



RAPPORT DE PRESENTATION

RP4 - Consommation foncière et potentiel de densification



DOCUMENT DE TRAVAIL

Sommaire

Artificialisation des sols.....	2
L'artificialisation des sols à des fins résidentielles et mixtes.....	3
L'artificialisation des sols à des fins économiques.....	5
Consommation d'espaces naturels et agricoles des 10 dernières années	7
Analyse des PC à vocation d'activités	8
Analyse des PC à vocation d'habitat	10
Analyse des PA.....	15
Capacités de densification du tissu urbain	17
Potentiel constructible des documents d'urbanisme existants.....	30
Présentation des documents d'urbanisme	30
Analyse des documents d'urbanisme	32
Synthèse des potentiels constructibles en extension dans les documents d'urbanisme existants ..	40
Taux d'urbanisation	41

ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'analyse de l'artificialisation des sols agricoles et naturels porte sur la période 2011 à 2020 inclus.

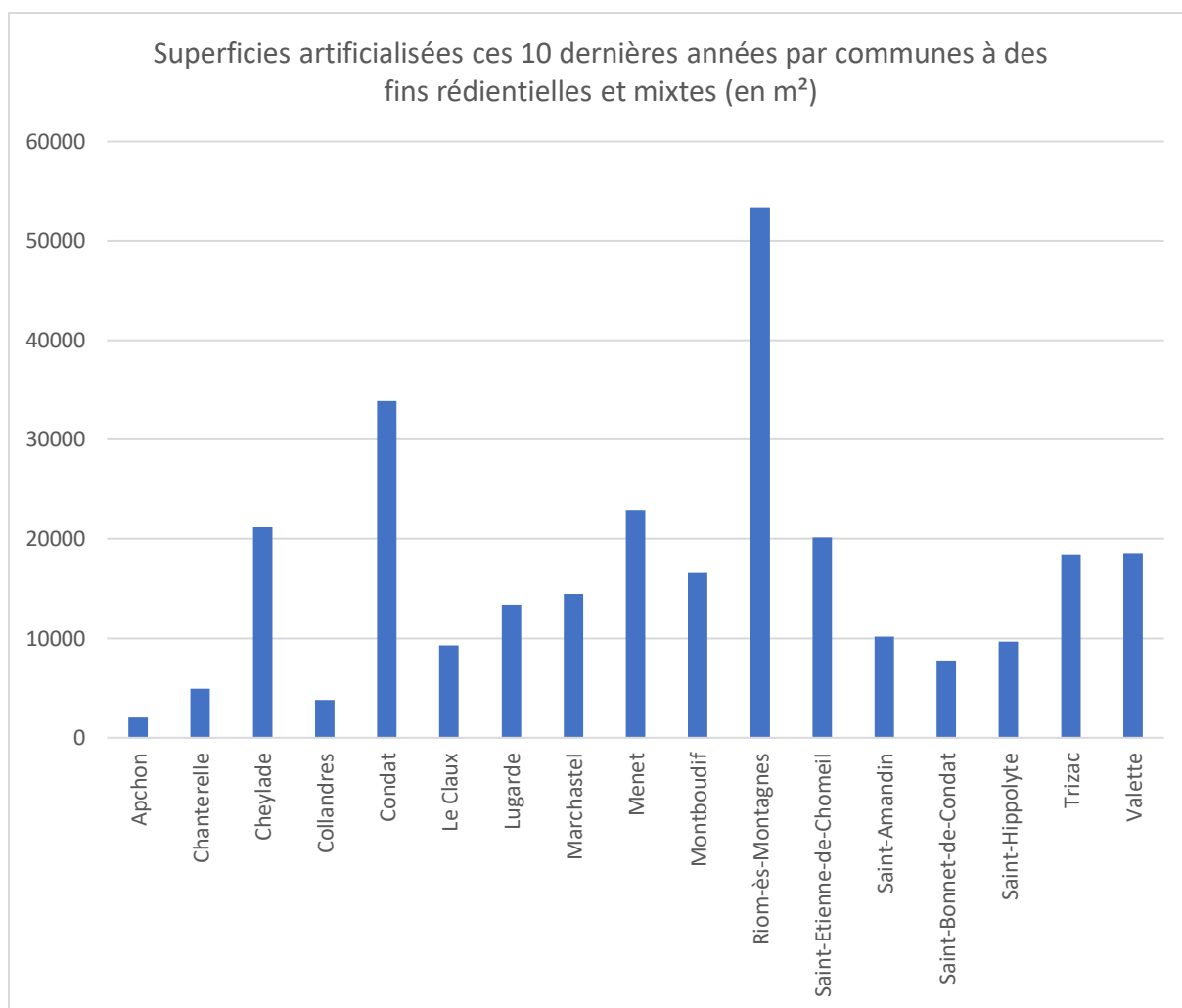
Les données suivantes sont extraites de l'observatoire de l'artificialisation des sols, mis en place dans le cadre du Plan biodiversité pour répondre à l'objectif de la consommation d'espace. Il constitue un outil de mesure permettant de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune.

L'artificialisation des sols à des fins résidentielles et mixtes

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Apchon	0	0	874	0	26	0	1150	0	0	0	2050
Chanterelle	2708	0	0	1439	0	0	0	0	758	0	4905
Cheylade	526	5015	677	0	2169	1000	2366	3747	3506	2195	21201
Collandres	1370	0	0	0	1493	0	960	0	0	0	3823
Condat	16993	0	6285	0	1846	2177	5313	0	549	692	33855
Le Claux	227	1185	141	859	2603	0	2928	1240	0	74	9257
Lugarde	0	0	0	754	1347	9427	0	375	1487	0	13390
Marchastel	0	0	805	0	0	1650	8216	2895	867	0	14433
Menet	2770	379	1954	5885	5140	2868	770	1427	1708	0	22901
Montboudif	150	5965	1051	0	803	0	1187	6019	0	1500	16675
Riom-ès-Montagnes	24170	1001	486	5505	1033	0	0	14970	3813	2332	53310
Saint-Etienne-de-Chomeil	0	0	0	11442	6465	1478	744	0	0	0	20129
Saint-Amandin	0	4023	1000	0	83	1300	3128	647	0	0	10181
Saint-Bonnet-de-Condat	0	0	0	0	0	3164	4432	0	0	144	7740
Saint-Hippolyte	0	0	0	600	3515	851	4720	0	0	0	9686
Trizac	1968	12067	0	0	0	1500	0	700	1524	655	18414
Valette	4620	2538	4673	0	1990	2039	2723	0	0	0	18583
TOTAL	55502	32173	17946	26484	28513	27454	38637	32020	14212	7592	280533

En 10 ans, **28 hectares ont été artificialisés à des fins résidentielles et mixtes.**

Afin que le projet de territoire tende vers une moindre artificialisation, la Loi Climat Résilience impose de diviser par deux, a minima, l'artificialisation passée. Si on tient compte de ces données, cela voudrait dire que le projet ne pourra donc excéder **14 hectares** pour des zones résidentielles et mixtes.



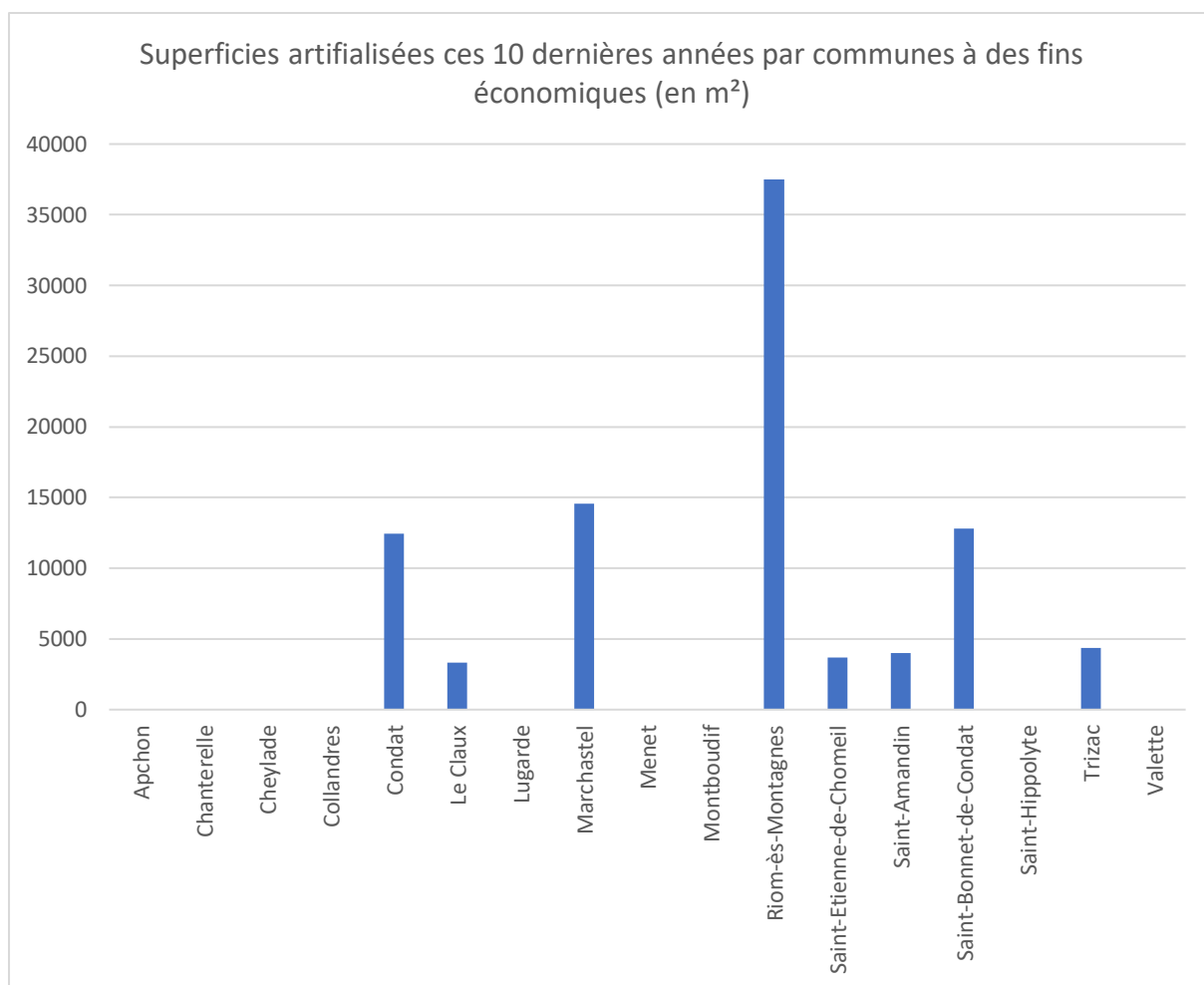
Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins résidentielles et mixtes
(source : observatoire de l'artificialisation des sols)

L'artificialisation des sols à des fins économiques

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Apchon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chanterelle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheylade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collandres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Condat	0	0	6222	0	0	0	0	0	0	0	6222	12444
Le Claux	0	0	0	0	0	0	1672	0	0	0	1672	3344
Lugarde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marchastel	0	0	0	0	0	7280	0	0	0	0	7280	14560
Menet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montboudif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riom-ès-Montagnes	10333	0	0	6173	2251	0	0	0	0	0	18757	37514
Saint-Etienne-de-Chomeil	0	0	0	500	0	1350	0	0	0	0	1850	3700
Saint-Amandin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2000	2000	4000
Saint-Bonnet-de-Condat	0	0	0	0	0	0	0	0	6405	0	6405	12810
Saint-Hippolyte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trizac	0	0	760	0	0	0	1414	0	0	0	2174	4348
Valette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	10333	0	6982	6673	2251	8630	3086	0	6405	2000	46360	92720

En 10 ans, **9,3 hectares** ont été artificialisés à des fins économiques.

