

TROISIEME PARTIE : CHOIX RETENUS DANS LE ZONAGE

I – Besoins de la commune

11 – Rappel de la consommation foncière 2007-2016

La commune de Bussière-Dunoise a orienté les constructions sur le Bourg avec la création de 2 lotissements communaux et une commercialisation en interne. 10 lots sont actuellement à vendre.

12 – Besoins affichés pour la future carte communale

L'équipe municipale de Bussière-Dunoise a décidé de poursuivre sa politique d'accueil dans le Bourg, lieu de vie avec les commerces et les services. Certaines possibilités doivent être conservées dans certains villages de manière à répondre aux demandes des populations locales en matière de construction mais également pour permettre une amélioration du confort des habitants (garages, abris, etc.). L'objectif est de **pouvoir construire environ 3 maisons neuves par an**.

D'autre part, il a été décidé de lancer un programme de reconquête de l'existant de manière à tendre vers le taux de 9 % de vacance.

II – Détermination des zones constructibles

21 – Détermination des espaces disponibles pour la construction (surfaces nettes aptes à la construction)

Pour chaque hameau, une surface dite d'accueil a été estimée. Cette surface correspond à la surface de la zone U déduite des zones suivantes :

- surfaces déjà bâties et dépendances
- petits jardins, sols
- routes et chemins
- parcelles trop petites isolées au milieu du bâti

Les espaces disponibles sont cartographiés par des zones hachurées qui figurent sur chaque plan. Ils se distinguent par une très bonne potentialité à accueillir de nouvelles constructions, une bonne desserte, une absence d'hostilité affichée du propriétaire et selon les cas, une réelle volonté de construire.

C'est donc une **surface nette** qui peut dans l'avenir accueillir des nouvelles constructions.

Attention : certaines parcelles peuvent apparaître comme aptes à recevoir une construction. Le diagnostic de terrain a permis de constater qu'il s'agit de parcs, jardins et terrains d'agrément rattachés à une maison d'habitation. Ces terrains n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la capacité d'accueil de la carte communale.

22 – Calcul de la capacité d'accueil

Pour estimer au mieux les possibilités d'implantation sur chaque hameau, une capacité d'accueil a été estimée. Elle dépend bien entendu de :

- La taille et la forme des parcelles
- la structure foncière (nombre de propriétaires, organisation des parcelles, etc.)
- la desserte et de la situation des parcelles.

Elle permet de s'affranchir de la règle trop théorique de la surface moyenne prévisionnelle.

Une surface de 1 000 à 1 500 m² par lot servira également de base pour déterminer la capacité d'accueil des parcelles (respect des prescriptions du SCoT).

23 – Estimation de la rétention foncière

En théorie, tout terrain constructible n'est pas systématiquement à vendre :

- La surface **n'est réellement disponible** que si le propriétaire actuel désire vendre le terrain pour un projet immobilier ou envisage de construire pour lui-même. Il est donc important de prévoir une marge de manœuvre pour pouvoir répondre à la demande, de prévoir une surface constructible plus importante pour ne pas bloquer le foncier.
- La disponibilité d'un terrain dépend également de plusieurs facteurs qui peuvent évoluer avec le temps : décès du propriétaire (stratégie des héritiers), besoins financiers, restructuration des exploitations agricoles, arrêt du fermage, etc.

La rétention sera estimée village par village et dans certains cas au niveau de chaque parcelle, afin d'être au plus précis dans les calculs des surfaces et des capacités d'accueil.

24 – La reconquête du bâti ancien

Dans chaque village, une étude du bâti ancien a permis de dresser un état des lieux précis des logements vacants et de prévoir une reconquête des logements pour en proposer à la vente ou à la location aux nouveaux arrivants.

25 – Méthodologie pratique

- Présentation de la méthodologie à la commission urbanisme (le 23 juin 2016)
- Réunion de travail avec les exploitants agricoles (le 10 août 2016)
- Journée « portes ouvertes » pour les habitants de Bussière-Dunoise afin d'expliquer les principes de la carte communale et de recueillir les demandes (le 24 août 2016).
- Présentation au conseil municipal des principes de la carte communale, des contraintes et des perspectives (le 29 avril 2016)
- Cartographie (août 2016) suivie de l'étude des hameaux et du bourg par un travail détaillé sur le terrain, parcelle par parcelle. Diagnostic agricole, rencontre des habitants, reportage photographique (août et septembre 2016).
- Définition des zones constructibles (décembre 2016).
- Réunion de travail avec la chambre de commerce et d'industrie de la Creuse (16 janvier 2017)
- Réunion de travail avec l'équipe communale pour validation du zonage (15 février 2017).
- Présentation de la carte communale au conseil municipal (12 mai 2017)
- Consultation des personnes publiques suivie d'une réunion (21 juin 2017)
- Réunion publique (7 juillet 2017)

III – Descriptions des villages et définitions des zones ouvertes à l'urbanisation

Légende des cartes



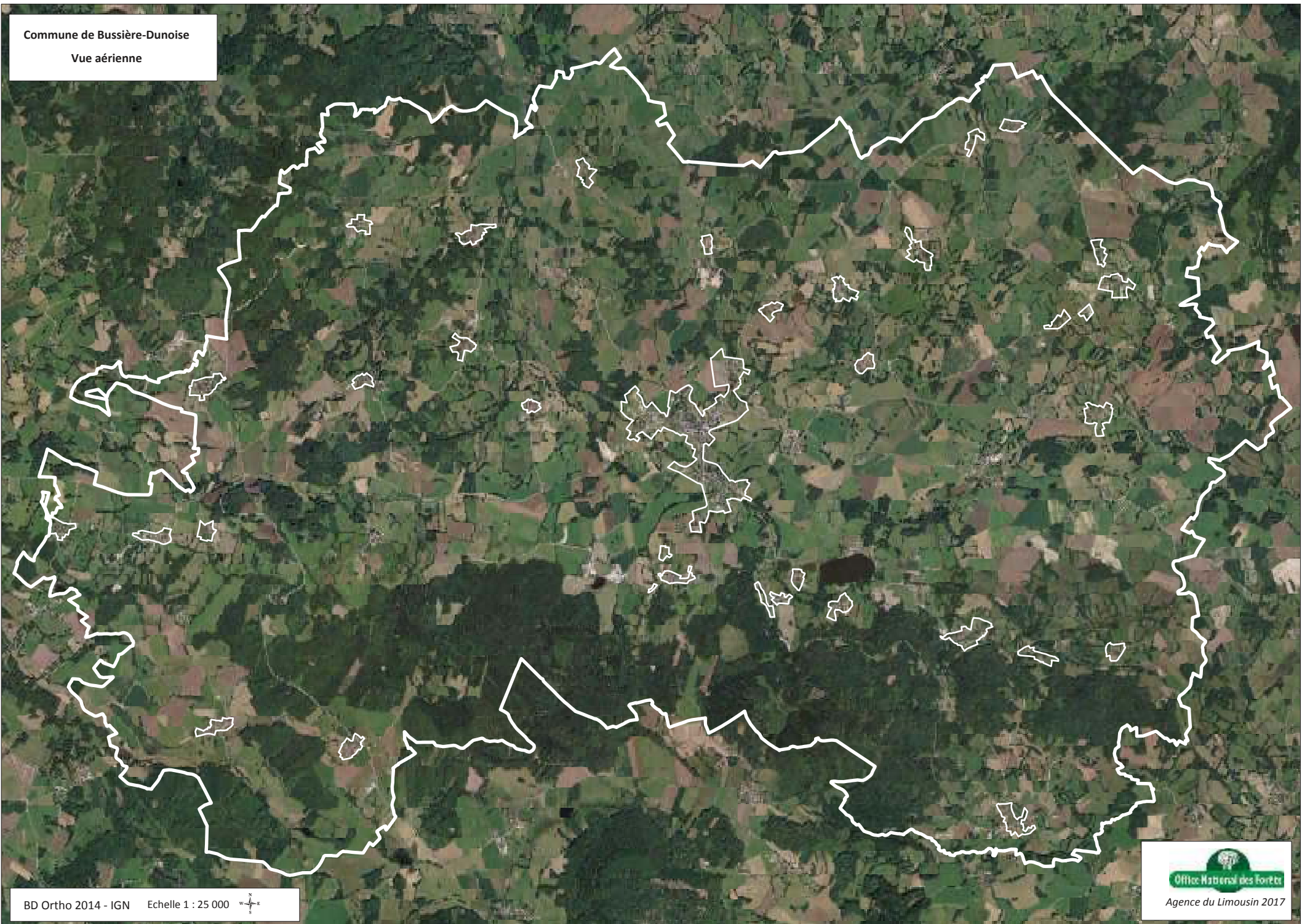
Liste des lieux de vie par ordre de traitement

Le Bourg (avec les Mas, les Sagnes-Bertrand, les nouauds)

Balsac	Beauvais et L'Echornat	Grand Bord	Petit Bord
Le Bouchaud	Cessac	Les Chaises	La Châtaigneraie
Chatenet	Cherbétoux	Le Chezeau	Chez la Forge
Cornissat	Les Couperies	La Cour	Les Cubes
Drouillat	La Faye	Fontfroide et Fougéras	
Le Frais	Fressigne	Les Gouttes	Les Granges
Jalletat	La Jaugeix	Langedure et le Moulin de Langedure	
La Mauvy	La Mesure	Monnéger	Le Mont
Le Moulin de Linard	Neuville	Orfeuille	La Perche
Le Peux	Peurousseau	Le Poteau de Jalletat	Puyjean
Le Rioux et le Moulin de Rioux		Rissat	La Grande Siauve
La Size	Les Ternes	Vennes	La Vergne

Commune de Bussière-Dunoise

Vue aérienne



Le Bourg de Bussière-Dunoise

a) Description

Comme nous l'avons écrit page 27, le bourg de Bussière-Dunoise est composé de quatre quartiers reliés par le réseau routier départemental :

- le centre bourg ancien avec l'église et la mairie,
- Sagnes-Bertand avec le plus ancien lotissement au nord le long de la route de la Celle-Dunoise et le lotissement du Mas légèrement au-dessous,
- l'Ehpad et le nouveau lotissement des Bruyères à l'ouest
- le quartier de l'ancienne gare avec l'usine AMB.

b) Diagnostic agricole

Le bourg est entouré de parcelles agricoles exploitées inscrites à la PAC. Ce sont essentiellement des prairies mais certaines parcelles sont cultivées, notamment aux abords du cimetière. De nombreux parcs et jardins ont un rôle de tampon entre les bâtiments et les parcelles agricoles. Un travail de cartographie a été réalisé avec le GAEC MEROU, exploitant principal autour du bourg. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le bourg ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des parcelles agricoles exploitées autour des habitations
- De nombreuses « dents creuses » à valoriser
- Un réseau routier important, source possible de linéarisation de l'habitat
- La volonté de ne pas « étirer » le bourg
- Un habitat ancien vacant et boudé par les nouvelles populations
- Une demande de terrains pour lotir de la part de la commune
- Des activités industrielles, artisanales et commerciales à prendre en compte
- Des quartiers actuellement non viabilisées
- 10 lots à vendre par la commune

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

Une zone constructible de 440 100 m² a été délimitée. Elle reprend les contours de la partie actuellement urbanisée et englobe les parcelles non construites considérées comme des « dents creuses ». Au total, une surface de 34 000m² peut accueillir des nouvelles constructions. La physionomie des parcelles laisse entrevoir la possibilité de délimiter 30 à 33 lots sans tenir compte de la rétention foncière : 15 lots communaux et 15 à 18 lots privés :

- Nouveau lotissement communal : 8 lots à vendre
- Ancien lotissement communal : 2 lots à vendre
- Parcelle communale AZ n°194 (5 321 m²) en nature de prairie et régulièrement fauchée. Cette parcelle est située dans une zone très artificialisée entre le dépôt technique municipal et le lotissement des Mas.
- Une dizaine de lots pourront être aménagés dans les dents creuses, notamment dans le quartier de l'ancienne gare. Il s'agit de petites parcelles entre des pavillons.
- 3 parcelles actuellement identifiées comme agricoles. Elles totalisent 10 514 m² :
 - Parcelles AZ n°250 et n°251, exploitées par le GAEC MEROU mais actuellement en friches. Ces parcelles ne sont pas considérées comme stratégiques par l'agriculteur car entraînant trop de contraintes au niveau de leur exploitation (en plein bourg)
 - Parcelle AZ n°194 en nature de prairie et régulièrement fauchée. Cette parcelle est située dans une zone très artificialisée entre le dépôt technique municipal et le lotissement des Mas.

- Parcelle AY n°202 en face de l'Ehpad. Cette prairie fauchée bénéficie de la présence des réseaux et d'un accès facile.

e) Rétention foncière

La rétention foncière est faible sur le bourg.

f) Caractéristiques de la zone U

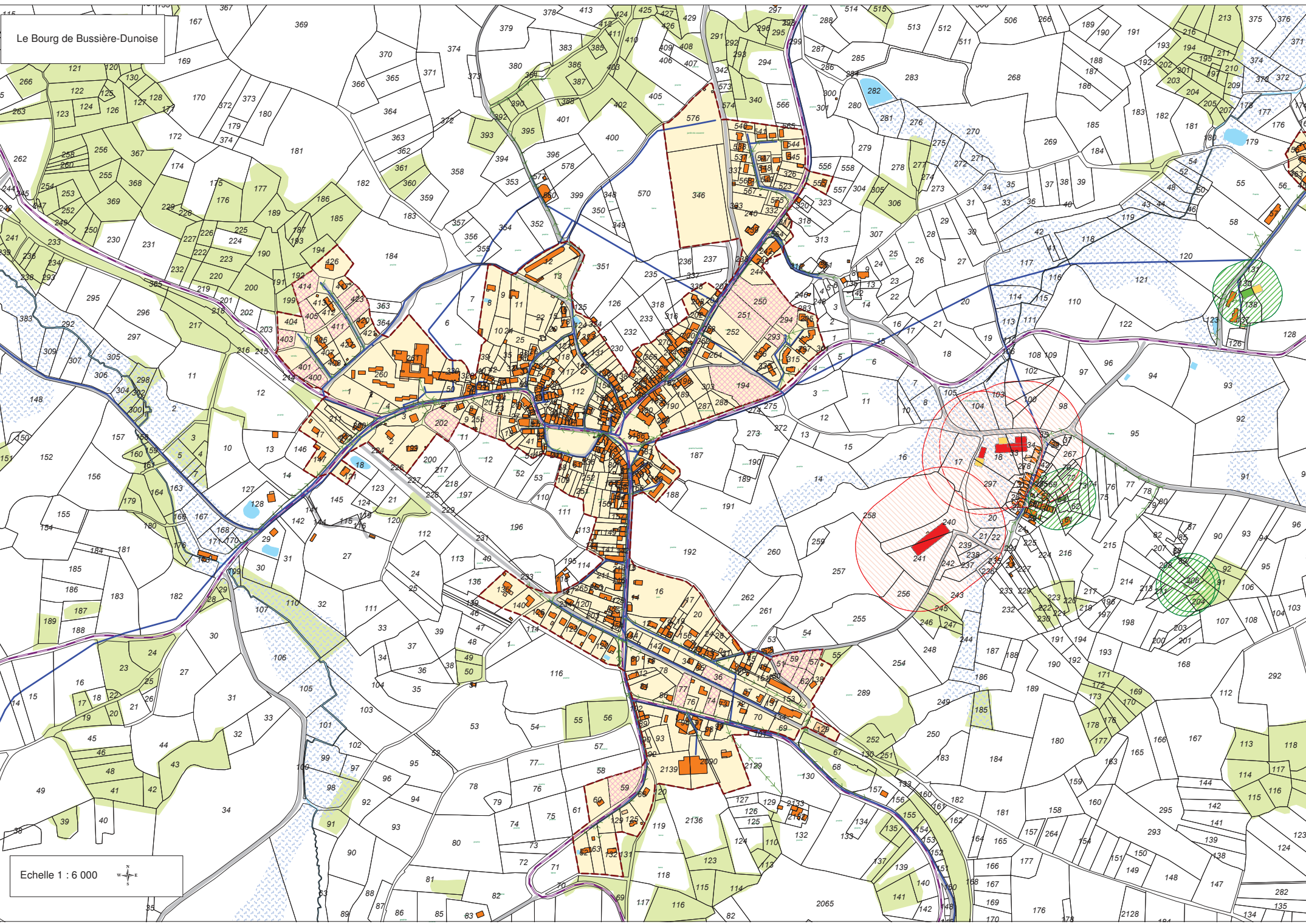
• Surface de la zone U :	440 100 m ²
• Surface nette apte à la construction :	34 083 m ²
• Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions :	30 à 33
• Capacité d'accueil après rétention foncière :	22 à 24
• Consommation d'espaces naturels :	10 514 m ²
• Consommation d'espaces agricoles :	10 514 m ²



Parcelle AZ 194 communale constructible à proximité du lotissement



Parcelles agricoles non constructibles le long de la VC 106



Le Bourg de Bussière-Dunoise

Echelle 1 : 6 000



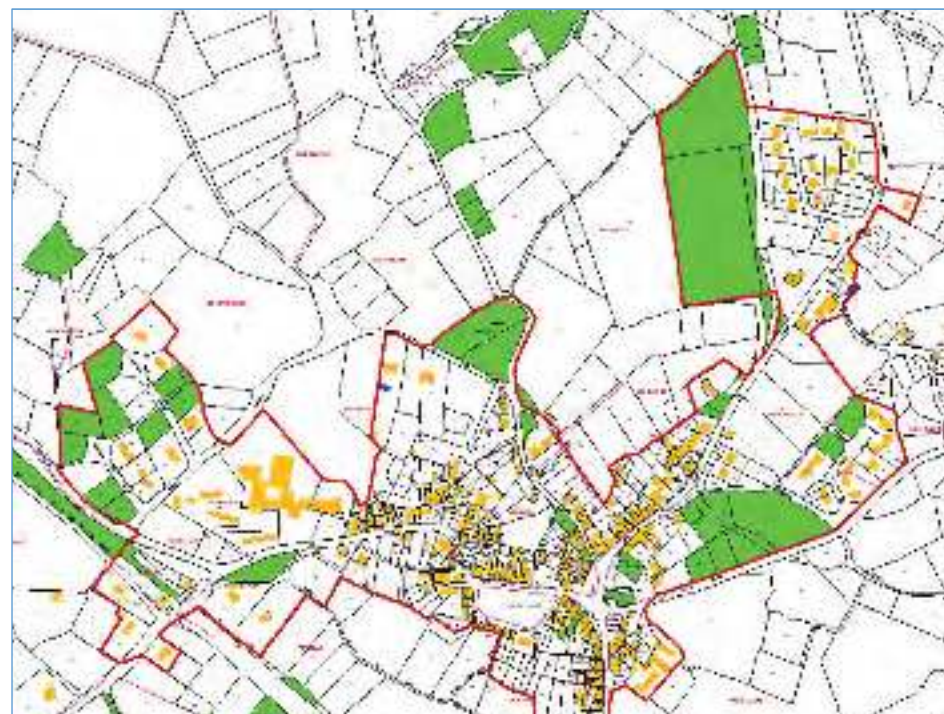
Le quartier de l'Ehpad avec le nouveau lotissement communal des Bruyères



Quartier de l'ancienne gare



Quartier du Mas entre la route de la Celle-Dunoise et la route d'Anzème



Maîtrise foncière communale (en vert sur le plan)

Balsac

a) Description du village

Situé au sud-ouest de la commune en limite de Saint-Vaury, Balsac est un petit village à l'habitat assez compact dans un environnement très agricole. Le bâti est assez ancien avec des bâtiments délaissés au cœur du village.



Maison vide



Habitat traditionnel

b) Diagnostic agricole

Les terrains autour du village sont essentiellement des pâturages. De très belles parcelles de céréales bordent la partie sud. Un hangar agricole appartenant à M VAREILAUD est légèrement à l'écart du village. Très au sud du village, une stabulation relève du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Le périmètre de protection rapproché du captage de Cessac au nord-est du village à 50 m de la première maison.
- Des espaces agricoles tout autour du village.
- Des maisons vides à l'abandon dans le village
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

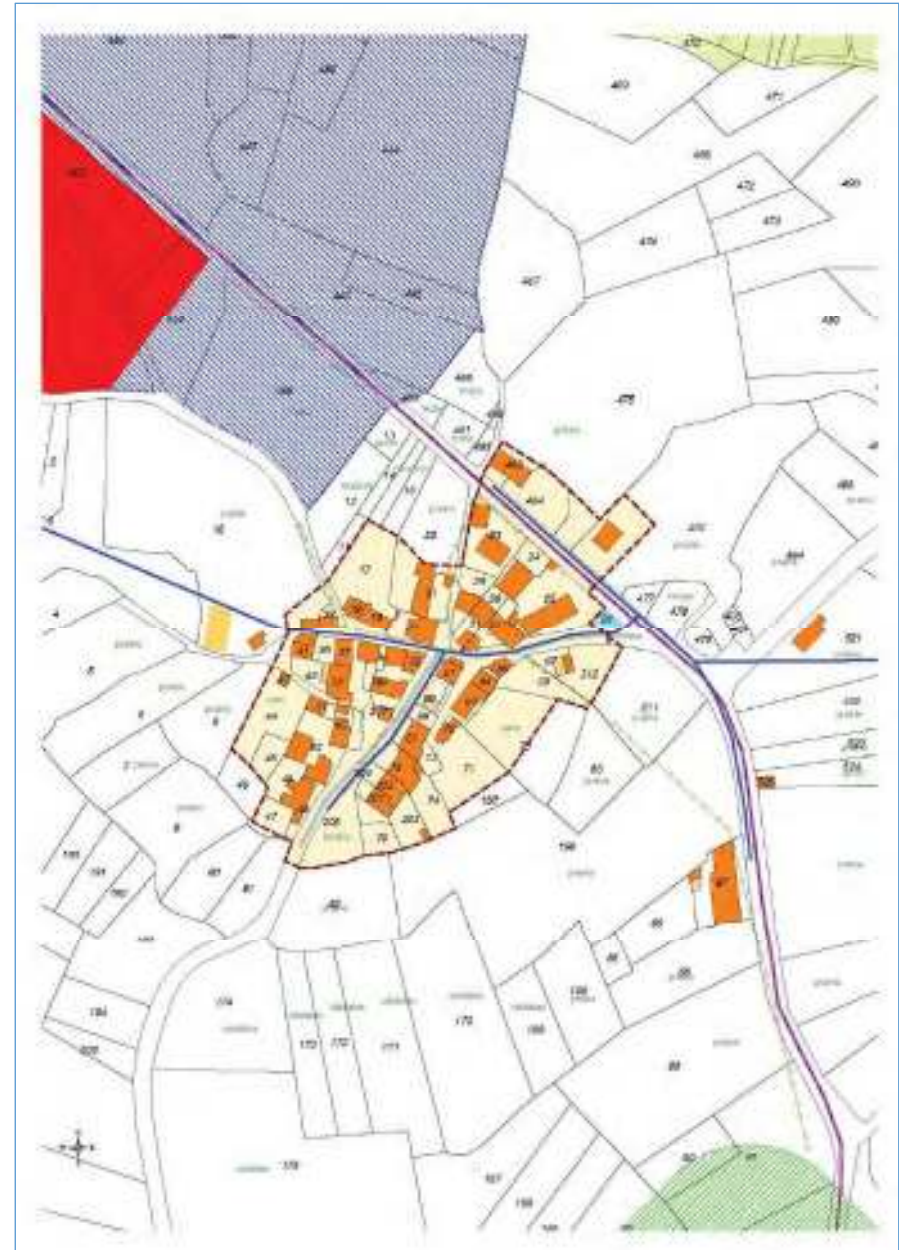
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU). Malgré une éventualité émise par l'exploitant agricole sur la possibilité d'inclure les parcelles BY 83 et 211, le choix retenu est de les maintenir à l'écart de la zone constructible du fait de leur inscription à la PAC d'une part et des impacts sur une éventuelle urbanisation. Quelques bâtiments ne sont pas cadastrés

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 21 540 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Beauvais et l'Echornat

a) Description des villages

Situés à 1,5 km au sud du bourg, ces deux villages seront traités ensemble en raison de leur proximité.

