



Elaboration de la Carte Communale

1.b

RAPPORT DE PRESENTATION

Etude de densification



Carte Communale

Prescription le 14 mars 2025

Approbation le.....

Co-approbation préfectorale le

Référence : 52502

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Etude de densification	3
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.1. <i>Rappels du document d'urbanisme actuellement en vigueur</i>	3
1.2. <i>Contexte de l'étude de densification</i>	3
2. DEFINITION D'UNE ENVELOPPE URBAINE	4
2.1. <i>Définition des enveloppes théoriques brutes</i>	4
2.2. <i>Classification des enveloppes théoriques brutes</i>	4
3. EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE.....	11
3.1. <i>Evaluation du potentiel bâti existant</i>	12
3.2. <i>repérage des parcelles non bâties et des parcelles peu denses</i>	21
4. ESTIMATION DES POTENTIELS DES ENVELOPPES URBAINES	26

ETUDE DE DENSIFICATION

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. RAPPELS DU DOCUMENT D'URBANISME ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Le droit des sols de la commune de Saint-Pardoux est aujourd'hui régi par le RNU.

1.2. CONTEXTE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

La récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comporte de nombreuses dispositions visant à adapter les règles d'urbanisme pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les écosystèmes : objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix ans à venir pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050, intégration de la lutte contre l'artificialisation des sols dans le code de l'urbanisme...

La loi modifie l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui indique que le « *projet d'aménagement et de développement durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27* ».

La densification consiste à aménager ou à construire davantage sur un espace déjà urbanisé. Elle vise à optimiser l'utilisation des réseaux et des équipements existants, à maîtriser les coûts liés aux constructions et aux équipements publics, à réduire les consommations énergétiques et à favoriser le développement des modes de déplacement doux. Elle contribue également à la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs.

La densification ne concerne pas uniquement les centres urbains. Elle peut également s'appliquer aux franges urbaines, aux cœurs de bourgs et aux hameaux, bien que sa mise en œuvre y soit plus complexe. Elle doit ainsi être appréhendée de manière différenciée entre les espaces urbains et les territoires ruraux, afin de tenir compte de leurs spécificités morphologiques, paysagères et fonctionnelles.

Par ailleurs, le dimensionnement de l'urbanisation, dont l'objectif est de limiter l'étalement urbain, ne constitue pas en soi un outil de densification. Il s'agit avant tout d'un levier de maîtrise de l'extension urbaine et de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.

La commune de Saint-Pardoux a prescrit l'élaboration de sa Carte Communale par délibération du conseil municipal du 14 mars 2025.

Cette étude s'insère dans le processus d'élaboration de la Carte Communale de Saint-Pardoux.

L'objectif est de dégager le potentiel de densification dans l'enveloppe déjà urbanisée de la commune.

L'étude vise à traiter les aspects suivants :

- une approche sur les capacités de densification (selon le parcellaire, la disposition du bâti, les densités observées,
- les dessertes...),
- une approche sur la « rétention foncière » de ces espaces, en concertation avec les élus,
- un recensement de granges, friches, et tous les bâtiments pouvant représenter des « potentiels » par mutation
- établi sur la base d'une visite sur sites,
- une appréciation de la vacance.

« Rétention foncière » : déficit de mutabilité de terrains potentiellement urbanisables. La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché local.

L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties à l'intérieur des espaces urbanisés.

2. DEFINITION D'UNE ENVELOPPE URBAINE

Afin de cartographier le potentiel de densification, il est nécessaire au préalable de définir le « périmètre de travail », l'enveloppe urbanisée de la commune.

L'analyse des potentialités foncières se base sur la méthodologie suivante :

- Définition d'une enveloppe bâtie théorique ;
- Recoupement de données pour définir les enjeux de chaque site ;
- Analyse des capacités d'accueil.

2.1. DEFINITION DES ENVELOPPES THEORIQUES BRUTES

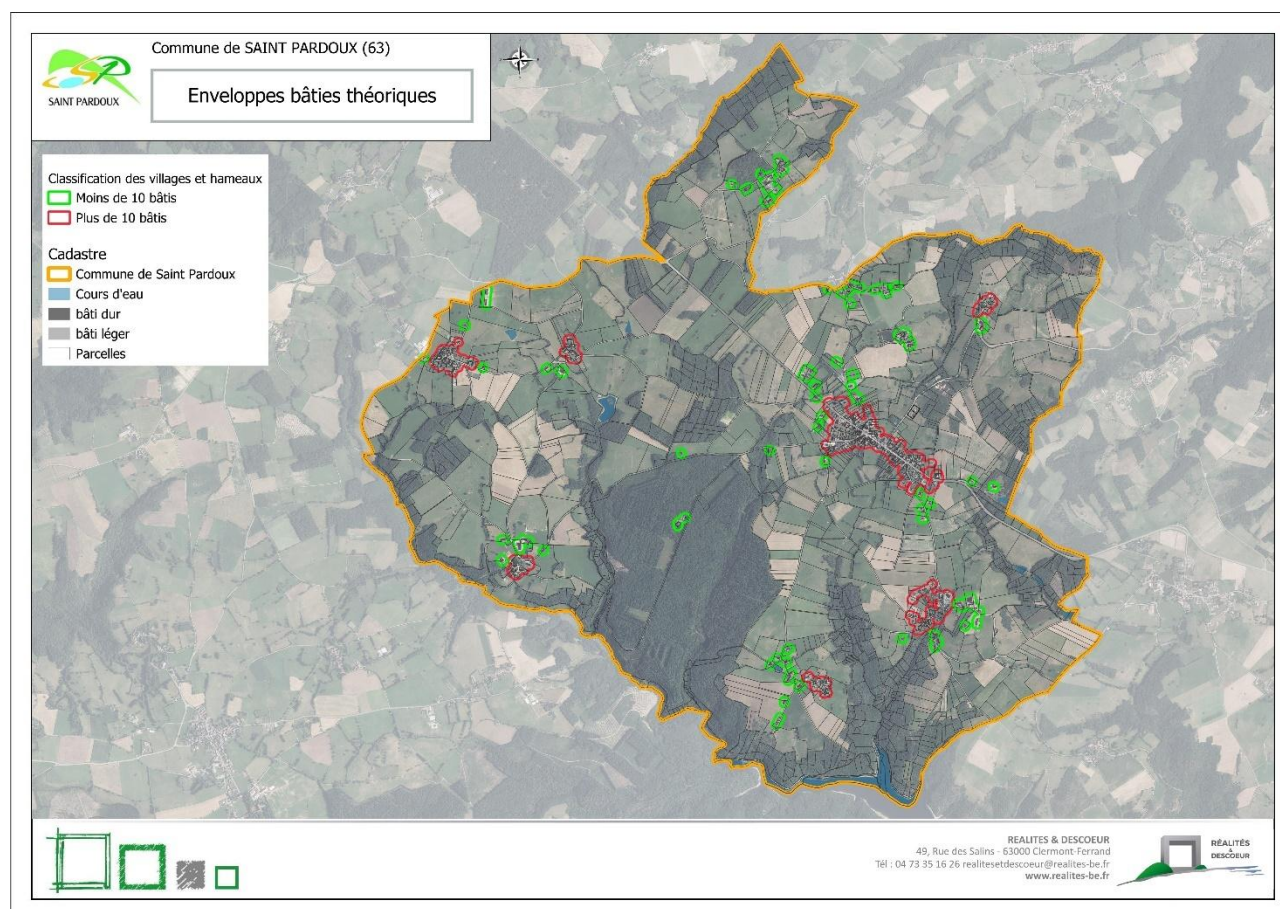
Une enveloppe urbaine actuelle est définie selon la méthodologie suivante : elle regroupe les secteurs constitués d'au moins 10 bâtis durs (au sens du cadastre) implantés en continuité ou très proches (à moins de 50m de distance les uns des autres).

Les Permis de construire (création de nouvelles constructions) qui n'apparaissent pas, ni sur le cadastre, ni sur la photo aérienne, car trop récents, sont cependant localisés, à titre indicatif.

Ne sont pas considérés comme constituant une partie actuellement urbanisée de la commune,

- les secteurs où n'existent que quelques fermes en activité,
- ou une partie de la commune où il n'existe que quelques habitations anciennes dispersées (moins de 10 bâtis durs).

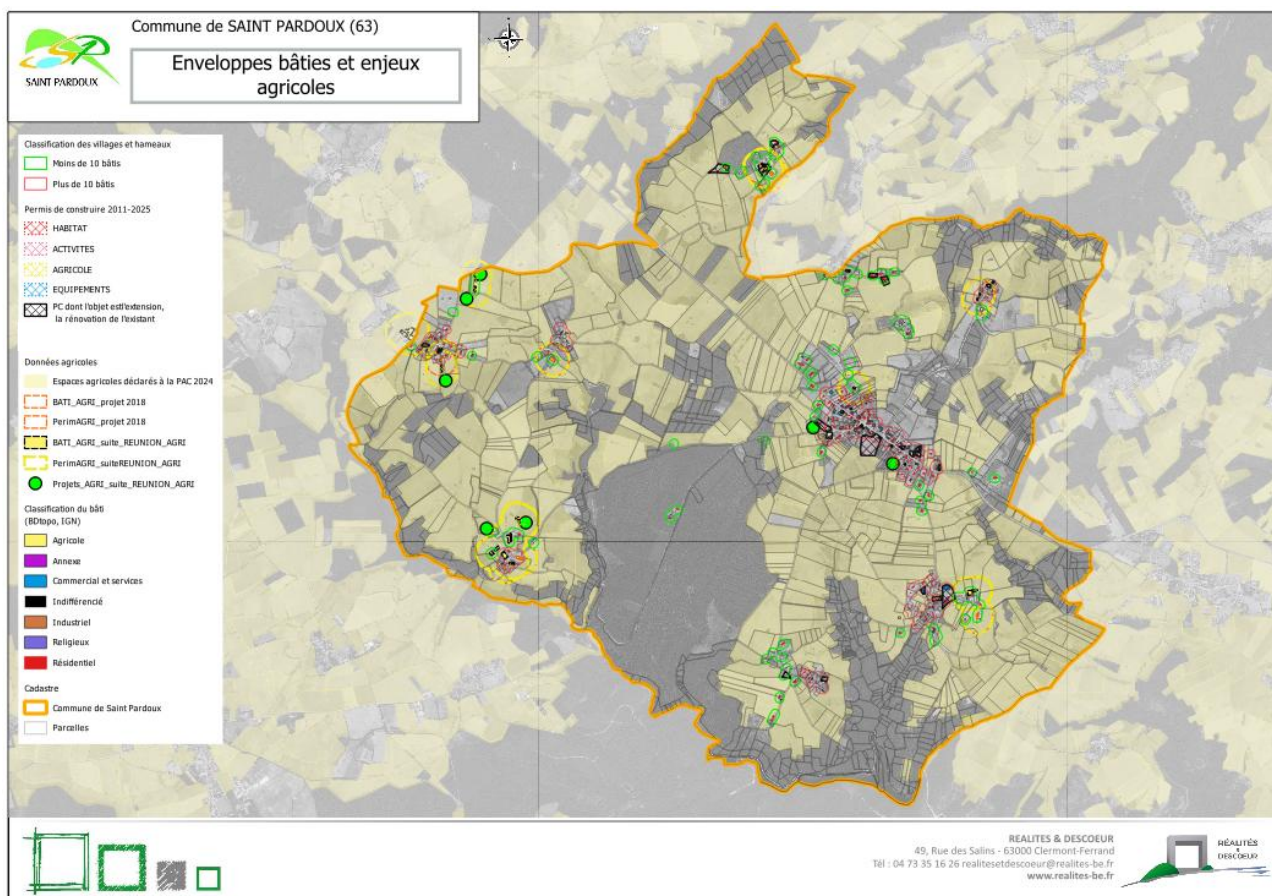
Sur Saint-Pardoux, cette classification met en évidence un nombre limité de groupements bâtis d'importance (+10 bâtis), en rouge sur la carte ci-dessous.



