

Cauvaldor

PLUIH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic foncier – Dossier arrêté le 22 Avril 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 3

PARTIE 1 : ETUDE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DETERMINATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION BRUT 5

1 | DETERMINATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR EVOLUTION DES ENVELOPPES URBAINES SUR 10 ANS 6

- 1. OBJECTIF ET DEROULE DE TRAVAIL 7
- 2. RESULTATS ET DIAGNOSTIC 8

2 | EXTRACTION ET CARACTERISATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 9

- 1. DETERMINATION DU GISEMENT FONCIER BRUT 9
- 2. DETERMINATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION AJUSTE 14

PARTIE 2 : ANALYSE DES CAPACITES EFFECTIVES DE DENSIFICATION..... 16

1 | ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DE L'ESPACE 17

- 1. DETERMINATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION NET..... 17
- 2. ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION NET EN TERMES DE CONSOMMATION EFFECTIVE D'ENAF 18

CONCLUSION 22

1 | BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION..... 23

2 | ANNEXES : ATLAS 24

Introduction



Objectif de la démarche

Dans le cadre de la démarche de réalisation du PLUIH, la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne a confié au groupement CAIRN Territoires – Pyrénées Cartographie la réalisation du volet foncier du document d'urbanisme intercommunal. Lancé en 2016, ce document est en cours de finalisation, et nécessite une mise à jour sur les questions de consommation foncière et d'artificialisation des sols.

Cette démarche va permettre de prendre en compte les derniers textes en vigueur, voire d'anticiper les effets de la loi climat et résilience promulguée le 22 août 2021. En effet celle-ci, accompagnée des décrets qui en découlent, précise les attendus de l'État en matière de consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), tout en augmentant le niveau d'exigences afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Cela demande donc une expertise complémentaire mêlant approche géomatique, vérification de terrain, concertation avec les élus et consultation des partenaires institutionnels, mise à jour de dossiers existants et efforts de synthèse pédagogique et justification.

Cette expertise a donc pour objectifs de :

- Produire une analyse de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols sur les dix dernières années,
- Définir un gisement foncier brut adapté au projet territorial,
- Proposer un objectif de consommation foncière conforme aux principes de réduction à l'horizon 2030,
- Décliner une trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN).

Méthodologie et déroulé de la mission

La présente note de synthèse a pour objectif d'exposer les premiers résultats de consommation des espaces ENAF et de potentiels fonciers bruts existants dans les enveloppes urbaines retenues. Les étapes de la méthode sont rappelées ci-dessous, les deux premières étant réalisées dans le cadre de la phase 1 de l'étude. Les résultats sont présentés et analysés dans la présente note.

1. **Détermination de la consommation du foncier par évolution des enveloppes urbaines sur 10 ans**
2. **Extraction et caractérisation du potentiel de densification brut**
3. Analyse de l'artificialisation des sols à l'intérieur des enveloppes urbaines par typologie de surfaces et contexte urbain
4. Définition des objectifs de consommation et d'artificialisation des sols et élaboration des indicateurs de suivi
5. Déclinaison de la démarche dans le PLUi-H en cours

Partie 1 : étude de la consommation foncière et détermination du potentiel de densification brut



1 | Détermination de la consommation foncière par évolution des enveloppes urbaines sur 10 ans

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'arrêt du projet de plan ... et 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 et forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les orientations du SCoT Cauvaldor

Le SCoT aborde la question de la consommation de l'espace dans les mesures du D.O.O.

Mesure n°5.1.2 : Déterminer les potentiels agricoles à préserver en fonction de la qualité agronomique des terroirs

Les documents d'urbanisme devront fixer des critères de baisse de la consommation du foncier agricole par l'urbanisation :

Limiter au maximum la consommation de surfaces agricoles à très forte valeur économique ou agronomique : réseaux d'irrigation, sols de loess, combes, dolines, cultures pérennes... ;

Réduire de 1/3 la surface agricole consommée par l'urbanisation, par bassin de vie et sur l'ensemble du territoire ;

Réduire de manière significative (environ 50%), la consommation par l'urbanisation du foncier agricole sur les terroirs à fortes valeurs agronomiques (alluvions, sédiments, altérites, dolomie).

Les objectifs de réduction de la consommation agricole sont disponibles en annexes du DOO. Ces valeurs, basées sur l'évolution des surfaces agricoles, période 2000-2012, pourront être réactualisées, et affinées grâce au diagnostic agricole, lors la réalisation des documents d'urbanisme.

Le SCoT prévoit dans cette mesure une diminution d'1/3 de la surface agricole consommée par l'urbanisation, par bassin de vie et sur l'ensemble du territoire. Un effort particulier devra être fait sur les espaces agricoles présentant une forte valeur agronomique avec une réduction de 50 % de leur consommation.

Mesure n°6.1.3 : Mobiliser le foncier nécessaire au développement local

Besoins fonciers de 15 à 20 ha supplémentaires de zones à vocation d'activités de proximité réparties selon les besoins des bassins de vie.

L'analyse du résiduel foncier fait état de nombreuses disponibilités en matière d'économie dans certaines communes.

Mesure n°6.1.5 : Compétitivité du territoire et mobiliser 140 ha de foncier brut pour l'aménagement de parcs d'activités stratégiques

Besoins en foncier brut de parcs stratégiques à 140 ha supplémentaires à horizon 2030. Les documents d'urbanisme devront identifier les secteurs de

développement des parcs d'activités stratégiques et prioriseront les pôles structurants du territoire, l'axe Mecanic Vallée, secteur aéroport de Brive.

Le futur document d'urbanisme intercommunal veillera à prendre en compte ce besoin en respectant les critères de localisation et de dimensionnement.

Mesure n°9.1.3 : Prévoir les superficies nécessaires à la mise en œuvre du projet : prioriser la densification des espaces urbanisés

Afin de mettre en œuvre le projet, les surfaces nettes à mobiliser dans les documents d'urbanisme seront compatibles avec le tableau (figure 60). Les documents d'urbanisme tiendront compte du potentiel exploité par le changement de destination des bâtiments agricoles. Ils seront décomptés des logements à créer et des surfaces à mobiliser à hauteur moyenne de 2 constructions neuves de moins pour 10 logements repérés. Les objectifs de consommation de l'espace pourront être rééquilibrés par famille. Ainsi, si une commune possède un potentiel foncier à l'intérieur de son enveloppe urbanisée supérieur à ses besoins, ce potentiel sera favorisé au détriment de l'extension de l'urbanisation. Une commune d'une même famille pourra alors bénéficier de l'enveloppe foncière non utilisée pour sa propre extension, si cette dernière est compatible avec les enjeux qualitatifs posés par le SCOT et si ses besoins quantitatifs le justifient. Les documents d'urbanisme devront identifier le potentiel de densification des enveloppes urbaines existantes par l'application de la méthode définie par le SCOT (cf. annexe) consistant à :

- Définir les enveloppes urbaines ;
- Etablir le potentiel de densification brut de ces espaces en identifiant les dents creuses, les potentiels de restructuration, les friches...
- Etablir le potentiel de densification ajusté, en tenant compte des enjeux agricoles (présence d'un bâtiment d'élevage, d'un épandage, entité agricole importante...), environnementaux (réservoirs de biodiversité, trame verte...), paysagers (entrée de bourg ou de hameau, grande qualité urbaine et

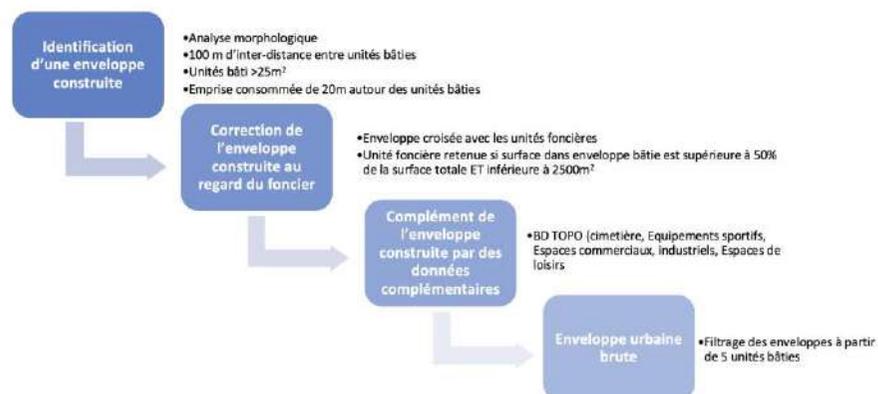
architecturale...) et/ou de capacité de VRD (renforcement difficile, accessibilité...).

1. Objectif et déroulé de travail

L'objectif est de produire une analyse de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols sur les dix dernières années. L'approche se fait à deux niveaux complémentaires que sont la prise en compte des constructions et la prise en compte de l'utilisation des sols :

- Travail à l'unité bâtie (ensemble de bâtiments cadastrés jointifs)
- Travail à l'unité foncière (ensemble de parcelles jointives ayant 1 même propriétaire)
- Respect des attendus du SCoT : enveloppes urbaines à partir de 5 unités bâties distantes de moins de 100 m

Pour déterminer les espaces ENAF, la BD OCSGE est la plus fiable car elle donne l'utilisation effective des sols à l'instant T, par catégories (espaces naturels, agricoles et forestiers) et sous-catégories.



Dans le cadre de la démarche et compte tenu des données disponibles, nous avons effectué ainsi les tâches suivantes :

- Itération de la méthode pour le bâti 2013 et 2021,
- Évaluation de la consommation par comparaison diachronique entre 2013 et 2021,
- Confrontation des enveloppes urbaines avec les espaces ENAF déterminés à partir de l'OCSGE 2015 (en attente de la parution du prochain).

2. Résultats et diagnostic

Les résultats obtenus sont les suivants :

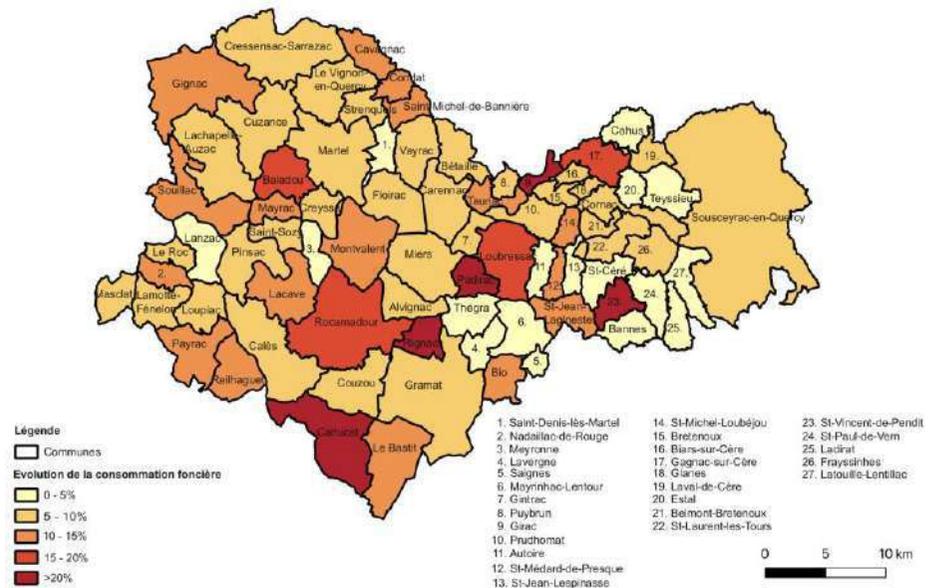
La consommation foncière sur l'ensemble de la communauté de communes, entre 2013 et 2021 s'établit à 695,38 ha d'espaces ENAF, passant de 7 712,56 ha d'enveloppes urbaines en 2013, à 8 407,94 ha en 2021.

Ces valeurs sont différentes de celles disponibles sur le site du CEREMA. En effet le CEREMA utilise une méthode basée sur l'exploitation du foncier bâti à partir du cadastre, et faisant intervenir la méthode d'érosion-dilatation. Or cette seule donnée n'est pas pertinente sur le territoire, les données cadastrales ne représentant pas une source fiable sur l'ensemble de la communauté de communes. Le couplage avec la couche bâtie et l'OCSGE donne des résultats plus fiables.

Il faut ajouter que de plus, la méthode du CEREMA publiée sur le portail de l'artificialisation n'est pas territorialisable. Or il est indispensable de disposer d'une déclinaison à la parcelle de la consommation des ENAF, afin de localiser les tâches bâties, et de déterminer les enveloppes urbaines, comme demandé par le SCoT en vigueur. Ainsi cette méthode est aussi fiable et plus opérationnelle.



Evolution de la consommation foncière entre 2013 et 2021 dans la CC CAUVALDOR



Cette consommation est très variable selon les secteurs et les communes. De fortes consommations sont constatées sur une grande variété de communes, et sur tous les secteurs du territoire. Il ne ressort pas de profil-type bien que ce soit majoritairement des communes rurales qui sont dans les fourchettes hautes des consommations. Les dynamiques socio-économiques ne sont pas seules en cause pour expliquer les évolutions différenciées de consommation foncière, la structure foncière et cadastrale, la portée des documents d'urbanisme en vigueur, les profils des projets déposés et leur instruction... sont autant d'éléments qui entrent en jeu.

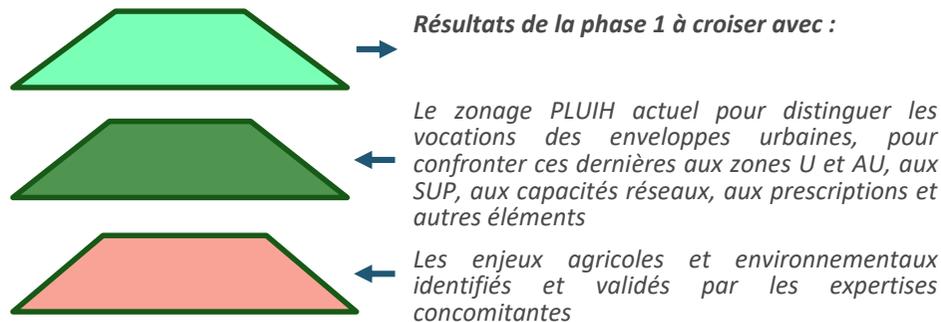
A ce stade, la consommation foncière couvre l'ensemble des enveloppes urbaines, toutes vocations confondues (habitat, activités, corps de ferme parfois...), et couvre la totalité du panel des formes urbaines. Le potentiel de densification brute couvre lui aussi toutes les zones sans distinction de la pertinence et de la viabilité de ces zones à être densifiées.

Un travail supplémentaire est nécessaire pour identifier mieux ces enveloppes urbaines et passer du potentiel brut au potentiel ajusté puis au potentiel net, par l'analyse géomatique, les phases de terrain et l'analyse typologiques par taux.

Il faut noter que la consommation moyenne est inférieure sur CAUVALDOR par rapport au reste du département (2400m² par logement contre 2600 sur le département).

Les suites à donner en phase 2 sont illustrées par le schéma ci-dessous.

Exploitation géomatique :



Nous présentons en annexe les résultats chiffrés en tableaux par communes, par pôles et par secteurs, ainsi que sous la forme d'un atlas communal pour l'intégralité du territoire communautaire.

2 | Extraction et caractérisation du potentiel de densification

1. Détermination du gisement foncier brut

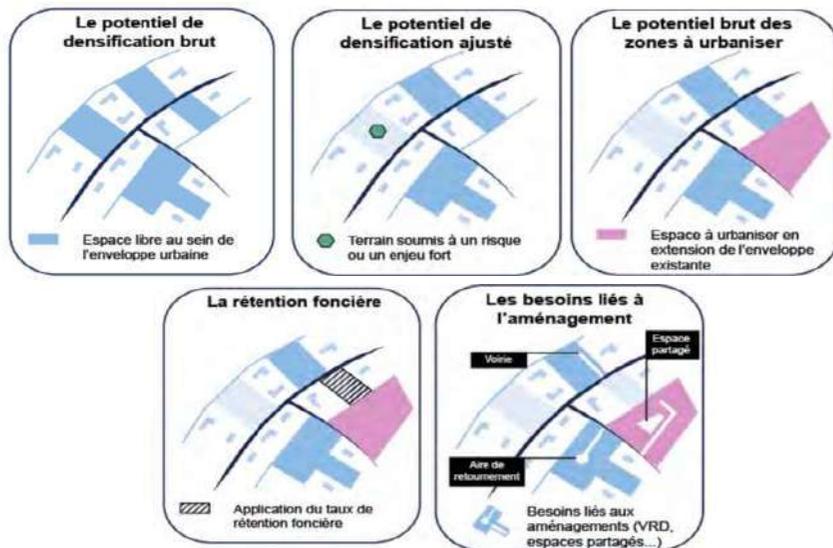
L'objectif est d'évaluer le gisement foncier brut à l'intérieur des enveloppes urbaines, susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions :

- extraction des zones non-densifiables tels les espaces publics identifiés, les espaces commerciaux, d'activités, de stationnement, ou de loisirs,
- délimitation d'unités de densification brute par nettoyage des parcelles à 25 m autour des bâtiments, avec une superficie plancher de 500 m² (SCoT).



Nous proposons le terme « **unité de densification** » pour désigner ces objets géomatiques constituant le potentiel de densification dans les enveloppes urbaines. Dans le respect des attendus du SCoT, la démarche sera de passer des unités de densification brutes de la phase 1, aux unités de densification ajustées et nettes sur la phase 2, après les ateliers terrain et définition des critères.

Pour rappel ci-dessous la mesure du SCoT du Nord du Lot en vigueur, permettant d'appréhender les potentiels de densification. Elle se divise en trois étapes que nous avons transposées dans notre méthode par trois tâches successives : géomatique >> terrain >> modélisation par taux.



Mesures 9.1.4 - Prévoir les superficies nécessaires à la mise en œuvre du projet : déterminer le potentiel net des zones à urbaniser

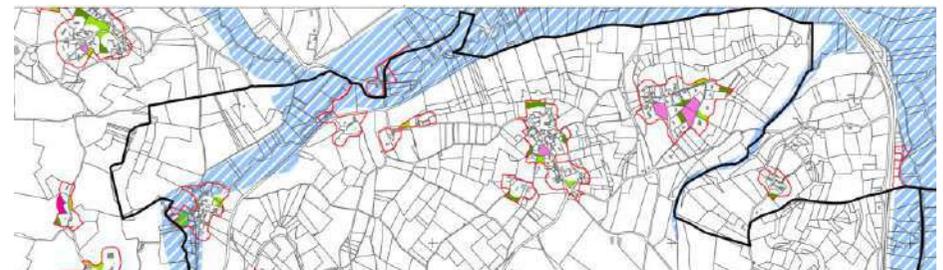
- Définition des enveloppes urbaines
- Détermination du potentiel brut,
- Déclinaison d'un potentiel ajusté (enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et VRD)
- Proposition d'un potentiel net (objectifs de développement et densités propres aux secteurs)

Dans le détail et dans le rendu, l'analyse géomatique du potentiel brut permet de distinguer 7 classes d'unités de densification :

1. Les **espaces vides intra urbain**, ayant fait l'objet d'un nettoyage systématique à l'aide de l'orthophotoplan, afin de supprimer

tous les parkings et autres espaces publics non densifiables, ainsi que tous les secteurs qui sortent qualitativement de l'enveloppe urbaine. Ces espaces sont compris entre 500 m² et 5 ha.

2. Les **jardins urbanisables**, c'est-à-dire les fonds de parcelles de plus de 500 m² appartenant à un seul îlot bâti (un seul propriétaire), avec un accès direct réalisable sur une voirie,
3. Les **jardins urbanisables enclavés**, c'est-à-dire les fonds de parcelles de plus de 500 m² appartenant à un seul îlot bâti (un seul propriétaire), sans accès direct,
4. Les **mutualisations entre voisins**, qui sont les parties de parcelles voisines appartenant à plusieurs propriétaires et susceptibles d'être réunies pour former un potentiel de densification de plus de 500 m², avec un accès direct réalisable sur une voirie,
5. Les **mutualisations entre voisins enclavés**, qui sont les parties de parcelles voisines appartenant à plusieurs propriétaires et susceptibles d'être réunies pour former un potentiel de densification de plus de 500 m², avec un accès direct réalisable sur une voirie,
6. Les **parcelles vides, souvent appelées « dents creuses »**, c'est-à-dire les parcelles de plus de 500 m² d'un seul tenant (une ou plusieurs parcelles jointives), avec accès direct réalisable sur voirie,
7. Les **parcelles vides enclavées, souvent appelées « dents creuses »**, c'est-à-dire les parcelles de plus de 500 m² d'un seul tenant (une ou plusieurs parcelles jointives), sans accès direct.



	enveloppe urbaine
Potentiel de densification	
	Espace vide intra urbain
	Jardins urbanisable
	Jardins urbanisable (enclave)
	Mutualisation entre voisin
	Mutualisation entre voisin (enclave)
	Parcelle vide
	Parcelle vide (enclave)
PPRn	
	Prescription
	Interdiction
Site classé ou inscrit	
	Classé
	Inscrit
	Périmètre des monuments historiques
	Sites patrimoniaux remarquables

Le potentiel de densification brut relevé à ce stade donne une superficie cumulée de 1142 ha au sein de toutes les enveloppes urbaines de Cauvaldor. Dans le détail, les 7 classes d'unités de densification se répartissent ainsi :

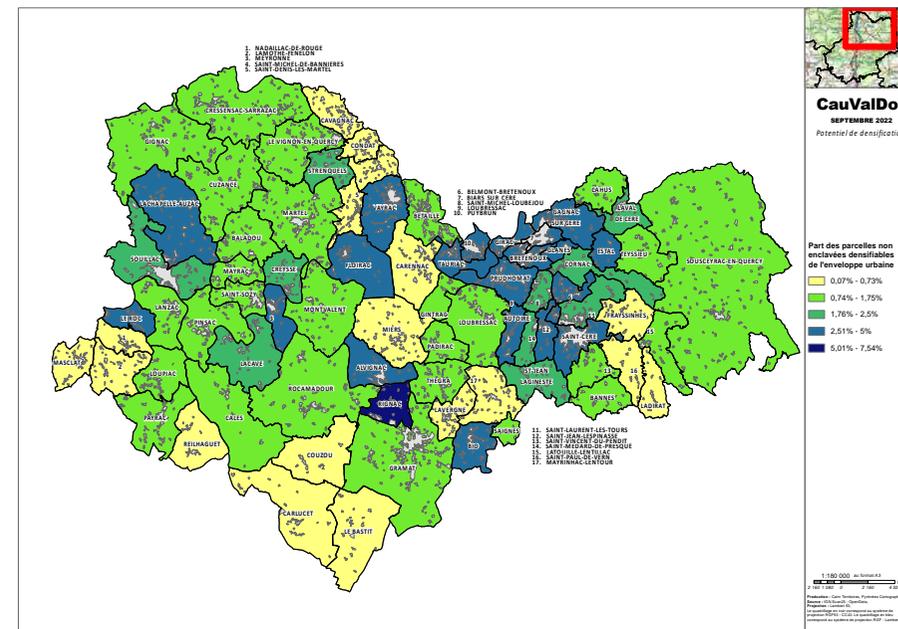
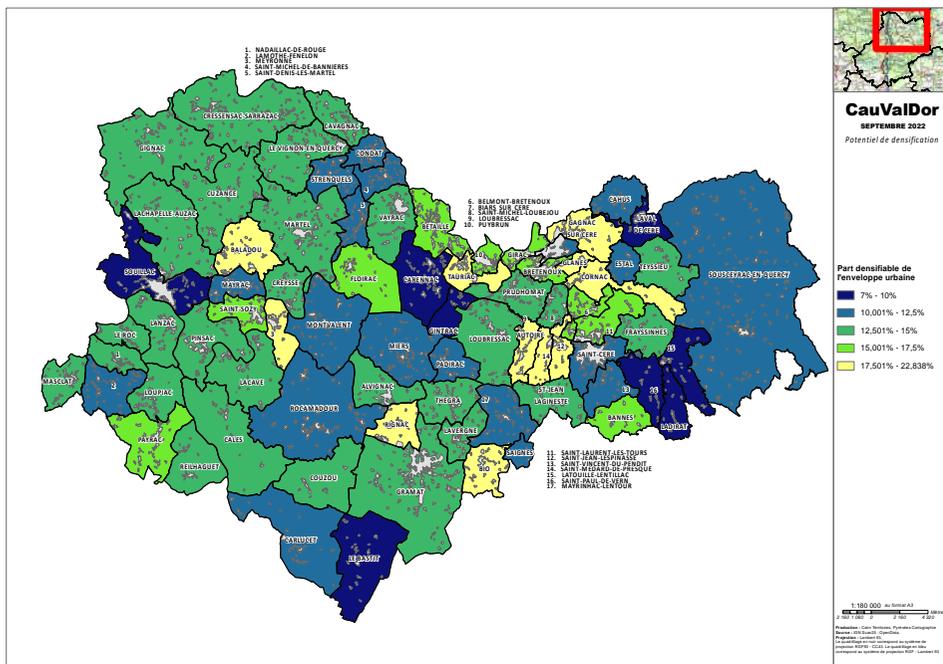
1. Les **espaces vides intra urbain**, représentent 26,7 ha.
2. Les **jardins urbanisables**, représentent 555 ha,
3. Les **jardins urbanisables enclavés**, représentent 354 ha,
4. Les **mutualisations entre voisins**, représentent 1,2 ha,
5. Les **mutualisations entre voisins enclavés**, représentent 2,7 ha,
6. Les **parcelles vides, souvent appelées « dents creuses »**, 155 ha,
7. Les **parcelles vides enclavées, souvent appelées « dents creuses »**, 45,5 ha.

Notons que 1142 ha sur 8408 ha d'enveloppes urbaines, c'est « seulement » 13,5 % du total qui n'est pas urbanisé. Cette densité d'urbanisation de 87 % est somme toute très haute pour un territoire rural.

La carte ci-après représente le pourcentage du potentiel de densification brute par commune.

L'amplitude va de 7 à 23% avec des résultats diversifiés pour des communes de typologies très différentes. Les potentiels les plus importants se trouvent par exemple sur Souillac, Ladirat, le Bastit, Carennac, Laval de Cère. On peut se poser la question de Souillac dans cette catégorie, car les communes urbaines devraient avoir, du fait de leur densité sur la principale enveloppe urbaine, moins de potentiel brut.

Les valeurs les plus faibles se trouvent sur des communes plutôt rurales mais de configuration urbaine fort différente, et sur tous les secteurs de la communauté de communes.



La carte ci-après représente, dans ce potentiel de densification brut par commune, le pourcentage de parcelles vides (« dents creuses ») non enclavées.

Ce type de potentiel représente celui qui est le plus « mobilisable » dans l'absolu.

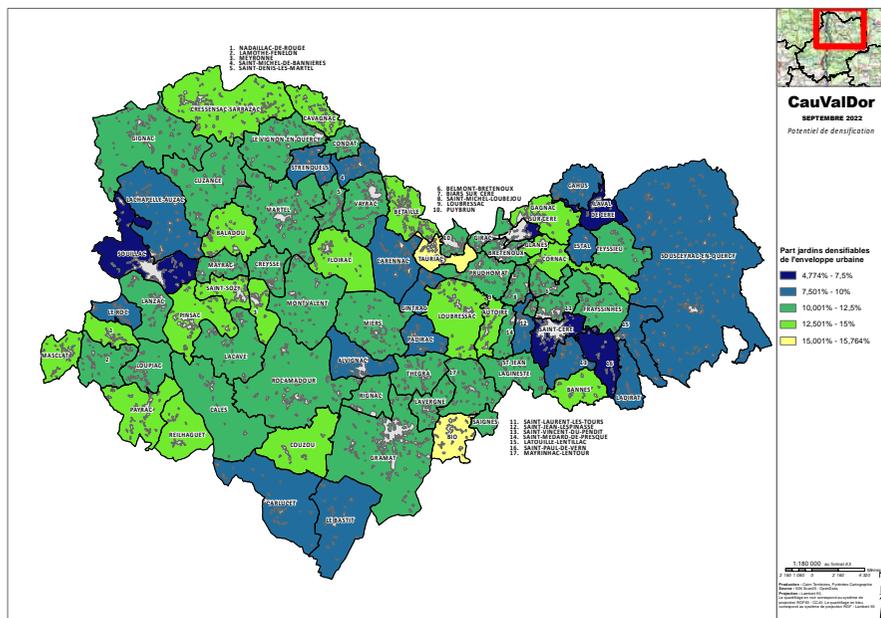
De nombreuses communes du secteur de Biars-Bretenoux-Saint-Céré présentent des taux importants, et sont prédisposées à pouvoir avoir des potentiels de densification intéressants dans leur projet.

Les valeurs les plus faibles se trouvent réparties sur des communes plutôt rurales, présentant des formes urbaines particulières (cousse, haut Quercy, ségala).

La carte ci-après représente, dans ce potentiel de densification brut par commune, le pourcentage de jardins densifiables non enclavés.

L'amplitude va de 2 à 11% avec des taux importants sur la moitié des communes de CAUVALDOR. Les valeurs les plus importantes sont plutôt sur des communes rurales, sur des secteurs géographiques divers, et sans que cela renvoie à un profil particulier.

Les valeurs les plus faibles se trouvent sur des communes rurales également, et de configuration urbaine fort différente, et aux deux extrémités de la communauté de communes.



En conclusion, la validation de ce premier travail auprès de la Régie urbanisme de Cauvaldor a permis de retenir les orientations de travail suivantes :

Les 1142 ha au sein des enveloppes urbaines représentent des typologies d'espaces exempts de constructions très différentes.

De ces différentes typologies, certaines font l'objet d'une rétention foncière ou d'une impossibilité de construire, constatées par les communes lors des ateliers tests effectués, égale ou très proche de 100 %.

Ces typologies sont donc écartées de la suite du calcul car ne représentant pas un potentiel. Il s'agit :

- Des « jardins urbanisables » enclavés
- Des « mutualisations entre voisins » enclavées

Cela ramène donc le potentiel de densification brut à 740 ha.

Les autres typologies peuvent faire l'objet de rétention foncière importante et constatée lors des échanges avec les communes.

Ces retours d'expérience permettent de conclure que :

- Les espaces vides intra urbain font l'objet d'une rétention foncière induite par la proportion importante d'espaces publics ou communs non urbanisables de fait (places, coudercs, délaissés, bordures de voirie...). Cette proportion sera déduite en recensant au moins le foncier public et par une analyse visuelle ;
- Les jardins urbanisables font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 70% ;
- Les mutualisations entre voisins (non enclavées) font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 80% ;
- Les parcelles vides (dents creuses) font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 50% ;
- Les parcelles vides (dents creuses) enclavées font l'objet d'une rétention foncière supérieure ou égale à 65%.

Ces évaluations sont issues des ateliers-tests effectués entre novembre 2022 et janvier 2023. Sur cette période 2 sessions de 5 ateliers ont été réalisées sur des communes choisies dans leur diversité urbaine et territoriale. Les retours d'expériences sont basés sur l'analyse de secteurs dans les villages et les hameaux, à la lumière de la connaissance :

- des élus locaux, témoignages empiriques sur les souhaits ou volontés des administrés concernant leur capacité à libérer ce foncier,
- des données ADS, sur le constat qu'une proportion importante de ces terrains, constructibles depuis l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme, n'ont jamais fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

En tenant compte de cet état de rétention foncière constaté, cela amène à retenir un ordre de grandeur de 250 ha de potentiel de densification brut corrigé.

Reste à présent à ajuster ce potentiel en le croisant avec les enjeux forts et très forts agricoles et environnementaux, ainsi qu'avec les servitudes d'utilité

publique rédhitoires ou contraignantes pour l'urbanisation (PPR, périmètre ABF, PPI, secteurs sauvegardés...).

Il sera alors intéressant de confronter ces analyses à l'épreuve de la construction du projet, permettant un effet miroir entre ce potentiel de densification ajusté et celui souhaité et déterminé par les élus lors des ateliers de construction du zonage, selon les ambitions du PADD.

2. Détermination du potentiel de densification ajusté

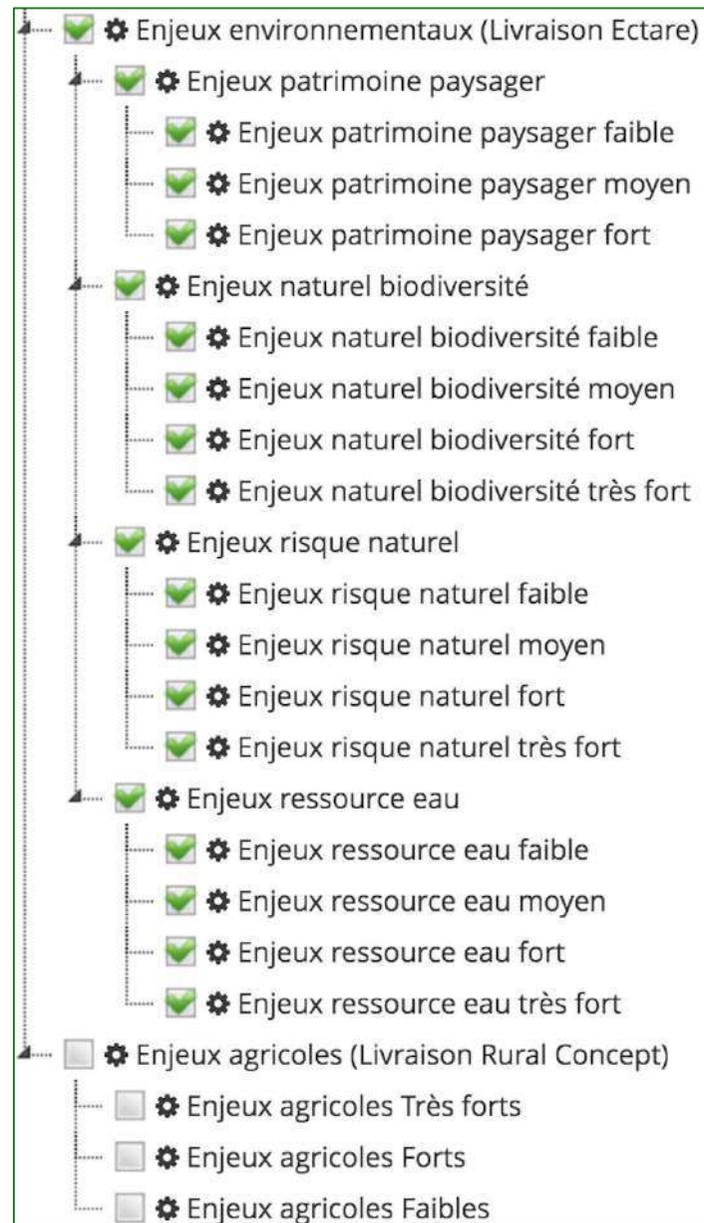
Dans le respect du SCoT et des mesures liées à la densification, et conformément à la note méthodologique de la présente démarche, nous avons ensuite ajusté le potentiel de densification brut en fonction des enjeux et contraintes connus sur l'ensemble du territoire.

Ces enjeux et contraintes sont détaillées ci-dessous et ont été intégrés au système d'information pour analyse géomatique. L'analyse est la suivante :

- Superposition des couches des enjeux environnementaux, agricoles, avec les potentiels de densification bruts de la première étape,
- Extraction des potentiels de densification ajustés qui ne sont pas en contact avec les enjeux forts et très forts des classes d'enjeux environnementaux ou agricoles.

Les enjeux agricoles et environnementaux ont été cartographiés par les cabinets Rural Concept et Ectare entre mai 2021 et septembre 2023, et livrés à la direction de l'information de CAUVALDOR pour intégration dans le SIG projet du PLUiH.

Les enjeux identifiés et analysés sont les suivants :



Partie 2 : analyse des capacités effectives de densification



1 | ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DE L'ESPACE

1. Détermination du potentiel de densification net

A partir de 5 ateliers tests effectués en février 2023, des critères typologiques ont été proposés aux élus :

1. La configuration des unités de densification : pente, orientation, configuration topographique et topologique ;
2. La nature des unités de densification : utilisation des sols voire du sous-sol (passage réseaux), niveau d'artificialisation ;
3. La capacité des unités de densification : état administratif, juridique, rétention foncière ...

Ces critères typologiques ont été complétés à partir d'une appréciation empirique et qualitative qui a permis de préciser des qualités plus en phase avec les attendus du PADD, et notamment l'approche paysagère, particulièrement complète et importante pour les élus du territoire. Cela a finalement permis de déterminer un potentiel net, c'est-à-dire celui qui est effectivement susceptible d'être mobilisable durant la durée d'application du projet, soit dans les 10 prochaines années. Ce potentiel de densification net est donc obtenu à partir du potentiel de densification ajusté, en réalisant une expertise qualitative basée sur les critères suivants :

1. Qualité paysagère (grands paysages, paysages du quotidien et lisières paysagères) perçue à partir des valeurs paysagères partagées et des critères de qualité paysagère (respect des paysages ruraux hérités, des paysages karstiques des causses, des silhouettes villageoises, des paysages bocagers du Limargue et du Ségala, des emprises urbaines de la vallée de la Dordogne, des relations entre espaces communs et privés, des lisières paysagères...).
2. Qualité du cadre de vie conservée par la densification et évaluée pour chaque site : topographie et configuration créant un paysage urbain de qualité, densification acceptable (capacité des réseaux et voiries, îlots bâtis viables susceptibles d'accueillir bâti et aménités non bâties privatives), densification souhaitée (respect de la forme urbaine, pertinence d'accueil de population, espaces communs et respiration paysagère présents), localisation opportune (distance aux bassins de vie et d'emplois, pertinence du voisinage, solidarité intergénérationnelle, mixité sociale).
3. Capacité de libération des terrains dans les 10 ans d'application du projet (désenclavement difficile, mise à niveau VRD non immédiate, existence d'une indivision complexe, d'une rétention foncière particulière, nuisances de voisinage avérées, présence d'autres contraintes).

L'illustration ci-dessous est un extrait de minute cartographique des ateliers de février 2023, montrant un travail d'identification à la parcelle sur un bourg-centre. Chaque potentiel de densification ajusté (hachures noires) est traité soit par des croix bleues confirmant le potentiel effectif validé par les élus locaux lors des ateliers, soit par une information indiquant que ce potentiel n'est pas mobilisable (cours d'école, parc, fonds de jardins...), ou l'est par le biais d'une zone AU car ce n'est plus une dent creuse.

enveloppes urbaines du SCoT, notamment sur l'utilisation effective des sols et la capacité à consommer de la zone ENAF de bordure.

Cette analyse géomatique a permis de dégager les informations illustrées ci-dessous :

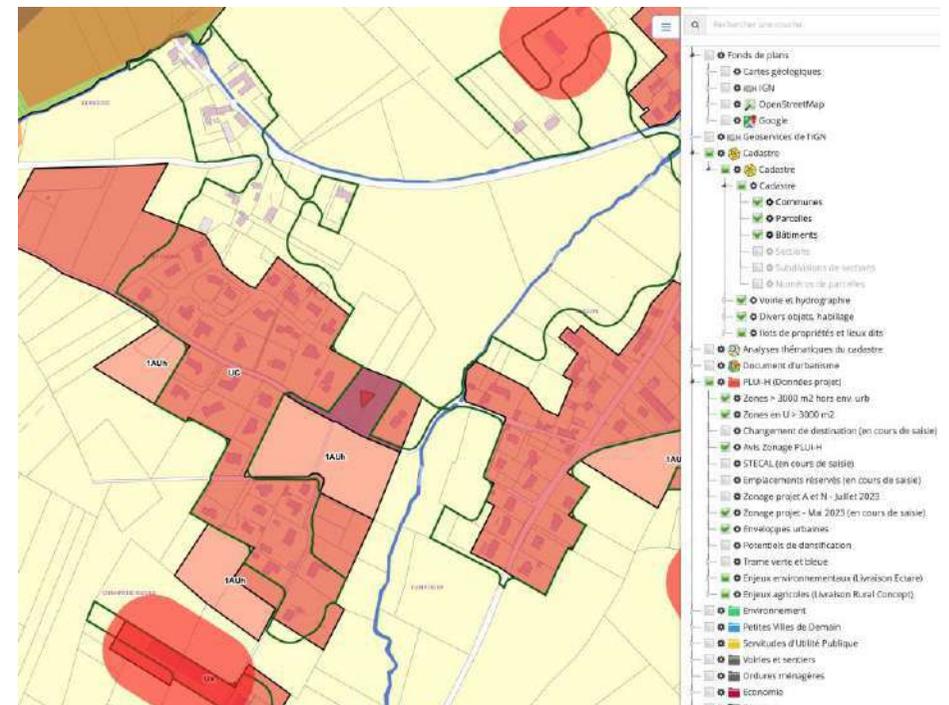


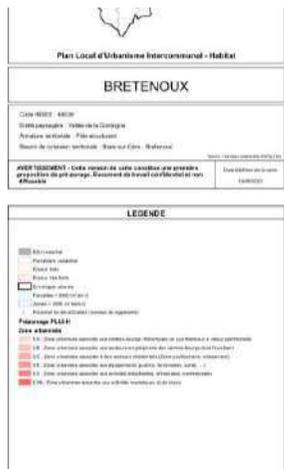
Dans cette zone pavillonnaire de Prudhomat, un secteur d'échantillon apparaît en bleu, il correspond à deux parcelles contigües (2000 m² et 1550 m²) auxquelles s'ajoute la voirie prise par l'analyse automatisée (633 m²). La configuration urbaine est identique à ce que l'on trouve aux alentours dans le lotissement, ainsi cela apparaît comme une dent creuse susceptible d'accueillir 2 logements, similaire au reste du paysage urbain du secteur. Il n'y a pas de consommation ENAF nouvelle à ce stade.

Ce sont 438 secteurs (parcelles ou groupes de parcelles), représentant environ 135 ha, qui ont été identifiés à partir de ces critères sur les 77 communes de CAUVALDOR, et qui constituent ainsi l'échantillon d'analyse qualitative.