Beauvais se résume à un ensemble de bâtiments assez imposants dont un « château » perché sur la colline et ayant abrité dans le passé un centre pour handicapés. En 2011, le centre a fermé. Les bâtiments sont en vente.

L'Echornat, situé plus en bas le long de l'ancienne voie ferrée est un petit hameau de quelques maisons étalées le long de la route.

b) Diagnostic agricole

Si la partie haute à l'ouest est exclusivement forestière, le bas est agricole avec des prairies humides de mauvaise qualité au nord de l'Echornat. Au sud du village, les prairies sont nettement plus belles et inscrites à la PAC. Il n'y a aucun bâtiment agricole.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces boisés à proximité immédiate des bâtiments sur Beauvais
- Des espaces agricoles exploités au sud de l'Echornat
- Des prairies humides au nord de l'Echornat
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone constructible s'étend à la partie actuellement urbanisée (PAU) de manière à renforcer la compacité de l'habitat. Deux zones ont été délimitées : une zone entourant les bâtiments de Beauvais pour faciliter les travaux d'un éventuel repreneurs et une zone sur l'Echornat à proximité immédiate des bâtiments existants.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 19 722 m²
- Surface nette apte à la construction : 0 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 0
- Capacité d'accueil après rétenion foncière : 0
- Consommation d'espaces naturels : 0 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 0 m²



Grand Bord

a) Description du village

Le village est situé à l'extrême nord-est de la commune, légèrement à l'écart de la VC n°8. L'habitat, constitué de maisons anciennes est très compact. Le village est séparé de Petit Bord par le ruisseau de Bord avec ses milieux humides environnants.



Entrée du village par l'est

b) Diagnostic agricole

A l'entrée du village, des bâtiments agricoles du GAEC Merou relèvent du règlement sanitaire départemental. Le bâti est entouré de nombreuses prairies exploitées avec une relique de trame bocagère au nord.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des bâtiments agricoles à l'entrée du village
- Des espaces agricoles exploités tout autour du village
- Des prairies humides en bordure du ruisseau de Bord
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

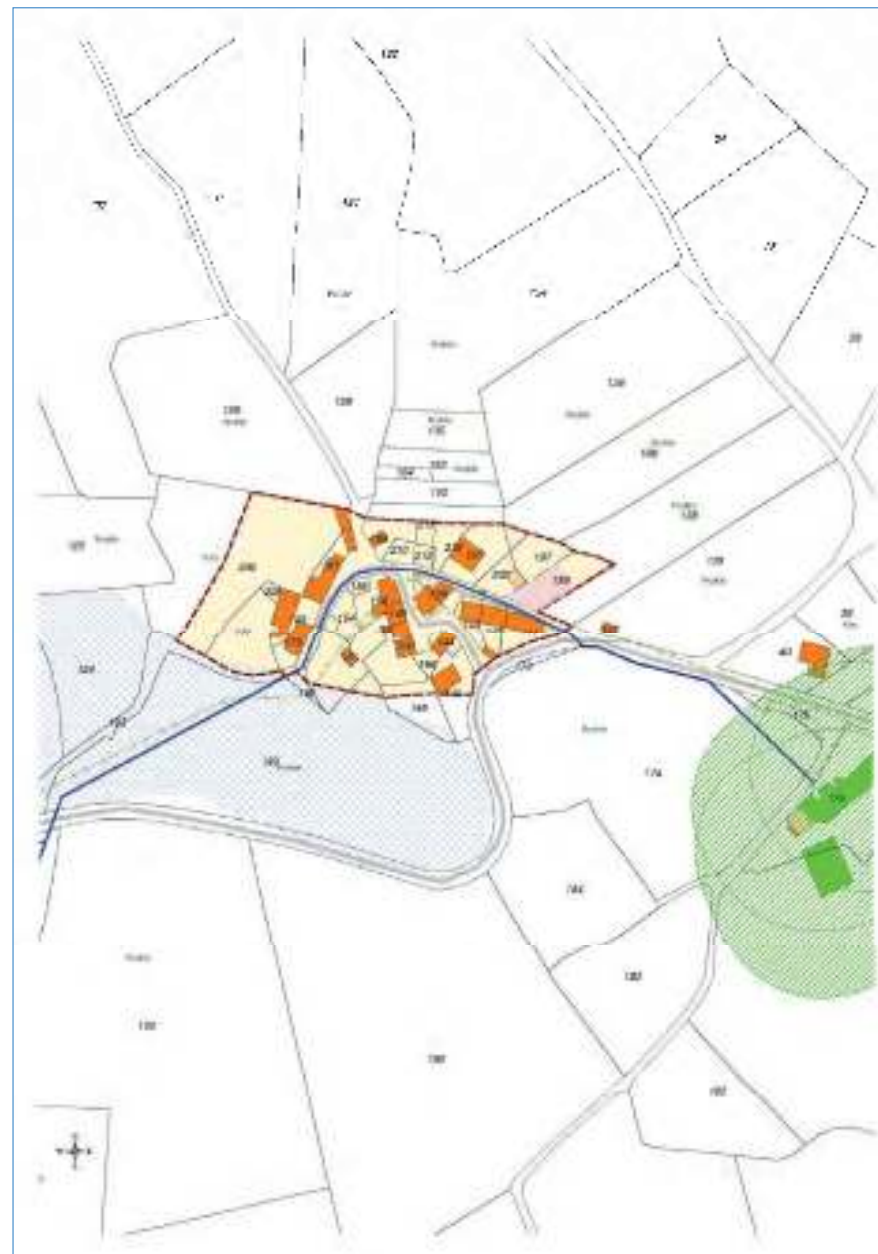
La zone constructible est limitée à la partie actuellement urbanisée de manière à ne pas consommer des espaces agricoles et à préserver les milieux humides

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 12 980 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 363 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 1 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Petit Bord

a) Description du village

Le village est situé à l'extrême nord-est de la commune, de part et d'autre de la VC n°8. L'habitat est constitué d'anciens bâtiments agricoles. Le village est séparé de Grand Bord par le ruisseau de Bord avec ses milieux humides environnants.

b) Diagnostic agricole

Le bâti est entouré de nombreuses prairies exploitées avec une relique de trame bocagère au sud. Il n'y a pas de bâtiments d'exploitation sans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles exploités tout autour du village
- Des prairies humides en bordure du ruisseau de Bord
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

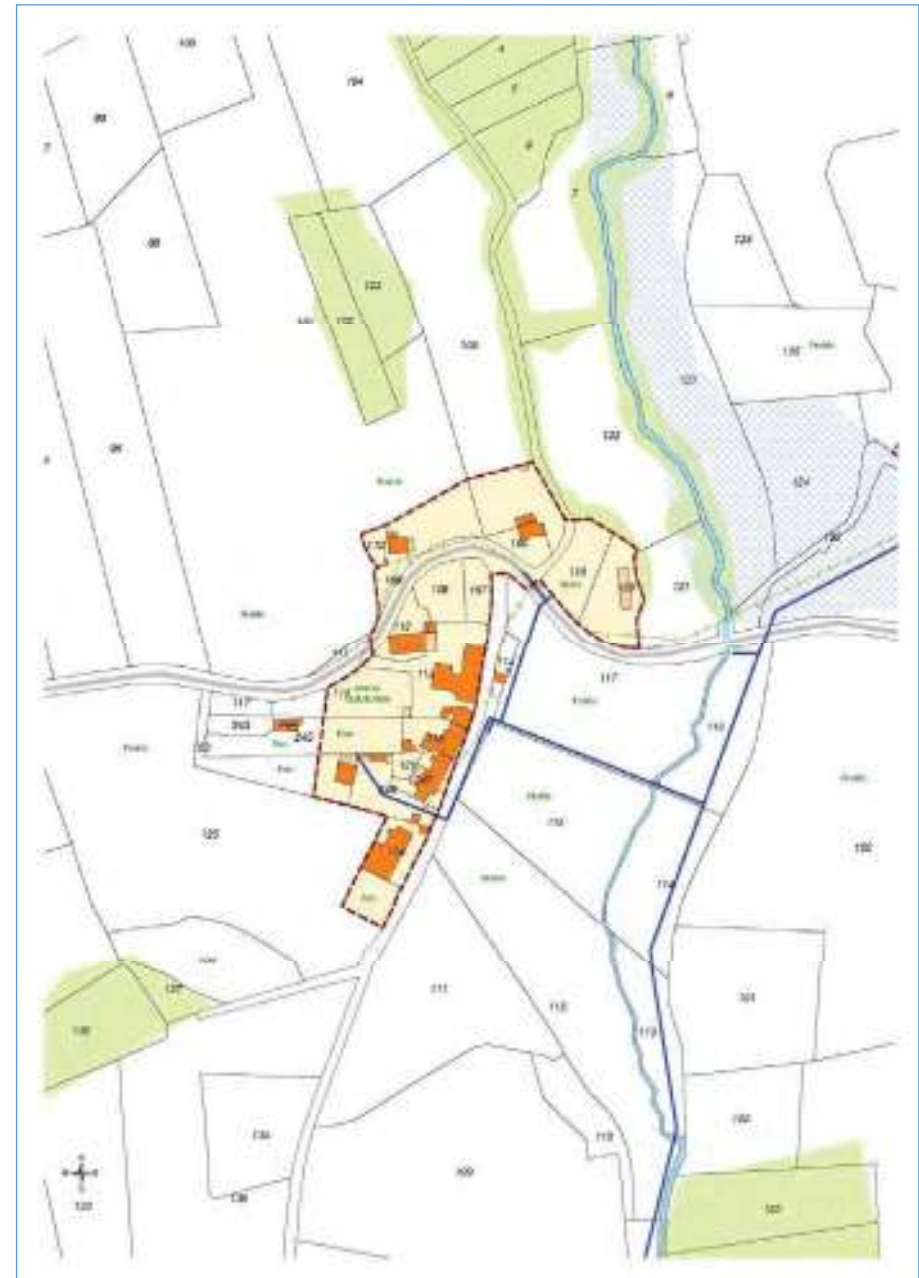
La zone constructible est limitée à la partie actuellement urbanisée de manière à ne pas consommer des espaces agricoles et à préserver les milieux humides. Les parcelles 116 et 245 constructibles sont en réalité des annexes aux bâtiments agricoles avec dépôt de matériaux et zones de manœuvre. Il faudrait une forte pression foncière pour que ces terrains soient construits.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 12 990 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Le Bouchaud

a) Description du village

Situé à l'est de la commune, le village est au carrefour entre les routes d'Anzème et de Saint-Fiel. Hormis quelques maisons anciennes isolées, l'habitat est compact dans un environnement très bocager.

b) Diagnostic agricole

Les terrains autour du village sont essentiellement des pâturages avec également des grandes parcelles de céréales. Hormis une petite bergerie familiale est à l'écart du village, il n'y a aucun bâtiment agricole dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village.
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

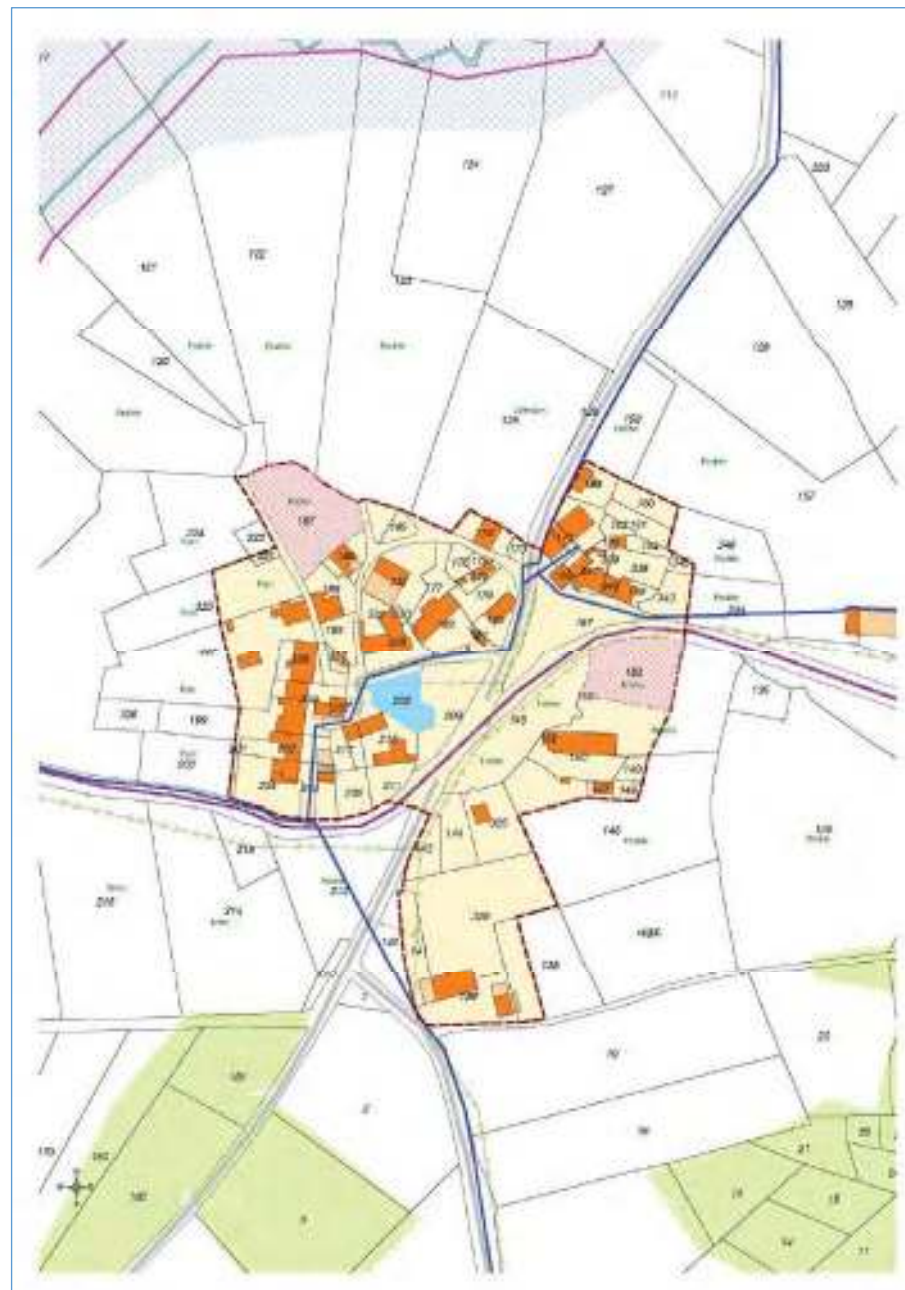
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU) de manière à renforcer la compacité de l'habitat. Certaines parcelles, identifiées comme des « dents creuses » sont en friche.

e) Rétention foncière

La rétention a été estimée à 50 % sur ce village. Divers tentatives d'achat de la parcelle 153 de la part de riverains n'ont pas abouti.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 34 400 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 2 841 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 2 841 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Cessac

a) Description des villages

Cessac est un petit village à l'extrême sud-ouest de la commune sur la route de Fleurat. L'habitat traditionnel est concentré dans la partie basse du village. Une maison d'habitation récente est isolée sur une grande parcelle, très à l'écart sur les hauteurs.



Maison neuve avec grosse consommation d'espace



Bâti traditionnel au cœur du village

b) Diagnostic agricole

L'environnement est très agricole avec une majorité de prairies et quelques terres en céréales. Toutes les parcelles sont exploitées à proximité immédiate des habitations. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Une prairie humide à préserver (n°162)
- Une zone humide au sud du village
- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

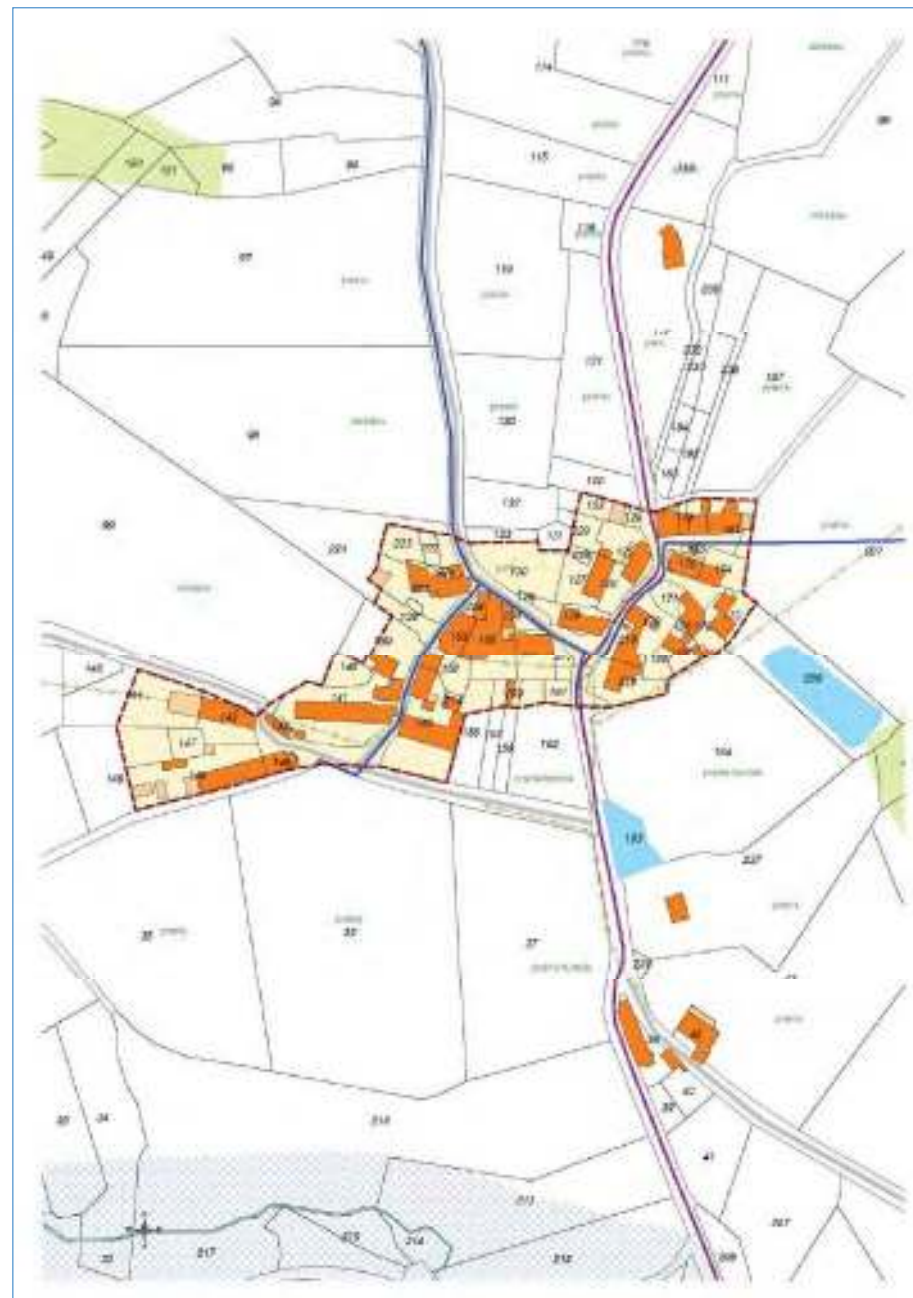
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU) de manière à renforcer la compacité de l'habitat traditionnel. La parcelle n°117 où a été implantée la maison neuve à l'écart n'a pas été englobée dans la zone U.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 19 870 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Les Chaises

a) Description du village

Les chaises est un village situé au nord de la commune. L'habitat est assez étendu en deux parties : une partie à proximité des bâtiments agricoles du GAEC de la Brégère et une partie plus au nord.



Photographies montrant la très faible attractivité du village

b) Diagnostic agricole

Au sud du village, plusieurs bâtiments du GAEC de la Brégère relèvent du régime des installations classées avec un tampon sanitaire de 100 m. Deux projets de construction sont programmés à proximité des bâtiments existants. L'environnement est très agricole avec de nombreuses prairies à proximité immédiate des habitations.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des bâtiments agricoles relevant des ICPE au sud
- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU) mais limitée à la partie nord du village afin de prendre en compte l'activité agricole au sud.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 9 638 m²
- Surface nette apte à la construction : 1 079 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 1
- Capacité d'accueil après rétenion foncière : 1
- Consommation d'espaces naturels : 1 079 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 0 m²



La Châtaigneraie

a) Description du village

Ecart constitué de deux maisons au nord du village du Rioux à l'est de la commune.

b) Diagnostic agricole

L'environnement est très agricole avec de nombreuses prairies à proximité immédiate des habitations. Quelques terres en céréales au nord.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des espaces boisés à l'ouest à proximité immédiate du bâti
- Un habitat déjà très isolé
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

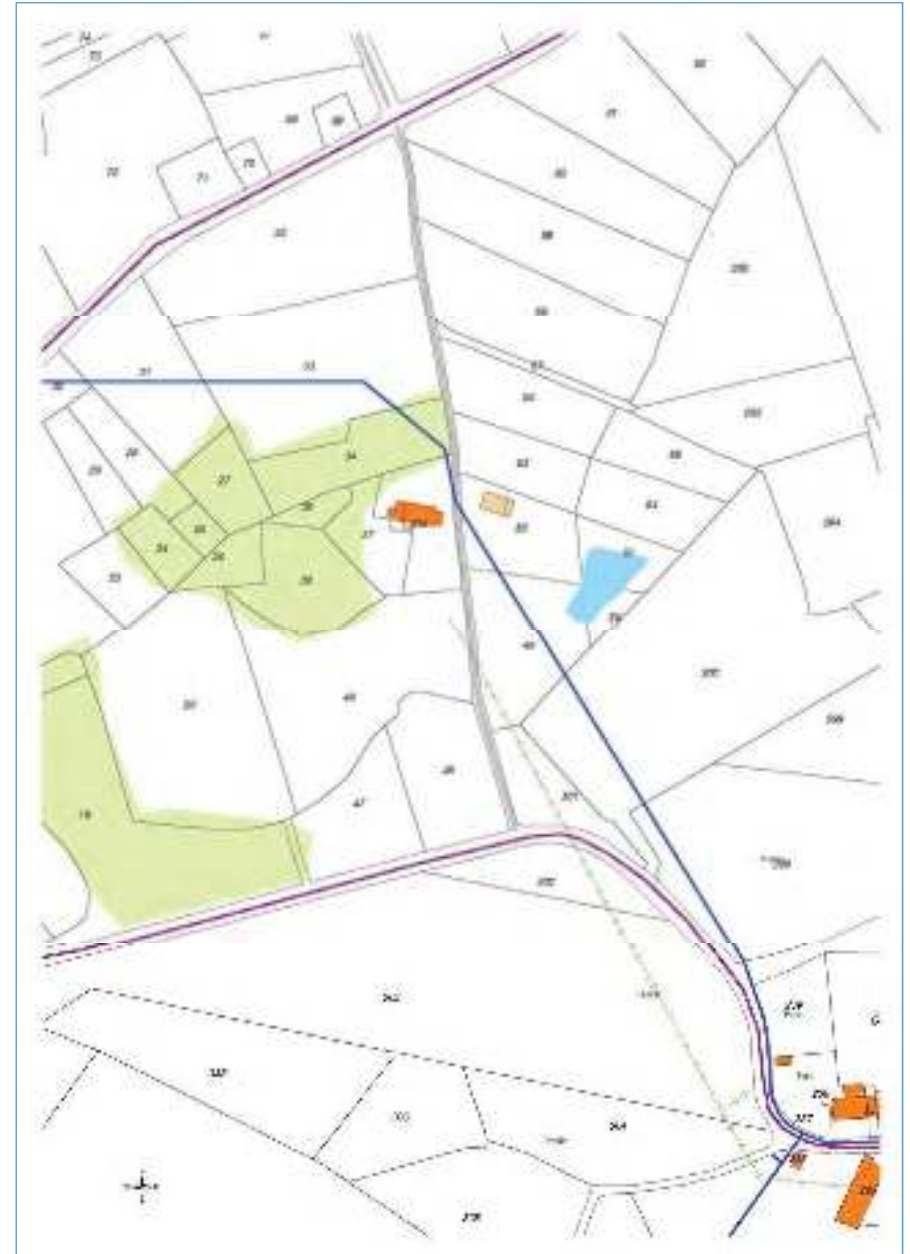
Cet écart n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Châtenet

a) Description du village

Châtenet est un village situé à l'ouest de la commune sur la route de Dun-le-Palestel (RD 913). L'habitat traditionnel est très compact. Le bâti est composé de nombreuses granges et étables avec des maisons anciennes.



