

# PHASE I DIAGNOSTIC

1

**UNE RICHESSE  
PATRIMONIALE**

2

**UN CADRE  
DE VIE À  
VALORISER**

3

**UN POTENTIEL  
DE CENTRALITÉ  
LOCALE**

4

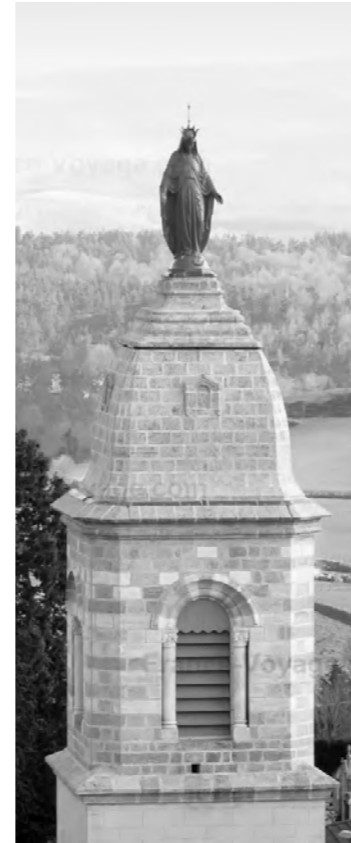
**ENJEUX  
URBAINS**

### Souvenir de la dévotion des Pradelains

L'idée du patrimoine culturel a pris ses racines dans le concept chrétien de l'héritage sacré de la Foi. Que l'on soit religieux ou non, il nous faut avoir conscience que les villes anciennes nous sont parvenues à des échelles de temps qui nous dépassent et ont été érigées avec l'effort d'ancêtres croyants. Comment expliquer ce sentiment singulier pour ce qui porte la charge mémorielle de ceux qui nous ont précédés ? Où de chaque parement érodé émane une substantielle vibration, qui fascine autant qu'elle témoigne de la piété de ceux qui ont bâti la pierre avant nous. La religion, qu'on le veuille ou non, a construit des sociétés humaines depuis la nuit des temps. C'est donc bien l'argument civilisationnel qu'il nous faut retenir pour reconnaître que les témoins culturels de Pradelles sont en partie fondateurs de son histoire urbaine.

« Les cités, centres de vie et d'action matérielle, ont un corps, mais elles ont une âme aussi ; elles doivent avoir une âme qui seule, (...) leur donne une valeur morale, la véritable grandeur. L'âme des cités, c'est leur passé, leur histoire ; c'est le culte des souvenirs, c'est la tradition ; c'est surtout, au-dessus de tout, le sentiment religieux, la croyance. Oui certes, il faudrait plaindre les villes, même les plus prospères en apparence, qui seraient dépourvues de ces nobles sollicitudes religieuses sans lesquelles l'homme reste étranger à la notion complète des devoirs supérieurs. Oui, il faudrait plaindre et estimer peu les cités riches de tous les biens matériels, mais n'ayant ni la foi qui élève, éclaire et réchauffe les âmes, ni la charité qui passionne les cœurs au profit de toutes les souffrances, ni l'espérance qui montre seule un grand but à la destinée humaine. »  
D'après Charles Calemard de la Fayette.





Vierge avant restauration. © Association des Fidèles et des Amis de Notre-Dame de Pradelles

Vierge en majesté après restauration et célébration, avec sa couronne d'or. Source : C.Calemard de la Fayette, Notre-Dame de Pradelles, p.3.

Statue de la Vierge surmontant le clocher. Source : Fance voyage

### Notoriété du sanctuaire et de la sainte image

Pradelles est une ancienne cité médiévale érigée à l'époque de la dynastie carolingienne qui possédait un prieuré dépendant de la Chaise-Dieu aujourd'hui disparu. C'est au début du XVI<sup>ème</sup> siècle que le village se fait connaître avec le culte naissant de Notre-Dame de Pradelles et de la statue en cèdre de Marie vénérée, symbole de la protection d'une ville épargnée durant les guerres de Religions. Les croyances autour de cette sainte statue ont pris d'autant plus d'importance que sa chapelle a par la suite miraculeusement survécu à de grands incendies qui ont ravagé toute la ville (1586 et 1857). De nombreux autres bienfaits dans l'Histoire de Pradelles ont été également attribués à la Vierge. Ainsi, « *la chrétienté a donné (...) un formidable développement aux implications matérielles de l'Incarnation qui la fondait. Un attachement de la population pour un objet sacré, qui dépasse le sentiment purement religieux pour offrir à la communauté le seul vrai symbole de son identité. La vénération fonde ainsi le patrimoine.* », d'après J-P Babelon et A.Chastel, La notion de patrimoine, 1994, p.13-17.

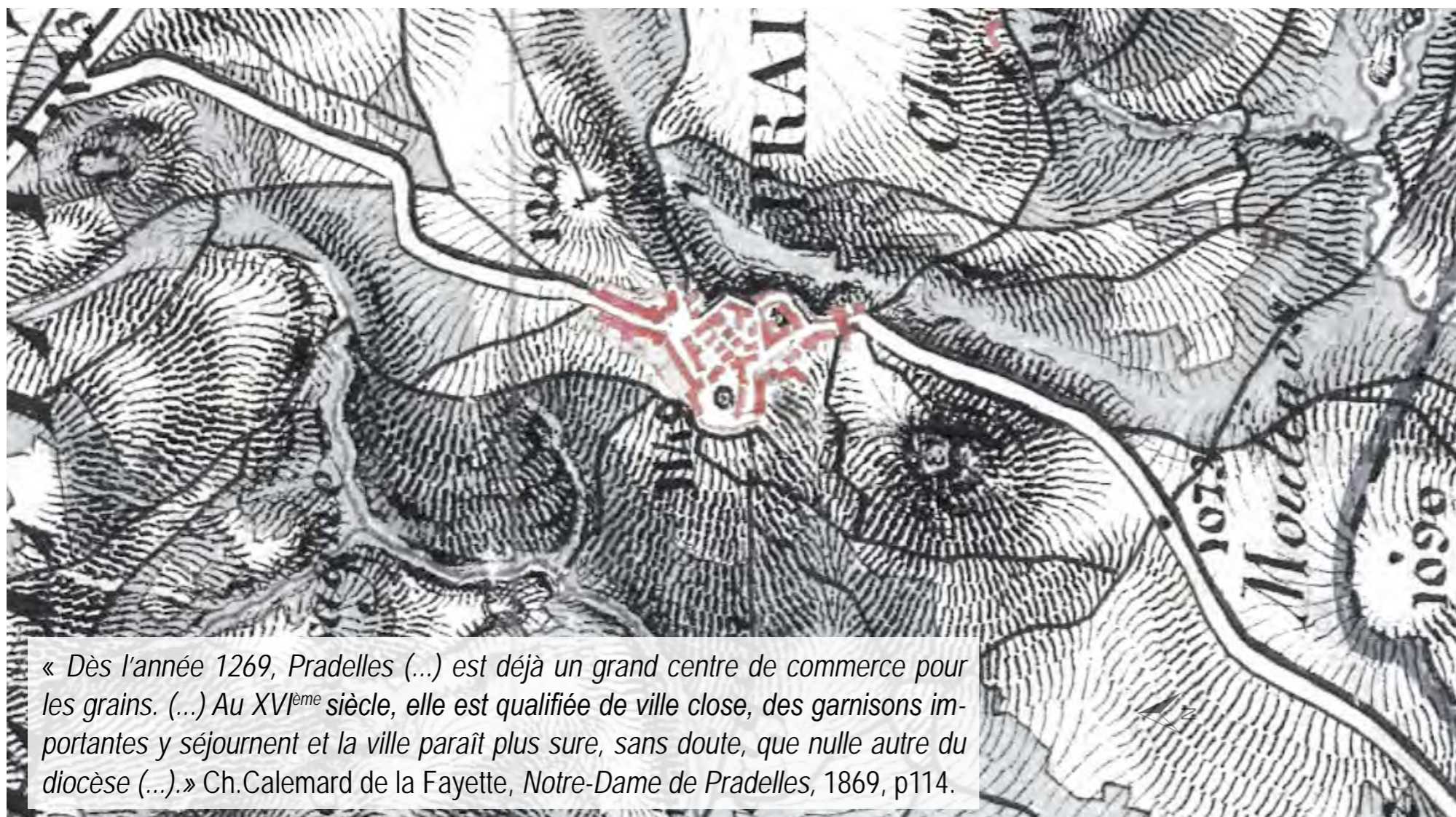


« La gratitude des siècles a rendu témoignage. Le chœur des générations a fait retentir l'hymne de louanges ; et ce sont tous les pieux souvenirs légués héréditairement d'une génération à l'autre, qui devaient finir par créer parmi des peuples pleins de foi, le besoin impérieux, le devoir sacré d'une manifestation solennelle et décisive. » - C. Calemard de la Fayette.

Collection-jfm.fr

### Dates-clés :

- > **965 - Publication du cartulaire de Saint-Chaffre du Monastier** : document le plus ancien mentionnant le nom de Pradelles où est transcrit un acte de donation d'une église dédiée au culte de Saint-Andéol située «in pago Vivarensi, in vicaria Pratelliensi in villa quae dicitur Escolenco».
- > **1512 - Apparition du culte de Notre-Dame de Pradelles** : il apparaît lors de la découverte de la statue dans le sol d'un champ non loin de l'hôpital, à l'endroit où s'élève aujourd'hui le clocher de la chapelle. Le culte s'est plus largement répandu dès 1586.
- > **1588 - Tentative d'assiéger la ville par les troupes huguenotes** : en pleine Guerre de religion, Pradelles repousse l'ennemi et est finalement épargnée d'un pillage annoncé. Cet évènement historique majeur a contribué à la renommée de la ville.
- > **1589 - Le Vivarais fait la paix religieuse** : Pradelles vit passer des convois qui ravitaillaient les troupes des partisans d'Henri IV assiégeant Le Puy.
- > **1866 - Les religieuses Trinitaires** furent installées dans l'hospice rebâti.
- > **18 juillet 1869 - Couronnement solennel de Notre-Dame de Pradelles**, par Mgr Le Breton, délégué de Sa Sainteté Pie IX.



« Dès l'année 1269, Pradelles (...) est déjà un grand centre de commerce pour les grains. (...) Au XVI<sup>ème</sup> siècle, elle est qualifiée de ville close, des garnisons importantes y séjournent et la ville paraît plus sûre, sans doute, que nulle autre du diocèse (...). » Ch.Calemard de la Fayette, *Notre-Dame de Pradelles*, 1869, p114.

Extrait de la Carte de Cassini, Pradelles, 1866. Source : Géoportail.



Anciennes cartes postales de la Place de la Halle. Source : Archives départementales

### Une ville d'étape fortifiée

Connue pour son essor commercial dès le XIII<sup>ème</sup> siècle, Pradelles est une étape importante dans les transactions durant le Moyen-Âge tardif. En effet, la ville est située en un haut lieu stratégique de la Voie Regordane. L'essor de cette ancienne voie commerciale se situe vers 843, date où le traité de Verdun divise en trois l'Empire carolingien. Ce chemin devient alors un axe de liaison important pour le transit et l'échange de marchandises entre le royaume de Provence et *la Francie occidentale*. Il a notamment connu son apogée vers le XII<sup>ème</sup> siècle avec l'intégration des régions languedociennes au royaume de France.

Dominant la vallée du Haut-Allier, entre l'Auvergne au Languedoc, la ville de Pradelles était donc une étape importante pour les marchands (les textes attestent de la présence d'un marché dès 1253). Cette richesse commerciale a notamment permis l'aménagement des routes en dur (revêtements pavés, calades, ...) propice au développement urbain et à la croissance de la ville. Les familles d'officiers et de riches marchands se firent notamment construire des maisons en pierre et des hôtels particuliers au cours des XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles.

Si son implantation privilégiée pour les échanges lui apportait une certaine prospérité, Pradelles se montrait également plus vulnérable aux convoitises. En proie aux attaques et aux pillages, elle a connu de nombreuses phases de déclin au cours du XIV<sup>ème</sup> au XVI<sup>ème</sup> siècles, du fait de saccages et massacres répétés. Cela explique les nombreux vestiges d'ouvrages défensifs qui nous sont parvenus, témoins d'une ancienne place forte à l'image des grandes campagnes de fortifications du pays contre les invasions lors de la guerre de Cent Ans.

Une halte sur le chemin de Saint-Gilles

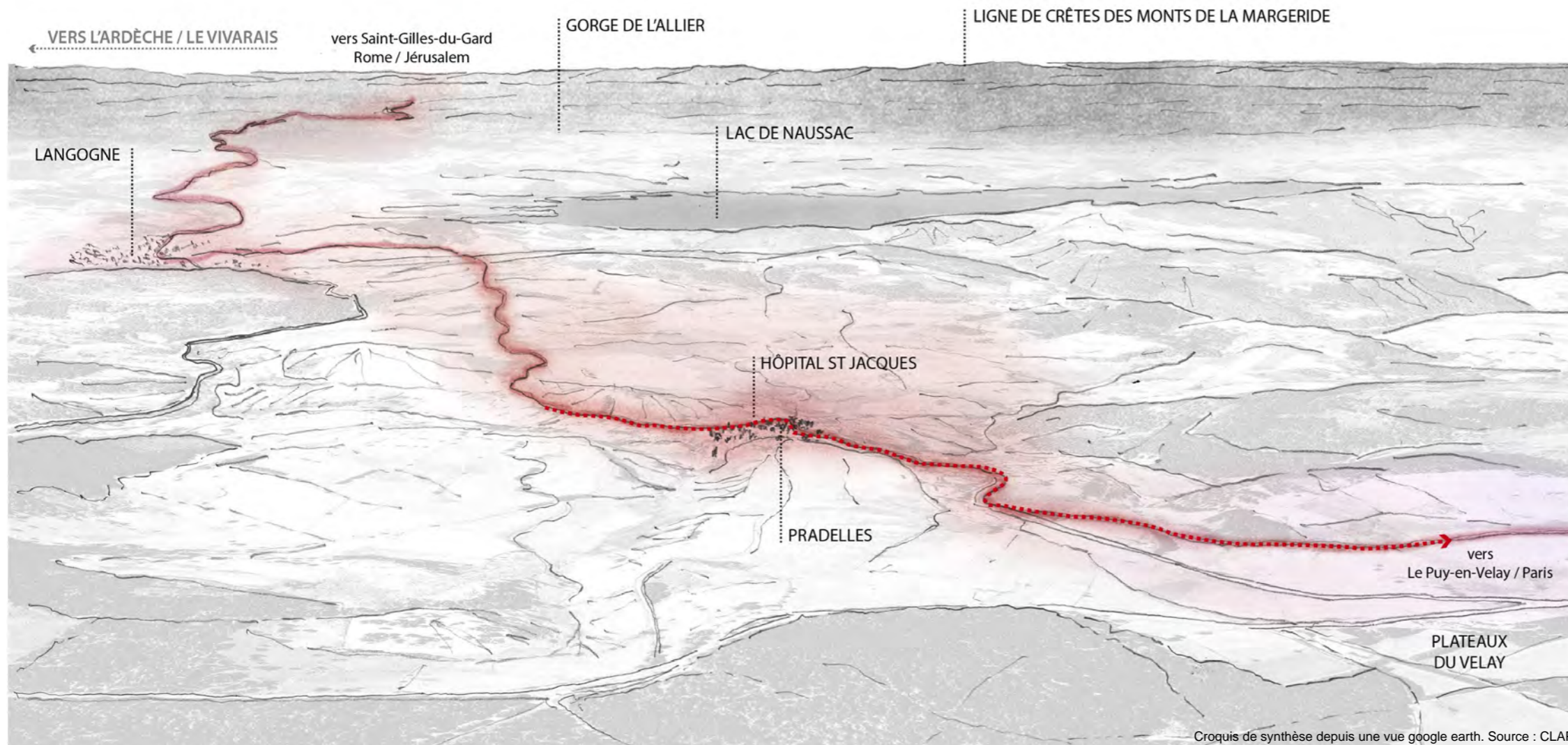
La ville se situe également sur la route allant du Puy vers le Gard, lieu de passage pour l'embarquement vers Rome et la Terre Sainte. Le port de Saint-Gilles-du-Gard était alors un grand lieu de convergence des pèlerins en route pour Jérusalem. Le culte de Saint-Gilles est apparu au VI<sup>ème</sup> siècle, mais c'est au XI<sup>ème</sup> siècle que son sanctuaire devient le 4<sup>ème</sup> plus important de la chrétienté. Sa notoriété était aussi grande que celle de Compostelle et ses reliques attirèrent des pèlerins de partout en Europe. Le chemin de Saint-Gilles était alors devenu le plus fréquenté de la France romane.

Pradelles était donc une halte pour de nombreux voyageurs entre la Méditerranée et l'intérieur des terres. *Si la charité ordonnait d'héberger les pèlerins, la prudence vis-à-vis des brigands et des épidémies conseillait en revanche de la faire en dehors de l'enceinte (extra-muros).*

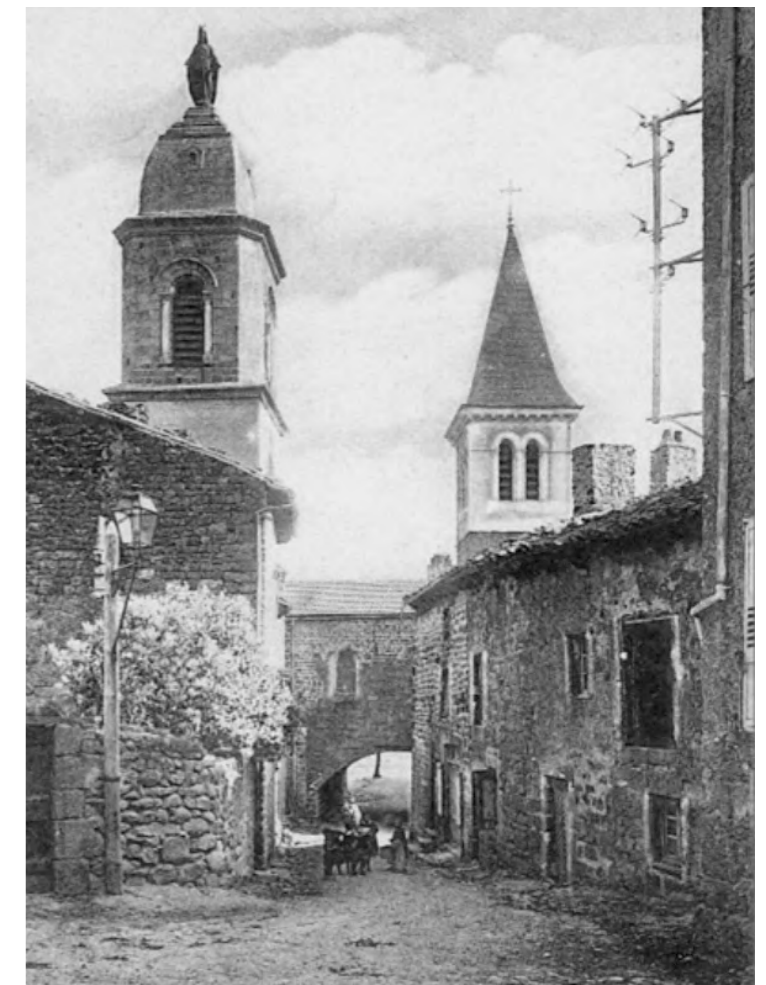
Pradelles avait donc un hôpital routier en contre-bas du bourg devenu un véritable repère dans le paysage. Reconstitué au XVII<sup>ème</sup> siècle puis à la fin du siècle dernier, seul la chapelle Notre-Dame nous est parvenue de cet ancien point relais si signifiant pour l'histoire locale.

De nos jours, elle est davantage connue pour avoir vu passer au XIX<sup>ème</sup> siècle, l'écrivain célèbre R.L. Stevenson qui a donné son nom à cette voie devenue le GR 70.

Bien que son récit ne peut qu'apparaître anecdotique comparé à l'héritage de la Voie Regordane et du Chemin de Saint-Gilles (actuel GR 700), l'attrait touristique pour ce voyage avec un âne dans les Cévennes est aujourd'hui le principal moteur dans la dynamique du bourg et participe à préserver l'identité de ces «villes de passage» qui ponctuent les voies majeures de communication.



Ancienne carte postale de la chapelle Notre-Dame. Source : Archives départementales



### Encadrements gracieux du paysage

Située au carrefour du Velay, du Vivarais et du Gévaudan, « on dit de Pradelles que c'est le balcon du midi ». Perchée à l'extrémité méridionale de la chaîne volcanique du Devès, à 1200 mètres d'altitude, la ville offre un panorama exceptionnel sur le lac de Naussac, la Margeride et les crêtes du Mont Lozère. L'implantation de la ville sur son éperon dominant permettait de couvrir un vaste territoire qui s'étend sur toute la haute vallée de l'Allier jusqu'à l'horizon vers l'ouest et le sud. Aujourd'hui, cette implantation offre des percées visuelles et des cadrages sur le lointain et grand paysage exceptionnels. Il y a ainsi deux façons très différentes de découvrir la ville :

- l'arrivée par le nord : la sensation de bascule entre la rue haute et le coeur de bourg favorise un effet de compression / dilatation de l'espace créant la surprise d'une ouverture remarquable sur le panorama. Le parcours est ainsi beaucoup plus dynamique et séquencé.

- l'arrivée par le sud : offre des points de vue privilégiés sur la silhouette globale de la ville. C'est un parcours beaucoup plus doux et progressif favorable à la déambulation, à la flânerie et à la contemplation.



Une croissance organique

À l'image de la constitution de nos villes anciennes européennes, le bourg médiéval de Pradelles s'est, sans nul doute, superposé à d'anciennes traces gallo-romaines (égouts, réseaux, routes, fragments d'ouvrages hydrauliques, ...). La ville marque ainsi un choix d'implantation antique, savamment stratégique qui prend en compte les besoins et contraintes du site, les rapports d'influences et les possibilités de ressources.

Communément, les bourgs médiévaux se sont développés de manière radioconcentrique en épousant les formes du relief avec un étagement des maisons et des rues sinueuses en fonction de la pente et des terrains. Leur croissance s'est ensuite faite de façon organique voire sédimentaire par addition de couches successives marquant chaque période de l'Histoire.

À Pradelles, les limites naturelles du site ont permis de préserver la morphologie primitive du bourg médiéval durant l'époque moderne jusqu'à nos jours sans grande transformation.

Par ailleurs, l'exode rural du début du siècle dernier, bien qu'enfonçant la ville dans un déclin économique et démographique important, a dans son malheur permis de limiter le mitage du pavillonnaire, gangrène nationale aux abords des centres anciens, préservant ainsi la richesse du paysage agricole et de la nature, lui valant aujourd'hui son label de « Plus beau village de France ».



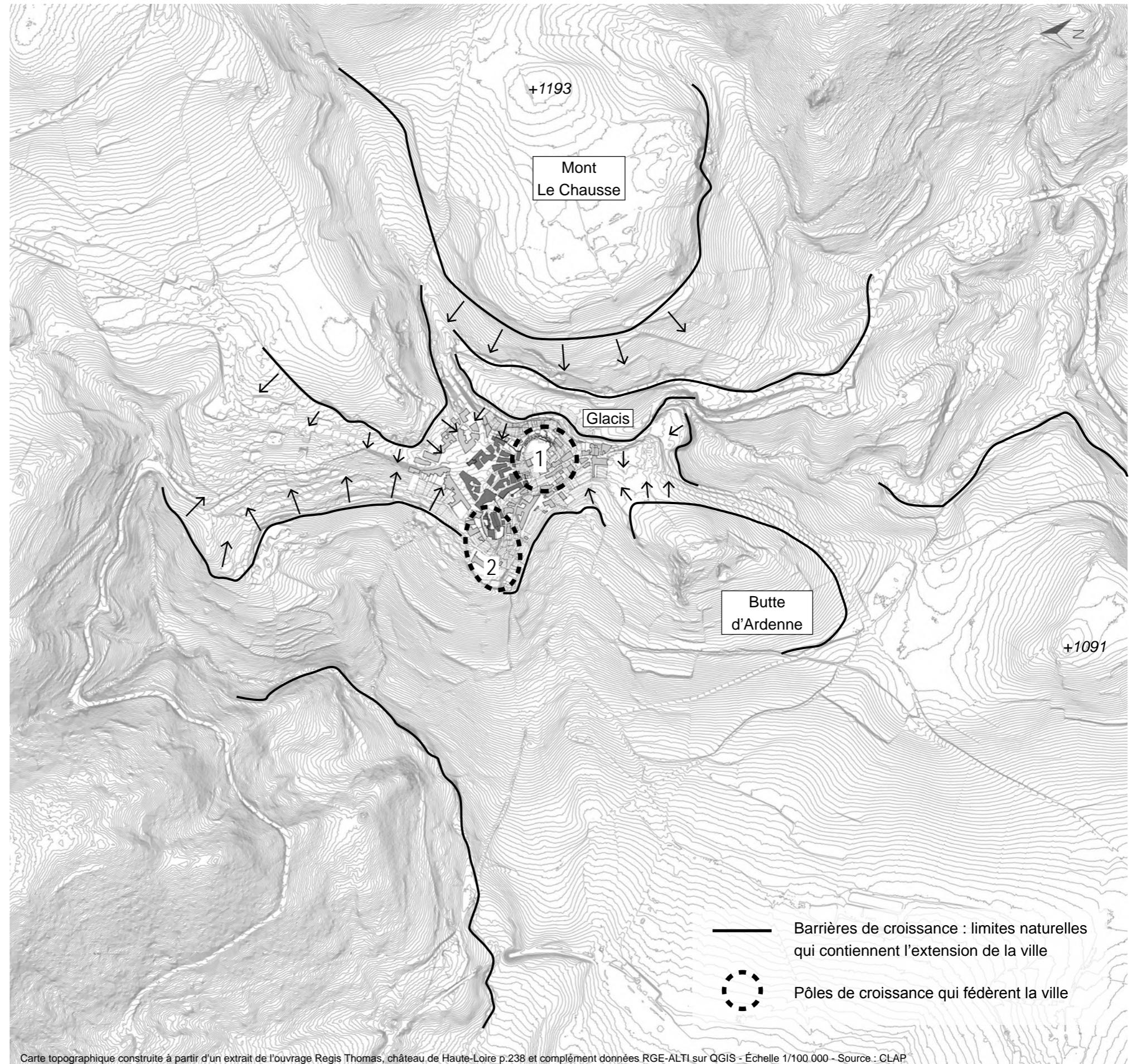
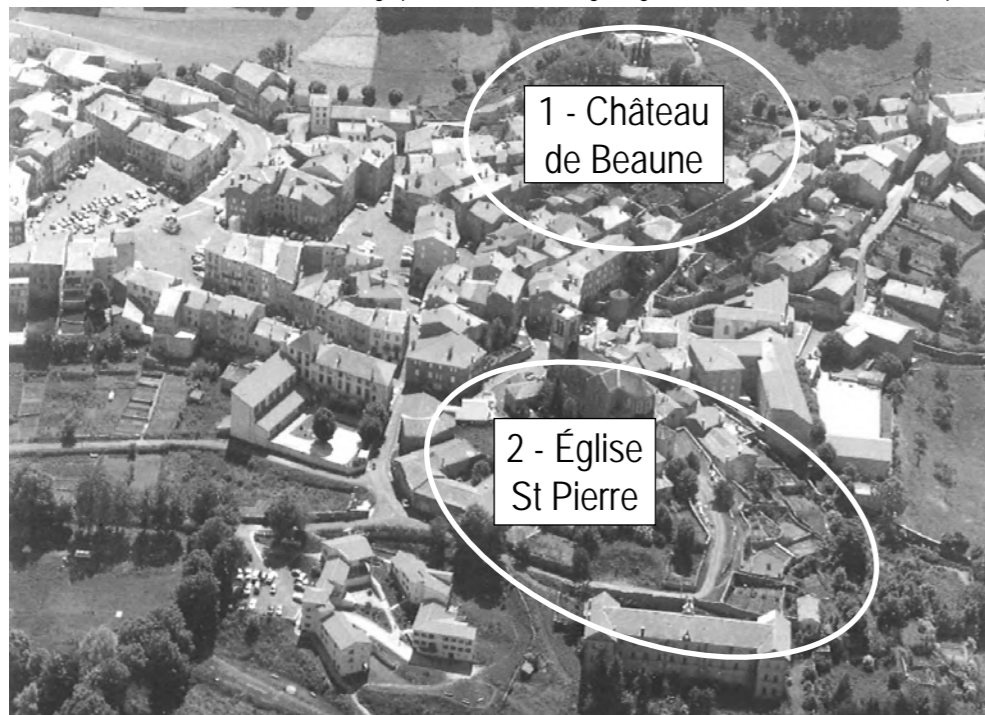
Carte postale de Pradelles, vue à vol d'oiseau. Combiar Imp. Macon «CIM»



Identification des pôles de croissance

Les villes anciennes sont généralement dominées par un édifice religieux, civil ou militaire autour duquel une urbanité médiévale s'est développée. À Pradelles, il est difficile d'identifier qui de l'église ou du château était aux origines de son édification. Bien que tous deux ont disparu en élévation (église romane détruite vers 1900), il subsiste néanmoins l'emprise de leur implantation savante sur des sites naturellement protégés par le relief, propice à la protection naturelle et passive du bourg. On distingue ainsi deux points culminants correspondant à la forteresse sur sa butte castrale, avec un système combiné de défense passive avec glacis formant mur de contre-escarpe renforcé du ruisseau des poux et protégé des massifs du mont Le Chausse et de la butte d'Ardenne ; et au prieuré sur son éperon rocheux, dont l'implantation, sans doute antique, faisant face au bassin versant de l'Allier vers le lac de Naussac.

Photographie extraite de l'ouvrage Régis Thomas, château de Haute-Loire p.237



Carte topographique construite à partir d'un extrait de l'ouvrage Régis Thomas, château de Haute-Loire p.238 et complément données RGE-ALTI sur QGIS - Échelle 1/100.000 - Source : CLAP

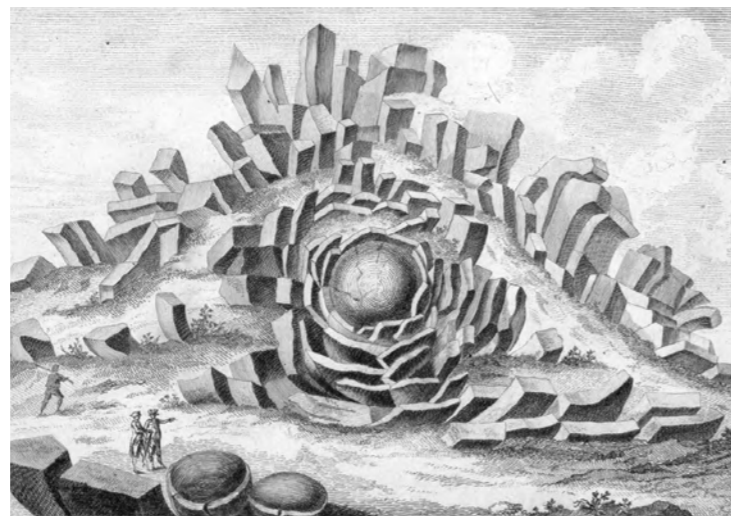
Le socle géologique de la ville se situe à la rencontre de roches volcaniques (basalte) et de roches plutoniques (granit) desquelles résulte une roche métamorphique singulière (1) : un gneiss rubané au litage régulier, mais très tourmenté. Ces caractéristiques structurales témoignent d'une déformation compressive de forte intensité lors des épisodes tectoniques et effusifs. Au niveau de l'actuel cimetière, on relève notamment la présence d'un probable ancien front de taille, dont la base laisse affleurer une roche à veine rouge que l'on retrouve dans les pierres bâties dans la ville.



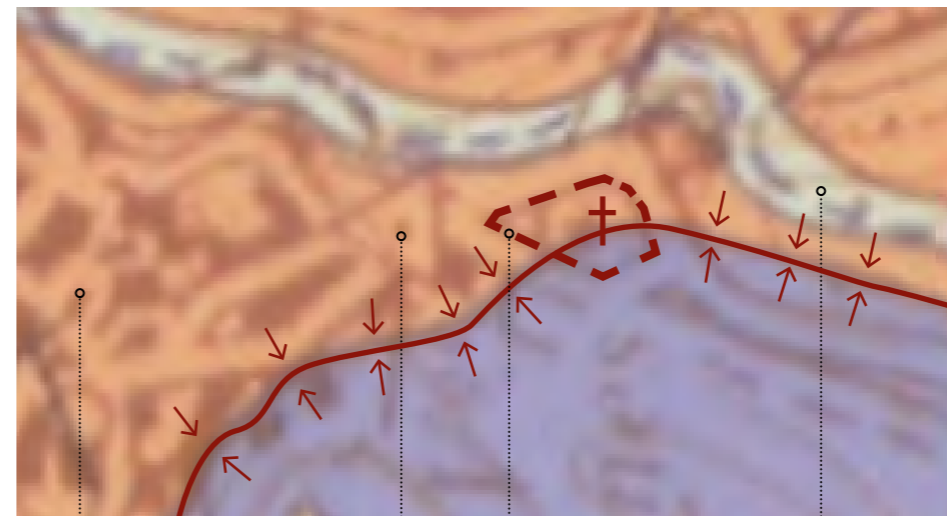
À noter également que la butte d'Ardenne possédait une boule de basalte (2) identifiée comme « accident géologique » et considérée comme une curiosité remarquable par les scientifiques des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles. Aujourd'hui disparue, elle a été exploitée comme carrière de pierre pour la construction de la ligne de chemin de fer Le Puy - Langogne.




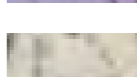
Carte postale de la carrière d'Ardenne  
V. Minaire, Fenêtre sur Pradelles, p.242

Butte d'Ardenne par Barthélémy Faujas De Saint-Fons, Minéralogie des volcans, Chez Cuchet, 1784, Bibliothèques de l'Université de Strasbourg, p. 535-536



Enfin, on relève les ressources sédimentaires, tels que les galets roulés des ruisseaux environnants pour la mise en œuvre des calades (3).