La deuxième étape a démarré en préparant le support d'analyse que l'expertise géographique doit exploiter pour déterminer la consommation ENAF dans les zones U. Ce support d'analyse a pris deux formes :

- Un utilitaire d'analyse directement exploitable (Xmap) sur le SIG de la direction des services d'information de CAUVALDOR, accessible sur le serveur de CAUVALDOR.
- Un support cartographique PDF recensant les informations principales pour visualiser rapidement le contexte et les enjeux.





Pour engager cette expertise systématique par analyse visuelle de tout l'échantillon, le SIG doit mettre à disposition de l'analyse :

- Les enjeux environnementaux, agricoles, paysagers ;
- Les configurations urbaines et topographiques (cadastre et courbes de niveau) ;
- Le paysage et l'utilisation des sols (photographies aériennes) ;
- Le prézonage du PLUiH avec les enveloppes urbaines et les zones U selon leurs déclinaisons ;
- Le foncier public et les potentiels de densification nets confirmés lors des ateliers élus ;
- L'ensemble des autres informations du SIG susceptibles d'aider à l'analyse (toponymie, TVB, couches IGN...).



Pour illustrer l'analyse et sur le même site, on remarque que ce secteur de Prudhomat est inséré dans une zone pavillonnaire zonée en U, qu'il n'y a pas d'enjeux agricoles ou environnementaux forts, que c'est une partie de pré de fauche déjà subdivisée cadastralement pour lotir. Ainsi notre conclusion est que ce secteur correspond effectivement à une dent creuse de deux potentiels, et que nous ne retenons pas la consommation ENAF comme effective car les lots sont délimités, desservis, avec une configuration similaire à la forme urbaine alentours.



A l'issue de cette analyse par photo-interprétation d'analyse qualitative de l'utilisation des sols, il ressort 134 zones comptabilisant une consommation ENAF en densification de 55 ha

Conclusion sur les capacités de densification effective

A ce stade, l'analyse géomatique finale boucle la démarche et permet de dégager les capacités de densification au sein des zones en nombre de logements localisés, et donc ramené à la superficie. Cela permet de dégager une densité moyenne par commune et de comparer cela aux objectifs fixés dans le PADD.

En synthèse, et à la suite de la démarche de définition du potentiel de densification brut (géomatique), ajusté (contraintes) et net (qualification espaces intra-urbaines et pertinence) nous relevons 1764 logements identifiés potentiellement en zone U, sur une surface mobilisable de 118 ha au sein des zones U.

Sur ces 118 ha en zone U et après l'analyse des potentiels de densification représentant de la consommation ENAF à partir de la méthode décrite ci-dessus, il ressort que 60 ha (59,98 exactement), participent à la consommation foncière d'ENAF.

Le tableau ci-contre expose le détail de l'extraction géomatique de cette analyse exhaustive, réalisée avec les critères décrits et co-construits avec les service de la DDT 46.

ORDRE	INSEE	BASSIN	ARMATURE	COMMUNE	NB_ZONE	SURFACE
1	46043	BIARS-BRETI	Mailage villageois	CAHUS	0	-
2	46076	BIARS-BRETI	Mailage villageois	CORNAC	2	6 925
3	46097	BIARS-BRETI	Mailage villageois	ESTAL	4	11 307
4	46117	BIARS-BRETI	Mailage villageois	GAGNAC SUR CERE	3	20 975
5	46122	BIARS-BRETI	Mailage villageois	GINTRAC	1	5 744
6	46123	BIARS-BRETI	Mailage villageois	GIRAC	0	-
7	46124	BIARS-BRETI	Mailage villageois	GLANES	1	2 840
8	46163	BIARS-BRETI	Mailage villageois	LAVAL DE CERE	0	-
9	46177	BIARS-BRETI	Mailage villageois	LOUBRESSAC	1	3 709
10	46228	BIARS-BRETI	Mailage villageois	PRUDHOMAT	2	12 773
11	46284	BIARS-BRETI	Mailage villageois	SAINTE-MICHEL-LOUBEJOU	3	5 143
12	46313	BIARS-BRETI	Mailage villageois	TAURIAAC	1	3 056
13	46229	BIARS-BRETI	Pôle de proximité	PUYBRUN	2	13 062
14	46029	BIARS-BRETI	Pôle structurant	BIARS SUR CERE	5	5 744
15	46038	BIARS-BRETI	Pôle structurant	BRETENOUX	2	10 614
16	46030	GRAMAT	Mailage villageois	BIO	1	4 716
17	46059	GRAMAT	Mailage villageois	CARLUCET	3	13 632
18	46078	GRAMAT	Mailage villageois	COUZOU	1	496
19	46165	GRAMAT	Mailage villageois	LAVERGNE	4	16 039
20	46018	GRAMAT	Mailage villageois	LE BASTIT	0	-
21	46189	GRAMAT	Mailage villageois	MAYRINHAC-LENTOUR	3	8 846
22	46193	GRAMAT	Mailage villageois	MIERS	2	8 013
23	46208	GRAMAT	Mailage villageois	MONTVALENT	2	6 081
24	46213	GRAMAT	Mailage villageois	PADIRAC	0	-
25	46238	GRAMAT	Mailage villageois	RIGNAC	0	-
26	46246	GRAMAT	Mailage villageois	SAIGNES	0	-
27	46317	GRAMAT	Mailage villageois	THEGRA	0	-
28	46003	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ALVIGNAC	2	15 129
29	46240	GRAMAT	Pôle d'équilibre	ROCAMADOUR	3	13 591
30	46128	GRAMAT	Pôle structurant	GRAMAT	8	45 691
31	46058	MARTEL-VA'	Mailage villageois	CARENAC	0	-
32	46065	MARTEL-VA'	Mailage villageois	CAVAGNAC	2	6 999
33	46074	MARTEL-VA'	Mailage villageois	CONDAT	2	12 286
34	46106	MARTEL-VA'	Mailage villageois	FLOIRAC	0	-
35	46265	MARTEL-VA'	Mailage villageois	SAINTE-DENIS-LES-MARTEL	0	-
36	46283	MARTEL-VA'	Mailage villageois	SAINTE-MICHEL-DE-BANNIERES	1	8 073
37	46312	MARTEL-VA'	Mailage villageois	STRENGUES	0	-
38	46028	MARTEL-VA'	Pôle de proximité	BETAILLE	2	8 012
39	46083	MARTEL-VA'	Pôle de proximité	CRESENSAC-SARRAZAC	5	32 704
40	46232	MARTEL-VA'	Pôle d'équilibre	LE VIGNON-EN-QUERCY	0	-
41	46185	MARTEL-VA'	Pôle structurant	MARTEL	3	25 646
42	46330	MARTEL-VA'	Pôle structurant	VAYRAC	3	15 937
43	46011	SAINTE-CERE	Mailage villageois	AUTOIRE	0	-
44	46017	SAINTE-CERE	Mailage villageois	BANNES	1	4 335
45	46024	SAINTE-CERE	Mailage villageois	BELMONT-BRETENOUX	0	-
46	46115	SAINTE-CERE	Mailage villageois	FRAYSSINHES	0	-
47	46146	SAINTE-CERE	Mailage villageois	LADIRAT	0	-
48	46159	SAINTE-CERE	Mailage villageois	LATOUILLE-LENTILLAC	4	10 711
49	46339	SAINTE-CERE	Mailage villageois	ST-JEAN LAGINESTE	1	2 543
50	46271	SAINTE-CERE	Mailage villageois	SAINTE-JEAN-LESPINASSE	0	-
51	46273	SAINTE-CERE	Mailage villageois	SAINTE-LAURENT-LES-TOURS	6	17 792
52	46281	SAINTE-CERE	Mailage villageois	SAINTE-MEDARD-DE-PRESQUE	1	9 804
53	46286	SAINTE-CERE	Mailage villageois	SAINTE-PAUL-DE-VERN	0	-
54	46295	SAINTE-CERE	Mailage villageois	SAINTE-VINCENT-DU-PENDIT	2	5 081
55	46315	SAINTE-CERE	Mailage villageois	TEYSSIEU	1	5 826
56	46311	SAINTE-CERE	Pôle d'équilibre	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY	2	11 883
57	46251	SAINTE-CERE	Pôle structurant	SAINTE-CERE	0	-
58	46016	SOUILLAC	Mailage villageois	BALADOU	2	8 770
59	46047	SOUILLAC	Mailage villageois	CALES	0	-
60	46084	SOUILLAC	Mailage villageois	CREYSSE	1	5 086
61	46086	SOUILLAC	Mailage villageois	CUZANCE	8	33 005
62	46118	SOUILLAC	Mailage villageois	GIGNAC	2	13 129
63	46144	SOUILLAC	Mailage villageois	LACAVE	0	-
64	46145	SOUILLAC	Mailage villageois	LACHAPELLE-AUZAC	6	34 927
65	46152	SOUILLAC	Mailage villageois	LAMOTHE-FENELON	1	2 364
66	46153	SOUILLAC	Mailage villageois	LANZAC	1	4 490
67	46239	SOUILLAC	Mailage villageois	LE ROC	2	5 820
68	46178	SOUILLAC	Mailage villageois	LOUPIAC	2	11 150
69	46186	SOUILLAC	Mailage villageois	MASCLAT	0	-
70	46337	SOUILLAC	Mailage villageois	MAYRAC	3	10 497
71	46192	SOUILLAC	Mailage villageois	MEYRONNE	3	19 801
72	46209	SOUILLAC	Mailage villageois	NADAILLAC-DE-ROUGE	1	2 255
73	46220	SOUILLAC	Mailage villageois	PINSAC	0	-
74	46236	SOUILLAC	Mailage villageois	REILHAGUET	0	-
75	46215	SOUILLAC	Pôle d'équilibre	PAYRAC	1	4 046
76	46293	SOUILLAC	Mailage villageois	SAINTE-SOZY	0	-
77	46309	SOUILLAC	Pôle de proximité	SOUILLAC	6	32 769
						599 867

Conclusion



1 | BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION

La démarche d'expertise de la consommation foncière est une démarche itérative qui est en évolution compte tenu des derniers textes en vigueur et de la production prochaine d'un portail de l'artificialisation amené à être un référentiel national. Pour l'instant la méthode de travail est encore déterminée par les collectivités maîtres d'ouvrage, et celle présentée dans ces pages a permis de dégager des résultats qui ont été les jalons quantitatifs de la construction du projet.

Si le portail de l'artificialisation a été mis à jour récemment (mars 2024) et a vocation à devenir le référentiel national pour la mise en œuvre du ZAN à travers les documents d'urbanisme, cela doit se reposer aussi sur la déclinaison d'une « trajectoire ZAN » ou du moins la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF que devrait nous indiquer le SRADDET prochainement. C'est déjà le cas en Région Nouvelle Aquitaine où le SRADDET propose la trajectoire suivante :

- 2021-2030 : - 50%
- 2031-2040 : -30%
- 2041-2050 : -30%

Sans cela, il est difficile de recalculer la consommation de la période effective d'application du PLUiH (2025-2034) dans le respect des trajectoire 2021-2030 et 2031-2040. C'est pour cela que la solution retenue pour exprimer la trajectoire du projet a été de proratiser en ha/an, sans chercher une modélisation plus compliquée. Il faut noter que c'est la solution la plus

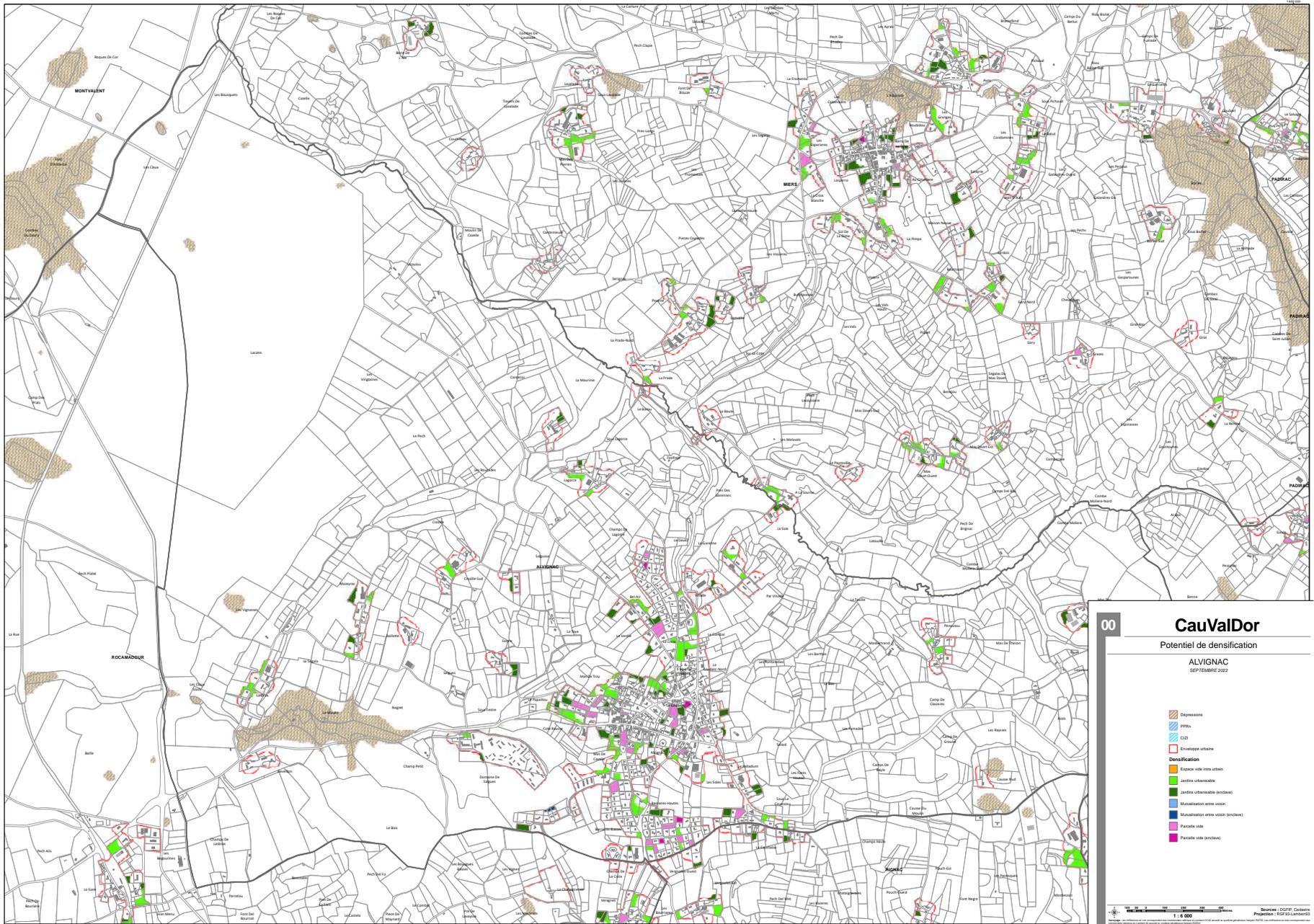
vertueuse, car elle simule une lisse une trajectoire de -50% à cheval sur deux périodes dont la moyenne commune sera inférieure à -50% (aux alentours de -40% si on devait reprendre les chiffres du SRADDET Nouvelle Aquitaine).

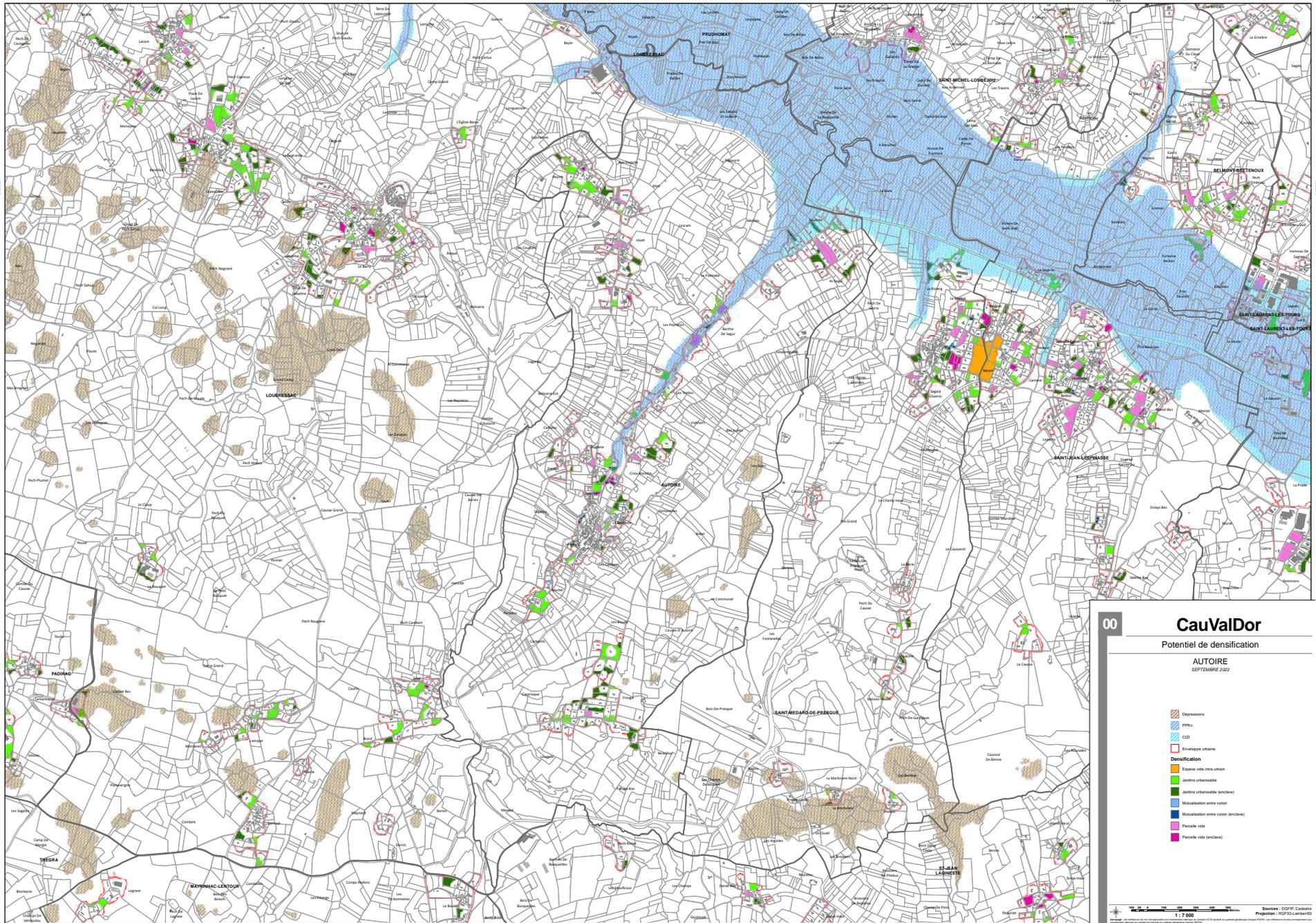
Le bilan de la consommation foncière du projet de PLUiH, dans le respect d'une trajectoire de réduction de 50% reportée à la période 2025-2034 est le suivant

Zones regroupées	ha
AU ouvertes	191,9
AU fermées	39,6
U « ENAF »	59,9
STECAL	13,2
Emplacements réservés	41,8
TOTAL de la consommation ENAF de la période	346,4
TOTAL de la consommation ENAF 2011-2021	695,3

2 | Annexes : atlas

Atlas des enveloppes urbaines/tâches bâties et potentiel foncier brut





00

CauValdor

Potentiel de densification

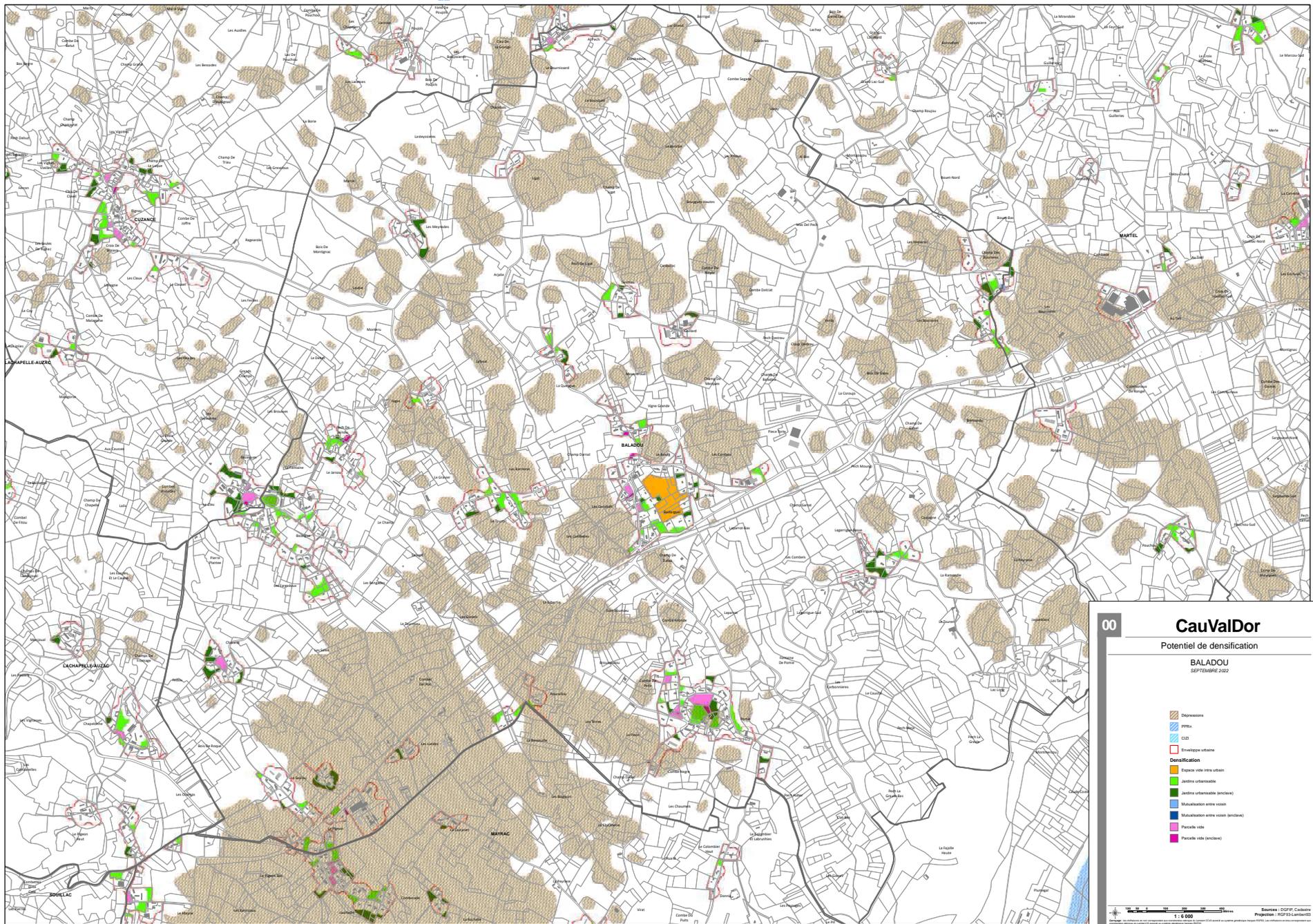
AUTOIRE
SEPTEMBRE 2022

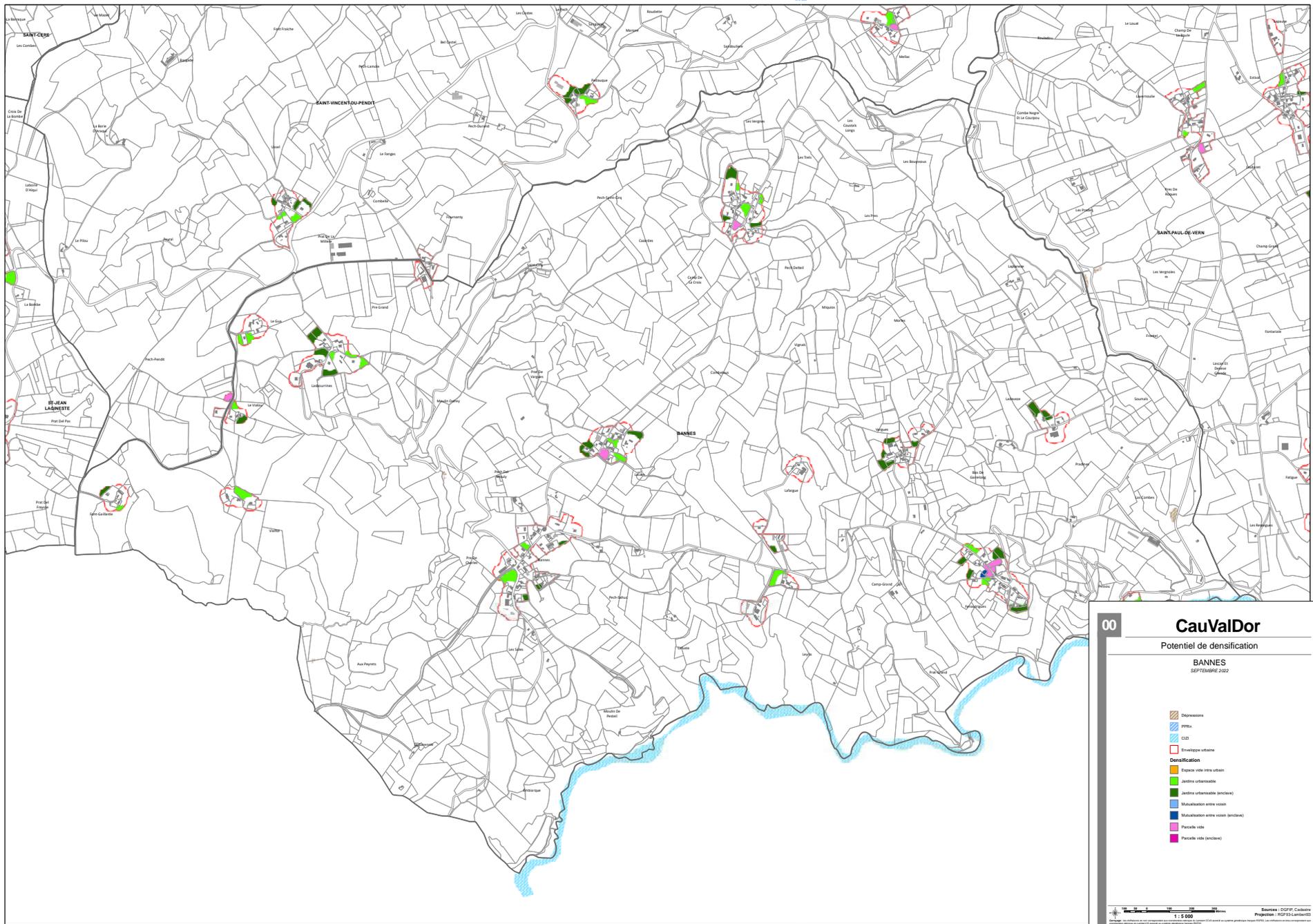
- Depressions
- PPVLS
- CDI
- Enveloppe urbaine

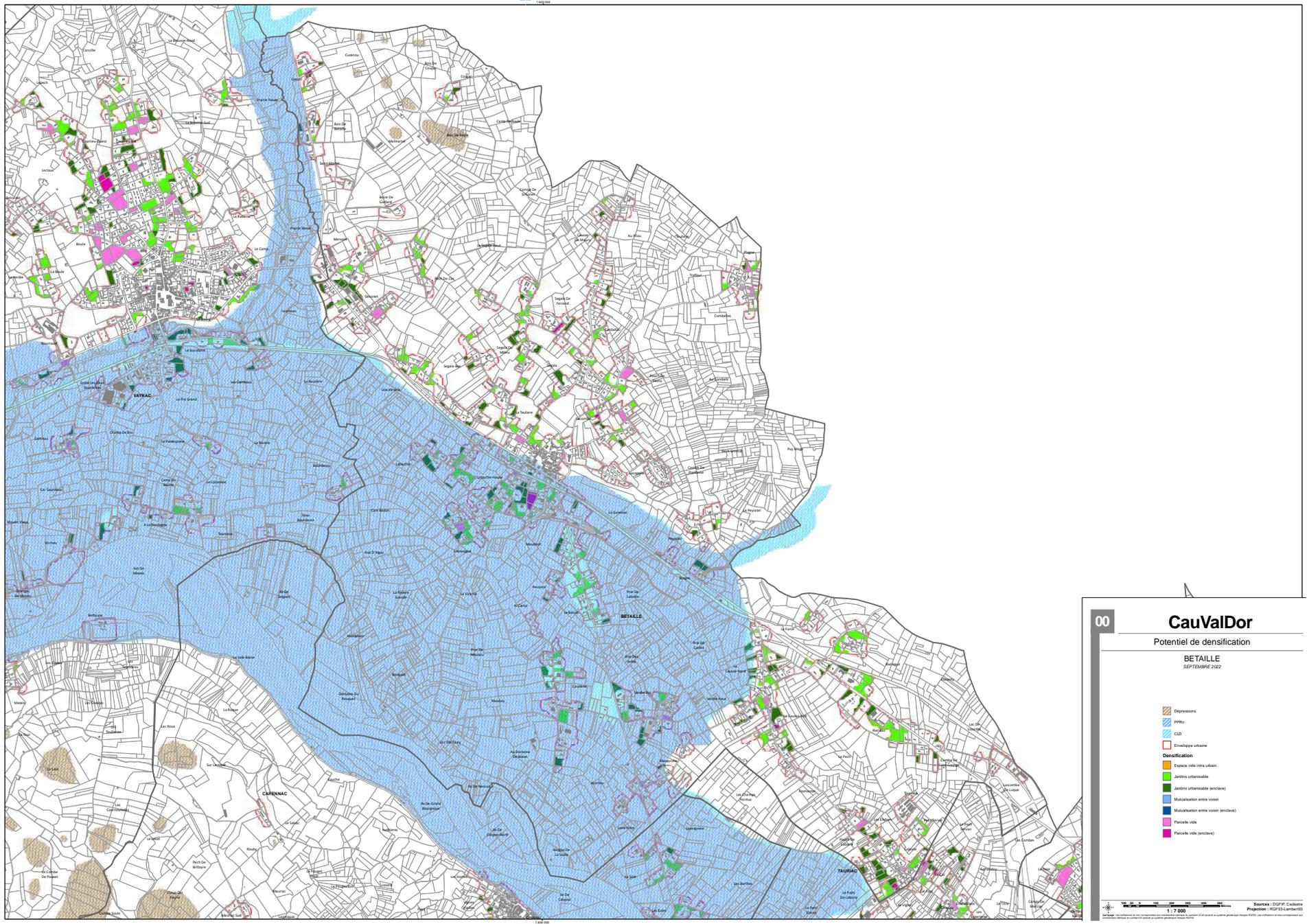
Densification

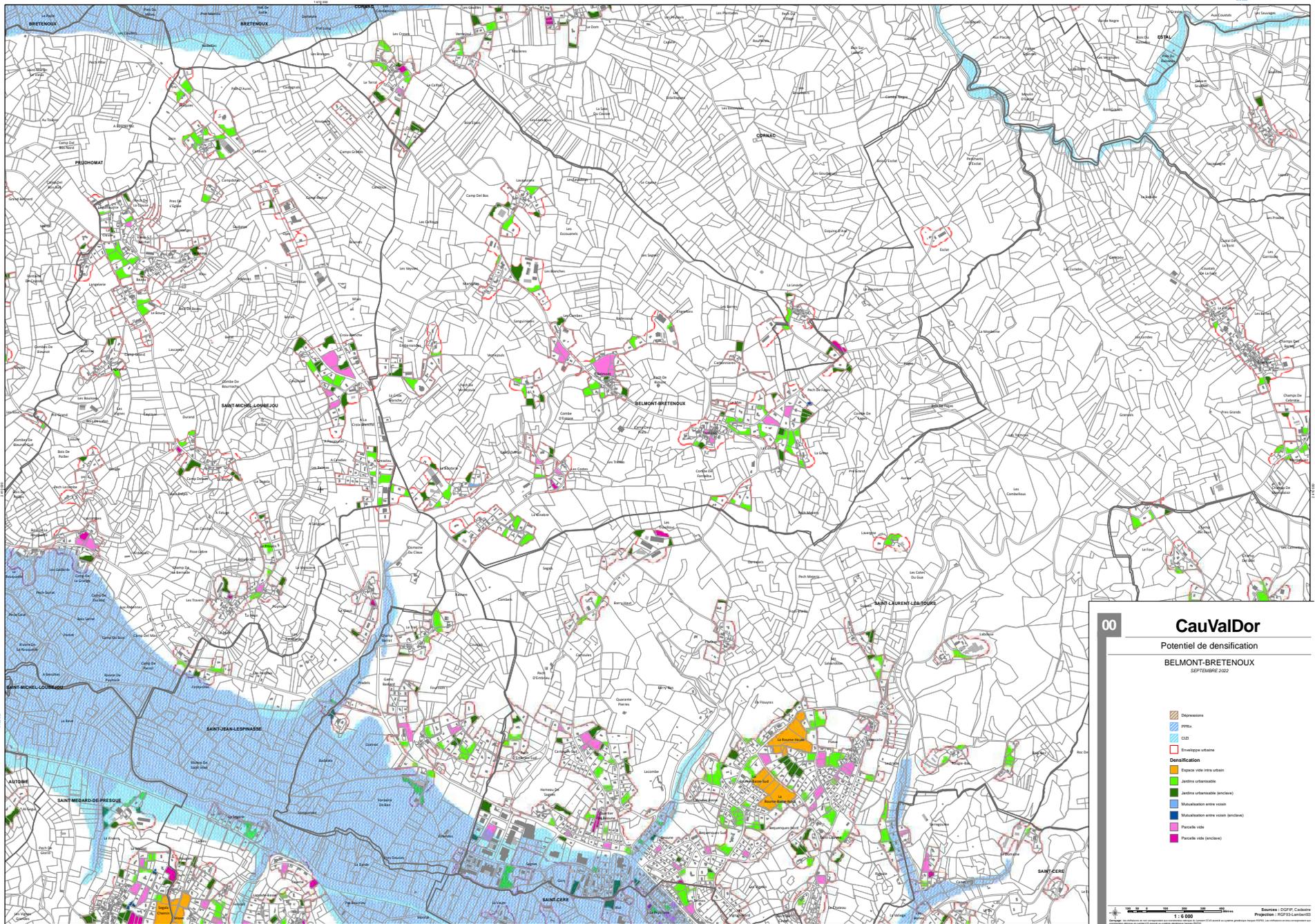
- Logements ultra-denses urbains
- Logements urbanisables
- Logements urbanisables (jonctions)
- Manutention entre voisins
- Manutention entre voisins (jonctions)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonctions)

Source : DGFIP, Cadastre
Projet : RIG 03 Lantour
1 : 7 000









00

CauValdor

Potentiel de densification

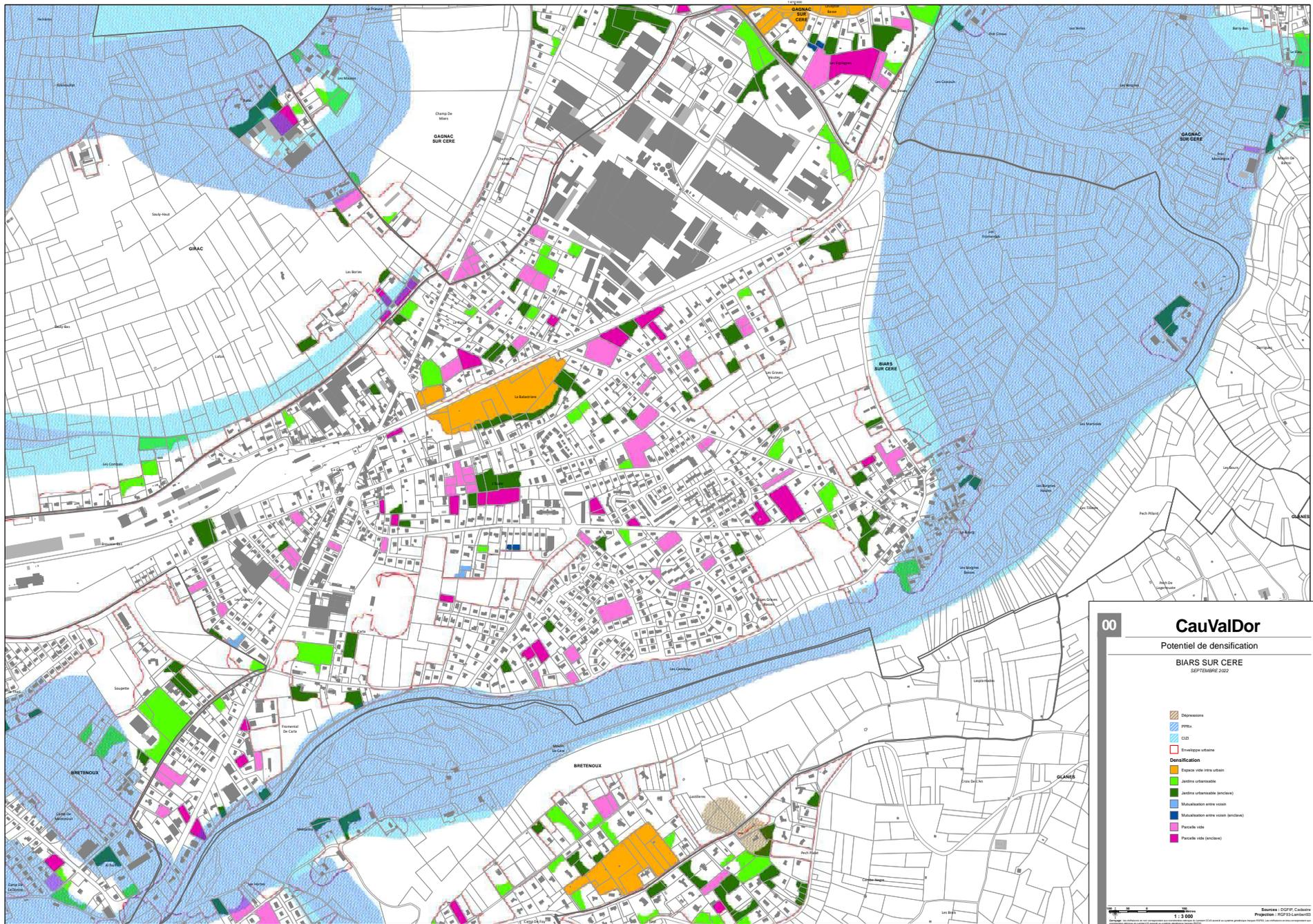
BELMONT-BRETENOUX
SEPTEMBRE 2022

- Depressions
- PPRI
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement ultra-urbain
- Logement urbain dense
- Logement urbain standard
- Maisonnisme entre voisins
- Maisonnisme entre voisins (jonction)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonction)

Source : DGPR, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert
1 : 6 000



00

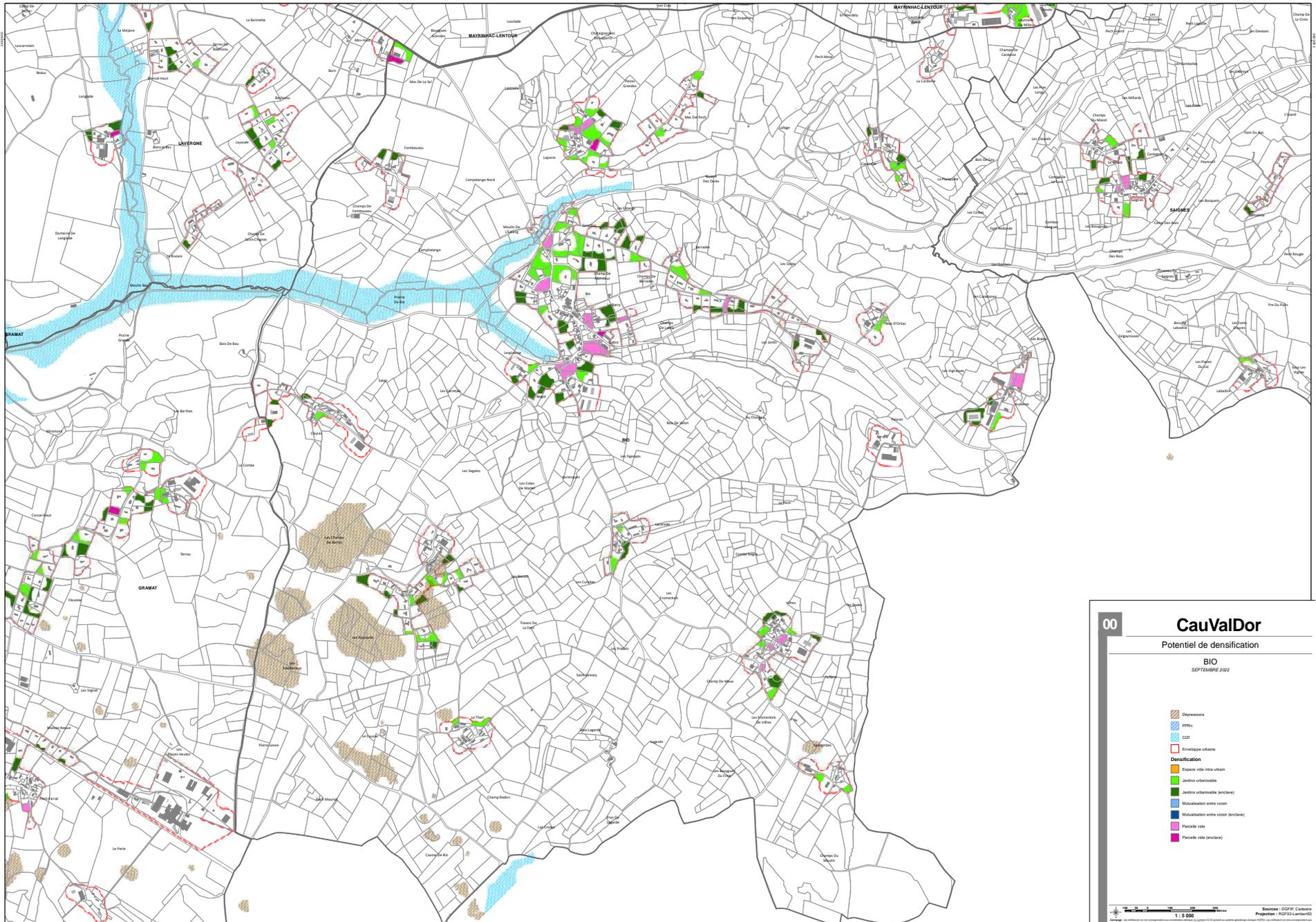
CauValdor
Potentiel de densification
BIAS SUR CERE
SEPTEMBRE 2022

