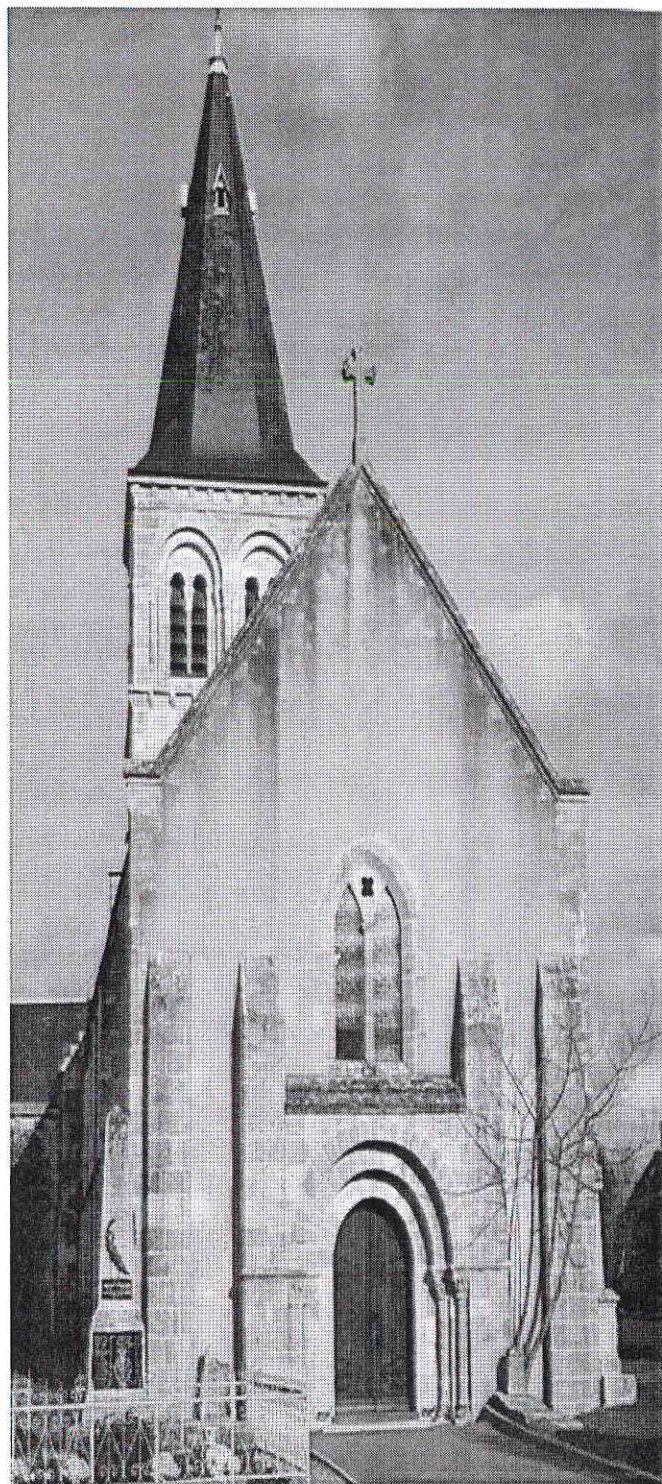


DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de
SAINT-LACTENCIN



Plan Local d'Urbanisme

Pièces 1 (Ecrites)

- 1.1 - **Rapport de présentation**
- 1.2 - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 1.3 - Règlement

Pièces 2 (Graphiques)

- 2.1 - Plan de zonage au 1/5000^e Nord
- 2.2 - Plan de zonage au 1/5000^e Sud
- 2.3 - Plan de zonage au 1/2000^e du Bourg
- 2.4 - Plan de zonage au 1/2000^e de Tesseau

Pièces 3

- 3.1 - Annexes sanitaires (EU et AEP)
- 3.2a - Liste des servitudes d'utilités publiques
- 3.2.1 - Plan au 1/10000^e des réseaux EDF et GDF
- 3.2.2 - Plan au 1/2000^e du Bourg (EDF et GDF)
- 3.2.3 - Plan au 1/2000^e de Tesseau (EDF et GDF)
- 3.3 - Plan au 1/10000^e du réseau PTT
- 3.4.1 - Plan au 1/10000^e (Annexes Archéologiques)
- 3.4.2 - Liste des Sites Archéologiques répertoriés
- 3.5 - Annexes (Pièces écrites)

Pièce 4

Emplacements réservés



Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2004



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS • Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29 • E-Mail : jc.dayot@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LACTENCIN

PREAMBULE

La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains précise dans ses articles **R 123-1** et suivants le contenu des **Plans Locaux d'Urbanisme**.

Ainsi, l'article **R 123.1** indique le contenu du Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme, après le rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que les documents graphiques ; il est accompagné d'annexes.

Les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues à l'article L 123.5.

Ensuite, l'article **R 123.2** précise le contenu du rapport de présentation :

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services (premier alinéa de l'article L 123-1) ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2 ; en cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les dispositions indiquées dans l'article R 123.2 visent donc à faire du rapport de présentation une base explicite à partir de laquelle :

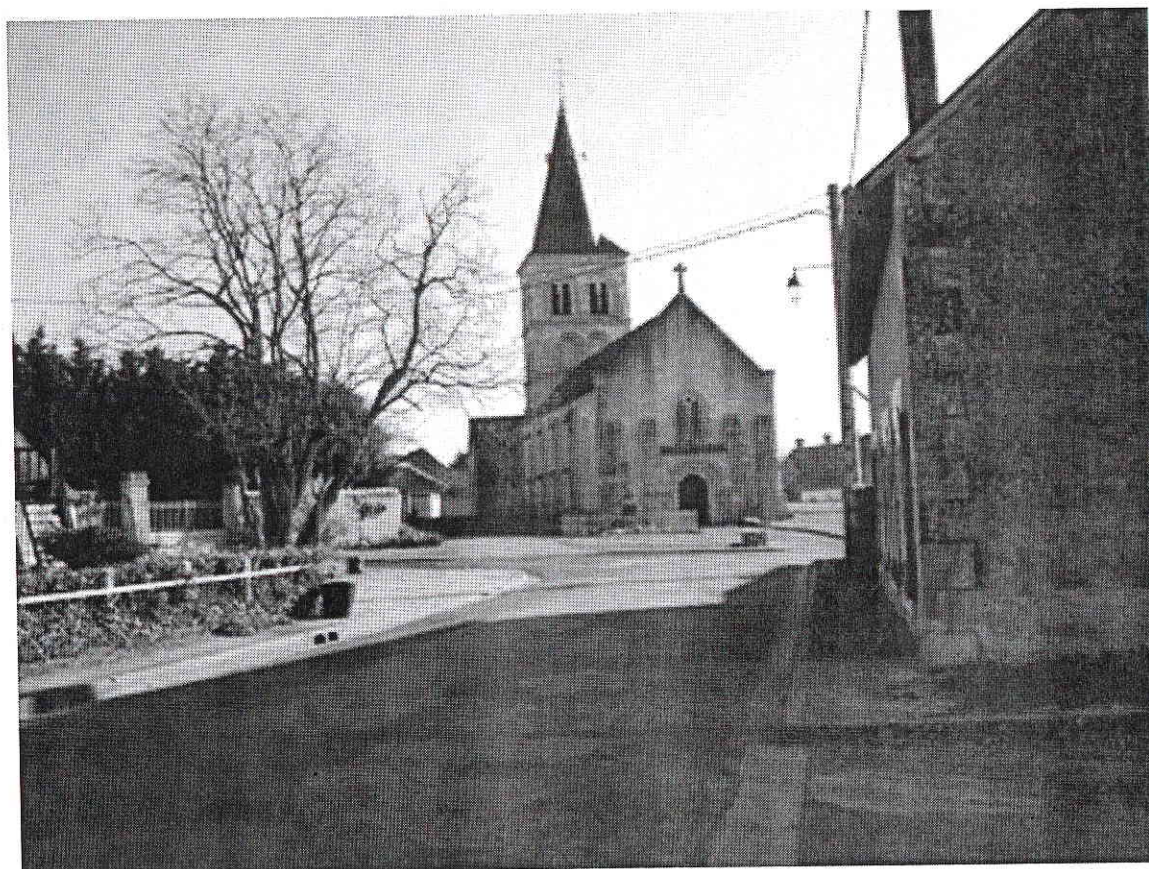
- les élus puissent établir les orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable, les prescriptions du règlement ainsi que les documents graphiques, pièces fondamentales du Plan Local d'Urbanisme et opposables aux tiers,
- les citoyens, disposant de la même base d'information, puissent se faire leur propre jugement sur les orientations politiques décidées par les élus et ainsi exprimer leurs observations sur l'ensemble du projet lors de l'enquête publique.

RAPPORT DE PRESENTATION

Aussi, dans un souci de meilleure lisibilité du rapport de présentation, l'ordonnancement prévu à l'article L 123-2, a été réorganisé en quatre parties principales :

1. Présentation et analyse de la commune : présentées par thème (démographie, activités, logement, environnement etc..) l'ensemble des informations disponibles sont analysées afin d'en tirer un diagnostic,
2. Diagnostic, choix des orientations et évaluation des incidences : présentation du diagnostic puis, à partir du diagnostic, explication des orientations politiques retenues dans le projet de plan de développement durable et évaluation des incidences de ces choix sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions sociales, économiques et environnementales,
3. Perspectives d'évolution de la commune et mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme : à partir du rappel des étapes de la planification, des modifications de zonage et de règlement instituées par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, démonstration de la cohérence du projet d'aménagement et de développement durable avec le zonage et le règlement, explication du zonage et du règlement retenus sur la commune et des conséquences qui en résultent (notamment l'inversion des articles 1 et 2 du règlement, le caractère strict de la zone agricole A etc..) et présentation du tableau récapitulatif des zones,
4. Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les contraintes supra communales : vérification de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les grandes Lois d'aménagement et d'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération castelroussine et les servitudes d'utilité publique.

Le **Projet de Plan de Développement Durable** de la commune doit donc logiquement s'insérer entre la partie diagnostic - choix des orientations - et les parties évaluation des incidences et démonstration de la cohérence du projet d'aménagement et de développement durable avec le zonage et le règlement.



CHAPITRE I

PRESENTATION ET ANALYSE DE LA COMMUNE DE SAINT LACTENCIN

A - PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de SAINT LACTENCIN compte 353 habitants (RGP 1999) et fait partie du canton de BUZANCAIS qui regroupe 13 communes.

Classée dans la région agricole de la Champagne Berrichonne, SAINT LACTENCIN est une commune vaste (3 220 hectares), très peu peuplée (11 habitants au km²) et où les bois représentent environ 20% du territoire (632 hectares).

Les 2 588 hectares non boisés sont presque exclusivement occupés par l'agriculture (surface agricole utilisée : 2 414 hectares au recensement agricole 2000, soit 93 %).

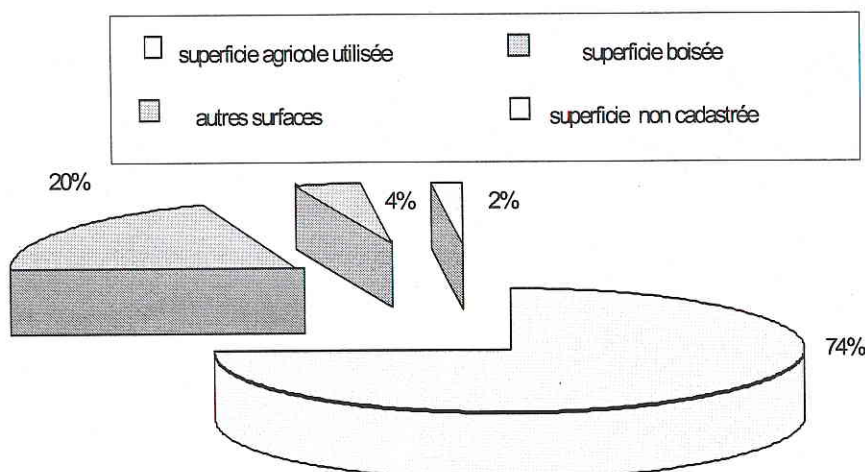
SAINT LACTENCIN fait partie de la Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne depuis le 1^{er} janvier 1998 dont les compétences sont :

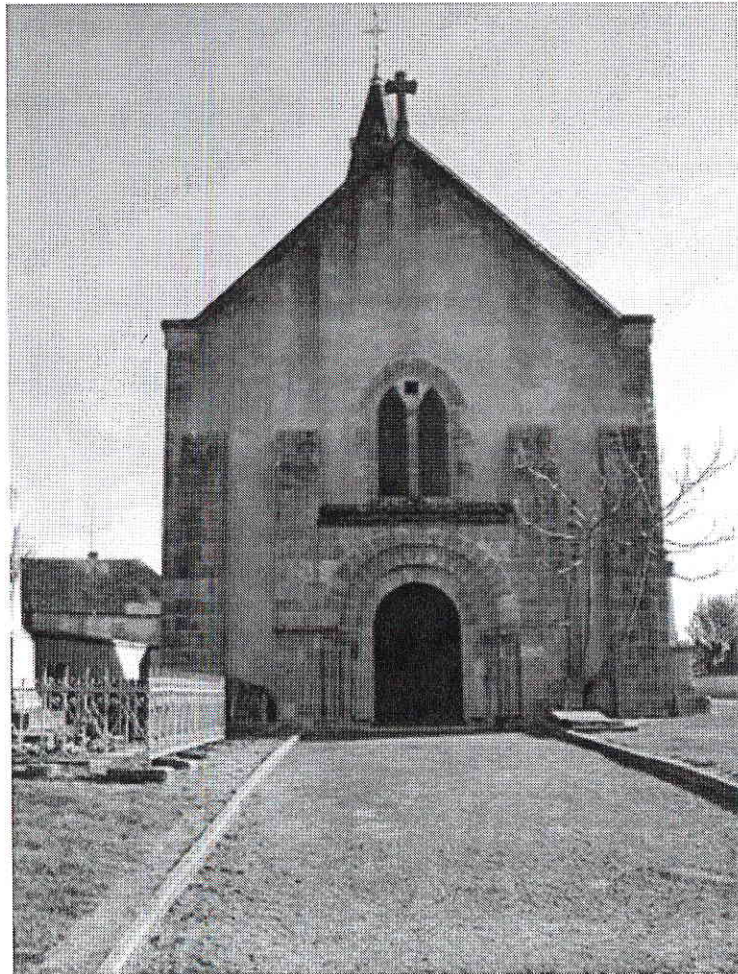
- La protection et la mise en valeur de l'environnement
- le développement économique
- l'animation socioculturelle
- l'aménagement de l'espace.

SAINT LACTENCIN est aussi adhérente au Syndicat Mixte du Pays du Bassin de vie Castelroussin - Val de l'Indre et fait partie des communes concernées par le Schéma de COhérence Territorial de l'Agglomération Castelroussine (S.C.O.T.).