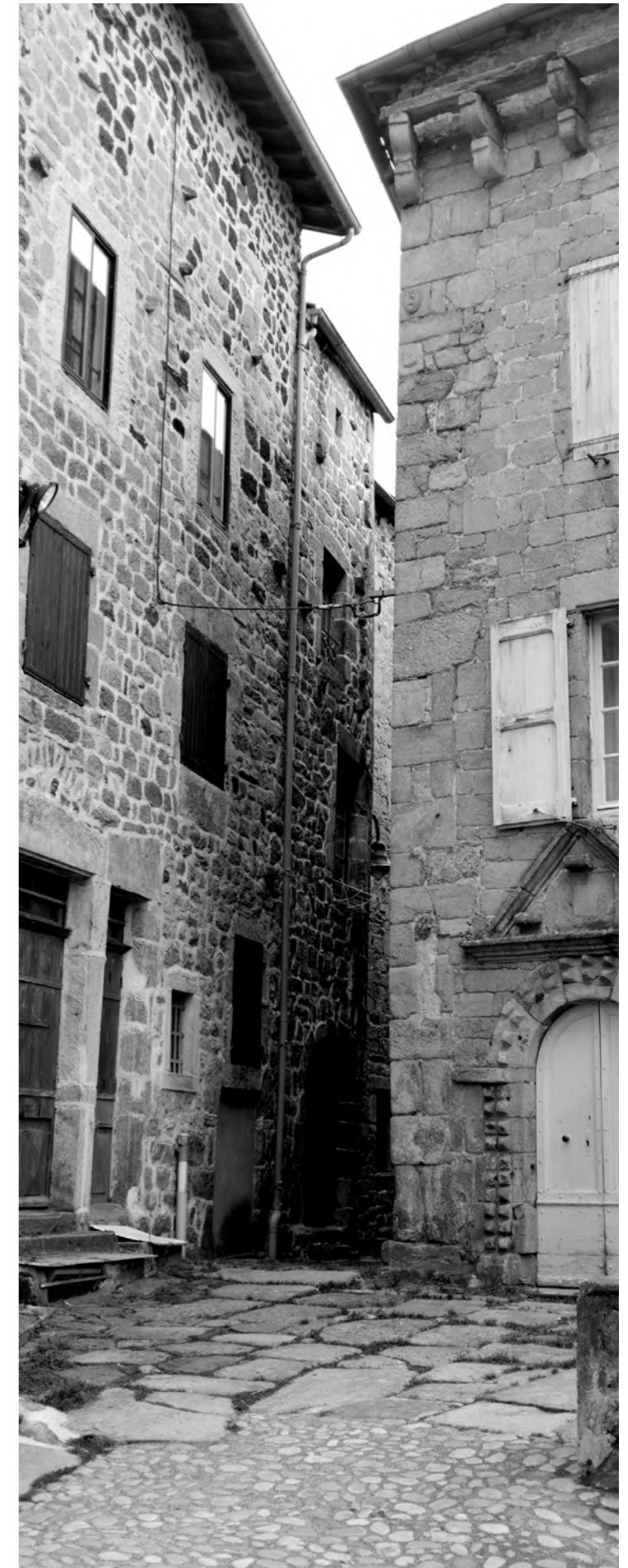


-  (1) Gneiss ocellés, amygdalaires, porphyroblastiques, biotite et muscovite
-  (2) Édifices volcaniques (scories basaltiques et basaltes scoriacés)
-  (2) Basaltes alcalins villafranchiens
-  (2) Basaltes alcalins post-villafranchiens (souvent sur pente ou dans le fond des vallées)
-  (3) Alluvions récentes des vallées

Place de la Halle      Chapelle Notre-Dame      Emprise du cimetière situé au point de contact entre les roches      Ruisseau des Poux







Cinq entités urbaines bien distinctes

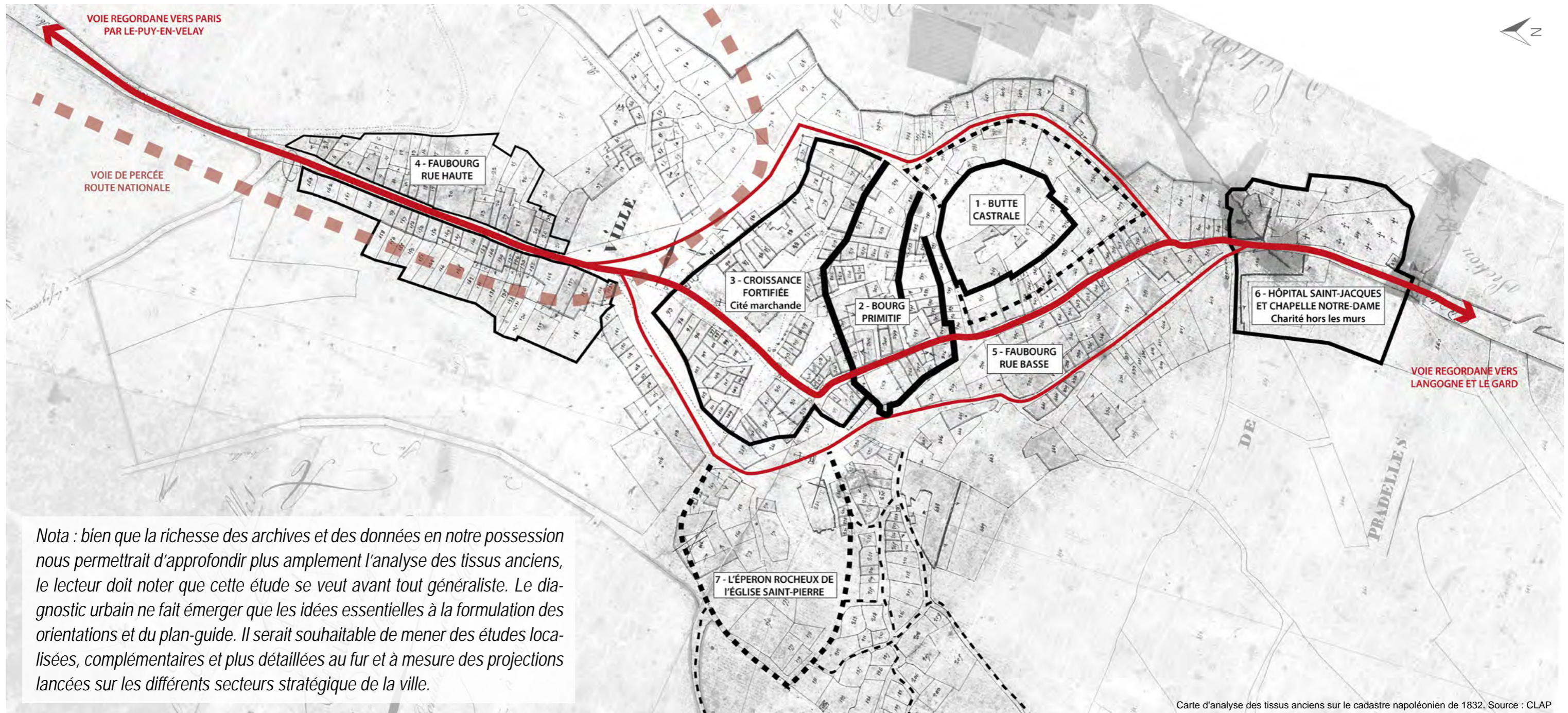
L'axe de la voie Regordane dans le sens Nord - Sud marque une ligne forte et directrice dans la structuration de la ville et de son développement urbain. Les voyageurs pouvaient ainsi, soit entrer en ville, par le grand portail, soit contourner les remparts par des chemins périphériques jusqu'à l'hôpital routier hors les murs.

Si l'on raisonne en terme de groupes cohérents de parcelles le long de cet axe, on peut alors distinguer clairement cinq entités urbaines :

- (1) La butte castrale de la forteresse disparue.
- (2-3) Le bourg fortifié à l'intérieur de ses remparts.
- (4-5) Les rues « haute » et « basse », voies de fau-

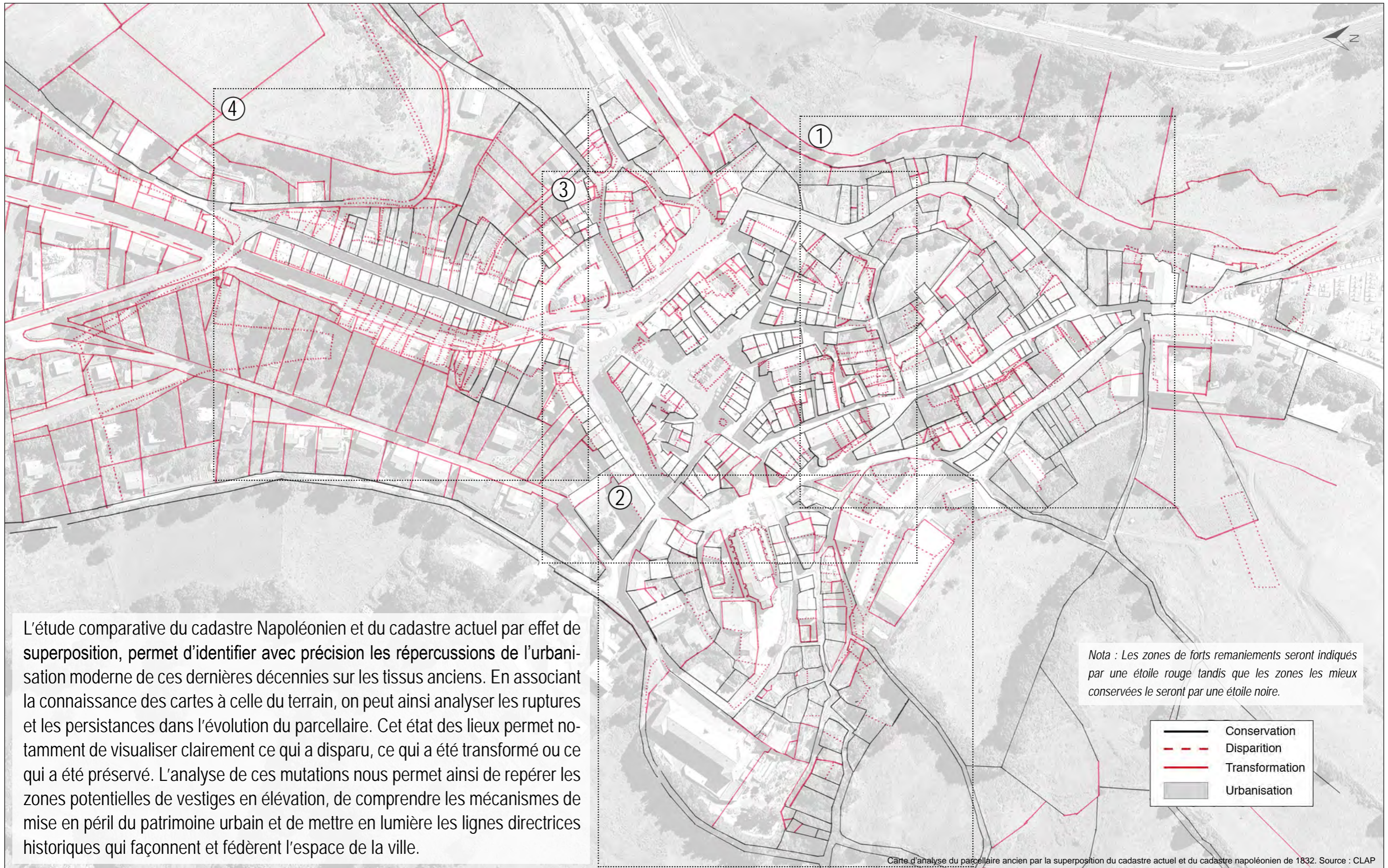
bourgs à l'entrée et sortie de ville, sont caractérisées par un tissu parcellaire laniéré de part et d'autre de la chaussée, bordé d'un front bâti et des jardins à l'arrière.

- (6) L'emprise de l'ancien hôpital Saint-Jacques avec ses espaces extérieurs (chapelle, cimetière, jardin clos, ...).
- (7) L'ancien prieuré avec ses jardins en terrasse.



*Nota : bien que la richesse des archives et des données en notre possession nous permettrait d'approfondir plus amplement l'analyse des tissus anciens, le lecteur doit noter que cette étude se veut avant tout généraliste. Le diagnostic urbain ne fait émerger que les idées essentielles à la formulation des orientations et du plan-guide. Il serait souhaitable de mener des études localisées, complémentaires et plus détaillées au fur et à mesure des projections lancées sur les différents secteurs stratégique de la ville.*

Carte d'analyse des tissus anciens sur le cadastre napoléonien de 1832. Source : CLAP



Relation au premier noyau urbain

La première mention du château viendrait du cartulaire de l'abbaye de St-Guilhem le Désert en 1031. Nous observons que celui-ci entretient une relation organique forte avec ce que l'on pourrait appeler un premier noyau urbain au nord. Le bourg primitif semble, en effet, s'être développé dans une vaste basse-cour en contre-bas de la butte castrale (1), bénéficiant ainsi d'une protection directe en cas d'attaque.

On peut d'ailleurs identifier une zone d'entre-deux (2) qui devait être un fossé-ruelle naturel ou retailé encore persistant dans la continuité de ce qui semble être un chemin de ronde (3).

Par ailleurs, il est décrit que l'éminence rocheuse sur laquelle était implanté ce château a été fortement modifiée au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ici, seul le parcellaire ancien et les dispositions du socle d'assise de la forteresse de l'Entressac sont les garants de cette mémoire.

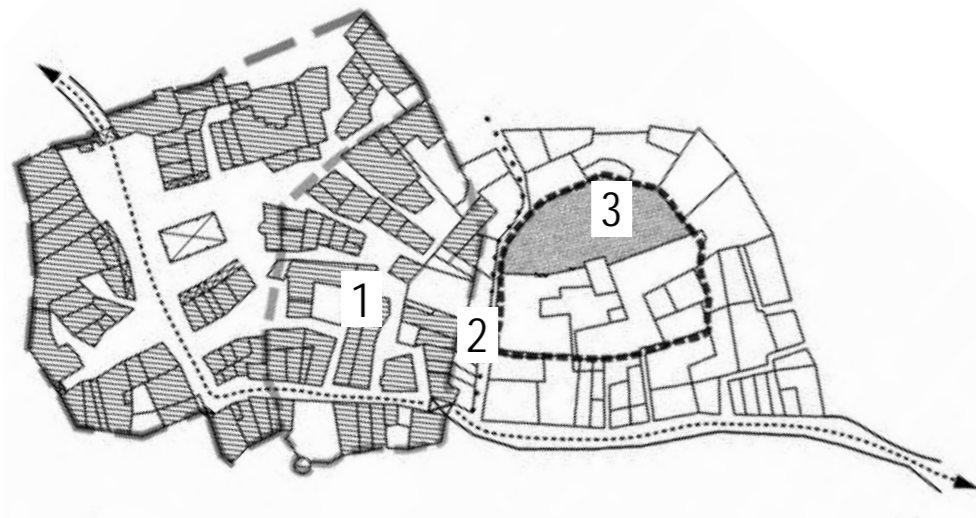


Schéma extrait de l'ouvrage « Atlas des châteaux du Vivarais » de P.Y Laffont, 2004.



Carte d'analyse du parcellaire ancien par la superposition du cadastre actuel et du cadastre napoléonien de 1832. Source : CLAP



Les vestiges d'un prieuré disparu

On observe ici l'emprise des tracés de l'église romane Saint-Pierre (1) et de l'église Notre-Dame de l'Assomption construites au début du XX<sup>ème</sup> siècle de style néo-gothique. Les proportions de cette dernière sont près de deux fois plus importantes et ont nécessité de rogner largement le rocher pour permettre son implantation (2). Fondée à cheval sur l'ancienne édifice, la nouvelle accuse des lézardes importantes sur sa façade occidentale qui trahissent des tassements différentiels en pied du fait de cette superposition (3).

Des remaniements importants sont observables au niveau du parvis, où la dénaturation des lieux se mesure par l'abandon des jardins, la disparition des tours des seigneurs, la construction de maisons individuelles et l'implantation d'une chaufferie en totale rupture avec l'espace sans doute le plus remarquable de la cité, dont des dispositions antiques sont soupçonnés.



Légende :

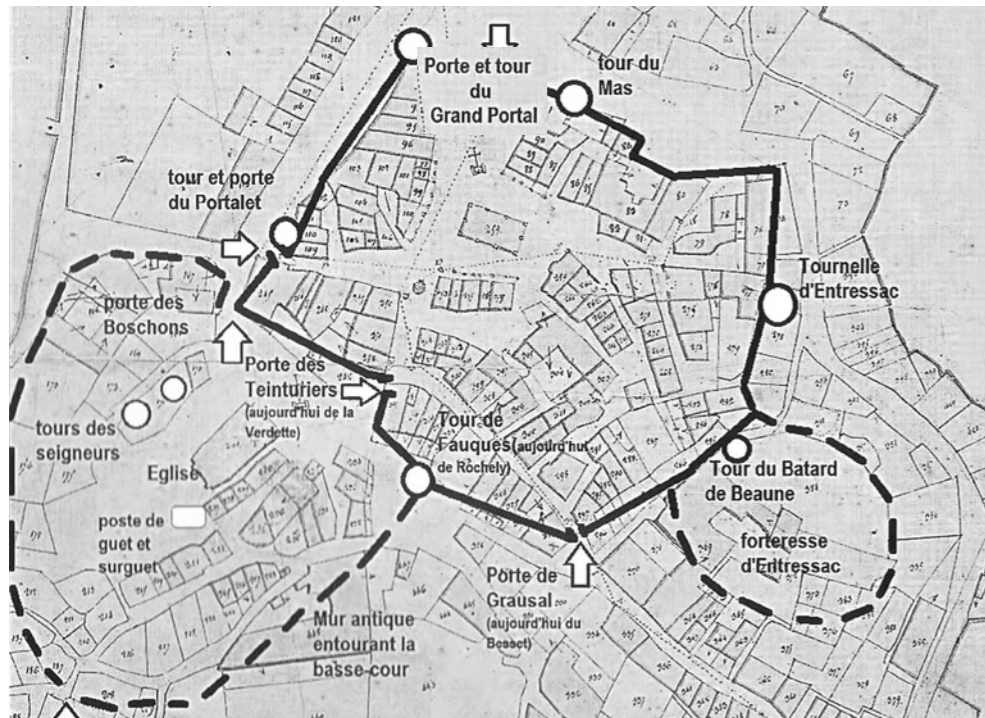
- Conservation
- - - Disparition
- Transformation
- Urbanisation

Carte d'analyse du parcellaire ancien par la superposition du cadastre actuel et du cadastre napoléonien de 1832. Source : CLAP

Perméabilité entre intra et extra muros

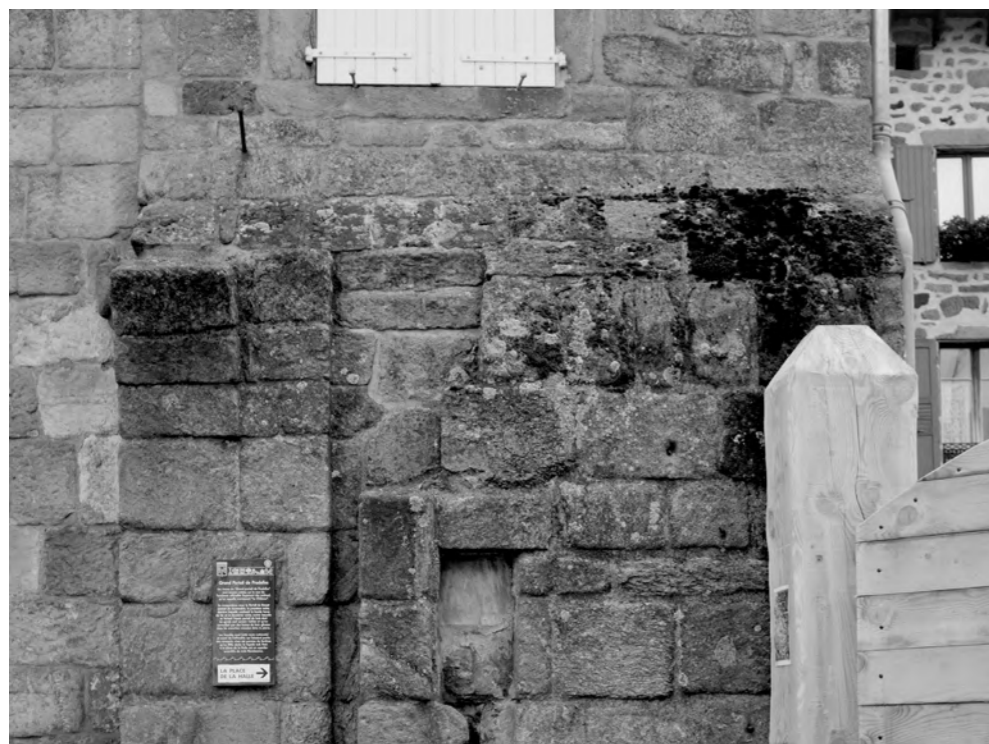
La forme forte du castrum est aujourd'hui assurée par la permanence et la continuité des contours de son enceinte du XIV<sup>ème</sup> siècle, bordés par la rue du jeu de paume (1), la rue des Genets (2), la rue de l'Entressac (3) et l'avenue de Langogne (4). La lisibilité des vestiges d'éléments défensifs et de l'enceinte sont ainsi des garants essentiels de l'unité du village et de son identité de «place forte».

Outre l'évidente disparition de la Halle (5), on remarque que les tissus anciens ont subi de nombreuses transformations malheureuses ces dernières décennies qui, aussi ponctuelles soient-elles, ont un effet très néfaste sur le long terme. Malgré les nombreux vestiges recensés, des disparitions majeures sont à déplorer telle que la démolition du grand portail (6) et de sa tour en 1843 qui apporte une certaine perméabilité confuse entre la place du Foirail et la Place de la Halle quant à l'intra et extra-muros.



Légende :

	Conservation
	Disparition
	Transformation
	Urbanisation





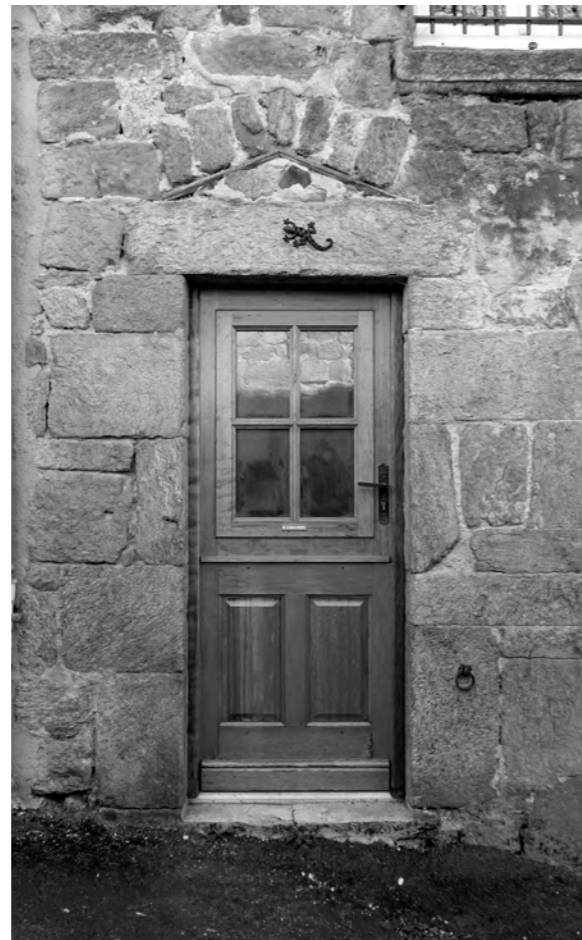
Le percement d'une entrée de ville

L'aménagement de la route royale n°106 au début du XIX<sup>ème</sup> siècle a bouleversé le sens de lecture du bourg par lequel il s'est lentement constitué, changeant radicalement les séquences spatiales d'entrées historiques avec une arrivée directe dans le centre-ville.

Cette voie de percée est venue notamment raboter les façades arrière du linéaire de bâti longeant la voie de faubourg de la rue Haute (1), en sectionnant les anciens jardins potagers aujourd'hui disparus (2). Cette césure vient ainsi marquer une ligne franche d'alignements sur cette voie planifiée en rupture avec les logiques anciennes.

Malgré un appauvrissement du langage architectural, ces façades sont néanmoins marquées d'une rythmique intéressante à une ou deux travées, qui est un indice révélateur du parcellaire laniéré et médiéval dans lequel il s'inscrit. À l'est, de nombreuses coutures de maçonneries peuvent témoigner d'une époque prospère où se développait des demeures nobles aux murs de pierres.







Un héritage urbain homogène

Nous avons vu que les édifices fédérateurs ont aujourd'hui disparu en élévation. Seule l'emprise au sol de leur implantation et leur découpage parcellaire nous sont parvenus, comme derniers témoins des origines de la cité. Or dans son ensemble, la ville apparaît avec une silhouette relativement préservée dans sa forme médiévale, composée notamment de vestiges fragmentés et disséminés en tout lieu.

On note en l'occurrence qu'il n'y a aucun monument classé et que tous font l'objet d'une inscription. Il s'agit en grande majorité d'ouvrages architecturaux liés aux systèmes défensifs et à l'enceinte, ou encore à quelques vestiges isolés, ...

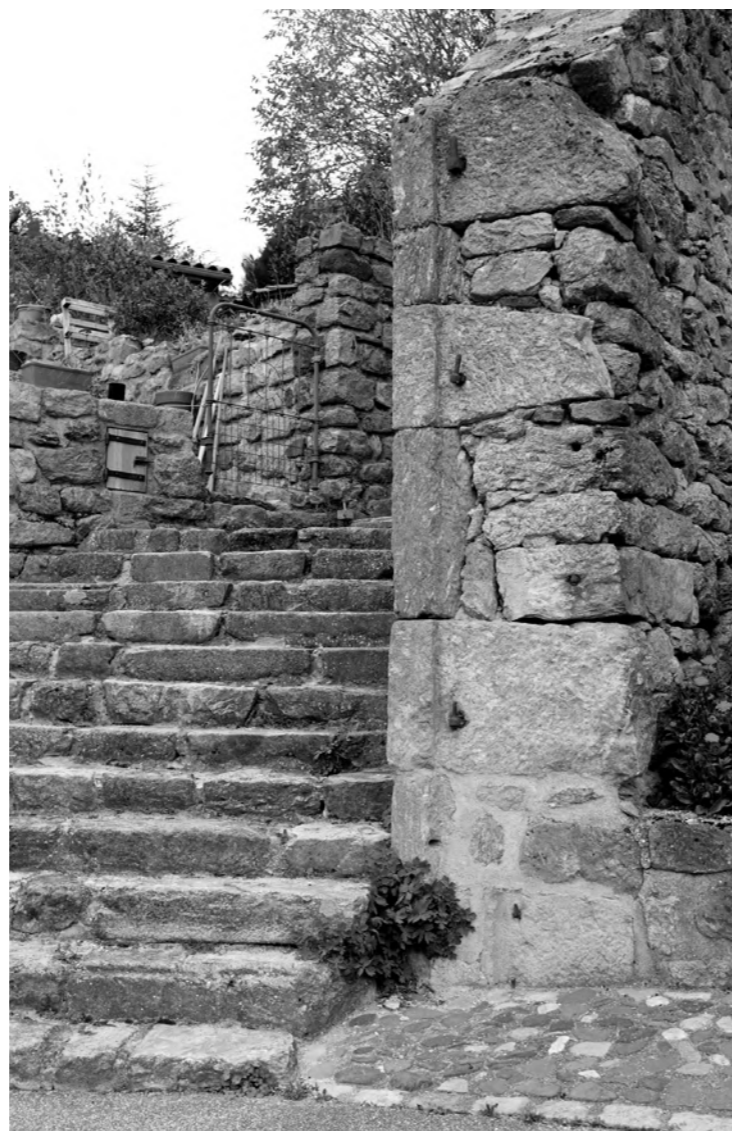
Ainsi, le patrimoine n'est pas considéré seulement à l'échelle d'entités bâties remarquables dont il faudrait faire l'inventaire, mais pour la valeur d'ensemble urbain et paysager qu'elle donne à voir, où Aristote préciserait que « *le tout est plus que la somme de ses parties* ». En ce sens, on relève donc également les jardins, le réseau hydraulique, les traces d'aménagements et de revêtements antérieurs, le bâti modeste en coeur de bourg, les éléments de décoration intérieurs, ...

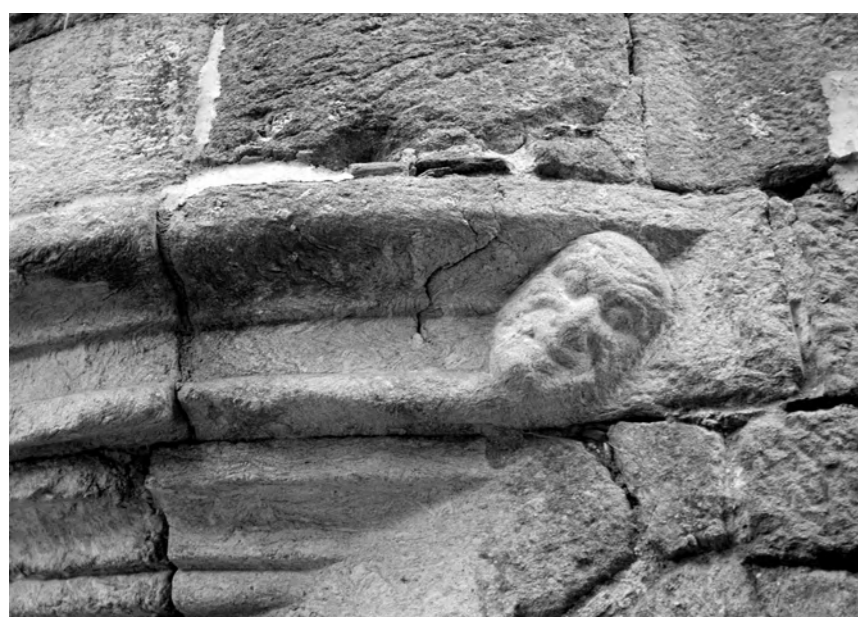
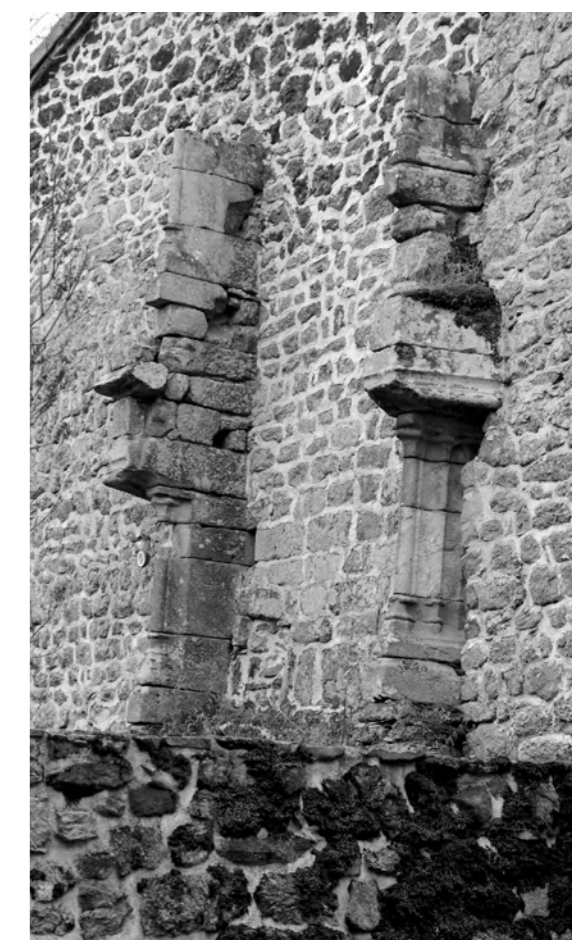
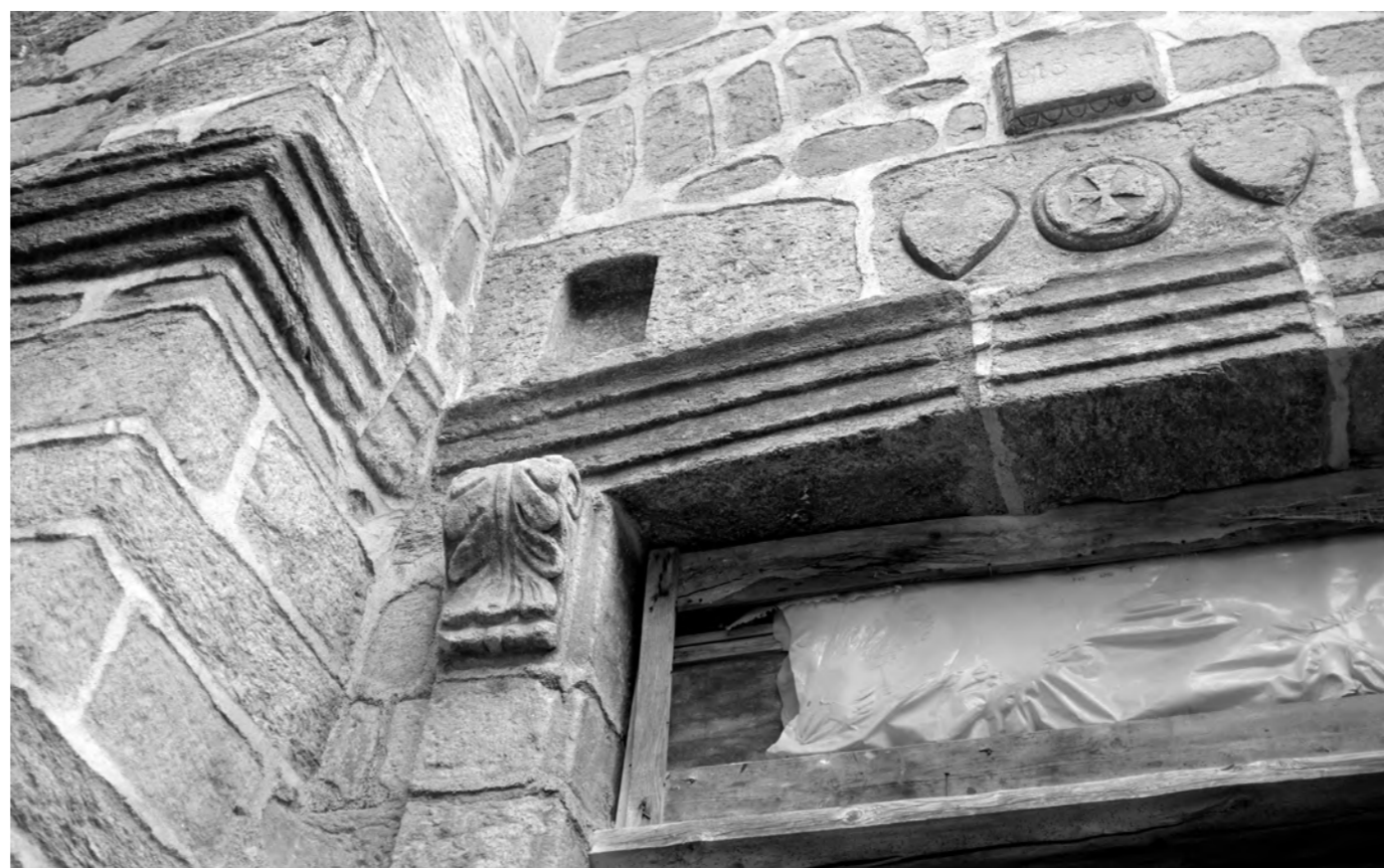
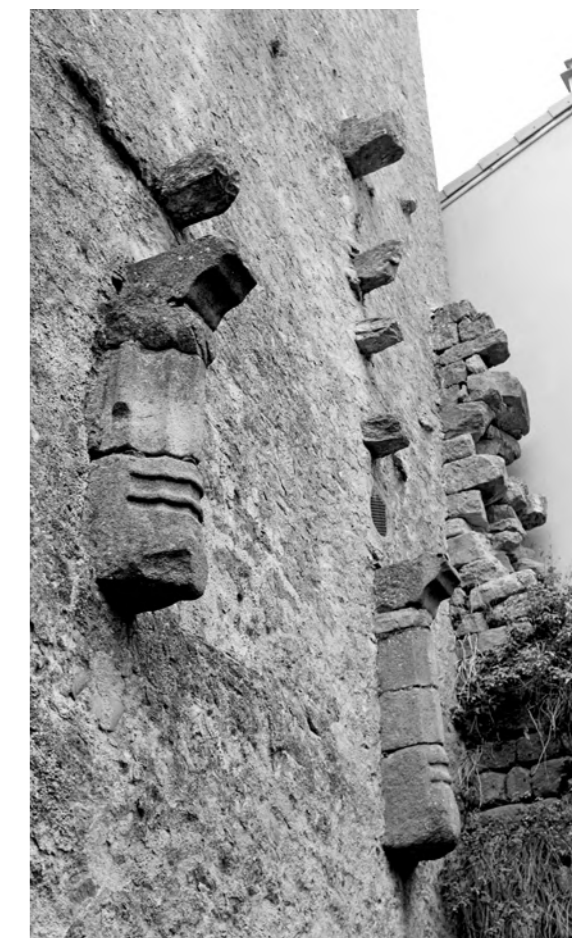


Carte de repérage des composantes patrimoniales sur une vue satellite actuelle GoogleEarth. Source : CLAP







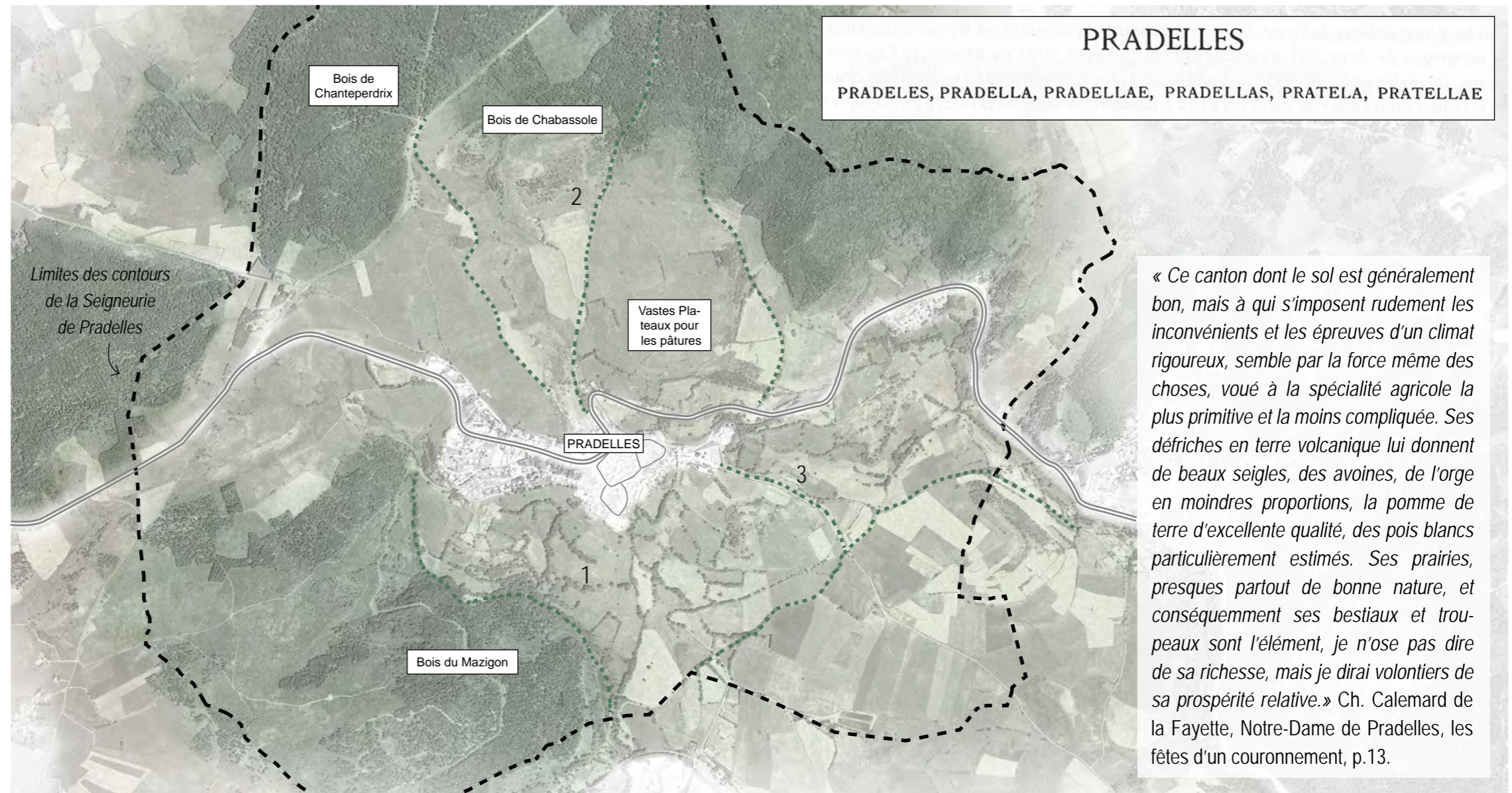




Toponymie et géographie agricole

L'analyse des paysages se fait essentiellement sur des référentiels naturels liés à la topographie tels que les rivières, les plaines et les monts, mais aussi ceux liés à la nature des sols, à la végétation, aux vents dominants ou encore à l'exposition au soleil et aux pluies. Pradelles étant perchée à 1 200m d'altitude et son micro-climat étant rude, l'exploitation savante des reliefs environnants est un facteur déterminant pour son économie. Au cours de l'histoire, les paysans ont ainsi organisé puis façonné le territoire en fonction des besoins spécifiques de leur agriculture.

