

carte communale

RAPPORT DE PRESENTATION

- ELABORATION :	Prescrite :	7 août 2001
	Approbation Mairie :	28 octobre 2003
	Approbation Préfecture :	26 JAN 2004

Mairie de LUCHAT
2, rue de la Mairie - 17600 LUCHAT ☎ : 05.46.94.82.13

Vu pour être
annexé à mon Arrêté

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Vincent NIQUET

Pour copie conforme
P. Le Chef de Bureau



Michelle AUDONNET
Cabinet DEVOUGE Géomètre-Expert à ROYAN Tél. : 05.46.38.38.00



CARTE COMMUNALE DE LUCHAT

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

- I 1 SITUATION**
- I 2 RELIEF TOPOGRAPHIE**
- I 3 HYDROGRAPHIE**
- I 4 GEOLOGIE**
- I 5 CLIMAT**
- I 6 AFFECTATION DU SOL**
- I 7 LES ESPACES INVENTORIES – LE PATRIMOINE**
 - I 7 1 Monuments classés
 - I 7 2 Espaces naturels
 - I 7 3 Patrimoine archéologique
- I 8 SECTEURS D'ACTIVITES**
 - I 8 1 Agriculture
 - I 8 2 Commerce et activités diverses
- 19 DEMOGRAPHIE**
 - I 9 1 Remarque générale
 - I 9 2 Analyse du recensement de 1999
 - I 9 2 1 Evolution démographique
- I 10 LOGEMENTS**
 - I 10 1 Le parc de logement
 - I 10 2 Analyse prospective des besoins
 - I 10 3 Assainissement

II OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS DIVERSES

II 1 OBJECTIFS

II 2 CHOIX RETENUS

II 2 1 Extension des zones constructibles

III INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

III 1 INCIDENCE DE CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

III 2 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

La Commune de LUCHAT dispose de modalités d'application du règlement national d'urbanisme (M.A.R.N.U.) depuis le 1^{er} avril 1992. Ce M.A.R.N.U. a été approuvé par la Préfecture de Charente Maritime en date du 10 novembre 1992.

Par délibération en date du 18 décembre 1996, le MARNU a été prorogé pour une période de quatre ans. Par délibération en date du 12 décembre 2000, le MARNU a été prorogé à nouveau pour une période de un an.

La loi sur la solidarité et le renouvellement urbain du 13 décembre 2000 a entraîné le Conseil Municipal dans une réflexion préalable à la création d'une *carte communale d'urbanisme*, à la fois nouveau document conforme à la réglementation récente et révision du M.A.R.N.U. actuel.

Par délibération en date du 07 août 2001 la commune de LUCHAT a lancé la réalisation de cette carte communale avec pour objectifs principaux :

⇒ Conserver le caractère rural de la commune en alliant activités agricoles, qualité de vie et développement équilibré.

⇒ Mettre en valeur la qualité environnementale et architecturale, notamment en centre bourg.

⇒ Permettre des installations nouvelles, en quantité limitée, conformément au développement récent.

⇒ Intégrer le projet d'aménagement de la Route nationale 150.

I PRESERVATION GENERALE DE LA COMMUNE

I 1 SITUATION

La commune de LUCHAT est située à l'ouest de SAINTES (à 8Kms environ).

Elle est intégrée au canton de SAUJON, arrondissement de Saintes, qui regroupe les communes de la Clisse, Pisany, Thézac, Saint Romain de Benêt, Corme-Ecluse, Le Chay, Médis, Sablonceaux, Nancras, Balanzac et Corme - Royal.

Le centre bourg se situe à l'écart de l'itinéraire principal reliant ROYAN à SAINTES (RN150), ce qui lui confère une tranquillité recherchée à la porte de l'agglomération Saintaise.

La Commune est bordée :

- ↪ Au sud par la commune de VARZAY ;
- ↪ A l'ouest par les communes de PISANY et CORME ROYAL ;
- ↪ A l'est par la commune de PESSINES ;
- ↪ Au nord par la commune de LA CLISSE.

Son territoire en forme de triangle est limité sur deux faces par des ruisseaux :

- ⇒ La rivière *l'Arnoult* ;
- ⇒ *Le ruisseau de Pisany et le Pointeau* (un des affluents de *l'Arnoult*) ;

I 2 RELIEF - TOPOGRAPHIE

Le relief de la commune est marqué par de petits promontoires se détachant d'un environnement de marais.

Les pentes restent très douces et la transition n'apporte pas de ruptures des paysages.

Des thalwegs s'orientent suivant les lignes sud-est nord-ouest vers le marais de LUCHAT.

Les altitudes varient entre 24 et 42m, ce qui représente une amplitude assez importante sur le secteur.

Les zones basses, entre 24 et 27m sont de faible étendue par rapport à l'ensemble de la commune. La carte ci-jointe illustre cette organisation.

I 3 HYDROGRAPHIE

La commune de LUCHAT est bordée par des petits ruisseaux qui drainent les eaux des parties supérieures. La variation rapide des altitudes protège toutes les constructions d'un risque d'inondation. Aucune construction n'est implantée dans le lit majeur de ces cours d'eau.

- a) *L'Arnoult* : la rivière borde la commune au nord-ouest, en limite avec LA CLISSE et PESSINES. La largeur du marais, sur la rive de la commune, varie de 100 à 300m.
- b) *Le ruisseau Le Pointeau* : limite la commune au nord-ouest. La partie de marais est plus étendue. Elle remonte jusqu'à la route départementale 127 au lieu-dit « Les Genêts ».

Le marais remonte ensuite dans un lit très étroit centré sur le *ruisseau de Pisany*, jusqu'aux portes du bourg de PISANY.

Les thalwegs transverseaux qui drainent les eaux de ruissellement superficiels présentent des écoulements discontinus liés au volume des précipitations.

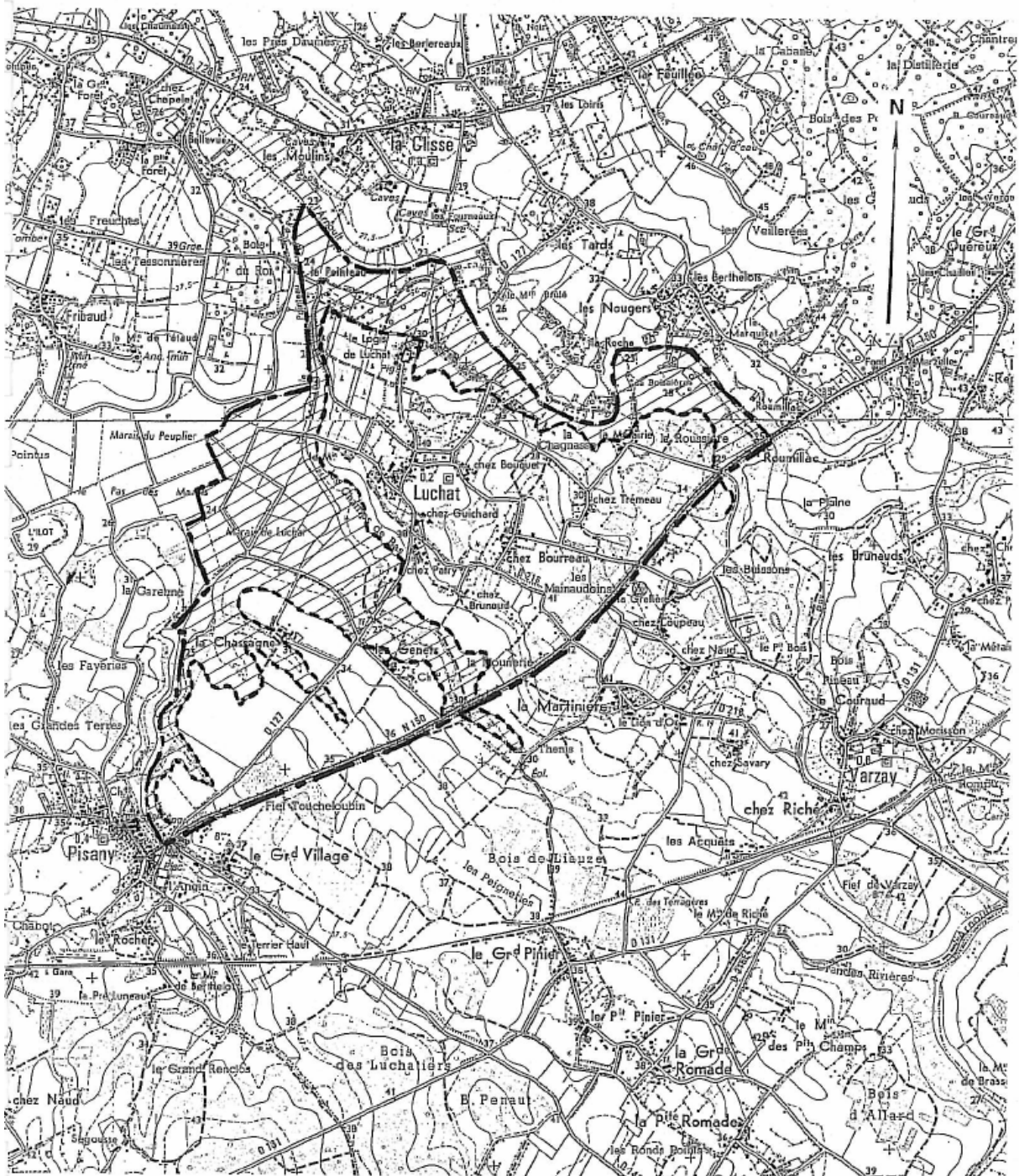
Commune de LUCHAT



Topographie mise en évidence des thalwegs (30m NGF)



Limite de commune



L'étude de la carte communale a mis en évidence les principaux thalwegs afin de ne pas perturber ces écoulements par des implantations de constructions.

