

Troisième partie

Analyse de la consommation des espaces et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

CHAPITRE 1.

Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années **p. 80**

CHAPITRE 2.

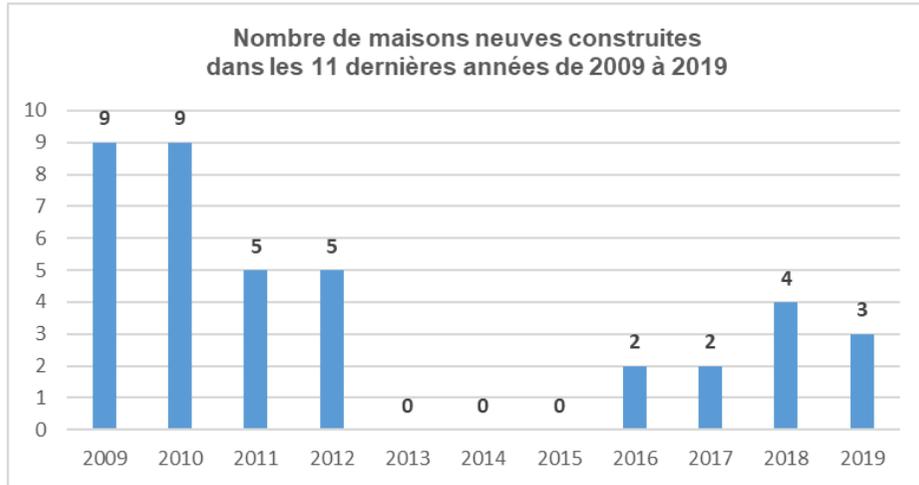
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis **p. 82**

1. CAPACITES DANS LES ESPACES URBANISES DU BOURG P. 82

2. LES VILLAGES ISOLES ; LA FRENADE ET BLENAC P. 83

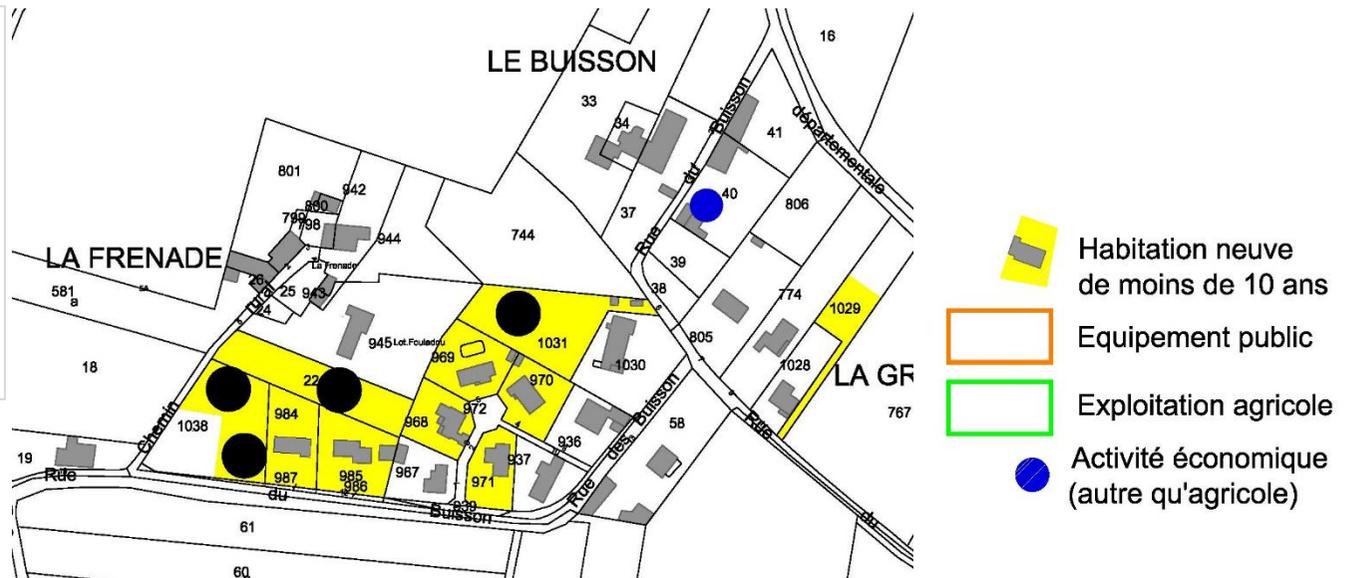
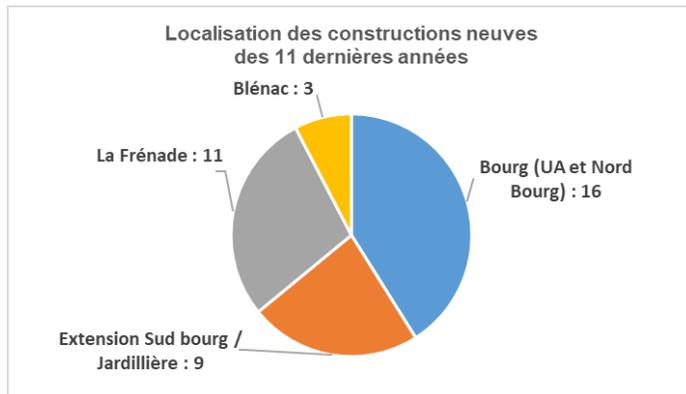
CHAPITRE 1.