2.2. CLASSIFICATION DES ENVELOPPES THEORIQUES BRUTES

Ce résultat brut doit être précisé en le croisant avec plusieurs éléments (contraintes, enjeux, ...) :

- L'occupation du sol réelle (parcelles agricoles, fonds de jardin, espace boisé, route, etc.) grâce à l'orthophotographie et au diagnostic terrain ;
 - La prise en compte du cadastre et des limites parcellaires ;
 - Les permis de construire des dernières années ;
 - Les terrains inventoriés au registre parcellaire (RPG de 2024) ;
 - Les distances avec les bâtiments les plus proches ;
- La définition des enjeux agricoles est également abordée par la nature des bâtiments. Cette analyse s'est appuyée sur les données de l'IGN (BD Topo Bâti) ;
- L'enquête agricole réalisée dans le cadre de l'élaboration de la carte communale (permettant notamment d'identifier les futurs besoins et projets des exploitations agricoles) ;
 - Les densités bâties et le nombre de constructions ;
 - La présence d'équipements publics.

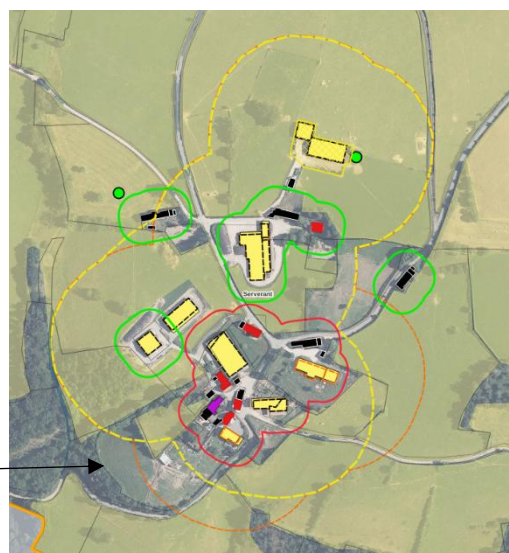


Le croisement de ces éléments (identification des vocations, analyse des PC, PAC 2023) permet de catégoriser les villages et hameaux. Il en ressort :

- Les groupements de moins de 10 bâtis présentent des vocations agricoles et/ou d'habitat, et, ne constituent pas des zones urbaines.
- Une partie des groupements de plus de 10 bâtis est marquée par la présence d'enjeux agricoles.

La vocation agricole sur ces groupements bâtis induit une réduction de la trame bâtie à vocation d'habitat. Sur certains groupements, la réduction de la trame bâtie est telle qu'il sera nécessaire de s'interroger sur le besoin de réaliser une zone constructible pour la vocation d'habitat.

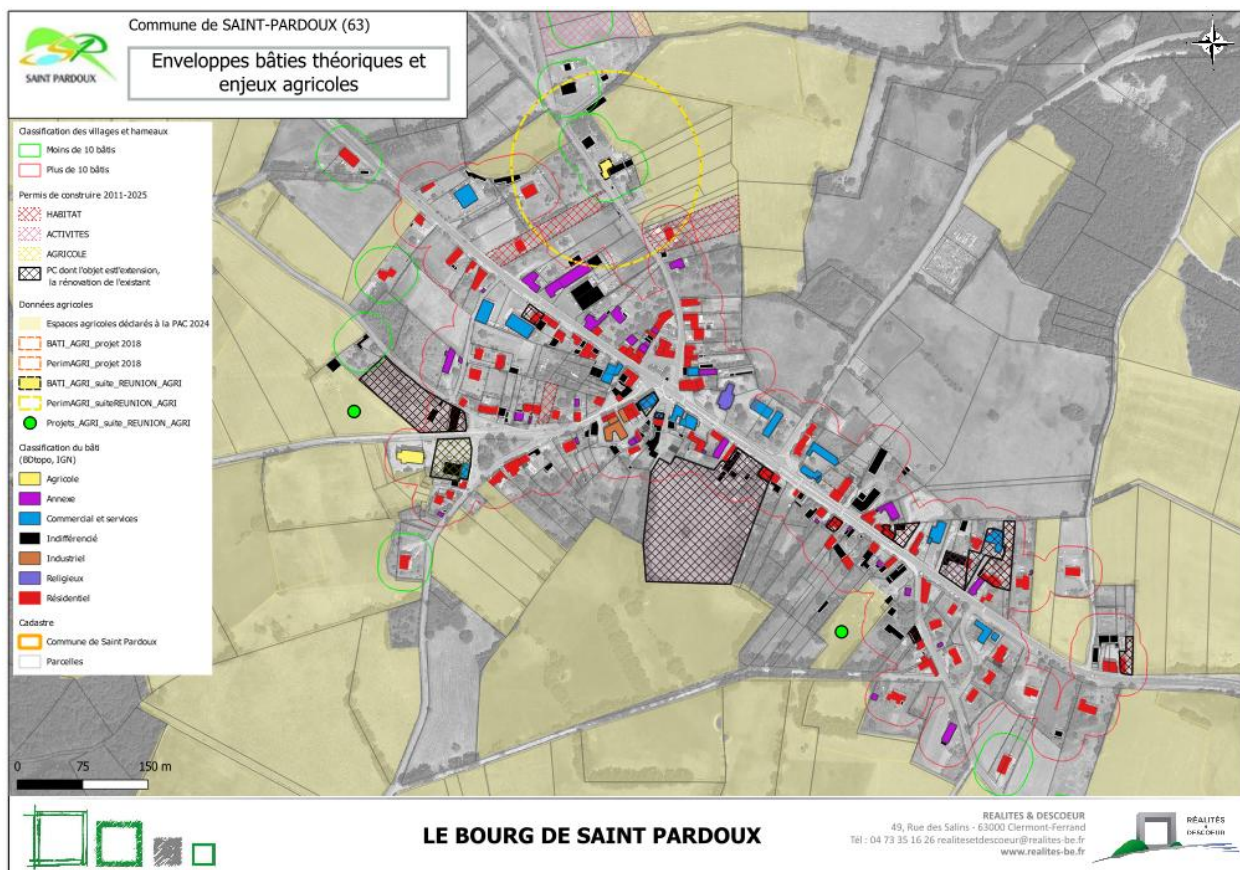
Exemple : SERVERANT



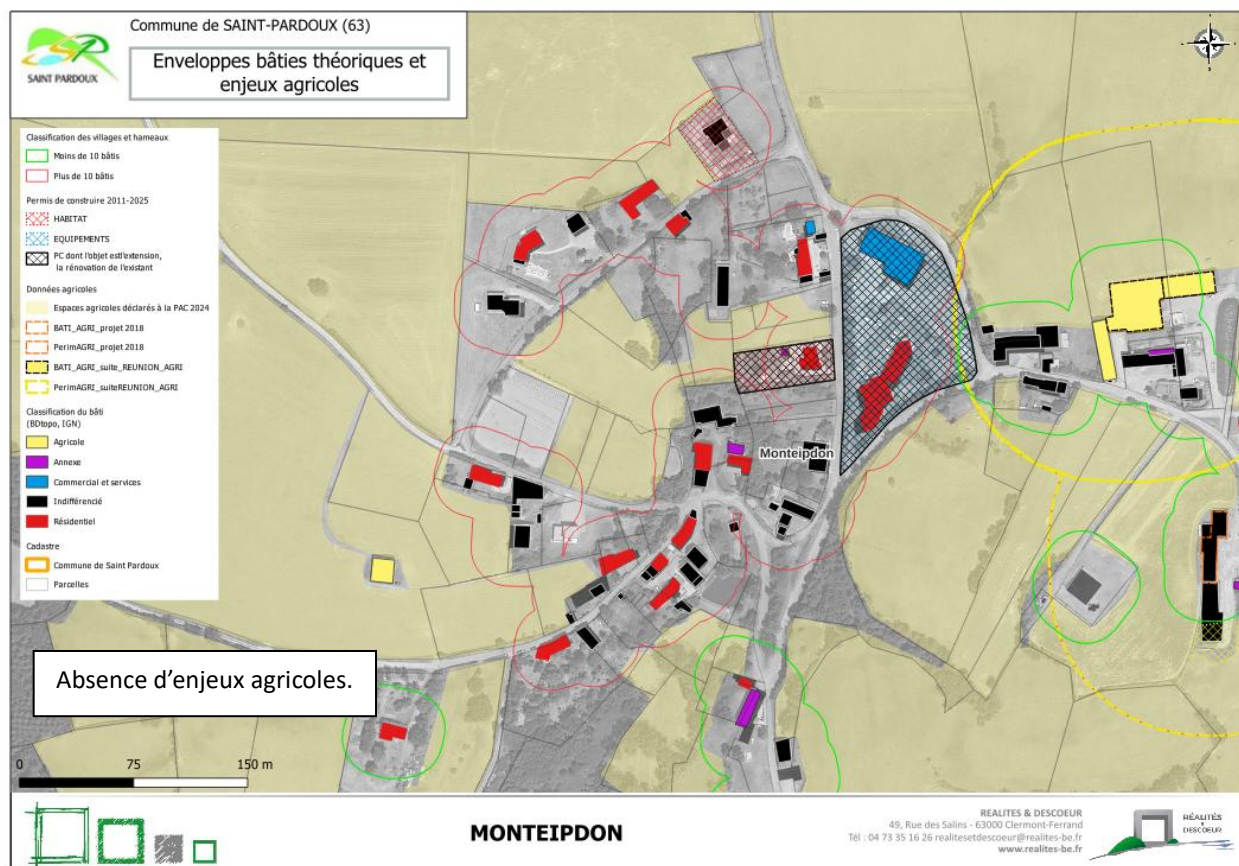
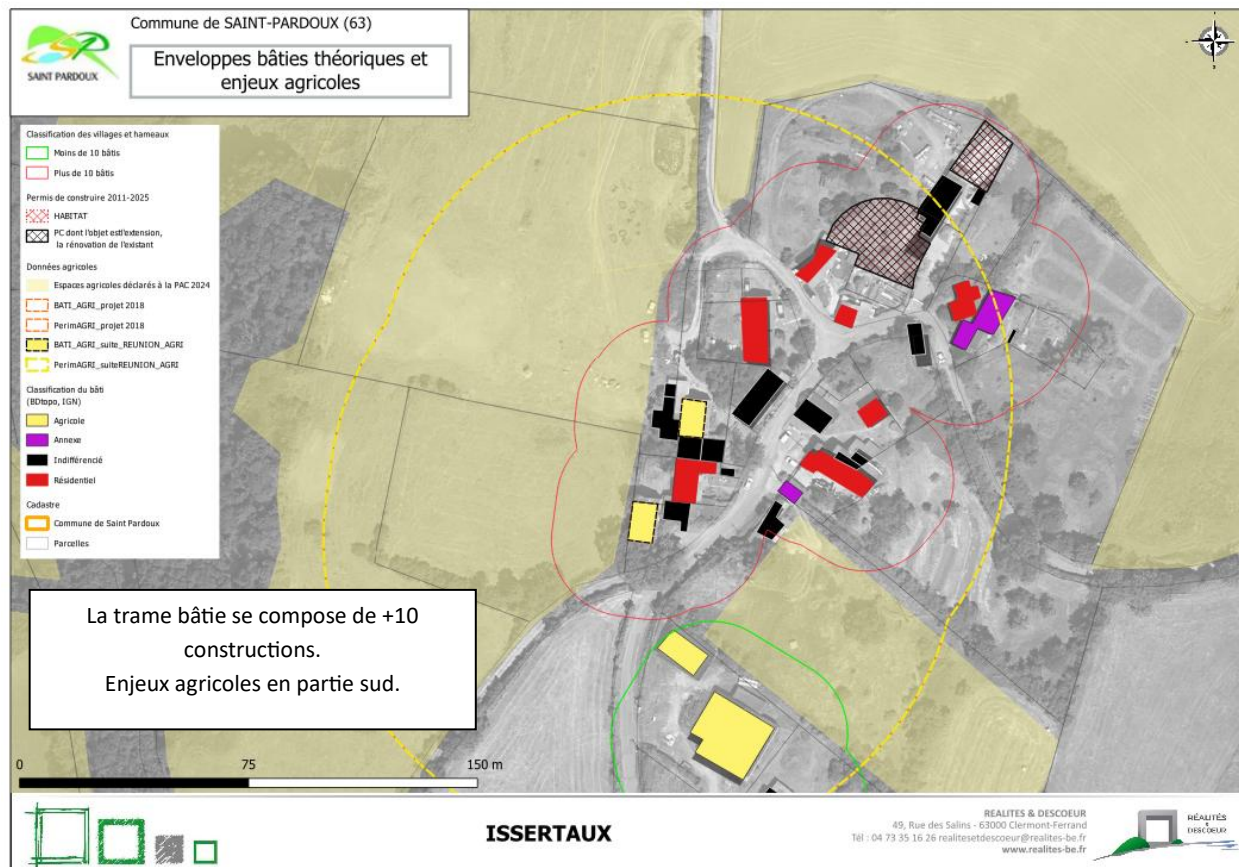
- Les autres groupements de plus de 10 bâtis ne présentant pas d'enjeux agricoles, constituent théoriquement des secteurs urbains pouvant conduire à la mise en place d'une zone constructible à vocation d'habitat. Pour ces cas-ci, l'enveloppe urbaine (*en rouge sur les cartes*) est affinée et ajustée à la trame bâtie actuelle (*en noir sur les cartes*).

