

Le potentiel de densification

Le repérage des dents creuses dans l'enveloppe urbaine est réalisé selon le travail de terrain puis en superposant l'orthophoto et le cadastre afin d'obtenir un gisement foncier brut (capacités foncières totales sur la Commune). Il permet de déterminer et de qualifier le gisement foncier libre à vocation habitat au sein de l'enveloppe urbaine résidentielle et mixte. Le potentiel se constitue des terrains à bâtir dit «dents creuses», des possibilités de division ou de construction sur terrain déjà bâti et de parcelles mutables pour le renouvellement urbain.

La nature des gisements fonciers est observée au regard des morphologies parcellaires, des formes urbaines et des densités, des services et des équipements publics.

La constructibilité des terrains est analysée en tenant compte des différentes contraintes :

- importance des tènements
- les accès possibles,
- la topographie,
- morcellement/multiplicité des propriétaires donnera un indicateur du blocage foncier
- protection environnementale,
- risques naturels,
- propriétés publiques ou privées,

De cette analyse ressortira un gisement foncier net correspondant au potentiel foncier de densification et mutation du territoire.»

Le potentiel net de l'enveloppe urbaine de St Genix représente une surface de 5 hectares.

La mutation des espaces bâtis

Les friches

Une entité située à l'entrée du chef lieu peut faire l'objet d'une mutation. Il s'agit d'une friche d'un projet d'hôtel non réalisé, positionnée sur une parcelle d'environ 4500 m².

Le bâti réhabilitable

Le bâti qui pourrait faire l'objet de réhabilitation est le bâti qui n'est pas une habitation mais qui n'est plus à usage agricole courant. Ce bâti pourrait selon les conditions de dessertes par les réseaux faire l'objet de changement de destination. Le recensement a mis en avant 47 constructions dont 19 dans l'enveloppe du chef lieu et Truison