Données générales

- **superficie totale de la commune : 3 220 hectares**
- **superficie cadastrée : 3 164 hectares**
- **superficie boisée : 632 hectares**
- **superficie agricole utilisée communale : 2 414 hectares R.A. 2000**





1- RAPPEL HISTORIQUE

On ne peut expliquer l'origine étymologique du vocable Saint-Lactencin, il ne correspond à aucune forme hagiographique connue, alors que le véritable patron de la paroisse est Saint-Clément.

Au Moyen Age, les jeunes femmes et les nourrices désirant obtenir l'abondance du lait maternel venaient ici invoquer Saint Clément : par jeu de mots, on disait que Saint Clément leur donnait du « lait en sein » expression traduite du latin *lactus in seno* ; par corruptions successives, celle-ci devint *Lactensin*.

Un écrit du milieu du XIIIème siècle mentionne le village sous l'appellation *Sanctum Letancianum* puis quelques années plus tard *Sanctum Lactancianum*, puis *Saint Letancein* au XIVème siècle .

Les Révolutionnaires, souhaitant effacer de la toponymie toute allusion à la religion ou à la féodalité, rebaptisèrent l'endroit *Plaines Libres* (entre *Fraternité sur Indre –Buzancais-* et *Unité – Villedieu-*).

Au regard des sites archéologiques recensés par la Direction Régionale des Affaires culturelles (D.R.A.C.), la commune a été occupée dès le paléolithique moyen (biface moustérien aux lieux dits Le Champ de la Mardelle et à La Chapelle), puis au néolithique (haches polies trouvées à La Boutelaie et à Châteaufort).

De la période gallo-romaine la commune conserve la villa de Châteaufort; par ailleurs, la présence de ferriers (2 sites toponymiques recensés) pourraient attester d'un important travail du fer (non daté) dont le minerai pouvait provenir du ramassage de limonite en surface.

L'essentiel du patrimoine de la commune date du Moyen Age et des périodes plus récentes.

L'église












Elle relevait autrefois de l'abbaye de Saint-Gildas et révèle une architecture du XIème siècle. Son portail est à trois voussures en plein cintre et sa belle tour carrée percée sur quatre faces rappelle la tour romane du clocher de Déols. A côté de l'église, le vieux cimetière abrite les tombes des derniers seigneurs de Poix, avec des écussons et des armoiries, ainsi que des inscriptions du style du début du XIXème siècle.

L'ancien château



La terre et seigneurie de Saint-Lactencin était un fief qui faisait partie de la châtellenie relevant de Buzancais. La maison seigneuriale donnant sur une cour de ferme subsiste à peu près telle qu'elle était autrefois. Elle comprend un long bâtiment carré dominant les maisons du bourg. Dans le jardin se trouve une tour isolée où était établi un four banal.

Légende de la carte géologique :




FORMATIONS QUATERNAIRES

-  X1 - Remblai ferroviaire important
X2 - Grands terrassements hors agglomération
-  T - Travertin calcaire
-  Cz - Colluvions anthropiques argilo-sableuses
-  C - Colluvions polygéniques argilo-sableuses
-  LP - Couverture éolienne limono-argileuse et sableuse "Würm"
-  GP - Dépôts cryoclastiques de versants non affleurants (tranchées, sondages), (indication ponctuelle)
-  Fy-z - Alluvions anciennes, subactuelles et actuelles de l'Indre et de la Ringoire
-  Fx-y-z - Alluvions non différenciées des affluents de l'Indre
-  Fx - Alluvions anciennes de l'Indre "Sables jaunes" (apports latéraux)
1 - présence d'alluvions supposée
-  Fw - Alluvions anciennes de l'Indre "Sables et graves rouges" (apports d'amont)
-  Fv - Alluvions anciennes, sables et graves de la pré-Indre

FORMATIONS PLIO-QUATERNAIRES

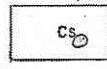

-  Rp - Témoin d'argiles plio-quaternaires (remplissage de mardelles)
-  p? - Formation d'épandage de la Croix Pascaud (sables et graviers)

FORMATIONS TERTIAIRES

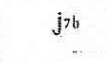

-  m-p - Formation d'épandage : argiles sableuses à chailles bajociennes
1 - Point d'observation de chailles
-  E6-7 - Eocène supérieur
Complexe fluviatile du Bois Bézard (argiles, sables et galets)
-  E5-8 - Eocène inférieur
Complexe détritique du Bois de la Tuilerie (argilolithes, argiles, sables et graviers)


FORMATIONS SECONDAIRES

Crétacé






-  Cs - Silex crétacé supérieur (remplissage de mardelles)
-  C2 - Cénomanién
Argiles sableuses et grès

Jurassique




-  J7b - Kimmériidgien
Calcaire de Buzançais
-  Kimmériidgien inférieur et Oxfordien supérieur
1 - Calcaire de Levroux
Oxfordien supérieur
2 - Calcaire de Montierchaume
3 - Calcaire de Von
4 - Calcaire de la Martinerie
La position des figurés indique les points où ont été observés :
⊙ - Le niveau fossilifère
△ - Les pseudomorphoses de gypse
∇ - Le niveau à Spongiaires


 Extension originelle probable des alluvions anciennes Fx-Fw


- | | | |
|--------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| p | | |
| E6-7 | | |
| C2 | | |
| J8-J7a | | |
- 1 - Attribution chronostratigraphique
 - 2 - Attribution chronostratigraphique probable (zone non observée)
 - 3 - Attribution chronostratigraphique douteuse



-  o¹ o² o³ 1 - Poudingue 2 - Grès 3 - Galets
-  * - Affleurement remarquable
-  * - Point intéressant pour l'observation d'une faille
-  T - Macrofaune déterminée
-  T̄ - Datation par microfaune ou pollens

-  1 - Contour géologique
2 - Contour géologique supposé
3 - Faille visible
4 - Faille masquée
5 - Faille supposée




-  Y - Mardelle
-  O¹ O² 1 - Source 2 - Source captée
-  U¹ U² 1 - carrière à ciel ouvert 2 - abandonnée

 e > 2,90 - Sondage à la tarière avec indication de la puissance des formations résiduelles (> 2,90 : épaisseur supérieure à 2,90 m)

 E5-8 BB - Sondage de reconnaissance ou puits avec numéro de référence au Code minier et indication en mètres de l'épaisseur des alluvions (AE 2,70) ou de la profondeur de l'ouvrage (BB)

-  Z - Carottage électrique
-  C - Sondage stratigraphique

SITES PRÉHISTORIQUES ET PROTOHISTORIQUES

-  A - Aqueduc romain
-  B - Fond de cabane gauloise
-  C - Néolithique

Le Château de la Brosse

Ce fief relevait de Buzançais et portait le nom de Brosse-aux-Rabry ou Brosse-sur-Vollon. Il reste actuellement une grande maison carrée construite au milieu du XIX^{ème} siècle à droite de laquelle il subsiste une ancienne tour.

Le Château de Marécreux

Marécreux est le nom d'une petite vallée, au fond de laquelle coule un ruisseau, le ruisseau Carême, qui se déverse dans la rivière de l'Indre. Le Château de Marécreux était un fief relevant de Buzançais ; il fut reconstruit vers 1845. Derrière une grille de bois qui donne sur le chemin de Villedieu à Saint-Lactencin, on aperçoit sa grande façade et deux pavillons symétriques dans un encadrement de grands arbres.

Le Château de Tilloux

Tilloux est un mot qui indique un lieu planté de tilleuls. Ce fief relevait de la seigneurie d'Argy. En 1546, Tilloux comportait une maison seigneuriale close de fossés, avec garenne et colombier. Aujourd'hui, c'est une grande maison située à la lisière d'un bois.

2- L'ENVIRONNEMENT NATUREL

• Facteurs physiques

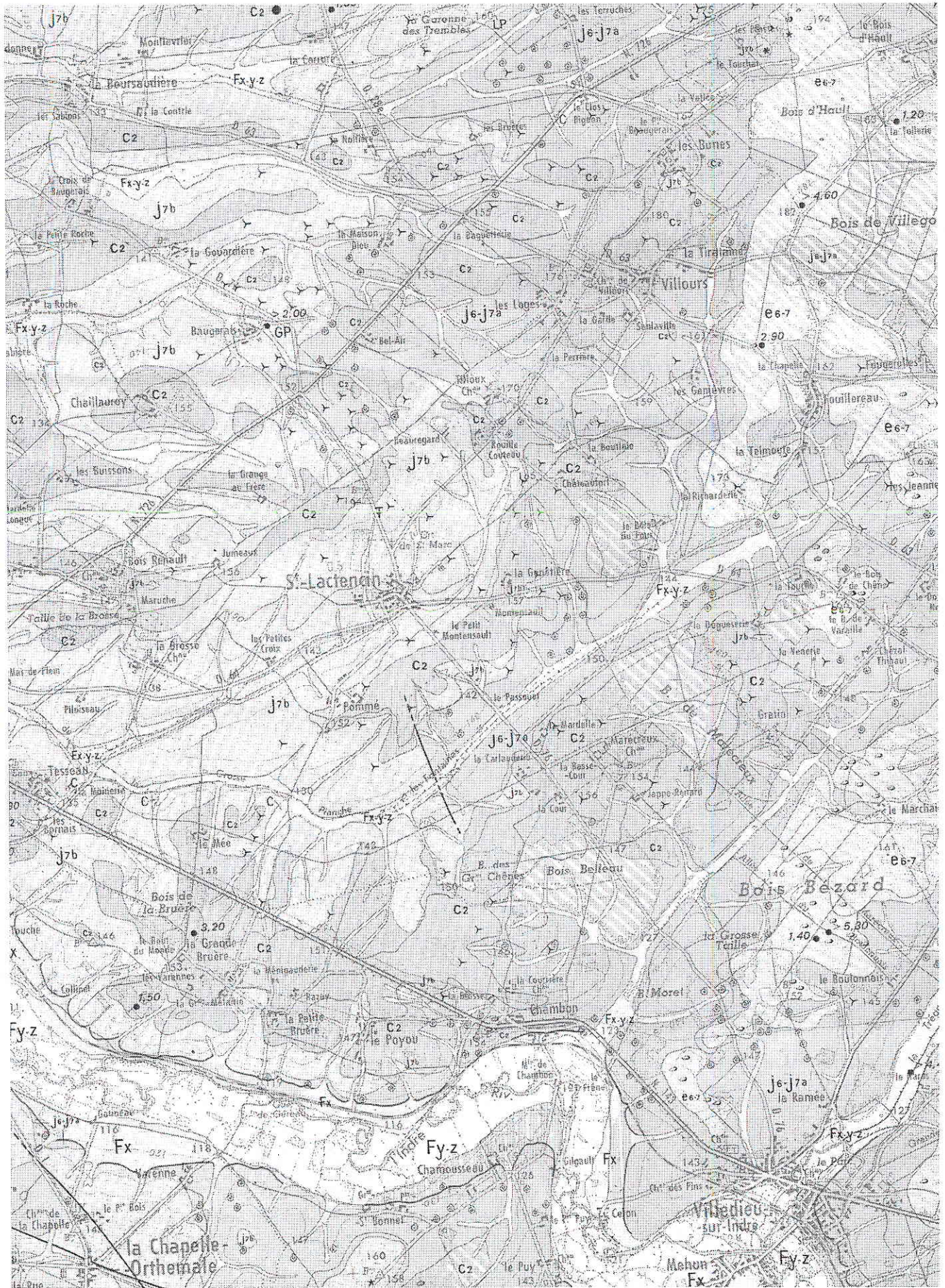
Les 3 220 hectares de la commune appartiennent au bassin versant de l'Indre ; sur ce vaste territoire, seul le modeste ruisseau de la Grosse Planche et son petit affluent en rive droite drainent la quasi-totalité du réseau hydraulique superficiel de la commune.

En fait, ici comme dans la plupart du territoire couvert par le bassin de la moyenne vallée de l'Indre (d'ARDENTES à SAINT GENOU) le drainage des eaux de pluie est essentiellement fait par un très important réseau de circulation d'eau souterraine à faible profondeur (aquifère discontinu des calcaires du jurassique supérieur) ; ce réseau est souvent en communication directe avec la surface en raison des phénomènes karstiques issus de la dissolution progressive des assises calcaires : sur l'ensemble de la commune de très nombreuses dépressions de dissolution (les « mardelles ») sont présentes.

→ les mardelles, compte tenu de leur extrême vulnérabilité (ces « puits perdus » en communication directe avec la nappe souterraine), sont des vecteurs très importants de pollution : il convient donc de protéger au maximum ces micro éléments (souvent non cadastrés) de toutes pollutions de surface et de toutes utilisations non adaptées (décharges sauvages, utilisation comme exutoire de réseaux de drainage, comblement etc..).

→ les mardelles sont aujourd'hui les seuls éléments perceptibles du réseau de circulations d'eau souterraine à faible profondeur : complexe et méconnu la présence de ce réseau doit inciter à une grande prudence à la fois en ce qui concerne les travaux d'affouillement du sol, mais aussi par rapport aux risques de pollutions superficielles (d'origines urbaines ou agricoles), voire aux risques d'effondrements imprévisibles.

Carte géologique



• Géologie

La géologie joue donc ici un rôle très important qu'il est nécessaire d'analyser de manière précise.

Issu des formations secondaires du Jurassique Supérieur nées par sédimentation marine, le « soubassement » de la commune est composé de deux ensembles calcaires différents :

- A l'Est du bourg, les calcaires de Levroux (J6 - J7a) de la fin de l'Oxfordien Supérieur et du début du Kimméridgien Inférieur (- 160 à - 151 Millions d'années) ; calcaire argileux sub-lithographique avec intercalation de bancs marno-crayeux ces matériaux sont gélifs ;
- A l'Ouest du bourg, les calcaires de Buzançais (J7b) du Kimméridgien inférieur (- 151 à - 148 Millions d'années), marquent la fin des dépôts marins; calcaire argileux sub-lithographique ils ont connu une longue période d'émersion (50 Millions d'années) et ont été soumis à une forte érosion continentale.

Ces calcaires argileux et fossilifères tapissent une grande partie de la commune ; çà et là cependant, des terrains différents beaucoup plus récents le surmontent :

- A l'Ouest au centre et au Sud, ce sont les argiles sableuses et les grès du Cénomaniens (environ 100 millions d'années) ; ces sédiments ont été déposés lors de la dernière transgression marine et proviennent probablement de massifs cristallins qui, à cette époque subissent une forte érosion (à noter que, comme à Châteauroux, ce secteur abrite la zone des pépinières),
- à l'Est et au Nord, c'est le complexe fluviatile du Bois Bézard daté de l'Eocène (50 millions d'années) ; il se compose d'argiles, de sables, de galets et de poudingues et correspondrait aux alluvions plus ou moins consolidées d'un fleuve d'âge tertiaire aujourd'hui disparu qui serait descendu du Massif Central ; ce complexe qui s'est imposé au cours de périodes chaudes et humides, favorables à la silification, ne contient pas de fossiles (cette zone correspond aux grands massifs forestiers de la commune).