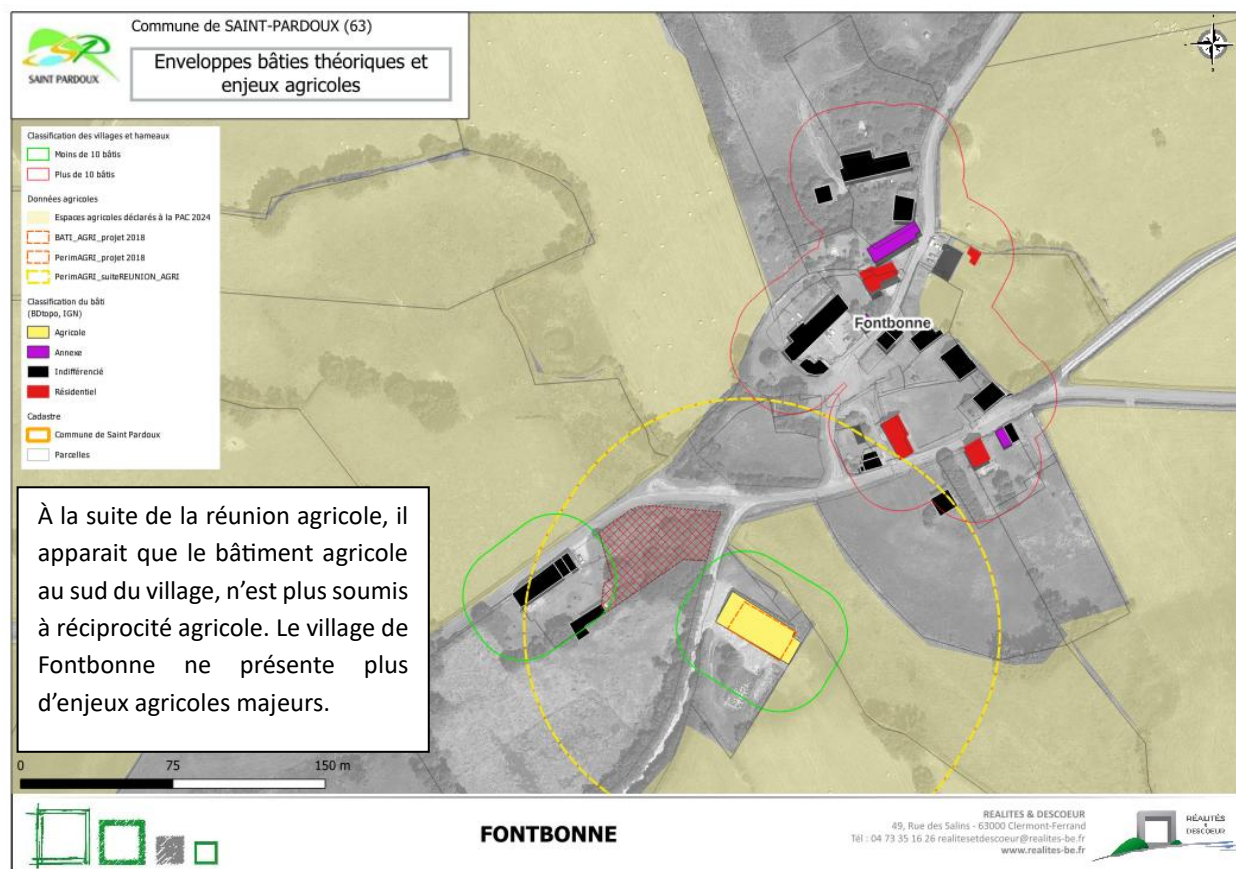
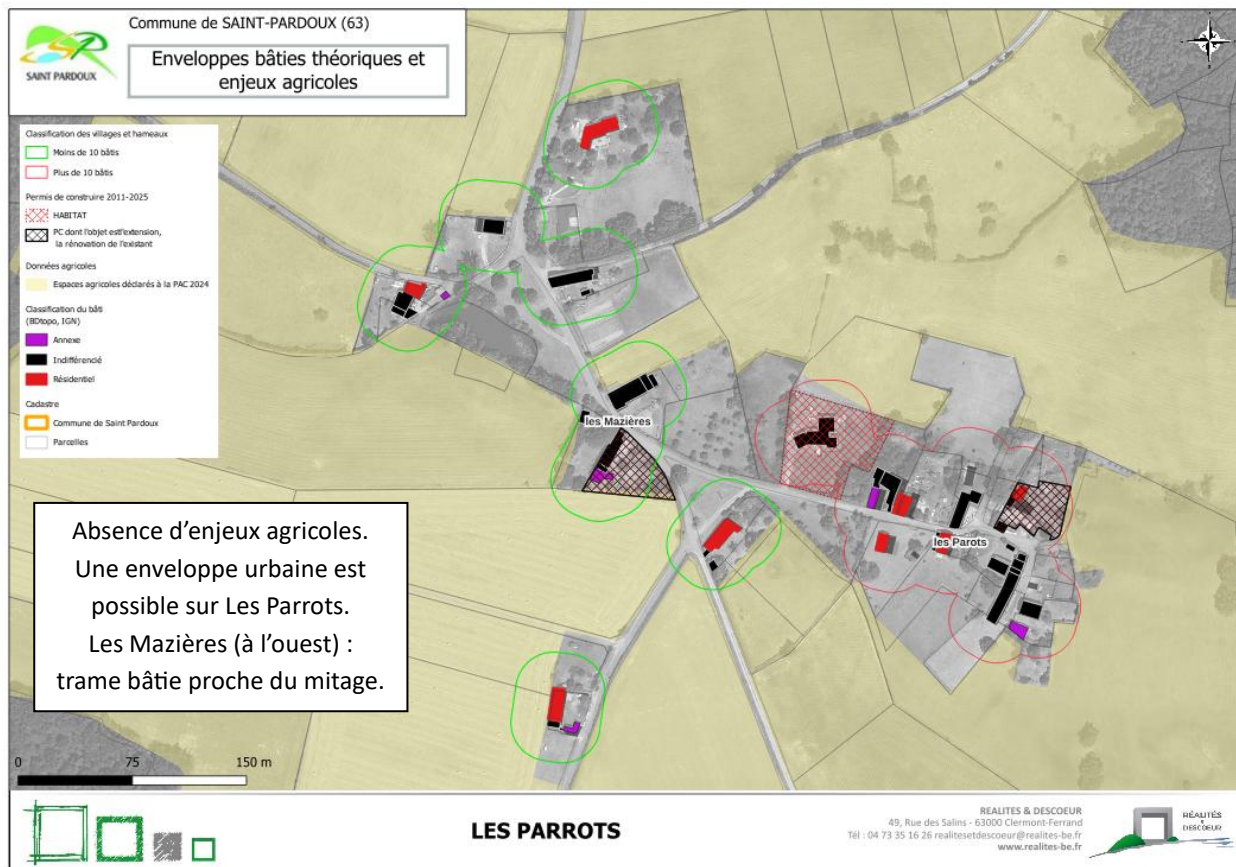
Le développement de l'habitat (maison neuve) se concentre essentiellement sur le bourg.

