

Département de
LOIR-ET-CHER

Commune de
LUNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - RAPPORT DE PRESENTATION



DOSSIER D'APPROBATION

AVENTI
99, Grand-rue
86370 VIVONNE

G.E.S.
Les Basses Forges
35530 NOYAL SUR VILAINE

SOMMAIRE

A. Etat initial de l'environnement.....	6
1. Présentation de la commune.....	7
1.1. Lunay, une commune aux confins du Perche et de la vallée du Loir.....	7
1.2. Structures intercommunales.....	8
1.3. Réseau routier et circulation.....	9
1.4. Autres réseaux de transport.....	10
2. Présentation physique du territoire.....	12
2.1. Milieu naturel.....	12
2.2. Paysages.....	20
2.3. Les espaces urbanisés.....	24
2.4. Architecture et patrimoine.....	33
3. Environnement humain.....	39
3.1. Une dynamique démographique à poursuivre.....	39
3.2. Population active et emplois.....	44
3.3. Logements et construction.....	49
4. Les conditions d'aménagement du territoire.....	55
4.1. Services et équipements – Vie sociale.....	55
4.2. Réseaux.....	58
B. Enjeux et prévisions de développement.....	62
1. Enjeux et contraintes.....	63
2. Prévisions de développement.....	66
2.1. Rappel des chiffres des derniers recensements.....	66
2.2. Hypothèses de développement.....	67
2.3. Evaluation sommaire de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation.....	68
C. projet communal et justifications des dispositions du PLU.....	70
1. Les grandes lignes du PLU et leurs justifications.....	71
2. Le zonage.....	73
2.1. Les zones urbaines U.....	73
2.2. Les zones à urbaniser AU.....	73
2.3. La zone agricole A.....	73
2.4. La zone naturelle et forestière N.....	74
2.5. Les emplacements réservés.....	74
2.6. Les éléments de paysage protégés.....	75
2.7. Les espaces boisés classés.....	75
2.8. Les bâtiments agricoles.....	75
3. Le règlement.....	75
3.1. Règlement des zones urbaines.....	75
3.2. Règlement des zones à urbaniser AU.....	76
3.3. Règlement de la zone agricole.....	76
3.4. Règlement de la zone naturelle.....	76
4. Les évolutions par rapport au POS.....	76
4.1. Evolutions réglementaires.....	76
4.2. Evolutions spatiales.....	77
5. Les incidences des orientations du plan sur l'environnement.....	80
5.1 Incidences sur le milieu physique.....	80
5.2 Incidences sur le milieu naturel.....	81
5.3 Incidences sur le paysage et le cadre de vie.....	82
5.4. Déplacements, sécurité routière et circulation.....	83
5.5. Incidences sur l'agriculture et le patrimoine culturel.....	83
5.6. Incidences sur les réseaux.....	84

ILLUSTRATIONS

Situation géographique et administrative	page 11
Carte des entités paysagères	page 19
Organisation et fonctionnement du bourg	page 27
Organisation de l'espace communal	page 31
Evolutions de l'urbanisation	page 32
Localisation des exploitations agricoles	page 47
Carte des contraintes	page 64
Carte des enjeux	page 65

ANNEXES

Localisation des sites archéologiques
Localisation (à titre indicatif) des secteurs AOC
Extrait du PDIPR sur le territoire de Lunay
Extrait du PDTE sur le territoire de Lunay
Extrait du Schéma directeur cyclable sur le territoire de Lunay

PREAMBULE

Entre collines du Perche et vallée du Loir, Lunay est une commune du Loir et Cher située à proximité de Vendôme. Lunay est en situation de développement territorial fort à moyen.

Lunay a engagé une réflexion sur son développement territorial par la révision générale de son plan d'occupation des sols établi en 1991 et sa transformation en plan local d'urbanisme.

Il s'agit essentiellement de répondre à une demande de plus en plus pressante de nouveaux résidents et de les accompagner par une politique d'accueil tout en respectant les conditions d'une maîtrise de l'urbanisation. En effet, la structure du territoire et ses qualités paysagères sont en jeu.

La commune a donc souhaité se doter d'un plan local d'urbanisme qui soit adapté à ses besoins et ses capacités.

En élaborant un plan local d'urbanisme, les élus de Lunay cherchent à mieux dominer les projets de développement de l'urbanisation de la commune vue dans sa globalité. Ils veulent être les animateurs actifs du renouvellement de la population, soucieux de contribuer à défendre le cadre et la qualité de vie de leur commune ainsi que les principes de mixité sociale dans les programmes de logements.

Il apparaît donc nécessaire aux élus de permettre un développement raisonné du bourg (et de diversifier l'offre dans certains hameaux) afin d'accueillir de nouveaux habitants dans la commune, tout en préservant paysages, patrimoine naturels et culturels, activité agricole.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le PLU répond aux principes édictés par les lois « Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 (loi SRU) et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 (loi UH) :

- assurer l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels,
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat,
- assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'environnement ainsi que la prévention des risques naturels.

Les textes réglementaires récents¹ renforcent et étendent les objectifs définis dans la loi SRU du 13 décembre 2000 ; les principes fondamentaux suivants sont pris en compte :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- préserver la biodiversité.

¹ Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle I)

Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II : loi ENE)

Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi MAP).

Héritier direct du POS (Plan d'Occupation des Sols), le PLU remplace ce document d'urbanisme. Toutefois, il est plus ambitieux que ce dernier, étant un document d'urbanisme de planification, opérationnel et stratégique.

En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable. Il traduit un projet urbain axé sur le développement durable du territoire qui répond aux besoins des populations actuelles... sans conséquence négative pour les générations futures. Il assure la traduction juridique du projet de développement de la commune, réglementant les droits à construire sur le territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de 6 pièces principales:

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui permet à la commune de définir entre autres les orientations générales d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et de protection des espaces agricoles et naturels ;

Comme l'ensemble du PLU, le PADD doit répondre à trois principes énoncés par la loi SRU :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.

- un ensemble d'orientations d'aménagement, définies dans les zones urbaines ou à urbaniser ;
- des documents graphiques (plan de zonage) ;
- un règlement écrit ;
- des annexes (annexes sanitaires, plan de servitudes et plan des contraintes ...).

Les parties de la commune sont donc classées :

- en zones immédiatement constructibles (U) ;
- en zones où il est projeté de construire à court et à moyen termes (1AU : à vocation d'habitat ; 1AUx : à vocation d'activités) ;
- en zones constructibles à long terme (2AU : à vocation d'habitat ; 2AUx : à vocation d'activités) ;
- en zones à protéger en raison de leur potentiel agricole (A) ;
- en zones constituées de milieux naturels (N).

A chacune de ces 5 catégories de classement de l'ensemble des terrains de la commune correspondent des prescriptions d'urbanisme écrites qui, en fonction des situations locales, fixent les règles applicables relatives à l'implantation de constructions par rapport à la rue et au voisinage, à la nature et à la destination des sols, à l'aspect extérieur des constructions, au coefficient d'occupation des sols, à la hauteur des bâtiments, aux espaces libres et verts qu'il faut conserver sur le terrain, etc.

Ce document est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Les principes et les règles qu'il contient sont donc spécifiques à celle-ci.

Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune suivant les prescriptions du PLU.

Où consulter le PLU ?

Le PLU est un document public. Il est mis à la disposition du public

- En mairie ;

- En préfecture et à la sous-préfecture dont dépend la commune concernée.

Il est recommandé de consulter le PLU afin de prendre connaissance de ses dispositions réglementaires avant tout dépôt de demande de permis de construire. Cette démarche préalable permet d'éviter d'élaborer un projet de construction en contradiction flagrante avec celles-ci. La consultation du PLU est en effet le meilleur moyen de connaître très précisément ce qui existe à proximité du lieu choisi (en termes réglementaires, de contraintes (élargissement d'une voie, espaces verts à protéger et à conserver...) et ce qu'il est prévu d'y implanter pour l'avenir (projets d'urbanisation). En bref, construire en connaissance de cause.

Comment utiliser le PLU ?

- Repérer sur le plan de zonage le terrain concerné.
- Déterminer à quelle zone appartient le terrain (par exemple, U, AU, A, N ...)
- Se reporter au règlement indiquant quelles règles s'appliquent sur ce terrain

Les règles applicables au terrain se combinent et se cumulent (notamment pour les lotissements).

Dans un premier temps, il est recommandé de se reporter d'abord aux articles 1et 2 fixant les occupations et les activités interdites dans la zone. Dans un second temps, il convient d'examiner les règles d'implantation, de hauteur, de superficie minimale et d'aspect extérieur.

Le PLU constitue le document essentiel à partir duquel l'instruction des autorisations d'urbanisme est opérée. Il n'est pas le seul.

Il est en particulier rappelé que certaines règles du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer même en présence d'un PLU (règles relatives à la sécurité et la salubrité publiques par exemple).