Afin que le projet de territoire tende vers une moindre artificialisation, la Loi Climat Résilience impose de diviser par deux, a minima, l'artificialisation passée. Si on tient compte de ces données, cela voudrait dire que le projet ne pourra donc excéder **4,65 hectares** pour des zones d'activité économique.



Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins économiques

(Source : Observatoire de l'artificialisation des sols)

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DES 10 DERNIERES ANNEES

Entre 2014 et 2023, 251 permis de construire ont été accordés sur le territoire de la CCPG pour de l'habitat et de l'activité économique (hors agriculture). Ces derniers ont engendré une consommation de 10,7 hectares sur cette période.

Les PA accordés entraînent une consommation de 4,3 ha.

In fine, la consommation d'ENAF sur la période 2014-2023 est de 14,1ha.

	HABITAT		ACTIVITES		TOTAL
	PC	PA (hors PC accordés)	PC	PA	
2014	4448		0		4448
2015	5433		2212		7645
2016	14635		3480		18115
2017	14549		4357		18906
2018	8455		8333		16788
2019	18865		3002	11304	33171
2020	5452		0		5452
2021	5527	4461	1244		11232
2022	1018		1072		2090
2023	3975	18485	1123		23583
TOTAL	82357	22946	24823	11304	141430

Analyse des PC à vocation d'activités

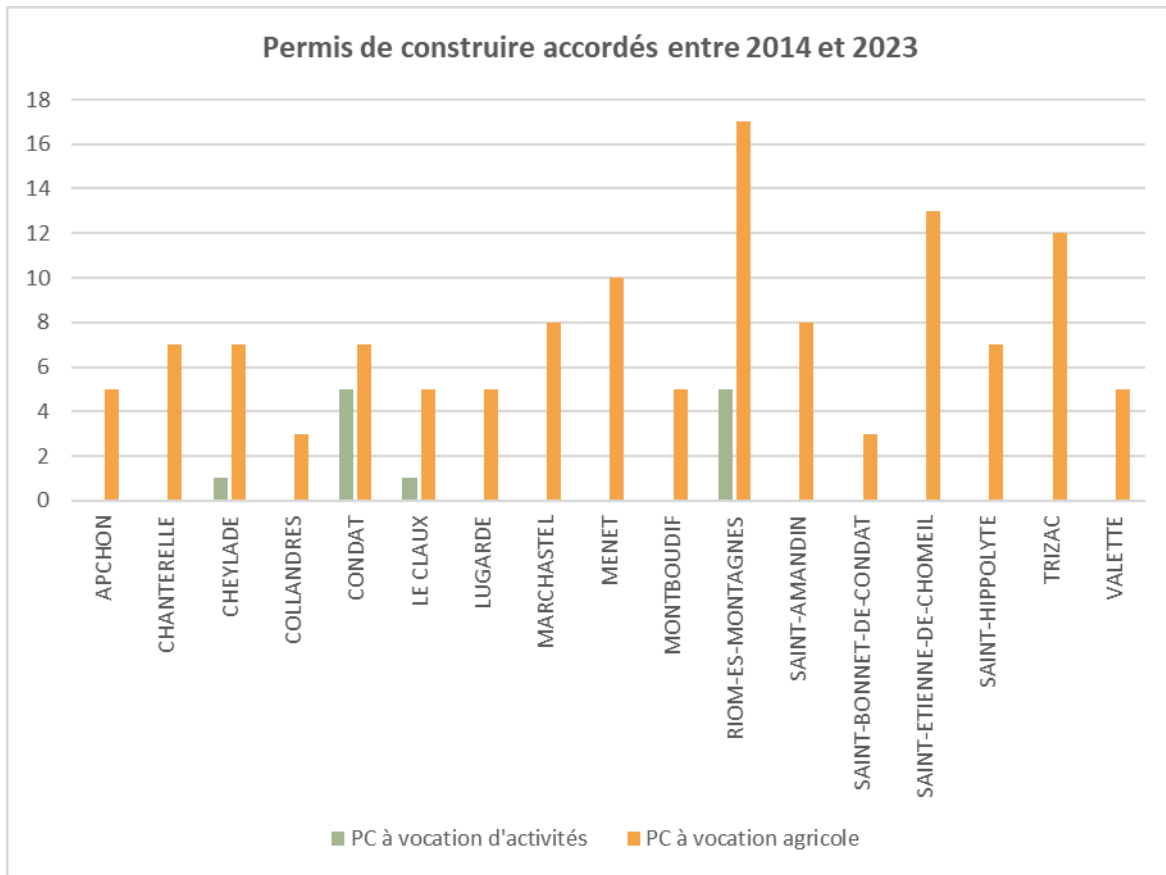
Entre 2014 et 2023, 139 permis de construire à vocation d'activités ont été accordés sur le territoire du Pays Gentiane pour un total de 36,3 hectares de surface consommée.

Plus de 91% de ces derniers correspondent à des permis de construire à vocation agricole, confirmant ainsi le caractère rural du territoire.

En outre, sur les 12 PC accordés à vocation d'activités (non agricoles), 83% d'entre eux sont localisés dans les communes de Condat et de Riom-ès-Montagnes. Ces dernières sont considérées comme les pôles économiques principaux du territoire. Cette donnée est confirmée par la localisation des PC à vocation d'activités sur ces dix dernières années.

	PC à vocation d'activités entre 2014 et 2023		PC à vocation agricole entre 2014 et 2023	
	Nb de PC	Surface consommée	Nb de PC	Surface consommée
APCHON			5	9380
CHANTERELLE			7	11822
CHEYLADE	1	1820	7	21301
COLLANDRES			3	30949
CONDAT	5	14139	7	25571
LE CLAUX	1	1124	5	10862
LUGARDE			5	20148
MARCHASTEL			8	11427
MENET			10	10409
MONTBOUDIF			5	20071
RIOM-ES-MONTAGNES	5	7741	17	43412
SAINT-AMANDIN			8	15778
SAINT-BONNET-DE-CONDAT			3	12145
SAINT-ETIENNE-DE-CHOMEIL			13	17531
SAINT-HIPPOLYTE			7	25542
TRIZAC			12	29366
VALETTE			5	22255
TOTAL	12	24823	127	337969

PC à vocation d'activités non agricoles et agricoles sur le territoire de la CCPG (Source : données communales et données de la CCPG)



Localisation des permis de construire accordés entre 2014 et 2023 sur le territoire de la CC PG (Source : données communales et données de la CC PG)

Analyse des PC à vocation d'habitat

Entre 2014 et 2023, 112 permis de construire à vocation d'habitat ont été accordés sur le territoire de la CCPG, pour un total de 121 logements créés.

La surface consommée par les PC à vocation d'habitat sur les dix dernières années est de 8,2 hectares.

	PC "Nouvelle construction" à vocation d'habitat			PC "Changement de destination"		PC "Réhabilitation"		Nb total de logements créés
	Nb de PC	Nb de logements créés	Surface consommée	Nb de PC	Nb de logements créés	Nb de PC	Nb de logements créés	
APCHON	2	2	2083	1	1	1	1	4
CHANTERELLE	2	4	2577	3	3	1	1	8
CHEYLADE	7	7	9233	5	5			12
COLLANDRES			0	4	4			4
CONDAT	5	9	7727	4	4			13
LE CLAUX	3	3	1567	4	4	1	1	8
LUGARDE	1	1	2352	1	1			2
MARCHASTEL			0	3	3	1	2	5
MENET			0	7	7			7
MONTBOUDIF	3	3	6879	1	1			4
RIOM-ES-MONTAGNES	24	24	28072	5	5			29
SAINT-AMANDIN	3	3	4074	3	3			6
SAINT-BONNET-DE-CONDAT			0	1	1	1	2	3
SAINT-ETIENNE-DE-CHOMEIL	2	2	2203	1	1			3
SAINT-HIPPOLYTE			0	2	2			2
TRIZAC	3	4	11887	2	2			6
VALETTE	2	2	3703	3	3			5
TOTAL	57	64	82357	50	50	5	7	121

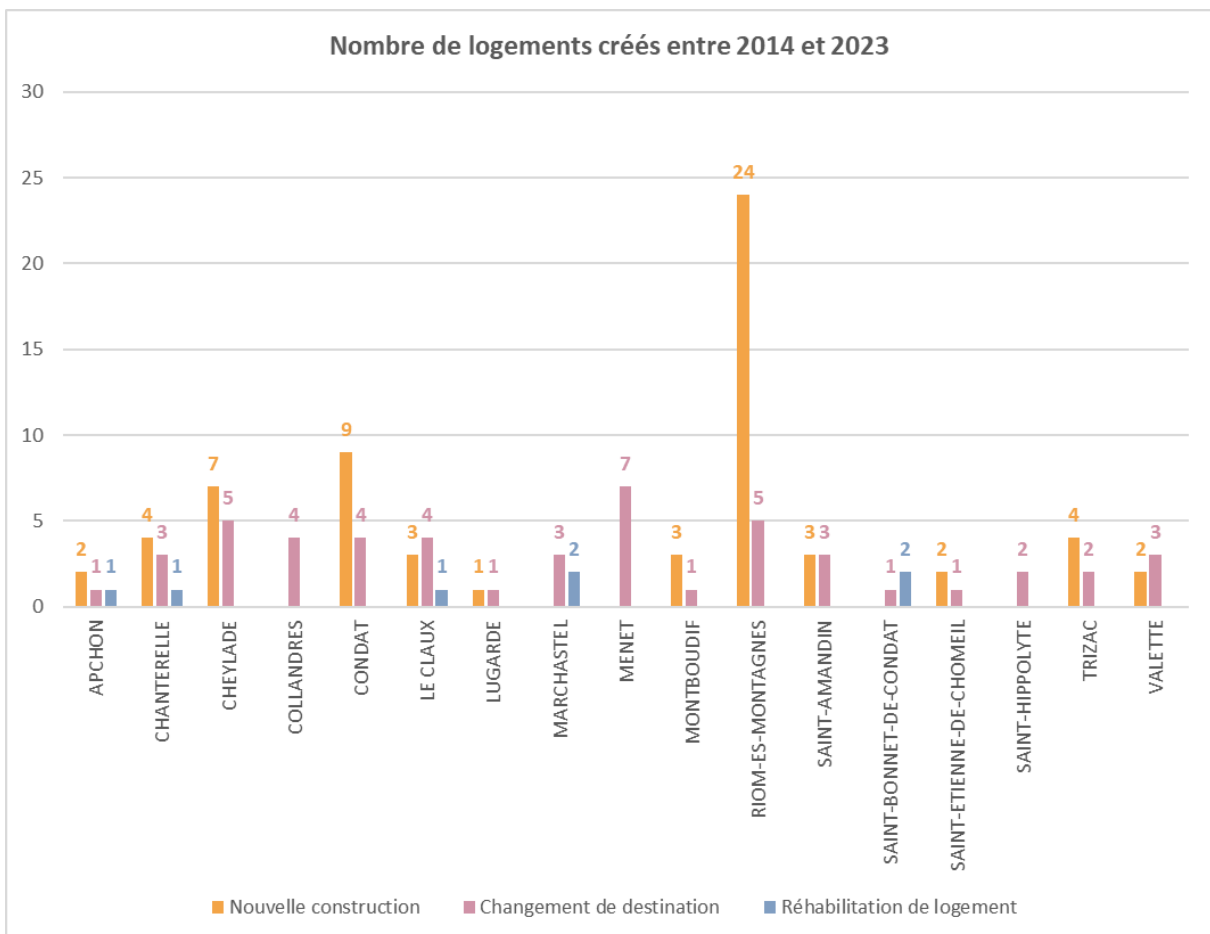
Permis de construire à vocation d'habitat sur le territoire de la CCPG (Source : données communales et données de la CCPG)

1. Localisation des logements créés

Sur les 121 logements créés entre 2014 et 2023 sur le territoire de la CCPG, 24% sont localisés sur la commune de Riom-ès-Montagnes.