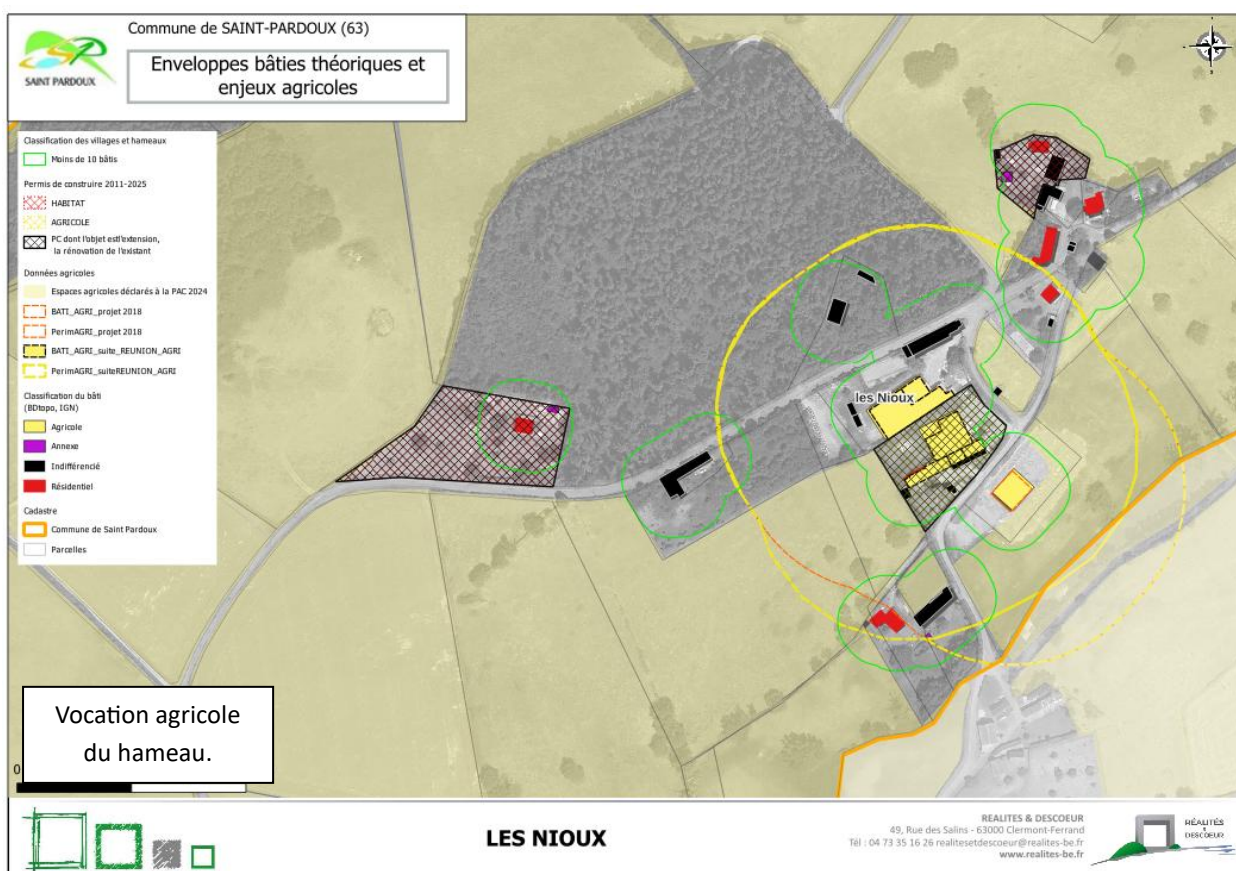
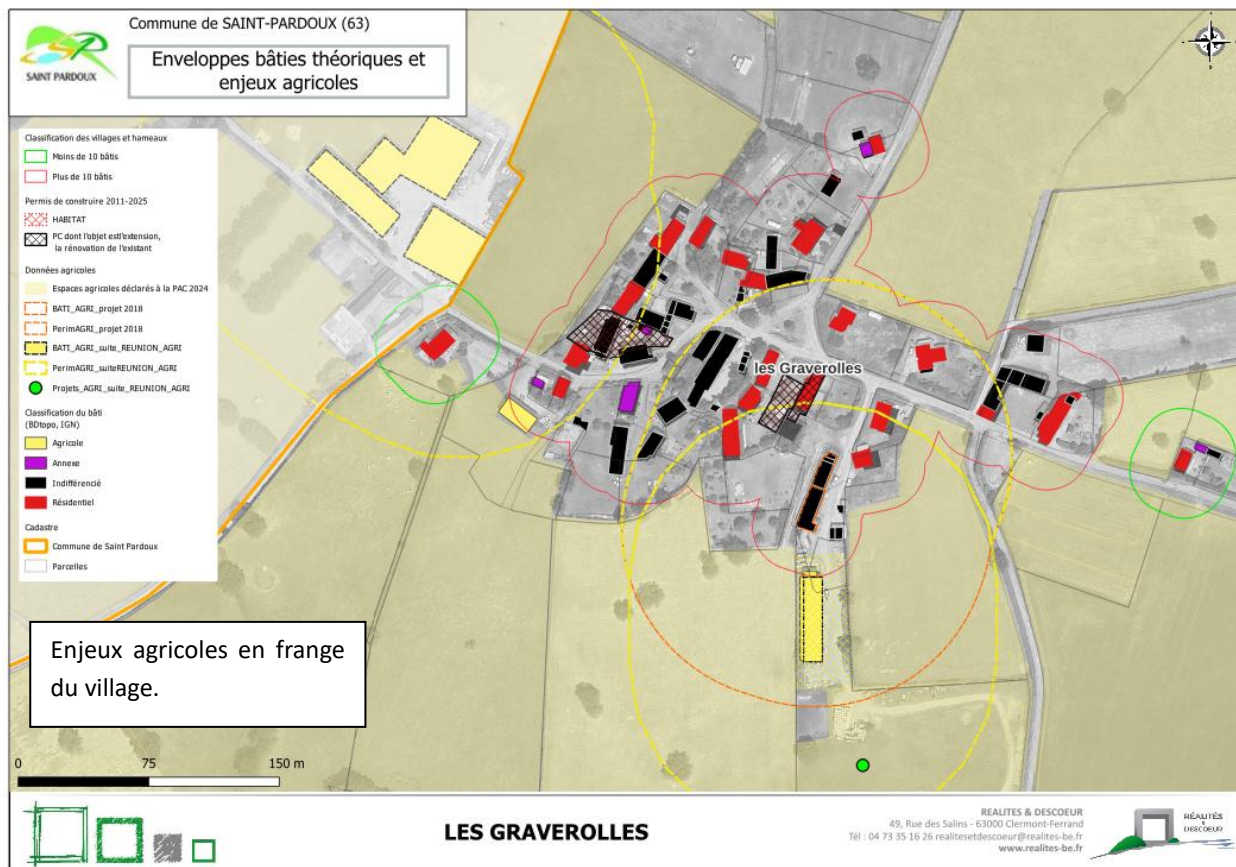
ZOOMS SUR CHACUN DES SECTEURS

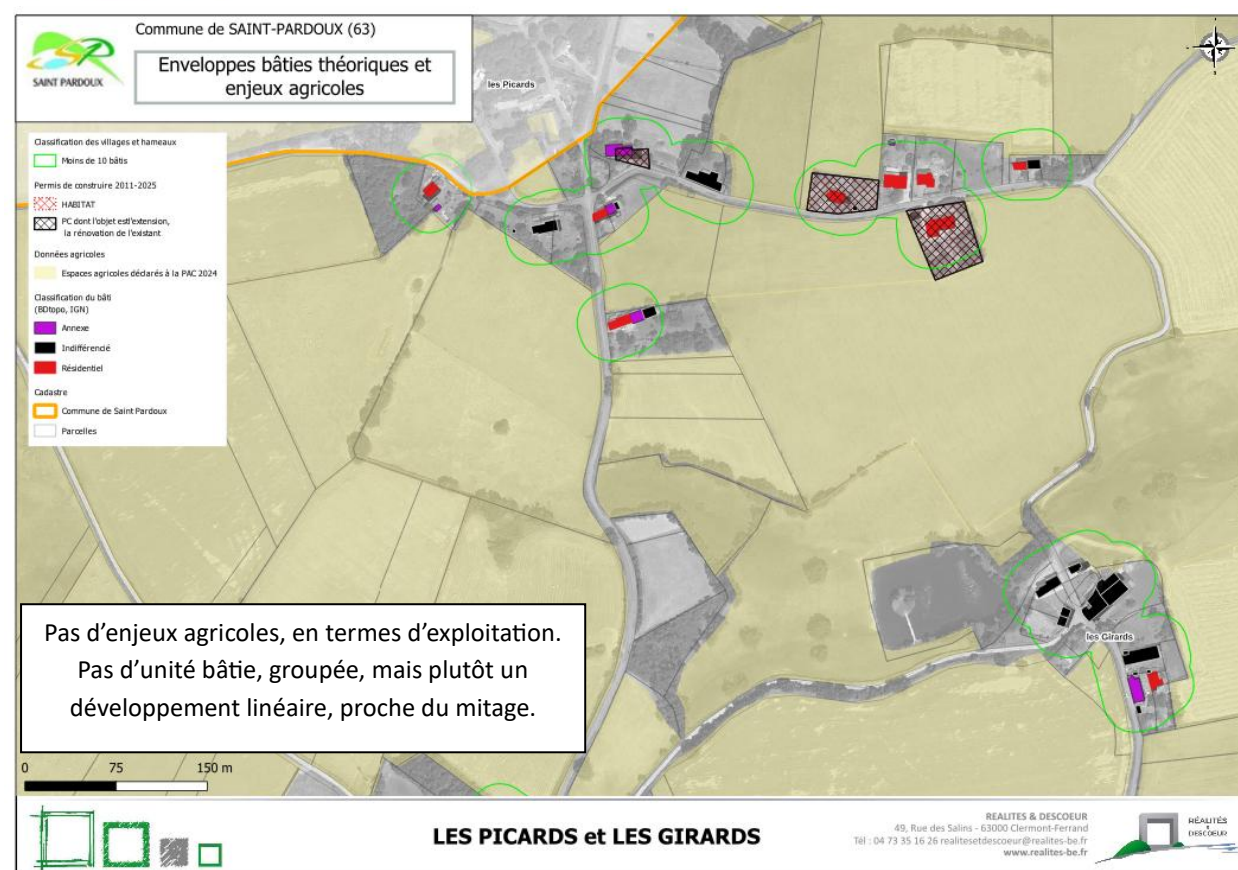
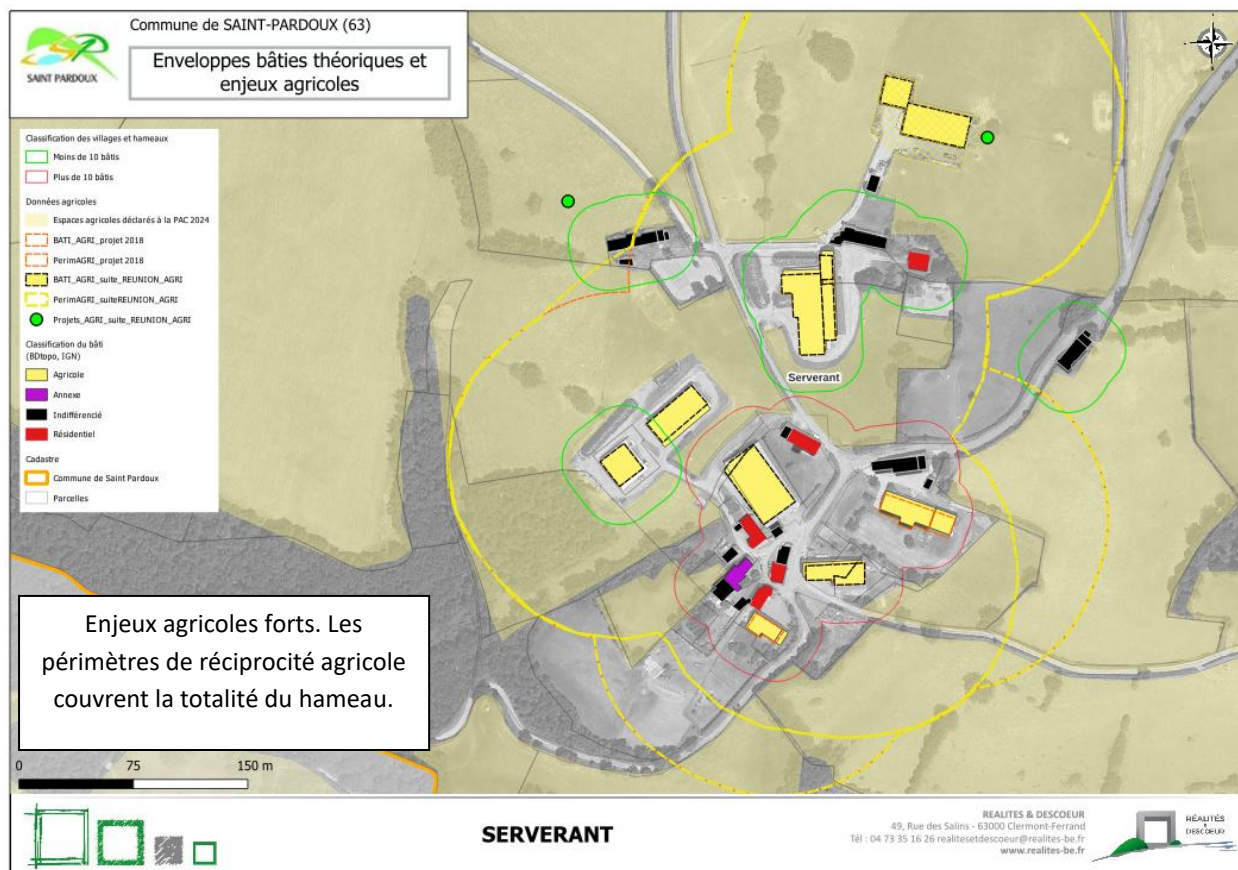


Une trame bâtie relativement compacte
et étendue de part et d'autre la route.
Enjeux agricoles en partie nord.