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation de la commune

1.1. Lunay, une commune aux confins du Perche et de la vallée du Loir

Cf. Carte de situation géographique et administrative, p 11

N° INSEE : 41120

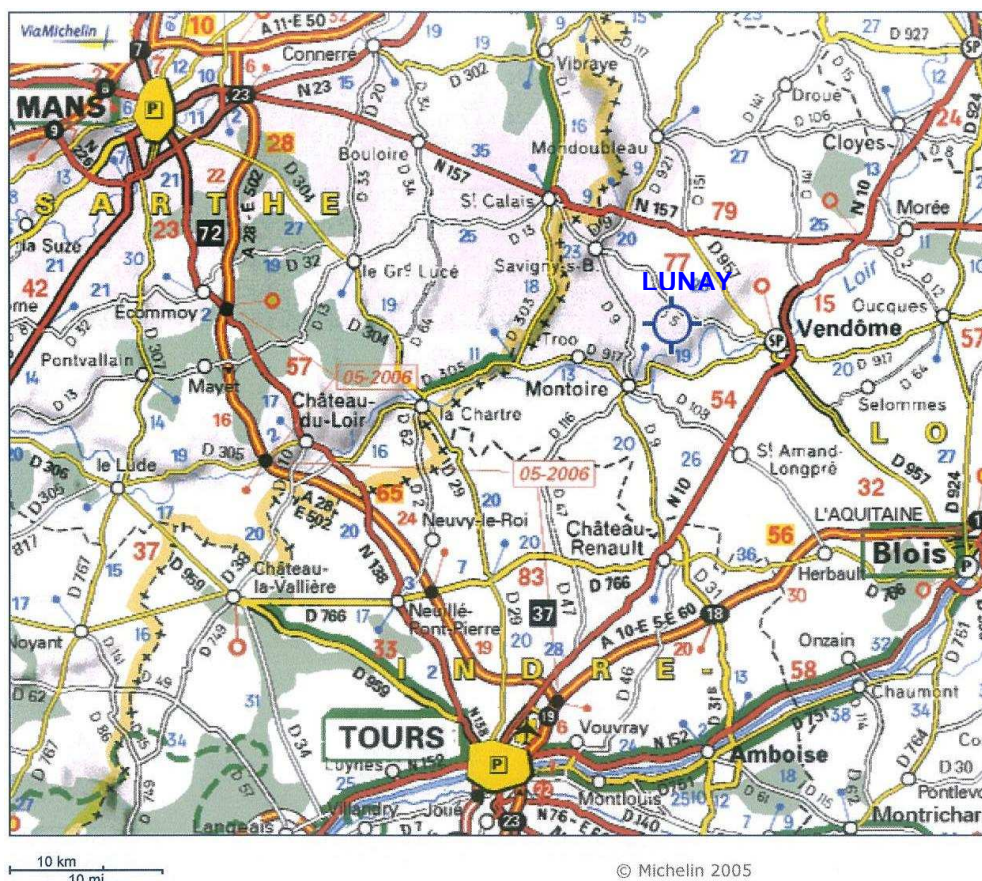
Superficie cadastrée : 3863 hectares (donnée IGN)

Population : 1293 habitants en 1999 (population dite « sans doubles comptes »), 1344 habitants en 2008

Densité : 34,8 habitants par km² en 2008 (densité moyenne du département du Loir-et-Cher en 2008 : 51,5 hab./km²; densité moyenne du canton de Savigny sur Braye en 2008 : 31 hab./km²)

Lunay se situe en région Centre, dans la partie ouest du département du Loir et Cher à proximité de Vendôme et plus largement au cœur d'un triangle composé des agglomérations mancelle, tourangelle et orléanaise.

Localisation de Lunay



Source : www.viamichelin.fr

Elle appartient au canton de Savigny-sur-Braye (composé de 8 communes : Bonneveau (510 hab), Cellé (257 hab), Epuisay (700 hab), Fontaine les Coteaux (383 hab), Fortan (260 hab), Savigny sur Braye (2195 hab), Sougé (480 hab) et Lunay (1344 hab) et à l'arrondissement de Vendôme.

Le territoire communal a une forme plutôt allongée nord-ouest / sud-est, avec le bourg

situé dans la partie sud. La commune est limitrophe :

- au nord, des communes de Savigny sur Braye et Fortan,
- à l'est, des communes de Mazangé et de Thoré la Rochette,
- au sud, des communes de Saint Rima, Les Roches-l'Evêque et Montoire sur le Loir,
- à l'ouest, de la commune de Fontaine les Coteaux.

Le développement de la commune s'opère sous l'influence de Vendôme et de celle de plusieurs petits pôles urbains comme Savigny-sur-Braye, le chef-lieu de canton ou encore Montoire-sur-le-Loir. Il s'opère également dans une moindre mesure sous l'influence de l'agglomération blésoise. D'après l'inventaire communal réalisé par l'INSEE en 1998, c'est la commune de Vendôme qui est la plus fréquentée par les habitants de Lunay.

1.2. Structures intercommunales

Cf. Carte de situation géographique et administrative, p 11

La commune de Lunay adhère à des groupements intercommunaux aux vocations diverses :

■ La Communauté de Communes du Pays de Vendôme. Elle regroupe 11 communes, soit 27485 habitants (Azé, Coulommiers la Tour, Danzé, Lunay, Marcilly-en-Beauce, Rahart, Saint-Firmin-des-Prés, Saint Ouen, Thoré la Rochette, la Ville aux Clercs et Vendôme).

Elle possède les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace
- Le développement économique
- La protection et la mise en valeur de l'environnement
- La politique du logement et du cadre de vie
- La voirie communautaire
- L'aide à l'insertion des populations en difficulté
- Le patrimoine et la culture
- L'action sociale
- La petite enfance, l'enfance et la jeunesse
- Le sport et les équipements sportifs
- Le tourisme
- L'enlèvement et le traitement des ordures ménagères.

■ Le syndicat mixte du Pays Vendômois

La communauté de communes du pays du Vendômois a la compétence pour l'élaboration du SCOT. Celle-ci a été déléguée au Syndicat Mixte du Pays Vendômois (22 communes).

Le SCOT a été arrêté le 30 novembre 2007, il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un document d'orientations générales, une charte de mise en œuvre.

■ Le Syndicat Intercommunal de Collecte, de Traitement et de Valorisation des Déchets Ménagers du Vendômois (VALDEM). Les déchetteries gérées par le VALDEM les plus proches de Lunay sont celles de Naveil et de Vendôme.

■ Le syndicat d'eau Lunay-Mazangé.

■ Le syndicat intercommunal d'action sociale du pays de Vendôme.

Les projets de développement retenus par la commune de Lunay dans le cadre du Plan Local d'urbanisme doivent s'inscrire dans une logique plus large qu'est l'échelle intercommunale et recevoir l'aval des organismes ayant pris les compétences concernées par chacun des projets.

1.3. Réseau routier et circulation

Quelques distances et temps de parcours depuis Lunay (par la route)

	Montoire-sur-le-Loir	Savigny sur Braye	Vendôme	Blois	Tours	Le Mans
<i>Distance depuis Lunay</i>	8 km	13 km	16 km	48 km	68 km	66 km
<i>Temps de parcours</i>	10 mn	13 mn	19 mn	50 mn	55 mn	1h 04

Source : www.viamichelin.fr – 2006

La commune de Lunay est proche d'axes structurants :

- **RN 10** : à moins de vingt minutes. Celle-ci apparaît comme le principal axe de développement du Pays et de l'ouest du département du Loir et Cher,
- **RN 157** : accessible en douze minutes (axe Le Mans - Orléans),
- **A 10** : Lunay se situe également à 38 mn (soit 35 km) de la sortie « Château-Renault » (permettant de rejoindre notamment Tours vers le sud) et à 46 mn (soit 48 km) de la sortie « Blois » (pour un trajet vers Orléans ou Paris au nord).
- **A 28** : à l'ouest, l'autoroute A 28 (Tours - Le Mans) peut être empruntée grâce à l'échangeur situé à Château du Loir (en 55 mn environ).

La présence de l'ensemble de ces axes est importante pour contribuer à désenclaver la commune et faciliter les échanges avec les territoires extérieurs.

Sur le territoire communal, l'axe principal est la RD 24 qui le traverse au sud de la commune en passant par la Prazerie. Il relie Vendôme à Montoire sur le Loir.

Les axes secondaires sont la RD 82 et la RD 53 qui se croisent dans le bourg, ainsi que la RD 5 et la RD 9, qui passent respectivement aux limites nord-est et ouest du territoire. Elles ne supportent pas un trafic très élevé, mais permettent les liaisons avec les communes voisines. La RD 82 permet de rejoindre la RD 24 pour l'emprunter en direction de Vendôme, et elle franchit le Loir pour se rendre à Thoré-la-Rochette. La RD 53 permet de se rendre à Montoire-sur-le-Loir d'un côté (en passant par la commune des Roches-l'Evêque) et de rejoindre la RN 157 au niveau d'Epuisay de l'autre. Elle permet aussi de rejoindre la RD 5, l'axe Vendôme – Savigny-sur-Braye emprunté par les Lunotiers pour se rendre au chef-lieu de canton. La RD 9 est l'axe Montoire-sur-le-Loir – Savigny-sur-Braye. Il permet de desservir quelques écarts à l'ouest de la commune.

Les autres axes sont des voies communales qui permettent la desserte locale des nombreux hameaux et écarts de la commune.

Accidentologie :

Le relevé des accidents de la route pour la période 2000-2004 dénombreait 5 accidents corporels, ayant fait 14 victimes (dont 1 tué). Aucun de ces accidents n'a eu lieu en agglomération. Les axes concernés sont la RD 24 (2 accidents), la RD 82 en intersection (1 accident) et 2 voies communales (2 accidents dont 1 mortel).

Au contraire sur la période 2005-2009 sont relevés 8 accidents corporels dont 1 mortel (impliquant un piéton). Deux de ces accidents se sont produits en agglomération sur la RD 82, et ont causé 2 blessés hospitalisés.

1.4. Autres réseaux de transport

En termes de transports en commun, la commune est desservie sur son territoire. Elle bénéficie du réseau de transports par autocars (avec un arrêt à la Prazerie et dans le bourg) et du réseau de transports scolaires géré par le Conseil général.

