



**PRÉFET
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
Des territoires**

Affaire suivie par :
Delphine Noizat
Chargée de projet planification
Tél : 05 55 61 20 55
Courriel : delphine.noizat@creuse.gouv.fr

Guéret, le **28 JAN. 2026**

**ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE SARDENT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CREUSE SUD-OUEST**

**AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER D'ÉLABORATION de la
carte communale de Sardent
(annexe au courrier du)**

Prescription de la carte communale : 31 janvier 2023

Tout d'abord, je note que la commune de Sardent a souhaité s'engager dans une démarche d'élaboration de sa carte communale, dont l'objectif est de favoriser l'accueil de population.

Ce document d'urbanisme, qui est essentiel pour acter la stratégie et le projet communal à l'horizon 2033, vise à maîtriser son urbanisation future afin de préserver le cadre de vie et de mettre en valeur le territoire communal, dans l'attente de l'approbation du PLUi de la communauté de communes Creuse Sud Ouest en cours d'élaboration.

D'un point de vue général, le rapport de présentation fournit une analyse étayée du territoire au regard des différentes thématiques abordées. Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, « *Le rapport de présentation (...) explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations, évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Complétude de dossier

Le dossier de la carte communale, communiqué aux services de l'État lors de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, rassemble la majeure partie des

pièces attendues par l'article L.161-1 du Code de l'Urbanisme (CU) : un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. En revanche, les servitudes d'utilité publique qui doivent être mises en annexe, ne sont pas présentes dans le dossier et devront être rajoutées.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Actualisation du document

Il convient de rajouter que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine a été modifié et que cette modification est entrée en application depuis le 18 novembre 2024.

Perspectives démographiques (page 123)

La commune de Sardent se situe sur un axe routier passager, la D940 reliant Guéret à Bourgneuf, l'objectif d'une croissance de 2,0 % à l'horizon 2033 (environ 0,15 % par an), soit +15 habitants, semble surdimensionnée au vu de l'évolution démographique que la commune a connue cette dernière décennie (-2,45 % entre 2010 et 2021 selon l'Insee, soit -0,22 % par an). En effet, la commune continue de perdre des habitants même si cette diminution s'est réduite ces dernières années et que le nombre de la population tend même à se stabiliser depuis 2021.

Les perspectives devront donc être mises en cohérence avec l'évolution actuelle de la commune.

Logements vacants

Le diagnostic fait état d'un taux de logements vacants assez important sur la commune, représentant 13,86 % du parc total de logements (Insee - 2022). Il s'avère que le nombre de logements vacants qui avait fortement diminué en 2015 par rapport à 2010, est de nouveau reparti à la hausse dépassant même le nombre de 2010. Il passe ainsi de 49 en 2015 à 80 en 2022, soit une augmentation de 63,26 %.

Ce taux est moindre si l'on regarde les données LOVAC où il ne serait plus que de 10 %. L'objectif est de réduire ce taux à 9 % et donc de ne remettre sur le marché que 2 logements.

Cet objectif reste trop faible si l'on prend en compte les données de l'INSEE. En effet, le taux passerait à 13,5%, taux encore élevé. Les élus doivent par conséquent réaliser un travail de terrain plus affiné afin d'estimer le potentiel de remise sur le marché de ces logements dits « vacants », le bâti, vu de l'extérieur, paraissant de bonne qualité et non dégradé.

Il s'agit là de repérer le gisement foncier brut (logements vacants, friches, dents creuses, ensemble bâti mutable) et d'en déduire le foncier mobilisable après prise en compte des servitudes d'utilité publiques, contraintes de réseaux, contraintes environnementales, rétention foncière...

