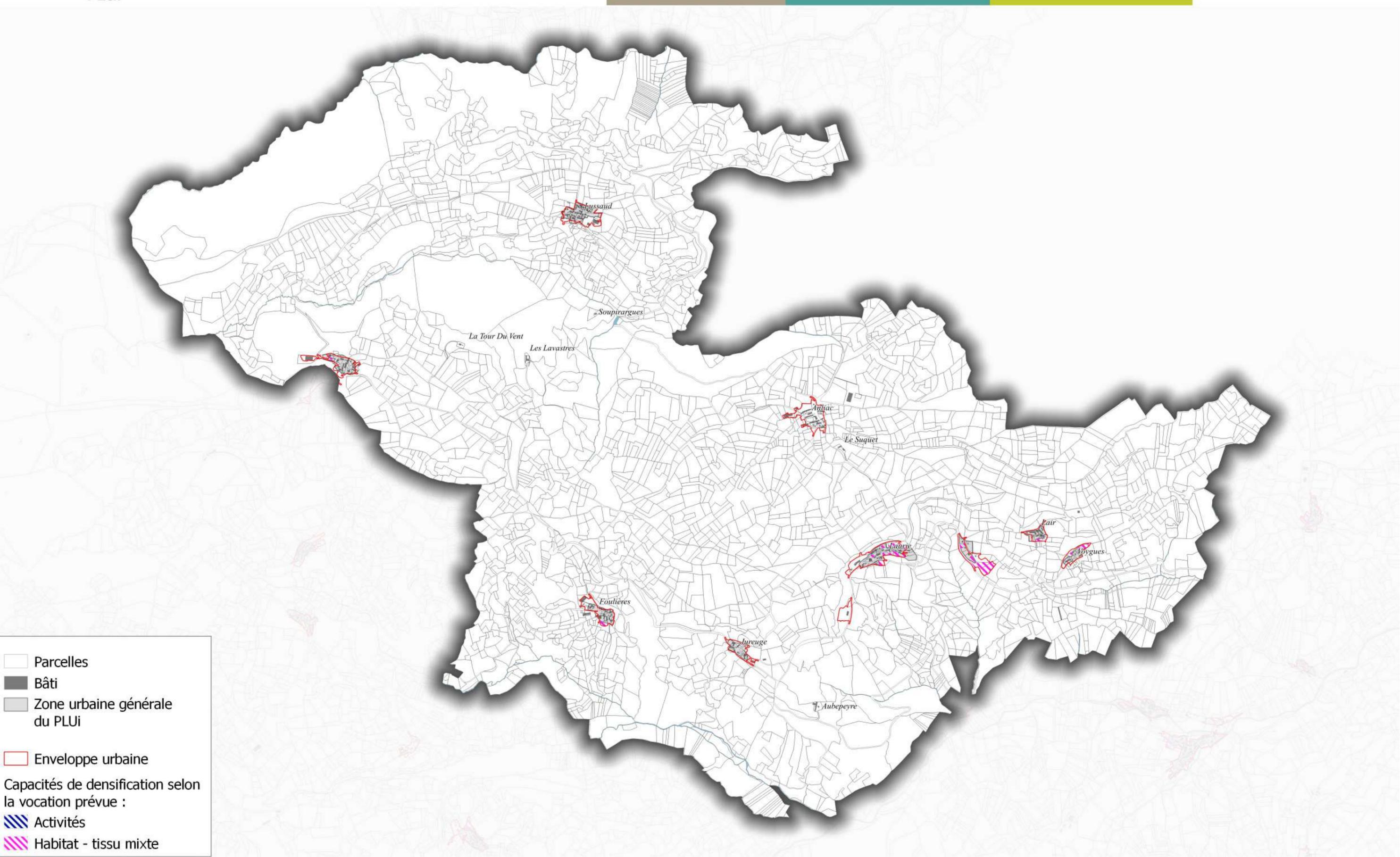
Zone urbaine générale du PLUi

Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités

Habitat - tissu mixte

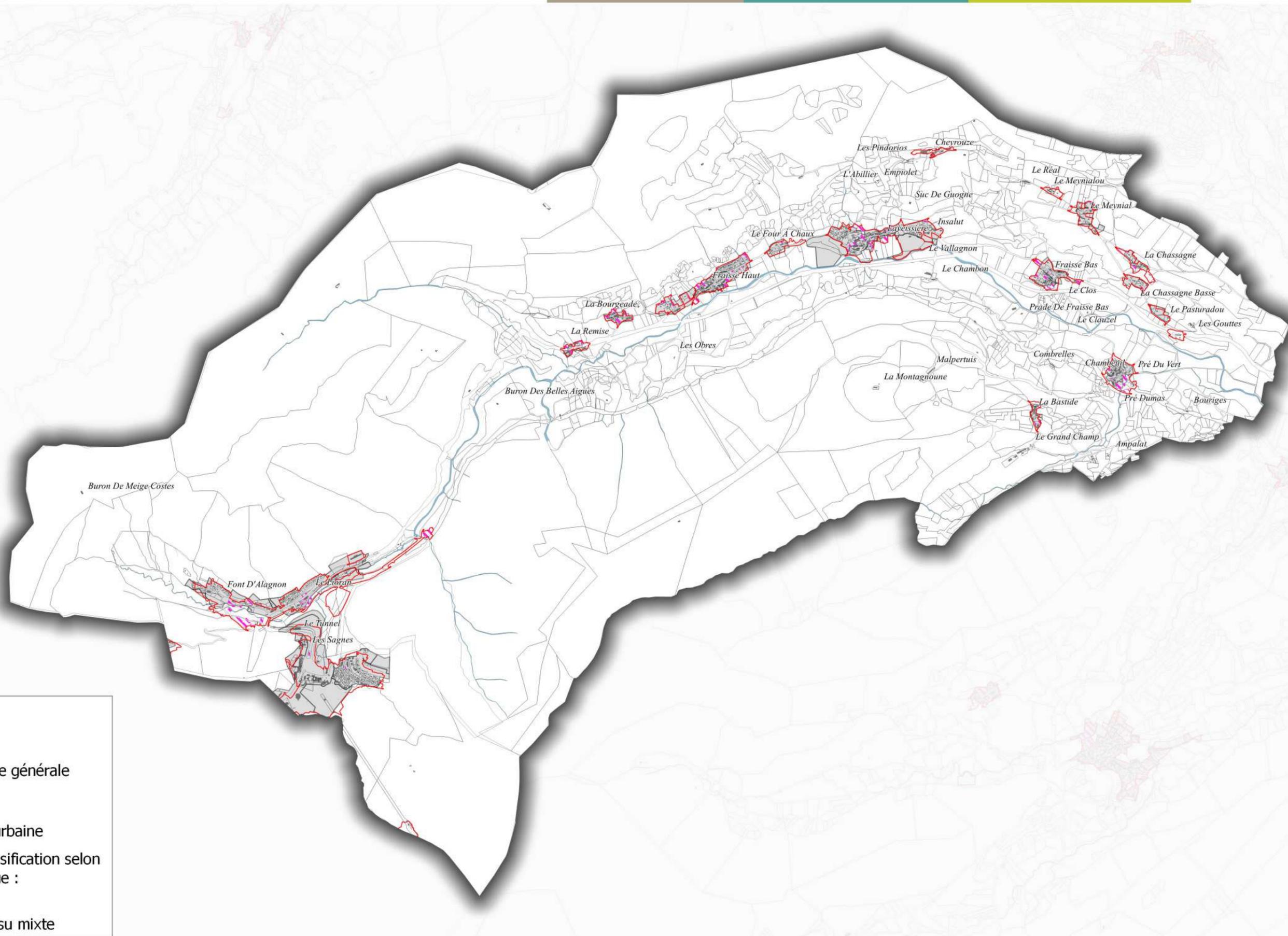


-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte





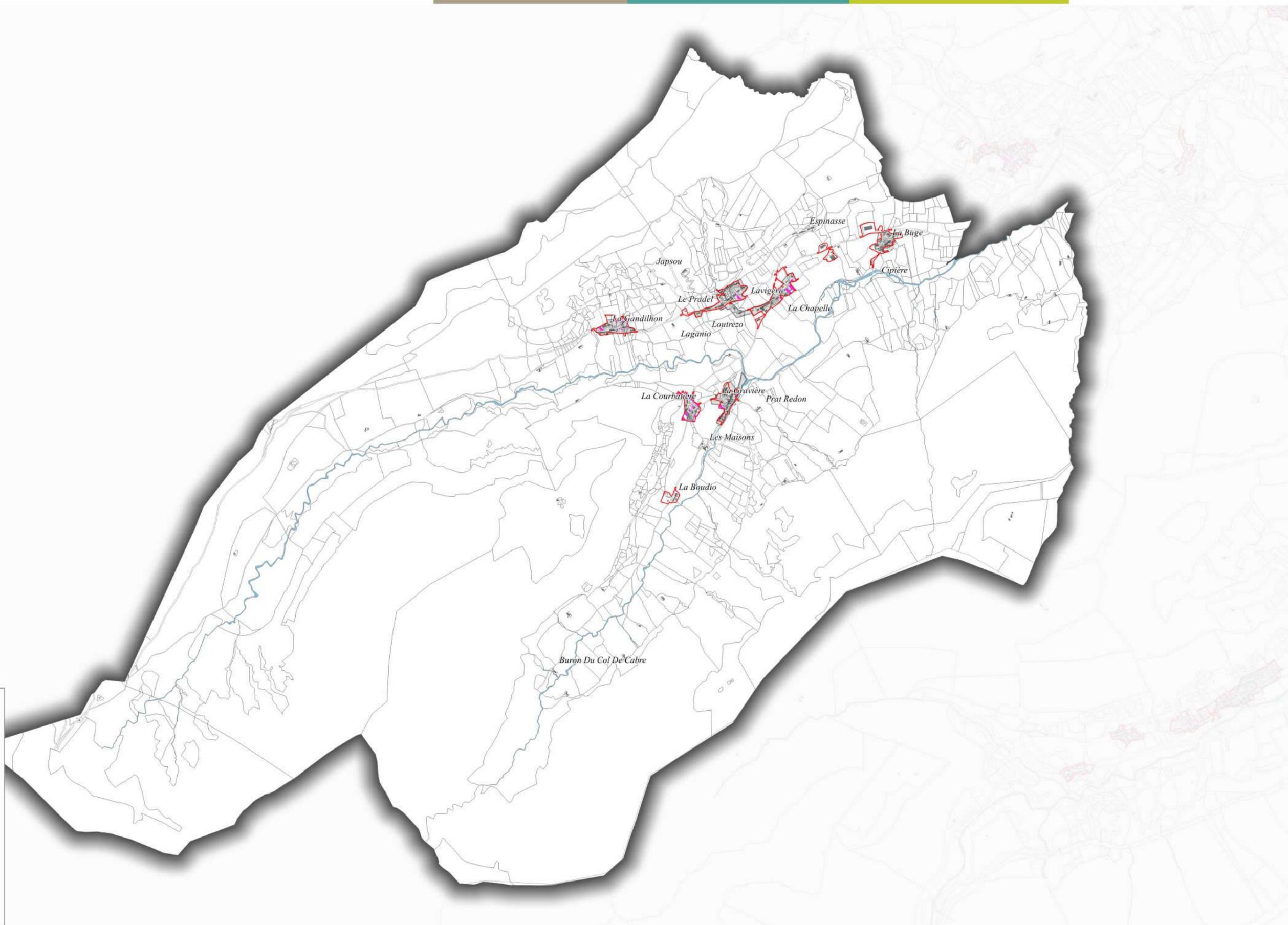
-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte


1:30 508
0
1 000
2 000 m

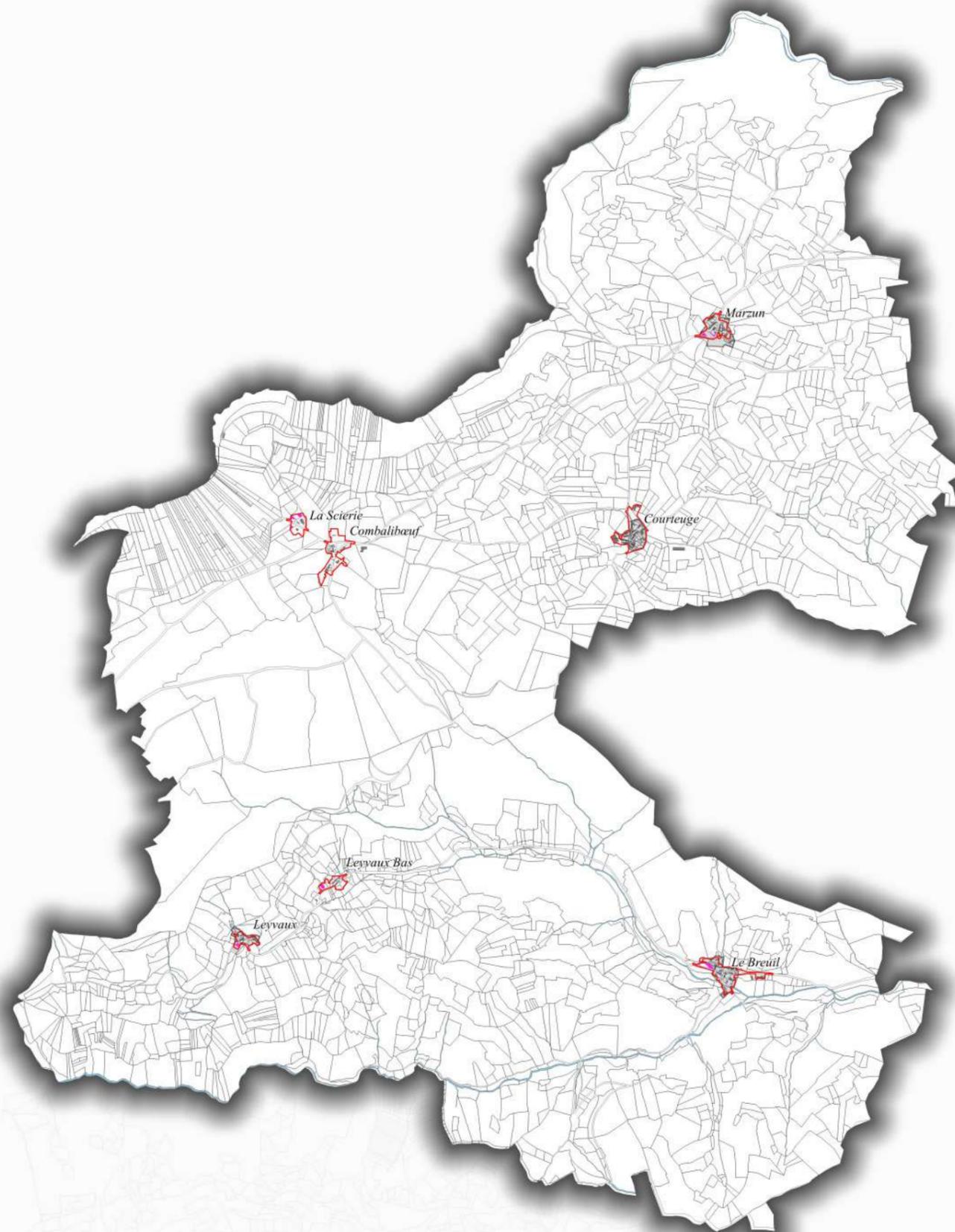
Réalisation : CAMPUS Développement / mars 2025
 Fond de plan : Cadastre PCI - OCS GE