Qui plus est, Lunay bénéficie de la proximité de la gare TGV de Vendôme, située à cheval sur les communes de Vendôme et de Villiers sur Loir et accessible en un quart d'heure.

En 2011, La fréquence des trains en gare TGV de Vendôme aux horaires « domicile / travail » est la suivante :

- en direction de Paris Montparnasse : plusieurs trains s'échelonnent toute la journée dans les deux sens,
- en direction de Tours (TER): trois trains le matin et trois trains le soir.

La gare de Vendôme (centre-ville) assure également quelques dessertes locales, en direction de Savigny sur Braye, Châteaudun ou encore Château-Renault, et complète le réseau TGV pour les liaisons vers Paris (Austerlitz) et Tours (une navette TER ou autocar toutes les heures en période domicile / travail pour un trajet d'environ une heure).

La commune de Lunay n'apparaît pas en périphérie immédiate d'un pôle urbain majeur ou en bordure d'un axe structurant. Cette situation lui donne donc davantage un caractère rural que périurbain et ne paraît pas très favorable à une dynamique forte de développement. Cependant, la proximité des réseaux routiers ou ferroviaires assez importants permettent de tempérer l'impression d'enclavement de cette commune et lui confèrent une certaine image d'ouverture.

En outre, l'élargissement de l'aire urbaine vendômoise est de plus en plus sensible sur le territoire communal et commence à donner à la commune un caractère périurbain. Ces évolutions devront être prises en compte dans les potentialités de développement de l'urbanisation future.

Figure 1. Situation géographique et administrative

2. Présentation physique du territoire

2.1. Milieu naturel

2.1.1. Reliefs

Le territoire de Lunay est marqué par la présence d'une vallée principale, celle du Loir, qui marque la limite sud-est, et par plusieurs vallons où coulent des ruisseaux plus ou moins permanents (le principal étant la Boële). Ces cours d'eau donnent lieu à des variations de relief sur l'ensemble du territoire communal.

La vallée du Loir est plutôt en forme de 'U'. Le fond de vallée est plat et assez large (quasiment un km en moyenne). Les coteaux présentent un dénivelé assez important (50 m) avec des pentes plus ou moins abruptes. Par endroits, les coteaux pentus ont donné lieu à des implantations troglodytiques.

Les vallons, tel que celui du Boële où est implanté le bourg, présentent quant à eux un profil en forme de 'V'. Ces vallons sont en général bien marqués, avec un dénivelé pouvant atteindre 30 m, représentant une contrainte pour le développement du bourg.

L'amplitude entre les points les plus hauts et les points les plus bas est de 87 mètres. Le point le plus haut de la commune, 154 m d'altitude, se situe au nord-ouest, près des écarts de Beauregard et des Trois Buissons. Le point le plus bas est situé à 67 m d'altitude, dans la plaine alluviale du Loir, au sud de la commune, à la limite avec les communes des Roches-l'Evêque et de Saint Rimay.

Ainsi, le territoire communal de Lunay présente trois grandes entités topographiques :

- au nord et à l'ouest, un plateau agricole,
- dans un axe nord-ouest / sud-est, des vallées étroites,
- au sud-est, la vallée du Loir.

Ce relief a influencé les choix d'urbanisation sur le territoire communal et conditionnera encore les choix d'urbanisation.

2.1.2. Pédologie, géologie, hydrogéologie

Des formations les plus récentes aux plus anciennes, les étages géologiques successifs se décomposent de la manière suivante :

- alluvions récentes des cours d'eau (blocs, graviers et sables),
- limons des plateaux (limons argileux brun rouge),
- formations détritiques du tertiaire de 1 à 15 m d'épaisseur (galets, sables « perrons » et grès lustrés, argiles et argiles sableuses à silex),
- formations crétacées altérées de 2,5 à 13,5 mètres d'épaisseur (argiles et argiles blanches à silex),
- formations crétacées marines : tuffeaux blancs et jaunes, parfois recouverts de colluvions provenant de différentes formations géologiques,

On distingue trois grands types de sols sur la commune de Lunay :

- des sols bruns calcaires sur craie sénonienne,
- des sols bruns sur argiles à silex et sur terrasses alluviales inférieures et moyennes,
- des sols peu évolués d'apport sur colluvions, alluvions et terrasses moyennes.

Les ressources en eau souterraine se répartissent dans quatre formations géologiques aquifères :

- les alluvions du Loir qui sont alimentées en eau par le Loir et les apports latéraux de la nappe de la craie,
- la craie du Séno-Turonien qui est drainée par le Loir et ses affluents,
- les sables du Cénomaniens qui sont très étendus, assez profonds et largement exploités

pour l'adduction d'eau potable publique,

- les sables albiens.

2.1.3. Hydrologie

Le territoire communal de Lunay appartient au bassin versant du Loir, rivière qui longe la commune dans sa partie méridionale.

Le Loir prend sa source dans la nappe de Beauce, sur la commune de Saint Denis du Puits (dans le département de l'Eure et Loir, environ 20 kilomètres à l'ouest de Chartres) et se jette 312 kilomètres plus loin dans la Sarthe à Briollay (à proximité d'Angers, dans le Maine et Loire).

Il s'agit d'une rivière non domaniale de deuxième catégorie piscicole. Son cours est sinueux (il fait notamment un méandre au niveau du hameau d'Asnières) et évolue dans un environnement varié de prairies, bois, cultures intensives et vignobles. Le Loir est très aménagé tout au long de son cours par de nombreux ouvrages (on repère notamment deux barrages sur la commune de Lunay). Il présente des débits très faibles avec des étiages très sévères. Les vitesses d'écoulement sont lentes et rendent l'autoépuration difficile.

La qualité du cours d'eau est assez altérée. Les principales causes d'altération sont les rejets (plus ou moins bien traités) des stations d'épuration des villes situées le long de son cours, certaines industries et activités agricoles (grandes cultures).

Il en résulte que sur la période 2000-2002, la qualité du Loir était :

- bonne pour les matières oxydables et les matières azotées,
- médiocre pour les nitrates,
- moyenne pour les matières phosphatées,
- moyenne à médiocre pour les effets des proliférations végétales.

Le Loir au Breuil et à la Couanneterie



Lunay est compris dans le périmètre du **SDAGE Loire-Bretagne** (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) adopté le 18 novembre 2009 et dans celui du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **Loir** actuellement en cours d'élaboration.

Le SDAGE de 2010-2015 : Objectifs

- Protéger les milieux aquatiques,
- Lutter contre les pollutions,
- Maîtriser la ressource en eau,
- Gérer le risque inondation,
- Gouverner, coordonner, informer.

La Stratégie du SAGE Loir a été validée le 17 juin 2011 par la Commission locale de l'eau :

Le SAGE Loir – Enjeux retenus

Priorité 1 :

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et portage du SAGE,
- Qualité morphologique des cours d'eau,
- Qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines,

Priorité 2 :

- Connaissance, préservation et valorisation des zones humides,
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- Inondations,
- Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines,

Le tronçon du Loir compris entre Vendôme et la confluence avec la Braye est une masse d'eau « cours d'eau » au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000).

L'objectif de la masse d'eau FRGR0492b (SDAGE 2010-2015) est :

- Objectif état global : bon état 2027
- Objectif état écologique : bon état 2027
- Objectif état chimique : bon état 2027

Le délai retenu est motivé par la faisabilité technique et le coût disproportionné des mesures à prendre pour atteindre l'objectif.

La Boële dans le bourg et près de la Mézière



Photos : bureau d'études octobre 2006 et février 2007

Le Boële, affluent du Loir, traverse la commune dans le sens nord-ouest / sud-est. Elle se jette dans le Loir près de l'écart de Poindron. Elle coule au sein d'une vallée où s'est aggloméré le bourg et est alimentée par l'étang de la base de loisirs.

Les eaux traitées par la station d'épuration du bourg sont rejetées dans le Boële.

Deux ruisseaux temporaires coulent en amont de l'étang de la base de loisirs. Ces ruisseaux ont creusé deux vallons parallèles depuis le hameau du Petit Léon pour l'un et l'écart de la Vaudourière pour l'autre.

Trois autres cours d'eaux temporaires de plus faible importance complètent le réseau hydraulique de la commune. Ces cours d'eau sont situés sur le plateau agricole, près de Beauregard, des Basses Vallées et de la Moulotterie. Leur faible débit n'a pas permis de véritablement façonner le relief et le paysage de la commune.

De nombreux étangs sont disséminés sur l'ensemble de la commune, surtout dans toute la plaine alluviale du Loir (près des Clouzeaux, d'Asnières ou du Moulin de Bessé), mais aussi dans le vallon du Boële et en amont de celui-ci.

La vallée du Loir, très largement inondable, fait l'objet d'un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 17 octobre 2003. Ce plan définit pour Lunay des secteurs d'aléas 1 (aléa faible), 2, 3 et 4 (aléa très fort). Le zonage de ces secteurs figure dans le Porter à connaissance des services de l'État et est annexé au PLU.

Par contre, on ne dispose pas de document sur le risque d'inondation du ruisseau du Boële, qui pourrait concerner le bourg.

Par ailleurs, la servitude relative à l'article L215-18 du Code de l'environnement s'applique à tous les cours d'eau du territoire communal : *« Pendant la durée des travaux visés aux articles L. 215-15 et L. 215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. »*

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. »

A l'image des préoccupations d'ordre national, les réserves et qualités des eaux de la commune de Lunay doivent être préservées. Cette problématique doit être prise en considération par tout projet d'urbanisme.

De même, le maintien d'un enjeu d'inondation bas doit être intégré au projet de développement de Lunay. Cela peut se traduire au niveau du PLU par un maintien en zone naturelle non constructible du lit majeur du Loir, ainsi que de ses affluents et des vallées sèches.

