

Commune de SEMOUSSAC

Révision de la Carte Communale

Enquête publique :
RESUME NON TECHNIQUE



1. Les objectifs de la Carte Communale et le cadre juridique
2. Les composantes territoriales et les prescriptions qui s'y appliquent
3. L'analyse socio-économique et foncière
4. Le projet de zonage de la Carte Communale

1. Les objectifs de la Carte Communale et le cadre juridique

Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale :

- La commune est couverte par une **Carte Communale** qui a été approuvée en 2010.
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays (SCOT) de la Haute Saintonge** approuvé le 19 février 2020.
- **Ce document de planification impose aux communes des prescriptions de gestion économe des terres agricoles, de protection de l'environnement et de limitation de la consommation foncière. Il impose également de favoriser les constructions nouvelles à l'intérieur des enveloppes bâties des villages et de façon limitée en « extension » par rapport aux limites urbaines existantes.**
- **De ce fait, l'ensemble des zones constructibles de la Carte Communale doit être reconsidéré au regard des prescriptions du SCOT.**
- La commune doit également anticiper l'application de la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021. Cette loi impose notamment de tendre **vers une réduction de 50 % de la consommation foncière (sur la période 2021 - 2031).**
- La commune a connu une importante consommation foncière ces 10 dernières années et doit à présent limiter les possibilités nouvelles de constructions dans les secteurs isolés et diffus.
- C'est pourquoi le Conseil Municipal a décidé **par délibération du 25 octobre 2022** de s'engager dans une révision de sa Carte Communale.

Le cadre juridique de la Carte Communale :

La Carte Communale délimite :

- **DES ZONES CONSTRUCTIBLES « Zc »** : dans ces secteurs les constructions sont autorisées.
- **DES ZONES NON CONSTRUCTIBLES « Znc »** : dans ces secteurs les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
 - 1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
 - 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - a) A des **équipements collectifs** ;
 - b) A l'**exploitation agricole** ou forestière, à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** ;
 - c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - d) **Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

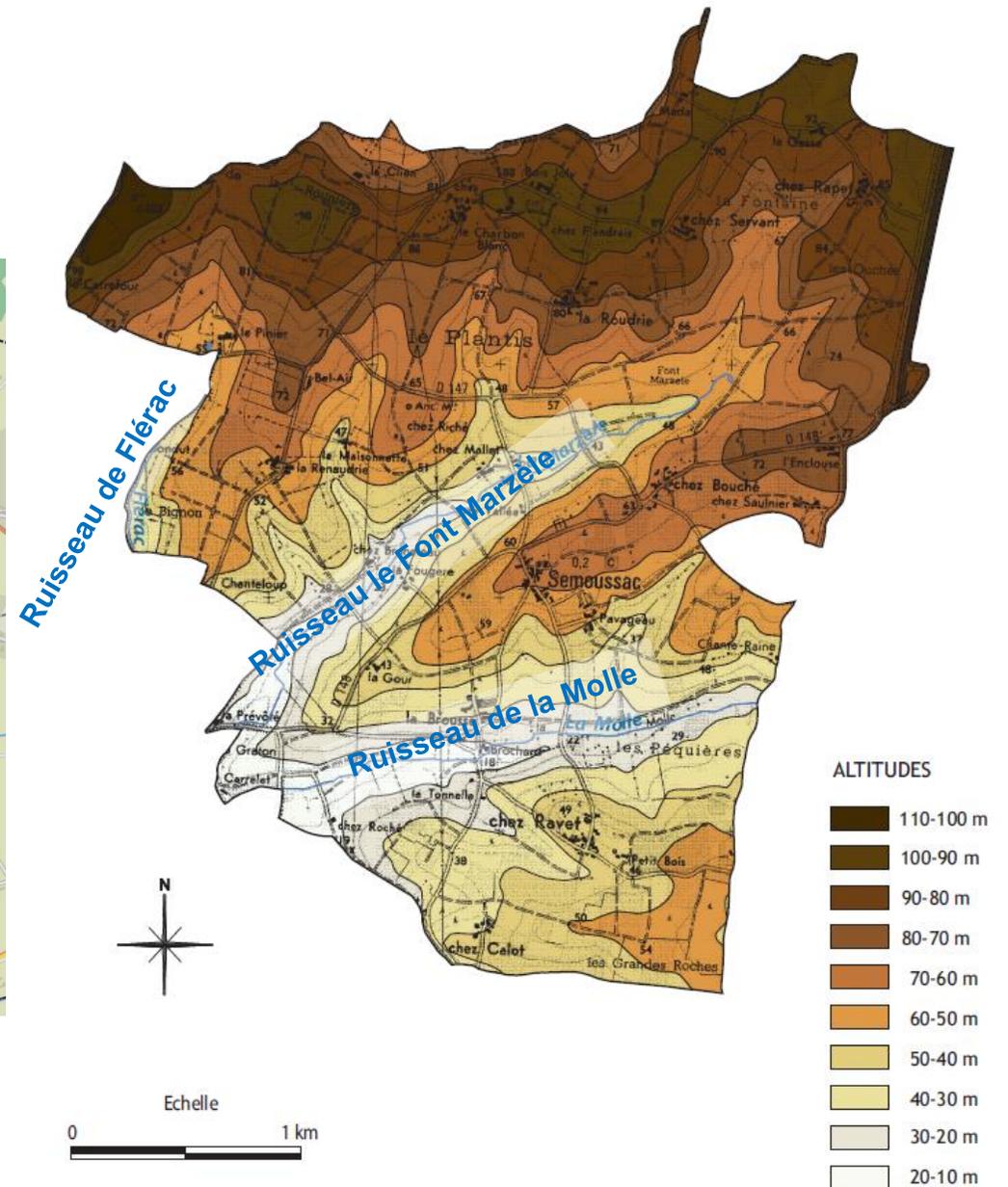
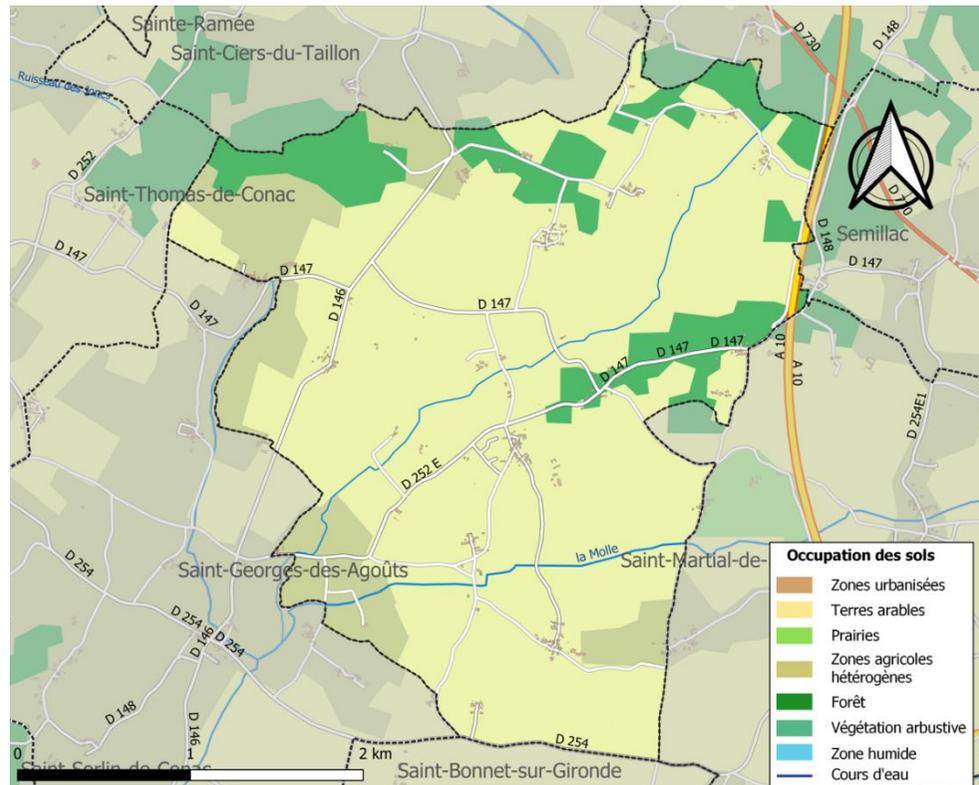
La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre (c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol).

La Carte Communale se compose d'un Rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques (zonages).

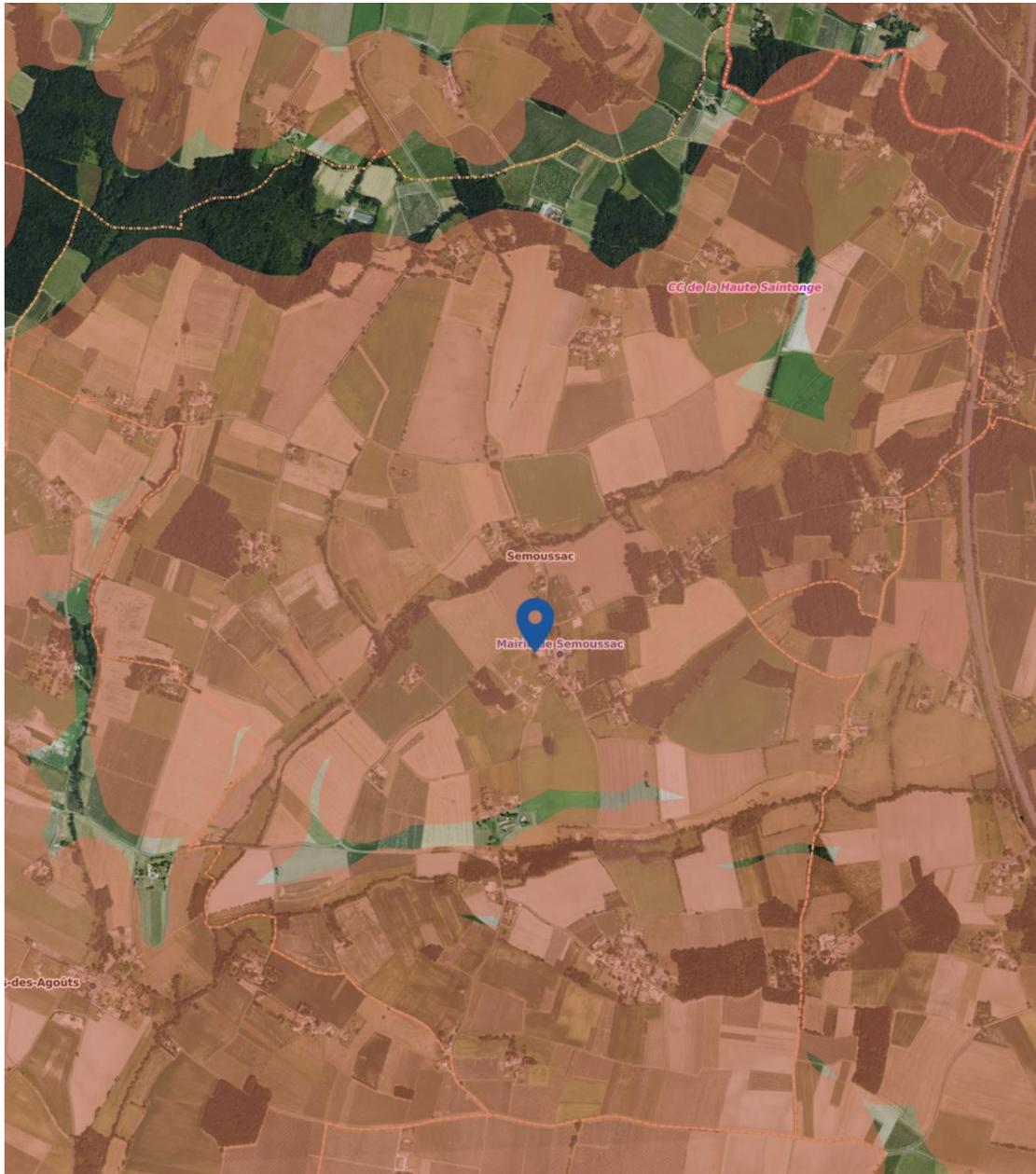
Elle comprend en annexe les **Servitudes d'Utilité Publiques** qui s'imposent au territoire.

2. Les composantes territoriales et les prescriptions qui s'y appliquent

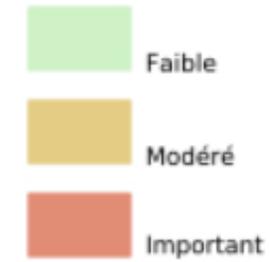
La topographie et l'occupation du sol :



Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :



Légende :



La commune est fortement exposée au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux, avec un risque d'aléa « fort » qui concerne la grande majorité du territoire dont le bourg et les principaux hameaux.

Les entités paysagères, naturelles et bâties de la commune :



Carte de l'occupation des sols
et des entités paysagères



Patrimoine :

1. Eglise St Pierre
(Monument Historique) et
ancienne cure (logis)

2. Manoir de Charbon Blanc

3. l'ancien moulin à vent de
Chez Riché



Zones humides (SAGE de l'Estuaire)



Zone Natura 2000



Boisements linéaires sur les hauteurs (en ligne de crête) et au creux des vallons, forment des lignes directrices qui façonnent et soulignent ce paysage singulier. Ici, ripisylve en bordure du ruisseau du Font Marzèle en premier plan et sommets boisés au Nord de la commune en arrière-plan.



Vallon boisé du ruisseau de la Molle au premier plan et boisements sur la ligne de crête à hauteur du hameau de Chez Ravet en arrière-plan.



Vue ample vers le Sud-Ouest (vers la Gironde) depuis les sommets boisés de la commune au Nord de la commune. Les lignes de crête boisées se succèdent et se répondent

La composition d'ensemble du paysage communal :

Le paysage de la commune est façonné par **d'amples vallonnements**, aux pentes parfois prononcées, qui correspondent aux plissures des coteaux de Gironde, selon une orientation générale Nord-Ouest / Sud-Est.

