

COMMUNE DE LUCAY LE MALE (Indre)



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

XXXXXXXXXXXX

I – Présentation de la modification simplifiée n° 1

- 1) Rappel sur la procédure de modification simplifiée**
- 2) Etape de la procédure de modification simplifiée**
- 3) Objet de la modification simplifiée n° 1**
- 4) Dispositions modificatives retenues**

II – Descriptions et justifications des modifications proposées

- 1) Description**
- 2) Justifications**
- 3) Modification du règlement du PLU**

I – Présentation de la modification simplifiée n° 1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LUCAY LE MALE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2011.

Depuis son approbation, aucune modification n'est intervenue.

1) Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié dans le cadre des articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45 et L 153-46, L153-47 et L153-48 du code de l'Urbanisme, selon les critères suivants :

- ❖ Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :
 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

- ❖ Les mesures où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :
 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

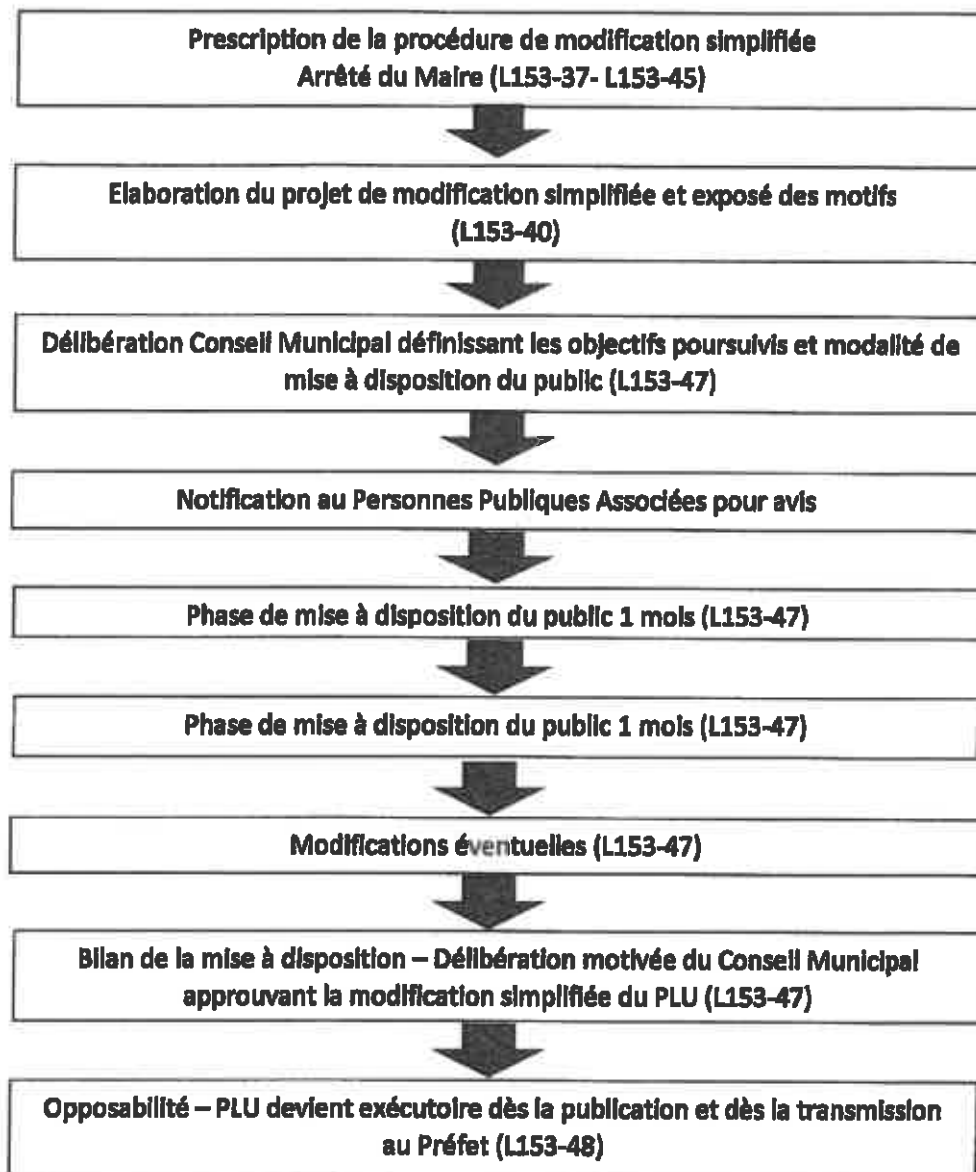
- ❖ La mise en œuvre de la procédure de modification en sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

- ❖ Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

- ❖ A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2) Etape de la procédure

Schéma de la procédure :



Les étapes de la modification simplifiée N° 1 du PLU de Lucay le Mâle

- ✓ Arrêté n° 7/2018 du 27 janvier 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU de Lucay le Mâle
- ✓ Transmission aux personnes publiques associées pour avis
- ✓ Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU
- ✓ Parution dans un journal huit jours avant la mise à disposition du public
- ✓ Un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Maire de la commune de LUCAY LE MALE sera déposé en mairie et sera mis à la disposition du public du 26 février au 26 mars 2018 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
Du lundi au vendredi : de 9 h à 12 h 15 et de 14 h à 18 h
Le samedi matin : de 9 h à 12 h
- ✓ Le projet sera soumis au Conseil Municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public.

3) Objet de la modification simplifiée n° 1

Dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment de stockage de produits agricoles en vrac et une unité d'aliments du bétail, sur la zone artisanale de Beauvais classée en zone AUX, il est nécessaire d'envisager une modification simplifiée pour augmenter la hauteur maximale des constructions.

En effet, le règlement actuel des zones UX et AUx impose à toute construction une hauteur maximale de 10 mètres, ce qui se trouve être un obstacle à la bonne réalisation du bâtiment eu égard aux règles techniques de fonctionnement de l'installation projetée.

4) Dispositions modificatives retenues

La modification simplifiée envisagée porte sur la pièce du PLU suivante :

- Le règlement : modification de l'article 10 alinéa 1 du règlement des zones UX et AUx.

II – Descriptions et justifications des modifications proposées

1) Descriptions

La zone UX est spécifiquement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Seules sont autorisées les installations et constructions liées à ces activités,

Ainsi, elle couvre la zone d'activités de Beauvais, les terrains accueillant des activités dans le secteur de la gare et de l'ancienne fonderie rue des Falaises, les installations situées route de Villentris.

La zone AUx correspond à l'extension de la zone d'activités de Beauvais et au secteur de la Pièce des Vignes (dans le prolongement de l'ancienne fonderie) destinée aux constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et entrepôts. Dès lors que les voies et réseaux sont réalisés, les constructions et installations peuvent être édifiées conformément aux dispositions réglementaires.

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.

2) Justifications

Dans le cadre du PADD qui permet d'agir afin de favoriser l'implantation d'activités diversifiées et créatrices d'emplois et de renforcer les pôles économiques, notamment celui de la zone artisanale de Beauvais, il est indispensable de permettre aux entreprises de s'installer ou de s'étendre sur la commune en autorisant la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation nécessaires au développement de leur activité.

La modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir, accroître et favoriser le développement de l'activité économique de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document figé. Il doit s'adapter à l'évolution des normes exigées en génie civil et de sécurité du personnel pour la construction des structures nécessaires au développement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

➤ Impact environnemental :

L'objet de la modification porte sur une adaptation mineure du règlement écrit. Elle n'aura pas d'impact sur l'environnement.

3) Modification du règlement du PLU

La modification simplifiée N° 1 a pour objet de modifier l'article 10 du règlement des zones UX et AUx afin d'augmenter la hauteur autorisée des constructions.

Zones UX et AUx

Règlement du PLU en vigueur

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc...)

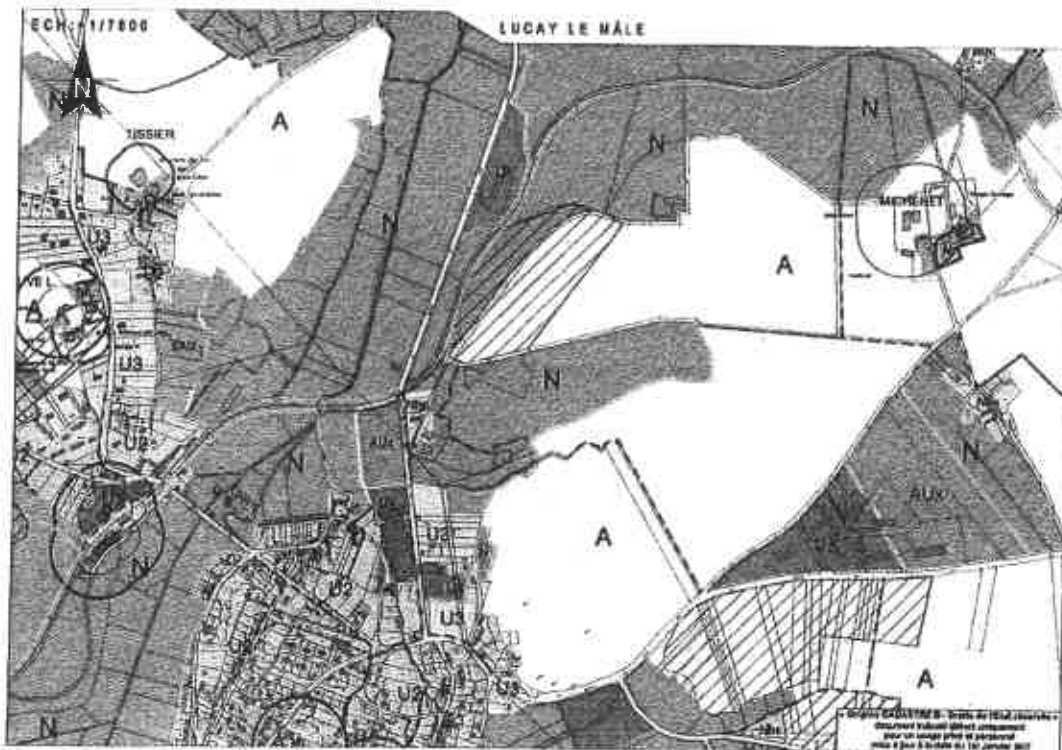
Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

Règlement du PLU après modification simplifiée n° 1

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

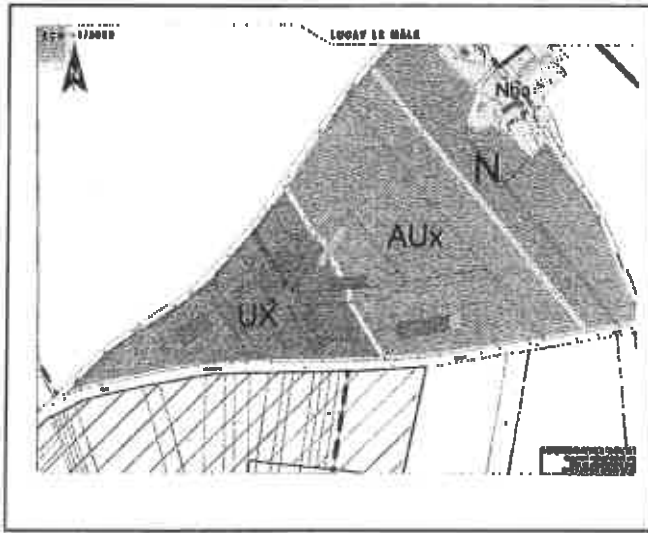
La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduits de ventilation, etc...)

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

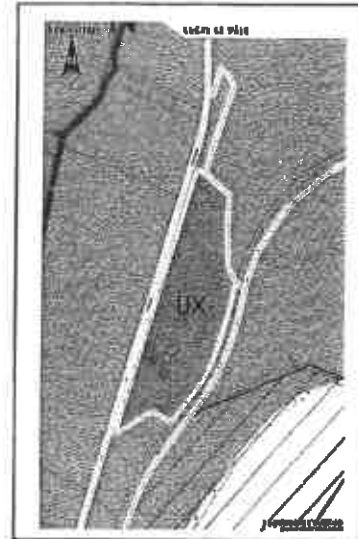


VUE D'ENSEMBLE DES ZONES UX ET AUx

VUES INDIVIDUELLES DES DIFFERENTES ZONES UX ET AUx



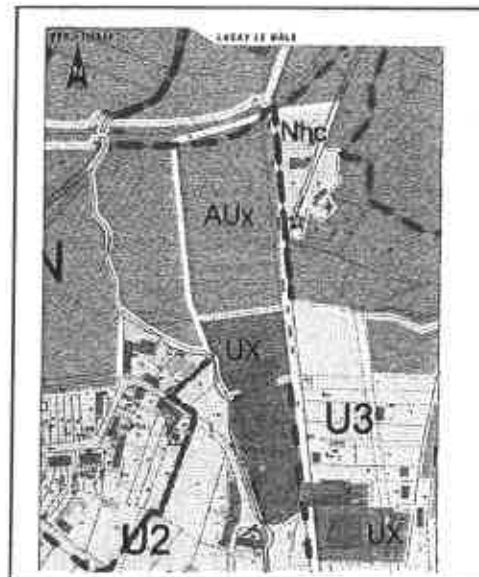
**ZONE UX ET AUx ZONE ARTISANALE DE
BEAUVAIS**



**ZONE UX ROUTE DE
VILLENTOIS**



ZONE UX DE LA GARE



ZONE UX ET AUx RUE DES FALAISES

Fait à Lucay le Mâle le 27/01/2018,
Le Maire,

PLAN LOCAL D'URBANISME



Atelier 4

ÉLABORATION du PLU

14/03/2011

*approuvé et authentifié
par le maire de Luçay le Mâle
Jean Pierre RABIER*



1

Rapport de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	3
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
I. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE LA POPULATION	6
II. LE PARC DE LOGEMENTS	9
III. INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS	12
IV. CONTEXTE ECONOMIQUE	19
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	30
I. CADRE PHYSIQUE	30
II. MILIEU NATUREL.....	32
III. RISQUES ET NUISANCES.....	36
IV. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES.....	41
V. PATRIMOINE BATI ET ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	46
VI. MORPHOLOGIE URBAINE A L'ECHELLE DU BOURG	51
BESOINS ET ENJEUX	55
CHOIX ET INCIDENCES DU PLU	59
I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....	59
II. LA DELIMITATION DES ZONES.....	60
III. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	66

INTRODUCTION

I. LE CONTEXTE TERRITORIAL

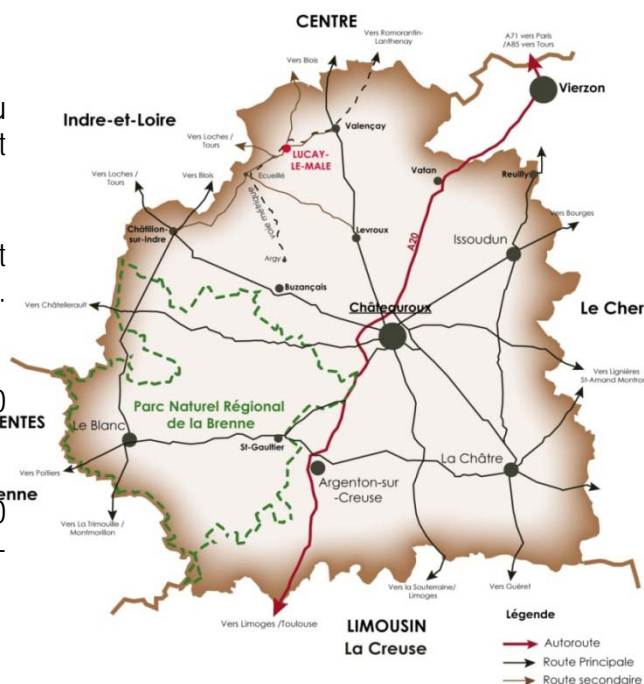
A. SITUATION GENERALE

La commune de Luçay-le-Mâle, est située au nord du département de l'Indre, à environ 50 km au nord-ouest de Châteauroux et 35 km à l'est de Loches.

La commune fait partie du canton de Valençay, jouxtant les départements de l'Indre et Loire et du Loir et Cher. Luçay-le-Mâle se situe à 12 km du chef lieu de canton.

La commune est principalement desservie par la RD960 reliant Valençay à Nouans les Fontaines.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 6810 hectares et compte 1587 habitants (recensement INSEE-2005).



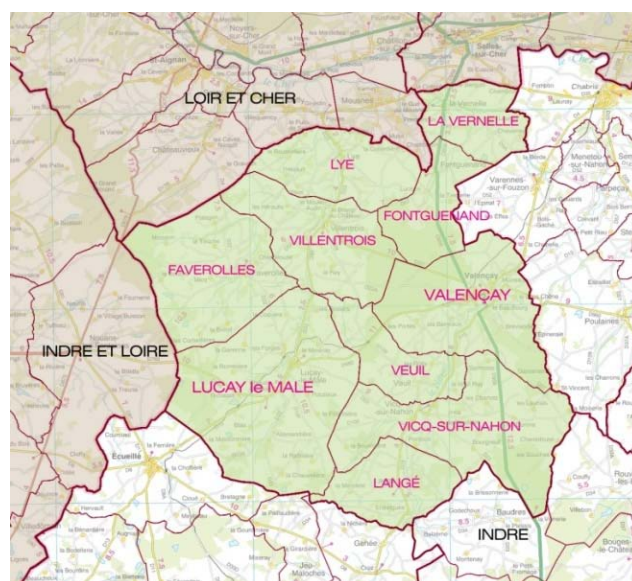
B. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

1. La communauté de communes du Pays de Valençay

La Communauté de Communes du Pays de VALENÇAY (CCPV) créée en 1995, est un établissement public qui regroupe les 10 communes du canton de VALENÇAY : FAVEROLLES, FONTGUENAND, LUCAY-LE-MALE, LANGÉ, VALENÇAY, VEUIL, LA VERNELLE, VICO-SUR-NAHON, LYE et VILLENTOIS.

Compétences de la Communauté Communes du Pays de Valençay :

- **Développement économique** : création et aménagement de zones d'activités d'intérêt communautaire, accueil-extension d'entreprises et maintien d'emplois;
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : collecte et traitement des déchets ménagers;
- **Politique du logement et du cadre de vie** : actions en faveur du logement des personnes défavorisées;
- **Voirie communautaire** : création, aménagements et entretien de la voirie classée;
- **Sport-culture-loisirs** : création, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, soutien aux actions culturelles, ramassage scolaire;
- **Tourisme** : étude, diagnostic et réalisation de projets touristiques



3. Autres structures intercommunales

La commune de Luçay le Mâle est également membre des structures intercommunales suivantes :

- le syndicat d'électrification de la région de VALENÇAY
- le syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre
- le syndicat des eaux de LUÇAY - FAVEROLLES
- le syndicat d'aménagement des rivières du MODON et du TRAINEFEUILLES
- le syndicat intercommunal de défense de la voie métrique ARGY-LUÇAY LE MALE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DE LA POPULATION

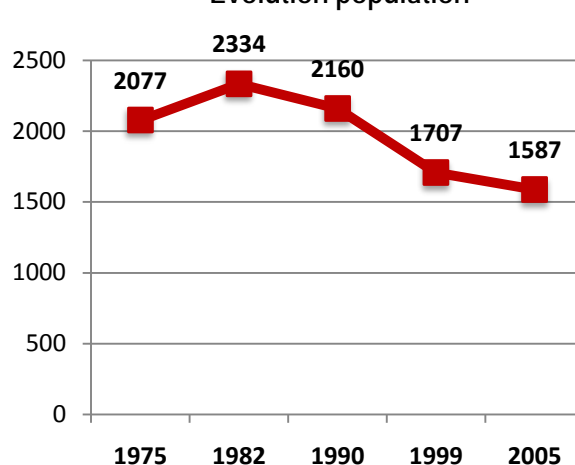
1. Un déclin démographique depuis les années 80

ANNEES	1975	1982	1990	1999	2005
Population	2077	2334	2160	1707	1587
Variation absolue	69	257	-174	-453	-120
Variation %	-	12,37%	-7,46%	-20,97%	-7,03%

Taux annuel de variation

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Lucay le Mâle	1,67	-0,96	-2,58	-1,21
Boischaud nord	-0,47	-0,87	-0,65	-
Indre	-0,31	-0,29	-0,30	0,11

Evolution population



La commune de Lucay le Mâle connaît depuis les années 80', une baisse importante de sa population. A l'image du département de l'Indre, cette décroissance résulte d'un fort courant d'émigration dans les années 90'. Toutefois, l'embellie remarquée sur le département ne concerne pas encore la commune. La décroissance est certes ralentie depuis l'an 2000 mais contrairement au département, le solde naturel, bien que moins déficitaire, ne suffit pas à enrayer la baisse de population due à solde naturel. La situation du territoire, éloigné des grandes axes de communication, explique pour partie le fait que le territoire ne capte pas les flux migratoires constatés sur le département.

2. Une baisse démographique due à la combinaison négative du solde migratoire et du solde naturel.

TAUX DEMOGRAPHIQUES

Source INSEE

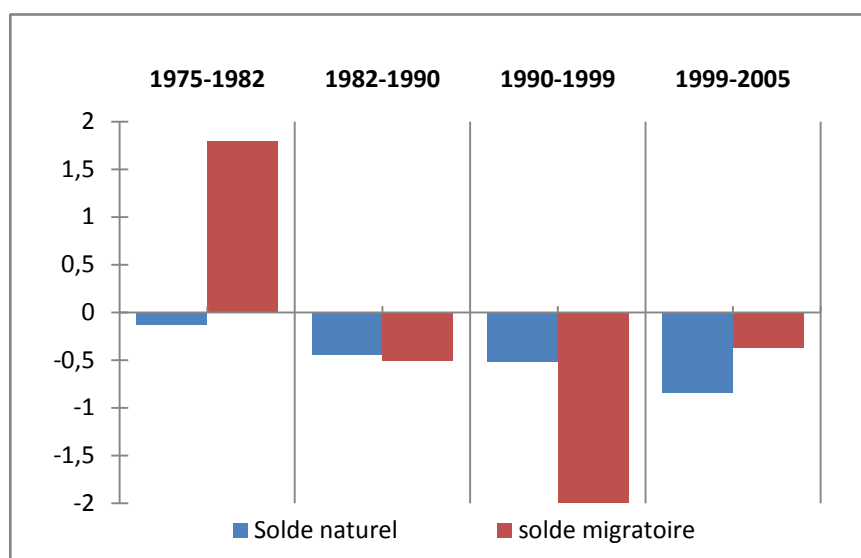
TAUX \ Période	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2005
Taux annuel de variation	1,67	-0,96	-2,58	-1,21
Taux annuel solde naturel	-0,13	-0,45	-0,52	-0,84
Taux annuel solde migratoire	1,8	-0,51	-2,07	-0,37
Moyenne annuelle en habitants	+37 hab.	-22 hab.	-50 hab.	-20 hab.

Sur la période 1990-1999, la commune a connu une perte importante de population due au solde migratoire (moins 363 habitants), touchant particulièrement la tranche d'âges des 20-39 ans.

Cette tendance semble s'être ralentie depuis 1999. Le taux de mortalité enregistré sur la commune depuis 30 ans étant constant (environ 11,7 ‰), ce ralentissement est lié à un solde migratoire moins défavorable, bien que toujours négatif, sur cette période.

Les chiffres des nouveaux arrivants enregistrés par la commune depuis 2000, confirme cette tendance avec un solde migratoire négatif d'environ 6 personnes par an, contre 40 personnes sur la période précédente.

A l'image du département, le nombre des décès n'augmente plus mais la natalité est en régression sur la période 2000-2005.

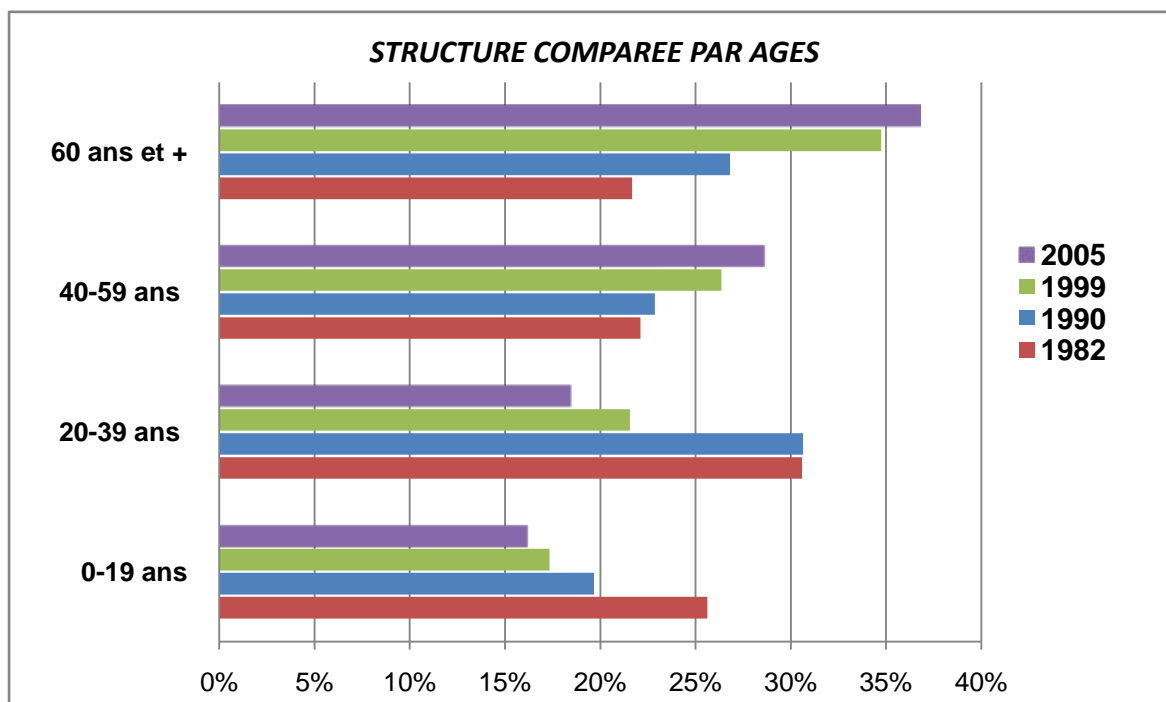


3. Une population âgée et vieillissante

STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE				
<i>Source INSEE</i>				
% population	1982	1990	1999	2005
0 à 19 ans	25,6%	19,7%	17,3%	16,2%
20 à 39 ans	30,6%	30,6%	21,6%	18,5%
40 à 59 ans	22,1%	22,9%	26,4%	28,6%
60 ans et plus	21,7%	26,8%	34,7%	36,7%
Indice jeunesse	1,18	0,73	0,50	0,44

Comme évoquée précédemment, c'est la catégorie de population, susceptible de comporter le plus d'actifs (20 à 59 ans) qui a diminué fortement depuis les années 80.