2.1.4. Intérêt écologique

Lunay n'est pas concernée par une quelconque zone répertoriée (ZNIEFF) ou protégée (zone Natura 2000, etc.) pour sa richesse écologique.

Cependant, la commune dispose de zones intéressantes sur le plan naturel et écologique comme la vallée du Loir, les vallons, les zones humides, les coteaux, les boisements. Ces zones constituent des milieux naturels assez remarquables qui abritent des espèces caractéristiques de la région.

Même si aucune zone naturelle n'est reconnue réglementairement pour sa richesse, il est important que le Plan Local d'Urbanisme s'attache à préserver les milieux intéressants, notamment à l'égard de toute urbanisation future.

2.1.5. Risques naturels

La commune de Lunay a plusieurs fois par le passé (en 1983, 1995, 1999 et 2004) fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de reconnaissance de catastrophe naturelle. Ces arrêtés concernaient :

- des inondations par crue
- des inondations par ruissellement et coulée de boue
- des mouvements de terrain.

Au dossier départemental des risques majeurs (dossier d'information sur les risques dans le département), la commune de Lunay est recensée comme étant soumise aux risques majeurs suivants :

risque d'inondation du Loir

Comme déjà énoncé plus haut, Lunay est incluse dans le PPRI du Loir, approuvé en 2003. Ce document s'impose au PLU comme une servitude d'utilité publique.

De plus le risque d'inondation est pris en compte dans l'élaboration du PLU, conformément aux orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Loir, rappelées au paragraphe 2.1.3 (page 14)

risque de mouvements de terrain (glissements, effondrements, éboulements)

Concernant ce risque, une étude générale des mouvements de terrain en Loir-et-Cher (datant de 1985), signale une zone de risque moyen d'éboulement. De plus, il faut signaler la présence de nombreuses cavités souterraines sur la commune. Une étude réalisée par le BRGM en 2003 en recense entre 200 et 500.

Les coteaux sous-cavés font partie des noyaux traditionnels d'urbanisation de la commune :

- dans le bourg de part et d'autre du Boële et dans les vallons adjacents, et dans tous les hameaux constitués de façon linéaire surplombant le Boële (Villeprovert),
- le long du Loir (Asnières, Clouseaux) ou des coteaux secondaires (Nonais, Chaufour, ...).

En effet le tuffeau se prête particulièrement au creusement de cavités, avec des habitations troglodytes et des fours à chaux (Asnières), ou de simples caves.

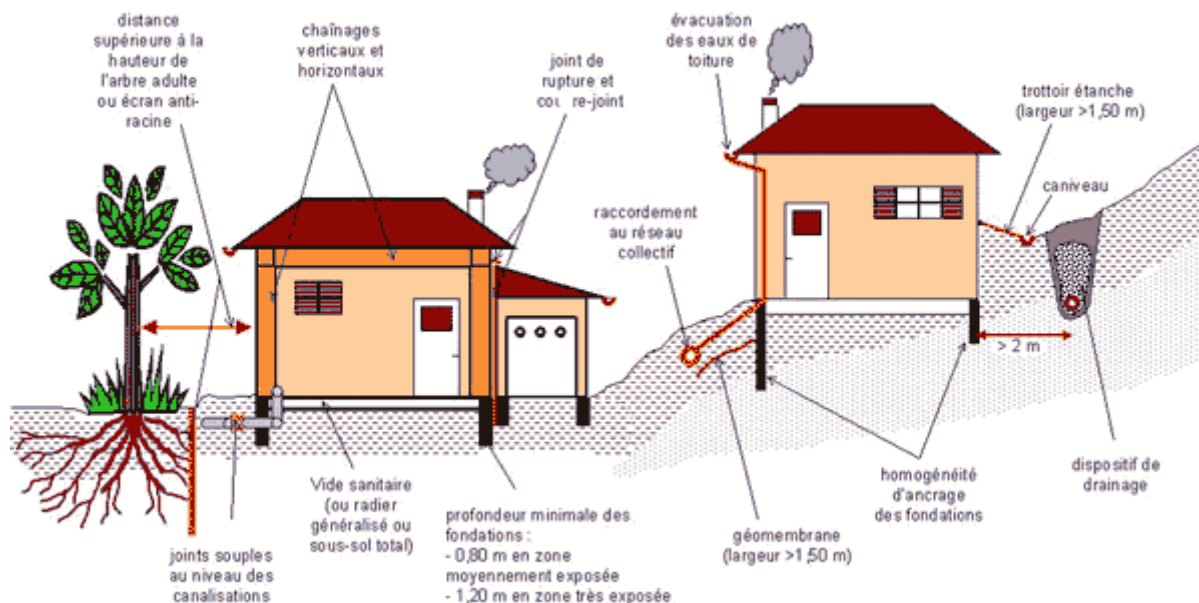
Cet aspect devra impérativement être pris en compte dans la détermination des secteurs constructibles.

risque de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles)

En outre, la commune de Lunay est également concernée par le risque de mouvements de terrains dû au retrait-gonflement des sols argileux (risque sécheresse). En 2004, la commune n'avait encore jamais fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle relative à ce risque. Une étude portant sur cet aléa a été réalisée à l'échelle du département par le BRGM. A terme, des plans de prévention des risques devraient être prescrits. Il ressort de l'étude qu'environ 96 % du territoire de Lunay est concerné par ce risque : 44 % des terrains sont en aléa moyen et 52 % sont en aléa faible.

Il est néanmoins possible de construire même dans des zones où l'aléa retrait gonflement est significatif. Le propriétaire devra être informé du risque et il devra appliquer quelques mesures de prévention pour lutter contre ce phénomène :

- approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité ;
- homogénéiser les profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente) ;
- réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades ;
- maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs ;
- ne pas planter d'arbres trop près de la maison, etc.



Source : Site Internet Aléa Retrait Gonflement des sols argileux – Ministère de l'écologie et du développement durable ; BRGM

2.1.6. Risques technologiques

I.C.P.E.

Certains établissements figurent au recensement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur la commune :

Etablissements concernés	Localisation	Activité
Garage Huron	La Prazerie	Garage – station service
GAEC Perron	Le Paradis	Elevage de vaches laitières
Desforges	La Basse Montellière	Elevage de volailles
Agralys	Bourg	Coopérative agricole
GAEC de « La Belle Etoile »	Bourg	Elevage de vaches laitières
Garage Hubert	Bourg	Garage – station service
ESAT Imprimerie	Bourg	Imprimerie

Source : préfecture – 18/09/2007

Risque sismique

La commune de Lunay est située en zone de sismicité 0 selon le décret du 14 mai 1991, sachant que la France est divisée en 5 zones de sismicité croissante (0, Ia, Ib, II et III) allant de 0 pour une sismicité très faible à III pour une sismicité forte (Antilles).

Le risque sismique y est donc très faible. Dans ce cas, aucune réglementation

parasismique particulière n'est à appliquer pour le bâti dit courant, c'est-à-dire pour la construction d'un bâtiment de type maison individuelle, immeuble d'habitation, bureau, école ou hôpital. Seules les installations classées à autorisation avec servitude d'utilité publique sont soumises à une réglementation parasismique : cette réglementation consiste en l'application de règles forfaitaires décrites dans l'arrêté du 10 mai 1993. Il est à noter que le préfet peut imposer la réalisation d'une étude spécifique s'il le juge nécessaire (arrêté du 10 mai 1993) et ce, quel que soit le type d'installation classée.

Il est important de prendre en compte l'ensemble de ces risques lors de l'élaboration du PLU afin de ne pas mettre à mal la sécurité des biens et des personnes.

Figure 3. Carte des entités paysagères

2.2. Paysages

cf. carte des paysages page précédente

Les paysages découlent de la formation physique du territoire et de l'occupation du sol.

Globalement, la commune dispose d'une grande qualité paysagère qui est un véritable atout pour le cadre de vie et l'attractivité résidentielle.

Cette qualité est due à la diversité et à l'intégrité des paysages et des milieux, notamment préservés au regard de l'urbanisation. On ne constate pas ou peu de mitage de l'espace. Les hameaux et fermes isolées sont inscrits dans leur site originel. En général, ils ne se sont pas étalés outre mesure au détriment des espaces naturels et de l'insertion dans le paysage.

La préservation des paysages tient au maintien d'une activité agricole dynamique. Elle permet d'entretenir l'espace et d'éviter l'apparition de friches. La diversité de l'occupation de l'espace (champs de culture, bois, prairies, vignes, espaces bâtis) donne au paysage une grande qualité.

Trois grandes entités paysagères se distinguent sur le territoire de Lunay :

- la large vallée du Loir,
- les vallons des petits affluents du Loir,
- un plateau agricole.

2.2.1. La vallée du Loir

La vallée du Loir est bien marquée et présente un paysage caractéristique. La rivière est en général bordée d'arbres, voire d'espaces boisés peupliers, etc. Il arrive parfois que les rives soient dégagées, ce qui permet de voir le cours d'eau et d'y accéder.

Le fond de vallée est constitué essentiellement de cultures, et localement de prairies. Le paysage est assez ouvert du pied de coteau jusqu'à la rivière. Les quelques haies, les bosquets et arbres épars rythment le paysage. Par contre, les boisements de fond de vallée empêchent de percevoir l'autre rive du Loir. Ce n'est que depuis le haut des coteaux que l'on peut percevoir l'ensemble de la vallée et notamment l'autre rive.