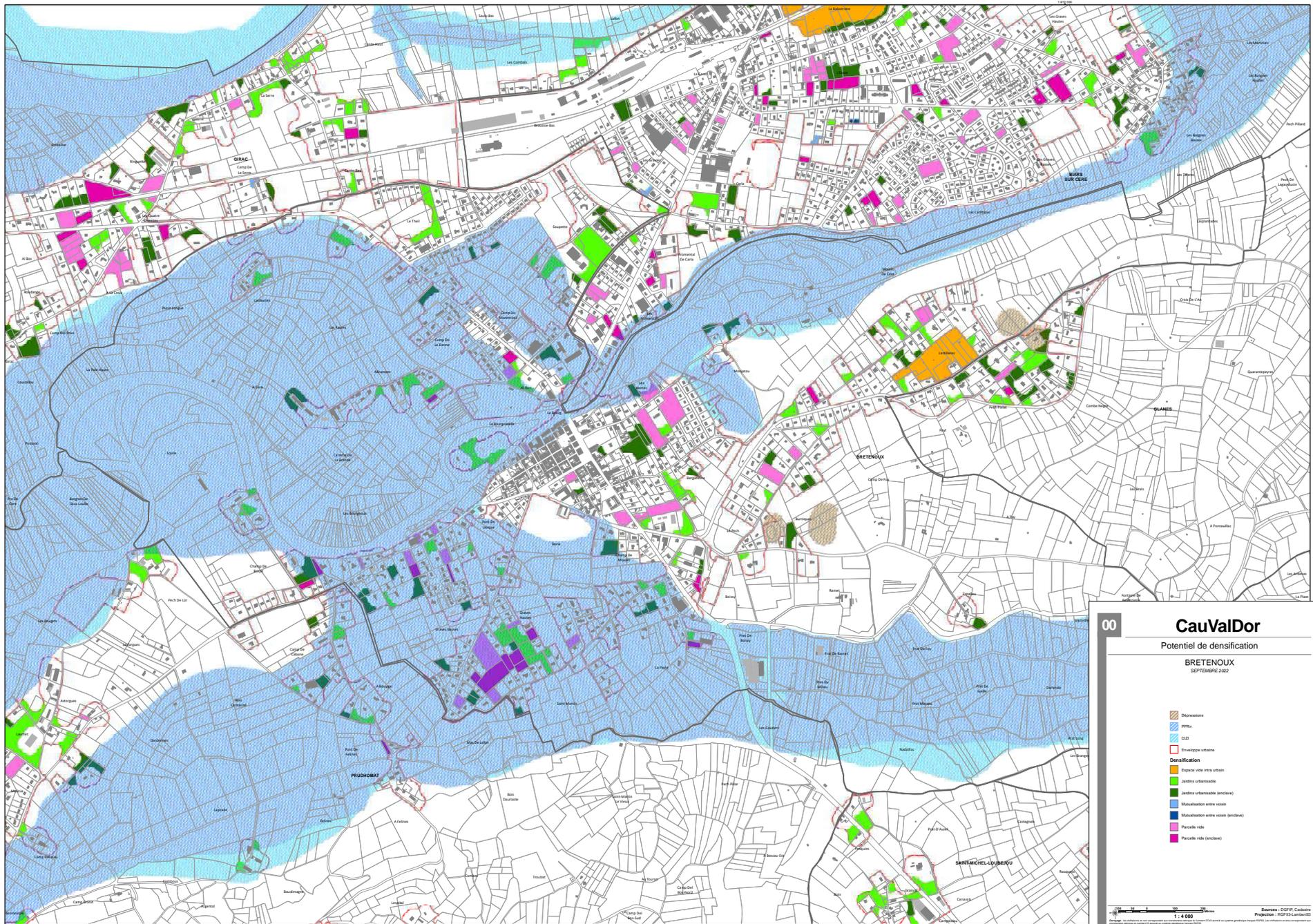
- Dépressions
- PPIB
- CDI
- Enveloppe urbaine

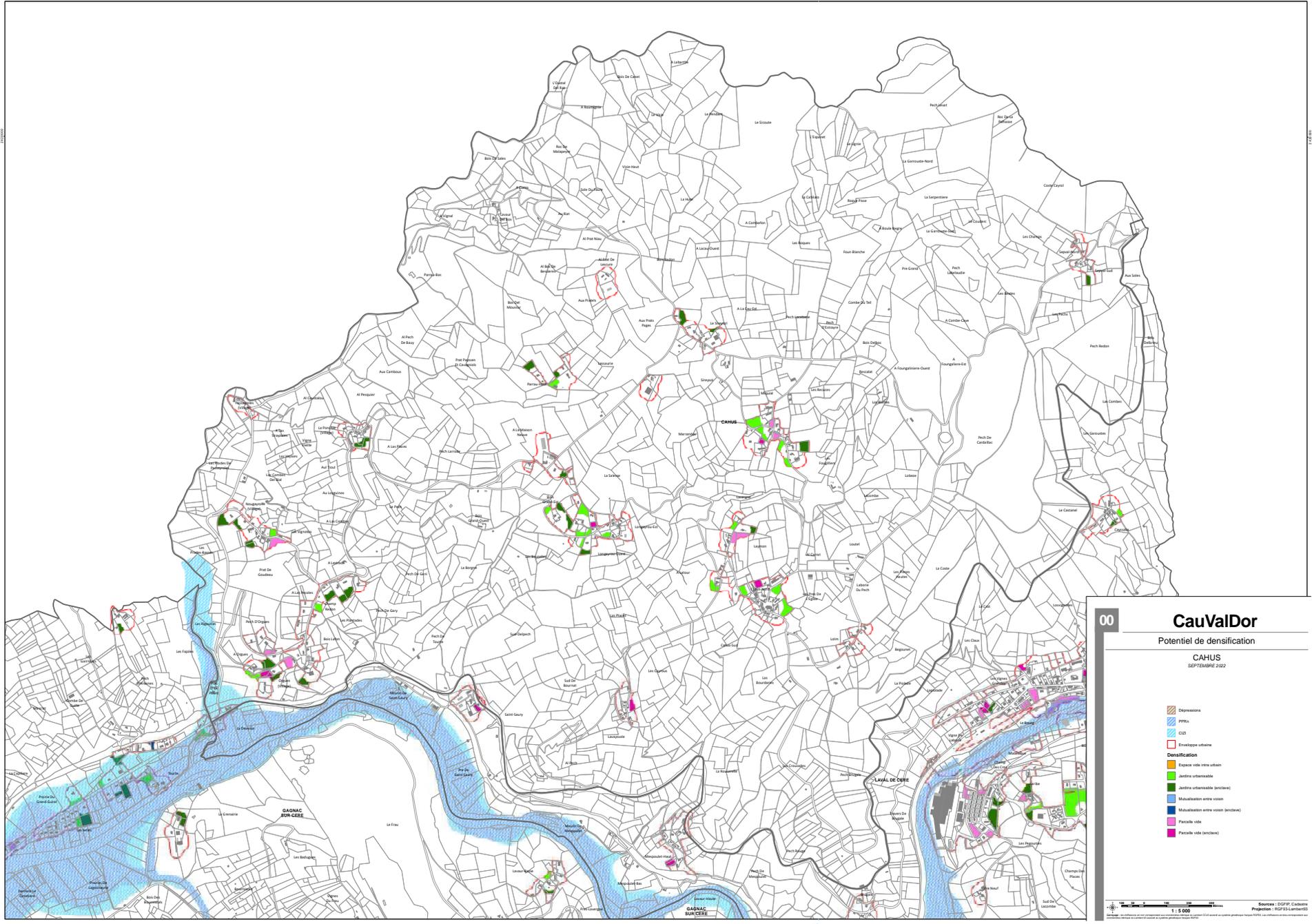
Densification

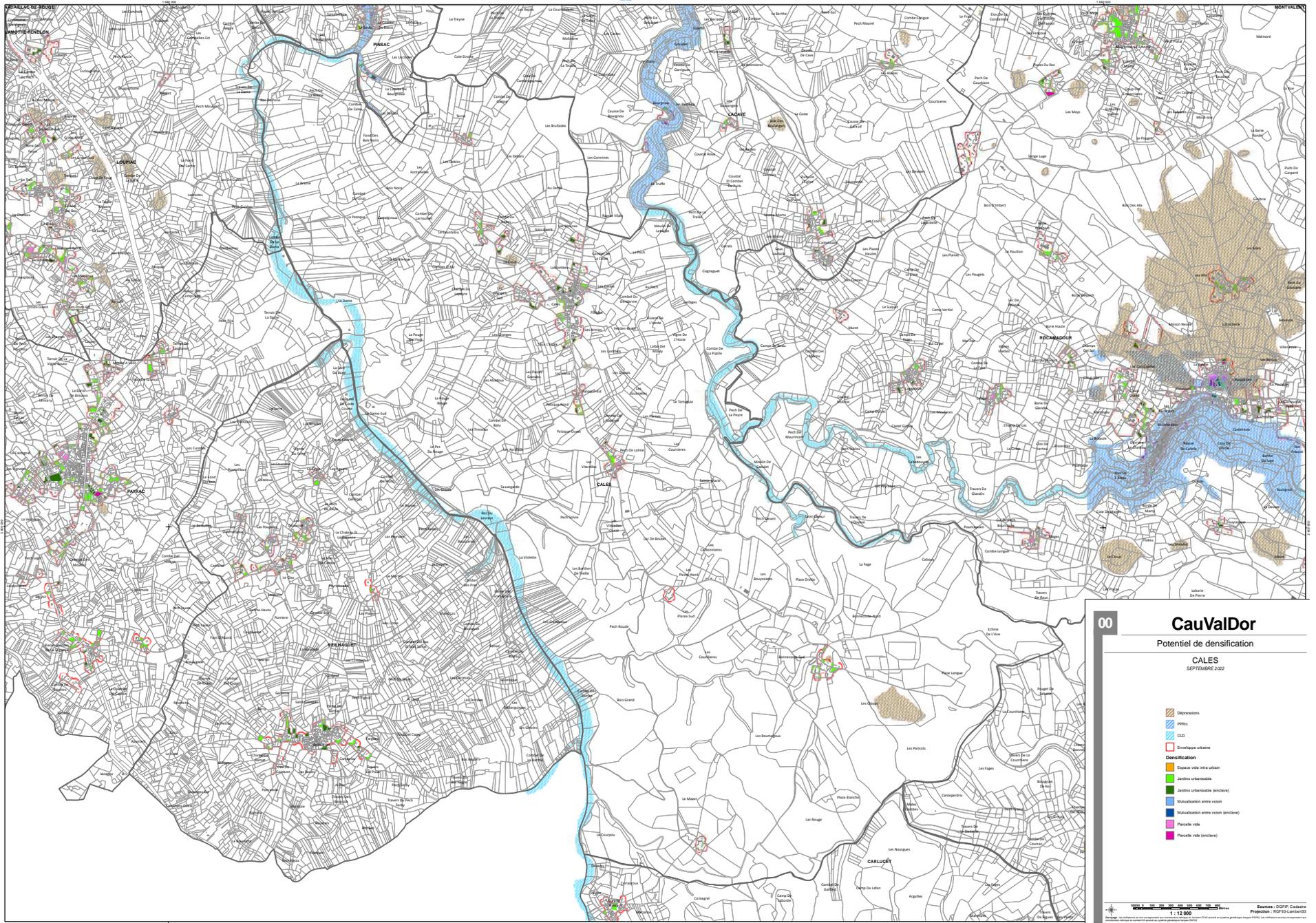
- Logement urbain
- Mixité urbaine (mixtes)
- Mixité inter-villes
- Parcelles vides
- Parcelles vides mixtes

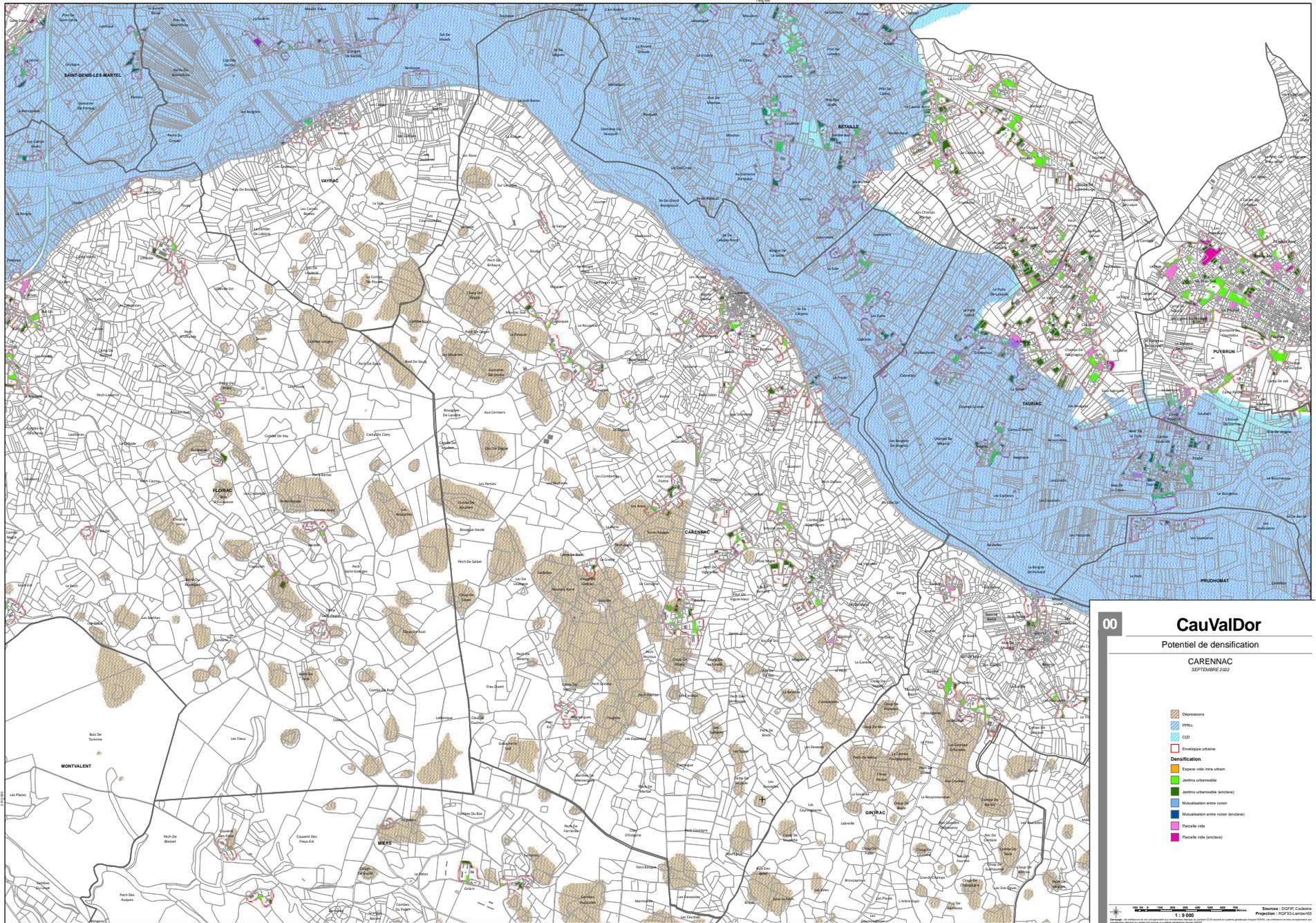
Source : DGPF, Cadastre
Projection : IGR25 Lambert93
1 : 3 000











00

CauValdor

Potentiel de densification

CARENAC
SEPTEMBRE 2022

- Depressions
- PPVPS
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement ultra-révisé urbain
- Logement révisable
- Logement révisable (jonction)
- Manutention entre voisins
- Manutention entre voisins (jonction)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonction)

Source : DGPF, Caumont
Projet : PIG 25 Lantier
1 : 9 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

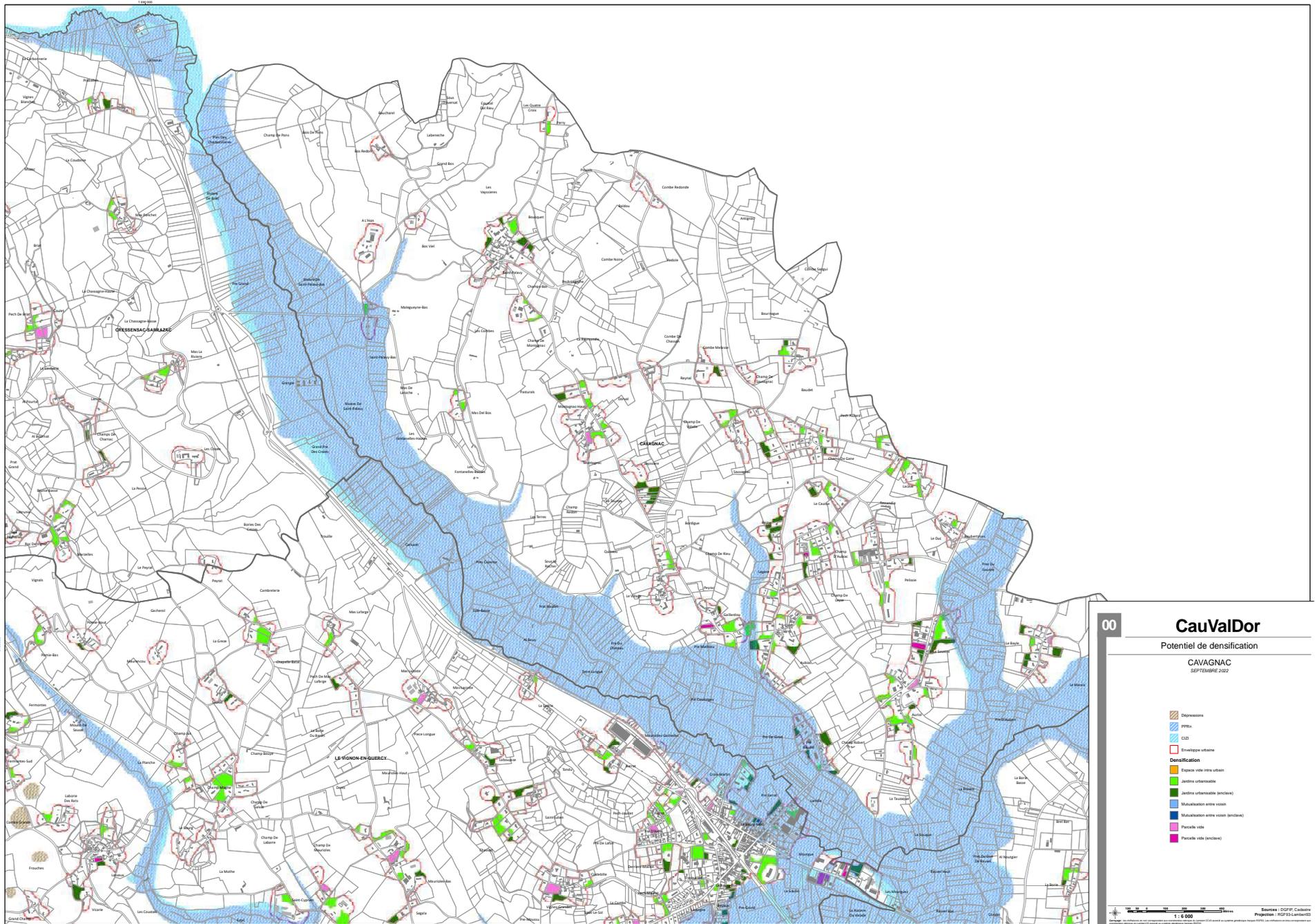
CARLUCET
SEPTEMBRE 2022

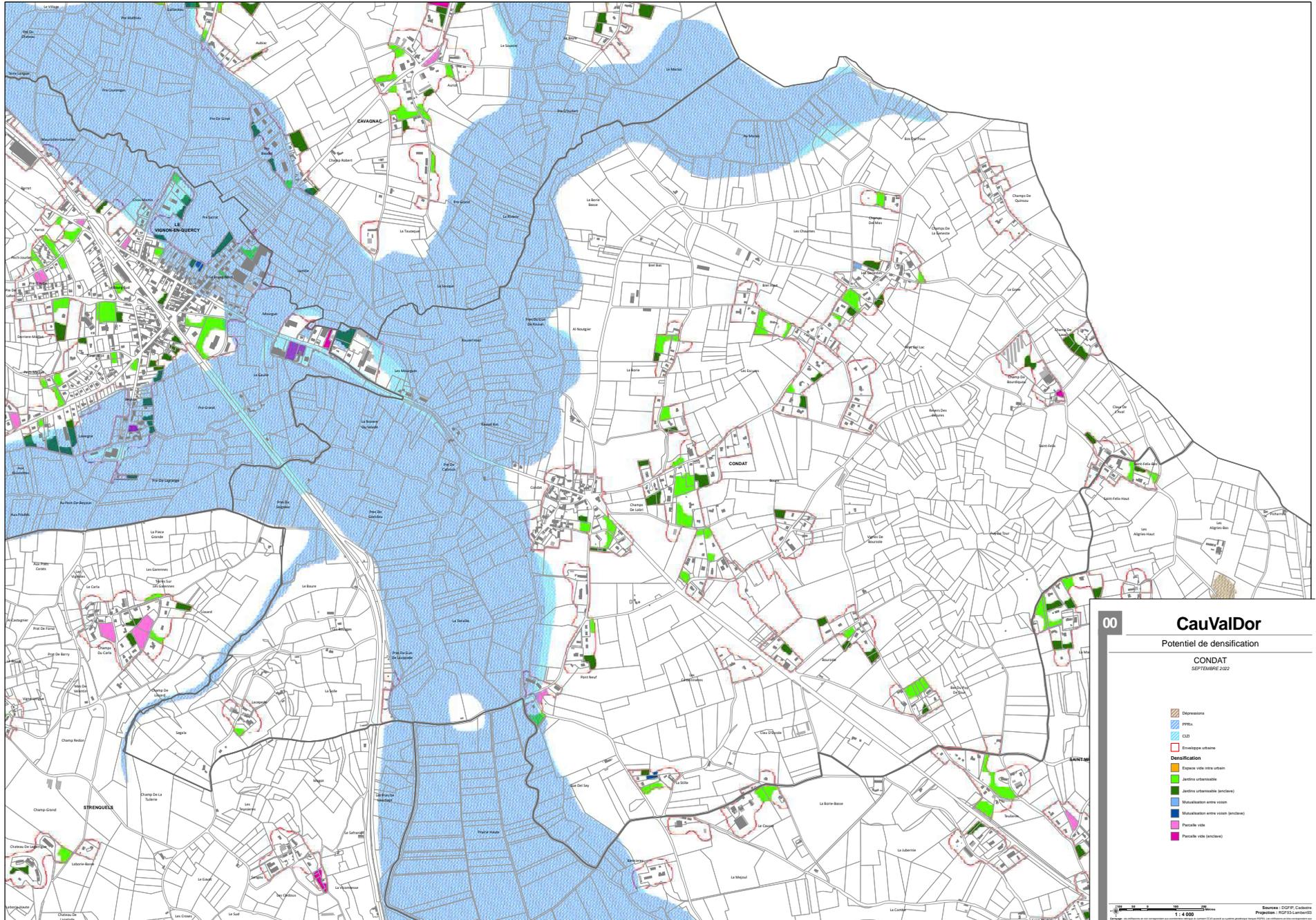
- Dépressions
- PP10S
- CDI
- Enveloppe urbaine

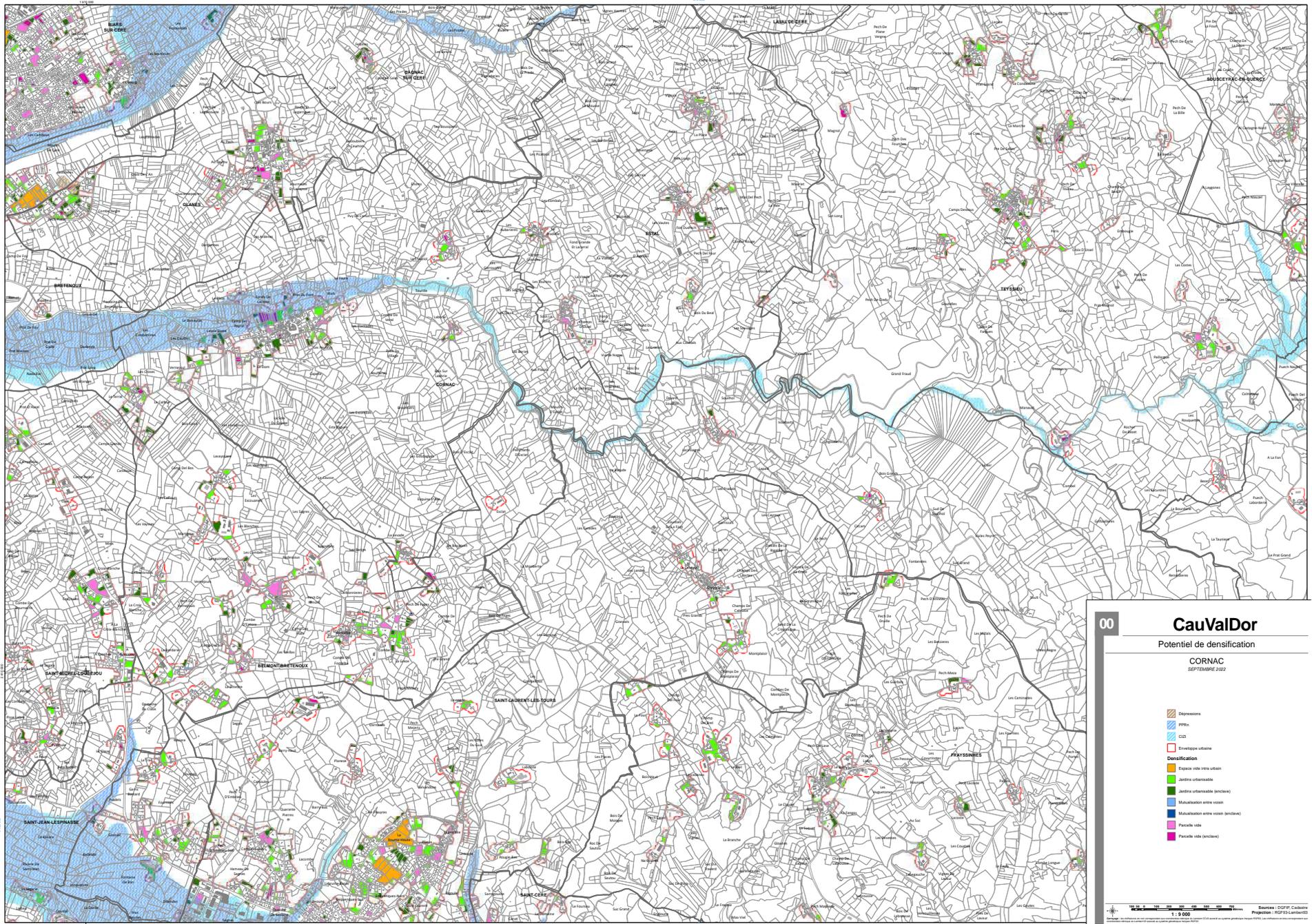
Densification

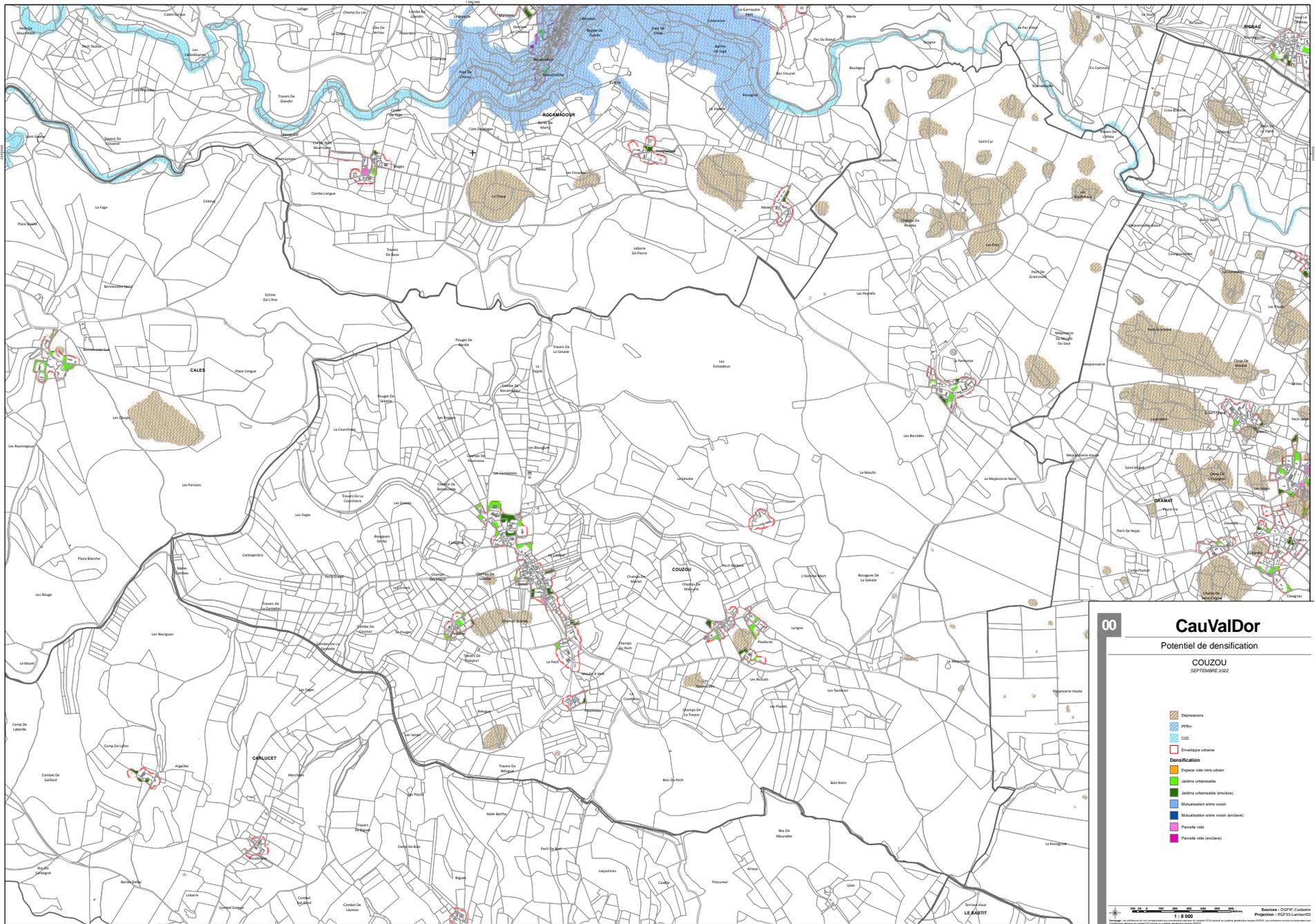
- Inertie urbaine résiliente urbaine
- Inertie urbaine résiliente urbaine
- Inertie urbaine résiliente urbaine
- Mauvaise situation entre voisins
- Parcelle viable
- Parcelle viable (inertie)

Source : DGFIP, Carluet
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 11 000









00

CauValdor

Potentiel de densification

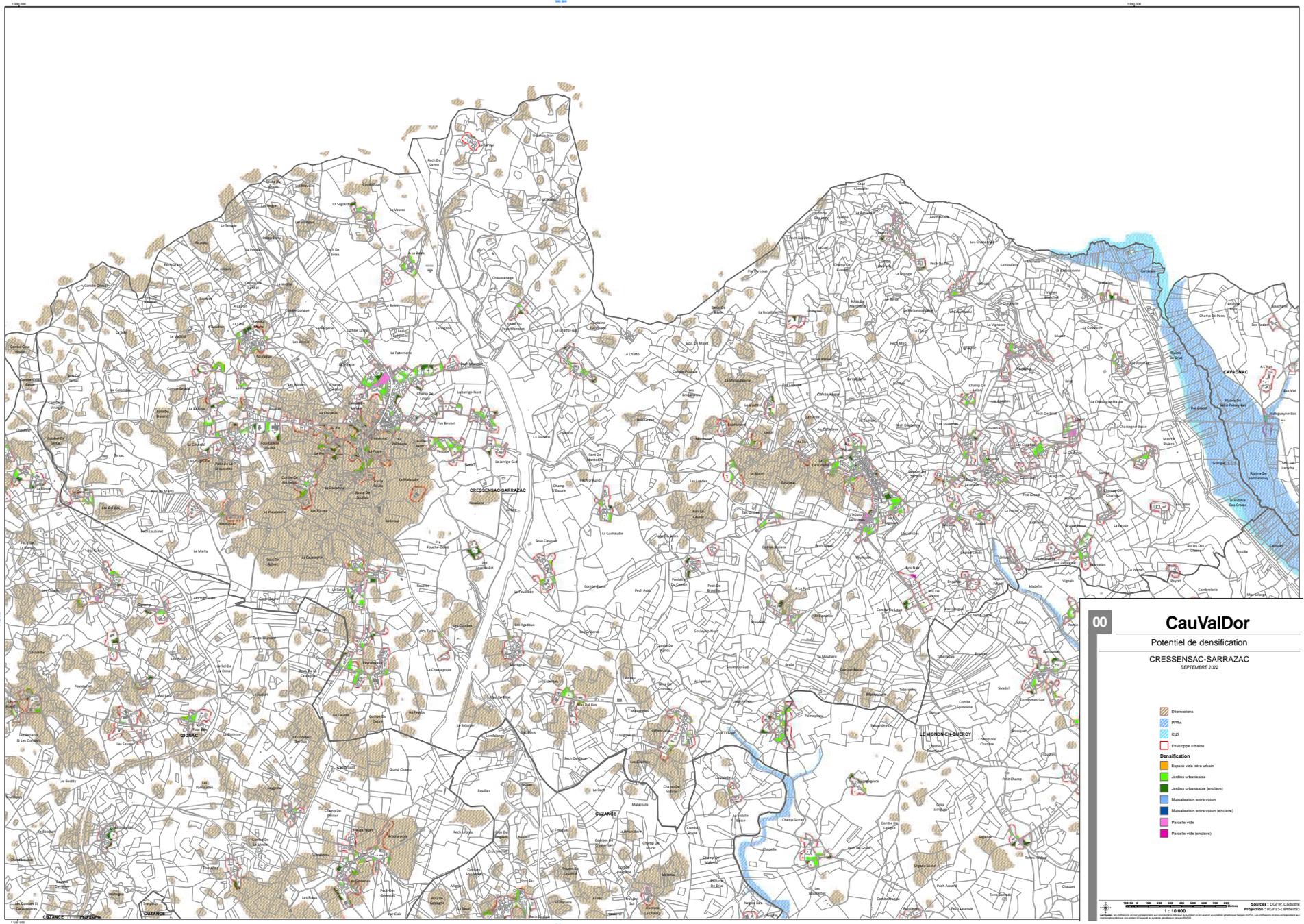
CAUZOU
SEPTEMBRE 2022

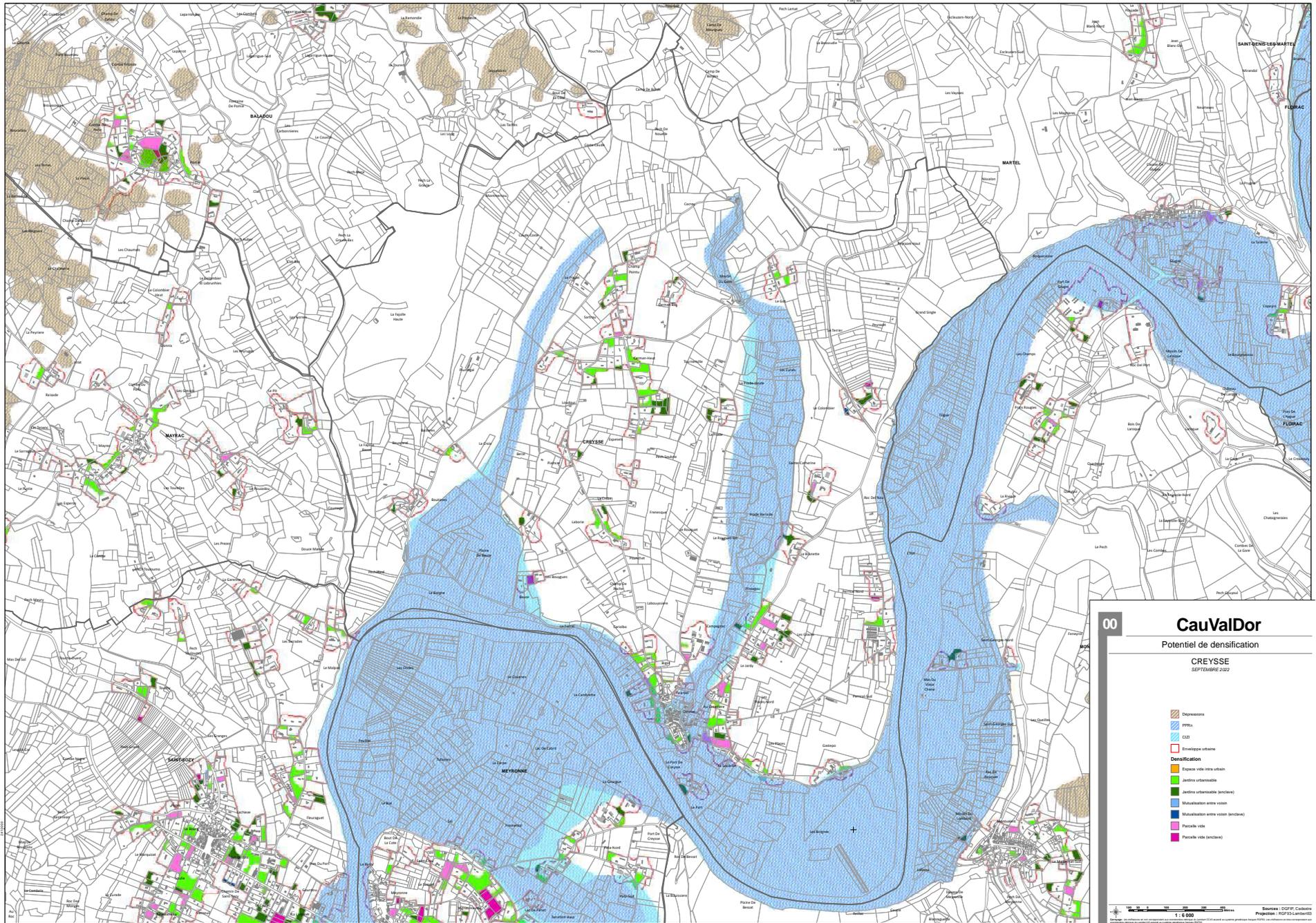
- Dépressions
- PP2S
- CDI
- Enveloppe urbaine