Les jeunes sont de moins en moins nombreux tandis que les + de 60 ans représentent plus du tiers de la population en 2005. Les populations jeunes ont tendance à se rapprocher des agglomérations offrant des commodités pour la poursuite des études et des opportunités d'emplois.



Parallèlement, le processus de vieillissement s'explique notamment par présence du village retraite sur la commune. Cette installation constitue pour les populations âgées, souvent peu mobiles, un lieu de résidence privilégié et paradoxalement, se répercute sur le vieillissement et finalement sur le taux de mortalité.

Compte tenu de la structure de la population, la diminution due au solde naturel ne devrait pas à l'avenir s'inverser : le doublement de la natalité serait nécessaire afin de seulement compenser le taux de mortalité, si l'on considère que ce dernier ne s'aggrave pas.

La mixité intergénérationnelle et le renouvellement de la population constituent les deux leviers principaux pour un rééquilibrage de la structure de la population à moyen et long termes.

4. Des ménages moins nombreux et plus petits.

À l'image de la population, le nombre de ménages a légèrement diminué depuis 1999 (environ -1%). Parallèlement, la structure des ménages évolue. On constate notamment une augmentation sensible des ménages d'1 personne (environ +7%) au détriment des familles. Cette tendance est fortement marquée depuis trente ans.

Ainsi, le taux d'occupation des résidences principales est de 2,1 personnes en 2005 contre 3,1 en 1975. Ce taux faible reflète notamment la tendance nationale à la décohabitation et surtout le vieillissement de la population.

années	POPULATION	Ménages	Taux occupation	Ménages 1 personne
1999	1707	752	2,2	32,3%
2005	1587	741	2,1	35,1%

En résumé

- Un déclin démographique lié au cumul des déficits du solde naturel et du solde migratoire
- Une population âgée et des tendances au vieillissement accentuées par la présence du village retraite.
- Un faible renouvellement de la population.

II. LE PARC DE LOGEMENTS

1. Le parc de logements et son évolution

➤ Un nombre de logements en augmentation malgré la baisse démographique

Le lien entre évolution démographique et nombre de logements n'est direct.

Depuis 25 ans, on constate, en effet sur la commune de Luçay le Mâle, une augmentation du nombre de logements malgré la baisse démographique. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

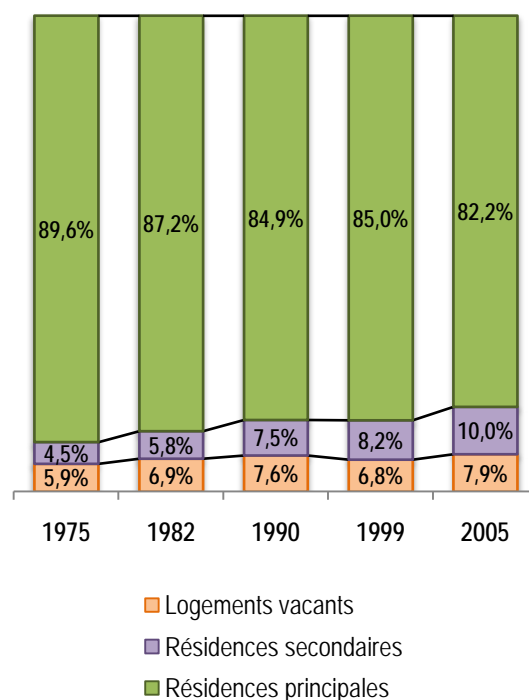
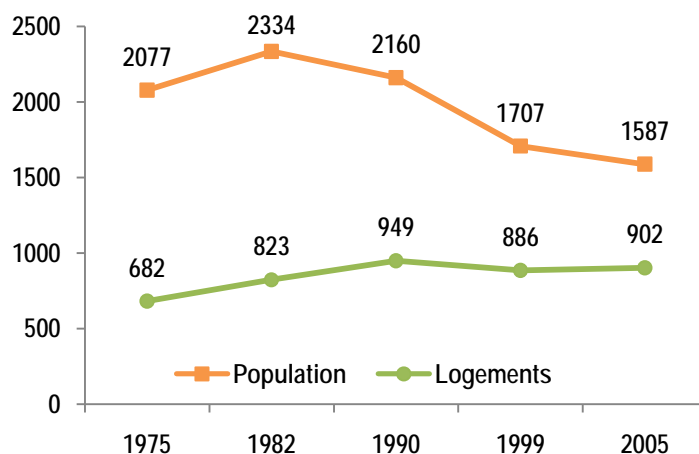
- Le renouvellement des logements (divisions de grands logements en petits, changements de destination)
- L'évolution des logements non occupés en tant que résidences principales
- La décohabitation et l'évolution de la taille des ménages.

En trente ans, la structure du parc de logements a sensiblement évoluée, notamment dans la répartition entre résidences principales et résidences secondaires

➤ Evolution récente du parc de logements

Depuis 1999, le nombre de logements s'est légèrement accru (+1,8%) du fait d'une augmentation des résidences secondaires (+23%). Couplé à la croissance des personnes les plus âgées, cette tendance confirme que le territoire est attractif pour les seniors aux alentours de l'âge de la retraite.

En 2005, la vacance, après avoir régressée sur la période 1990-1999, atteint son plus fort taux depuis 30 ans, soit près de 8% des logements.



	1999		Evolution % 1990 -1999	2005		Evolution % 1999 -2005	Evolution 1999 -2005
Logements	886		-6,6 %	902		1,8%	16
Résidences principales	752	84,9%	-6,7 %	741	82,2%	-1,5%	-11
Résidences secondaires	75	8,5%	2,9 %	90	10,0%	0,2	15
Logements vacants	59	6,7%	-18,1 %	71	7,9%	20,3%	12

2. Les caractéristiques des résidences principales

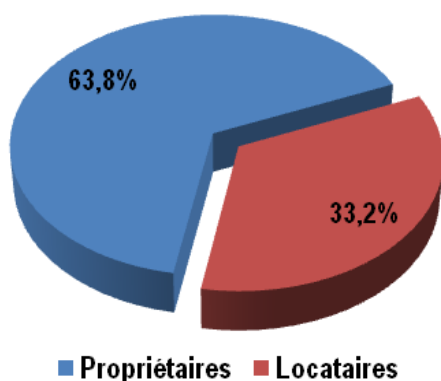
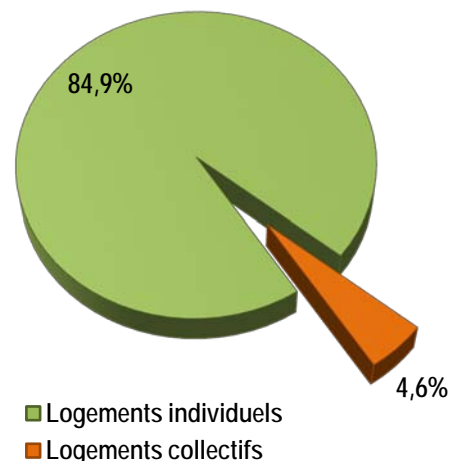
➤ Un parc constitué principalement de logements individuels.

Le parc des résidences principales est avant tout constitué de maisons individuelles (84,9%).

Toutefois, on constate un doublement des logements collectifs depuis 1999 au détriment des logements individuels.

Résidences principales	1999		2005	
Ensemble	752		741	
Logements individuels	708	94,1%	629	84,9%
Logements collectifs	17	2,3%	34	4,6%

2005



➤ Une forte représentation des propriétaires

Le statut de propriétaire est largement dominant sur la commune et s'explique notamment par la présence forte de l'habitat individuel. La part des locataires avoisine un tiers de la population. Cette répartition est stable depuis 1999.

➤ Un parc de logements encore ancien

42% des résidences principales ont été construites avant 1949.

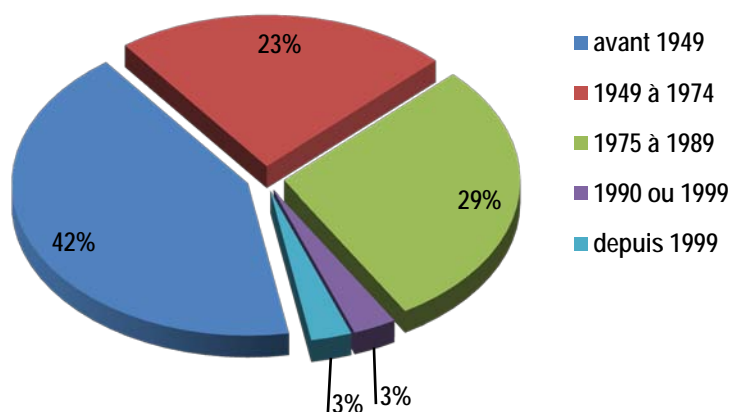
La proportion des résidences construites depuis le début des années 90' ne s'élève qu'à 6% soit à peine 45 logements.

➤ Un parc de logement social relativement bien développé

On recense un total de 97 logements à caractère social soit 10,75% du parc. Principalement constitué de logements individuels groupés, ce parc social est en diminution suite à la mise en vente du parc de la SA HLM dans la cité Champs Dion.

- Cité Bel Air : 28 logements, SA HLM
- Cité Champs Dion : 29 logements, SA HLM
- Cité Fleurie : 15 logements, OPAC
- Place Verdun : 6 logements, OPAC
- Cité Port Arthur : 12 logements, OPAC
- Rue Nationale : 2 logements et rue de Rochefort : 5 logements, commune de Luçay le Mâle

Epoque d'achèvement des résidences principales



➔ Des logements plus grands pour des ménages plus petits

Si les ménages sont de plus petite taille, il n'en est pas de même pour leur logement. Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences principales composées de 4 pièces ou plus a augmenté de 8,2% et ce au détriment des logements de 2 et 3 pièces.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	1999		Evolution 1990 à 1999	2005		Evolution 1999 à 2005
1 pièce	81	10,8 %	-38,6 %	81	10,9%	0,0%
2 pièces	61	8,1 %	-9,0 %	45	6,1%	-26,2%
3 pièces	172	22,9 %	1,2 %	141	19,0%	-18,0%
4 pièces ou +	438	58,2 %	0,2 %	474	64,0%	8,2%
Ensemble	752	100,0 %	-6,7 %	741	100,0 %	-1,5%

➔ Une faible mobilité résidentielle

La commune est peu touchée par le phénomène de mobilité résidentielle. La forte représentation de personnes âgées explique ce phénomène de sédentarisation de la population (en 2005, plus de 80% de la population résidait déjà sur la commune en 1999, et 73,6% dans le même logement).

3. Constructions neuves et renouvellement du parc de logements

Entre 1999 et 2005, on constate une augmentation du parc de 16 logements. Sur la même période, 6 habitations neuves ont été réalisées sur la commune. Ainsi, le renouvellement de parc s'élève à 10 logements sur cette période

Avec une moyenne de 1,7 logement par an, la construction neuve sur la commune peut être qualifiée de faible. La croissance du nombre de logements liée au renouvellement est légèrement supérieure au rythme de la construction neuve constaté sur la commune.

RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Source : registres communaux

Registre PC	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL 7 ans	Moyenne par an
Habitation neuve	2		2		1	1	5	1	12	1,7
Annexes/ extension habitation	4	3	4	9	6	4	7	2	39	5,6

En résumé

- Un parc de logements constitué principalement de résidences principales mais des résidences secondaires en progression
- Un parc constitué essentiellement de logements individuels mais des logements collectifs en augmentation
- Des logements à caractère social relativement nombreux pour une commune rurale.
- Un taux de renouvellement supérieur au rythme des constructions neuves

III. INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

1. Infrastructures et transports routiers

➤ Le réseau routier

La trame viaire est relativement dense sur le territoire communal. Les routes départementales constituent l'armature principale des dessertes inter-communes. Les voies communales desservent l'ensemble des villages et hameaux selon une organisation principalement radioconcentrique depuis le bourg. Chemins agricoles et forestiers irriguent l'ensemble du territoire.

Le Conseil Général a établi une hiérarchie de son réseau routier, sur lequel, il préconise des distances de recul des constructions. Ces règles sont rappelées ci-dessous, ainsi que dans le règlement du PLU.

Classification des routes départementales	Voies	Reculs des constructions préconisés (par rapport axe)	
		Agglomération	Hors agglomération
Réseau principal 1ere catégorie B	RD 960	Cas par cas	Habitation : 35m Autres : 25 m
Réseau local 2eme catégorie	RD 33 (nord) RD 13	Cas par cas	Habitation : 15m Autres : 10 m
Réseau local 3eme catégorie	Autres	Cas par cas	Habitation : 10m Autres : 8 m

➤ Des transports en commun par route très limités

Les transports par autocar sont gérés et organisés par le Conseil Général. Lucay le Mâle n'est pas directement desservie. La ligne 2 -Valençay /Châteauroux passe au plus proche, à Lye et Vicq sur Nahon, avec des arrêts réguliers ou sur demande.

	jours	départ	arrivée
➔ Valençay/Chateauroux	Lundi	Lye : 6h10 Vicq sur Nahon : 6h40	7h 32
	Mercredi Vendredi Samedi	Sur demande	8h50 13h30
➔ Chateauroux/Valençay	Mercredi Vendredi Samedi	11h35	Sur demande
	Mercredi	17h30	Sur demande
	Vendredi	18h20	Vicq sur Nahon : 19h24 Valençay : 19h35

2. Infrastructures et transports ferroviaires

➤ La voie ferrée

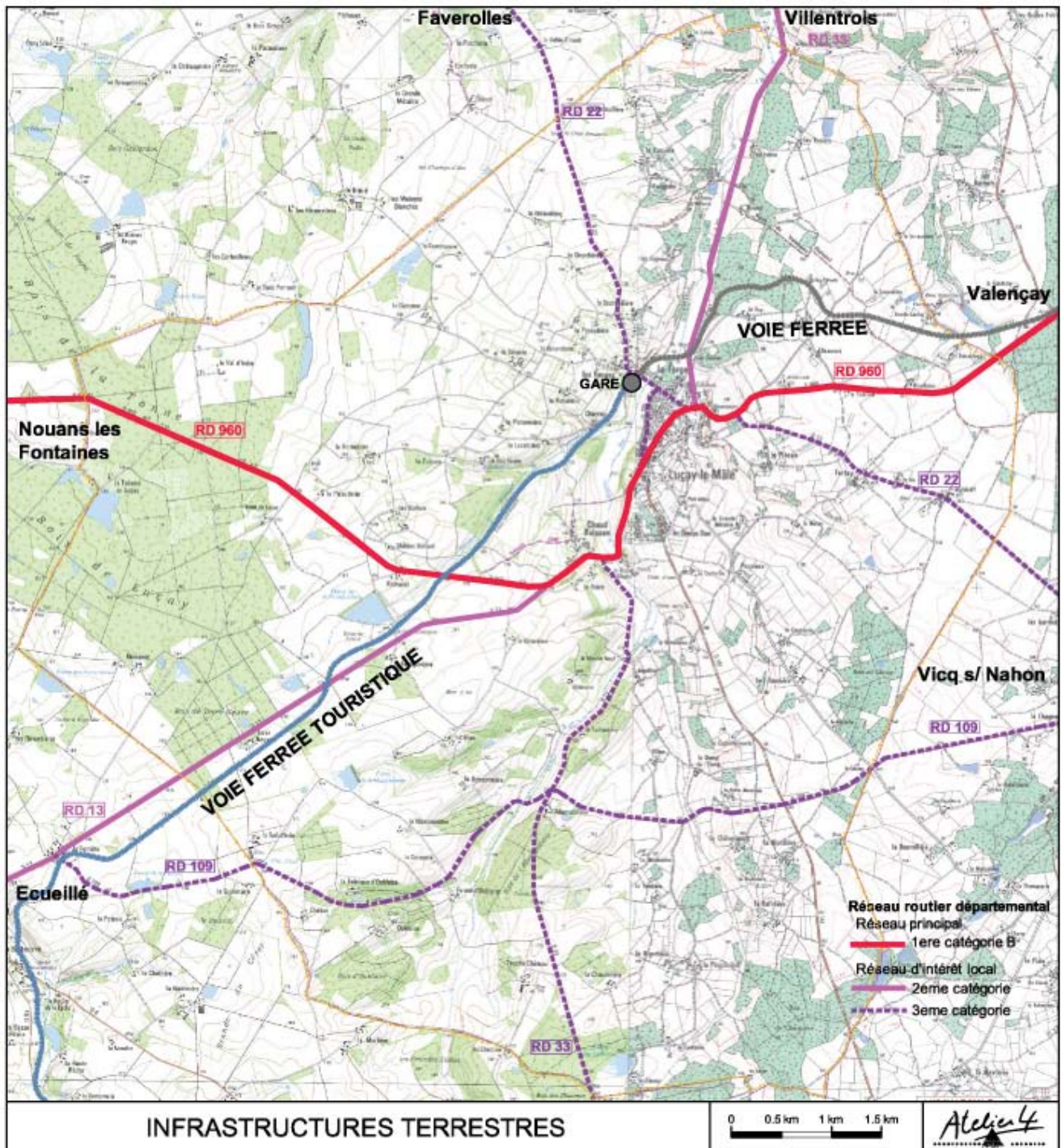
Le Chemin de fer du Blanc-Argent est un réseau secondaire français à voie métrique, qui à l'origine reliait Le Blanc (Indre) à Argent-sur-Sauldre (Cher), et dont l'activité est limitée au trafic voyageurs entre Salbris (Loir-et-Cher) et Luçay-le-Mâle (Indre) sur 67 km. La ligne desservant la gare de Luçay le Mâle est en contact avec le réseau à voie normale à Salbris (ligne Orléans - Vierzon. Propriété de RFF, elle est exploitée par la Compagnie du Blanc Argent pour le compte de la SNCF.

La section Luçay-le-Mâle - Buzançais est fermée depuis 1988. L'action de l'association SABA (Société pour l'Animation du Blanc Argent), créée en 1989, a permis de sauvegarder la voie métrique sur ce tronçon et depuis 2003, un train touristique est en circulation, le Train du Bas-Berry. Il prend son origine en gare d'Argy, puis traverse Pellevoisin, Heugnes, Écueillé, la base de loisirs de la Foulquetière, puis la gare de Luçay-le-Mâle.

➤ Des transports en commun ferroviaires structurés

Entre la gare de Luçay le Mâle et Salbris, le transport des voyageurs est effectif du lundi au samedi. Il présente notamment l'intérêt de liaisons quotidiennes vers Valençay et son collège. La fréquence des liaisons reste toutefois faible.

	jours	départ	arrivée
➔ Luçay/Salbris	Lundi au samedi	8h00	Valençay : 8h14 Salbris : 9h25
		17h33	17h47 19h04
➔ Salbris /Luçay	Lundi au samedi	Salbris : 15h44 Valençay : 17h15	17H26
		Salbris : 19H34 Valençay : 20h46	20H57

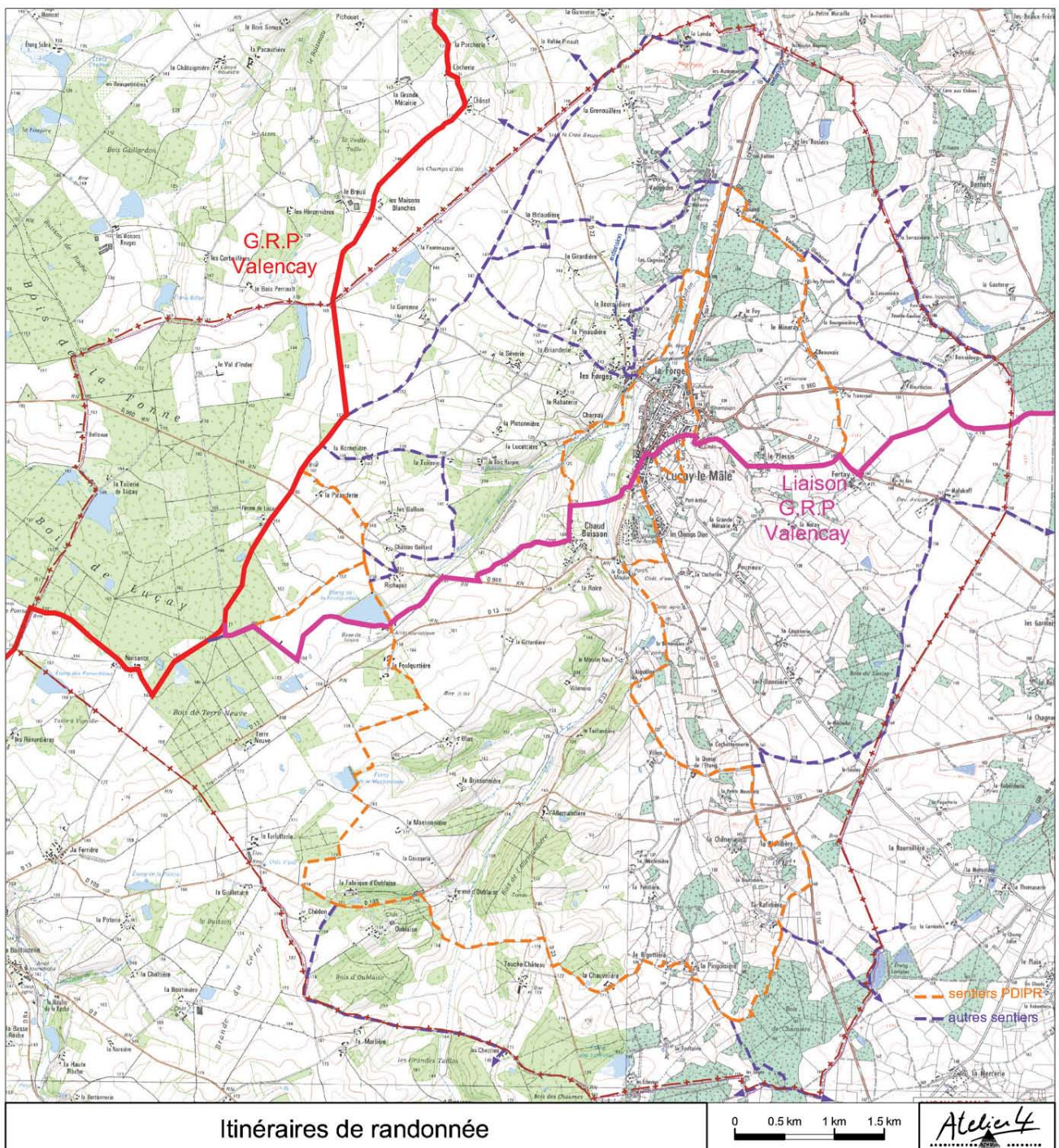


3. Circulations douces

On ne recense pas sur la commune de pistes cyclables à part entière. Les vélos empruntent le réseau routier existant.

En zone urbaine, trottoirs et passages piétons n'offrent pas toujours des conditions de sécurité optimales. La rue de la Gare, par exemple, manque cruellement de trottoirs d'une largeur suffisante. La traversée de l'ancienne chaussée de l'étang est particulièrement périlleuse du fait d'un trafic important de véhicules lourds. Quelques cheminements piétons existent dans le quartier de Port Arthur mais d'une manière générale, les liaisons piétonnes manque de continuité et de valorisation du fait de l'omniprésence de la voiture dans le bourg (rue Nationale-place Verdun)

En matière de chemins de randonnées, la commune de Luçay le Mâle est traversée par le GRP Valencay et comporte un réseau de chemins communaux et forestiers, denses, balisés et bien entretenus, s'agissant notamment des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.).



2. L'assainissement

➤ Les eaux pluviales

Le bourg de Luçay est équipé d'un réseau d'assainissement séparatif qui fonctionne correctement. Quelques anomalies sont à relever : non raccordement de certains avaloirs, rejets des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées...

➤ Les eaux usées domestiques

Conformément aux orientations définies par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, la commune a procédé à l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement portant délimitation des zones d'assainissement collectif et autonome, en février 2001.

▪ L'assainissement collectif existant :

Le réseau d'assainissement collectif couvre le bourg et les secteurs de Chaud Buisson, Port Arthur, Le Plessis, la zone d'activités de Beauvais, les Forges, La Pinaudière et La Bouraudière. En 2008, la commune a procédé à l'extension du réseau et au raccordement du village de Fertay.

Ainsi, près de 70% de la population communale est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

La commune est équipée d'une station d'épuration de type boues activées d'une capacité de 4500 équivalents habitants, datant de 1976. Les rejets se font dans le Modon.

D'après le dossier du schéma directeur d'assainissement, l'aspect général des ouvrages et l'exploitation sont satisfaisants. Toutefois on note des problèmes de surcharges hydrauliques lors des périodes de fortes pluies (eaux pluviales parasites).

La station fonctionne à 45% de ses capacités soit environ 2000 équivalents habitants.

▪ L'assainissement collectif projeté:

Compte tenu de la nature des sols, il est raisonnable d'envisager l'extension du réseau collectif à tous les secteurs potentiellement raccordables.

Pour les « gros » villages éloignés de la station d'épuration (Vaugedin, La Cocuère...), des sites de traitement propres pourront être envisagés, sans délais avancés selon l'évolution du rythme de constructions sur ces secteurs.

▪ L'assainissement autonome:

Selon le dossier du schéma directeur d'assainissement, seulement 7 % des assainissements sont conformes à la réglementation actuelle. Les problèmes de non conformité à la réglementation sur la commune proviennent souvent d'un système d'épandage absent ou insuffisant.

La majeure partie de la commune a une aptitude limitée à l'assainissement autonome (Classe 3). Il s'agit principalement de sols bruns lessivés peu profonds sur argiles peu perméables, de sols lessivés hydromorphes ou de sols lessivés dégradés.

D'une manière générale, la filière de traitement préconisée est les filtres à sable à flux vertical drainés. Toutefois, il conviendra d'adapter la filière de traitement au cas par cas, selon la nature des sols.