La vallée offre une certaine richesse écologique avec une diversité intéressante de faune et de flore. On trouve en fond de la vallée des milieux préservés et une mosaïque d'écosystèmes (zones humides, haies, petits boisements, prairies). Leur préservation est incontournable.

Mis à part les moulins, on rencontre peu de lieux d'habitation dans le fond de vallée. Le lieu d'implantation privilégié des constructions est le pied de coteau (Chauffour, Nonais, Asnières, Clouseaux, etc.), ce qui a donné lieu à des formes urbaines plutôt linéaires (entre les pentes plus abruptes et la limite des crues les plus régulières) et à des constructions troglodytes. Ces hameaux marquent le paysage par leur présence en pied de coteau et sont en général perceptibles depuis la rivière.

La large vallée du Loir



Un fond de vallée boisé (peupleraies) et arboré



Des hameaux en pied de coteau (Nonais)



Photos : bureau d'études, février 2007

2.2.2. Les vallons

Le paysage de vallons se retrouve dans la partie est de la commune, selon un axe nord-ouest / sud-est. Il concerne les vallons du ruisseau du Boële et d'autres petits cours d'eau plus ou moins permanents.

Ces vallons, en forme de V, sont bien marqués et présentent un paysage caractéristique. C'est au creux du vallon de la Boële qu'est venu se nicher le bourg de Lunay. Plusieurs petits

hameaux et écarts sont par ailleurs installés dans ces vallons, le plus souvent sur les coteaux.

Les fonds de vallon accueillent en général des cultures, ainsi que quelques prairies. Le haut des coteaux est souvent occupé par des espaces boisés.

Les vues offertes sont donc en général dégagées sur le bas des coteaux et stoppées par des espaces boisés sur le haut.

Les vallons offrent en général une certaine richesse écologique avec des milieux préservés et une diversité intéressante de faune et de flore. Leur préservation est incontournable.

Les vallons



Photos : bureau d'études, février 2007

2.2.3. Le plateau agricole

Le territoire communal est constitué dans sa partie occidentale et septentrionale d'un plateau légèrement ondulé et entaillé par les petits vallons à cours d'eau plus ou moins permanent évoqués plus haut. On y trouve différentes cultures : céréales (blé, etc.), maïs, tournesol, ainsi que des parcelles de vignes (AOC Coteaux du Vendômois). Le paysage est marqué par la présence de nombreux boisements, en particulier le bois de la Vaudourière et le bois de la Vallée Marie.

Le paysage est rythmé par l'alternance des cultures, par les espaces bâtis, par la présence d'arbres isolés épars et de quelques haies, et par les nombreux boisements, de plus ou moins grande taille.

Les paysages générés sur le plateau sont généralement ouverts et offrent des vues relativement lointaines, mais l'horizon est souvent fermé par la présence des grands boisements.

Le plateau ouvert



Photos : bureau d'études, janvier 2007

La commune de Lunay se caractérise par ses paysages remarquables par leur étendue et leur niveau de préservation.

La dynamique agricole joue un rôle de première importance dans l'entretien de ces paysages. Le maintien d'un équilibre entre pression foncière et pression agricole contribue à la préservation des sols et des paysages.

2.3. Les espaces urbanisés

2.3.1. Organisation urbaine

Cf. Carte « Organisation du territoire communal »

Les hommes se sont implantés sur le territoire en fonction du relief, de la nature des sols, de l'exposition au soleil et des activités qu'ils ont implantées. En termes d'urbanisation, on distingue le bourg, les gros hameaux et les écarts.

2.3.1.1. Le bourg

Cf. carte « Organisation et fonctionnement du bourg »

Le noyau du bourg de Lunay s'est implanté dans la partie est de la commune, à l'écart de la vallée du Loir, mais dans le vallon du ruisseau du Boële.

Il s'est développé d'abord de manière groupée, s'organisant autour de l'église sur la rive droite du cours d'eau. La rive gauche accueille elle aussi du bâti ancien formant un chapelet en pied de coteau, originellement distinct du centre bourg.

L'urbanisation s'est ensuite développée le long du vallon, vers le nord et vers le sud, et sur les deux rives du ruisseau, comblant progressivement les interstices entre les noyaux anciens d'habitations.

Plus récemment, les constructions nouvelles ont continué de s'implanter en fond de vallon, ce qui a eu pour conséquence d'étirer la forme urbaine du bourg sur environ deux km aujourd'hui. Mais elles se sont également localisées sur le coteau, allant jusqu'à rejoindre le sommet de la pente, notamment au sud du bourg (comme au Moulin de la Loupe), ce qui a donné plus d'épaisseur au bourg.

Ces développements urbains successifs ont eu lieu de manière plus ou moins organisée, les constructions s'étant effectuées à la parcelle pour certaines et sous forme d'opérations groupées pour d'autres (lotissements, etc.). La commune de Lunay s'est impliquée dans le développement de l'urbanisation du bourg par la réalisation d'opérations de lotissements ou par l'aménagement des espaces publics et de circulation (pour les piétons par exemple).

La centralité du bourg est bien marquée par la place publique centrale devant l'église, par la densité des constructions qui s'organisent autour et par les fonctions qu'elle rassemble (église, mairie, bibliothèque, commerces, services, etc.). Mais certaines fonctions sont présentes dans les quartiers récents du bourg : une zone d'équipements et de loisirs au nord du bourg et une zone d'activités à la sortie sud.

Dans le centre ancien, le bâti est implanté à l'alignement le long de ces voies, généralement par la façade, plus rarement par le mur pignon. L'urbanisation est dense, les maisons sont accolées les unes aux autres, créant un front de rue.

Par contre, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien, le tissu urbain est moins dense et moins homogène. Au sud du bourg, c'est le modèle pavillonnaire qui a prévalu pour quasiment l'ensemble des constructions, créant un tissu urbain parfois lâche. Sur la rive gauche du ruisseau du Boële, des espaces denses (correspondant à des noyaux anciens d'habitations intégrées dans le bourg) alternent avec des espaces libres et avec des espaces construits de façon moins dense (modèle pavillonnaire).

La trame viaire est relativement peu développée, mais s'est peu à peu étoffée. La plupart des rues du bourg sont avant tout des routes qui permettent de le traverser et de rejoindre les communes voisines. Historiquement, les constructions se sont principalement localisées le long de ces voies (les RD 82, 53, 53a, la route de Mazangé). Le maillage de voies dans le centre ancien est ainsi quasi inexistant. Par contre, les développements récents de l'urbanisation ont donné lieu à la

création de voirie nouvelle (comme au Moulin de la Loupe et sur le versant opposé).

Photos : bureau d'études, octobre 2006 et février 2007

Le centre bourg ancien



Vues sur le bourg ancien



Extensions récentes



Figure 4. Organisation et fonctionnement du bourg

2.3.1.2. Les hameaux

Une dizaine de hameaux constitués sont répartis sur le territoire. Ils sont généralement implantés le long d'une petite route, légèrement à l'écart des voies de communication principales de la commune. Ils s'organisent souvent autour d'un petit espace public et disposent d'un point d'eau collectif (fontaine ou puits).

L'étoffement des hameaux a donné lieu à la création de petites rues. Le réseau est assez serré et les implantations à l'alignement des habitations anciennes génèrent une véritable forme villageoise. Le développement de ces hameaux s'est poursuivi avec l'implantation de quelques constructions récentes (habitations, ainsi que bâtiments agricoles).

Les principaux hameaux sont :

- **la Prazerie**, située le long de la RD 24 et accueillant des activités (un garage automobile et un restaurant). Le hameau se prolonge en direction de Martray et accueille des constructions neuves (lotissement) ;
- **Asnières**, à la forme très allongée situé en pied de coteau dans le méandre du Loir, et concerné par la zone inondable du PPRi ;
- **Nonais**, situé en pied de coteau du Loir à l'écart de la RD 24, présente un noyau ancien dense et une extension récente de l'urbanisation vers le Pesle ;
- **Clouseaux**, hameau à la forme allongée situé en pied de coteau à l'est de la commune et à l'écart de la RD 24, et concerné par la zone inondable du PPRi ;
- **La Barre-la Moulotterie**, hameau situé en haut du coteau, à cheval sur les communes de Lunay et les Roches-l'Evêque, et accueillant plusieurs constructions récentes ;
- **Le Petit Léon**, situé à l'extrême nord de la commune, le long de la RD 9, à cheval avec les communes de Fortan et Savigny-sur-Braye. Des constructions récentes sont venues combler les interstices entre plusieurs noyaux d'habitat ancien ;
- **Langlier-les Vaux**, situé à l'écart de la RD 82, dans le vallon du ruisseau de la Boële non loin du bourg ;
- **Les Monts**, hameau situé sur le coteau du vallon de la Boële. Il se présente avec un cœur densément bâti et des constructions récentes sur le pourtour et s'organise autour d'un petit maillage de voies ;
- **La Carte**, situé au nord du territoire, sur le coteau d'un petit vallon. Quelques constructions récentes sont venues s'ajouter au bâti ancien ;
- **La Champilonnière**, situé sur le plateau agricole à l'ouest du bourg, n'a pas connu de développement récent.

Photos : bureau d'études, février 2007

Nonais



Clouseaux



Asnières



La Champilonnière



2.3.1.3. Les écarts

De nombreux petits hameaux ou fermes isolées sont répartis sur l'ensemble du territoire de Lunay. On recense au total plus de 50 écarts.

Leur implantation est historiquement liée aux activités agricoles, notamment d'élevage. Ils sont souvent situés sur le plateau ou sur les coteaux, plus rarement en fond de vallon.

L'activité agricole (élevage et polyculture) est restée présente dans de nombreux hameaux et fermes. Quand l'activité agricole a cessé, des bâtiments d'exploitation restent les témoins de l'activité passée.