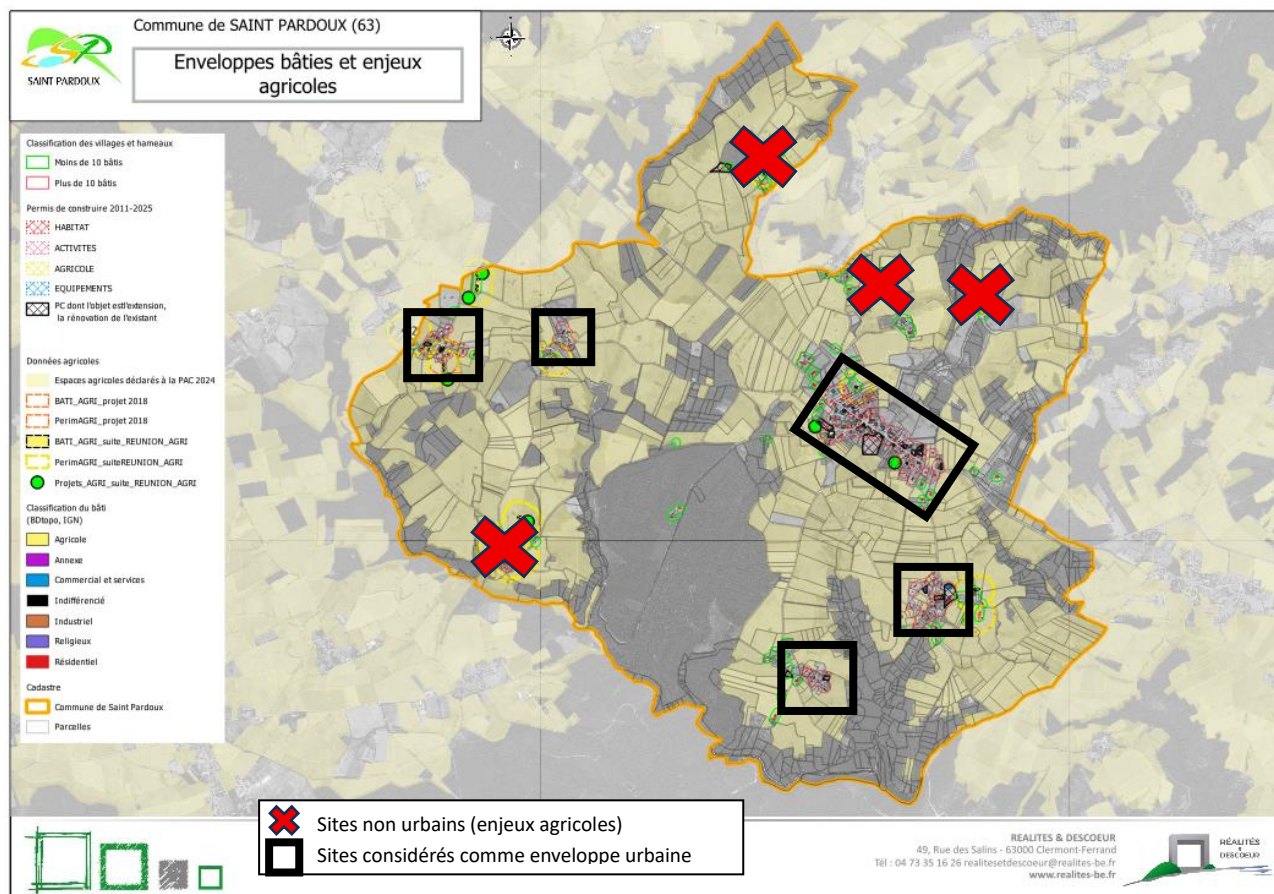
**BILAN :**

Dans le cadre de la présente étude, les secteurs considérés comme des enveloppes urbaines sont :

- le Bourg de Saint-Pardoux ;
- Les Graverolles ;

- Fontbonne ;
- Monteipdon ;
- Les Parrots.

L'analyse des potentiels de densification porte donc sur ces secteurs.



3. EVALUATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

La méthodologie du référentiel foncier doit permettre :

- d'une part, d'identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- d'autre part d'apporter un éclairage à la commune sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

En effet, investir les disponibilités foncières et immobilières constitue un enjeu majeur pour la commune et doit permettre de valoriser et préserver l'agriculture et les paysages.

L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra ensuite d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera les consommations foncières.

La mobilisation de ce potentiel foncier et immobilier a aussi pour vertu de :

- Valoriser le centre-bourg : le retraitement global des centres délaissés permet de créer de la vie et donc de l'attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux ;
- Réduire le coût global : agir sur l'existant permet pour la collectivité de ne pas investir sur l'aménagement de nouveaux fonciers (voirie, assainissement à créer) et permet également de réduire le coût de gestion global à long terme.

Cette analyse, dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale de Saint-Pardoux, doit permettre de justifier les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.1. EVALUATION DU POTENTIEL BATI EXISTANT

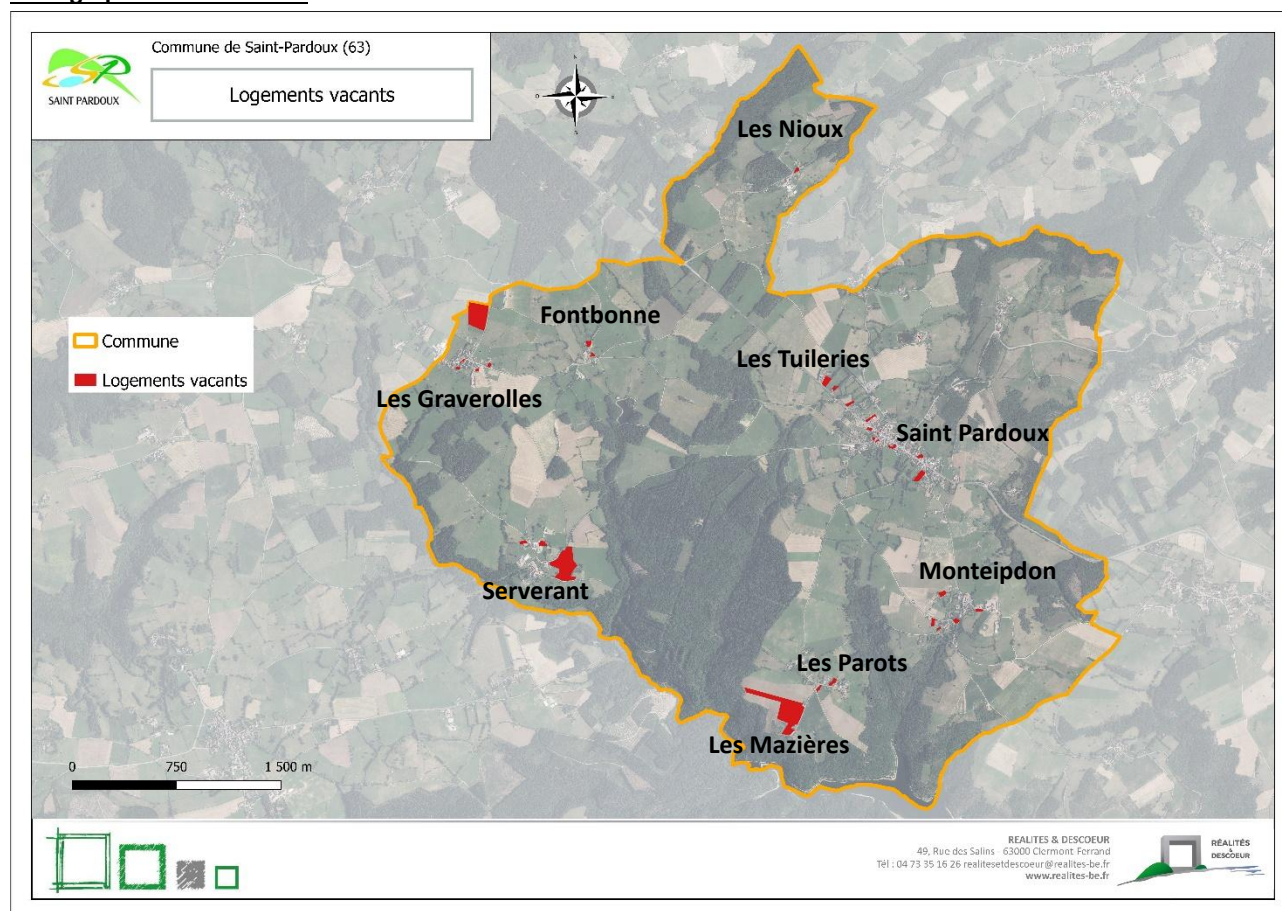
3.1.1. Habitat vacant et dégradé

Rappels des données

Selon les données disponibles, le nombre de logements vacants sur la commune de Saint-Pardoux est estimée entre 26 et 37 logements.

Selon l'Insee 2022	27 logements vacants en 2022	10,6% du parc de logements
Selon les données RPLS (Mon Diagnostic Artificialisation)	26 logements vacants dans le parc privé en 2023	9,7% du parc privé
Selon LOVAC	37 logements en 2025	14,56% du parc de logements
Inventaire communal	25 logements en 2025	9,84% du parc de logements

Cartographie de la vacance



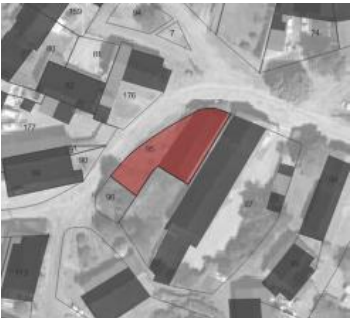
On note que ces logements vacants sont particulièrement présents sur le bourg de Saint-Pardoux, localisés en bordure de la route départementale. Leur localisation en bordure de voie et leurs caractéristiques architecturales en R+1 ou R+2, les rendent peu fonctionnels pour la population âgée.