Le territoire communal est modelé par deux vallons aux versants asymétriques aux creux desquels s'écoulent les **ruisseaux de La Molle au Sud du bourg, et le ruisseau du Font Marzèle côté Nord**. Ces petits ruisseaux serpentent dans des talwegs peu encaissés et assez étroits, bordés d'une ripisylve typique des cours d'eau (frênes, peupliers).

Le bourg est implanté sur la ligne de crête à l'interfluve des deux vallées. Son église est un repère dans ce paysage ouvert.

La commune se compose **d'une vingtaine de petits hameaux**, généralement implantés sur les lignes de crêtes ou sur les versants Sud, qui sont moins prononcés que ceux orientés au Nord.

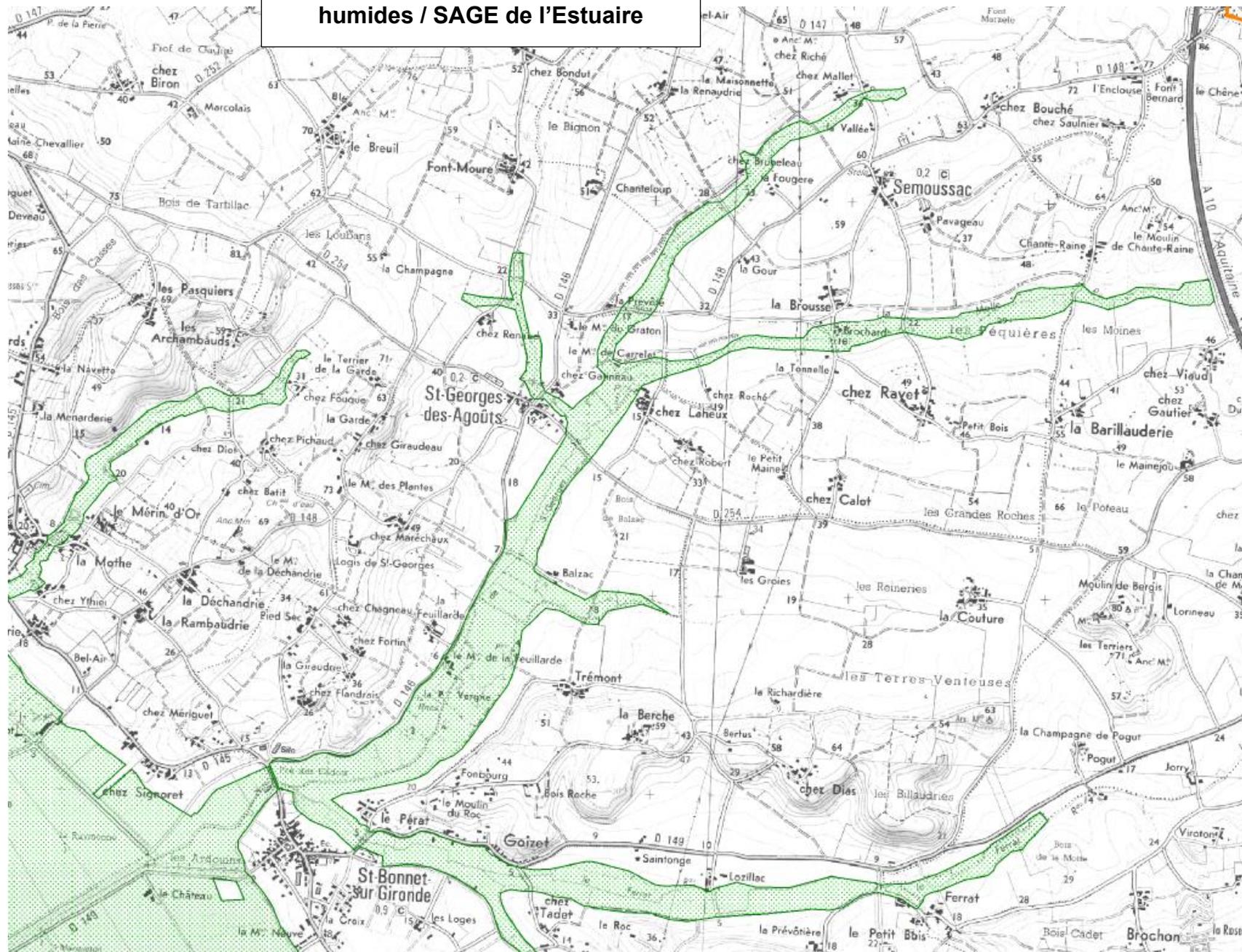
Les vallons sont occupés par une **vaste plaine agricole où s'y pratique une polyculture de céréales et de vignes**. La vigne est notamment présente sur les versants Sud et s'est nettement développé ces dernières années.

Les lignes de crêtes sont coiffées de **couverts boisés** (boisements de feuillus), notamment en partie Nord de la commune qui correspond à son point culminant. Ces boisements apportent **un cadre paysager appréciable qui souligne les reliefs**. Les voies communales qui serpentent sur les lignes de crêtes et qui desservent un ensemble de petits hameaux, implantés au dos de ces boisements, permettent d'apprécier les vues très lointaines (sur l'Estuaire de la Gironde notamment) et la grande douceur de ce paysage animé.

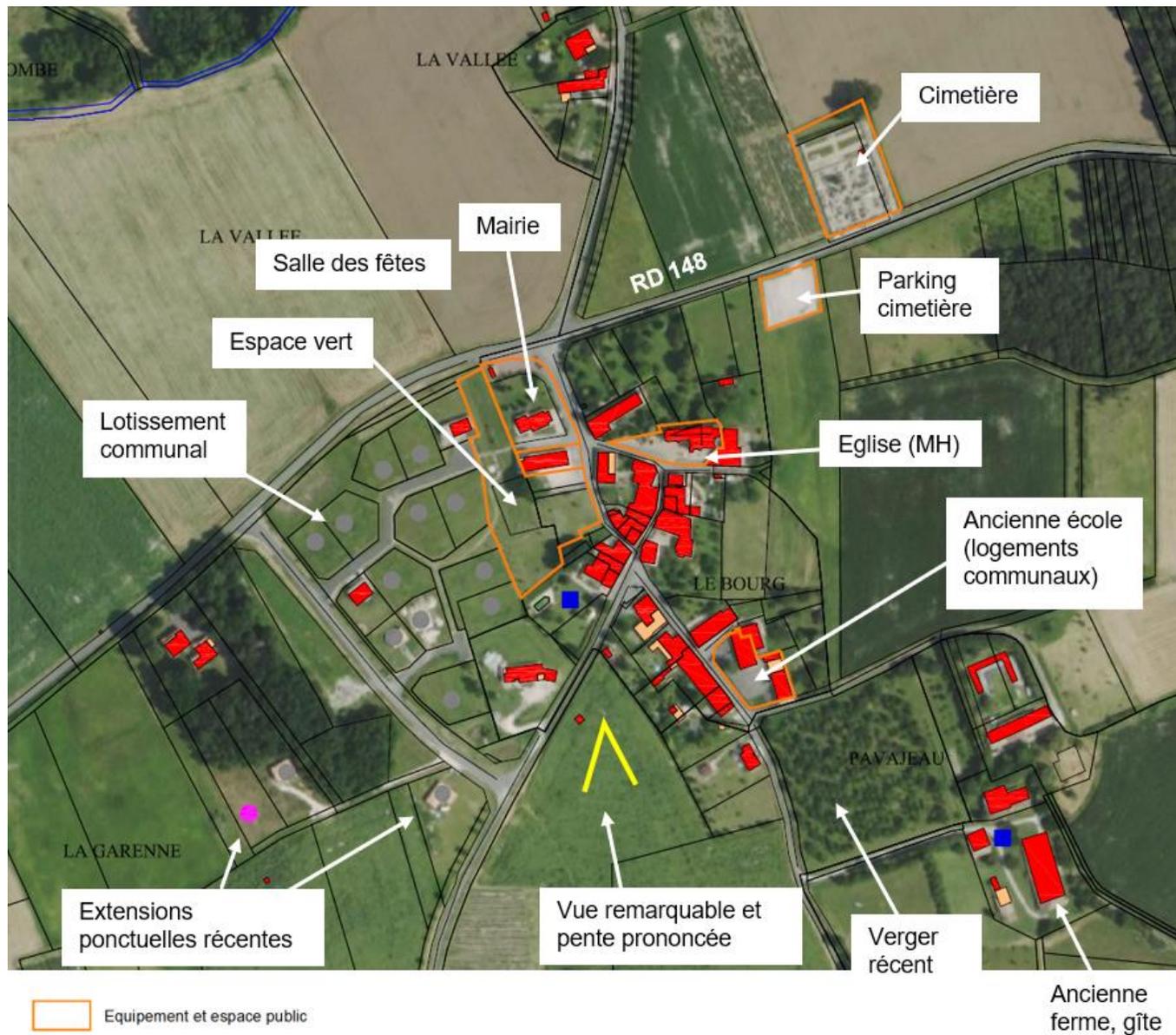
Autres éléments marquants du territoire mais non naturels, la ligne à haute tension et l'autoroute A10 qui traversent la commune (ligne HT) ou la borde (A10) dans le sens opposé aux vallonnements naturels.



Carte de pré localisation des zones humides / SAGE de l'Estuaire



Le bourg de Semoussac





Vue sur les arrières du bourg depuis la RD 148 ; le clocher de l'église domine le site. L'environnement boisé (jardins) forme un écrin de qualité autour de l'église.

Le bourg de Semoussac, de petite taille, est implanté sur la ligne de crête à l'interfluve des deux vallées de la Molle et du Font Marzèle. L'église domine fièrement la silhouette du bourg et se distingue de loin dans le paysage.

Le bourg se compose d'un petit noyau villageois très dense agencé autour de l'église et de quelques ruelles étroites. Le bâti, modeste mais à étage, y est implanté en bordure de rue et en mitoyenneté lui conférant une ambiance de réel bourg, malgré sa petite taille. La forme très groupée de ce petit bourg est assez surprenante.

La forte imbrication du bâti rend parfois les opérations de rénovation difficile (absence de jardin, problème lié à l'assainissement autonome), mais malgré cela le bourg se réhabilite peu à peu. En 2024, il reste une seule maison vacante dans le bourg.

L'église est implantée en frange Est du bourg. Elle est ouverte sur la place du bourg (place du 11 novembre) et refermée côté Nord et Est par des enceintes et des maisons anciens (dont l'ancienne cure, beau logis entouré d'un parc et clos de murs anciens). Quelques cyprès d'Italie agrémentent cet ensemble. L'ancienne mairie, jolie bâtisse à la façade soignée du début XXème, borde également la place.

Quelques mobiliers ou matériaux standardisés pourraient être effacés au profit d'une plus grande végétalisation (massifs en pieds de murs) ou de matériaux plus traditionnels (pavage calcaire).

Vue sur la salle des fêtes, l'espace vert communal et le lotissement communal en arrière-plan.

Un magnifique pin parasol agrémente le site.



Les hameaux

La commune compte une vingtaine de hameaux implantés généralement au sommet des lignes de crêtes ou sur les versants Sud.

On compte 3 hameaux de tailles significatives que sont :

- La Roudrie (au Nord)
- La Brousse (au sud du bourg)
- Chez Ravet (au sud de la commune).

Les autres hameaux correspondent à des petites cellules bâties composées à l'origine de quelques maisons ou anciennes fermes.

Certains hameaux se sont développés plus récemment, comme ceux de Chez Bouchet ou l'Enclouze en bordure de la RD 147 dans un environnement boisé. Les maisons neuves y sont plus nombreuses que les maisons anciennes.

Ces hameaux abritent un bâti rural très modeste composé de petites longères (maisons rurales assez basses prolongées de granges). Quelques maisons de maitres occupent ces hameaux mais elles restent assez rares.

A noter la présence de quelques belles propriétés liées à des domaines viticoles ou agricoles anciens ou encore existants comme au Bois Joly au Nord de la commune (domaine viticole) ou le magnifique logis du Charbon Blanc situé à proximité et entouré d'un très beau parc.

Mis à part ces maisons de maitres, le bâti reste très modeste sur la commune.



Le hameau de La Roudrie, en partie Nord de la commune, est implanté sur un versant Sud au cœur d'une vaste zone de culture agricole où la vigne s'est nettement étendue.

Le hameau a connu des extensions récentes en partie Nord.

La proximité avec les terres cultivées et l'absence d'espaces tampon (haies) posent question.



Le hameau de La Brousse se compose de longères implantées parallèlement à la pente et orientées au Sud, une forte architecturale traditionnelle qui garantit une bonne intégration dans le milieu naturel, une protection contre les vents dominants et de meilleurs apports solaires.

Le hameau s'est développé côté sud sous forme pavillonnaire.

Le hameau de Chez Ravet, au Sud de la commune, est de forme groupée en bordure d'un petit vallon.

Le hameau compte quelques bâtiments agricoles toujours en activité.

L'ambiance du village est très rurale avec un bâti très modeste (dont quelques maisons vacantes) et des petits jardins potagers qui agrémentent le tissu bâti.

Le hameau compte quelques constructions récentes.



Le patrimoine remarquable :

L'église Saint-Pierre a été Inscrite Monuments Historique le 5 décembre 2000 par arrêté préfectoral.

La servitude AC1 de protection des Monuments Historiques génère un périmètre de protection de 500 m autour de l'édifice au sein duquel tout aménagement devra être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.