Les communes de Cheylade et Condat a également fait l'objet d'un nombre important de création de logements à l'échelle de la CCPG (plus de 10% des logements ont été créés dans chacune de ces communes).

Ainsi, les communes les plus reculées, les plus rurales n'ont connu qu'un nombre très faible de logements créés sur leur territoire, à l'instar de Lugarde, Saint-Bonnet-de-Condat ou Saint-Hippolyte.

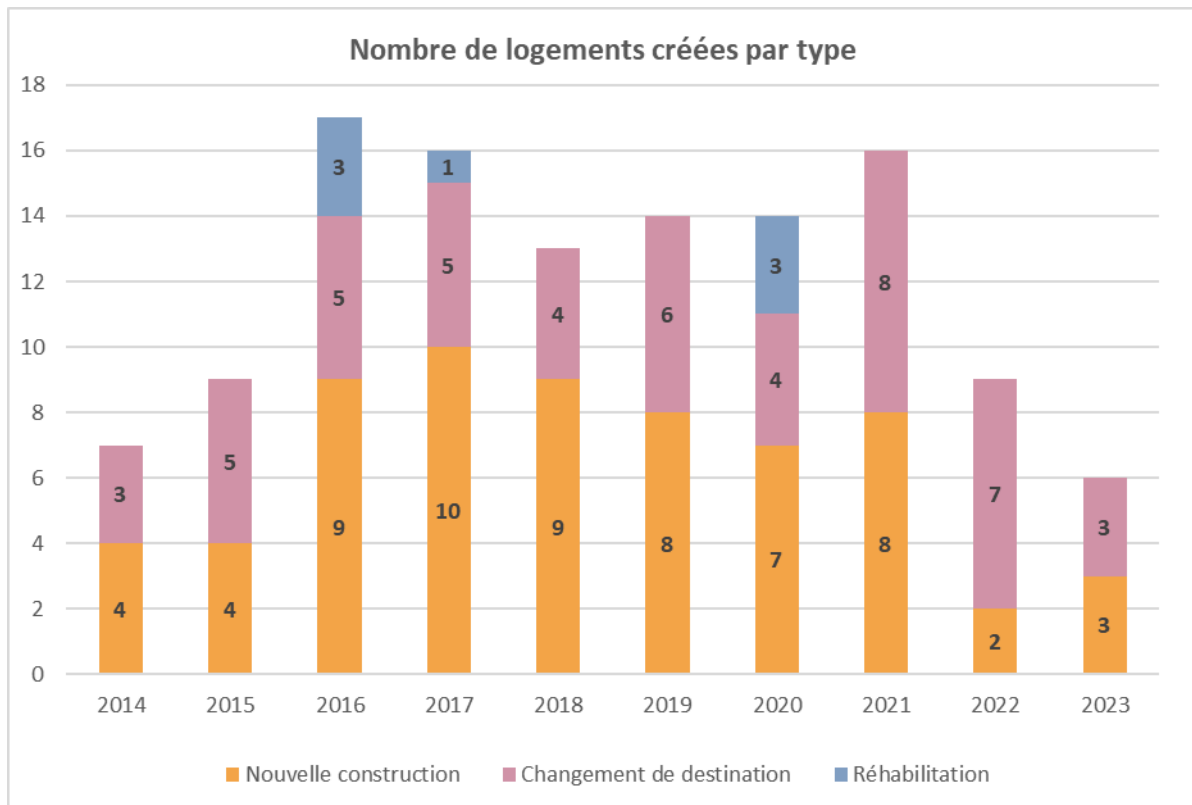


Localisation et nombre de logements créés entre 2014 et 2023 sur le territoire de la CCPG (Source : données communales et données de la CCPG)

2. Analyse des logements créés par type et par année

Le nombre de logements créés entre 2014 et 2023 provient essentiellement de nouvelles constructions. Elles représentent 53% des logements créés.

En outre, la part des changements de destination est non négligeable à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, 50 logements ont été créés via des changements de destination. Ces derniers représentent plus de 41% des logements créés.



Nombre de logements créés par type entre 2014 et 2023 sur le territoire de la CCPG (Source : données communales et données de la CCPG)

3. Analyse de l'implantation des nouvelles constructions et rétention foncière

Une analyse de l'implantation des nouvelles constructions est effectuée afin d'observer le phénomène de rétention foncière qui peut être présent sur le territoire.

Pour se faire, dans un premier, la localisation du nombre de logements produits sur les dix dernières années est effectuée afin de les catégoriser soit en :

- Constructions dans un lotissement ;
- Constructions en extension ;
- Constructions en dents libres ;
- Constructions en dents creuses ;
- Constructions en divisions parcellaires

A la suite de cela, une comparaison est faite avec le nombre de potentiels à N-10. Cette valeur correspond à l'addition des potentiels de l'analyse urbaine (cf. partie suivante) et du nombre de logements produits.

	Logements produits entre 2014 et 2023 (et localisés sur le SIG)		Nombre de logements estimés lors de l'analyse urbaine	Nombre de potentiels il y a 10 ans	% de réalisation
	Nombre	%			
En lotissement	12	36%	16	42 (=26+16)	
En extension	24	43%			
En espace libre	0	0%	84	84	0%
En dent creuse	11	15%	113	124	9%
En division parcellaire	3	6%	78	82	5%
Total	50	100%	291		

Cette analyse met en avant une rétention foncière forte sur le territoire. A noter que la plupart des constructions qui se sont effectuées en dents creuses ou par de la densification parcellaire sont localisées dans le pôle de Riom-ès-Montagnes. La rétention foncière est donc d'autant plus conséquente dans les communes rurales.

Les secteurs en extension de la tache urbaine sont le signe d'une urbanisation au gré des opportunités foncières. Ces projets consomment des espaces NAF, au même titre que les projets de lotissement.

4. Analyse de la densité

La densité moyenne observée entre 2014 et 2023 est de 1287 m² par logement.

Des différences apparaissent si l'on calcule cette densité selon la hiérarchisation des communes donnée par le SCoT.

	Communes	Surface moyenne d'un logement en m ²
Pôle secondaire	Riom-ès-Montagnes	1140
Pôle relais	Condat	1590
Pôles ruraux	Menet	2972
	Trizac	
Communes rurales	Apchon	1387
	Chanterelle	
	Cheylade	
	Collandres	
	Le Claux	
	Lugarde	
	Marchastel	
	Montboudif	
	St Amandin	
	St Bonnet -de-Condat	
	St Etienne-de-Chomeil	
	St Hippolyte	
	Valette	

Densité observée des logements créés entre 2014-2023 sur le territoire de la CCPG (Source : données communales et données de la CCPG)

A titre de comparaison, le SCoT fixe la densité minimale par logements individuels de la manière suivante :

	Densité minimale (log/ha)	Surface moyenne par logement (en m ²)
Riom-ès-Montagnes	18 log/ha	556
Pôles relais	15 log/ha	667
Pôles ruraux	12 log/ha	833
Communes rurales	10 log/ha	1000

Densité minimale des logements individuels (Source : DOO du SCoT Haut Cantal Dordogne)

Analyse des PA

5 permis d'aménager ont été accordés entre 2014 et 2023.

Date	Commune	Descriptif	Surface (m²)
2015	Menet	Lotissement	7504
2019	Riom-ès-Montagnes	Extension de la ZA du Coudert	11 304
2021	Saint-Amandin	Lotissement (5 lots dont 3 restants)	8 110
2023	Riom-ès-Montagnes	Lotissement (15 lots)	18 485

5. Synthèse et enjeux

- Plus de 90% des PC à vocation d'activités sont à vocation agricole
- 121 logements créés entre 2014 et 2023
- La part importante des changements de destination : 51% des logements créées sont des changements de destination
- Riom-ès-Montagnes centralise une part non négligeable des PC à vocation d'habitat et des PC à vocation d'activités
- Les nouvelles constructions se sont effectuées principalement dans les lotissements (26% des nouvelles constructions dans les lotissements)
- Densité moyenne de 1287 m² par logement

CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Tracé de l'enveloppe urbaine

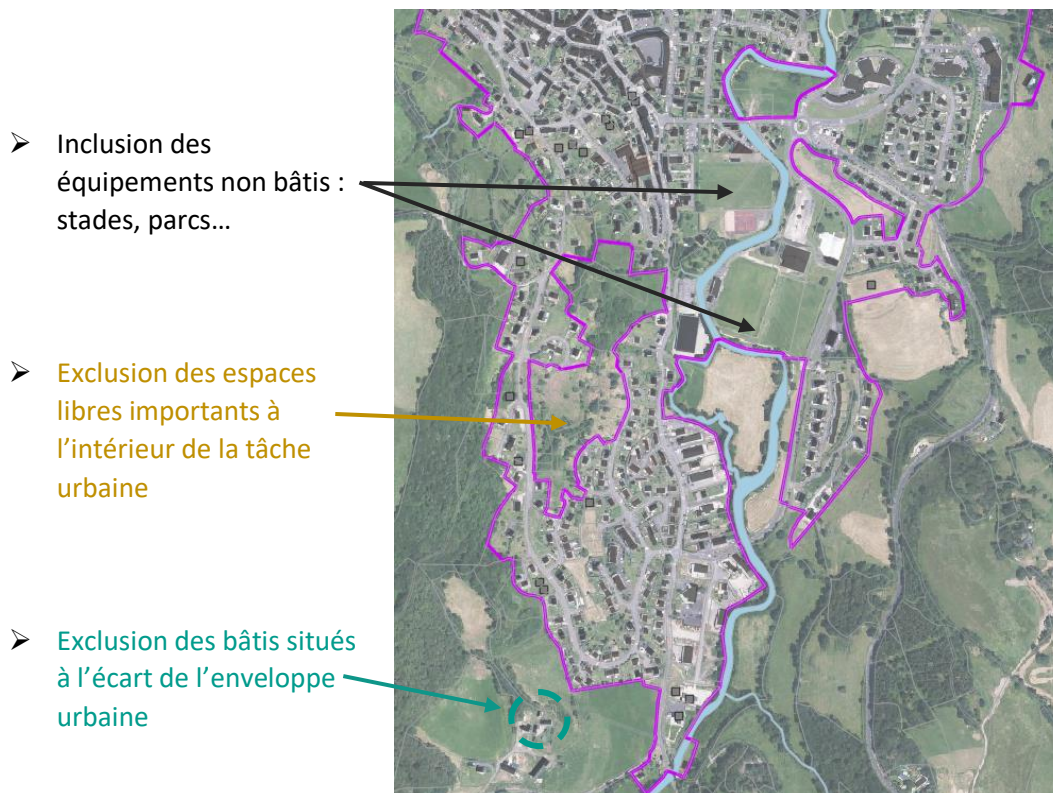
L'enveloppe urbaine (ou tache urbaine) correspond à l'emprise d'un ensemble bâti : ville, village, hameau ou tissu bâti significatif. Un tissu bâti sera considéré comme significatif à partir d'environ 5 bâtiments (hors annexes) répondant à une organisation cohérente. Cette définition s'affranchit de la notion de « lieu-dit ». Elle correspond à l'identification spatiale d'une forme urbaine.

