



Communauté de communes
Gartempe Saint-Pardoux

Plan Local d'urbanisme intercommunal

Communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux

1.3 Annexe au rapport de présentation – Cahier foncier

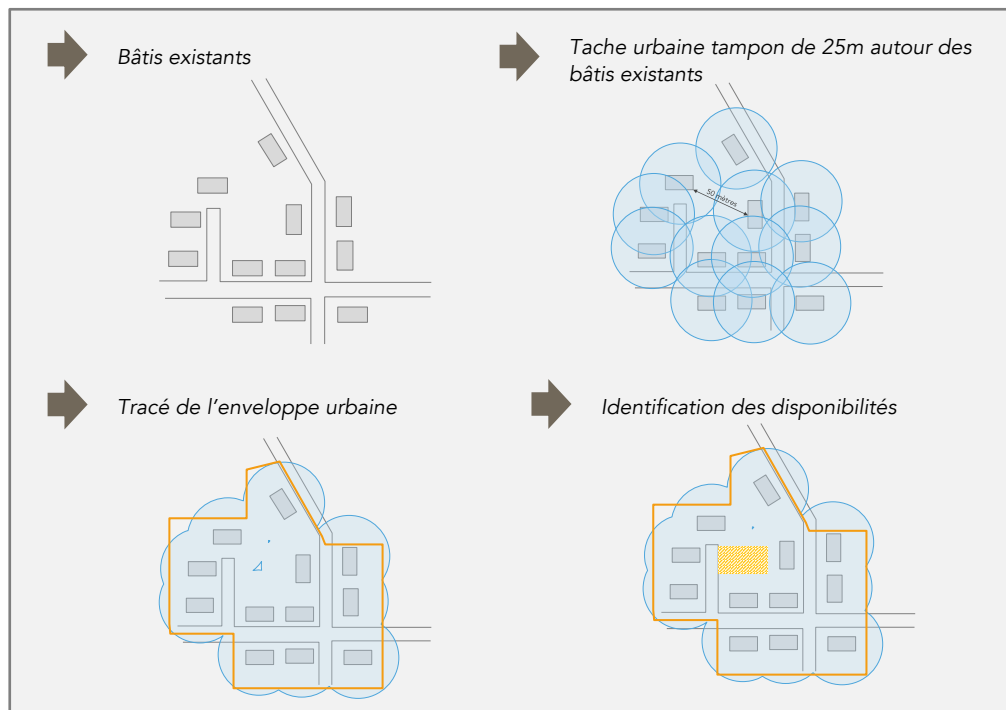
Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : 30 septembre 2025

Le Président,



Identification des enveloppes urbaines



Préambule méthodologique

■ Définition de l'enveloppe urbaine

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis interpelle la définition des espaces bâtis. Cette notion doit être adaptée au contexte territorial et spatial de Gartempe Saint-Pardoux qui présente une identité rurale où l'occupation de l'espace est héritée des pratiques de l'élevage traditionnel. Le bâti rural est diffus et s'organise autour d'ensembles constitués d'un faible nombre de constructions. L'analyse des capacités de densification est réalisée au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Le PLUi a défini ce qu'il considère comme « enveloppe urbaine » par :

- l'ensemble des bâtis présentant une continuité (distants les uns des autres de moins de 50 mètres) et formant la tache bâtie ;
- l'ensemble des secteurs non bâtis mais enclavés à l'intérieur des parties déjà bâties ;
- les espaces non bâtis, entourés par au moins deux fronts bâtis pouvant être séparés par une infrastructure routière ;
- les espaces non bâtis aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Evaluation des capacités de densification urbaine

L'analyse des capacités de densification intègre une évaluation de la probabilité constructive de chaque terrain. Il s'agit d'une approche multicritère intégrant : les contraintes naturelles du site, les conditions et la qualité des équipements, l'usage actuel, le phénomène de rétention.

L'inventaire foncier distingue trois niveaux de dureté foncière : faible (1), moyenne (2) et forte (3).

L'évaluation des disponibilités par commune est présentée dans l'atlas ci-après.

Grille d'évaluation multicritère des espaces non bâtis identifiés au sein des enveloppes bâties

		Degré d'occupation			
		Libre	Partiel	Encombré	
Facilité de mobilisation	Fort				Niveau 1 / Fort - Terrain libre, - accessible, - Disponible tout de suite Niveau 2 / Moyen - Terrain déjà occupé (ex. verger) Niveau 3 / Faible - Terrain encombré (massif forestier, construction, etc), - Rétention foncière forte évaluée
	Moyen				
	Faible				

Potentiel foncier : synthèse des capacités de densification

Commune	Dureté foncière Niveau 1	Dureté foncière Niveau 2	Dureté foncière Niveau 3
Balledent	0,24 ha	0,17 ha	0,18 ha
Châteauponsac	7,66 ha	-	3,55 ha
Rancon	1,43 ha	0,06 ha	0,85 ha
Roussac – Saint-Pardoux le Lac	3,01 ha	1,34 ha	0,33 ha
Saint-Amand-Magnazeix	2,70 ha	-	0,17 ha
Saint Pardoux – Saint-Pardoux le Lac	2,56 ha	1,23 ha	2,32 ha
Saint-Sornin Leulac	4,44 ha	1,69 ha	1,13 ha
Saint-Symphorien - – Saint-Pardoux le Lac	0,82 ha	0,89 ha	0,92 ha
Total du foncier	23,10 ha	5,37 ha	9,44 ha
Rétention foncière 30%	6,9 ha	/	/
Foncier mobilisable dans le cadre du PLUi	16,2 ha	/	/

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis interpelle la définition des espaces bâtis. Cette notion doit être adaptée au contexte territorial et spatial de Gartempe – Saint-Pardoux qui présente une identité rurale où l'occupation de l'espace est héritée des pratiques de l'élevage traditionnel. Le bâti rural est diffus et s'organise autour d'ensembles constitués d'un faible nombre de constructions.

le plan règlementaire et dans le respect des principes de préservation des espaces agricoles et naturels, le PLUi ne peut autoriser la densification de tous les regroupements de constructions existants sur son territoire.

L'analyse des capacités de densification porte donc sur les secteurs dans lesquels les nouvelles constructions sont autorisées par le PLUi.

Cet inventaire intègre une évaluation de la probabilité constructive de chaque terrain. Il s'agit d'une approche multicritère intégrant : les contraintes naturelles du site, les conditions et la qualité des équipements, l'usage actuel, le phénomène de rétention. Cette évaluation ne donne lieu à aucune traduction règlementaire.

L'inventaire foncier distingue trois niveaux de dureté foncière :

- faible (1) : 23,1 ha
- moyenne (2) : 5,37 ha
- forte (3) : 9,44 ha

Seul le foncier mobilisable présentant une faible dureté foncière a été retenu à horizon 2019-2030 soit 23,1 ha auquel un coefficient de rétention foncière de 30% est appliqué soit un potentiel estimé à 16,2 ha.

Ce potentiel constructible est à mobiliser de manière préférentielle dans le PLUi pour satisfaire les besoins de développement du territoire sans consommer des terres agricoles et naturelles.