Le patrimoine remarquable (non protégé) :

Ancienne Cure :



Manoir de Charbon Blanc :



Petit patrimoine :

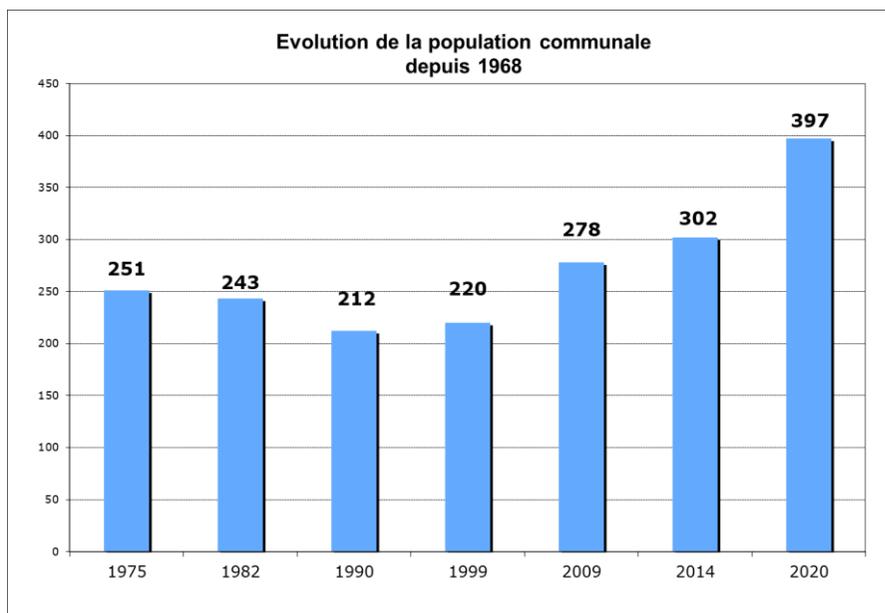
La commune de Semoussac compte également un certain nombre d'éléments du petit patrimoine, dotés d'intérêt :

- de nombreux puits, autour desquels sont développés les fermes et les écarts ;
- l'ancien moulin à vent de Chez Riché, datant du XIXe siècle ;
- quelques calvaires et le Monument aux morts de la place du 11 Novembre (place de la Mairie) construit en 1903-1904, ainsi que le Monument de Schweyen (1960) stèle commémorative de l'exil de village lorrain en 1939.



3. L'analyse socio-économique et foncière

Analyse démographique :



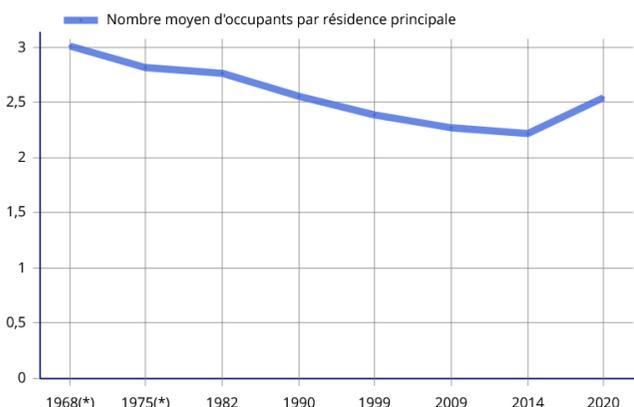
La population de Sémoussac a connu une forte croissance démographique entre 2014, où la population était de 302 habitants à 2020 où elle a atteint **397 habitants**, dépassant de loin les données démographiques des années 70 à 2000.

La densité enregistrée en 2020 était de 41 habitants / km², soit une densité assez forte pour une commune rurale.

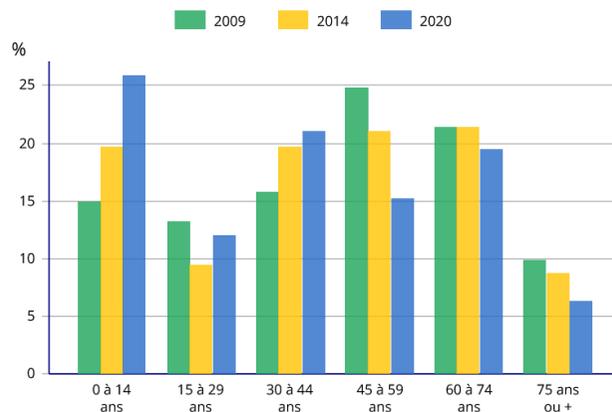
Le nombre moyen d'habitants par ménages était de **2,54 en 2020**.

Le taux de croissance annuel moyen enregistré entre 2014 et 2020 a donc une valeur nettement positive de **4,5 %**. Les deux dernières périodes intercensitaires arboraient également des taux assez soutenus de 1,7 % (entre 2009 et 2014) et 2,4 % entre 1999 et 2009).

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Ce fort dynamisme démographique est lié à un solde apparent très soutenu de **4,2 % entre 2014 et 2020 ce qui témoigne d'une forte attractivité de la commune et d'un dynamisme en matière d'accueil de nouveaux habitants**. La viabilisation du lotissement communal et la construction de logements locatifs participent nettement à cette dynamique.

Le solde naturel (naissances – décès) était quant à lui de 0,3% entre 2014 à 2020 témoignant d'une population assez équilibrée. Le taux avait une valeur négative entre 2009 et 2014 (- 0,3 %).

Activités économiques et équipements :

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie

ACTIVITES ARTISANALES :

- 1 maçon à La Tonnelle
- 1 ferronnier d'art à La Tonnelle

HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

Gîtes (bourg, Pavajeau, Chez Rapet, Chez Ravet, Chez Calot)

SERVICE A LA PERSONNE :

2 assistantes maternelles (Chez Ravet et Chez Calot)

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2023 : 5

ACTIVITES DOMINANTES : polyculture céréales, vigne, élevage



Les AOC et IGP :

La commune est concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) suivantes :

- Appellation Cognac (eau de vie, Fins Bois et Esprit de Cognac)
- Appellation Pineau des Charentes (blanc et rosé, doublée de la protection européenne Vin de Qualité Produit dans une Région Déterminée).
- Appellation laitière Beurre Charentes-Poitou (doublée de la protection européenne Appellation d'Origine Protégée).

Elle est également concernée par les Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes :

- Viandes : « Agneau de Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest »
- Vins : « Charentais » et « Atlantique »
- IG spiritueuse : « Cassis de Saintonge ».

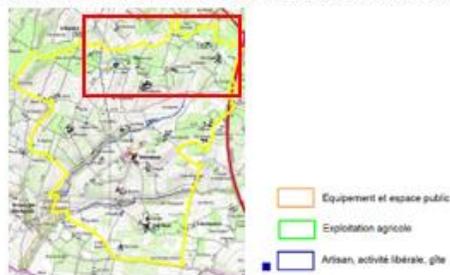
Description et localisation des activités économiques :

Le bourg :

- Equipement et espace public
- Exploitation agricole
- Artisan, activité libérale, gîte



Secteurs Nord ; Chez Clion, Maga, Bois Joly, Chez Rapet



Chez Clion :
Exploitation d'élevage de veaux (400 veaux)
Projet de hangar photovoltaïque
Exploitation pérenne



Chez Servant :
Hangar agricole (exploitant ayant son siège en dehors de la commune).



Mada :
Exploitation de polyculture vigne et céréales – Projet d'extension ; plateforme et cuves sous hangar photovoltaïque (PC fin 2023).
15 ha vignes 35 céréales (+ prairies permanentes).
Exploitation pérenne



Bois Joly :
Exploitation viticole.
Distillerie (2 chaudières). Environ 50 ha
Exploitation pérenne



Chez Rapet :
Exploitation d'élevage de moutons et de cochons noirs.
Exploitation pérenne

Secteurs Ouest : Au Garet



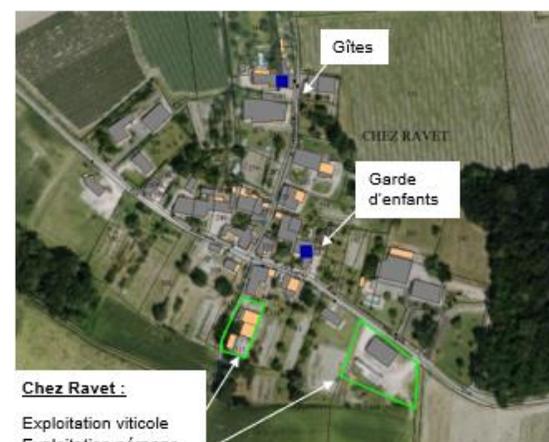
Au Garet / Chanteloup (commune de St Georges des Agouts) :
Hangar agricole situé au Nord de l'exploitation viticole de Chanteloup (GFA)
Exploitation pérenne

Secteur Est : Chez Saunier



Chez Saunier :
Bâti agricole

Secteurs Sud : La Tonnelle, Chez Ravet, Chez Calot

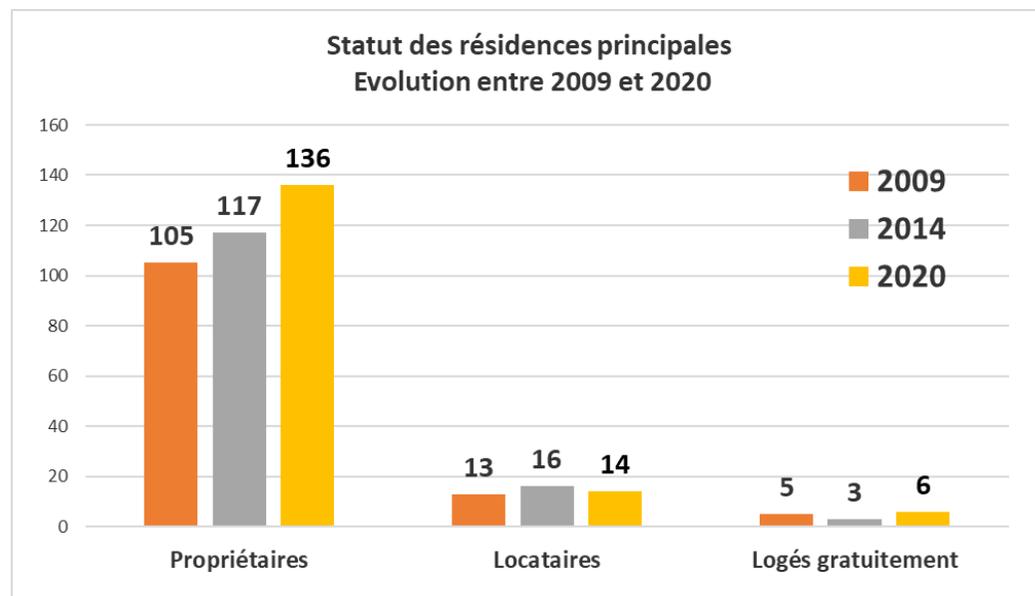
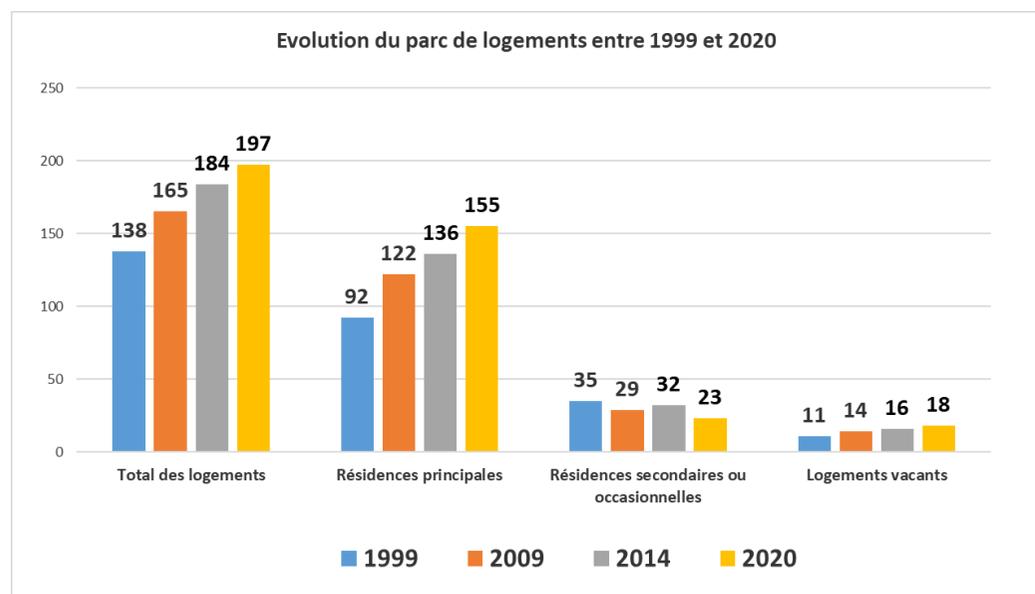


Chez Ravet :
Exploitation viticole
Exploitation pérenne



Equipement et espace public
 Exploitation agricole
 Artisan, activité libérale, gîte

Le parc de logements :



Le parc de logement de la commune était composé de 197 logements en 2020, contre 165 en 2009, soit une progression soutenue de 32 logements en 11 ans.

Le nombre de résidences principales a connu une nette progression passant de 122 en 2009 à 155 en 2020, soit 33 en 11 ans.

Le parc de logement a également connu une nette progression depuis 2020 compte tenu de **l'aménagement d'un lotissement communal de 14 lots (la plupart des lots s'étant construits en 2021)** / voir chapitre sur la consommation foncière). Il est noté que quelques investisseurs privés réalisent **des petites opérations de logements locatifs** sur la commune.

Le nombre de résidences secondaires est peu représenté avec seulement 23 logements. La tendance est à la réduction de ce parc (29 résidences secondaires enregistrées en 2009).

Les données de l'INSEE sur les logements vacants paraissent sur-évaluées par rapport à la situation locale. 18 logements sont recensés par l'INSEE en 2020.

Seuls 5 logements réellement vacants ont été recensés sur la commune en 2023.