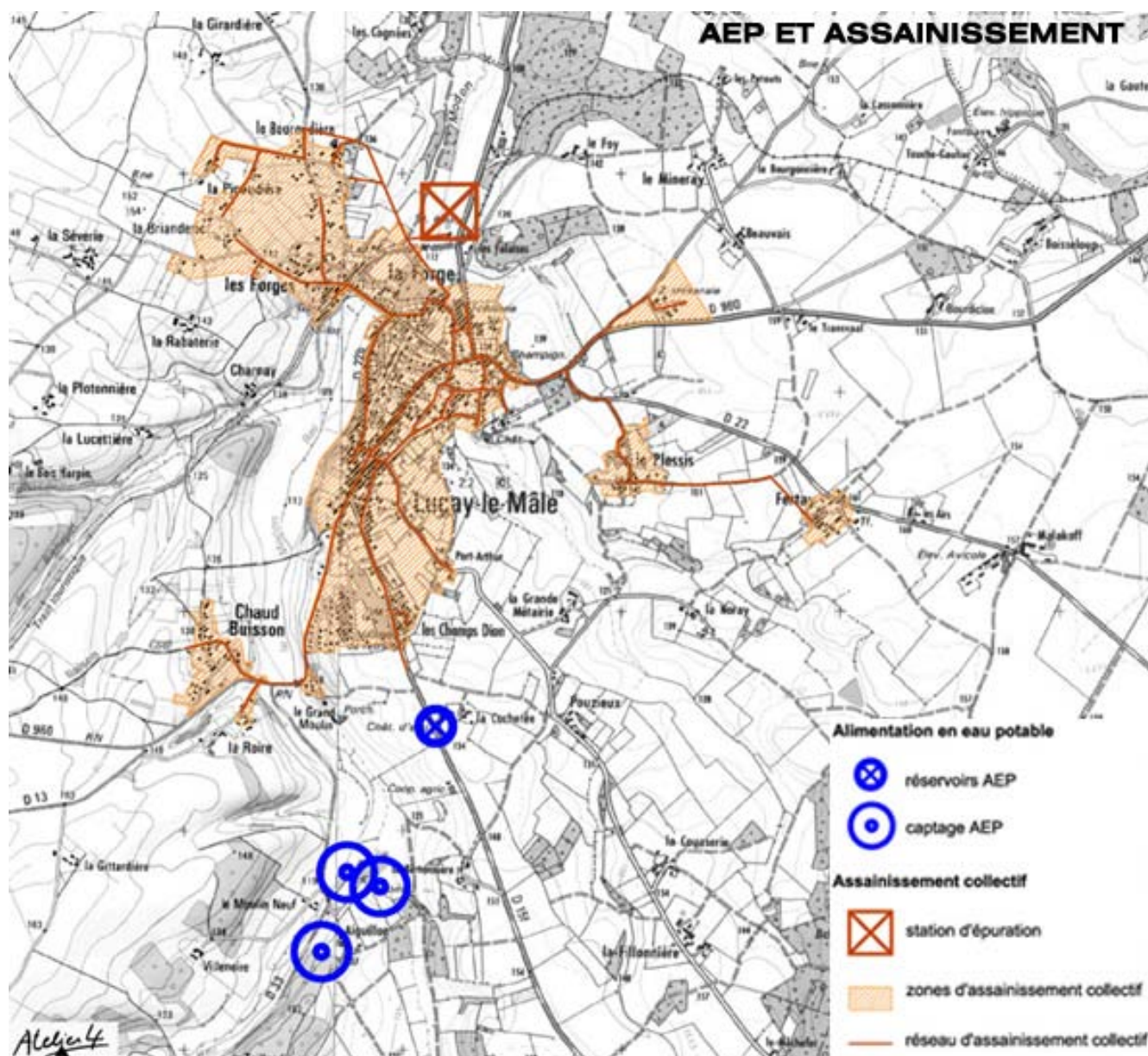
Le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome (SPANC) est assuré par le conseil général depuis 2003.

3. Autres réseaux et énergies

Le réseau électrique est géré par le Syndicat d'électrification de la région de Valencay (SIERV).

En matière de liaisons « internet », la quasi-totalité du territoire est desservi en Haut Débit.

En mars 2009, le conseil municipal s'est prononcé favorablement pour l'étude d'un projet de développement éolien sur la commune, projet qui serait porté à terme par la communauté de communes de Valencay.



C. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES A LA POPULATION

Les principaux équipements et services à la population sont groupés dans et à proximité du centre bourg. L'offre est satisfaisante pour répondre au besoin de la population. Toutefois, la commune reste dépendante des territoires voisins s'agissant notamment des équipements scolaires et culturels.

➤ Les équipements scolaires

La commune est dotée d'une école maternelle (2 classes) et d'une école primaire (3 classes) dont les capacités d'accueil sont suffisantes au regard des besoins de la population actuelle. Ces structures peuvent même supportées une augmentation des effectifs.

Pour le collège, Luçay le Mâle est rattaché à Valençay. Les lycées sont concentrés à Châteauroux.

➤ Les équipements sportifs et de loisirs

- Le centre de loisirs accueille les enfants en garderie péri-scolaire et CLSH les mercredis ainsi que pour les vacances scolaires.

- **La base de loisirs de la Foulquetière**, organisée en bordure de l'étang, regroupe un ensemble d'activités de plein air tel que la pêche, des sports nautiques, une aire de jeux, un mini-golf, des terrains de tennis, un espace location de V.T.T. Elle accueille également un camping de 30 emplacements complété par 3 chalets, un gîte de séjour de 15 places et un gîte rural de 7 places.



- **Les équipements sportifs**
 - Gymnase avec dojo
 - 2 terrains de football
 - 4 courts de tennis dont 2 à sur la base de loisirs de la Foulquetière
 - 1 terrain Basket Ball
 - Terrains de pétanque
 - Aires de jeux pour enfants
- **Les équipements culturels**
 - 2 salles de réunions
 - Bibliothèque
 - Musée de la pierre à fusil
 - 1 projet de centre culturel à proximité de la mairie
- **Autres services**
 - 1 bureau de poste
 - 1 centre de secours des sapeurs pompiers (1ère intervention)
 - 1 résidence pour retraités, créée en 1978
 - 1 foyer pour de jeunes handicapés (accueil de jour)

En résumé

- Un réseau d'assainissement collectif bien développé et des capacités d'extension. Des contraintes à l'assainissement autonome fortes. Une ressource en eau potable fragile à sécuriser.
 - La présence d'infrastructures ferroviaires en fonctionnement constituant un atout au regard du contexte énergétique actuel mais une offre en transports limitée et principalement adaptée aux rythmes scolaires.
 - Un niveau d'équipements relativement bien adapté à la taille et à la population de la commune. Une carence dans le domaine culturel à l'échelle du Boischaud Nord.
-

IV. CONTEXTE ECONOMIQUE

A. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

Les données ci-dessous sont issues du recensement INSEE de 1999, elles sont donc à relativiser.

INSEE RGP	1999		2005	
Population totale	1707	100%	1587	100%
Population active	719	42,1%	628	39,6%
Ayant 1 emploi	604	35,4%	542	34,2%
Chômeurs	118	6,9%	86	5,4%
Taux d'activité %	42%		40%	
Taux de chômage	16,4%		13,7%	

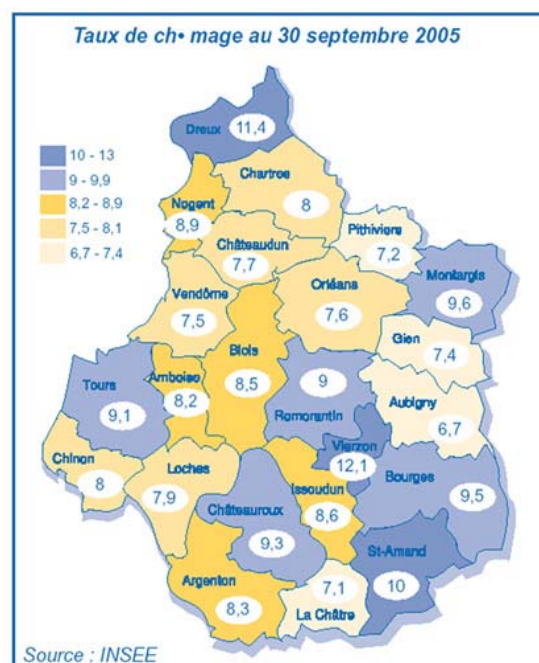
En 2005, la commune compte une population active de 628 personnes soit près de 40% de la population totale.

En diminution depuis les années 90', elle suit l'évolution démographique générale.

Le taux d'activité est faible sur Luçay le Mâle et s'explique notamment par une forte proportion de personnes ayant dépassées l'âge de la retraite.

Le taux de chômage est en régression mais il reste toutefois élevé et supérieur aux moyennes régionales.

Population active en 1999	Luçay le Mâle	Boischaut nord
Par secteurs d'activités		
Agriculture	14,2%	17,7%
Industrie	25,8%	22,5%
Construction	19,4%	9,6%
Tertiaire	40,6%	50,1%
Par catégories socioprofessionnelles		
Ouvriers	49,7%	33,0%
Employés	18,1%	28,5%
Professions intermédiaires	7,1%	10,9%
Cadres et prof. intellectuelles	2,6%	4,5%
Artisans/commerçants	12,3%	8,8%
Agriculteurs	10,3%	14,3%



Source : REF Centre, Synthèses, n°84, février 2006, DRTEFP, INSEE

Les actifs de la commune travaillent pour un grande part dans le secteur tertiaire. Les secteurs de la construction et de l'industrie occupent en proportions plus d'actifs que sur le reste du Pays Boischaut Nord, faisant preuve d'un certain dynamisme.

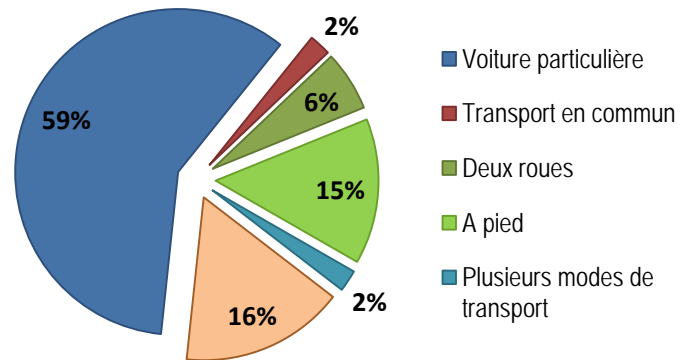
Les catégories des ouvriers et des employés représentent plus de la moitié des actifs de la commune. Les artisans/commerçants sont relativement nombreux. La part des agriculteurs est sensiblement inférieure à celle constatée sur le Boischaut Nord. Enfin, on relève peu de cadres et de professions intellectuelles.

LIEU DOMICILE / TRAVAIL		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution 1990 1999
Ensemble	604	-20,0 %
o sur la commune de résidence	351	-34,1 %
o hors de la commune de résidence	253	14,0 %
- du même département	151	0,0 %
- de départements différents	102	43,7 %

Les actifs de moins en moins nombreux travaillent de plus en plus hors de la commune. A l'image du pays Boischaud Nord, l'attractivité de l'unité urbaine Châteauroux/Déols assez faible (moins de 10%). Le positionnement géographique de Luçay le Mâle, en limite nord du département explique la part relativement importante (17%) des migrations domicile/travail vers les départements limitrophes notamment le Loir et Cher (Selles sur Cher, Saint Aignan). Cette tendance se retrouve également dans les comportements d'achats enregistrés par le schéma de développement commercial de l'Indre (septembre 2005).

L'augmentation du volume des migrations domicile/travail a des conséquences non négligeables sur l'environnement puisqu'elle a pour effet d'accroître les déplacements consommateurs d'énergie et générateurs de pollution). Des conséquences sociologiques, en termes d'ancrage dans la commune peuvent également apparaître. En matière de modes de déplacements dans les trajets domicile/travail, l'usage de la voiture est voiture majoritaire. Toutefois, cette part reste bien inférieure au taux constaté sur le département (70 %)

Modes de transports des actifs

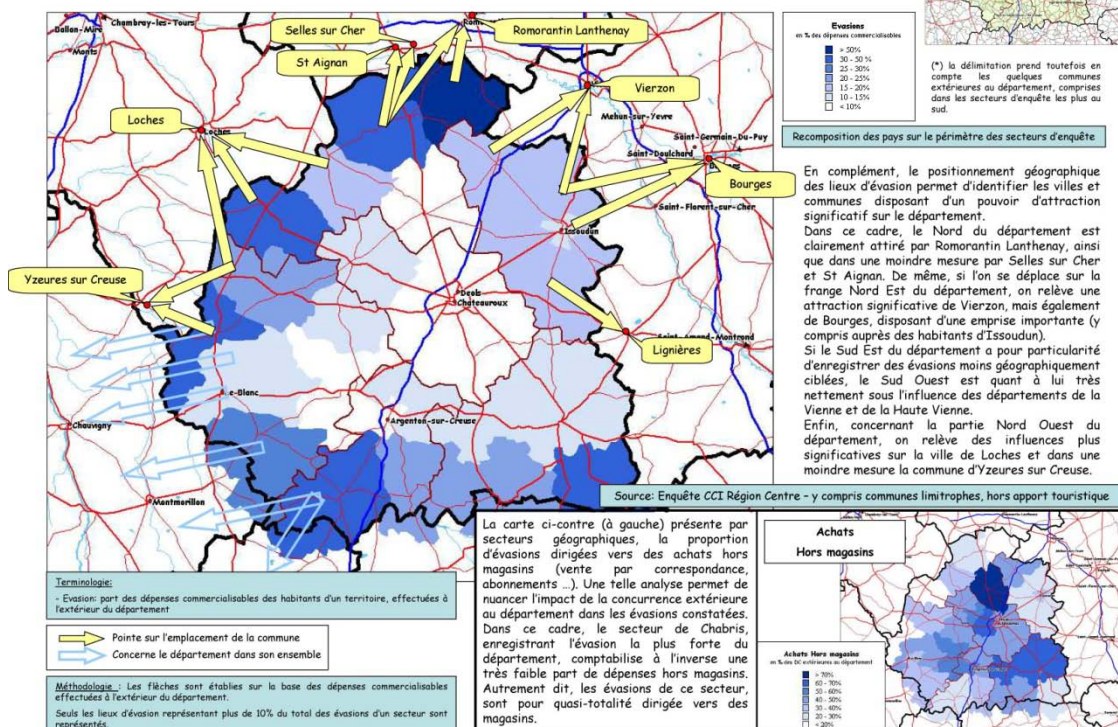


SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE L'INDRE

DIAGNOSTIC: 3. Comportements d'achats



3.6.2. Evasions en dehors du département* (localisation)



B. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Les activités industrielles et artisanales

La commune compte plusieurs entreprises industrielles et artisanales et bénéficie d'une bonne représentation des activités liées à la construction (source CCI).

INDUSTRIES MANUFACTURIERES

Industrie alimentaire

Abattage /vente de volailles, salaisons, conserves 1

Industrie Textile/Cuir/Habillement

Fabrication /Vente de prêt à porter/ linge 1

Fabrication de poupées/ articles souvenirs 1

Fabrication d'articles de Maroquinerie..... 1 (33 salariés)

Métallurgie

Fonderie et transformation de métaux 1 (43 salariés)

INDUSTRIES et ARTISANAT LIES A LA CONSTRUCTION

Maçonnerie/ Restauration monuments pierre de taille 1 (80 salariés)

Maçonnerie/ Platerie 2

Electricité/ plomberie /chauffage 2

Menuiserie..... 3

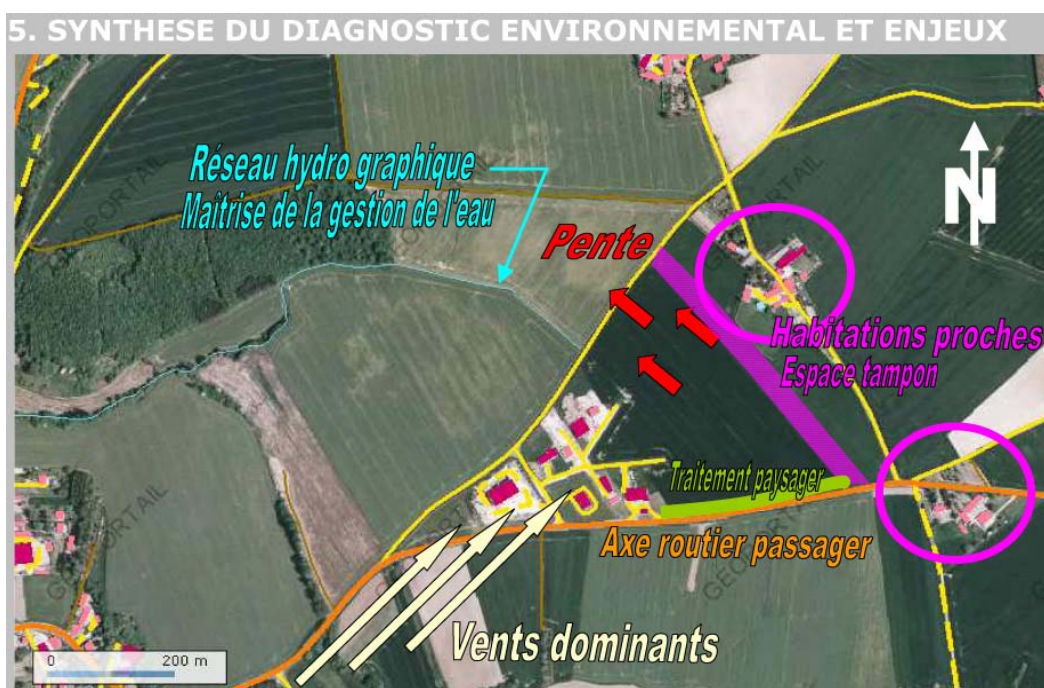
Charpentier 1

Peinture et décoration 3

Serrurerie – métallerie..... 1

Ces entreprises se localisent principalement dans le bourg et sur la zone d'activités de Beauvais.

La ZA de Beauvais se situe en bordure de la route départementale n° 960, en direction de Valencay. D'une superficie d'environ 4.6 ha, elle accueille actuellement huit entreprises qui génèrent plus d'une trentaine d'emplois. L'extension de cette zone sur environ 8 ha, est actuellement portée par la communauté de communes du Pays de Valencay. L'étude pour l'extension et la réhabilitation de la zone a été réalisée en novembre 2008. Un ensemble d'actions et d'enjeux ont été ainsi définies dans une démarche de qualité environnementale.



2. Les commerces et services

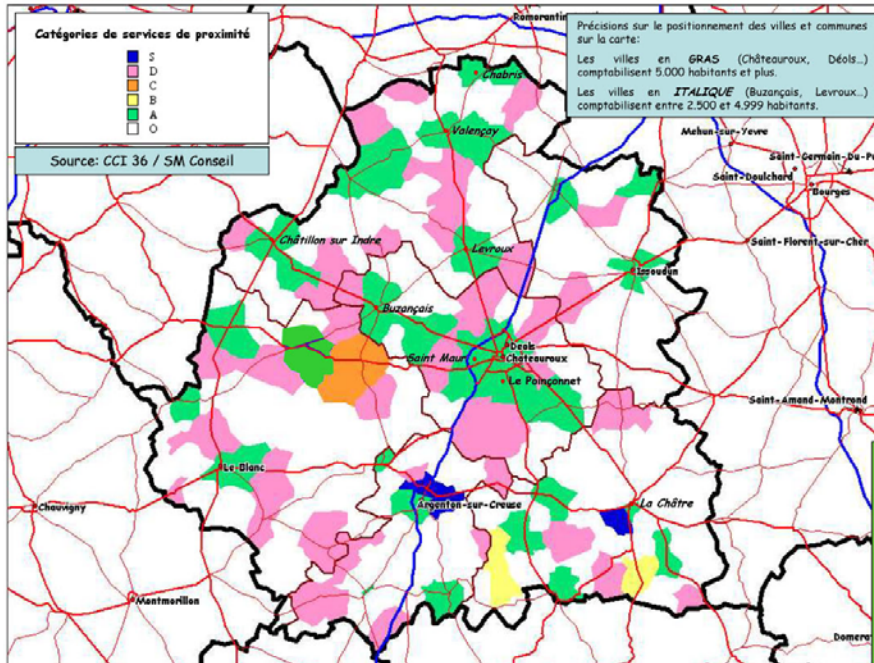
Le schéma de développement commercial sur le département de l'Indre, identifie Luçay le Mâle comme « pôle de proximité » de catégorie A s'agissant de la qualité du maillage des commerces de proximité.

SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DE L'INDRE



DIAGNOSTIC: 2. Caractéristiques de l'offre

2.4.2. Qualité du maillage de proximité.



Après avoir identifié les principaux centres-villes du département, il est intéressant d'établir une analyse plus large et plus poussée de la composition commerciale des communes du département. En effet, celle-ci nous amène à nous interroger sur la qualité du maillage en services de proximité.

Au total, 126 des 205 communes concernées ne possèdent pas d'alimentation générale à minima, 30 communes présentent une composition optimum complète (catégorie A), et 42 se contentent d'accueillir une alimentation générale + d'autres activités éventuellement (catégorie D). Particularité du département, il est important de noter que rares sont les communes dont les services de proximités sont essentiellement couverts par un supermarché. En effet, seulement 3 communes (Mézières en Brenne, Saint Marcel, Le Magny) voient leur offre de proximité constituée à l'essentiel par ce type de surface (catégorie S).

Les cas intermédiaires (B et C) se font plus rares. Dans ce cadre, Vendoeuvres, Orsennes et Pouligny Notre Dame disposent certes d'une alimentation générale, mais pas d'offre complémentaire suffisante pour être considérées à l'optimum (=> Catégorie A).

Catégorie A: Boulangerie Boucherie Alimentation générale ++ Pharmacie Coiffeur Tabac Presse Garage Bar Agence bancaire	Catégorie B: Boulangerie Alimentation générale ++ Pharmacie Tabac Presse Garage Bar
Catégorie C: Boulangerie Alimentation générale ++ Tabac Presse Bar	Catégorie S: Hypermarché, supermarché ou hard discount, sans présence de l'ensemble de la composition minimale
Catégorie D: Alimentation générale	Catégorie O: Pas de fonction de proximité structurée

Pays	Nombre de communes						Aucune offre commerciale recensée	Nb total de communes	Nb de communes de moins de 1.000 habitants
	A	B	C	D	S	O			
Pays du Val de Creuse - Val d'Anglin	4			6	2	20	3	35	29
Pays de la Brenne	4		1	10		24	4	43	37
Pays du Boischaud Nord	8			12		23	10	53	46
Pays d'Issoudun et de Champagny Berrichonne	3			2		20	14	39	34
Pays Castelroussin / Val de l'Indre	7			8		11	1	27	15
Pays de la Châtre en Berry	5	2		4	1	28	10	50	44
TOTAL INDRE	31	2	1	42	3	126	42	247	205

La commune compte une trentaine de commerces et services. Ils sont en majeure partie, situés en centre bourg, le long de l'axe constitué par la rue Nationale/ la place Verdun/ la rue du Docteur Réau. Relativement diversifiés, ils couvrent l'essentiel des besoins quotidiens de la population. Ainsi, on recense (source CCI et commune) :

ARTISANAT ET COMMERCES ALIMENTAIRES

Superette	1
Boucherie charcuterie	1
Boulangerie pâtisserie	2

SANTE

Médecin généraliste	1
Pharmacie	1
Kinésithérapeute	1

COMMERCES NON ALIMENTAIRES

Vente objets déco/ produits manufacturés	1
Librairie /presse	1
Fleuriste	1
Vente par correspondance de livres objets et cd	1
Mercerie - Bonneterie	1
Vente de bois de chauffage	1
Commerce et réparation automobiles / Station service	2
Mécanique & vente matériel agricole	1

Cabinet Infirmières	1
Ambulance /taxi/ pompes funèbres	1

SERVICES

Informatique et Communication	1
Coiffure	3
Esthéticienne	1
Auto Ecole	1
Diagnostic immobilier	1

HEBERGEMENT ET RESTAURATION

Hôtel /restaurant /Bar	1
Bar /restaurant	2
Restauration ambulante	1
Café	1
Café / Tabac	1

ACTIVITES FINANCIERES ET ASSURANCES

Banque	1
Poste	1
Assurance	1

TRANSPORTS

Transport routier : matériels / Bus autocars	1
--	---

La pluralité des activités témoigne d'un certain dynamisme sur la commune même si l'on note des locaux touchés par la vacance et des manques concernant les services aux personnes (santé, personnes âgées).

Par ailleurs, deux établissements sont spécialisés en commerce de gros :

- RENAUD ETS Négoce de produits agricoles 16 salariés
- HI 2 E SARL Centrale achat / solderies meubles 2 salariés

3. Les activités touristiques

Lucay le Mâle comporte des atouts non négligeables en matière touristique :

- La base de loisirs de la Foulquetière



- Un réseau développé des sentiers de randonnées
- Un patrimoine culturel riche à valoriser : le château, le musée de la Pierre à fusil, les anciennes champignonnières...
- Par ailleurs, on relève divers projets présentant un intérêt touristique et culturel pour les années à venir :
 - La commune envisage de réaliser, dans le centre bourg, un centre culturel de rayonnement intercommunal
 - Un projet d'hébergement touristique est envisagé sur le site du château des Cognées

Les activités touristiques constituent un potentiel économique à valoriser à l'échelle de la commune, de la communauté de communes, du Pays....

4. L'agriculture

➤ Généralités

Source : Charte du Pays du Boischaut Nord.

« Le pays du Boischaut Nord suit les tendances régionales depuis 30 ans : les exploitations s'agrandissent (SAU moyenne 104 ha), et la main d'œuvre employée baisse de manière importante (1 560 UTA en 2000). En même temps, la productivité du travail a été fortement améliorée, grâce à la spécialisation, la simplification des systèmes et le progrès technique.

Toutefois, ces progrès ont eu leurs revers : le Boischaud Nord, autrefois région de polyculture-élevage, est en train de devenir une « petite champagne ». 75% de la SAU est dédiée aux grandes cultures, la part de la SFP (Surface fourragère principale) donc des herbages, étant passée de 22 à 16% entre 1988 et 2000.