Etude de la consommation foncière dans les dix dernières années

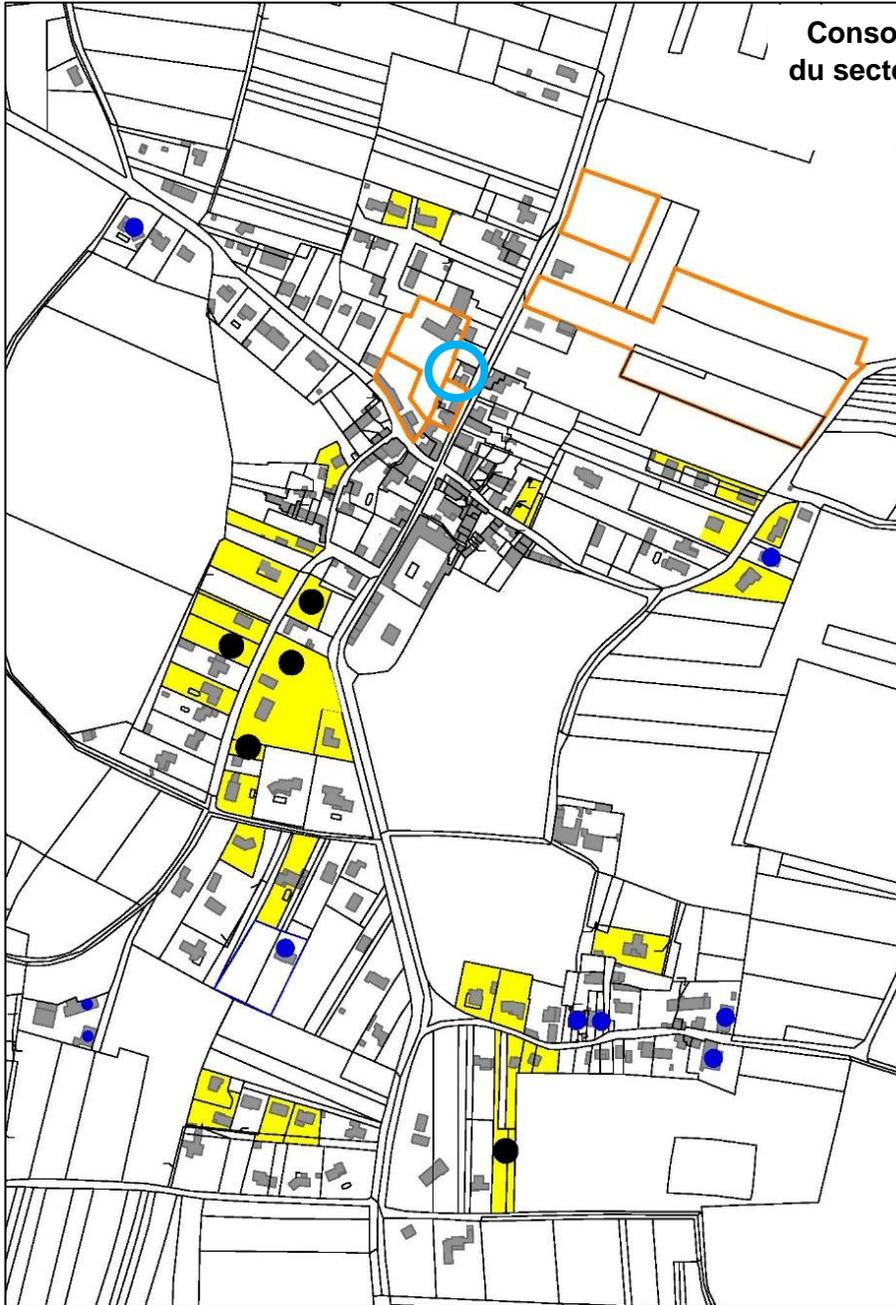


- La commune a enregistré 39 habitations neuves construites entre 2009 et 2019 (sur la base des PC déposés et acceptés).
- Soit une moyenne de 3 à 4 par an.
- La consommation foncière entre 2009 à 2019 est de 4,84 ha.
- Ces 39 habitations neuves sont localisées :
 - à 22 % en partie Sud du bourg ; secteur de Jardillière, Les Grandes Palisses.