Le cœur du village



Prairies (piles 124 et 321) à la sortie est

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles, essentiellement des prairies à proximité immédiate des habitations. Le maillage bocager est très discontinu mais encore présent aux abords du village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des espaces boisés au nord
- Une vacance de certaines maisons
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

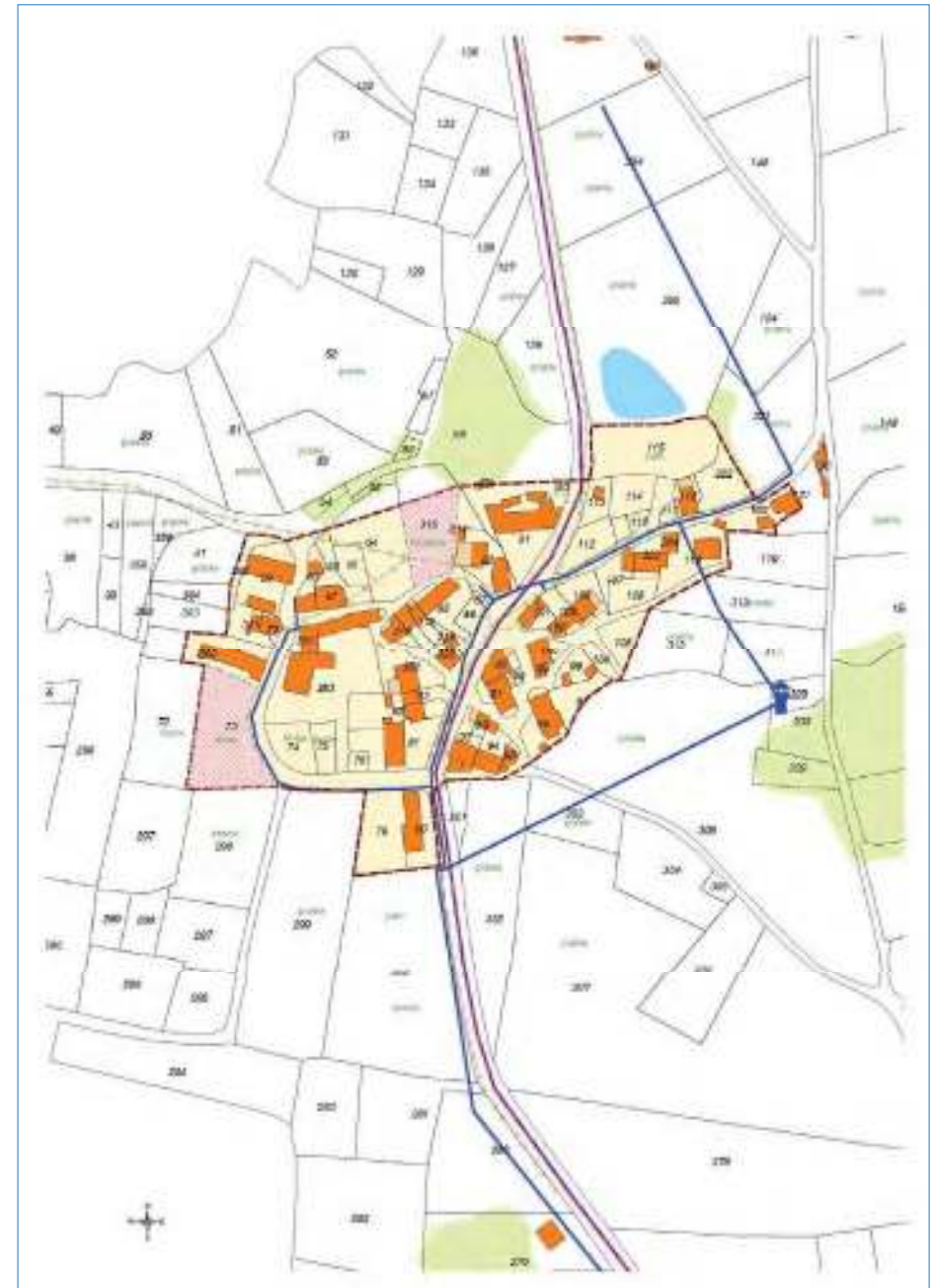
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU) avec quelques parcelles encore disponibles dans les dents creuses.

e) Rétenion foncière

La rétenion a été estimée à 50% sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 29 320 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 2 326 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Le Cherbeytoux

a) Description du village

Le Cherbeytoux est un village situé au sud-est du territoire communal à proximité de l'ancienne voie de chemin de fer. C'est une zone de transition entre l'espace forestier au sud et l'espace agricole au nord. L'habitat traditionnel est très compact.



Le cœur du village



Bâtiment rénové

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles, essentiellement des prairies à proximité immédiate des habitations. Le maillage bocager est très présent aux abords du village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des espaces boisés au sud
- Une vacance de certaines maisons
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

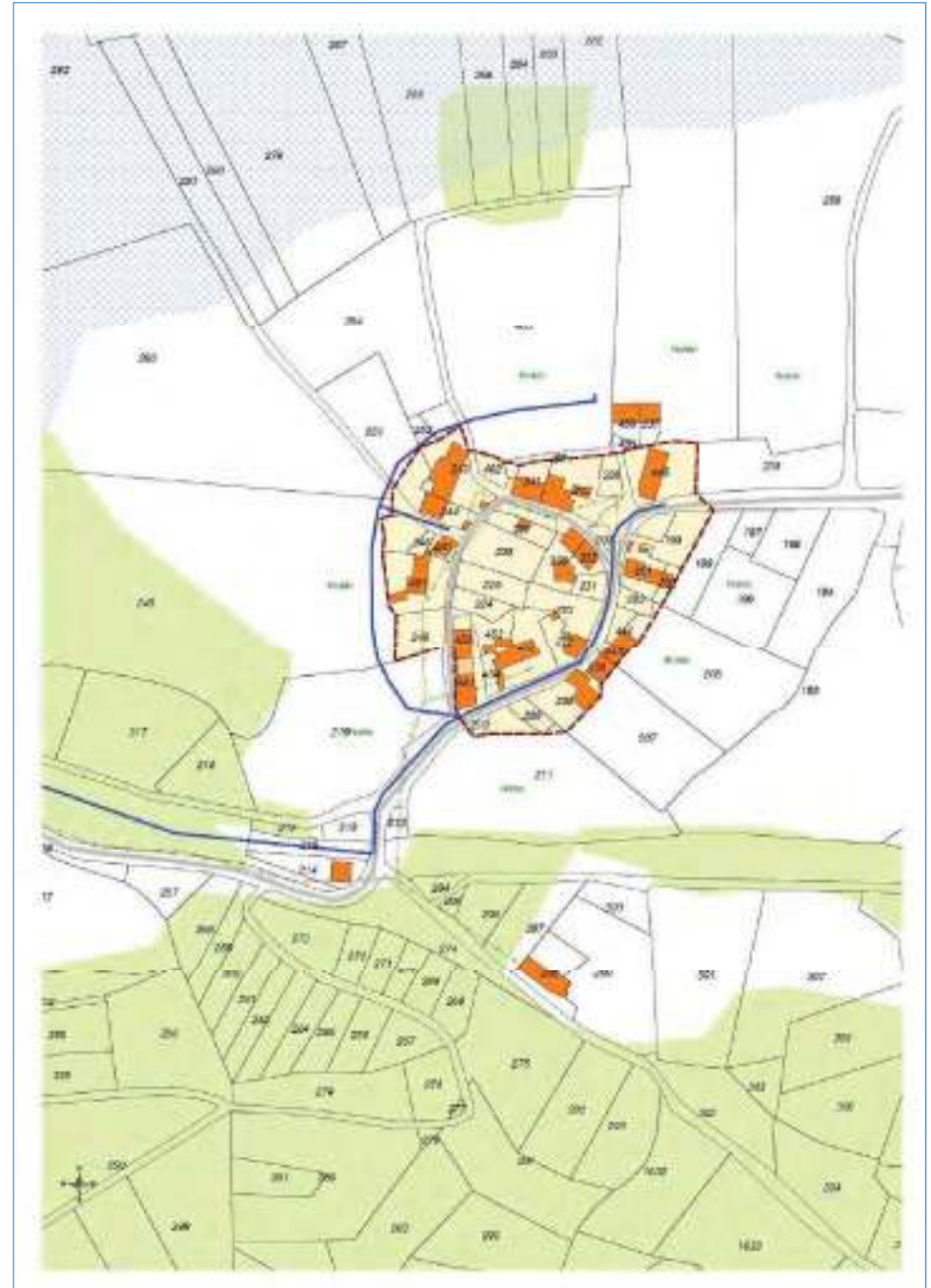
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU).

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 14 750 m²
- Surface nette apte à la construction : 0 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 0
- Capacité d'accueil après rétention foncière : 0
- Consommation d'espaces naturels : 0 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 0 m²



Le Chezeau

a) Description du village

Le Chezeau est un village situé à 1,5 km à l'ouest du bourg. L'habitat traditionnel est très compact, notamment en raison du relief qui descend en pente douce vers le ruisseau.



Maison neuve sur grand terrain à l'écart du village



Bâtiment traditionnel

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles, essentiellement des prairies à proximité immédiate des habitations. Le maillage bocager est très présent uniquement aux abords du village. Au sud du village, présence d'une stabulation du GAEC du Peu Chaud relevant du règlement sanitaire départemental avec un tampon de 50 m.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Un bâtiment agricole avec son tampon de 50 m
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

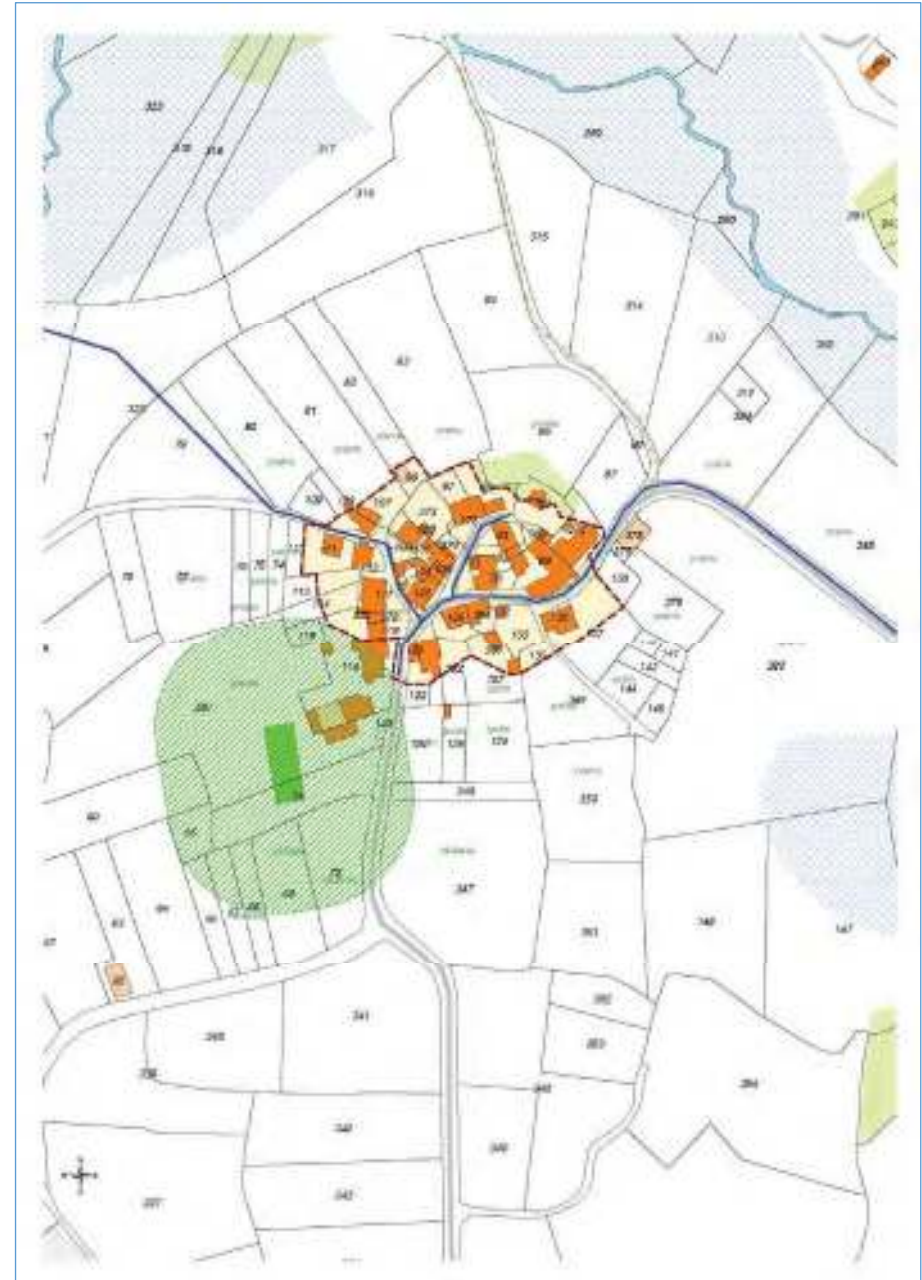
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée (PAU).

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 10 050 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Chez la Forge

a) Description du village

Ecart constitué de deux maisons en bordure de l'ancienne voie de chemin de fer à l'est de la commune. Il s'agit en fait d'un immense amoncellement de ferrailles qui occupe une grande partie de la propriété.



Village très peu attractif

b) Diagnostic agricole

Le village est situé en pleine zone forestière. Pas de parcelles agricoles exploitées autour des maisons.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces boisés à l'ouest à proximité immédiate du bâti
- Un habitat déjà très isolé
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Village peu attractif

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

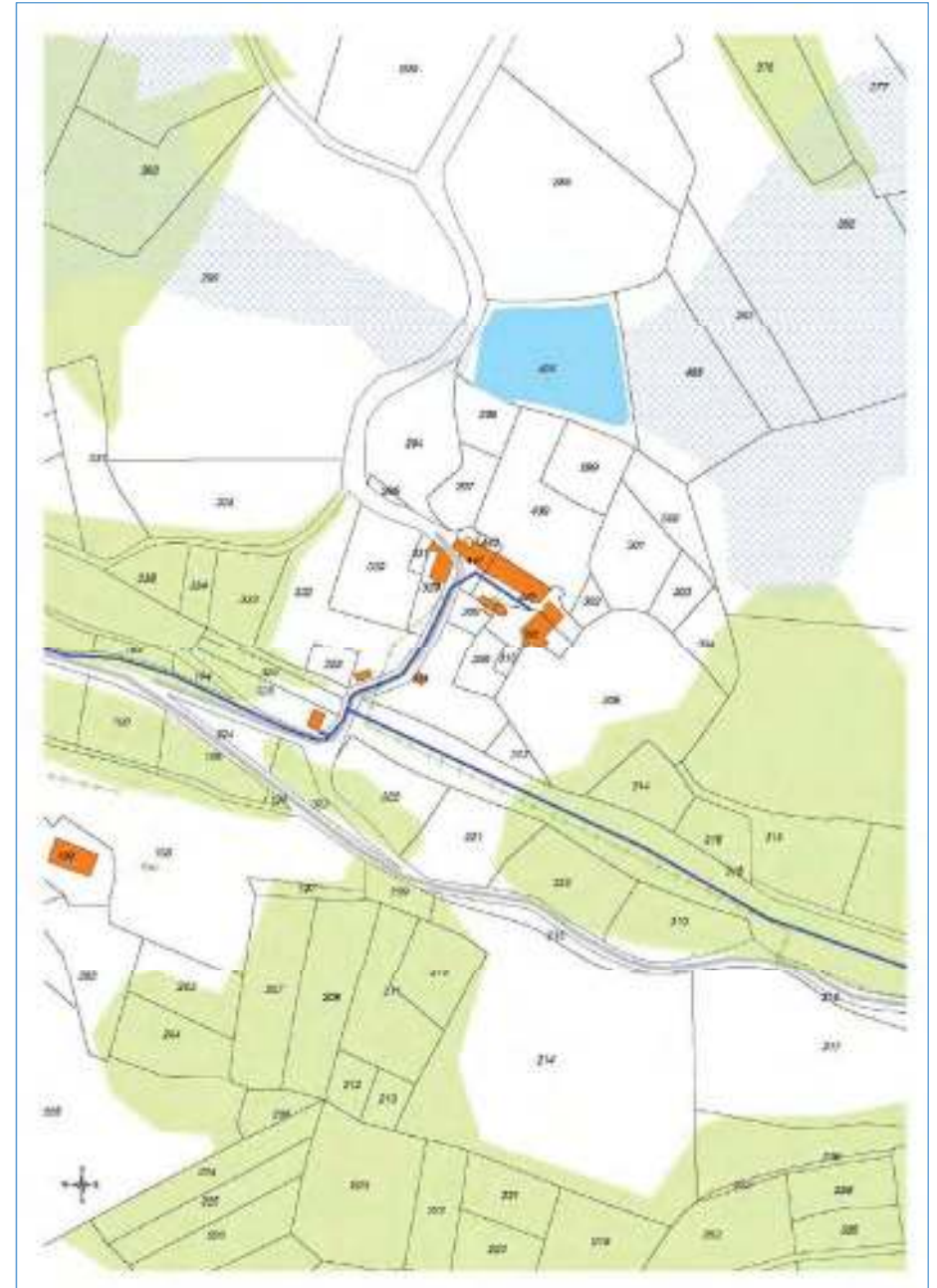
Cet écart n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Cornissat

a) Description du village

Petit village agricole situé à l'est du territoire communal. L'habitat est constitué de petits groupes de bâtiments, probablement d'anciennes fermes.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de prairies à proximité immédiate des bâtiments. Présence des bâtiments (stabulation et stockage) du GAEC MEROU. La stabulation relève du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Deux bâtiments agricoles avec les tampons de 50 m
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U :

0 m²



Les Couperies basses

a) Description du village

C'est un village situé au nord-est de la commune sur la route du Bourg d'Hem. La RD 56 sépare la partie basse de la partie haute. Le village s'étire le long de la voie communale. C'est un village dont l'activité est basée sur le tourisme de loisirs avec le centre équestre « la chevauchée » et du lieu d'hébergement « la parenthèse » comprenant un gîte 3 épis, deux chambres d'hôtes 2 épis et une table d'hôtes. C'est un village très soigné où se mêlent bâti traditionnel restauré et pavillons plus contemporains.



Ferme équestre « la chevauchée »



Gîte et table d'hôtes « la parenthèse »

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles, essentiellement des prés pour les chevaux du centre équestre. Un peu plus en périphérie, de plus grandes parcelles sont cultivées en céréales. Le maillage bocager est encore présent aux abords du village. Hormis quelques box pour les chevaux, aucun bâtiment agricole n'est présent dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Une activité touristique prégnante avec nécessité de préserver le cadre de vie et possibilité d'étendre l'activité. Les acteurs économiques ont exprimé des besoins en termes de développement.
- Des espaces agricoles tout autour des habitations

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone constructible englobe quelques parcelles de manière à permettre la construction d'infrastructures pour le centre équestre.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|--|
| • Surface de la zone U : | 31 350 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 3 594 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 2 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 5 900 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 3 594 m ² (non inscrits à la PAC) |



Les Couperies hautes

a) Description du village

La partie haute commence de l'autre côté de la RD 56. Le village s'étire entre les deux routes, la VC n°8 et la RDn°56. Le village est organisé autour d'une place centrale et un plan d'eau de 1 200 m².

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles, essentiellement des prairies. Aucun bâtiment agricole n'est présent dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Un village déjà encadré par deux routes
- Un espace boisé au nord et un plan d'eau au cœur du village
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 13 750 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



La Cour

a) Description du village

Le village est situé à 2 km à flanc de colline au nord-ouest du Bourg. C'est un village avec un caractère agricole prononcé avec un habitat traditionnel et très compact. Présence d'un bâtiment agricole plus moderne à l'ouest. Une maison est à vendre dans le village.