L'enveloppe urbaine ne se superpose pas systématiquement aux limites cadastrales. Elle reflète l'emprise artificialisée d'un ensemble bâti.

Outil central de l'élaboration du PLUi, elle permet, dans un premier temps, d'identifier les potentiels constructibles ne générant pas de consommation d'espace (ce qui est à l'intérieur des périmètres définis comme des enveloppes urbaines) et, dans un second temps, de comptabiliser les surfaces des terrains constructibles en extension (ce qui sera à l'extérieur des périmètres définis).

Les emprises constructibles en extension correspondront alors à ce qui sera comptabilisé comme de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (les ENAF) / de l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat et Résilience.

Exemple de tracé de l'enveloppe urbaine sur la commune de Riom-ès-Montagnes :

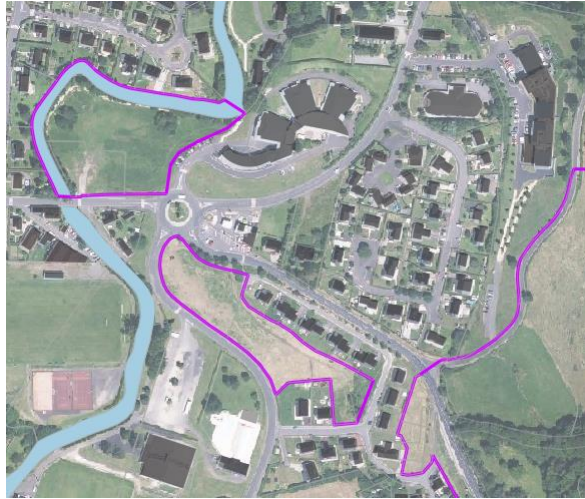


Les espaces libres conséquents à l'intérieur d'une tache urbaine sont comptés hors tache urbaine à partir de 1ha.

En effet, leur usage peut rester ou redevenir plus facilement agricole.

Cela ne signifie pas que tous les espaces non construits inférieurs à 1ha sont destinés à être urbanisés (voir infra).

Ci-contre un autre exemple à Riom-ès-Montagnes :



L'identification des enveloppes urbaines est avant tout morphologique : elle ne présume pas d'un zonage, d'un potentiel de densification... D'autres paramètres entrent en considération mais il s'agit de la première étape dans la définition de la future zone urbanisée (U).

Méthode d'identification des potentiels

Les potentiels constructibles correspondent aux possibilités de constructions disponibles à l'intérieur de la tache urbaine. Ils ont été identifiés lors de visites de terrain réalisées en août 2022. Ils ont été complétés par photo-interprétation sous format cartographique SIG et en fonction des données reçues concernant l'identification des permis d'aménager et des permis de construire accordés depuis lors.

Le tableau suivant définit les différents types de potentiels identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines :

LOT LIBRE Lot libre de lotissement en cours d'urbanisation. La parcelle est raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ; et est accessible depuis une voie existante.

Aucun coefficient de rétention ne s'applique sur les lots libres de lotissements puisqu'ils sont en cours de commercialisation ou sur le point de l'être.



Exemple de lots libres à Trizac

ESPACE LIBRE Terrain ou ensemble de terrains contigus situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dont l'urbanisation nécessitera une extension de réseaux dans le cadre d'une opération d'ensemble. Leur classement sur le document graphique de zonage devra donc être AU (zone à urbaniser).

Un coefficient de rétention de 80% s'applique sur les espaces libres.



Exemple d'espaces libres à Riom-ès-Montagnes

DENT CREUSE

Parcelle non bâtie, située hors lotissement, entre au moins 2 parcelles bâties et dans une configuration urbaine.

Bien que la dent creuse accueille généralement 1 lot, en fonction de sa surface, elle pourra en accueillir plus d'un, sans nécessiter forcément la création de voirie et d'extensions de réseau (à la différence de l'espace libre). Le classement à envisager est U (zone urbanisée). En fonction de l'échelle ou du caractère stratégique du terrain, une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) peut y être prévue, voire une zone AU.

Un coefficient de rétention de 80% s'applique sur les dents creuses.



Exemple de dents creuses à Cheylade

DENSIFICATION DE PARCELLE

Parcelle bâtie d'une superficie relativement importante dont la partie non bâtie permet la création d'au moins un lot supplémentaire, suivant la densité moyenne retenue localement.

La densification de la parcelle nécessitera potentiellement une division parcellaire (découpage en drapeau par exemple).

Un coefficient de rétention de 90% s'applique sur la densification des parcelles déjà bâties.



Exemple de densification de parcelles à Condat

CAS PARTICULIER DE LA TACHE URBAINE DES ZAE : POTENTIELS EN ZONE D'ACTIVITES

Lot libre situé dans une zone spécifiquement dédiée au développement de l'activité économique.

Les surfaces sont variables en fonction des ZAE.



Exemple de lot libre en ZAE à Riom-ès-Montagnes

Critères pris en compte pour la réduction / pondération du nombre des espaces potentiellement constructibles

Les potentiels constructibles identifiés sont ensuite réduits ou supprimés en croisant des données multiples. Les critères sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Le point de départ du PLUi (le T0) est fixé au 01-01-2025.

Les permis d'aménager (PA) accordés **jusqu'au 31 décembre 2024** sont pris en compte pour le tracé de l'enveloppe urbaine.

PROJET EN COURS

Dans l'exemple ci-contre, un PA à Menet représente un potentiel de 6 lots comptabilisés (en effet aucun PC n'a été accordé avant le 31 décembre 2022).
Conclusion : lots libres = 16



Exemple de PA à Menet

ACTUALISATION CADASTRALE

Les éléments bâtis du cadastre ont été actualisés de la façon suivante :

- relevés de terrain réalisés ;
- photo-interprétation d'images satellites ;
- analyse des permis de construire (PC) accordés jusqu'au **31 décembre 2024**.

Ils ont permis l'exclusion de nombreuses parcelles



Exemple de PC accordés avant le 1^{er} janvier 2023 à Riom-ès-Montagnes

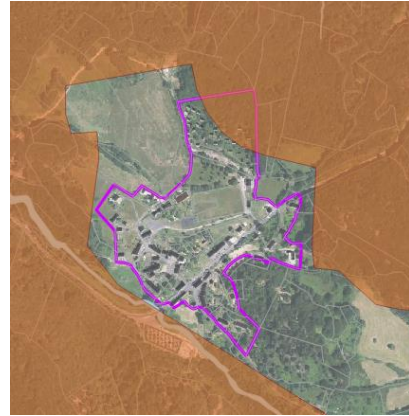
RISQUES NATURELS

Les potentiels constructibles identifiés à l'intérieur de la zone inondable des Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) ont été retirés. De la même façon, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) est pris en compte notamment lorsque son emprise va au-delà de l'emprise du PPRi



Exemple de l'impact du PPRi à Riom-ès-Montagnes

La cartographie de l'aléa feu de forêt est également prise en compte et exclut un certain nombre de potentiels situés en zone d'aléa.



Aléa feu de forêt à Saint-Amandin

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement sont pris en compte dans le tracé des potentiels constructibles :

- parcelles boisées ;
- arbres remarquables ;
- réservoirs de biodiversité ;
- cours d'eau ;
- zones humides ;
- ripisylves ;
- ruptures de la continuité de la Trame Verte et Bleue

PAYSAGE / JARDINS POTAGERS

Les secteurs paysagers les plus remarquables sont également exclus de l'enveloppe urbaine ou permettent une réduction des potentiels identifiés. Il peut s'agir de parcs privés, de points hauts, d'un ensemble de jardins potagers à préserver, etc...



Jardins privés et glacis paysager à Saint-Etienne-de-Chomeil

ACCESSIBILITE

Suite aux visites de terrain et dans le cadre d'échanges avec les élus lors de réunions de travail, certaines parcelles ont été retirées des potentiels pour des raisons d'accessibilité :

- niveau de pente trop important,
- ilot ou parcelle enclavée,
- impossibilité de créer un accès sans impacter un site

/

La capacité ou la conformité de certains réseaux peuvent être des facteurs limitants pour l'urbanisation de certains secteurs mais, dans la durée du PLUi, des travaux pourront amener à résoudre ces problèmes et permettre la densification de ces secteurs. Leur potentiel constructible n'est donc pas déduit.

Cartographie des potentiels constructibles retenus

Les cartographies en pages suivantes compilent les informations suivantes :

- Enveloppes urbaines telles que définies précédemment ;
- Courbes de niveau ;
- Risques d'inondation et trame verte et bleue urbaine ;
- Potentiels de densification retenus au regard des différents critères détaillés précédemment.
Les potentiels sont classés par type.

Nombre de lots comptabilisés par potentiels

Afin de connaître le nombre de lots réellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il faut faire le lien entre la surface disponible (potentiel) et la densité attendue par commune. La rétention est également prise en compte.

La densité est une valeur brute, c'est-à-dire qu'elle intègre les voies de circulation et les espaces communs prévus dans l'opération. Les valeurs de densité sont les suivantes :

Catégorie 1 Pôle secondaire	Riom-ès-Montagnes	1000m ² /logement
Catégorie 2 Pôle relais	Condat	1000m ² /logement
Catégorie 3 Pôles ruraux	Menet, Trizac	1000m ² /logement
Catégorie 4 Communes rurales	Apchon, Chanterelle, Cheylade, Collandres, Le Claux, Lugarde, Marchastel, Montboudif, Saint-Amandin, Saint-Bonnet-de-Condat, Saint-Etienne-de-Chomeil, Saint-Hippolyte, Valette	1000m ² /logement

Un coefficient de rétention s'applique ensuite en fonction de la capacité de l'espace constructible à être mobilisé avec une projection sur 10 ans.