Sur le fond de la vallée de la Grosse Planche se développent des alluvions mal différenciées apportées là tout au long de l'ère quaternaire ; elles se composent de niveaux argilo-sableux, de sables et de galets calcaires.

Enfin, perpendiculairement à la vallée se détachent de minces lignes alluvionnaires qui correspondent aux talwegs adjacents ; sur le versant méridional du ruisseau de la Grosse Planche, entre Tesseau et BUZANCAIS, les bas versants sont recouverts de colluvions argilo-sableux constitués de matériaux empruntés aux formations du Cénomaniens.


• Relief

Ici, le sous-sol est en étroite relation avec le relief ; pour une grande part, en effet, ce dernier résulte de l'action des climats de l'ère quaternaire, alternativement glaciaux, froids et tempérés, favorables à l'érosion et à l'alluvionnement : dans le relief d'aujourd'hui, ces traces « climatiques » sont bien tangibles.


Légende de la carte des sols :

Sols peu évolués

Sols d'érosion


 Sols superficiels (lithosols, ranker)

Sols d'apport alluvial

 Sols alluviaux saturés ou calcaires


Sols d'apport colluvial


 Sols colluviaux non calcaires

 Sols colluviaux saturés ou calcaires


Sols calcimagnésiques

Sols carbonatés

 Rendzines brunes moyennement effervescentes


 Sols bruns calcaires


Sols saturés


 Sols bruns calciques ou eutrophes

Sols brunifiés


Sols bruns


 Sols bruns modaux, mésotrophes


 Sols bruns acides

 Complexe de sols bruns et de sols bruns faiblement lessivés

Sols lessivés

 Sols bruns lessivés

 Sols lessivés


 Sols lessivés dégradés

Sols podzolisés


 Sols podzoliques


Sols hydromorphes


Sols hydromorphes organiques

 Tourbes saturées ou calcaires


Sols hydromorphes minéraux


 Sols à pseudogley (hydromorphie temporaire)

 Sols à nappe permanente profonde

 Sols à nappe permanente peu profonde

Sols à phénomènes d'oxydo-réduction atténués

 Sols planosoliques

 Sols profondément remaniés par l'homme

D'une altitude moyenne de 150 mètres (182 mètres en limite Nord Est dans le Bois de Villegongis, à 118 mètres en limite Sud Ouest, vers la station de pompage de Buzançais), la commune comprend deux grandes unités :

- un ensemble de lignes de crêtes et de talwegs (amont du ruisseau de la Grosse Planche et ruisseau de Pommé) tous parallèles, d'orientation Nord Est / Sud Ouest et qui recouvre les 2/3 de la commune,
- une zone d'orientation Sud Est/ Nord Ouest commandée par le puissant interfluve qui sépare la vallée de l'INDRE de la partie aval du ruisseau de la Grosse Planche.

● Pédologie

La carte pédologique établie par la Chambre d'Agriculture de l'Indre permet de reconnaître trois grands types de sols sur la commune de SAINT LACTENCIN dont la nature dépend étroitement des contraintes du sous sol et du relief.

De la vallée aux plateaux peuvent ainsi se distinguer :

1. *Les sols colluviaux calcaires*

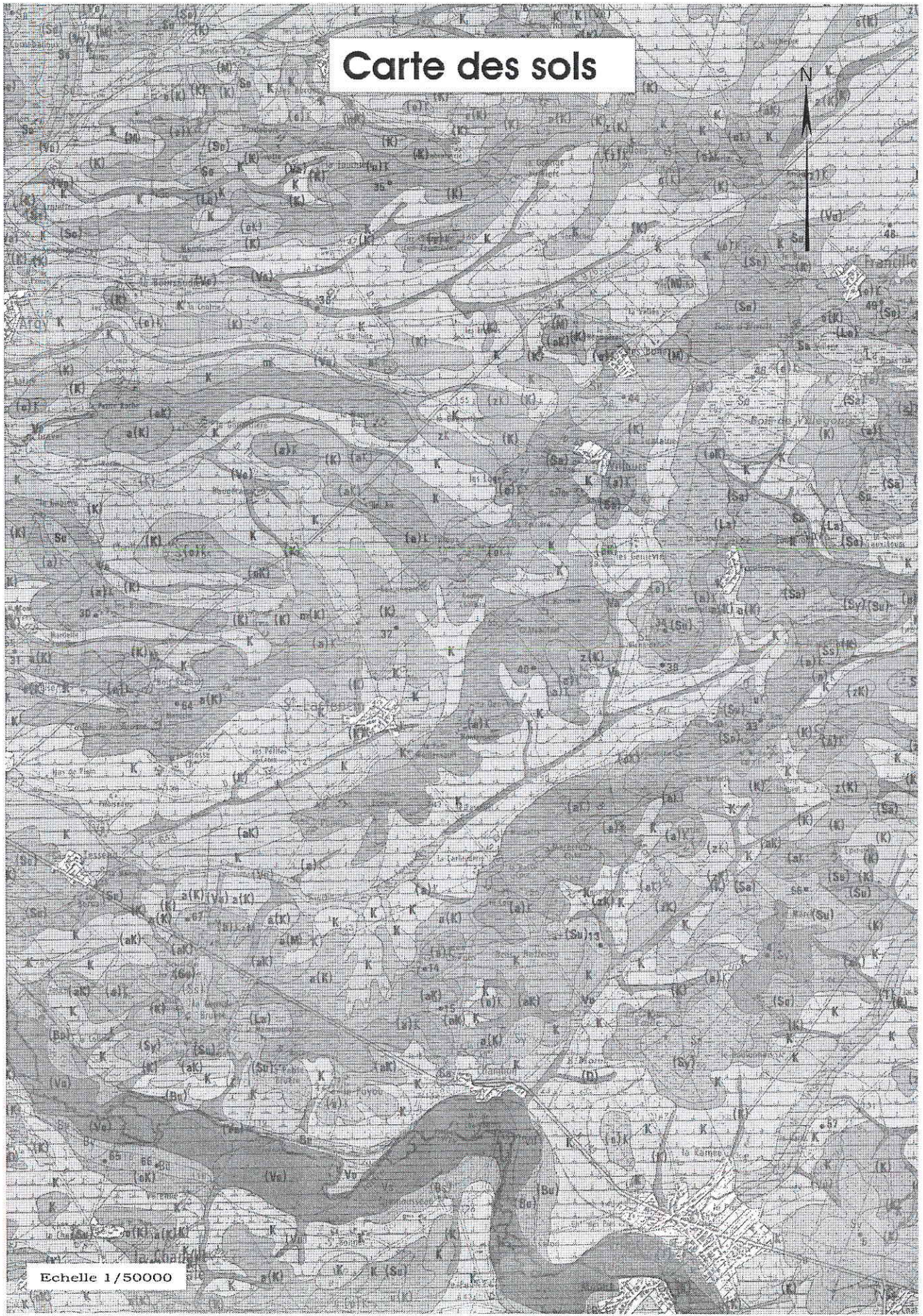
Ils correspondent au ruisseau de la Grosse Planche et aux talwegs affluents ; ils se présentent comme de minces rubans, ils sont limono-argileux à argileux, plutôt épais et moyennement humides.

2. *Les sols carbonés : rendzines brunes, sols bruns calcaires, sols saturés*

- Les rendzines se développent sur les matériaux calcaires ; elles sont superficielles (la roche-mère se trouve à moins de 20 centimètres de profondeur), caillouteuses, riches en matières organiques, possèdent une faible réserve utile en eau laquelle se révèle pénalisante lorsque surviennent de longues sécheresses.
- Les sols bruns calcaires se développent également sur ce même substrat, ils sont simplement plus profonds.
- Les sols saturés (sols bruns calciques ou eutrophes) ressemblent aux précédents, mais ils possèdent de meilleures réserves en eau ; toutefois, ils souffrent d'un manque de calcaire actif dans la terre fine tandis que leur texture, argileuse et lourde, rend le travail difficile.

3. *Les sols brunifiés : sols bruns et sols lessivés*

- Les sols bruns se développent sur les substrats limoneux peu épais qui recouvrent les assises calcaires ; ces « beuces » sont peu caillouteuses, profondes, assez faciles à travailler, elles disposent également de bonnes réserves en eau.
- Les sols lessivés se développent soit sur les matériaux calcaires du Jurassique, soit sur les argiles sableuses et les grès du Cénomaniens, ils sont limono-argileux, profonds, plutôt humides, imperméables et assez battants.



En résumé, si l'on fait exception des sols lessivés, presque tous les sols possèdent de bonnes potentialités agricoles :

- ils sont sains et perméables, ils se ressuent donc facilement,
- ils possèdent d'assez bonnes réserves en eau (exception faite des sols carbonatés),
- ils sont de texture équilibrée et de bonne structure.

• Climat

Le climat est un mélange équilibré de tendances océaniques et continentales.

Les données climatiques de la station de CHATEAUROUX – DEOLS (distante d'environ 25 kilomètres) montrent bien la douceur relative du climat local : les amplitudes thermiques ne sont pas très élevées, les gelées sont faibles et les pics caniculaires relativement rares.

Température moyenne annuelle : 10.9° C
Température moyenne du mois le plus froid (janvier) : 3.3° C
Température moyenne du mois le plus chaud (juillet) : 18.8° C
Ensoleillement : 21%

(données 1951-1980)

Concernant la pluviométrie, les données des trois stations qui entourent la commune de SAINT LACTENCIN sont les suivantes :

	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	année
Châteauroux	66	67	67	52	68	58	50	57	65	58	68	66	742
Buzançais	66	62	64	45	66	59	53	56	59	57	67	66	720
Levroux	56	56	56	44	63	55	50	52	54	62	56	62	666

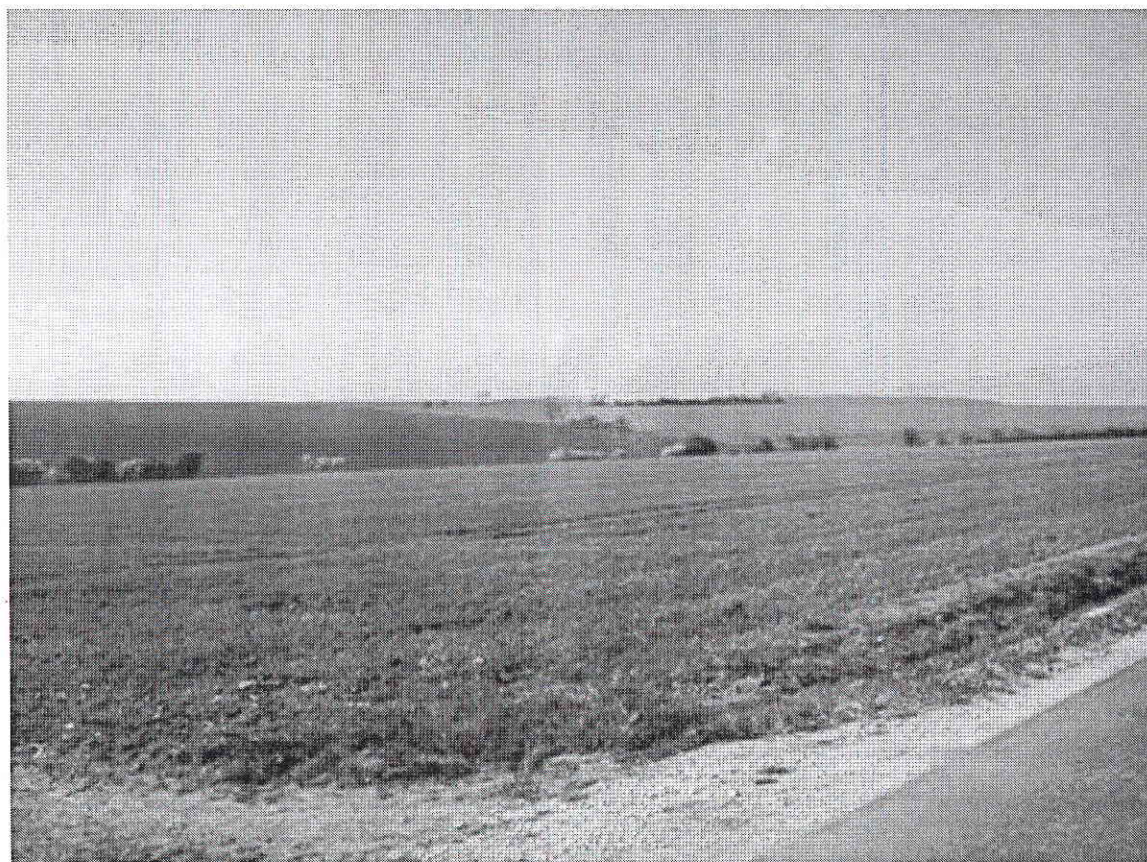
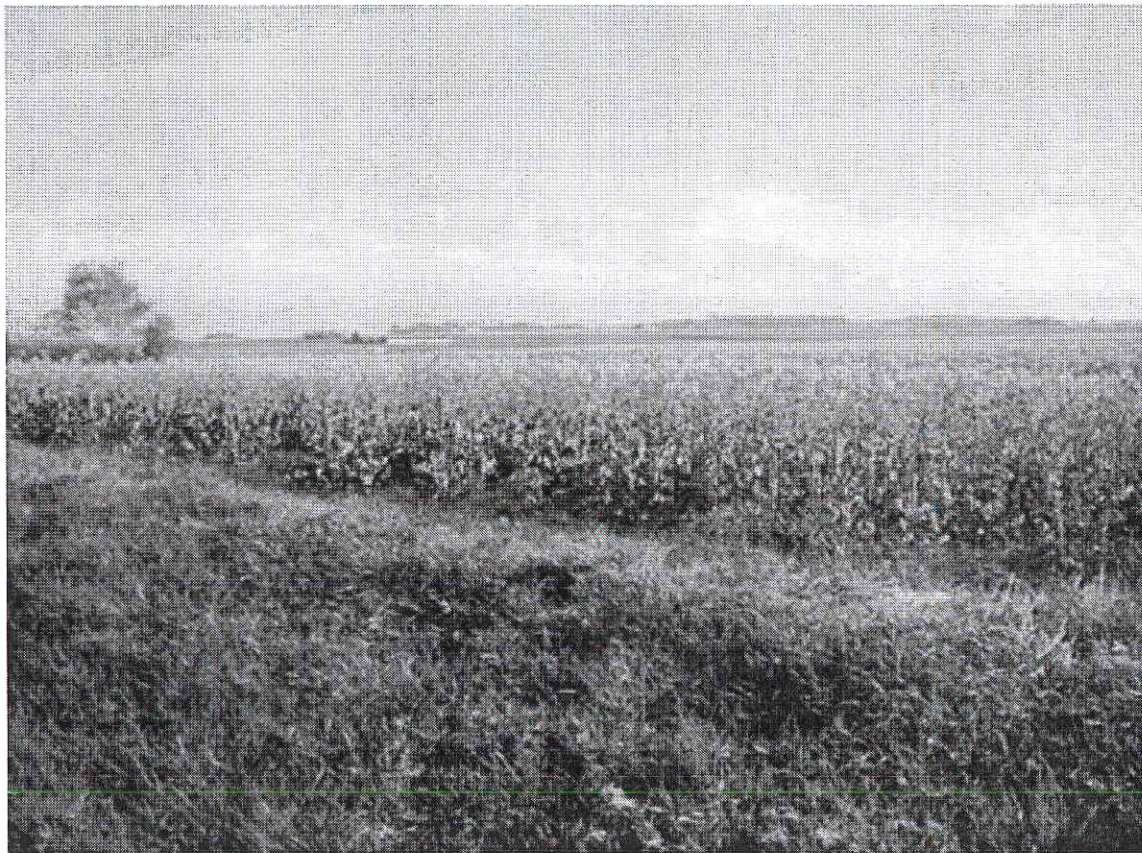
Pluviométrie mensuelles et annuelles en millimètres

Les pluies se répartissent assez bien au long de l'année, mais sont plus abondantes l'hiver (de novembre à mars, notamment) ; le mois de mai est, avec le mois de novembre, le plus humide, alors qu'à l'inverse, le mois d'avril est le plus sec (différence de pluviosité de l'ordre de 25% entre avril et mai).