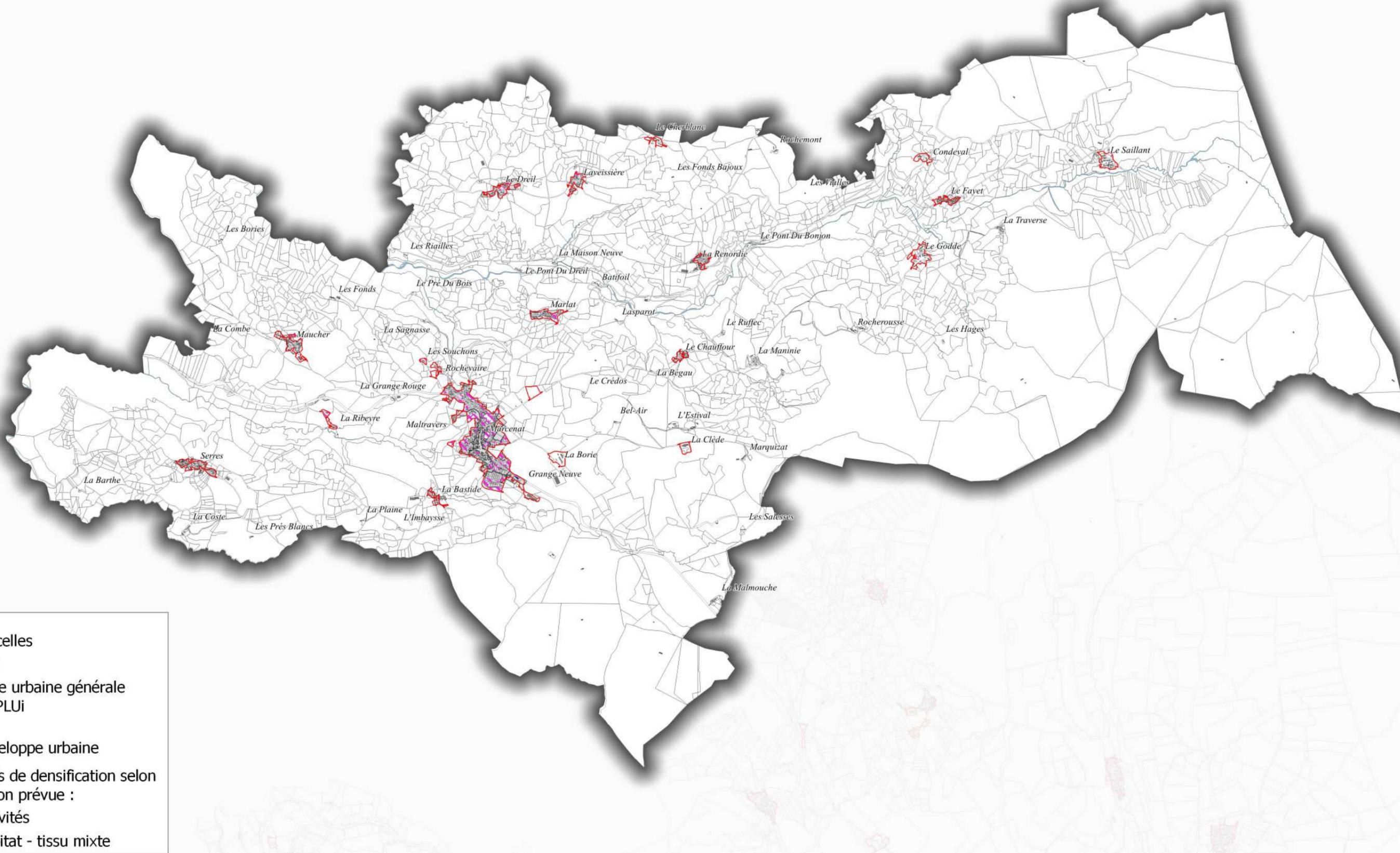
Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités
Habitat - tissu mixte



- Parcelles
 - Bâti
 - Zone urbaine générale du PLUi
 - Enveloppe urbaine
- Capacités de densification selon la vocation prévue :
- Activités
 - Habitat - tissu mixte



-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte



-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte

N

1:36 891

0 1 000 2 000 m



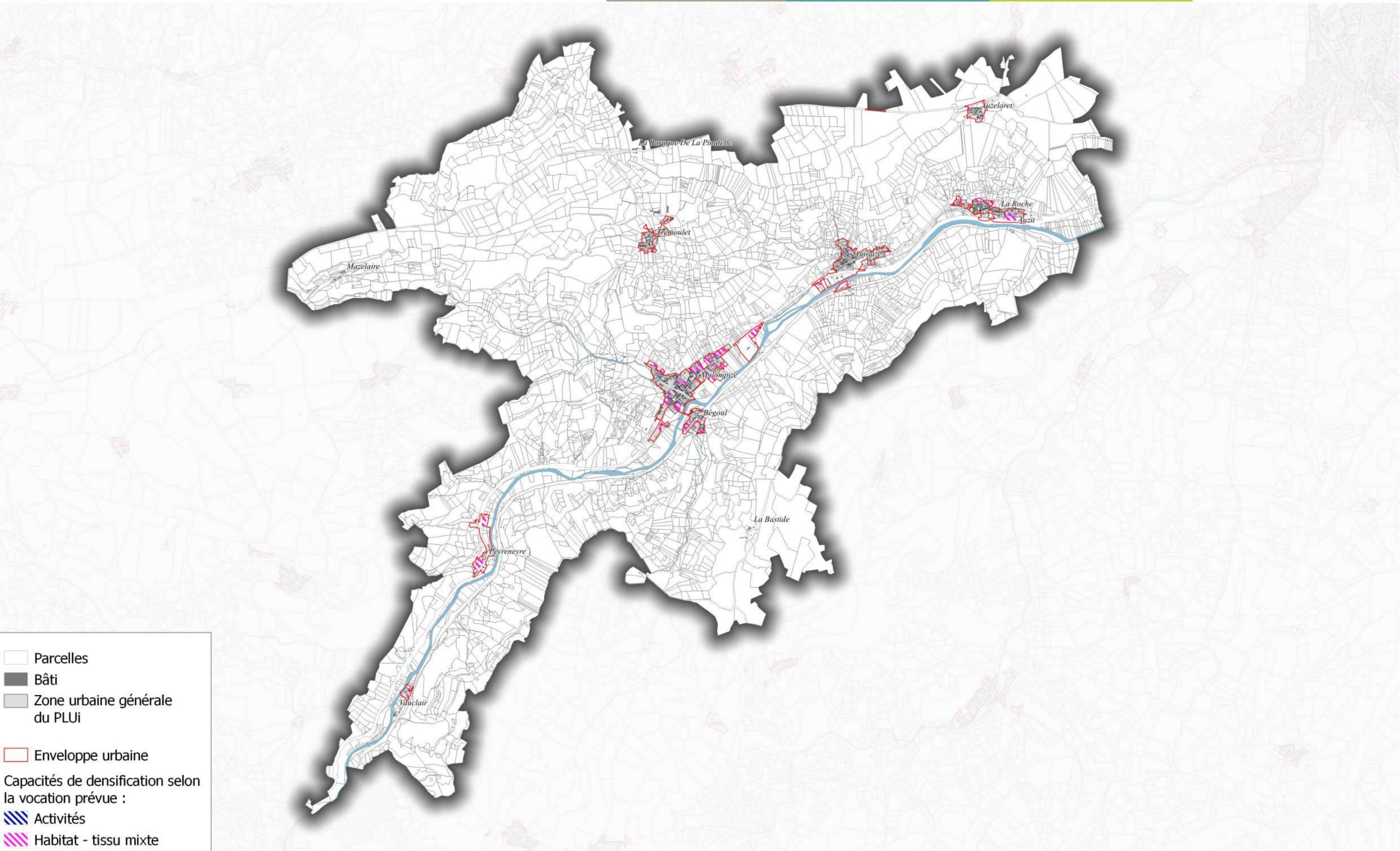
Réalisation : CAMPUS Développement / mars 2025
Fond de plan : Cadastre PCI - OCS GE



Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités
Habitat - tissu mixte



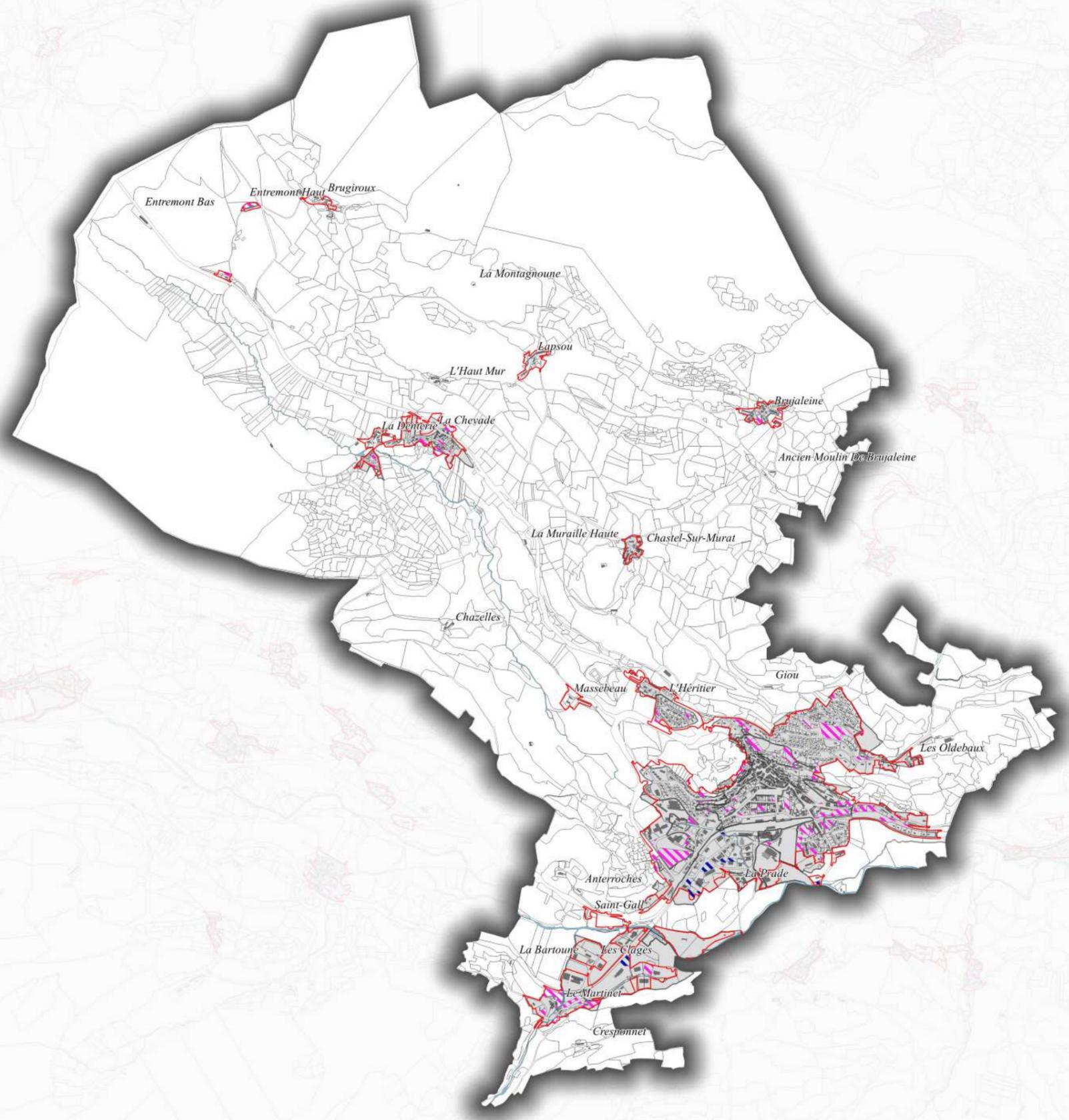
-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte


1:26 767
0
1 000
2 000 m

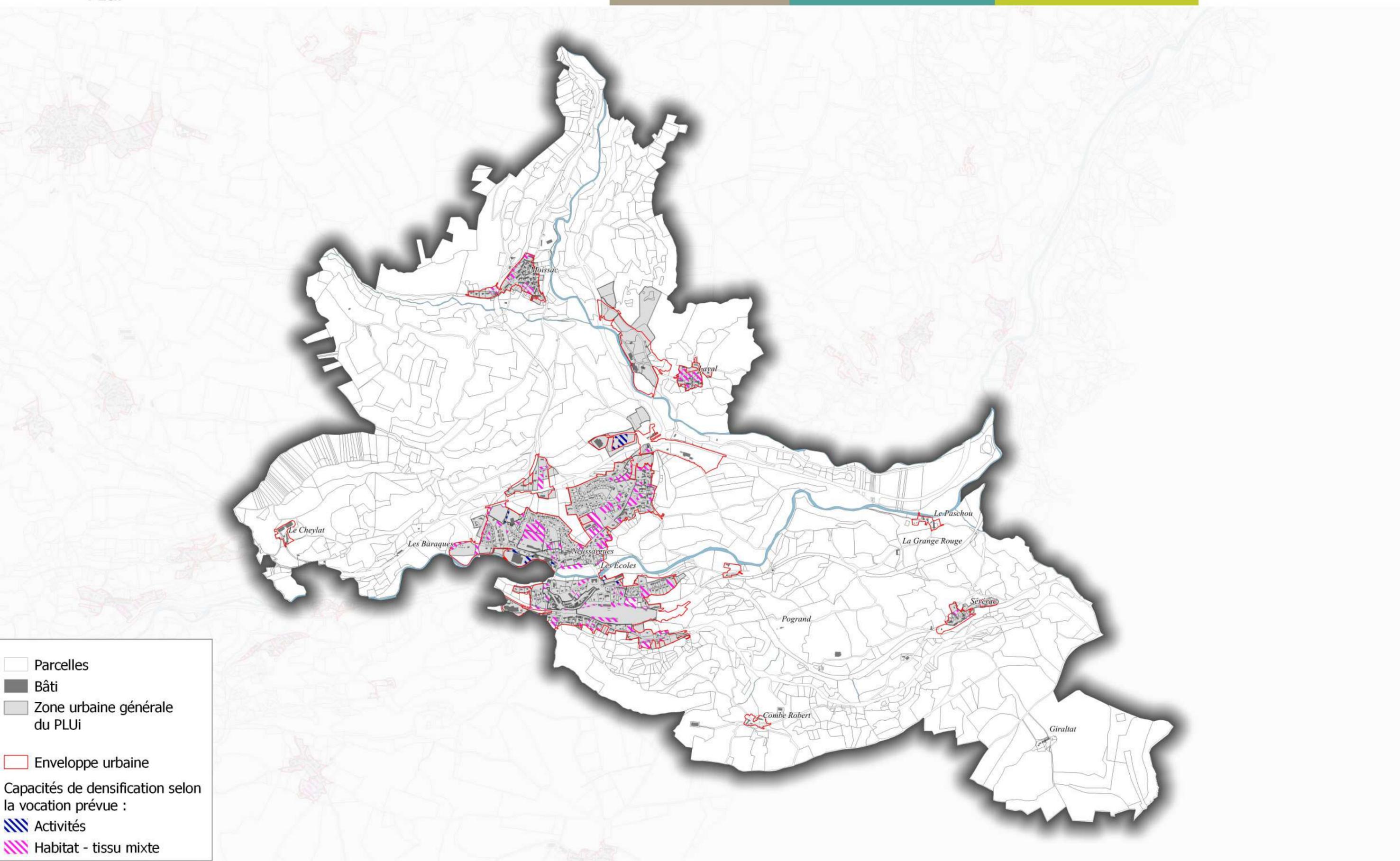
Réalisation : CAMPUS Développement / mars 2025
 Fond de plan : Cadastre PCI - OCS GE



- Parcelles
- Bâti
- Zone urbaine générale du PLUi
- Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