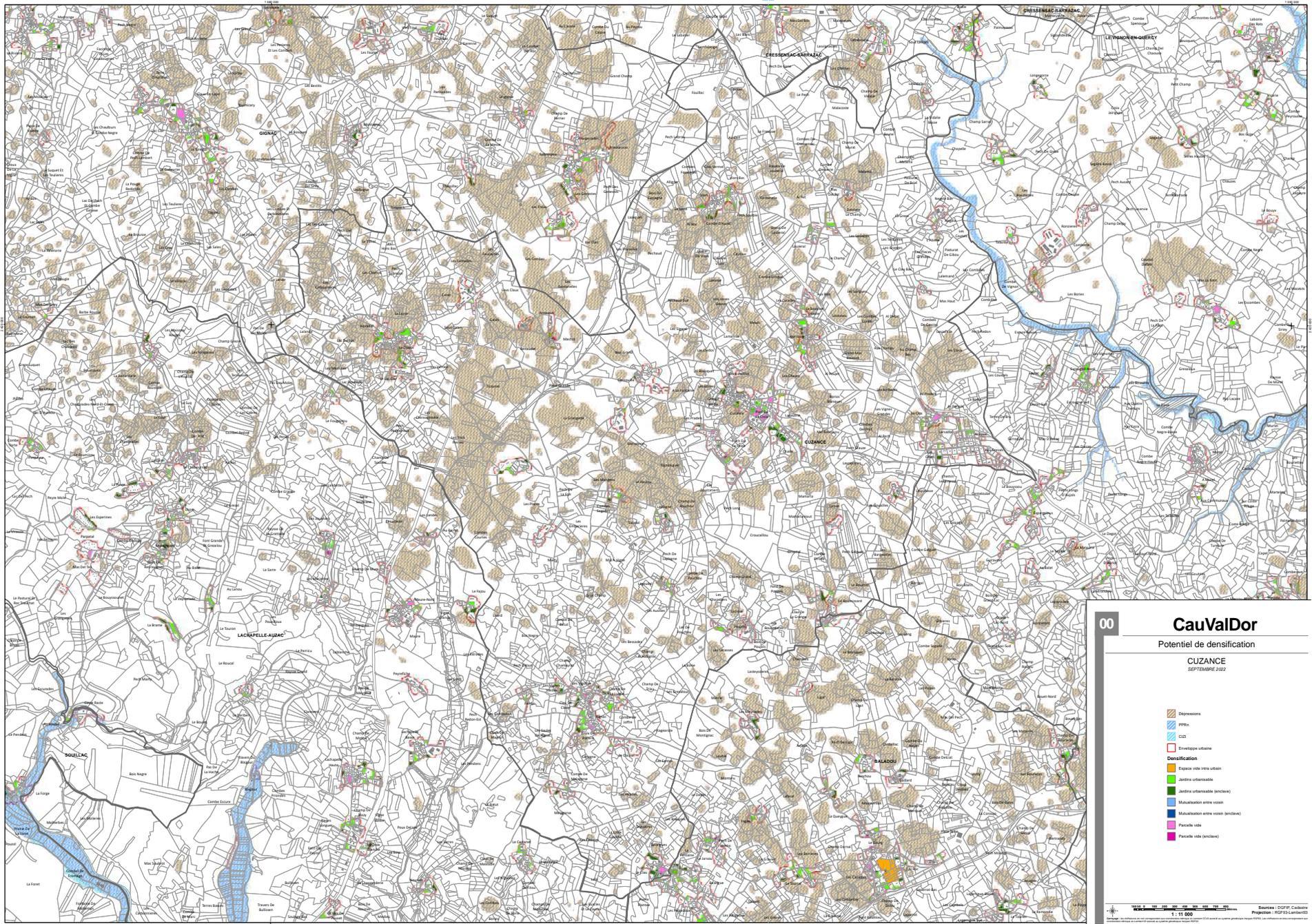
Densification

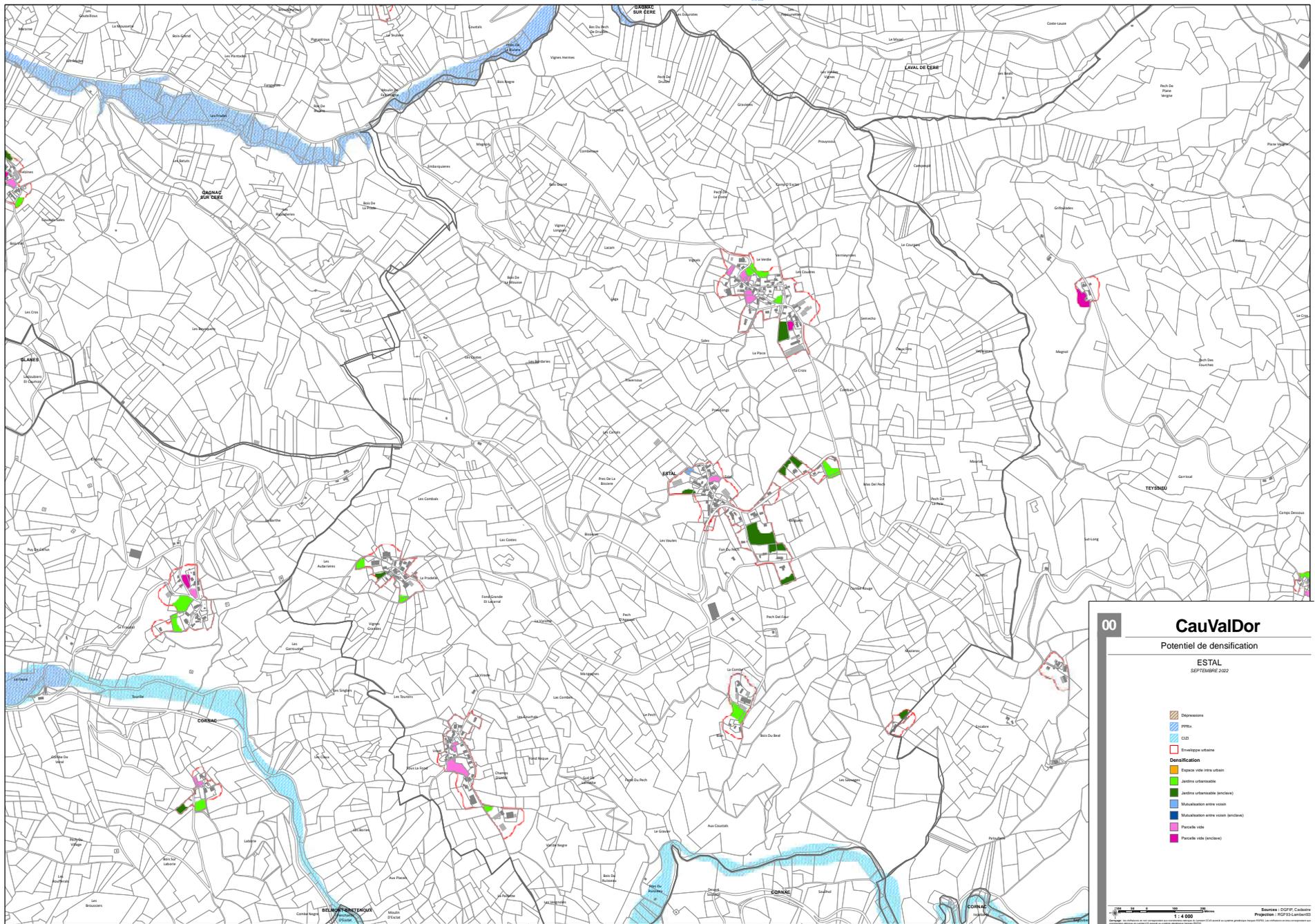
- Espace utilisable
- Jardins utilisables
- Jardins utilisables (jonction)
- Mauvaises utilisations voisines
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonction)

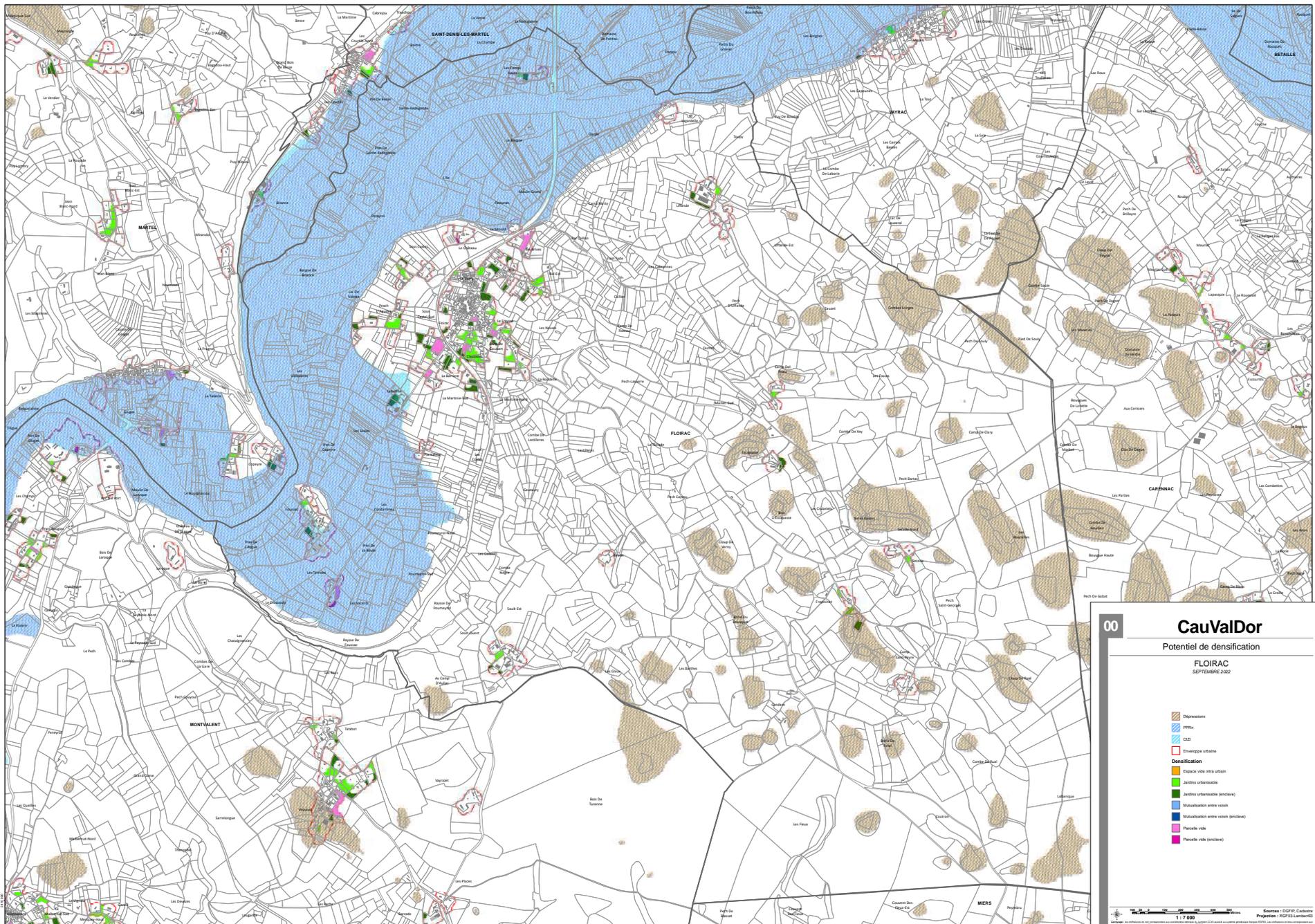
Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 2014 Lambert93
1 : 8 000

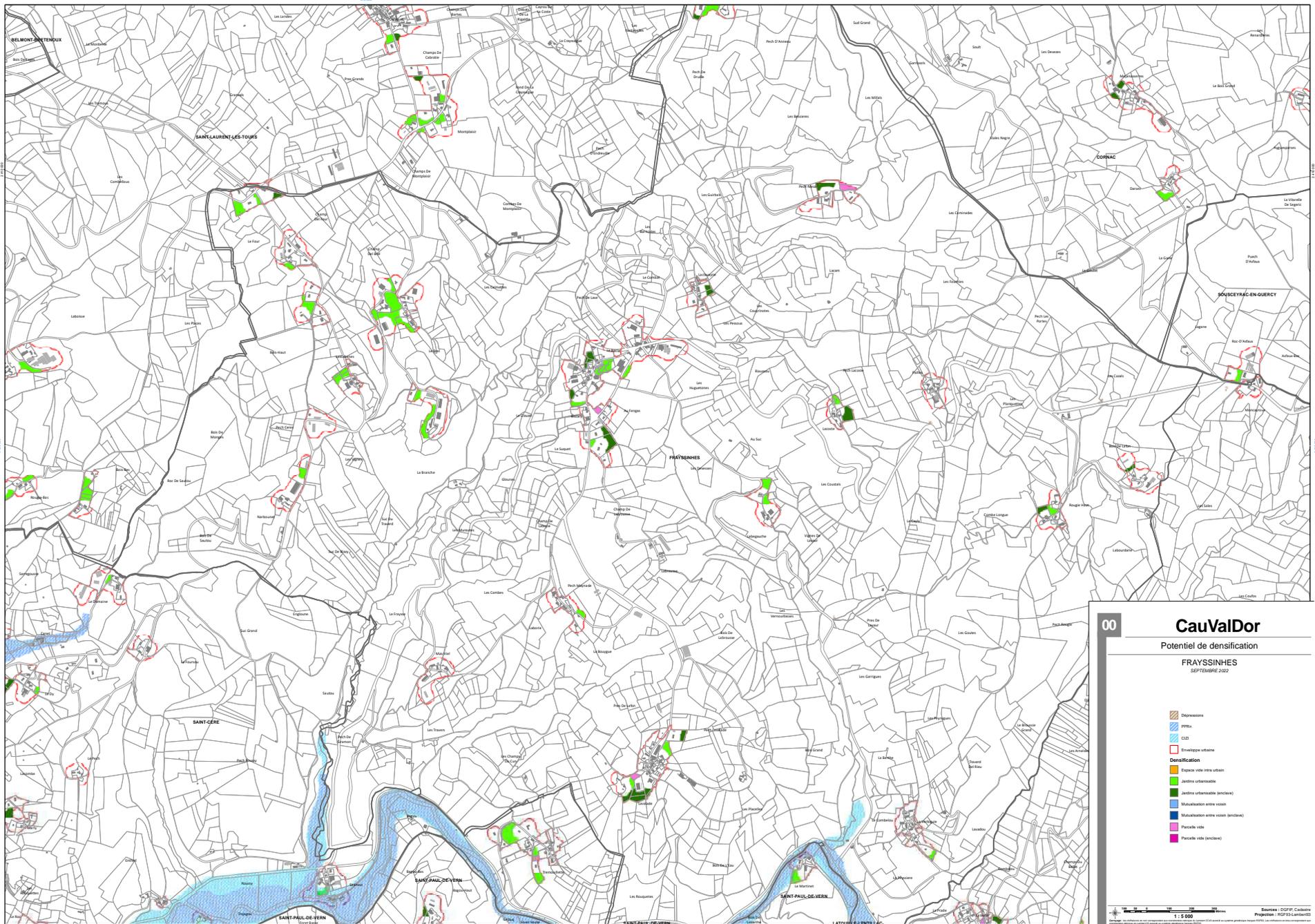


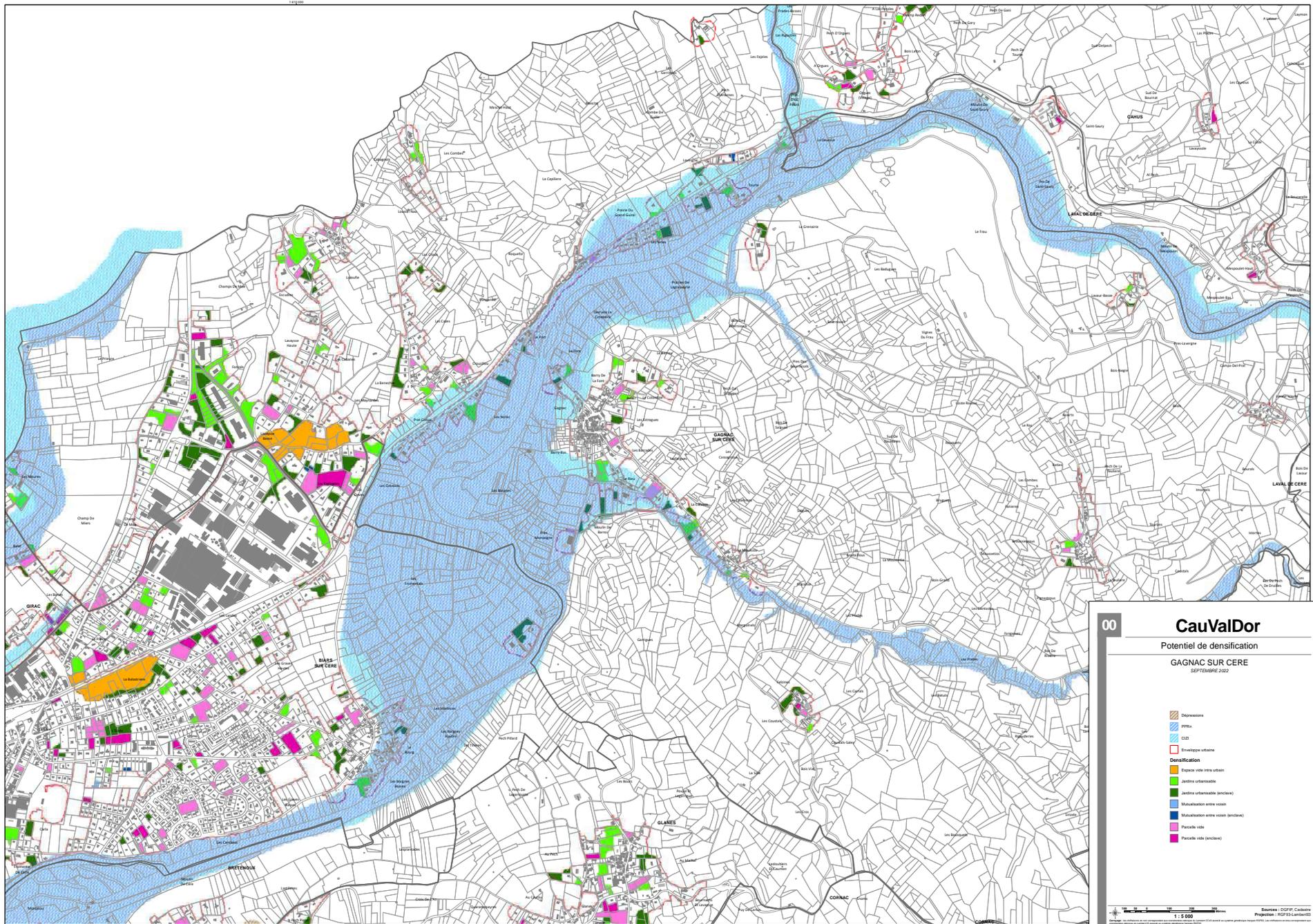












00

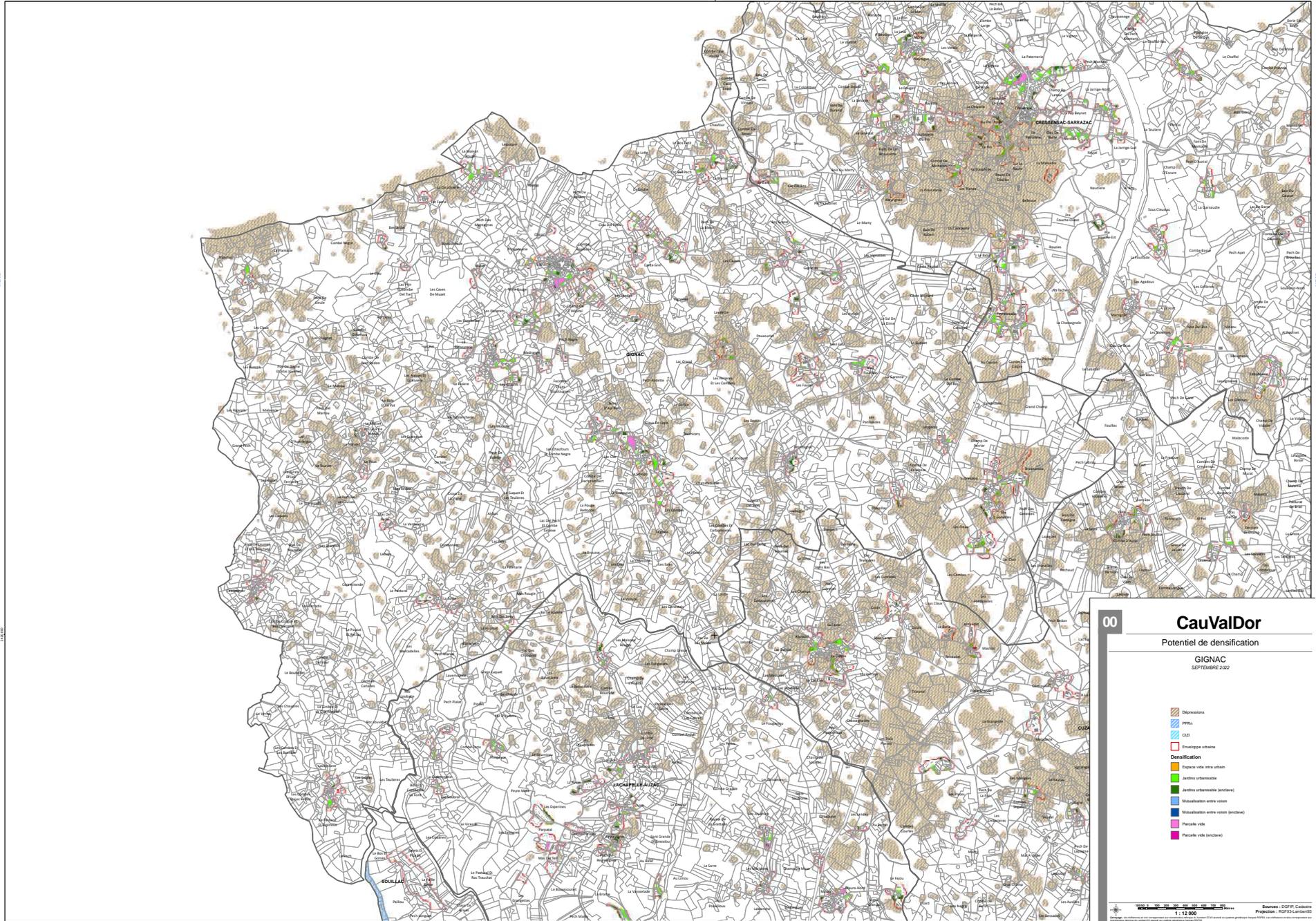
CauValdor

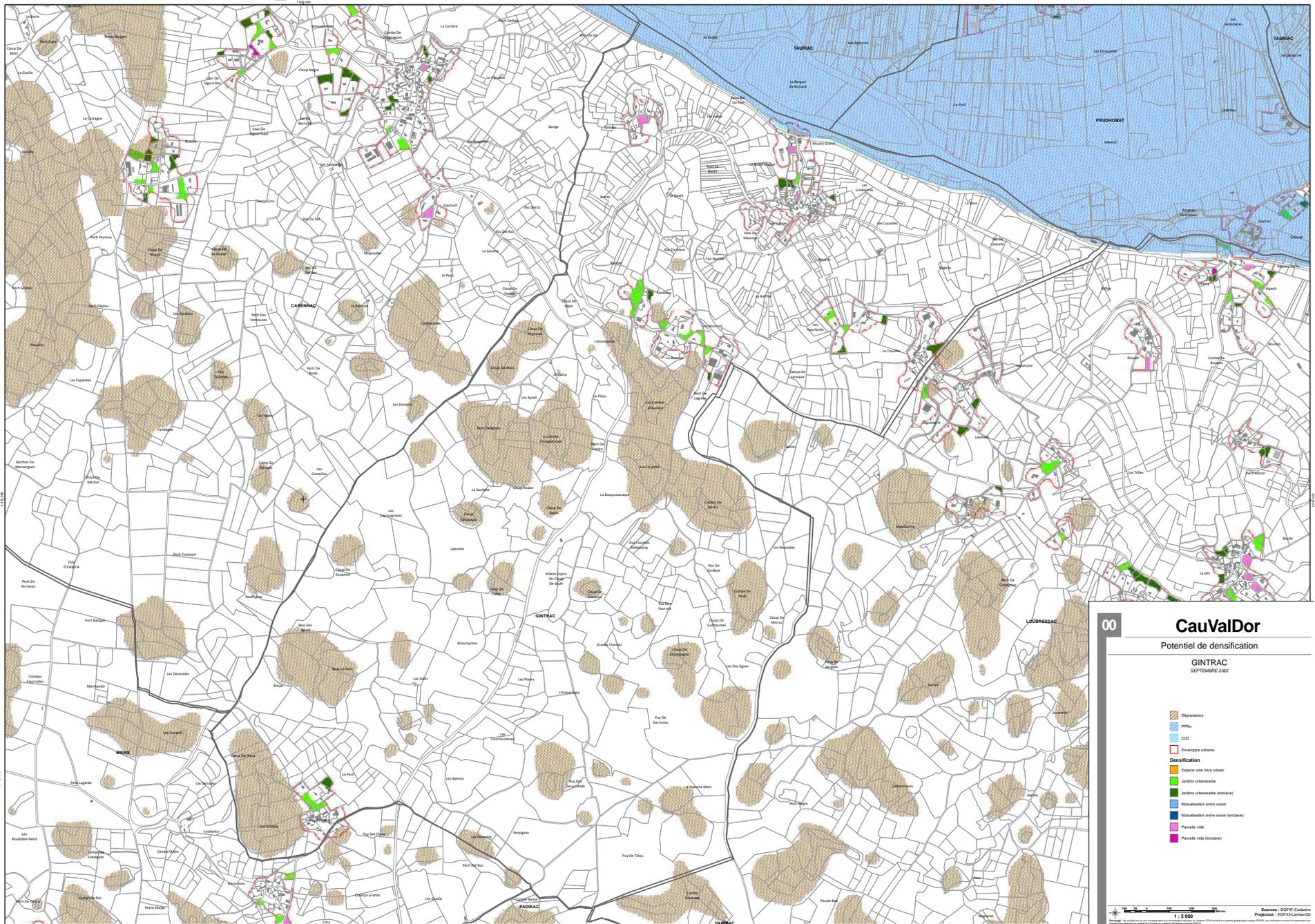
Potentiel de densification

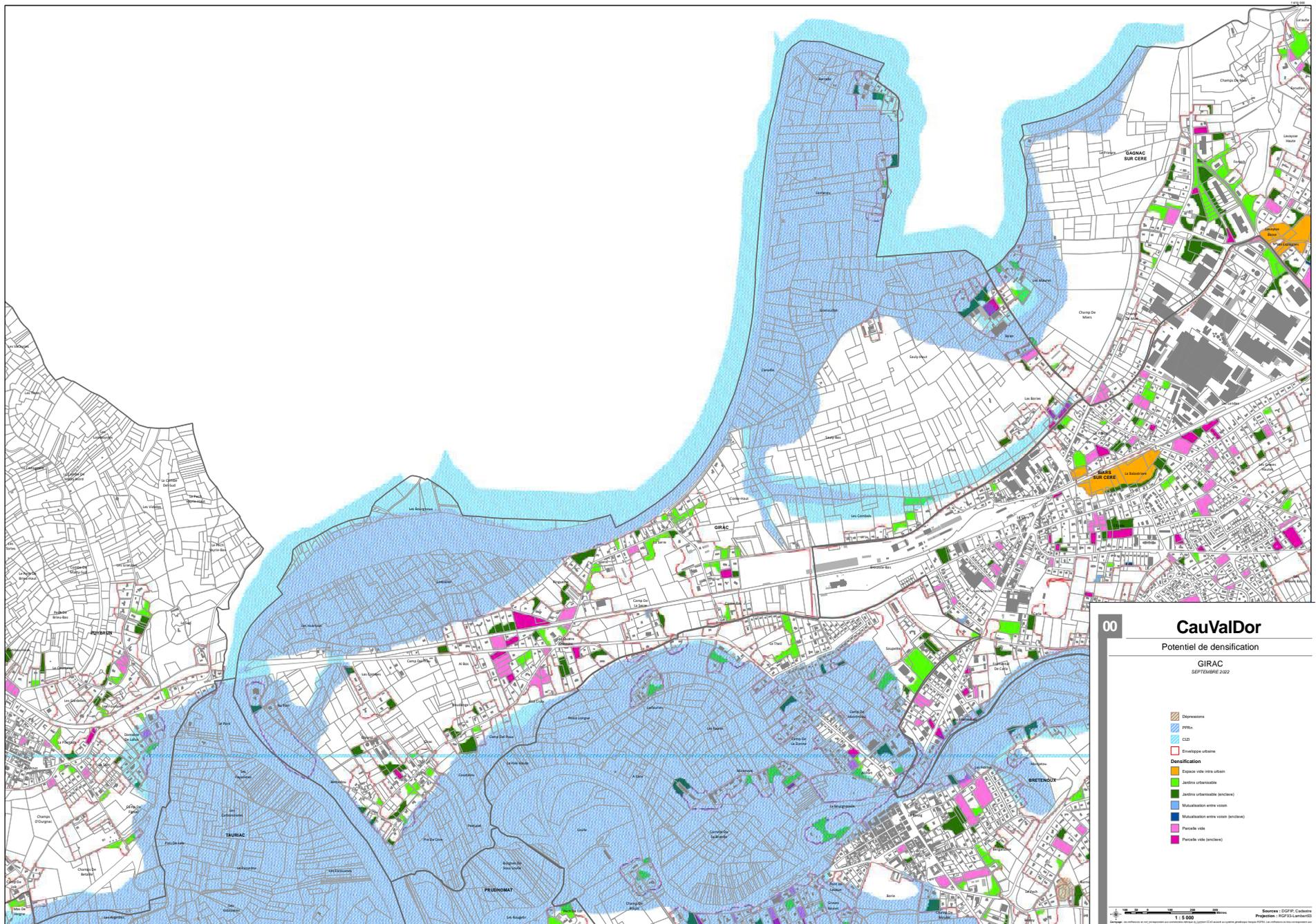
GAGNAC SUR CERE
SEPTEMBRE 2022

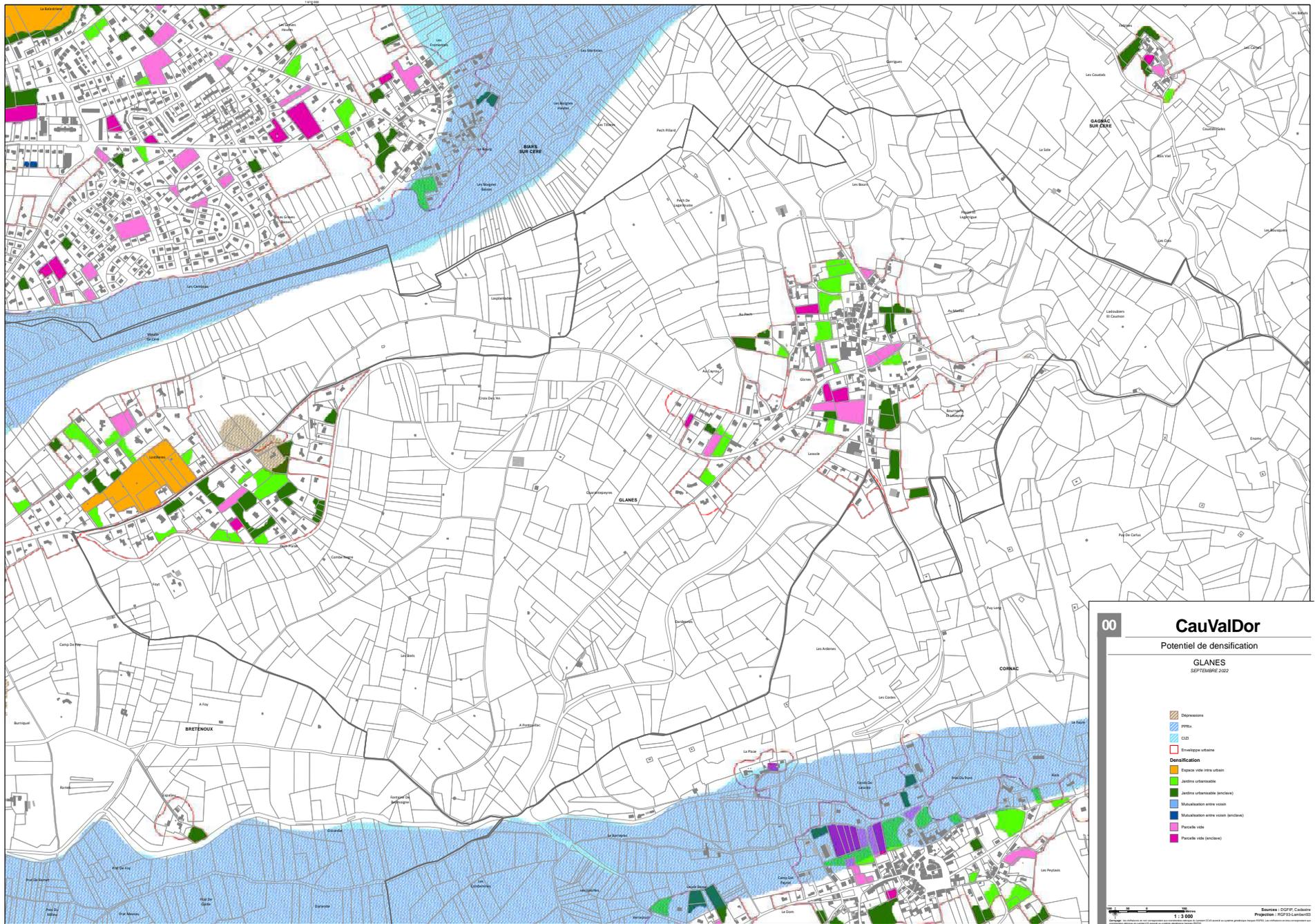
- Dépressions
- PPV
- CDI
- Enveloppe urbaine
- Densification**
 - Logement urbain
 - Jardins urbanisables
 - Jardins urbanisables (jonctions)
 - Mutualisation entre voisins
 - Mutualisation entre voisins (jonctions)
 - Parcelles vides
 - Parcelles vides (jonctions)

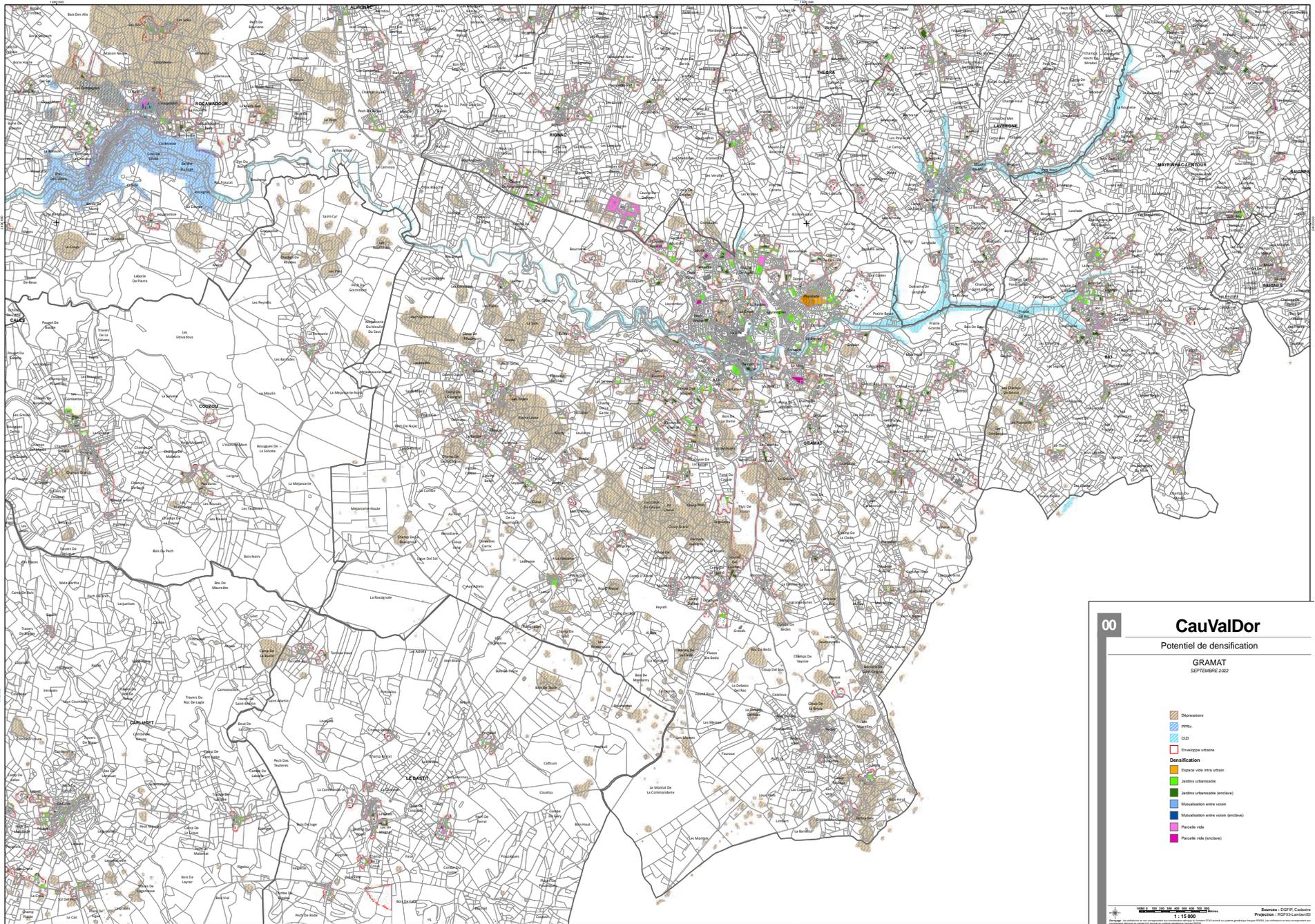
Source : DGPF, Caumont
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 5 000











00

CauValdor

Potentiel de densification

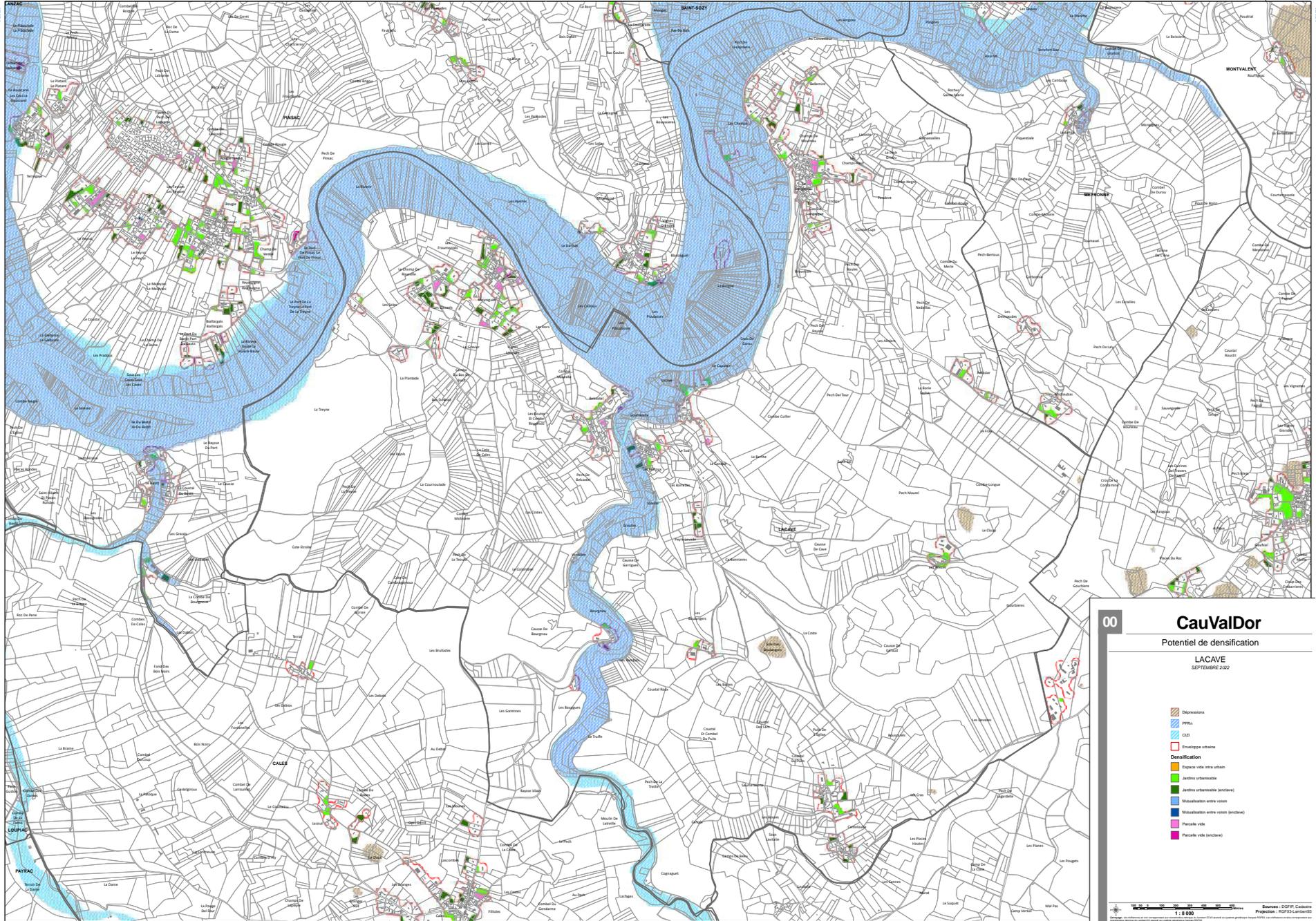
GRAMAT
SEPTEMBRE 2023

- Dépressions
- PPV
- CCI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Zones ultra-urbaines
- Zones urbaines
- Zones urbaines (jonction)
- Mutualisation entre voisins
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 15 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