Les précipitations estivales ne sont pas à négliger, elles s'imposent le plus souvent sous forme d'orages violents, lesquels, répétés deux ou trois fois, suffisent souvent pour créer les seuls événements pluviométriques de l'été ; l'influence des massifs boisés situés à l'Est et au Nord de la commune n'est pas négligeable lors de ces épisodes orageux où ils jouent un rôle régulateur surtout pour les orages de grêle.

Le schéma général du climat est donc le suivant :

- Une période humide et fraîche (l'automne et l'hiver) durant laquelle les nappes se rechargent
- Une période sèche et chaude (le printemps et l'été) où le déficit hydrique est présent, de mi-juin à fin août en saison normale, mais qui peut s'allonger dans le temps lorsque des anomalies climatiques apparaissent (sécheresse hivernale comme en 1989, 90, 91 puis en 1995, 96) et lorsque les prélèvements s'intensifient (irrigation).



- **Paysages et milieu naturel**

Le territoire de la commune de SAINT LACTENCIN appartient incontestablement à la région naturelle de la Champagne Berrichonne caractérisée par un paysage calcaire qui correspond aux affleurements du Jurassique.

- *Le paysage, autrefois*

L'occupation humaine du site est très ancienne comme en atteste les vestiges paléolithiques, néolithiques, gallo-romains et moyenâgeux (cf. annexes archéologiques) : de tels vestiges témoignent donc d'un passé riche qui a sans doute eu une importance non négligeable dans l'élaboration du paysage d'aujourd'hui.

Après le défrichement d'une partie de la couverture végétale originelle, vint assez vite, dans le temps, l'installation des grands domaines, lesquels géraient, comme sur l'ensemble de la Champagne Berrichonne, de vastes parcours à moutons ; à côté de ces premiers grands domaines, d'autres s'installèrent, au fur et à mesure du temps, constituant ainsi un certain nombre d'enclaves habitées dans cet ensemble désertique voué à l'élevage extensif.

Puis, avec l'évolution des spéculations agricoles et des techniques de nouveaux besoins apparurent qui nécessitèrent la présence d'une main d'œuvre disponible et qualifiée : de petits villages se créèrent alors (Fouillereau, Villours, Tesseau), lesquels abritaient l'ensemble des journaliers et des artisans ; chacun d'eux, propriétaire d'une petite maison, possédait souvent un enclos entouré de haies vives dans lequel il installait son potager et quelques arbres fruitiers.

Dans cet espace horizontal, largement abandonné au parcours des moutons, l'arbre n'était pas rare, loin de là : face aux contraintes pédologiques et hydrologiques une partie importante de l'espace fut laissé à l'état de bois (principalement sur les dépôts détritiques de l'éocène) ; sur le reste du territoire, l'arbre se déployait en ligne, le long des chemins, des vallées et sur les limites des propriétés. Les alignements d'arbres (plus souvent que de haies) se composaient de noyers, de châtaigniers ou de cormiers (toutes espèces particulièrement utiles dans la vie paysanne de l'époque).

A partir des années 1950, avec l'entrée en force de la mécanisation et de l'agriculture intensive, l'espace agricole se transforme insidieusement : des pans entiers de massifs forestiers disparaissent (les communes de Villedieu et de Niherne sont les plus touchées avec respectivement 550 et 435 hectares de forêts défrichées entre 1964 et 1975), disparaissent également les arbres d'alignements qui délimitaient les propriétés ou s'alignaient le long des routes et des chemins, disparaissent enfin les talus et les haies qui marquaient la limite des vallées, ainsi que les prairies humides qui en occupaient le fond et la ripisylve des berges herbagères.

- *Le paysage, aujourd'hui*

De ce paysage bien typé, il ne reste aujourd'hui que la trame, tous les détails infimes pour sa compréhension, l'ayant progressivement déserté.

Les labours dominent aujourd'hui l'espace agricole : ces formations plates et immenses ne se différencient guère que par les couleurs successives qui caractérisent chacune d'elles et qui suivent les saisons ; l'ensemble ainsi décrit est large, très agricole, juste piqueté de quelques fermes isolées.

Cette monotonie est heureusement atténuée par un ensemble de masses boisées qui se déploient à l'horizon, toujours visibles, principalement à l'Est (bois de Villegongis, bois de Marécreux) et au Sud (bois Belleau, bois de la Bruère).

Plus modestes, mais également sensibles dans le paysage, s'ajoutent les légers mouvements de terrain ainsi que les quelques points et lignes de verdure que créent les mardelles et les haies reliques.

Si l'ensemble du plateau garde encore un peu de charme, les petites vallées ont quant à elles perdu une grande part de leur spécificité avec la disparition des prairies longilignes et des haies qui les délimitaient.

C'est ainsi que l'impression générale reste celle d'une région plane, en tout cas peu conforme de l'idée que l'on se fait d'un ensemble plateau, versant, vallée, il manque désormais le changement qu'apportent les prairies dans un ensemble dominé partout ailleurs par les labours.

- **Les richesses biologiques**

Dans cette région de monoculture où ne se produisent que des céréales et des oléagineux, la nature est, plus fortement que dans d'autres écosystèmes, soumise aux aléas du climat : gel, vent violent de l'hiver ; ceux-ci développent plus facilement leurs contraintes sur des sols dénudés ou peu couverts que sur les étendues herbeuses ou, mieux encore, boisées.

De telles conditions ne sont guère favorables à une vie sauvage diversifiée : ici, par exemple n'ont été observés que quelques busards et oiseaux granivores (pigeons, bruants, proyers, etc...)

Mais cet espace cultivé, si grand soit-il, fini toujours par se rattacher à d'autres milieux qui, heureusement, mettent en place des effets de lisière, toujours intéressants pour la flore et la faune sauvage.

- **Les massifs boisés**

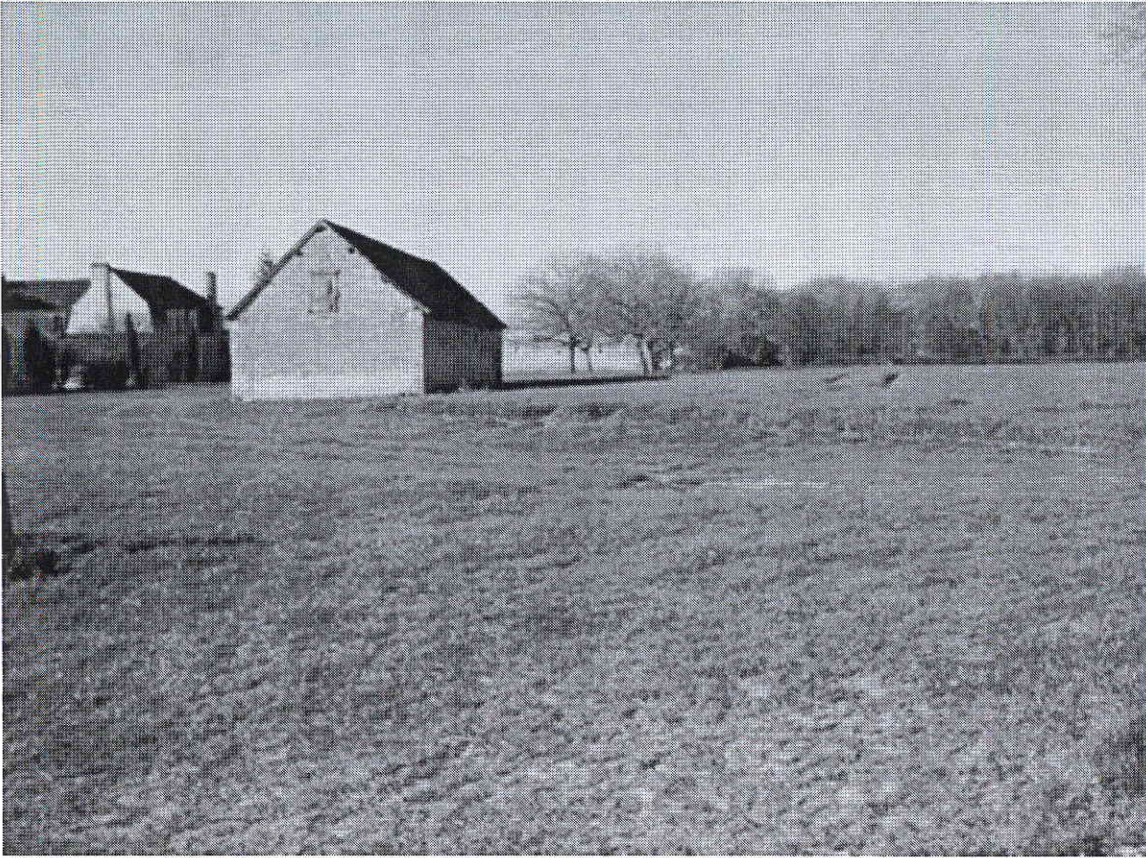
Les bois qui couvrent au total 632 hectares sont essentiellement assis sur des formations calcaires du jurassique coiffées soit par des argiles sableuses du Cénomaniens, soit par des épandages détritiques tertiaires (Eocène supérieur) de nature et d'épaisseurs variables.

Sur ce substrat particulier, acide et imperméable, se développent des espèces végétales plutôt insolites en Champagne Berrichonne :

- chêne sessile et pédonculé,
- charme en taillis sous futaie,
- quelques châtaigniers et alisiers.

Ces arbres dominent un sous-bois riche en espèces acidophiles : bruyère à balais, germandrée, genêt à balais, fougère etc.. ; à noter, sur quelques lisières neutroclines, la présence de l'orchis pourpre et du grémil pourpre bleu ou thé d'Europe.

Ce milieu abrite une faune sauvage importante, principalement des chevreuils (que l'on rencontre aussi en plaine), quelques cerfs, et des sangliers ; la chasse, vocation d'origine des anciennes forêts seigneuriales, est encore aujourd'hui une activité importante liée à la forêt.



- **Les mardelles et les anciennes marnières**

Les mardelles et les anciennes marnières se développent sur un substrat calcaire, légèrement nitrophile (en raison de la proximité des épandages); se remarquent ici quelques viornes lantanes, cornouillers sanguins, épines noires, mais aussi sureaux noirs, clématites ou encore gouets pied de veau.

- **les haies**

La plupart des haies sont basses et dépourvues de grands arbres ; deux types de haies doivent être distingués :

- *les haies des plateaux et des versants :*

elles sont plutôt de type calcicole, composées de fusain, charme, cornouiller sanguin, aubépine monogyne, troène vulgaire, etc.. ; avec ces arbustes, s'observent également quelques pieds de fruitiers (poiriers notamment).

Il est à noter que toutes ces haies se regarnissent de nouvelles pousses d'orme, certaines très vigoureuses ; cette espèce avait été mise à mal il y a vingt ans par la graphiose, comme les ormes étaient alors abondants, sa disparition avait dégradé les haies au plan qualitatif, voire dans certains cas entraîné la suppression totale de la haie ;

- *les haies de fonds de vallée :*

elles se composent majoritairement de saules (marsault très souvent) auxquels, de loin en loin, se mêlent quelques frênes, jeunes ormes, sureaux et peupliers. Ces derniers forment également quelques haies mono - spécifiques.

De façon générale, la ripisylve se signale par une grande pauvreté végétale : quantitative, car ne subsistent plus que quelques touffes éparses de saules et de repousses d'ormes, mais aussi qualitative, car les espèces herbacées observées sont à dominante nitrophile : cardère, bardane, gaillet, phalaris, chénopode, etc..

Localement, les cultures atteignent les berges du ruisseau de la Grosse Planche, aidées en cela par l'utilisation d'herbicides : ces pratiques ont deux effets cumulés, d'une part, les berges laissées « à vif » sont régulièrement sapées et érodées, d'autre part les pluies entraînent par ruissellement directement vers les ruisseaux à la fois les particules terreuses (turbidité de l'eau, colmatage des frayères piscicoles) mais aussi et surtout quantité de produits utilisés dans l'agriculture (pesticides, engrais).

- **les alignements**

Les alignements marquent aujourd'hui davantage les entrées de ferme que les bords des chemins et des routes sur lesquels ils étaient autrefois implantés.

Les espèces choisies sont variées : peupliers, noyers, châtaigniers etc...Malgré tout, ces alignements sont aujourd'hui des reliques, même si quelques plantations sont récentes ; ils avaient autrefois un rôle utilitaire, bois d'œuvre (comme le cormier pour la confection de pièces de machines ou de dents d'engrenage) ou producteur de fruits (noix, cornes ou châtaignes).



Plan de situation

- **les parcs des châteaux et domaines**

Comme un peu partout en Champagne Berrichonne, la plupart des domaines, châteaux ou fermes sont entourés d'un « parc » qui possède une grande valeur symbolique : il s'insère en effet dans un espace tout entier voué aux labours, signale ainsi le domaine, et constitue une sorte de zone refuge pour les habitants.

Il abrite les bâtiments et la maison des rigueurs climatiques vents, grands froids, soleil ; certains parcs donnent la préférence aux conifères (pin noir d'Autriche, cyprès,) d'autres à des espèces à feuilles caduques (érable sycomore, tilleul par exemple) et très souvent la surface du « parc » est proportionnelle à celle du bâti.