- Activités
- Habitat - tissu mixte



Parcelles

Bâti

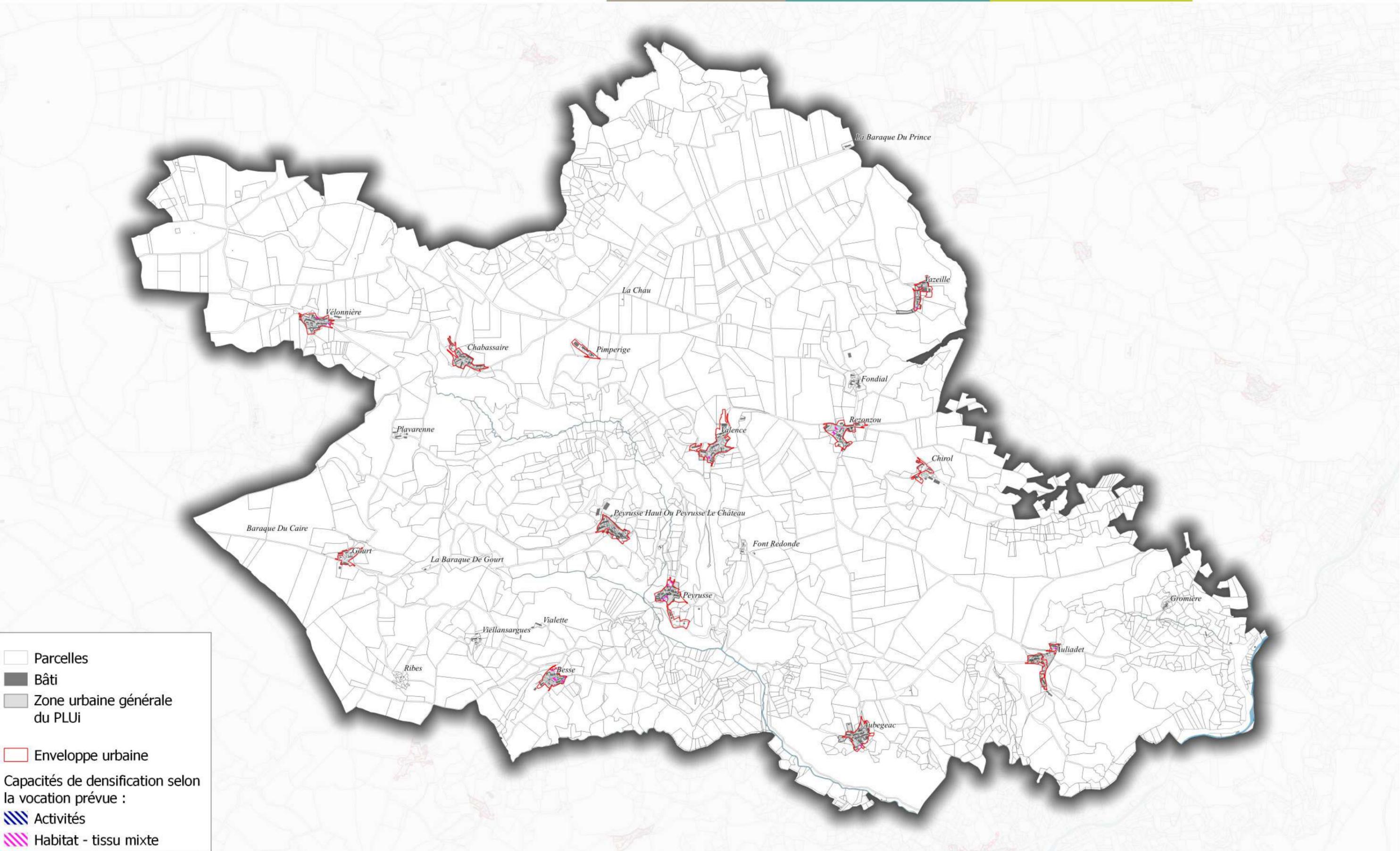
Zone urbaine générale du PLUi

Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités

Habitat - tissu mixte



-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