L'habitat est traditionnel, on y recense très peu de constructions neuves.

Beauregard – la Josterie



Photo : bureau d'études, février 2007

L'analyse de l'organisation du territoire révèle que la commune de Lunay se structure principalement autour du bourg et d'une dizaine de gros hameaux, auxquels on ajoute plusieurs dizaines d'écarts.

En matière d'urbanisation, le Plan Local d'Urbanisme pourra définir des orientations pour :

- renforcer le centre bourg et conforter sa dynamique de centre de vie de commune rurale, principal pôle d'attractivité en termes d'urbanisation du territoire communal ;*

- proposer un développement mesuré sur les villages les plus importants, déjà bien constitués ou ayant connu une urbanisation récente, et ne présentant pas d'enjeux architecturaux, agricoles ou environnementaux. Cela permettra de diversifier l'offre sur la commune et répondre aux demandes variées de nouveaux arrivants désireux de s'établir soit dans le centre bourg, soit dans un environnement moins urbanisé ;*

- valoriser le patrimoine architectural.*

Figure 5. Organisation de l'espace communal

Figure 6. Evolutions de l'urbanisation

2.4. Architecture et patrimoine

a. Le patrimoine de la commune

En matière de patrimoine, Lunay dispose d'un certain nombre d'éléments classés par les monuments historiques :

- l'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 10 novembre 1925. Elle est intéressante notamment pour des peintures murales du XIVe siècle ;
- le château de la Mézière et son parc (avec la chapelle) est un site inscrit depuis le 2 février 1943 ;
- le site du Breuil (à proximité du Loir) est classé depuis le 4 août 1967.

L'église de Lunay – Le parc du château de la Mézière



Photo : bureau d'études, février 2007

D'autres éléments, bien que non protégés par les Monuments Historiques, sont malgré tout intéressants et font véritablement partie du patrimoine de la commune. On peut citer :

- le château de la Montellière
- le château de la Blotinière
- le château de la Vaudourière
- le château du Pesle
- l'ancien prieuré
- les moulins le long du Loir.

On note également la présence de plusieurs éléments de patrimoine vernaculaire qui font partie du petit patrimoine local, comme les fontaines, les lavoirs, les puits, les croix, les caves et habitations troglodytiques...

Le château de la Vaudourière



Eléments de petit patrimoine : un lavoir (dans le bourg) et un puits (à Nonais)



Photos : bureau d'études, février 2007

Ces monuments ou éléments, résultant de l'histoire de la commune, doivent être préservés. Ils participent à la richesse patrimoniale de la commune, tout comme les constructions à l'architecture traditionnelle. L'urbanisation future devra quant à elle, s'intégrer dans son environnement bâti et éviter de dénaturer la richesse patrimoniale de la commune, particulièrement du centre bourg.

Dans le souci de protéger son patrimoine, la commune a décidé d'appliquer, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, l'article L.123-1-5, 7^{ème} du Code de l'urbanisme pour protéger des éléments de paysage (haies, arbres remarquables, mares, etc.) et des éléments bâtis remarquables (croix, puits, murets, lavoirs, etc.).

Il est à noter que la commune est concernée par plusieurs sites archéologiques (cf. carte en annexe), auxquels s'applique la loi sur l'archéologie préventive.

*L'article **R. 111-3-2 (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977) du Code de l'urbanisme stipule que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

De plus, l'attention de la commune est attirée sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 531-14 du Code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques.

b. Un bâti ancien de qualité

La commune de Lunay dispose d'un bâti ancien de qualité, représenté par plusieurs types de constructions :

- la maison rurale de hauteur limitée avec en général peu d'ouvertures, parfois intégrée en continuité des bâtiments d'exploitation ;
- la maison de bourg à deux étages (auxquels on ajoute parfois les combles) avec une composition de façade classique et équilibrée ;
- les constructions troglodytes dans les coteaux du Loir.

Les habitations anciennes sont assez modestes mais représentatives de l'habitat rural de la vallée du Loir. Les toits sont à deux ou quatre pans, relativement pentus et recouverts de tuiles plates ou quelquefois d'ardoises (bourg). Les murs sont en général recouverts d'enduit ou parfois en pierres apparentes (maisons rurales) ou pierres de taille (bourg). Les façades présentent souvent des éléments d'architecture caractéristiques : pierres d'encadrement, linteaux aux portes et fenêtres, pierres d'angle aux murs, etc.

L'implantation est à l'alignement par la façade, éventuellement par le pignon (à Clouseaux par exemple. Dans le bourg et au cœur des hameaux, les habitations sont couramment jointives et les jardins peu étendus. Le retrait de l'alignement donne parfois lieu à la création de cours plus ou moins profondes, mais l'alignement est toujours marqué par une clôture ou un mur.

L'habitat traditionnel fait partie du patrimoine de la commune. Il est généralement bien entretenu. On rencontre dans le bourg et les hameaux de belles bâtisses réhabilitées. Et même si l'on recense de quelques habitations vides, l'aspect extérieur reste souvent bien conservé.

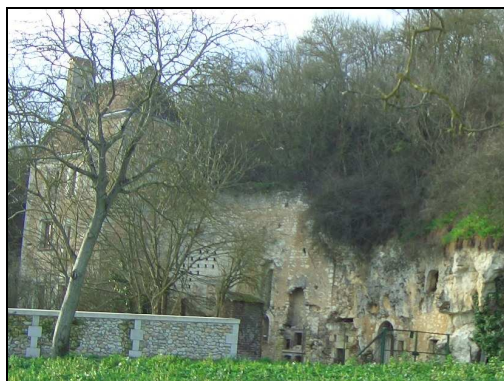
Maisons de bourg



Constructions rurales



Habitations troglodytes



Photos : bureau d'études, février 2007

c. Des constructions récentes à accompagner

Les constructions nouvelles sont installées essentiellement dans le bourg, ainsi que dans les principaux hameaux, souvent de manière plutôt linéaire (en bordure de voie).

Les constructions récentes présentent en général des volumes et des formes simples. Elles sont généralement construites de plain-pied et sont le plus souvent implantées en milieu de parcelles sur des terrains de surfaces plus ou moins importantes, et clos (clôtures minérales, grillages, haies). Ce mode d'implantation rompt avec le mode traditionnel.

Si la pierre n'apparaît plus sur les façades, les matériaux et teintes d'enduits respectent ceux du bâti ancien traditionnel. Les toitures, recouvertes dans leur majorité de tuiles, n'ont en général que deux pentes.

Constructions récentes dans le bourg



Constructions récentes dans les hameaux (le Petit Léon et Asnières)



Photos : bureau d'études, février 2007

d. Les constructions liées à l'activité économique

Ces constructions sont principalement liées à l'activité agricole : hangars de stockage, bâtiments d'élevage, etc.

Sur le plan architectural, on distingue les bâtiments traditionnels (granges, écuries, hangars en pierre, etc.) et les bâtiments récents (stabulations, hangars, bâtiments hors-sol, etc.).

Certains matériaux modernes utilisés (bardages et toitures en tôle, ossatures métalliques) ne sont pas toujours choisis pour leur esthétique, et les volumes importants font que ces bâtiments marquent parfois le paysage.

Un bâtiment agricole traditionnel



Bâtiments agricoles modernes



Photos : bureau d'études, janvier 2007

Au vu de cet état de lieux, les orientations du Plan Local d'Urbanisme pourront être:

- préserver les paysages de vallée en interdisant ou en limitant les implantations éparses sur les coteaux,*
- favoriser l'insertion paysagère et architecturale des constructions nouvelles,*
- donner à la commune la possibilité de maîtriser l'urbanisation des secteurs à enjeux paysagers,*
- favoriser la reprise de l'habitat ancien.*

3. Environnement humain

3.1. Une dynamique démographique à poursuivre

3.1.1. Une évolution favorable de la population

Evolution de la PSDC de 1968 à 2008

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Lunay	1011	1007	1207	1213	1293	1344
Canton de Savigny sur Braye	5835	5354	5488	5545	5727	6129
Département du Loir et Cher	267900	283690	296224	305937	314968	326599

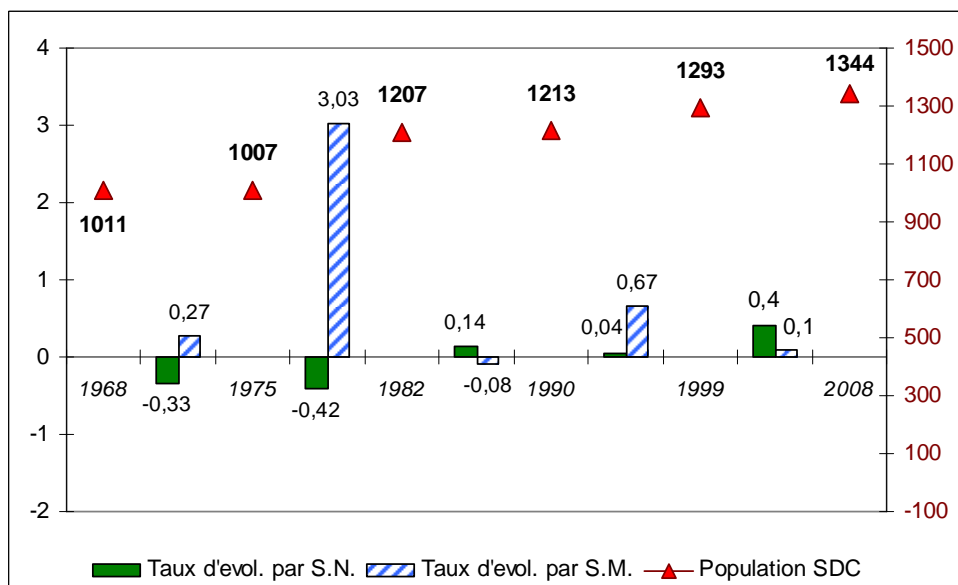
A la Révolution Française, Lunay comptait 1350 habitants. La commune a atteint au maximum 1693 habitants en 1866. La population s'est maintenue autour de 1600 habitants pendant la seconde moitié du XIXe siècle avant de connaître une longue période de déclin, conséquence du mouvement d'exode rural. Lunay ne comptait plus que 1429 habitants en 1911, 1199 habitants en 1936 et 1085 en 1962.