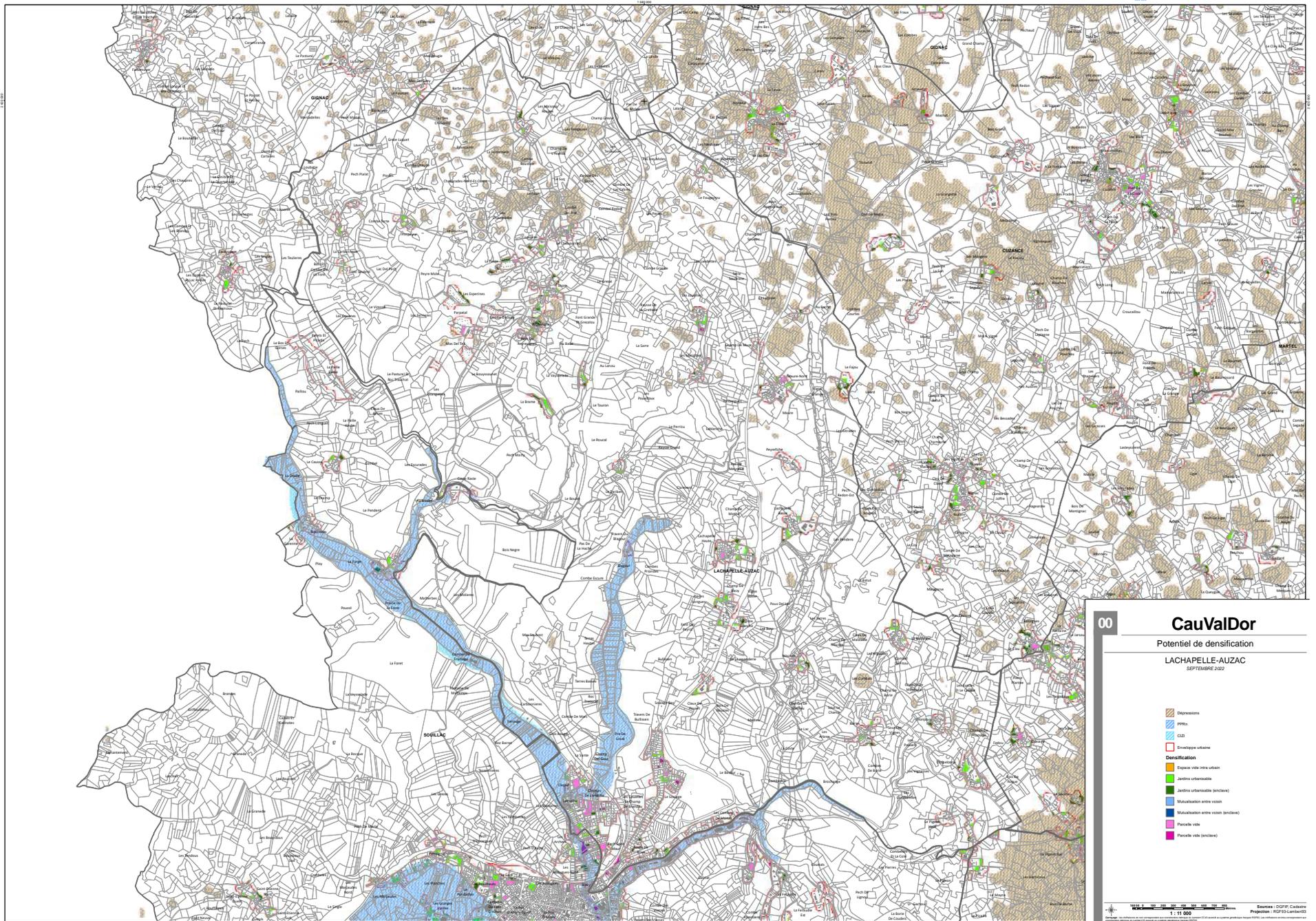
LACAVE
SEPTEMBRE 2022

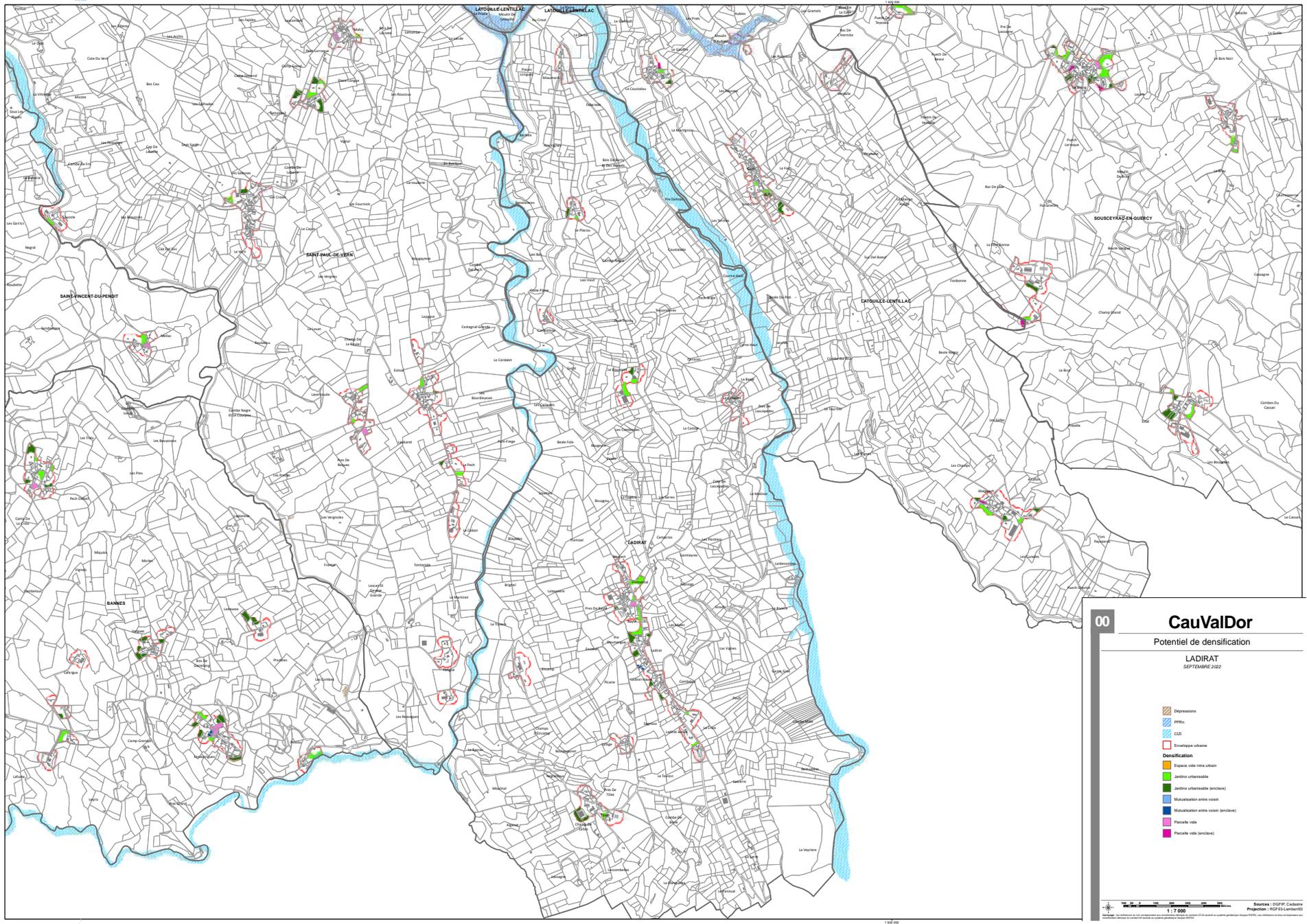
- Depressions
- PPRI
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Parcelles vides (potentiel)
- Parcelles urbanisables
- Parcelles urbanisables (parcelles)
- Mauvaises parcelles vides (parcelles)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (parcelles)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 8 000





00

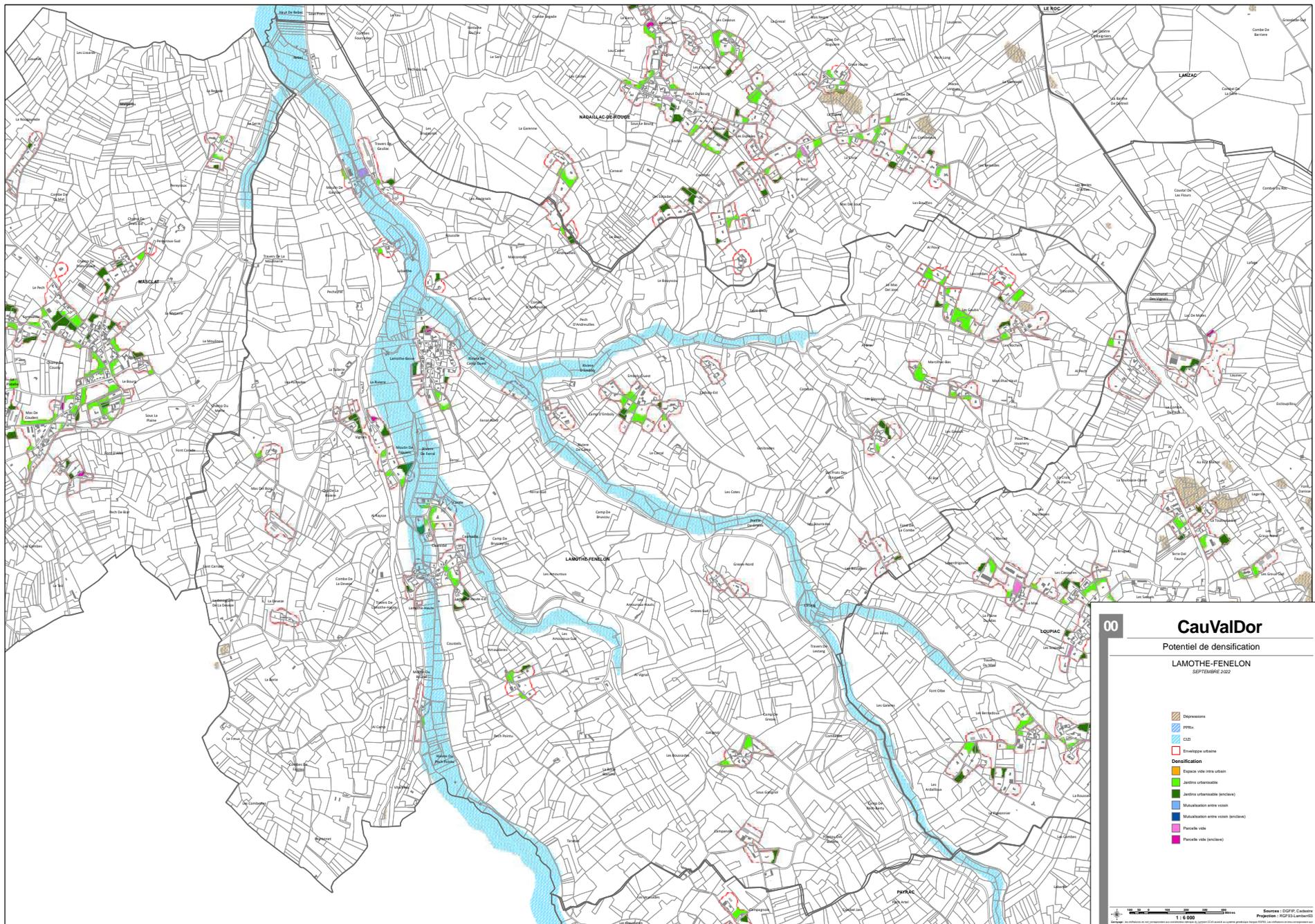
CauValdor

Potentiel de densification

LADIRAT
SEPTEMBRE 2022

- Desserte
- PPI
- CDI
- Enveloppe urbaine
- Densification
 - Espace vide rural urbain
 - Jachère urbanisée
 - Jachère urbanisée (jonction)
- Mutualisation entre viciis
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 2014 Lambert93
1 : 7 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

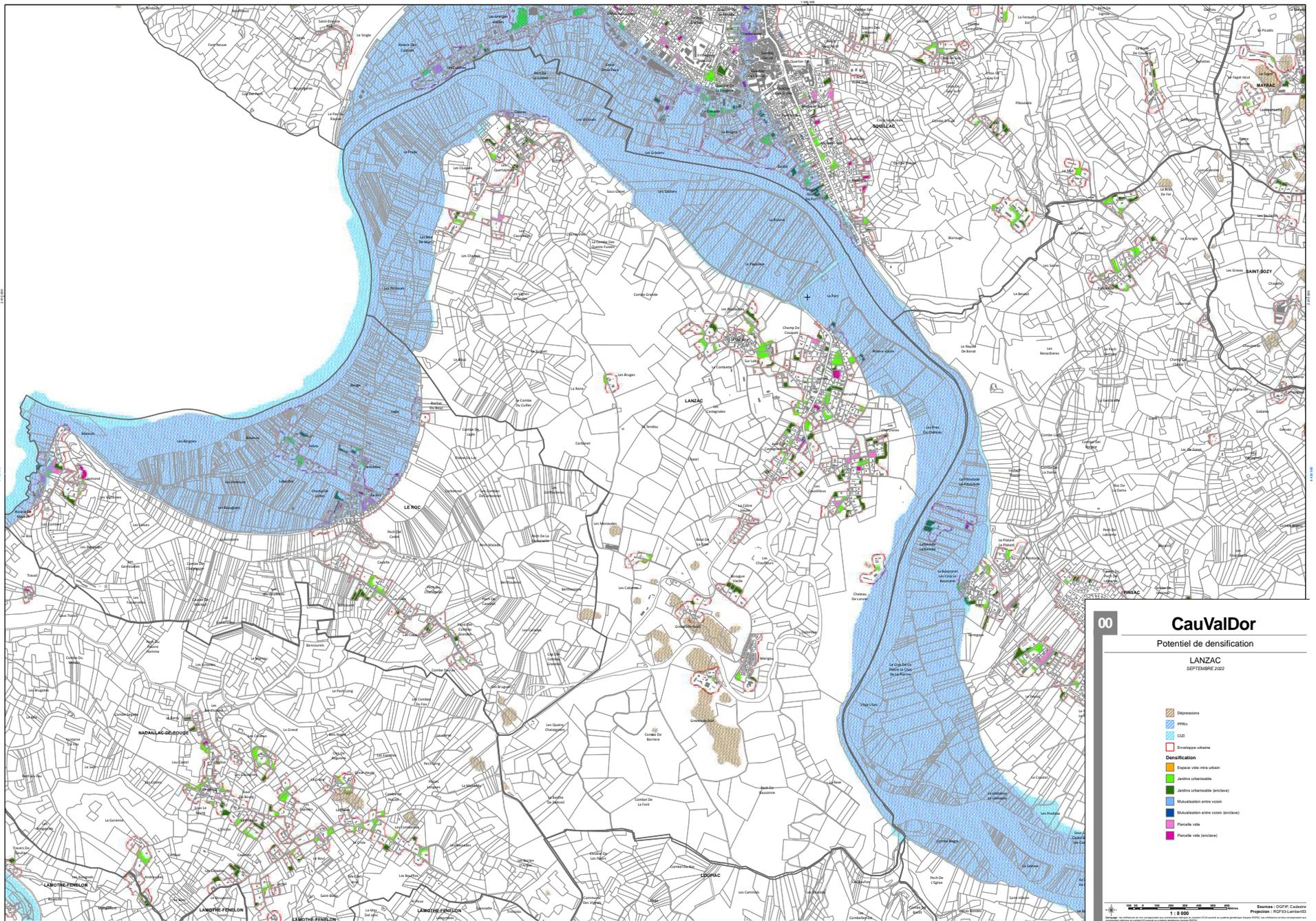
LAMOTHE-FENELON
SEPTEMBRE 2022

- Depressions
- PPRIS
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Existant dans zone urbaine
- Potentialité urbanisable
- Zone urbaine existante (jonction)
- Mauvaise situation entre zones (jonction)
- Parcelle viable
- Parcelle viable (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert93
1 : 6 000



00

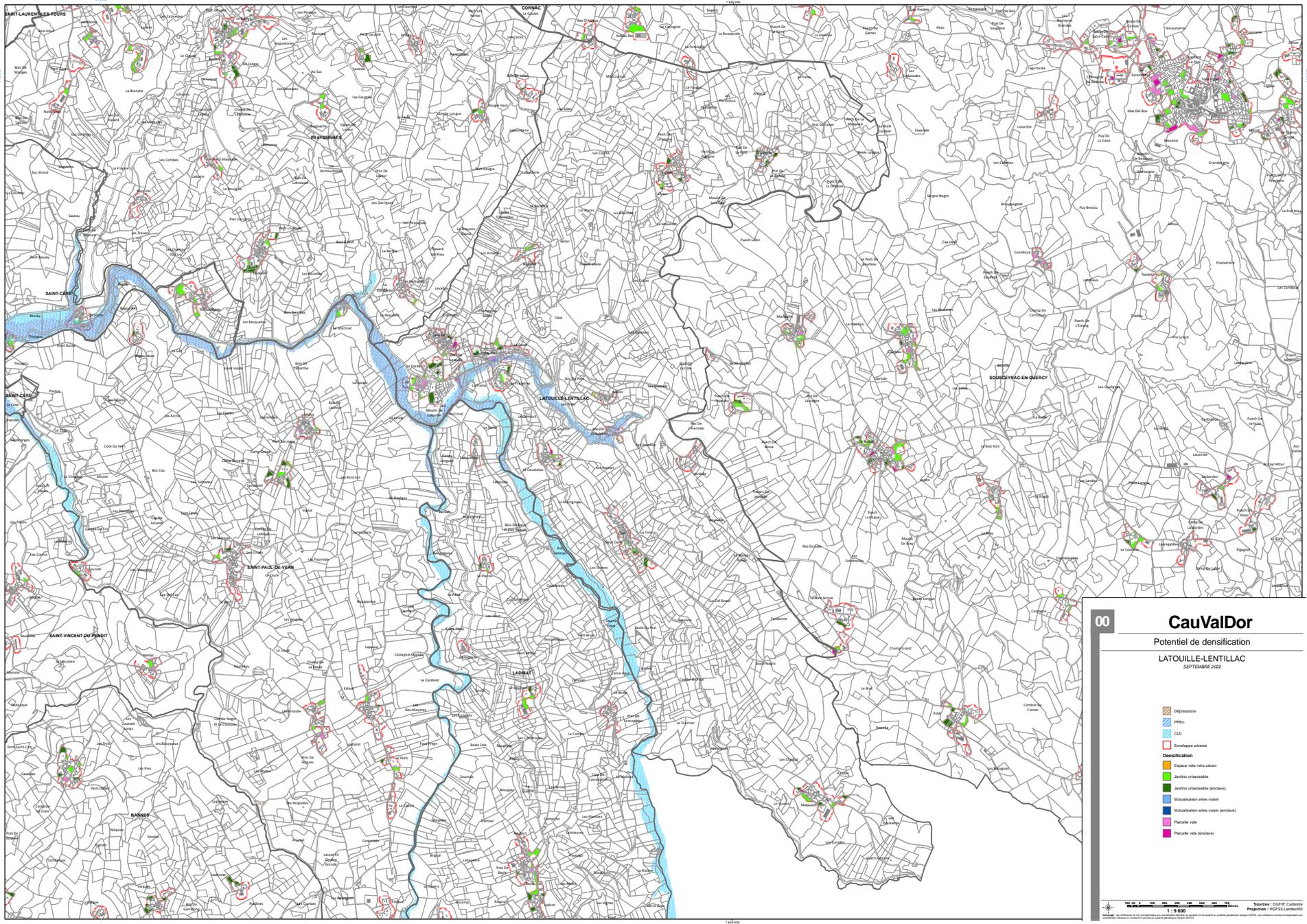
CauValdor

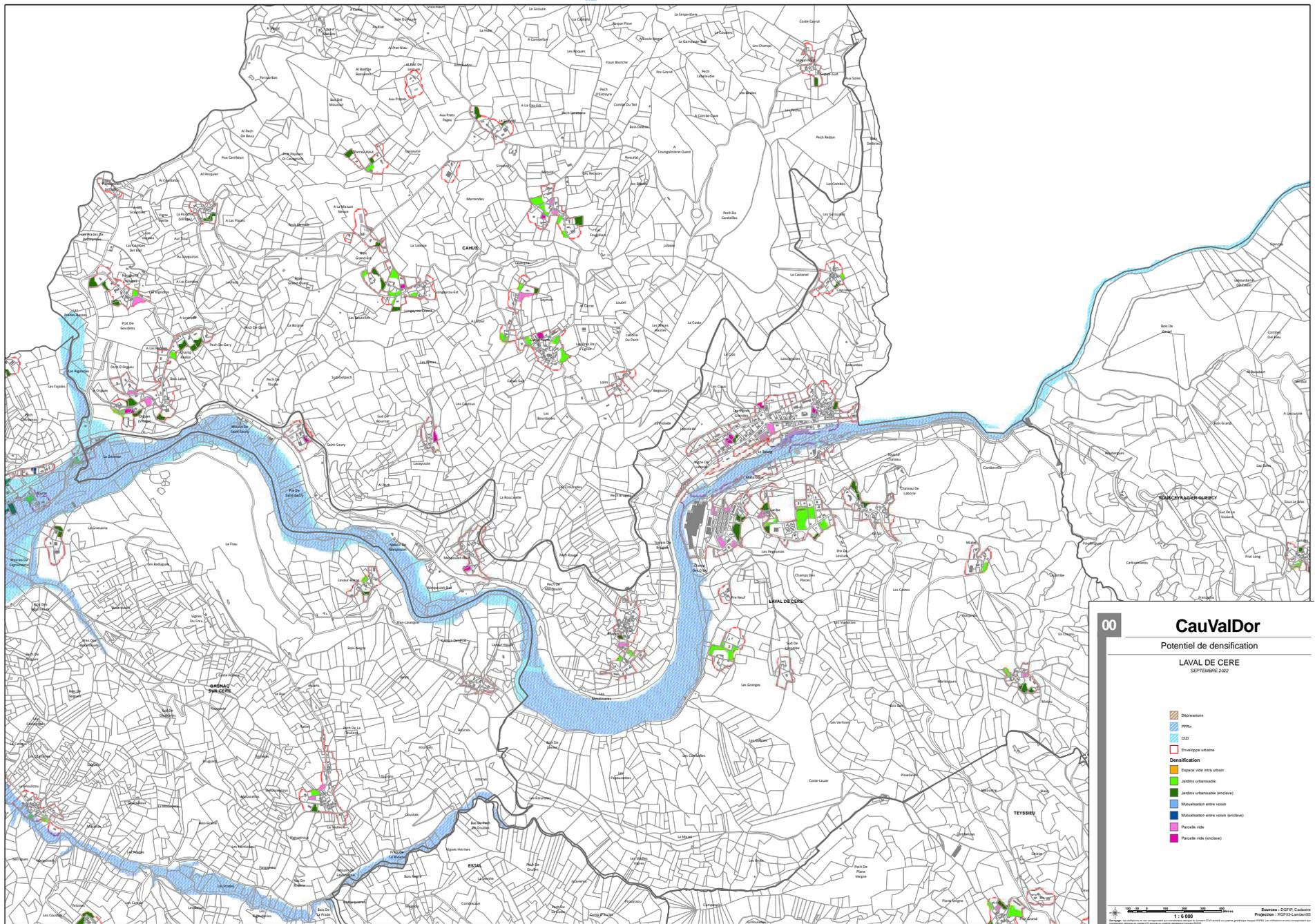
Potentiel de densification

LANZAC
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPRi
- CDI
- Enveloppe urbaine
- Densification**
 - Espace vide rural urbain
 - Jardins urbanisables
 - Jardins urbanisables (jonction)
 - Mauvaises terres à urbaniser
 - Parcelle vide
 - Parcelle vide (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projet : PIG 25-Lanzac02
1 : 8 000





00

CauValdor

Potentiel de densification

LAVAL-DE-CÈRE

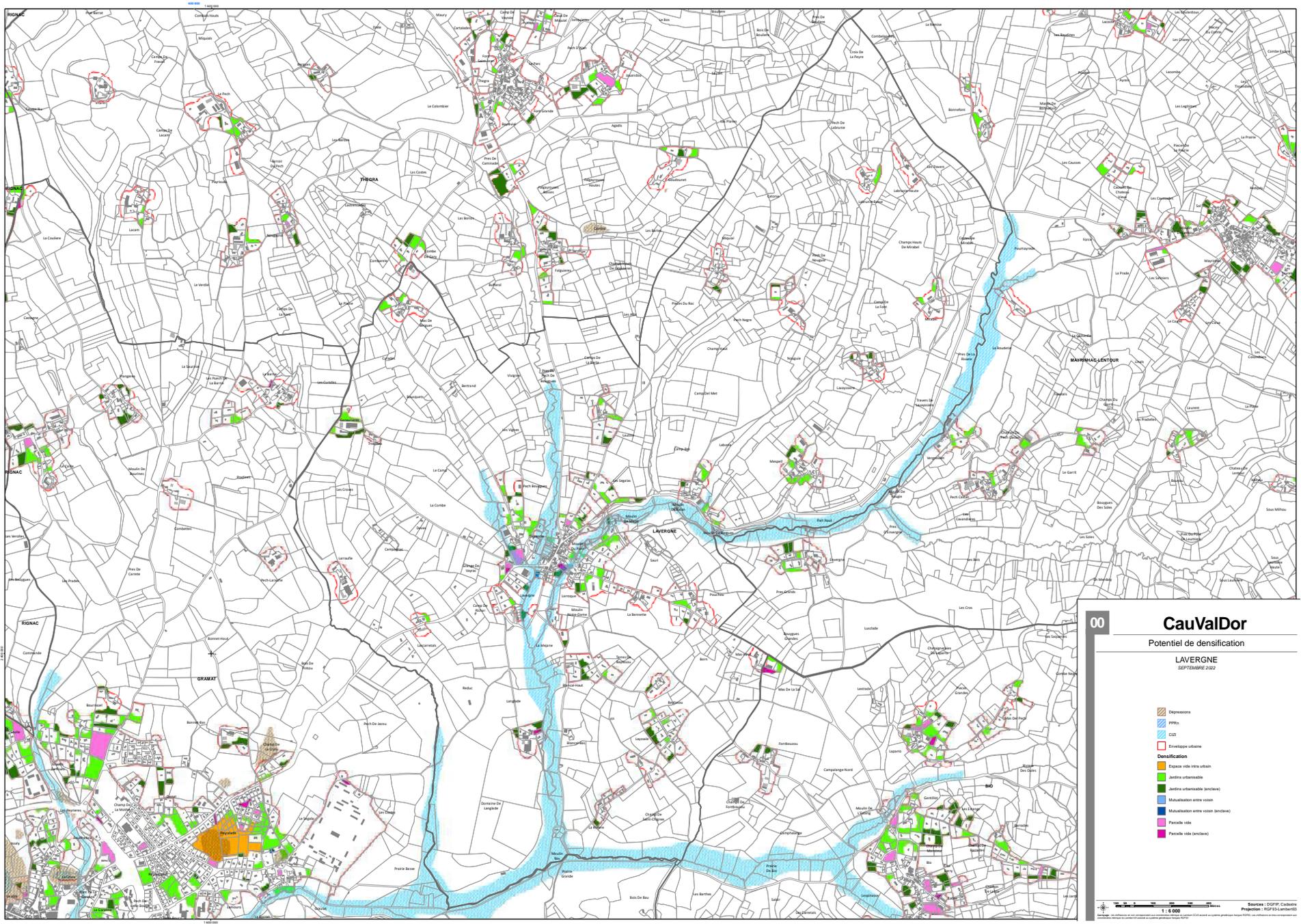
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPVPS
- CSD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espace urbain existant
- Jantive urbanisable
- Jantive urbanisable (jonction)
- Mutualisation entre voisins
- Parcelle viable
- Parcelle viable (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF20-Lambert93
1 : 6 000





00

CauValdor

Potentiel de densification

LE BASTIT
SEPTEMBRE 2023

- Dépressions
- PPEs
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Zones vides (parcelles)
- Jardins urbanisables (parcelles)
- Jardins urbanisables (parcelles)
- Mutualisation entre voisins (parcelles)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (parcelles)

Projet de territoire de l'Etat - Plan National d'Urbanisme - PNU - 2020-2024
Sources : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert93
1 : 11 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

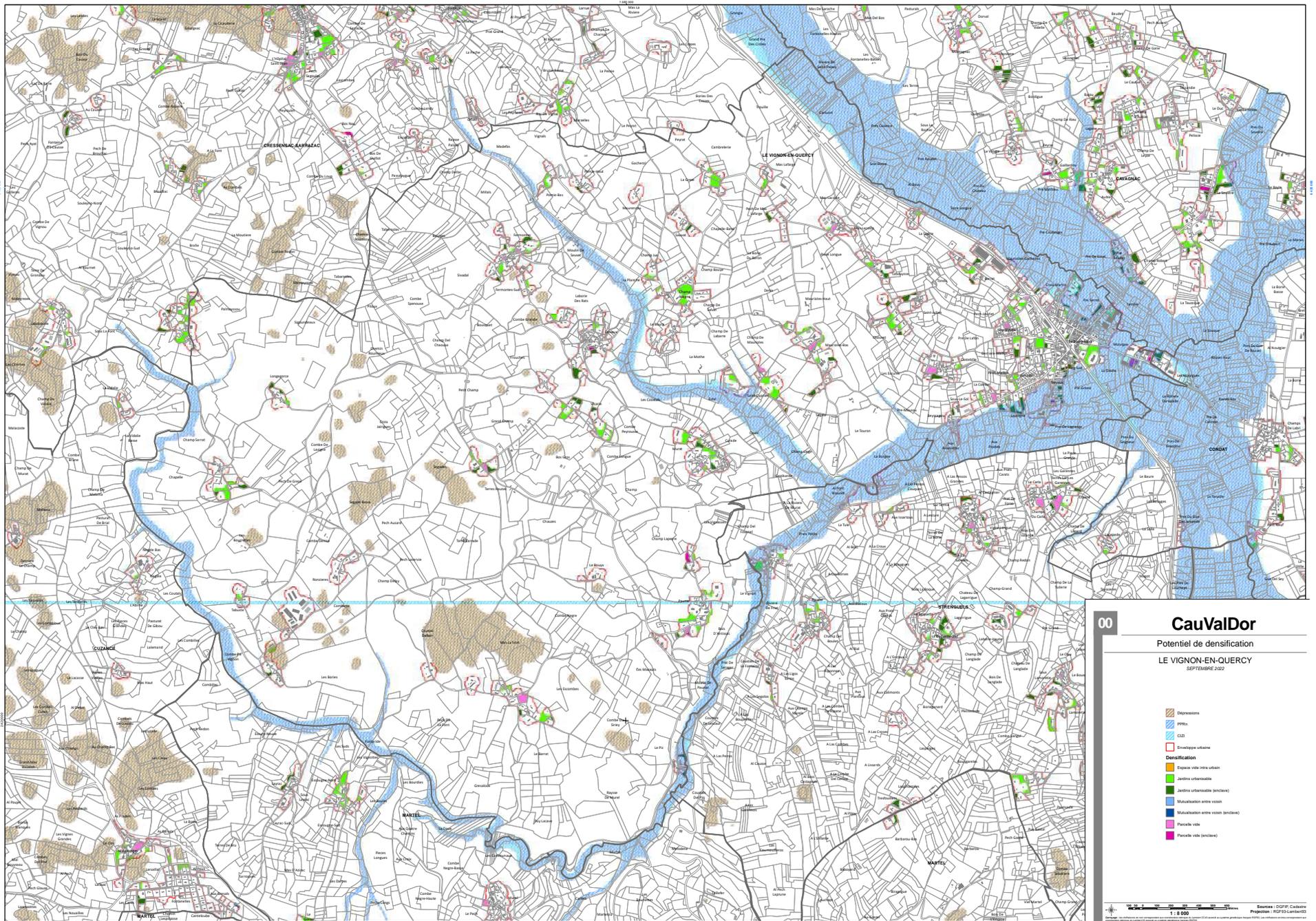
LE ROC
SEPTEMBRE 2022

- Depressions
- PPRIS
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Intensivité urbaine faible
- Intensivité urbaine moyenne
- Intensivité urbaine forte
- Manuelisation entre voisins
- Manuelisation entre voisins (parcelles)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (parcelles)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 4 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

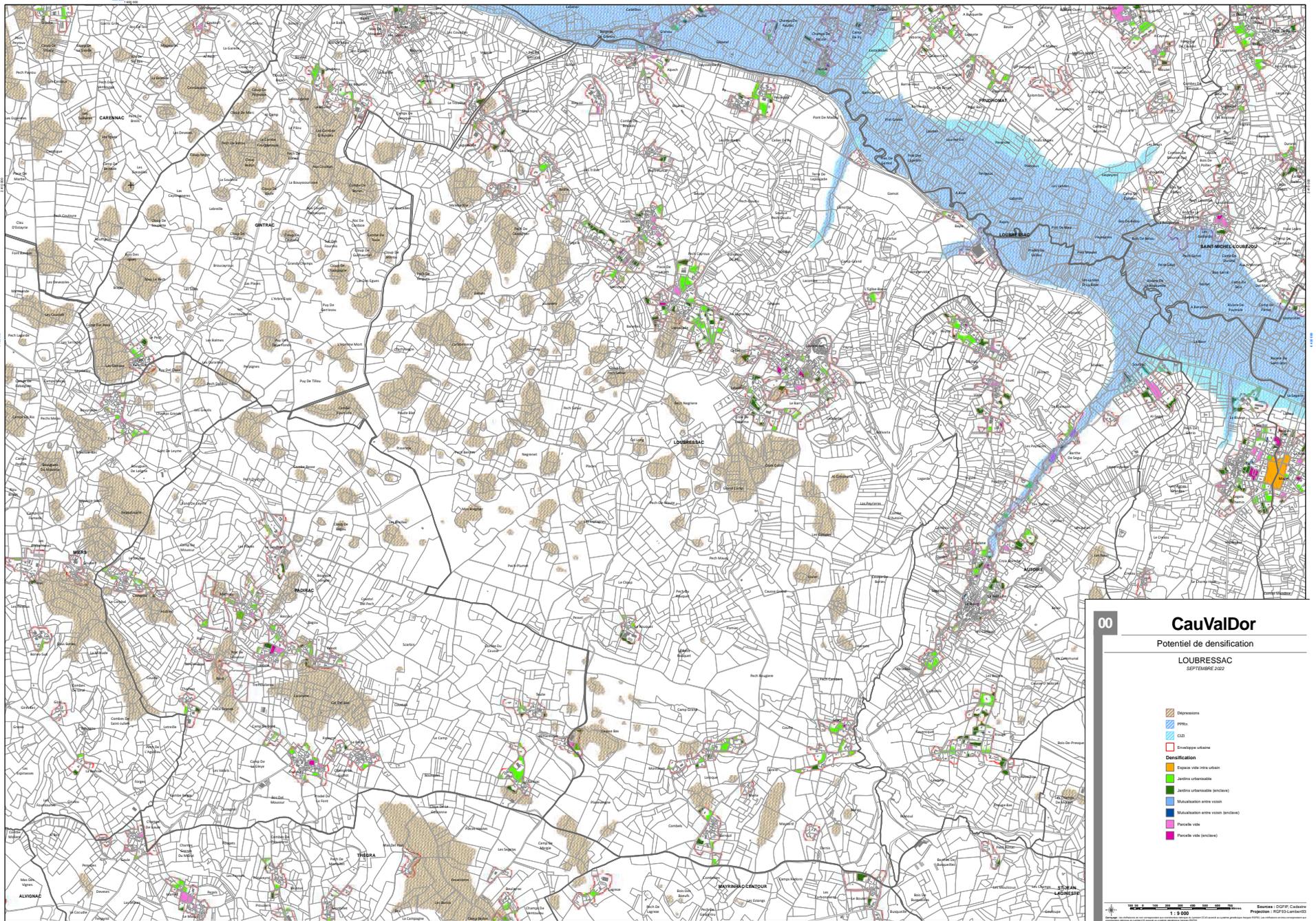
LE VIGNON-EN-QUERCY
SEPTEMBRE 2023

- Dépressions
- PPV
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement urbain
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (secteurs)
- Mauvaises terres urbanisables
- Parcelles vides
- Parcelles vides (secteurs)

Source : DGFPI, Caumont
Projection : RGF 93 Lambert
1 : 8 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

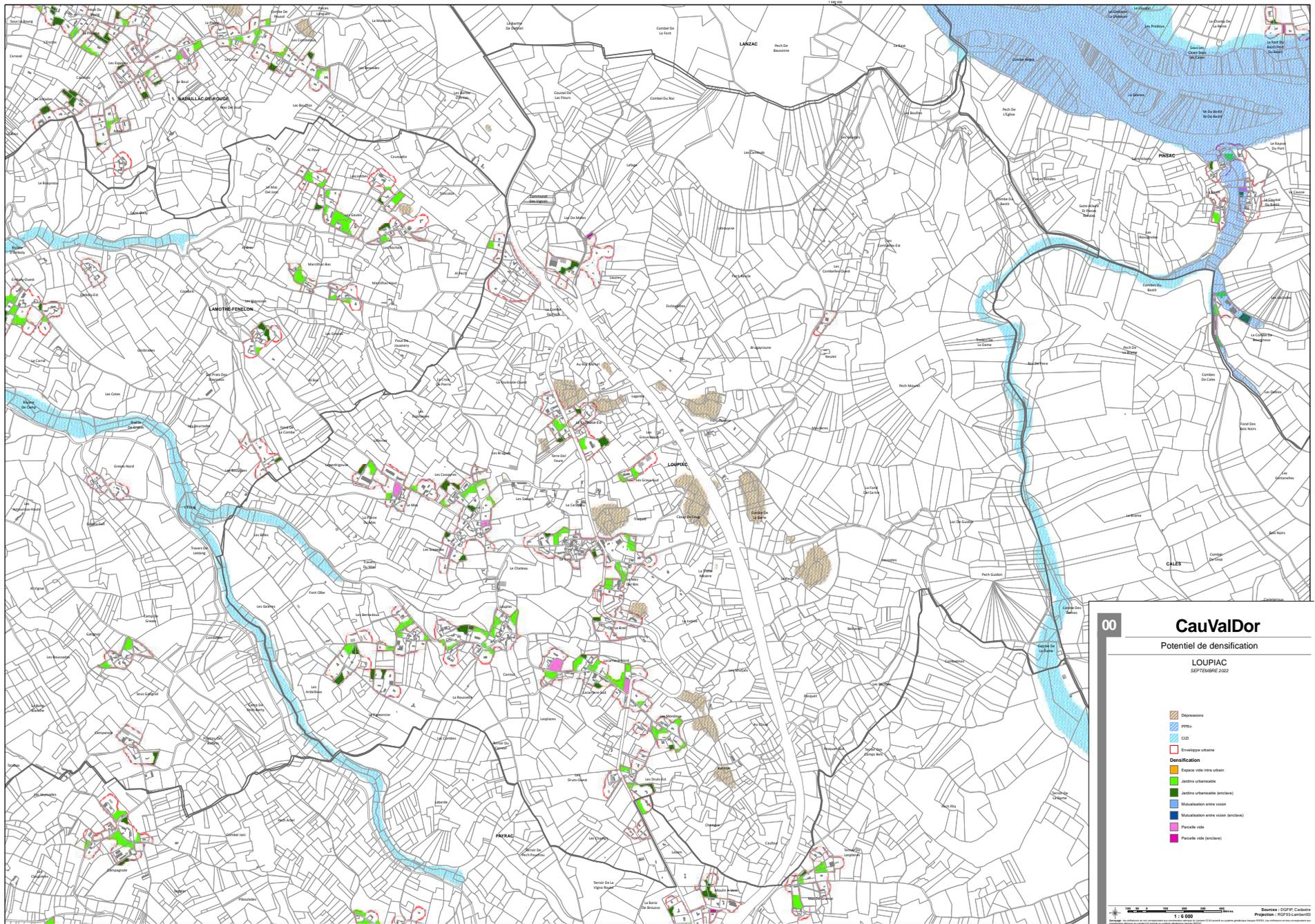
LOUBRESSAC
SEPTEMBRE 2022

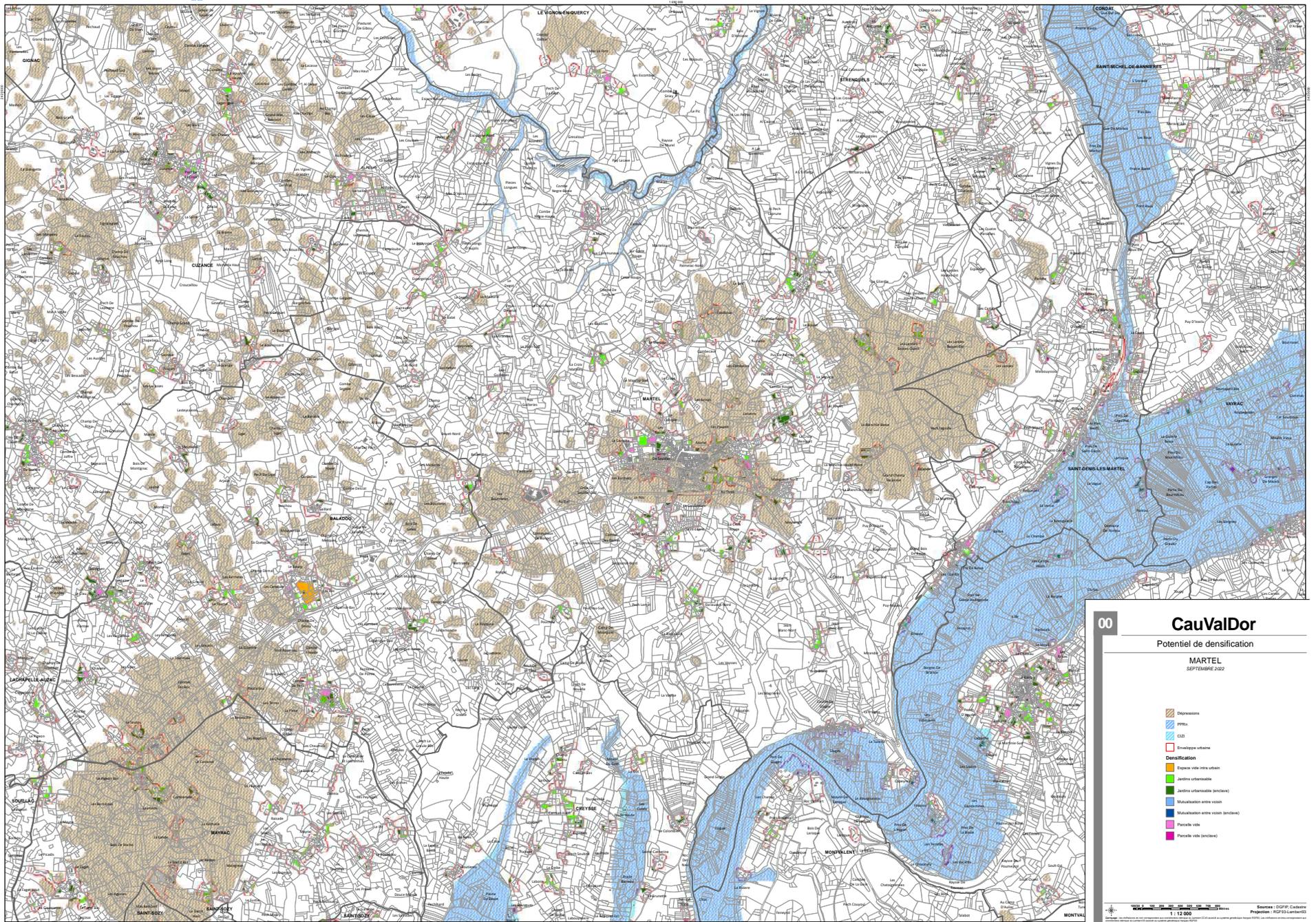
- Dépressions
- PPV
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Existente (dans zones urbaines)
- Potentielle (dans zones urbaines)
- Potentielle (dans zones urbaines)
- Maturation entre parcelles (potentielle)
- Maturation entre parcelles (potentielle)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (potentielles)