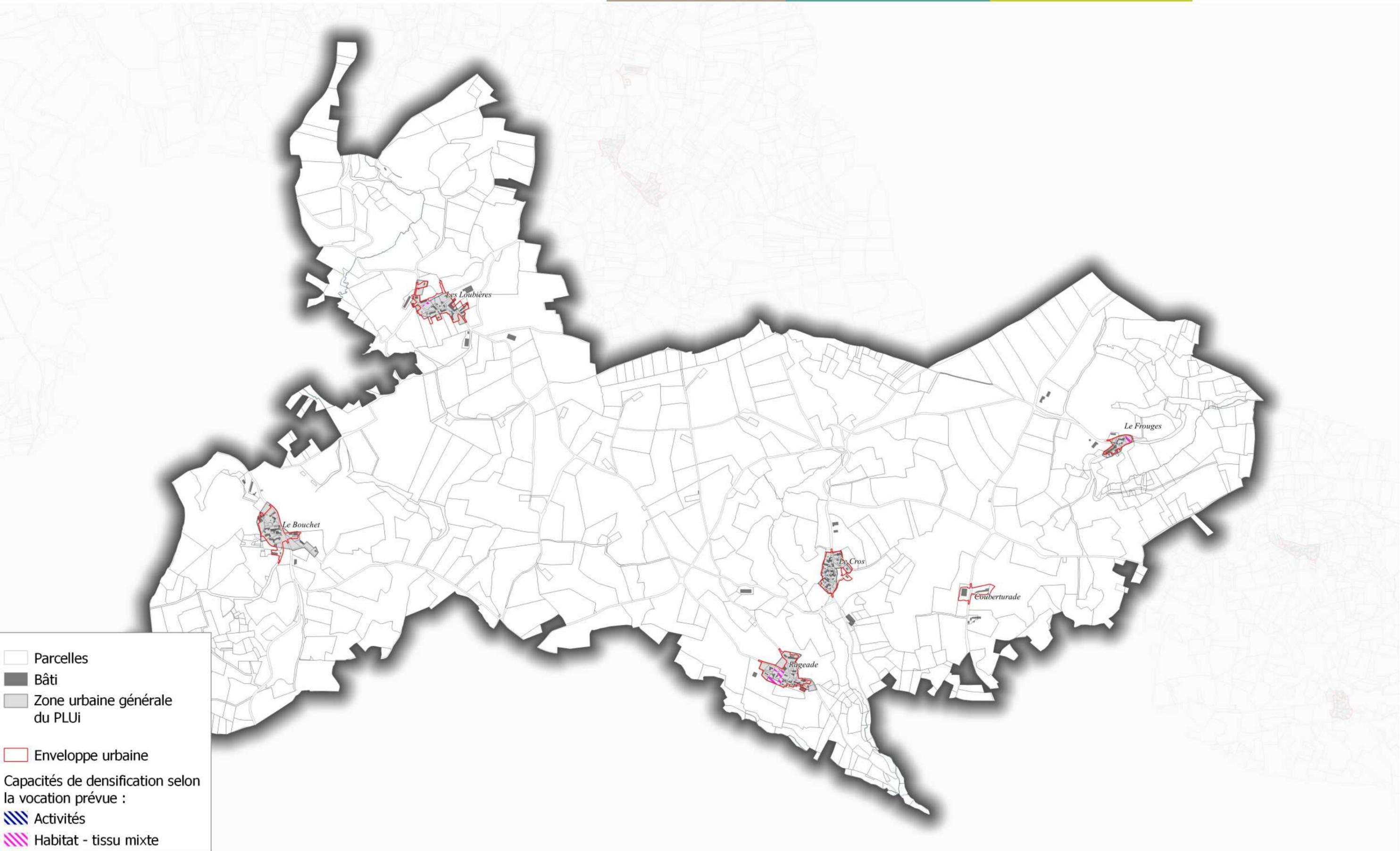
-  Activités
-  Habitat - tissu mixte

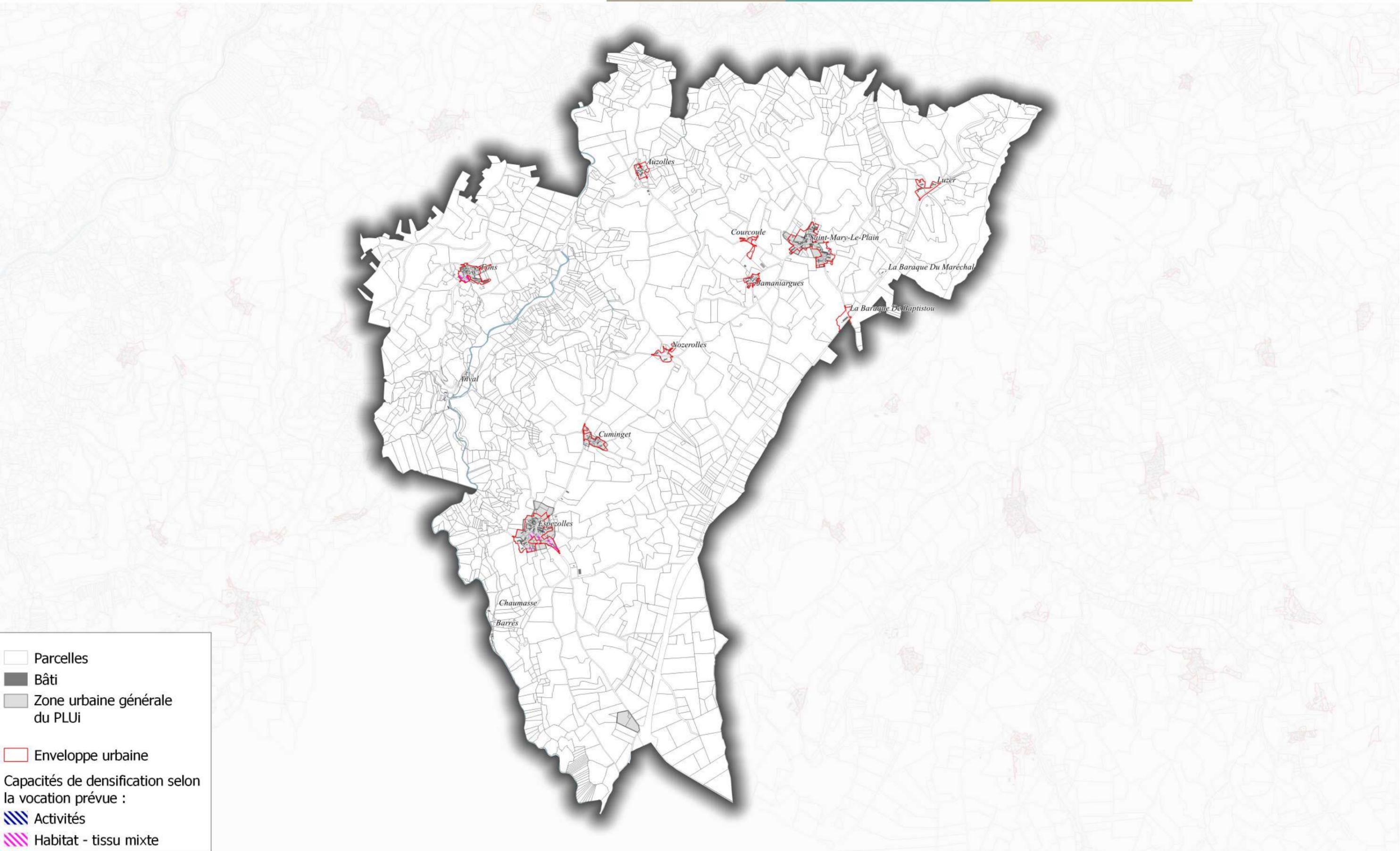


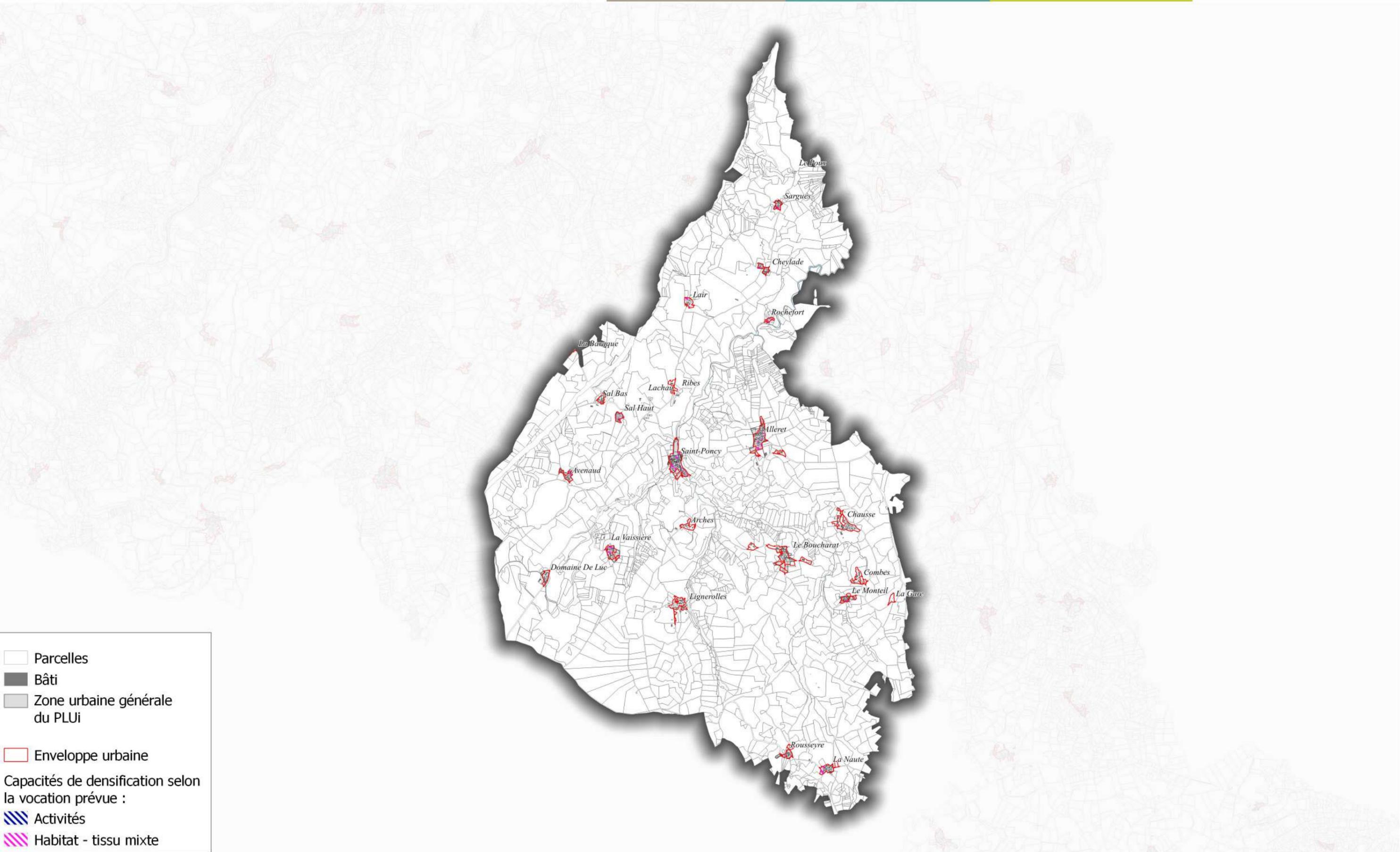
Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités
Habitat - tissu mixte