I 4 GEOLOGIE (carte géologique SAINTES 1/80000)

La structure géologique des sols de la commune est très variée puisque celle-ci se situe en rive de l'*Arnoult* et sur l'affluent de Turonien inférieur (C6a) qui se développe le long de la rive sud.

Ainsi, on passe d'un sol d'alluvions fluviales récentes (A2a) pour la partie la plus basse des marais, puis, vers le nord, se succède le Cénomaniens (C5b et C5c), alors que plus au nord nous rencontrons le Turonien inférieur (C6a), puis le Turonien moyen (C6b). Ces deux natures de sols étant par zones sujettes à argiles affleurantes et bief à silex ou à sable limoneux.

I 5 CLIMAT

Le climat local est caractérisé par les dominantes océaniques donc tempérées, avec des hivers doux et humides et des étés chauds et secs.

Les températures moyennes minimales s'établissent à 5 à 6 °C en janvier, les maximales à 20°C en juillet et août.

la pluviométrie reste importante avec une moyenne de 800 mm / an conforme à l'ensemble de l'arrondissement.

La proximité de SAINTES et du passage de *La Charente* augmente la sensibilité pluviométrique au niveau de la commune.

I 6 AFFECTATION DU SOL

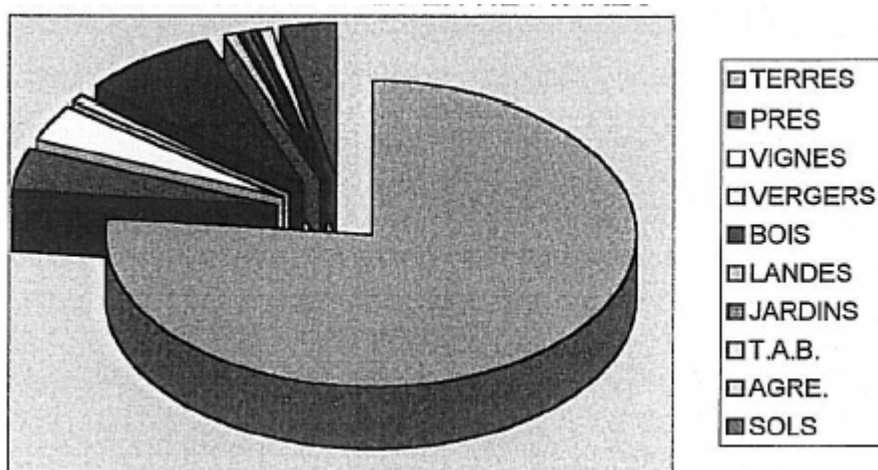
L'analyse de la documentation cadastrale permet une première approche de la répartition des sols de la commune.

La commune de LUCHAT présente une superficie totale de 455 ha dont la très grande majorité est constituée de terres agricoles (77%).

Les différents sols suivent la répartition ci-après :

Terres	: 349 ha
Près	: 20 ha
Vignes	: 18 ha
Vergers	: 4 ha
Bois	: 37 ha
Landes	: 4 ha
Jardins	: 3 ha
TAB	: 1 ha
Terrains d'agrément	: 4 ha
Sols	: 15 ha

REPARTITION DES SOLS EN HECTARES



La propriété de la commune de LUCHAT reste modeste (1 ha 31a 15ca).

Les terres agricoles :

Qu'elles soient hautes ou basses au niveau des marais, elles constituent le principal environnement sur la commune.

On distinguera la partie sur de la commune jusqu'aux portes de PISANY, où les paysages sont très ouverts, voués à la grande culture céréalière, ou seul le fond des thalwegs présente un caractère paysager plus arboré.

Au nord, sur le plateau, l'alternance des terres agricoles avec les bois et les zones bâties est plus marquée. Le paysage est moins uniforme, plus contrasté et plus diversifié.

La plupart des terres sont irriguées et ont fait récemment l'objet d'un aménagement foncier, conjointement à PISANY, lié au contournement de PISANY par la Route Nationale 150.

Une attention particulière sera portée au maintien de la vocation agricole pour les zones aménagées.

Les bois

Bien qu'ils représentent globalement une surface modeste : 37ha (8%) par rapport à l'ensemble de la commune, leur concentration dans le quart nord-est de la commune, zone la plus bâtie, confère une identité boisée assez forte pour la commune.

Les massifs boisés sont de faible importance, assez dispersés, mais souvent occupés en partie par des constructions.

Celles-ci, dissimulées par ces boisements, n'apparaissent pas comme des contrastes violents dans la perception du paysage grâce à la taille des unités foncières qui les supportent.

Elles s'intègrent au paysage en présentant des valeurs de tons assez neutres.

Cette impression renforce la perception d'un environnement paysager de qualité sur la commune qui valorise son image.

L'aménagement foncier a permis la reconstitution d'une trame de haies bocagères, assurant un maillage entre les différents massifs.

L'ensemble des massifs boisés est constitué d'essences locales variées destinées à la production de bois de feu.

Il n'existe pas d'exploitation de bois d'œuvre.

La tempête de décembre 1999 a provoqué des dégâts importants, principalement sur des arbres isolés nombreux sur la commune, notamment vers *Chez Tremeau*, cependant, aucun massif n'a été totalement supprimé.

Environnement bâti

Le tissu bâti de la commune est dispersé. En plus du centre bourg, on dénombre 4 hameaux principaux :

- *Chez Patry,*
- *Chez Bouraud,*
- *Chez Tremeau,*
- *La Métairie,*

Et un nombre important de constructions isolées.

Au centre bourg, les constructions sont organisées autour d'un point central regroupant l'église et l'école.

L'implantation est dispersée, en ordre discontinu, avec alternance de positionnement à l'alignement et en retrait de l'alignement sans prédominance.

Plusieurs constructions font l'objet de rénovation.

Dans les hameaux, à l'exception de *Chez Patry*, les constructions sont majoritairement implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Il s'agit de constructions plus récentes, témoin du développement récent de la commune.

Les constructions isolées

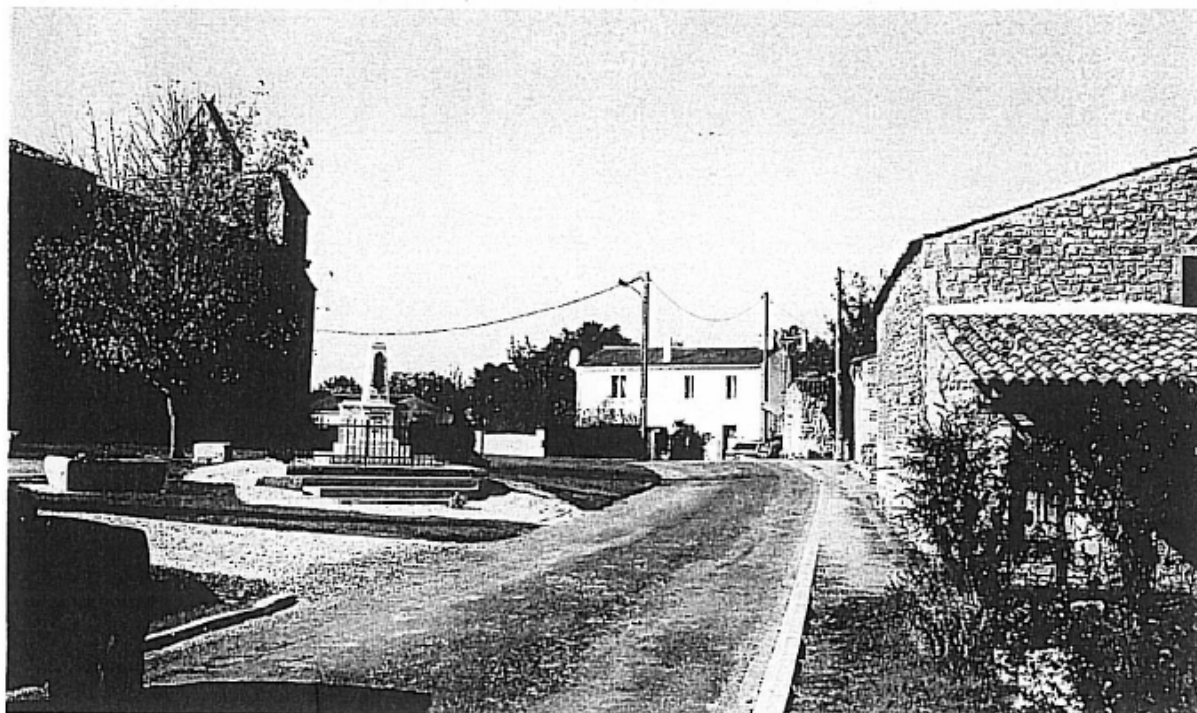
La plupart de ces constructions sont liées à des exploitations agricoles. Néanmoins, on peut observer qu'elles se fondent parfaitement dans le milieu arboré et ne portent pas atteinte à la perception paysagère.