Source : DGFPI, Cadastre
Projet : PIG 25-Loubrillac
1 : 9 000





00

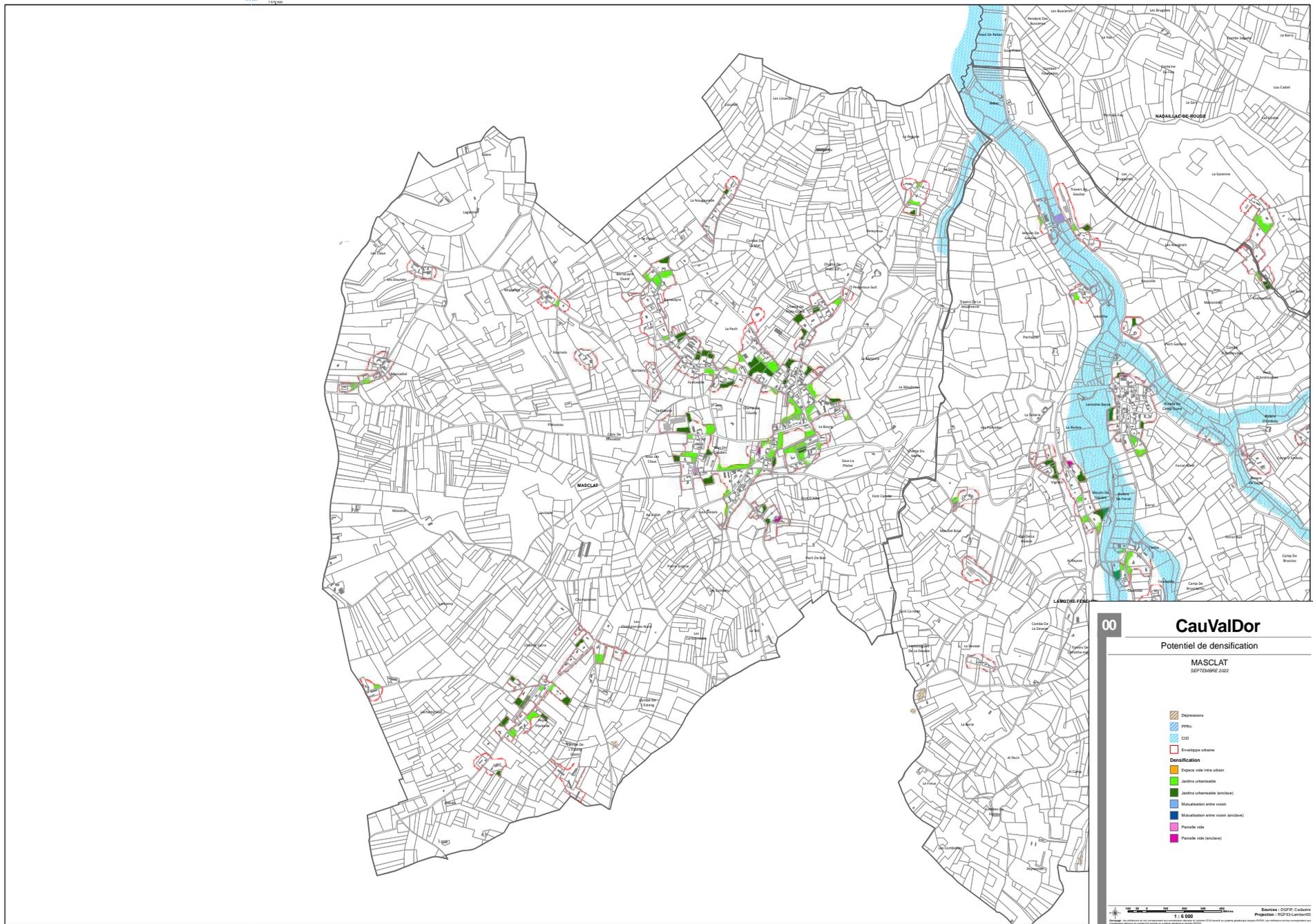
CauValdor

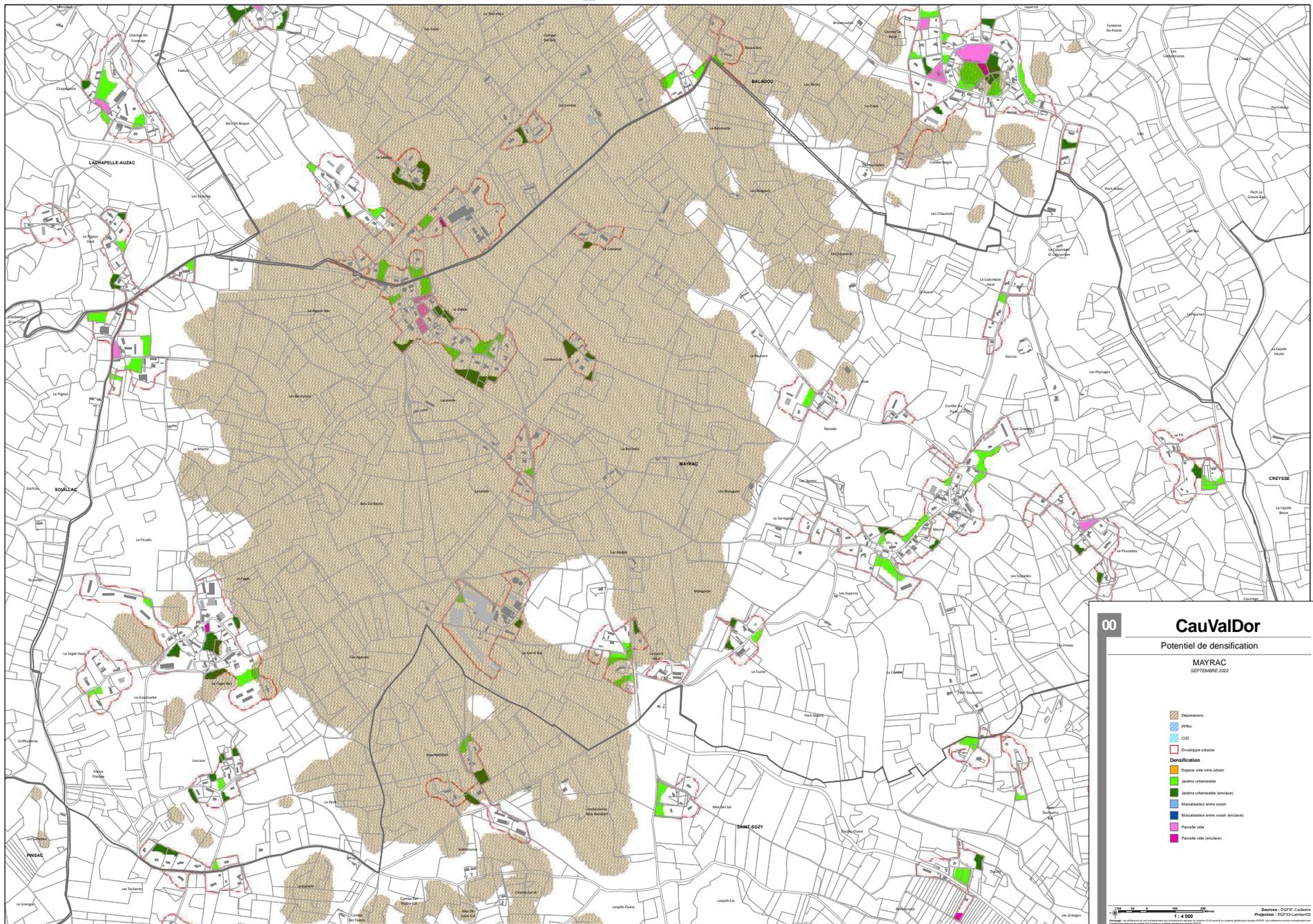
Potentiel de densification

MARTEL
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPV
- CUI
- Enveloppe urbaine
- Densification**
 - Espaces vides ruraux urbains
 - Jardins urbanisables
 - Jardins urbanisables (parcelles)
 - Mutualisation entre voisins
 - Mutualisation entre voisins (parcelles)
 - Parcelles vides
 - Parcelles vides (parcelles)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 12 000





00

CauValdor

Potentiel de densification

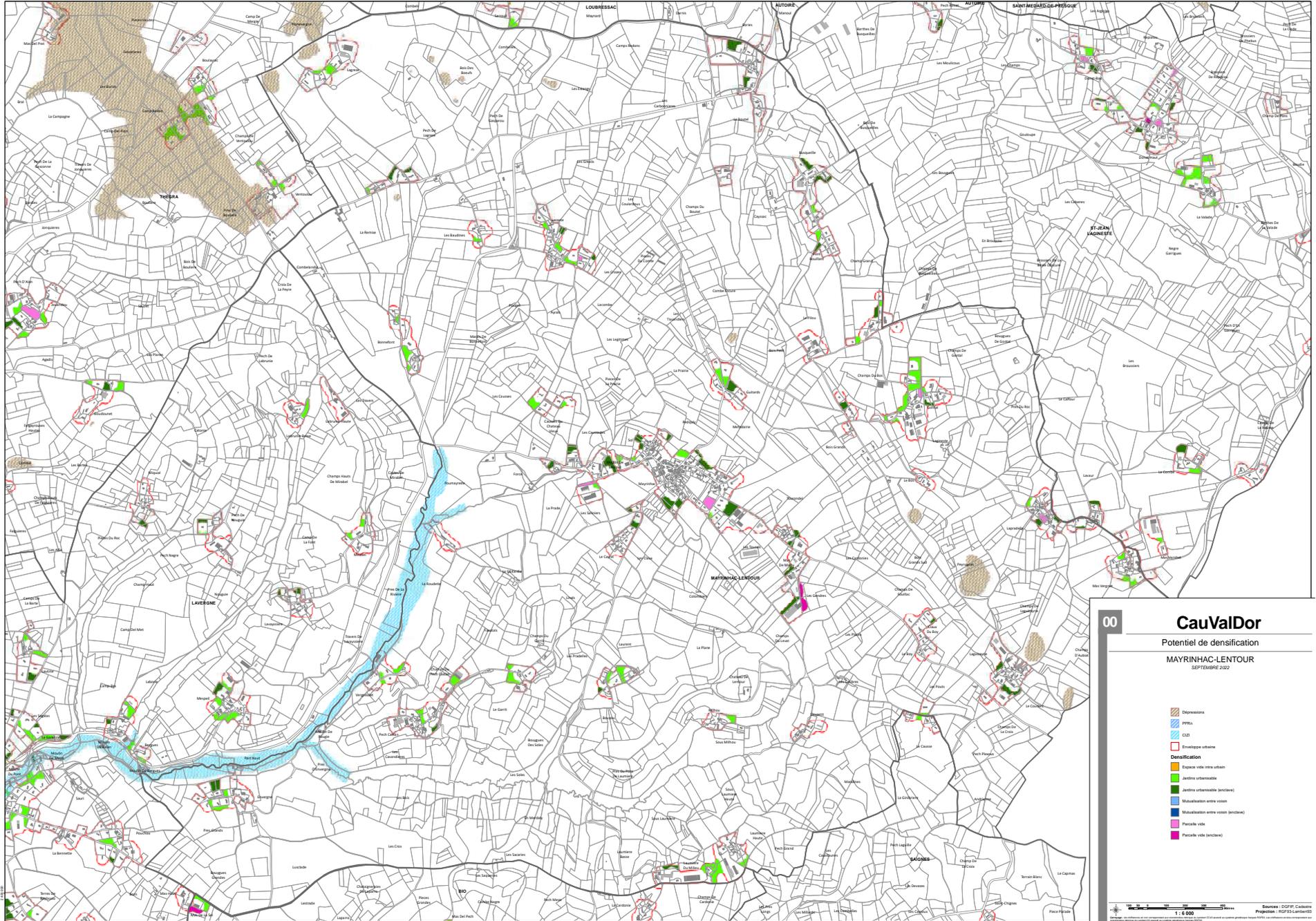
MAYRAC
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPV
- CDI
- Envelopes urbaines

Densification

- Espaces vides potentiels
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (secteurs)
- Mauvaises terres urbanisables
- Parcelles vides
- Parcelles vides (secteurs)

Source : DGPF, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert93
1 : 4 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

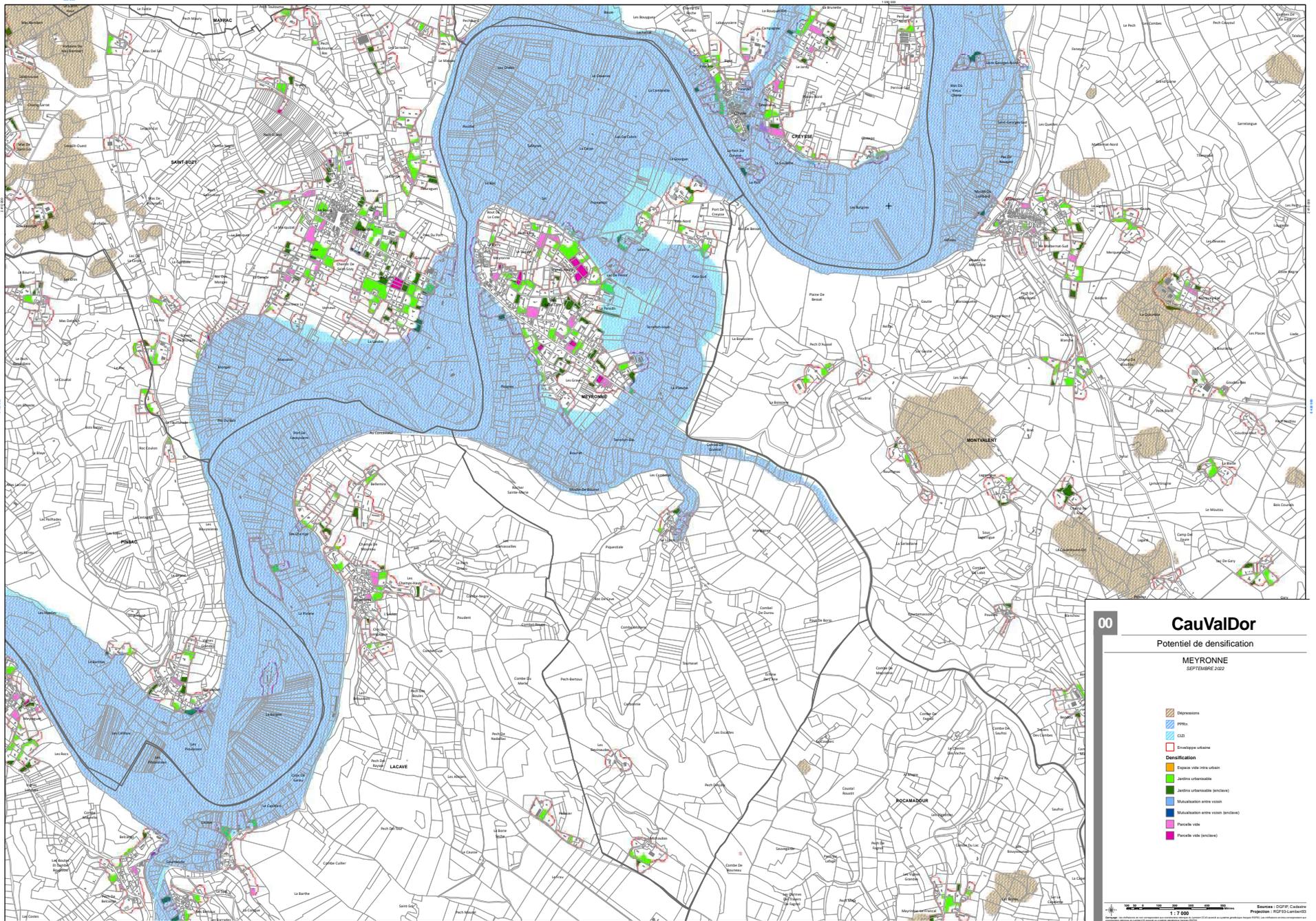
MAYRINHAC-LENTOUR
SEPTEMBRE 2023

- Dépressions
- PPVPS
- CUD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espaces vides ruraux urbains
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (jonctions)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonctions)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonctions)

Source : DGPPF, Cadastre
Projet : PIG 03-Lentour03
1 : 6 000





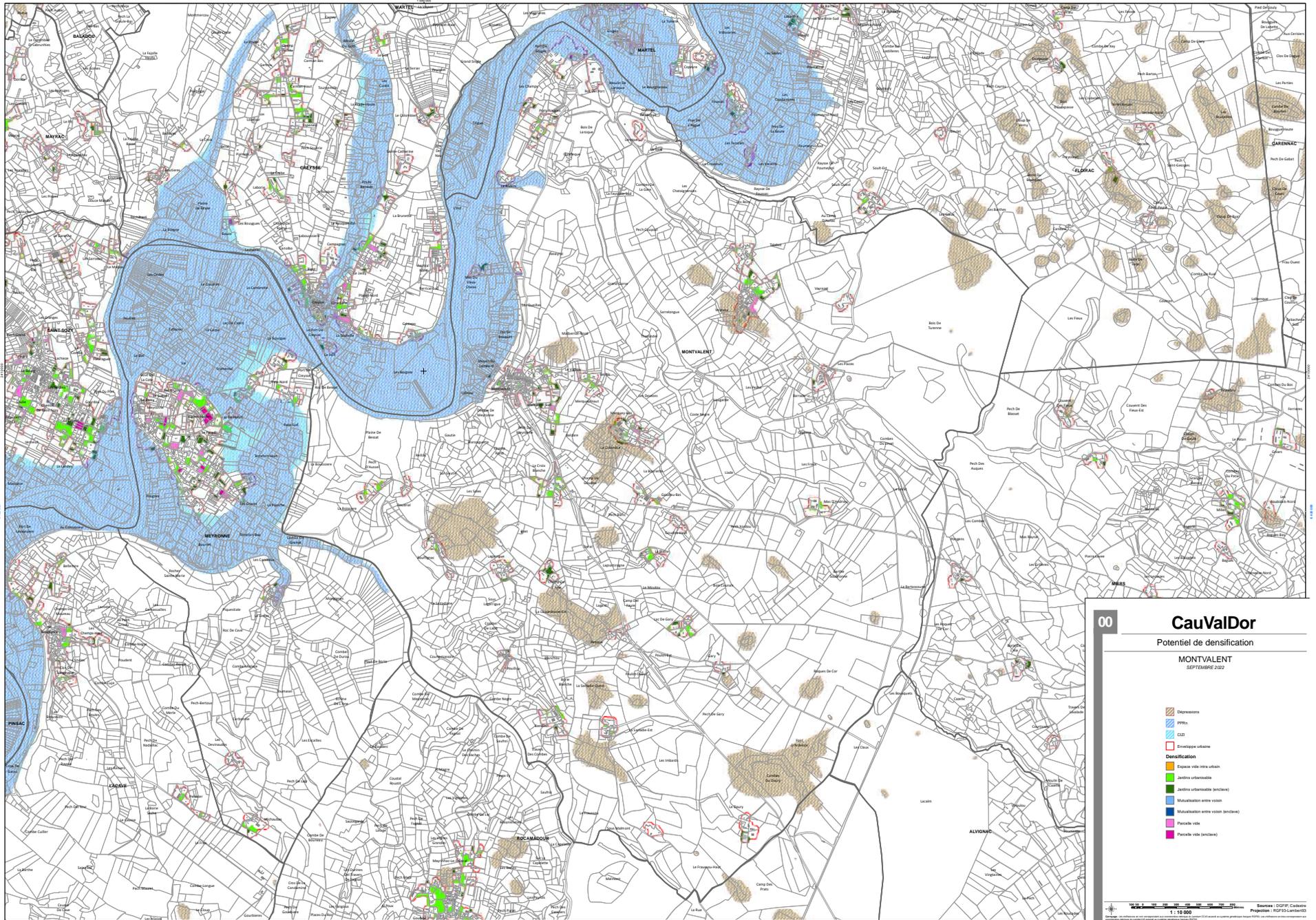
00 **CauValdor**
 Potentiel de densification
MERS
 SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPNs
- CUI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espaces vides rattachés
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (jonctions)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonctions)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonctions)

Source : DGFIP, Cadastre
 Projection : RGF 93 Lambert
 1 : 8 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

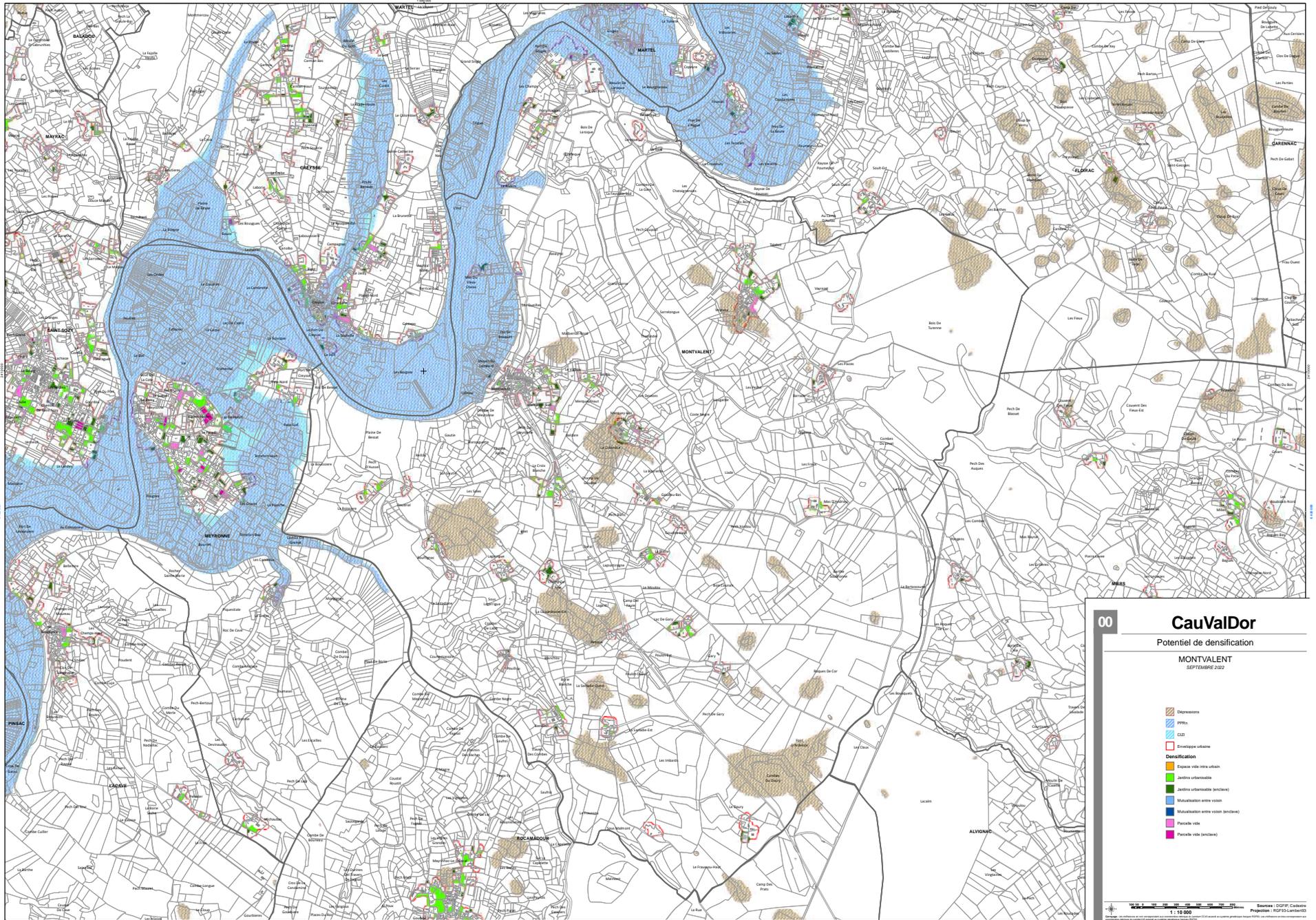
MONTVALENT
SEPTEMBRE 2023

- Depressions
- PP2S
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement ultra-urbain
- Logement urbain dense
- Logement urbain standard
- Mixité résidentielle
- Mixité commerciale
- Mixité industrielle
- Parcelles vides
- Parcelles vides (fonctives)

Source : DGFPI, Cadastre
Projet : PIG 2023 - L'Aménagement
1 : 10 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

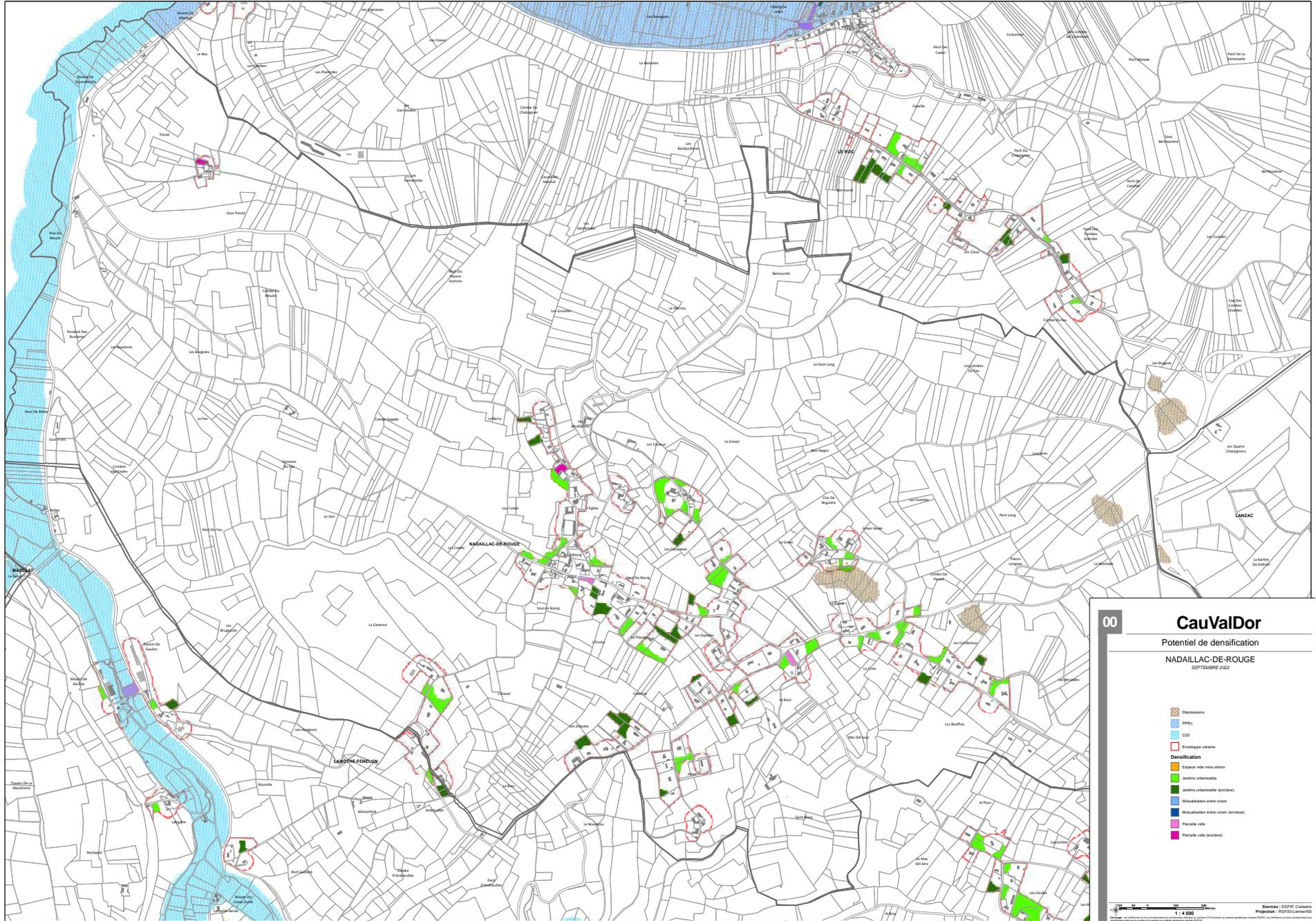
MONTVALENT
SEPTEMBRE 2023

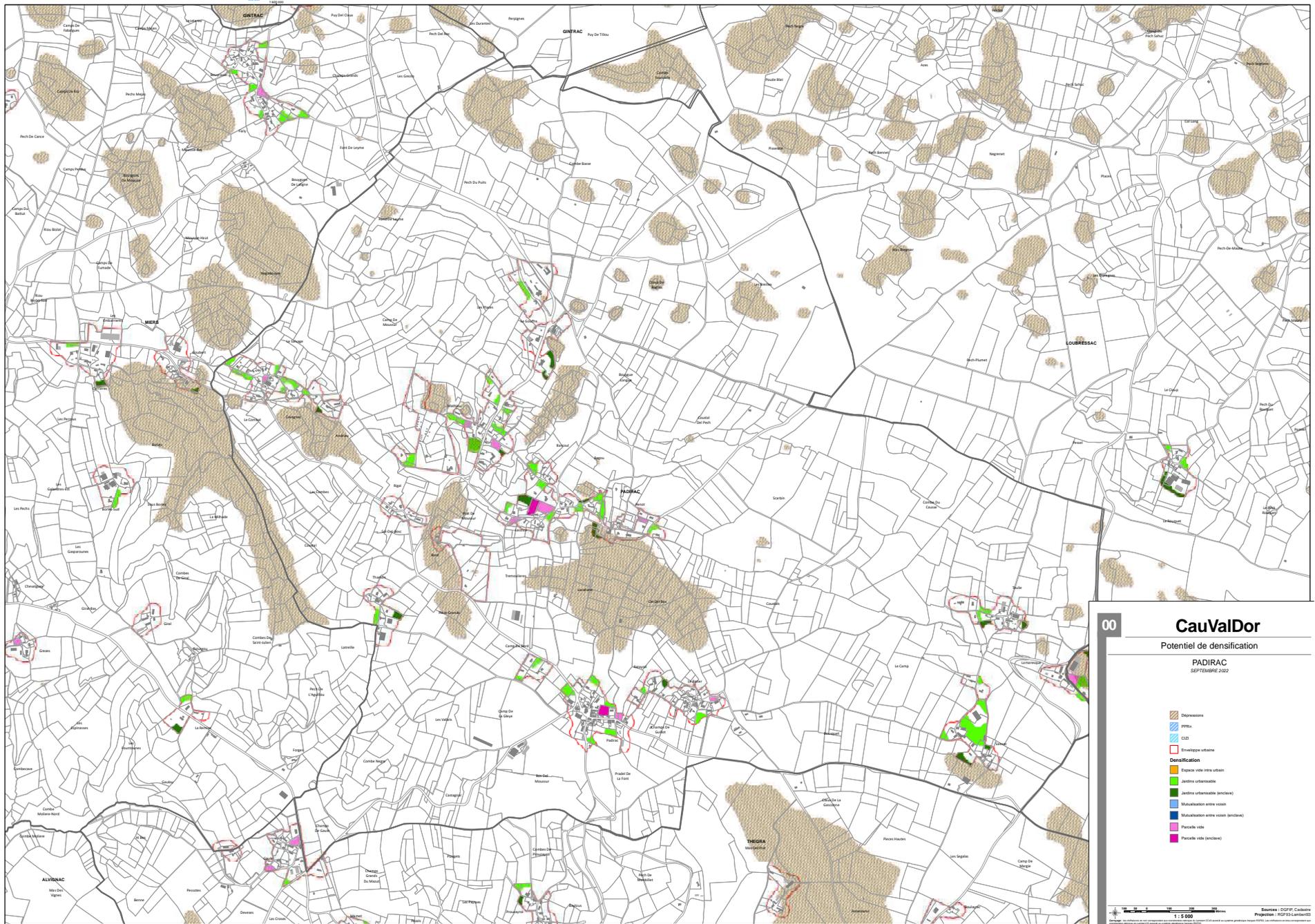
- Depressions
- PPV
- CDI
- Enveloppe urbaine

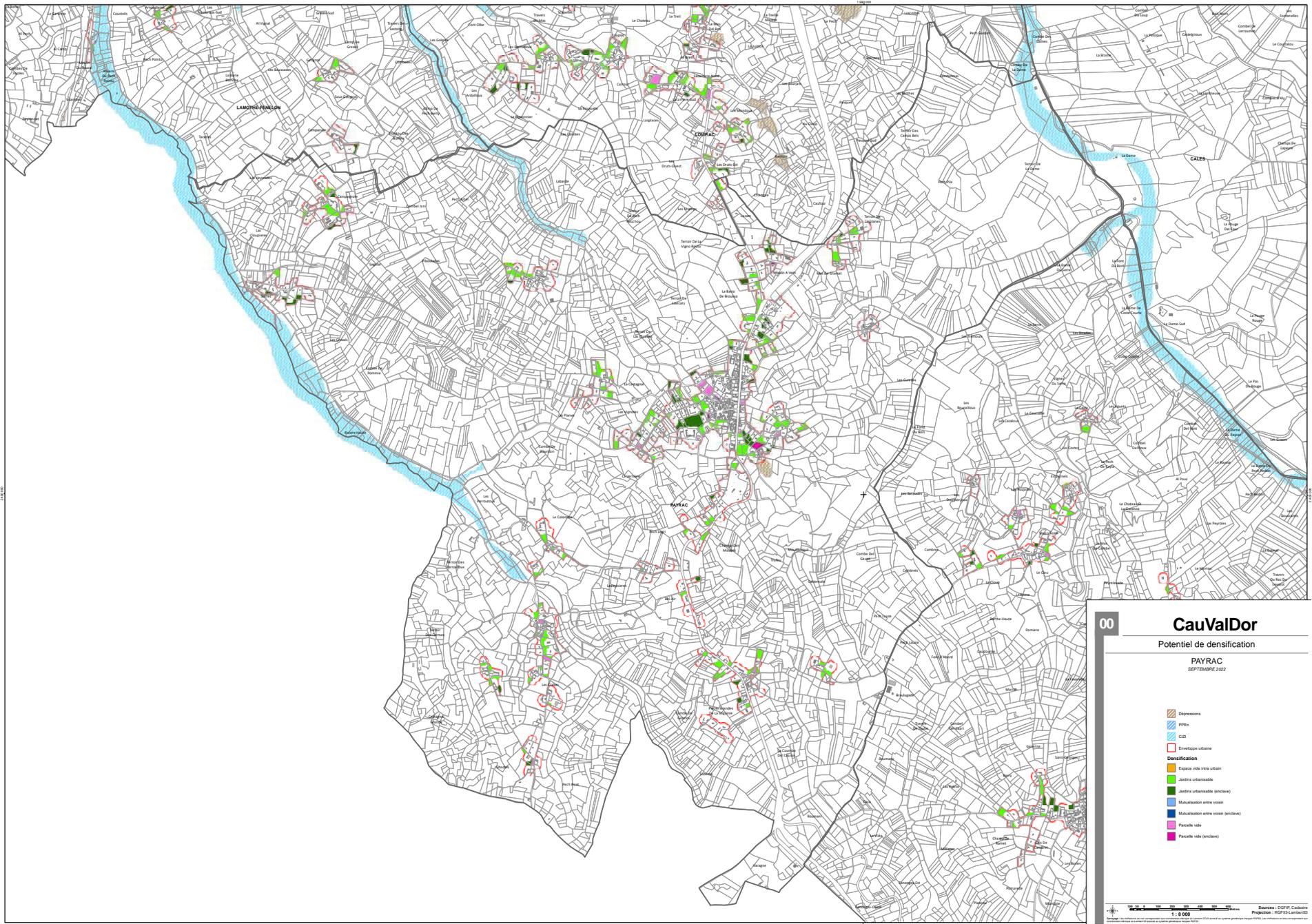
Densification

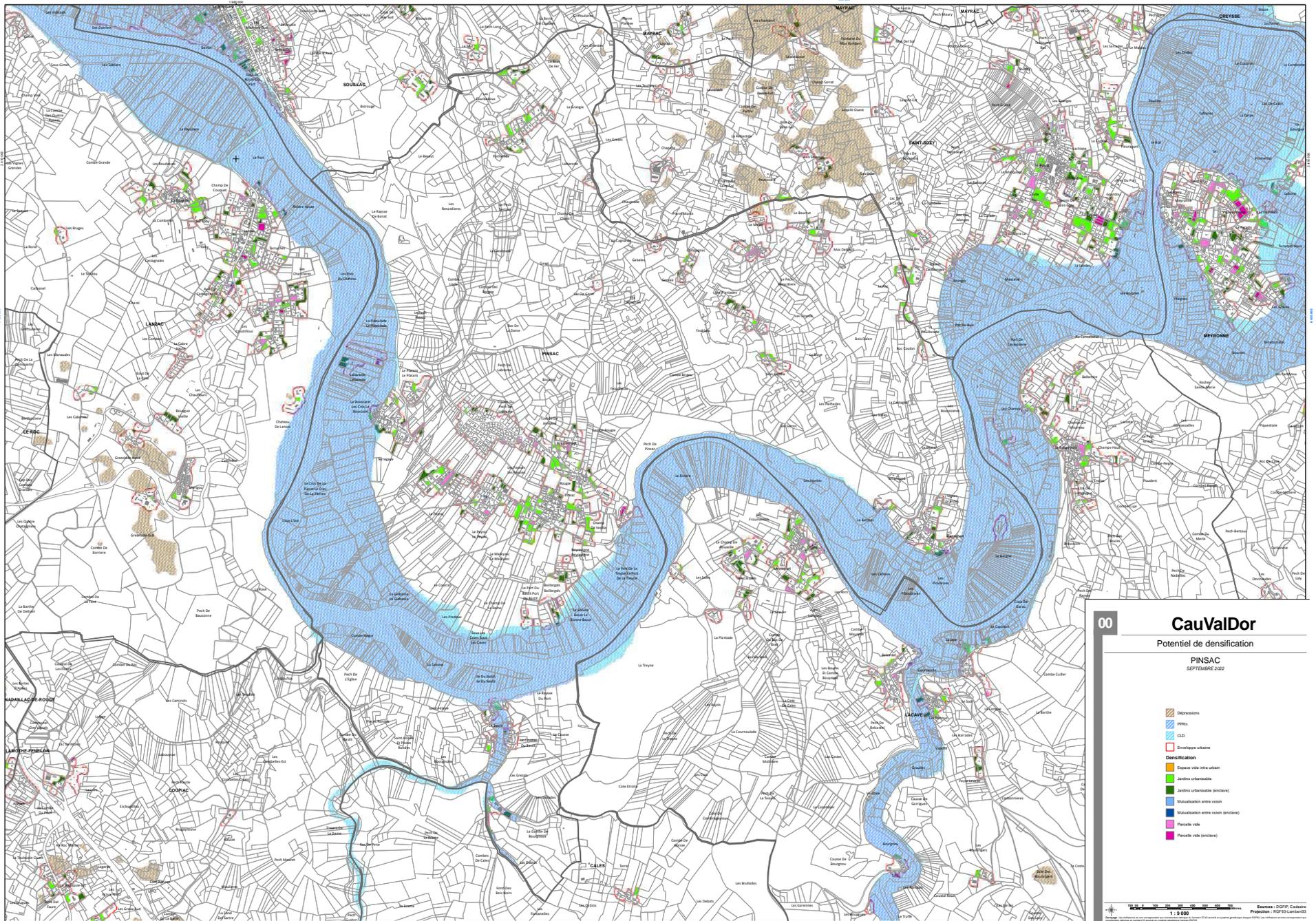
- Logement ultra-urbain
- Logement urbain dense
- Logement urbain standard
- Mixité résidentielle
- Mixité commerciale
- Mixité industrielle
- Mixité tertiaire
- Mixité mixte
- Mixité résidentielle
- Mixité commerciale
- Mixité industrielle
- Mixité tertiaire
- Mixité mixte

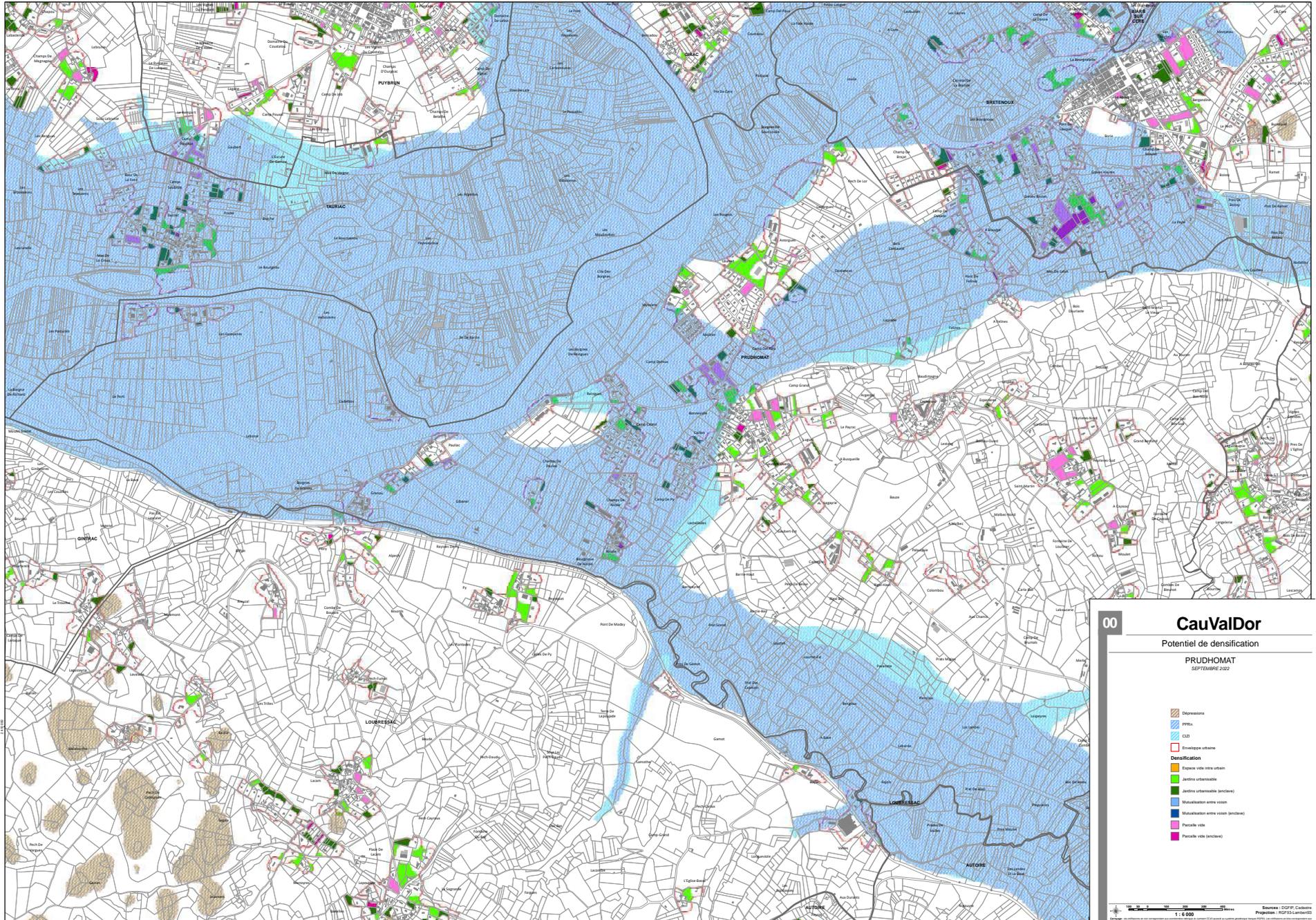
Source : DGFPI, Cadastre
Projet : PIG 2023-2024
1 : 10 000