Ces découpages constituent le maillage dominant aux abords de la ville, ici composé d'une grande majorité de champs en culture, qui met en exergue le rapport initial qu'elle entretient avec sa géographie : nommée primitivement *Pratelles* au XIV<sup>ème</sup> siècle, qui vient du mot *pratum*, ou *prata* signifiant *prairie*... petites prairies qui soigneusement bordée d'arbustes et de haies, démontre aujourd'hui combien ces savoirs agricoles sont à perpétuer pour l'équilibre de la biodiversité et la gestion de l'eau. Cela interroge donc la mutation de ces terres et de leur reconnaissance patrimoniale au même titre que le bâti.



« Ce canton dont le sol est généralement bon, mais à qui s'imposent rudement les inconvénients et les épreuves d'un climat rigoureux, semble par la force même des choses, voué à la spécialité agricole la plus primitive et la moins compliquée. Ses défriches en terre volcanique lui donnent de beaux seigles, des avoines, de l'orge en moindres proportions, la pomme de terre d'excellente qualité, des pois blancs particulièrement estimés. Ses prairies, presque partout de bonne nature, et conséquemment ses bestiaux et troupeaux sont l'élément, je n'ose pas dire de sa richesse, mais je dirai volontiers de sa prospérité relative. » Ch. Calemard de la Fayette, Notre-Dame de Pradelles, les fêtes d'un couronnement, p.13.



Extraits d'une vue satellite de 1965. Source : ING

### Un équilibre entre urbanité et ruralité

Les témoins de l'identité marchande de la cité se retrouvent dans l'aménagement des routes en dur, avec de nombreux revêtements pavés et de calades dans les rues du centre historique conférant un registre minéral dominant. En outre, les abords paysagers du centre-bourg sont exceptionnellement préservés avec de nombreux jardins en terrasses encore investis qui font partie intégrante de l'identité et des spécificités de Pradelles (voir jardins clos organiques du prieuré).

Véritables faire-valoirs du paysage, ils favorisent une porosité naturelle aux abords de la ville, offrant des séquences de transitions et des parcours variés jusqu'au centre (venelles, escaliers escarpés,...).

Cet écrin naturel et cette proximité avec la campagne sont propices à un mode de vie à la fois urbain et rural, avec la possibilité de bénéficier d'un logement en hyper centre associé à une parcelle de terre non-atteinte aux abords immédiats. Un équilibre vertueux où le parcours entre le domicile et ces espaces extérieurs peuvent offrir un cadre de vie très privilégié, avec un accès aux services essentiels de la vie exclusivement à pied en quelques minutes.

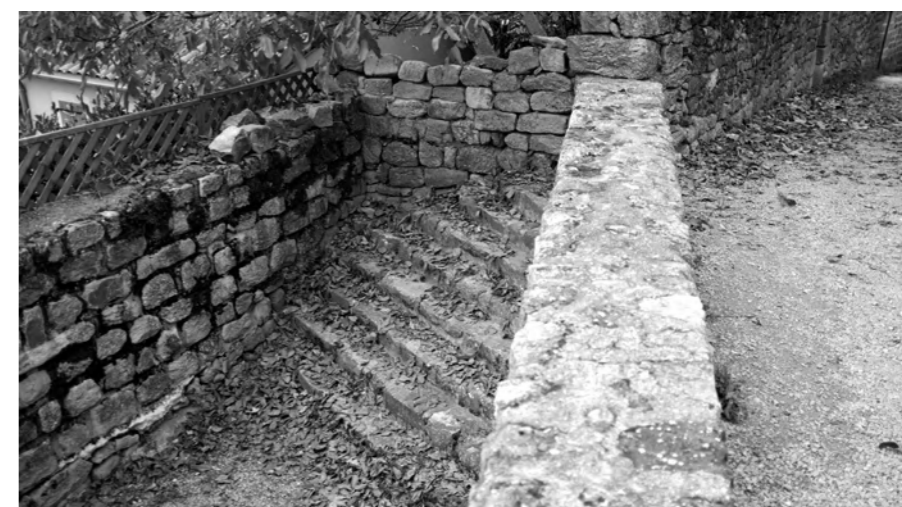


Carte d'analyse des abords sur une vue satellite de 1965 de l'IGN





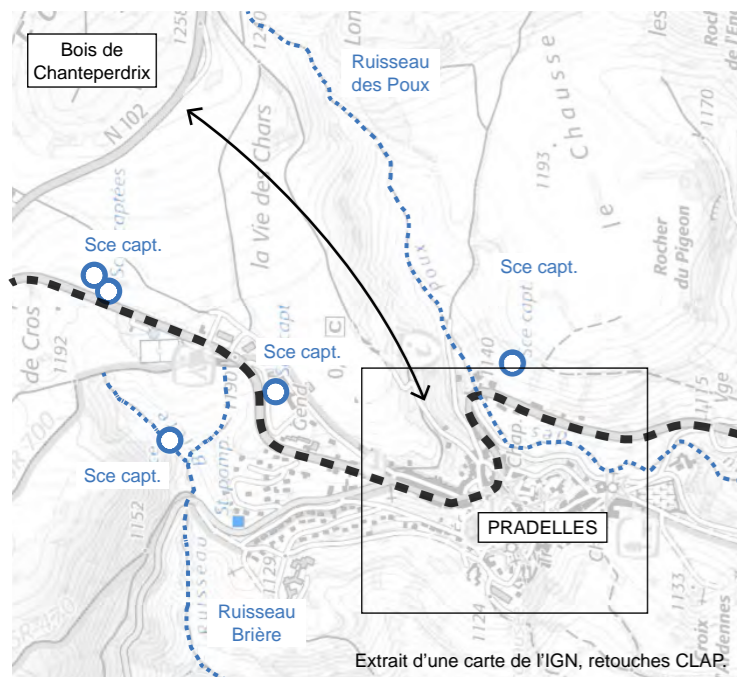
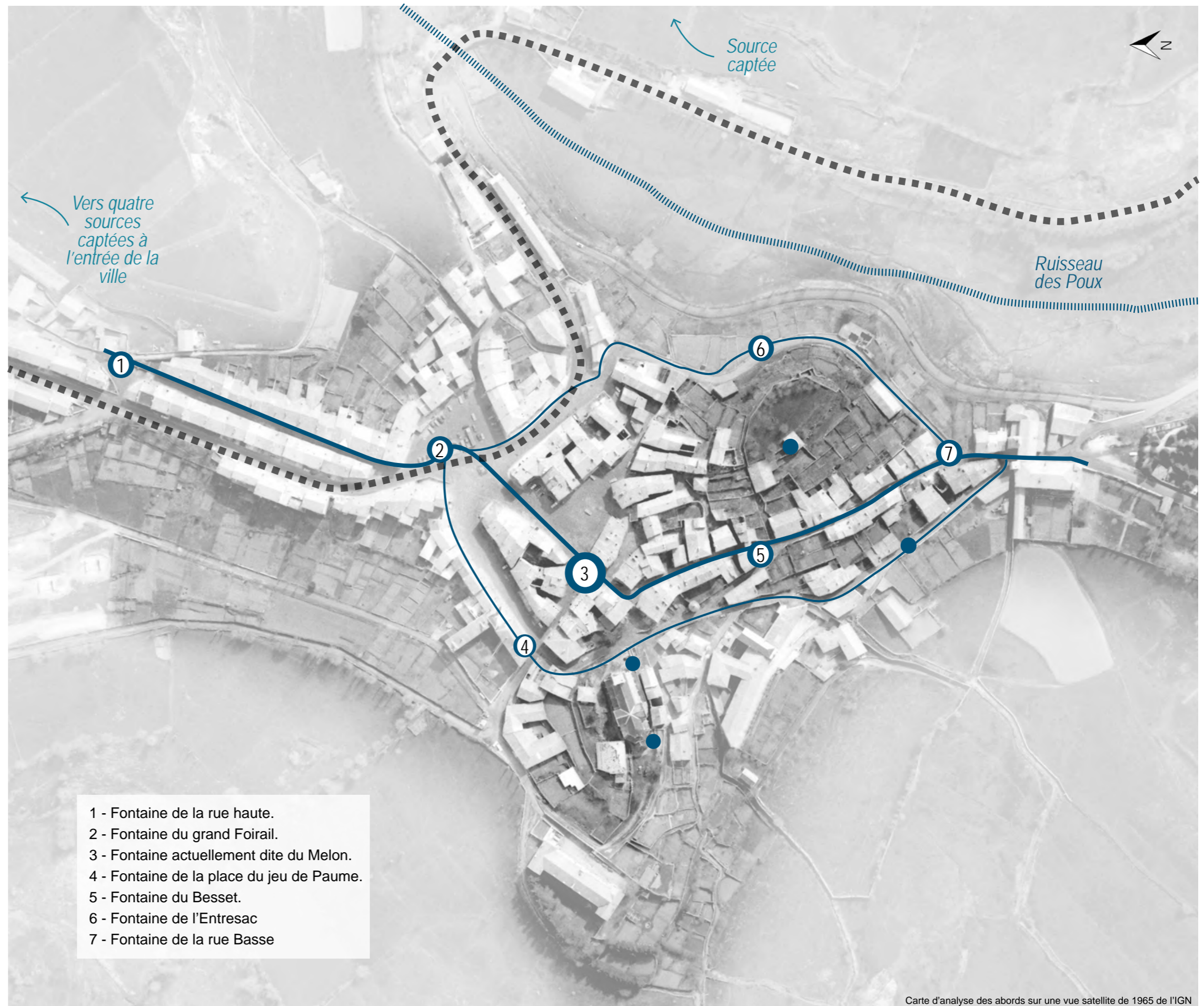


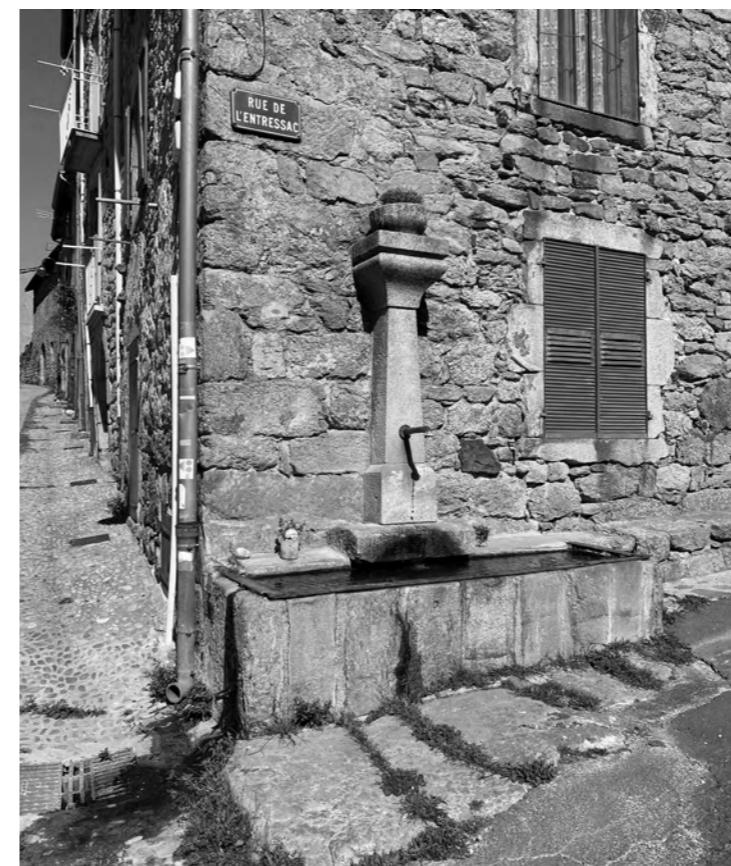


De nombreux points d'eau

Seul et unique point d'eau de la cité jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la plus ancienne fontaine est celle située sur la place de la Halle. Cette fontaine dite *de la Conque*, signifiant *grand bassin*, est aujourd'hui nommée *Fontaine du Melon*. Un aqueduc souterrain, probablement d'origine romaine, l'alimenterait depuis une source située au niveau du bois de Chanteperdrix. Le réseau a été par la suite étendu à la demande des habitants, entraînant l'implantation de nouveaux bassins avec une fontaine de ville pour chaque quartier.

Les versants collinaires environnants permettaient également de capter et de canaliser les eaux de pluies dans un réseau complexe pour les besoins de l'irrigation.





### Des constats de mise en péril

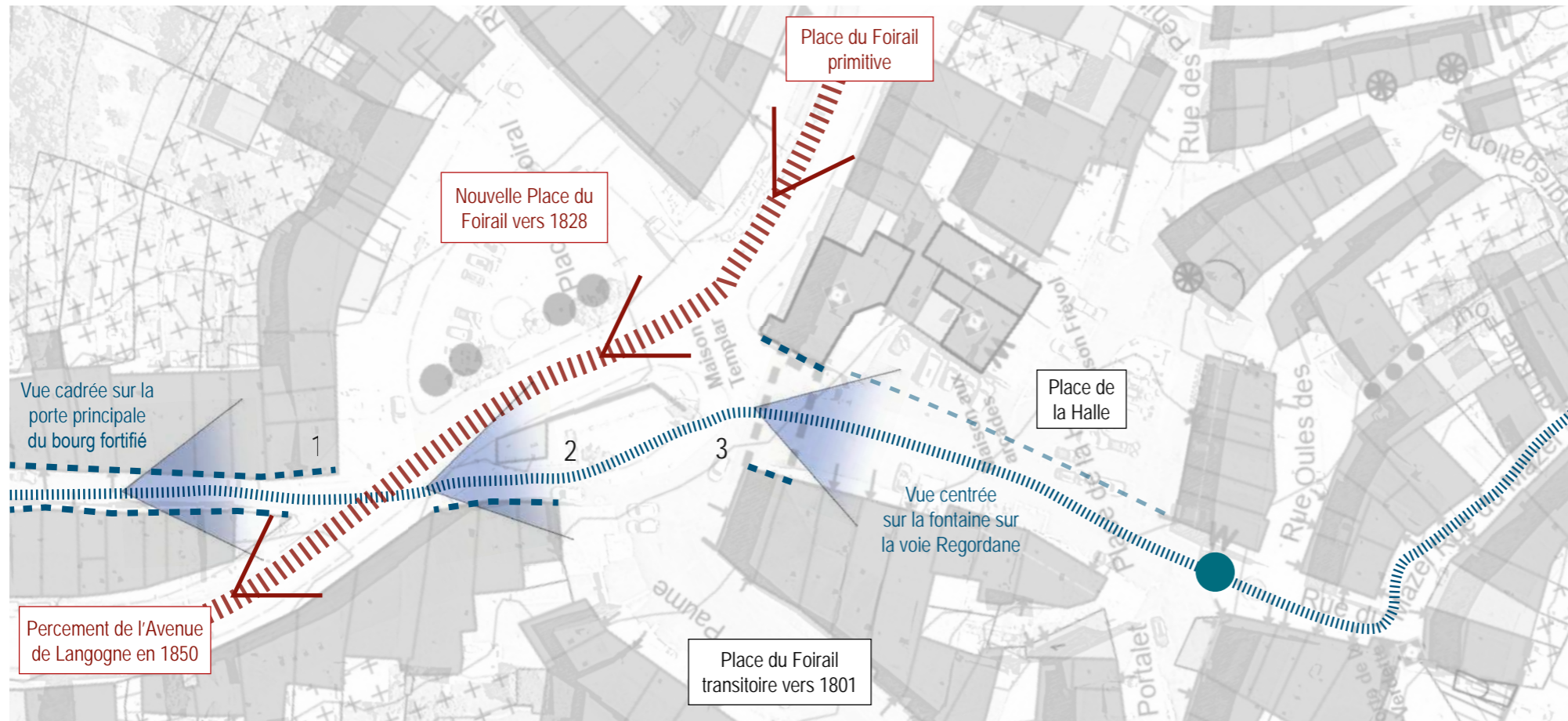
Bien que Pradelles soit relativement épargnée du phénomène de *tabula rasa*, on note que la ville a tout de même subi des modifications irréversibles dans sa densification au cours du XX<sup>ème</sup> siècle :

- la bétonisation massive et systématique des surfaces de sols.
- des remaniements et interventions intrusives sur le bâti ancien.
- l'utilisation de matériaux non-respectueux de l'existant.
- les typologies bâties en rupture d'échelle et sans espace de transition.
- la suppression des tracés anciens en faveur du regroupement parcellaire.
- l'aménagement de lotissement ou de zones pavillonnaires.
- les pollutions visuelles de diverses natures (locaux techniques, réseaux,...).

Ces phénomènes sont à l'origine d'une relative perte de connaissance des logiques anciennes qui ont façonné la ville. Ils génèrent des dysfonctionnements de l'espace public, favorisent la désuétude d'éléments remarquables, accélèrent la fragmentation des vestiges, ou encore dissimulent des séquences spatiales historiques riches qui passent alors totalement inaperçues dans le paysage urbain.







Fond de plan - échelle 1/500<sup>ème</sup> - Source : Agence GHECO - Bernard Wagon

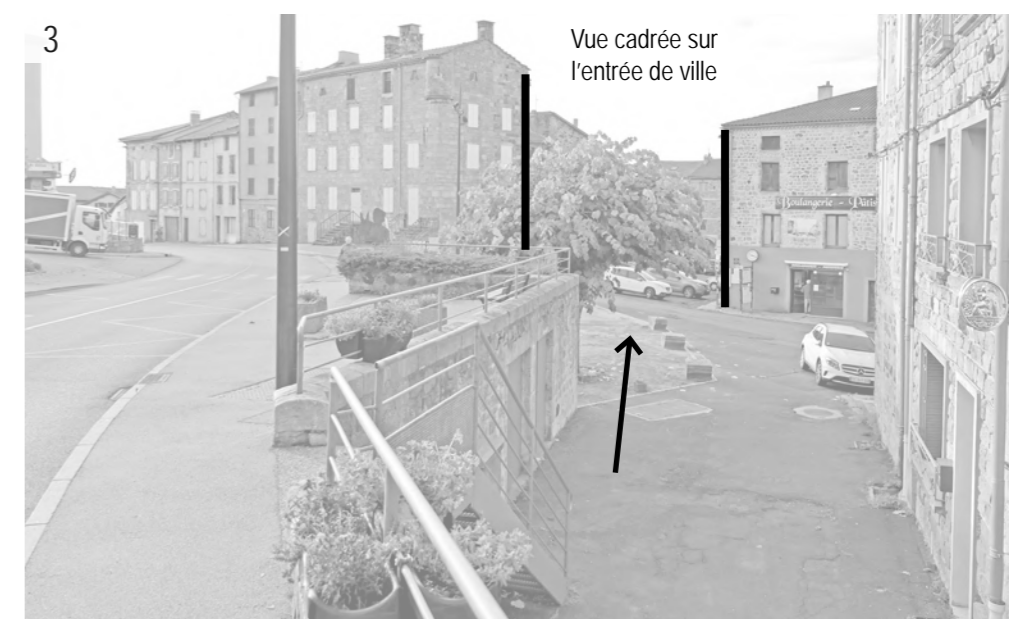
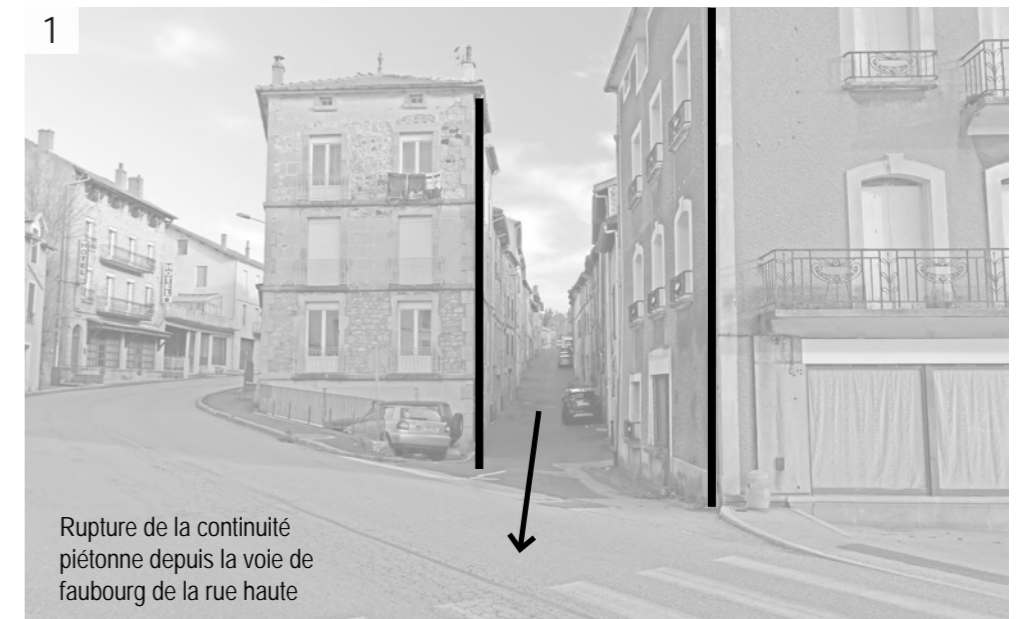
### Impact de la RN88 sur la perception de la cité

Pour l'habitant ou le visiteur, le visage de la ville se présente comme une suite de tableaux composés. Or, depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, les espaces urbains ont été progressivement façonnés pour l'arrivée de l'automobile (planification de nouvelles voiries, rehaussement de la chaussée, modifications dans la gestion des dénivelés et des eaux de pluie, changement des revêtements de sols, adaptations des accès aux habitations, ...).

Ici, le percement de l'Avenue de Langogne et la création d'une nouvelle place du Foirail à l'entrée de la ville a complètement renversé les perspectives historiques sur l'entrée du bourg fortifié, puisque ne mettant plus le piéton dans un rapport frontal à la porte d'entrée principale.

Bien qu'apportant un bénéfice d'usage indéniable, cela a généré des ruptures importantes dans l'espace public ainsi que quelques dysfonctionnements. En effet, nombre de vues cadrées privilégiées sur le patrimoine bâti sont déviées et perdent leur effet. L'enchaînement dans le parcours urbain perd également de sa logique, il n'apparaît plus si intuitif tandis que la première impression est irréversiblement impactée, en l'occurrence, négativement.

Faute de reconnaissance, ces espaces d'entrée de ville ont une richesse dissimulée et ne sont que peu réappropriés par la population. Délaissés, muets, ils finissent par subir des dénaturations, porte ouverte au non-respect et au défaut d'entretien.

















# PHASE I DIAGNOSTIC

1

UNE RICHESSE  
PATRIMONIALE

2

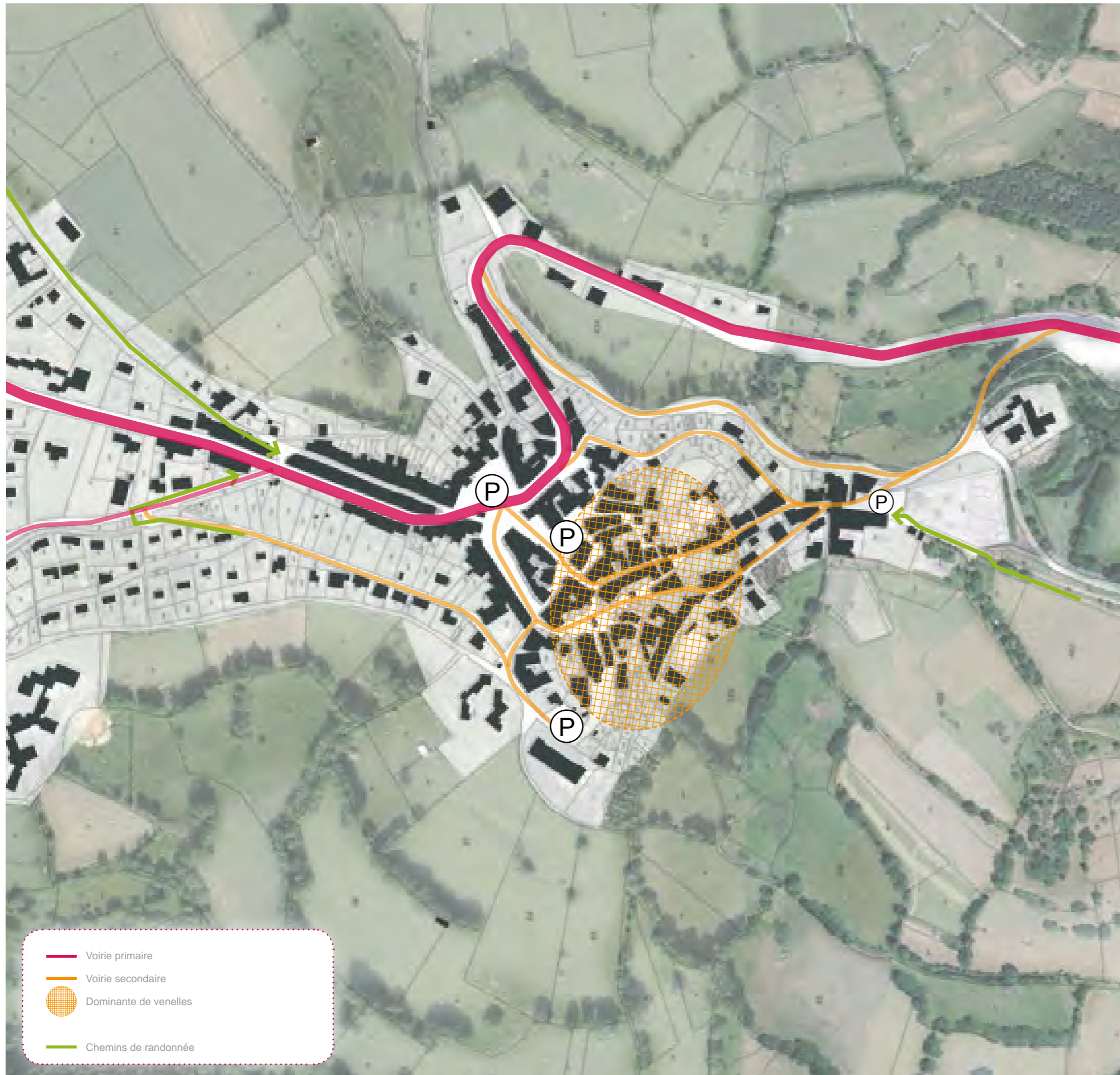
UN CADRE  
DE VIE À  
VALORISER

3

UN POTENTIEL  
DE CENTRALITÉ  
LOCALE

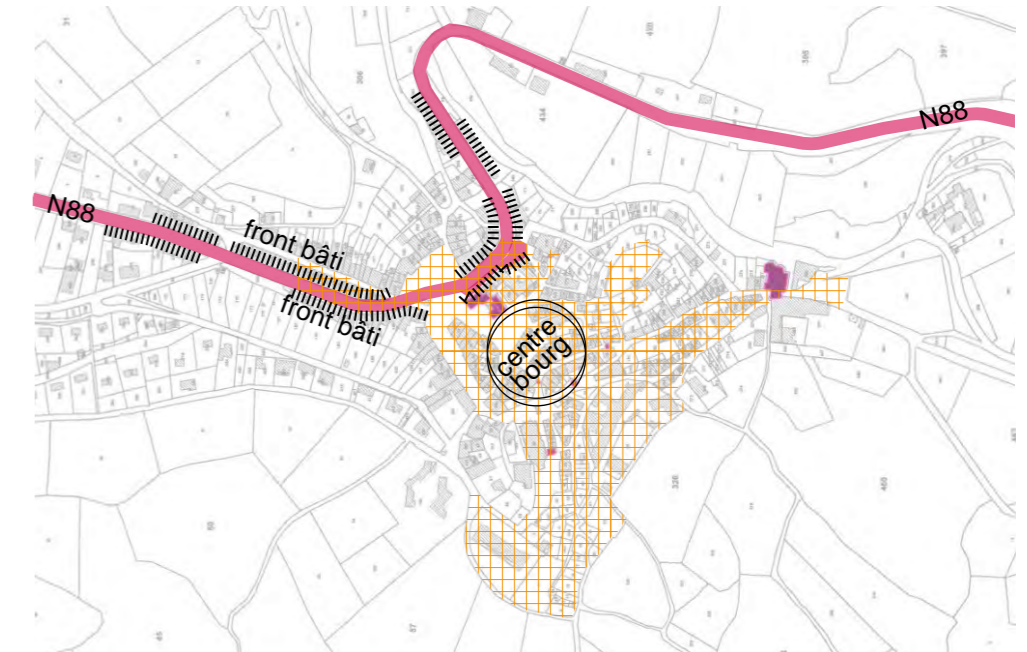
4

ENJEUX  
URBAINS

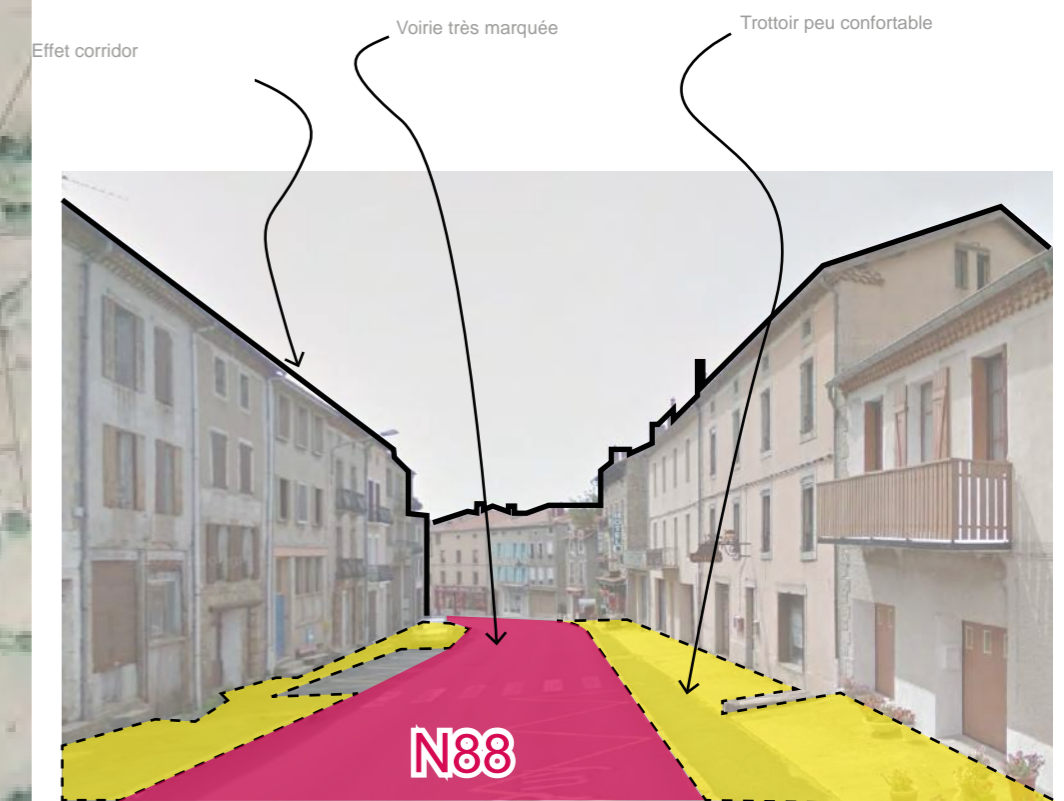


## Le village rue

Pradelles s'est développée le long de son axe de circulation : la traversée de la N88 du nord au sud affaiblit l'effet village mais renforce l'idée de traverser Pradelles sans s'arrêter.