Quelques constructions ont été récemment implantées sur les crêtes. La violence des valeurs des tons employés agresse la perception paysagère.

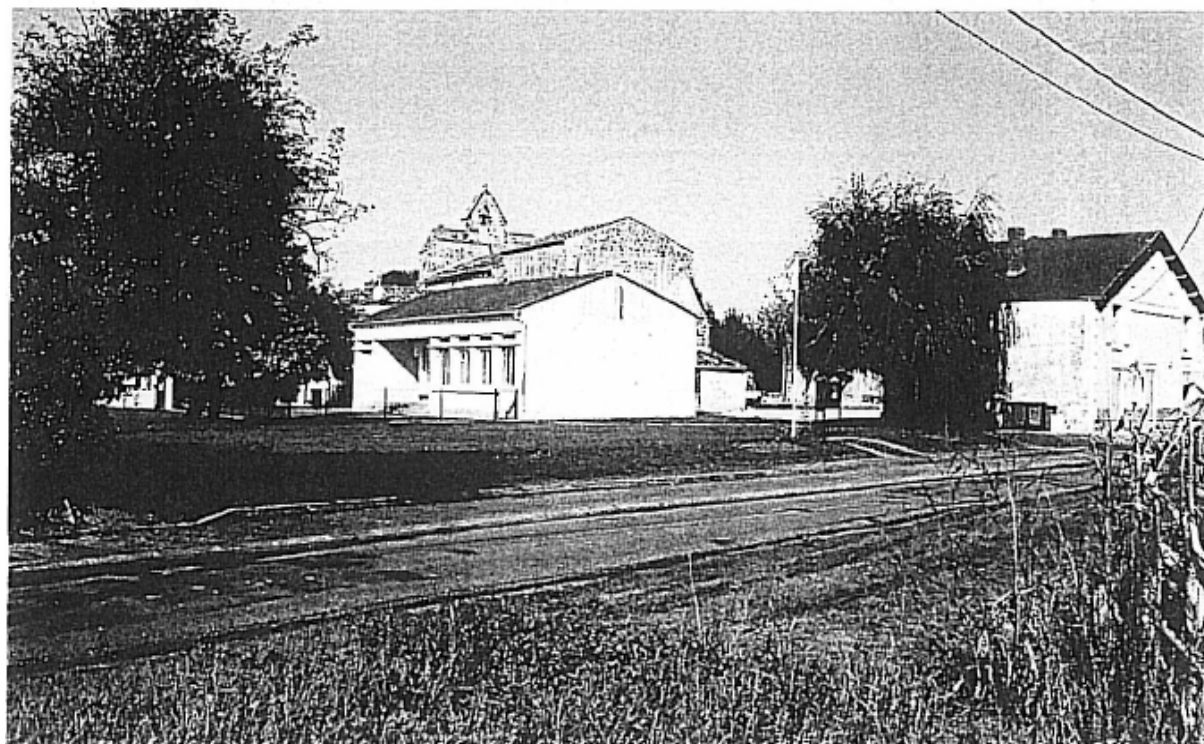
Ces espaces dominants ne doivent pas recevoir d'implantations supplémentaires.

L'implantation de construction en zone arborée devra s'accompagner de mesures propres à conserver l'image actuelle de la commune.

PHOTOS N°1 ET 2 :



LE CENTRE BOURG, UN TISSU BÂTI DISCONTINU.



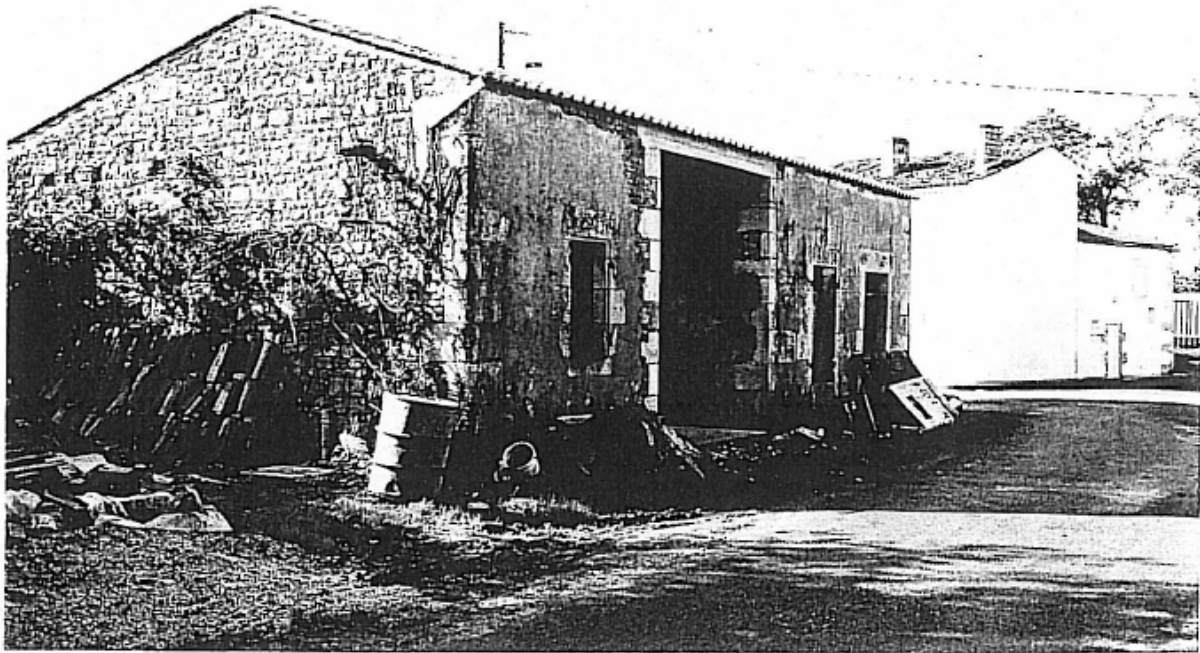
PHOTOS N°3 ET 4 :



... AVEC QUELQUES ESPACES ENCORE DISPONIBLES...



PHOTO N°5 :



... ET QUELQUES BÂTIMENTS A RENOVER

PHOTO N° :