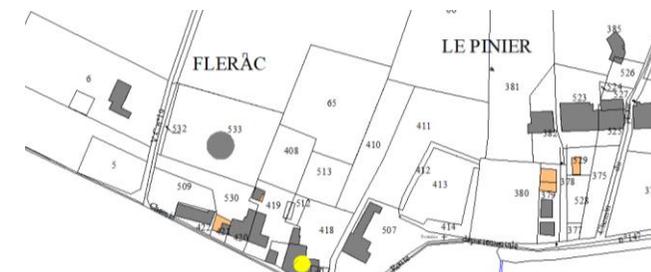
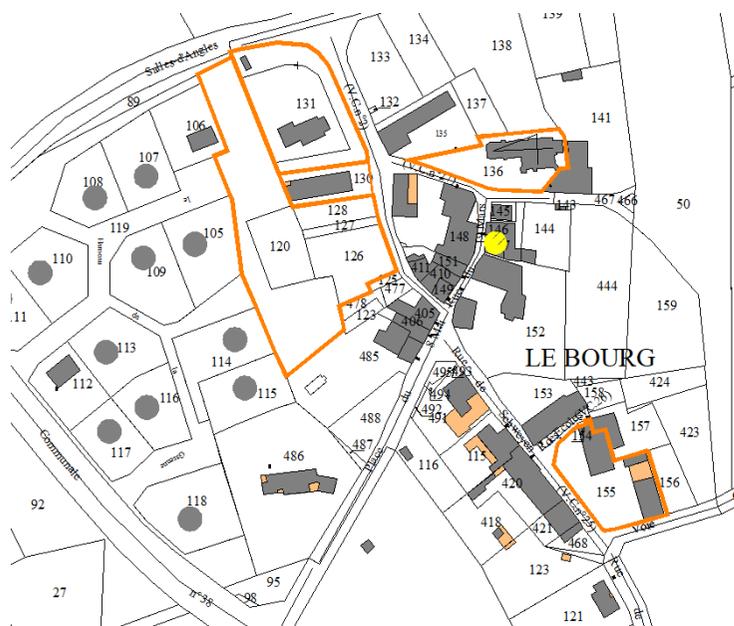
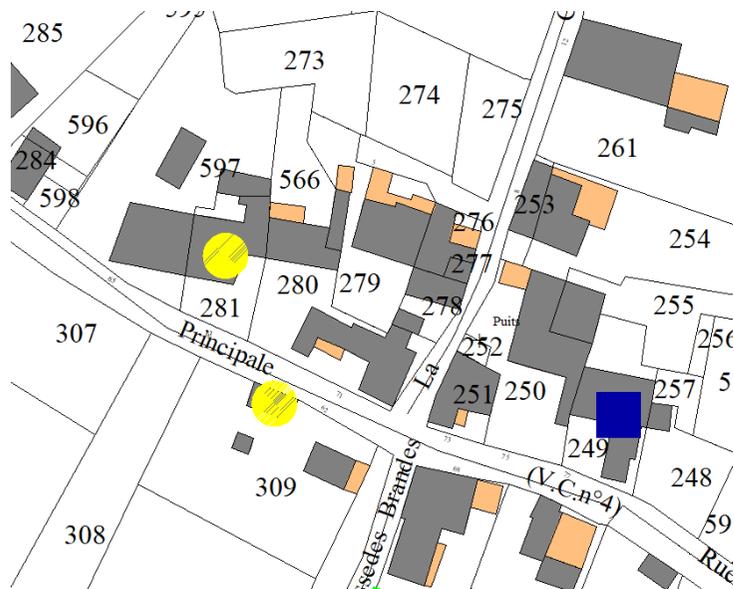
Le potentiel de réhabilitations d'anciennes granges ou maisons rurales vétustes est assez faible sur la commune (maisons de petites tailles). Dans le bourg, les quelques bâtiments vacants ne disposent pas de place suffisante pour réaliser leur assainissement autonome. Le bâti est très imbriqué.

En 2020, sur les 155 résidences principales, 136 étaient occupées par des propriétaires soit une très large majorité (88 %) et 14 par des locataires, représentant un taux très faible de 9 %. Ces chiffres ne sont pas représentatifs de la tendance observée récemment sur la commune où des investisseurs privés réalisent des projets locatifs (5 logements locatifs sont également prévus en 2024 dans le bourg).

La commune compte 4 logements communaux qui ont été aménagés dans l'ancienne école.

La commune n'a pas de projet de création de nouveaux logements communaux ou sociaux. Il n'y a pas de logements sociaux sur la commune.

Les logements vacants :

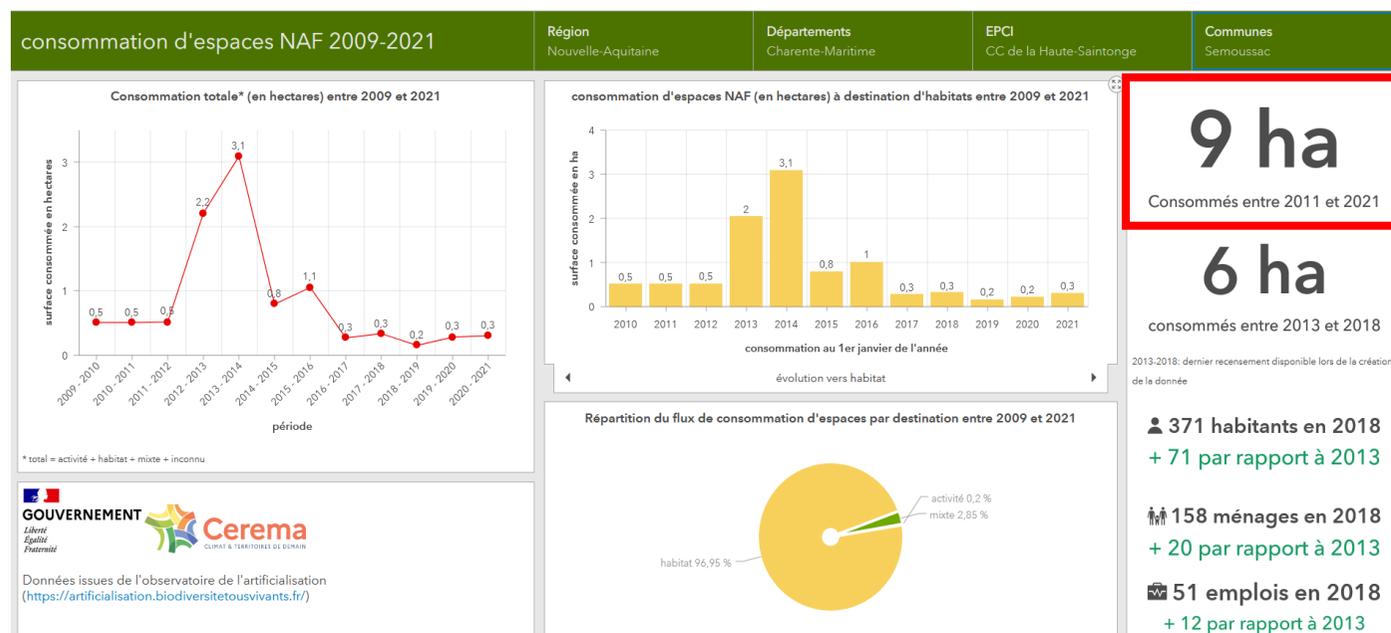


- Seuls 5 logements réellement vacants ont été recensés sur la commune en 2024 (2 Chez Ravet, 1 dans le bourg 1 Chez Rapet et 1 à Flérac).
- Le potentiel de réhabilitations d'anciennes granges ou maisons rurales vétustes est assez faible sur la commune (maisons de petites tailles).
- Dans le bourg, un projet de rénovation et création d'environ 3 logements locatifs est en cours (fin 2023), résorbant ainsi la vacance sur tout un îlot situé dans la ruelle du bourg.
- Le seul bâtiment réellement vacant ne dispose pas de place suffisante pour réaliser un assainissement autonome. Le bâti est très imbriqué.

La consommation foncière :

Données de cadrage de la Loi Résilience Climat du 22 août 2021 :

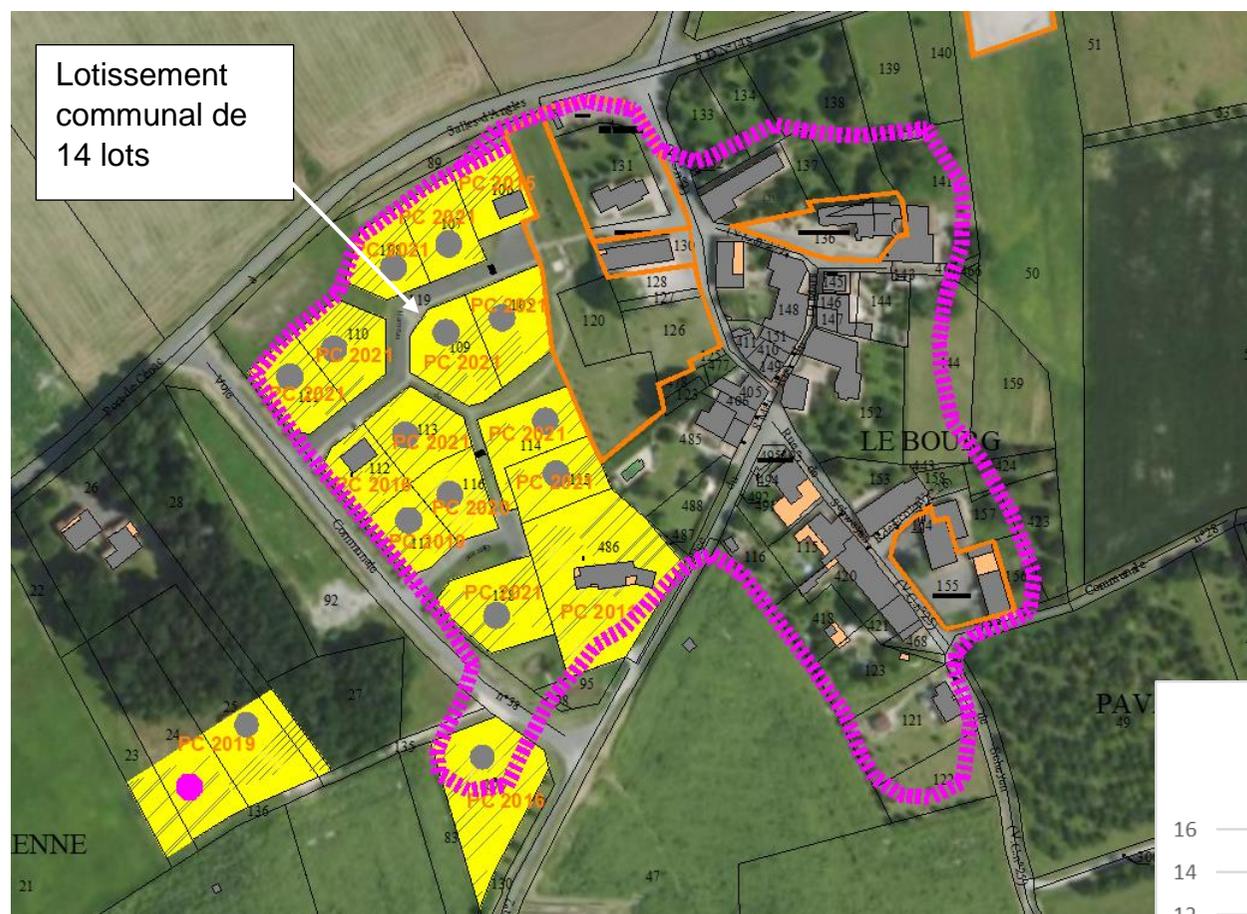
- Obligation de mettre le document d'urbanisme en concordance en **22 août 2027**.
- L'objectif est de tendre vers **50 % d'économie d'espace**, en prenant comme référence la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre **2011 et 2021**, et en se projetant sur la période **2021 – 2031**.
- L'objectif de la loi est d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » à l'horizon **2050 (ZAN)**.



Les données de la consommation foncière de la CEREMA :

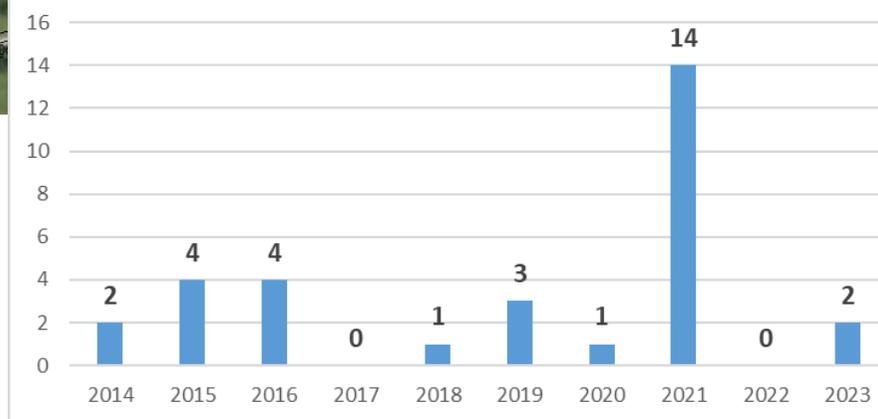
- Selon les données du CEREMA, la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre 2011 et 2021 s'élève à **9 ha sur la commune**.
- L'objectif à l'horizon 2031 (la durée de la Carte Communale s'étendant jusqu'à 2034) est donc de ne pas dépasser une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de **4,5 ha**.

Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2011 :



- Equipement et espace public
- Exploitation agricole
- Construction neuves récentes (moins de 10 ans)
- Construction projetée à court terme (PC déposé)
- PC 2021 Date du dépôt du permis de construire
- Enveloppe urbaine

Nombre de construction d'habitations neuves entre 2014 et 2023 (10 ans)
TOTAL : 31 logements



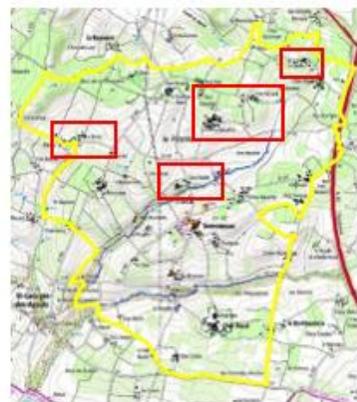
Localisation des constructions neuves édifiées entre 2014 et 2023

Localisation	Nombre d'habitations	Surfaces consommées en m ²	En pourcentage
Bourg	16	16945	35%
Hameaux isolés	15	31975	65%
TOTAL entre 2014 et 2023	31	48920	100%
Surface moyenne par habitation en m ²		1578	

Flérac / Le Pinier



Chez Mallet



La Brousse / La Tonnelle



La Gasse



La Roudrie



Chez Servant



Chez Ravet



La Barrillaudrie



La Carte Communale délimite :

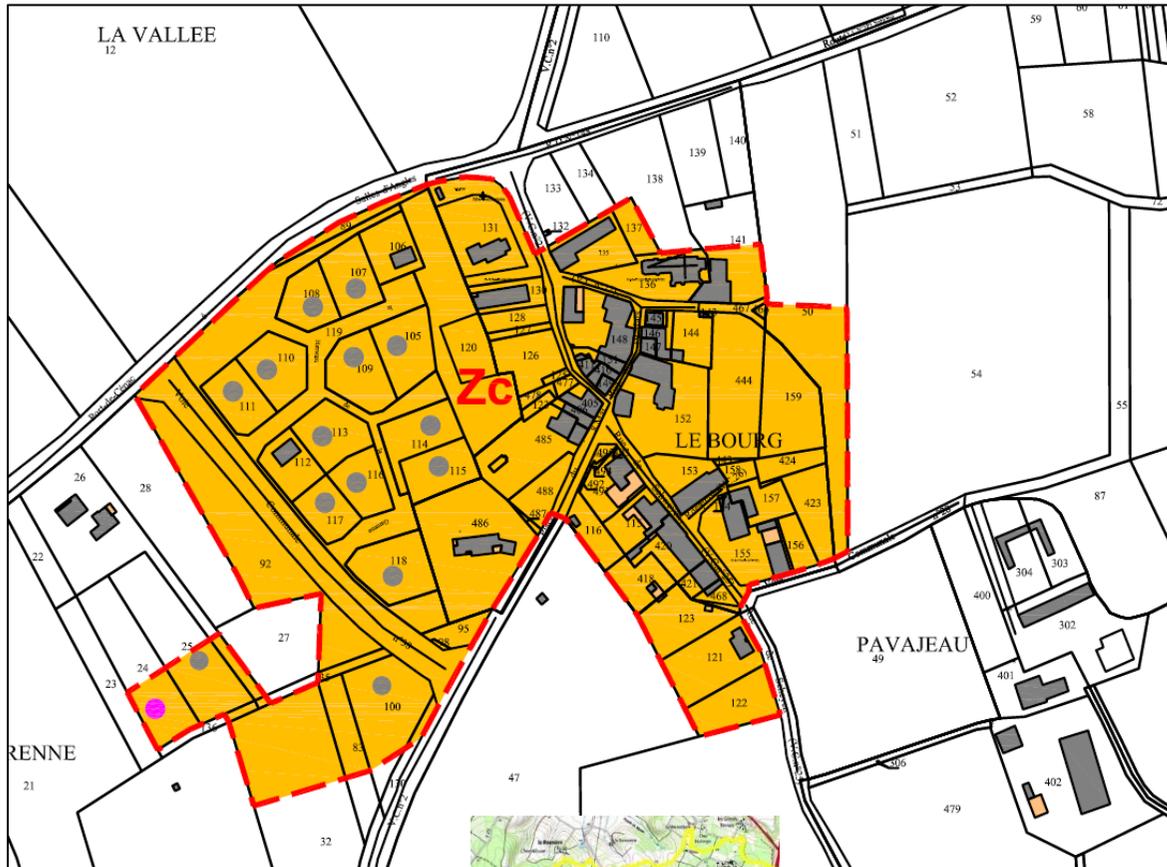
- **UNE ZONE CONSTRUCTIBLE « Zc »** : dans ce secteur les constructions sont autorisées.
- **DES ZONES NON CONSTRUCTIBLES « Znc »** : dans ces secteurs les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à l'exception :
 - 1° **De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;**
 - 2° Des constructions et installations nécessaires :
 - a) A des **équipements collectifs** ;
 - b) A **l'exploitation agricole** ou forestière, **à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production** ;
 - c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - d) **Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.**

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

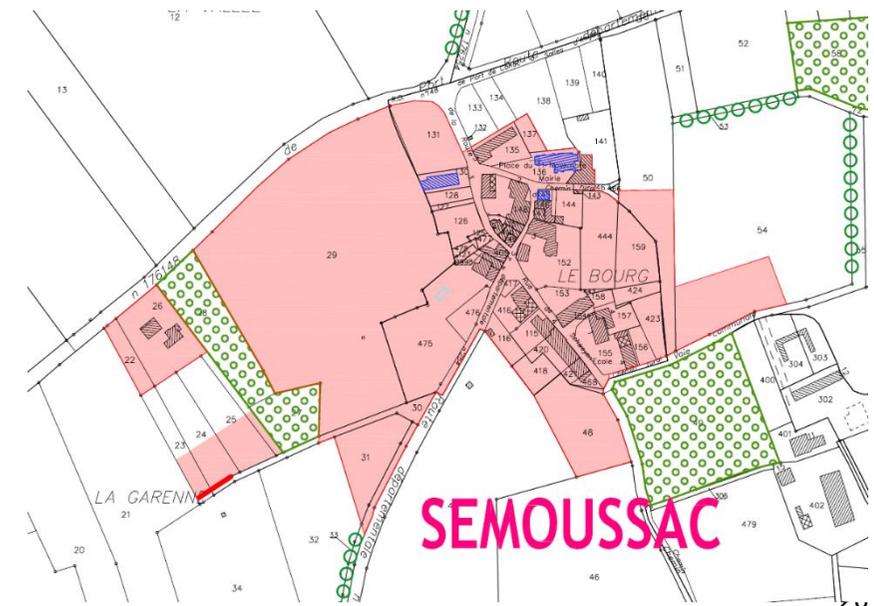
Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le Bourg de Semoussac :

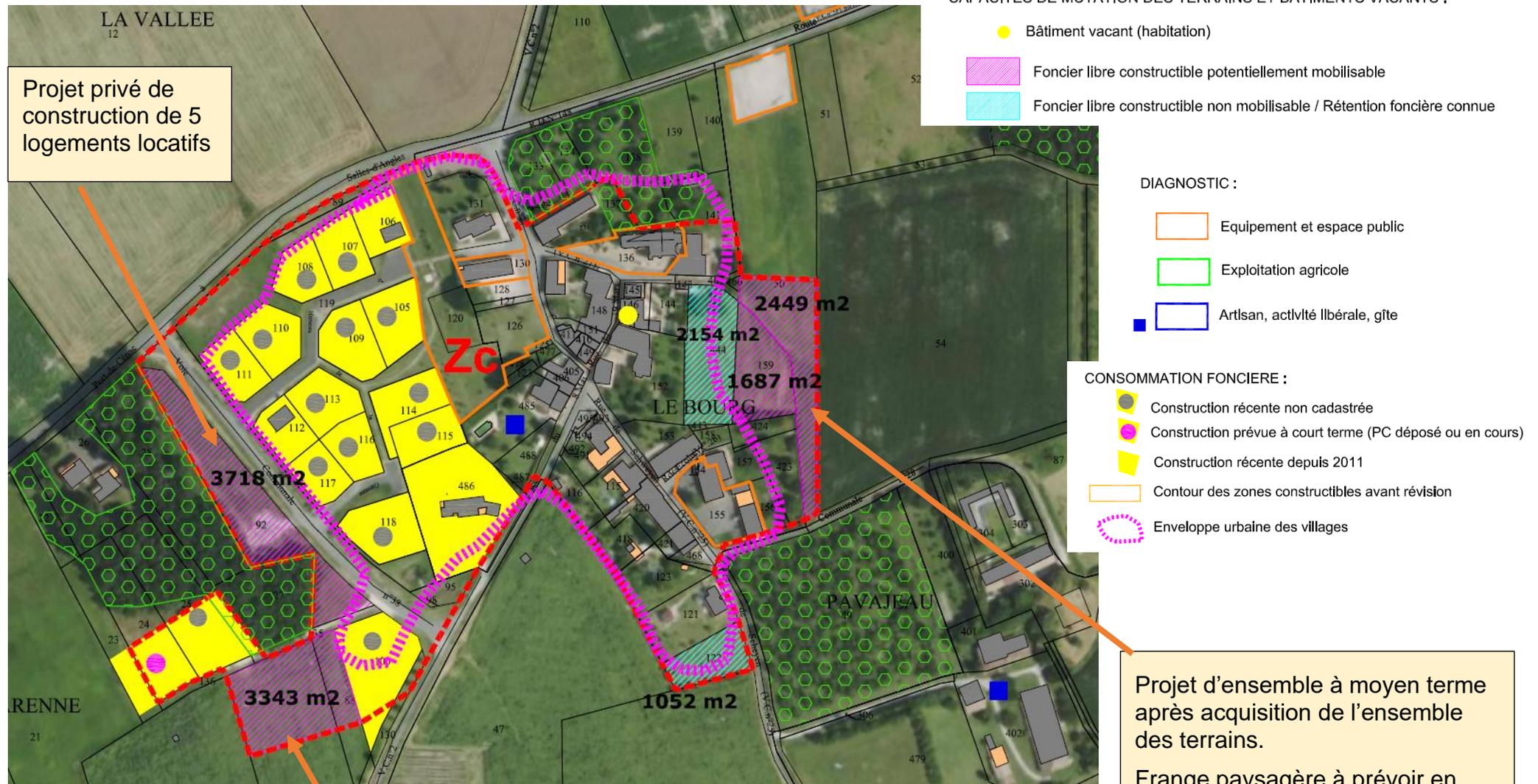
Le projet de zonage révisé :



Le zonage avant révision :



Les surfaces libres constructibles :



Projet privé de construction de 5 logements locatifs

Projet privé de division en 3 lots. Accès par le chemin communal. Secteur en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

Total des surfaces libres disponibles : environ 1,11 ha

Projet d'ensemble à moyen terme après acquisition de l'ensemble des terrains.
Frange paysagère à prévoir en limite Est et Nord.
Secteur partiellement en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

CAPACITES DE MUTATION DES TERRAINS ET BATIMENTS VACANTS :

- Bâtiment vacant (habitation)
- Foncier libre constructible potentiellement mobilisable
- Foncier libre constructible non mobilisable / Rétenion foncière connue

DIAGNOSTIC :

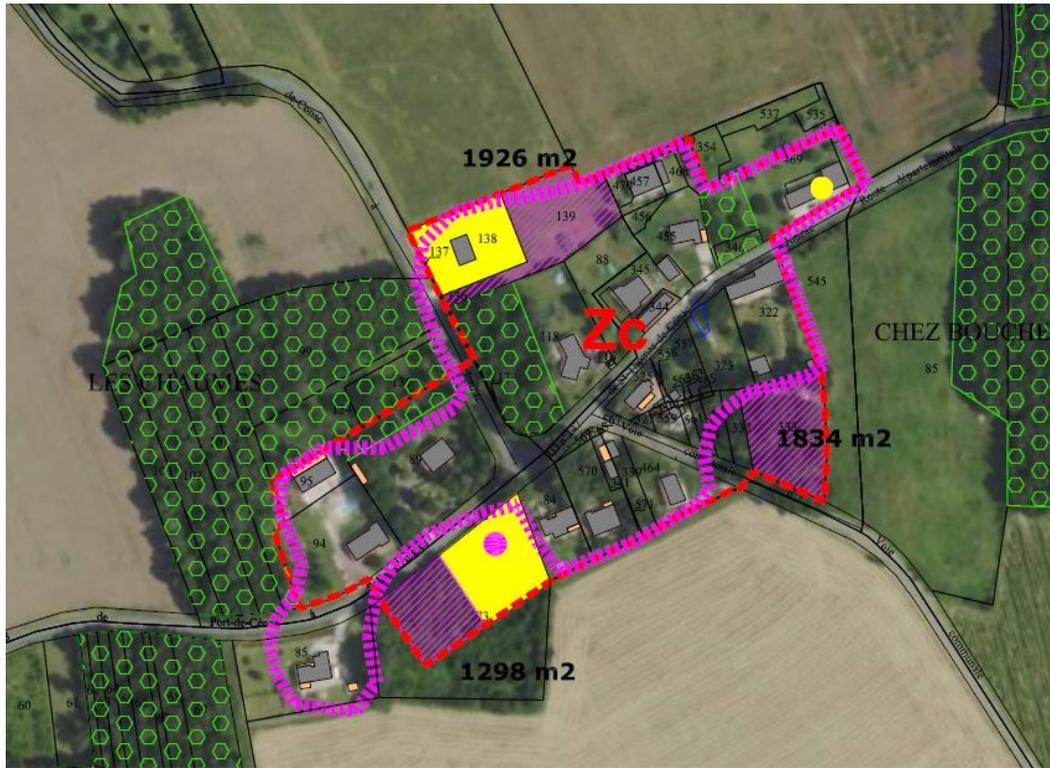
- Equipement et espace public
- Exploitation agricole
- Artisan, activité libérale, gîte

CONSOMMATION FONCIERE :

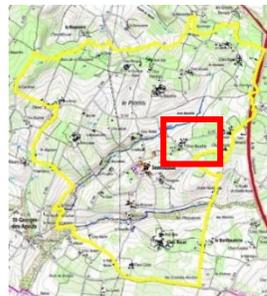
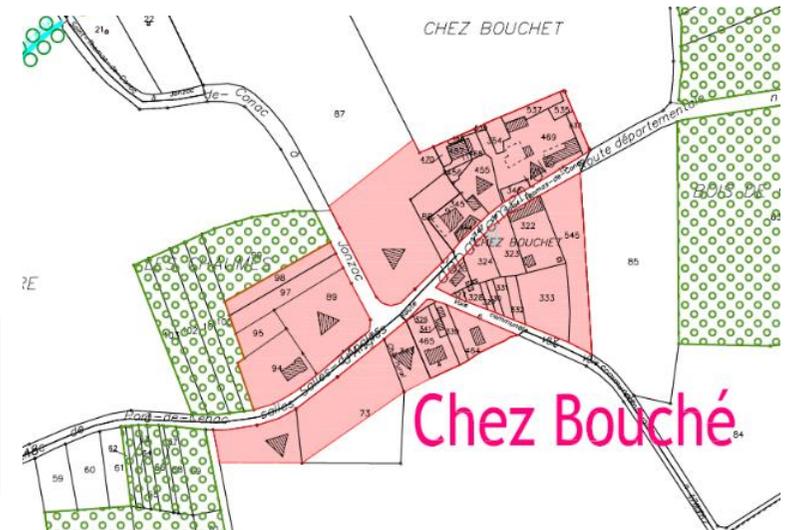
- Construction récente non cadastrée
- Construction prévue à court terme (PC déposé ou en cours)
- Construction récente depuis 2011
- Contour des zones constructibles avant révision
- Enveloppe urbaine des villages