Stabulation

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de prairies exploitées par le GAEC de la Brégère. A l'ouest, la stabulation de l'exploitation relève du régime des installations classées.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Un bâtiment agricole ICPE
- Un espace boisé au nord et un plan d'eau au cœur du village
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

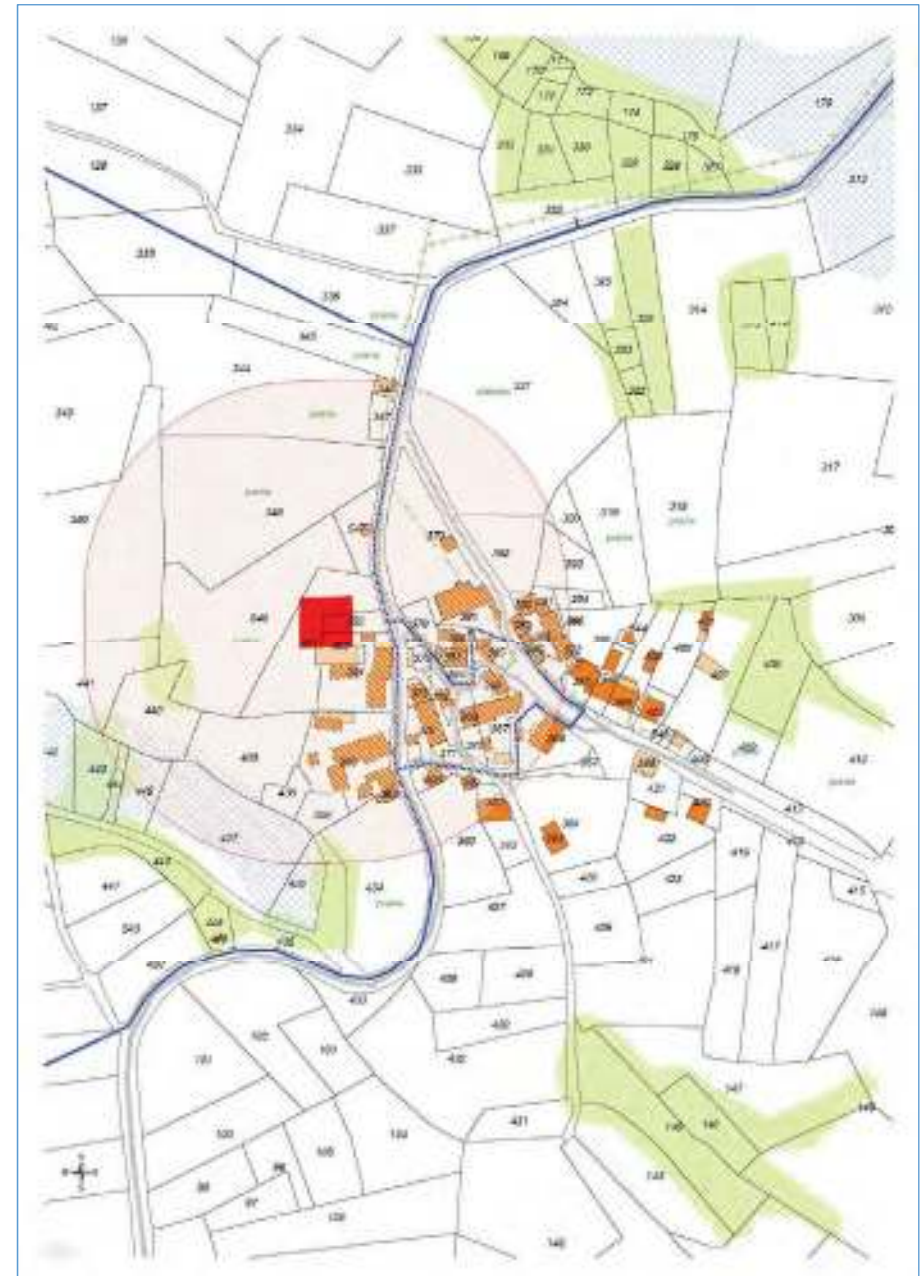
Du fait de sa vocation agricole et des contraintes, le village n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Les Cubes

a) Description du village

Le village est situé à l'extrême nord-ouest du Bourg. L'habitat traditionnel est très compact de part et d'autre de la VC n°14. Des bâtiments agricoles sont un peu à l'écart au sud du village. Ce village marque la transition entre un espace agricole à l'est et une zone plus forestière à l'ouest (bois des Cubes).

b) Diagnostic agricole

Si la proximité immédiate des bâtiments se compose principalement de parcs et de jardins, les prairies entourent les Cubes. Au sud, la stabulation de l'EARL David Fiolle relève du règlement sanitaire départemental avec un tampon de 50m. Un deuxième bâtiment de stockage jouxte la stabulation.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Un bâtiment agricole relevant du RSD
- Des espaces boisés à l'ouest
- Le périmètre de protection rapproché du captage des Cubes
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

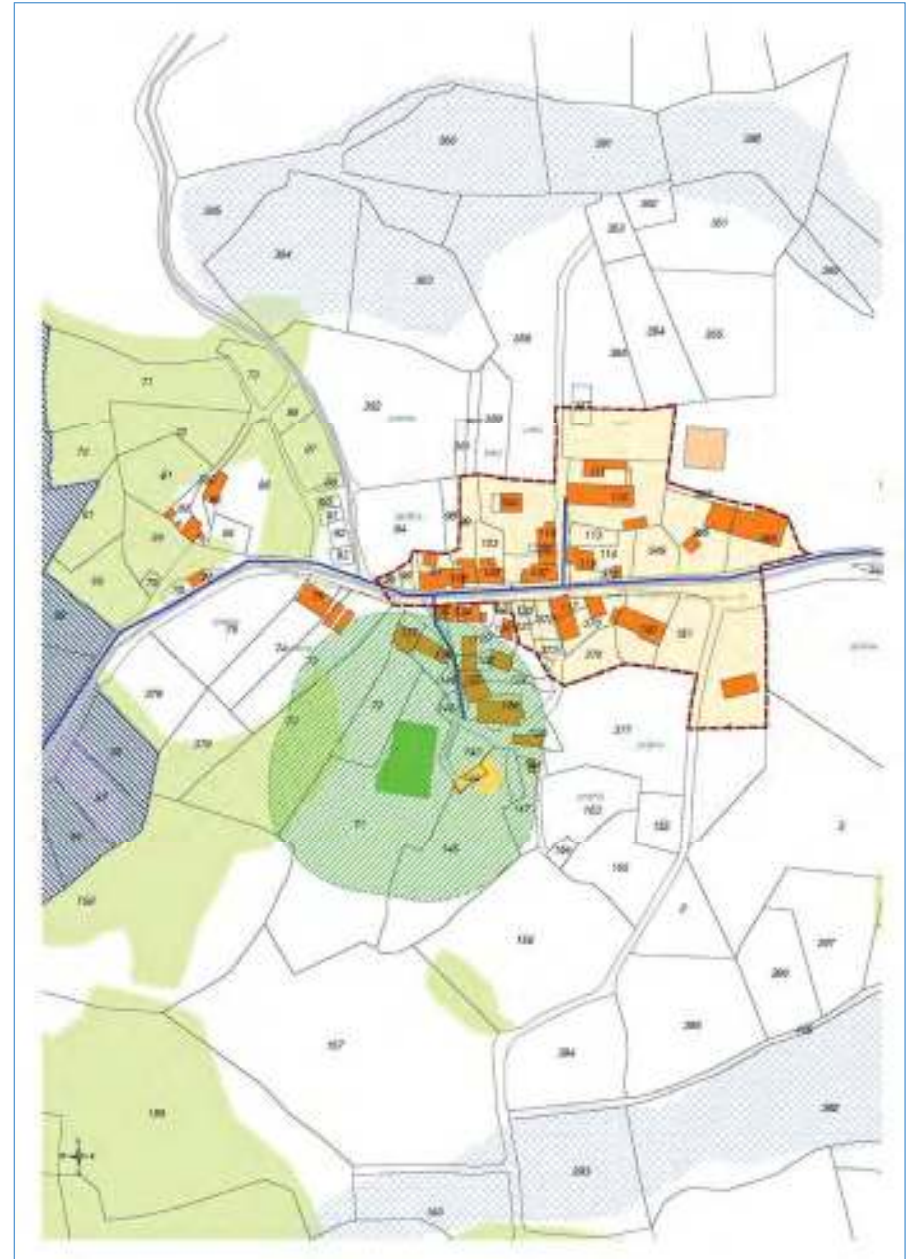
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 15 440 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Drouillat

a) Description du village

Le village est situé au sud-ouest à environ 1,8 km du Bourg. Il s'agit plus d'un ensemble de bâtiments que d'un lieu de vie.

b) Diagnostic agricole

Deux ensembles de bâtiments agricoles forment l'essentiel du bâti : les hangars et stabulations du GAEC du Peu Chaud et les hangars et stabulations de l'EARL David FIOLE.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des bâtiments agricoles relevant du RSD
- Une zone humide et un plan d'eau entre les deux zones bâties
- La vocation exclusivement agricole du hameau
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

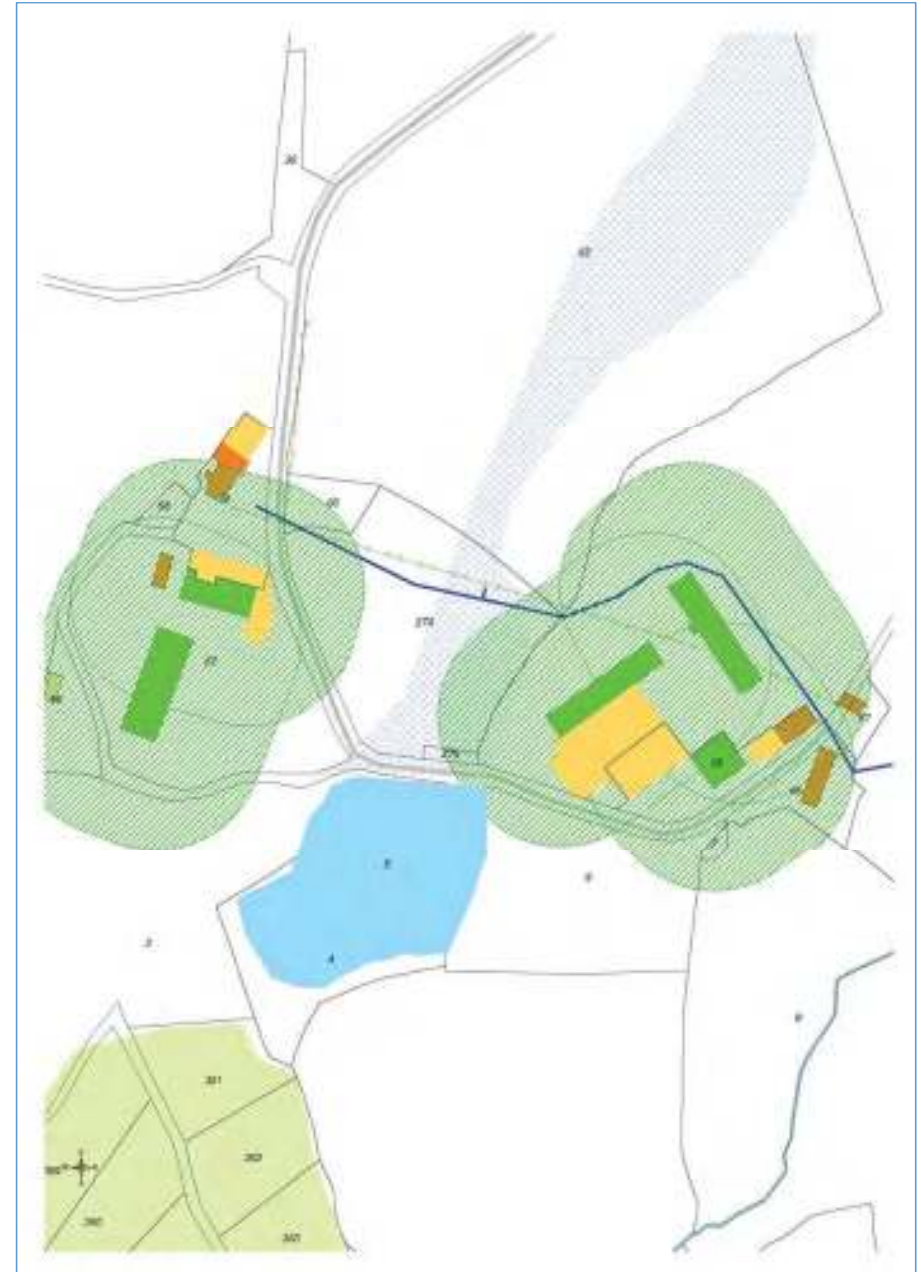
Du fait de sa vocation agricole et des contraintes, le village n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



La Faye

a) Description du village

Le village est situé au nord du Bourg. L'habitat est très traditionnel et très compact de part et d'autre de la VC n°2. Quelques maisons plus récentes ont été implantées un peu à l'écart du village. Le bâti ancien est dans un état très inégal. A l'ouest, un ensemble de bâtiments signale le siège de l'exploitation de Laurent JOYEUX.



Exploitation agricole de M. Joyeux

b) Diagnostic agricole

L'exploitation de Laurent JOYEUX donne une vocation agricole indéniable au village avec la présence de plusieurs bâtiments classés ICPE. La partie ouest se trouve donc sérieusement impactée par l'activité agricole. Tout autour du village, ce ne sont que des prairies exploitées entrecoupées de quelques bois et zones humides.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des bâtiments agricoles ICPE
- Des zones humides au nord
- Des espaces boisés à l'est
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

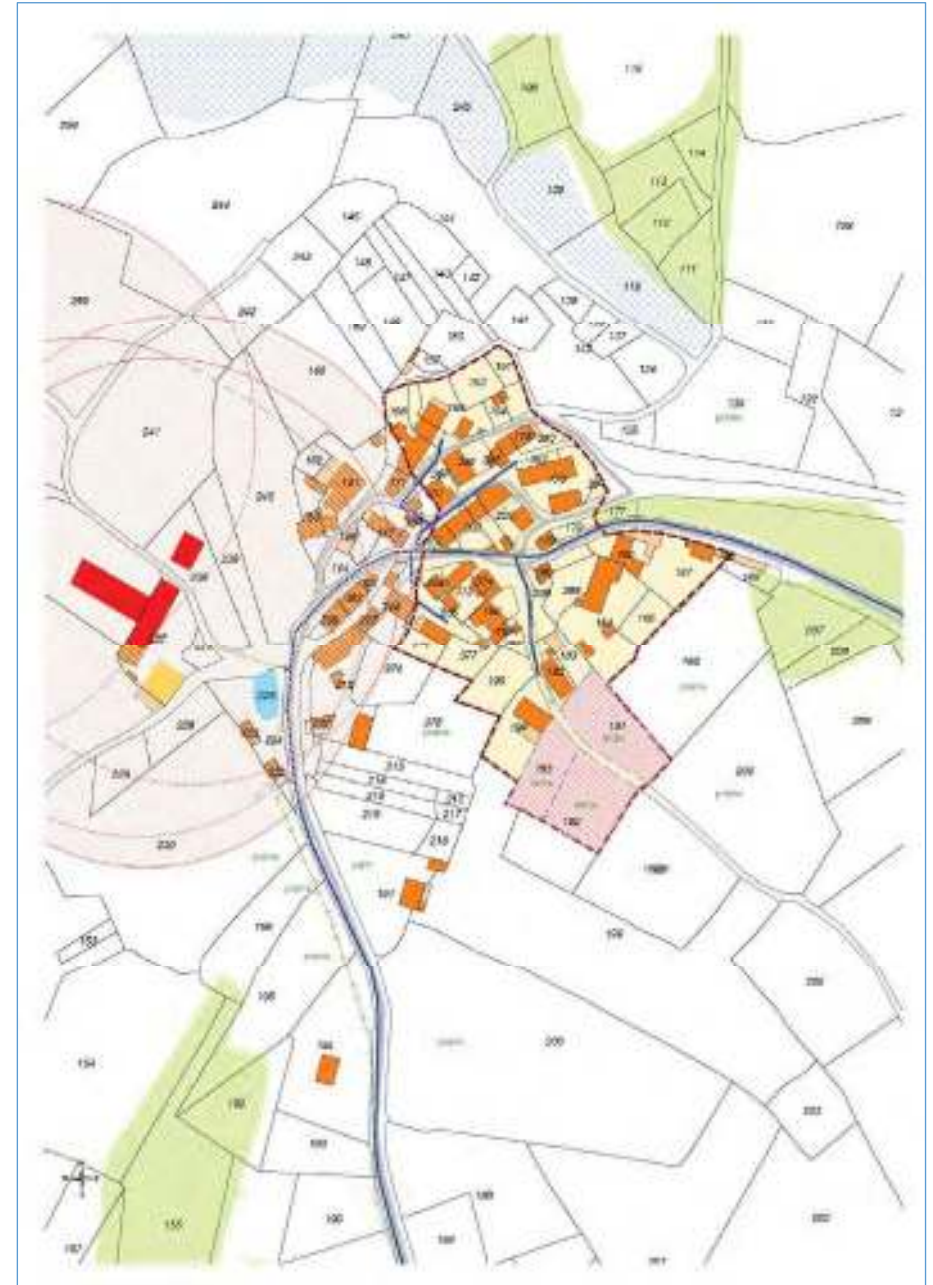
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée en tenant compte du tampon de 100 m autour des bâtiments agricoles. Trois parcelles en friche ont été englobées dans la zone à la sortie du village.

e) Rétention foncière

La rétention est estimée à 50% sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 18 150 m²
- Surface nette apte à la construction : 3 052 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2 à 3
- Capacité d'accueil après rétention foncière : 1 à 2
- Consommation d'espaces naturels : 3 052 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 0 m²



Fontfroide et Fougeras

a) Description des villages

Ce sont deux petits hameaux très proches au sud-est de la commune. Les maisons sont accrochées à la colline boisée où culmine le Puy la Roche. L'environnement est très boisé avec un habitat très traditionnel aligné le long des voies communales. Fontfroide abrite le centre d'accueil « Don Quichotte » structure sociale ou médico-sociale de petite taille assurant un accueil et un accompagnement personnalisé en petit effectif, d'enfants, d'adolescents et d'adultes, en situation familiale, sociale ou psychologique problématique. Le centre d'accueil concerne plusieurs maisons dans le village. Tout le bâti existant a été rénové pour les besoins du centre. Tout développement de l'accueil de jour nécessite la construction de nouveaux bâtiments, soit techniques, soit de vie.

Le village de Fougeras est un peu à l'écart de la route avec un habitat plus compact.

b) Diagnostic agricole

L'environnement étant très boisé et pentu, seules quelques prairies sont présentes de l'autre côté de la route. Aucun îlot PAC n'est identifié à proximité des villages. Aucun bâtiment agricole dans les villages.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La nécessité de pérenniser et de développer le centre d'accueil par la possibilité de construire des nouveaux bâtiments.
- Des espaces boisés tout autour des habitations
- Des terrains pentus
- Des zones humides au nord

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

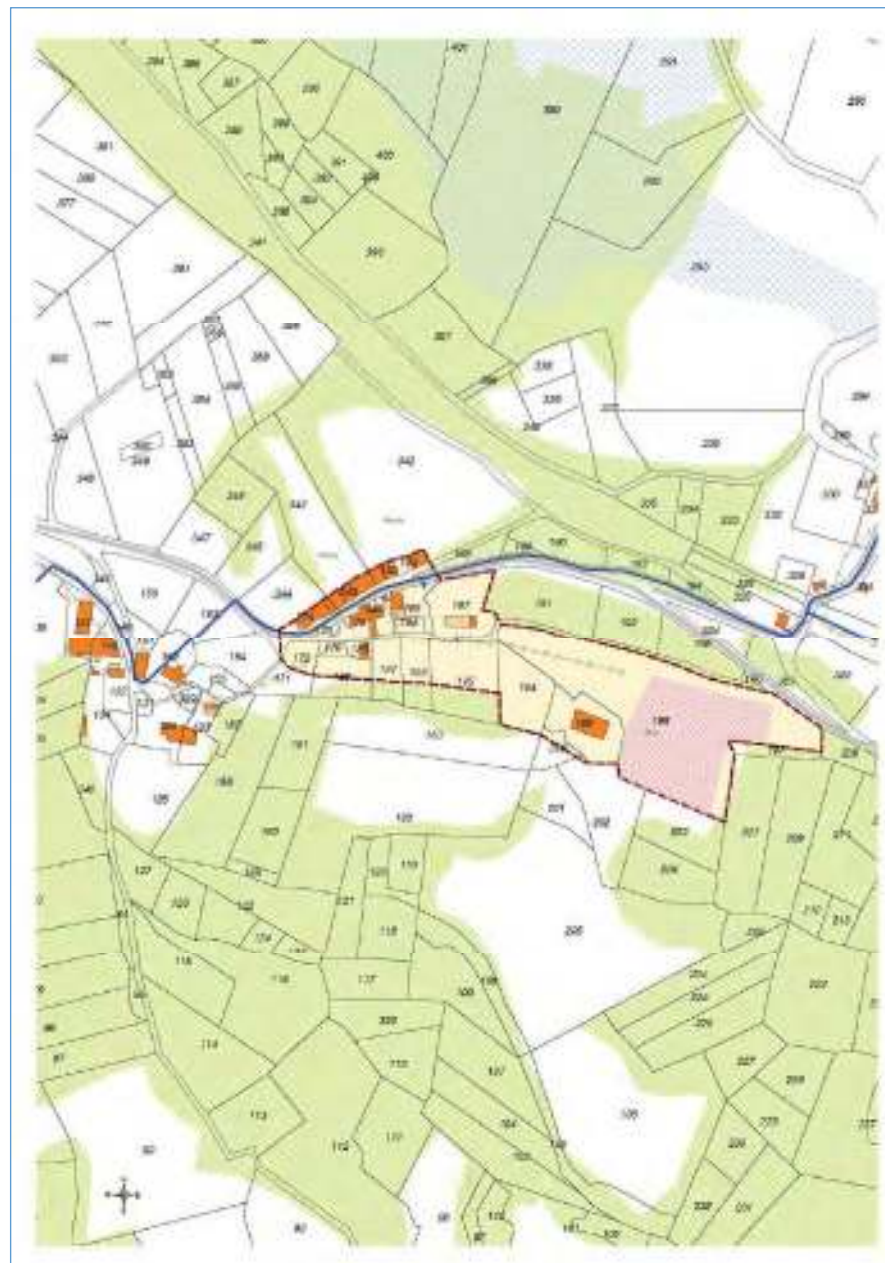
La zone constructible a tenu compte des seuls terrains disponibles dans le prolongement de l'existant. Il était important de conforter l'activité professionnelle sur ce hameau.

e) Rétenion foncière

Forte rétenion au niveau des bâtiments existants. Pas de rétenion foncière sur la zone constructible.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 18 380 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 4 137 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 2 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 4 137 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Le Frais

a) Description du village

Le village est situé à 1,5 km à l'est du Bourg par la route d'Anzème (RD 14). Mis à part une ancienne ferme au sud, le bâti est très compact de part et d'autre de la VC n°5.



Des milieux naturels à préserver autour du village

b) Diagnostic agricole

Les parcelles agricoles sont assez à l'écart des habitations. Une zone tampon constituée de parcs et de vergers sépare les bâtiments des parcelles exploitées, principalement des prairies.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Une zone humide au nord du village
- Des espaces agricoles en deuxième rideau autour du village
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

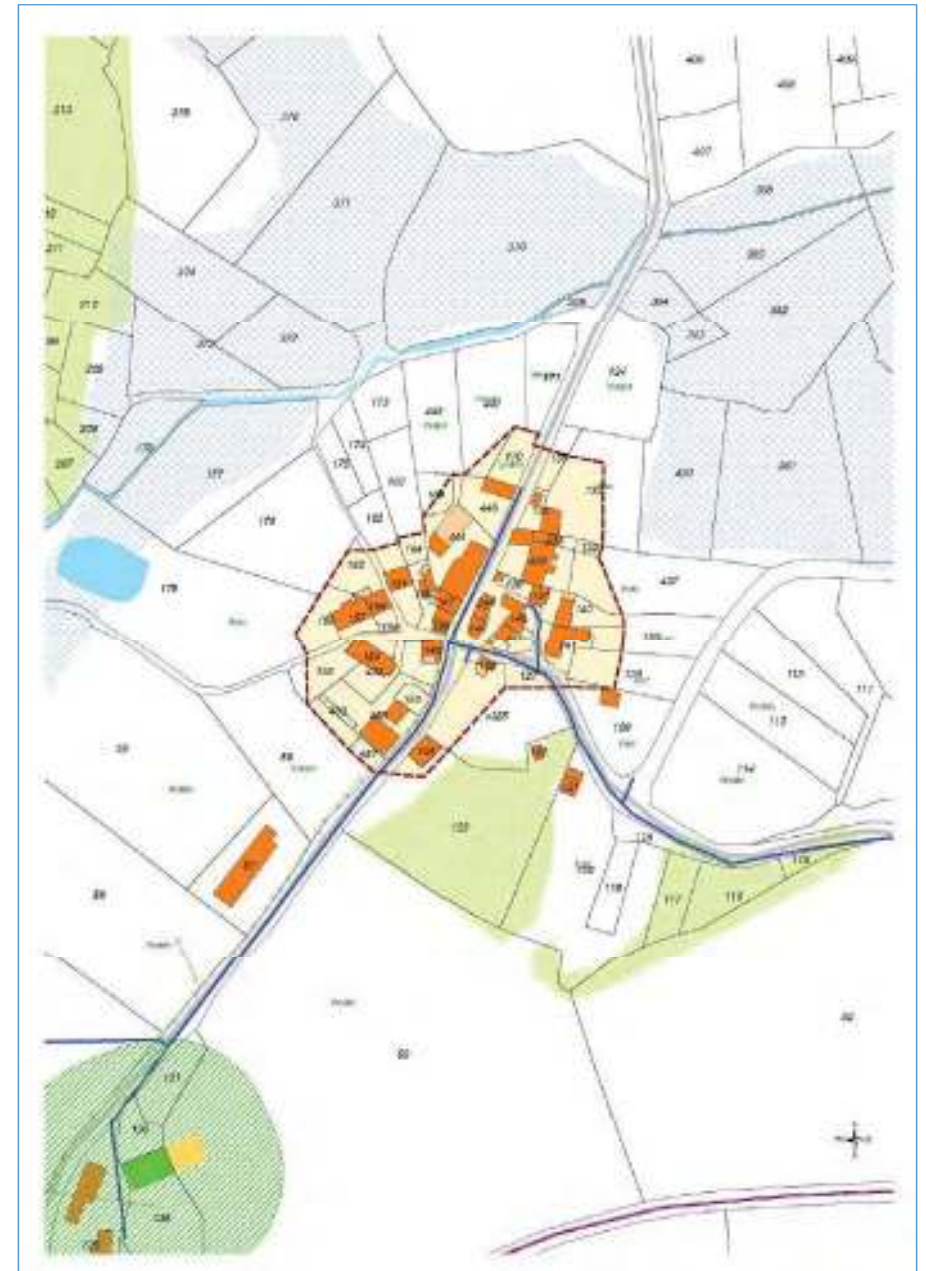
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 15 170 m²
- Surface nette apte à la construction : 0 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 0
- Capacité d'accueil après rétention foncière : 0
- Consommation d'espaces naturels : 0 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 0 m²



Fressigne

a) Description du village

Le village est situé à 2 km au nord-est du Bourg, légèrement à l'écart de la route de la Celle-Dunoise. L'habitat est très compact le long de la VC n°5. L'habitat traditionnel côtoie quelques maisons de notables. Plusieurs rénovations sont en cours. Présence d'un gîte.