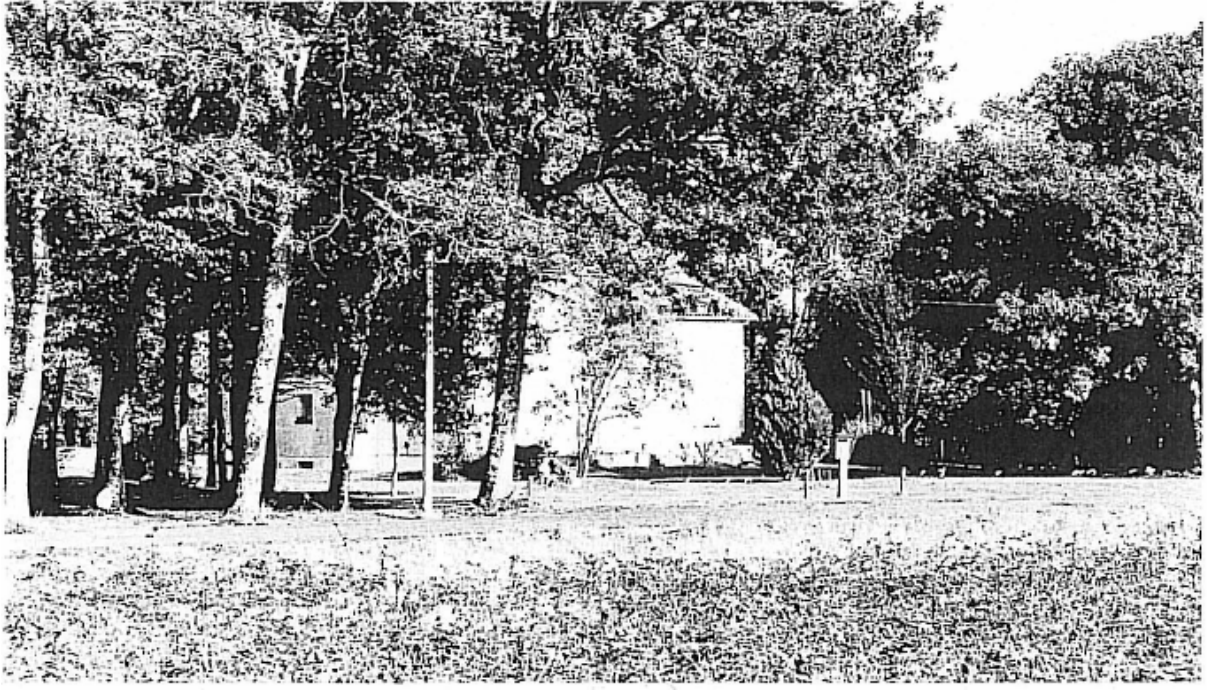


MONUMENT CLASSE : LE PIGEONNIER

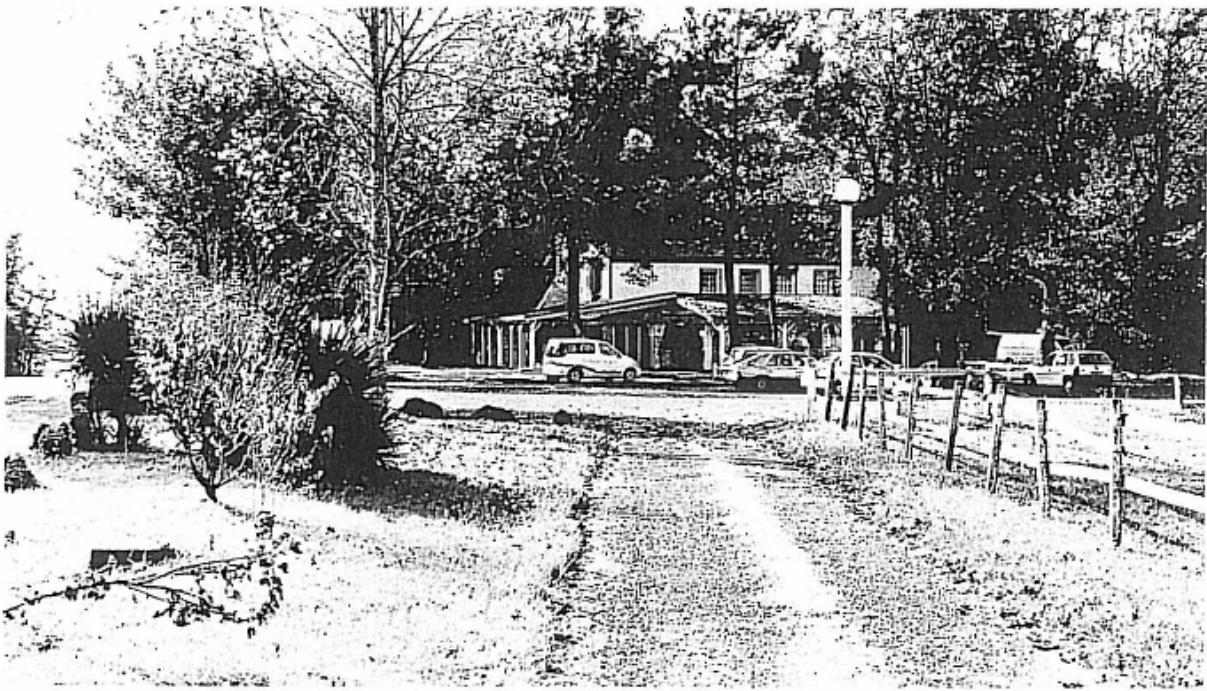
AU LIEU-DIT « LA DUCHERIE »

PHOTOS N°7 ET 8 :

**UNE CONSTANTE DANS L'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS HORS-BOURG :**



L'INSERTION DANS LA TRAME ARBOREE



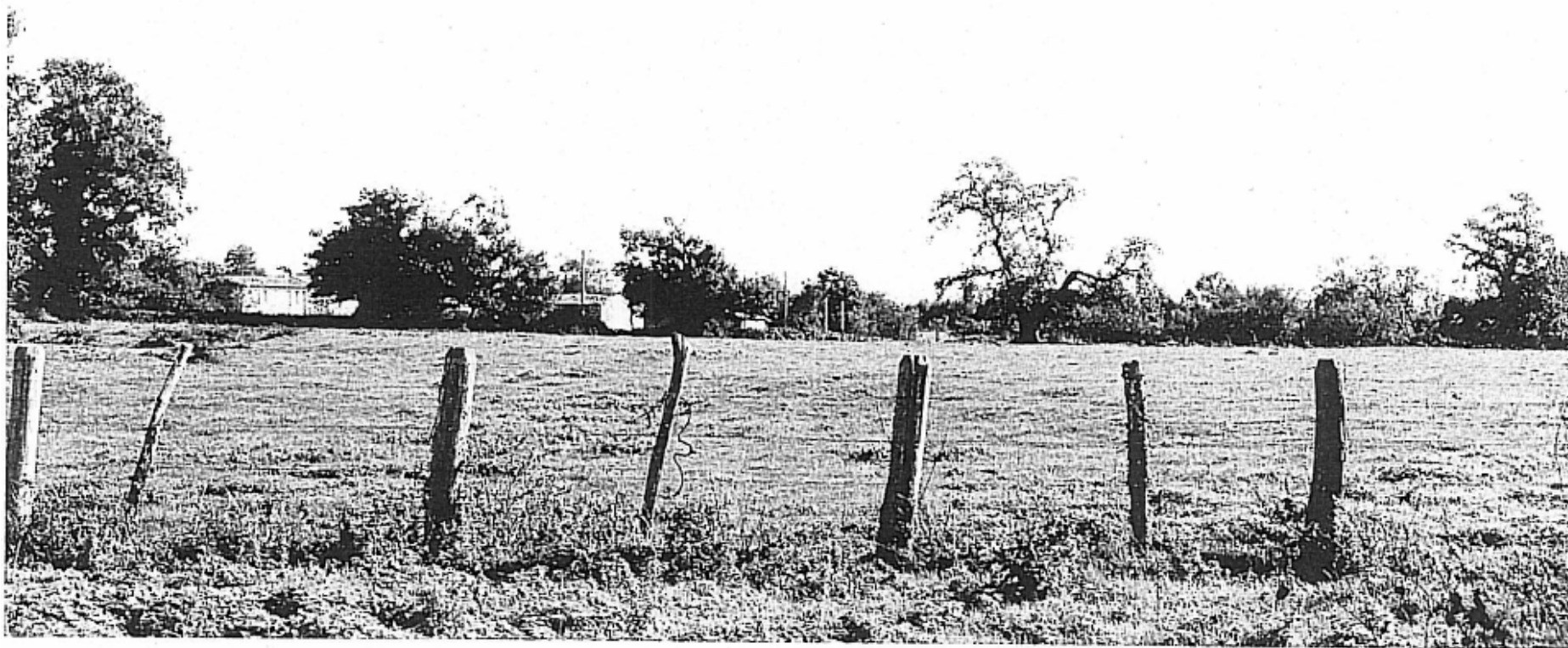


PHOTO N°9 : ZONE D'EXTENSION DU BOURG
TRAME ARBOREE A CONSERVER



PHOTO N°10 : ZONE D'EXTENSION DU BOURG SOUS RESERVE S
DE PRESERVATION DE LA TRAME ARBOREE

PHOTO N°11 :



NOMBREUX ARBRES MAJESTUEUX ISOLES A PRESERVER

PHOTO N°12 :



NOMBREUX ARBRES MAJESTUEUX ISOLES A PRESERER

PHOTO N°13 :



LES CHEMINS RURAUX

UNE RICHESSE POUR LE TOURISME VERT

PHOTO N°14 :