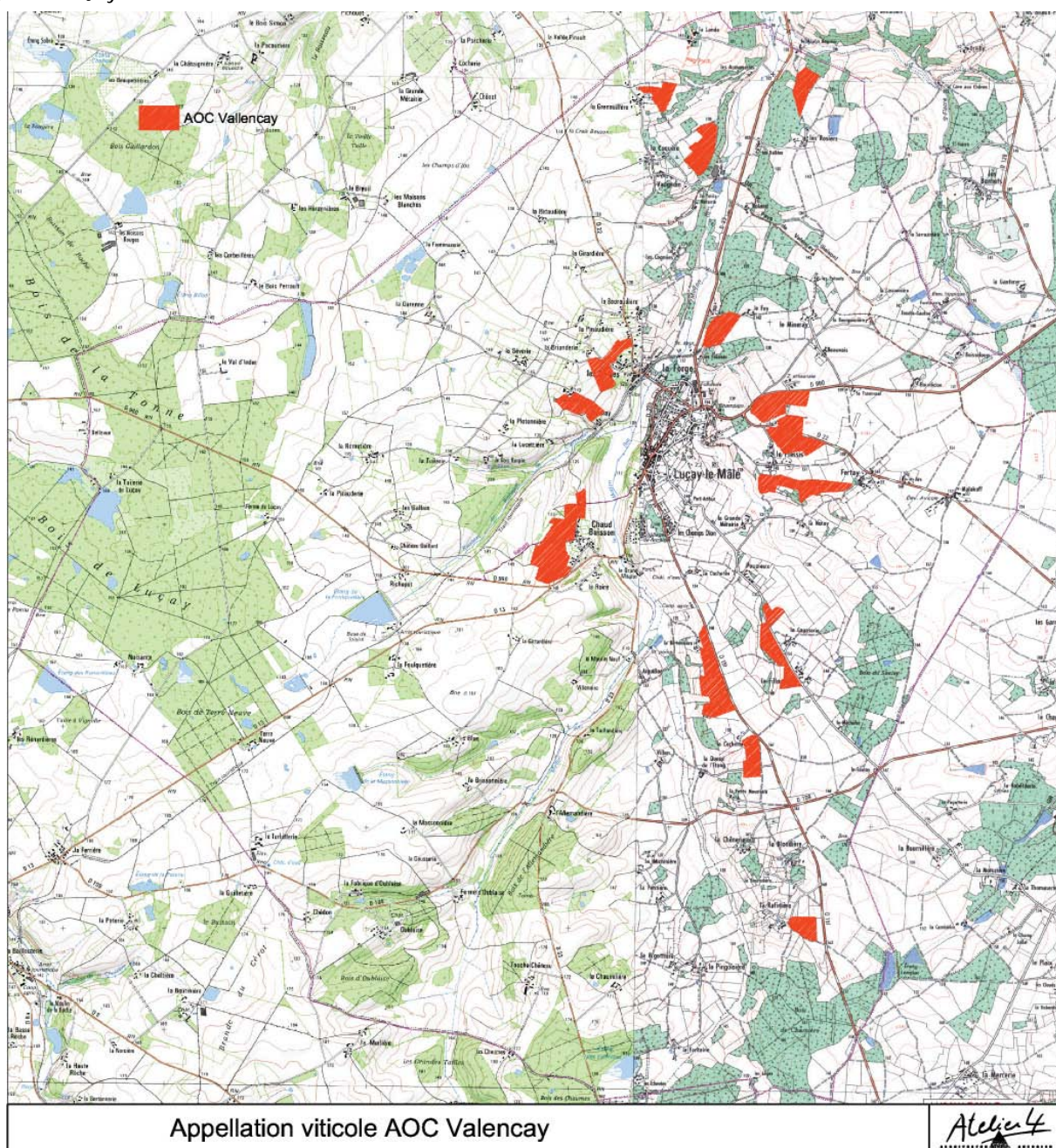
Par ailleurs, **plus d'une exploitation sur deux a disparu depuis 1970** (il n'en reste qu'environ 900), ce qui ne va pas dans le sens de l'occupation humaine de nos territoires. L'agriculteur est confronté à un cruel dilemme : ou bien il s'agrandit toujours plus (on sait bien qu'une exploitation céréalière ne peut être viable en deçà d'une centaine d'hectares), ou bien il est forcé de trouver des idées de diversification.

➤ Des productions agricoles labellisées

La commune fait partie de l'aire géographique de l'appellation viticole Valençay anciennement Vin Délimité de Qualité Supérieure (V.D.Q.S.), reconnue A.O.C. par décret du 17 mars 2004.

On recense ainsi, sur le territoire communal près de 124 ha de terrains pouvant prétendre à cette appellation. (Carte ci-dessous). Les critères de classement en zones AOC sont avant tout fondés sur la pédologie et sur la valeur agronomique des terrains. Les vins doivent obligatoirement être issus des parcelles classées en AOC pour pouvoir prétendre à l'appellation.

Par ailleurs, le Pays du Boischaud Nord est inclus dans l'aire géographique de 3 AOC fromages de chèvres du Berry : Valençay, Selle sur Cher et Sainte Maure de Touraine.



➤ Recensement agricole sur le Commune de Lucay le Mâle (source Agreste 2000)

Nombre d'exploitations : 64 dont 46 professionnelles soit une diminution d'environ 35% par rapport à 1988.

Exploitants et co-exploitants : 81 ; Nombre d'actifs familiaux : 104 ; Nombre total d'actifs (UTA) : 91

Superficie agricole utilisée 5128 ha soit 75 % du territoire communal.

➤ Législation et réglementation intéressant les bâtiments agricoles

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des constructions occupées par des tiers.

Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E. régime de déclaration ou d'autorisation, compétence D.D.S.V.).

Inversement et afin de préserver l'activité agricole, le **principe de réciprocité** (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes

Les règles de distance concernent :

- **les bâtiments d'élevage** : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles dans lesquels la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par m².
- **leurs annexes** : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

Dans le **règlement sanitaire départemental**, la distance minimale d'implantation des bâtiments d'élevage vis à vis des habitations est généralement de **50 mètres**. Dans la réglementation sur les **installations classées**, la distance minimale est de **100 mètres**.

- **Principe de précaution vis-à-vis des silos et cellules de stockage des céréales avec système de ventilation**
Compte tenu que ces installations peuvent être des sources de nuisances sonores importantes, la chambre d'agriculture et la DDAF, préconisent l'application du même principe que pour les bâtiments d'élevage à proximité de ces installations, c'est-à-dire l'interdiction des nouvelles constructions et les changements de destination.

➤ Les résultats de l'enquête menée dans le cadre de l'élaboration du PLU (printemps 2008)

En collaboration avec la chambre d'Agriculture et la DDAF, un recensement des exploitations agricoles présentes sur le territoire de la commune a été réalisé, sur la base de rencontres et questionnaires formulés auprès des exploitants.

Ce travail a été mené afin d'obtenir une image précise des exploitations à un instant T, d'établir leurs besoins et évaluer les capacités d'aménagement du territoire en intégrant les enjeux liés à la pérennisation de l'activité agricole. Ainsi, la localisation des bâtiments d'exploitation a permis de fonder dans le PADD puis dans les documents réglementaires, la répartition des zones agricoles et les potentialités de développement ou non des entités urbanisées, en intégrant notamment le principe de réciprocité établi par l'article L111-3 du code rural, élargi par principe de précaution à l'ensemble des exploitations.

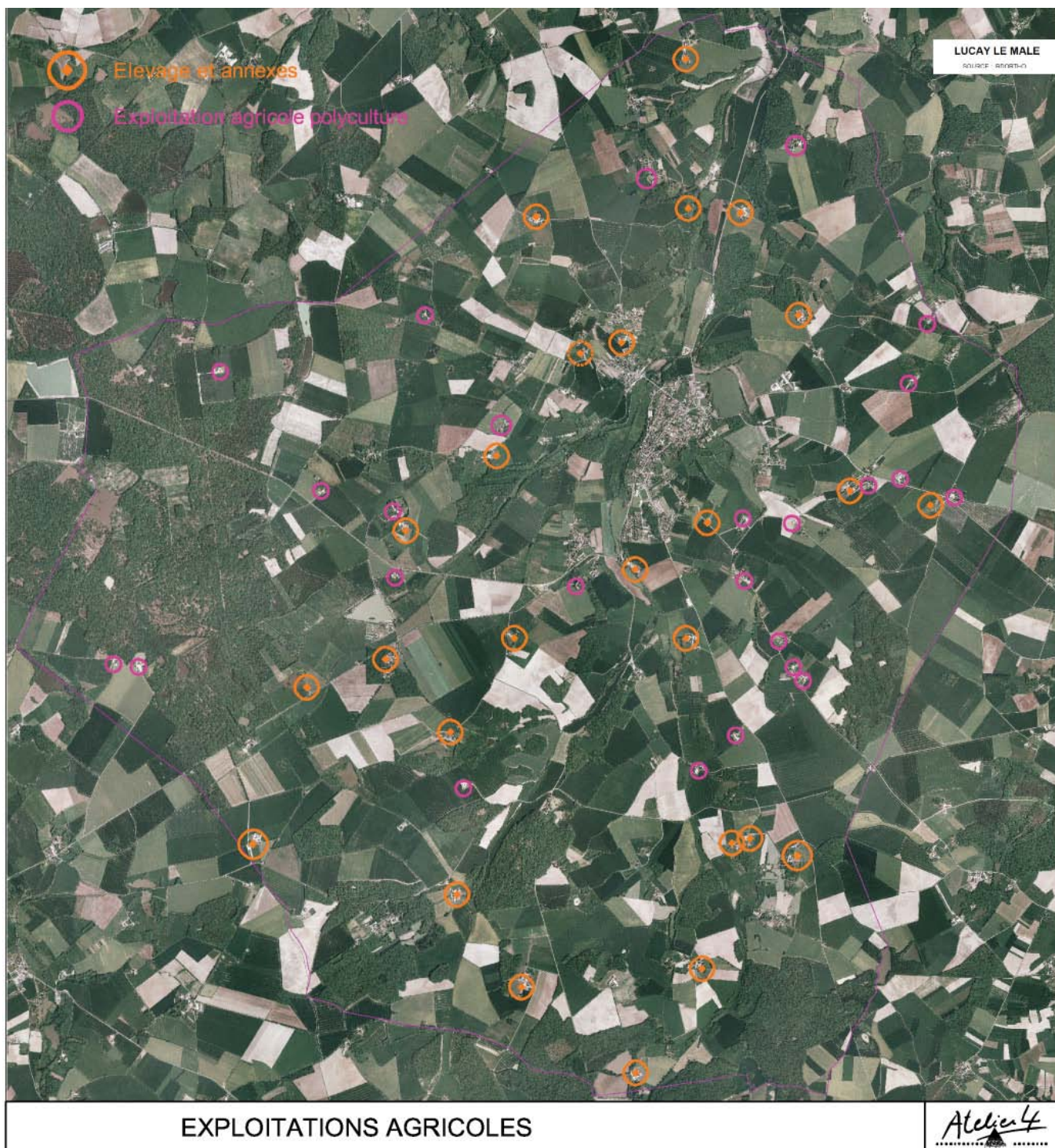
Ainsi, 48 exploitations agricoles ont été identifiées. Schématiquement, elles se répartissent en deux grandes catégories :

- Les exploitations liées à l'élevage d'animaux : bovins, porcins et caprins
- Les exploitations dédiées aux cultures (polyculture)

Exploitants et exploitations recensées sur la commune

Noms	Localisation	Production	SAU en ha	Age		Si âge>50 ans Succession		
				< 50	> 50	assurée	NSP	non
ACHART C. (SCEA)	NUISANCE	céréales	80		X	X		
AUBUSSON S.	GRAND MOULIN	Porcs (ICPE) polyculture	126	X				
BARBOUX E.	LA COCHETONNIERE	céréales, oléagineux	108	X				
BERNET F.	LA FILONNIERE	céréales	40		X	X		
BERNET J.	siège sur Vicq sur Nahon		77	X				
BOISBOURDIN P.	LA BIDAUDERIE	céréales, bovins viande	114	X				
BRISSON F.	FERME DE ROLAND	céréales, bovins lait (107)	111	X				
BUFFET T.	LA CHAUVELIERE	céréales		X				
CADON J.	LA CHENERIE	céréales 15 VL	45	X				
CHALOPIN JC	VAUGEDIN	céréales	12		X			X
CHARTIER M.	LA COUSERIE	polyculture, céréales	11		X			X
CHENE F. et M.	LA CHENERIE	polyculture caprins	150	X	X	X		
COLIN D.	LA PLOTONNIERE	céréales	38		X	X		
CRESPIN L	LES GALLAIS	céréales bovins viande	92		X	X		
FLAHAUT D.	LE VAL D'INDER	céréales sangliers	120		X		X	
FRANQUELIN G. FRANQUELIN C.	LA FERME D'OUBLAISE	Céréales VL (10)	180	X				
GARNIER A.	LA ROIRE LE BOUTELOT	céréales			X		X	
HUGUET Francis	LES GALLAIS LA PIZAUDERIE	polyculture bovins viande	95		X			
HUGUET J.P.	LA BRIANDERIE	céréales bovins viande ovins	87		X			X
LACOUR B.	TOUCHE GAULTIER	céréales	24	X				
LEBLANC S.	LA PINGOISIERE	céréales bovins viande chèvres	100	X				
LEFRAY D.	LA TURLUTERIE	céréales bovins viande (180) volailles ICPE élevage bovin + avicole	175		X	X		
LEFRAY N	BLAS	céréales bovins viande bovins lait	65	X				
LEMARIE C.	LA PETITE METAIRIE	chiens (27) ICPE		X				
LESSAULT P.	LES AIRS	céréales, oléagineux	95	X				
MALET F.	LES ROSIERS LA BRISONNIERE	polyculture	144		X	X		

Noms	Localisation	Production	SAU en ha	Age		Si âge>50 ans Succession		
				< 50	> 50	assurée	NSP	non
MARCHAIS L.	LE BOIS HERPIN	céréales bovins viande porcs ICPE	100	X				
MARDON	QUEUE DE L'ETANG	céréales, oléagineux	95	X				
MARY P.	LA FOULQUETIERE + HALTE TERRE NEUVE	bovins lait céréales	80	X				
MICHENET F.	LE MINERAL	céréales, oléagineux bovins viande	106		X	X		
MORIN J.P.	FERTE	polyculture bovins lait (70) ICPE		X				
PEGUET p	LA BERTHONNIERE LA PETITIERE	polyculture bovins lait chèvres		X				
PETGEN F.	CHEDON			X				
PINON W.	MALAKOFF	céréales, oléagineux	135	X				
PORTEJOIE J.L.	MALAKOFF				X			
RABIER B.	LA BRISONNIERE LES ROSIERS	céréales		X				
RABIER C	LA FILONNIERE	céréales, colza	70		X	X		
RABIER F. et J.P	LA BLONDIERE	bovins lait ICPE	15	X				
ROBIN M.	FERTE			X				
SAMAIN P.	BOURDICLON	céréales	49	X				
SICAULT H.	POUZIEUX	céréales, oléagineux	90	X				
TISSIER F.	LA BOURAUDIERE LA BIDAUDERIE	céréales, oléagineux caprins	54		X	X		
TROUVE A.	LA GITARDIERE	céréales chèvres	80	X				
TROUVE L.	PALESTRO	céréales, oléagineux bovins viande (18)	143	X				
VAN DER PLOEG T.	TOUCHE CHÂTEAU	céréales bovins lait (60) ICPE		X				
VERVOORT A.	LES ECHEVEES	céréales bovins lait			X			X
VOUILON M.T.	GRANDE METAIRIE	céréales	100		X			X
VOUILON P. EARL la Lande	LA LANDE	céréales, oléagineux porcs (1100 places d'engraissement) ICPE	92	X				



NB : La cartographie détaillée des bâtiments agricoles est annexée à titre d'information au dossier PLU.

5. Enjeux matière de développement économique à l'échelle du Pays Boischaut Nord

(Source : diagnostic territorial Pays Boischaut Nord DDE 36 – SUH - AUN déc.2002)

➤ Axe 1 : Mener une réflexion économique globale à l'échelle du Pays en matière d'implantation de ZA

- conforter les ZA existantes, limiter les créations et s'interroger sur les extensions
- conforter les pôles de Chabris et Valençay ; favoriser un rééquilibrage sur le secteur de Châtillon. S'agissant de Levroux, préalablement à tout projet éventuel de reconversion de la zone des mégisseries, la commune devra se poser la question de son positionnement par rapport au SCOT du territoire Castelroussin et formaliser un projet de développement économique
- intégrer des problématiques qualitatives : conditions d'accès, visibilité...

- intégrer des critères de mise aux normes des réseaux d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales ...), de dimensionnement des réserves incendies...
- encourager les communautés de communes à la TPU
- prendre en compte l'arrivée de l'A 85

➔ **Axe 2 : Conforter les commerces et les services dans les centres bourgs**

- s'inscrire dans un schéma des équipements commerciaux

➔ **Axe 3 : Renforcer les filières agroalimentaires**

- lait, fromage de chèvres AOC, vin de Valençay (AOC), céréales, viande (abattoir de Valençay)

➔ **Axe 4 : Développer une complémentarité tourisme patrimonial et tourisme sportif multi-activités en s'appuyant sur le schéma départemental du tourisme**

- améliorer et diversifier l'offre d'hébergement touristique
- étudier la continuité/complémentarité avec l'Indre-et-Loire notamment concernant des projets sur la rivière Indre.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. CADRE PHYSIQUE

1. Le relief et hydrographie

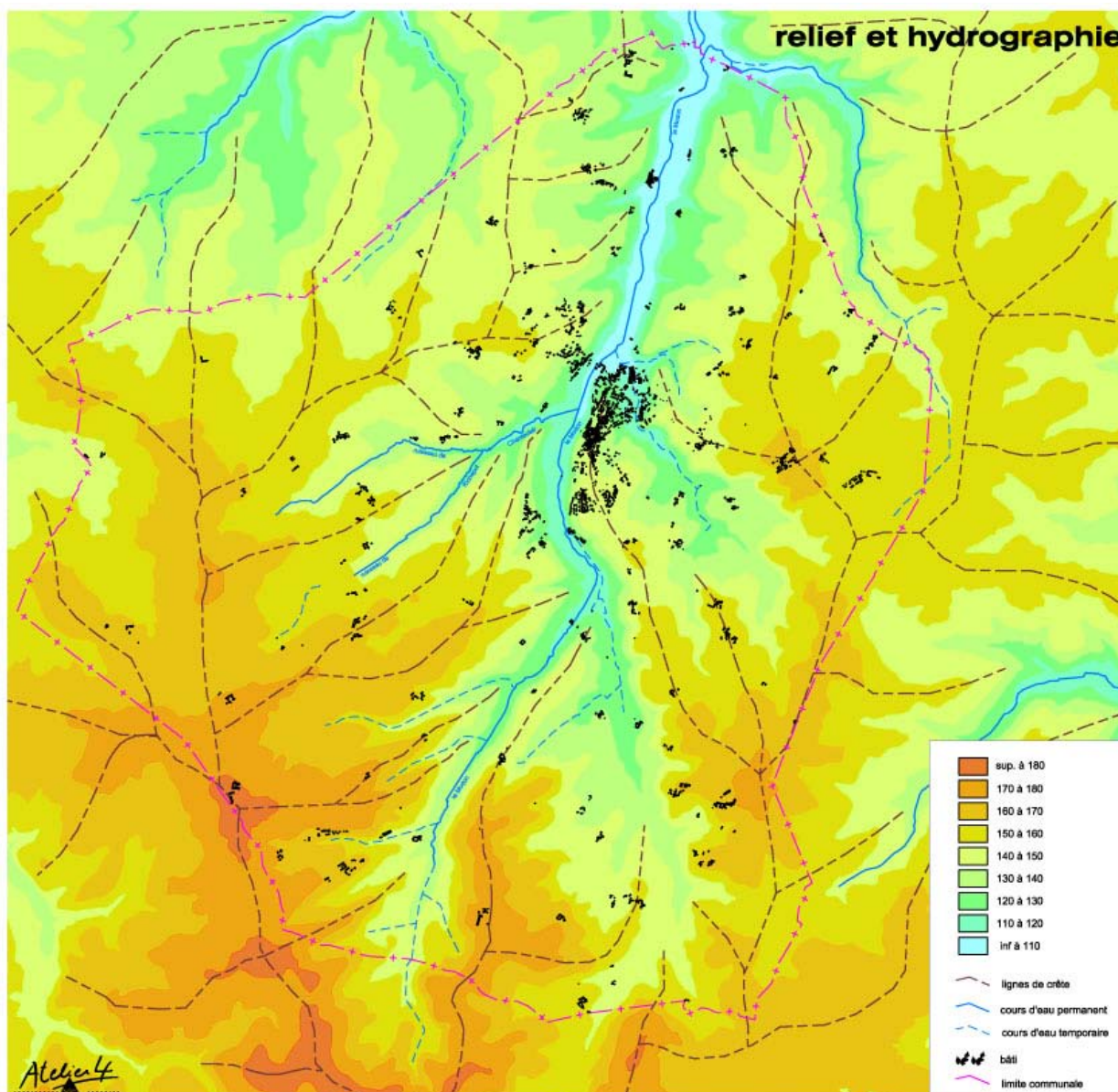
Inscrit dans les Gâtines de l'Indre, le territoire se caractérise par un relief peu marqué, constitué principalement d'un vaste plateau, creusé par le Modon et ses affluents selon un axe principal nord-sud.

Ainsi, le territoire de Luçay le Mâle est marqué par 3 principaux cours d'eau :

- le ruisseau du **Modon**, affluent du Cher qui prend sa source sur la commune au lieu dit « la Ferme d'Oublaise » à 140m NGF.
 - les ruisseaux de Richepot et de Chanteclair qui rejoignent le Modon à l'ouest du bourg
 - un ruisseau intermittent qui se jette dans le Modon après avoir reçu le ruisseau issu de la source de l'Aiguillon.
- Notons également, le ruisseau de Saint Denis à l'est du bourg, qui draine le quartier dit de « la basse cour » au pied du château.

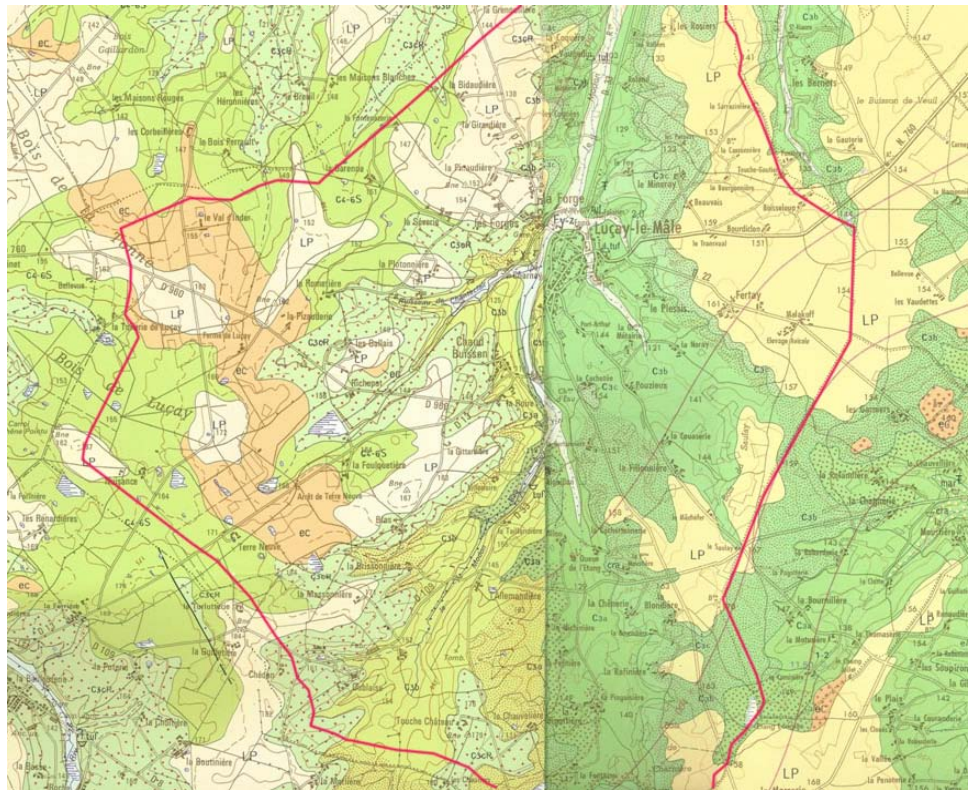
Les versants du Modon présentent une pente variant entre 6 à 8% en fond de vallée puis se radoucissent en remontant vers les plateaux, constituant un relief doux et ondulé.

Le point haut de la commune se situe à son extrémité sud-ouest près de la Turlutterie (184m). Le point bas se localise en limite nord le long du Modon (98m)

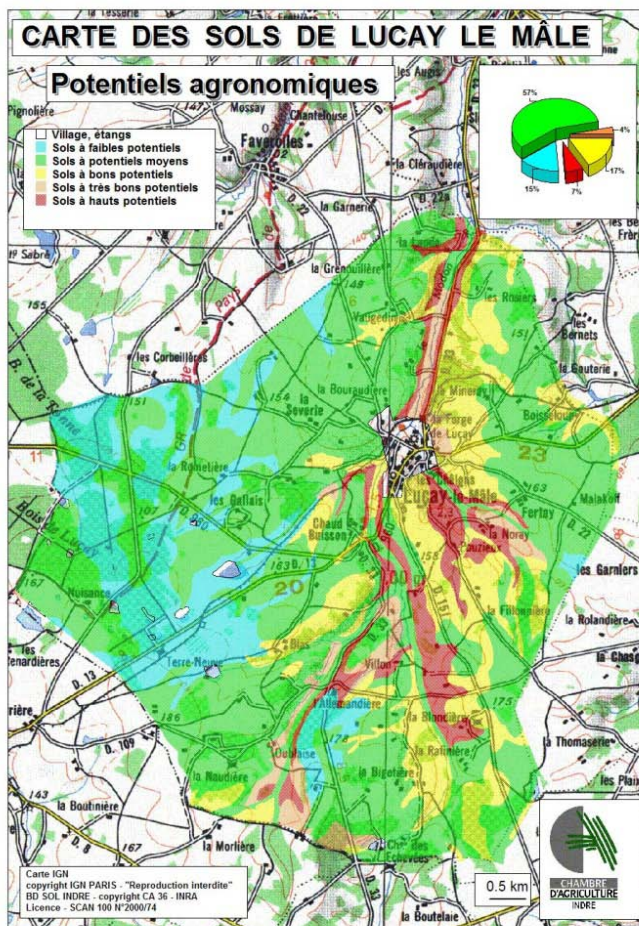


2. La géologie et pédologie

La commune est située sur un vaste plateau crétacé, où les roches sont tendres, recouvert d'argile à silex et de tuffeau. Ainsi, le territoire est très largement recouvert par des limons des plateaux, qui cachent des substrats variables allant de l'argile à silex aux formations de L'Éocène, c'est-à-dire d'argiles et d'argiles sableuses. Le socle profond est constitué par les craies du Turonien et leur altération argilo-siliceuse. Les fonds de vallées sont occupés par des matériaux amenés par les eaux des rivières et de ruissellement. Les sols sont argileux et en profondeur les dépôts tourbeux sont fréquents.