Chez Bouchet :

Le projet de zonage révisé :



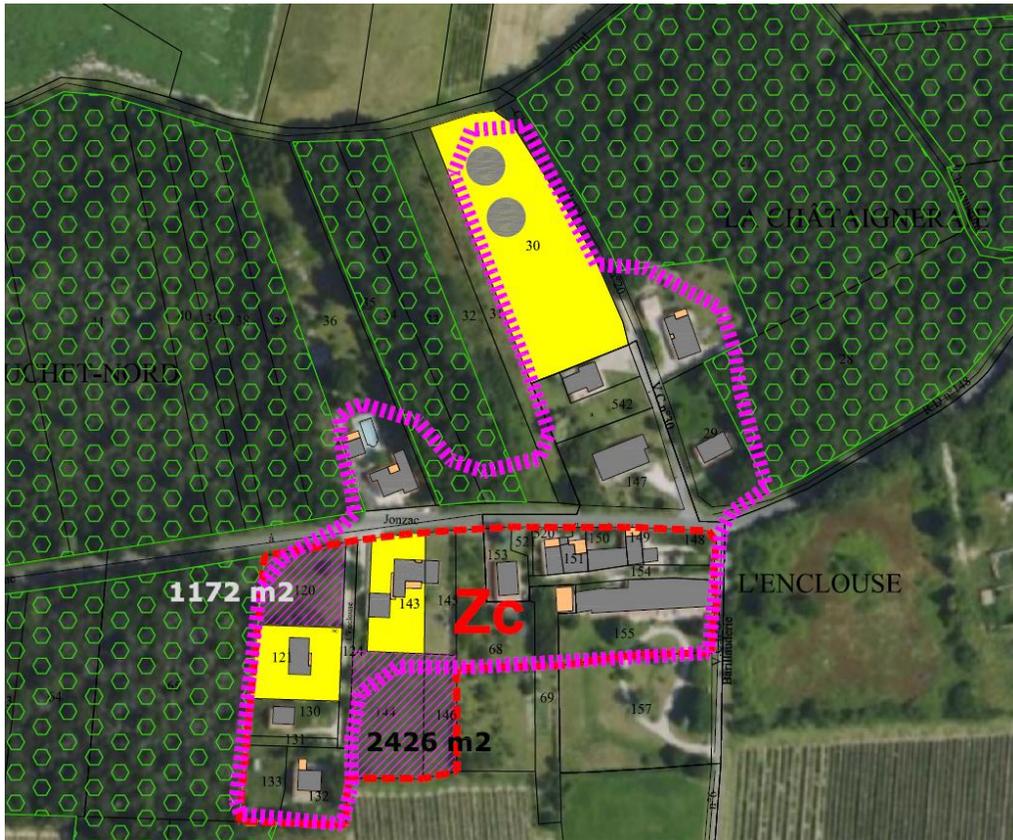
Le zonage avant révision :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,37 ha**

L'Encluse :

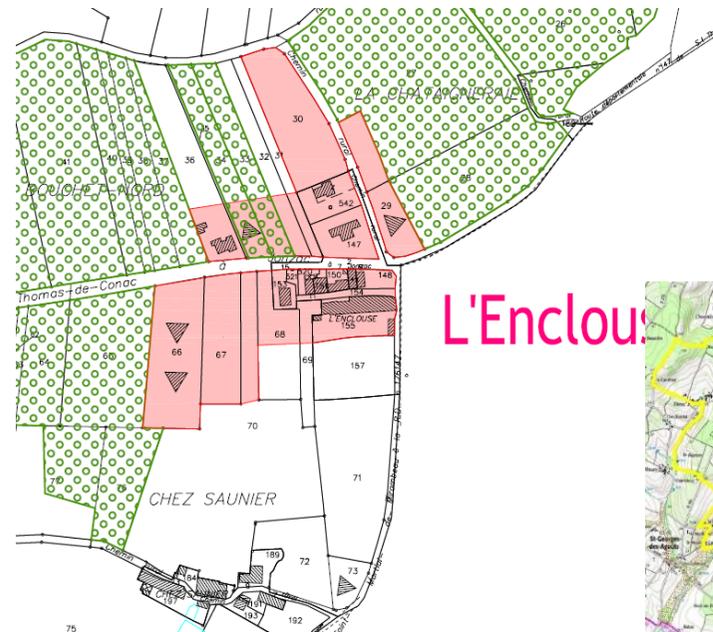
Le projet de zonage révisé :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,35 ha**

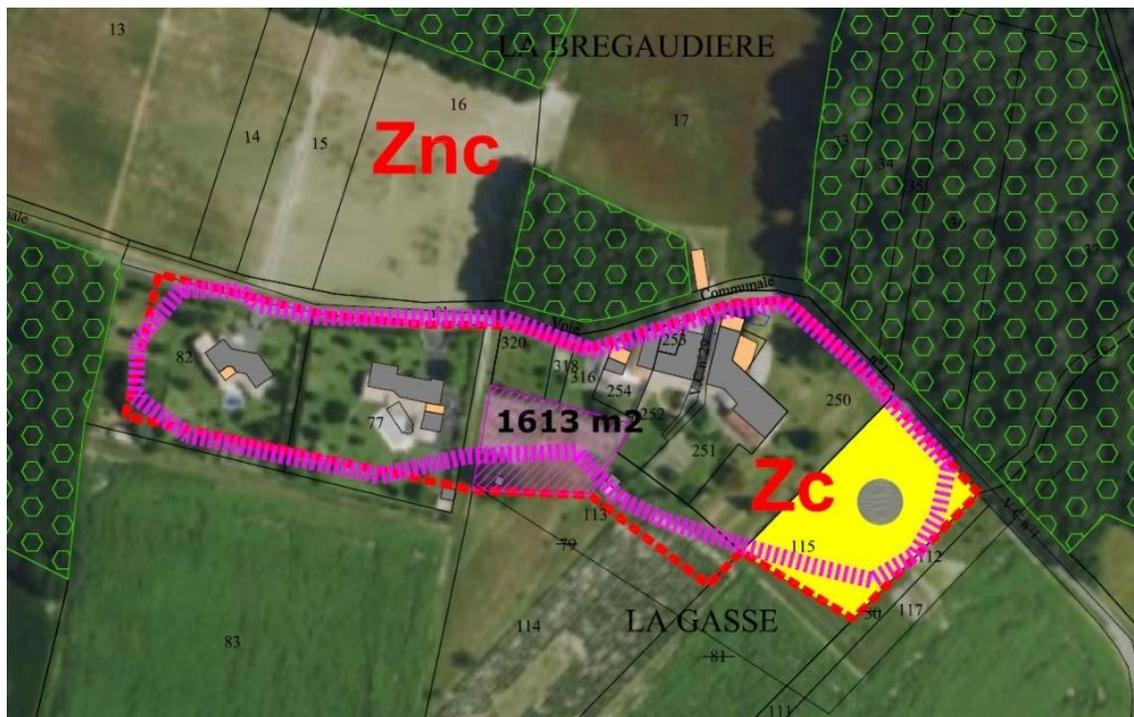


Le zonage avant révision :

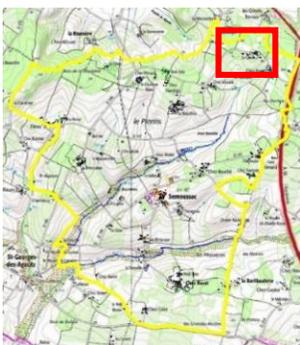
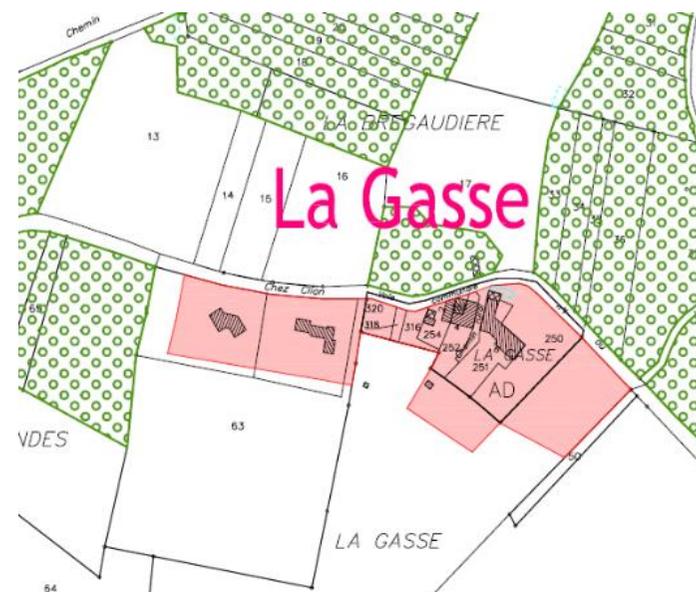


La Gasse :

Le projet de zonage révisé :



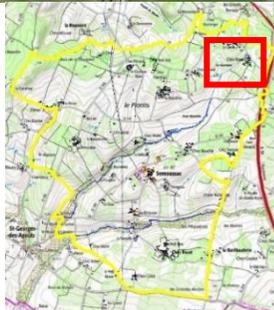
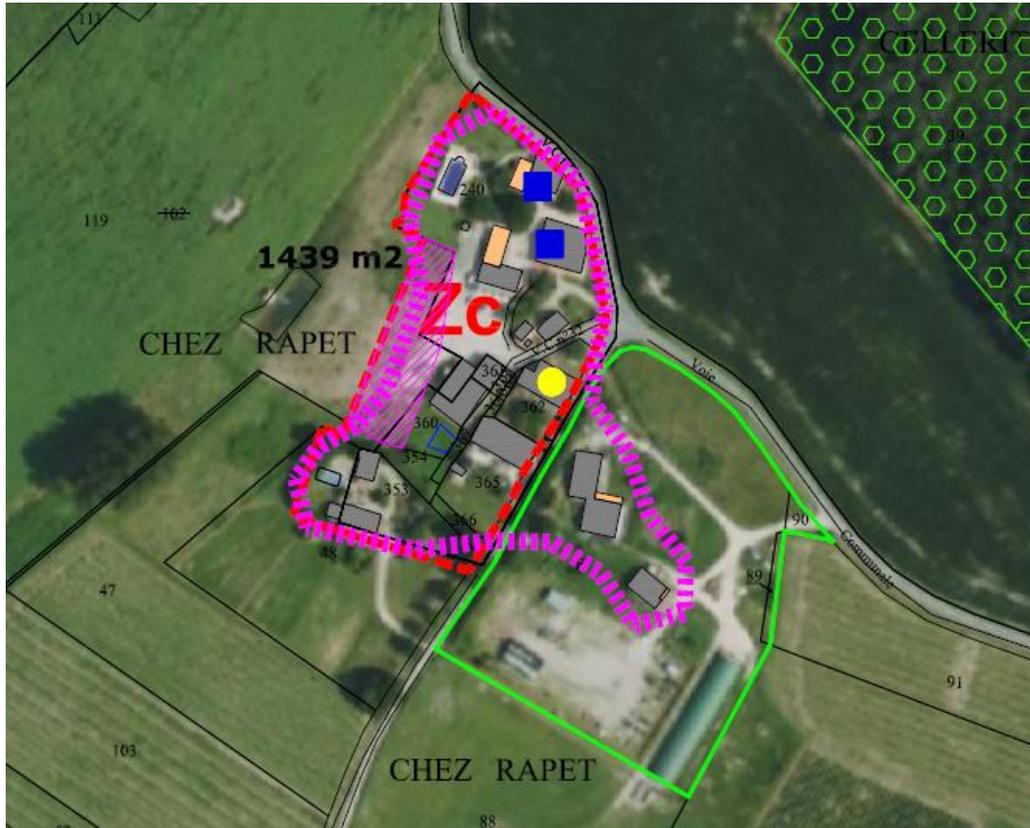
Le zonage avant révision :



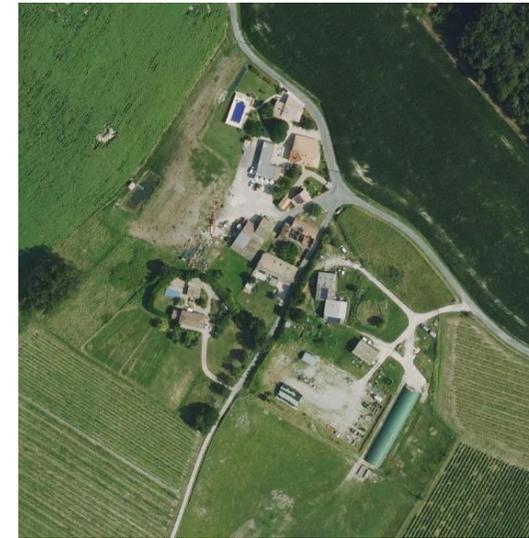
**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,16 ha**

Chez Rapet :