RECONSTITUTION DE HAIES BOCAGERES DANS LE
CADRE DE L'AMENAGEMENT FONCIER



PHOTO N°15 : LE MARAIS DE LUCHAT AU PIED DU BOURG

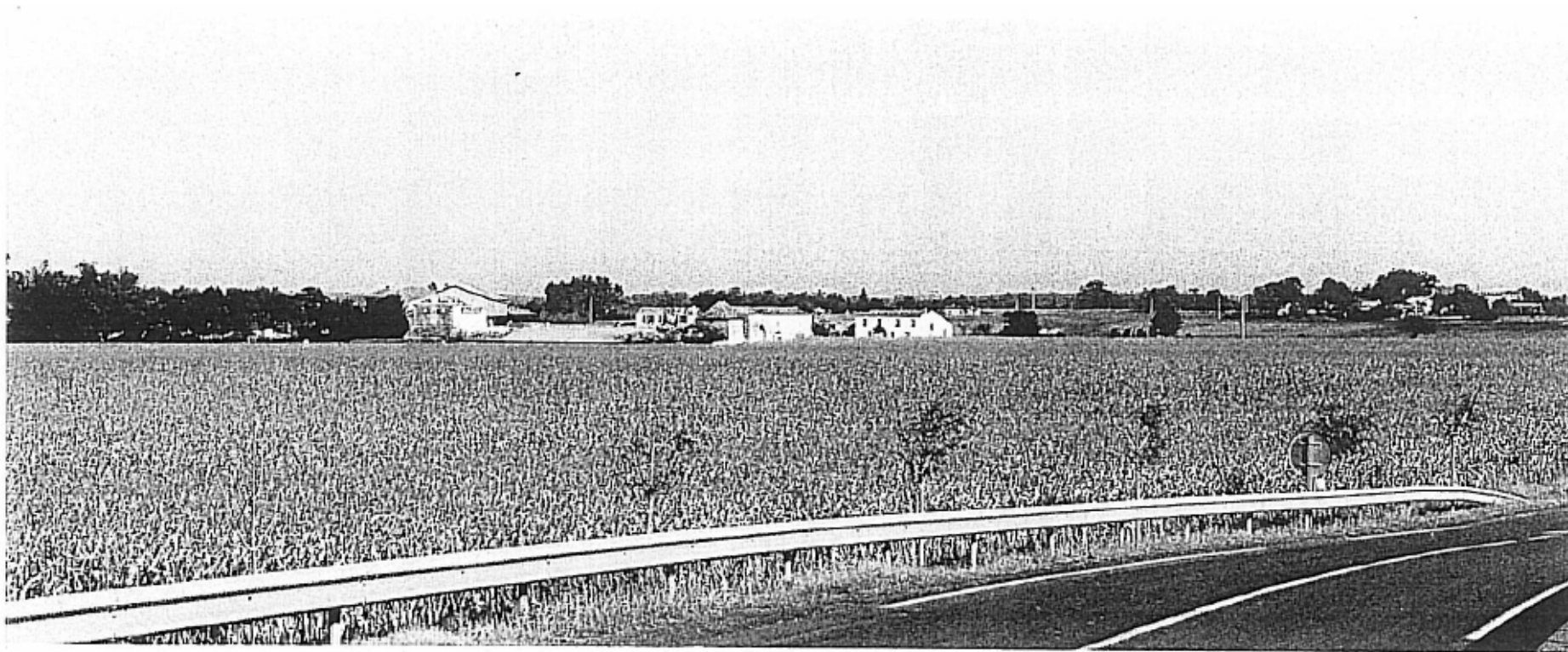


PHOTO N°16 : LES PLAINES CEREALIERES AU SUD DE LA C OMMUNE

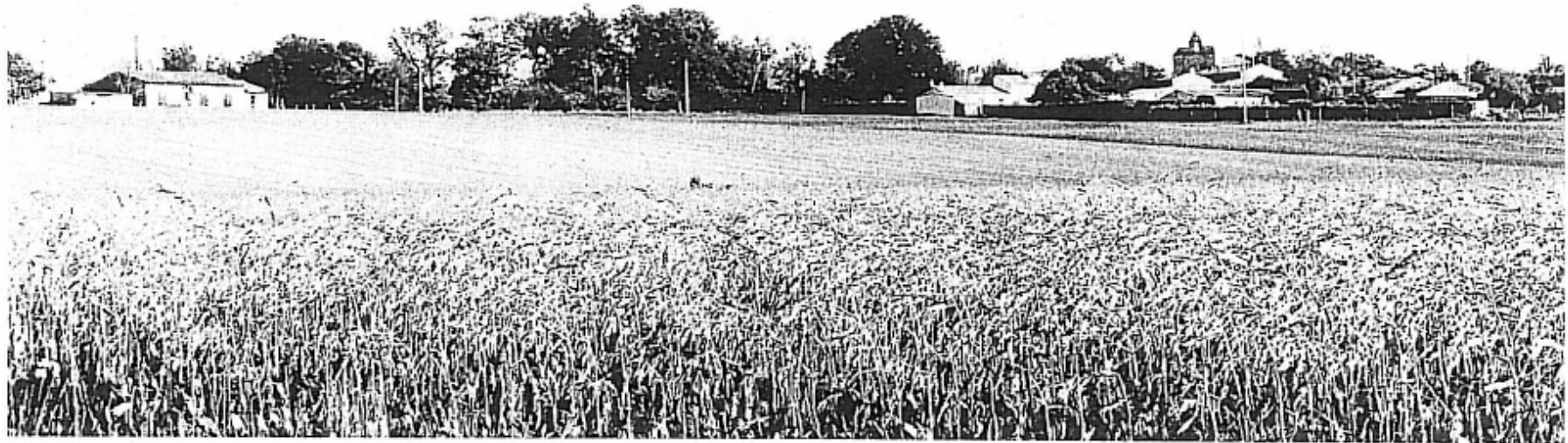


PHOTO N°17 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR LES CRETES :
VIOLENCE DES VALEURS DE TONS DANS LE PAYSAGE

Quelques constructions se détachent par leur cachet du reste du tissu bâti. Il s'agit principalement de deux sites d'exploitations agricoles (« *Les Genêts* » et « *La Chassagne* »), ainsi qu'une maison de maître à « *La Ducherie* », toute proche du « *Pigeonnier* », seul bâtiment classé sur la commune.

Le réseau routier

La commune dispose d'un réseau routier relativement développé. Elle est traversée de deux routes départementales :

- N°127 du nord au sud ;
- N°216 du nord-ouest au sud-est.

Ces routes départementales sont complétées d'un réseau de voies communales et de chemins ruraux et de chemins d'exploitation issus de l'aménagement foncier qui paraissent suffisants à la desserte du parcellaire.

Il n'est pas envisagé de créer des réserves foncières en vue de la création de voies nouvelles.

Le réseau de chemins ruraux et de chemins d'exploitation revêt un cachet intéressant, aussi bien dans les marais qu'au travers ou en bordure des bois. Même s'il est parfois discontinu, il représente un atout touristique important.

Route Nationale 150

La commune est bordée par la Route Nationale 150 classée axe routier bruyant par arrêté préfectoral, et définissant ainsi un fuseau de 250m à l'intérieur duquel les constructions devront répondre aux normes d'isolation phoniques particulières.

Le projet d'aménagement de la Route nationale 150 dans son nouveau tracé vers SAINTES, ne concerne qu'une petite partie du territoire de la commune, puisqu'il ne s'agit que de l'aménagement de l'échangeur avec la RD127 aux portes de PISANY.

Néanmoins, ce projet organise de façon très différente les déplacements entre la commune de LUCHAT et ses principaux centres d'intérêts commerciaux vers SAINTES ou PISANY

La route nationale actuelle perdra son caractère de voie de transit et permettra une liaison plus facile vers les abords de SAINTES. A ce titre, le développement du tissu bâti orienté dans le nord-est de la commune est en phase avec cette modification.

La diminution du trafic sur cette voie favorisera et sécurisera la desserte locale vers les centres d'activité auxquels la population de LUCHAT est rattachée.

La route départementale 127, liaison vers PISANY, représentera l'accès à la voie de transit principale desservant la commune. L'échangeur à l'entrée de PISANY sera multidirectionnel à la fois vers ROYAN et vers l'autoroute A10 ou ANGOULEME.

L'équilibre des traffics :

- transit et approvisionnement de détails sur la RD 127,
- approvisionnement principal et déplacement vers les activités par l'ancienne route nationale 150,
- sera mieux organisé et en phase avec le développement au nord de la commune pour les zones d'habitats ainsi plus éloignées de la circulation principale.

I 7 LES ESPACES INVENTORIES - LE PATRIMOINE

7.1 Monuments classés

Le pigeonnier (photo n°6) à l'entrée du Logis de Luchat bénéficie d'une servitude de protection des monuments historiques. Celle-ci est reportée sur le plan des servitudes.

D'autres sites, sans être classés, méritent des mesures de préservation :

- le Logis,
- le site des Genêts,
- le site de Chassagne.

Les deux derniers sites sont aujourd'hui le siège d'exploitations agricoles. Ils doivent conserver leurs identités au milieu de l'espace agricole.

Le périmètre de protection relatif aux halles de Pisany s'étend pour partie sur la commune de LUCHAT. Il ne concerne néanmoins que des zones strictement agricoles.

7.2 Espaces Naturels

La Direction Régionale de l'environnement (DIREN) précise qu'il n'existe pas de données référencées sur la commune.

I 7.3 Patrimoine archéologique

Il n'a pas été porté à la connaissance de la commune l'existence de sites à répertorier.

I 8 SECTEURS D'ACTIVITES

I 8.1 Agriculture

L'agriculture reste la principale activité sur la commune. Elle est notamment très présente dans le sud avec de grands espaces céréaliers sur les terres hautes et dans le marais de LUCHAT.

Il subsiste quelques cultures maraichères plutôt destinées à la consommation personnelle qu'à la production de vente.

L'aménagement foncier récemment réalisé sur les communes de LUCHAT et PISANY, à l'occasion du contournement de PISANY par la RN150, a concerné 339ha et 10 exploitants principaux: la carte communale veillera à conserver la vocation agricole des terres sans provoquer d'empiétement du tissu bâti.

L'élevage est également présent sur la commune dans sa partie nord-est, notamment au village de *Chez Trémeau* (bovins), et à *Roumillac* (volailles).

Signalons que quelques particuliers possèdent des chevaux pour une utilisation de loisirs souvent liée au tourisme vert.

I 8.2 Commerces et activités diverses

La commune de LUCHAT totalisait 236 habitants lors du dernier recensement de 1999.

Elle ne présente pas une activité importante dans les commodités de proximité qui sont principalement regroupées dans le bourg de PISANY, à 2Kms environ (médecins, pharmacie, poste, alimentation...), l'enseignement secondaire est dispensé à SAINTES.

Lors de l'établissement du M.A.R.N.U. en 1992, il avait été recensé :

- ✓ Un café débit de boissons ;
- ✓ Un restaurant ;
- ✓ Une école primaire publique.