Entre 1962 et 1968, la perte de population s'est poursuivie, liée à un mouvement migratoire négatif important (dû à l'exode rural).

L'inversion de cette tendance au début de la décennie 70 a permis de maintenir la population communale en comblant un solde naturel négatif. Mais c'est quelques années plus tard que cette tendance va s'affirmer avec une arrivée de population en masse (+ 232 habitants sur 7 ans) qui a fait plus que combler le solde naturel déficitaire le plus important des 40 dernières années. En 7 ans, la population avait augmenté de 17 %.

Cette arrivée importante s'est stoppée dans les années 80 pour devenir légèrement négative. Le solde naturel positif (issu en partie de l'arrivée de population jeune de la période précédente) a entraîné un maintien de la population totale.

Evolution démographique de Lunay depuis 1968



Source : INSEE. SDC = sans doubles comptes. SN : solde naturel. SM : solde migratoire

La nouvelle attirance pour l'installation en milieu rural depuis le début des années 90, aidée par l'inflation importante de l'immobilier en milieu urbain a de nouveau entraîné une demande croissante d'installation sur le territoire communal. Ce solde migratoire explique la dynamique démographique entre 1990 et 1999, alors que le solde naturel n'est que légèrement excédentaire. Ces dernières années, c'est au contraire au solde naturel qu'est due la croissance globale, le solde migratoire s'étant nettement réduit (mais encore positif).

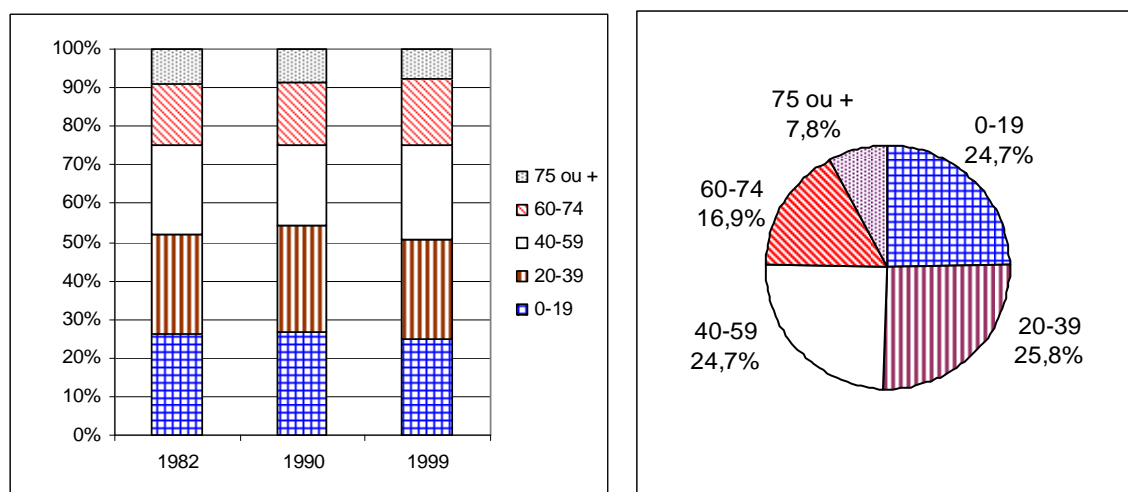
Evolutions démographiques de 1982 à 2008

	Dû au solde naturel			Dû au solde migratoire		
	1982-90	1990-99	1999-2008	1982-90	1990-99	1999-2008
Lunay	0,14	0,04	0,40	-0,08	0,67	0,10
Canton de Savigny sur Braye	-0,14	-0,23	-0,20	0,27	0,59	0,90
Département du Loir et Cher	0,08	0,04	0,10	0,32	0,28	0,30

Source : INSEE, RGP 2008 - PSDC = population sans doubles comptes

La situation démographique de Lunay se différencie de celles du département du Loir-et-Cher et du canton ces dernières années, la croissance de population devenant liée aux naissances plus qu'aux arrivées sur la commune. qui affiche une progression constante de son nombre d'habitants ces dernières décennies.

Cependant, Lunay étant très proche du pôle urbain de Vendôme, des arguments d'accueil de population nouvelle peuvent être trouvés à l'échelle du canton et de la communauté de communes du Pays de Vendôme, notamment au travers de la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale.

3.1.2. Une tendance au vieillissement de la population**Evolution de la structure par âges de 1982 à 1999 – Structure par âges en 1999**

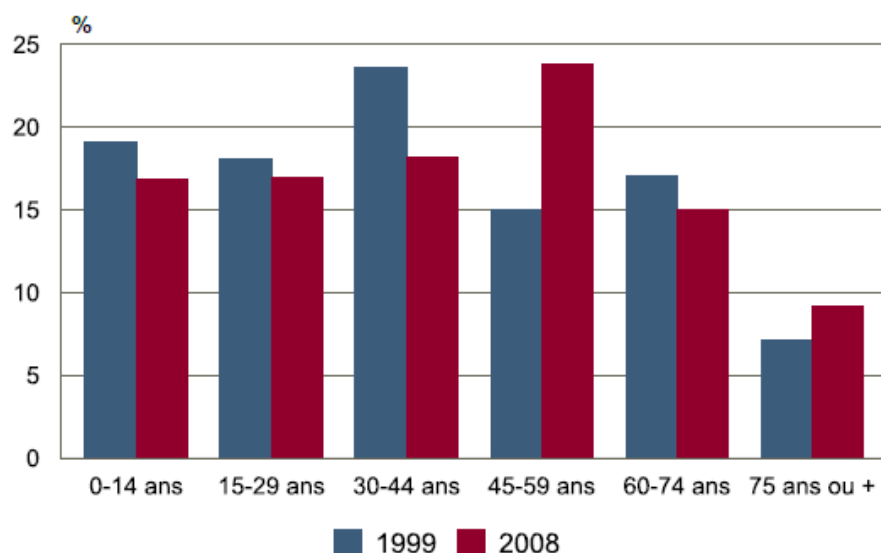
Sources : INSEE, RGP 1999

En 1999, la population de Lunay pouvait être considérée comme assez jeune puisqu'un peu plus d'un habitant sur deux avait moins de 40 ans.

L'étude de la population par tranches d'âge sur la période 1982-1999 révèle que la population connaît une légère tendance au vieillissement. Les classes d'âge les plus jeunes (de 0 à 40 ans) se sont stabilisées en nombre depuis deux décennies, mais ont connu une baisse sensible de leur part dans la population totale.

Les classes d'âge de plus de 60 ans représentent une part stable (autour de 25 %) de la population.

C'est essentiellement la classe d'âge des 40-59 ans qui a connu une progression sur ces dernières décennies. La forte hausse de ces effectifs en 1999 correspond essentiellement à l'arrivée importante et non répartie dans le temps d'une population jeune à la fin des années 70. Cette situation n'est pas très favorable au renouvellement futur de la population. En effet, ces habitants de 40 à 59 ans sont peu susceptibles de faire des enfants et sont en général amenés à vieillir sur la commune où ils se sont installés. La progression de cette classe d'âge laisse donc présager une augmentation des plus de 60 ans dans les années à venir, comme le recensement de 2008 le montre déjà.

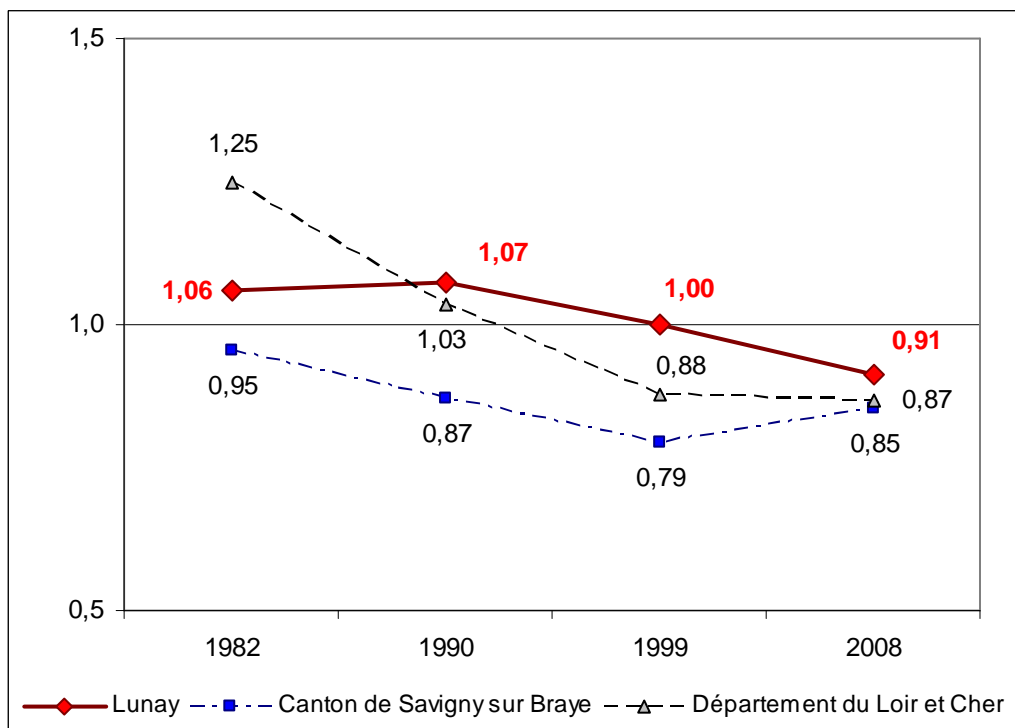


Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

De cette tendance récente au vieillissement de la population, il résulte un indice de jeunesse qui a nettement baissé, pour devenir inférieur à 1 en 2008 (0,91).