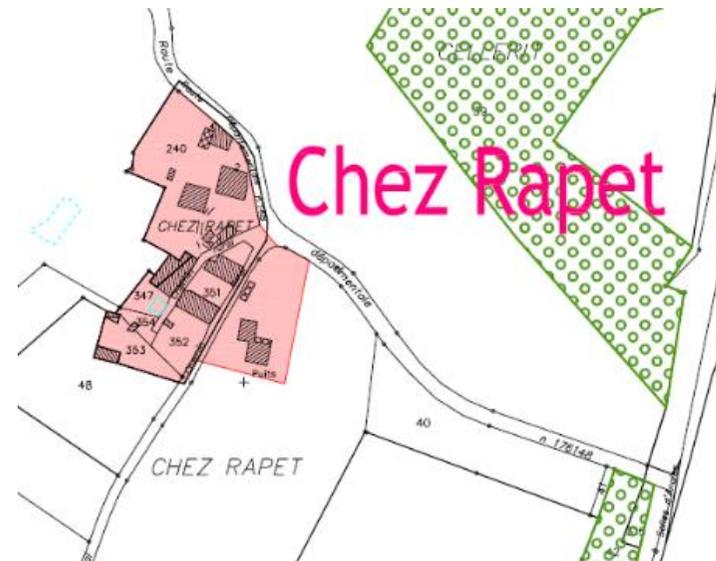
Le projet de zonage révisé :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,14 ha**

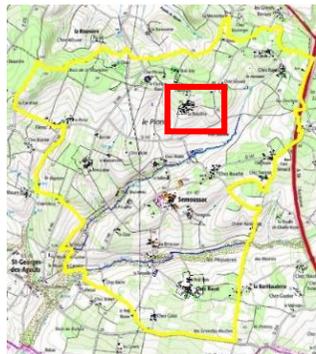
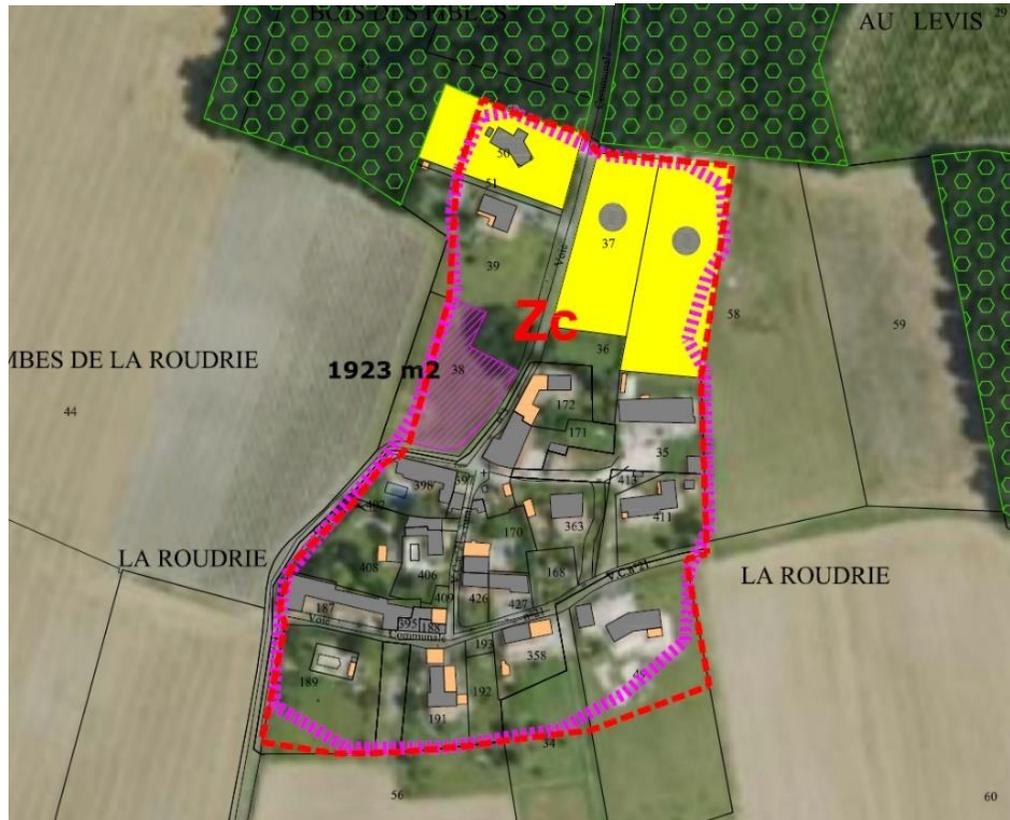


Le zonage avant révision :



La Roudrie :

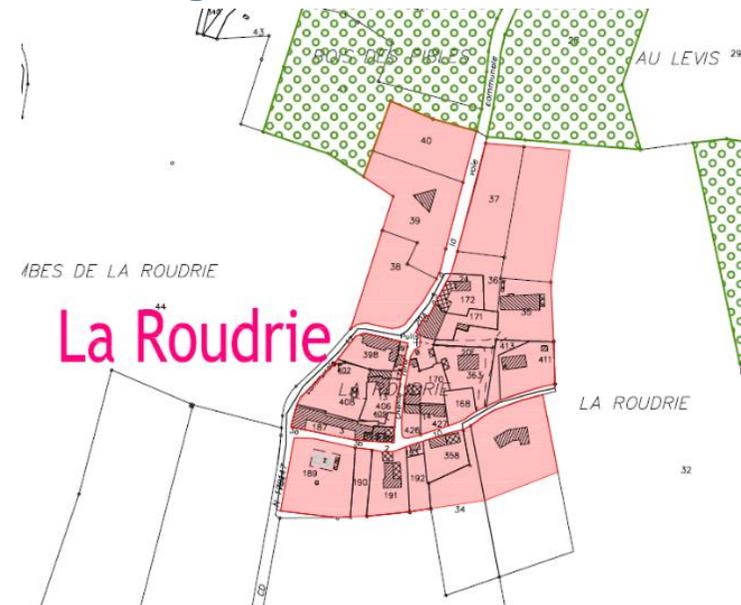
Le projet de zonage révisé :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,19 ha**

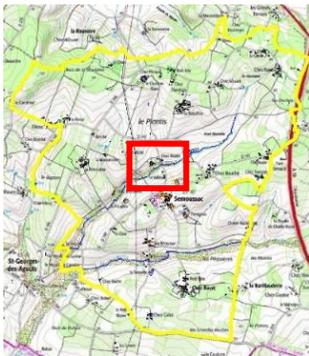
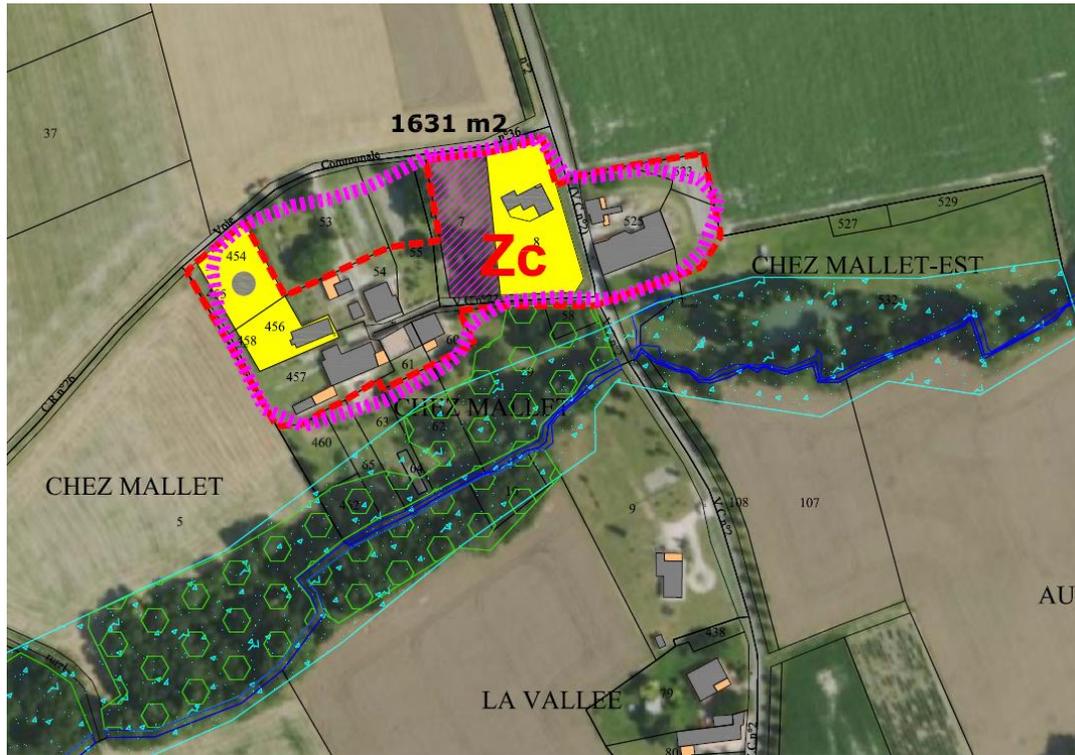


Le zonage avant révision :



Chez Mallet :

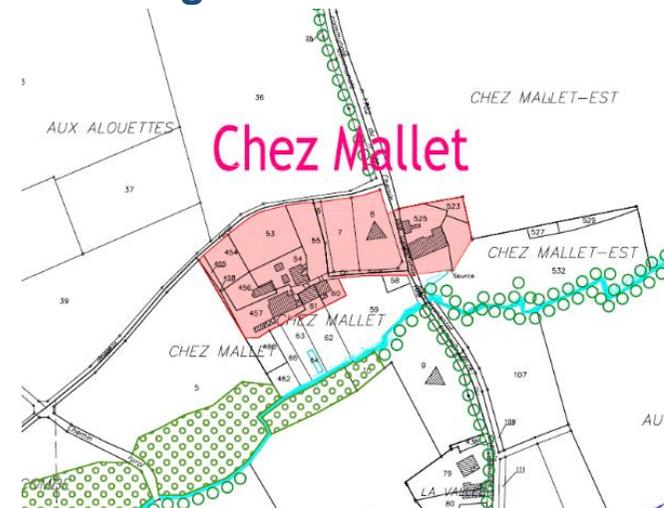
Le projet de zonage révisé :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,16 ha**

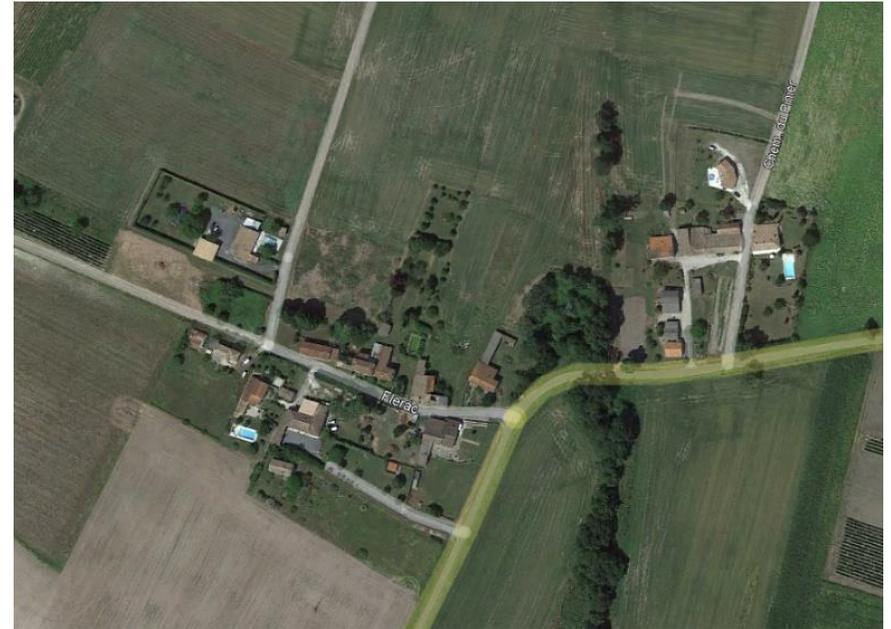
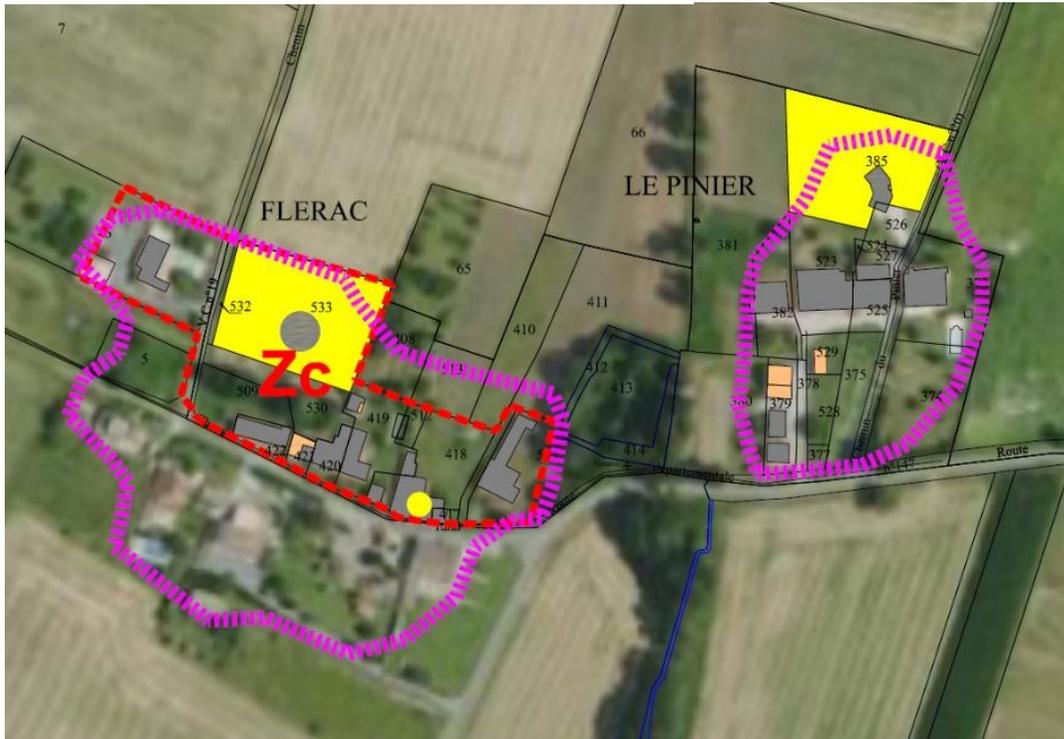