La voirie très marquée oublie la place au piéton et cet effet corridor est accentué par les alignement de façade de part et d'autre de la N88 qui laisse peu de place aux transversales.





### Le noyau médiéval

La N88 renie le noyau médiéval de Pradelles, il est peu visible pour les visiteurs qui passent par la N88.

Seul le panneau «plus beau village de France» à l'entrée du village souligne le caractère remarquable du village de Pradelles.

Pourtant la route départemental traverse un espace public qui pourrait marquer un point d'arrêt et créer une liaison avec le noyau médiéval

Panneau dans le sens descendant



Panneau dans le sens montant



Place du Foirail



Place de la Halle





## Un paysage pittoresque

Le noyau médiéval ne peut se substituer à son écrin paysager.

En déambulant dans le village on découvre un belvédère en entrée de village ou les toitures de Pradelles en empruntant un sentier haut, on peut aussi flâner sur le chemin de ronde et apercevoir en contrebas des jardins en restanque. Plus bas, à la croisée des chemins de randonnée un parc

1. Première ouverture sur le grand paysage depuis la N88 qui pourrait inciter les voitures à s'arrêter. Il est aussi au croisement avec plusieurs chemins de randonnée. Aujourd'hui il n'y a aucun aménagement.



2. En belvédère sur le village, un chemin privatif offre un point de vue remarquable sur Pradelles.



3. Espace agréable avec un aménagement pour restaurer l'assise et s'arrêter à l'ombre.



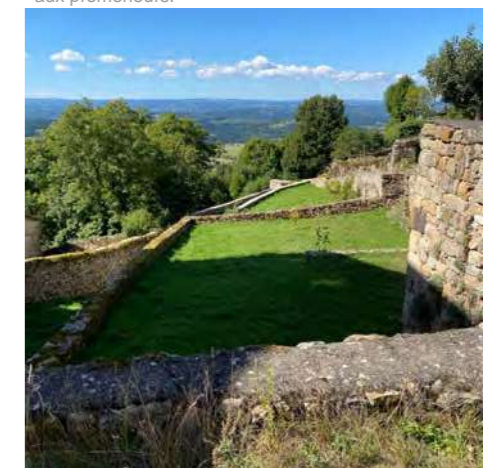
4. Le point de vue derrière l'église offre un beau cadrage mais est peu aménagé pour les piétons.



5. Au premier plan des jardins en restanque avec en fond de scène une vue sur le grand paysage de Pradelles.



6. A la croisée des chemins un parc généreux offre une vue sur la paysage ainsi qu'un moment de pause aux promeneurs.



Perspective sur le paysage



## Un paysage pittoresque

## Le centre historique, les venelles, calades, chapelles, fontaines...



Grand portail de Pradelles



Place de la Halle



Chapelle des pénitents



Placette de l'ancienne mairie



Jardin public du Calvaire



Portail du Besset



Portail de la Verdette



Fontaine du Melon



Chapelle Notre-Dame



Tour de Rochely



Couvent



Eglise Paroissiale



Fontaines...



Lavoir



Musée du Cheval





Un village attractif qui tire parti de ses atouts

### ACTION 1 // DYNAMIQUE PAYSAGÈRE

Tirer parti de l'opportunité remarquable de qualité de cadre de vie

- Mettre en valeur les **CHEMINS DE RANDONNÉES** qui traversent Pradelles.
- Offrir de nouvelles **VUES** sur le patrimoine naturel
- Développer des usages touristiques aux intersections avec les chemins de randonnées.
- Encourager le **VERDISSEMENT DES PIEDS DE FAÇADES** privées.

### ACTION 2 // DYNAMIQUE URBAINE

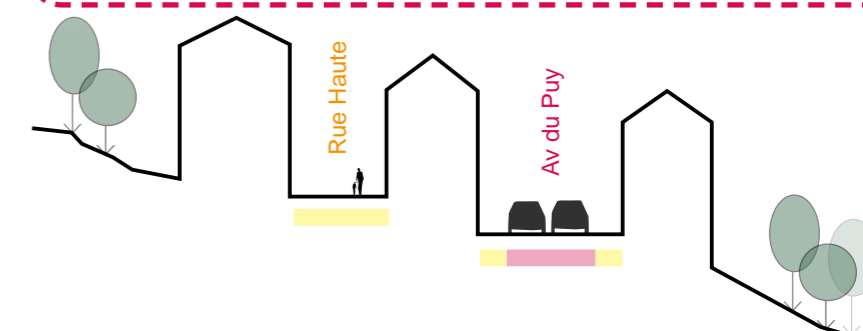
Inviter à la pratique quotidienne et touristique du centre historique.

- Créer un **ESPACE PUBLIC MAJEUR EN SEUIL** du centre-bourg historique orientant l'usager.
- Révéler les **AXES TRANSVERSAUX**
- **PIÉTONNISER** le centre historique

### ACTION 3 // HIÉRARCHISER LES FLUX

Atténuer l'image de village rue

- Restituer de l'espace disponible et **APPROPRIABLE POUR LE PIÉTON** et les commerces.
- **ORIENTER LES USAGERS** par une différenciation de sols confortables et qualifiant et travailler une signalétique lisible et attractive pour découvrir Pradelles.
- Une nouvelle offre de **STATIONNEMENT**





Plusieurs types d'espaces publics composent Pradelles. Des espaces publics de représentation avec la place du Foirail à l'est de la route départementale : c'est le premier et seul espace public visible en voiture. A l'ouest de la N88, la place de la Halle marque le noyau médiéval et est bordée par des galeries et bâtisses remarquable.

Il y a aussi des espaces publics minéraux plus intimes autour de l'église ou du lavoir.

Des espaces publics qui donnent à voir le grands paysages en offrant des vues panoramiques.

Place du Foirail



Place de la Halle



Vers Notre-Dame



Jardin public de Calvaire



L'arrière de l'Église Paroissiale



Lavoir



Placette de l'ancienne mairie



Chapelle Notre-Dame



### Un sol qualitatif dans l'ensemble du centre historique

On retrouve une palette de matériaux intéressante avec une calade en pierre qui marque les seuils et les venelles. On retrouve sur des aménagements plus récents en partie centrale de l'asphalte et de part et d'autre de la calade qui marque les seuils bâtis.

Le tout créer une vraie cohérence d'ensemble au niveau du sol qui permet de lier les espaces publics entre eux.

Néanmoins le traitement des espaces piétons aux abords de la N88 qui sont traités de manière beaucoup plus routière.



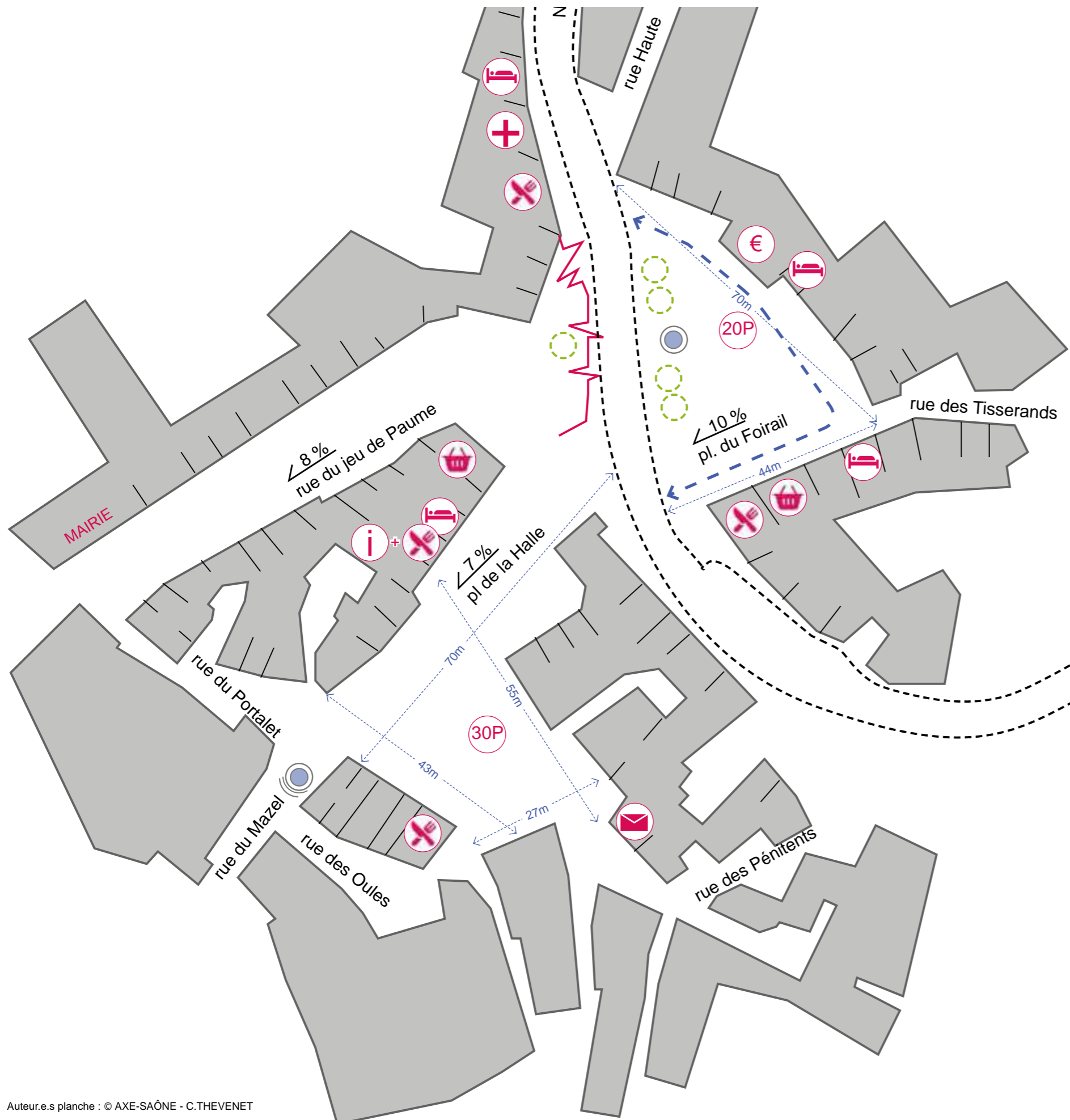
### Une appropriation des pieds de façade

Assises, végétalisation des pas de porte ou des balcons... L'ensemble de ces actions citoyennes montre une volonté de verdurer l'espace public. Il anime aussi la curiosité des visiteurs et donne une image bucolique du village qui est à encourager.



### Un mobilier hétéroclite

À l'inverse des sols et pieds de façade le mobilier urbain est lui très disparate. On peut voir que le mobilier répond à différents besoins : celui de s'asseoir pour admirer la vue ou se restaurer, celui d'attacher son âne, ou de mettre à distance la voiture... et chaque mobilier à un design très différent... Ce manque de cohérence d'ensemble est accentué par la signalétique, elle aussi très hétéroclite entre panneaux fonctionnel, informatif et publicitaire... À l'image du sol et de la végétalisation il faut trouver un vocabulaire identitaire.



## UNE TOPOGRAPHIE ET UNE VOIRIE MARQUÉE

- > La topographie comme la N88 rend la traversée jusqu'au centre ville compliqué et créer une **rupture à l'échelle du piéton**.
- > Les deux espaces publics **place du Foirail et place de la Halle sont séparés** par la N88.

## UNE FORME GÉOMÉTRIQUE SINGULIÈRE

- > Des rythmes liés à l'alternance de pleins et de vides, Le non alignement des fronts bâtis rend l'**espace riche en sous-espaces et orientations**.

## LES ESPACES PUBLICS

Chacun dispose de son propre espace mais **ils ne communiquent pas entre eux** : des différences de niveau et la N88 les rendent distants.

### 1. LA PLACE DU FOIRAIL

Premier et **unique espace public visible** depuis la N88.

- > Une vingtaine de places de stationnement
- > Des commerces délimitent cette place mais n'occupent pas l'espace public.

### 2. LA PLACE DE LA HALLE

**Lieu d'articulation** entre le village rue et le centre historique, il n'est pas visible depuis la route.

- > Une trentaine de place de stationnement sur la place.
- > L'espace public est délimités par de nombreuses façades remarquable. Le restaurant La Renaissance occupe une partie de l'espace.

## LES FONTAINES

- > La présence de l'eau est autant un symbole pour la place qu'un attrait en été.

## LES ACTIVITÉS

Les commerces, les restaurants et leurs terrasses sont les **premiers potentiels d'animation de l'espace public**.

- > **Pour autant, les commerces de la place Foirail sont contenus dans leurs intérieur** avec la topographie et le parking qui occupent la place.

- > Ceux de la place de la Halle, sont un peu plus tournés vers l'extérieur mais également contenus par une poche de stationnement.

## LES ARBRES

Ils apportent une **ombre agréables** pour les promeneurs et les riverains. Seule la place du Foirail est plantée en bordure de voirie.

## UNE APPROPRIATION DE L'ESPACE PUBLIC

Des assises à l'ombre des arbres sur la place du Foirail rendent la halte agréable.

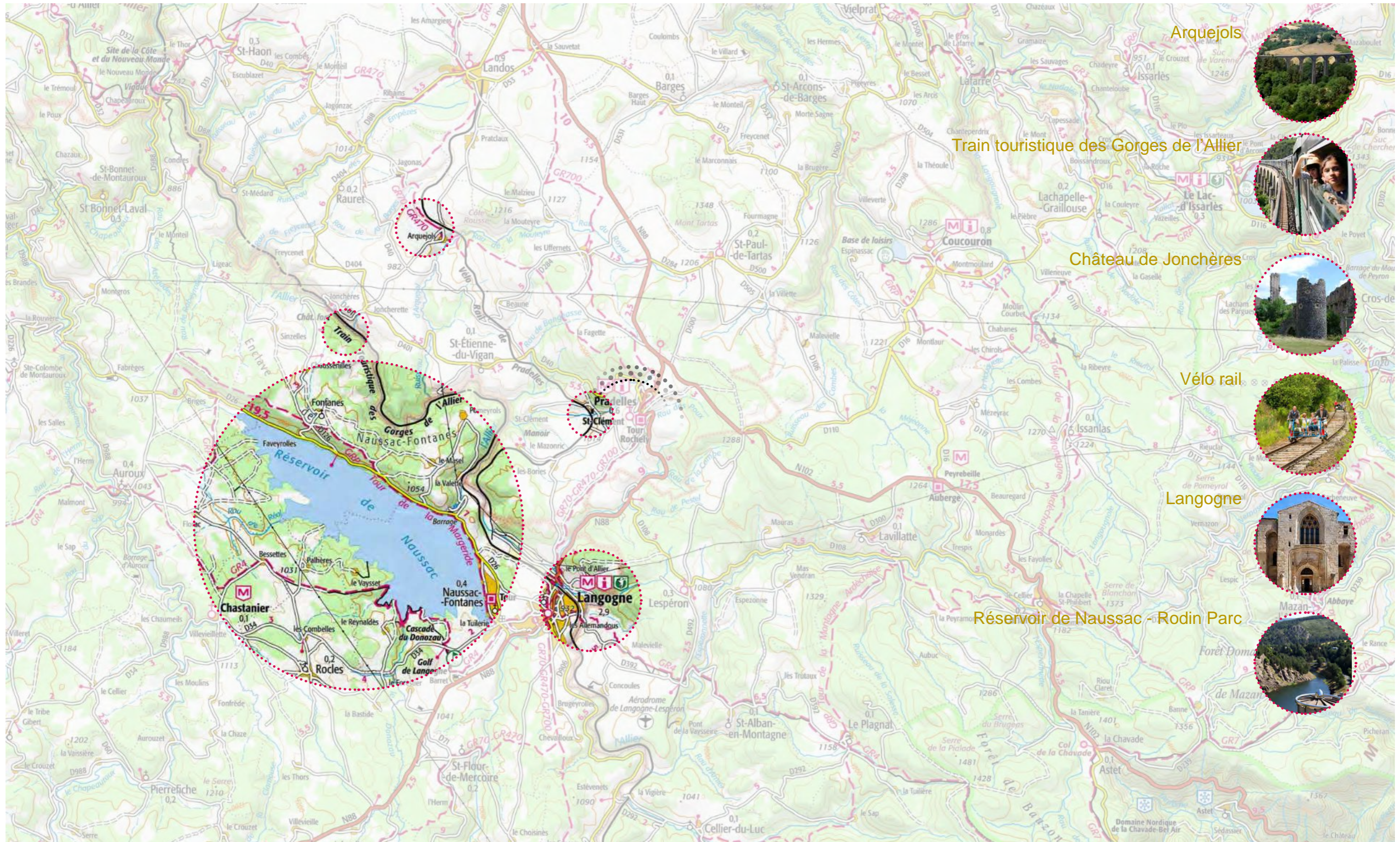




## Une orientation difficile



## Les portes d'entrées sur Pradelles à l'échelle du territoire





Un office du tourisme... noyé dans une multitude de panneaux

- ⊖ peu de lisibilité
- > déplacer l'office du tourisme ? Mairie...



### Circuit de visite de la cité

- 1 Grand Portail de Pradelles
- 2 Place de la Halle
- 3 Chapelle des Pénitents
- 4 Placette de l'ancienne mairie
- 5 Jardin public du Calvaire
- 6 Portail du Besset
- 7 Portail de la Verdette
- 8 Fontaine du Melon
- 9 Chapelle Notre-Dame
- 10 Tour de Rochely
- 11 Couvent
- 12 Eglise Paroissiale

Un unique circuit de visite

- ⊖ un parcours où l'on revient sur ses pas
- ⊕ un patrimoine bâti valorisé
- ⊖ un patrimoine végétal oublié
- > proposer plusieurs parcours facilement identifiable pour valoriser :
  - > Patrimoine bâti
  - > Grand Paysage
  - > Les accroches aux sentiers

Un unique panneau du circuit à l'échelle du village... à proximité du parking du musée du Cheval

- ⊕ incite les visiteurs à poser leurs voitures en extérieurs du centre-bourg.
- ⊖ manque d'information pour les visiteurs à pied
- > Multiplier les panneaux d'information aux endroits stratégiques ?

**FIL CONDUCTEUR RELIANT L'ENSEMBLE**

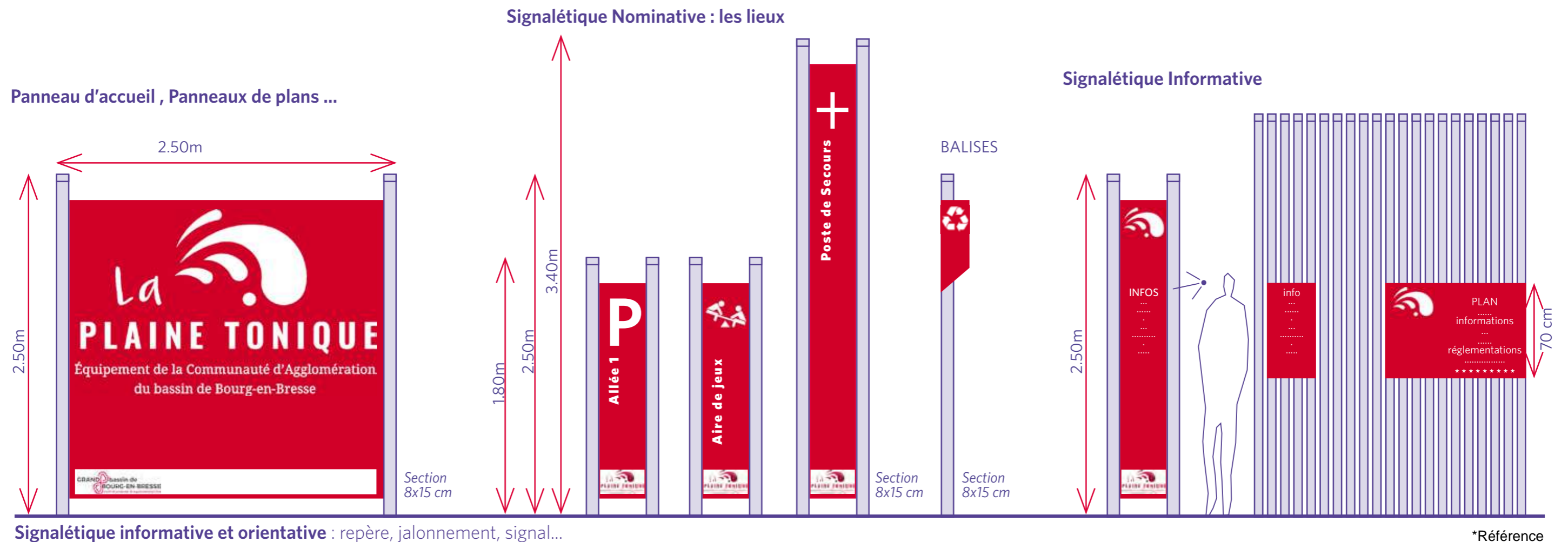
continuités des **CHEMINEMENTS**

**MISE EN SCÈNE** des points d'arrêts

**RACONTER** l'histoire du lieu

**ORIENTATION** vers les différentes activités

**POINTS D'ARRÊT**



# PHASE I DIAGNOSTIC

1

UNE RICHESSE  
PATRIMONIALE

2

UN CADRE  
DE VIE À  
VALORISER

3

UN POTENTIEL  
DE CENTRALITÉ  
LOCALE

4

ENJEUX  
URBAINS

## Périmètres administratifs et axes structurants

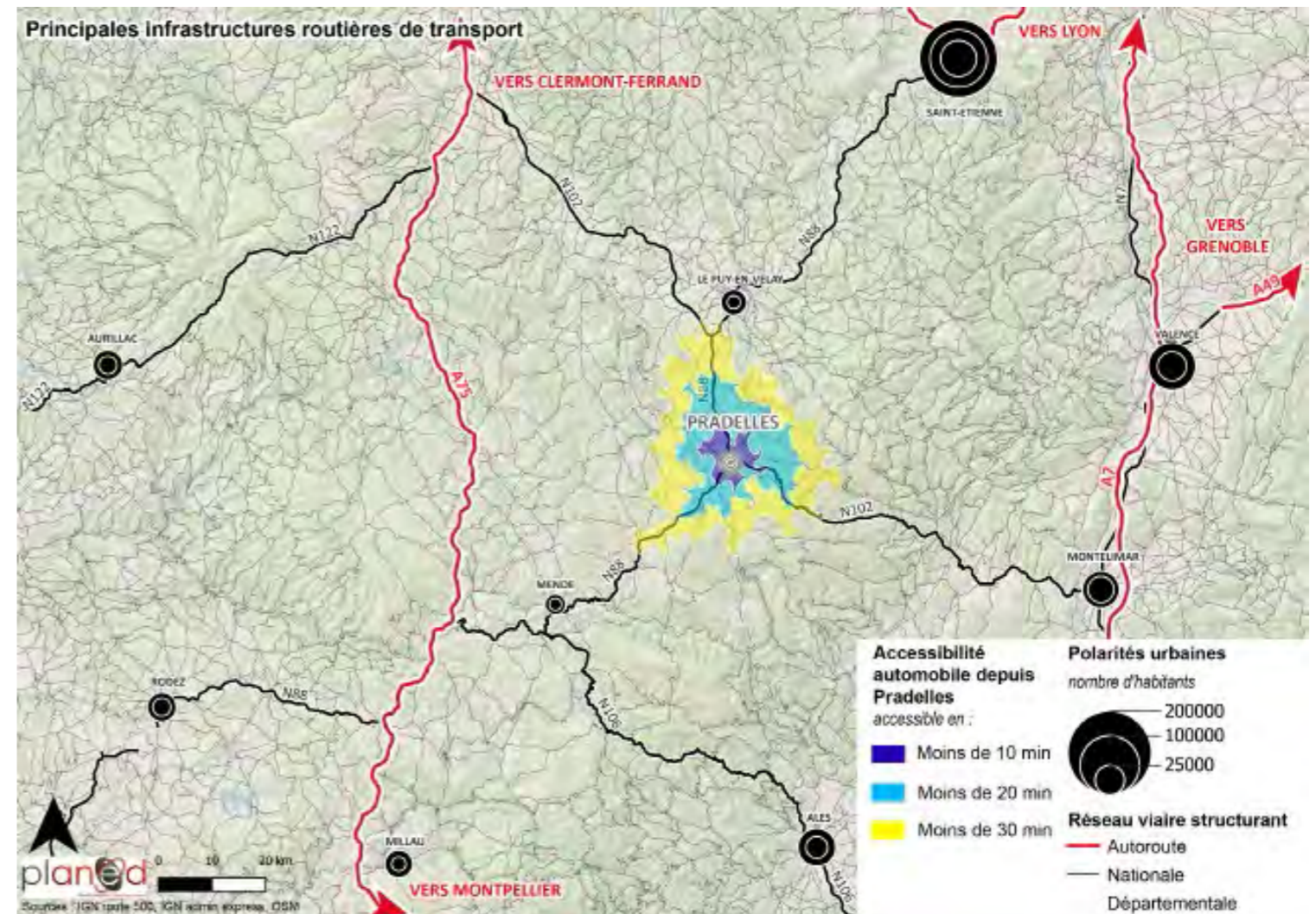
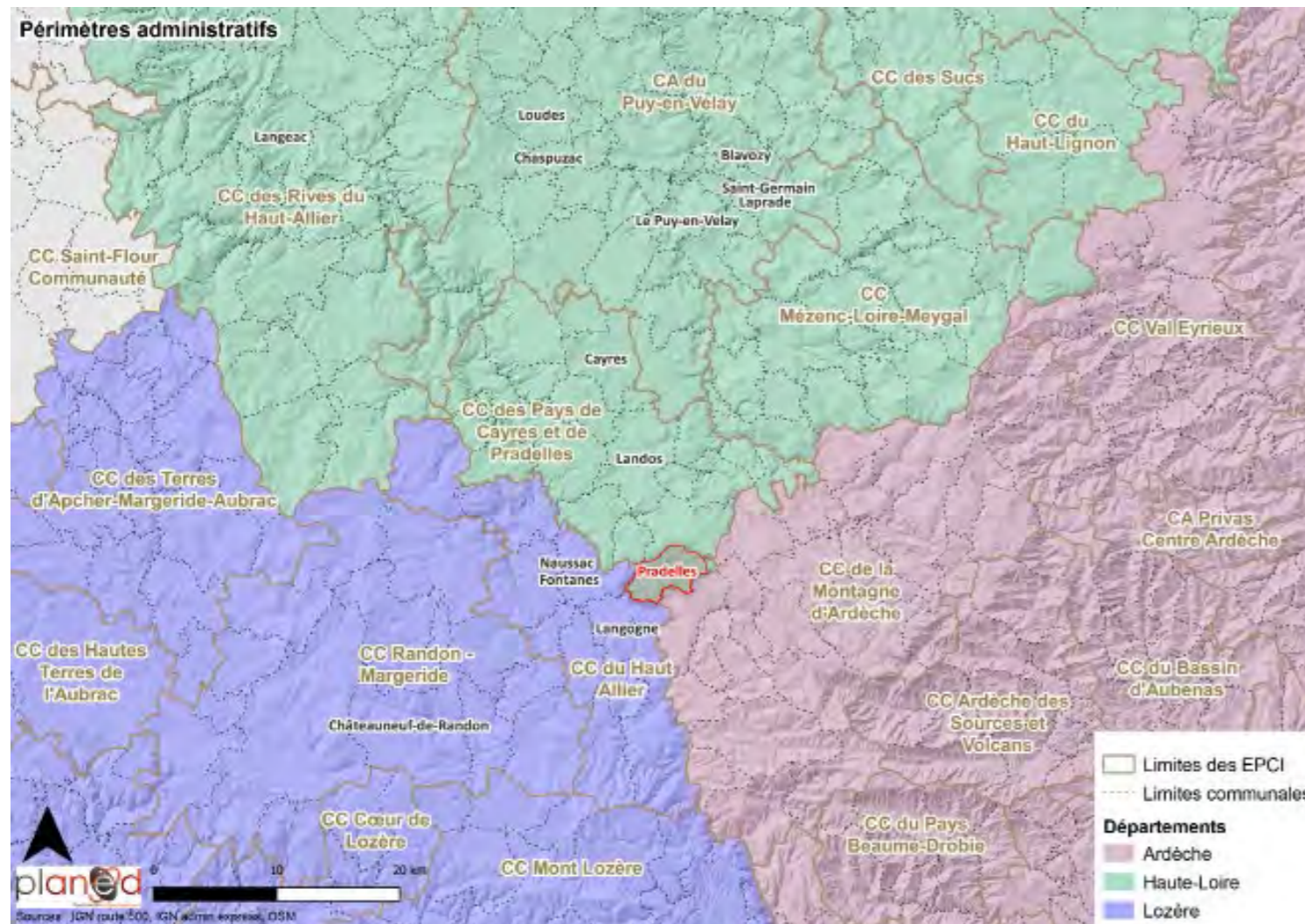
Le village de Pradelles s'inscrit dans un territoire à dominante rurale au croisement de plusieurs périmètres administratifs.

Il est en effet localisé à l'extrémité Sud du département de la Haute-Loire, à la fois limitrophe de l'Ardèche et de la Lozère. De plus, bien qu'il fasse partie de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles, il est également au contact des Communautés de Communes du Haut-Allier et de la Montagne d'Ardèche situées sur les départements voisins. Il peut être considéré comme un carrefour entre ces ensembles et une porte d'entrée vers chacun d'eux, mais aussi, à l'inverse, comme un territoire de marge.

Le carrefour territorial se double d'un carrefour routier majeur entre la nationale 88 (RN88) reliant Saint-Etienne à Albi et la route nationale 102 (RN102) reliant Lempdes-sur-Allagnon, au débouché de l'autoroute A75, à Montélimar. Elles constituent un trait d'union entre deux des principaux axes autoroutiers Nord-Sud du territoire national et desservent directement les principales polarités urbaines des trois départements, Le-Puy-en-Velay, Mende et Montélimar.

Pradelles a historiquement profité de sa situation sur l'ancienne «voie Régordane» axe de commerce et de pèlerinage reliant le Languedoc à l'Auvergne. Si les principaux faisceaux de déplacements nationaux se sont depuis déportés sur les axes autoroutiers, la commune reste une courroie de distribution des flux entre les centres urbains régionaux.

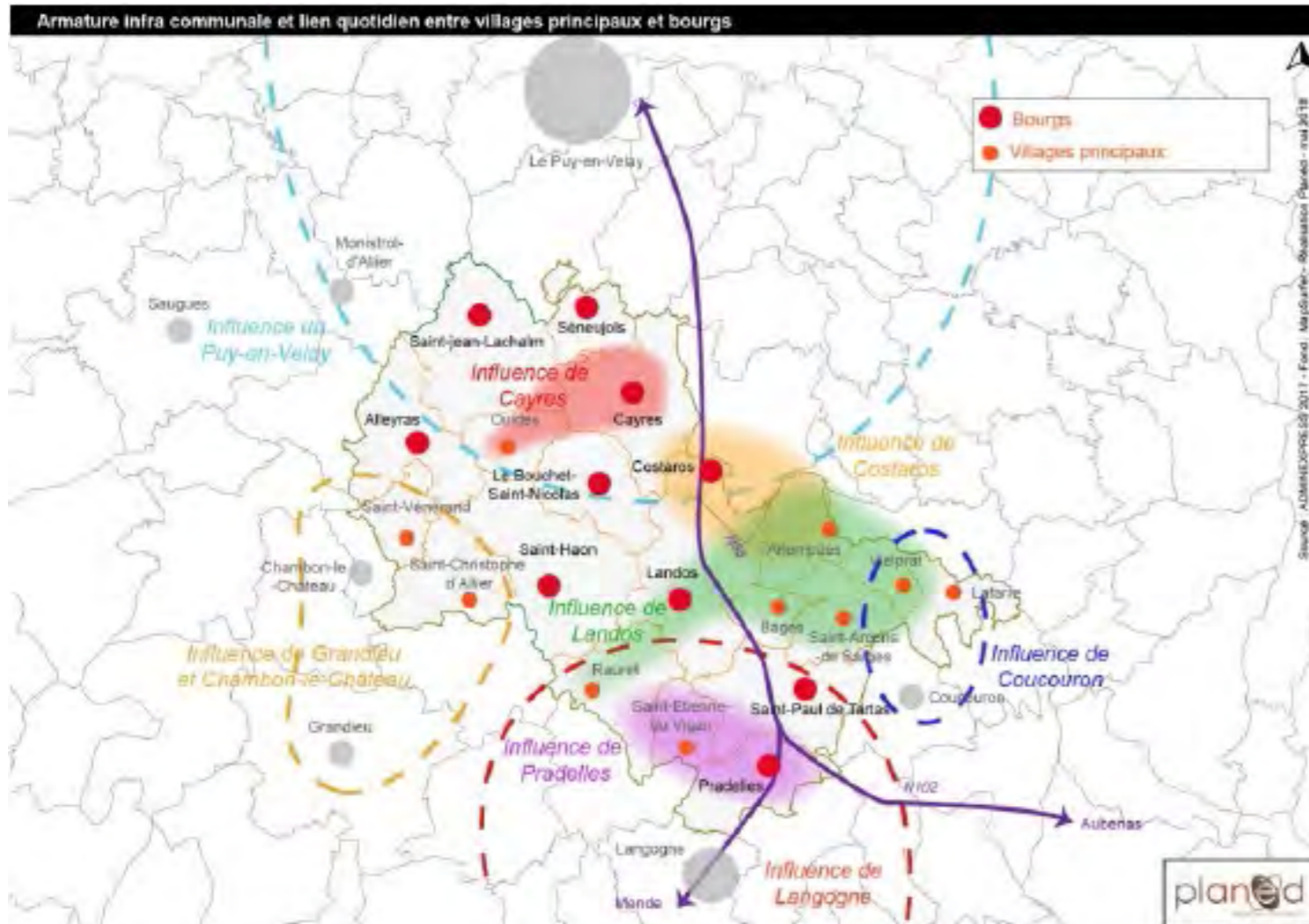
Mais malgré la qualité de la desserte routière vers Mende, Montélimar et le Puy-en-Velay, ces villes restent relativement éloignées. Les trajets vers le Puy-en-Velay prennent plus de 30 minutes, bien plus vers Mende, Montélimar les axes autoroutiers. Ces durées peuvent être contraignantes pour des déplacements quotidiens et en conséquence limiter l'attraction de leurs offres d'emplois et de services sur Pradelles.