Pour rappel, 3 catégories sont définies avec des niveaux de mobilisation différenciés :

- les **espaces libres** ont un niveau de mobilisation moyen (configurations parfois complexes, plusieurs propriétaires présents, nécessité d'une opération d'ensemble, mais intérêt pour un aménageur de pouvoir porter un projet à une échelle potentiellement plus conséquente) : 80 % ;
- les **dents creuses** ont également un niveau de mobilisation moyen (mobilisation plus facile (un seul propriétaire) mais intérêt moindre) : 80% ;
- les **divisions parcellaires** possibles ont un niveau de mobilisation faible : 10 % (90% de rétention). Même si l'augmentation du prix des terrains rend la division parcellaire de plus en plus intéressante financièrement, le fait de se séparer d'une partie de son terrain reste complexe. La division parcellaire a plus de chance de s'opérer à la suite d'une mutation dont le nombre est nécessairement faible au regard du gisement.

Par ailleurs, les **lots disponibles dans des opérations récentes** (lotissements notamment) ou associés à des divisions parcellaires sont considérés comme mobilisables à 100 %. Ils sont par nature destinés à être commercialisés.

Méthode de calcul utilisée :

- De façon pratique, les calculs ont été réalisés à l'aide de l'outil cartographique QGis. Une fois chaque potentiel ajusté sur la base des enjeux présentés précédemment (enjeux environnementaux, risques, enjeux paysagers...), la surface de chaque potentiel est calculée grâce à cet outil.



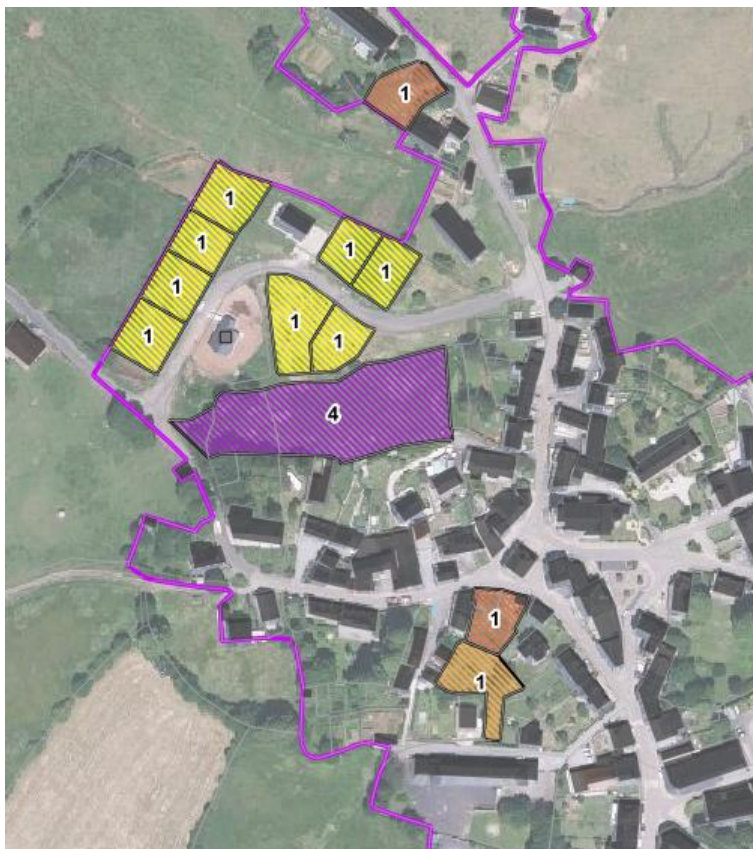
Extrait du calcul de la surface des potentiels disponibles à Trizac

Cette méthode permet d'obtenir la surface disponible par type de potentiel (dent creuse, espace libre...).

- Dans un second temps, et afin de connaître le nombre de lots mobilisables par potentiel, l'outil cartographique permet de diviser la surface disponible par la densité brute.

Dans l'exemple en question, il s'agit de la commune de Trizac, avec une densité attendue de 1000m²/logement.

La densité est brute, ce qui signifie que les voies de circulation et espace communs sont pris en compte.



Extrait du calcul du nombre de lots réalisables selon la densité souhaitée à Trizac

Notion d'arrondi :

Si la surface est arrondie au mètre carré près, le nombre de lots est arrondi à l'entier le plus proche. Lorsqu'un terrain identifié est d'une superficie inférieure à la densité attendue, il est comptabilisé pour un potentiel d'1 logement lorsque sa surface est au moins égale à 50% de la densité attendue. En-dessous de ce seuil, il n'est pas comptabilisé.

Ainsi, l'outil nous permet de connaître, par type de potentiel, le nombre de lots potentiellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est sur cette base que sont appliqués les différents coefficients de rétention.

- Les coefficients de rétention sont appliqués sur le nombre de lots par types de potentiels, comme l'illustre l'exemple suivant, pour la commune de Trizac.

Nombre de lots libres (pas de rétention)	Nombre de logements espaces libres	Avec rétention 20%	Nombre de logements dents creuses	Avec rétention 20%	Nombre de logements densification de parcelle	Avec rétention 10%
8	4	1	17	3	6	1

Ainsi pour la commune de Trizac, avec cette méthode de calcul, le nombre de logements potentiellement réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est de $8+1+17+6 = 32$ logements, et le nombre de logements retenus est de $8+1+3+1 = \mathbf{13}$ logements.

Synthèse des lots comptabilisés par type de potentiels

		LOT LIBRE	NOMBRE LOG ESPACE LIBRE	NOMBRE LOG DENT CREUSE	NOMBRE LOG DIVISION PARCELLAIRE
Pôle secondaire	RIOM-ES-MONTAGNES	19	7	12	5
Pôle relais	CONDAT	1	5	3	13
Pôles ruraux	MENET	6	5	6	5
	TRIZAC	8	4	17	6
Communes rurales	APCHON	0	0	2	2
	CHANTERELLE	0	0	6	1
	CHEYLADE	0	0	6	2
	COLLANDRES	0	0	5	2
	LE CLAUX	0	0	1	1
	LUGARDE	0	0	3	1
	MARCHASTEL	0	3	4	1
	MONTBOUDIF	0	0	3	1
	SAINT-AMANDIN	3	0	7	7
	SAINT-BONNET-DE-CONDAT	0	0	0	0
	SAINT-ETIENNE-DE-CHOMEIL	0	0	4	1
	SAINT-HIPPOLYTE	0	3	0	2
	VALETTE	1	3	3	2
	TOTAL	38	30	82	52

* Nota : les objectifs de **lutte contre la vacance** et les potentiels **changement de destination** ne sont pas présentés dans ce tableau. Ils permettront d'autant plus d'augmenter les logements réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et donc de réduire la surface en extension.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

Présentation des documents d'urbanisme

Le type de document d'urbanisme sur les 17 communes est le suivant :

10 communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) dicte leur droit de l'urbanisme.

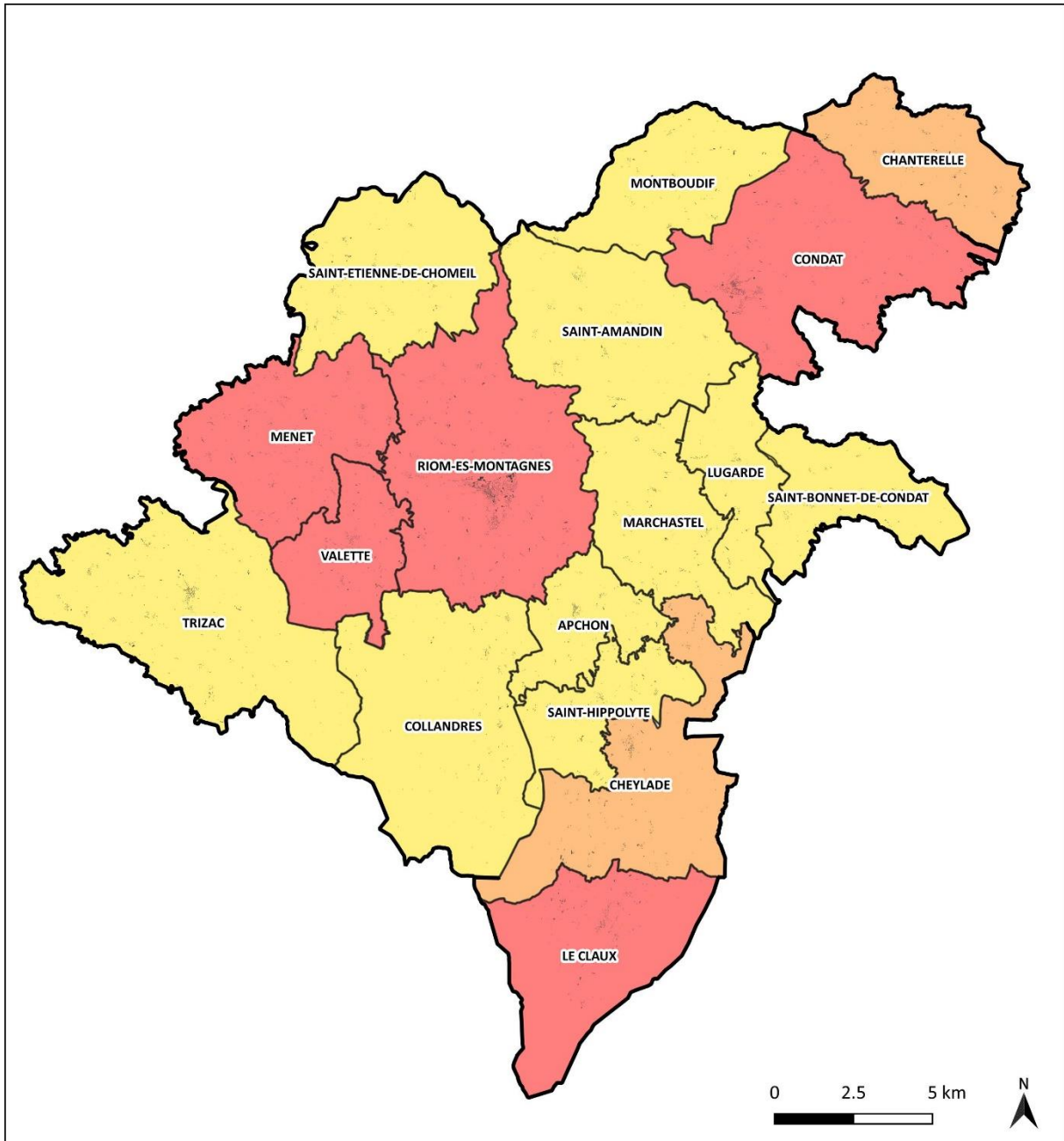
- Apchon
- Collandres
- Lugarde
- Marchastel
- Montboudif
- Saint-Amandin
- Saint-Bonnet-de-Condat
- Saint-Etienne-de-Chomeil
- Saint-Hippolyte
- Trizac

2 communes possèdent une carte communale :

- Chanterelle (Approuvée le 15/03/2007)
- Cheylade (Approuvée le 29/06/2017)