Maison de notable



Habitat traditionnel

b) Diagnostic agricole

L'environnement est très agricole avec un paysage très contrasté : un maillage bocager dense avec des petites parcelles au sud et de grandes prairies au nord. Les parcelles exploitées viennent au bord des maisons d'habitation. Le village est entouré d'îlots PAC. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des zones bocagères au sud
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

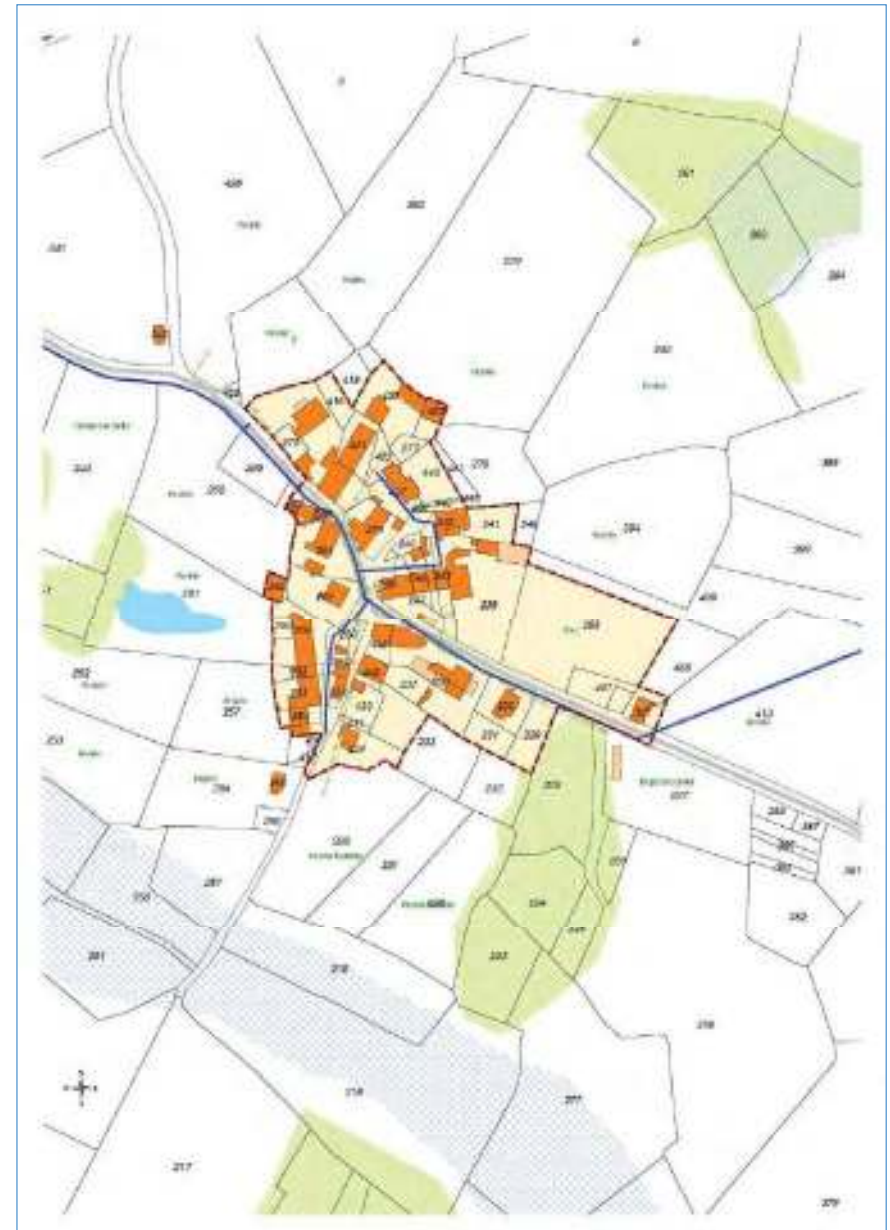
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 23 200 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Les Gouttes

a) Description du village

Le village est situé au nord-est du Bourg, légèrement à l'écart de la route de la Celle-Dunoise. L'habitat assez linéaire s'étend le long de la VC n°6.

b) Diagnostic agricole

Si de nombreuses maisons possèdent des parcs et des jardins, le village n'en reste pas moins entouré de parcelles agricoles, prairies et céréales. Le village est entouré d'îlots PAC. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des zones bocagères au sud
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

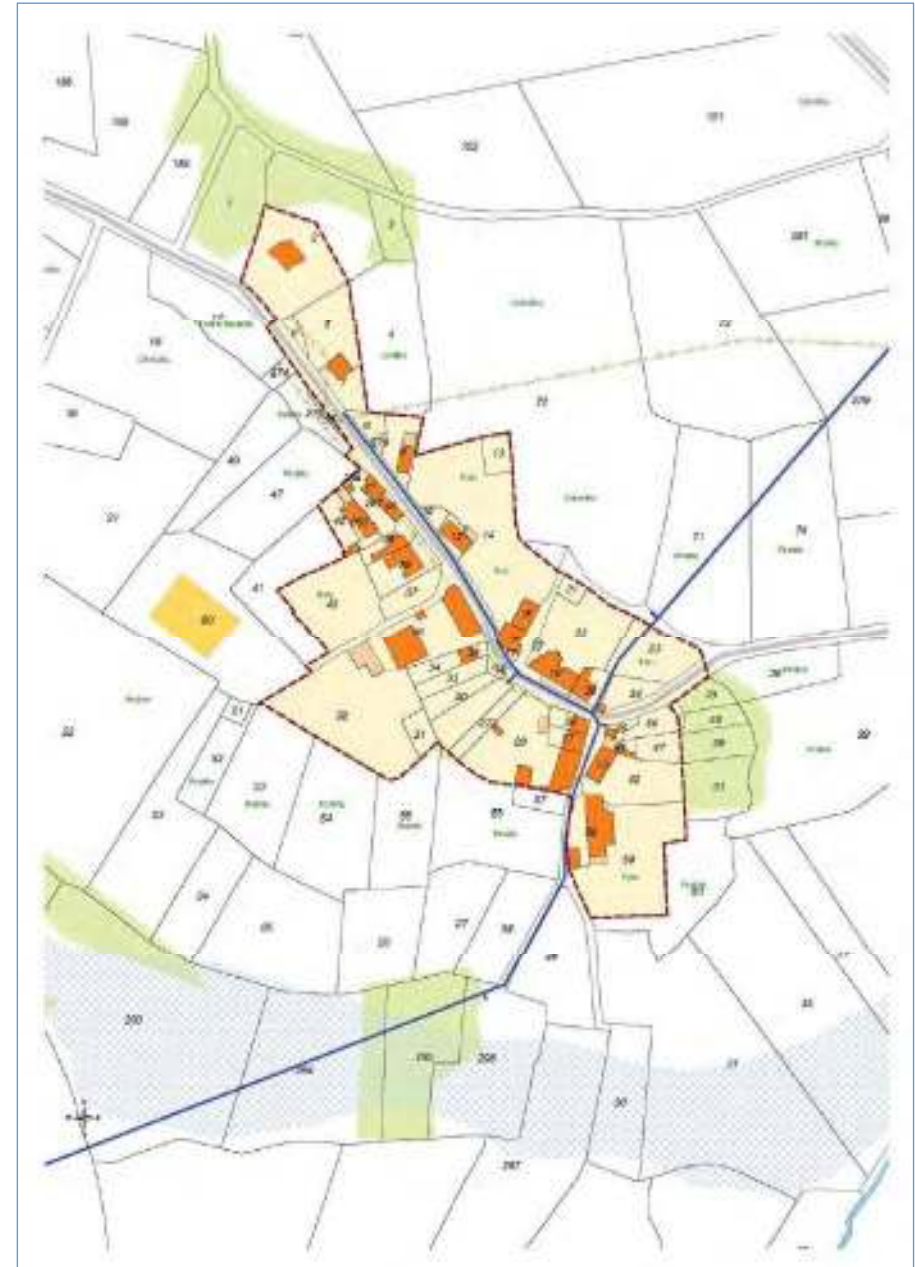
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée, y compris les parcs des maisons d'habitation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 28 080 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Les Granges

a) Description du village

Le village est situé à 1km l'est du Bourg par la RD 14. Assez compact, le village a une forte vocation agricole avec la présence de bâtiments.

b) Diagnostic agricole

De nombreux bâtiments du GAEC Chatendeau sont présents au nord et au sud : deux hangars et trois stabulations qui relèvent du régime des installations classées. De nombreuses parcelles agricoles de l'exploitation mais également de M. Parot entourent le village à proximité immédiate des maisons. A l'est du village un élevage de lapin est en cours de rénovation. Plus à l'est sur la route de Rissat, un élevage de poules est isolé en pleine campagne.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour des habitations
- Des bâtiments relevant du régime des installations classées
- Des prairies humides omniprésentes autour des habitations
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

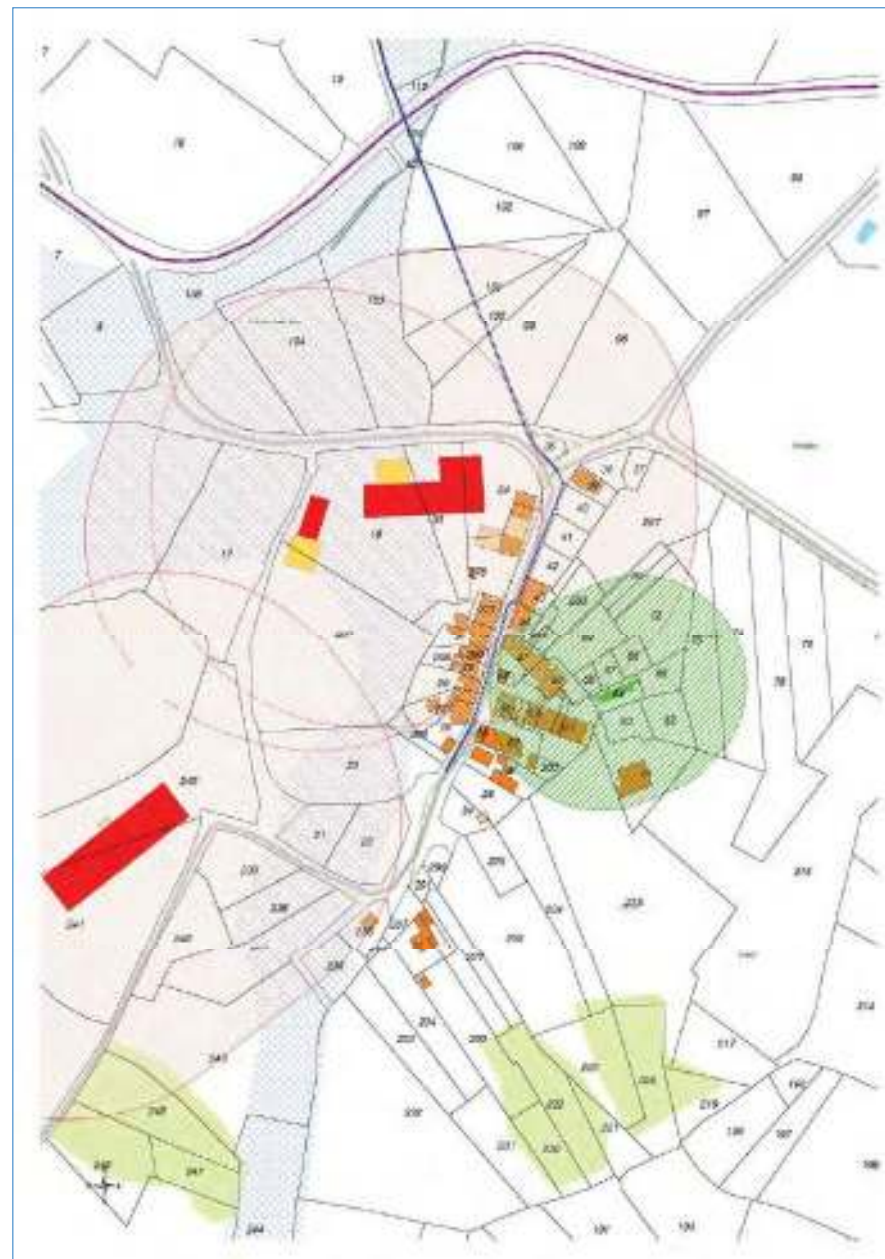
Du fait de sa vocation agricole et des contraintes, le village n'a pas été ouvert à l'urbanisation.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Jalletat

a) Description du village

Le village est situé à l'ouest du territoire communal, légèrement à l'écart de la route de Fleurat. Le hameau regroupe quelques maisons dans une disposition très compacte autour des voies communales.



Parcelle n°210 (parc)



jardins dans les parcelles n°367 et 192



Bâti traditionnel rénové

b) Diagnostic agricole

Les maisons sont entourées de parcs et de jardins. Les prairies agricoles apparaissent dans un deuxième cordon autour du village. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un tout petit lieu de vie
- Des jardins au nord
- Des espaces agricoles autour des habitations
- Aucune demande particulière de la part des habitants
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

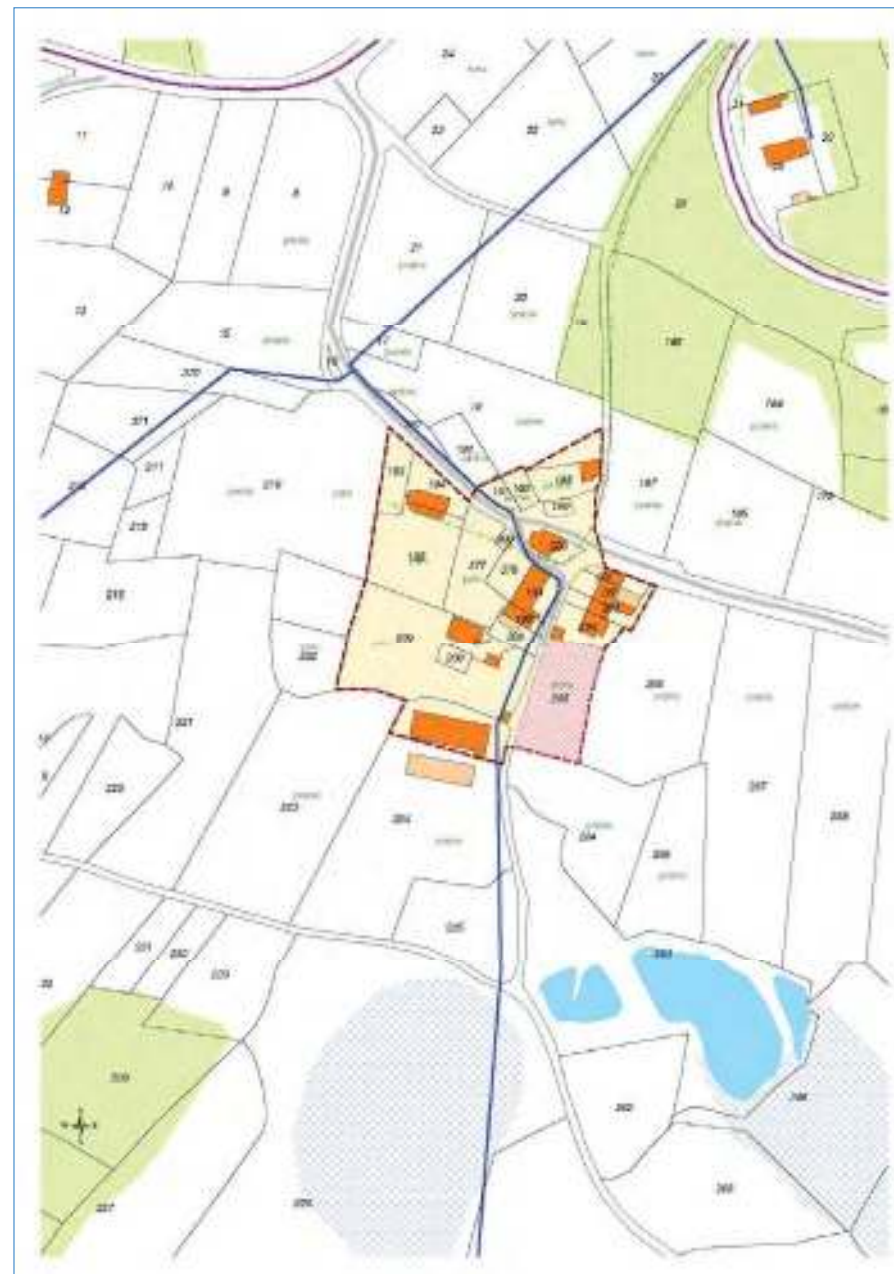
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée, y compris les parcs des maisons d'habitation mais en excluant les jardins au nord de la VC 21.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 14 900 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 1 538 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 1 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 1 538 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



La Jaugeix

a) Description du village

Le village est situé à l'extrême ouest du territoire communal, légèrement à l'écart de la route de Fleurat. Le hameau regroupe quelques maisons avec une densité assez lâche due à la présence de nombreux parcs et jardins d'agrément autour des habitations. En 2016, une maison était en construction sur la parcelle n°235. Présence d'un gîte dans le village.



Maison en construction (sep 2016)



Gîte

b) Diagnostic agricole

Le nord et l'ouest du village sont très agricoles avec des grandes parcelles exploitées. Au sud et à l'est, les maisons sont entourées de parcs et de jardins, les prairies agricoles apparaissent dans un deuxième cordon autour du village. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Une nouvelle construction
- Une partie nord très agricole de l'autre côté de la voie communale
- Une grande prairie à l'ouest
- Des bois au sud

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée, y compris les parcs des maisons d'habitation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 21 010 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Langedure et le Moulin de Langedure

a) Description du village

Le village est situé au nord-ouest du territoire communal, à environ 3 km du Bourg sur la route de Saint-Sulpice le Dunois (RD 47). C'est un assez grand village un peu à l'écart de la route et qui s'est développé au sud d'une manière très compacte le long de la voie communale. Le Moulin de Langedure est un écart situé dans une zone humide à l'entrée du village le long de la RD.



Maisons de village délaissées

b) Diagnostic agricole

Les terrains agricoles sont plutôt situés au nord-ouest du village. Le reste de l'environnement est bocager ou boisé. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des terrains agricoles au nord-ouest
- Des espaces boisés au sud
- Un maillage bocager au sud-est
- Une zone humide à l'est (Moulin de Langedure)
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

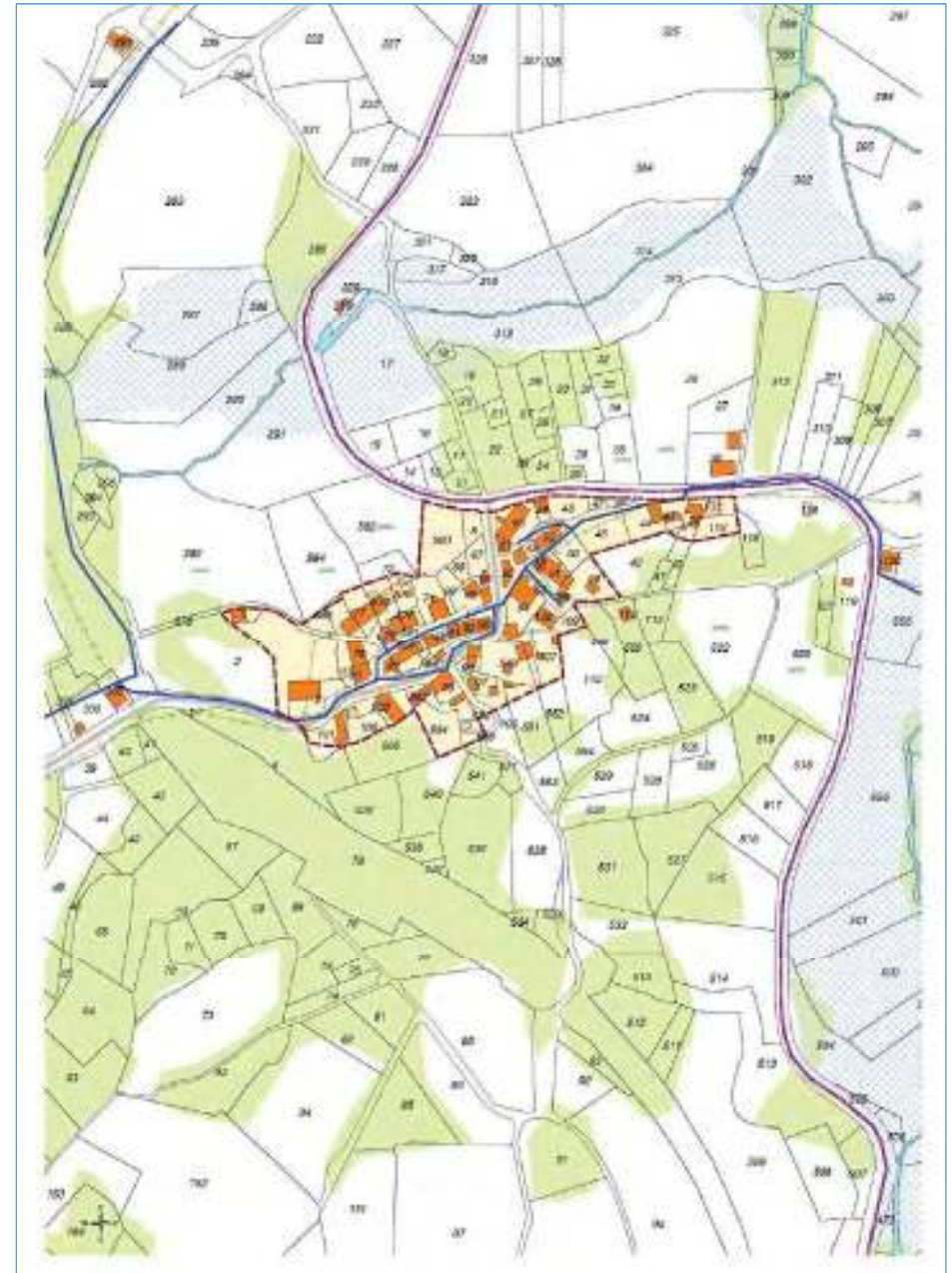
La zone constructible se limite à la partie actuellement urbanisée, au sud de la route départementale, y compris les parcs des maisons d'habitation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 23 300 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Linard

a) Description du village

Linard est situé à l'est de la commune sur la route du Bourg d'Hem (RD 56). Le village est assez étalé avec une partie plus ancienne et de nouvelles constructions vers les Couperies avec un dépôt de matériaux de construction à l'ouest en limite de village.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles (prairies et céréales) à proximité immédiate des bâtiments. La trame bocagère est encore présente au sud des habitations. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité hormis un tunnel dans la parcelle 289.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des terrains agricoles tout autour du village
- Un village déjà très étendu
- Un maillage bocager au sud
- Une zone humide au nord
- Une activité commerciale à maintenir avec des possibilités de développement
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