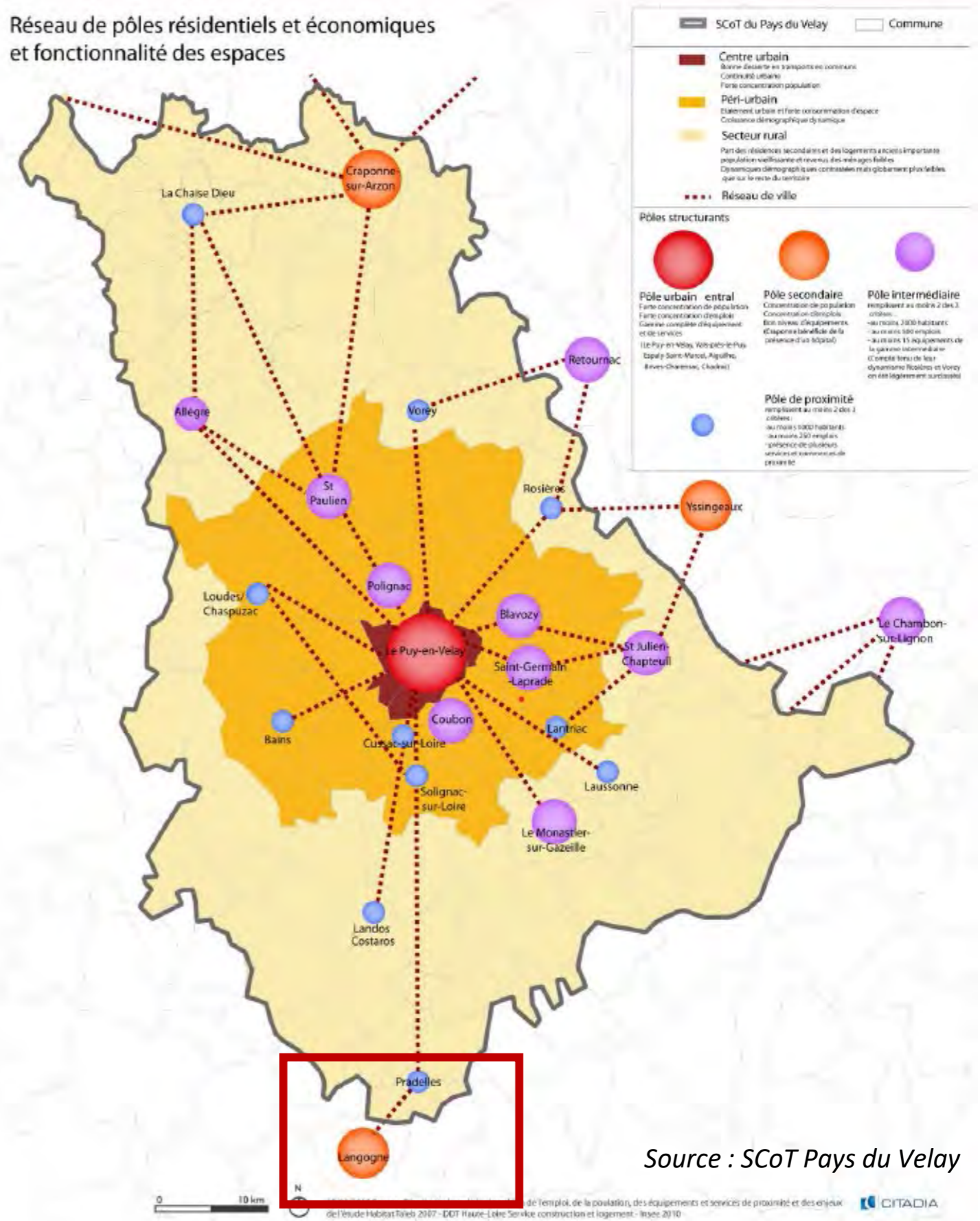
## Les armatures des documents de planification

Cette situation d'interface place Pradelles sous l'influence de plusieurs polarités urbaines concentrant les offres d'emplois et de services, mais lui confère aussi un relatif rayonnement sur les villages moins équipés alentours. Elle est illustrée par les armatures urbaines élaborées dans les différents documents de planification urbaine couvrant son territoire :

- Le SCOT du Pays de Velay considère Pradelles comme une «commune structurante» ayant vocation à assurer un rôle de «desserte de proximité des ménages, des entreprises et des services et offrir des conditions d'accueil attractives aux nouveaux habitants» dans le cadre d'une mise en réseau avec Le-Puy-en-Velay.
- Le PLUi de la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles considère Pradelles comme un bourg, en opposition aux villages moins équipés, intégré à l'aire d'influence de Langogne, mais ayant lui même un rayonnement sur la commune voisine de Saint-Etienne-du-Vigan.



## Réseau de pôles résidentiels et économiques et fonctionnalité des espaces



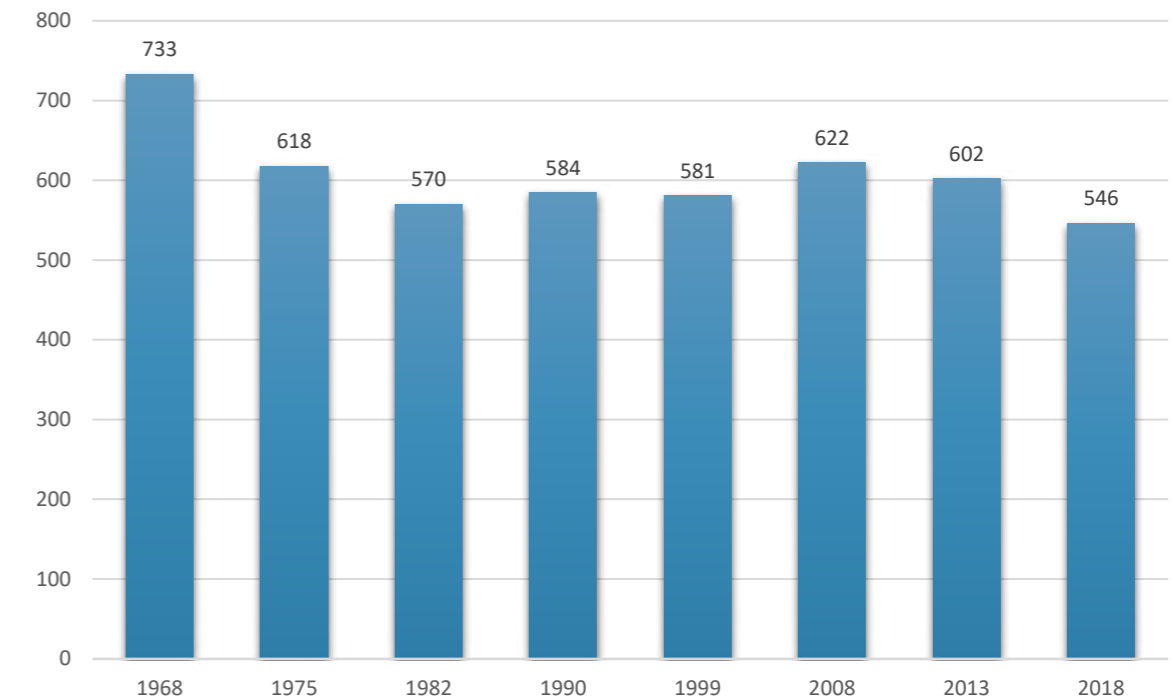
## Un solde naturel très déficitaire

Au recensement Insee 2018, Pradelles comptabilise 546 habitants, soit environ 10 % de la population totale de la CC des Pays de Cayres et Pradelles (5 690 habitants). Il s'agit avec Landos et Cayres, elles aussi situées sur le tracé de la RN88, d'une des communes les plus peuplées de l'EPCI.

La commune alterne depuis la fin des années 1960 entre périodes de déprises, stabilisations puis légères reprises, mais a dans l'ensemble perdu 187 habitants entre 1968 et 2018 soit plus du quart de sa population. Depuis le début des années 2000, notamment, elle enregistre une dynamique de plus en plus déficitaire.

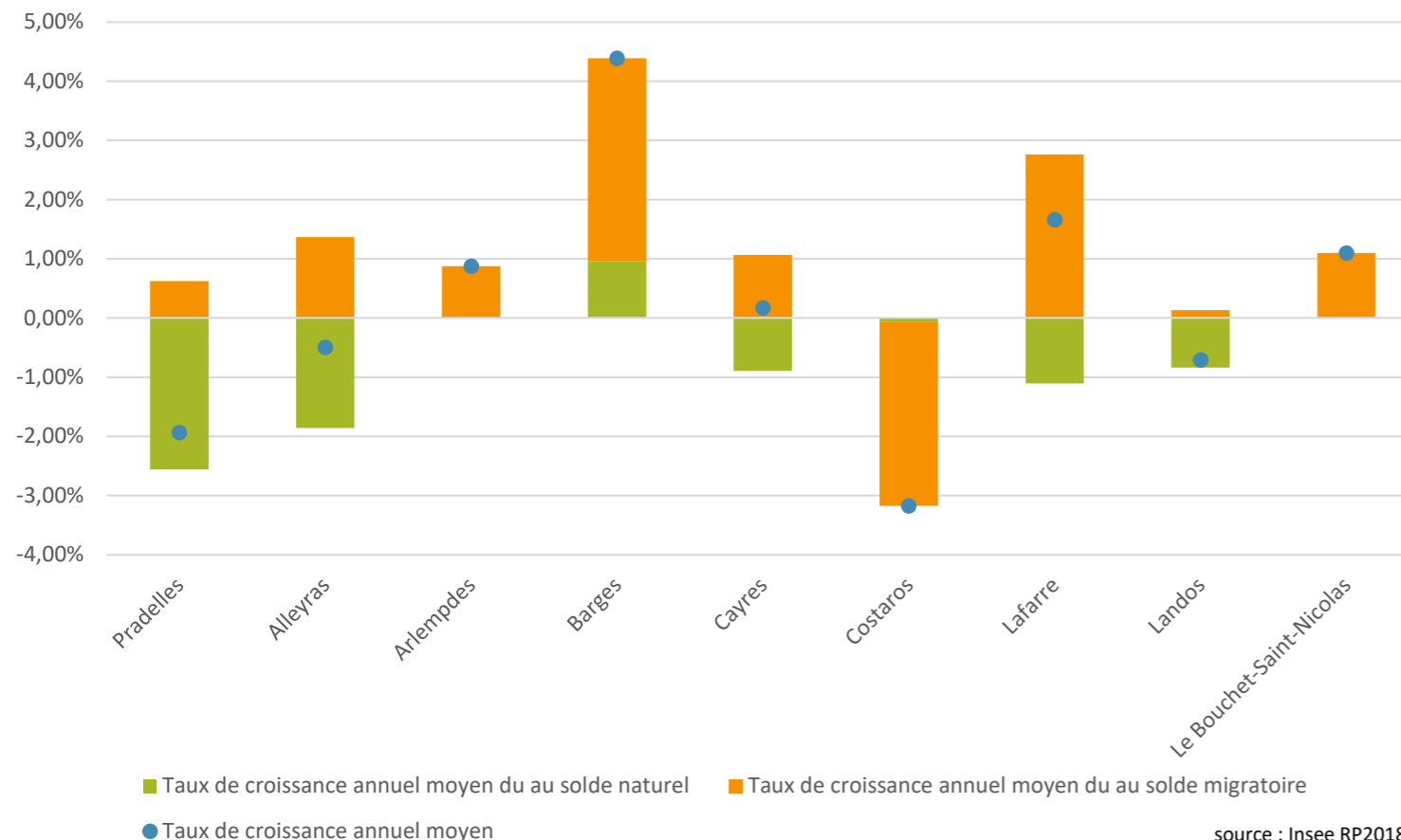
Cependant, loin de ne toucher que Pradelles, cette tendance impacte sur la période 2013-2018 l'ensemble du territoire rural éloigné des polarités urbaines des trois départements. De plus, elle ne remet pas fondamentalement en question l'attractivité de la commune. La baisse de population est liée à un solde des naissances/décès très déficitaire quand le solde des arrivées/départs reste positif.

Evolution de la population de Pradelles

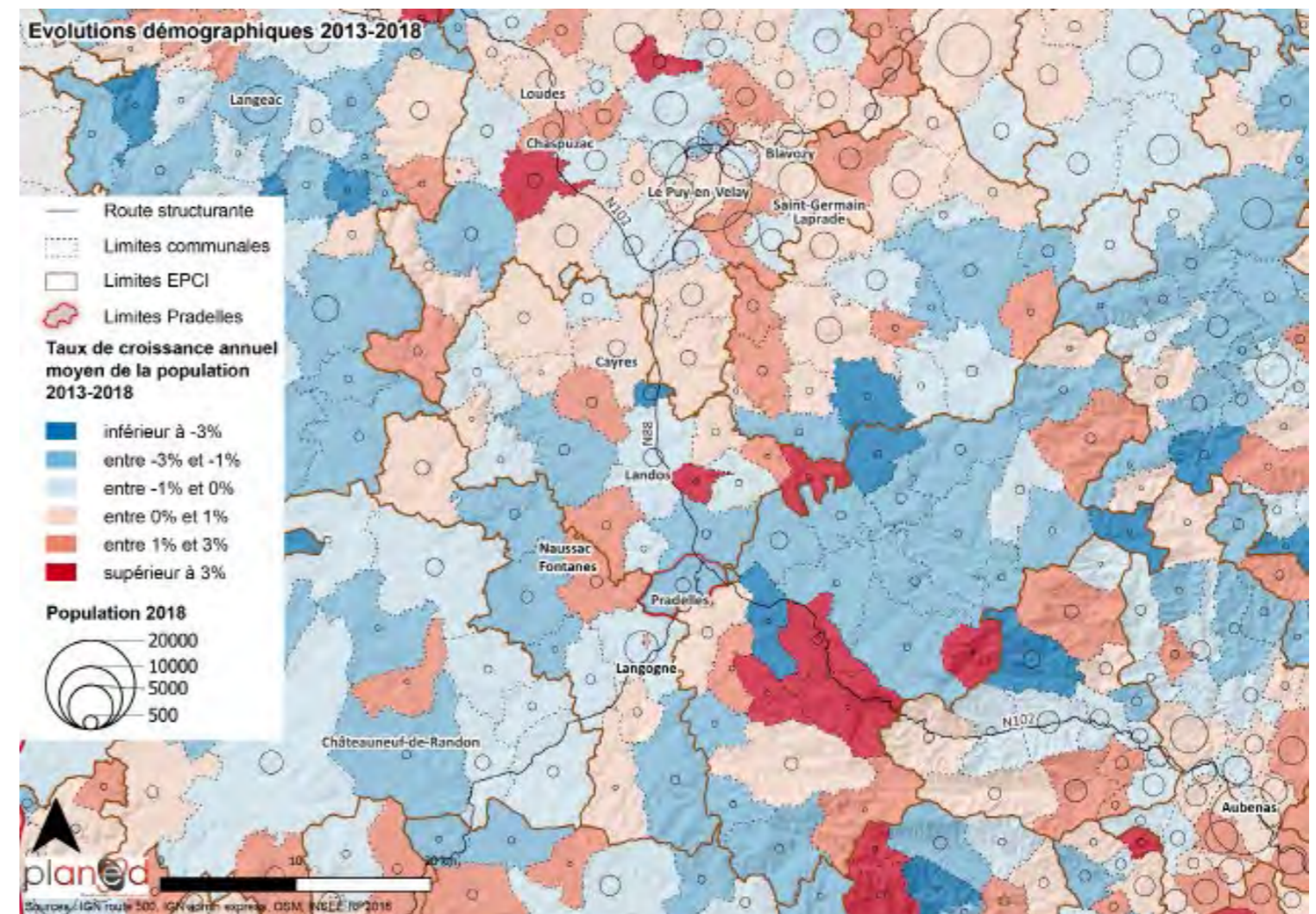


source : Insee RP2018

Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2013 et 2018



source : Insee RP2018



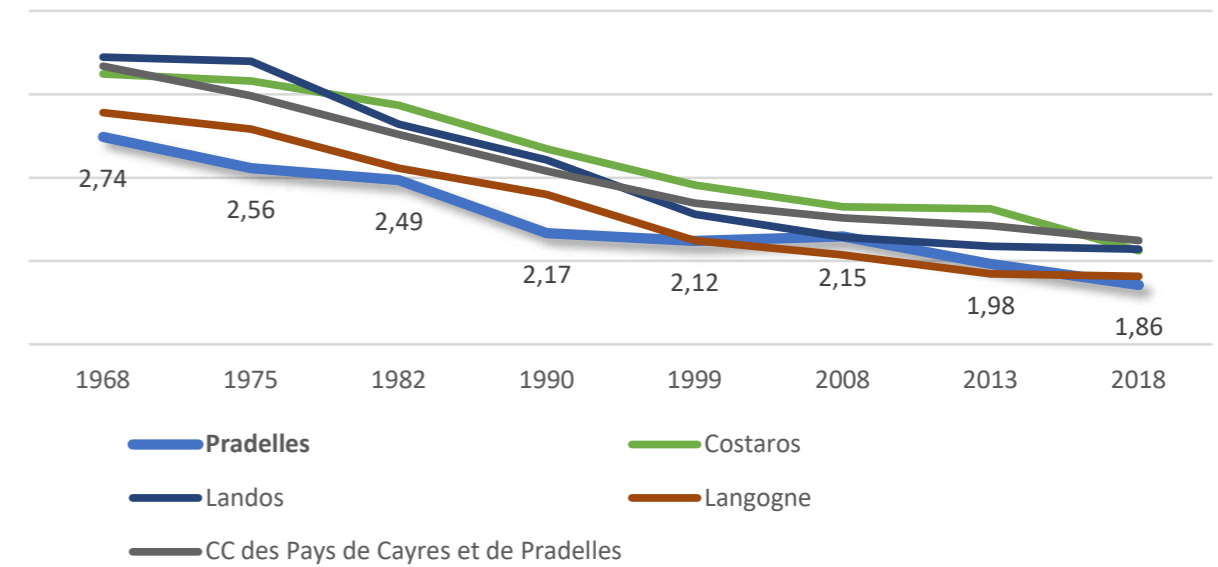
## Une forte part d'habitants de plus de 60 ans

Le déficit du solde naturel vient souligner le vieillissement de la population de Pradelles. En effet alors qu'en 2013 24% des habitants avaient moins de 30 ans contre 36% de plus de 60 ans, en 2018 la part des moins de 30 ans est passée à 22% et celle des plus de 60 ans a atteint 44%.

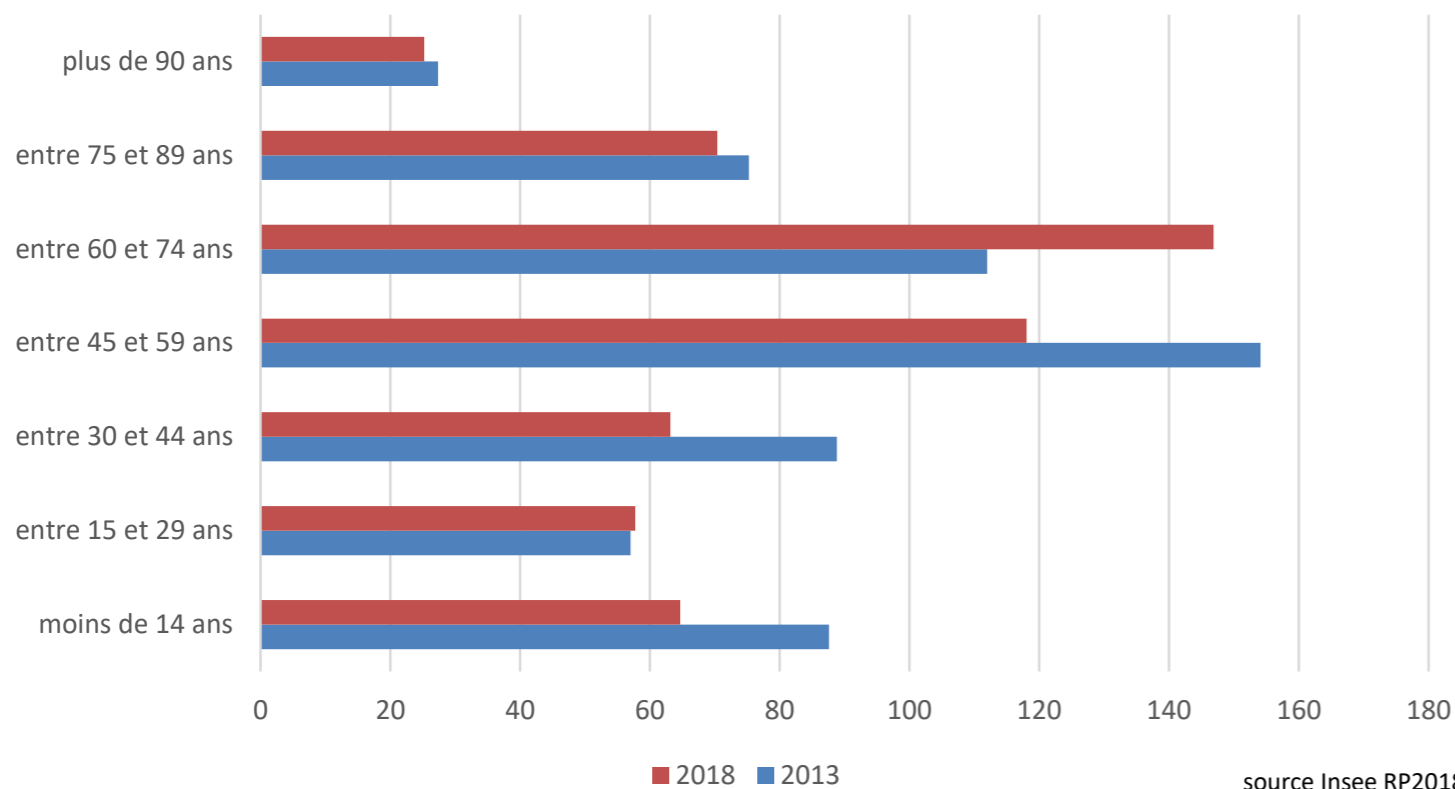
Il y a donc sur la commune deux personnes de plus de 60 ans pour 1 personne de moins de 30 ans. Le phénomène reflète une tendance nationale et, à l'échelle locale, seules les couronnes des pôles urbains ont des parts de moins de 30 ans supérieures à celles des plus de 60 ans.

Corollaire du vieillissement, la taille moyenne et le profil des ménages évoluent. En 2018, la commune compte 46,7 % sont des personnes seules et 51,1 % des familles. Cependant depuis 2013 la part des personnes seules a augmenté de 5,8 points quand celle des familles a diminué de 13,1 points. Cette tendance influe sur les besoins en termes d'adaptation des logements et services.

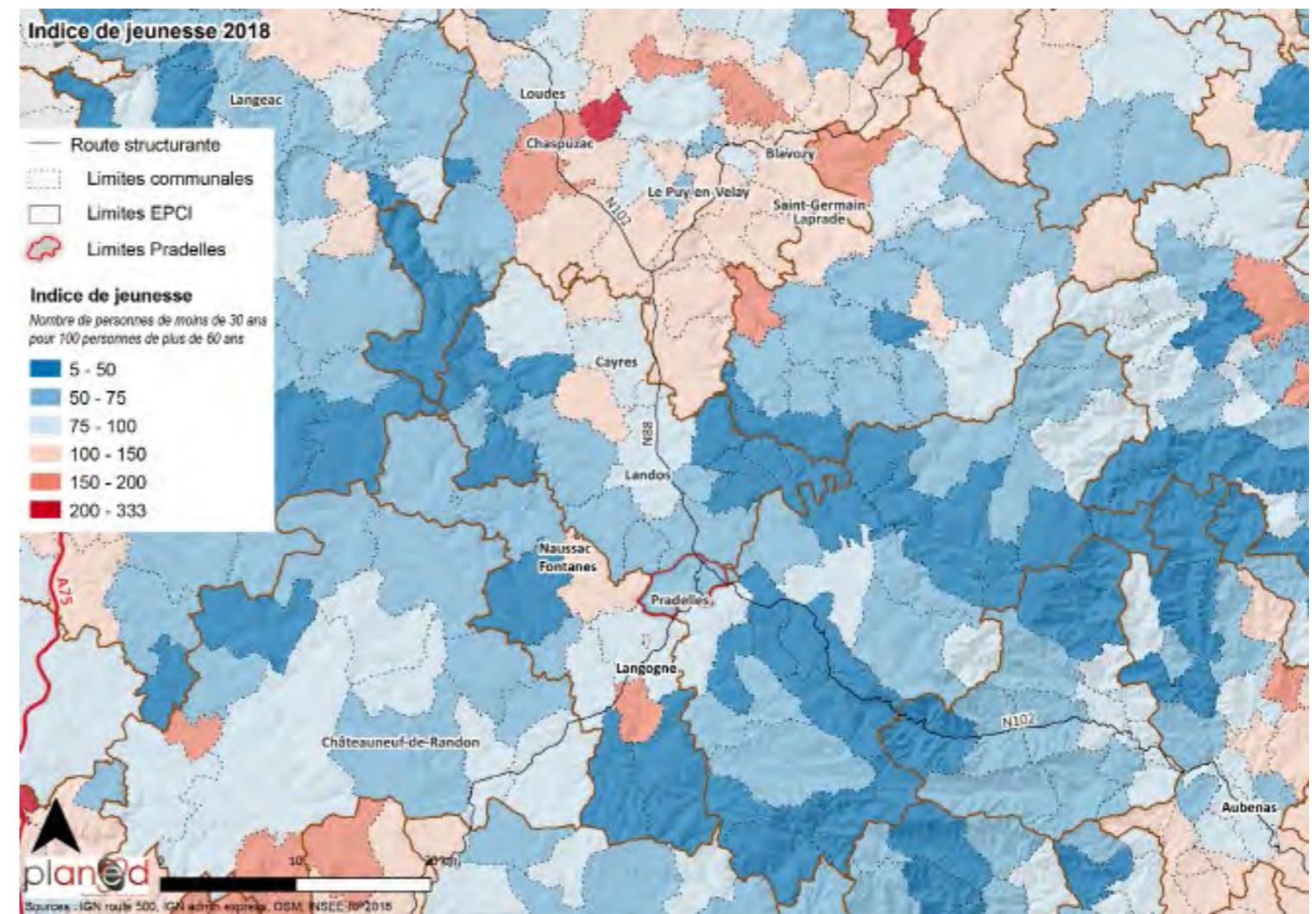
Evolution de la taille moyenne des ménages



Evolution de la population de Pradelles par classes d'âges 2013-2018



source Insee RP2018



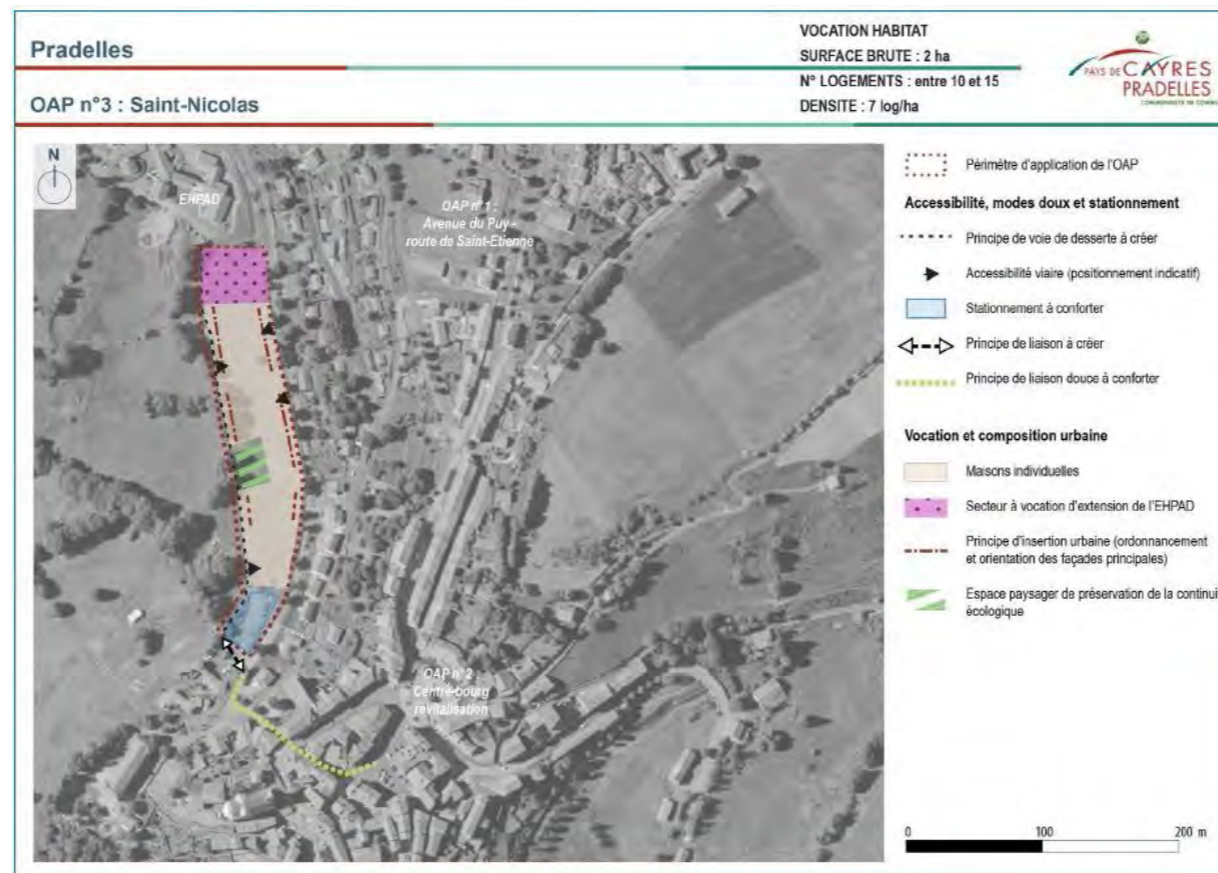
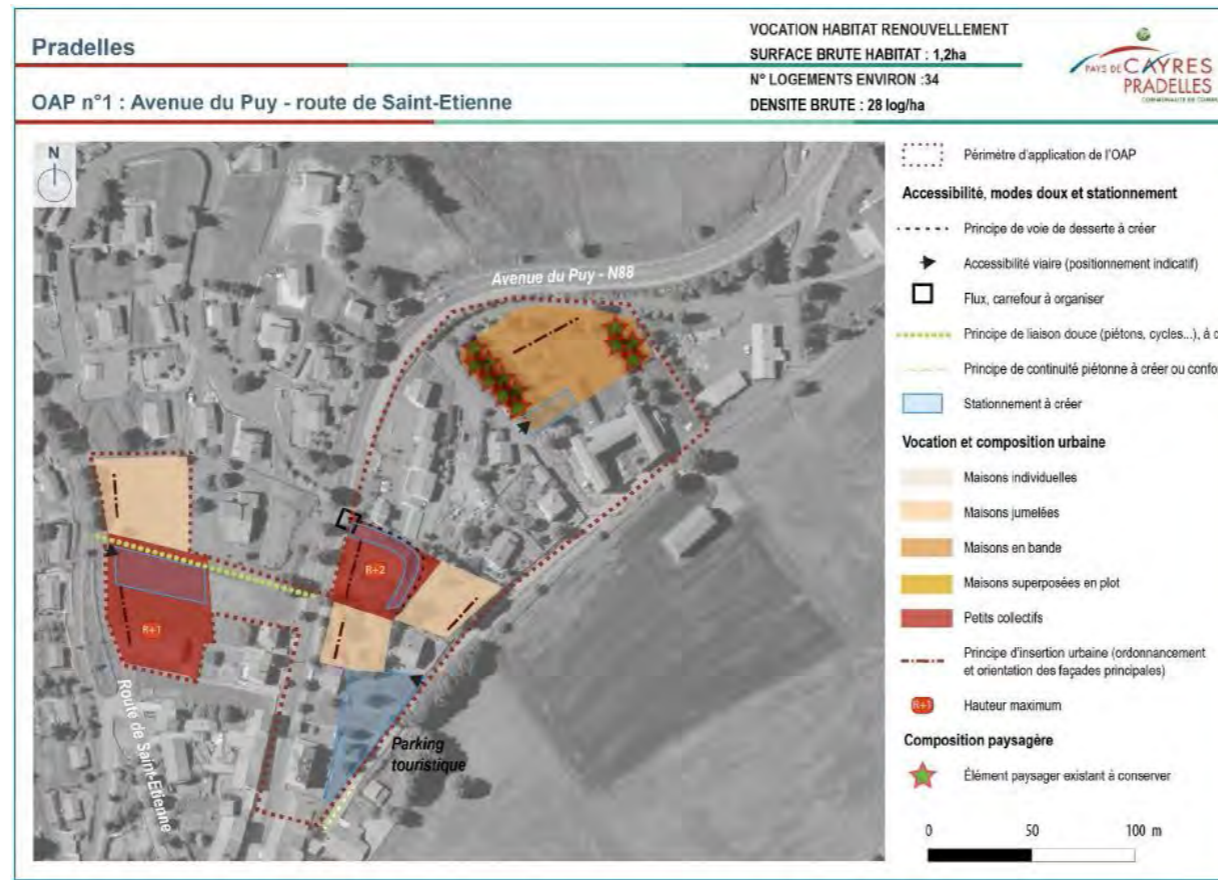
## Un document d'urbanisme s'attachant à renforcer le bourg

Le PLUi renforce le centre-bourg en prévoyant l'implantation de nouveaux habitants uniquement en cœur de bourg.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont notamment prévues pour encadrer le futur développement du village.

3 OAP du PLUi des Pays de Cayres et Pradelles concernent le centre-bourg de Pradelles. Deux des ces OAP participent aux objectifs de production de logement, tandis que la troisième est une OAP qualitative.

Au total, près de 50 logements sont prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation de la commune.



Nom du secteur	N°	Dominante	Localisation	Surface (ha)
Avenue du Puy - route de Saint-Etienne	OAP 1	Résidentielle	Dans l'enveloppe	2,81
Centre-bourg revitalisation	OAP 2	Résidentielle	Dans l'enveloppe	1,12
Saint-Nicolas	OAP 3	Résidentielle	Hors enveloppe	1,87







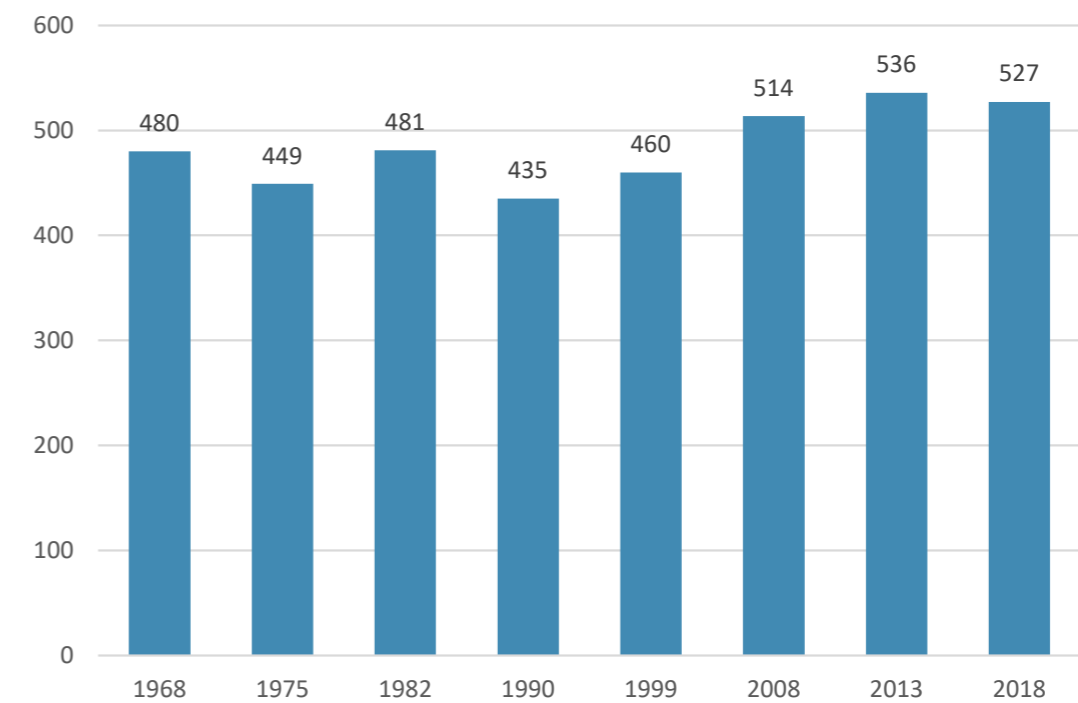
## Entre destructions et production résidentielle très mesurée

Pradelles totalise en 2018 527 logements, presque autant que d'habitants ce qui souligne une occupation relativement faible. Le parc ne compte que 47 logements en plus par rapport à 1968. Il évolue en fonction de la production résidentielle comme des opérations de démolitions qui apparaissent relativement fréquentes au cours des périodes.