EXTRAIT DES CARTES GEOLOGIQUES DE LEVROUX ET DE CHATILLON SUR INDRE



- LP : limons des plateaux
- Fy-z : alluvions anciennes, récentes et actuelles, colluvions argilo sableuses des fonds de vallons
- eC : sables grossiers et cailloutis à caillles roulées - Eocène
- eA : argile sableuse à débris de silex crétacé et grès - Eocène
- c3c : Turonien supérieur
- c3b : Turonien moyen
- c3a : Turonien inférieur
- c2b : Marnes à Ostracées - Cénomaniens sup
- c1-2 : Sables de Vierzon - Cénomaniens moy et inf

La carte des sols réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Indre met en évidence la qualité agronomique des sols suivant plusieurs critères : les types de sols, l'importance de l'excès d'eau, la nature des substrats géologiques et la texture de la couche arable. Elle en déduit un potentiel agronomique pour chaque sol, cartographié ci-contre.

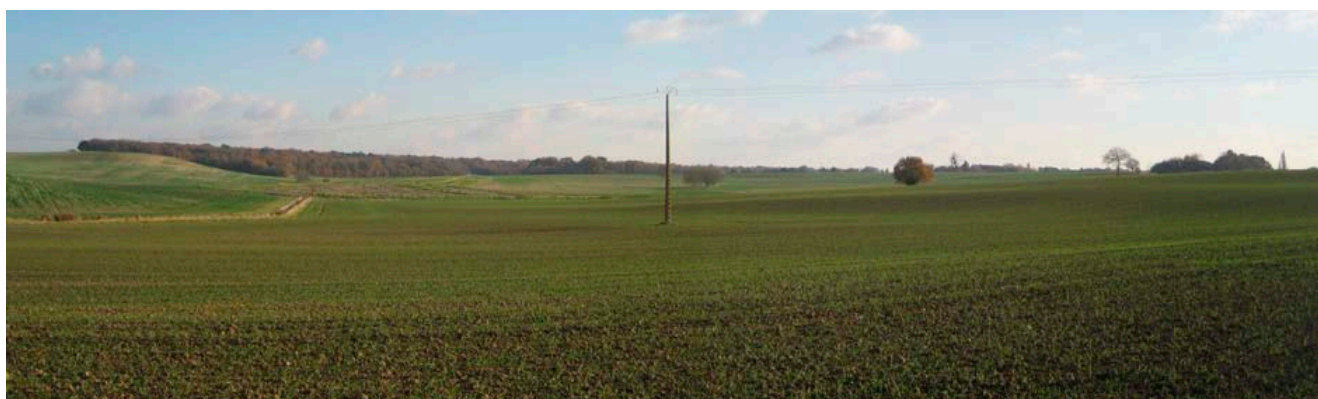
On constate que les meilleurs sols se trouvent de part et d'autre des cours d'eau. Sur les plateaux, les sols présentent des potentiels agronomiques moyens voire faibles notamment sur les secteurs de Terre Neuve et du Bois de Luçay (Landes et forêts de Tonne)

Le territoire est marqué par son appartenance au Boischaut Nord. Ainsi, la structure bocagère, bien que de moins en moins lisible, reste présente sur plusieurs secteurs de la commune notamment sur les versants du Modon (coteaux en aval du Bourg). Le long de ce cours d'eau, on relève également une ripisylve encore en bon état.



Ripisylve le long du Modon.

Plusieurs ensembles boisés contrastent avec le caractère agricole affirmé du territoire. Ils se localisent notamment à l'ouest, au Bois de Luçay, au sud avec les bois de Charnière, d'Oublaise et de l'Allemandière, au sud est le bois de Saulay, au nord entre les Falaises et les Rosiers.

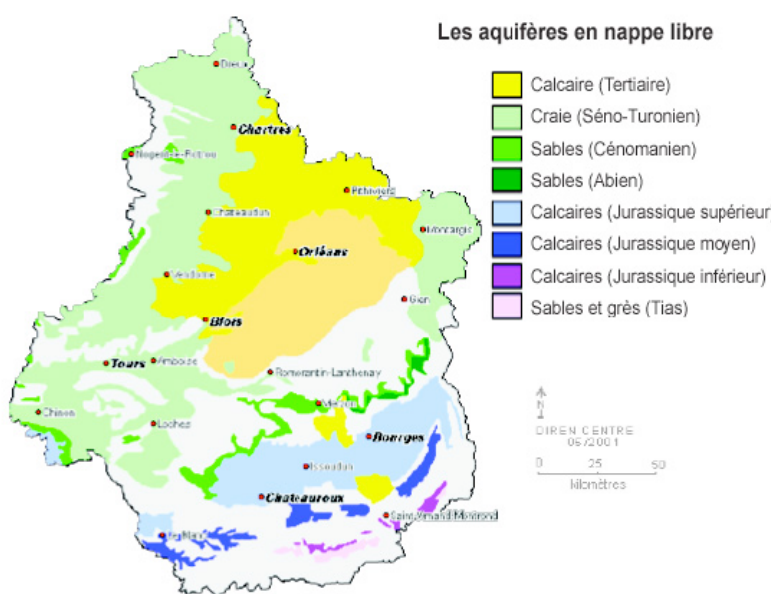


Plateau agricole à Pouzieux, à l'horizon, le bois de Saulay

2. Les eaux souterraines :

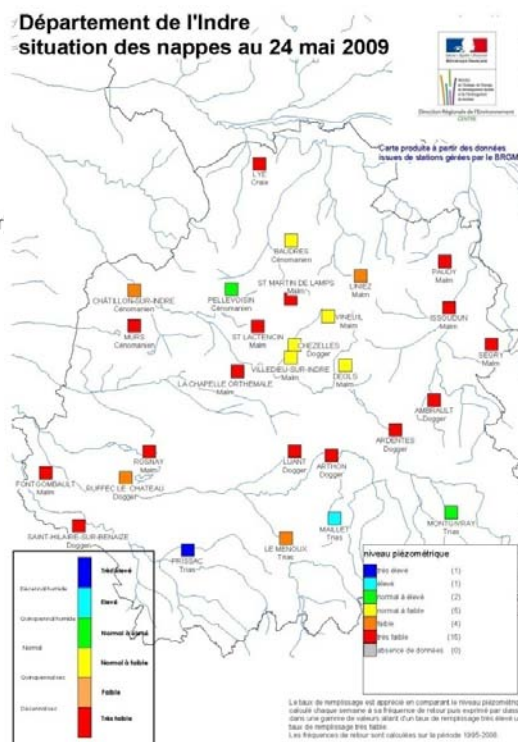
(Source : étude préalable à l'instauration des périmètres de protection des captages- Archambault conseil janvier 2007)

Deux nappes sont présentes : la nappe de la craie turonienne et la nappe des sables cénomaniens. La nappe de la craie turonienne est sollicitée par les **trois captages** du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Luçay – Faverolles (SIAEP) : **la source et le puits d'Aiguillon, le puits du Moulin Neuf et le puits de la Cour**. Leur alimentation se fait essentiellement par infiltrations des eaux de pluie.



Source : <http://www.centre.ecologie.gouv.fr/> DIREN Centre, 2001.

D'après les données piézométriques de la région Centre (station Déols), le niveau de la nappe est en baisse depuis 2005. Sur la carte de situation ci-contre, le niveau relevé est considéré comme normal à faible, indiquant la fragilité des ressources.



3. La qualité des eaux de surfaces

(Source : étude globale du Modon et de ses affluents - CDPNE fév.2001).

Globalement la qualité des eaux du Modon subit une dégradation dans l'espace et dans le temps selon les différentes mesures effectuées de 1982 à 1996 par l'agence de l'Eau Loire Bretagne.

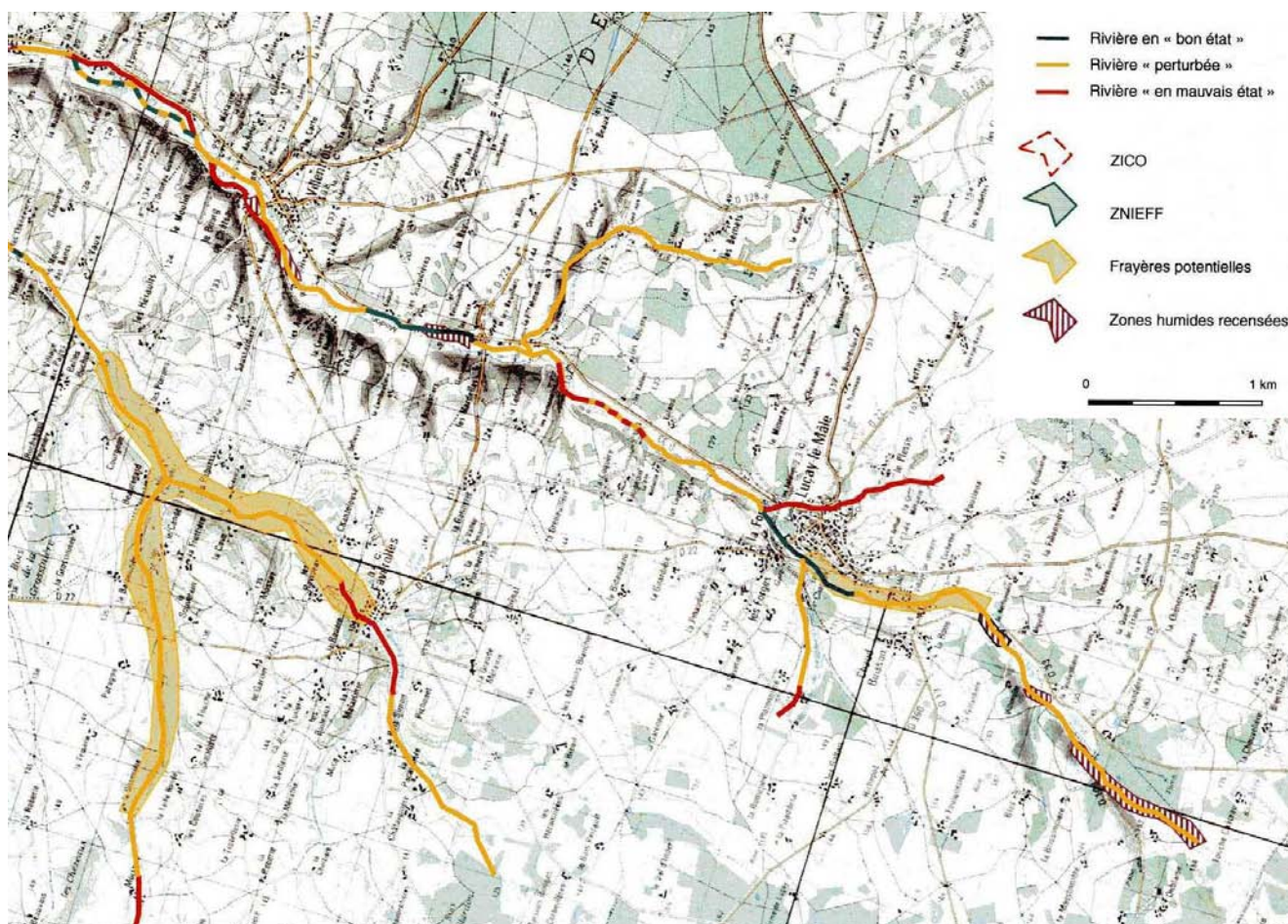
Elle passe de 1 A (très bonne qualité) en amont de Villentrois à 2 (qualité moyenne) en aval, jusqu'à la confluence avec le Cher. La qualité phosphore évolue également de manière défavorable depuis 1989. Par contre, la quantité de nitrates reste stable (classe dite moyenne).

La qualité biologique du Modon suit les mêmes tendances de dégradation de l'amont vers l'aval, avec une disparition sensible des organismes aquatiques invertébrés après Villentrois.

Toutefois, s'agissant plus particulièrement de l'état du milieu sur la commune, le schéma directeur d'assainissement révèle, selon les données de 1996 (DIREN/SEMA) :

- une qualité générale « très bonne » en amont du bourg de Luçay le Mâle
 - Qualité nitrates : moyenne
 - Qualité phosphore : très bonne
- une qualité générale « bonne » en aval.
 - Qualité nitrates : mauvaise
 - Qualité phosphore : mauvaise

L'objectif de qualité générale de 1996 étant fixé à une qualité générale « Bonne »



NB : L'étude globale du Modon et de ses affluents (CDPNE fév.2001) recense plusieurs zones humides le long du Modon.

➤ Catégorie piscicole

Le Modon est classé en première catégorie piscicole, c'est-à-dire un cours d'eau à eau fraîche et courant rapide, dit « salmonicole », dans lequel la truite peut se reproduire et se développer. Toutefois, le peuplement apparaît perturbé, la truite devenant rare malgré des alevinages régulièrement effectués. Les causes semblent imputables aux travaux d'aménagement (curetage et recalibrage du lit) réalisés dans les années 1970-1980 sur l'ensemble du bassin versant. L'étude menée en 2003 par le syndicat d'aménagement des Rivières du Modon et de Trainefeuilles permet d'établir un programme d'actions et d'aménagements des cours d'eau afin de rétablir leur potentiel piscicole. Les travaux d'aménagement réalisés sur le Modon ont eu des résultats positifs sur la qualité des eaux et le milieu naturel.

4. Les documents de planification et de gestion des eaux

Le territoire communal est concerné par deux documents de planification et de gestion des eaux :

➤ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du Préfet coordinateur du bassin, le 26 juillet 1996.

Les principaux objectifs pour le bassin Loire Bretagne sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux

- réussir la concertation notamment avec l'agriculture
- savoir mieux vivre avec les crues

Sur le territoire communal, ces objectifs se traduisent par :

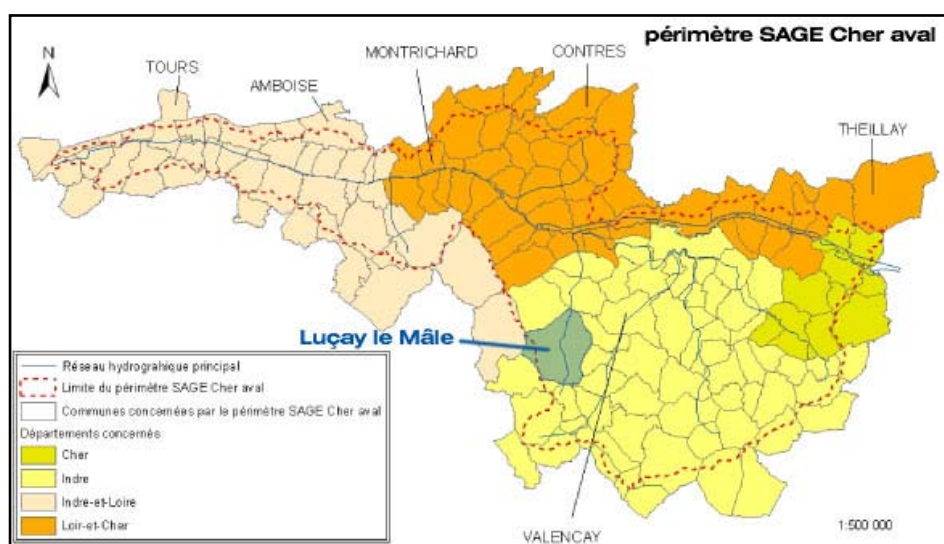
- la préservation du Modon et de ses affluents
- la préservation de la qualité des eaux superficielles

➔ le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) CHER Aval dont le périmètre a été entériné par arrêté inter-préfectoral le 25 janvier 2005.

Les enjeux identifiés sur ce bassin versant sont :

- La qualité de l'eau
- Le potentiel piscicole et la restauration de l'axe migratoire
- L'alimentation en eau potable et la préservation des ressources
- Les richesses du milieu naturel.

La constitution de la Commission Locale de l'Eau (CLE) est à l'étude.



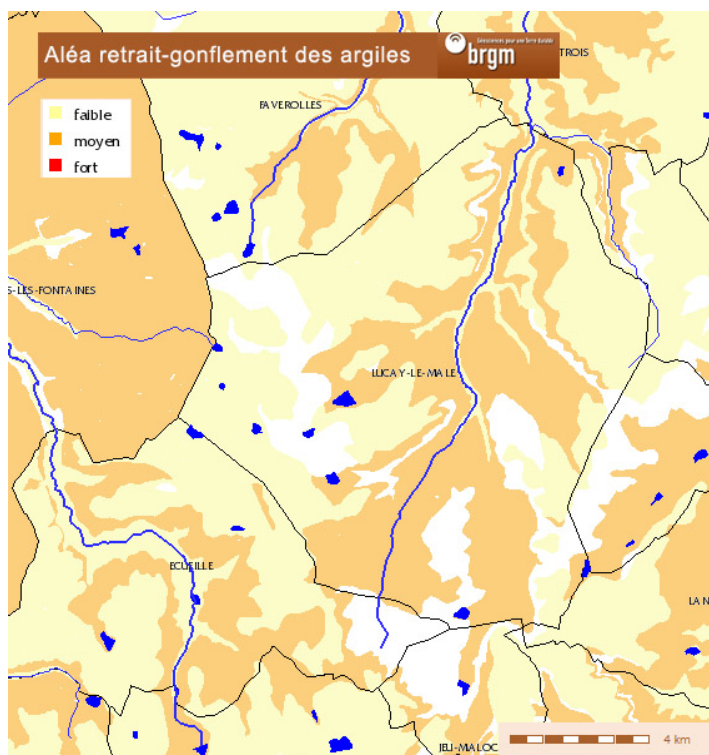
III. RISQUES et NUISANCES

1. Les risques recensés sur la commune

➔ Risque de « mouvements de terrain »

La commune de LUÇAY LE MÂLE est recensée au dossier départemental des risques majeurs pour le risque de « mouvements de terrain » différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols dit « risque sécheresse ». Elle a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle. Un PPR mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles a été approuvé le 23 mai 2008. Il se base sur la carte des aléas pour définir les secteurs à risques dans lesquels des mesures particulières devront être prises afin de minimiser ce risque.

La commune comporte plusieurs formations argileuses susceptibles de connaître des phénomènes de retrait et gonflement. En effet, les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.



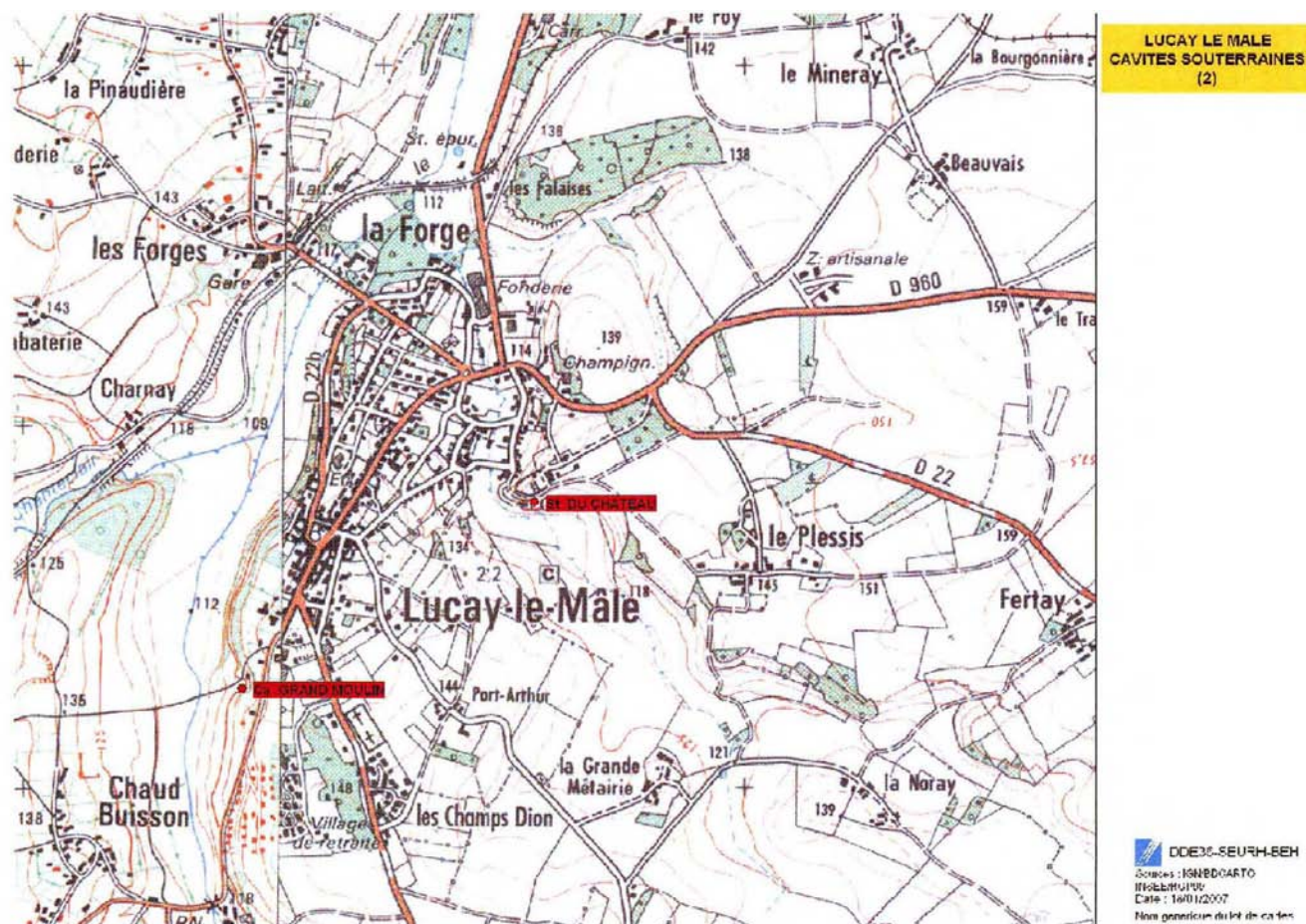
La carte ci-contre met en évidence les secteurs de la commune susceptibles d'être affectés par le phénomène. Luçay le Mâle est concernée par les aléas faibles ou moyens en fonction des secteurs.

➤ Risques liés à la présence de cavités souterraines

Un recensement des cavités souterraines et marnières de l'Indre, a été effectué par le bureau Environnement et Habitat de la D.D.E. de l'Indre avec la collaboration des communes en application de l'article 43 de la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels. Sur la commune de Luçay le Mâle, deux cavités ont été recensées. Ce recensement a été complété par une étude du BRGM. Au final, les cavités suivantes ont été recensées :

- le souterrain du château
- une cavité souterraine dite « du Grand Moulin »
- la carrière de Charnay
- deux carrière du château
- la carrière les Aumoneries
- une carrière, « les Chalons », RD960
- la carrière « Les Falaises »
- une carrière « Rue Blanche »
- une carrière souterraine derrière poste SP
- la carrière souterraine « Le Grand Moulin »
- la carrière souterraine « Vaugedin »
- trois carrières au sud-ouest de Luçay-le-Mâle
- une cave derrière poste SP
- les caves N1 et N2 « Le Grand Moulin »
- une cave « Rue Blanche »
- le souterrain du château

Les services de l'Etat n'ont pas apporté de précisions quant aux préventions et dispositions à mettre en œuvre dans le cadre du PLU s'agissant de ces cavités souterraines. Ils mentionnent toutefois que toute personne ayant connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens doit informer le maire qui communiquera les éléments au représentant de l'Etat.



2. Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)

On compte plusieurs Installations Classées pour le Protection de l'Environnement sur la commune :

Etablissement	Localisation	Type d'activités	Régime
Activités relevant de la compétence de la DRIRE :			
RENAUD S.A.	La Gare /rue de Bel Air	Négoce agricole	Autorisation
FOMES	Rue de Falaises	Fonderie	Autorisation
UNION 36	Route de Géhée	Coopérative agricole	Déclaration
Exploitations agricoles (compétence de la Direction des Services Vétérinaires)			
GAEC de la BLONDIERE	La Blondière	Elevage Bovin- Lait	Déclaration
EARL du Moulin	Le Grand Moulin	Elevage Porcin	Déclaration
EARL de la Lande	La Lande	Elevage Porcin	Déclaration
LEMARIE Christophe	La Petite Métairie	Elevage canin	Déclaration
MARCHAIS Laurence	Bois Herpin	Elevage Porcin	Déclaration
EARL de Touche Château	Touche Château	Elevage Bovin- Lait	Déclaration
SCEA la Turlutterie	La Turlutterie	Elevage avicole et bovin lait	Déclaration

Aucun établissement ne nécessite la mise en place d'une servitude d'urbanisme. Toutefois s'agissant des exploitations agricoles, il convient de prendre dans le PLU, les règles de distances imposées aux élevages et à leurs annexes par la législation des ICPE.

3. Pollutions et nuisances

➤ Pollutions

(source Dossier du Schéma Directeur d'assainissement- août 2000)

▪ Les pollutions urbaines

Cette catégorie regroupe les eaux pluviales et les eaux usées ménagères. Compte tenu que les équipements de traitement sont localisés sur le bourg, les rejets peuvent affectés de manière diffuse le milieu naturel.

Il conviendra dans le cadre du PLU de limiter la multiplication des rejets vers le milieu naturel notamment

- en considérant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome
- en privilégiant le développement de l'urbanisation à proximité des équipements existants
- en envisageant la création de dispositifs d'assainissement semi-collectifs pour les secteurs où les contraintes sont fortes.

▪ Les pollutions industrielles

Le territoire est peu touché par ce type de pollution. Sur le bourg, entreprises artisanales et commerces sont raccordés au réseau public d'assainissement.

▪ Les pollutions agricoles

La pollution du milieu naturel peut se faire par ruissellement sur les aires de culture ou d'élevage, par percolation des zones d'épandage de lisiers ou fumiers, par l'utilisation d'engrais minéraux et produits phytosanitaires.

L'étude du schéma directeur d'assainissement n'a pas identifié sur la commune d'exploitations pouvant compromettre, par épandage, ruissellement ou lessivage, la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

➤ Nuisances

▪ Les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres

Aucune voie sur la commune n'est classée comme axe bruyant.

▪ Les nuisances sonores liées aux activités humaines

Certaines activités agricoles, industrielles ou artisanales peuvent être sources de nuisances sonores (moteurs de ventilation des silos, de machines notamment) ou olfactives. La législation n'impose pas de règles de distance à respecter vis-à-vis de ces sources de nuisances.