 - à 42 % dans le centre bourg ; centre ancien (lotissement communal), et proche périphérie (notamment rue de Saint Symphorien).
 - à 27 % dans le village de La Frénade (lotissement privé et divisions parcellaires).
 - à 8 % dans le village de Blénac (petit lotissement privé).

Consommation foncière à La Frénade entre 2008 et 2019 / parcelles en jaune :

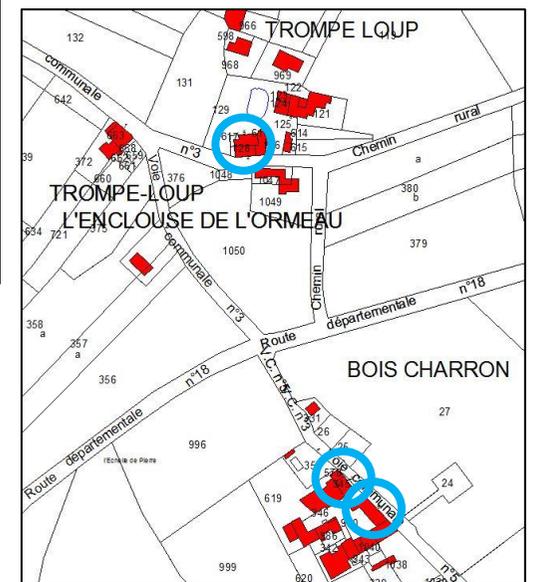
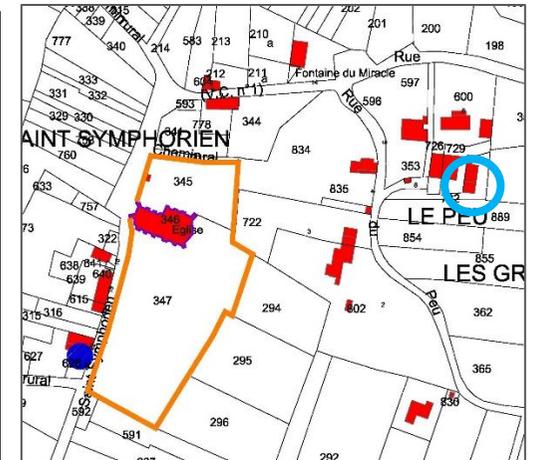
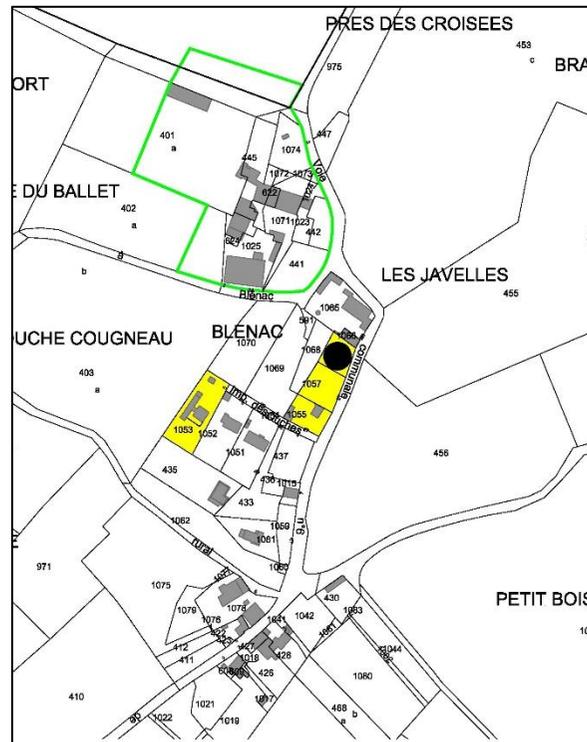