5 communes sont organisées autour d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Condat (Approuvé le 16/09/2008)
- Le Claux (Approuvé le 08/10/2005)
- Menet (Approuvé le 09/2011)
- Riom-ès-Montagnes (Approuvé le 13/04/2006)
- Valette (Approuvé le 26/01/2003)



Documents d'urbanisme existant

LEGENDE :

- Plan Local d'Urbanisme
- Carte Communale
- Règlement National d'Urbanisme

SOURCE DE LA DONNEE :

Cadastre PCI

BE BONNET

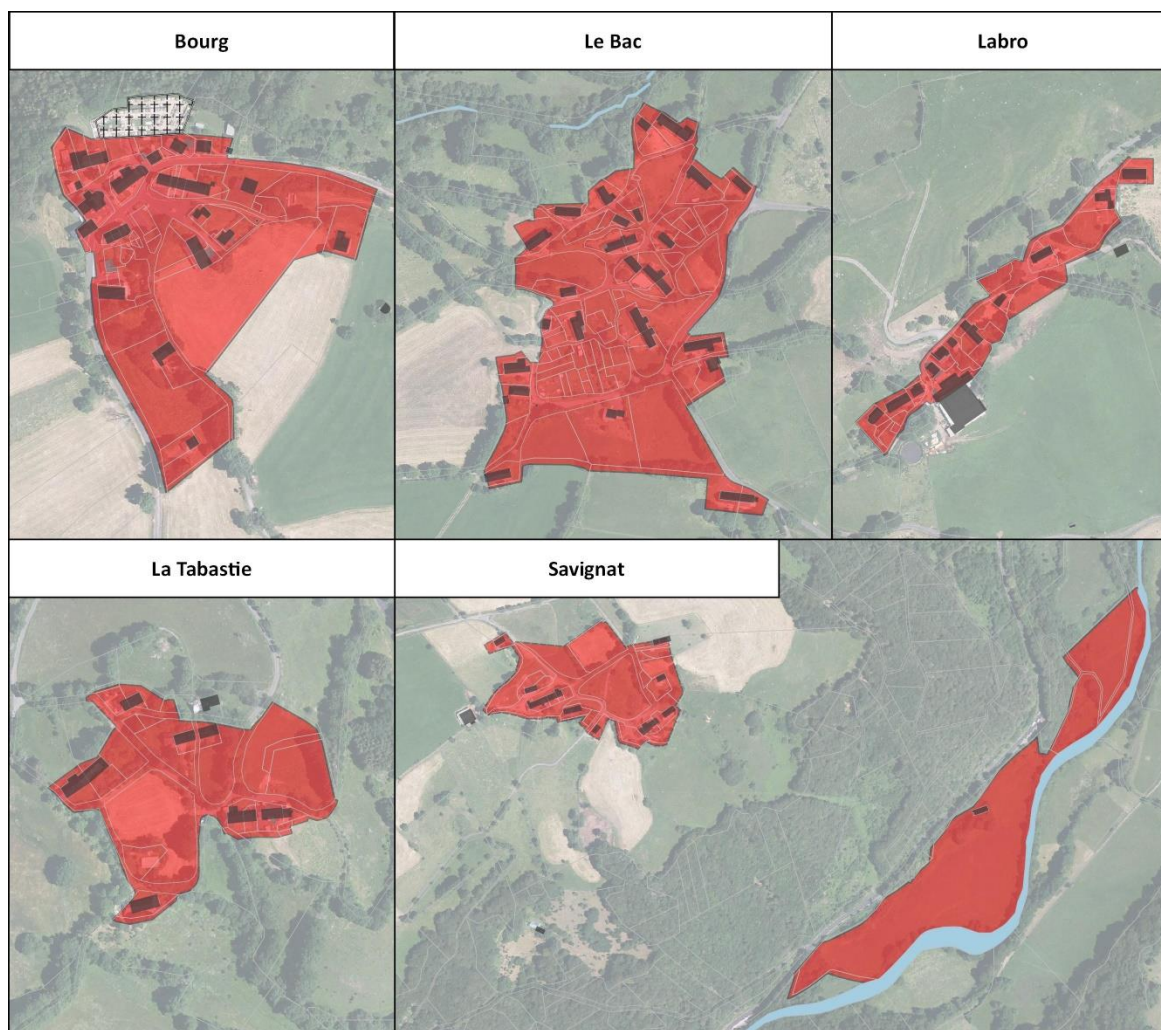
Avril 2022

Analyse des documents d'urbanisme

1. Carte communale de Chanterelle

La carte communale approuvée en 2007, a été réalisée dans une vision de « développement urbain maîtrisé ».

La carte communale ne vise pas une priorisation du centre village mais offre des zones constructibles dispersées sur plusieurs hameaux importants de la commune : Le Bac, Savignat, La Tabastie et Labro. De plus, une importante zone constructible est présente au Sud-Est de Savignat mais seul un bâti est recensé. La superficie disponible reste relativement élevée et devra être réduite afin de répondre au besoin réel de la commune.



Extrait de la CC de Chanterelle

	Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha)
CC de Chanterelle	10,87

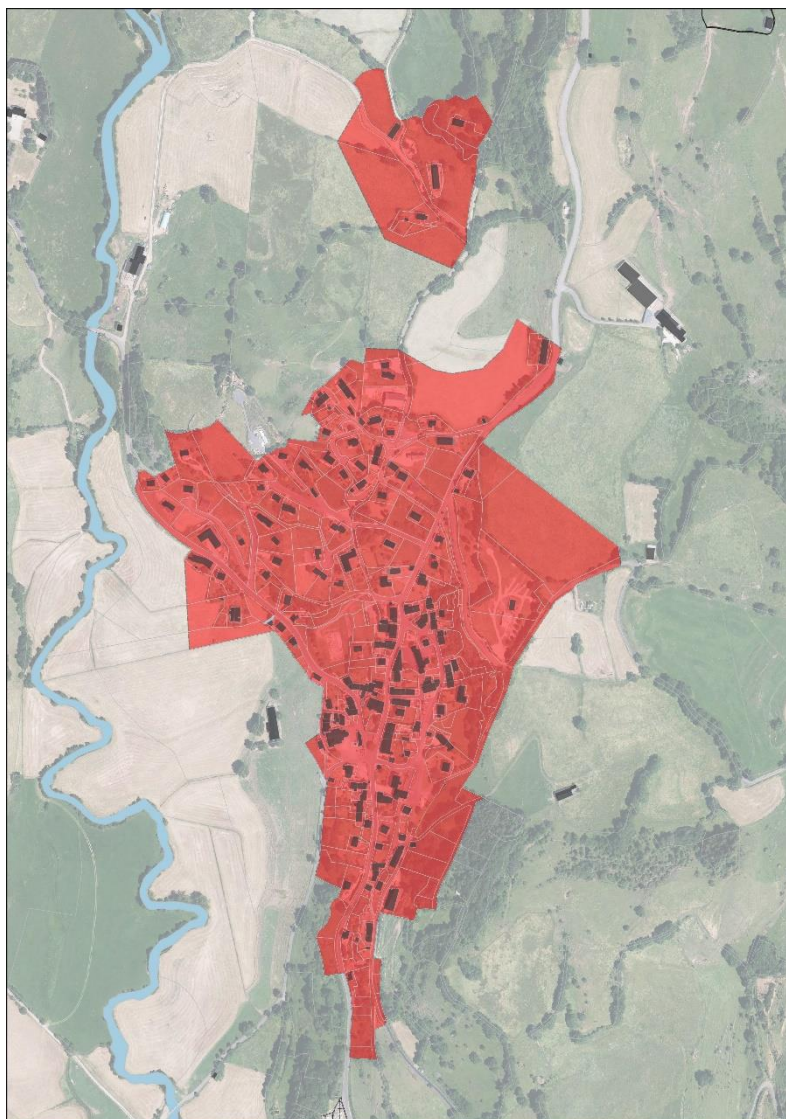
Superficies constructibles disponibles dans la carte communale

2. Carte communale de Cheylade

La carte communale approuvée en 2017 sur la commune de Cheylade offre de nombreuses possibilités de construction en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Les zones constructibles sont dispersées entre le bourg-village et différents hameaux de la commune : Le Cheix, Le Vernet, Chaucouderc, Les Courbettes, Pierre Grosse, Veresmes, La Pierre du Loup, Chavanon, Tissonnière, Codebos ou encore Le Caire.

La superficie disponible est généreuse et devra être réduite afin de répondre au besoin réel de la commune.



Extrait de la carte commune de Cheylade – Bourg-village

	Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha)
CC de Cheylade	18,83

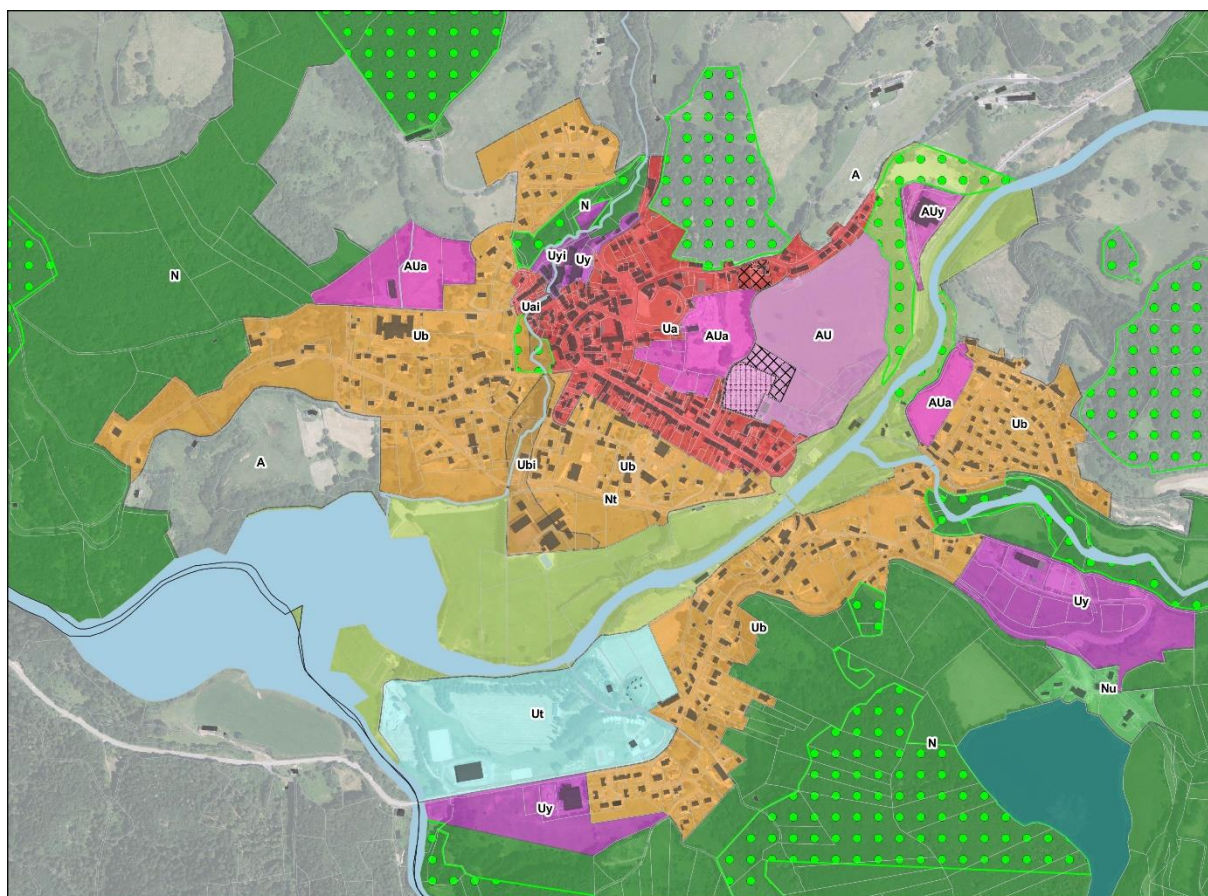
Superficies constructibles disponibles dans la carte communale

1. PLU de Condat

Le PLU approuvé en 2008 s'organise autour d'un cœur de village (bâti historique) et des constructions plus récentes souvent sous la forme de lotissement. Un secteur d'équipements publics est présent au sud du village. 4 secteurs à vocation économique Uy et Uyi sont identifiés.