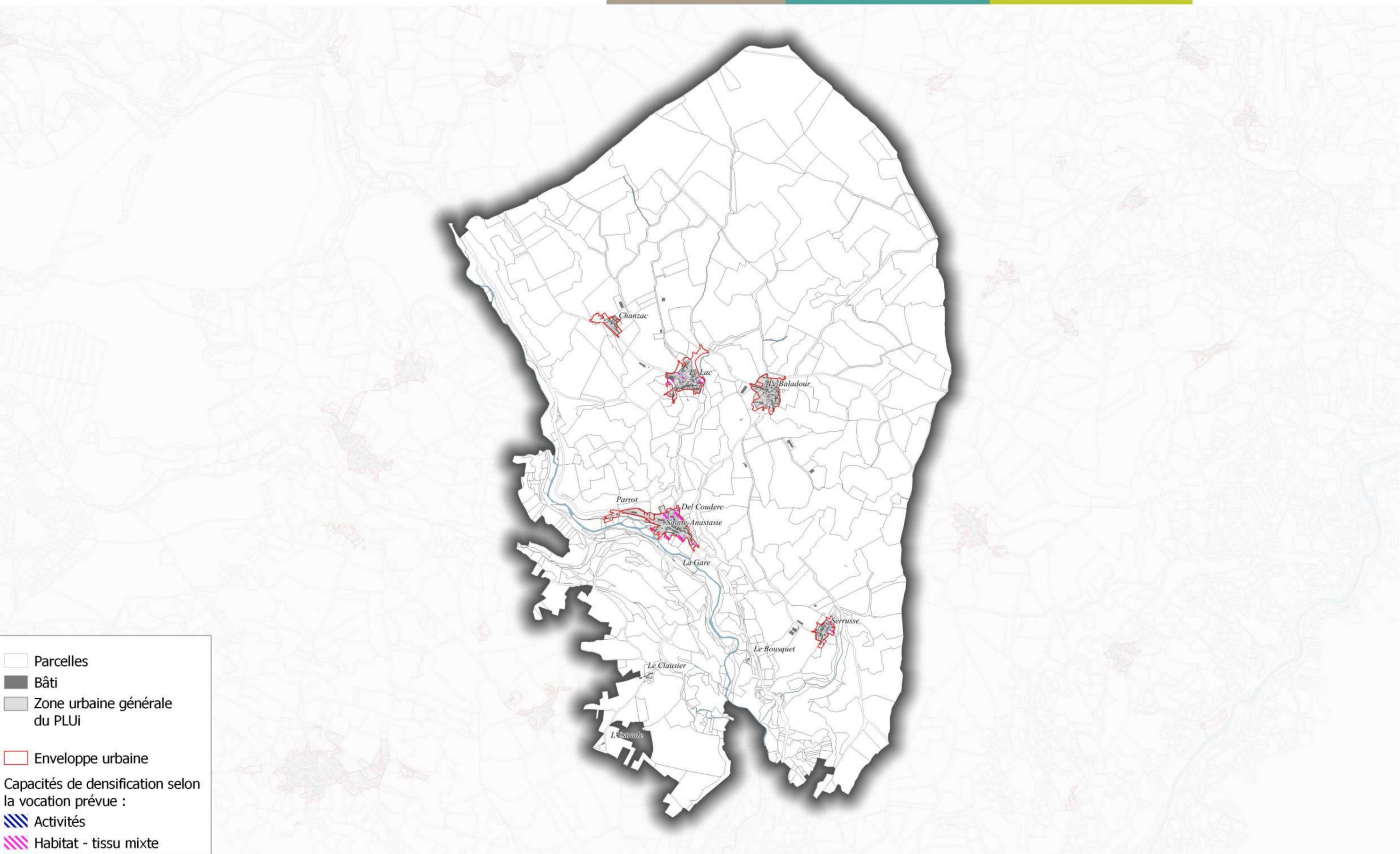


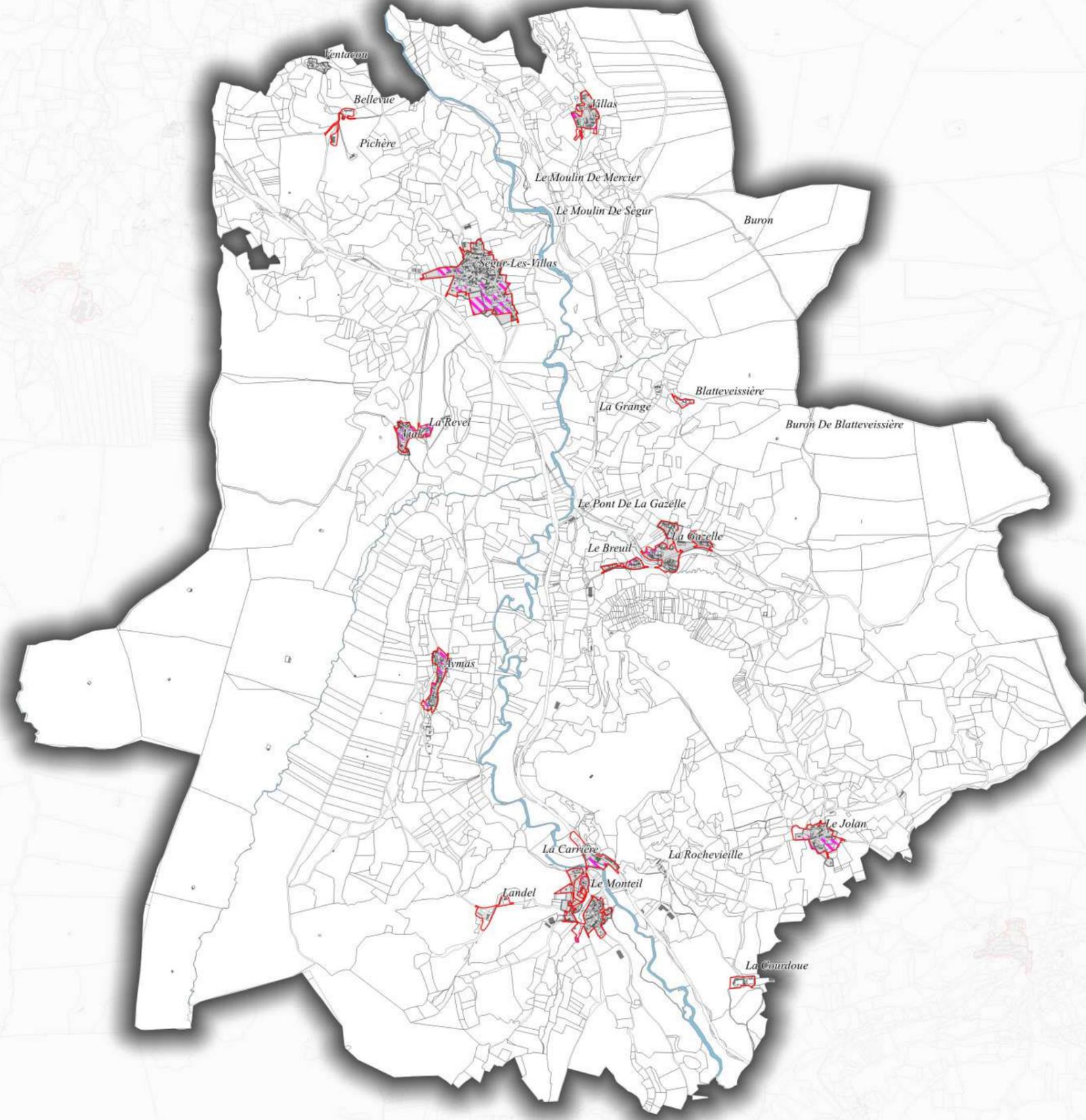






Parcelles
 Bâti
 Zone urbaine générale du PLUi
 Enveloppe urbaine
 Capacités de densification selon la vocation prévue :
 Activités
 Habitat - tissu mixte