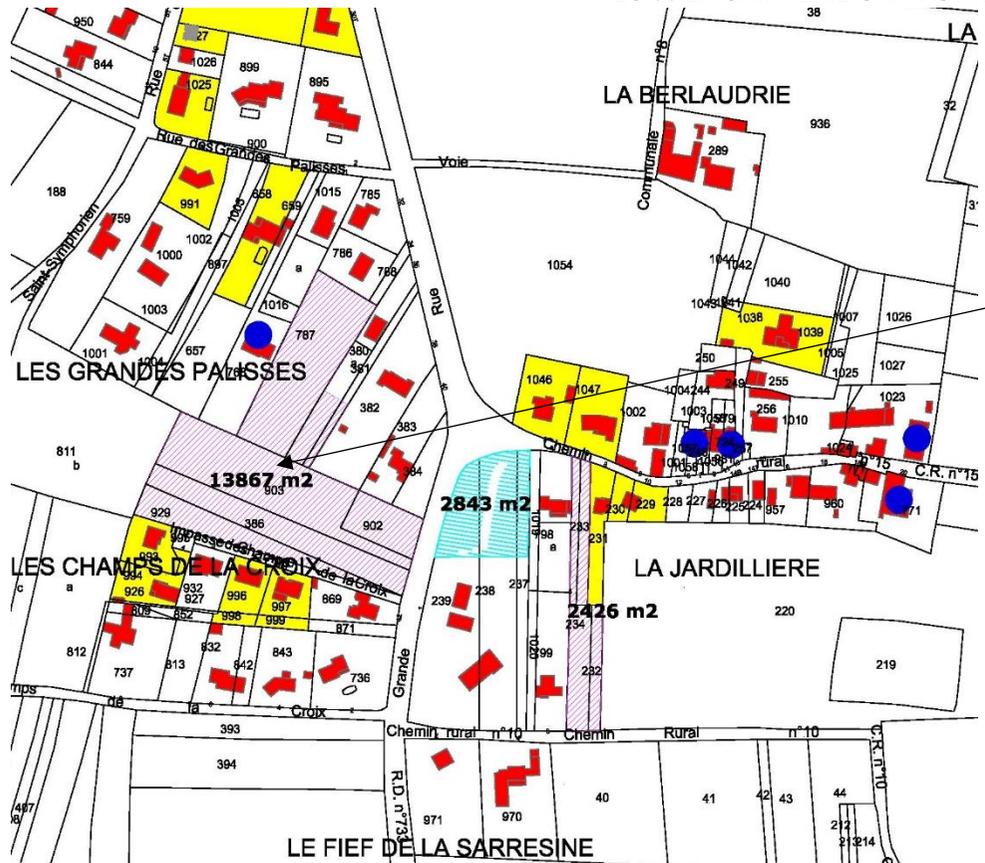
**Consommation foncière autour du bourg et
du secteur de La Jardillère entre 2008 et 2019
/ parcelles en jaune :**



 **Logement vacant
en 2020**

**Consommation foncière à Blénac entre
2008 et 2019 / parcelles en jaune :**





Le secteur des Grandes Palisses et de la Jardillière :

Ce secteur reste aujourd’hui encore attractif et s’est bien étoffé dans les 15 dernières années. Les terrains libres en bordure des voies sont aujourd’hui très rares.