3- L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET BATI

La commune de SAINT LACTENCIN est avant tout une commune rurale dont le vaste territoire fait le lien entre deux unités urbaines de moyenne importance :

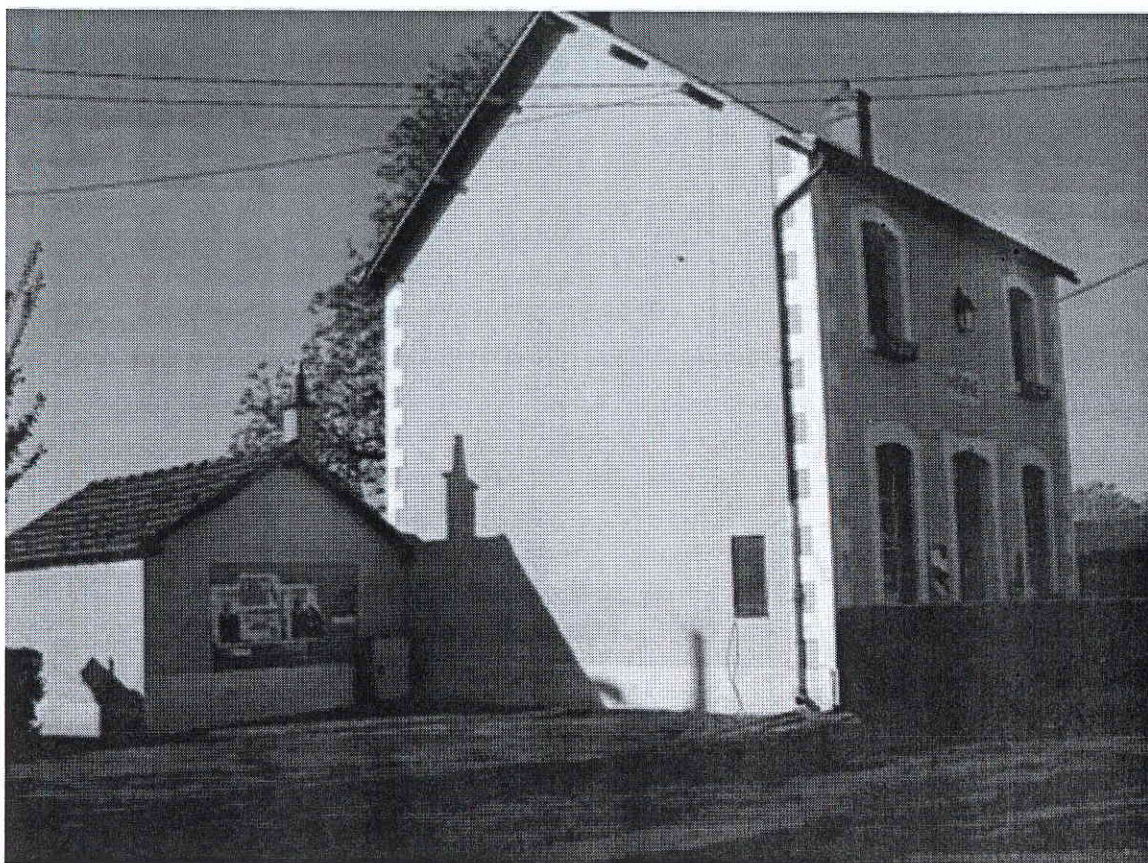
- A l'Ouest la commune de BUZANCAIS chef lieu de canton de 5 000 habitants où sont situés la plupart des services et qui joue, au niveau départemental, un rôle de centre secondaire,
- A l'Est les communes voisines de VILLEDIEU et de NIHERNE qui regroupent près de 4 000 habitants en périphérie de l'agglomération castelroussine et directement reliées à un échangeur autoroutier de l'autoroute A20 (avec l'amorce d'une 2 X 2 voies sur la R.N. 143) .

Face à ces « importantes » voisines, la commune de SAINT LACTENCIN subit un phénomène d'aspiration d'autant plus fort que l'ossature urbaine est extrêmement limitée : en dehors du bourg, le village de Tesseau est le seul espace « urbanisé » de la commune (les villages de Villours et de Fouillereau situés en limite de la commune se sont principalement développés sur les communes voisines d'ARGY et de CHEZELLES).

Le bourg, situé en retrait par rapport à la R.D. N° 64, s'est installé dans un léger creux du relief (partie amont du ruisseau de Pommé) et présente une structure originale en forme de diabolo : les constructions implantées le long de petites voies secondaires forment deux arcs de cercle de part et d'autre d'un axe central où l'on retrouve les éléments « institutionnels » du bourg (église, mairie, école).

Le village de Tesseau, lui aussi situé en retrait par rapport à la R.D. N° 138 (ex R.N. 143), est en communication directe avec le bourg de Buzançais et présente, à flanc de coteau, une forme de fer à cheval dont les extrémités se raccordent à la R.D. N° 138 par le Nord (la R.D. N° 64 b assurant la liaison avec le bourg de Saint Lactencin).

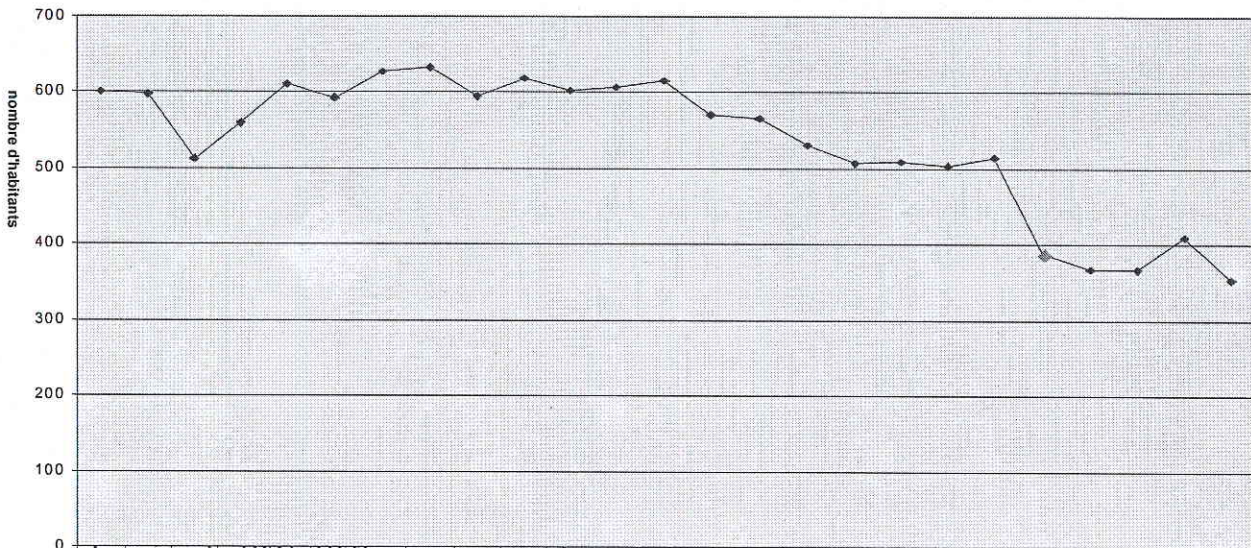
Les grandes fermes isolées, soumises aux vents dominants dans ce pays plat et à champs ouverts, utilisent, pour se protéger, à la fois le relief (légers replats, imperceptibles dépressions, bords ou confluences de vallons) mais aussi et surtout la végétation (bosquets, vergers, haies) : cette protection reste cependant très discrète au regard des volumes importants des exploitations, le plus souvent composés de quatre bâtiments organisés autour d'une cour aux angles ouverts.



B - LA DEMOGRAPHIE

Entre le milieu du XIXème siècle (600 habitants en 1851) et le début du XXème siècle (615 habitants en 1911), la commune de SAINT LACTENCIN a connu une remarquable stabilité de sa population, 1886 étant l'année de son maximum démographique avec 632 habitants (à l'instar du département de l'INDRE qui atteint cette année là 296 147 habitants) :

EVOLUTION DE LA POPULATION 1851-1999



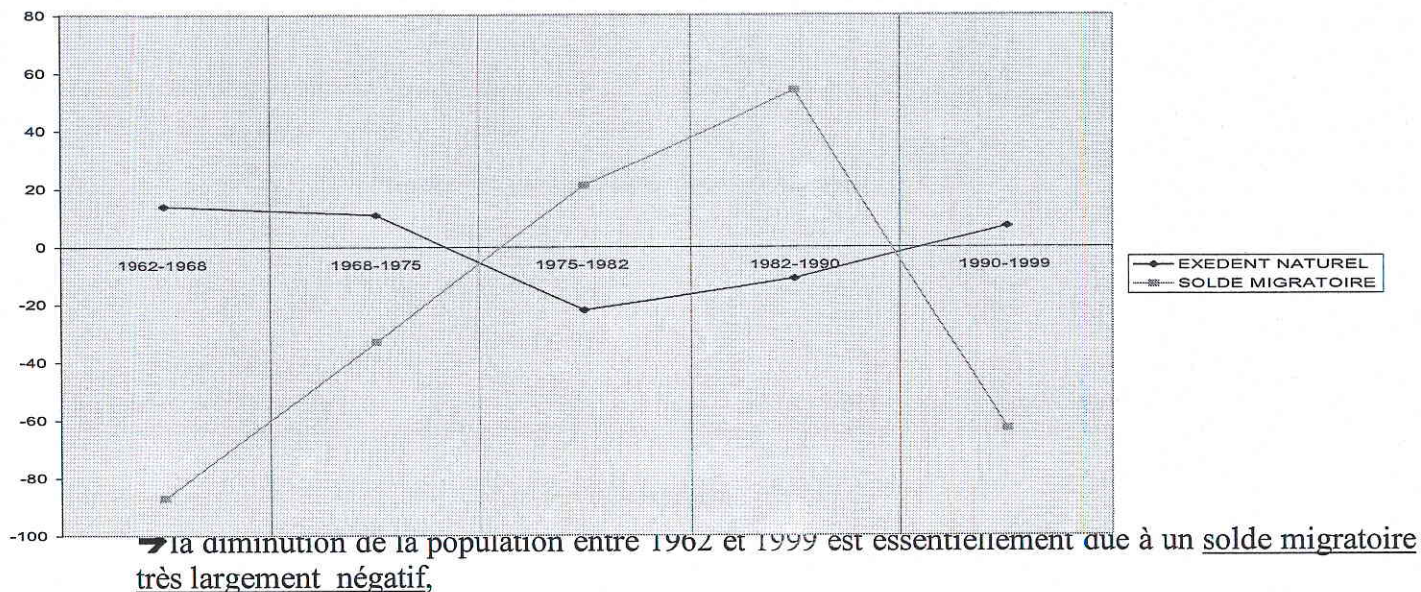
La période 1921-1936 marque une phase de légère mais régulière érosion démographique amorcée par le déficit lié à la guerre 14-18, la commune perdant alors une centaine d'habitants ; à partir de 1936 (506 habitants), la commune connaît à nouveau une remarquable stabilité de sa population jusqu'en 1962 (514 habitants).

□ Par décret du 14/04/1962, une partie de la commune a été séparée et rattachée à BUZANCAIS : de 514 habitants (anciennes limites) la commune passe à 462 habitants (nouvelles limites) soit 52 habitants de moins (- 10%).

A partir de ses nouvelles limites territoriales, la commune connaît une nouvelle phase de régression démographique (-73 habitants entre 1962 et 1968), puis se stabilise à nouveau à environ 380 habitants entre 1968 et 1999.

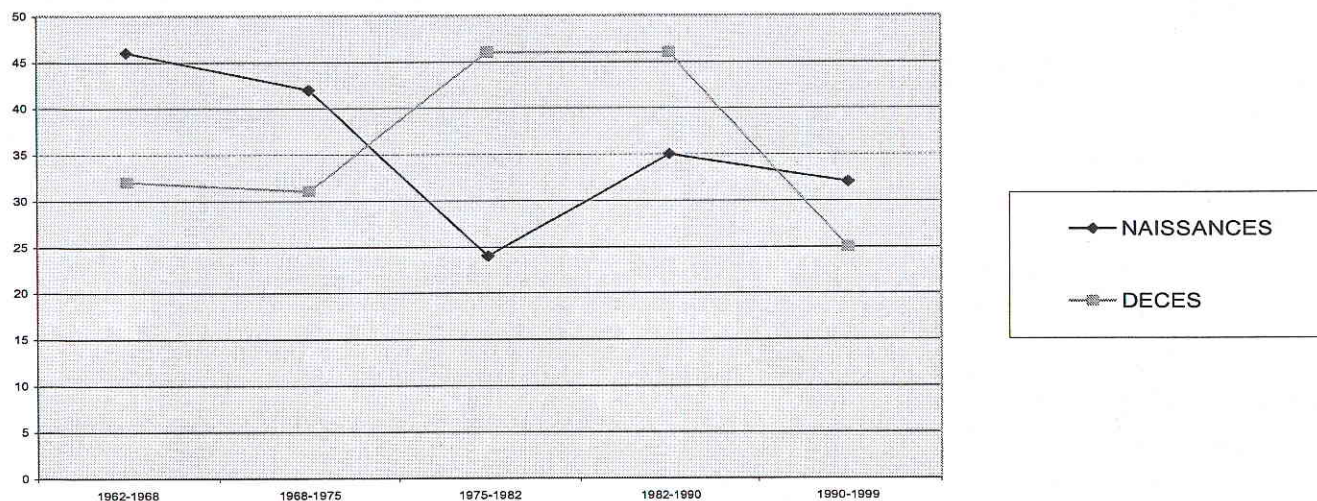
Cette dernière période (1962-1999) nécessite une analyse complémentaire pour mieux comprendre l'évolution récente de la commune :

PERIODE INTER-CENSITAIRE	NAISSANCES	DECES	EXEDENT NATUREL	SOLDE MIGRATOIRE	VARIATION TOTALE
1962-1968	46	32	+ 14	- 87	- 73
1968-1975	42	31	+ 11	- 33	- 22
1975-1982	24	46	- 22	+ 21	- 1
1982-1990	35	46	- 11	+ 54	+ 43
1990-1999	32	25	+ 7	- 63	- 56
1962-1999	179	180	-1	-108	-109



mais cette évolution du solde migratoire connaît un phénomène de progression / régression aussi spectaculaire que préoccupant ; les variations inter censitaires jouent avec un effet de «yo-yo » : ainsi, la période 1962-1975 marque une forte érosion de la population (- 26%), puis la période 1975-1990 une évolution positive (+ 20%) la période récente connaissant une nouvelle érosion due à un solde migratoire à nouveau déficitaire (- 15%).

→ à l'inverse entre 1962 et 1999 le solde naturel est remarquablement stable,



mais cette stabilité globale du solde naturel est le résultat de deux phases opposées, la première positive entre 1962 et 1975 (forte natalité / faible mortalité), la seconde négative entre 1975 et 1990 (faible natalité / forte mortalité) ; la période récente est surtout marquée par une chute importante de la mortalité.