Entre 2010 et 2019, la commune a un rythme de production de 1 logement/an en moyenne. Il apparaît faible en comparaison du reste du territoire intercommunal alors que Pradelles est fléchée par les documents d'urbanisme comme un pôle structurant. Les constructions nouvelles sont principalement tournées vers la typologie du logement individuel.

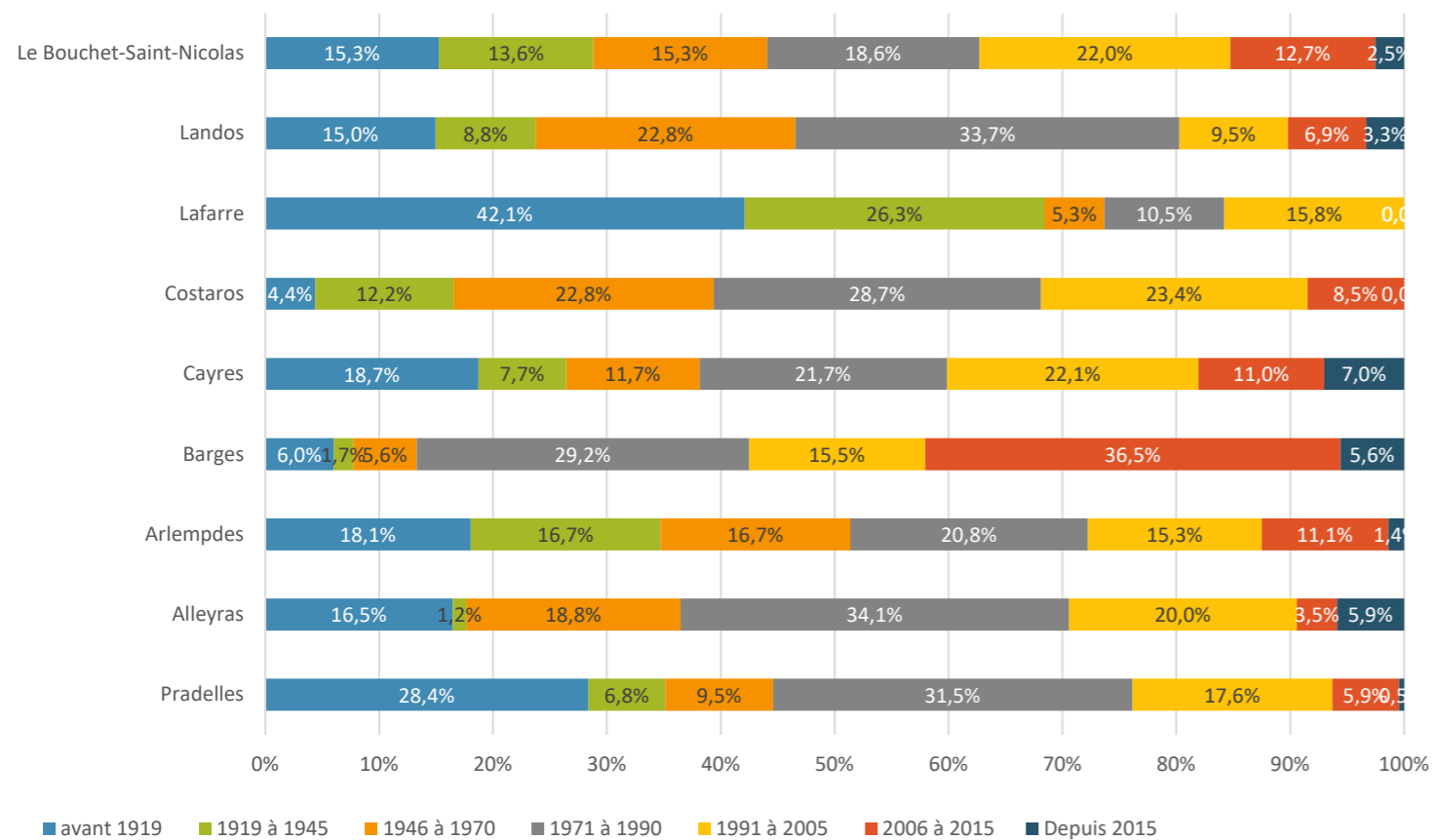
En conséquence, le parc dans son ensemble est relativement ancien. Plus de 75% des logements ont été construits avant les années 1970, près de 30% avant les années 1920. La situation de Pradelles n'est cependant pas remarquable si on la compare au reste de sa Communauté de Communes. A l'exception de Barges, les communes ont toutes plus de 60% de leur parc antérieur aux années 1970. Si ces parts peuvent questionner l'adéquation aux besoins actuels des ménages et l'attractivité de l'offre, elles reflètent un fort potentiel de valorisation patrimoniale..

Evolution du nombre de logements à Pradelles

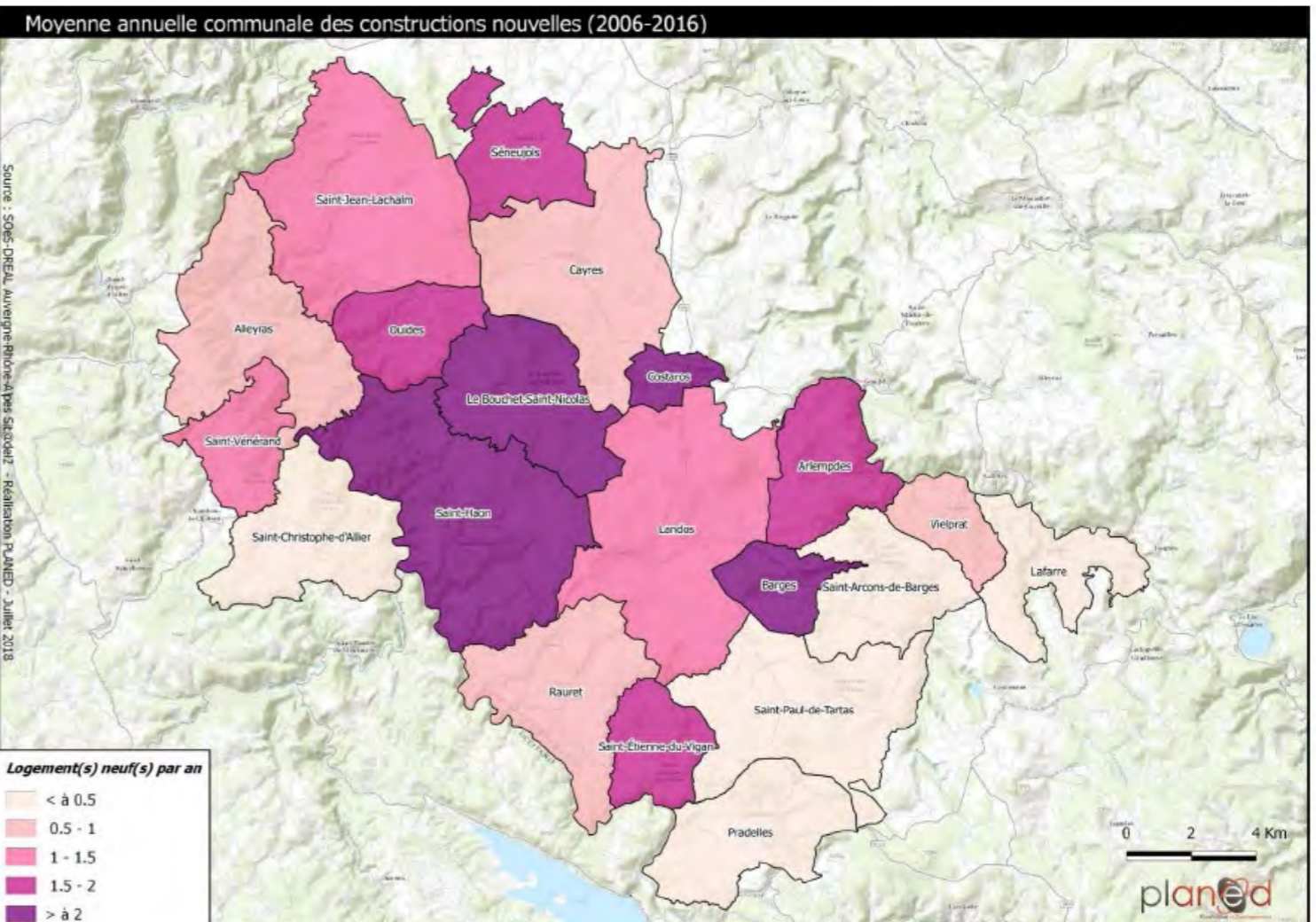


source Insee RP2018

Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2018



source Insee RP2018





## Un parc de logements orienté vers le pavillonnaire en propriété

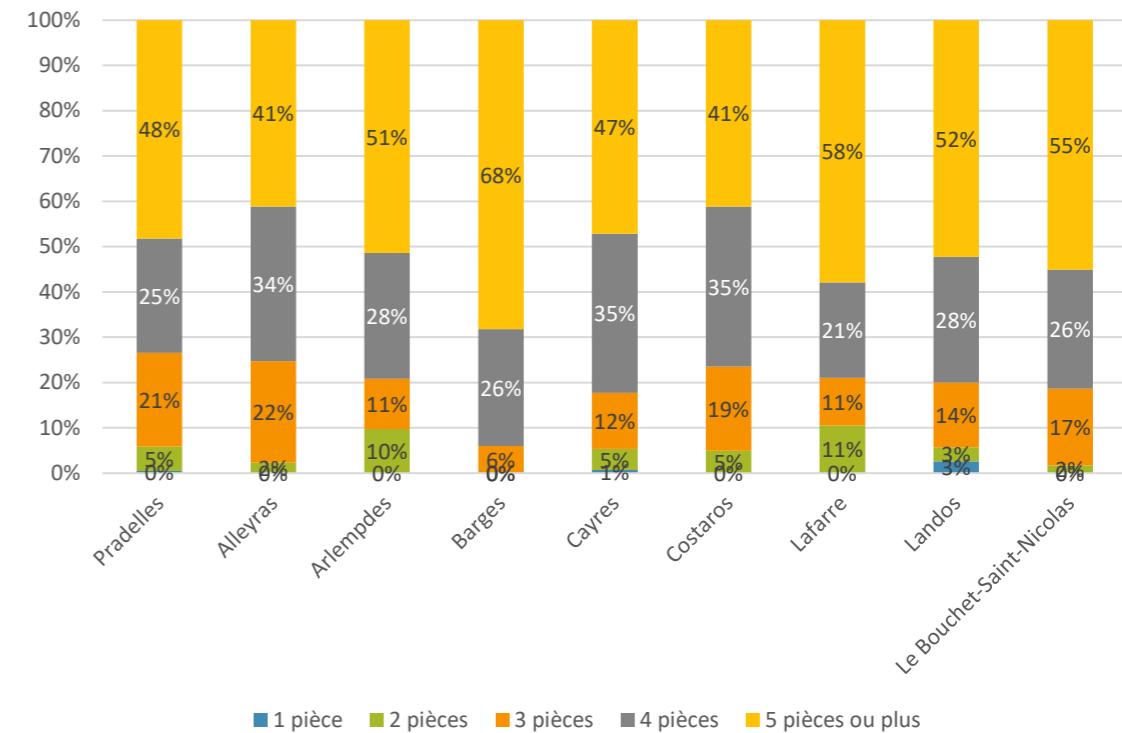
L'offre résidentielle de Pradelles est majoritairement composée de grands logements individuels en propriété.

- Le logement individuel représente plus de 82% du parc. Le logement collectif, concentré dans le centre bourg en l'absence d'opération collective récente, représente moins de 18% du parc.
- Près de 75% des logements comptent plus de 4 pièces et près de 50% comptent plus de 5 pièces. Cette typologie dénote une orientation tournée vers l'accueil de familles quand les personnes seules et petits ménages peuvent avoir des difficultés à trouver des biens correspondant à leurs besoins en termes de surface.
- 72% des ménages sont propriétaires de leur logement contre 20% de locataires du parc privé et 3,5% de locataires du parc public (logements sociaux, résidences sociales, logements communaux...).

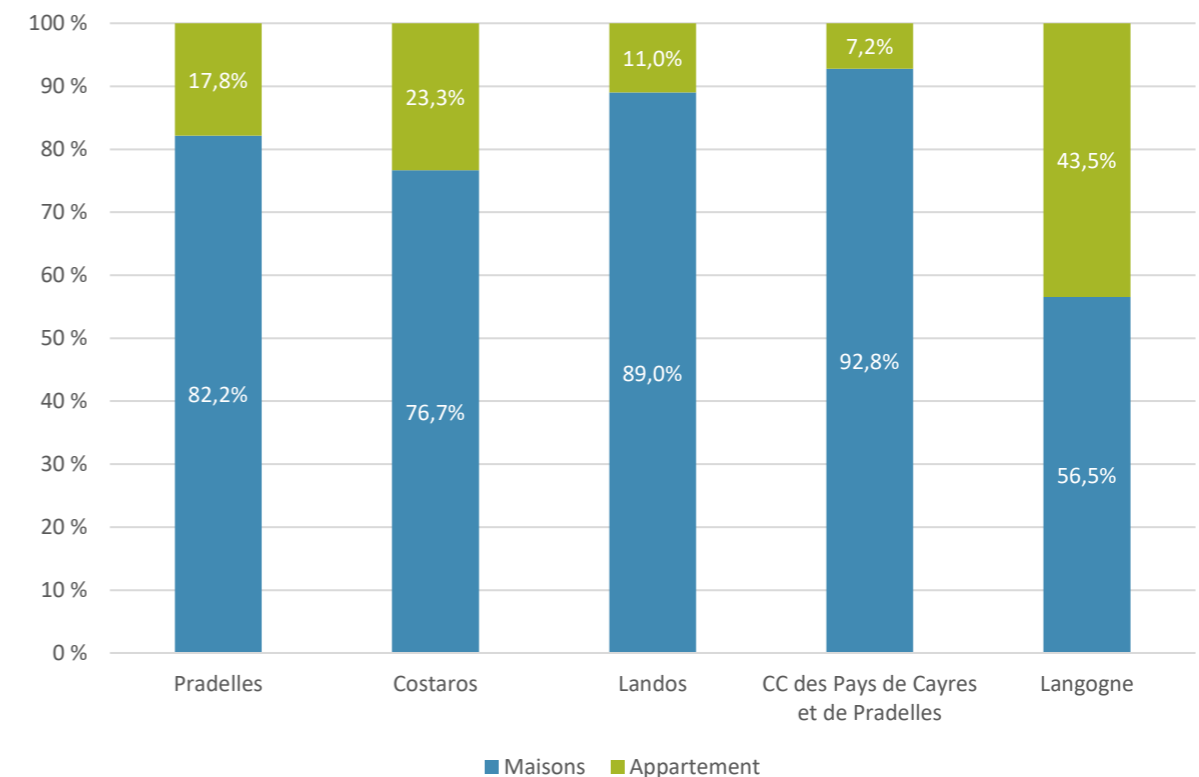
Ces caractéristiques sont partagées par l'ensemble des communes proches, voire plus prononcées à Barges ou Landos qui ont des offres plus récentes et dominées par le modèle du pavillonnaire en propriété. Rapportées à l'anciennement du parc, elles soulignent le fait qu'une part significative des logements anciens ont des caractéristiques proches des logements récents en termes de taille et de forme urbaine, et peuvent potentiellement être attractifs pour des ménages familiaux.

Cependant elles soulèvent aussi des problématiques d'adéquation avec la composition des ménages et de fluidité des parcours résidentiels. En effet, si les grands logements dominent le parc, plus de la moitié des ménages de Pradelles sont en 2018 constitués de personnes seules et leur part s'accroît sur les périodes récentes ce qui peut favoriser des situations de sous occupation. De plus le relatif manque de diversité limite les possibilités d'installation de jeunes qui décohabitent ou de personnes âgées cherchant des surfaces plus adaptées.

Part des résidences principales selon le nombre de pièces en 2018



Part des logements par type en 2018



De fortes parts de vacances et résidences secondaires

Sur un parc de 527 logements, la commune comptabilise en 2018 222 résidences principales pour 212 résidences secondaires et 93 logements vacants. Moins de la moitié sont donc occupés de manière permanente ce qui peut avoir un fort impact sur la vie de la commune avec, entre autres, un surdimensionnement de l'infrastructure à entretenir et une dégradation de l'état de certains biens.

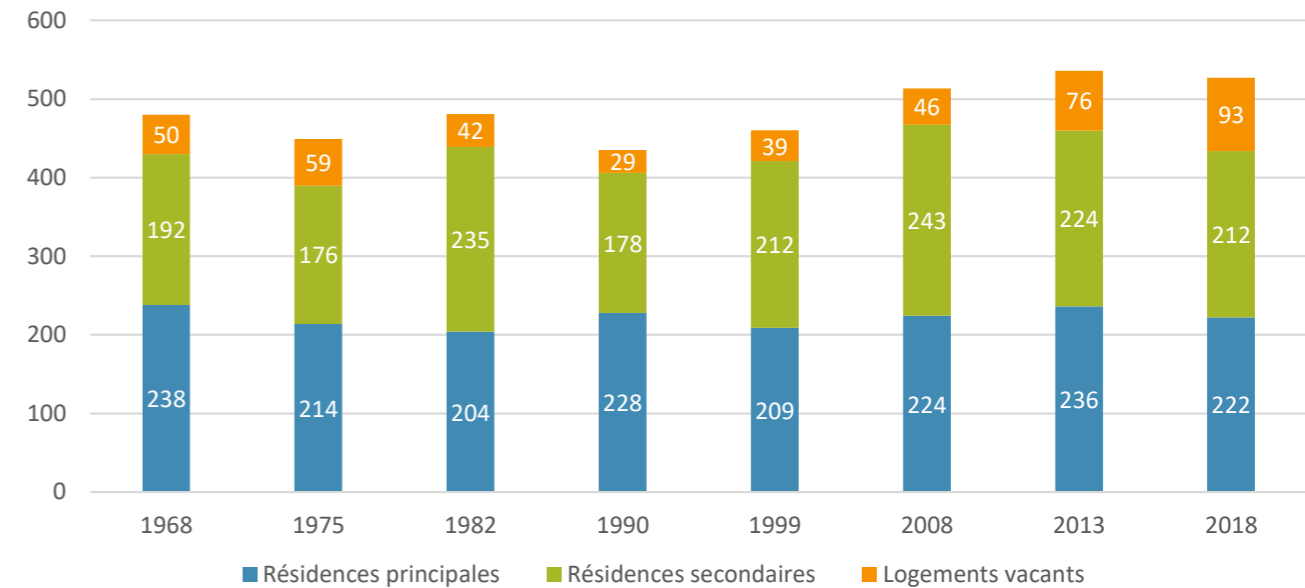
Les résidences secondaires représentent en 2018 40% du total des logements, presque autant que les résidences principales, soit une part significative du parc. Elle reste relativement stable au fil des périodes, oscillant entre 40% et 50%, ce qui souligne l'attractivité historique de la commune pour le tourisme et la villégiature portée par la qualité du cadre et des paysages mais aussi par la destination de pèlerinage. Elle limite cependant l'offre accessible aux nouveaux ménages souhaitant s'installer sur la commune.

Près de 18% du parc de logements est vacant en 2018. Cette part a doublé entre 2008 et 2018, ce qui souligne l'ampleur et l'accélération rapide du phénomène. En effet, au début des années 1990 elle n'était que de 6,7%. Elle a connu une croissance mesurée jusqu'en 2008, année à partir de laquelle elle a brusquement augmenté. Elle apparaît relativement élevée par rapport à celle des communes environnantes qui, à l'exception de Langogne, sont toutes sous les 12% malgré des parcs aux caractéristiques proches en termes de taille et d'ancienneté.

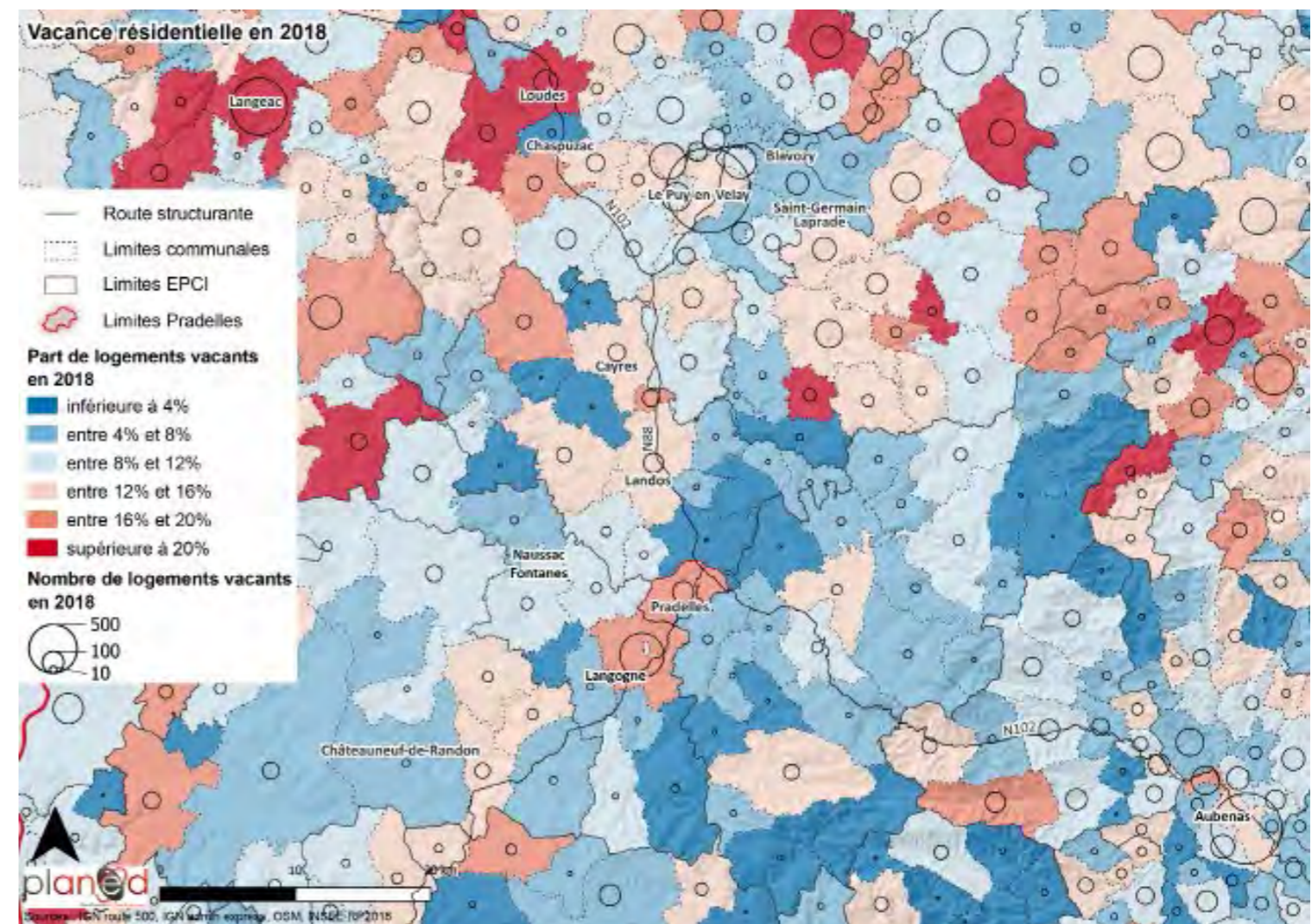
Une vacance comprise entre 6% et 8% est réputée conjoncturelle, liée aux rotations des ménages. En dessous, elle souligne une tension importante sur le marché se traduisant par un faible nombre de biens à acquérir. Au dessus, elle est considérée comme structurelle et reflète potentiellement une inadéquation du parc avec les besoins des ménages. La vacance est alors provoquée par des caractéristiques de surface, d'orientation, de confort énergétique ne répondant pas aux besoins actuels des ménages, voire un état de dégradation limitant leur remise sur le marché.

Malgré une augmentation mesurée du nombre total de logements sur la commune depuis 1968, le nombre de résidences principales est resté très stable, aux alentours de 220. Cette stabilité interroge la pertinence et la destination des constructions neuves, qui pourraient potentiellement favoriser un transfert des ménages vers les logements récents et le délaissement du parc ancien.

Répartition des catégories de logements de Pradelles depuis 1968



source Insee RP2018

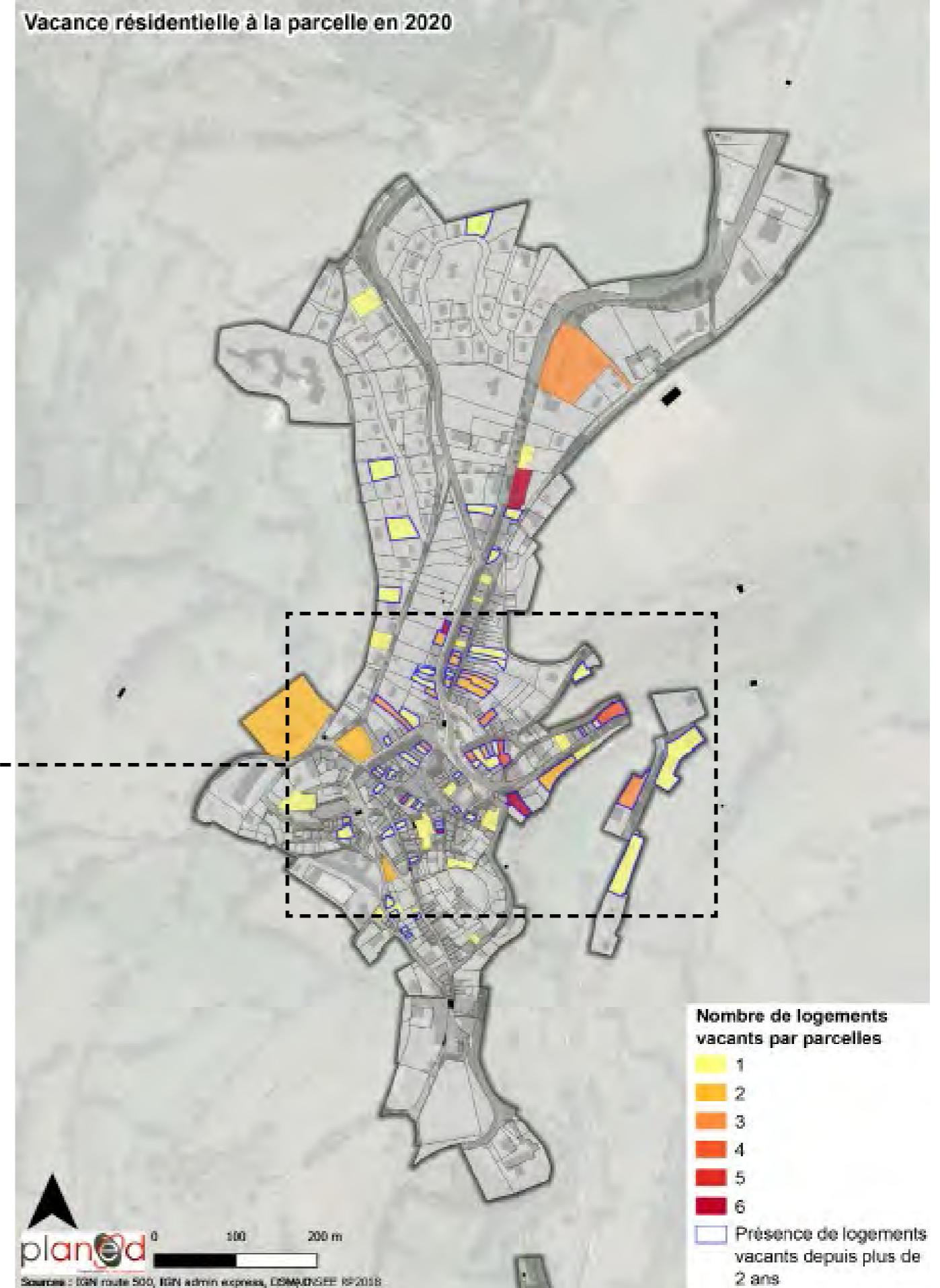
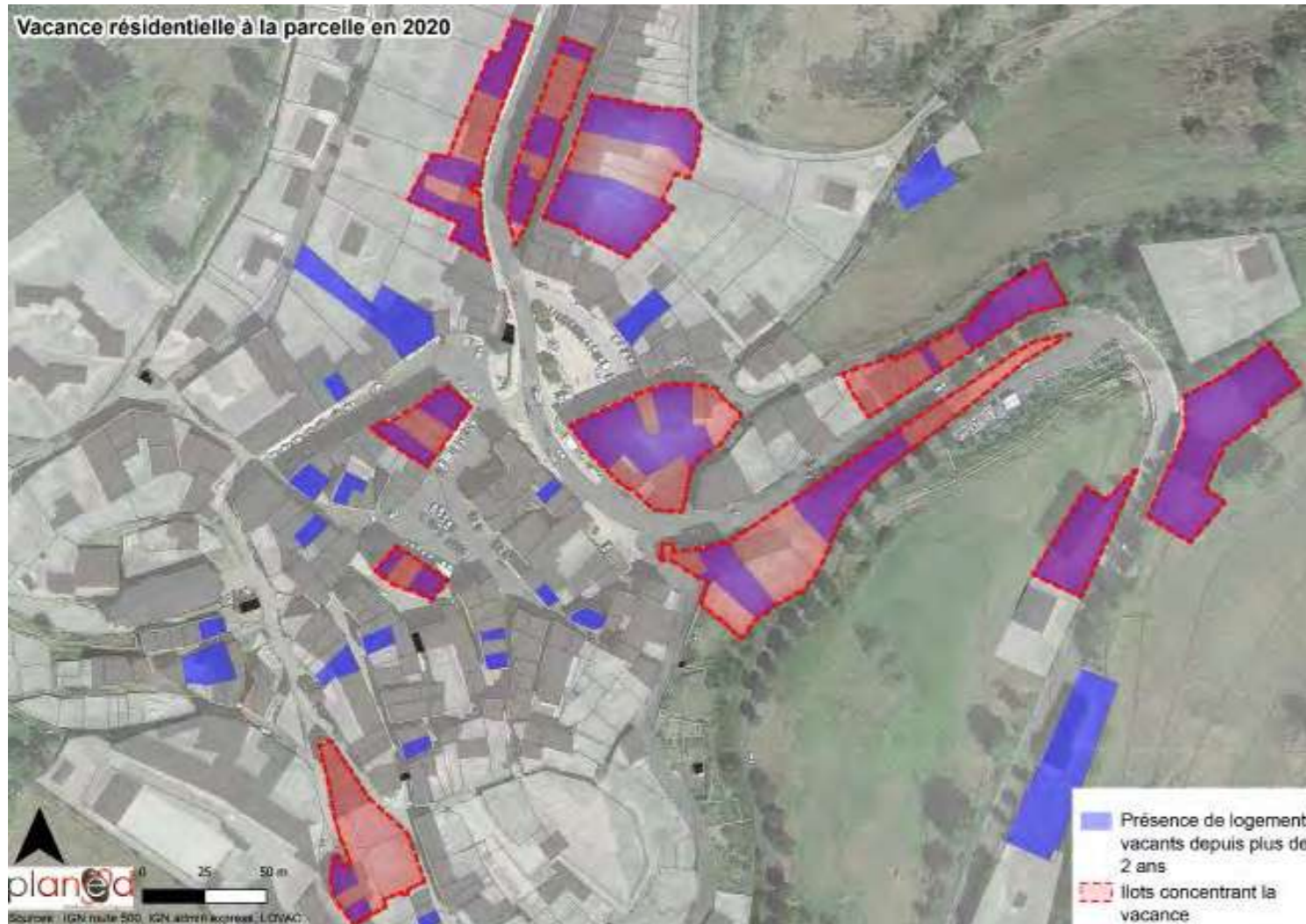


Le développement de la vacance de longue durée

Le fichier LOVAC mis à disposition par les services de l'Etat permet d'avoir une approche plus fine de la vacance, basée sur la taxation des biens quand l'INSEE élabore ses statistiques par enquêtes.

Le millésime 2020 comptabilise 163 logements vacants sur la commune dans les catégories de biens maisons et appartements. Plus que le décalage de deux ans, ce sont les méthodes d'identification employées, voire la définition de la vacance retenue pour les deux bases, qui expliquent les différences de chiffre avec l'INSEE. Ces logements sont principalement des appartements (113 contre 50 maisons) anciens voire patrimoniaux. 63% sont déclarés construits avant 1900 et 89% avant 1980. Les situations de vacance sont durables : 74% des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans et 44% depuis plus de 10 ans. 21 logements sont même inoccupés depuis plus de 20 ans. Ces durées peuvent remettre en question la perspective même d'une remise sur le marché.

Selon LOVAC, la vacance se concentre dans le centre bourg, notamment aux abords de la RN88 et des places de la Halle et du Foirail qui peuvent, en plus des caractéristiques des biens, souffrir de nuisances liées au trafic routier (bruit, insécurité...).



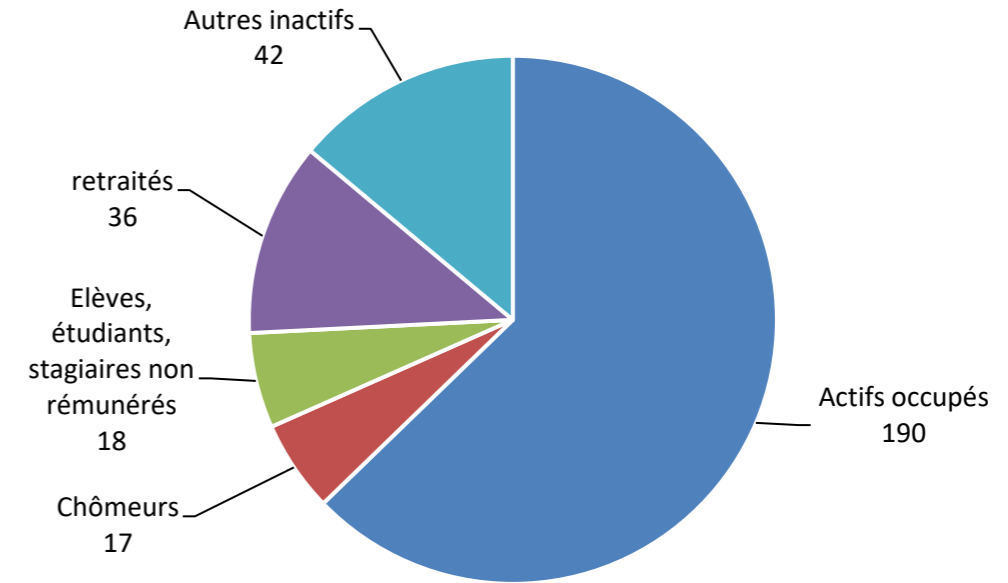
Parmi les 564 habitants recensés sur la commune en 2018, 304 ont entre 15 et 64 ans et peuvent être en âge d'avoir un emploi soit à peine plus de la moitié de la population.

Cette classe s'âge se répartit entre population active, englobant les actifs ayant un emploi et les chômeurs, élèves et étudiants non rémunérés, retraités et autres inactifs (femmes au foyer, personnes en situation de handicap...).