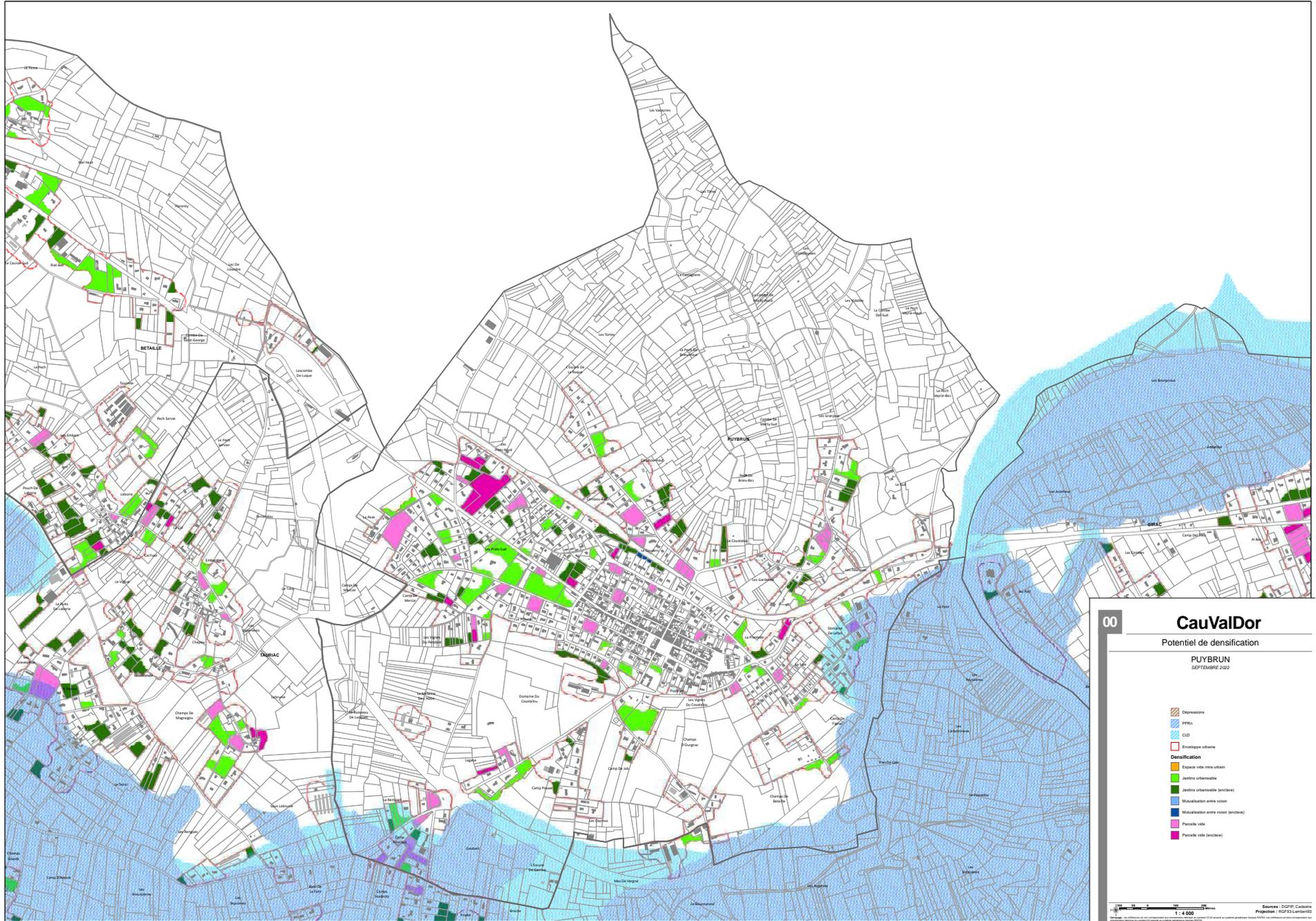












00 **CauValDor**
 Potentiel de densification

PUYBRUN
 SEPTEMBRE 2022

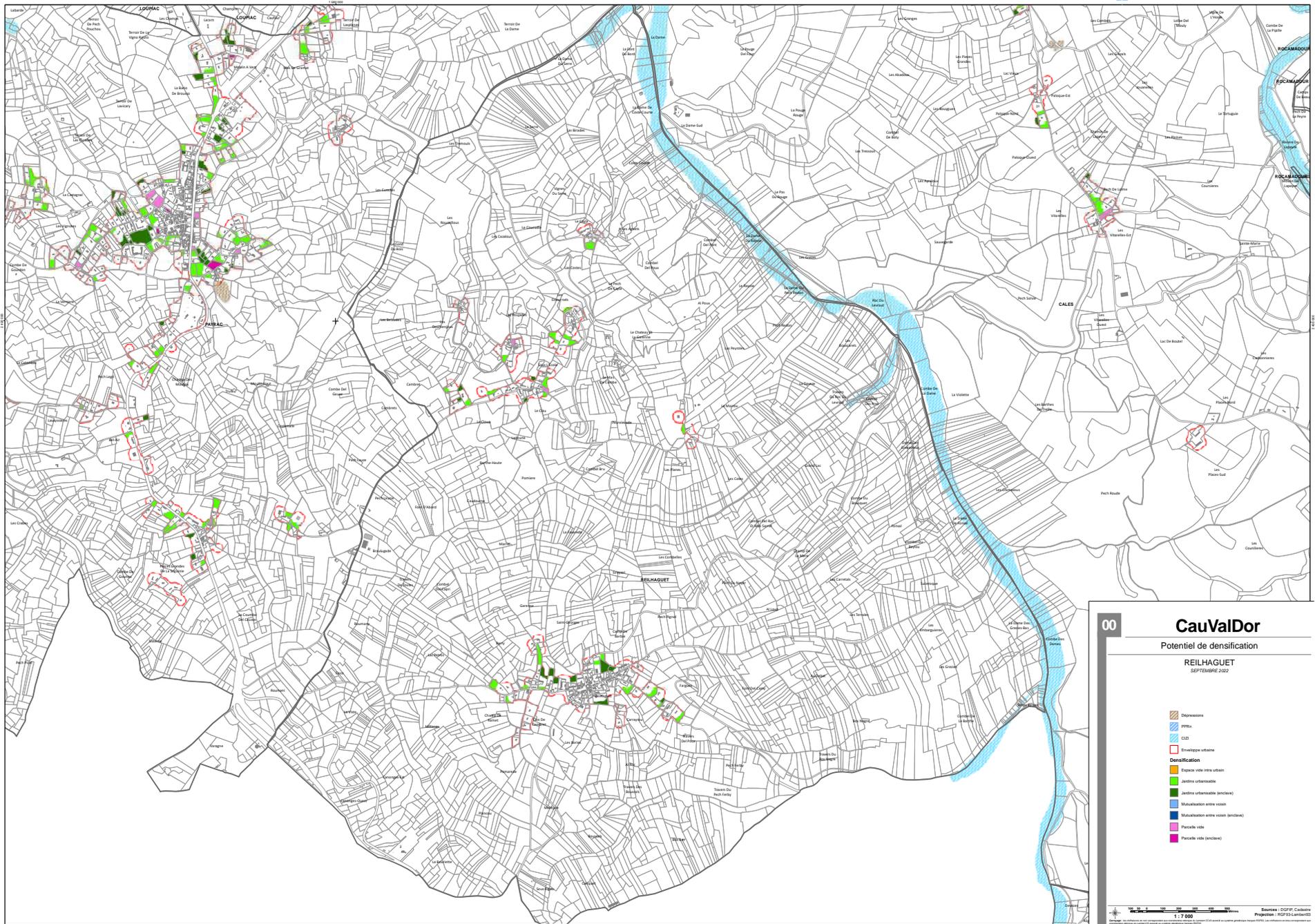
Délimitations

- Contours
- PPRIS
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement ultra-urbain
- Logement urbain dense
- Logement urbain
- Manutention entre voisins (parcelles)
- Manutention entre voisins (parcelles)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (parcelles)

Source : DGFIP, Cadastre
 Projection : RGF 93 Lambert93
 1 : 4 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

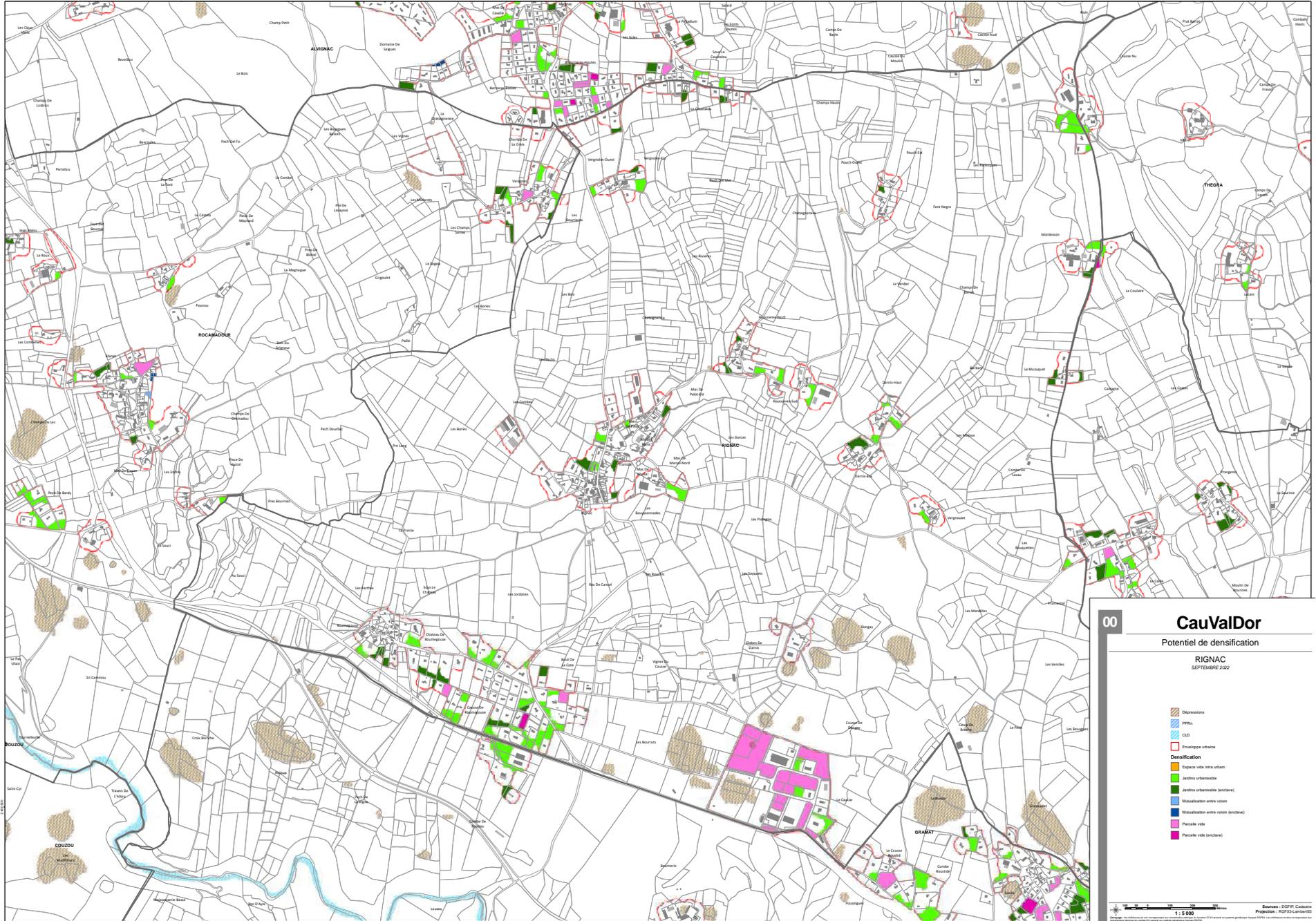
REILHAGUET
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPVPS
- CSD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Inertie vis-à-vis urbain
- Inertie urbanisable
- Inertie urbanisable (jonction)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonction)
- Parcelle viable
- Parcelle viable (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 7 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

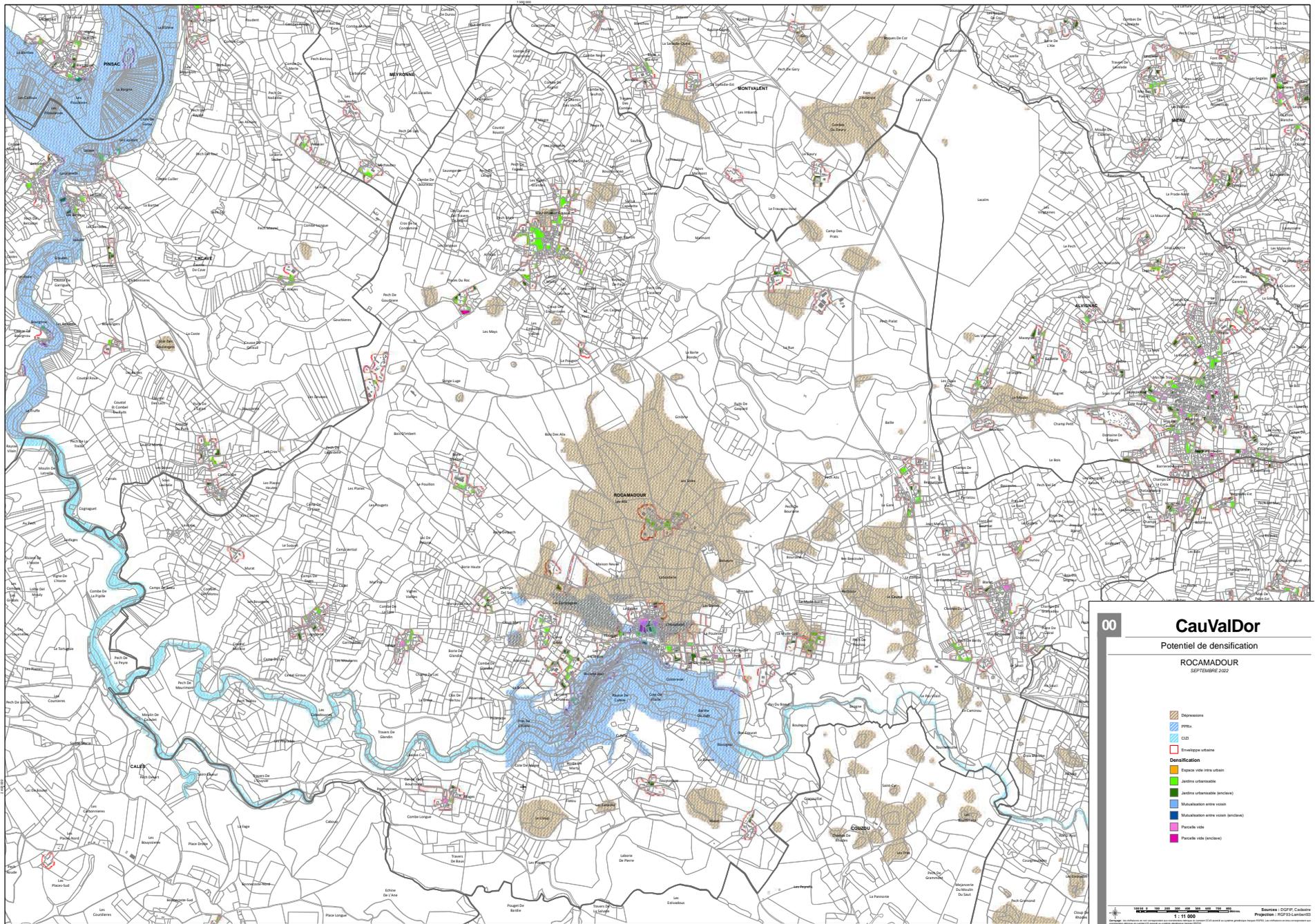
RIGNAC
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PP10N
- CSD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Parcelle viable (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93 Lambert93
1 : 5 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

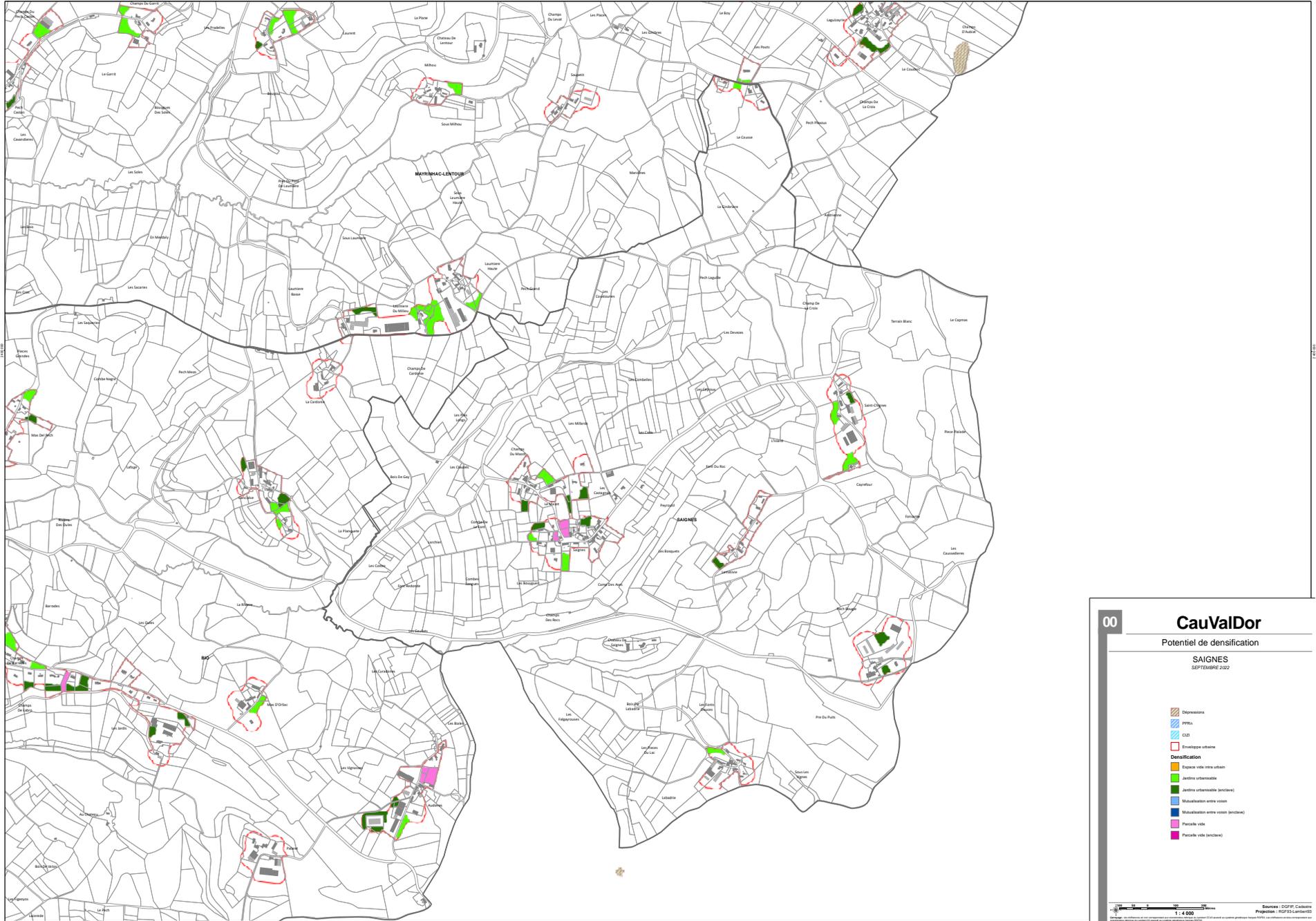
ROCAMADOUR
SEPTEMBRE 2023

- Dépressions
- PPNs
- CUI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espaces vides ruraux urbains
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (jonctions)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonctions)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonctions)

Source : DGPP, Cadastre
Projet : RIG 03 Lantier
1 : 11 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

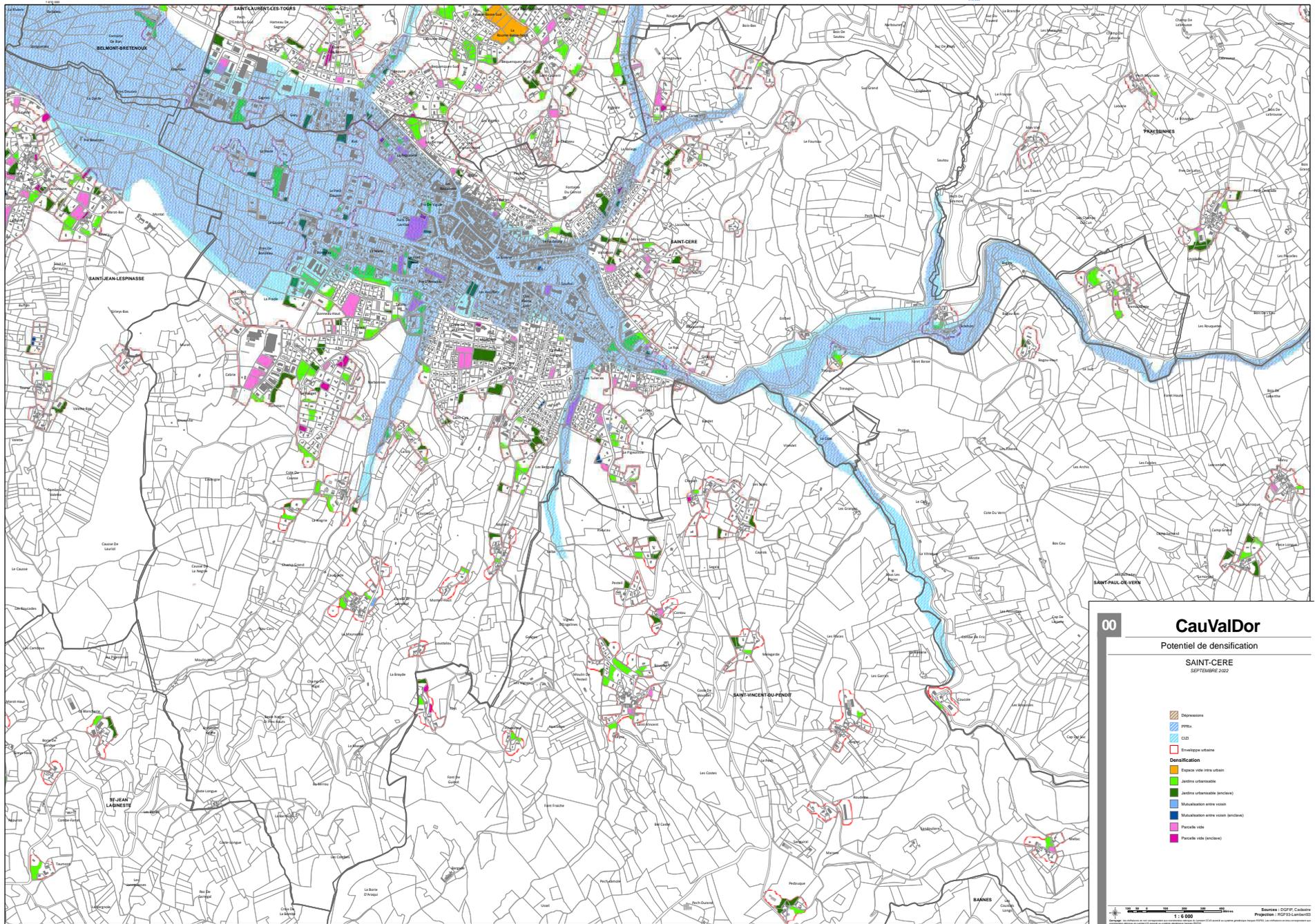
SAIGNES
SEPTEMBRE 2022

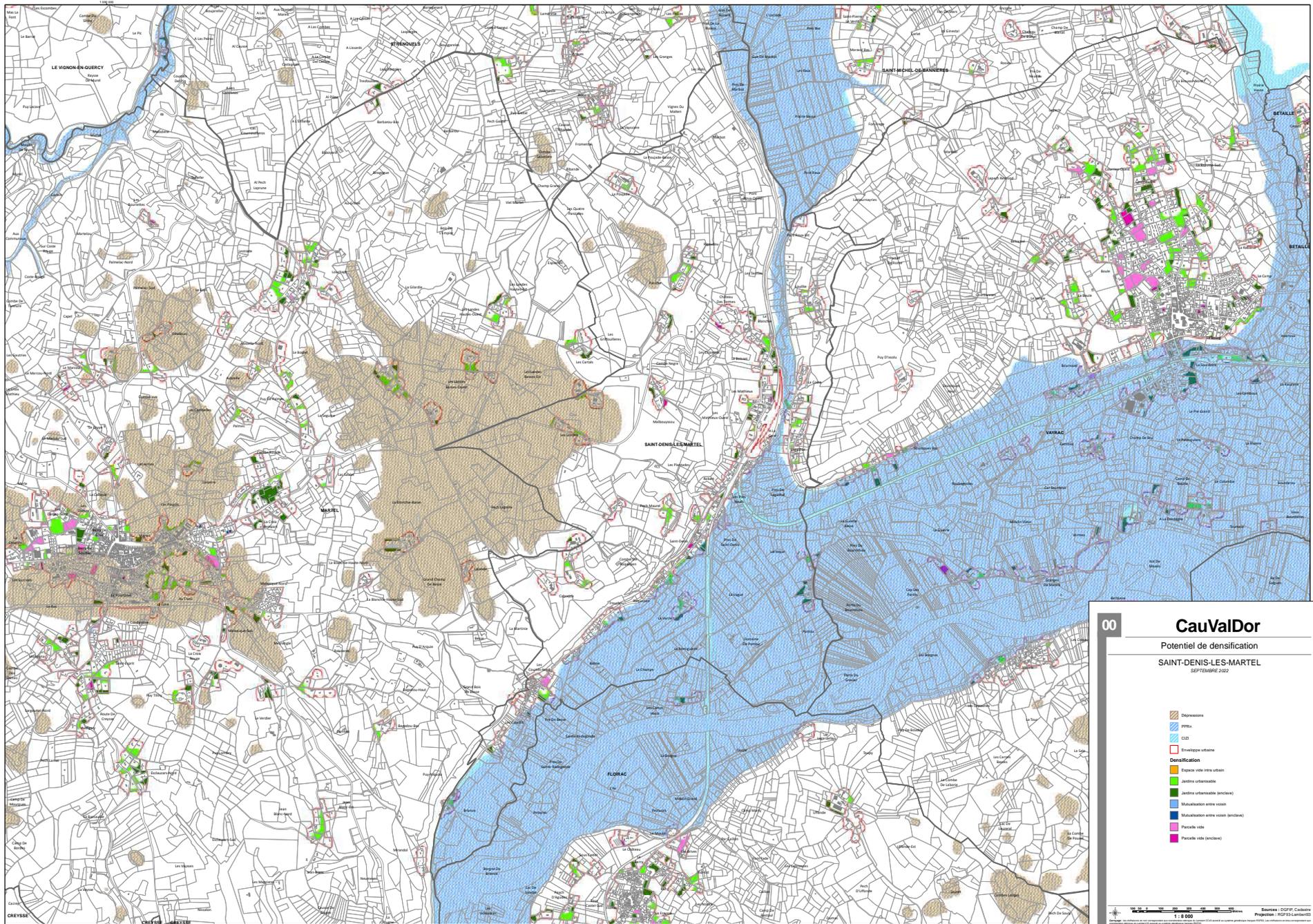
- Dépressions
- PPNs
- CDI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espace urbain existant
- Jactance urbanisable
- Jactance urbanisable (incluse)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (incluse)
- Parcelle viable
- Parcelle viable (incluse)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert93
1 : 4 000





00

CauValdor

Potentiel de densification

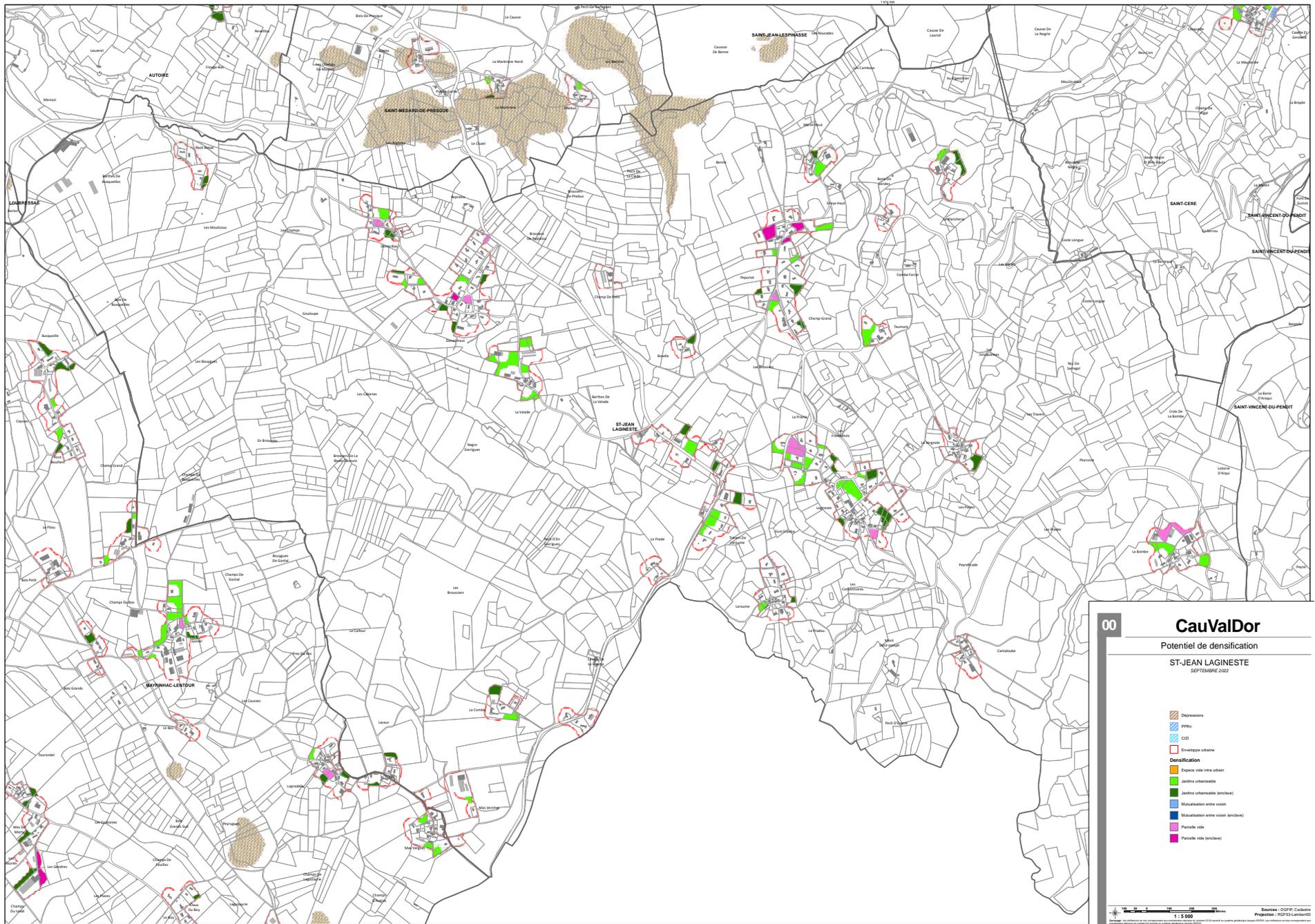
SAINT-DENIS-LES-MARTELS
SEPTEMBRE 2022

- Depansions
- PPVPS
- CDU
- Enveloppe urbaine

Densification

- Logement ultra-révisé urbain
- Logement révisé urbain
- Logement révisé urbain (jonction)
- Manutention entre voisins
- Manutention entre voisins (jonction)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : IGR25 Lambert93
1 : 8 000



00

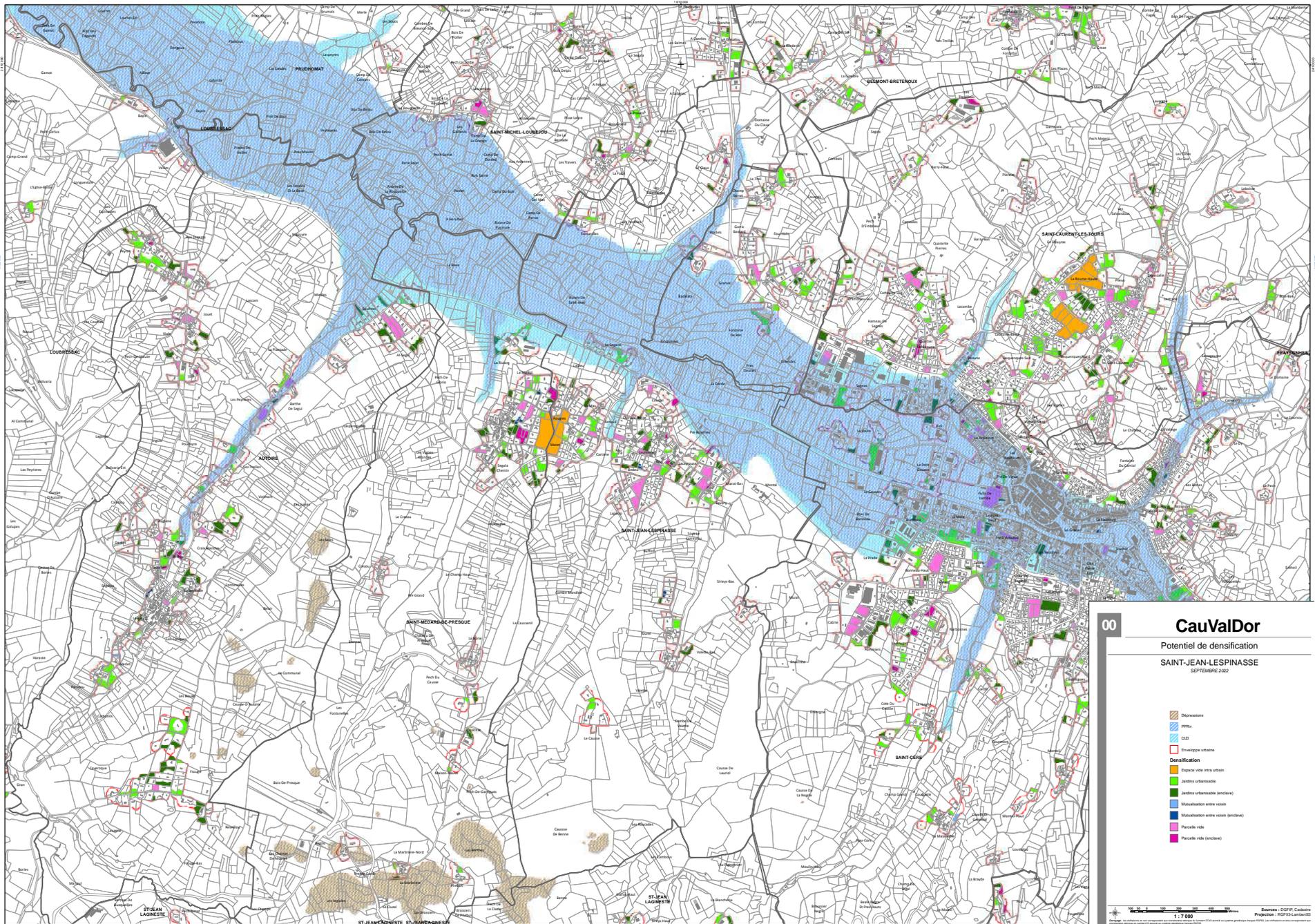
CauValdor
Potentiel de densification
ST-JEAN LAGNESTE
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPNs
- CSD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espace vide rural urbain
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (jonctives)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonctives)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonctives)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 2015-Lambert93
1 : 5 000



00

CauValdor

Potentiel de densification

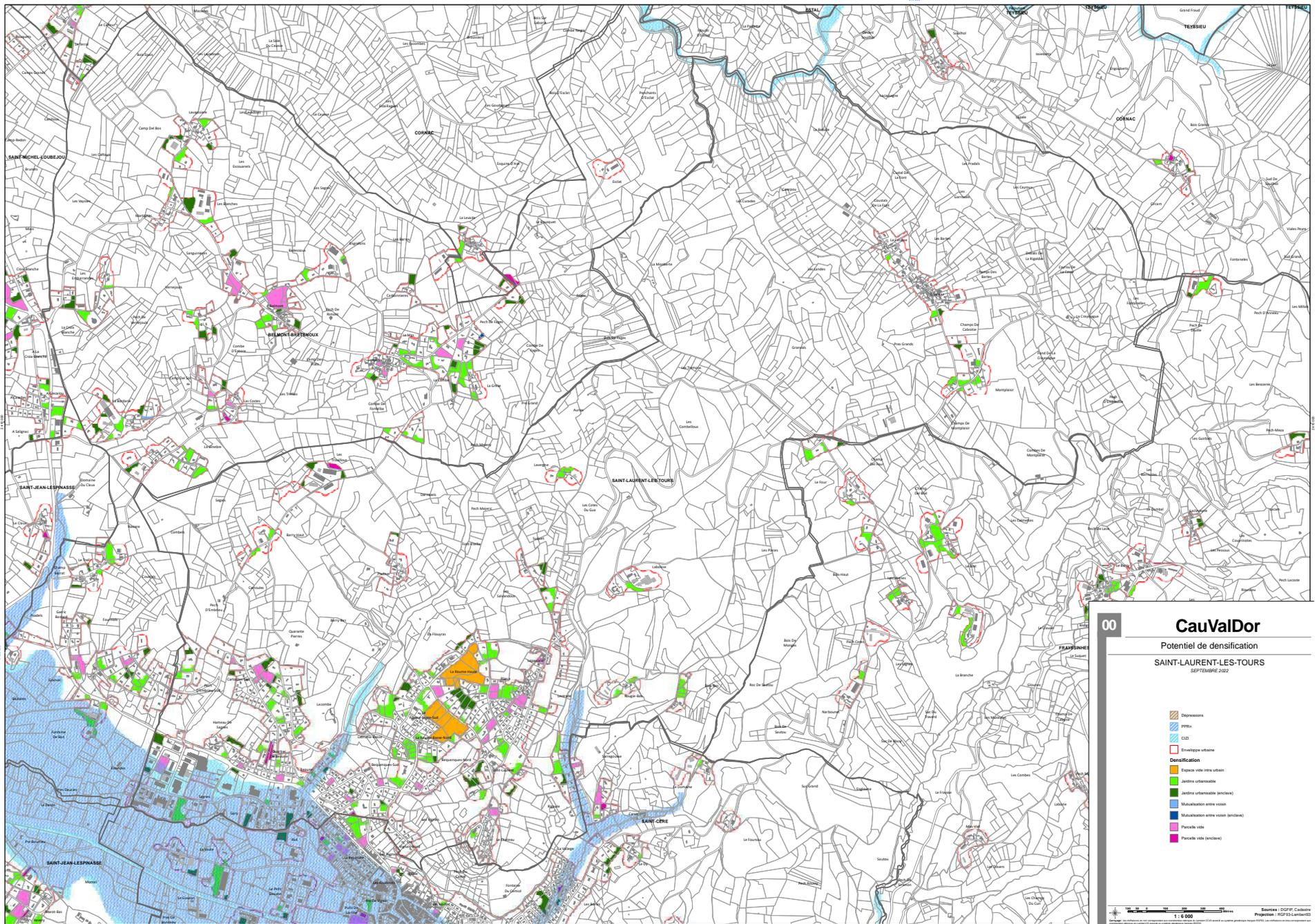
SAINT-JEAN-LESPINASSE
SEPTEMBRE 2022

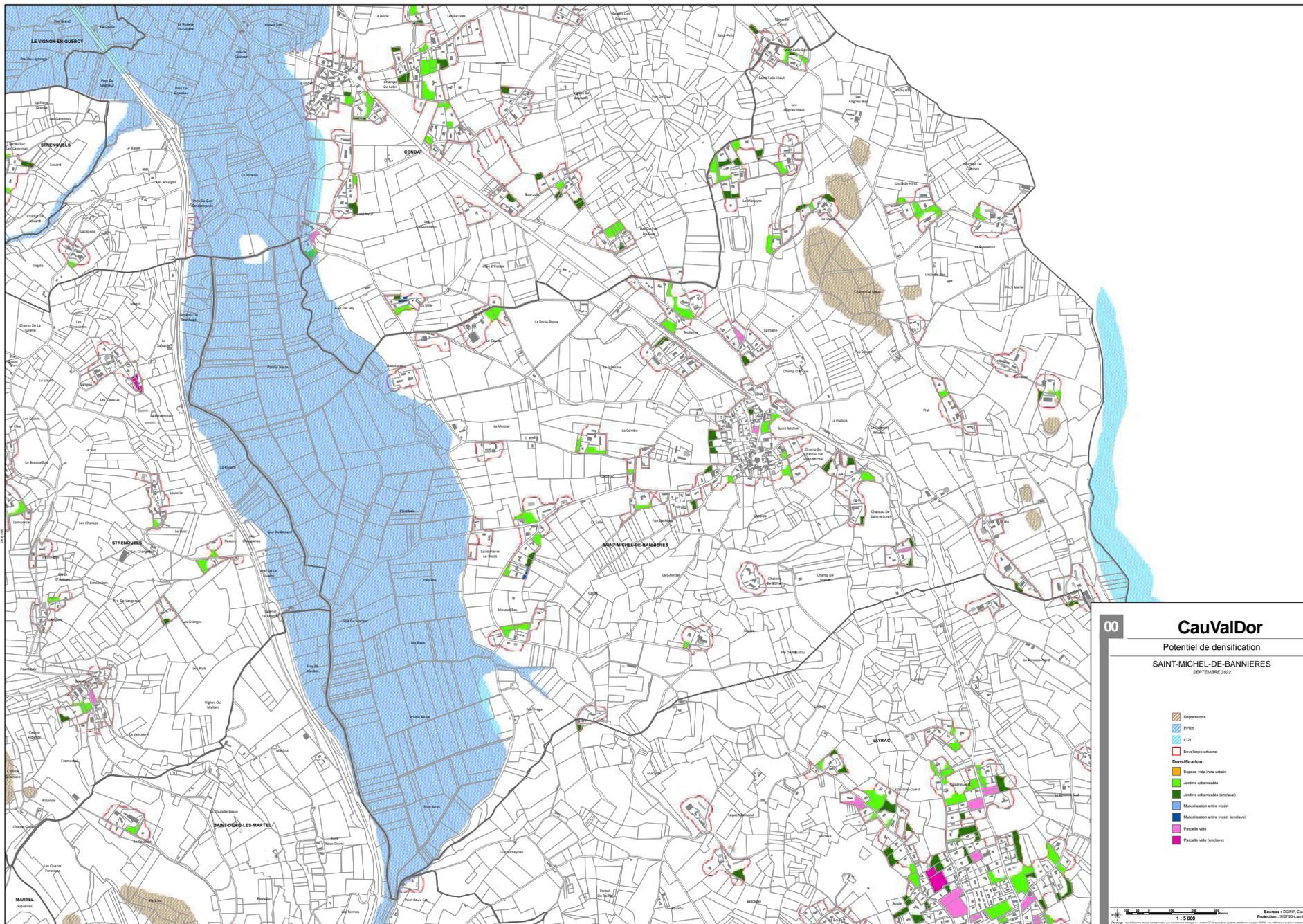
- Depressions
- PPRIS
- CCI
- Enveloppe urbaine