L'espace constructible comporte deux zones :

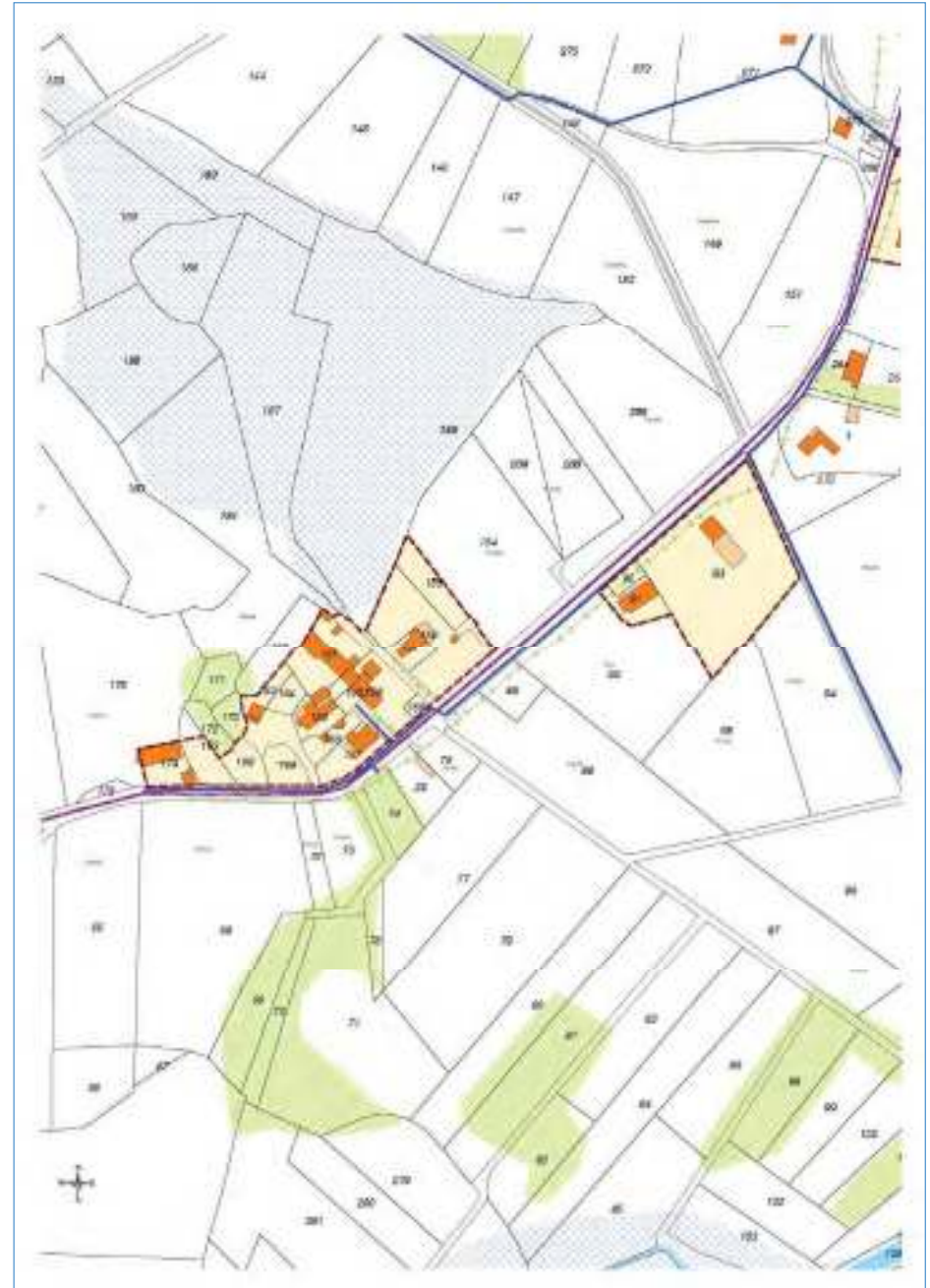
- Une zone limitée la partie actuellement urbanisée dans l'ancien village à l'ouest
- Une zone autour du dépôt de matériaux afin de permettre la construction d'un bâtiment nécessaire au développement de l'activité professionnelle.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 19 352 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



La Mauvy

a) Description du village

Le village est situé à 2 km au nord-ouest du bourg. Le village est perché sur les contreforts d'une colline avec de nombreux points de vue. L'environnement du village est très naturel avec une alternance de prairies et de zones humides dans les fonds. Le bâti est assez ancien avec des pavillons plus récents à l'extérieur.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles exploitées par le GAEC de la Mauvy dont les bâtiments d'exploitation sont situés au nord du hameau et relèvent du régime des installations classées (ICPE). La résidence principale de l'exploitant est un peu à l'écart du village en arrivant de Bussière.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des terrains agricoles tout autour du village
- Des tampons de 100 m liés aux bâtiments du GAEC.
- Un relief accidenté
- Des petits bois à l'ouest
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

L'espace constructible est limité par la présence des bâtiments agricoles et des terrains de l'exploitation. Il se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 18 770 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



La Mesure

a) Description du village

La Mesure est un écart au bout de la VC 24, accessible depuis Cessac au sud-ouest du territoire communal. Une maison d'habitation côtoie de nombreux bâtiments agricoles anciens en pierres et à l'abandon.



L'entrée du village



Ancien bâtiment agricole

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles avec de grandes prairies au sud, des espaces bocagers et une zone humide au nord. Les bâtiments agricoles dans le village ne sont plus exploités.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des terrains agricoles tout autour du village
- Des bâtiments en attente de reconquête
- Une zone humide au nord
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

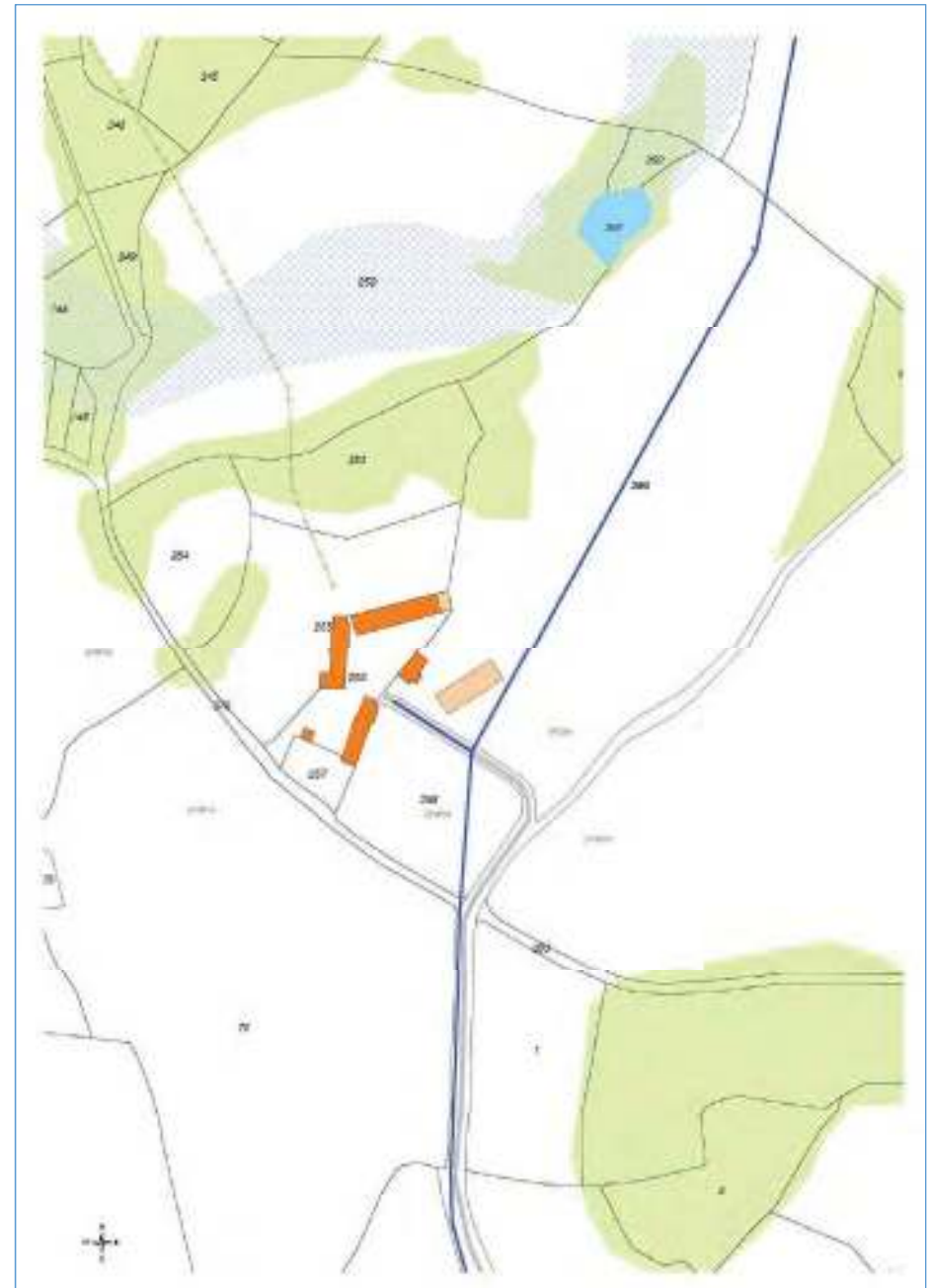
Cet écart n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Monnéger

a) Description du village

Situé à 4 km au sud-est du bourg en limite de forêt, le village est disposé en terrasses dans une zone de relief assez prononcé. Adossé à la forêt au sud, il offre de magnifiques points de vue sur les plaines du nord. L'habitat est étalé le long des voies communales avec de nombreux jardins entre les bâtiments. On sent que le relief a fortement contraint l'implantation des maisons. Les constructions les plus récentes s'étendent vers l'extérieur. Quelques rénovations donnent du cachet au village.



Le village de Monnéger est disposé en terrasses. Un balcon sur les paysages ouverts

b) Diagnostic agricole

Etant situé dans une zone de transition entre la forêt au sud et les zones agricoles au nord, le village subit peu la pression agricole. De petites prairies jouxtent les maisons mais il faut descendre encore plus bas pour trouver des parcelles exploitées et inscrites à la PAC. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village ni à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un relief très prononcé
- Une forêt très présente au sud de la RD, des prairies au nord, un étang et un pré humide au nord-ouest
- Un village qui a une propension à s'étendre, malgré quelques « dents creuses »
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

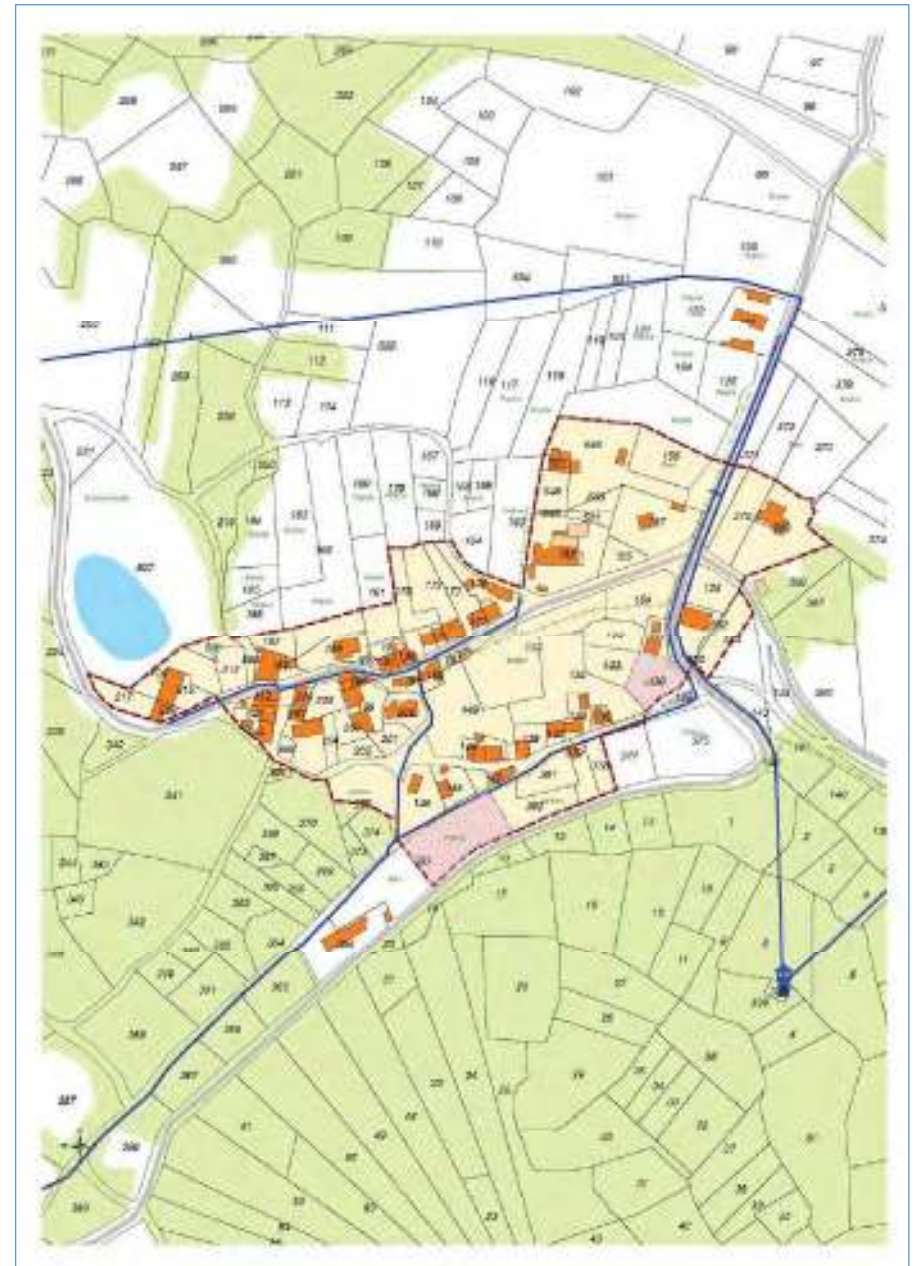
La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée mais offre de réelles possibilités de construction étant données les nombreux terrains disponibles autour du bâti existant. Même avec un relief contraignant, les nouvelles constructions pourront renforcer la compacité du village et limiter son extension vers le nord.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 42 450 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 2 024 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 2 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 2 024 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 1 400 m ² |



Le Mont

a) Description du village

Le village est situé à 1 km au sud du bourg. On y accède par la VC n°10 qui fait une boucle depuis la route de Saint-Vaury. L'habitat est très linéaire en plusieurs blocs le long de la voie communale. Le relief est assez marqué avec un bon dénivelé depuis la route départementale. L'habitat est assez ancien avec la présence de granges rénovées et de maisons de notables.

Deux artisans sont installés dans le village : un menuisier et une tapissière.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles avec notamment de très belles terres cultivées en céréales. Plus proches des habitations, ce sont plutôt des prairies et des vergers familiaux. Le sud du village est boisé.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un relief marqué
- Un habitat très linéaire le long de la voie communale mais en blocs bien distincts
- Des espaces agricoles
- Des espaces boisés au sud
- Des maisons à vendre
- Des artisans en activité
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

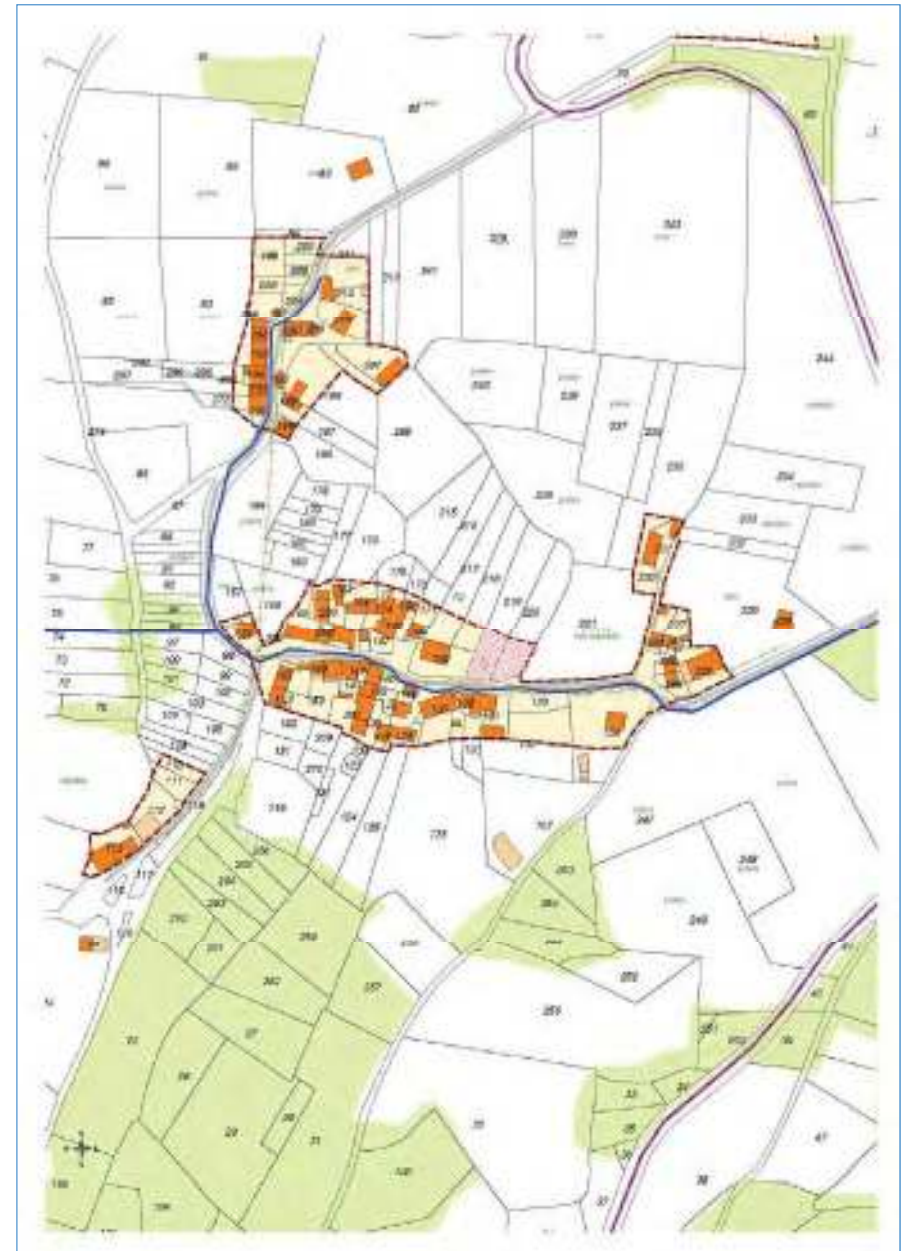
La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée. Elle se décompose en trois blocs qui correspondent au bâti actuel. Cette zone U a pour objectif d'améliorer le confort des habitants plutôt que de développer l'habitat. Une zone a été délimitée à proximité des ateliers des artisans pour leur permettre de se développer (abri, hangar supplémentaire, etc.)

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 24 988 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 756 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 1 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Le Moulin de Linard

a) Description du village

Le moulin de Linard est un écart au sud des Couperies à l'est du territoire communal. Il s'agit en fait d'un petit groupe de bâtiments où se côtoient hangars, vieilles granges et bâtiments rénovés.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles à proximité immédiate des maisons avec des prairies à l'ouest et des zones plus humides le long du ruisseau de Besse à l'est et au sud. Il n'y a pas de bâtiments d'exploitation dans le village ni à proximité.



Le hameau est entouré de prairies

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des terrains agricoles tout autour du village
- Une zone humide le long du ruisseau de Besse qui entoure le village
- Le site Natura 2000 autour du ruisseau de Besse
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

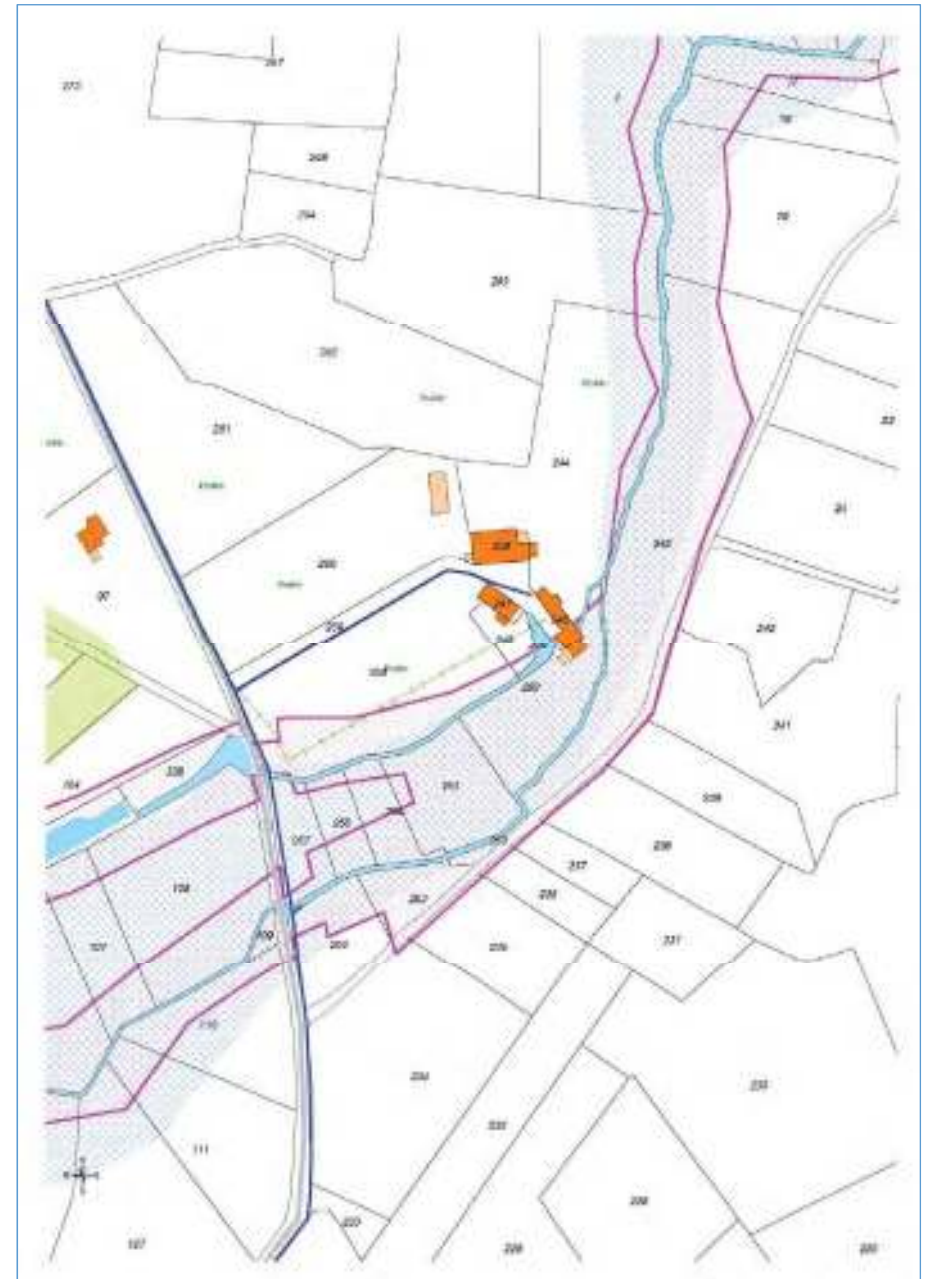
Cet écart n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver les espaces agricoles et les zones humides.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Neuille

a) Description du village

Le village est situé au nord du Bourg, à l'écart de la route de la Celle-Dunoise. On y accède par la VC n°1. Il s'agit d'un ensemble de vieux bâtiments agricoles anciens qui dépendaient d'un grand domaine. Au nord de la voie communale, les bâtiments ont été rénovés avec beaucoup de goût, notamment l'imposant relai de poste.