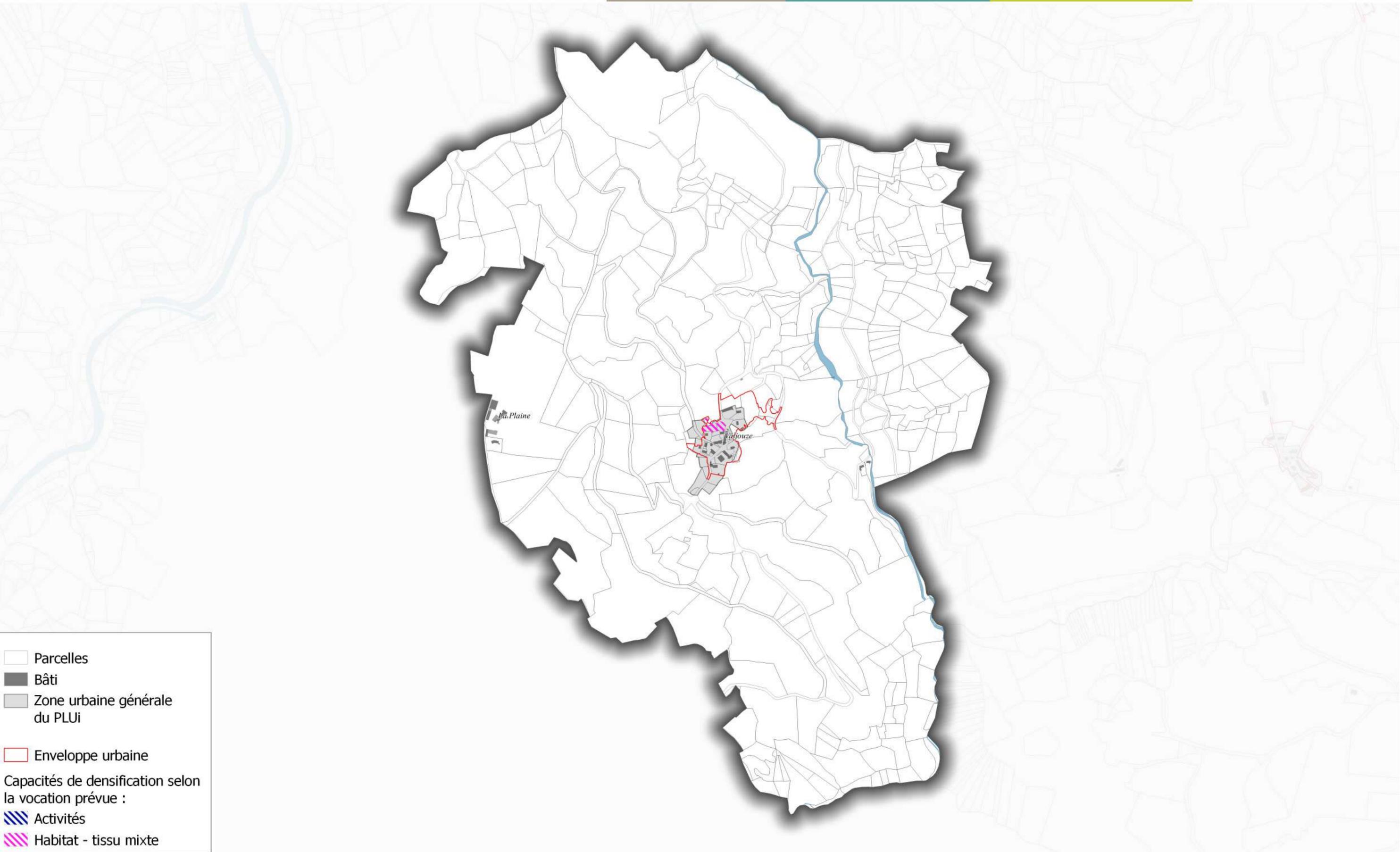




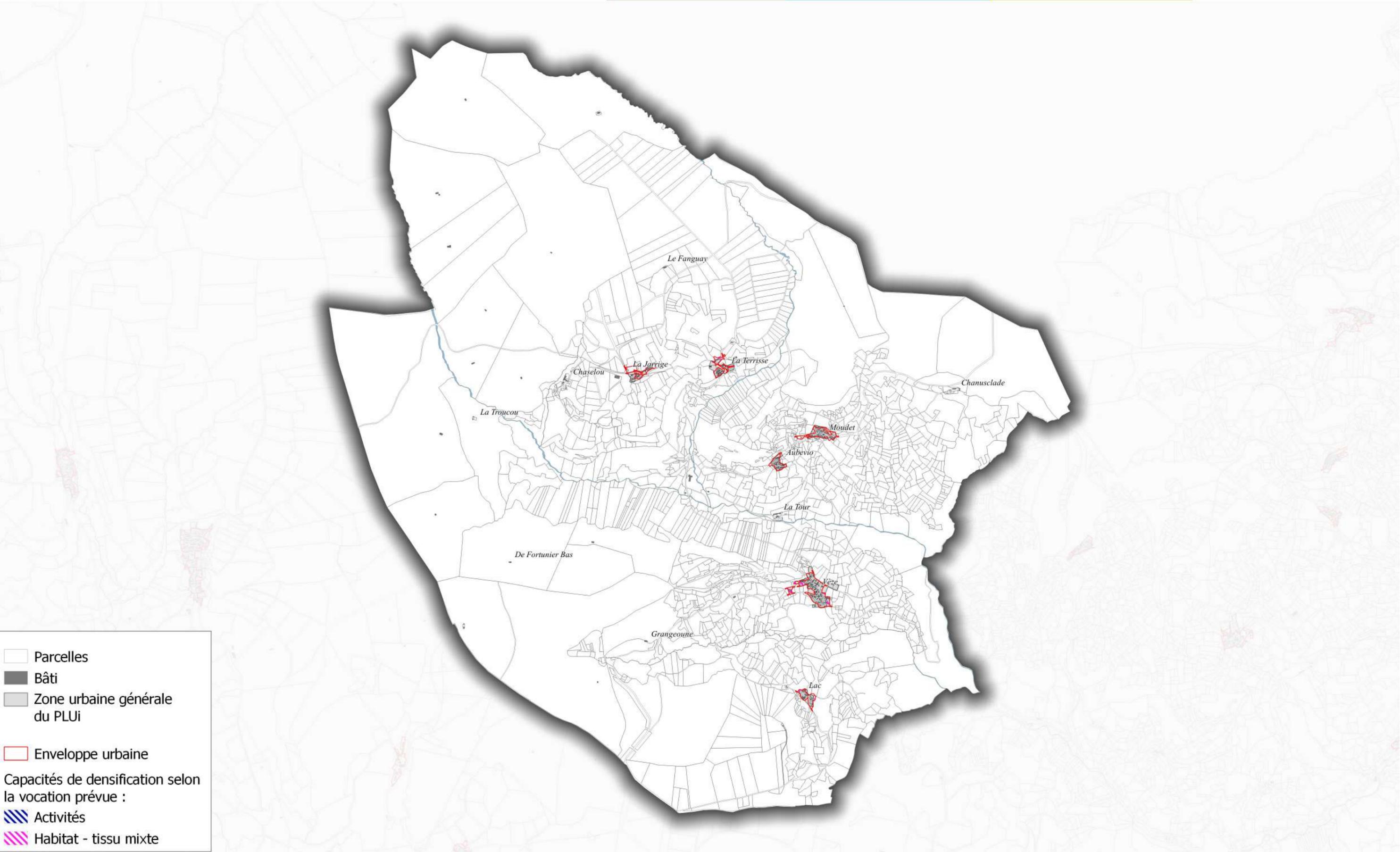
-  Parcelles
-  Bâti
-  Zone urbaine générale du PLUi
-  Enveloppe urbaine

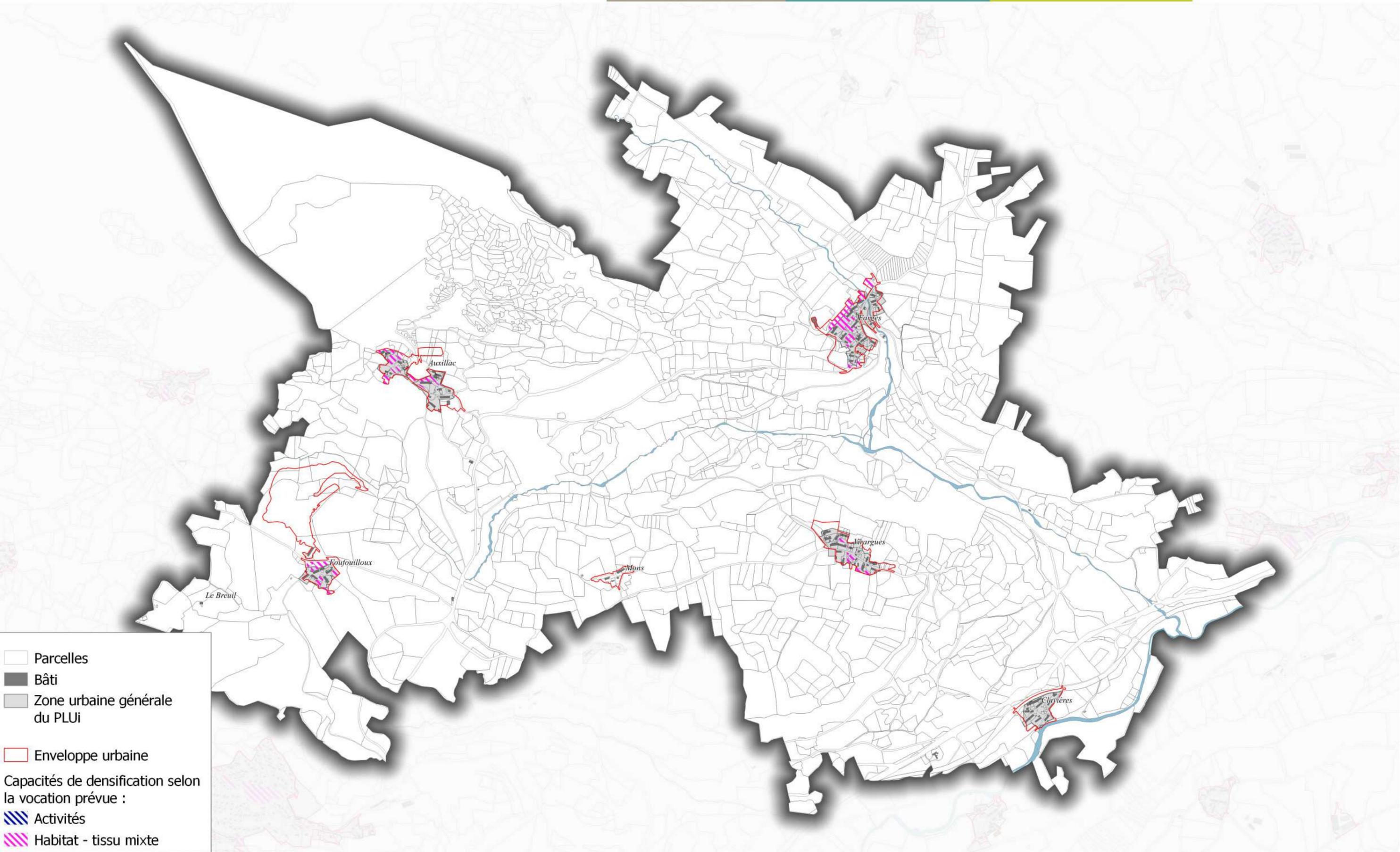
Capacités de densification selon la vocation prévue :

-  Activités
-  Habitat - tissu mixte









Parcelles
Bâti
Zone urbaine générale du PLUi
Enveloppe urbaine

Capacités de densification selon la vocation prévue :

Activités
Habitat - tissu mixte