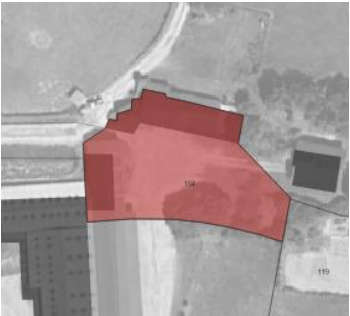
Une partie de la vacance se trouvant dans le centre bourg et les hameaux, ce phénomène peut trouver plusieurs explications, et notamment :

- Des possibilités de recours à la construction neuve plus facile et accessible que la reprise de bâtiments vacants, notamment ceux localisés dans le centre bourg, en bordure de la départementale, et qui n'incitent donc pas à encourager l'utilisation de ce patrimoine ;
- Des résidences secondaires issus d'un patrimoine familial qui se détériorent et deviennent un patrimoine aujourd'hui vacant, faisant l'objet d'une rétention foncière importante et ne répondant plus aux normes de confort actuelles.

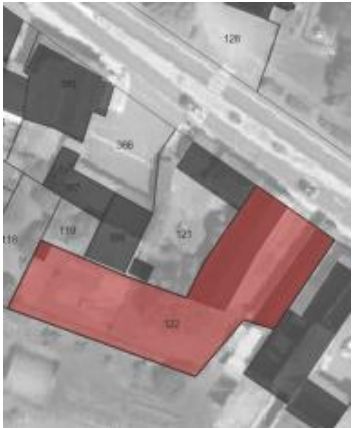
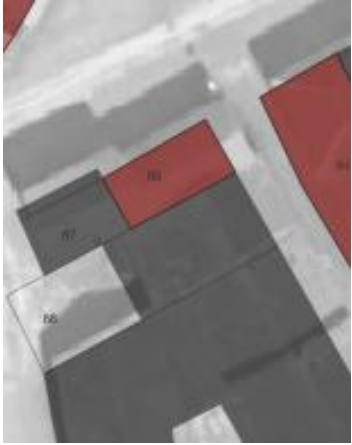
Identification de la vacance selon inventaire communal en 2025

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
1	Les Nioux  Section ZE - Parcelle 75		787
2	Fontbonne  Section ZR – Parcelle 134		1 354
3	Fontbonne  Section ZH – Parcelle 64		719

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
4	Les Graverolles  Section ZR – Parcelles 124, 125, 126, 127 et 128		955
5	Les Graverolles  Section ZR – Parcelle 95		308
6	Les Graverolles  Section ZR – Parcelle 112		499
7	Les Graverolles  Section ZR – Parcelle 10		22 852

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
8	Serverant  Section ZP – Parcelle 78		1 016
9	Serverant  Section ZP – Parcelle 154		1 597
10	Les Parots  Section ZM – Parcelle 127		802
11	Les Mazières  Section ZM – Parcelle 72		39 263

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
12	Monteipdon  Section ZN – Parcelle 106		1 077
13	Monteipdon  Section ZN – parcelle 131		1 300
14	Saint-Pardoux  Section AB – Parcelle 109		3 174
15	Saint-Pardoux  Section AB – Parcelle 206		900

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
16	Saint-Pardoux  Section AA – parcelle 122		957
17	Saint-Pardoux  Section AA – Parcelle 84		112
18	Saint-Pardoux  Section AA – Parcelle 85		40

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
19	Saint-Pardoux  Section AA – parcelle 391		74
20	Saint-Pardoux  Section AA – parcelle 158		59
21	Saint-Pardoux  Section AA – Parcelle 361		698
22	Saint-Pardoux  Section AA – Parcelle 369		416

	Localisation	Photographie	Surface de la parcelle en m ²
23	Saint-Pardoux  Section AA – Parcelle 17		1 092
24	Les Tuileries  Section AA – Parcelle 10		895
25	Les Tuileries  Section AA – parcelle 360		2 934

Calculer le potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine par réhabilitation de logements vacants

Le SCoT des Combrailles (en révision) indique l'objectif de 30% de logements vacants à remettre sur le marché.

Objectif SCoT : 30% de logements à remettre sur le marché	Soit 8 logements vacants à remettre sur le marché, sur les 27 recensés par les données Insee / sur les 26 recensés par les données RPLS.
	Soit 11 logements vacants à remettre sur le marché, sur les 37 recensés par les données LOVAC.
	Soit 7 logements vacants à remettre sur le marché, sur les 25 recensés par la commune.

3.1.2. Les friches et les ruines

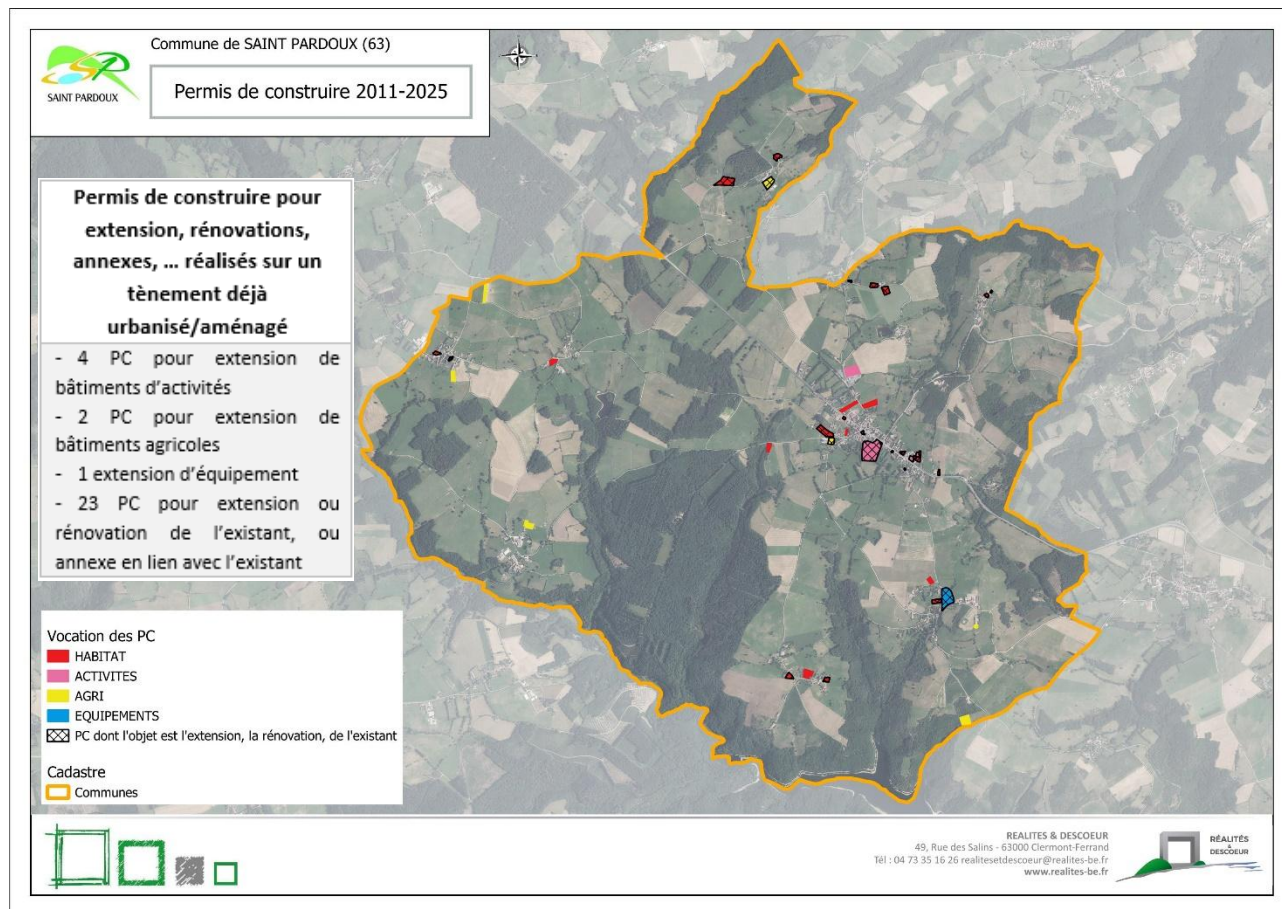
Pas de friches identifiées sur le territoire.

Identification des ruines selon inventaire communal en 2025

	Localisation	photographie	Surface de la parcelle en m ²
1	Monteipdon  Section ZN - Parcelle 135		454
2	Serverant  Section ZP – Parcelle 25		27 351
3	Isserteaux  Section ZI – Parcelle 206		467

3.1.3. Le bâti mutable

Le potentiel de mutation est une donnée à prendre en compte. En effet, des biens liés à l'origine aux sièges d'exploitation agricoles ont peu été transformés en logements. Des annexes vétustes ont pu être démolies libérant ainsi du foncier en cœur de bourg pour de nouvelles constructions à usage d'habitat. Cette problématique doit être prise en compte par la collectivité et règlementée à travers les pièces du plan local d'urbanisme (problématiques d'accès, de stationnement, de réseaux publics...).



La commune de Saint-Pardoux étant régie actuellement par le RNU, aucun changement de destination n'est identifié. Dans le cadre du projet de Carte Communale, la commune ne pourra pas identifier des bâtiments pouvant changer de destination.

3.2. REPERAGE DES PARCELLES NON BATIES ET DES PARCELLES PEU DENSES

Un premier travail d'identification des parcelles non bâties, ou des parcelles avec une faible densité bâtie, est une première étape pour identifier le potentiel foncier (dents creuses, espaces constructible, espaces densifiables...) au sein des limites urbanisées de la commune.

L'analyse des potentialités foncières disponibles dans l'enveloppe urbaine est réalisée et s'appuie sur l'identification de parcelles individuelle non bâtie (*) située dans l'enveloppe urbaine. Les espaces de jardins, potagers, ... peuvent correspondre à des disponibilités, même si ces derniers sont attenants et liés à des constructions environnantes, à partir du moment où ils sont identifiés par une parcelle individuelle. Cette analyse prend en compte les PC 2010-2021.

(*) : les tènements comprenant de petits bâtis légers et annexes sont à appréhender comme des tènements disponibles pour la construction.

ETAPE 1 - LA PREMIERE ETAPE A CONSISTE A IDENTIFIER TOUS LES POTENTIELS EXISTANTS

1/ Identification des Parcelles de plus de 500m² et ne comprenant pas de bâti (ou bâti -20m²).