Le document d'urbanisme a identifié 3 zones AU : 3 zones AUa à destination d'habitation, 1 zone AUy à destination économique, 1 zone AU bloquée à l'urbanisation.

Cela se justifie par la nécessité de planifier dans le temps l'urbanisation de la commune et notamment de favoriser le renouvellement urbain dans les dents creues et de s'assurer d'un taux de constructions suffisant dans les zones 1-AU1 avant de réaliser de nouvelles extensions. Les futurs secteurs résidentiels se situent en extension de la tache urbaine, en continuité avec le bâti existant.



Extrait du PLU de Condat

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique dans les zones ouvertes	TOTAL
PLU de Condat	7,48	5,02	6,32	4,10	4,52	27,43

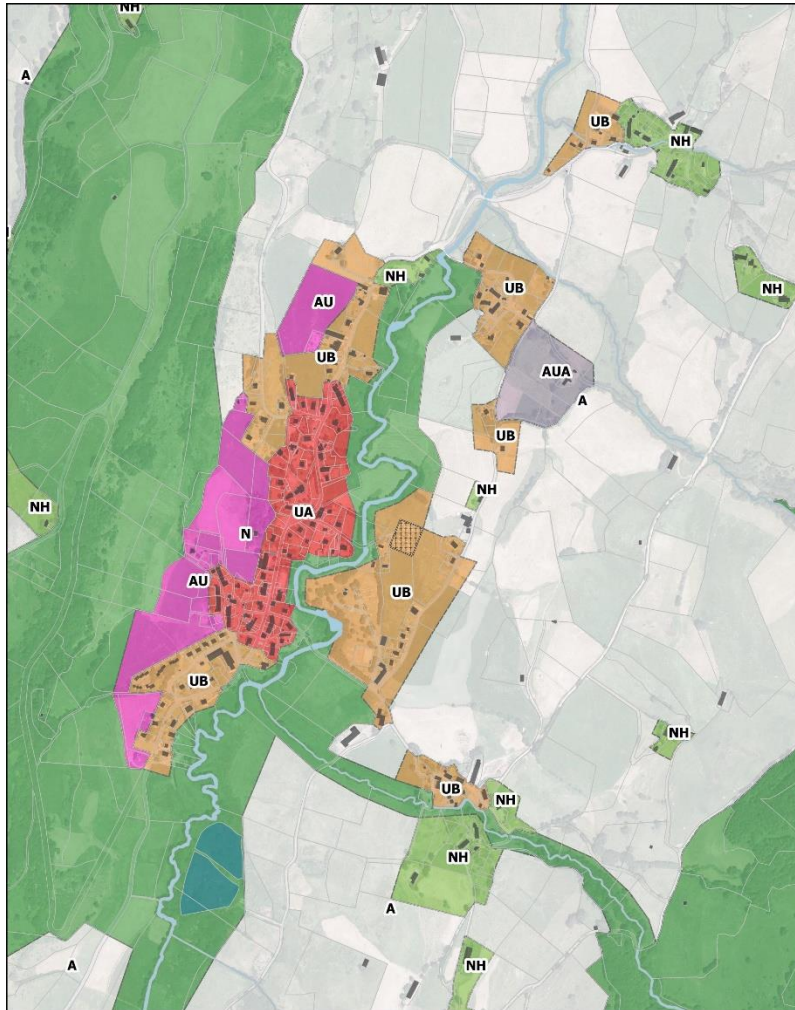
Superficies constructibles disponibles dans le PLU

2. PLU du Claux

Le PLU a été approuvé en 2005 et modifié le 31 mai 2013. Le centre village est classé en UA. La zone Ub se prolonge sur un tissu pavillonnaire.

Deux zones AU sont prévues sur le pourtour du centre village pour venir le renforcer.

Sur le hameau Le Fraisse, une zone d'urbanisation future « zone AUA » est présente.



Extrait du PLU du Claux

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique dans les zones ouvertes	TOTAL
PLU du Claux	10,17	10,89				21,06

Superficies constructibles disponibles dans le PLU

3. PLU de Menet

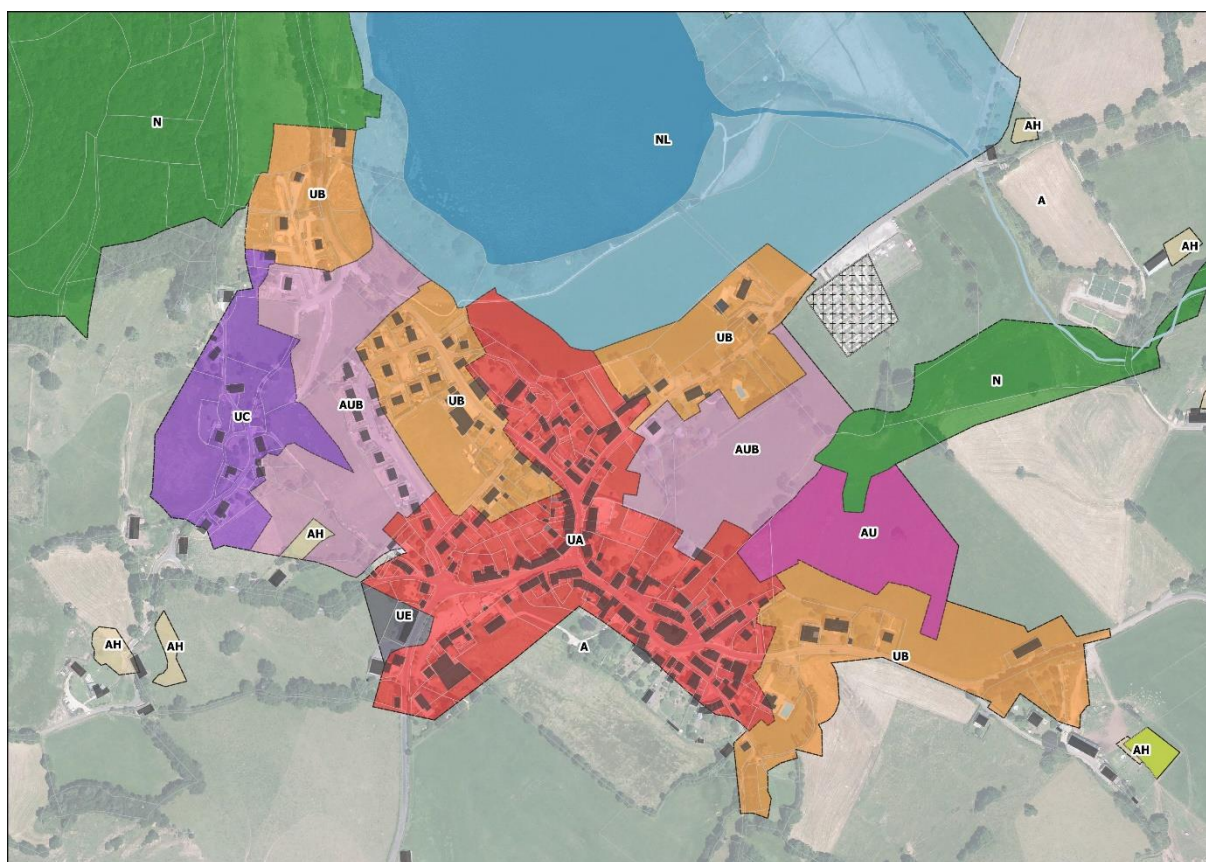
Le PLU de Menet, approuvé en 2011, offre de nombreuses possibilités de construction, et ce notamment en extension des hameaux classé en secteur ZC.

Le bourg de Menet s'organise autour d'un cœur de village (classé en secteur UA) et des constructions plus récentes souvent sous la forme de lotissement (secteur UB).

Des zones AUB sont prévues sur le pourtour du village afin d'assurer l'accueil de nouveaux ménages à proximité immédiate du bourg. De même, une zone AU est prévue, mais est également fermée à l'urbanisation.

Un secteur à destination touristique est présent à proximité du lac de Menet mais présente peu de possibilités.

En somme, la superficie disponible est généreuse et devra être réduite afin de répondre au besoin réel de la commune.



Extrait du PLU de Menet

L'extrait du PLU de Menet présenté ci-dessous présente un décalage. La superposition entre la couche cadastrale et le zonage du PLU diffère, laissant apparaître des incohérences.

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique dans les zones ouvertes	TOTAL
PLU de Menet	15,47	3,94	1,38	0,19	0,57	21,55

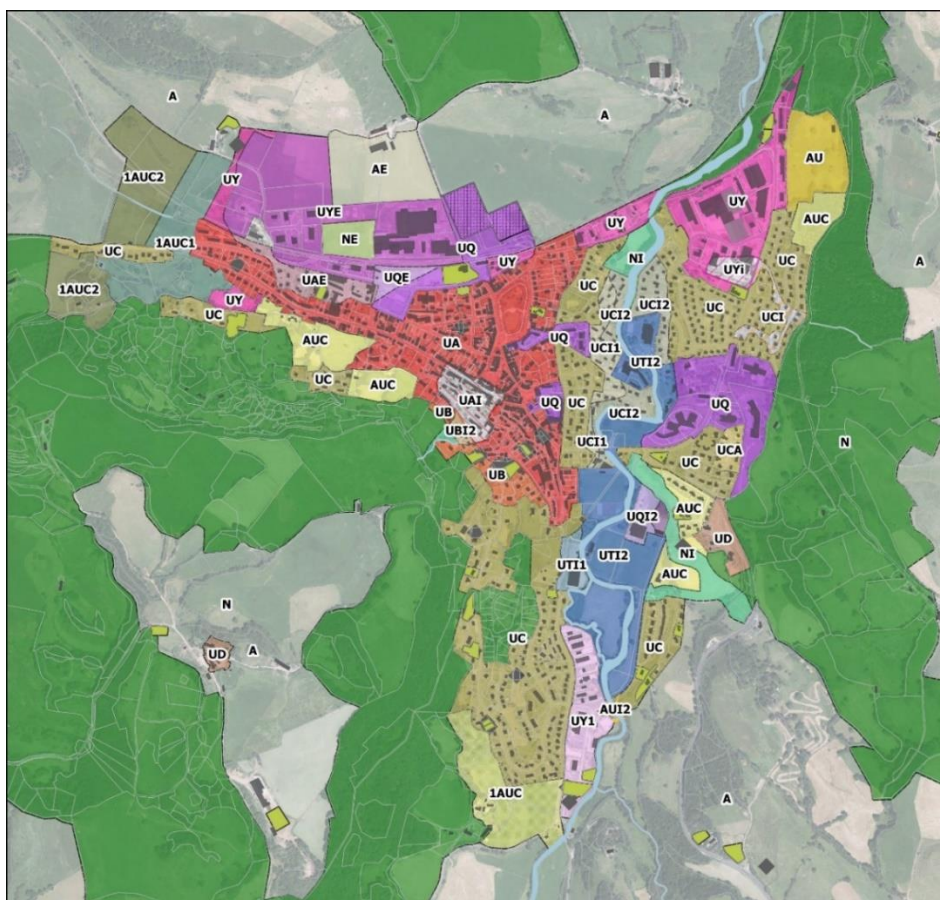
Superficies constructibles disponibles dans le PLU

4. PLU de Riom-ès-Montagnes

Le PLU de Riom-ès-Montagne a approuvé la modification n°7 en 2015.