Ce potentiel contribuera notamment à accueillir de nouveaux habitants sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) supplémentaires, ce qui s'avère indispensable au regard des objectifs de réduction de -49 % de la consommation d'ENAF d'ici 2031, et de la réduction de -30 % sur les deux décennies suivantes, et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 défini par la loi « Climat et Résilience » (LCR) territorialisé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Diagnostic agricole

Un diagnostic agricole a été réalisé par le bureau d'études (pages 39 à 44), grâce aux données de l'AGRESTE et au fichier de recensement agricole, afin d'identifier les sites d'exploitations de la commune et leurs sièges, et de définir des périmètres de réciprocité à respecter. Cette approche devrait permettre d'anticiper un éventuel développement des exploitations agricoles (construction de bâtiments). Afin de prendre en compte les projets des exploitants agricoles du territoire, des permanences ont eu lieu à la mairie. Lors de la première permanence l'ensemble des exploitants agricoles ont été invités, mais le taux de présence a été très faible (4 exploitants sur 16 soit 25%) et est insuffisant pour connaître les probléma-

tiques et les projets agricoles du territoire. Il ne permet pas d'avoir une vision précise des extensions possibles du bâti à moyen terme. Il convient cependant de noter qu'aucune exploitation agricole ne se situe au niveau du bourg.

En outre, l'association de la chambre d'agriculture jusqu'ici peu intégrée dans la démarche, apparaît nécessaire pour affiner les évolutions potentielles sur le territoire et faciliter les rencontres et échanges avec les agriculteurs.

En l'absence d'une telle démarche, une enquête "papier" permettrait d'affiner les projets futurs des exploitants et de les prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Consommation d'espaces

Il convient de rappeler qu'au travers de la LCR, le législateur impose aux maîtres d'ouvrage de document d'urbanisme de comptabiliser les espaces « effectivement urbanisés » sur les dix dernières années, pour les comparer à ceux qui pourraient l'être d'ici 2031. Pour cela, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'ENAF au cours des dix dernières années. A partir de ces éléments, la collectivité doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces qui devront être compatibles avec ceux territorialisés au sein du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (au moins 49 % pour les territoires en revitalisation dont fait partie la Creuse). Pour ce faire, elle doit tenir compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants.

Pour la commune de Sardent, la méthode présentée page 125 du rapport de présentation évalue le nombre de logements à produire à l'horizon de 2033 pour répondre au scénario retenu de croissance de 0,15 %/an (soit + 15 habitants). Ce nombre paraît surdimensionné alors que la population continue de diminuer depuis 1968. Il serait judicieux dans un premier temps de rediscuter cet objectif en intégrant les données 2022 de l'INSEE.

En effet, en 2022 le nombre de logements vacants est bien supérieur à celui de 2020 (80 logements vacants contre 54 en 2020). Ce nombre important de logements vacants (13,86 % du parc de logement) est donc un potentiel non négligeable à prendre en compte dans les calculs qui éviterait ainsi une consommation d'espace en extension non nécessaire et permettrait de revitaliser le centre bourg.

Si on reprend les données du tableau page 125, les calculs donnent, en prenant en compte l'évolution démographique et le desserrement des ménages ainsi que la remise sur le marché des logements vacants (2 logements), un besoin de produire, comme indiquée ci-dessus, de 24 logements neufs.

Collectivité	<u>Desserrement des ménages</u>
	population de 2020 (point mort) = 760 habitants
	résidences principales en 2020 = 369
	taux moyen d'occupants par logement projeté en 2033 = 1,96
	$(760 / 1,96) - 369 = 19$ logements supplémentaires à produire
	<u>Accueil de population</u>
	+ 0,15 %/an
	+ 15 habitants soit 775 habitants à l'horizon 2033
	$775/1,96 = 396$ résidences (erreur d'arrondi : 395 RP)

	<p>396 – 369 - 19 = 8 logements à produire</p> <p>19 + 8 = 27 logements à produire</p> <p>dont 2 logements vacants à remettre sur le marché</p> <p>→ soit un total de 24 logements neufs à produire alors que le résultat devrait être 25 (erreur de calcul).</p> <p>13 logements sont prévus en densification et 3 logements ont été construits depuis 2021</p> <p>24 – 13 – 3 = 8 logements à prévoir en extension</p> <p>Effectivement 3 PC ont été déposés mais à ce jour seulement 1 habitation a été construite.</p>
État	<p><u>Desserrement des ménages</u></p> <p>population de 2020 (point mort) = 760 habitants</p> <p>résidences principales en 2020 = 369</p> <p>taux moyen d'occupants par logement projeté en 2033 = 1,96</p> <p>(760 / 1,96) – 369 = 19 logements supplémentaires à produire</p> <p><u>Accueil de population</u></p> <p>+ 0,15 %/an</p> <p>+ 15 habitants soit 775 habitants à l'horizon 2033</p> <p>775 / 1,96 = 395 résidences et non 396</p> <p>395 – 369 - 19 = 7 logements à produire</p> <p>19 + 7 = 26 logements à produire</p> <p>dont 2 logements vacants à remettre sur le marché</p> <p>→ soit un total de 24 logements neufs à produire</p> <p>13 logements sont prévus en densification et 3 logements ont été construits depuis de 2021 (en réalité un seul est construit à ce jour)</p> <p>24 – 13 – 3 = 8 logements à prévoir en extension</p>