Ces activités se sont maintenues et se trouvent complétées aujourd'hui de plusieurs gîtes ruraux et chambres d'hôtes, témoin du développement du tourisme vert, ainsi que :

- ✓ d'un plombier ;
- ✓ d'un électricien ;
- ✓ d'un courtier en investissement ;
- ✓ d'une entreprise de travaux agricoles et publics ;
- ✓ d'une salle des fêtes ;
- ✓ d'un gîte rural ;
- ✓ de chambres d'hôtes.

Notons que le restaurant a été réaménagé en espace de vente pour les produits de l'élevage de volailles. En bordure de la RN 150, il représente le principal espace commercial de la commune.

Le principal pôle d'activité pour les habitants de la commune reste lié à l'agglomération saintaise, distante de 8Kms, et en deuxième lieu aux communes de PISANY et SAUJON.

I 9 DEMOGRAPHIE

9.1 Remarque générale

Les résultats définitifs du recensement général réalisé en 1999 ont confirmé une forte progression de la population qui passe de 214 en 1990 à 235 en 1999, soit une progression de 9,8%. La progression est légèrement moins forte qu'entre 1982 et 1990 (+12,6%), néanmoins la tendance reste continue depuis 1975 (+33,5%) avec (e même accroissement annuel.

9.2 Analyse du recensement de 1999 (donnée INSEE)

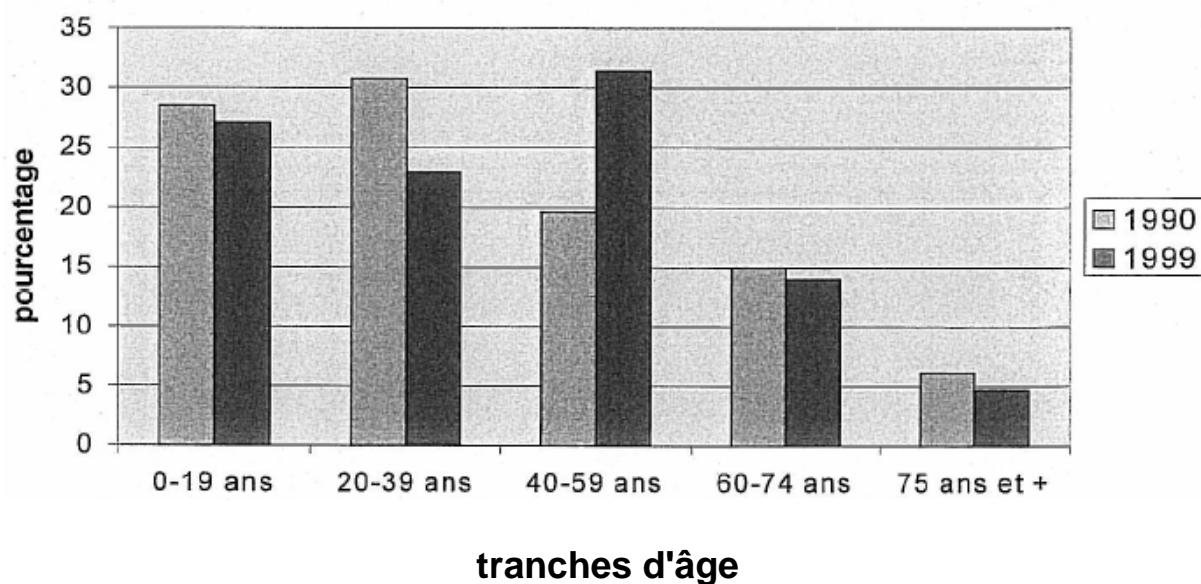
9.2.1 Evolution démographique:

	1975		1982		1990		1999
POPULATION TOTALE	176		190		214		235
VARIATION ANNUELLE		+1,09		+1,50		+1,04	
MOUVEMENT NATUREL		-0,08		-0,31		0,14	
SOLDE MIGRATOIRE		1,17		1,81		0,90	

Le mouvement naturel s'est inversé et témoigne d'un rajeunissement de la population que l'on peut constater dans la répartition par tranche d'âge, même si le nombre des plus jeunes reste stable et que l'on assiste à l'inversion des proportions entre les tranches d'âge 20-39 et 40-59.

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR AGE							Charente Maritime	Poitou Charentes
Source : RP90 et RP99, exploitation principale								
	Evolution 90-99						Evolution 90-99	
	1990	%	1999	%	absolue	tx annuel %	tx annuel %	tx annuel %
Total	214	100	236	100	22	1,1	0,6	0,3
0-19 ans	61	28,5	64	27,1	3	0,5	-0,6	-0,9
20-39 ans	66	30,8	54	22,9	-12	-2,2	-0,5	-0,6
40-59 ans	42	19,6	74	31,4	32	6,5	2,0	1,8
40-74 ans	32	15,0	33	14,0	1	0,3	1,2	1,0
75 ans et +	13	6,1	11	4,7	-2	-1,8	1,8	1,2

Population par tranches d'âge en 1990 et 1999 (%)



La comparaison avec le reste du département et de la région est plutôt favorable à la commune qui enregistre une progression de la première tranche d'âge.

La 3^{ème} tranche d'âge (40-59) progresse naturellement du même coup, mais les tranches supérieures restent bien en dessous des moyennes départementales et régionales.

La population active est en nette augmentation puisque la représentation passe de 41% en 1982 à 62% en 1999, très nettement supérieure au reste du département (50,4%). Parmi cette population, le taux de chômage représente 18%, chiffre relativement élevé, bien que la commune représente un attrait pour les populations saintaises.

I 10 LOGEMENTS

10.1 Le parc de logement

Le parc de logements évolue très peu sur la commune. Les logements autorisés concernent exclusivement des constructions individuelles.

Le rythme s'est accéléré au cours des trois ou quatre dernières années, pour atteindre un rythme de 3 à 4 permis de construire par an.

Ce nombre de permis ne concerne que les constructions nouvelles, à l'exclusion des rénovations, agrandissements ou modifications.

Cependant, la volonté communale d'établir la carte s'appuie sur une demande forte enregistrée en Mairie. Cette demande se heurte à des problèmes de rétention foncière sur des zones encore accessibles.

Le bâti ancien reste en bon état. Plusieurs rénovations ont eu lieu, notamment pour des résidences secondaires, mais aussi principales. D'autres rénovations sont actuellement en cours en centre bourg.

10.2 Analyse prospective des besoins

L'estimation des populations à l'horizon 2010 peut être approchée par le prolongement des tendances observées depuis 1972.

NOMBRE D'HABITANTS			ACCROISSEMENT				
	1990	1999	2010	75-82	82-90	90-99	99-2000
LUCHAT	214	235	264	+7,9%	12,6%	9,8%	12,3%

La répartition des habitants par ménages augmente légèrement. Nous retiendrons le chiffre de 1999 pour estimer les besoins en terrains d'installations.

	1982	1990	1999
Nb de pers ./ ménage	2,79	2,81	2,86

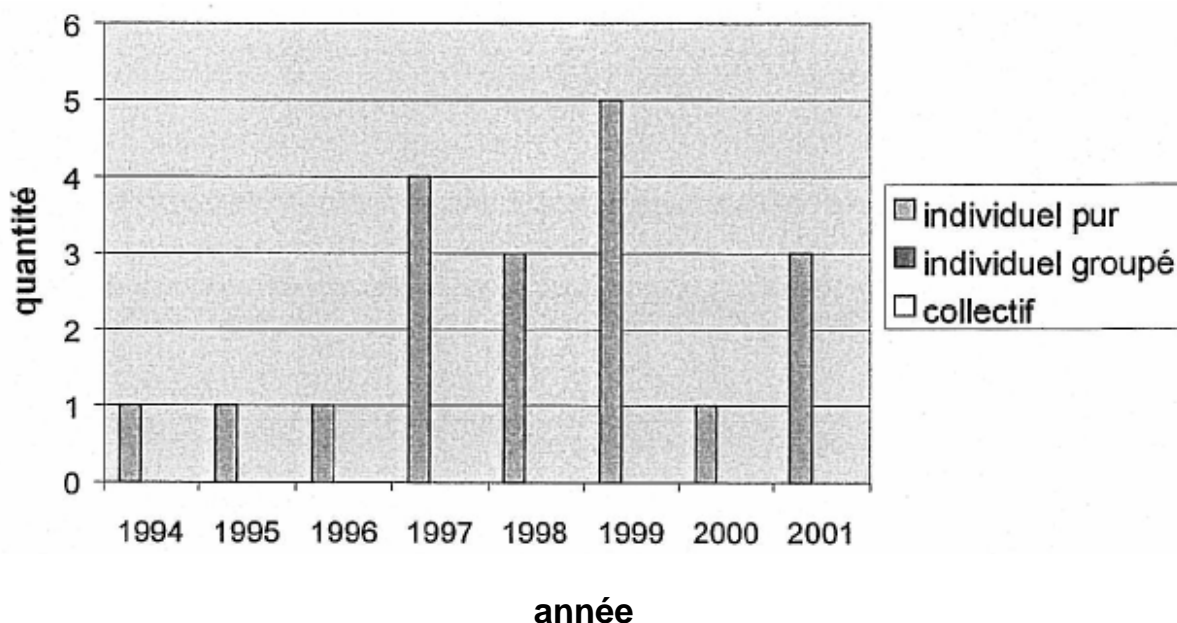
A l'horizon 2010, le besoin en logement s'évalue donc à 11 logements en valeur brute.