2/ Identification des possibles divisions foncières :

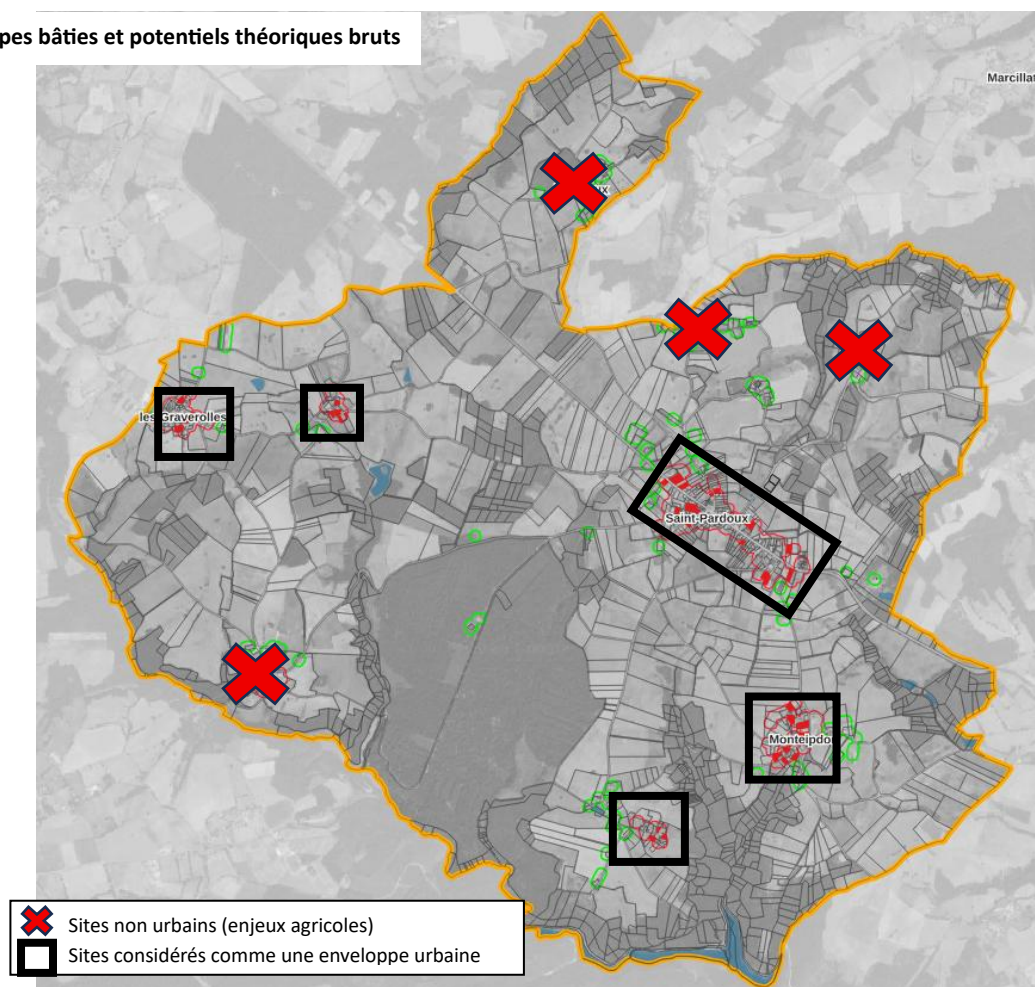
- Bâtis de plus de 20m² situés sur des parcelles de plus de 1000 m².

- Tampon de 20m autour des bâtis +20m² sur parcelles +1000m².

Ce principe permet d'appréhender les grands tènements.

3/ Analyse des espaces autour des tampons pour juger si une disponibilité est possible.

Enveloppes bâties et potentiels théoriques bruts



Cette 1^{ère} étape permet d'identifier un potentiel dit « brut », toutes vocations confondues, et sur les enveloppes urbaines retenues. Ce potentiel est estimé à 3,75 ha.

Ce travail doit être affiné, au cas par cas, avec les enjeux et contraintes mis en évidence précédemment.

Lieu-dit	Surfaces « brutes » en ha
Le Bourg	1,70
Montepidon	1,27
Les Parots	0,17
Fontbonne	0,30
Les Graverolles	0,31
TOTAL	3,75

ETAPE 2 – ESTIMATION DES POTENTIELS REELS (NETS)

Ces 1ers résultats bruts sont complétés par une analyse affinée de chaque potentiel identifié.

- Des cas particuliers sont supprimés des potentiels :
 - o Parcelle ou fond de parcelle, sans accès ;
 - o Contraintes : pentes, usages, ...
- Cas des fonds de parcelle concernés partiellement par le tampon de 20m autour du bâti existant. Selon la configuration du terrain et l'implantation des constructions existantes, le tampon de 20m peut ou non, permettre une densification de la parcelle. Les espaces interstitiels ne permettant pas une densification sont supprimés.

Lieu-dit	Surfaces supprimées car contraintes, sans accès, jardin de la maison attenante, ... en ha	Surfaces restantes en ha
Le Bourg	0,59	1,11
Montepdon	0,51	0,76
Les Parots	0,11	0,05
Fontbonne	0,04	0,25
Les Graverolles	0,19	0,12
TOTAL	1,45	2,30

Les potentiels identifiés comme tels sont ensuite classés selon les catégories suivantes :

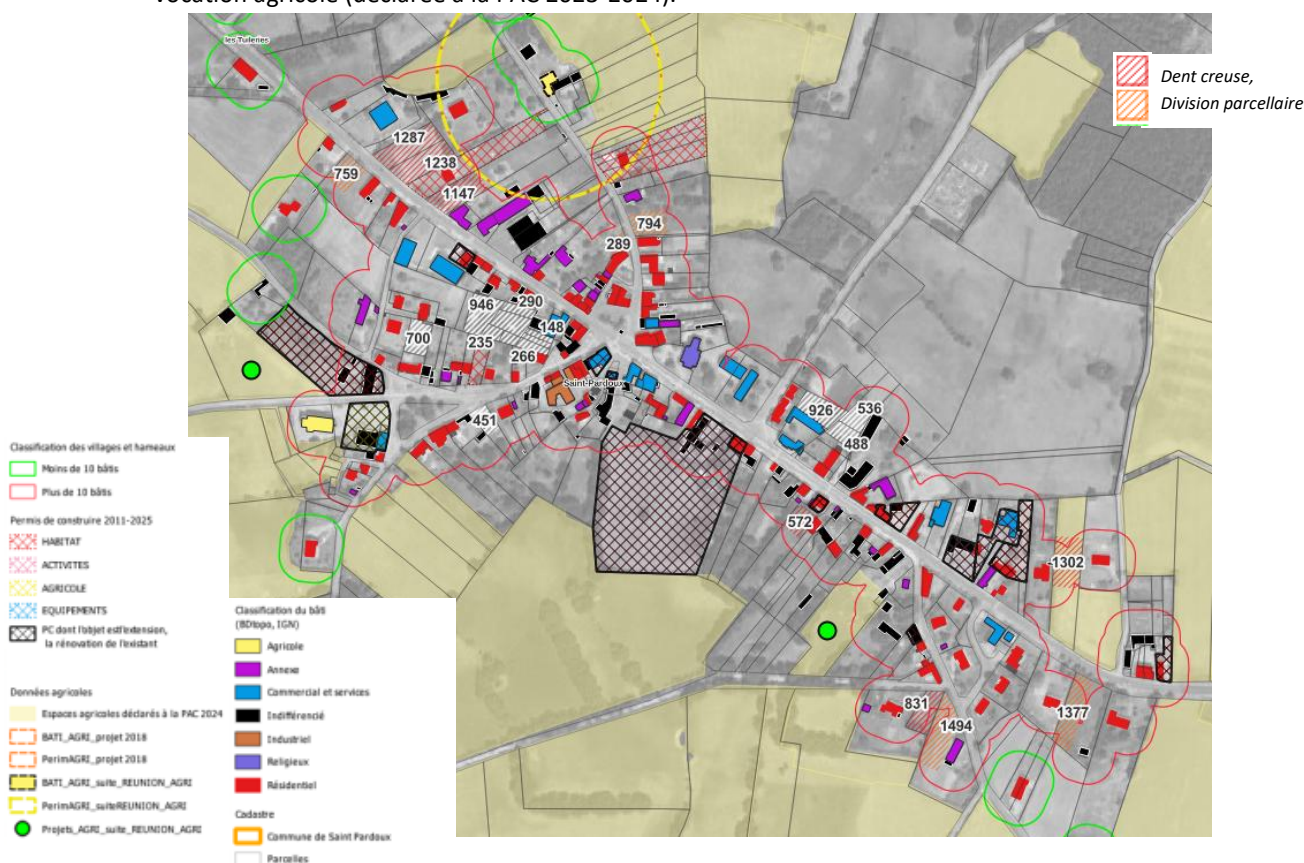
- **Potentiel en “dents creuses”** : il s’agit de parcelles non enclavées par des parcelles bâties, dépourvues de construction et n’ayant pas d’obstacle majeur à leur constructibilité.
La définition de dents creuse est liée à la proximité des réseaux, à l’implantation des futures constructions par rapport aux formes urbaines existantes.
- **Potentiel en “densification”** : il s’agit des espaces situés dans des îlots peu denses (en coeur d’îlot ou en fonds de jardins) qui peuvent inclure des parcelles déjà partiellement bâties ou non bâties ; nécessitant une division parcellaire.

Potentiel de densification	Surfaces « nettes » en ha
Dent creuse	1,71
Division parcellaire	0,59
TOTAL	2,30

PRESENTATION DE L’ANALYSE PAR SECTEUR

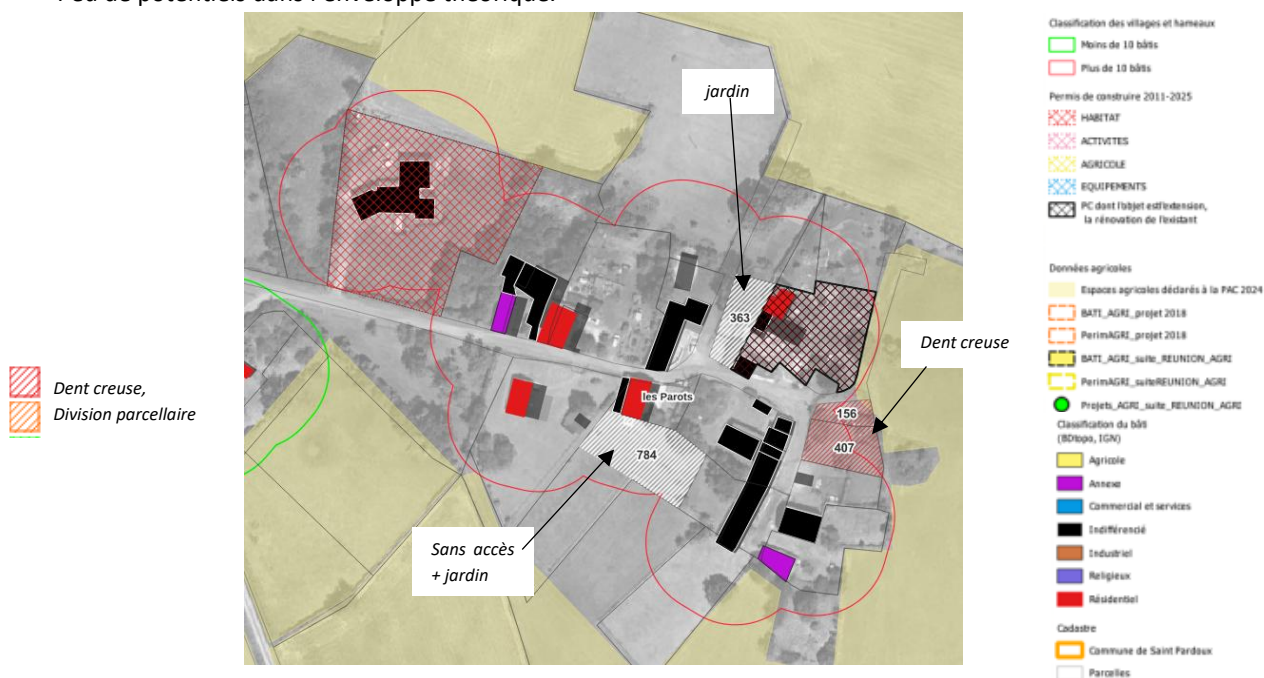
LE BOURG DE SAINT-PARDOUX

- Groupement de plus de 10 bâtis.
- Enjeux agricoles à la marge de l’enveloppe urbaine, au nord.
- Secteur attractif : plusieurs permis de construire pour des constructions neuves, mais également des évolutions des bâtiments existants.
- Quelques potentiels de densification en dents creuses et divisions parcellaires. Certains sont concernés par une vocation agricole (déclarée à la PAC 2023-2024).