En ce qui concerne les possibilités de construction en densification :

En page 133/134, il a été recensé 6 terrains à forte pertinence, avec une rétention foncière de l'ordre de 25 %, ce qui donne un potentiel de 7 logements. Le total des surfaces donne 13 807 m² soit une surface moyenne de terrain de 1 972 m², et une densité de 5 logements à l'hectare. Cette densité est trop faible pour assurer une optimisation du foncier. Par exemple, sur le terrain n°29 d'une surface de 4 356 m², il n'a été comptabilisé que l'aménagement de 2 logements, soit des parcelles de l'ordre de 2 180 m². Pour répondre aux objectifs du SRADDET, il convient de tendre vers une densité de 10 logements

par hectare et donc de diminuer la surface des parcelles. La parcelle pourrait ainsi recevoir environ 4 logements.

En page 135/136, il a été recensé 11 terrains à faible probabilité d'accueillir un nouveau logement. Sur ces terrains, une rétention foncière de 50 % a été appliquée, ce qui est trop élevé. Un taux de l'ordre de 30 à 40 % serait plus pertinent. Il faut donc revoir ce taux à la baisse.

On note un potentiel de 6 logements. La surface totale de ces terrains est de 16 468 m², ce qui donne une surface moyenne de terrain par logement d'environ 2 745 m². La densité serait donc d'environ 4 logements par hectare. En application des objectifs du SRADDET, cette surface permettrait donc d'accueillir environ 16 nouveaux logements.

En page 136, il est indiqué qu'il faut retirer 3 logements qui seraient déjà construits, or comme indiqué dans le tableau ci-dessus, un seul est actuellement construit. Il faudrait donc construire selon leur scénario 8 logements supplémentaires en extension.

Pour cela, un travail a été effectué avec la commune pour l'identification des terrains en extension les plus pertinents à urbaniser. Après un premier tri, 20 terrains ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie à l'aide de plusieurs critères. Au final, 2 terrains ont été ciblés d'une surface totale de 0,88 ha.

Pour rappel et d'après les fichiers fonciers sur la partie trajectoire de sobriété foncière, la consommation cumulée pour la période de référence (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020) était de 2,84 ha. Conformément à l'objectif de réduction de -49 %, la consommation pour la période en cours (1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030) ne devra pas dépasser 1,45 ha (soit 0,15 ha/an). Selon les données de "Mon diagnostic artificialisation", la commune a consommé 2,18 ha sur la période 2021-2023. L'objectif du SRADDET de Nouvelle Aquitaine est donc déjà dépassé. Il faut donc que la commune travaille en priorité sur la remise sur le marché de logements vacants, l'utilisation des dents creuses, afin de limiter au maximum les extensions.

Biodiversité et milieux naturels

La trame verte et bleue a bien été identifiée afin de définir les corridors écologiques.

Cependant, un zoom sur la partie urbanisée (PU) permettrait une analyse plus poussée des secteurs concernés.

De plus, pages 90 et 93, il est fait référence au SRCE. Or, depuis son approbation le 27 mars 2020, le SRADDET Nouvelle-Aquitaine se substitue à divers documents régionaux abrogés, dont le SRCE. Il convient donc de modifier la rédaction en ce sens.

Les sites Natura 2000 (vallées de la Gartempe et du Thaurion), les ZNIEFF et les zones humides ont bien été évités.