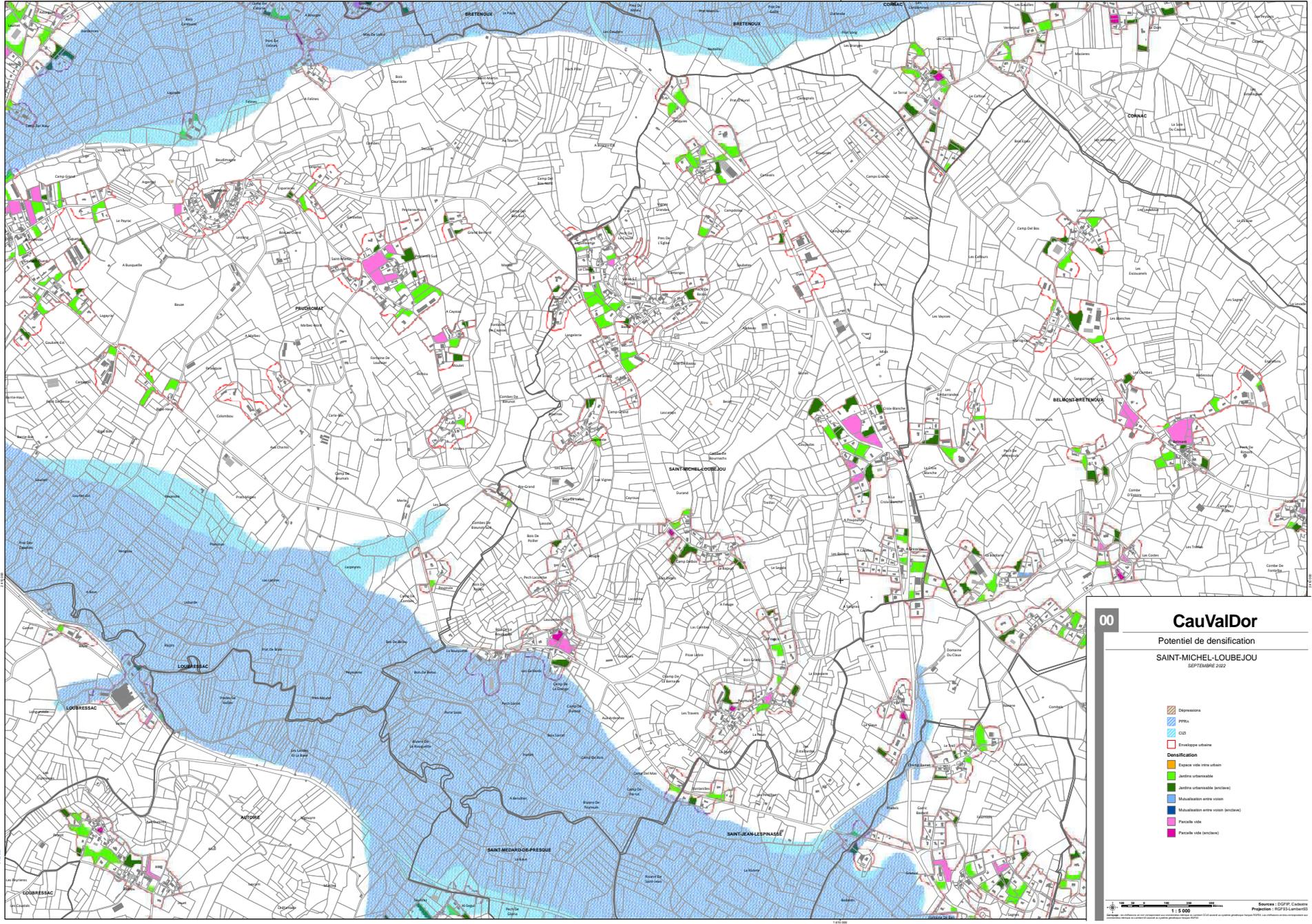
Densification

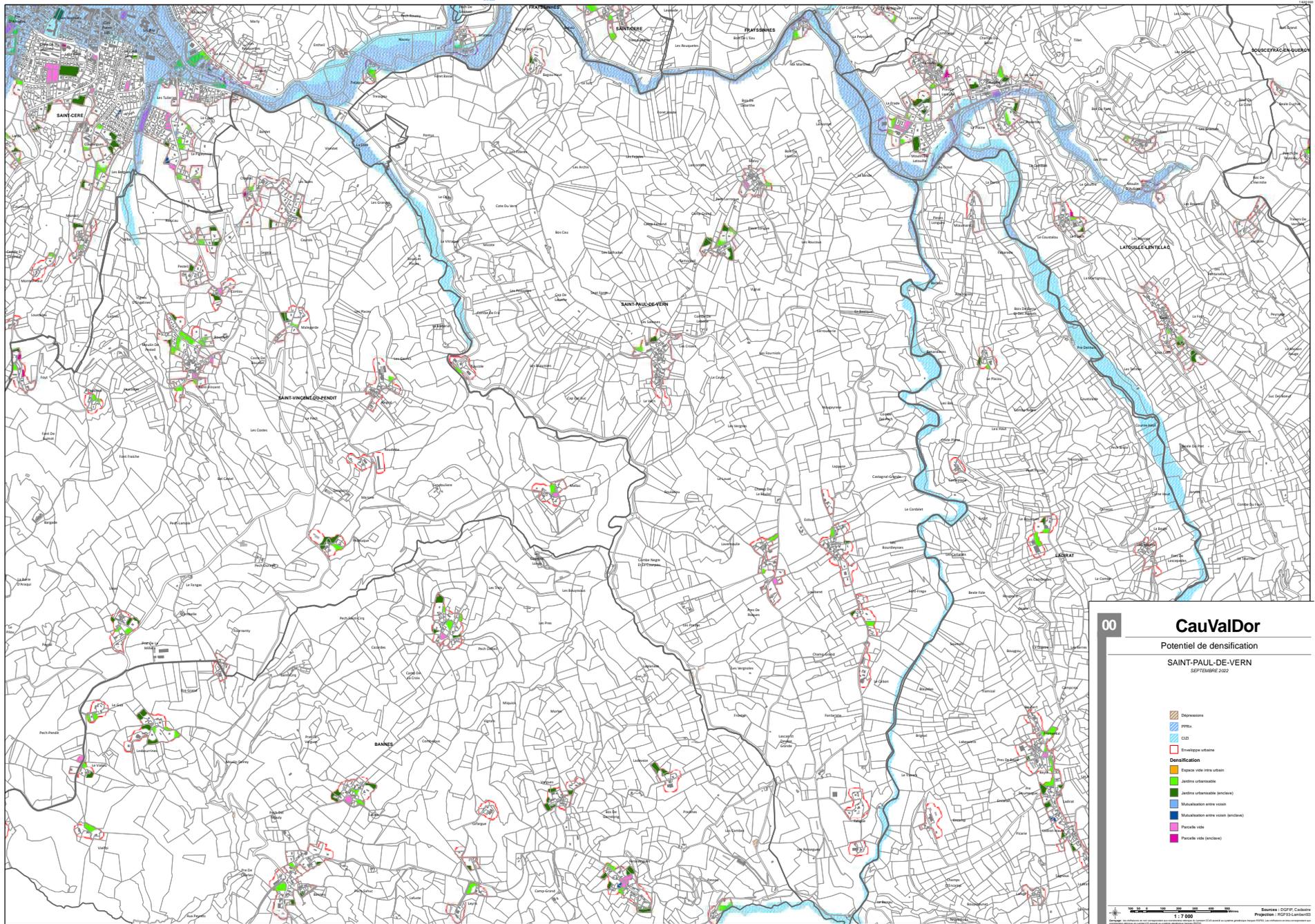
- Parcelle viable (jonction)

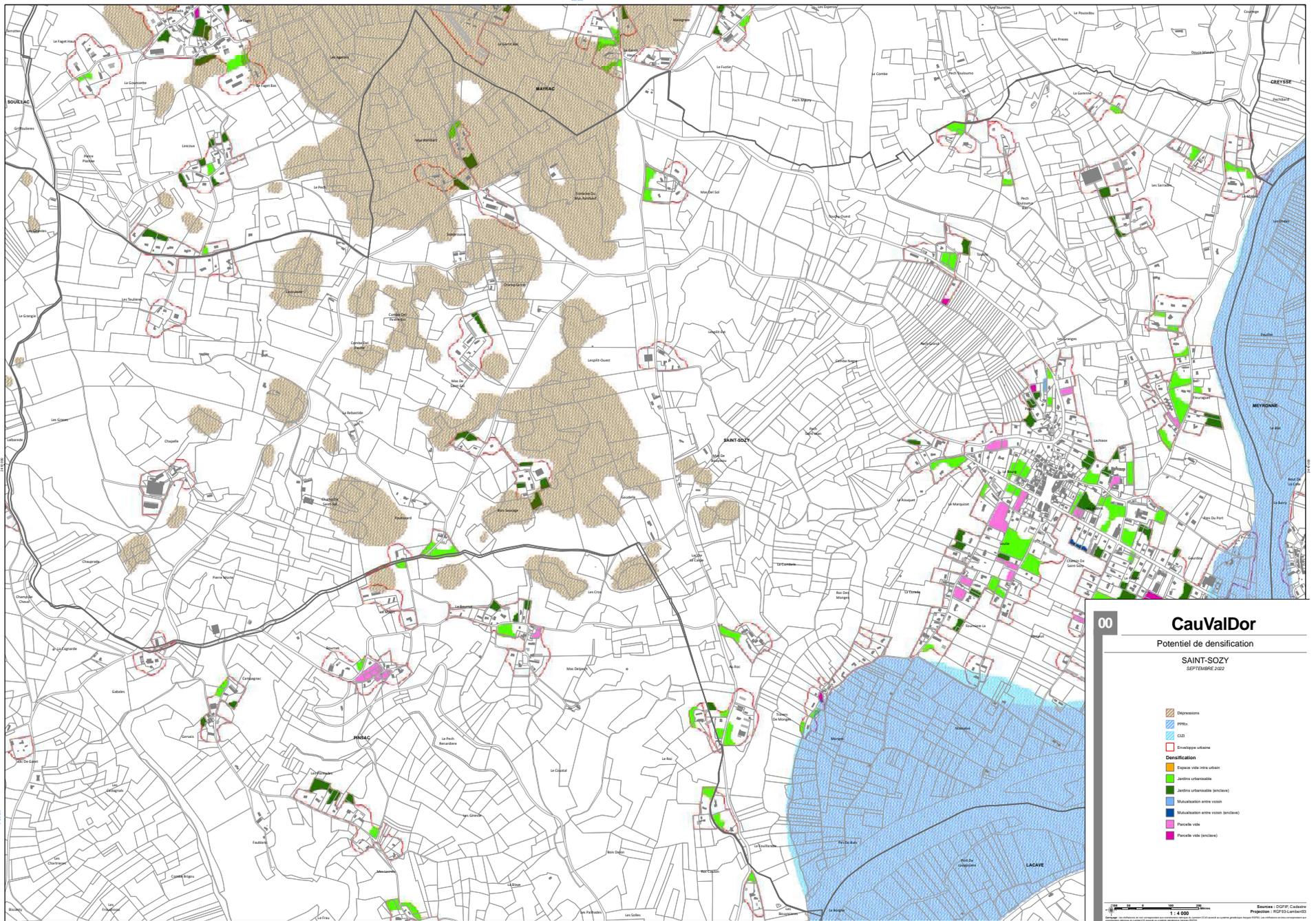
Source : DGFPI, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert93
1 : 7 000

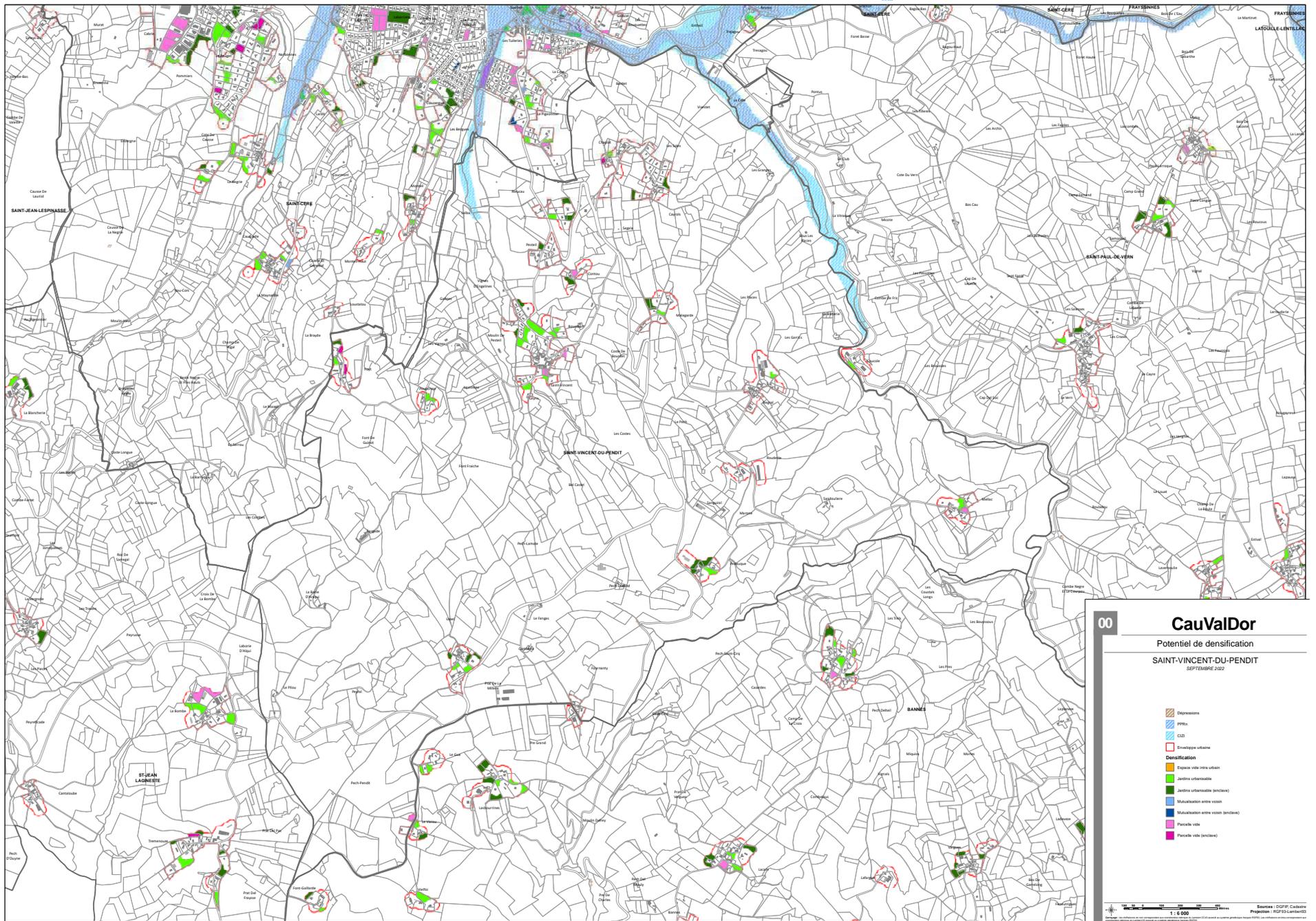












00

CauValdor

Potentiel de densification

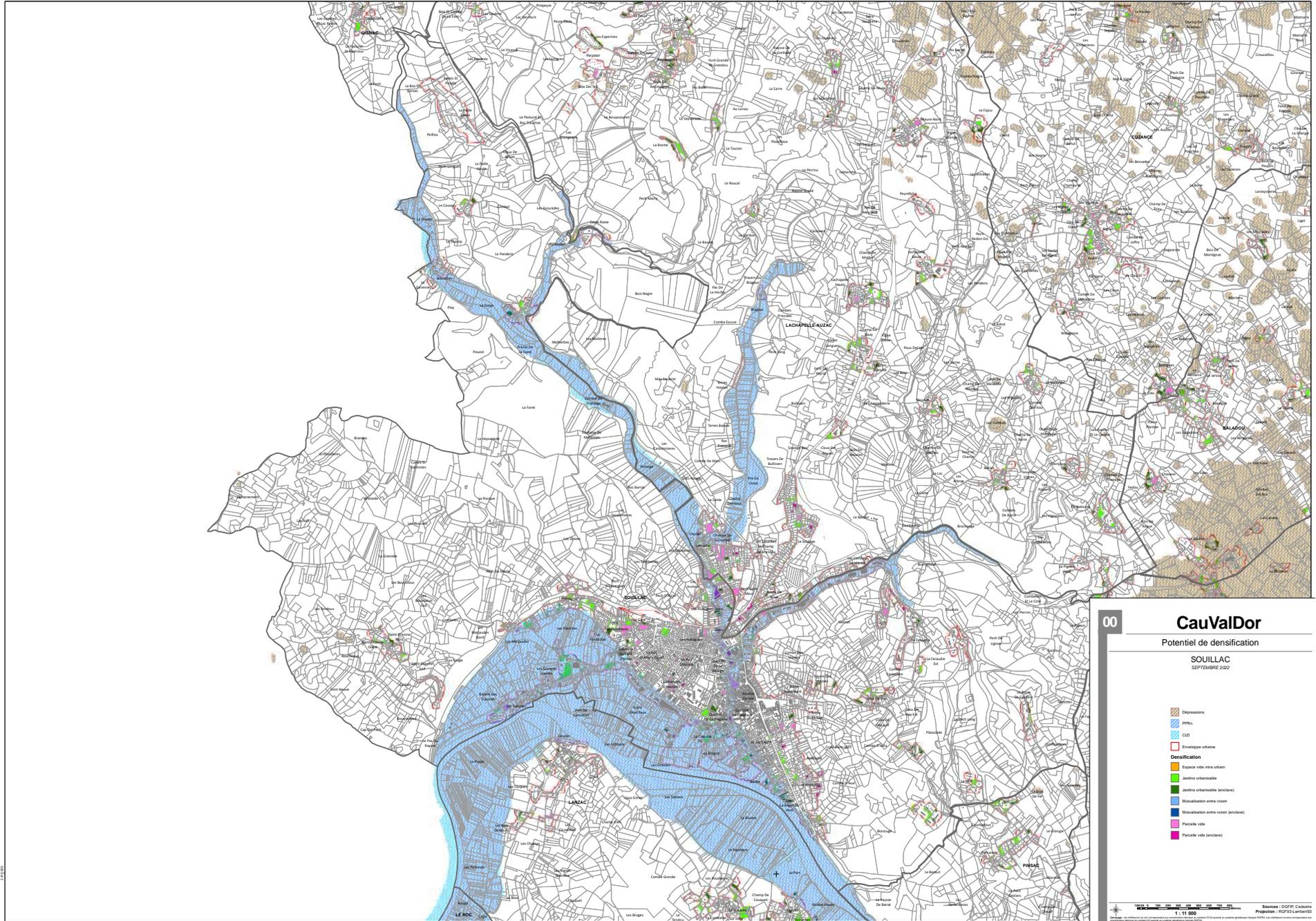
SAINT-VINCENT-DU-PENDIT
SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPNs
- CSD
- Enveloppe urbaine

Densification

- Espace vide rural urbain
- Jardins urbanisables
- Jardins urbanisables (jonction)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonction)
- Parcelle vide
- Parcelle vide (jonction)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF 93 Lambert 93
1 : 6 000



00 **CauValdor**
 Potentiel de densification

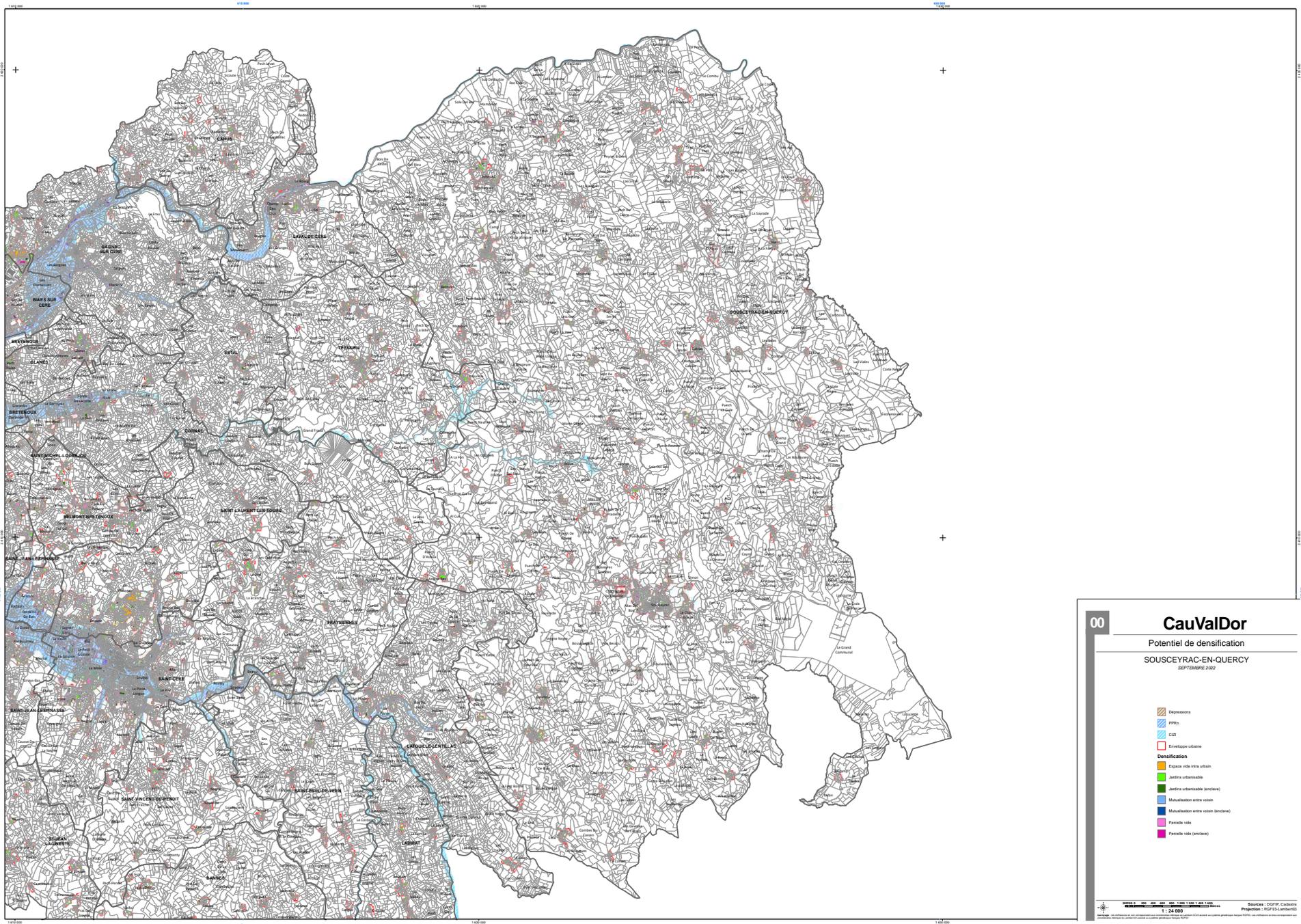
SOUILLAC
 SEPTEMBRE 2022

- Dépressions
- PPV
- CUI
- Enveloppe urbaine

Densification

- Zones vides restes urbains
- Zones urbanisables
- Zones urbanisables (jonctions)
- Mutualisation entre voisins
- Mutualisation entre voisins (jonctions)
- Parcelles vides
- Parcelles vides (jonctions)

Source : DGFIP, Cadastre
 Projection : RGF 93 Lambert93
 1 : 11 000



00

CauValDor

Potentiel de densification

SOUSCEYRAC-EN-QUERCY
SEPTEMBRE 2023

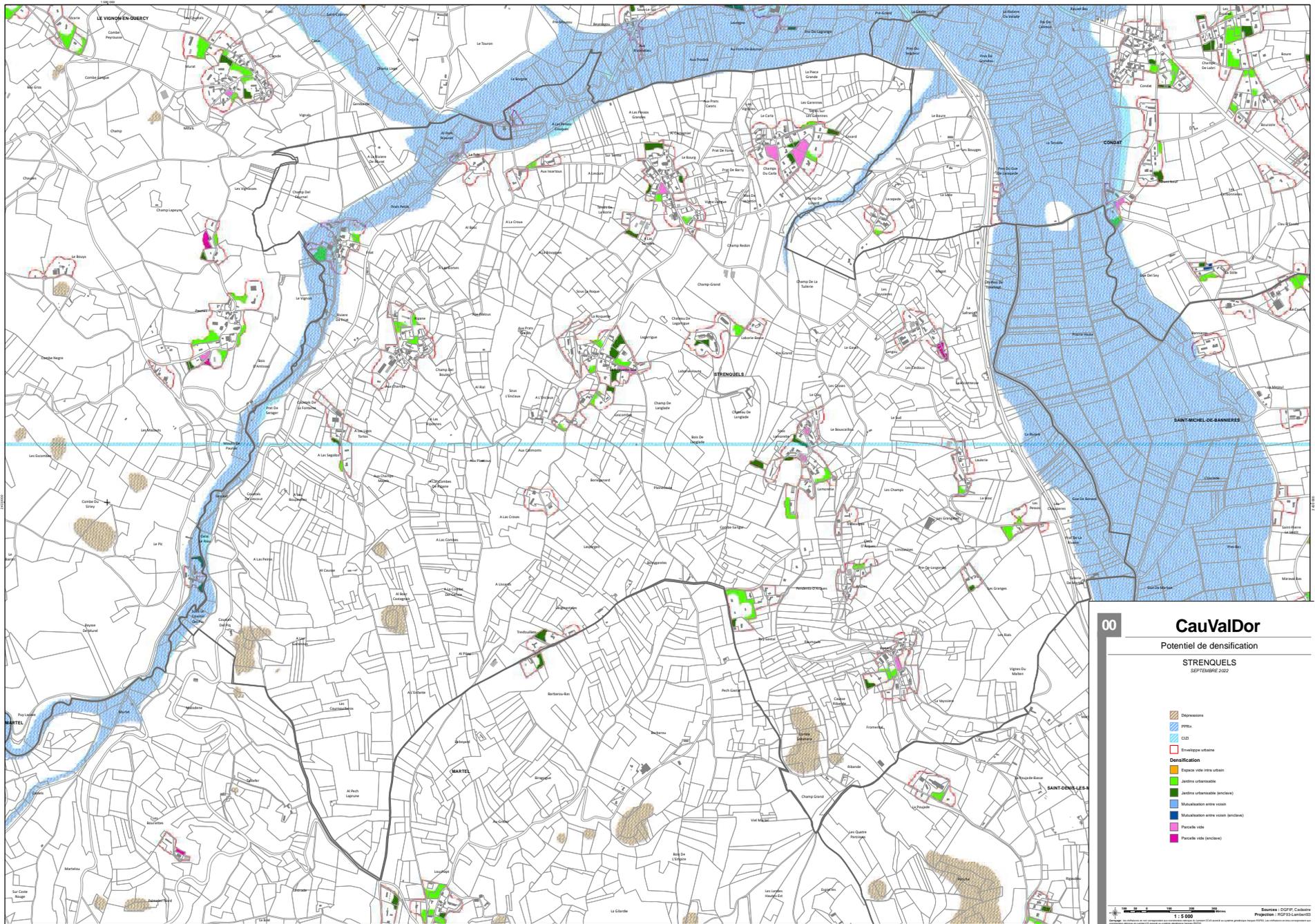
- Délimitations
- PPRI
- CDI
- Enveloppe urbaine

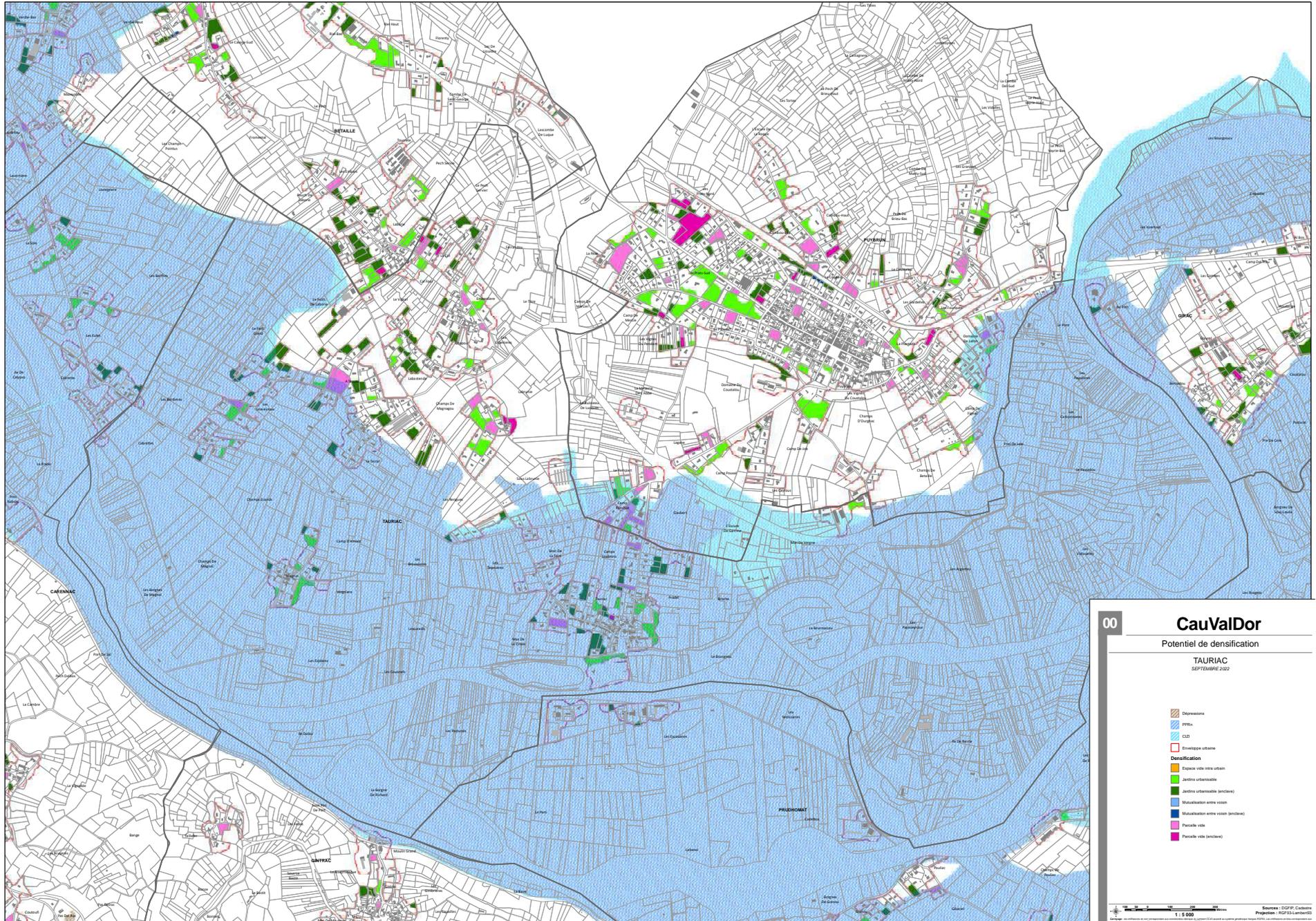
Densification

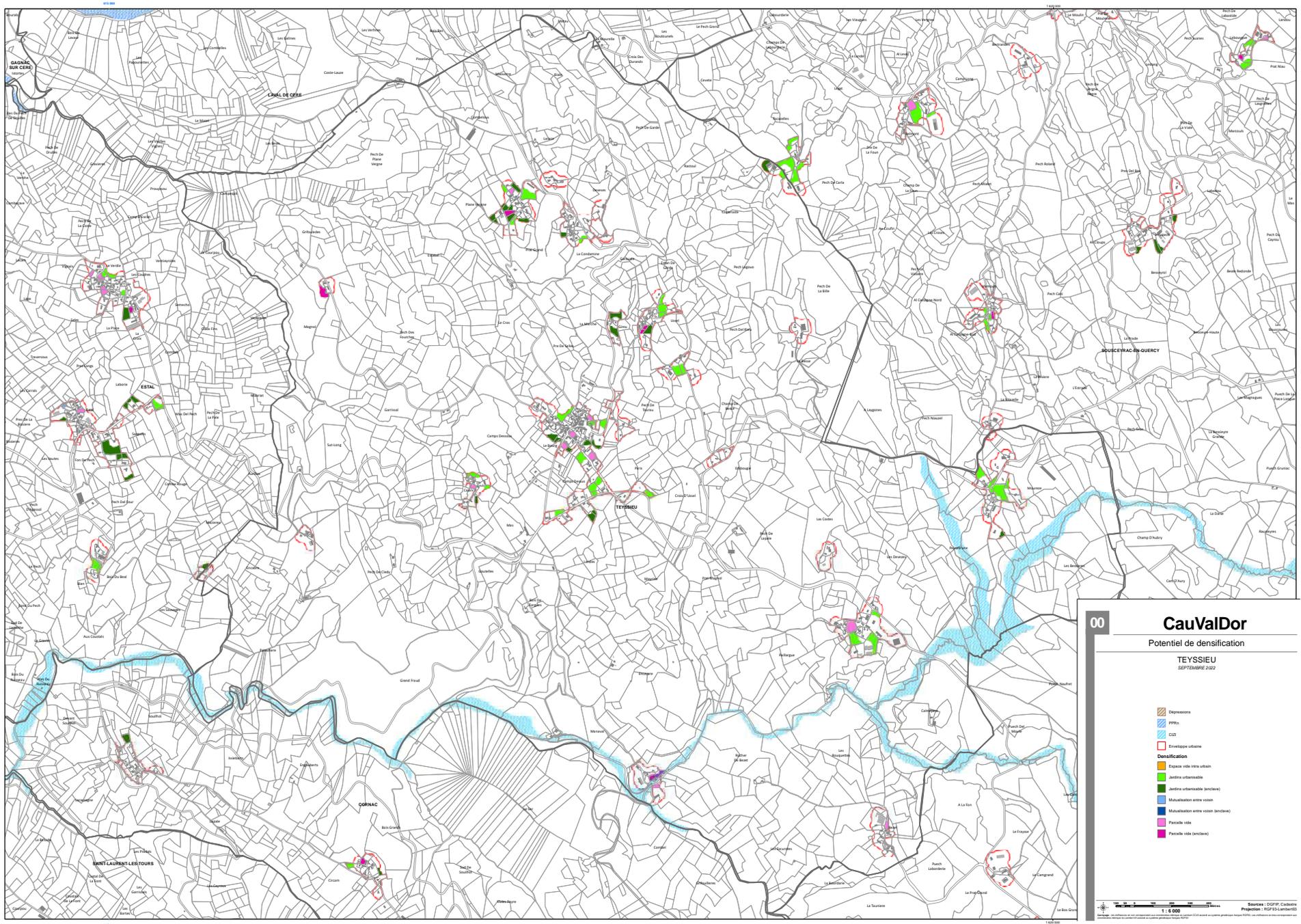
- Incrépiter vers zones urbaines
- Zones urbaines
- Zones urbaines
- Manutention entre zones
- Manutention entre zones
- Parcelles vides
- Parcelles vides

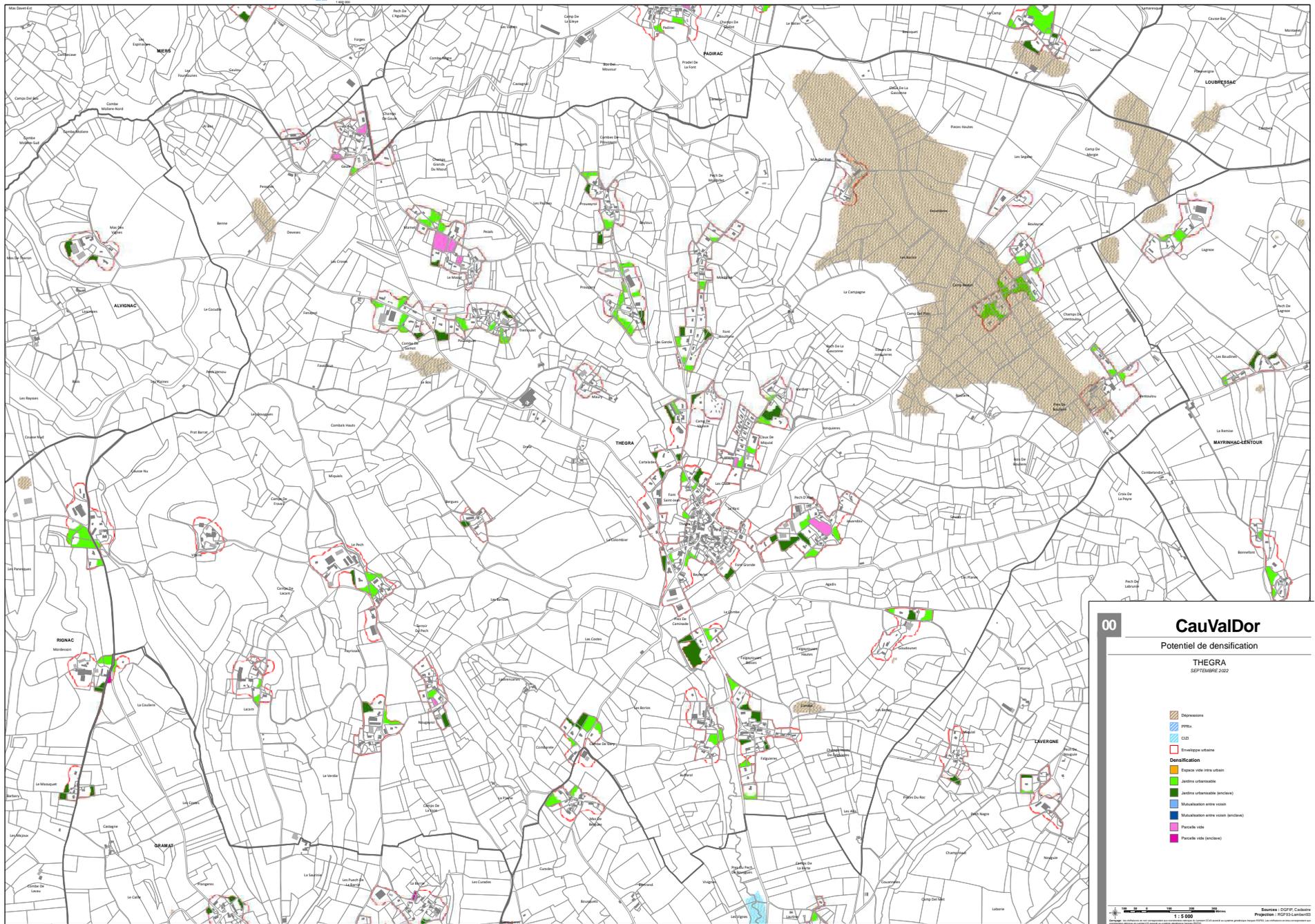
Source : DGFPI, Cadastre
Projet : RIG 2023-Lentier

1 : 24 000









00

CauValdor

Potentiel de densification

THEGRA
SEPTEMBRE 2022

- Depressions
- PPV
- CDI
- Enveloppe urbaine
- Densification
 - Existant
 - Potentiel urbain
 - Potentiel urbain (injection)
 - Potentiel urbain (injection)

Source : DGFIP, Cadastre
Projection : RGF93-Lambert93
1 : 5 000