Toutefois, il convient d'être vigilant dans la réflexion d'aménagement conduite au niveau du PLU : la mixité urbaine peut être mise en œuvre dans la mesure où les risques de nuisance sont maîtrisés.

4. La collecte et l'élimination des déchets :

▪ La collecte des déchets ménagers et assimilés

Compétence de la communauté de communes du Pays de Valençay, la collecte sélective bi-flux des déchets ménagers (ordures ménagères résiduelles et déchets d'emballages ménagers) est assurée, en porte à porte, par l'entreprise SITA Centre Ouest. Elle s'effectue une fois par semaine sur la commune.

Une collecte des encombrants ménagers en porte à porte est effectuée deux fois par an.

Parallèlement, la collecte sélective s'effectue par apports volontaires sur cinq points de regroupement :

La déchetterie intercommunale, est située au lieu "les Portes" sur la commune de Valençay, route de Luçay-le-Mâle. L'accès est autorisé à l'ensemble des ménages de la communauté de communes. Les déchets acceptés sur le site sont :

Les déchets admis sont les suivants :

- Déchets verts
- Gravats
- Papier
- Verres
- Cartons
- Tout-venant
- Déchets toxiques ou spéciaux (contenants vides ou pleins, huile de vidange, batteries, piles, néons ...)



L'accès aux professionnels s'effectue prioritairement les lundis, seuls le carton plié, le polystyrène et la ferraille sont admis.

▪ Le traitement des déchets ménagers et assimilés

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Indre, approuvé le 5 octobre 1999, a été mis en révision par le Conseil Général au début de l'année 2009. Depuis 2005, le Conseil général est responsable du suivi de l'application de ce plan.

Le principe du stockage en centre d'enfouissement technique a été retenu pour le département de l'Indre.

- Les déchets recyclables sont acheminés vers l'unité de tri d'Issoudun
- Les déchets non traitables sont acheminés vers différents sites d'enfouissements (Vicq sur Nahon, Chanceaux près de Loches, Gournay...).

IV. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

L'atlas des paysages de l'Indre relève comme composantes fondamentales du territoire des Gâtines de l'Indre, les plateaux agricoles et les collines aux structures bocagères ou boisées. Associés aux rivières, ces éléments constituent les motifs identitaires de cette partie du département.

Le territoire de Luçay le Mâle se caractérise par de vastes plateaux agricoles, ondulés et ouverts, entaillés de plusieurs vallées peu profondes, creusées par le ruisseau du Modon et ses affluents.

Les plateaux offrent de larges surfaces agricoles consacrées aux cultures et ponctuées par des masses boisées importantes.



Terres et prairies agricoles depuis la route de Touche Château



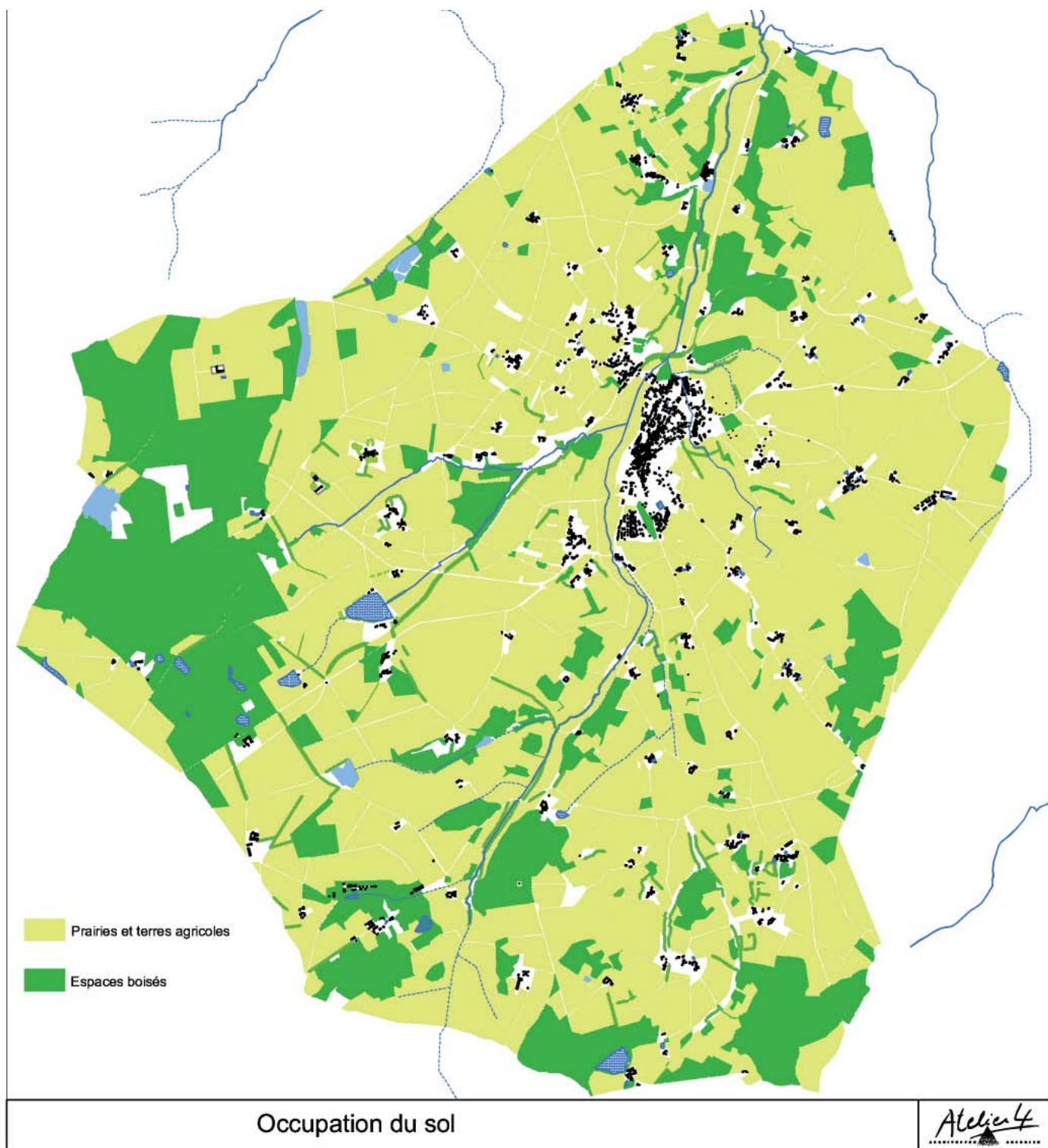
Terres et prairies agricoles depuis la route de la Grande Métairie

Les massifs boisés principaux sont localisés sur les secteurs :

- du Bois de Luçay et du Bois de la Tonne à l'ouest de la commune,
- au sud les bois de Charnière, d'Oublaise et de l'Allemandière,
- au sud-est par le bois de Saulay,
- au nord entre les Falaises et les Rosiers.
- La forêt de Gâtines (communes de Valençay et Vilentrais) marque également le paysage depuis le plateau du Bourdiclon.



Plateau agricole au Bourdiclon, à l'horizon, la forêt des Gâtines



La progression des cultures céréalières au détriment des systèmes mixte polyculture-élevage, a entraîné depuis de plusieurs décennies, une modification des paysages agricoles et notamment la disparition de la structure bocagère. Toutefois les versants ouest du Modon, en aval du bourg, conservent encore un caractère bocager, caractéristique du Boischaut nord.



Coteaux sud du Modon



Coteaux du Modon sous La Bouraudière depuis le Foy

Par contraste avec les plateaux et même si elles présentent aujourd'hui un caractère « cultivé », les vallées et particulièrement celle du Modon offrent un paysage marqué par la présence du végétal, structuré par une ripisylve dense et des bois s'étirant sur le long des versants.

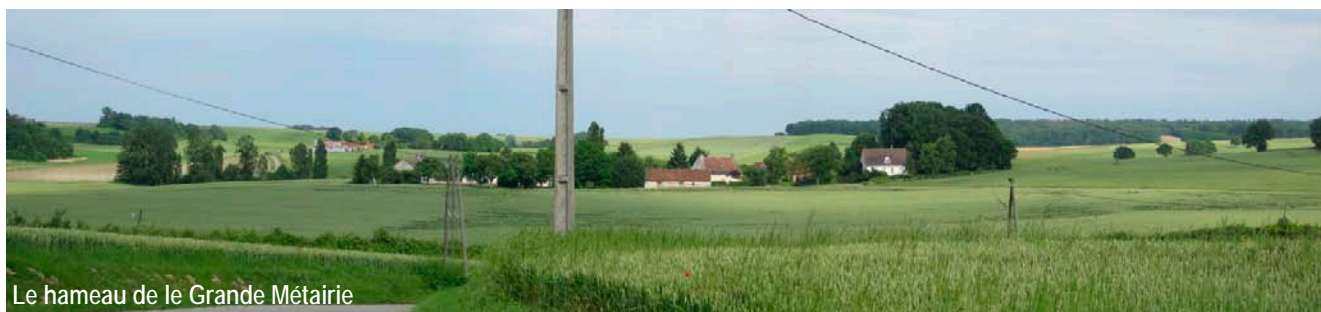


Vallée nord du Modon



Vallée sud du Modon

Les zones de peuplement sont dispersées sur le territoire. Fermes et hameaux, issus des anciens domaines, ponctuent le territoire à dominante agricole. Les constructions, toujours groupées, évitent généralement les crêtes, s'implantant sur les replats des coteaux ou en bordure de plateaux. Bosquets et vergers accompagnent généralement les ensembles bâtis.



Le hameau de le Grande Métairie

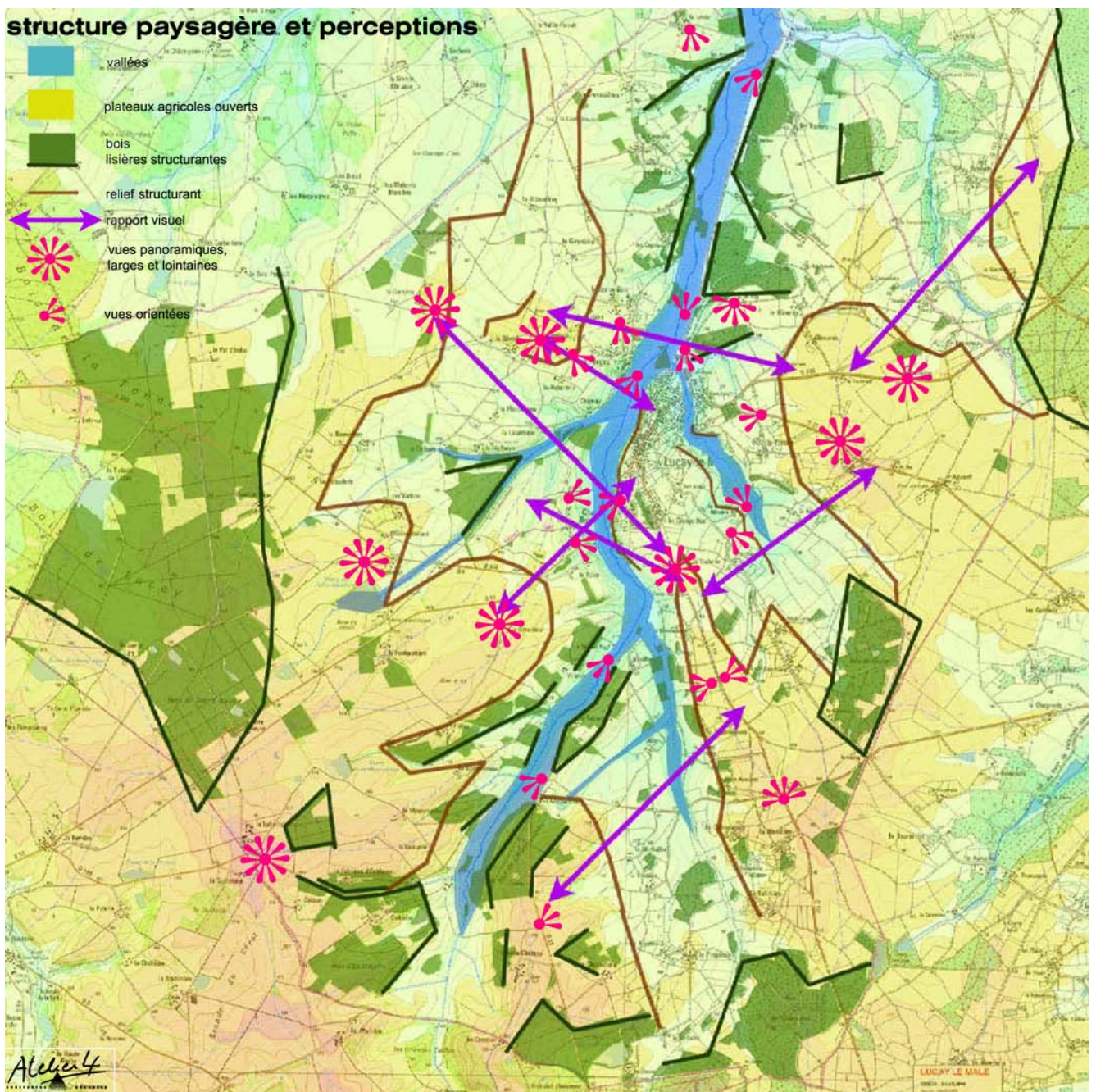
Le bourg s'inscrit sur le coteau Est du Modon et s'étire parallèlement au cours d'eau qui constitue ainsi sa limite naturelle d'implantation.



Panorama sur le Bourg depuis la Brianderie

Ainsi se dégagent 5 entités paysagères :

- Les plateaux ondulés et ouverts, offrant de larges points de vue sur l'espace agricole
- Les espaces boisés, fermés et structurant les horizons depuis les plateaux
- Les coteaux et versants des vallées du Modon et de ses affluents toujours à dominante agricole, dont les formes et les courbes sont soulignés de motifs végétaux et bâtis.
- La vallée du Modon, axe géographique structurant le territoire selon un axe nord-sud, reste peu perceptible depuis les hauteurs, les rapports visuels s'effectuant de plateaux à plateaux, coteaux à coteaux. C'est une fois que l'on est engagé dans le fond de la vallée que les perceptions visuelles sont cadrées par la végétation implantée sur les coteaux et une ripisylve dense.
- Le bourg de Lucay et ses extensions



L'articulation entre espaces agricoles et espaces bâtis s'effectue sur le territoire de manière assez douce. Fermes et hameaux s'intègrent harmonieusement aux ondulations du relief par une volumétrie basse, une organisation groupée et un accompagnement végétal subtil.

Le développement du bourg s'est, dans l'ensemble, effectué de manière raisonnable et contrôlable du fait d'une faible pression de l'urbanisation. La dilution de l'espace urbain est peu présente, hormis sur le secteur de Bel Air/La Bouraudière qui répond à un logique de développement linéaire au coup par coup. Au sud, le développement urbain est marqué par les opérations groupées ou « en poches » du lotissement des Pierrotons, du village retraite, et de Port Arthur. Si la typologie des maisons mitoyennes de Port Arthur présente un réel intérêt tant dans la forme urbaine que de l'économie d'espace, l'organisation et la composition d'ensemble reste trop autonome, ne permettant pas la continuité des cheminements et du tissu bâti. A noter que de vastes espaces restent encore à conquérir « en épaisseur » sur le secteur de Port Arthur et Le Tressis, en s'attachant notamment à traiter les limites avec le plateau agricole tout proche et les coteaux ondulés, bordant le ruisseau de Saint Denis.

Toutefois, certaines implantations ou édifices sont en rupture avec les formes ondulées du territoire. On retiendra notamment : les volumes cubiques des constructions à usage d'activités, principalement sur la zone de Beauvais ; les silos et hangars agricoles qui par leurs volumes, leurs hauteurs et leurs aspect « métallique » ou leur teinte claire contrastent avec le bâti bas traditionnel.



V. Patrimoine bâti et éléments identitaires du territoire

1. Patrimoine emblématique de la commune

➔ Monuments historiques :

➔ Château de Luçay

Éléments protégés : Façades et toitures

Époque de construction : initialement château fort du 13^e modifié au 14^e puis au 17^e siècle.

Date protection : 21 /10 /1932, **inscrit** à l'inventaire des Monuments Historiques



➔ Manoir de la Foulquetière

Éléments protégés : chapelle

Époque de construction : 15^e siècle

Date protection : 7/09 /1978, **inscrit** à l'inventaire des Monuments Historiques



➔ Gare et ligne à voie ferrée métrique le Blanc-Argent

Éléments protégés :

○ **La gare de Luçay-le-Mâle** : Façades et toitures du bâtiment-voyageurs, de la halle à marchandises attenante et de la Lampisterie, le quai découvert, le puits, la plate-forme et les voies armées de rails à double champignon devant la gare

○ **La voie métrique** : La voie armée de rails à double champignon entre les gares de Luçay le Mâle et Ecuillé, et les maisons de garde-barrières de Richepot et Terre-Neuve ainsi que les barrières pivotantes et les portillons. Cette voie ferrée correspond à d'anciennes lignes secondaires rurales, établies à écartement métrique, dont la section a récemment été déclassée par la SNCF.

Époque de construction : 1^{er} quart 20^e siècle - 1901/1902

Date protection : 18/01/1993, **inscrit** à l'inventaire des Monuments Historiques



NB : Les périmètres de protection aux abords des monuments historiques font actuellement l'objet d'une procédure de «Périmètre de protection modifié ». Ainsi, il conviendra de tenir compte des nouvelles servitudes inhérentes à ces monuments historiques.

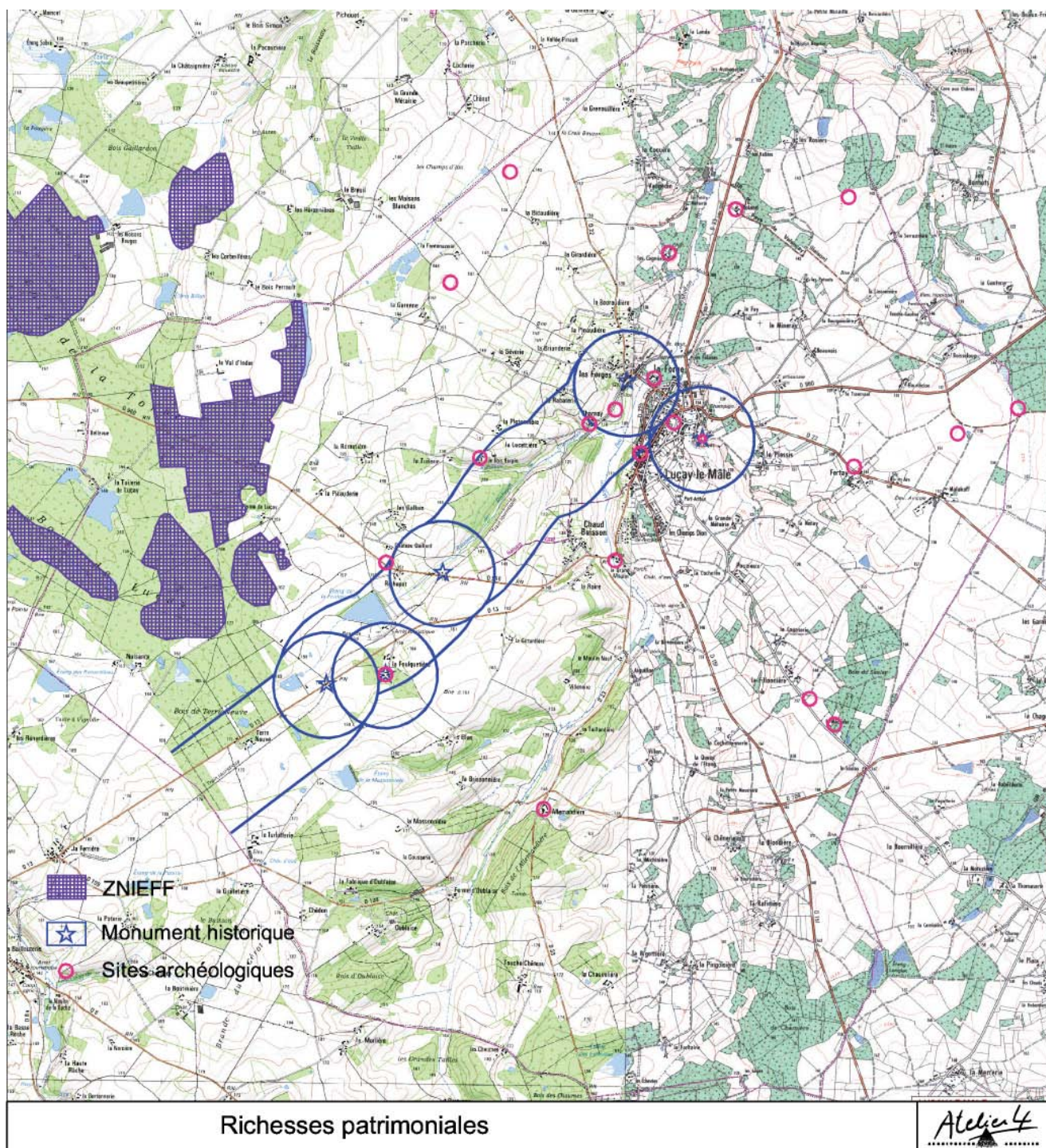
➔ Sites archéologiques

La loi sur l'archéologie préventive modifiée par le décret du 3 juin 2004 prévoit que, dans les secteurs identifiés par la carte archéologique nationale et précisés dans l'arrêté de zonage par le Préfet de Région, il soit procédé à des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde du patrimoine archéologique, lors de tous travaux, opérations d'aménagement ou constructions d'ouvrages susceptibles de les affecter en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance. Dans l'attente de l'édition de l'arrêté de zonage archéologique, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service Régional de l'archéologie, sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'urbanisme pour tout projet de construction ou de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol dans les zones sensibles répertoriées par le Service Régional de l'Archéologie.

La liste communiquée et la localisation des sites correspondent à un état des connaissances et ne peuvent être considérées comme une liste exhaustive des vestiges archéologiques présents sur la commune. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. Aussi, la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) rappelle l'obligation de déclaration des découvertes fortuites, conformément aux articles L531-1, L531-9 et L531-14 du Code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques sur tout le territoire de la commune.

Les sites concernés sur la commune sont repris ci-dessous tableaux ci-après et cartographiés dans le Porter à la Connaissance.

1. Richepot	Site néolithique
2. la Forge	Cimetière médiévale
3. Villiers, St Denis	Cimetière et église du Moyen Age
4. Le Château	Château fort médiéval
5. Les Cognées	Maison forte (moderne)
6. L'Allemandière	Maison forte médiévale
7. Roland	Maison forte médiévale
8. Le Bois Herpin	Maison forte (non datée)
9. La Fontenazerie	Site métallurgique non daté
10. La Bidauderie	Site métallurgique non daté
11. Le Machefer	Site métallurgique non daté
12. La Fillonière	Site métallurgique non daté
13. Malakoff	Site métallurgique non daté
14. Bellevue	Site métallurgique non daté
15. La Sarrazinière	Site métallurgique non daté
16. Charnay	Maison forte médiévale
17. La Foulquetière	Maison forte et manoir (date indéterminée)
18. Charnay	Villa gallo-romaine
19. Le Bourg	Eglise médiévale Saint Maurice
20. La Borne Blanche	Villa gallo-romaine
21. Le Grand Moulin	Moulin à eau sur le Modon (moderne et contemporain)



2. Patrimoine d'intérêt local

On relève sur la commune de nombreuses constructions présentant des caractéristiques patrimoniales intéressantes et représentatives de l'architecture locale. On recense dans le bourg quelques belles maisons de bourg, villas et maisons de maître. Par ailleurs, quelques édifices remarquables, châteaux et manoirs émaillent ici et là le territoire.

⇒ Principaux édifices, château et manoirs remarquables sur le territoire :

- Eglise St Maurice (origine 12eme plusieurs fois remaniée)
- Moulin à eau du Grand Moulin
- Maison du maitre des Forges (18eme)
- Château Les Cognées (19eme)
- Château de L'Allemandière (17eme et 19eme)
- Château d'Oublaise (19eme)
- Château Les Echevées(19eme)
- Le Bois Herpin (vestiges du château)
- Charnay (ancien manoir 15eme)



Maison du maitre des Forges



L'Allemandière



Château d'Oublaise



Les Echevées



Eglise Saint Maurice



Le Bois Herpin



Charnay

2.1. Caractéristiques du bâti rural

Villages, hameaux et fermes constituent pour la plupart des ensembles bâtis cohérents dans leur structure et dans l'architecture des constructions d'habitation, des granges et dépendances.



Chaud Buisson



Vauaedin



La Cocuère

⇒ Organisation et plan d'ensemble

Les dispositions les plus courantes des ensembles de ferme sont : la ferme à éléments dissociés caractéristiques du domaine et l'organisation accolée (longère) où les fonctions d'habitation et d'outil de travail sont réunis dans un même volume. L'essor économique du 19eme siècle a conduit généralement à la séparation des fonctions entre bâtiments agricoles et habitation.

On relève couramment sur le territoire, une disposition de type intermédiaire combinant les deux modes d'organisation: un corps de bâtiment réunissant logis/grange –étable et une ou plusieurs autres granges ou dépendances dissociées. Ainsi les constructions constituent un ensemble en forme de L ou de U sur cour ouverte.

La maison traditionnelle est une habitation basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Le volume est bas et allongé. Les toitures à deux pans présentent de fortes pentes (+de 100%). Le plan est de généralement rectangulaire composé à l'origine de deux pièces : la salle commune et la chambre. Les ouvertures sont regroupées sur la façade principale. Les combles (greniers) sont accessibles par les lucarnes dites « à foin », à l'aide d'une échelle amovible. Situées dans le plan du mur gouttereau, les lucarnes sont dites engagées, le seuil étant le plus souvent au niveau ou plus bas que le celui de l'égout. Eléments récurrents de l'architecture locale, les lucarnes présentent une grande variété de forme et de traitement. Elles sont le plus souvent réalisées en pierre ou en bois.

➔ Les matériaux dominants

▪ Maçonneries

Avant tout l'architecture traditionnelle est une architecture de pierre, la maçonnerie se compose principalement de :

Pierre de taille, souvent réservée à la façade principale mais qui peut être utilisée sur des constructions plus modestes (loge de vigne). Les appareillages de pierre sont généralement assemblés à joints vifs. Le tuffeau autorise de nombreuses moulures et éléments de modénature.

Moellons enduits où les chainages et les encadrements sont réalisés en pierre de taille avec un appareillage en harpe. Les enduits traditionnels sont réalisés avec un liant blanc à base de chaux.