La population active est majoritaire au sein des 15-64 ans et en représente plus de 68% avec un taux de chômage relativement faible de 8,2%, 1 point de moins que la moyenne nationale qui s'élève à 9,1%, plus faible qu'à Langogne ou Costaros mais légèrement supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes.

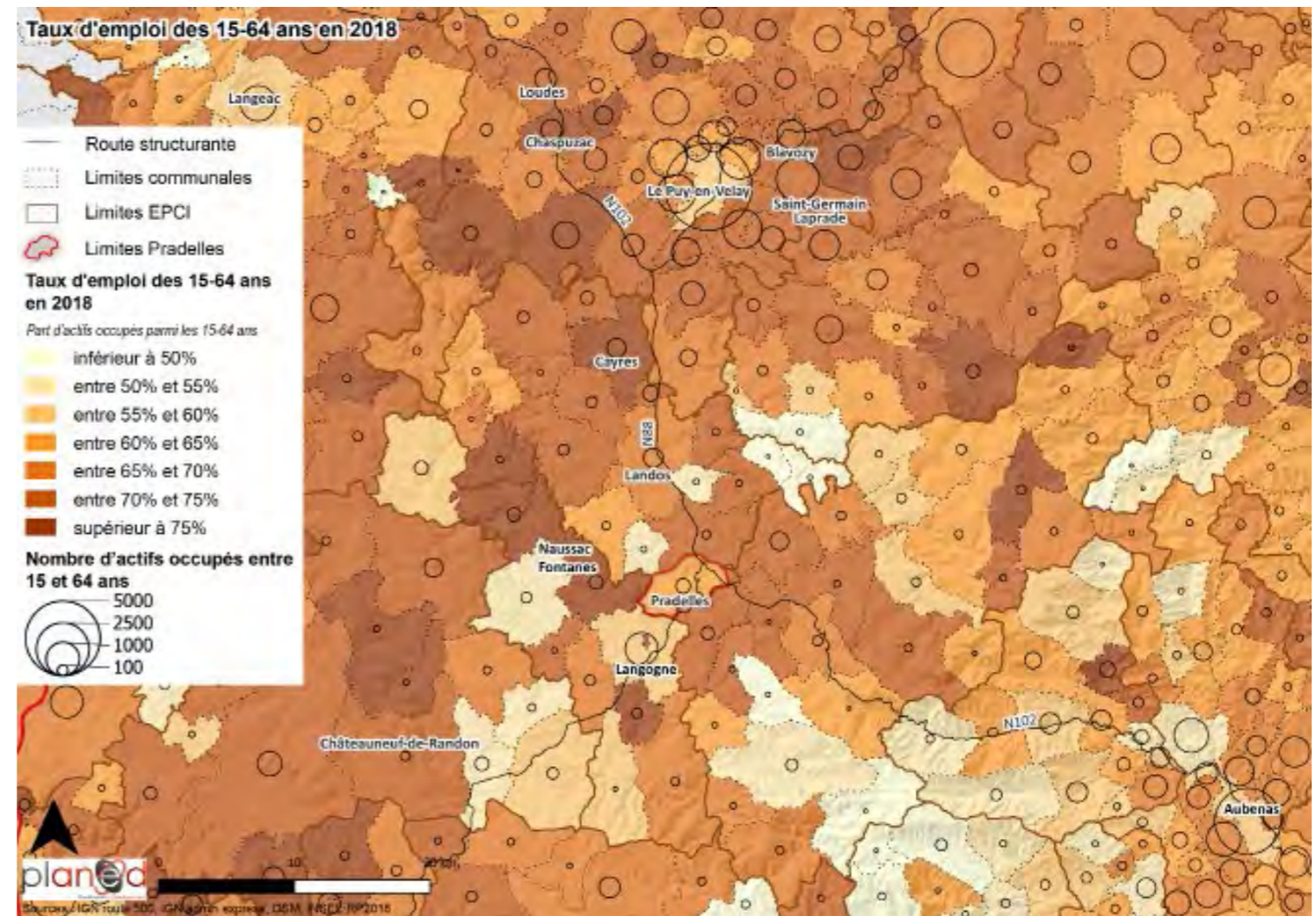
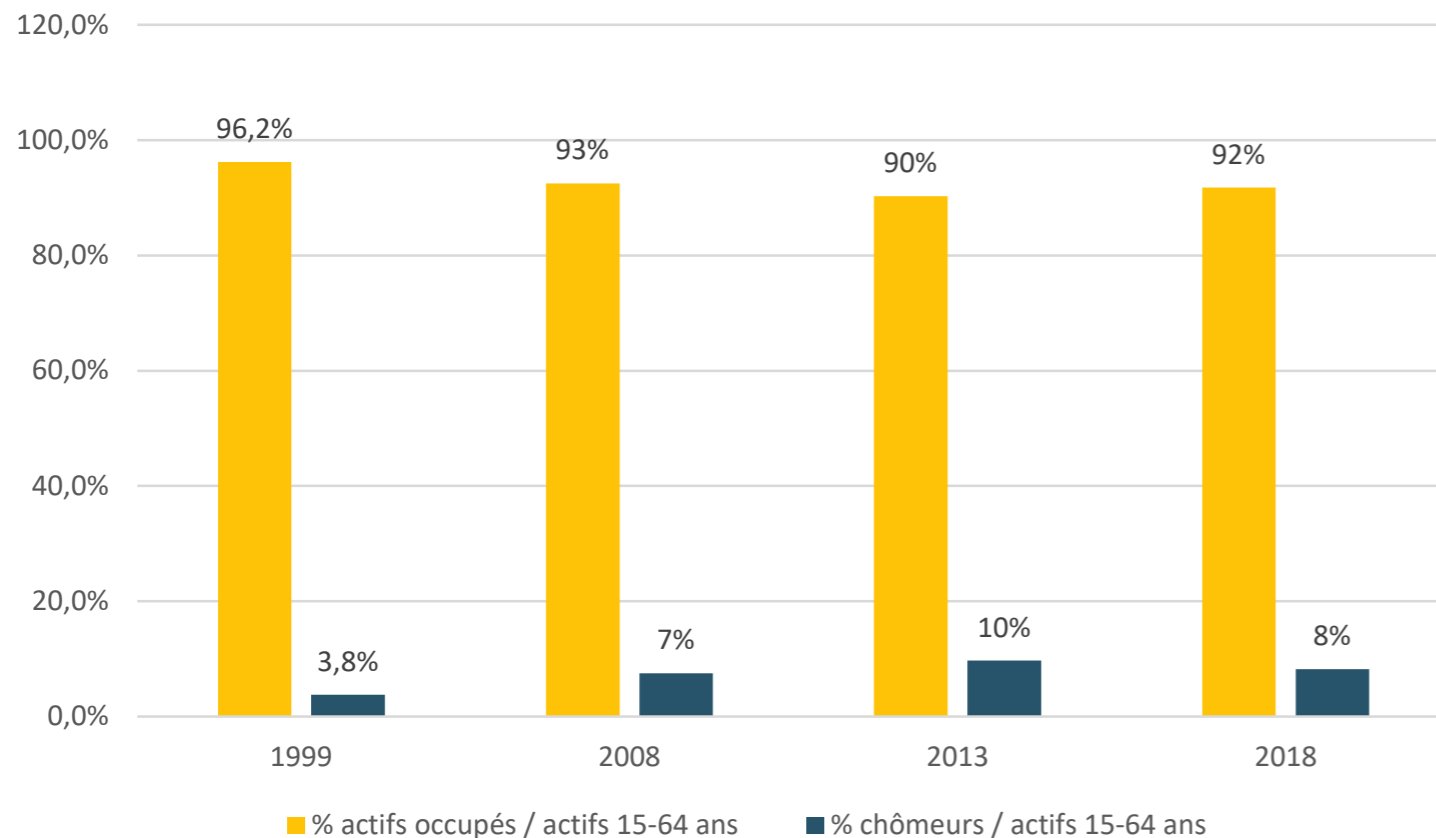
Malgré la faiblesse du chômage le taux d'emploi, désignant la part des actifs ayant un emploi par rapport au total des 15-64 ans est de 63%, relativement faible par rapport à celui des communes environnantes, ce qui souligne la présence significative de la population inactive et retraitée au sein de la classe d'âge.

Nombre et part de 15-64 ans par types d'activités en 2018



source : INSEE RP2018

Evolution comparée des actifs et des chômeurs à Pradelles





## Une progression des PCS à hauts revenus

La répartition par catégories socioprofessionnelles (PCS) de la population active entre 15 et 64 ans de Pradelles montre en 2018 un décalage avec le reste du territoire environnant.

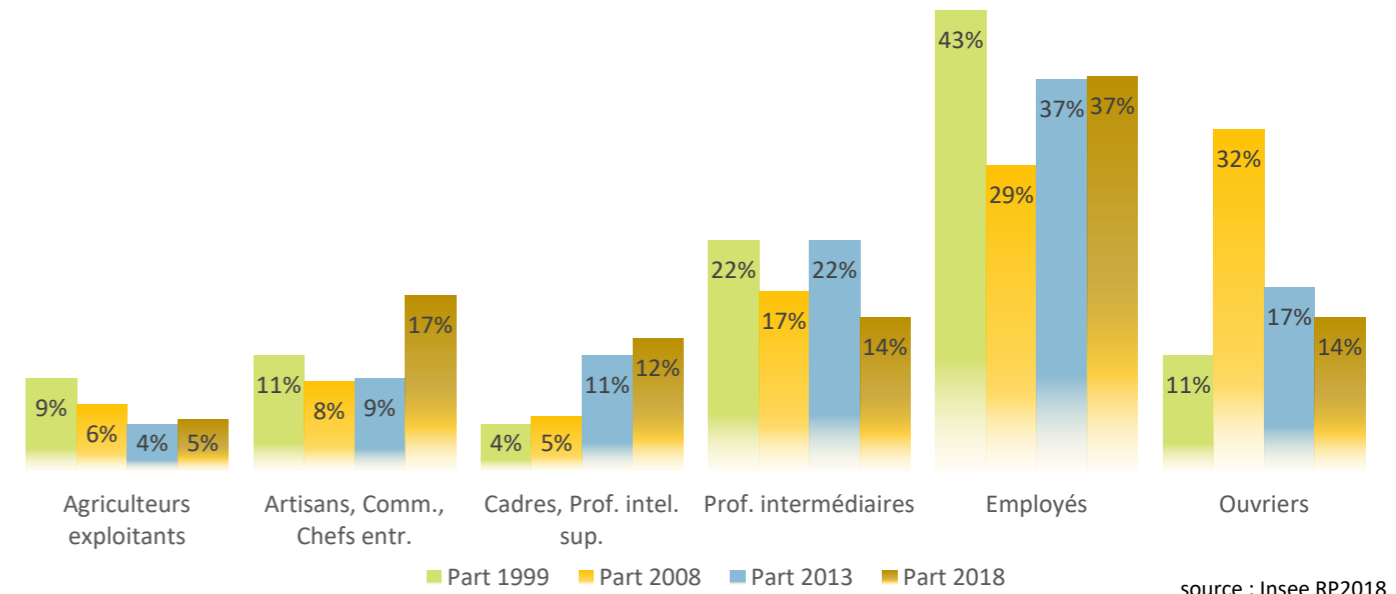
Plus de la moitié de l'effectif est constituée d'employés et d'ouvriers, ce qui apparaît cohérent avec les chiffres observés à l'échelle de la Communauté de Communes, et légèrement plus faible que sur Costaros ou Langogne où ils dépassent les 60%. Pradelles se distingue par contre par ses parts d'agriculteurs exploitants, d'artisans-commerçants-chefs d'entreprises et de cadres et professions intellectuelles supérieures.

- Les agriculteurs représentent 4,8% des actifs entre 15 et 64 ans, plus qu'à Costaros ou Langogne mais beaucoup moins qu'à Landos, où ils atteignent presque 20%, et que sur l'ensemble de la Communauté de Communes où leur part est trois fois supérieure.
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent 16,5% de la population active entre 15 et 64 ans soit une part très supérieure à celle des territoires de comparaison : 8,9% à l'échelle de la Communauté de Communes, 10,5% à Langogne et 11% à Costaros.
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 12,5% des actifs, soit une part plus de 7 fois supérieure à celle de Costaros et presque 2 fois supérieure à celle de la Communauté de Communes.

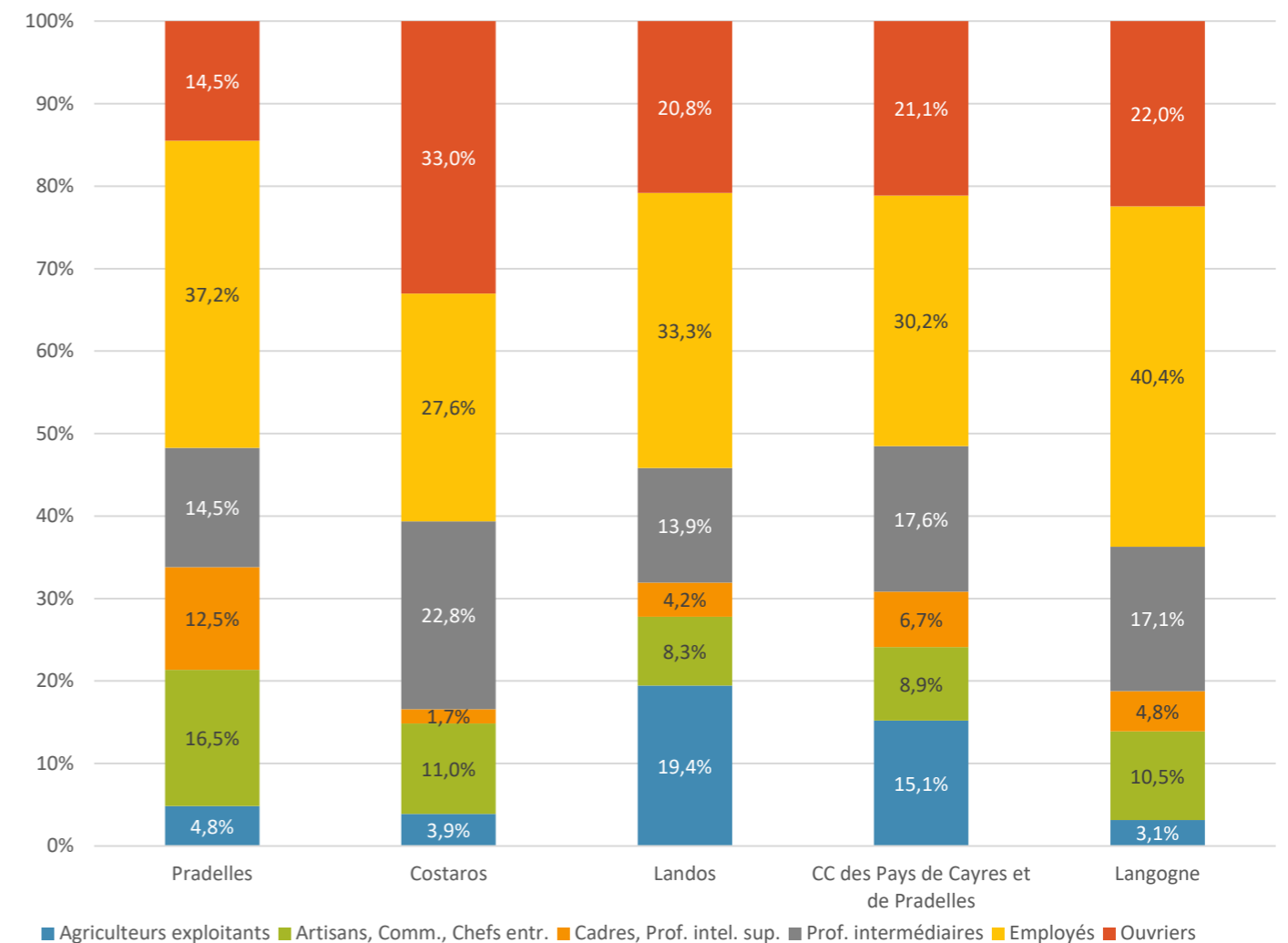
Le profil de la population active est donc beaucoup moins orienté vers l'agriculture et plus vers les emplois à hautes qualifications. Cette situation s'inscrit dans une tendance générale d'augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures et des artisans-commerçants-chefs d'entreprises. La part des premiers a plus que doublé entre 2008 et 2013 et celle des seconds entre 2008 et 2018. A l'inverse, les parts des agriculteurs exploitants, professions intermédiaires et ouvriers sont en repli. Depuis 2003 celle des ouvriers, notamment, est passée de 32% à 14% suivant un mouvement d'augmentation inverse de celle des employés.

Cette évolution de la population accueillie sur la commune questionne l'adéquation de l'offre d'emploi proposée.

Part des actifs 15-64 ans à Pradelles par catégories socioprofessionnelles



Part des actifs 15-64 ans par catégories socioprofessionnelles en 2018

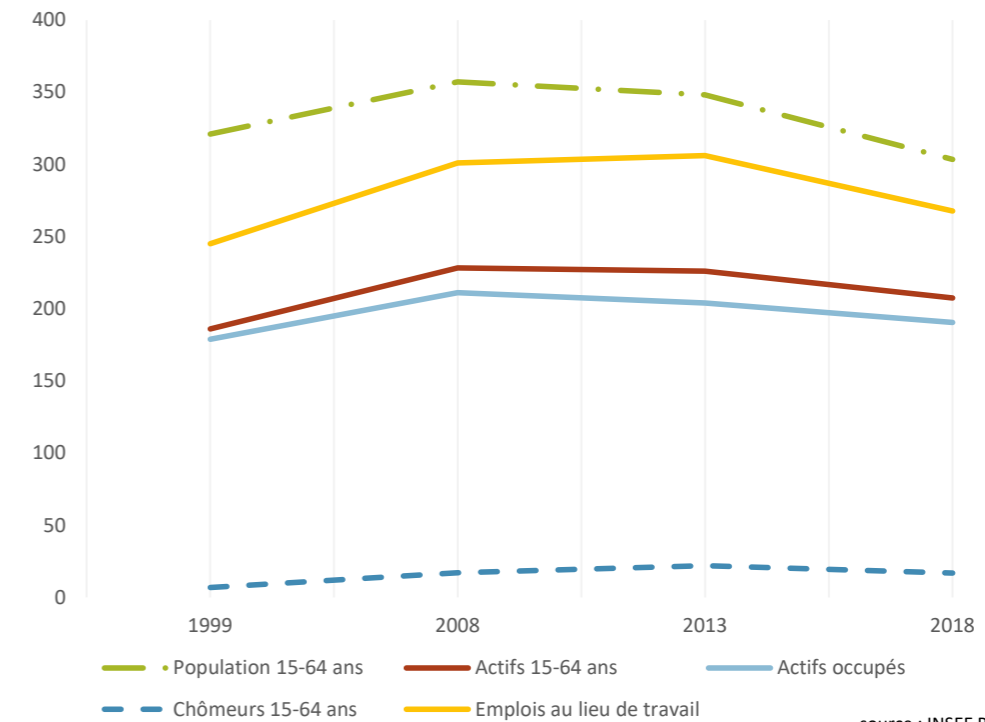


Une polarité d'emplois locale

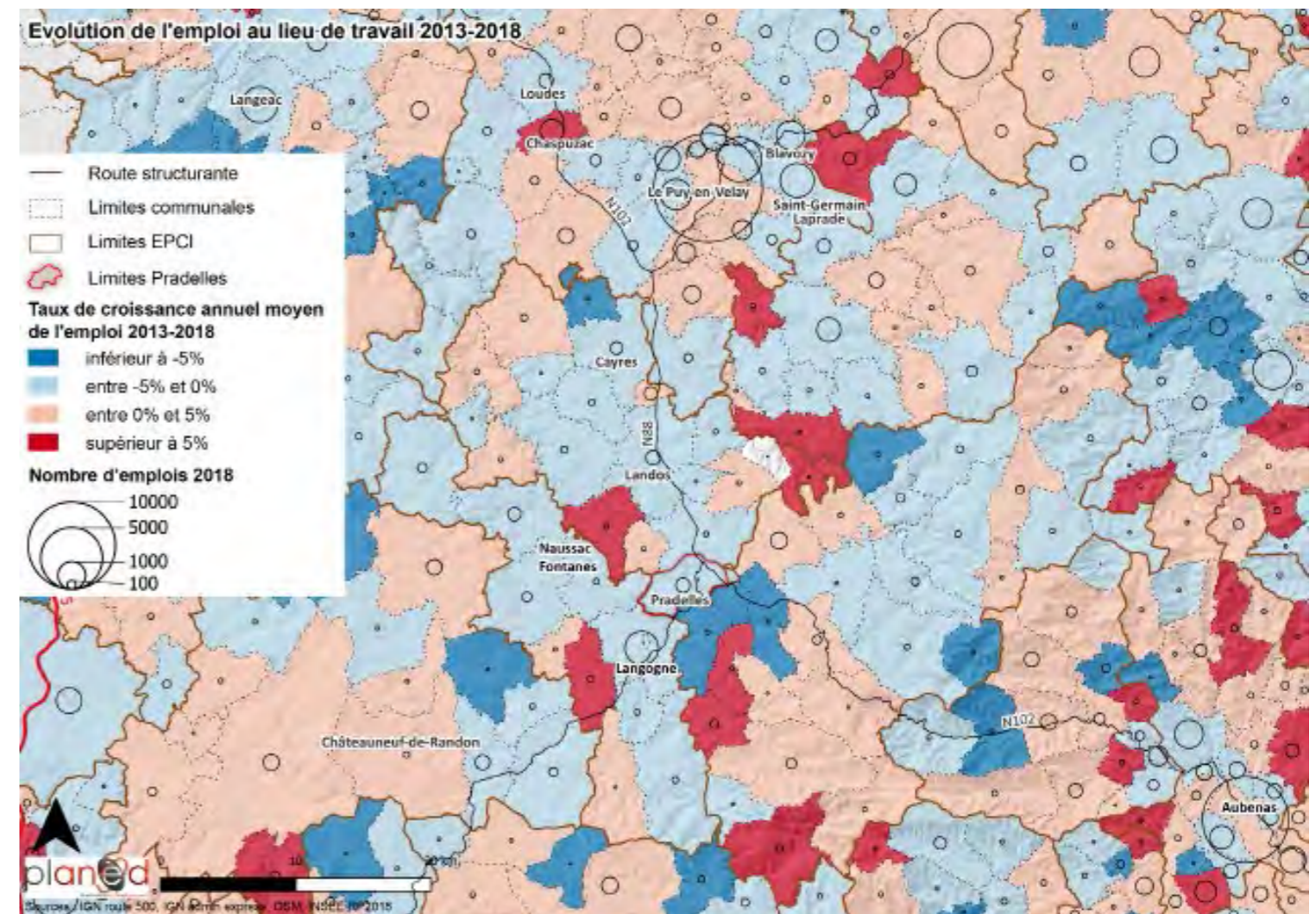
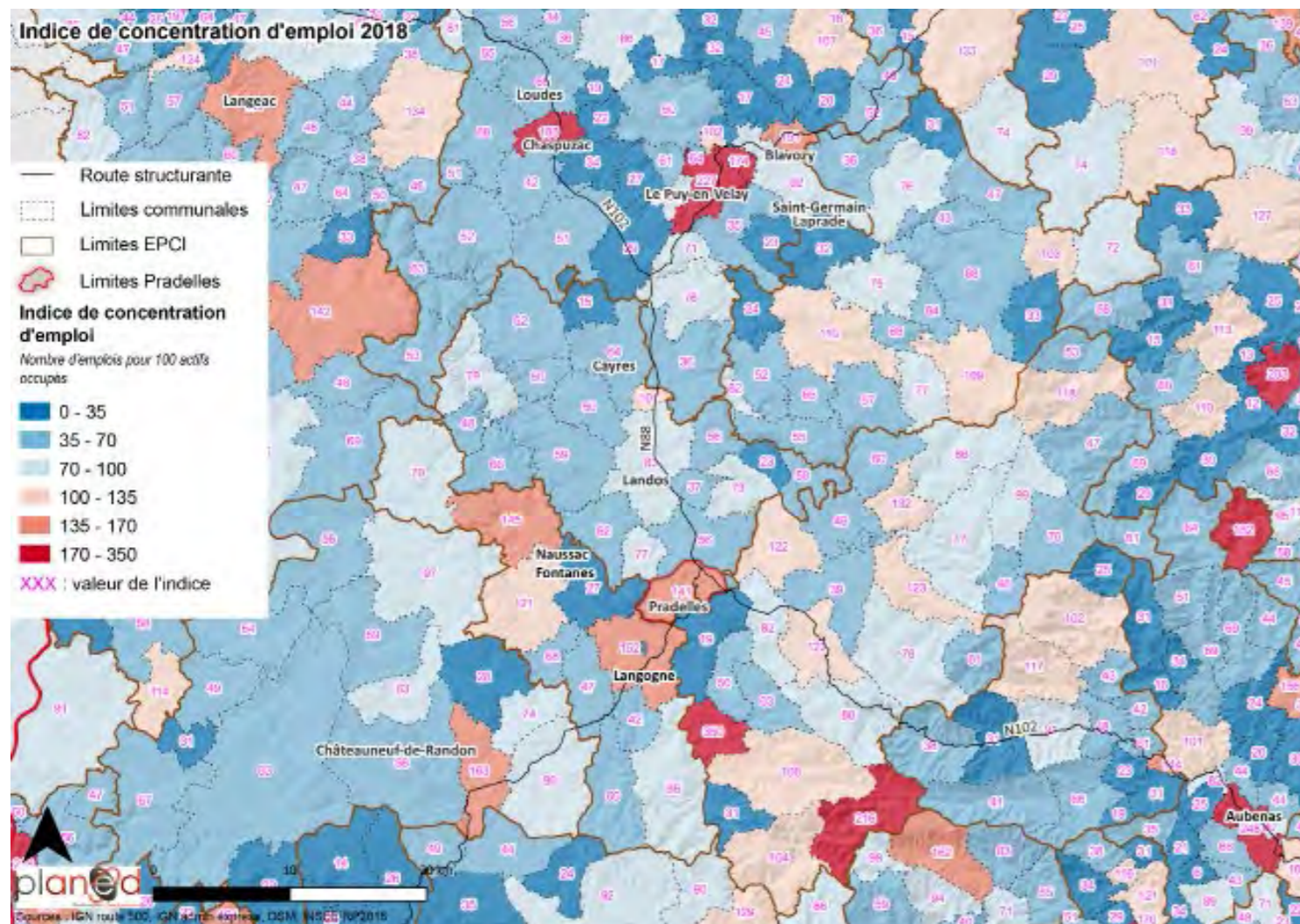
Pradelles comptabilise en 2018 268 emplois sur son territoire, légèrement moins qu'en 2013 où 306 avaient été recensés. Malgré cette légère contraction, qui touche également une grande partie des communes des trois départements de l'Ardèche, de la Lozère et de la Haute Loire à l'exception des pôles urbains et de leurs couronnes, elle concentre 16 % des emplois de la Communauté de Communes (pour comparaison Landos en regroupe 20 %).

Le poids économique de la commune au sein de son intercommunalité est donc bien supérieur à son poids démographique et, notamment à l'échelle du Sud de la Haute-Loire, pourrait lui permettre d'avoir un rayonnement sur les communes proches. En effet, elle propose plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs, 141 emplois pour 100 actifs occupés, ce qui la place dans une situation excédentaire contrairement aux autres communes de la Communauté de commune. Cependant, la proximité de Langogne, située sur le département voisin de la Lozère et qui totalise 1478 emplois avec un indice de concentration d'emploi équivalent, peut également limiter cette influence et replacer Pradelles au sein du bassin d'emploi d'un autre pôle urbain local.

Evolution comparée de la population, des actifs, des chômeurs et de l'emploi à Pradelles



source : INSEE RP2018, Flores





## Le développement des secteurs liés à l'action publique

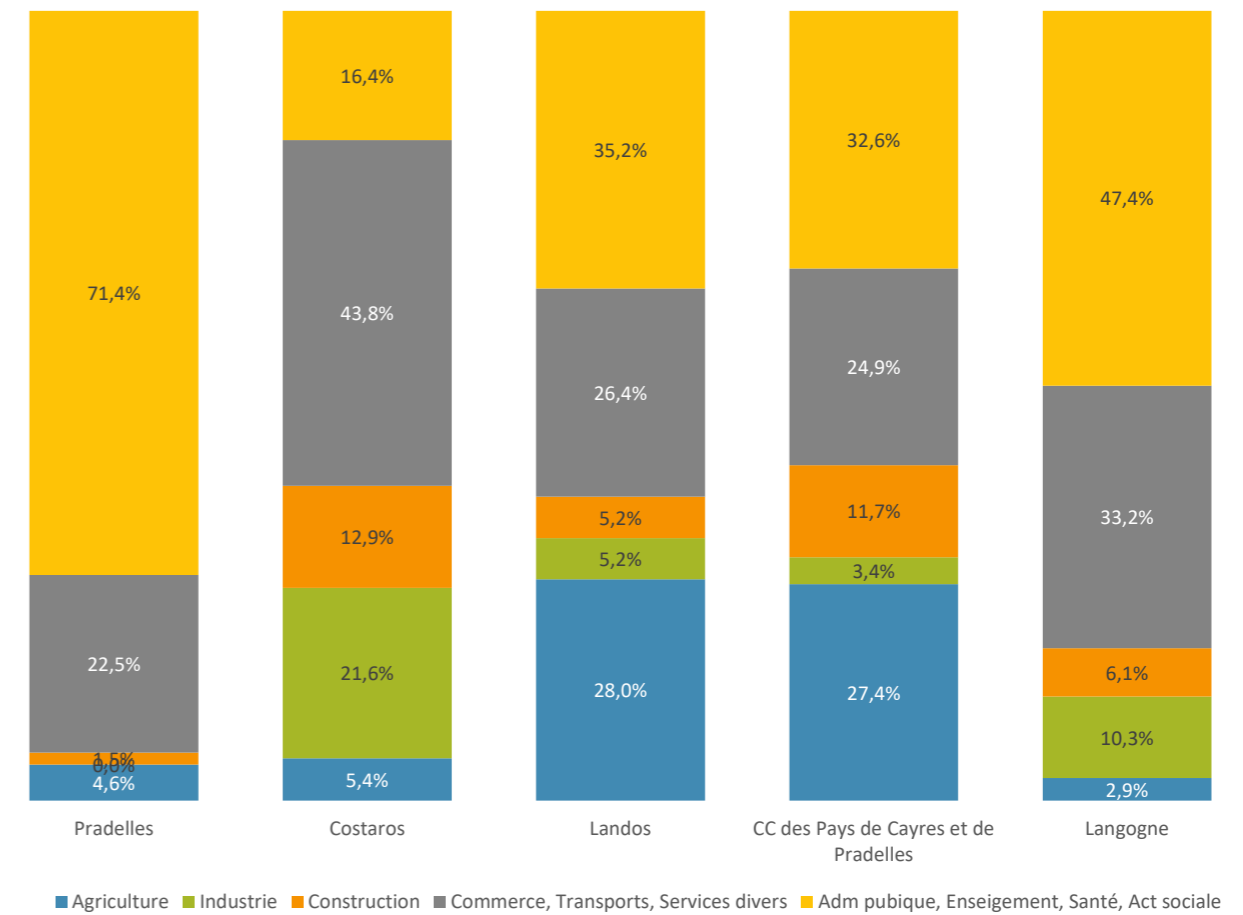
Les emplois comptabilisés sur Pradelles en 2018 apparaissent très concentrés sur 2 des 5 grands secteurs d'emplois définis par l'INSEE, ce qui dénote une forte spécialisation économique de la commune. Plus de 70% dépendent du secteur public et 93,9% relèvent des activités tertiaires. La sphère productive est donc quasiment absente.

- Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale représente 71,4% des emplois, et est stable sur les 5 dernières années avec une légère évolution favorable de +5,2 points. Il apparaît particulièrement sur représenté par rapport aux territoires voisins : moins de 50% à Langogne et moins de 33% à l'échelle de la Communauté de Communes.
- Le secteur commerces/transports/services divers est le second plus pourvoyeur d'emplois avec une part atteignant 22,5 % en 2018. Il a également gagné des emplois (+8 emplois entre 2013 et 2018). Malgré son importance à l'échelle de la commune, sa part reste en deça de celles Langogne, Landos et surtout Costaros ou il atteint presque 44%.

Dans le même temps, les secteurs de l'industrie et de la construction ont diminué au cours des 5 dernières années. La part de la construction a été divisée par trois et, d'après les données INSEE de 2018, il n'y a plus d'emplois industriels à Pradelles. Enfin l'agriculture est restée stable, conservant 15 emplois sur la commune (soit 4,6% du total).

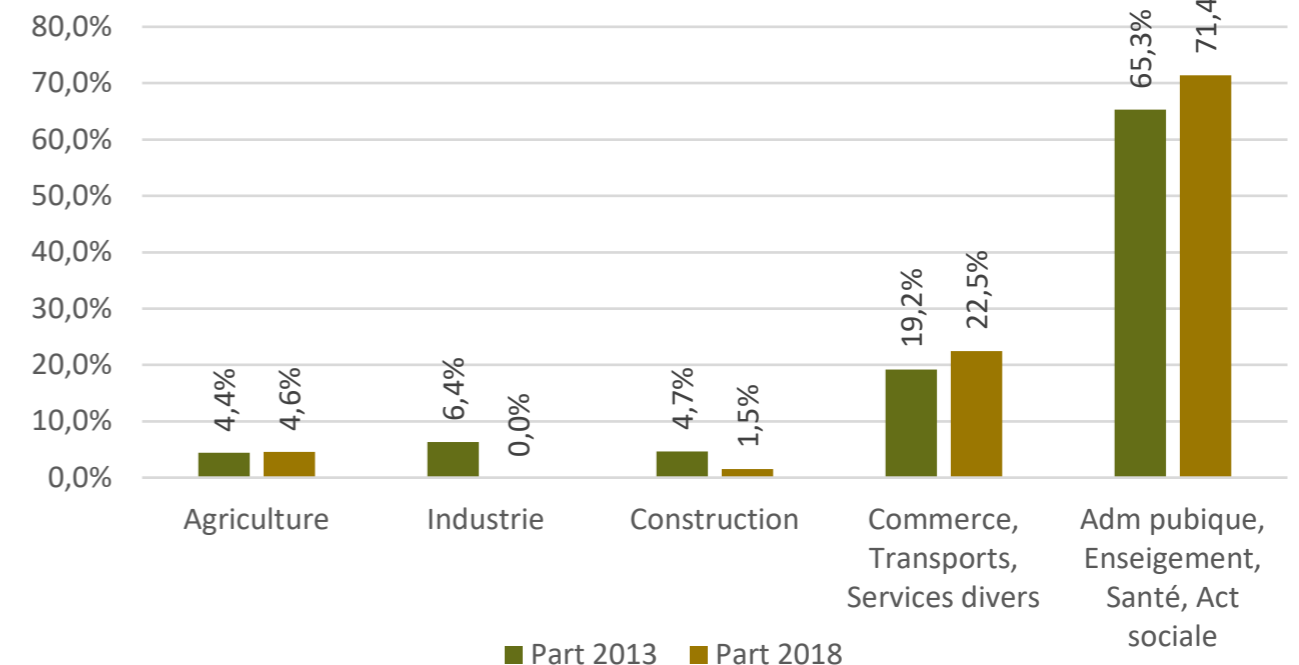
Cette répartition de l'emploi reflète en partie la composition par catégories socio-professionnelles de la population, qui voit la part des ouvriers diminuer au profit des employés et cadres et professions intellectuelles supérieures, et le caractère très touristique de la commune qui motive la création d'infrastructures publiques soutenant le secteur, comme par exemple l'office de tourisme. Elle limite par contre son influence potentielle sur les communes proches qui ont souvent des parts d'ouvriers très supérieures.