Le zonage avant révision :

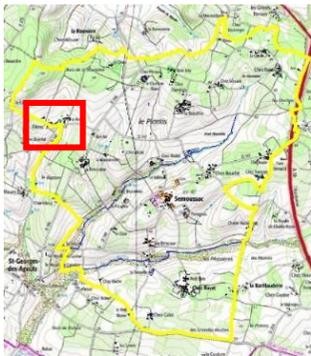
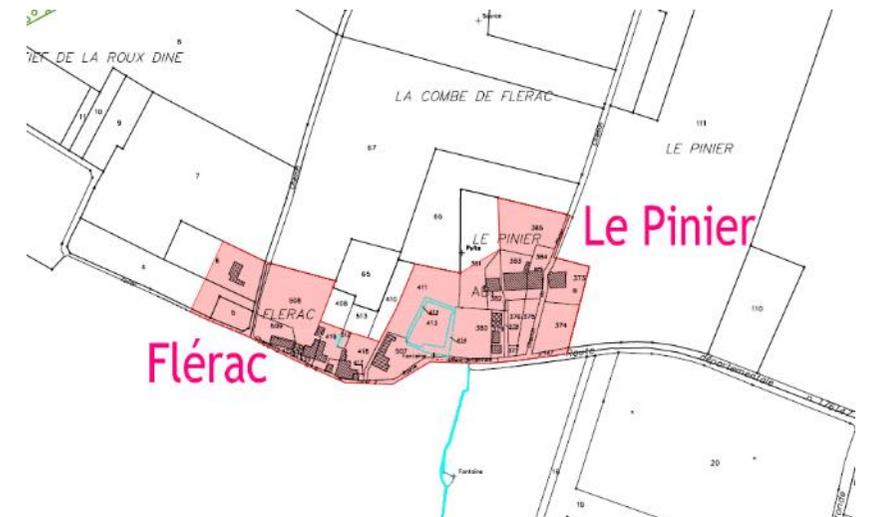


Flérac :

Le projet de zonage révisé :



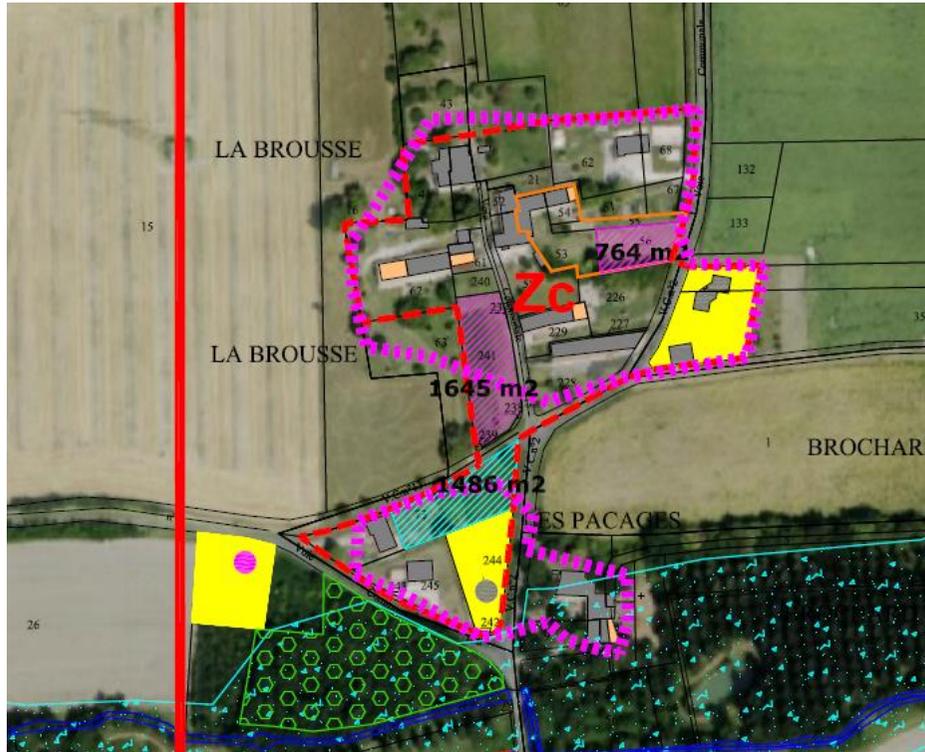
Le zonage avant révision :



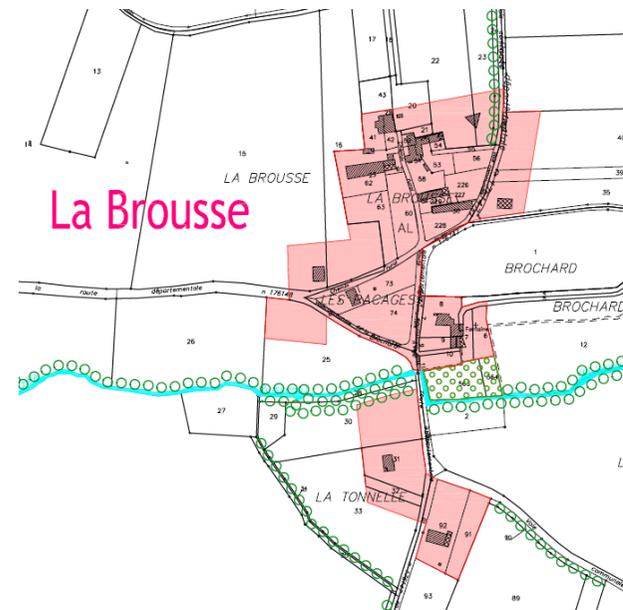
**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0 ha**

La Brousse / Les Pacages :

Le projet de zonage révisé :



Le zonage avant révision :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,24 ha**

Chez Ravet :

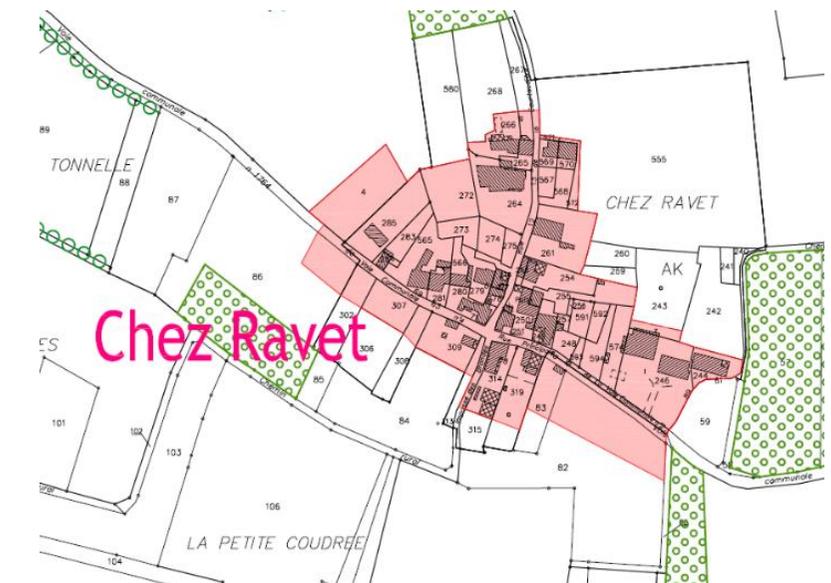
Le projet de zonage révisé :



**Total des surfaces
libres disponibles :
environ 0,18 ha**



Le zonage avant révision :



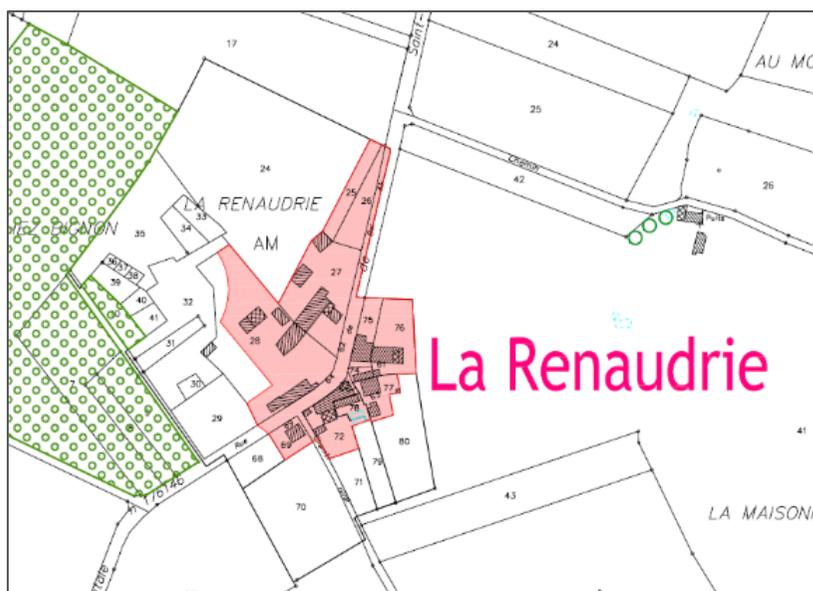
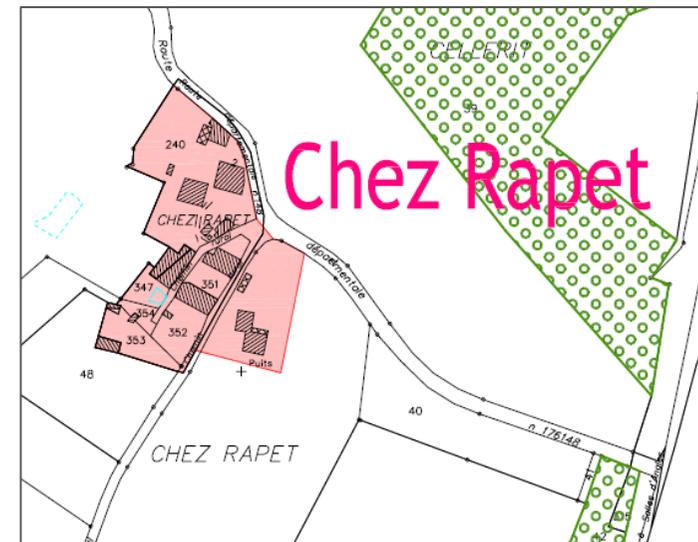
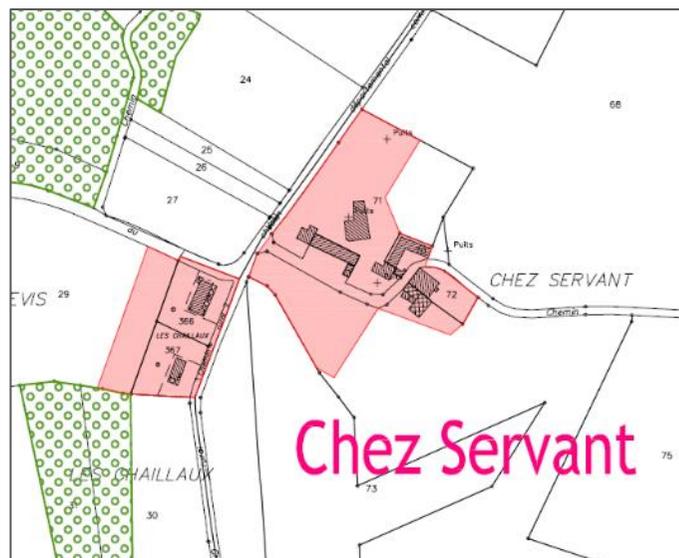
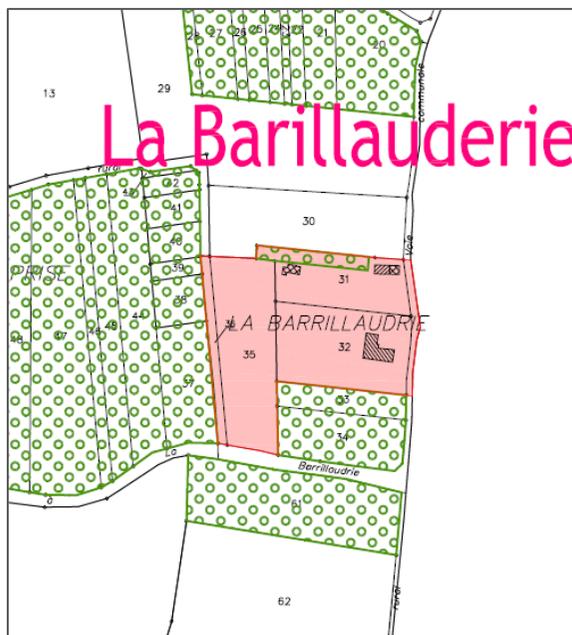
Bilan des surfaces constructibles disponibles :

- Le bilan du foncier libre constructible fait apparaître un potentiel de 3,07 ha de surfaces potentiellement mobilisables (sans rétention foncière connue) représentant environ 28 logements.
- En ajoutant les possibilités de rénovation du bâti ancien (environ 3 logements), un total de 31 logements pourraient être créés dans les 10 prochaines années.
- Sur cette surface, 1,59 ha sont situés en extension des « enveloppes urbaines » représentant 16 logements.
- 2,38 ha correspondent à des Espaces Naturelles Agricoles et Forestiers (NAF).

	Total des surfaces mobilisables en théorie	Equivalent en nombre d'habitations neuves	%
Bourg	11197	13	46%
Hameaux	19527	15	54%
TOTAL :	30724	28	100%

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS POUVANT ETRE CREE EN INTENSIFICATION ET EN EXTENSION	TOTAL DE LOGEMENTS	En pourcentage
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	12	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	2	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	1	
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION :	15	48%
4. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN EXTENSION (base projet de révision CC)	16	52%
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4)	31	100%

Les secteurs constructibles déclassés et le bilan des surfaces déclassées :



- 6,43 ha de terrains libres constructibles sont déclassés par la révision de la Carte Communale