Assainissement

La commune de Sardent ne dispose que d'un seul réseau d'assainissement collectif situé uniquement dans le bourg (station d'épuration de 500 équivalent habitant (EH)). Pour la charge maximale, il conviendrait d'indiquer les données de 2023, celles-ci sont inférieures à celles de 2022 (159 EH pour 200 en 2022). Au vu de la charge organique reçue, la station semble être en mesure d'accepter de nouveaux effluents.

Le rapport de présentation mentionne que le système de traitement des eaux est conforme. Toutefois, le diagnostic réalisé en 2023 prévoit un ensemble de travaux sur le réseau ainsi que sur les ouvrages de traitement. La mise en œuvre de ces travaux permettrait de garantir la collecte et le traitement de l'ensemble des eaux usées et ainsi de maintenir sur le long terme l'agglomération d'assainissement conforme. Un curage des 3 lagunes de traitement est aussi nécessaire.

Pour une utilisation optimale des équipements existants, il convient donc de privilégier le développement des zones constructibles dans les secteurs raccordés à un réseau d'assainissement collectif, dans la limite de leurs capacités.

Les hameaux de Nouallet et du Mont-de-Sardent relèvent quant à eux de l'assainissement individuel. Il faudra veiller à ce que les parcelles choisies pour les nouvelles constructions offrent des dimensions et des caractéristiques de sol permettant la mise en place de système d'assainissement autonome performant.

Eau potable

Au vu des épisodes de sécheresse rencontrés ces dernières années, il conviendra de s'assurer que la ressource en eau potable soit adaptée aux besoins identifiés dans le scénario retenu, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. A la page 56, le rapport de présentation devra justifier ce point, sur la base d'analyses factuelles s'appuyant sur les résultats du syndicat des eaux. Il conviendrait donc de compléter le paragraphe en démontrant que le réseau peut assimiler les futures zones urbanisées.

Ainsi, l'ouverture de zones à vocation urbaine, que ce soit pour de l'habitat ou des activités économiques, ne sera envisageable qu'à la condition que le réseau de distribution d'eau potable puisse alimenter de manière satisfaisante ces nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Page 59, la partie sur les risques doit être complétée par l'augmentation des risques en périodes de sécheresse, notamment d'incendie, pour lequel il convient d'être vigilant, notamment sur les capacités de défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Il convient de s'assurer de la concordance entre le projet des zones constructibles et le niveau de DECI des secteurs concernés (cf carte « éloignement du bâti aux hydrants » transmise dans le porter à connaissance). Au vu de cette carte, les hameaux de Nouallet et le Mont de Sardent ainsi que le Nord-Ouest du bourg sont à plus de 400 m des hydrants. La défense incendie devra donc être renforcée.

Adaptation au changement climatique

En pages 95 et 96, le rapport de présentation aborde succinctement la thématique des énergies renouvelables. Sur ce sujet, l'agence régionale d'évaluation environnement et climat (AREC) dispose de sources de données importantes permettant d'enrichir cette thématique de l'énergie. La commune peut ainsi solliciter cet organisme afin qu'il réalise un diagnostic complet de la situation. De plus, des éléments sont disponibles en ligne sur le site d'Enedis à l'adresse suivante : <https://data.fr/pages/bilan-de-mon-territoire/>. Ces éléments permettent de mieux appréhender la situation communale, afin de définir les pistes de travail les plus pertinentes à investiguer dans le cadre de la carte communale.

Surface des terrains

Les surfaces des terrains présentés dans les tableaux en pages 133 et 135 sont différentes de celles indiquées dans le document diagnostic foncier. Cela varie de quelques m², mais il faudrait mettre les deux documents en cohérence.

Remarque de forme

En page 123, au début du paragraphe "3.3.1 Les objectifs et les orientations démographiques", il est indiqué la révision de la carte communale, ce terme est à remplacer par l'élaboration de la carte communale.

PROJET DE ZONAGE

Il a été défini trois types de terrain : les terrains constructibles dans la PAU, avec une forte pertinence, les terrains non mobilisables dans la PAU, mais constructibles et les terrains constructibles dans la PAU, mais avec une faible probabilité d'accueillir un nouveau logement.

Sur le diagnostic foncier, il y a une ambiguïté au niveau de la légende « terrain non mobilisable mais constructible », les terrains étant inclus dans la PAU ils sont de ce fait constructibles. Il faudrait donc retirer le mot constructible.