Les extensions linéaires en bordure de voies entraînent bien souvent le gel des terrains situés en arrière front, ce qui rend la densification de ce tissu urbain difficile.

A l’intérieur de ce secteur résidentiel très étalé, subsiste une vaste dent creuse 13867 m² au lieu-dit des Grandes Palisses. Son comblement à terme est envisageable mais ces terrains sont éloignés du bourg (dont moins prioritaires).



Surface théoriquement libres globale : 1,91 ha
Surface théoriquement mobilisable (parcelles roses uniquement) : 1,62 ha

Méthodologie :

Le recensement du résiduel constructible a ciblé les terrains libres situés dans les parties actuellement urbanisées des espaces résidentiels situés autour du bourg de La Gripperie et des deux principaux villages isolés que sont La Frénade et Blénac.

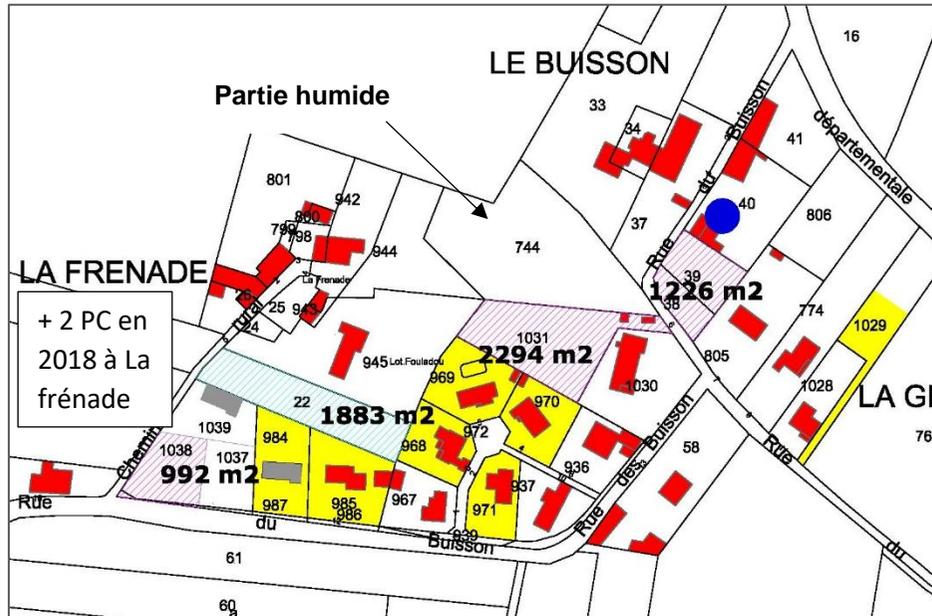
Le recensement a exclu les grands terrains classés en zone AU dans l’actuel PLU situés de façon décrochée par rapport à l’enveloppe bâti des espaces résidentiels. Seuls les terrains bien situés et en continuité directe avec les espaces bâtis ont été ciblés et comptabilisés.

Certains propriétaires fonciers ciblés ont été consultés afin de connaître leurs intentions de mutation dans les 10 prochaines années. Le présent bilan fait donc état du bilan foncier global et du bilan potentiellement mobilisable (propriétaires ayant répondu favorablement à l’intention de céder leurs terrains). Les cartes distinguent donc :

- en rose les parcelles libres théoriquement mobilisables.
- en bleu les parcelles libres faisant l’objet d’une rétention foncière connue (propriétaires ne souhaitant pas vendre, jardins de grandes parcelles bâties), terrains enclavés difficiles à desservir.