Relai de poste

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles de premier ordre avec des prairies et des terres cultivées en céréales. Il n'y a aucun bâtiment d'exploitation dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un bâti de haute qualité
- Des espaces agricoles de premier ordre
- Une volonté des propriétaires actuels de ne pas ouvrir les terrains à l'urbanisation
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

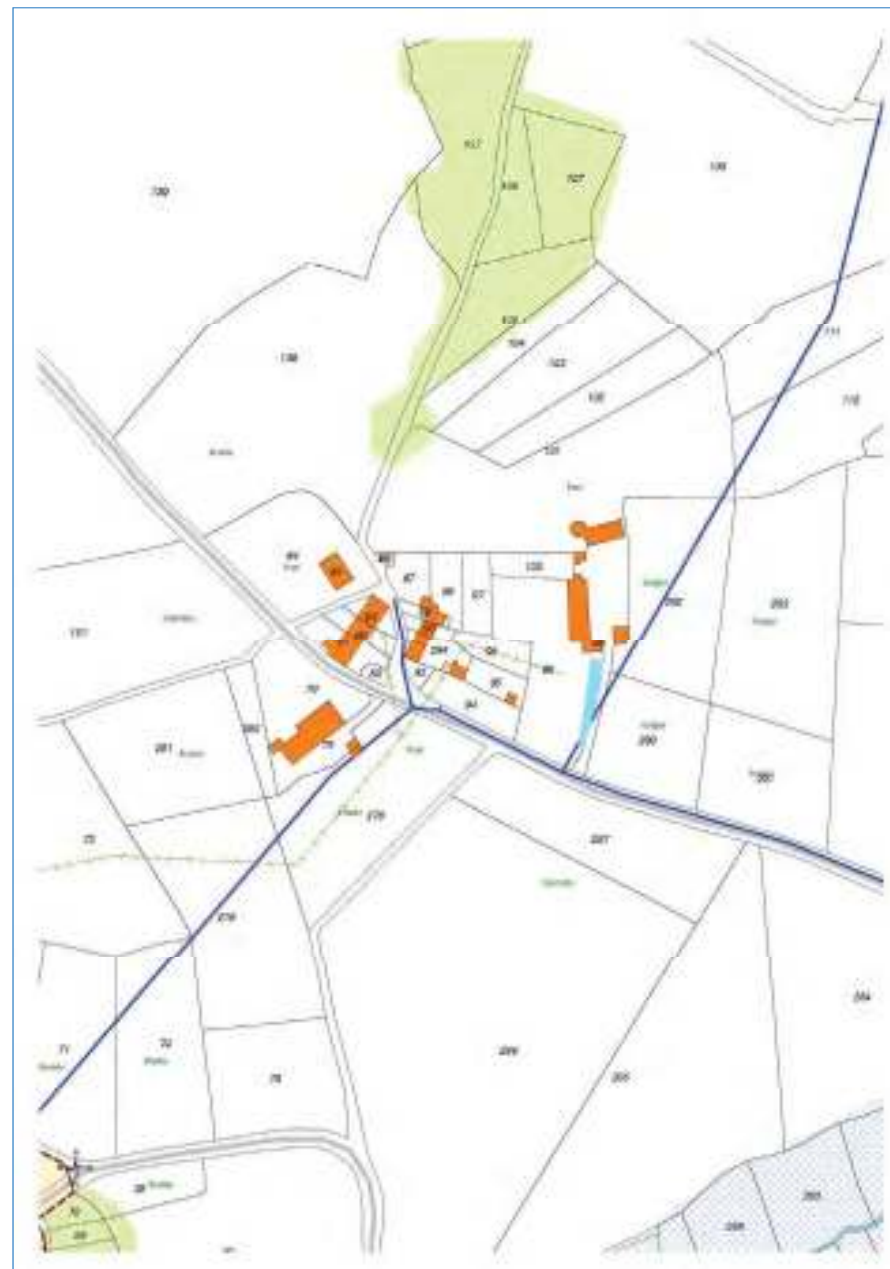
Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver la qualité du bâti existant et les espaces agricoles environnant.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Orfeuille

a) Description du village

Orfeuille est un écart constitué de trois bâtiments à vocation agricole situé à 1km à l'est du bourg en bordure de la RD 14. Sur les 3 bâtiments, l'écart compte une maison d'habitation, une grange et un bâtiment agricole.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de grandes prairies. On note la présence d'un bâtiment agricole abritant un hangar de stockage et une stabulation loué à l'exploitant Serge Parot. Le bâtiment relève du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles de premier ordre
- Une zone humide à l'ouest
- Un tampon de 50 m autour de la stabulation
- Un tout petit écart
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

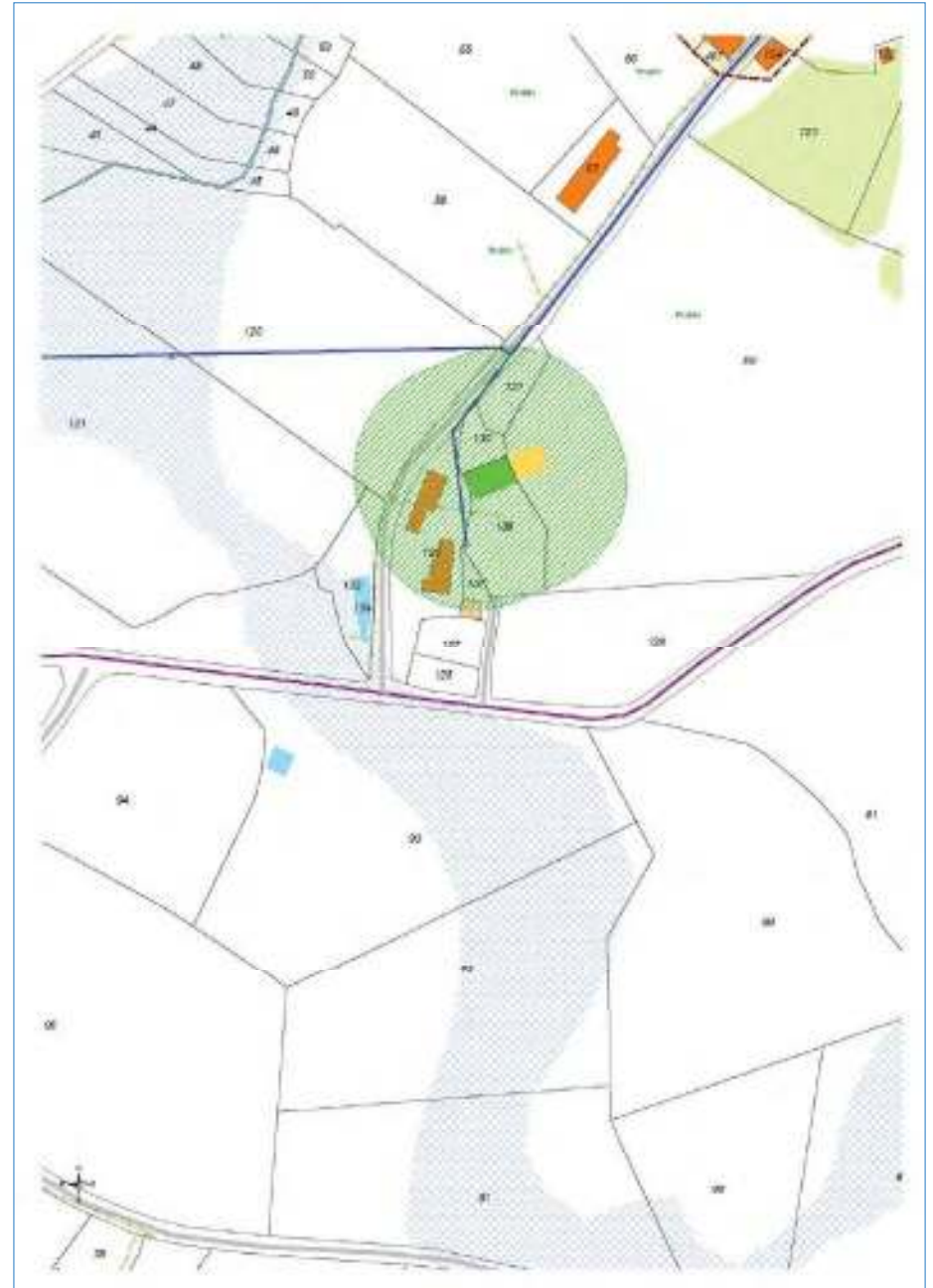
Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver l'activité agricole.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



La Perche

a) Description du village

Le village est situé à l'extrême ouest du territoire communal. On y accède par la RD n°14 puis par la VC n°16. L'habitat s'est développé au nord de la voie communale. Le bâti est assez ancien, typique des anciennes maisons de village avec de nombreuses granges et hangars. Une maison est à vendre.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de prairies bocagères au sud. Les parcelles sont nettement plus grandes au nord. Il n'y a pas de bâtiments d'exploitation dans le village. La stabulation de Laurent DUPECHER est très à l'écart du village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village
- Une partie sud non bâtie
- Des maisons à vendre
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée et uniquement au nord de la voie communale.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 21 010 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétention foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Le Peux

a) Description du village

Le Peux est situé à 1 km au nord du bourg, légèrement à l'écart de la route de la Celle-Dunoise. La disposition du village est assez compacte avec des bâtiments traditionnels vieillissants. Le bâti n'a pas été rénové et compte encore de nombreuses granges et hangars. Une maison récente a été construite nettement à l'écart avec un accès sur la RD n°22.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de très belles parcelles agricoles au sud (prairies et terres cultivées). Au nord, ce sont des prairies humides qui bordent le village. A l'est, autour de l'étang, un particulier met ses chevaux. Il n'y a pas de bâtiments d'élevage.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village
- Une zone humide au nord et un étang à l'est
- Une zone boisée à l'ouest
- Un relief prononcé vers l'est
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

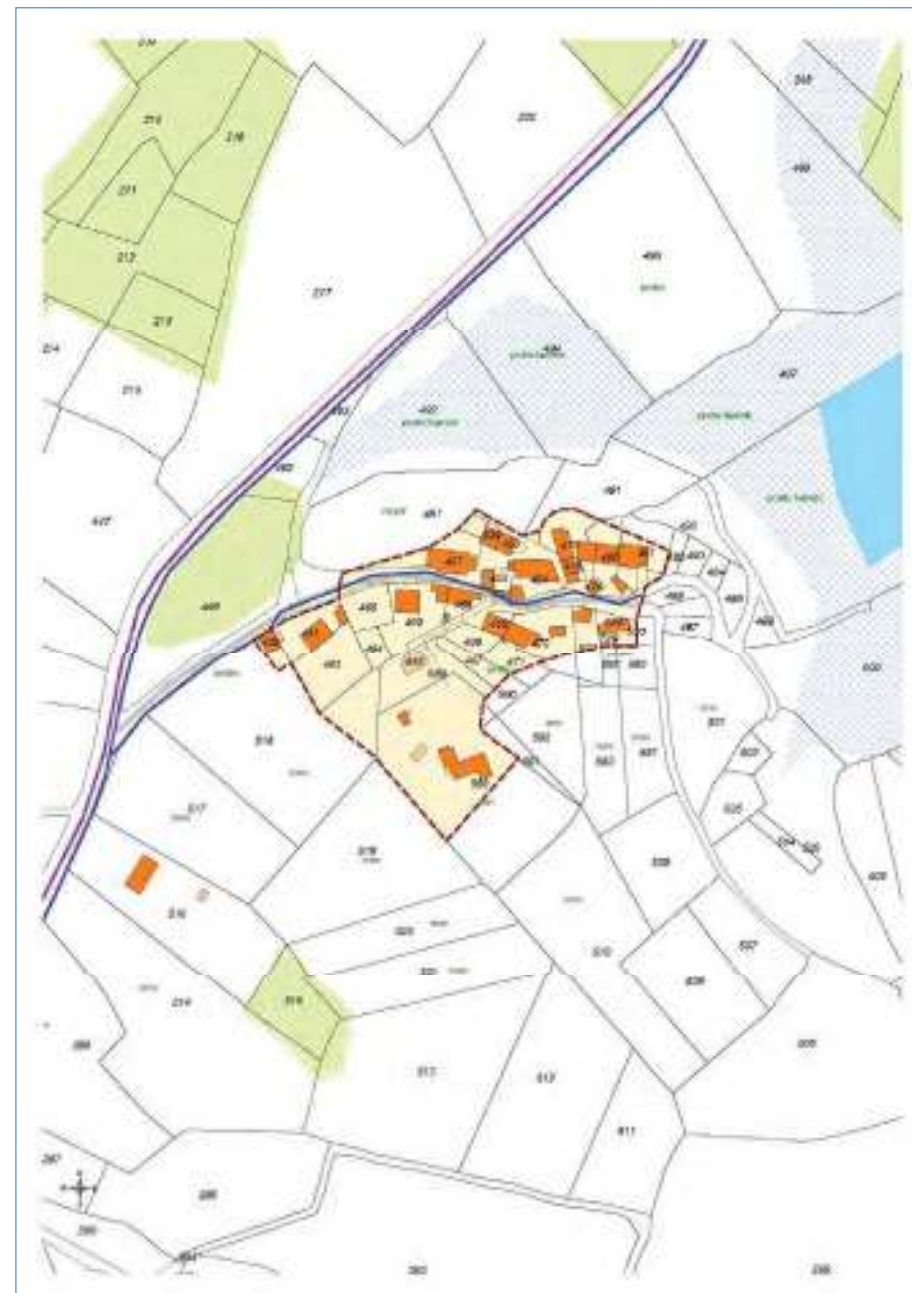
La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 13 640 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Peurousseau

a) Description du village

Peurousseau est un écart très isolé situé à l'est du territoire communal. Il s'agit d'un ensemble de quatre bâtiments avec deux granges et deux maisons d'habitation.

b) Diagnostic agricole

L'écart est entouré de très belles parcelles agricoles du GAEC MEROU et de M. LUINAUD. Ce sont des grandes prairies ou de belles terres. Aucun bâtiment n'est présent dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un écart très isolé et petit
- Des espaces agricoles tout autour de l'écart
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver l'activité agricole.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Le Poteau de Jalletat

a) Description du village

C'est un écart très isolé situé à l'ouest en limite du territoire communal, entre les RD 14 et RD 913. Il s'agit plutôt d'habitations isolées en bordure de route.

b) Diagnostic agricole

L'écart est bordé par de très belles parcelles agricoles au nord et par des bois au sud. Aucun bâtiment n'est présent dans les environs.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un écart très isolé et petit
- Une tendance à la linéarisation de l'habitat
- Des espaces agricoles au nord
- Des espaces boisés au sud
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver l'activité agricole et les milieux naturels.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Puyjean

a) Description du village

Le Peux est situé à 3 km à l'est du bourg. La disposition du village est assez compacte avec des bâtiments traditionnels dont certains ont été rénovés. Le bâti n'a pas été rénové et compte encore de nombreuses granges et hangars.

b) Diagnostic agricole

Le village est bordé par des grandes prairies au sud. Au nord, les parcelles sont plus petites avec une trame bocagère plus dense. A l'entrée ouest deux bâtiments de l'exploitation d'Alain POUYADOUX (11 mères) relèvent du règlement sanitaire départemental avec un tampon de 50 m.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village
- Une trame bocagère au nord
- Des bâtiments agricoles à l'entrée ouest du village
- Un habitat très compact avec un bâti ancien
- Un relief assez marqué
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée avec quelques terrains non bâtis (dents creuses). Le zonage a tenu compte de l'activité agricole aux entrées du village.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 12 850 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 776 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 1 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 776 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 776 m ² |



Le Rioux et le Moulin du Rioux

a) Description du village

Il s'agit d'un écart situé à 2,7 km à l'est du Bourg en bordure de la route d'Anzème (RD 14). Il s'agit d'un groupe de trois bâtiments anciens typiques. Rénovés, deux d'entre eux bénéficient de grands parcs qui s'étendent autour des lieux de vie. Un ruisseau borde le petit village à l'est.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré par des grandes parcelles agricoles, prairies et terres cultivées. Il n'y a pas de bâtiments d'exploitation à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village
- Une trame bocagère
- Un ruisseau à l'est
- Un habitat très réduit avec un bâti ancien et des dépendances (granges, garages)
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

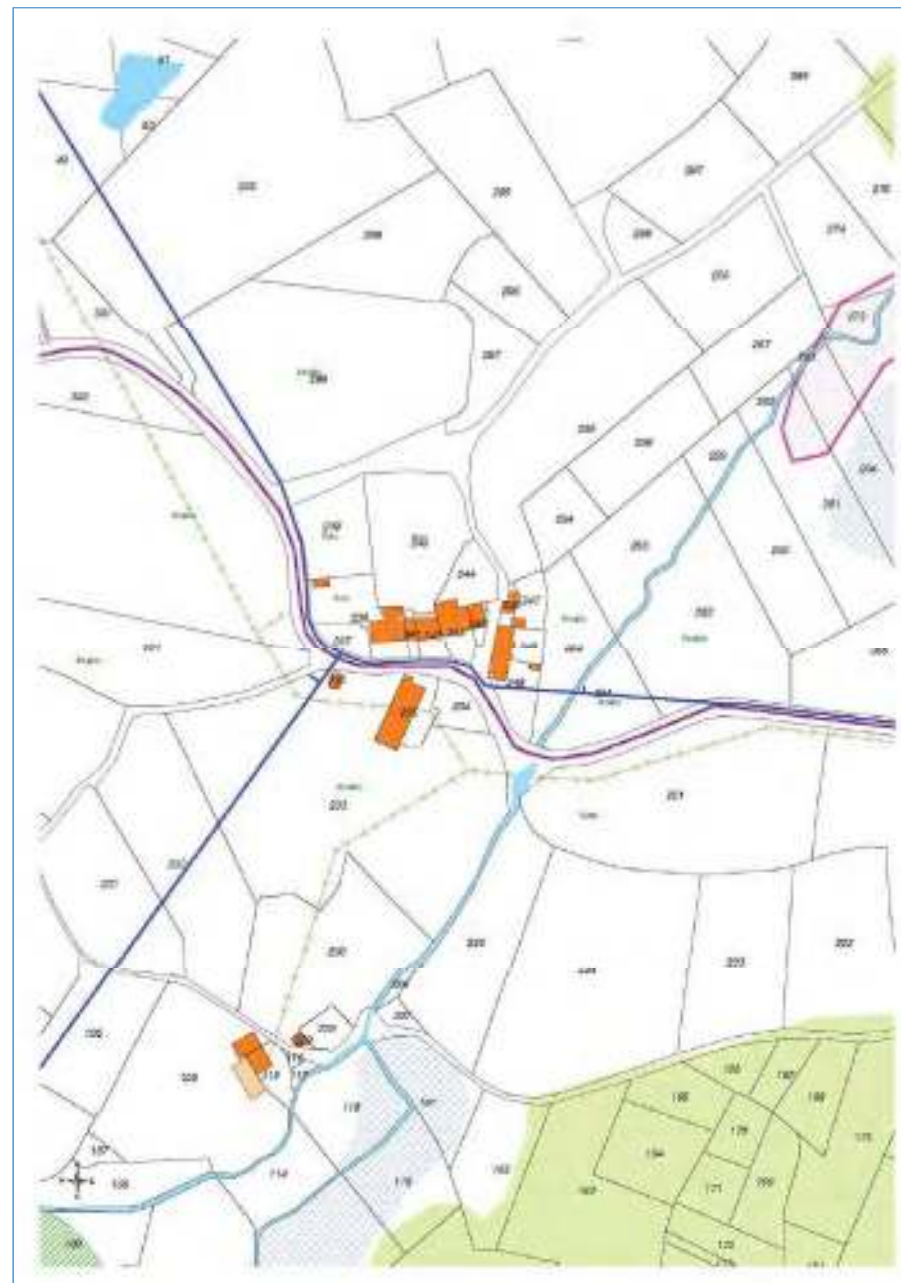
Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation afin de ne pas favoriser l'habitat isolé et de préserver l'activité agricole et les milieux naturels.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Rissat

a) Description du village

Rissat est situé à un peu plus de 2km du bourg à l'est du territoire communal. Le village est situé de part et d'autre du ruisseau de Besse qui, avec ses deux bras englobe une vaste zone humide et inondable dans la partie basse du village. Cette particularité rend l'habitat dispersé dans les zones plus saines à l'extérieur du village, notamment au nord, où sont situées les constructions les plus récentes. Un artisan couvreur est installé au nord-est du village un peu à l'écart.



Importante zone humide avec ruisseau, étang et prairies inondables

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de grandes parcelles agricoles (prairies et terres cultivées) de l'EARL Bernard GAUMET. A l'est, les bâtiments relèvent du règlement sanitaire départemental avec un tampon de 50 m. L'exploitation sera à vendre prochainement (bovin allaitant et engraissement).

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Les deux bras du ruisseau avec une zone humide au cœur du village. Deux étangs à l'ouest.
- La présence de bâtiments agricoles avec un tampon de 50 m
- La présence de terres agricoles tout autour du village
- Un relief marqué au sud
- Un habitat qui a tendance à se disperser et à empiéter sur les zones agricoles
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation pour plusieurs raisons : présence d'une zone humide inondable, préservation des espaces et des activités agricoles. D'autre part, une ouverture de nouvelles zones favoriserait l'extension et la dispersion du bâti au détriment des espaces agricoles et naturels.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



La Grande Siauve

a) Description du village

La Grande Siauve est située à l'extrême sud-est du territoire communal, légèrement à l'écart de la route de Saint-Sulpice le Guérétois (RD 47). L'architecture se décompose en deux grandes catégories :

- le village traditionnel le long de la VC 15 avec un habitat très traditionnel et très compact,
- Les constructions récentes, en périphérie le long de la route départementale sur des grandes parcelles et grandes consommatrices d'espaces et de réseau.