En effet, le caractère enclavé des terrains ou leur difficulté d'accès en raison de la topographie permettent d'en conclure qu'ils ne sont pas mobilisables. Toutefois comme le prévoit le Code de l'Urbanisme (Article L.124-2 du CU), les constructions ne sont pas admises sur les parties non ouvertes à la construction de la carte communale à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements sportifs, à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Seul le bourg est relié à un réseau d'assainissement collectif non saturé, des constructions dans le hameau « Le Mont de Sardent » comme le prévoit le projet, ne sont donc pas pertinentes.

Bourg de Sardent

Les terrains n°1 de 1 383 m² et n°2 de 659 m², sont en continuité du bâti existant dans le bourg. Ce sont actuellement des jardins. L'accès est aisé depuis la voie et les pentes de ces deux parcelles sont faibles. Ils présentent un fort potentiel. Il serait donc judicieux de les passer en forte pertinence.

Le terrain n°3 de 578 m² est actuellement la cour d'une maison, et n'est effectivement pas mobilisable.

Les terrains n°4 de 832 m² et n°5 de 975 m² sont composés de haies et de vergers, et sont en surplomb de la rue. On note la présence d'un mur de soutènement de grande hauteur qui empêche tout accès. Ils ne sont donc pas mobilisables.

Le terrain n°6 de 590 m² est complètement enclavé (cœur d'îlot), et ne dispose d'aucun accès. C'est un terrain non mobilisable.

Le terrain n°7 de 1 665 m², actuellement utilisé en jardin, présente un fort potentiel, facile d'accès et proche de l'école. Il serait judicieux de le passer en forte pertinence.

Le terrain n°8 de 664 m² est indiqué non mobilisable du fait de sa faible surface or des terrains plus petits comme le terrain n°20 le sont. L'accès depuis la rue, même si cette dernière est en pente, est possible. De plus, il est proche de l'école. Il serait judicieux de le passer en terrain à faible potentiel voire fort potentiel.

Le terrain n°9 de 1 621 m² présente une faible pente en fond de parcelle, il faudra donc prévoir de construire sur le devant de la parcelle.

Les terrains n°10 à 13, respectivement de 879 m², 634 m², 1 133 m² et 4 331 m² et le terrain n°15 de 438 m², présentent un dénivelé important ainsi qu'un mur de soutènement de hauteur importante rendant leurs accès très difficiles, aussi bien par le haut que par le bas des parcelles. Ils ne sont donc pas mobilisables.

Le terrain n°14 de 573 m² empiète sur le chemin d'accès de la maison construite sur le terrain n°18. Il n'est donc pas mobilisable étant donné qu'il bloquerait l'accès à cette dernière.

Le terrain n°16 de 1 216 m² est le jardin arboré d'une maison entouré de grands murs en pierres sans accès depuis la rue. Il n'est donc effectivement pas mobilisable.

Le terrain n°17 de 1 317 m² est complètement enclavé, il n'y a aucun accès. C'est un terrain non mobilisable.

Le terrain n°18 offre une grande surface de 4 314 m². Malgré la présence d'une maison construite récemment, il y a la possibilité de découper le terrain pour construire une autre maison, mais la pertinence reste faible.

Le terrain n°19 de 1 009 m² présente un faible potentiel du fait de ses difficultés d'accès par une voie de circulation en sens unique.

Le terrain n°20 de 432 m² ne semble pas pertinent compte tenu de sa surface réduite et de son encombrement actuel. Des marches en terre en fond de parcelle semblent donner l'accès au terrain n°23. Par conséquent, l'un ne peut aller sans l'autre. Ces 2 terrains sont à déclarer en non mobilisables. Le terrain n°22 de 306 m² est une toute petite parcelle, en surplomb par rapport à la route avec la présence d'un haut mur de soutènement. Il est lié à la maison mitoyenne. Il n'est donc pas par conséquent mobilisable.