La zone UA correspond au centre-bourg qui s'étend essentiellement le long de la RD63. Ensuite, il s'agit quasi exclusivement de maisons individuelles, plus récentes, comprises principalement au sein de lotissement dans les zones UC. Plusieurs zones à vocations d'équipements, touristiques et d'activités sont identifiées sur le territoire. Il existe, également plusieurs zones à urbaniser à destination d'habitat, qu'elles soient ouvertes (AUC, 1AUC, AUD) ou fermées (1AUC1, 1AUC2, AU). Ces zones se localisent en extension du tissu bâti existant et sont importantes. Concernant les hameaux, de nombreuses possibilités d'urbanisation en continuité sont permises via les zones « AUd ».

Les zones constructibles sont donc très conséquentes et consommatrice d'espace.



Extrait du PLU de Riom-ès-Montagnes

L'extrait du PLU de Riom-ès-Montagnes présenté ci-dessous présente un décalage. La superposition entre la couche cadastrale et le zonage du PLU diffère, laissant apparaître des incohérences.

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique dans les zones ouvertes	TOTAL
PLU de Riom-ès-Montagnes	8,10	21,95	19,59	10,19	4,13	63,97

Superficies constructibles disponibles dans le PLU

5. PLU de Valette

Le PLU approuvé en 2003 identifie des secteurs constructibles à la fois sur le bourg de Valette et dans plusieurs hameaux de la commune.

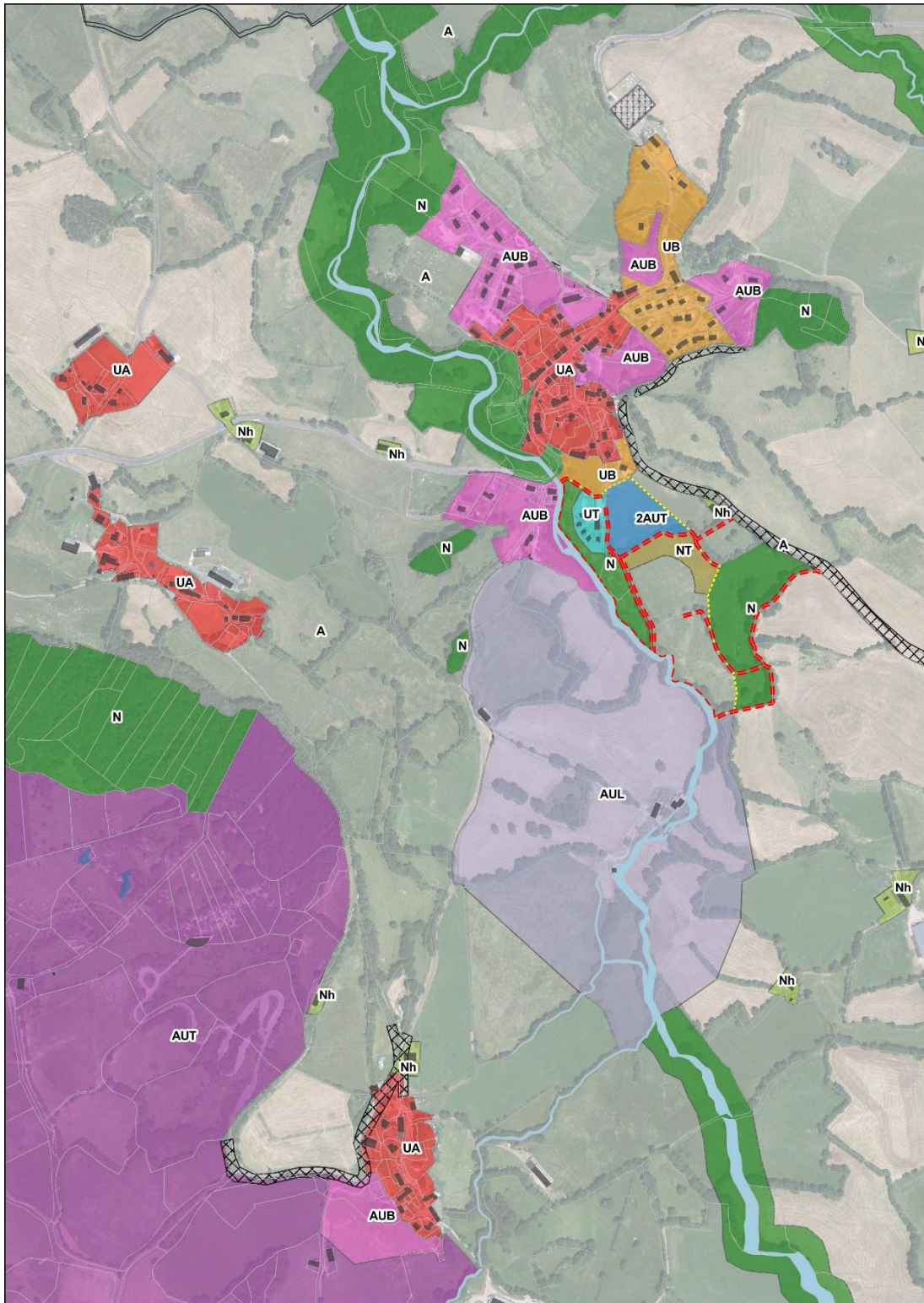
3 zones urbaines sont distinguées. La zone Ua correspond au centre ancien, la zone UB est la zone d'extension du centre ancien et est essentiellement constituée d'un habitat diffus sous forme quelques fois de lotissement. La zone Ut correspond à la zone touristique.

En outre, le document d'urbanisme a identifié 4 zones AU.

La zone AUb est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à dominante habitante. Les terrains concernés sont ceux situés en extension du bourg et des hameaux de Marcombes, de Tautal et de Peyregrosse.

La zone AUI est destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs. Elle correspond à la zone séparant les gîtes communaux et le moulin du Pradal. La zone AUt, au-dessus du hameau de Roche-Haut est destinée à recevoir des activités à caractère touristique et de loisirs, sans possibilité d'accueil et d'hébergement. Elle correspond au projet de Scénoparc iO, un parc animalier fermé définitivement depuis 2006. Les emprises des zones AUI et AUt sont importantes, respectivement de 26ha et 106ha et devront être reconsidérées.

Enfin, la zone 2AUT est bloquée à l'urbanisation. Cela se justifie par la nécessité de planifier dans le temps l'urbanisation de la commune notamment du point de vue touristique.



Extrait du PLU de Valette

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique dans les zones ouvertes	TOTAL
PLU de Valette	2,63	3,77				6,40

Superficies constructibles disponibles dans le PLU

Synthèse des potentiels constructibles en extension dans les documents d'urbanisme existants

Une analyse du potentiels constructibles des documents d'urbanisme existant a été faite. Elle est résumée dans les deux tableaux ci-dessous, distinguant les cartes communes et les Plans locaux d'urbanisme.

Les communes qui sont au RNU, ne sont pas répertoriées.

L'analyse a été faite à partir de l'enveloppe urbaine déterminée dans le diagnostic. Seuls les secteurs constructibles à vocation résidentielle, d'équipements et d'activités et touristique, en extension, de l'enveloppe urbaine ont été comptabilisés.

Les potentiels de densification mobilisables dans la tache urbaine ont déjà été analysés dans l'analyse urbaine.

	Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha)
CC de Chanterelle	10,87
CC de Cheylade	18,83
TOTAL	29,70

Superficies constructibles disponibles dans les Cartes Communales Existantes

	Potentiels en zones urbaines (ha)	Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha)	Potentiels dans les Zones fermées (ha)	Potentiels à vocation d'équipements et d'activités	Potentiels à vocation touristique	TOTAL
PLU de Condat	7,48	5,02	6,32	4,10	4,52	27,43
PLU du Claux	10,17	10,89				21,06
PLU de Menet	15,47	3,94	1,38	0,19	0,57	21,55
PLU de Riom-ès-Montagnes	8,10	21,95	19,59	10,19	4,13	63,97
PLU de Valette	2,63	3,77				6,40
TOTAL	43,84	45,57	27,29	14,48	9,22	140,41

Superficies constructibles disponibles dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) opposables

On constate un potentiel constructible très important dans les documents d'urbanisme en vigueur : environ 170,11 hectares, dont :

- 73,54 ha au sein des zones urbaines pour les PLU et les zones constructibles pour les cartes communales ;
- 45,57 ha au sein des zones à urbaniser, ce potentiel est conditionné par le fait d'être aménagé ;
- 27,29 ha dans les zones fermées aujourd'hui à l'urbanisation ;
- 14,48 ha pour des secteurs à vocation d'activités et d'équipements ;
- 9,22 ha pour des secteurs à vocation touristique ouverts.

Taux d'urbanisation

Le potentiel constructible à l'approbation des documents d'urbanisme et les permis de construire déposés pour construire de nouveaux logements peuvent donner une idée du phénomène de rétention foncière.

		Surface constructible lors de l'approbation en ha (zone U et 1AU)	Surface construite depuis l'approbation en ha	Taux d'urbanisation	Taux d'urbanisation par an depuis l'approbation
Carte communale	Chanterelle (2007)	12,5	0,2	1,3%	0,07%
	Cheylade (2017)	20,0	0,5	2,4%	0,34%
PLU	Condat (2008)	33,5	3,9	11,5%	0,72%
	Le Claux (2013)	20,2	0,2	1,1%	0,10%
	Menet (2011)	16,5	0,6	3,3%	0,26%
	Riom-ès-Montagnes (2017)	48,4	3,4	7,0%	1,00%
	Valette (2003)	12,2	2,6	21,2%	1,01%
	Total		163,4	11,2	6,9%

A l'échelle des sept communes ayant un document d'urbanisme, le taux de constructibilité est de 6,9% en moyenne par rapport aux zones ouvertes à la construction.

Ce taux extrêmement bas s'explique en partie par des documents d'urbanisme très généreux ayant été approuvés à une époque où la consommation d'espaces naturels et agricoles était encore peu limitée.