▪ Couverture

La tuile plate de couleur brun rouge est dominante sur les constructions rurales. En centre bourg, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée. La combinaison de ces deux types de couverture est fréquente sur le territoire.

Par ailleurs, l'emploi de tôles métalliques (ondulées ou nervurées) ainsi que le fibrociment est fortement présent sur les constructions à caractère fonctionnel, agricole ou non (hangar, abris, garage...).

2.2. Éléments du petit patrimoine et du paysage à préserver

Le diagnostic de terrain a permis d'identifier différents éléments remarquables : petit patrimoine bâti (puits, lavoir, four...), alignements d'arbres, bosquets etc. Ces éléments ont fait l'objet d'une sélection dans le cadre du projet de PLU afin d'être protégés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques réglementaires et l'inventaire photographique est joint aux annexes réglementaires.



Ville Noire



La Severie



La Tuilerie



La Lucetière



La Grenouillère

VI. Morphologie urbaine à l'échelle du bourg

1. Jalons historiques

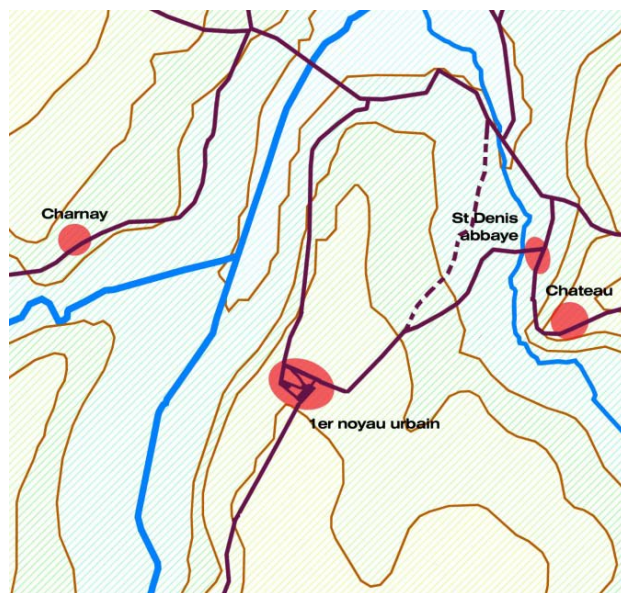
La richesse en fer du sous-sol est sans doute à l'origine des premières occupations humaines.

Le nom de de Luçay le Mâle remontent à l'époque de la colonisation de la Gaule par les légions de César, qui se seraient implantées en bordure du Modon.

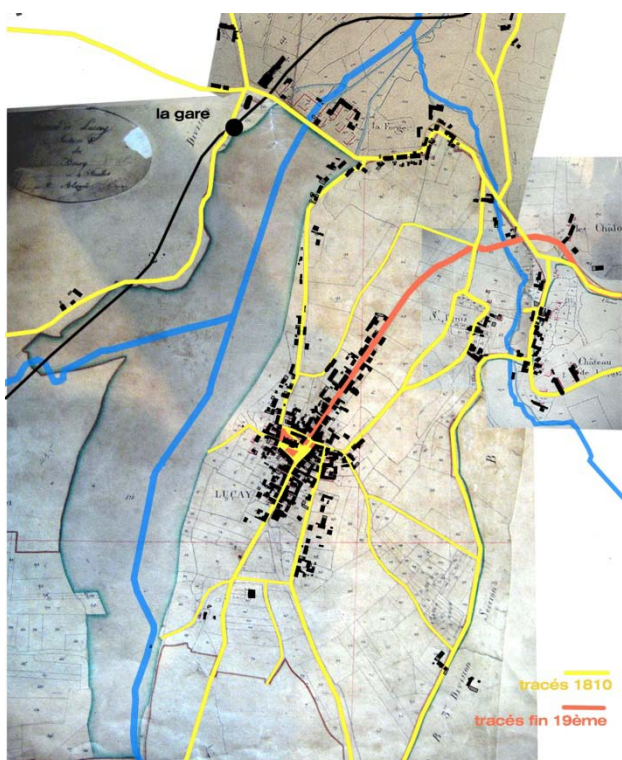
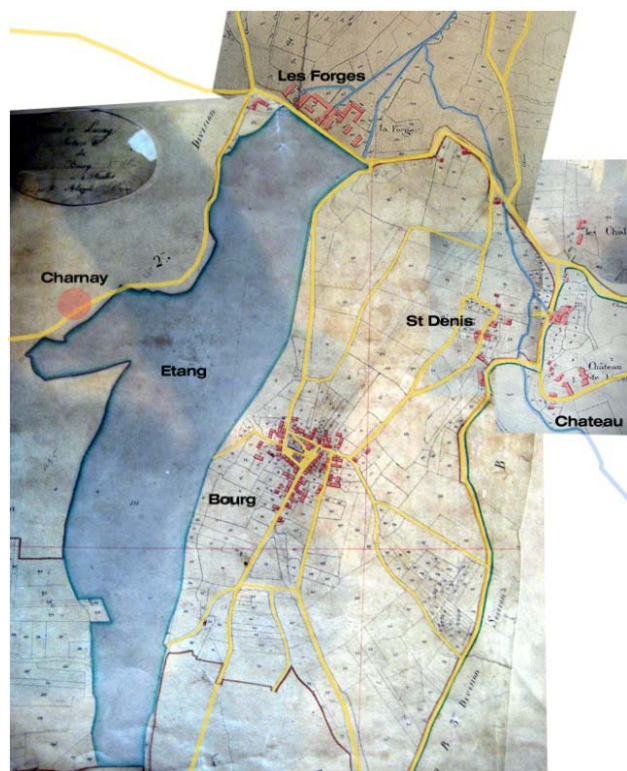
La présence du minerai de fer sera également un important facteur de développement de la commune à la fin du 18^{ème} siècle.

A la fin du Moyen Age, on peut supposer que les implantations humaines étaient constituées :

- d'un petit noyau urbain, situé à cheval sur les vallées du Modon et du ruisseau de Saint Denis
- du château de Luçay implanté sur un éperon formé par une anse du ruisseau de Saint Denis
- d'une abbaye dite de Saint Denis, située au pied du château, en bordure du cours d'eau
- un site d'origine gallo-romaine, Charnay sur le versant ouest du Modon



A la fin du 18^{ème} siècle, les forges et l'étang sont créés en lien avec l'extraction du minerai de fer. Ainsi, une communauté industrielle est à l'origine du développement du bourg, bien resserré autour l'église. Le quartier de La Basse Cour s'étoffe sur les ruines de l'ancienne abbaye.



Urbanisation supposée au début du 20^{ème} siècle

Le 19^{ème} siècle est un période importante de développement.

Le tracé des voies de communication évolue avec les créations de la voie de chemin de fer et l'actuelle rue Nationale, reliant de manière plus directe le secteur de Saint Denis au bourg. Cet axe devient le support privilégié du développement urbain, modifiant la structuration compacte bourg.

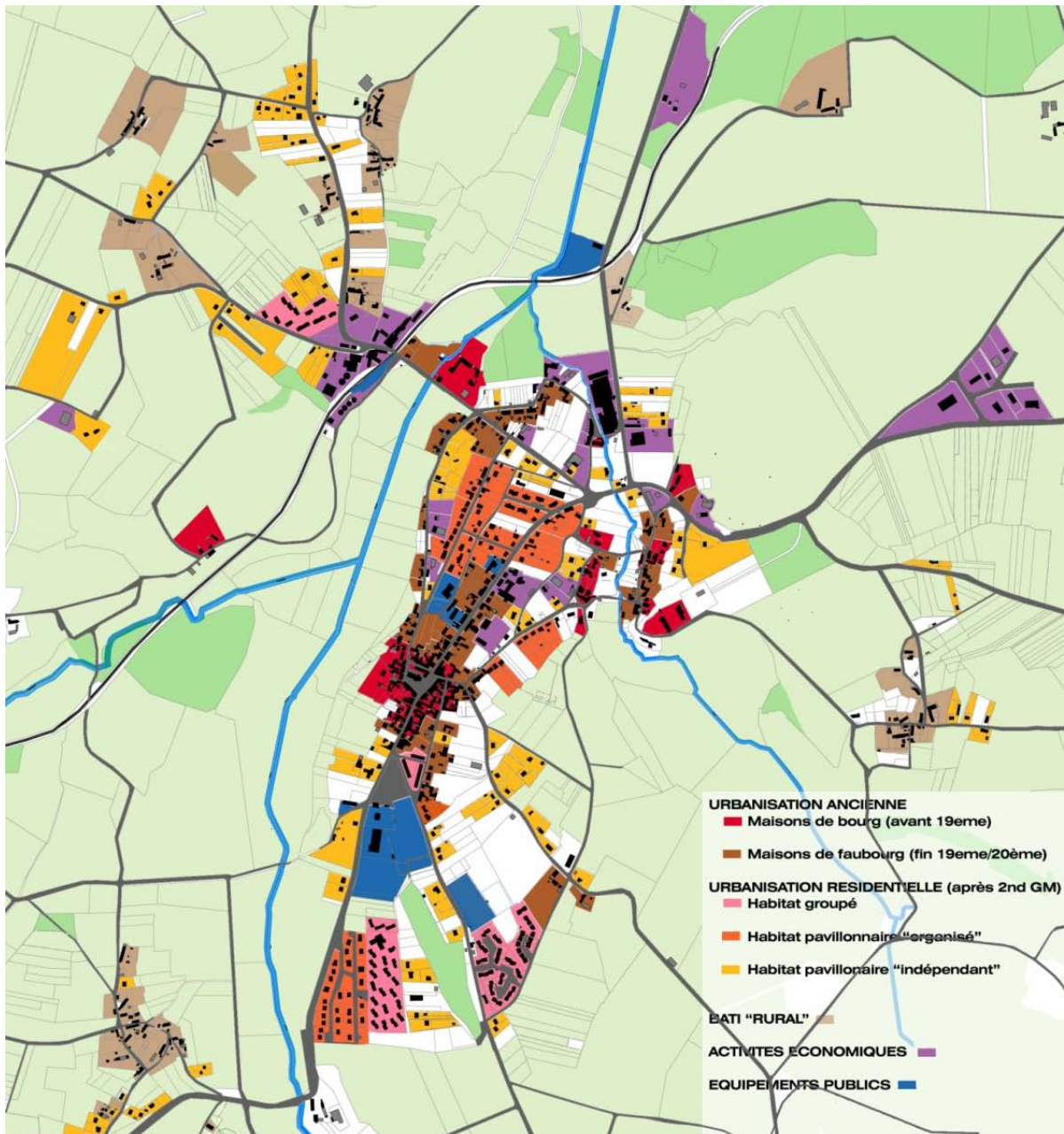
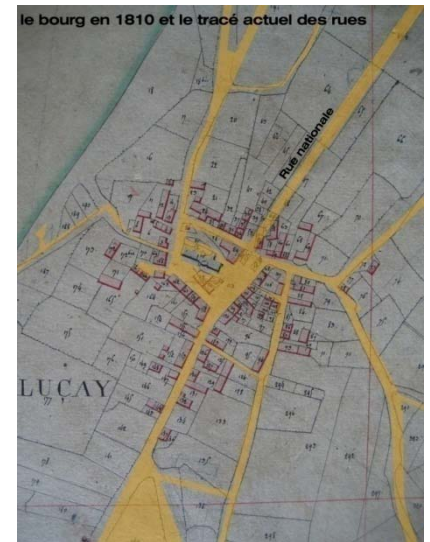
Le quartier des Forges s'est développé mais l'exploitation est arrêtée à la fin du 19^{ème} siècle (1867) et l'étang est asséché.

Le développement de l'habitat : un phénomène récent

C'est après la seconde guerre mondiale que Lucay le Mâle connaît un fort développement de l'habitat. Les faubourgs du 19^{ème} se développent et s'épaississent vers le nord, le long des chemins ruraux. L'urbanisation s'effectue de manière progressive et plusieurs lotissements sont aménagés à l'arrière des écoles et rue Bonne Dame. Le quartier Saint Denis est ainsi connecté au bourg de Lucay.

Au sud, le développement urbain est marqué par des opérations d'ensemble, organisées de manière autonome : le lotissement des Pierrotons, le village retraite réalisé dans les années 70 et plus récemment, les habitations groupées de Port Arthur.

L'urbanisation diffuse reste relativement modérée sur le territoire. Ce phénomène se rencontre plus particulièrement sur les secteurs de Bel Air/ La Bouraudière/ La Brianderie ainsi qu'au Tressis.



2. Principales typologies bâties

Maison de bourg et de faubourg

Occupation du sol	Habitat / commerce en rez-de -chaussée
Parcellaire	Parcellaire dense en lanière : étroit sur rue et profond De 100 à 500 m ² Emprise au sol jusqu'à 100%
Implantation	Alignement des voies Mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives
Hauteur	3 à 6 m à l'égout RDC ou R+1
Aspect extérieur	Traditionnellement 2 pans couverts en tuiles plates ou en ardoise. Pente supérieur à 100% Ouvertures rectangulaires plus hautes que larges, organisées en travées (alignées d'un étage à l'autre). Encadrements et chainage d'angle Murs bahuts ou porche d'entrée lorsqu'il n'y a pas double mitoyenneté
Espaces libres	A l'arrière non perceptible depuis la rue



Habitat groupé : Bel Air, Cité Fleurie, Port Arthur

Occupation du sol	Habitat
Parcellaire	Port Arthur : 400m ² à 600 m ² , forme polygonale Cité Fleurie et Bel Air : pas de parcelle individualisée au cadastre Emprise du bâti au sol : Port Arthur et Bel Air 30 à 40%
Implantation	Retrait assimilable à une implantation à l'alignement car sans matérialisation des clôtures sur rue. Bel Air : variation du rythme par un jeu de décalage des garages Port Arthur : variation du retrait d'une construction à l'autre et jeux de volumes Mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives
Hauteur	RDC ou R+1
Aspect extérieur	Volume simple et compact ; 2 pans de toit ; couverture en tuiles mécaniques Enduits clairs Pas de clôtures sur la rue
Stationnement	1 garage à Port Arthur et Bel Air Cité Fleurie : stationnement collectif
Espaces libres	Port Arthur et Bel Air : espace à l'avant ouvert sur la voie = l'espace privé devient public Jardins privatifs à l'arrière



Habitat pavillonnaire : hors ou en lotissement

Occupation du sol	Habitat, parfois activités libérales ou ateliers artisanaux Pavillons isolés ou en lotissement
Parcellaire	En lotissement : rectangulaire perpendiculaire à la voie ou en lanière Hors lotissement : forme variable 500m ² à 1200m ² en lotissement Peut aller au-delà de 2500m ² hors lotissement Emprise du bâti au sol : 25 % en moyenne, maximum 40%
Implantation	En retrait de l'alignement avec un minimum de 5 m. En lotissement, les constructions respectent généralement le même recul. Hors lotissement l'implantation est fonction du terrain, des vues et de l'orientation. Pas de mitoyenneté, 3 m minimum par rapport aux limites séparatives
Hauteur	RDC ou R+1
Aspect extérieur	Volume simple, 2 ou 4 pans couverts en tuiles plates, mécaniques ou parfois en ardoise Pente variable selon les matériaux de couverture Enduits souvent clairs : beige à saumon Clôture sur rue : souvent un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie Doublage de la clôture par une haie d'arbustes à feuillage persistant Sur les limites séparatives : couramment grillage et haie
Stationnement	1 à 2 places, sur la parcelle dont garage
Espaces libres	Jardin d'agrément sur l'avant, à l'arrière espace plus privatif



Si le centre ancien réunit habitat et commerces, les constructions à vocation artisanale ou industrielle s'organisent hors de l'emprise originelle du bourg. Leur implantation répond souvent à des logiques stratégiques et des besoins d'espaces difficilement conciliables avec le tissu ancien.

Ces activités se concentrent principalement sur trois pôles :

- La ZA de Beauvais, déconnectée de l'agglomération, à l'impact paysager fort mais offrant un potentiel de développement et une position stratégique
- Au Carrefour des rues des Forges et des Falaises
- A la gare

De même les équipements sportifs ont une toute autre logique d'organisation et de volumétrie que l'habitat traditionnel. Implantés derrière la mairie (ancien hôpital), ils constituent un espace charnière entre le centre bourg et développement urbain sud, à vocation résidentielle.

A l'échelle de l'agglomération, les enjeux en termes de développement urbain sont :

- Conquérir les espaces non urbanisés en veillant à tisser des liens entre les quartiers notamment à Port Arthur et au Tressis
- Structurer les quartiers de développement diffus : Bel Air/la Bouraudière/La Brianderie
- Gérer les limites entre espace urbain et espace agricole
- Prendre en compte les activités existantes et favoriser le développement de la ZA de Beauvais

BESOINS ET ENJEUX

A. POPULATION ET LOGEMENTS

Le contexte démographique communal à l'image de ceux du département et du Pays Boischaut Nord ne permet d'envisager des hypothèses de croissance démographique forte. La structure de la population, âgée et vieillissante, porte en elle les signes d'une dégradation continue du solde naturel. De plus, la commune connaît une perte importante de population due à un solde migratoire négatif.

Afin d'enrayer le déclin démographique, il apparaît nécessaire d'agir sur l'attractivité de la commune. Cette action doit porter notamment sur la création d'une offre foncière permettant d'attirer sur Luçay le Mâle des ménages avec enfants. La politique de logement social prend une part active à ce développement par la diversification typologique et géographique du parc, déjà bien représenté sur la commune.

La qualité des services à la population, le maintien voire le développement d'un tissu industriel et artisanal peuvent contribuer à dynamiser la commune à condition d'offrir des logements diversifiés et attractifs en termes d'environnement et de coûts.

La **construction de logements** sur la commune est faible et atteint à peine une moyenne de 2 par an. Plusieurs explications peuvent être formulées :

L'absence de document d'urbanisme et donc l'application du principe de constructibilité limitée.

- le manque d'attractivité de la commune qu'il faut sans doute relativiser car la demande semble réelle et donc insatisfaite.
- la non mise sur le marché de terrains potentiellement constructibles (proches des espaces urbanisés et équipés).

Concernant les caractéristiques du parc de logements, on constate :

- Un parc de logements constitué principalement de résidences principales mais des résidences secondaires en progression
- Un parc constitué essentiellement de logements individuels mais des logements collectifs en augmentation (réalisation de logements communaux)
- Des logements à caractère social nombreux pour une commune rurale.
- Des logements de grande taille qui ne reflète pas la composition des ménages. Le taux d'occupation des logements est en légère diminution soit 2,1 en 2005. Communément imputable à la décohabitation des familles, cette tendance sur Lucay reflète plutôt le vieillissement de la population. En effet, sur la période 1991-1999, près d'un tiers des ménages d'une personne sont des personnes âgées de plus de 60 ans et notamment des femmes (17 % du total des ménages). La présence, sur la commune, du village-retraite influence de manière évidente ce phénomène. Au total, les petits ménages de 1 et 2 personnes représentent plus des 2/3 de la population communale alors que parallèlement la taille des résidences principales augmentent.

➤ Besoins et Enjeux

- Attirer de nouvelles populations et enrayer le déficit de population dû au solde migratoire
- Faire face au vieillissement de la population et agir pour le renouvellement de la population
- Poursuivre l'effort de diversification des modes d'habitat notamment en faveur du logement social, des petits logements, et dans les formes urbaines alternatives à la maison individuelle
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants, notamment dans les villages et les hameaux, qui peuvent présenter des potentialités d'accueil non négligeables.

➤ Perceptives d'évolution démographique à l'horizon 2020

HYPOTHESES	2005	2020	Evolution absolue	Moyenne annuelle
H1= -1,19	1587	1326	-261	-17
H2= 0,10	1587	1611	24	1,6
H3= 0,46	1587	1700	113	7,5

- H1, hypothèse basse : reflétant les tendances 1999/2005 (solde naturel et solde migratoire constants)
- H2, hypothèse moyenne : solde naturel constant et augmentation modérée du solde migratoire.
- H3, hypothèse haute : stabilisation du solde naturel et accentuation de l'amélioration du solde migratoire.

➤ Les perspectives d'évolution du parc de logements

▪ Hypothèses de production de logements neufs

Taux annuel moyen		Nombre de logements en 2020	Δ logements
P1	0,22	932	30
P2	0,43	962	60
P3	0,84	1022	120

- P1 : taux annuel de production observé sur le période 2000-2005 (2 constructions par an)
- P2 : taux annuel de production multiplié par 2
- P3 : taux annuel de production multiplié par 4

▪ Besoins liés au renouvellement parc

Taux annuel moyen		Nombre de logements en 2020	Δ logements
R1	0,20	929	27
R2	0,30	943	41
R3	0,40	958	56

- T1 : taux de renouvellement observé sur le période 2000-2005
- T2 : taux de renouvellement majoré de 10%
- T3 : taux de renouvellement majoré de 20%

▪ Perspectives en logements à l'horizon 2020

	Production	Renouvellement	Total logements 2020	Δ logements
L1 (P1+R1)	30	27	959	57
L2 (P2+R2)	60	41	1003	101
L3 (P3+R3)	120	56	1078	176

B. ACTIVITES ECONOMIQUES

Le maintien et le développement de l'emploi sont des objectifs prioritaires du projet de développement communal.

Il convient de **renforcer les capacités d'accueil de la ZA de Beauvais et d'en améliorer l'attractivité**. L'enjeu n'est pas uniquement quantitatif mais également qualitatif. Le niveau de qualification paysagère de la zone de Beauvais doit être amélioré et le développement envisagé en intégrant la dimension environnementale.

Par ailleurs il convient de ne pas négliger les autres pôles d'activités que sont la Gare et le quartier de Fonderie, le centre bourg commerçant.

L'**activité agricole** est un facteur incontournable dans l'économie et l'organisation du territoire. Toutefois, on constate un affaiblissement de l'élevage bovin au profit de la céréaliculture et un manque général de diversification. Les productions labellisées constituent des atouts majeurs pour le territoire du Boischaud nord mais restent peu représentées sur la commune.

L'**activité touristique** constitue un potentiel économique à développer notamment par le partage et la cohérence des actions à l'échelle intercommunale. Le territoire de Luçay comporte plusieurs atouts d'envergure, notamment le site de Foulquetière dont les aménagements de qualité réalisés lui confèrent un potentiel d'attractivité important ainsi que la ligne de train touristique Blanc Argent. Par contre, on peut regretter le manque de mise en valeur des spécificités locales (musée de la pierre à fusils désuet, absence d'actions sur le patrimoine d'anciennes champignonnières)

➔ Besoins et enjeux

- Accueillir des activités génératrices d'emploi sur la ZA de Beauvais ainsi que sur le secteur de la Fonderie et valoriser leur image et leur organisation.
- Pérenniser les activités commerciales en centre bourg
- Protéger les activités agricoles et permettre leur diversification
- Valoriser les spécificités locales afin d'améliorer les retombées de l'économie touristique

C. EQUIPEMENTS, SERVICES ET TRANSPORTS

La commune dispose d'un **bon niveau d'équipements et services à la population** notamment en matière scolaire et sportive. Cette situation lui permet de répondre à une augmentation de la population.

Par contre **des besoins se font sentir en matière culturelle**. Un projet de maison de la culture, de rayonnement intercommunal, génère un besoin de foncier à proximité de bourg.

En matière **d'eau potable**, une protection de la ressource en eau est déjà entamée par la municipalité. La mise en place du périmètre de protection des captages permettra une **sécurisation de la ressource**.

En matière **d'assainissement**, la volonté de la commune est de favoriser un développement de l'urbanisation sur les secteurs « raccordables » au réseau public, les capacités de la STEP étant suffisantes pour répondre à une augmentation de 2500 équivalents habitants.

Quant aux entités non raccordables, deux cas de figure peuvent être envisagés compte tenu de la faible aptitude des sols à l'assainissement autonome :

- Maitriser le développement de l'urbanisation sur ces secteurs : éviter la multiplication des rejets dans le milieu naturel
- Prévoir des sites de traitement collectif et ainsi permettre le développement de l'urbanisation à moyen terme

La gare et les liaisons ferroviaires vers Valençay / Romorantin / Salbris constituent un atout majeur pour la commune qu'il convient de valoriser.

Par ailleurs, la modernisation des infrastructures et espaces publics doit être prise en compte sur les secteurs de la Gare et du centre bourg. Le traitement et l'embellissement des espaces publics, une meilleure prise en compte des piétons et des cycles à l'échelle de l'agglomération permettrait d'en améliorer l'image et l'attractivité.

➔ Besoins et enjeux :

- Sécuriser et développer les modes de déplacements doux (piétons et cycles) entre les quartiers et notamment entre le Bourg, La Gare, Port Arthur
- Optimiser les capacités d'assainissement collectif
- Agir pour le développement culturel et touristique de la commune

D. ENVIRONNEMENT, PAYSAGES ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

- Des paysages agricoles ouverts, façonnés par une population en connivence avec le terroir mais sensibles à la qualité de l'urbanisation
- Un territoire organisé et habité : de nombreuses entités bâties, fermes et hameaux, au caractère groupé affirmé et cohérent : mitage quasi inexistant.
- Des milieux naturels et des richesses biologiques sensibles où l'arbre et l'eau en constituent les valeurs premières : massifs forestiers et bosquets de feuillus, vallées du Modon et de ses affluents

➤ Besoins et enjeux

- Préserver l'organisation groupée des villages et des hameaux, éviter l'émiettement et le développement linéaire de l'urbanisation
- Des espaces naturels à préserver et à valoriser : vallées du Modon et de ses affluents, la ZNIEFF des «Landes de la forêt de Tonne»
- Proposer une offre diversifiée de foncier et d'habitat nécessite d'ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles et naturels tout en restant proche du bourg des villages et des équipements. L'enjeu est ici de maîtriser le développement, les formes urbaines et définir des limites entre espaces.
- Prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement pour le développement de l'urbanisation
- Agir en faveur des énergies renouvelables dans les modes constructifs.
- Sécuriser la ressource en eau potable

CHOIX ET INCIDENCES DU PLU

I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Lucay le Mâle résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les composantes identitaires du territoire ;
- la volonté politique de promouvoir un développement et un aménagement solidaire et durable

Cette démarche a permis d'élaborer un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'équilibre de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme assurant :

- le principe d'équilibre : entre le renouvellement urbain, le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages.
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : équilibre entre l'emploi et l'habitat, diversité de l'offre en logement ;
- le respect de l'environnement : par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, la préservation du patrimoine naturel et bâti, la prise en compte des risques de toute nature.