Part des emplois par grands secteurs d'activité en 2018



source : INSEE RP2018, Flores

## Evolution de la part des emplois de Pradelles par grands secteurs



source : INSEE RP2018, Flores



### Des structures en difficulté

La forte spécialisation de la commune dans le secteur administration publique, enseignement, santé et action sociale illustre la présence de plusieurs structures médico sociales dédiées à l'accueil de publics ayant des handicaps ou parcours de vie nécessitant une prise en charge particulière.

Les principales sont le foyer Saint-Nicolas, les établissements des associations l'Essor et la Renouée ainsi que l'EHPAD dépendant du centre hospitalier de Langogne.

- Excentré par rapport au centre-bourg, le foyer Saint-Nicolas accueille des adultes en situation de handicap mental pouvant être doublé d'un handicap moteur et/ou d'une pathologie psychiatrique. Il dispose de 45 places en foyer médicalisé sur son site principal ainsi que de 8 places déportées juste en face de l'EHPAD et emploie 48 équivalents temps plein dont environ 5% vivent à Pradelles. La structure a récemment réalisé des travaux d'amélioration des conditions de logement et n'a pas de nouveau projet prévu à court terme comme à moyen terme à Pradelles (elle se développe sur Langogne). La présence sur le territoire communal constitue une contrainte car certains pensionnaires urbains refusent de venir vivre en milieu rural, et la topographie comme l'absence d'aménagement dédié compliquent les capacités de déplacements des pensionnaires ayant une mobilité réduite. De plus, la structure connaît des difficultés de recrutement dans le bassin de Pradelles, notamment pour les emplois les moins qualifiés qu'elle a à proposer
- Le D.I.T.E.P l'Essor est une structure d'accueil pour les enfants de 6 à 16 ans présentant des "troubles du caractère ou du comportement". Elle se compose d'un internat et d'un SESSAD pour une capacité d'accueil totale d'une quarantaine de places et emploie 24 équivalents temps plein dont moins de 5 vivent à Pradelles. La structure a pour projet à très court terme, dans les deux ou trois, de quitter la commune pour se relocaliser sur le Nord du département où les plus gros besoins sont identifiés. En effet, l'accueil d'enfants implique une plus forte proximité et accessibilité des familles, les trajets vers les établissements scolaires ou de soin étant nombreux, ce qui est compliqué à Pradelles, perçue comme excentrée.
- La maison d'enfants à caractère social la Renouée constitue un lieu d'accueil pour des enfants souffrants de pathologies psychologiques ou psychiatriques, voire difficultés sociales et familiales nécessitant une prise en charge. Elle a une capacité maximale de 23 enfants mais ne dépasse pas les 20 pensionnaires pour des raisons de capacité à gérer les groupes d'enfants et emploie 20 équivalents temps plein. Le maintien de la structure à Pradelles est potentiellement remis en question pour des raisons similaires à celles de l'Essor : l'organisation des déplacements des enfants, dont une grande partie viennent des bassins de la Brioude et du Puy-en-Velay, est rendue compliquée et onéreuse par l'éloignement de la commune. De plus, l'impossibilité de disperser les enfants dans plusieurs écoles (il n'y en a qu'une seule à Pradelles) favorise un effet de groupe et une stigmatisation. S'y ajoutent des problèmes liés à l'état du bâti et aux relations avec ses propriétaires qui poussent la structure à chercher de nouveaux locaux.
- L'EHPAD accueille 67 résidents et emploie environ 50 personnes.

### Structures médico-sociales



### Des déplacements domicile-travail à destination des polarités d'emploi locales

La forte concentration d'emploi observée sur Pradelles confère une potentielle autonomie au territoire en la matière. Et, effectivement, une part significative d'actifs occupés travaillant sur la commune même, près de 40%, ce qui en fait la (non) destination principale des déplacements domicile travail.

Les autres destinations principales ont des parts deux fois moins importantes:

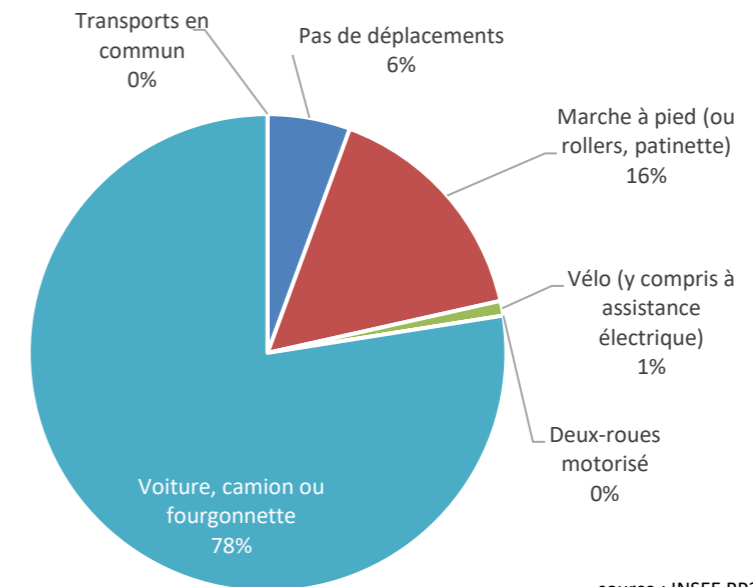
- 20% des actifs occupés travaillent sur le bassin du Puy-en-Velay, une moitié sur sa ville-centre et une autre moitié sur les couronnes périphériques accueillant les grandes zones d'activité.
- 17,3% des actifs occupés travaillent sur le pôle d'emploi voisin de Langogne.

En comparaison, les actifs occupés travaillant sur d'autres communes de la Communauté de Communes apparaissent relativement rares. Seules Landos et Cayres sont des destinations et la part de la première est de 5% quand celle de la seconde est inférieure à 2%. Cette répartition souligne le fait que Pradelles, bien qu'elle soit administrativement rattachée à l'EPCI, est en fait principalement polarisée par Langogne et le Puy-en-Velay, mais surtout qu'elle peut presque être considérée comme un bassin d'emploi autonome.

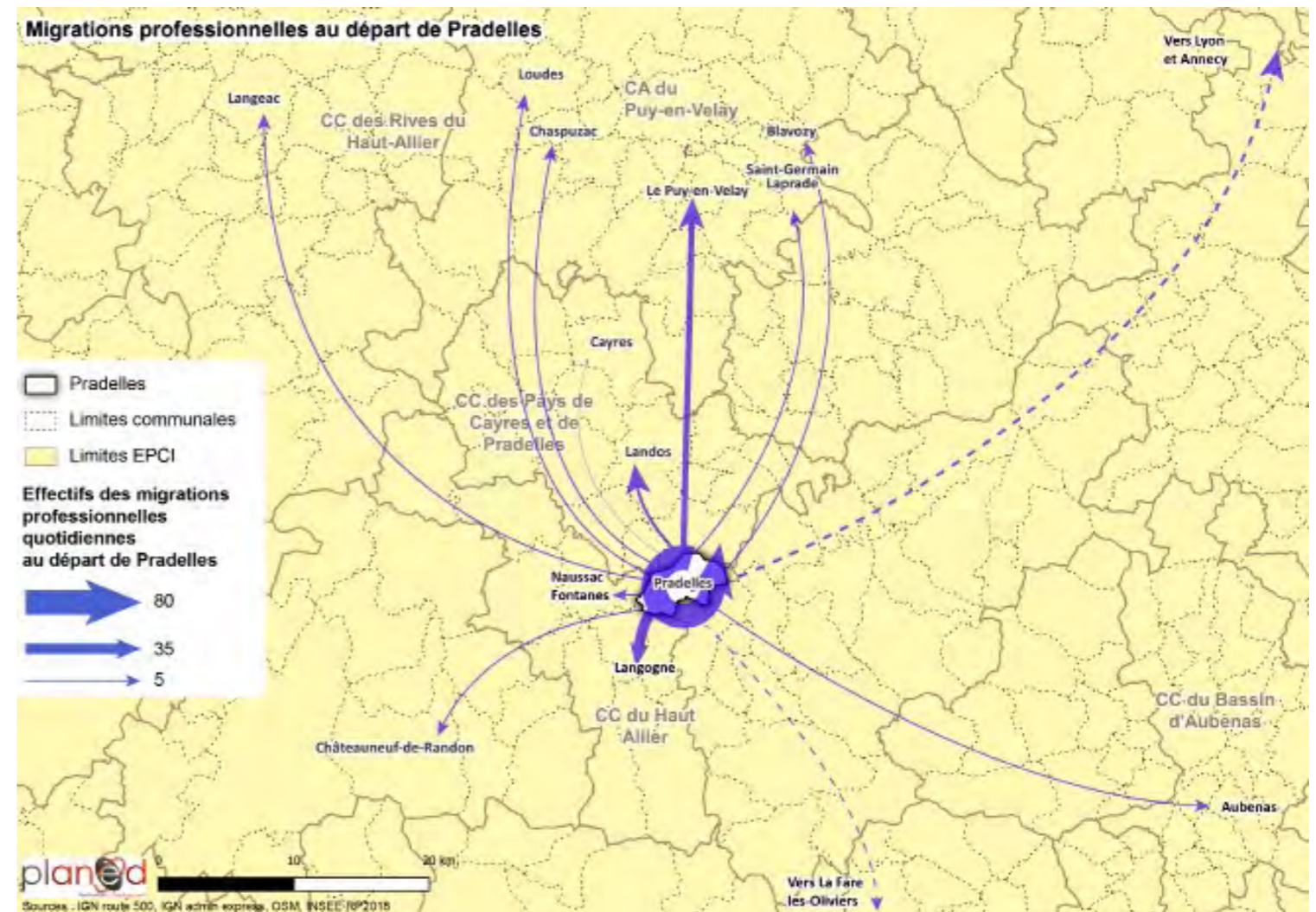
Au vu de l'absence de desserte en transports en commun et la longueur des trajets vers les autres communes, l'automobile individuelle domine très largement les parts modales des déplacements domicile-travail avec une part atteignant 78%.

Le seul autre mode de déplacement ayant une part part significative est la marche à pied qui représente 16% des trajets. Ces derniers sont très probablement intra communaux ce qui souligne un potentiel pour le développement des modes actifs : plus de la moitié des déplacements domicile-travail courts sont encore effectués en voiture.

Part modales des déplacements domicile-travail des actifs de Pradelles 2018



source : INSEE RP2018



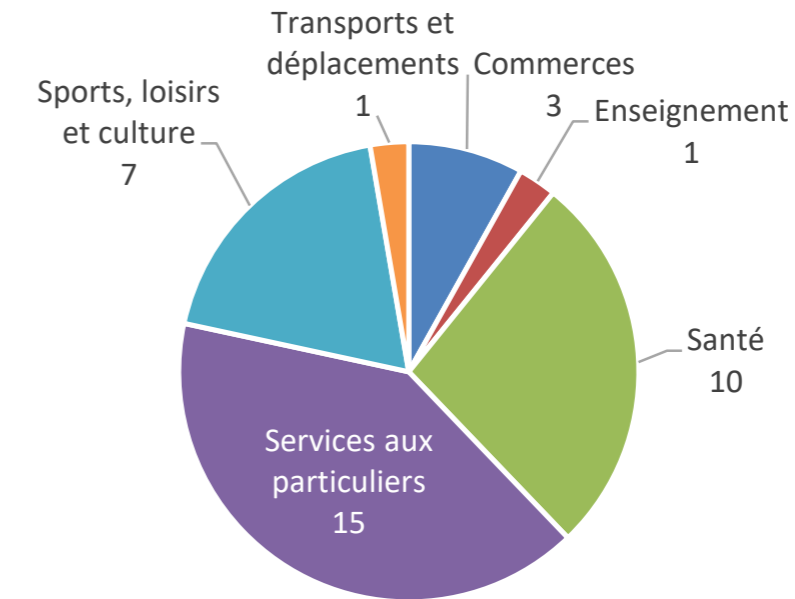
## Une faible adéquation avec les besoins de la population résidente?

Le village de Pradelles a, au sens de la base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE, une offre de services très développée en comparaison de son niveau de population.

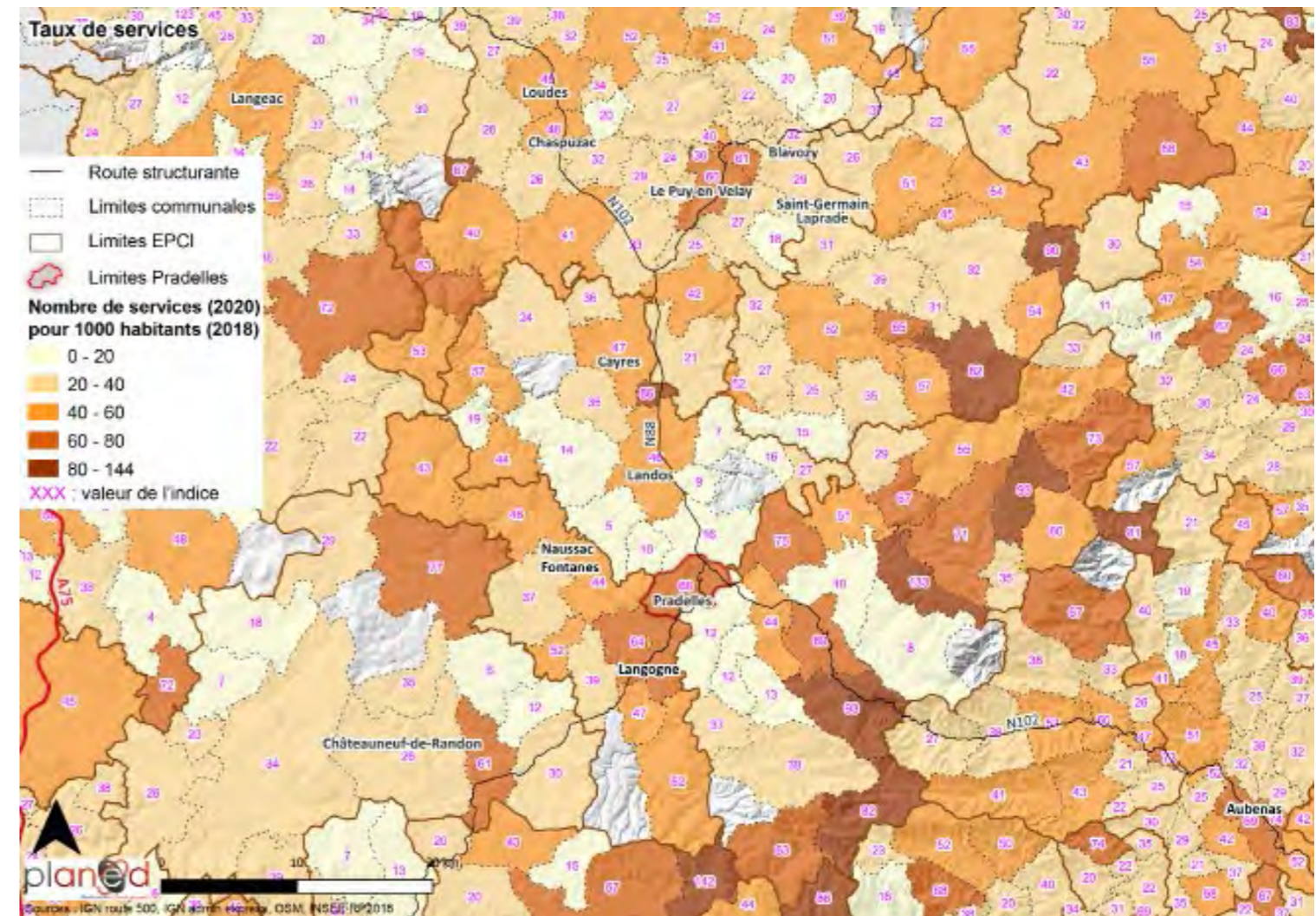
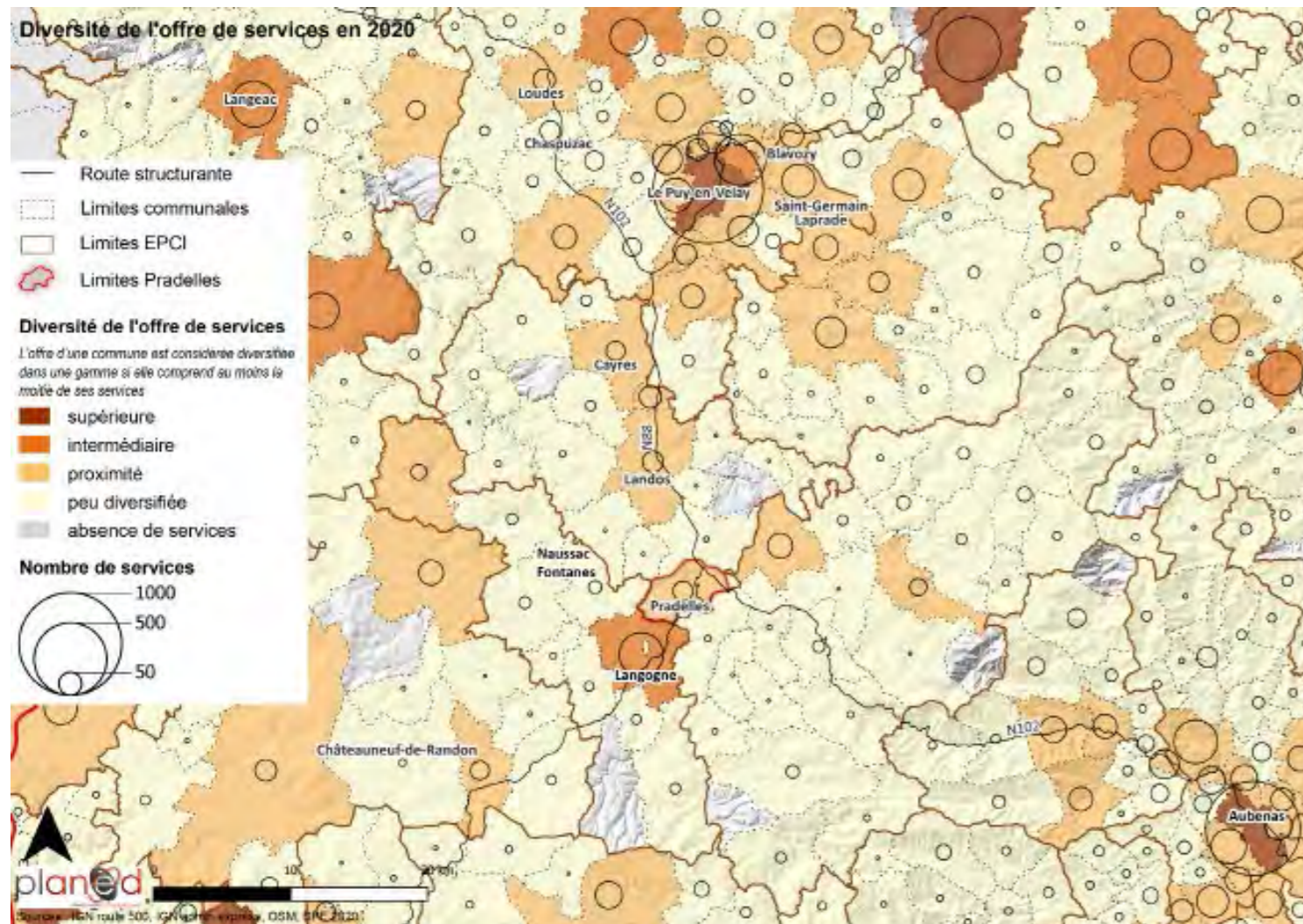
La commune a en effet une offre diversifiée dans la gamme de proximité définie par l'INSEE et regroupant les services de base réputés répondre aux besoins quotidiens de la population. A l'exception de Langogne qui a un niveau d'offre intermédiaire et du Puy-en-Velay qui a une offre diversifiée dans la gamme supérieure, la plupart des autres communes du territoire ont des offres très limitées. Rapportée à la population, Pradelles dispose de 68 services pour 1000 habitants ce qui la situe très au dessus des communes environnantes qui, pour la plupart, sont sous les 20 services pour 1000 habitants. Langogne, qui a un effet de rayonnement sur Pradelles, a un taux de services très proche.

La répartition par domaines de l'offre renvoie directement à l'orientation économique de la commune. Les services aux particuliers (restauration...), services de santé et médico-sociaux ainsi que les équipements culture/loisir représentent plus de 85% de l'offre. L'appareil commercial est en comparaison peu développé malgré l'attrait touristique.

### Répartition par domaines de l'offre de services de Pradelles en 2020



source : INSEE BPE 2020



L'offre de services, et plus particulièrement l'appareil commercial, se répartit au sein de plusieurs sous polarités localisées dans le bourg le long du tracé de la RN88.

- L'entrée Nord de la commune comporte un restaurant et une salaison.
- La RN88 à l'entrée du centre bourg comporte une pharmacie et deux restaurants.
- La place du Foirail regroupe une épicerie, un restaurant et une agence bancaire.
- La place de la Halle constitue le principal pôle de services. Elle regroupe une boulangerie, 2 restaurants ainsi que l'agence postale et l'office de tourisme de la commune.

Contrairement aux équipements de loisir qui, à l'exception du parc du chat botté et de la médiathèque, se déploient sur l'ensemble du territoire communal, les services à la personne et commerces sont très concentrés dans le bourg. Bien qu'ils profitent à la population résidente, la sur représentation des établissements d'hôtellerie et de restauration soulignent le fait que l'offre soit avant tout orientée vers l'accueil des touristes.

Cette situation interroge la pérennité de l'offre de services de la commune, particulièrement dans l'hypothèse où la fréquentation touristique diminue.



## Un appareil commercial en repli sur le temps long

Dans le centre bourg, plusieurs vitrines vides témoignent d'un dynamisme commercial passé et d'une offre en fort repli.

Ainsi, la route du Puy (RN88) comportait au moins un autre hôtel ainsi qu'une épicerie et les deux places principales plusieurs autres commerces.

La commune de Pradelles a en effet compté jusqu'à un peu plus 2000 habitants aux alentours des années 1880 et constituait une halte sur une voie commerçante très fréquentée ainsi qu'une destination de pèlerinage.

Si certaines devantures, présentant souvent un caractère patrimonial, ont été laissées à l'abandon et se sont dégradées, d'autres ont été transformées en logements.

Avec le recul démographique que connaît la commune et il est possible que le commerce devienne de plus en plus dépendant de la fréquentation touristique voire revête un caractère saisonnier, ce qui enlèverait une partie de l'offre à la population résident de manière permanente.

La qualité des espaces bordant les commerces peut également être interrogée. Les abords de la RN88, subissant les nuisances et l'insécurité du trafic routier, ne constituent pas des espaces de déambulation agréables, et l'espace public des places est largement phagocyté par le stationnement automobile. Sur la place de la halle, notamment, qui n'est pas aménagée, les terrasses des restaurants sont directement au contact des voitures qui peuvent se garer quasiment sur l'intégralité de l'espace.

## De nombreuses devantures commerciales de la rue du Puy (RN88) sont délaissées ou reconverties en logements



### Commerces sur la place du Foirail



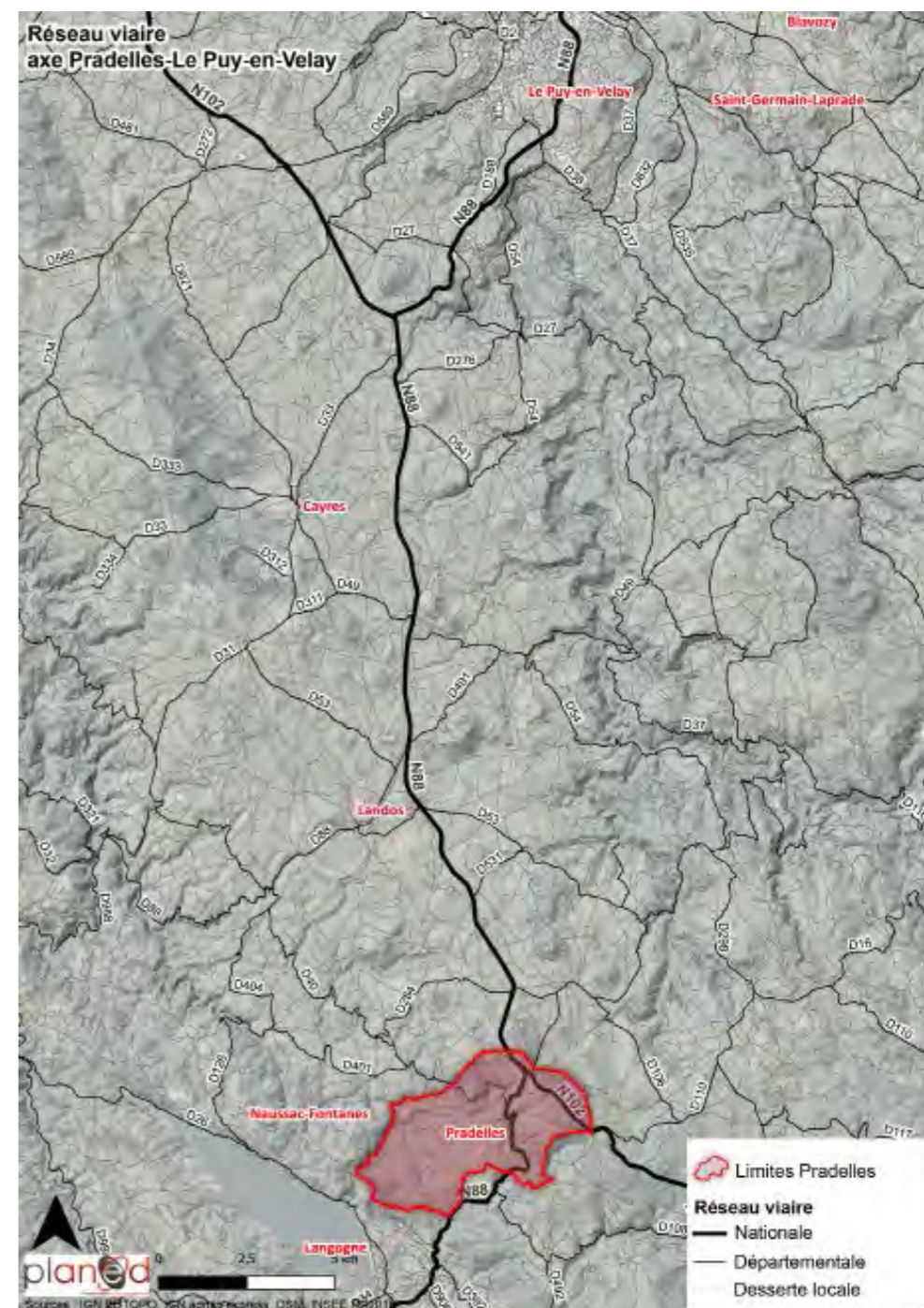
### Commerces sur la place de la Halle



La RN88 est un axe de transit à fort passage favorisant grandement la desserte de Pradelles, mais constitue également une contrainte et un générateur de nuisances et d'insécurité.

Selon les comptages effectués par la DRIRE, la circulation est de l'ordre de 5000 véhicules/jour dans la traversée du bourg, dont 5% de poids lourd, mais peut atteindre 6900 véhicules/jour en période estivale. La bande roulante n'est pas très large, environ 7m pour 2x1 voie, mais dans un contexte urbain dense avec des bâtiments implantés à l'alignement, elle vient limiter la largeur des trottoirs, qui sont par endroits réduits à 1,5m, et constitue une frontière entre les places de la Halle et du Foirail. Le tracé de l'axe est en effet superposé plus que connecté au réseau viaire originel. Il le déstructure et complique les déplacements locaux. Les projets de réaménagement et de pacification sont de plus compliqués par le statut de route nationale et le passage ponctuel de convois exceptionnels qui interdisent de réduire la largeur de chaussée et limitent les possibilités de jouer sur différents revêtements. Le croisement avec la RN102, au Nord du bourg, est également réputé particulièrement accidentogène et nécessiterait de nouveaux aménagements.

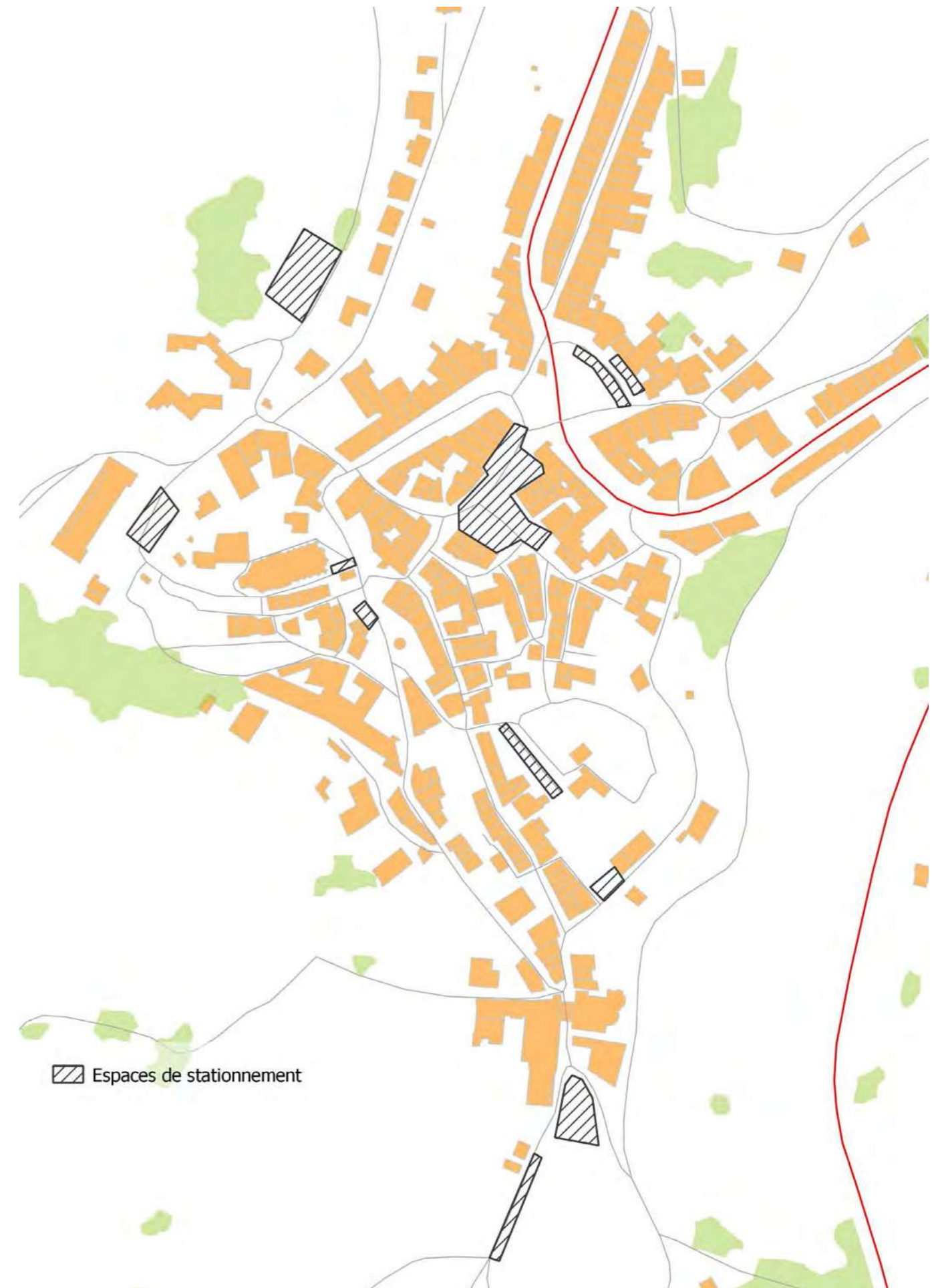
Le réseau de voie structurante est complété par une route départementale (RD40) en provenance de Rauret et, sur le reste du centre-bourg, les voies sont principalement à double sens, même dans le cœur du village, où leur étroitesse ne permet pas le passage de front de deux voitures. Le cœur du village reste néanmoins plus favorable à la déambulation piétonne en raison de la présence de plusieurs passages uniquement réservés aux piétons.



Les espaces de stationnements occupent une place importante dans le paysage urbain du bourg. Si le taux de motorisation est important, le parc ancien ne comporte pas, ou rarement, de garages et espaces de stationnement intégrés au bâti. Les parkings sont donc utilisés dans le cadre du stationnement résidentiel comme de celui des touristes.

De fait, l'ensemble des espaces publics, notamment les places du Foirail et des Halles, ont été transformées en espaces de stationnement, très peu aménagés dans le second cas avec des voitures pouvant se disperser sur l'ensemble de la place.

Ces espaces de stationnements, concentrés sur les espaces patrimoniaux, impliquent une modification de leur composition comme de leur fonction, ce qui peut interroger une possible perte d'identité et de qualité de la déambulation du village qui sont pourtant essentielles à l'attractivité touristique du village.



# PHASE I DIAGNOSTIC

1

UNE RICHESSE  
PATRIMONIALE

2

UN CADRE  
DE VIE À  
VALORISER

3

UN POTENTIEL  
DE CENTRALITÉ  
LOCALE

4

ENJEUX  
URBAINS



## ATOUTS / OPPORTUNITÉS

- Un site exceptionnel mis en valeur par des vues sur le grand paysage.
- une trame urbaine restée lisible.
- Un patrimoine bâti identifié et reconnu.
- Une identité architecturale forte magnifiée par la qualité des matériaux.
- Des espaces publics donnant à voir les paysages.
- Une localisation au croisement des axes de passage et périmètres administratifs.
- Un potentiel de centralité locale conféré par des offres de services et d'emplois étoffées.
- Une forte attractivité touristique.
- Un investissement dans la filière médico-sociale consolidant un socle d'infrastructures et de compétences.
- Une démarche de renforcement du bourg engagée.

## FAIBLESSES / CONTRAINTES

- La disparition de plusieurs monuments au fil des périodes.
- Des développements récents destructurant la trame cadastrale et les rythmes d'implantation.
- Une déprise du système de jardins en terrasses.
- Des interventions sur le bâti parfois peu respectueuses de ses qualités.
- Un axe routier laissant peu de place au piéton dans le bourg.
- Une connectivité limitée des espaces publics et part et d'autre de la RN88.
- Un croisement RN88 / RD40 peu sécurisé.
- Une traversée routière n'incitant pas les automobilistes à s'arrêter dans le village.
- Une déprise des actifs et familles.
- Un parc de logements faiblement occupé.
- Un appareil commercial dépendant de la fréquentation touristique.

## 1. LA MISE EN VALEUR DES IDENTITÉS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

- La préservation de la trame parcellaire, des vestiges et du patrimoine remarquable comme banal.
- La sauvegarde des jardins en terrasse.
- La qualité et la cohérence des interventions sur les tissus anciens.
- Le maintien et l'accessibilité des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

## 2. LE DYNAMISME DE LA VIE DU VILLAGE

- Le développement de l'attractivité pour les actifs et familles.
- La reconquête du parc de logements.
- Le dynamisme des activités touristiques et médico-sociales porteuses.
- L'attractivité et l'adéquation aux besoins de la population de l'appareil commercial.

## 3. LA RECONNEXION DES ESPACES DU BOURG

- La place de la RN88 dans la hiérarchie viaire et la centralité du bourg.
- La sécurisation des croisements des axes de transit.
- La connexion et l'attractivité des espaces publics.
- La lisibilité des parcours et opportunités de découverte de la commune.



Gravure extraite de l'ouvrage Regis Thomas, chateau de Haute-Loire p.238