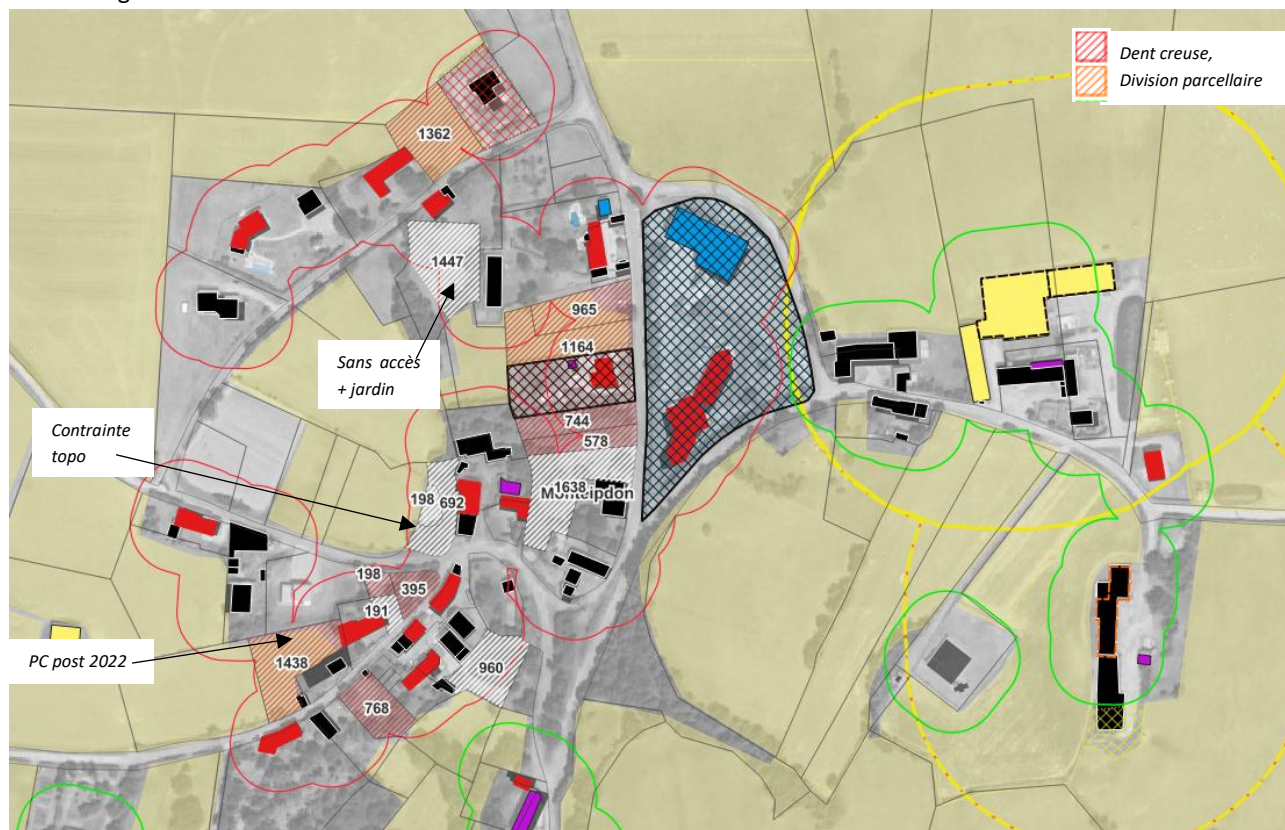


LES PAROTS

- Groupement de plus de 10 bâtis.
- Pas d'enjeux agricoles.
- En terme de Permis de construire : 1 maison neuve en 2017 + 1 extension en 2019.
- Peu de potentiels dans l'enveloppe théorique.

MONTEIPDON

- Groupement de plus de 10 bâtis.
- Pas d'enjeux agricoles sur l'enveloppe urbaine.
- Secteur attraitif et dynamique : 2 maisons neuves en 2017 et 2022 + 1 extension d'habitat en 2023 + 1 extension d'équipements en 2019 (Syndicat Mixte Sioule et Morge).
- Quelques potentiels de densification en dent creuse, mais dont une partie est concernée par une vocation agricole déclarée à la PAC 2023-2024.



FONTBONNE

- Groupement de plus de 10 bâtis.
- Enjeux agricoles en marge de la partie sud.
- Aucun permis de construire depuis 2011.
- Quelques potentiels de densification en dent creuse.

 *Dent creuse,*
 *Division parcellaire*

*Sans accès
+ jardin*



Classification des villages et hameaux
 Moins de 10 bâtis
 Plus de 10 bâtis

Permis de construire 2011-2025
 HABITAT
 ACTIVITES
 AGRICOLE
 EQUIPEMENTS
 PC dont l'objet est l'extension, la rénovation de l'existant

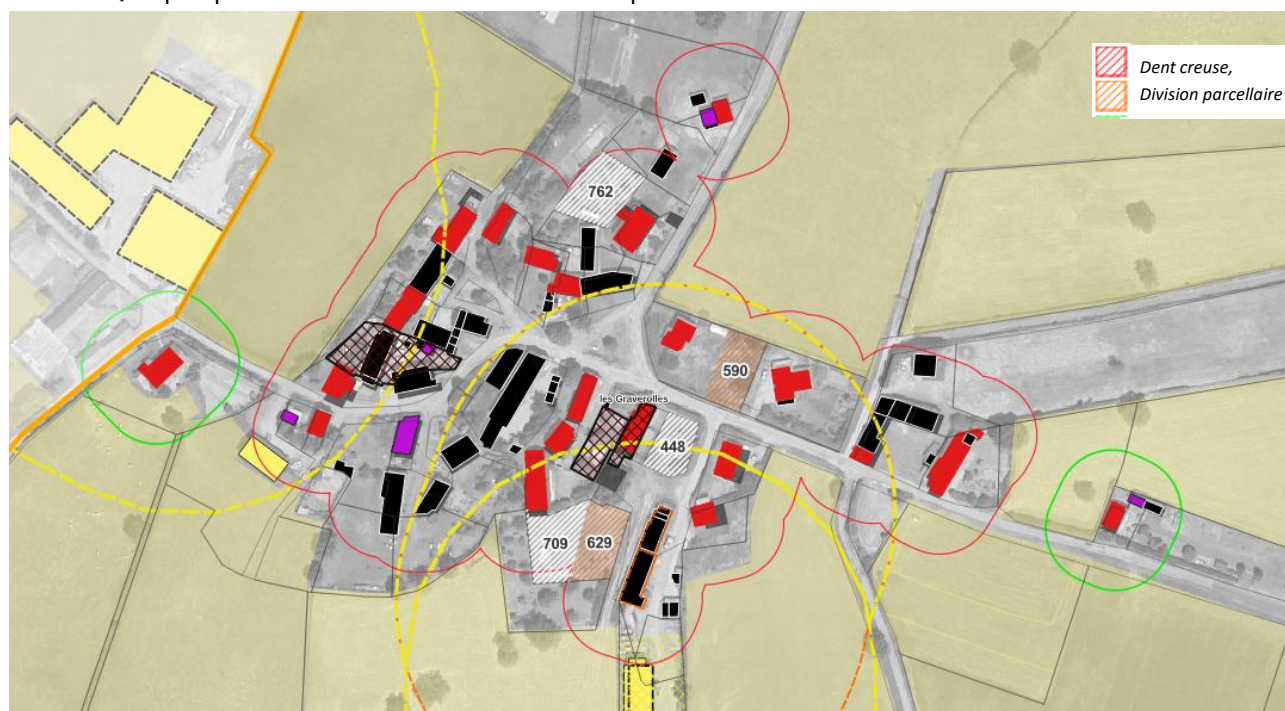
Données agricoles
 Espaces agricoles dédiés à la PAC 2024
 BATT_AGR_projet 2018
 PerimAGRI_projet 2018
 BATT_AGR_suite_REUNION_AGR
 PerimAGRI_suiteREUNION_AGR

Classification du bâti (BDPops, IGN)
 Agricole
 Annexe
 Commercial et services
 Indifférencié
 Industriel
 Religieux
 Résidentiel

Cadastre
 Commune de Saint-Pardoux
 Parcelles

LES GRAVEROLLES

- Groupement de plus de 10 bâtis.
- Enjeux agricoles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, mais dont les périmètres de protection couvrent une partie du village.
- 3 permis de construire (extension, rénovation).
- Quelques potentiels de densification en division parcellaire.



 *Dent creuse,*
 *Division parcellaire*

4. ESTIMATION DES POTENTIELS DES ENVELOPPES URBAINES

Concernant les nouvelles formes urbaines, le SCoT distingue 2 types de densité :

- **Habitat individuel « pur »** (= maison isolée au milieu de sa parcelle) : avec une moyenne de 10 à 15 logements par hectare ;
- **Habitat groupé** : qui comprend l'habitat intermédiaire avec une moyenne de 25 logements à l'hectare et l'habitat collectif qui présentent une moyenne de 50 logements à l'hectare.

Le SCoT des Combrailles est en cours de révision. Dans l'attente, les nouvelles densités à prévoir sont les suivantes :

- Habitat individuel « pur » (= maison isolée au milieu de sa parcelle) : avec une moyenne de 12 logements par hectare ;
- Habitat groupé : qui comprend l'habitat intermédiaire avec une moyenne de 20 logements à l'hectare.

Le potentiel est estimé à 2,30 ha (surfaces nettes), correspondant à une fourchette de 25 à 34 nouveaux logements, et se décline comme suit :

	Etape 2 - potentiel net	Surface en ha	Surface pondérée en ha	Potentiel maximal à vocation d'habitat	Estimation du potentiel du nombre de logements
Potentiels	Potentiel Dent Creuse - Foncier accessible, sans contrainte	1,71	30% Soit 1,19	Densité de 12 lgts/ha.	Soit environ 14 nouveaux logements possibles
				Densité de 20 lgts/ha	Soit environ 23 nouveaux logements possibles
	Potentiel en densification - Foncier accessible, avec contraintes (division parcellaire nécessaire)	0,59	50% 0,29	Densité de 12 lgts/ha	Soit environ 3 nouveaux logements possibles
Total	<i>Potentiels fonciers réellement constructibles</i>	2,30	1,49		Soit entre 17 et 26 nouveaux logements possibles
+ Logements vacants	25 logements en 2025 (selon commune)		30% à remettre sur le marché		= un potentiel de 7 logements supplémentaires.
+ Friches et ruines	3 ruines		30% à remettre sur le marché		Un potentiel de 1 logement
+ Changements de destination	Impossible à identifier en carte communale				
TOTAL	Potentiels fonciers réellement constructibles ET existants à réhabiliter	2,30 ha	1,49 ha		Soit entre 25 et 34 nouveaux logements possibles

Note importante : Ces calculs portent sur les logements potentiels, pouvant être construits et réhabilités.

Néanmoins, il ne faut pas oublier que la zone constructible ZC de la Carte Communale répond aux besoins multifonctionnels des zones constructibles et urbaines : vocation non seulement d'habitat, mais également d'équipements, d'activités économiques, de services...

L'estimation réelle du nombre de logements potentiels dans le cadre du projet de carte Communale (zones Constructibles ZC) sera probablement inférieure aux présents calculs, selon les besoins en matière d'équipements, de services et d'activités qui apparaîtront.