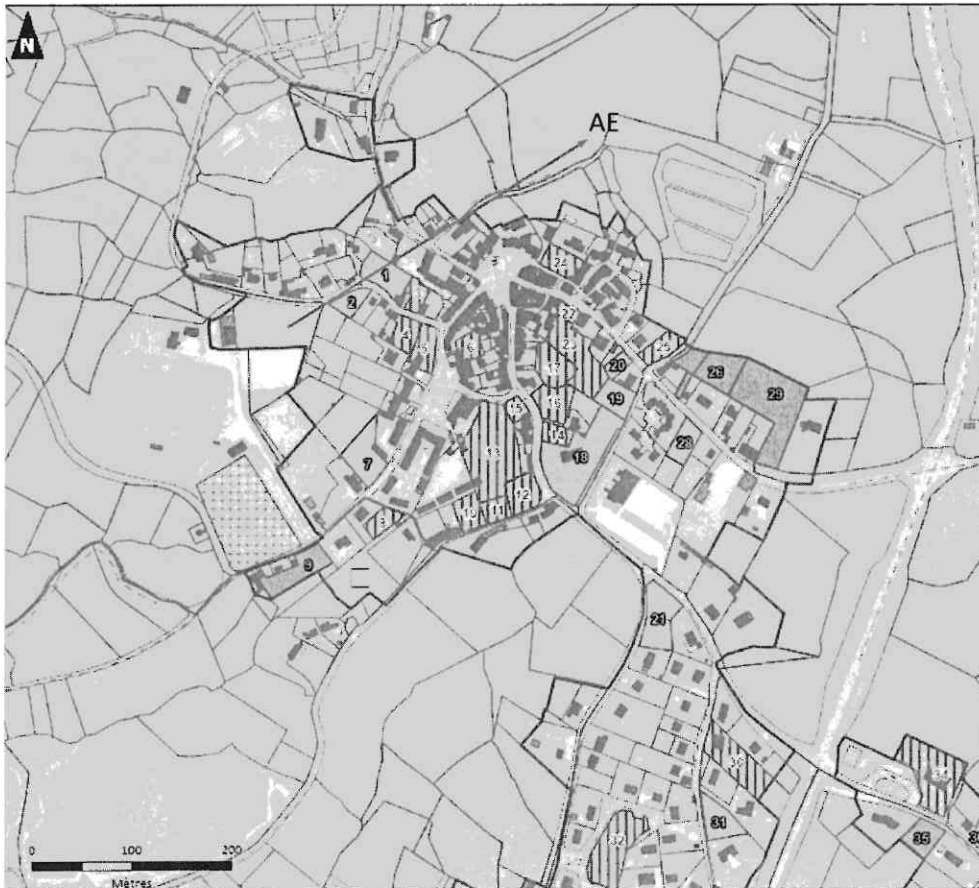
Le terrain n°24 de 941 m² est le parc de la maison de maître. Il est entouré de maisons en pierre de bonne qualité. Cet îlot est donc à préserver pour sa qualité patrimoniale. Par conséquent, le terrain est non mobilisable.

Le terrain n°25 de 851 m² a reçu un certificat d'urbanisme positif, alors qu'il a été ciblé dans les terrains non mobilisables. Malgré le fait qu'il soit en friche et en légère pente, ce terrain présente un fort potentiel. Il est possible d'aménager un accès par le chemin existant. Il doit être considéré en fort potentiel.

Les terrains n°26 de 2 170 m² et n° 29 de 4 238 m², de par leur emplacement, ne peuvent pas être considérés en dent creuse, ce sont des extensions. Le terrain n°26 a reçu un CU négatif car il n'est pas alimenté en eau. On peut s'interroger sur le terrain mitoyen n°29 qui doit être dans le même cas. Des travaux de viabilisation devront être réalisés ainsi que des aménagements pour permettre leur accès.

Le terrain n° 28 de 922 m² semble pertinent mais il faudra veiller à ne pas bloquer l'accès aux 2 parcelles à l'arrière de ce dernier.

La zone AE (parcelle cadastrée ZH0073) semble pertinente, le terrain est plat et simple d'accès.



Le Pradeau (partie sud du bourg)

Le terrain n°21 est indiqué en faible probabilité d'accueillir un nouveau logement alors qu'il est viabilisé (présence de coffrets électriques et d'alimentation en eau). De plus, le terrain a été arboré d'une haie de thuyas en bordure. Il doit donc être retenu en mobilisable. Il pourra du fait de sa surface recevoir 2 futures habitations.