Le PADD s'est construit sur les principaux objectifs suivant :

▪ Hiérarchiser le développement de l'urbanisation :

1. Autour du bourg et de la gare, à proximité des équipements services, moyens de transports existants...
2. Autour des villages proches du bourg afin de constituer une répartition cohérente des zones de peuplement au regard des formes urbaines existantes, de l'accessibilité et du niveau d'équipement (desserte, réseaux, assainissement collectif existant...)
3. Dans l'enveloppe des hameaux lorsque l'absence d'exploitations agricoles, le niveau d'équipements, les caractéristiques patrimoniales le permettent.

▪ Maitriser le développement:

L'accueil de nouveaux habitants doit s'accompagner de mesures visant à contrôler l'urbanisation et à favoriser notamment la construction en continuité du bourg, des équipements et des infrastructures :

- En adaptant les besoins en équipements et réseaux (voirie, eau potable, assainissement...),
- En proposant une mixité des types de logements et des activités par une graduation de la densité bâtie du bourg vers la campagne,

Pour les zones d'extension, le projet PLU s'attache à définir des orientations d'aménagement permettant un maillage cohérent de la circulation sur l'ensemble de la zone agglomérée et une continuité de la morphologie bâtie, avec un niveau d'équipement conforme.

Parallèlement, l'urbanisation doit se réaliser de manière à limiter le mitage et ses conséquences sur l'environnement, les paysages et les coûts en équipements.

▪ Préserver les espaces identitaires de la commune

1. Les espaces paysagers et les milieux naturels emblématiques de la commune :
 - les vallées du Modon et de ses affluents
 - les espaces ouverts offrant un point de vue sur le Château de Lucay
 - La ZNIEFF du Bois de la Tonne (voir carte au chapitre II.1.Richesses naturelles)
 - Les prairies ou les terres constituant des espaces de transitions entre les exploitations agricoles et les constructions existantes.
 - Les massifs boisés de la commune sont également classés en zone naturelle conformément à la définition du code de l'urbanisme
2. Les espaces agricoles, composante essentielle du territoire à la fois économiquement
3. Les caractéristiques urbaines, architecturales des entités bâties, le patrimoine remarquable et identitaire de la commune.

- **Valoriser les dynamiques du territoire:**

La qualité de vie et l'attractivité de la commune passe par le maintien voir le renforcement des services, commerces et activités économiques et ce afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Commune rurale, Luçay le Mâle subit la concurrence des grandes agglomérations et perd de son dynamisme. La préservation des activités locales est un objectif important pour garantir l'attractivité et l'identité notamment agricole de la commune. Les orientations du PADD se définissent ainsi :

- Maintenir un bassin de vie local en soutenant la reprise et l'installation des commerces et des entreprises,
- Protéger les terres économiquement rentables, agriculture et sylviculture, de toute urbanisation,
- Limiter la construction de tout bâtiment autre que lié à l'activité agricole à proximité de bâtiments d'élevage et annexes.

Le dynamisme communal est également en lien direct avec le tourisme, activité qu'il convient de valoriser :

- En confortant la zone de loisirs de la Foulquetière
- En permettant l'émergence des projets d'hébergements touristiques sur les Cognées
- En valorisant les itinéraires de randonnées

II. LA DELIMITATION DES ZONES

1. Les Zones urbaines (U)

ART R 123-5 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites « Zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Les zones urbaines couvrent les espaces bâtis et équipés du bourg de Lucay, des quartiers de Saint Denis et de la gare. Elles couvrent également les villages qu'il est prévu de renforcer (Chaud Buisson, La Cocuère-Vaugedin, Le Plessis, Boisseloup) ainsi que le domaine d'Oublaise.

Selon la localisation, la typologie bâtie dominante et la nature des constructions, on distingue plusieurs de zones urbaines.

➔ Zone U1 :

Elle correspond à l'urbanisation dense et ancienne du centre bourg de Lucay le Mâle.

➔ Zones U2 et U3:

Elles correspondent aux quartiers périphériques du centre bourg où l'on trouve différentes destinations de constructions (habitat, équipements, commerces, artisanat, ...) caractérisées par une urbanisation moins dense et des implantations des constructions variées le plus souvent en retrait des voies.

NB : les zones U1, U2, U3 représentent les parties urbanisées où le raccordement au réseau collectif est garanti sauf rares exceptions.

➔ Zones UV :

Elles correspondent aux villages principaux de la commune qui sont destinés à être renforcés. On distingue deux secteurs :

- UV1 : noyau dense et ancien des villages
- UV2 : urbanisation récente des villages (habitat pavillonnaire notamment)

Limitations à utilisation du sol : Dans l'ensemble de ces zones U, toute construction dont la destination n'est pas incompatible avec l'habitat est implicitement admises. Par contre, sont interdites les constructions à vocation agricole et les activités porteuses de nuisances.

➤ Zone UX

La zone Ux est spécifiquement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Seules sont autorisées les installations et constructions liées ces activités.

Ainsi, elle couvre la zone d'activités de Beauvais, les terrains accueillant des activités dans le secteur de la gare et de la Fonderie, les installations situées aux Rouachères et route de Villentrois.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Art R. 123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture est conditionnée à une révision ou une modification du plan local d'urbanisme.

2.1. Zones AU (dites ouvertes) :

Elles correspondent aux espaces d'extension de l'urbanisation situés à proximité et en continuité du tissu urbain existant (bourg et villages à renforcer).

Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, les voies publiques et les réseaux existants à leur périphérie ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements périphériques et internes à la zone.

Comme pour les zones urbaines, sont autorisées toutes constructions compatibles avec l'habitat.

Les zones AU sont définies selon **plusieurs secteurs :**

➤ Les secteurs AUa et AUb

Ils se distinguent notamment par des règles d'implantation par rapport au voies et ce afin de s'intégrer au tissu environnant. Ces espaces pourront être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour desservir les constructions à implanter (exemple prolongement du réseau d'assainissement).

NB : plusieurs zones stratégiques font l'objet d'orientations d'aménagement afin d'organiser la desserte, les modes d'urbanisation et préserver le cas échéant des éléments du paysage ou du patrimoine.

➤ Les secteurs AUV

Les secteurs AUV correspondent aux zones d'extension des villages à renforcer.

- secteur AUVc : assainissement collectif. Ainsi, l'urbanisation des secteurs AUVc est conditionnée à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif.
- secteur AUVa : assainissement autonome

➤ Les secteurs AUx

Les secteurs AUx correspondent aux zones d'extension de la zone d'activité de Beauvais, actuellement insuffisamment équipée, et au secteur de la pièce des Vignes. Elles sont destinées aux constructions et installations à usage industriel, artisanal, commerciales, de bureaux et entrepôts.

➤ Zones 2AU (dites fermées) :

Les zones 2AU, couvrent des espaces à caractère naturel insuffisamment équipés. Situées sur les franges des zones urbaines, les voies publiques et les réseaux à leur périphérie ont une capacité insuffisante pour permettre leur urbanisation immédiate.

Leur ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

3. La zone agricole (A)

Art L 123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole 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 »

La zone A couvre les espaces agricoles à protéger en raison de leur richesse et qualité agronomique, biologique et économique.

Conformément au code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires et directement liées à l'activité agricole (et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

- les constructions nécessaires aux exploitations (serres, silos, bâtiments d'élevage, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, coopérative agricole...)
- les constructions destinées aux logements des personnes travaillant sur l'exploitation

Par ailleurs, l'article L123-3-1 CU expose que : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » Ces bâtiments ont été identifiés en fonction de critères architecturaux et dans l'optique de permettre leur sauvegarde et leur mise en valeur, alors que leur usage en tant que bâtiment agricole est incertain ou déjà révolu. Au terme de l'étude et compte tenu des enjeux, 5 ensembles de bâtiments agricoles bénéficient de cette possibilité : au Bois Herpin, à La Lande, à la Ferme d'Oublaise, à Malakoff, à La Gittardière et à Blas. Ils sont listés et illustrés dans le document d'accompagnement des documents réglementaires.

4. Les zones naturelles (N)

4.1. La zone N

La zone N couvre les espaces naturels et boisés de la commune qu'il convient de préserver de l'urbanisation.

Ainsi, sont inscrits en zone N.

- les vallées du Modon et de ses affluents
- les espaces ouverts offrant un point de vue sur le Château de Lucay
- La ZNIEFF du Bois de la Tonne
- Les massifs boisés de la commune.
- Sont également classés en zone N des prairies ou des terres constituant des espaces de transitions entre les exploitations agricoles et les constructions existantes.

Les conditions d'occupation des sols sont strictes : seules sont admises les installations nécessaires à l'exploitation forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sont également autorisés les abris de faible dimension nécessaires à l'hébergement des animaux.

Des constructions existantes, présentant un intérêt architectural ou parce qu'elles sont isolées, sont inscrites en zone N. **L'extension de ces constructions**, leurs **annexes et dépendances** sont possibles (garage, hangar, atelier...) ainsi que les changements de destination.

4.2. Les secteurs NL (loisirs)

Les secteurs NL couvrent les espaces à caractère naturel destinés aux activités touristiques, sportives et de loisirs. Sont autorisées les installations liées à la vocation du secteur et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Ils sont localisés autour de la base de la Foulquetière et au château des Cognées (projet d'hébergement touristique).

4.3. Le secteur Nc (captage)

Il correspond au périmètre des captages d'Aiguillon où sont interdites les installations et les constructions non liées à l'exploitation des ressources en eau. Sont admises sous conditions les extensions des constructions existantes et leurs annexes.

4.4. les zones Nhc (hameau)

Les zones Nhc, couvrent les entités bâties existantes en zone rurale. Ces entités accueillent principalement des habitations traditionnelles d'origine agricole.

Définies autour des constructions existantes, elles offrent des possibilités d'implantation de **nouvelles constructions de façon limitée et ce afin d'éviter la dispersion des constructions.**

4.5. Les zones Nr (rénovation)

Les zones Nr sont affectées à l'aménagement et à la rénovation des constructions existantes dans les hameaux et écarts situés à proximité de bâtiments agricoles de toute nature.

A la différence des zones Nhc, les nouvelles constructions sont interdites afin de préserver les exploitations agricoles présentes.

Sont toutefois autorisées les extensions des constructions existantes, leurs annexes et dépendances. Les changements de destination sont admis sous réserve de l'application des distances de réciprocité vis à vis des bâtiments d'élevage (article L111-3 du code rural).

Principes de classification des villages, hameaux et constructions existantes de la zone rurale

PRINCIPES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT PLU
Hameaux à laisser en l'état : présence d'une activité agricole pouvant être source de conflits, de nuisances et respect du principe de réciprocité	Hameaux agricoles (aucun tiers) Hameaux agricoles + tiers	→ A → Nr
Ensembles bâtis ou constructions isolées non agricoles dont il faut tenir compte	Simple prise en compte de l'existant	→ Nhc
Hameaux à conforter : Hameaux ou ensemble bâti pouvant supporter un développement limité de l'urbanisation pour restructurer l'ensemble de manière cohérente, en comblant les interstices ou les dents creuses	Hameaux non agricoles – où il reste des « dents creuses » – à structurer	→ Nhc
Villages à renforcer : Villages pouvant supporter un développement de l'urbanisation suffisamment équipées, permettant une répartition équilibrée de l'urbanisation sur le territoire	Hameaux non agricoles Pôle d'urbanisation cohérent Equipements suffisants	→ UV

- A : zone agricole où seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées
- Nr : Hameau ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions car présence d'un bâtiment agricole
- Nhc : Hameau de taille et de capacité limitée pouvant accueillir quelques nouvelles constructions ou simplement pour prendre en compte l'existant

- Uv : village à développer

La définition et délimitation des zones Nhc et Nr découle de la traduction du principe de réciprocité de l'article L111-3 du code rural dans le PLU :

- Une zone A (agricole) pour les constructions agricoles. Ainsi, sont classées en zone A, tous les bâtiments des exploitations agricoles dont l'activité est pérenne sur 10 ans et qui peuvent être distingués des constructions non agricoles.
- Dans les périmètres des bâtiments d'élevage est défini une zone Nr dit « non constructible »

Dans le secteur Nr sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes
- les annexes aux constructions existantes (admises par la Chambre d'Agriculture)
- la mise aux normes des bâtiments agricoles existants
- les changements de destination sous réserve de l'application au cas par cas de l'article L111-3 du code rural, et après avis de la chambre d'agriculture

Dans le secteur Nr sont interdits :

- Les nouvelles constructions quelque soit leur destination
- les nouveaux bâtiments agricoles
- Au delà du périmètre de 100 mètres généré autour des bâtiments agricoles, une zone Nhc est instituée, selon le contexte urbain existant. Dans ces zones Nhc, l'implantation de nouvelles constructions non agricoles (habitat, commerce, artisanat dans la limite des nuisances admissibles) est possible. Les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits.

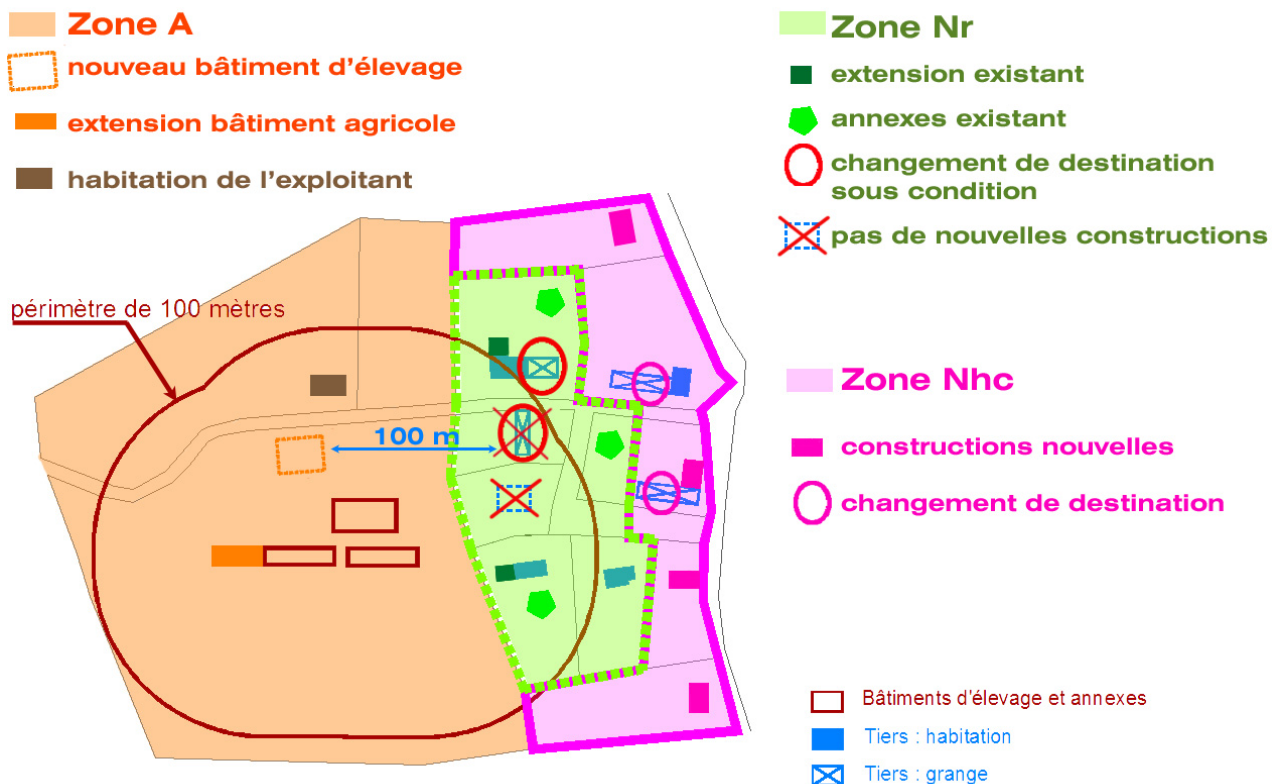


TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

ZONES	surfaces	% commune
U1	8,71 ha	0,13%
U2	79,63 ha	1,17%
U3	18,57 ha	0,27%
Ux	12,34 ha	0,18%
UV1	14,77 ha	0,21%
UV2	21,62 ha	0,31%
TOTAL U	119,26 ha	1,75%
AU "ouvertes"	22,41 ha	0,33%
2AU "fermées"	10,06 ha	0,15%
TOTAL zones AU	32,47 ha	0,48%
Nhc	43,85 ha	0,64%
Nr	27,62 ha	0,41%
NL	41,84 ha	0,61%
Nc	14,86 ha	0,22%
N	2276,37 ha	33,44%
TOTAL N	2404,53 ha	35,32%
A	4215,38 ha	61,91%
COMMUNE	6808,26 ha	100,00%

Le PLU prévoit des surfaces potentiellement constructibles (zones AU) correspondant à l'hypothèse L2 en prenant comme postulat :

- une surface moyenne de 1200m² par terrain
- une majoration des besoins en surface par 2 afin de tenir compte de la réalité lors de la recherche et de la vente d'un terrain constructible :
 - déclarer un terrain constructible ne préjuge en rien de sa mise en vente ;
 - tout candidat doit avoir un choix suffisant quand aux possibilités de localisation de sa demande ;
 - obtenir des prix concurrentiels et éviter une brusque montée des prix du marché foncier.

Hypothèses	Besoins totaux en logements	Besoins en surface (ha)	Surface corrigée X 2
L1	57	6,84	13,68
L2	101	12,12	24,24
L3	176	21,12	42,24

III. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix et les orientations du PLU auront des répercussions sur les milieux naturels, les paysages et la qualité du cadre de vie.

Différentes mesures et dispositions réglementaires ont été introduites dans le PLU afin de réduire l'impact sur l'environnement.

➤ Les mesures pour la protection des milieux naturels et des paysages

Sont protégés par un classement en zone N, limitant les nouvelles occupations et utilisation du sol :

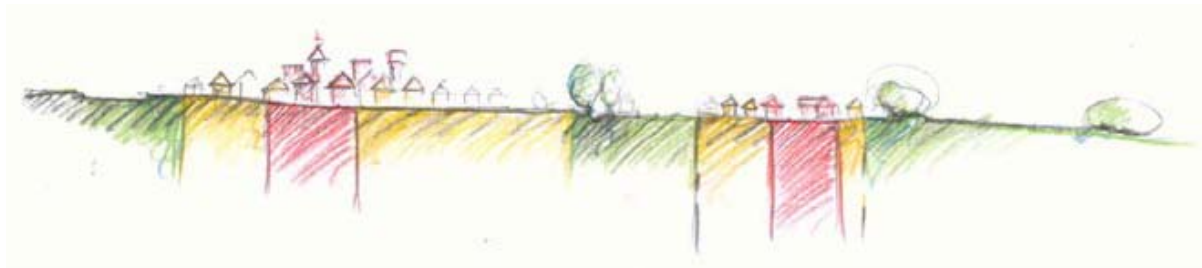
- Les espaces naturels emblématiques du territoire : la ZNIEFF du Bois de la Tonne, les points de vue sur le château de Luçay notamment
- les espaces naturels fragiles : les vallées et ruisseaux, les zones humides, les fonds de vallons, les talwegs et les étangs.
- Les espaces boisés

Les espaces naturels et boisés remplissent des fonctions essentielles : des fonctions écologiques indispensables au maintien des écosystèmes (zones refuges pour la petite faune) et une contribution à la lecture des paysages en soulignant les grandes lignes du relief, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux.

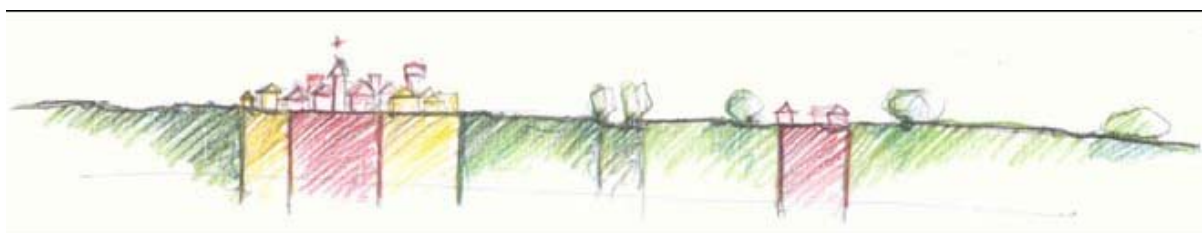
Le PLU met également en place un ensemble de règles favorables au verdissement et à la biodiversité. Les articles 13 préconisent l'emploi d'essences locales variées.

➤ Une césure ville / campagne affirmée en maîtrisant la répartition de l'urbanisation.

Le PADD de Luçay le Mâle a pour objectif d'organiser et maîtriser le développement de l'urbanisation future en la concentrant principalement autour de l'enveloppe urbaine du bourg ou de certains villages. Cette organisation/répartition a pour objectif d'affirmer la césure entre ville et campagne, et comme finalité de lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels.



Une urbanisation extensive du bourg et des hameaux : une disparition des espaces naturels et agricoles



Une urbanisation concentrée au sein du bourg et des hameaux : le projet de Luçay le Mâle

➤ Les mesures pour la protection des ressources en eau et milieux naturels

Les périmètres des captages d'Aiguillon, ont été pris en compte et figurent en zone Nc où ne sont autorisées que les rénovations et les installations nécessaires à l'exploitation et traitement des captages.

Le développement de l'urbanisation induira des ruissellements accrus du fait de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une augmentation du volume des eaux usées.

La réduction de la pollution de l'eau et l'amélioration de sa gestion passe par la limitation des apports d'eaux pluviales dans les réseaux, l'interdiction des rejets d'eau non domestiques sans prétraitement, la récupération des eaux pluviales, la mise en place de réseaux séparatifs.

Ainsi des dispositions visant à limiter les incidences sur les ressources et la qualité des eaux sont intégrées dans le PLU, notamment aux articles 4 :

Les accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel et de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Tout rejet d'eaux résiduaires non domestiques est à un prétraitement dans les réseaux publics d'assainissement.

En matière d'eaux usées domestiques, le PLU limite les espaces potentiellement urbanisables où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est faible. Les villages à renforcer notamment à Chaud Buisson et au Plessis sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Le règlement précise que les dispositifs d'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et les filières adaptées à l'aptitude des sols, selon les préconisations définies par l'étude de zonage d'assainissement et rappelées en annexe au PLU. Parallèlement, l'amélioration de la gestion des eaux usées passe par la mise en œuvre des filières collectives d'assainissement prévues dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement ainsi que par un contrôle accru des filières de traitement individuel.

➤ L'utilisation économe et équilibrée des différents espaces

L'ensemble des zones actuellement urbanisées et celles potentiellement constructibles (Zones AU) représentent environ 3,13 % du territoire communal, les zones naturelles et forestières (N, Nc, NL) près de 32%, les zones agricoles environ 62 %. Cette répartition est donc largement en faveur du maintien des espaces naturels et agricoles.

Les surfaces potentiellement constructibles sont définies sur la base d'un doublement du rythme de construction neuve permettant une croissance démographique modérée. Parallèlement la diminution du taux de vacance permettrait d'augmenter les capacités d'accueil de la commune. Ainsi les besoins en matière de logements prévus par le PLU sont suffisants pour les dix années à venir.

Les zones à urbaniser sont localisées en continuité et en épaisseur du bourg et des villages. Situées à proximité des principaux équipements et services de la commune, elles permettent à la fois une gestion économe de l'espace et l'optimisation des infrastructures existantes. Les dispositions réglementaires favorisent la mixité des fonctions urbaines.

Le PLU affirme la vocation agricole de la commune tout en intégrant la dimension paysagère des espaces. La définition des zones A, permet l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Elles sont localisées autour des exploitations et bâtiments agricoles existants, sur les plateaux et coteaux propices aux cultures et l'élevage.

Toutefois, le PLU a une incidence directe sur l'espace agricole AOC. A Chaud Buisson, la zone AUVc prévue empiète sur environ 3 des 21 hectares du secteur. Ce choix, porté par la commune, répond à la volonté de renforcer ce village bien desservi (assainissement collectif notamment) et proche des équipements du bourg. Par ailleurs, sur le quartier de la Bouraudière, une partie des terrains AOC, est actuellement urbanisée. Le PLU entérine donc la situation, les potentialités AOC étant ici compromises.

➤ La mise en valeur du cadre de vie

Le cadre de vie concerne aussi bien les paysages ruraux que urbains ; l'environnement bâti, son organisation et sa répartition, ses caractéristiques architecturales et urbaines, le patrimoine naturel et bâti ; la présence et la diversité fonctionnelle des équipements, des infrastructures et des activités... Toutes ces composantes définissent l'image identitaire d'un territoire et participent à son attractivité. Les enjeux en matière de protection et de mise en valeur du cadre vie passent donc par la maîtrise de l'urbanisation, le rapport entre espaces naturels et espaces urbains, la préservation de l'identité agricole du territoire, la protection et la valorisation des richesses de la commune et la prise en compte des patrimoines reconnus et protégés (ZNIEFF, abords des monuments historiques...).

L'ensemble des documents composants le PLU vise à préserver au mieux les caractéristiques identitaires et à organiser dans l'esprit du développement durable le territoire communal : les règles sur l'aspect extérieur, les hauteurs visent notamment à harmoniser les constructions en cohérence avec le bâti ancien et l'intégration aux paysages.

En zone rurale, le PLU cherche à minimiser l'impact visuel des constructions par l'instauration des règles en matière d'implantation et de traitement des abords.

Ainsi les dispositions réglementaires favorisent le regroupement des constructions complétées par des dispositions concernant le traitement architectural, les couleurs et l'accompagnement végétal.

Le PLU protège au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme les entités boisées participant à la l'insertion paysagère des constructions.

➤ La prise en compte des modes de déplacements

La commune de Luçay le Mâle se caractérise par un nombre important d'entités urbanisées réparties sur l'ensemble du territoire. Cette organisation de l'urbanisation engendre des modes de déplacement quasiment exclusivement individuels. Le renforcement des villages et de certains hameaux accentuera ce phénomène lié à la structure et à l'organisation même d'un territoire rural. Sans réflexion prospective à l'échelon supra communal, ces tendances iront en s'accroissant dans les années à venir, même si les secteurs urbanisables en milieu rural sont de taille et de capacité limitées. C'est en proposant des zones à urbaniser à proximité immédiate du centre bourg et des infrastructures de transports et en favorisant le développement des liaisons piétonnes inter-quartiers, notamment dans les schémas d'aménagement des zones AU, que le PLU tente d'agir dans le sens d'une meilleure maîtrise des déplacements.