Cette hypothèse reste basse puisqu'elle se base sur une répartition élevée des personnes par ménage. Elle fixe une augmentation moyenne d'une construction par an, bien en deçà de la demande enregistrée.

Ce besoin en logement, hypothèse basse, nécessiterait une surface minimum de 1 ha 50.

L'hypothèse haute de variation de la population nous amène à l'accroissement suivant :

LOGEMENTS AUTORISES par type de construction



	NOMBRE D'HABITANTS			ACCROISSEMENT			
	1990	1999	2010	75-82	82-90	90-99	99-2000
LUCHAT	214	235	269	+7,9%	12,6%	9,8%	14,5%

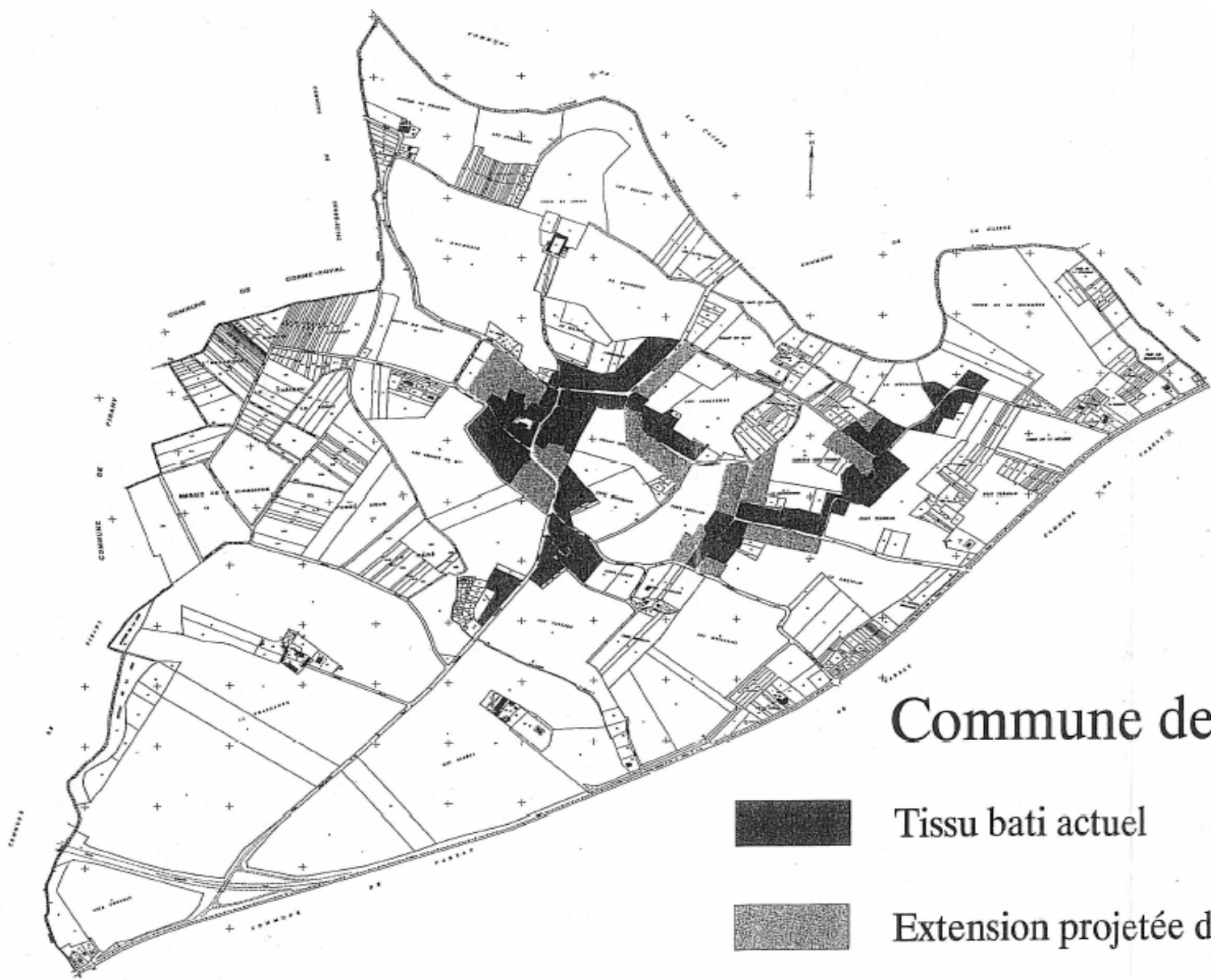
Cet accroissement, lié à une hypothèse basse de répartition, amène à envisager la création de 13 logements, nécessitant une surface d'installation de 2 ha.

Le rythme observé des constructions nouvelles s'établit, entre 1994 et 2001, à 18 unités soit une moyenne de 2,57 constructions / an.

LOGEMENTS AUTORISES								
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Individuel pur	1	1	1	4	3	5	1	3
Individuel groupé	0	0	0	0	0	0	0	0
Total individuel	1	1	1	4	3	5	1	3
Collectif	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	1	1	1	4	3	5	1	3

La projection de ce même rythme à l'horizon 2010 entraînerait la création de 26 logements nécessitant une surface d'installation de 3,9 ha.

En tenant compte des problèmes liés à la rétention foncière élevée sur la commune, les besoins en surfaces disponibles d'installation peuvent être évalués entre 7 et 14 ha, en complément des secteurs déjà présents dans le plan de zonage du M.A.R.N.U.



Commune de LUCHAT



Tissu bati actuel



Extension projetée du tissu bati

Cette surface permet d'envisager la réalisation de trente logements supplémentaires étalés sur une période de 8 ans, délai de validité de la carte communale. Cette augmentation de 3 logements en moyenne par an se veut volontairement limitée pour que la commune ne subisse pas un accroissement de population trop violent qui lui ferait perdre son caractère très rural et entraînerait la mise en place d'équipements souvent coûteux.

I 10.3 Assainissement

La commune de LUCHAT n'est pas dotée d'un assainissement collectif.

L'expérience enregistrée en Mairie témoigne de la nécessité de réserver des surfaces de terrains suffisamment importantes pour que les dispositifs d'assainissement individuel puissent fonctionner sur une durée assez longue.

Les prescriptions du Syndicat Départemental en matière d'assainissement individuel seront reprises dans la nomenclature des zones de la carte communale.

Au sein du centre bourg ou des hameaux anciens, des prescriptions devront être appliquées afin d'éviter les rejets directs vers le milieu naturel.

II OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE ET ORIENTATIONS RETENUES

II 1 OBJECTIFS

La commune de LUCHAT, lors de la transformation du MAR.N.U. en une nouvelle carte communale, souhaite atteindre les objectifs suivants :

- ✓ Permettre l'implantation de nouvelles constructions, suivant un rythme modéré, en respectant la richesse environnementale.
- ✓ Respecter le caractère rural de la commune en évitant une densité trop élevée.
- ✓ Lutter contre la rétention foncière.

II 2 CHOIX RETENUS

II 2.1 Extension des zones constructibles

Une extension mesurée des zones constructibles a été réalisée en tenant compte du rythme actuel des permis de construire délivrés.

Cette extension respecte les principes suivants

- ✓ Conservation des espaces agricoles : aucune zone ne s'étend sur les espaces agricoles au sud de la commune, ni sur les espaces en bordure du marais de LUCHAT.

Ces atouts de la commune doivent être préservés. Si les extensions des zones habitables sont menées sur les zones agricoles dans la partie nord de la commune, celles-ci ont été étudiées en concertation avec les agriculteurs, afin de ne pas créer de déséquilibres.

- ✓ Continuité du tissu bâti : une attention particulière a été portée sur la recherche d'une continuité du tissu bâti existant, afin de ne pas provoquer de ruptures et de ne pas multiplier les sites. L'étendue de nouvelles zones est en relation avec l'analyse prospective de l'évolution de la population et le rythme des demandes enregistrées.

✓ Respect de l'environnement :

A l'exception de quelques constructions dans le centre bourg et les hameaux les plus anciens, la majorité des habitations sont implantées en retrait de l'alignement Cette disposition doit être maintenue. Elle permettra de rendre obligatoire la conservation des arbres et des haies qui bordent la plupart des voies desservant les zones constructibles.

De même, la limitation des coupes d'arbres à la stricte zone d'emprise au sol lors d'une implantation en zone arborée permettra de conserver une des images fortes de la commune (photos N°7 et 8).

Elle contribuera également à assurer le fondu des constructions dans le tissu végétal pour renforcer l'aspect rural.

Les zones dégagées, les paysages ouverts ont, en conséquence, été préservées. Les ouvertures sur le paysage du marais de LUCHAT à la sortie ouest du bourg, de même qu'au lieu-dit *Chez Patry* ont été maintenues en espaces agricoles, alors même qu'elles auraient permis d'assurer une continuité du bâti.

Ces zones ouvrent des fenêtres sur le paysage depuis le bourg. Elles ne doivent pas être mises en péril.

La plaine céréalière au sud est également maintenue à sa vocation. Deux sièges importants d'exploitations agricoles l'occupent de part et d'autre de la RD127.