Concernant le terrain n°30 de 2 355 m², la position centrale de la maison ne permet pas d'aménager un accès à l'arrière de la parcelle. Ce terrain est donc par conséquent, non mobilisable.

Le terrain n°31 de 1 246 m², entièrement grillagé, est la cour enherbée d'une maison récemment construite. Il paraît peu probable qu'il soit mobilisable.

Le terrain n°32 de 2 706 m² constitue un parc arboré au milieu du lotissement, il permet une respiration. Il est donc à préserver en état.

Le terrain n°33 de 1 032 m², entièrement grillagé, est la cour enherbée d'une maison récemment construite. Il paraît peu probable qu'il soit mobilisable.

Le Nouallet (partie sud-est du bourg)

Le bâtiment sur le terrain n°34 de 3 094 m² est construit (garage automobile).

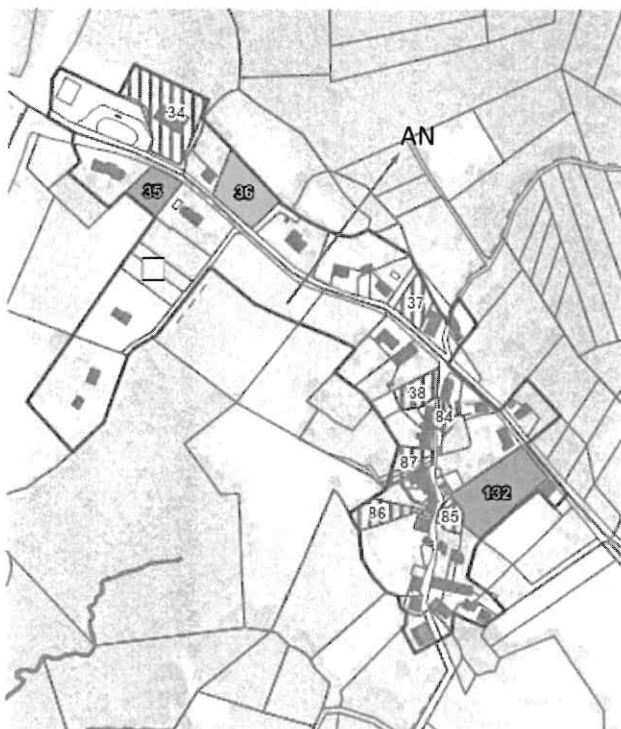
Il n'y a pas d'observation particulière pour le terrain n°35 de 1 036 m².

Pour le terrain n°36 de 1 843 m², il faudra prévoir de construire en bord de route, à l'image de la maison de gauche, le fond de la parcelle étant en pente et très humide.

Les terrains n°37 de 824 m², 38 de 792 m², 84 à 87, respectivement de 290, 467, 902 et 727 m², sont pour la plupart des jardins liés à des maisons et ne sont effectivement pas mobilisables.

Ouvrir à l'urbanisation le terrain n°132 de 2 992 m² semble peu judicieux. En effet dans cette partie du village, les bâtiments sont en pierre et les rénovations sont généralement de bonne qualité. Des constructions neuves dénatureraient l'environnement. La PAU devrait être réduite et plutôt s'arrêter avant le terrain n°37.

La zone AN (partie de la parcelle cadastrée ZI 0066) semble propice aux constructions nouvelles. En effet, cette partie du village possède des constructions plutôt récentes par rapport à la partie sud du village où les bâtiments sont en pierre.



Le Mont de Sardent

La parcelle n°79 de 1 616 m² se situe bien en dent creuse. Il serait judicieux de privilégier la densification dans le bourg car celui-ci est pourvu d'un réseau d'assainissement collectif non saturé. Ceci permettrait également de renforcer la centralité et ainsi d'éviter les flux de déplacement.

Les terrains n°128 à 130, respectivement de 353, 937 et 356 m², sont pour la plupart des jardins liés à des maisons et ne sont donc effectivement pas mobilisables.

Masmangeas

Projet de Guinguette : une dérogation à l'urbanisation limitée en absence de SCoT a été accordée par la préfète pour permettre sa réalisation. Le terrain a une superficie de 2 996 m². Le projet consiste au développement de l'activité de la guinguette existante.