→ les taux de natalité et de mortalité sont inférieurs aux moyennes régionales et nationales :

Pour 1000 habitants	1982 – 1990	1990 - 1999	Région 1999	France 1999
Taux de natalité	11.3	9.3	11.8	12.8
Taux de mortalité	9.3	7.3	9.8	9.2

La comparaison de la structure de la population communale entre les trois derniers recensements permet de mieux comprendre l'état évolutif de la démographie :

Tranche d'âge	1982		1990		1999		Evolution 1990/1999		Région 1999	France 1999
	%	nombre	%	Nombre	%	nombre	%	nombre		
0 – 14	24.9 %	91	21 %	86	15 %	53	- 38.3 %	- 33	17.4 %	0 – 19 :
15 – 19	8.7%	32	11 %	45	8.2 %	29	- 35.5 %	- 16	6.6 %	24.6 %
20 – 59	48.4 %	177	52.6 %	215	54.7 %	193	- 10.2 %	- 22	52.6 %	54.1 %
60 – 74	9.6 %	35	11.5 %	47	16.4 %	58	+23.4 %	+ 11	14.5 %	13.6 %
75 et +	8.5%	31	3.9%	16	5.7 %	20	+25 %	+ 4	8.8 %	7.7 %

L'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport aux 60 ans et plus) après avoir atteint un sommet en 1990 est en forte régression :

- 1.86 en 1982
- 2.08 en 1990
- 1.05 en 1999 (1.03 pour la région, 1.15 pour la France entière).

Après la période d'installation des ménages avec jeunes enfants entre 1975 et 1982 (où plus du quart de la population à moins de 14 ans et où les moins de 20 ans représentaient 33% de la population), la période 1982 – 1990 marque l'arrêt du processus de rajeunissement de la commune : entre 1982 et 1990 ce sont les «actifs» (20 – 59 ans), puis entre 1990 et 1999 c'est au tour des «jeunes» retraités (60 – 74 ans) de progresser le plus rapidement.

Ainsi, après avoir enregistré une période bénéfique, la commune connaît aujourd'hui une période transitoire : la population est encore majoritairement jeune mais «vieillie sur place», le renouvellement des tranches d'âge très jeunes se tarit, à l'inverse la population des «jeunes» retraités augmente.

→ Ce rééquilibrage implique un repositionnement de l'ensemble des services publics (école) ainsi que de nouvelles orientations (locatif, 3^{ème} âge...) : il convient de mesurer si cette tendance est spécifique à la situation de la commune (qui ne peut à elle seule inverser cette tendance) ou si elle s'étend à l'ensemble de la communauté de communes (les décisions, pour être effectives en terme de résultat devant être prises à cette échelle).

La taille des ménages vivant à SAINT LACTENCIN est encore au-dessus des moyennes régionales et nationales puisque 43.3 % d'entre eux sont constitués de plus de trois personnes ; cependant, la part des ménages de 2 personnes est en forte augmentation (en grande partie au détriment de la part des ménages de 3 à 5 personnes) traduisant bien à la fois le départ des jeunes des familles et l'arrivée de «jeunes» couples de retraités (à noter qu'en 1990 les ménages de plus de trois personnes représentaient les 2/3 des ménages... et la part importante des familles nombreuses de plus de 6 personnes).

Si la taille moyenne des familles va en diminuant (3.13 personnes en 1982 et 2.63 en 1999), elle reste toujours au-dessus des moyennes régionales et nationales.

Nombre de ménages	1982	1990	1999	Région 1999	France 1999
Ménages de 1 personne %	18.8 %	18.7 %	16.4 %	29.7 %	31.0%
Ménages de 2 personnes %	27.4 %	22.4 %	40.3 %	33.7 %	31.1 %
Ménages de 3 à 5 personnes %	43.6 %	51.5 %	40.3 %	34.6 %	35.5 %
Ménages de 6 personnes ou + %	10.3 %	7.5 %	3.0 %	2.1%	2.4%
Nombre de personnes/ménage	3.13	3.05	2.63	2.38	2.4

C - URBANISME ET HABITAT

L'évolution du parc immobilier fait apparaître les points forts suivants :

→ un accroissement régulier du nombre de logements entre 1975 et 1982 (+ 20) et entre 1982 et 1990 (+ 24), puis une perte entre 1990 et 1999 (- 6)

→ la prédominance des résidences principales qui ne fait que s'accroître depuis les années 1980 (75 % en 1982, 78.8 % en 1990, 81.7% en 1999) en pourcentage, le nombre de résidences principales étant exactement le même en 1999 et en 1990,

→ la réduction très importante des logements vacants (10.3 % en 1982, 6.5 % en 1990, 1.2 % en 1999), désormais en dessous du simple taux de non-occupation temporaire (délai entre le départ et l'arrivée d'un locataire ou d'un propriétaire),

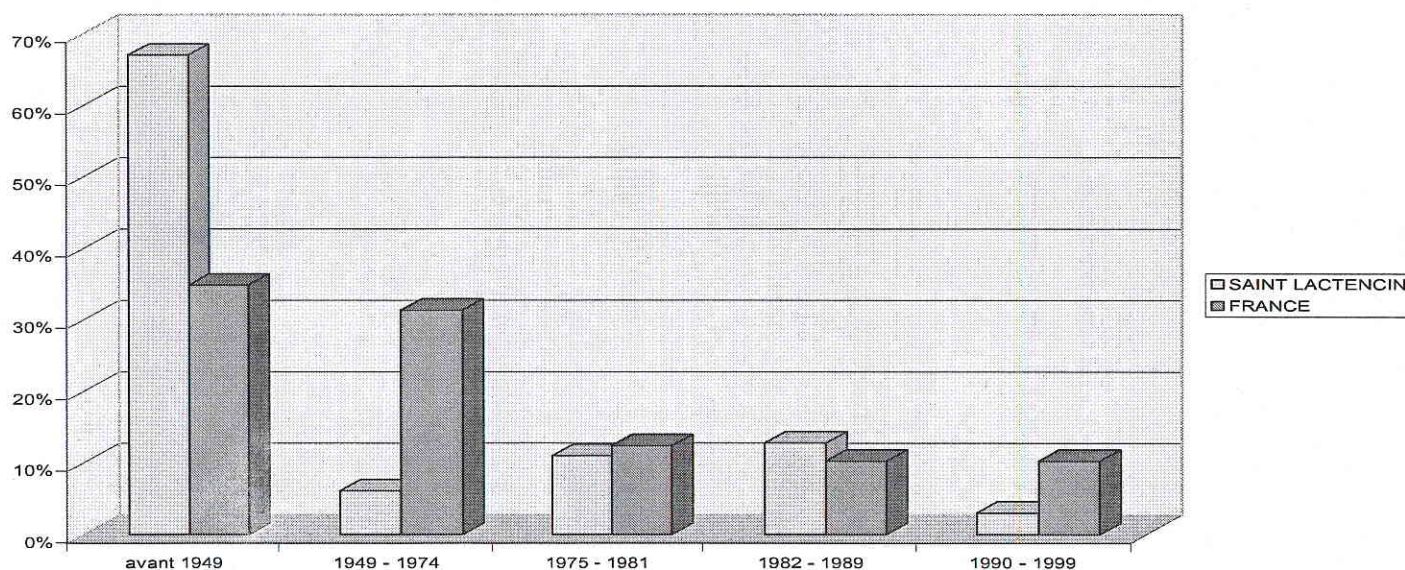
→ la part de plus en plus importante des résidences secondaires (14.7 % en 1982 et en 1990 et 17.1 % en 1999).

L'augmentation du parc de logement entre 1982 et 1999 est donc essentiellement due aux résidences principales.

PARC DE LOGEMENT	1982	1990	1999		
Nombre de logements	156	170	164	Région 1999	France 1999
Résidences principales	117 75.0 %	134 78.8 %	134 81.7 %	84.5 %	83.0 %
Résidences secondaires	23 14.7 %	25 14.7 %	28 17.1 %	8.3 %	10.1 %
Logements vacants	16 10.3 %	11 6.5 %	2 1.2 %	7.2 %	6.9 %

SAINT LACTENCIN a aujourd'hui un parc de logement ancien (pour 2/3 antérieur à 1949) :

ANNEE DE CONSTRUCTIONS DES LOGEMENTS



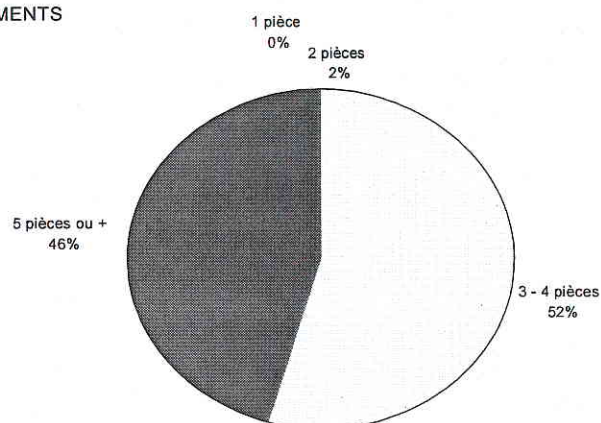
Après une période de faible construction 1949-1974 (qui correspond aussi à une forte régression démographique*), les périodes 1975-1981 et surtout 1982-1987 marquent un important effort de construction (périodes d'installation où le solde migratoire est largement positif).
 (* y compris les modifications issues du décret du 14/04/1962).

➔ Puis, à partir de 1988, les dix années sans constructions (1988 – 1997) marquent un véritable coup d'arrêt dans la dynamique communale ce qui implique une relance effective de la politique d'urbanisme.

En 1999, le parc des résidences principales est composé uniquement de maisons individuelles qui sont occupées à 78.4 % par le propriétaire (les moyennes régionales et nationales sont respectivement de 60.2 % et de 54.7 %).

Les logements sont de grande taille (la part des 5 pièces et + est très au-dessus des moyennes régionales et nationales), à l'inverse, la part des petits logements (1 et 2 pièces) est très réduite (2.2 % les moyennes régionales et nationales étant respectivement de 15.9 % et de 19.1 %) :

TAILLE DES LOGEMENTS



En 1999 les logements locatifs sociaux représentaient 6 % des résidences principales, soit 8 logements (6 en 1990) : si la diversification de l'offre en logement est amorcée, c'est sans doute dans ce secteur que devront porter les efforts de construction dans les prochaines années afin d'ouvrir des possibilités de logements locatifs qui font aujourd'hui défaut ; Il est à noter que la totalité de ces logements sociaux est constituée de maisons individuelles dont le taux de vacance est logiquement nul compte tenu du faible nombre de logements mis en marché.

De 1975 à 1988, le rythme de la construction est resté soutenu, la période 1989 -1997 (1 logement en tout et pour tout) marquant une pause importante, la reprise étant depuis plus nette (5 logements en 1998 et 1999), soit une moyenne annuelle pour 1000 habitants de 3 logements/an proche de la moyenne régionale (4 logements/an).

D – SITUATION ECONOMIQUE

1- L'emploi

Si l'on se réfère aux derniers recensements de population disponibles, la population active de SAINT LACTENCIN poursuit une progression régulière puisqu'en 1990, le taux d'activité total s'établit à 61.3% (les taux régionaux et nationaux sont alors proches de 55%) soit 198 actifs au lieu de résidence ; en 1999, le taux d'activité total s'établit à 59.7% (en légère régression), soit 169 actifs au lieu de résidence.

Si le nombre de chômeurs était important en 1990 avec 23 personnes soit un taux de chômage de 11.6 %, supérieur aux moyennes régionale (9.6%) et nationale (10.9%), le nombre a considérablement diminué en 1999 avec 9 personnes soit un taux de chômage de 5 %, .

La situation économique de l'emploi respecte un schéma classique, commun aux petites communes périphériques de centres plus urbains : la commune ne retient sur place qu'une partie de sa population active (48% en 1990) et subit une forte attraction de l'ensemble du bassin d'emploi; les migrations alternantes sont donc le lot quotidien de plus de la moitié des actifs. En corollaire il convient de noter la faible part d'actifs employés en dehors du département de l'Indre, 2.4 % en 1999.

Sur les 53 établissements recensés en 1999 sur la commune de SAINT LACTENCIN, le secteur de l'agriculture reste toujours très largement dominant (56.6%) loin devant le bâtiment, génie civil (17.0 %), les services (9.4 %) le commerce et l'administration (à égalité avec 5.7 %).

Les établissements restent très majoritairement de taille modeste, 83 % des établissements n'emploient aucun salarié, 13.2 % entre 1 et 5 salariés ; seules 2 entreprises emploient plus de 10 salariés.

2- L'agriculture

Données agricoles au 01/01/2002

NOMBRE D'EXPLOITATIONS :

- individuelles à temps complet : 10
- individuelles double actif : 5
- individuelles inactif (retraités) : 2
- Sociétés : 9 (15 sociétaires dont 12 chefs d'exploitation)

TOTAL : 26

SURFACE AGRICOLE UTILISEE TOTALE :

- Sur la commune : 2 414 hectares (R.A. 2000)
- Par les exploitants dont le siège est sur la commune : 2 158 hectares (R.A. 2000)

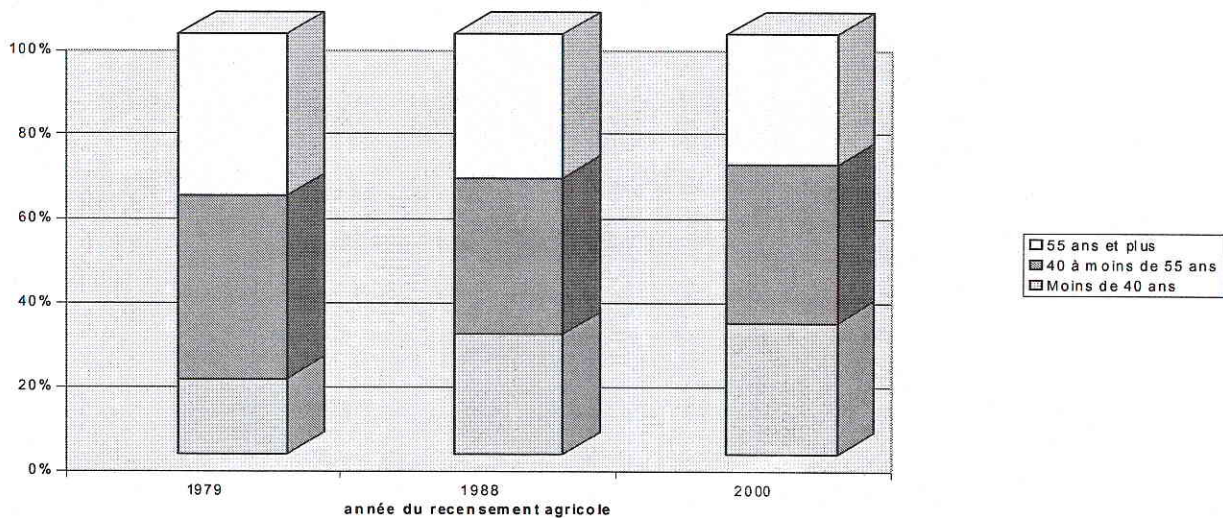
TAILLE MOYENNE DES EXPLOITATIONS

	Exploitations			surface	Agricole	moyenne
	1979	1988	2000			
Exploitations professionnelles	29	22	19	77	90	111
Autres exploitations	10	7	8	6	10	7
Toutes exploitations	39	29	27	59	71	80
Exploitations de plus de 100 ha	8	10	12	135	131	146

AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION ET DES COEXPLOITANTS

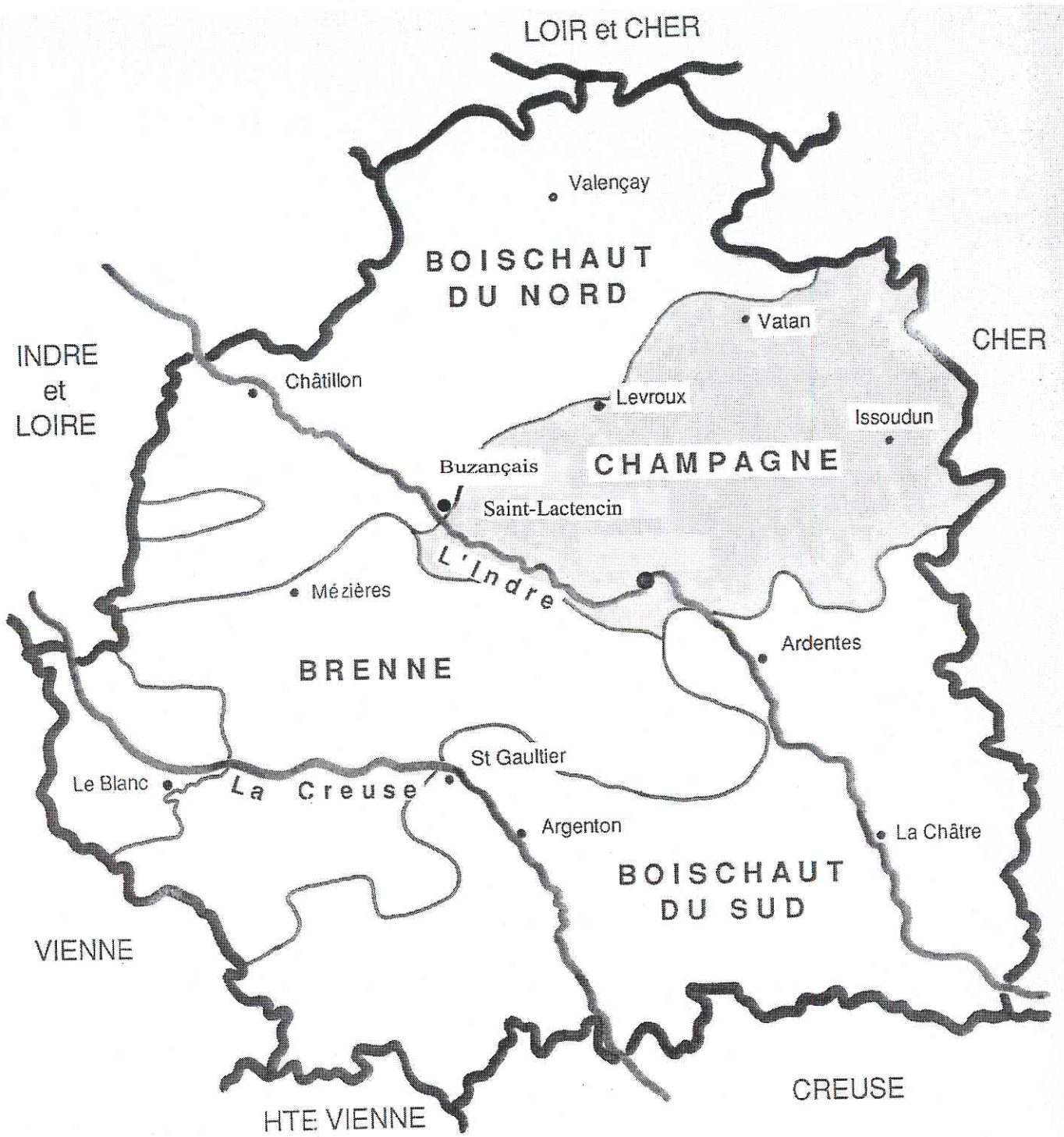
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	7	10	10
40 à moins de 55 ans	17	13	12
55 ans et plus	15	12	10
TOTAL	39	35	32

AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION ET DES COEXPLOITANTS



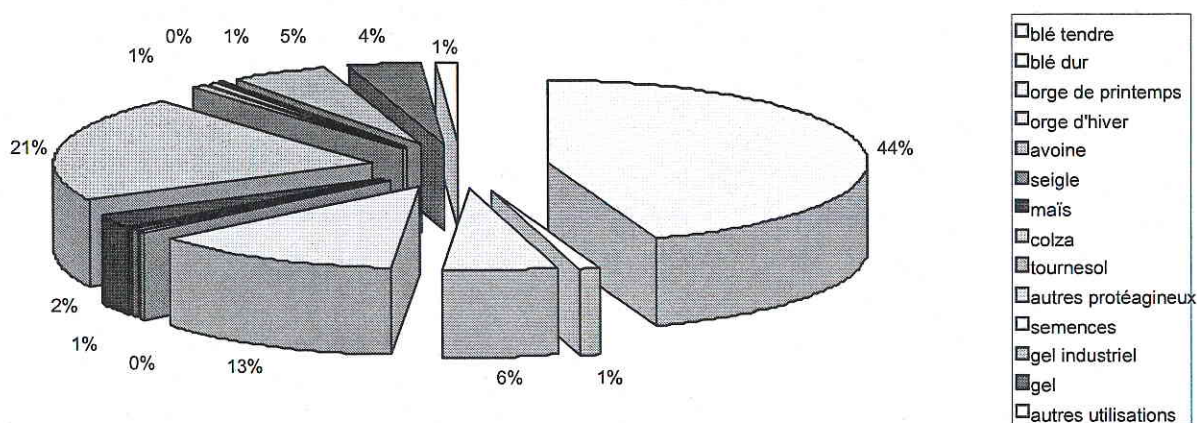
UTILISATION DU SOL (2000)

- Céréales : 1355 hectares (64%)
- Cultures industrielles : 636 hectares (30 %)
- Prairies et cultures fourragères : 27 hectares (2 %)
- Jachères, gel et divers : 71 hectares (4 %)



Régions agricoles

UTILISATION DU SOL PAC 2002



Située dans la région agricole de la Champagne Berrichonne, la commune de SAINT LACTENCIN se caractérise par l'omniprésence des grandes cultures qui occupent aujourd'hui 94 % de l'espace agricole ; le « modèle céréaliier » est implanté sur la commune depuis longtemps (les grandes cultures représentaient déjà 90 % de la S.A.U. en 1979).

La part de plus en plus importante des oléagineux (636 hectares en 2000 contre 489 hectares en 1988 et 225 hectares en 1979) ainsi que l'augmentation des surfaces irrigables (326 hectares en 2000 contre 190 hectares en 1988 et 0 hectare en 1979) implique une attention toute particulière concernant la préservation des ressources naturelles (eau) compte tenu de la très grande fragilité du réseau karstique.

Le nombre des exploitations continue à baisser, mais cette tendance semble se ralentir ces dernières années (39 en 1979, 29 en 1988, 27 en 2000) : les exploitations se sont agrandies (80 hectares en moyenne brute en 2000 contre 71 hectares en 1988 et 59 hectares en 1979), ce phénomène est surtout sensible pour les exploitations les plus importantes (146 hectares en moyenne en 2000 pour les exploitations de + 100 hectares contre 131 hectares en 1988, soit + 11%).

Concernant les chefs d'exploitation et les co-exploitants, on peut constater la répartition équilibrée et homogène des tranches d'âge.

3- Le commerce et l'artisanat

SAINT LACTENCIN fait partie de la communauté de communes VAL de l'INDRE BRENNE dont l'une des compétences principales est de favoriser l'installation de nouvelles entreprises tout en essayant de maintenir au mieux les entreprises existantes.

- La commune compte 12 artisans :

1 apiculteur, 2 menuisiers, 1 charpentier-couvreur, 1 électricien, 1 plombier, 1 maçon, 1 peintre, 2 pépiniéristes, 1 artisan en sellerie, 1 transport scolaire.

- La commune de SAINT LACTENCIN est le siège d'un important centre équestre au lieu dit Pommé : ce centre spécialisé sur les courses professionnelles de galop comprend sur un site de 20 hectares, 34 boxes et deux pistes d'entraînement (une plate de 1 600 m et une pour les haies de 900 mètres) ; actuellement 3 personnes travaillent sur ce site (6 emplois sont prévus à terme).
- La commune compte un commerce , le café-restaurant du bourg.

CHAPITRE II

DIAGNOSTIC, CHOIX DES ORIENTATIONS ET EVALUATION DES INCIDENCES

A - DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

Le rapport de présentation met en avant quatre constatations principales :

1. les dix années sans constructions (1988 – 1997) marquent un véritable coup d'arrêt dans la dynamique communale et impliquent que la relance effective de la politique d'urbanisme de la commune, depuis 1998, soit poursuivie;
2. après avoir enregistré une période bénéfique, la commune connaît aujourd'hui une période transitoire : la population est encore majoritairement jeune mais «vieillie sur place», le renouvellement des tranches d'âges très jeunes se tarit, à l'inverse la population des «jeunes» retraités augmente ; cette rupture pourrait engendrer à court terme des décisions arbitraires sur le maintien de services comme l'école, la période de régression démographique constatée entre 1990 et 1999 concernant principalement les enfants et les jeunes (0 – 19 ans);
3. lien entre deux unités urbaines de moyenne importance (BUZANCAIS et VILLEDIEU - NIHERNE qui représentent près de 10 000 habitants), la commune de SAINT LACTENCIN est avant tout un espace rural à trop faible densité (11 habitants au km²) pour résister au phénomène d'aspiration imposé par ses dynamiques voisines : à l'inverse, l'absence de logements vacants montre bien que la demande de logement est forte, alors que la commune dispose d'un important patrimoine bâti ancien susceptible d'être valorisé;
4. La commune a un potentiel important de milieux boisés de qualité, par contre ses zones humides et ses vallées sont peu étendues et fragiles : les vallées du ruisseau de la Grosse Planche et du ruisseau de l'Etang ainsi que l'ensemble du réseau karstique émergeant (mardelle) ou souterrain doivent être protégés de toutes pollutions accidentelles ou diffuses.

B - CHOIX DES ORIENTATIONS

Les motivations initiales du Conseil Municipal en faveur de l'élaboration d'un document d'urbanisme étaient les suivantes :

- recenser et optimiser la constructibilité de certaines zones de la commune,
- évaluer et concrétiser l'impact de la future déviation poids lourds,
- favoriser la création d'une zone artisanale en bordure de la R.D N° 138 à proximité du super marché de BUZANCAIS,
- faciliter l'installation de nouveaux arrivants.

A partir de ces motivations initiales et des éléments du diagnostic, le Conseil Municipal a décidé d'orienter son projet d'aménagement et de développement durable autour de trois enjeux principaux (P):

1. Définir et délimiter des zones à urbaniser dans un souci de l'utilisation économe des espaces
2. Réaliser un desserrement urbain compatible avec la protection des espaces naturels et agricoles et avec la gestion des équipements (desserte, voirie, réseaux)
3. Assurer la protection du paysage, la préservation des ressources naturelles (eau, air) et la sécurité des personnes et des biens (prévention des risques)

(P) Cf. **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

C - EVALUATION DES INCIDENCES

A partir de ces enjeux, l'évaluation de l'incidence de ces choix sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions sociales, économiques et environnementales est la suivante :

Dimension sociale

- *recherche d'une diversification de l'offre en logement, tant en neuf qu'en réhabilitation par :*
 - la création de zones AU dans le bourg et le village de Tesseau,
 - la prise en compte de la demande des nouveaux candidats à l'acquisition qui souhaitent acheter des terrains vastes et indépendants
 - la mise en place de zones N h dans l'ensemble de l'espace naturel qui doit aussi permettre de revitaliser un espace rural à trop faible densité,
- *recherche d'un rééquilibrage démographique de la population par*
 - un repositionnement de l'ensemble des services publics
 - de nouvelles orientations (locatif, 3^{ème} âge...)

dans le cadre d'actions concertées avec l'ensemble de la communauté de communes,

- *recherche d'une cohabitation nécessaire et souhaitable entre les professionnels de l'agriculture et les autres utilisateurs de l'espace rural par:*
 - la mise en place d'une zone agricole A de « projet » permettant de limiter au maximum les conflits d'usage dans le respect des réglementations en vigueur,

- la mise en place de zones naturelles N permettant de donner à l'espace rural une valorisation adaptée à ses fonctions dans un cadre reconnu et accepté par tous.

dimension économique

- *Par la création de zones d'activités adaptées et cohérentes :*
 - zone AU a destinée aux activités artisanales, commerciales et aux services située dans le prolongement de la zone 2 NA b (zone d'urbanisation future à vocation artisanale et commerciale) de la commune de BUZANCAIS et dont l'aménagement sera réalisé sous la compétence de la communauté de communes
 - zones d'activités UY pour répondre aux besoins d'activités artisanales situées en zone agricole
- *Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires*
- *Par la mise en place de deux secteurs AU limités en superficie mais permettant :*
 - de rentabiliser au mieux un espace non affecté en centre bourg,
 - de répondre à une forte demande et de constituer une réserve à moyen et long terme en limite de la zone des pépinières à Tesseau
- *Par la création d'un ensemble de petites zone Nh à vocation d'habitat afin d'inciter à la reprise de bâtiments anciens permettant ainsi :*
 - de valoriser un patrimoine de qualité qui n'est plus adapté à son usage d'origine (principalement agricole) et qui est souvent délaissé,
 - de donner un volant important de travail à l'artisanat du bâtiment dont le poids économique est extrêmement important en espace rural,
 - d'offrir des possibilités nouvelles de rentabilisation économique de leur patrimoine à des petits propriétaires souvent âgés qui recherchent à se rapprocher des centres urbains
- *Par l'institution du principe de la Participation Voiries Réseaux Nouveaux permettant à la collectivité de programmer les extensions de desserte nécessaires en faisant participer les propriétaires lors des ventes de foncier à bâtir (régulation des prix).*

Dimension environnementale

- *Par la création d'une zone N a de protection des zones humides sur les vallées du ruisseau de la Grosse Planche et de son affluent principal en rive droite situé dans « le fond de Pommé ».*
- *Par le report en espaces boisés classés des petits bois et allées de desserte remarquables (intérêt paysager, cynégétique, sylvicole ou site de mardelles) ou présentant un intérêt marqué pour la collectivité (proximité de zones habitées, entrée de bourg ou de village, coupure verte...)*
- *Par la création d'une zone N b qui vise à apporter une plus grande souplesse dans la gestion des grands massifs boisés avec un règlement adapté à ce type de zone pour permettre une bonne gestion de ces espaces*
- *Par le maintien d'une coupure verte entre le village de Tesseau et la zone d'activité limitrophe de la limite communale de BUZANCAIS*
- *Par la mise à l'étude d'un Schéma Directeur d'Assainissement permettant de déterminer le zonage des petits hameaux avec préconisation des filières d'assainissement à imposer lors des demandes de permis de construire.*
- *Par le report des circuits de randonnée qui engage la commune à maintenir ces chemins dans le patrimoine communal.*
- *Par la création d'un ensemble de petites zone N h à vocation d'habitat témoins d'un passé architectural ou historique intéressant, dans le cadre d'une restauration stricte (seules les extensions mineures sont autorisées) et de qualité (maintien des volumétries, respect des ouvertures et des matériaux ...)*
- *Par la compatibilité du projet avec les Lois d'aménagement et d'urbanisme (Loi sur l'Eau,..) et la prise en compte des autres informations du « porter à connaissance » (sites archéologiques...).*

CHAPITRE III

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

ETAPES DE LA PLANIFICATION

Compte tenu de sa population (353 habitants au RGP 1999) et de sa très faible densité (11 habitants au km²) la commune de SAINT LACTENCIN n'est pas a priori une commune où un document d'urbanisme paraît prioritaire : aussi la commune ne disposait pas jusque là d'un document d'urbanisme et était donc soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Au regard des motivations initiales du Conseil Municipal (création d'une zone artisanale en bordure de la R.D N° 138, faciliter l'installation de nouveaux arrivants en optimisant la constructibilité de certaines zones de la commune), l'élaboration d'un document d'urbanisme est apparu souhaitable pour répondre aux objectifs définis.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 1998 la commune a prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ; l'élaboration du document d'urbanisme a donc été établie sur les base du Plan d'Occupation des Sols.