Afin de mieux préserver le respect de l'environnement, quelques orientations peuvent être retenues dans l'élaboration des projets :

* A moins d'une implantation au même alignement des constructions existantes, les constructions nouvelles pourraient être implantées avec un recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement afin de préserver les plantations existantes en bordure des voies et dont la coupe sera limitée aux seuls accès.

* A moins qu'elles ne jouxtent la limite parcellaire, les constructions nouvelles pourront être implantées de telle manière que la distance entre tout point de celles-ci et le point correspondant le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m ($L \geq H/2 \geq 4m$).

Il est souhaitable qu'aucune construction nouvelle ne s'implante à moins de 10 m des espaces boisés à préserver mentionnés sur le plan de zonage. Cette disposition ne concerne pas les extensions des constructions existantes.

* Dans le cas d'implantations de constructions sur des parcelles arborées, la coupe d'arbres pourra utilement être limitée à l'emprise au sol de la construction projetée majorée d'une bande périmétrique maximum de 10 m au maximum. Les arbres isolés des parcelles non arborées devront être conservés.

* En limite séparative, on privilégiera les clôtures de type végétal pour une meilleure insertion dans le site.

✓ Respect du caractère rural :

L'image rurale de la commune doit être maintenue. La présence de l'agriculture et de l'élevage doit être mise en évidence et s'affirmer auprès des visiteurs comme auprès des habitants.

Dans la partie nord, les prairies sont nombreuses. Elles abritent un cheptel varié de bovins, chevaux et volailles qui peut rappeler l'image d'Epinal du monde rural.

Dans la partie sud, la grande culture céréalière et le machinisme associé témoignent d'une réelle modernité.

Elles portent également sur des secteurs ne présentant pas de richesses agronomiques, ou dont les conditions d'exploitation restent difficiles.

Cette concertation a orienté une priorité dans le choix des zones adoptées.

En effet, si le développement prévisible du tissu bâti peut être perçu comme un développement linéaire, il s'appuie sur une analyse de la perception des constructions nouvelles ainsi que sur la préservation d'espaces centraux naturels au cœur du bourg ancien.

Aux lieu-dits « Champs des Rochettes » et « Chez Gûchard », la volonté de la commune de maintenir l'environnement agricole à proximité du bourg s'appuie sur l'affectation actuelle des sols en prairie, de la proximité d'un massif boisé intéressant et de la présence d'arbres isolés remarquables à préserver. Cet espace laissé agricole constituera un « poumon vert » au centre prévisible à long terme du bourg. La discontinuité enregistrée avec le village de Chez Bouraud tient à la présence d'un talweg recevant l'écoulement des eaux du plateau vers le ruisseau de l'Arnoult au nord.

Certaines extensions prévisibles du tissu bâti ont volontairement été stoppées afin de préserver la perception de l'environnement. L'ensemble des crêtes (« Chez Patry », « Chez Brunaud », « Les Champs de Bas » au nord) a été exclu des extensions du tissu bâti afin de ne pas provoquer de flashes visuels par l'implantation de façades bâties dans un environnement très ouvert.

Ainsi ces ouvertures très franches vers le sud de la commune, constituant des fenêtres sur le paysage rural, sont conservées.

A contrario, les unités des villages sont renforcées par la mise en place de secteurs vis-à-vis.

Dans la partie sud, y compris aux abords de la commune de Pisany, aucune extension du tissu bâti n'est envisagée.

✓ Installations nuisantes :

Il n'a pas été recensé d'installations nuisantes sur le territoire de la commune, ni même de projet d'installations à court ou moyen terme de ce type.

La volonté de préservation du caractère rural, de l'environnement paysager ou agricole, serait incompatible avec de telles installations.

En conséquence, aucun zonage spécifique n'a été mis en place avec une telle vocation.

Néanmoins, ces installations ou constructions sont en général, par nature, également incompatibles avec le voisinage des zones urbaines.

De ce fait, elles ne peuvent être envisagées dans la zone B de la cartographie.

Ainsi, elles ne pourraient être installées en zone A que dans la mesure où leurs vocations respectent la destination de la zone orientée vers l'agriculture.

✓ Assainissement :

Dans l'attente d'un schéma directeur d'assainissement sur la commune, et d'une orientation vers un éventuel assainissement collectif, toutes les autorisations d'occupation des sols restent soumises à un assainissement individuel.

Celui-ci devra respecter les directives du Syndicat Départemental, notamment en matière de recul par rapport :

- aux constructions,
- aux limites séparatives,
- aux plantations existantes ou futures.

Ces diverses recommandations seront rappelées dans la nomenclature liée aux zones constructibles.

Néanmoins, la superficie du terrain doit être adaptée à recevoir les infrastructures techniques nécessaires à l'assainissement individuel, en tenant compte, notamment, de la diversité des sols rencontrés.

✓ Zones non constructibles

Les zones définies comme non constructibles sont principalement liées à l'activité agricole. Des mesures relatives à la conservation, l'entretien et l'extension des bâtiments existants sont précisées dans la nomenclature de la zone.

Dans cette zone, l'installation de gîtes ruraux est possible dans la mesure où elle vise la préservation de bâtiments existants présentant des qualités architecturales ou patrimoniales.

La rénovation de ces bâtiments pour l'installation de gîtes ruraux contribue à la sauvegarde d'unités souvent très anciennes, témoin de l'histoire et des évolutions de la commune. Ces bâtiments formant partie du patrimoine local doivent pouvoir être préservés.

RECAPITULATIF

- ZONES CONSTRUCTIBLES : 31 ha 99a, dont disponible : 10ha 20a
- ZONES NON CONSTRUCTIBLES : 386ha 74a

✓ Espaces boisés

Les principaux espaces boisés ont été répertoriés comme étant à préserver.

Ils représentent une surface totale de 36ha 74a.

III INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

III 1 INCIDENCE DE CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le choix des orientations de la carte communale s'est appuyé en grande partie sur l'aspect environnemental de la commune.

La conservation de l'aspect rural est un objectif fort de la volonté communale.

Incidence sur les zones de marais

Aucune extension de zone n'est réalisée sur les zones de marais. Elles demeurent à vocation agricole ou maraîchère.

Il existe peu de constructions directement liées au marais, à l'exception du *Moulin du Pointeau*.

Cette zone n'est pas classée constructible, la carte communale n'aura pas d'incidences sur ce secteur.

Incidence sur les zones agricoles

La grande plaine céréalière au sud de la commune reste en zone non constructible, même pour les trois constructions directement rattachées au bourg de PISANY.

En effet, celles-ci sont voisines de grandes parcelles agricoles ou de zones basses de marais, qu'il convient de conserver.

Dans la partie nord de la commune, les extensions de zones constructibles ne concernent que peu de zones agricoles, à l'exception de « *Chez Bouraud* » et la « *Bordennerie* » au nord.

Il ne s'agit plus de parcelles actuellement en friches (« *Les Enclouses du Bourg* ») ou en jardins (« *Chez Bouraud* » au sud).

Dans tous les cas, ces parties agricoles sont directement liées aux hameaux et constituent des extensions continues du tissu bâti.

Les valeurs agronomiques de ces terrains restent modestes. Dépourvus de systèmes d'irrigation, leur transformation en zone constructible ne provoquera pas de déséquilibre dans les exploitations agricoles concernées.

Un secteur est délimité au lieudit « Chez Tremeau » afin de signaler la présence d'une stabulation à proximité des zones bâties. Elle entraîne des règles de non aedificandi au regard de la réciprocité potentielle des nuisances. Ce secteur est dénommé B6.

Incidence sur les zones boisées

Tous les massifs boisés importants ont été répertoriés en espaces boisés à préserver. Ils ne recevront pas de constructions nouvelles.

Une zone non-aedificandi de 10m devra être respectée en bordure de ces massifs.

Le souci de la commune de préserver les plantations existantes a conduit à l'énoncé de principes souhaitables d'implantation en retrait des voies, donc des haies bordantes, ainsi qu'à une coupe limitée à l'emprise au sol immédiate de la construction projetée.

III 2 PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

a) Préservation

Les objectifs affichés par la commune d'une préservation de l'environnement actuel ont été largement exposés dans les choix retenus pour la création de nouvelles zones d'implantation.

La conservation de la trame végétale sera un des impacts forts de la carte communale, renforcé par l'absence d'atteinte aux massifs boisés, ainsi qu'à la

conservation de la trame de haies bocagères issues de l'opération d'aménagement foncier.

Les extensions des zones constructibles restent limitées afin de favoriser, le cas échéant, la réalisation d'opérations de rénovation dans le centre bourg ou les hameaux les plus anciens, dans un souci de conservation et de maintien du tissu bâti d'origine.

b) Mise en valeur

La perception atténuée du tissu bâti et de la trame végétale a conduit à exclure des zones constructibles de la carte communale certains secteurs souhaités.

Ces secteurs, même en continuité avec le tissu bâti, offrent des points d'ouverture sur les paysages qu'il convient de préserver.

Ces ouvertures elles-mêmes mettent en valeur des perspectives paysagères (arbres isolés, massifs boisés, amorce de chemin creux, construction remarquable) qui font l'image de la commune.