- Terrain libre constructible / Foncier potentiellement mobilisable
- Terrain libre constructible / Rétention foncière connue
- Construction neuve de moins de 10 ans
- Bâti vacant
- Equipement public
- Exploitation agricole
- Activité économique (autre qu'agricole)
- Patrimoine bâti

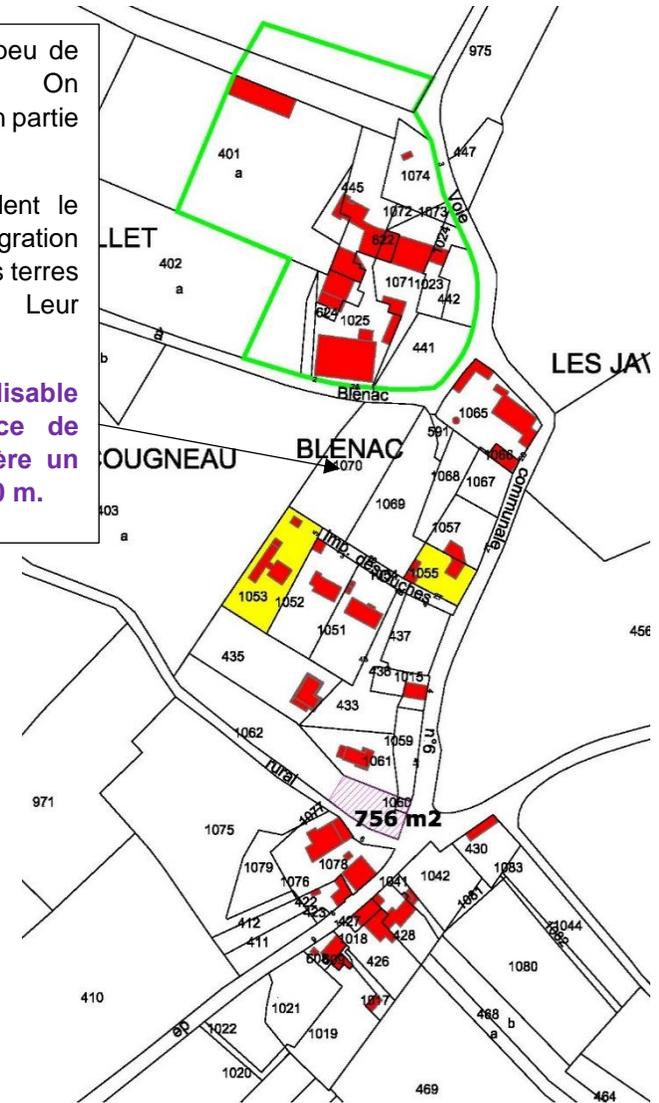
2. LES VILLAGES ISOLES ; LA FRENADE ET BLENAC



Le hameau de Blénac compte peu de possibilité de confortement. On dénombre juste une dent creuse en partie sud.

Quelques haies bocagères bordent le hameau et ont un rôle d'intégration paysagère et de transition avec les terres agricoles environnantes. Leur préservation est importante.

La partie Nord n'est pas mobilisable compte tenue de la présence de l'exploitation agricole qui génère un périmètre inconstructible de 100 m.



Les hameaux de La Frenade et du Buisson, situés en partie Nord de la commune, se composent de petits noyaux villageois (maisons rurales) séparées par un secteur relativement frais bordé de haies bocagères. Ces hameaux constituent des secteurs attractifs qui ont fait l'objet de nombreuses constructions neuves en bordure de la rue des Buisson (dont un petit lotissement privé de 6 lots). Des divisions parcellaires ont été récemment effectuées (2 lots à vendre en bordure de la rue du Buisson). Il reste quelques terrains constructibles situés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Les terrains libres situés entre les deux anciens hameaux ne sont pas propice à l'urbanisation (espace humide).

La Frenade, Le Buisson :
 Surface théoriquement libres globale : 0,63 ha
 Surface théoriquement mobilisable (parcelles roses uniquement) : 0,45 ha

Blénac :
 Surface théoriquement libres globale : 756 m²
 Surface théoriquement mobilisable (parcelles roses uniquement) : 756 m²