Au sud, l'extension a été limitée par la zone humide et le ruisseau. Le village est alimenté en eau potable par la commune de Saint-Vaury.

b) Diagnostic agricole

Toute la périphérie du village est occupée par des parcelles agricoles (prairies et terres cultivées). Au sud-ouest, la stabulation de David MAUMY relève du règlement sanitaire départemental avec un tampon de 50 m.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- L'importante zone humide au sud
- La présence du bâtiment agricole avec un tampon de 50 m
- La présence de terres agricoles tout autour du village
- Une propension à développer l'habitat hors du village avec un étalement et une consommation excessifs.
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

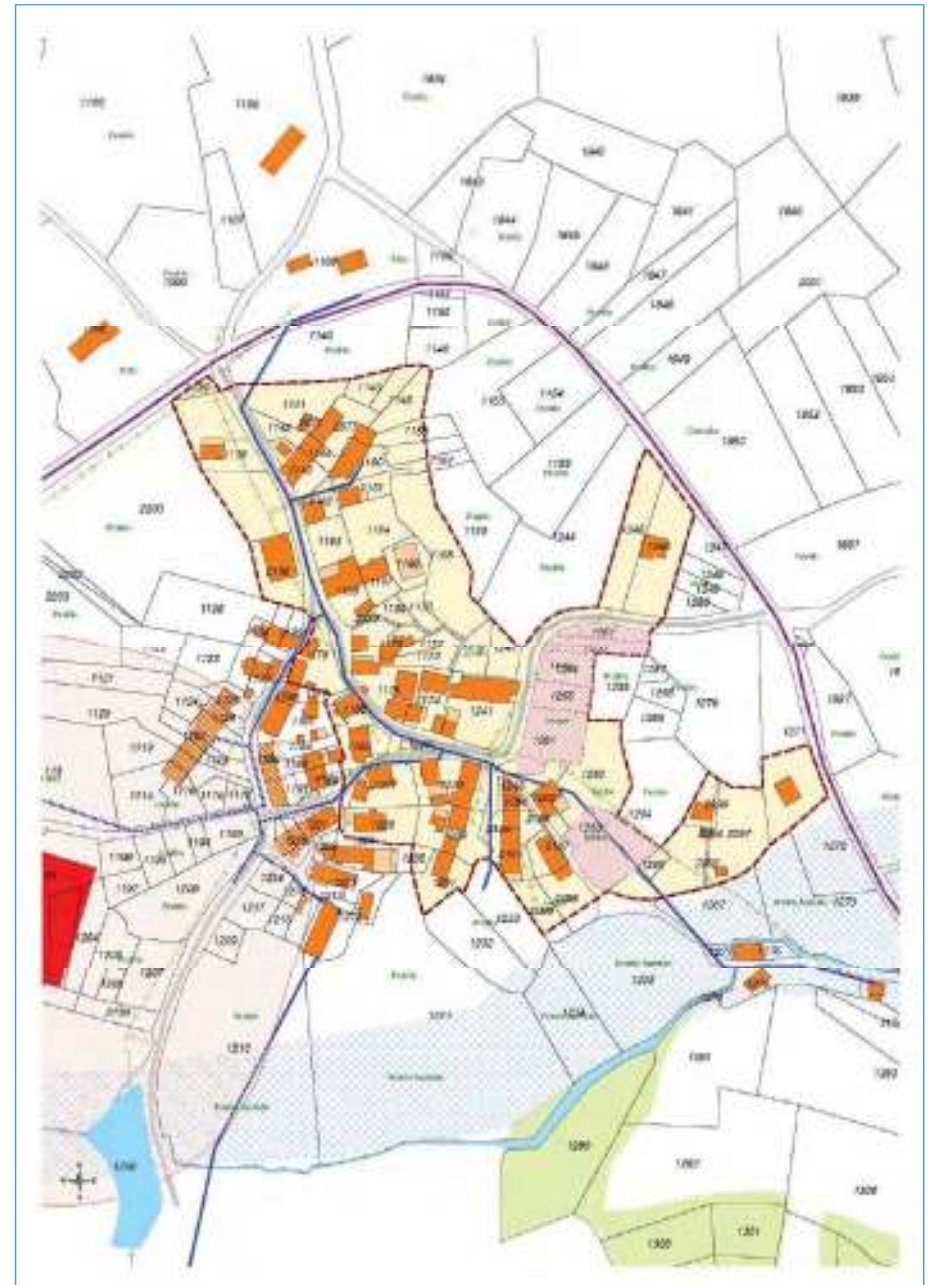
La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée avec quelques terrains non bâtis en friche. Le choix d'un tel zonage limite l'extension de l'habitat et renforce la densification dans le village en implantant les constructions vers les « dents creuses ». Le zonage a tenu compte de l'activité agricole (bâtiments et prairies).

e) Rétention foncière

La rétention est estimée à 50 % sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 32 780 m²
- Surface nette apte à la construction : 3 074 m²
- Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2 à 3
- Capacité d'accueil après rétention foncière : 1 à 2
- Consommation d'espaces naturels : 2 112 m²
- Consommation d'espaces agricoles : 962 m²



La Size

a) Description du village

La Size est un petit écart de deux maisons situé à l'extrême sud-est du territoire communal le long de la route de Saint-Sulpice le Guérétois (RD 47). Si les bâtiments sont bordés de prairies, l'environnement général est très boisé dès que l'on s'écarte des maisons. Le relief est très prononcé avec une forte pente vers l'est.



Des espaces naturels immédiatement à proximité des habitations

b) Diagnostic agricole

Les rares terrains ouverts sont des petites prairies exploitées et déclarées à la PAC.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Un environnement très boisé.
- Des prairies exploitées autour des maisons.
- Un relief très marqué
- Un habitat très réduit et isolé
- Une alimentation en eau potable problématique
- Peu d'espaces techniquement disponibles
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

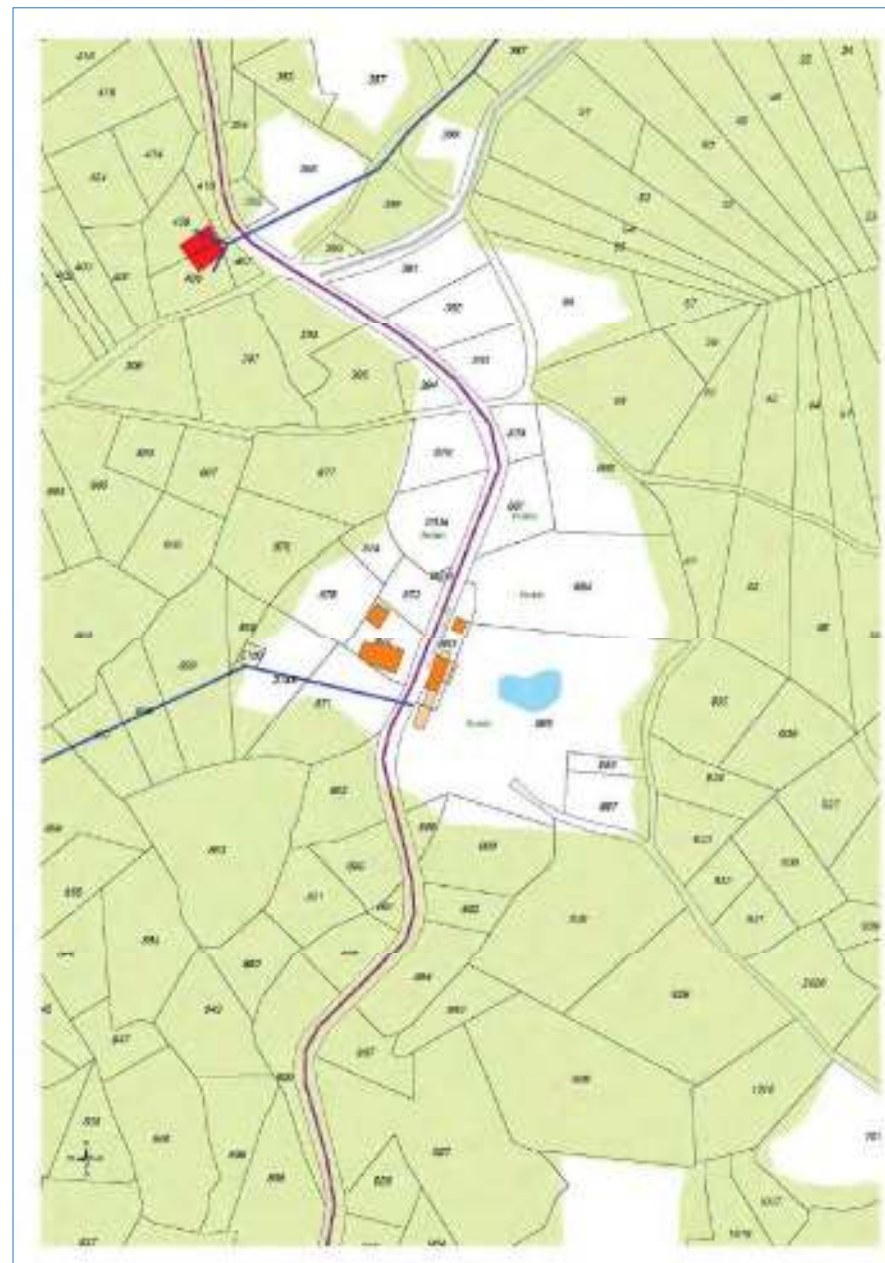
Ce village n'a pas été ouvert à l'urbanisation en raison de son isolement et de sa situation (relief, environnement forestier, terrains agricoles à préserver).

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



Les Ternes

a) Description du village

A un peu moins de 2 km au sud-est du bourg, le village est situé sur un petit promontoire délimité assez nettement par deux voies communales, la voie ferrée à l'ouest et au sud et les zones humides de l'étang de la Vergne au nord et à l'est. L'habitat est assez compact. Les petites parcelles qui entourent les bâtiments sont essentiellement des parcs et des jardins.

b) Diagnostic agricole

Les parcelles agricoles (y compris les îlots déclarés à la PAC) sont situées nettement en retrait du village, au-delà des parcs et des jardins. Aucun bâtiment d'exploitation n'est situé à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces naturels tout autour du village : zone humide, trame bocagère, étang
- De nombreux parcs et jardins autour du bâti parcelles
- Un relief peu favorable avec peu d'espace pour le nouveau bâti
- Un habitat déjà compact dans les rares espaces favorables
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

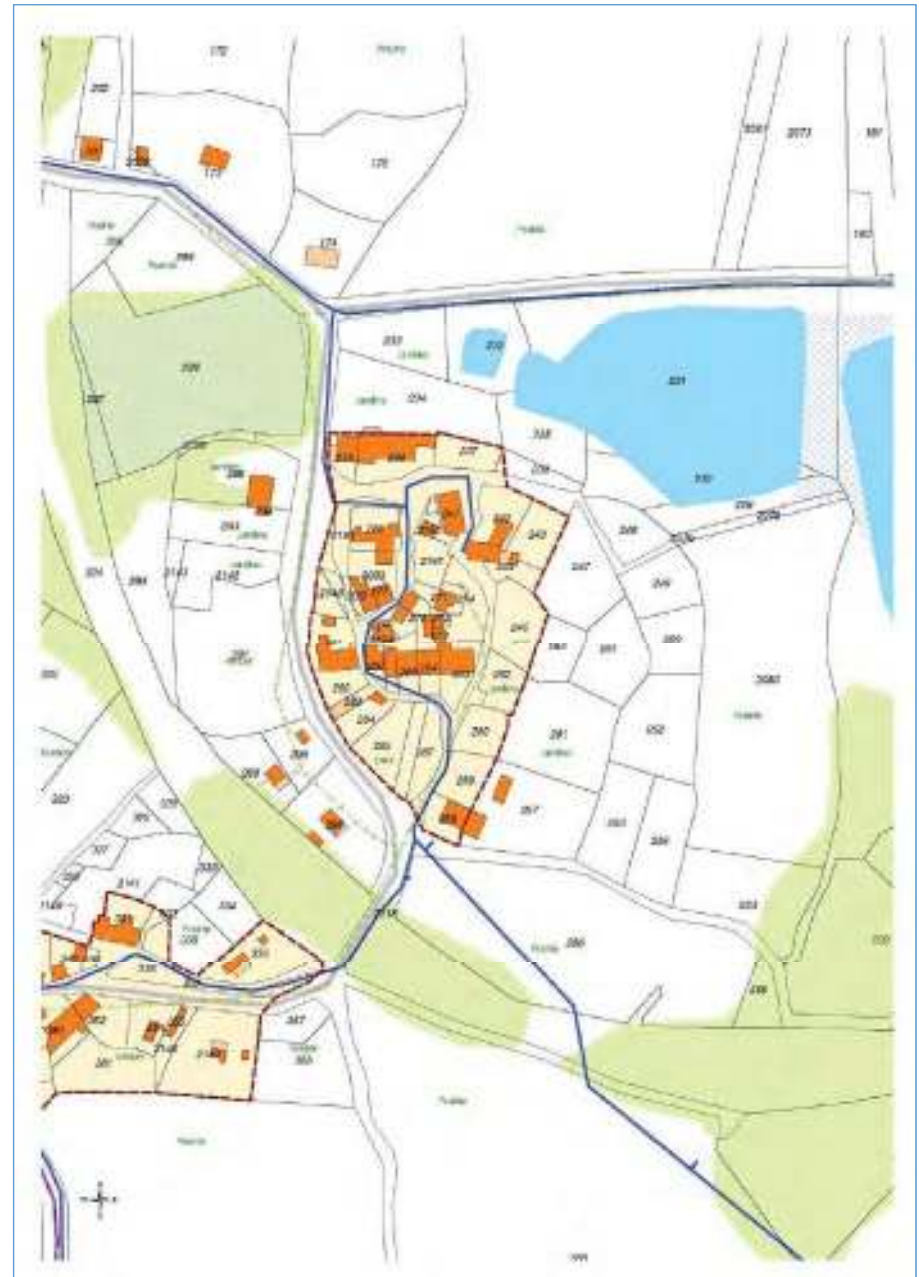
La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée de manière à préserver les espaces naturels autour du village et notamment de l'autre côté de la VC n°20.

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 11 670 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 0 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 0 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 0 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 0 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



Vennes

a) Description du village

Le village est situé à 3 km à l'ouest du bourg le long de la RD 56. A l'origine, il s'agissait d'un petit ensemble de bâtiments traditionnels autour d'une ancienne colonie de vacances. L'habitat s'est développé aux entrées du village, le long de la route départementale avec des maisons édifiées sur de grandes parcelles. Une maison est à vendre avec un très beau point de vue sur la vallée. Une vaste zone humide borde le village de l'autre côté de la route départementale mais en réalité, la prairie a été drainée.



Ancienne colonie de vacances

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles situées à proximité immédiate des bâtiments. Tous les espaces non bâtis sont exploités et déclarés à la PAC. Aucun bâtiment d'exploitation n'est situé à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Des espaces agricoles tout autour du village
- Une zone humide cartographiée, même si le drainage lui a ôté son attrait.
- Un habitat déjà très linéaire le long de la route départementale
- Des grands bâtiments vides
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

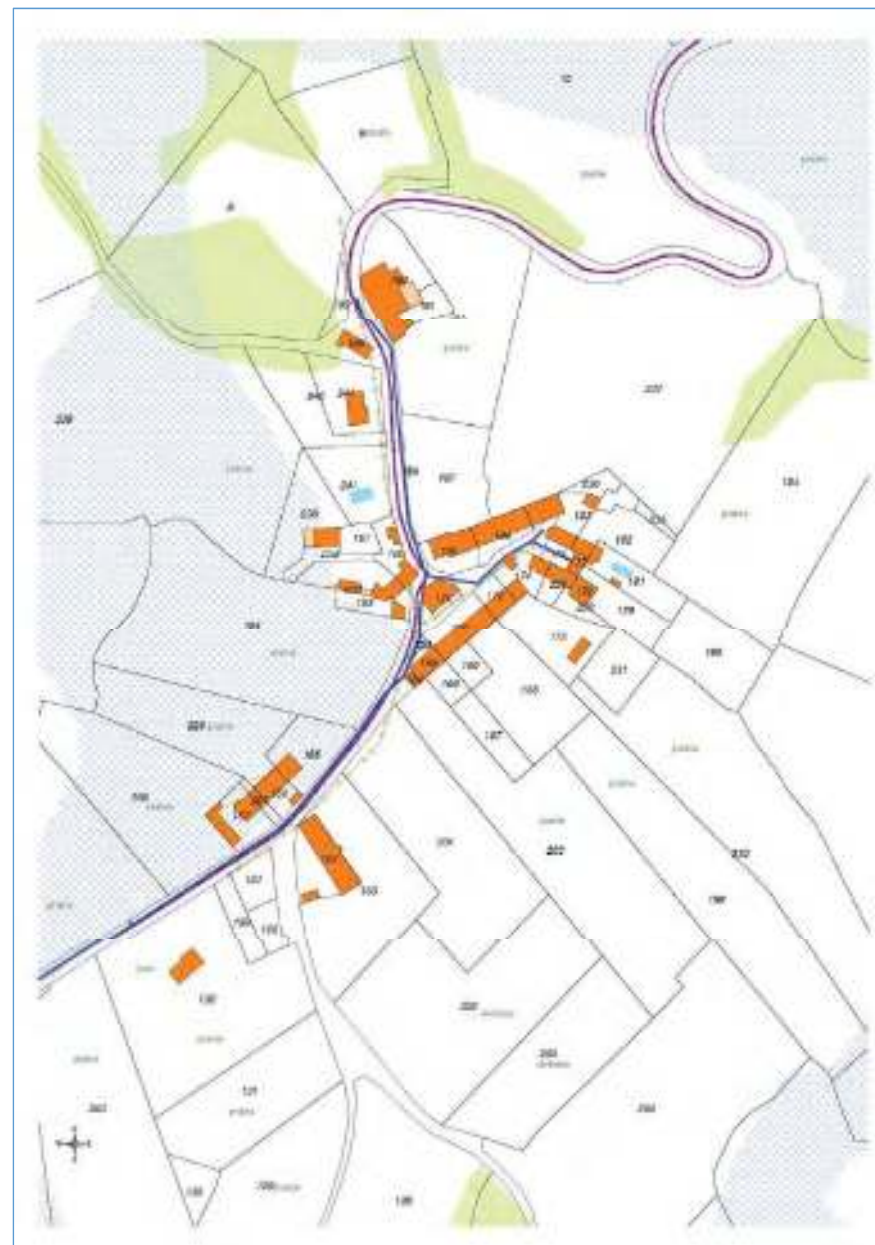
Vu les nombreux bâtiments vides, la linéarisation du bâti, la présence d'une zone humide et les enjeux agricoles, il a été convenu de ne pas ouvrir ce village à l'urbanisation.

e) Rétention foncière

La rétention n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- Surface de la zone U : 0 m²



La Vergne

a) Description du village

Le village est situé à 3 km au sud-ouest du bourg à l'écart de la route de Saint-Sulpice le Guérétois. Il surplombe l'ancienne voie ferrée ainsi que le site d'accueil de la Vergne équipé d'une aire naturelle de camping et d'un étang de 8 ha. Au sud, l'environnement est très boisé avec également la proximité du captage d'eau potable de La Vergne. Au nord, ce sont plutôt des espaces ouverts avec des prairies humides qui bordent le village.

b) Diagnostic agricole

Les rares parcelles agricoles autour du village sont essentiellement des prairies humides. Elles font l'objet d'une exploitation régulière. Aucun bâtiment d'exploitation n'est situé à proximité.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- Quelques prairies autour du bâti
- Des zones humides à préserver
- La présence d'un étang et d'une zone touristique au nord
- Des espaces boisés au sud
- Un relief prononcé aux abords du village
- Une faible pression foncière

d) Les choix retenus : justifications et objectifs

La zone U se limite à la partie actuellement urbanisée de manière à ne pas étendre l'habitat et à préserver les espaces naturels

e) Rétenion foncière

La rétenion n'est pas identifiée sur ce village.

f) Caractéristiques de la zone U

- | | |
|--|-----------------------|
| • Surface de la zone U : | 19 690 m ² |
| • Surface nette apte à la construction : | 1 338 m ² |
| • Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : | 2 |
| • Capacité d'accueil après rétenion foncière : | 1 |
| • Consommation d'espaces naturels : | 917 m ² |
| • Consommation d'espaces agricoles : | 0 m ² |



IV – Récapitulatif

41 - Tableau récapitulatif pour l'ensemble des villages

Village	Zone U	terrains aptes	capacité d'accueil brute		après rétention foncière	
			basse	haute	basse	haute
Le Bourg	440 100	35 230	30	33	22	24
Balsac	21 540	0	0	0		
Beauvais et l'Echorgnat	19 722	0	0	0		
Grand Bord	12 980	0	0	0		
Petit Bord	14 450	0	0	0		
Le Bouchaud	34 400	2 841	2	2	1	1
Cessac	19 870	0	0	0		
Les Chaises	9 638	1 079	1	1	1	1
La Châtaigneraie	0	0	0	0		
Châtenet	29 320	2 326	2	2	1	1
Cherbeytoux	14 750	0	0	0		
Le Chezeau	10 050	0	0	0		
Chez la Forge	0	0	0	0		
Cornissat	0	0	0	0		
Les couperies basses	31 350	3 594	2	2	2	2
Les couperies hautes	13 750	0	0	0		
La Cour	0	0	0	0		
Les Cubes	15 440	0	0	0		
Drouillat	0	0	0	0		
La Faye	18 150	3 052	2	3	1	2
Fontfroide et Fougeras	18 380	4 137	2	2	2	2
Le Frais	15 170	0	0	0		
Fressignes	23 200	0	0	0		
Les Gouttes	28 080	0	0	0		

Village	Zone U	terrains aptes	capacité d'accueil brute		après rétention foncière	
			basse	haute	basse	haute
Les Granges	0	0	0	0		
Jaletat	14 900	1 538	1	2	1	1
Le Jaugeix	21 010	0	0	0		
Langledure et le Moulin de Langledure	23 300	0	0	0		
Linard	19 352	0	0	0		
La Mauvy	18 770	0	0	0		
La Mesure	0	0	0	0		
Monnéger	42 450	2 024	2	2	1	2
Le Mont	24 988	756	1	1	1	1
Le Moulin de Linard	0	0	0	0		
Neuville	0	0	0	0		
Orfeuille	0	0	0	0		
La Perche	21 010	0	0	0		
Le Peux	13 640	0	0	0		
Peurousseau	0	0	0	0		
Le Poteau de Jaletat	0	0	0	0		
Puyjean	12 850	776	1	1	1	1
Le Rioux et le Moulin du Rioux	0	0	0	0		
Rissat	0	0	0	0		
La Grande Siauve	42 520	3 074	2	3	2	3
La Size	0	0	0	0		
Les Ternes	11 670	0	0	0		
Vennes	0	0	0	0		
La Vergne	16 690	1 338	2	2	2	2
Total	1 072 030	62 128	52	59	35	41

42 – Surfaces constructibles

- La zone U totalise 1 072 030 m² (107,23 ha) soit 2,61 % du territoire, essentiellement la partie actuellement urbanisée.
- Les terrains sur lesquels une construction peut être envisagée totalisent 62 128 m², avec une forte concentration des terrains dans le Bourg (35 230 m² soit 56 %).
- La capacité d'accueil brute théorique va de 52 à 59 constructions selon les scénarios fonciers.
- La consommation d'espaces naturels représente 26 897 m² (0,07 % du territoire)
- La consommation de terrains utilisés par l'agriculture représente 17 521 m², principalement des prairies et des espaces de second ordre (prés pour chevaux, moutons). Pour information les 1,75 ha représentent 0,07% des 2 264 ha de terres agricoles de la commune.

Il faut souligner que sur l'ensemble du territoire communal, les terrains constructibles correspondent à des « dents creuses » situées dans les parties actuellement urbanisées.

43 – Prise en compte de la rétention foncière

Comme expliqué au paragraphe 23 de la page 65, toutes les parcelles ne sont pas à vendre. Sur les 60 618 m² aptes à accueillir de nouvelles constructions, la prise en compte de la rétention foncière ramène la capacité d'accueil à une fourchette de **35 à 41 constructions** selon les scénarios fonciers. C'est cette capacité d'accueil qui sera retenue.

44 – Adéquation offre et demande

- Demande de la commune (paragraphe I) : 3 maisons neuves par an
- Soit 30 maisons neuves pour les 10 ans à venir
- Possibilités de constructions brutes : 52 à 59 maisons neuves pour les 10 ans à venir
- Possibilités de constructions nettes : 35 à 41 maisons neuves pour les 10 ans à venir (*en tenant compte de la rétention foncière*)

La fourchette de 35 à 41 maisons permet de satisfaire :

- Une demande en maisons d'habitation estimée à 3 par an
- Une demande de bâtiments professionnels dans le Bourg et dans les villages de Linard, des Couperies et de Fontfroide.

Parallèlement à cela, la commune va engager une politique de reconquête de l'existant par :

- Un travail avec les professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières) pour identifier plus précisément les points de blocage.
- Une communication auprès des propriétaires
- Un rapprochement auprès des services de la communauté d'agglomération pour un accompagnement vers les agences régionales spécialisées dans le foncier.