Les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et son décret d'application N° 2001-260 du 27 mars 2001 étant entrés en application durant cette phase d'élaboration, ce sont donc les modalités définies aux articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui s'imposent à la commune dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ET DE ZONAGES INSTITUTEES PAR LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

A) Modifications réglementaires :

Pour l'essentiel le règlement du Plan Local d'Urbanisme est peu différent du règlement du Plan d'Occupation des Sols, il comprend désormais 14 articles au lieu de 15 (le dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols disparaît) ; cependant, l'inversion des articles 1 et 2, impliquent une attention toute particulière :

- l'article 1 du P.O.S. définissait les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, l'article 2 définissait les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits,
- l'article 1 du P.L.U. définit les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits, l'article 2 définit les types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières,

cela implique logiquement que les types d'occupation ou d'utilisation des sols qui ne sont ni interdits ni soumis à des conditions particulières sont autorisés, il convient donc d'être particulièrement attentif dans la rédaction de ces deux articles.

B) Modifications de zonages :

1. zones urbaines : les zones urbaines **U** comprennent les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
2. zones à urbaniser : les zones à urbaniser **AU** sont des secteurs à caractère naturel de la commune qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation ; pour ces zones, deux possibilités sont à envisager :
 - lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** et le règlement,
 - lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ;
3. zones agricoles : les zones agricoles **A** sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont **seules** autorisées en zone **A** ;
4. zones naturelles : les zones naturelles et forestières **N** sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;

dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ORIENTATIONS GENERALES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT LACTENCIN

Les options d'urbanisme de la Commune de SAINT LACTENCIN envisagées dans le P.L.U. sont de nature à assurer un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économes des espaces naturels.

L' ESPACE URBAIN

A -Les zones urbaines

Elles correspondent à des zones d'habitat immédiatement constructibles : un permis de construire ne peut y être refusé en raison d'une desserte en réseaux insuffisante.

Elles comprennent trois zones, U, U a, UY.

1) La zone U :

Elle correspond aux secteurs desservis (ou susceptibles de l'être dans le cadre du projet du Schéma directeur d'assainissement) sur le bourg et le village de Tesseau.

2) La zone U a :

Elle correspond aux secteurs plus excentrés du bourg et du village de Tesseau, ainsi qu'à la bordure du village de Villours (commune d'ARGY) qu'il n'est pas prévu de desservir en assainissement à court terme.

3) La zone UY :

Réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux bureaux et services, ce type de zone possède généralement un caractère urbain.

Ce n'est pas le cas sur la commune de SAINT LACTENCIN où deux zones UY ont du être créées en pleine zone agricole (l'une pour les silos d'un négociant, l'autre pour un artisan menuisier) afin de pallier l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) qui précise :

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A** »*

La question risque donc de se reproduire dans l'avenir pour certains modes d'occupation du sol incompatibles avec le voisinage de l'habitat et qui étaient précédemment admis en zone agricole (silos, chenils, carrières, etc ...) ...

B -Les zones d'urbanisation futures

Elles sont destinées à permettre le développement futur de la commune.

Elles correspondent à des zones naturelles ou agricoles non desservies dont l'urbanisation ne peut être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation).

Elles comprennent deux zones, AU et AUa.

1) La zone d'urbanisation future AU :

Zones destinées à l'habitat, elles ont à SAINT LACTENCIN un intérêt particulier.

Elles concernent 2 secteurs :

1. Secteur "du cœur du bourg" : situé à l'arrière du pôle regroupant la Mairie, l'école et l'église, ce petit secteur enclavé nécessite la réalisation d'une opération d'ensemble et vise à rentabiliser au mieux un espace non affecté en centre bourg.
2. Secteur "Nord Ouest du village de Tesseau" : en prolongement du lotissement et en limite de la zone des pépinières (« coupure verte »), ce secteur plus excentré vise à répondre à une forte demande et constitue une réserve à moyen et long terme pour le développement de la commune.

L'urbanisation à terme de ces deux zones AU permettra un rééquilibrage de la forme urbaine du bourg et du village de Tesseau.

2) La zone d'urbanisation future AU a :

Destinée aux activités artisanales, commerciales et aux services, cette zone de 4 hectares se situe dans le prolongement de la zone 2 NA b (zone d'urbanisation future à vocation artisanale et commerciale) de la commune de BUZANCAIS : son aménagement sera réalisé sous la compétence de la communauté de communes.

LES ESPACES NATURELS

A - La zone à vocation agricole

Elle couvre la majeure partie du territoire communal et est matérialisée dans le zonage du P.L.U. par la zone A.

L'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) précise :

« Peuvent être classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A »

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées doivent donc être liées à l'activité agricole : L'article L. 311-1 du code rural (Loi N° 97.1051 du 18/11/1997) stipule :

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle **ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.** Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil ».*

Cette rédaction sous entend donc trois types d'activités agricoles :

1. les activités agricoles par nature : ce sont celles qui *« maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal »* ;

2. les activités agricoles par relation ; deux types d'activités sont concernées :

- **2.1.** celles qui *« prolongent l'acte de production »* ;
- **2.2.** celles qui ont *« pour support l'exploitation »* ;

3. les activités mixtes : celles exercées par l'exploitant en dehors de son exploitation avec ou sans lien avec son activité agricole principale (activité à caractère artisanal, commercial, de services...).

Conformément à l'article L 311.1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A 2 des P.L.U. est proposée: *en zone agricole sont admises* :

« les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole (1), aux activités prolongeant l'acte de production (2.1) et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation (2.2) sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées ».

De façon générale, cette rédaction implique que toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites en zone A afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation) : sur son principe cette rédaction n'inclue pas les activités mixtes (3) dont les limites sont aujourd'hui trop floues (compatibilité avec la nature même de la zone A, différence de traitements entre les catégories socioprofessionnelles).

Par ailleurs, il convient de rappeler que par définition (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme) les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la protection du potentiel des sols.

Dans la zone A, les espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole ou site de mardelles) ainsi que deux allées ont été classés à protéger par les élus sur proposition des services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

Par ailleurs, le règlement de la zone reprend les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

B – Les zones naturelles protégées N

Elles correspondent à des zones naturelles ou agricoles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent ou de l'existence de risques naturels.

1) Les vallées – zone Na:

Cette zone comprend deux unités principales :

- le ruisseau de la Grosse Planche
- son affluent principal en rive droite situé dans « le fond de Pommé »

2) Les grands massifs forestiers - zone Nb :

Cette zone comprend trois massifs principaux :

- le bois Belleau
- le bois de Marécreux
- la partie méridionale du bois de Villegongis.

La création de cette zone vise deux objectifs :

- apporter une plus grande souplesse dans la gestion des massifs boisés de plus de 25 hectares déjà protégés par le Code Forestier (Plan Simple de Gestion, Loi Sérot) en évitant leur classement en espaces boisés à conserver (qui interdit tout défrichement ou tout changement d'affectation du sol),
- rédiger un règlement adapté à ce type de zone pour permettre une bonne gestion de ces espaces (en évitant des révisions systématiques du document d'urbanisme pour des aménagements d'infrastructures publiques ou privées) tout en excluant toute possibilité de construction à vocation d'habitat.

3) La zone naturelle à vocation d'habitat Nh

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L 111-3 du Code Rural), le changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit.

Pour pallier cette disposition restrictive, la création d'une zone N à **vocation d'habitat** a été instituée afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.

Cette zone permet la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, mais ne permet pas la construction de nouvelles habitations (il n'y a pas de terrain à bâtir dans les zones Nh).

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- d'une part l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions « à l'identique » doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale (sur le principe qu'un changement d'affectation ne consiste pas simplement à « caser » ce que l'on veut faire dans le volume disponible mais implique aussi et surtout le respect de l'existant).

Ces secteurs (de taille et de capacité limitées, voire réduits à une seule parcelle) ont été délimités avec le concours des représentants de l'agriculture associés au groupe de travail (Chambre d'Agriculture, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) en prenant en compte le principe de l'équilibre entre :

- le maintien et le développement d'une agriculture durable qui reste la vocation prioritaire de l'espace agricole (dont le respect des prescriptions de distance pour les installations soumises au règlement sanitaire départemental, installations classées pour l'environnement, épandages, etc..),
- le maintien et l'installation d'une population non agricole qui occupe et recherche à vivre (dans) un espace naturel de grand intérêt et en voie de désertification (11 habitants/km²).

Cette cohabitation raisonnée (et raisonnable) implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole ont été maintenues en zone **A**, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations et/ou des « locatures » mérite d'être conservé, ont été classés en zone **Nh**.

Par ailleurs, la Loi d'Orientation Agricole a introduit une nouvelle structure, non directement agricole, mais dont le siège et les compétences économiques sont situées dans le secteur « naturel » : il s'agit des Groupements Foncier Ruraux (G.F.R.) dont l'activité peut être liée à la chasse par exemple : pour ces Groupements (comme pour les Groupements Fonciers Agricoles et les Groupements Forestiers), le règlement stricte de la zone **A** ne paraît pas adapté ; c'est pourquoi ces structures ont été classées en zone **Nh**.

La commune a réalisé un inventaire de ses chemins ; dans le cadre de la procédure du P.L.U. elle souhaite inscrire comme sentiers pédestres à conserver, les circuits de randonnée .

Le report au P.L.U. de ces circuits de randonnée engage la collectivité à maintenir ces chemins dans le patrimoine communal.

L'ensemble des zones du P.L.U. se répartit de la façon suivante :

ZONES	SUPERFICIE (en ha)	%
U	16 21 76	0,50
U a	16 91 73	0,53
UY	3 34 21	0,10
AU	2 85 89	0,09
AU a	6 86 00	0,21
A	2537 99 02	78,84
N a	101 79 98	3,16
N b	517 71 17	16,08
N h	15 87 74	0,49
TOTAL	3219 57 50	
<i>Espaces boisés classés*</i>	30 78 39	0,96

**Rappel superficie boisée de la commune : hectares*

CHAPITRE IV

COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les perspectives d'évolution de la commune de SAINT LACTENCIN qui visent, avec la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, à assurer un juste équilibre entre les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économes des espaces naturels, sont en adéquation avec les orientations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains .

Conformément à la Loi Paysages du 8 janvier 1993, les espaces boisés qui représentent un intérêt ou un enjeu sont protégés : les alignements, les haies, les bosquets, éléments déterminants du patrimoine communal sont, pour la plupart, inscrits comme espaces boisés classés ; les grands massifs forestiers sont eux aussi préservés de part leur classement en zone Nb.

La commune de SAINT LACTENCIN n'est pas concernée par la Loi Montagne, la Loi Littoral et les zones de bruit des aérodromes ; elle n'est pas non plus soumise aux contraintes d'un Plan d'Intérêt Général.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (S.C.O.T.)

La commune de SAINT LACTENCIN est couverte par le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération castelroussine, arrêté le 6 mars 2002.

Les Schémas de Cohérence Territorial ont été institués par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, entrée en vigueur le 1 avril 2001. La commune de SAINT LACTENCIN ne faisait pas partie du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération castelroussine (S.D.A.U.) approuvé en 1975 et qui est devenu caduc depuis le 31 décembre 2002 et est remplacé par un Schéma de Cohérence Territorial dont le périmètre est plus large que celui du S.D.A.U..

Les Schémas de Cohérence Territorial doivent permettre l'harmonisation des différentes politiques publiques : logement, commerce, transport, environnement ; à la différence des S.D.A.U., les Schémas de Cohérence Territorial ne comportent pas de carte de destination générale des sols et ne font plus apparaître le tracé des grands équipements ; les Schémas de Cohérence Territorial comportent des objectifs et peuvent être précis pour les axes concernant la protection des sites et des espèces naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT LACTENCIN devra être compatible avec les dispositions du futur Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération castelroussine en cours d'étude.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglementations qui ne relèvent pas directement du Code de l'Urbanisme.

L'article L 123-1 précise que le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les servitudes d'utilité publique.

1) Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications des postes et télécommunications

La commune de SAINT LACTENCIN est traversée par le câble N° F 239 qui fait l'objet d'une servitude établie par Arrêté Préfectoral du 5 août 1996 sur trois parcelles (C N° 192, 193 et 195), 29 autres parcelles ont fait l'objet d'une convention publiée aux Hypothèques.

2) Servitudes concernant les canalisations de transport et de distribution d'énergie électrique

La commune de SAINT LACTENCIN n'est pas traversée par un réseau de transport E.D.F. ; seules des lignes de distribution sont présentes sur la commune, ces lignes n'ont pas fait l'objet d'une servitude.

3) Servitudes concernant les canalisations de transport et de distribution de gaz

La commune de SAINT LACTENCIN est concernée par le passage de la canalisation de transport de gaz DANZE – CHEMERY - ROUSSINES.