La tendance au vieillissement est donc récente ; elle reste moins importante à Lunay que dans le reste du département. Elle pourrait être contrebalancée par le renouvellement démographique et une arrivée régulière de population jeune sur la commune.

Evolution de l'indice de jeunesse²



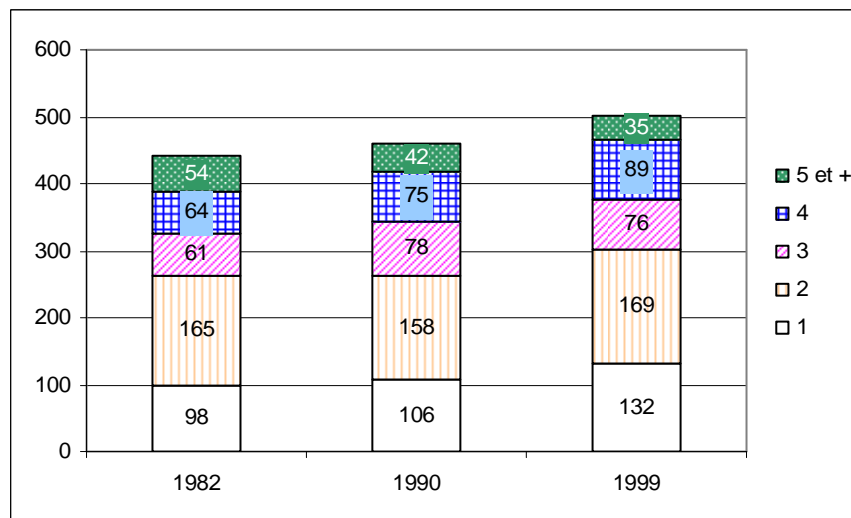
Sources : INSEE, RGP 1999

² part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans

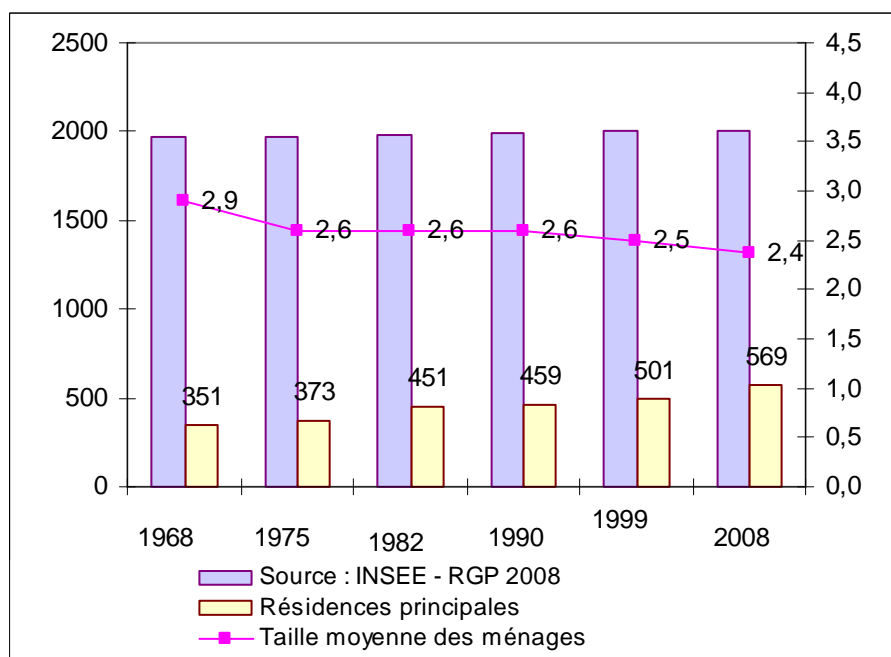
3.1.3. Des ménages de plus en plus nombreux, mais de plus en plus petits

Evolution du nombre de ménages selon leur taille

(ces données ne sont pas disponibles pour 2008)



Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE, RGP 1999 - 2008

L'augmentation du nombre des habitants s'est accompagnée d'une croissance proportionnellement plus importante du nombre des ménages entre 1968 et 2008.

Conséquence de la structure de la population (proportion assez forte de retraités), de l'enracinement de ménages et des évolutions sociales (décohabitation des générations, divorces, familles monoparentales, etc.), la commune compte de plus en plus de petits ménages (1 ou 2 personnes), qui sont pour la plupart des couples de retraités ou des personnes seules. Ils représentaient en 1999 environ 6 ménages sur 10. A l'inverse, on recense de moins en moins de familles nombreuses (5 personnes et plus).

Ainsi, comme sur la plupart des communes françaises, la composition des ménages de Lunay a diminué. Aujourd'hui le foyer moyen regroupe 2,4 personnes alors qu'il en regroupait 2,9 en 1968.

Chaque ménage occupant un logement en résidence principale, cela a des conséquences sur le parc de logements.

En 1968, avec 2,9 personnes en moyenne par ménage, il fallait 34,5 logements pour accueillir 100 habitants. En 2006, avec 2,4 personnes en moyenne, c'était 41,7 logements qui étaient nécessaires pour loger la même population. Ainsi, il faut de plus en plus de logements (résidences principales) pour maintenir la population présente. Il en faut donc d'autant plus (grâce à la construction ou la reprise de résidences secondaires ou logements vacants) pour accueillir une population nouvelle sur la commune.

De plus, étant donné que les logements sont en général de grande taille (voir paragraphe 3.3) et qu'ils sont en majorité occupés par des petits ménages, ce sont plus de 200 logements qui étaient sous-occupés en 2008 sur l'ensemble de la commune.

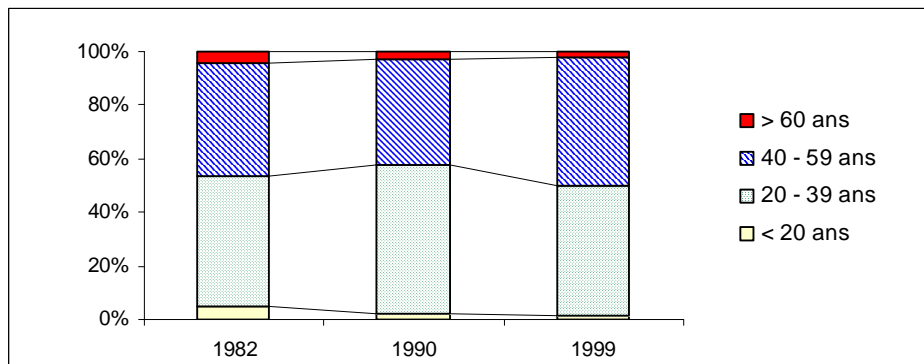
La commune de Lunay connaît depuis plusieurs décennies un dynamisme démographique, mais elle est entrée récemment dans une phase de vieillissement, qui pourrait conduire à terme à l'essoufflement de la dynamique démographique.

Ainsi, pour soutenir une nouvelle demande provenant de jeunes couples désireux de s'installer à Lunay, et éviter que le phénomène de vieillissement ne s'amplifie, il serait intéressant de développer une attractivité pour les jeunes ménages (20 - 40 ans), qui favorisent le renouvellement de la population. Mais il faudra veiller à organiser un accueil progressif et régulier, pour pouvoir assurer le renouvellement démographique et soutenir la vie locale dans la durée.

3.2. Population active et emplois

3.2.1. Des actifs jeunes en diminution

Evolution de la structure par âge de la population active de Lunay

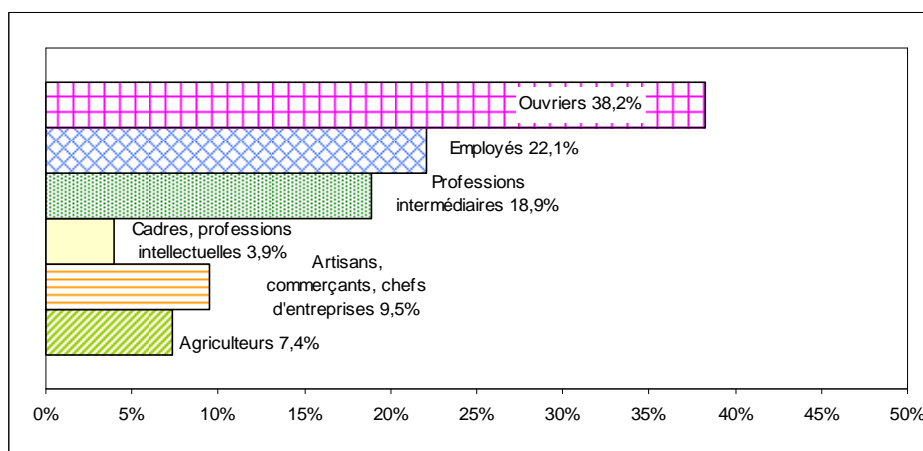


Source : INSEE, RGP 1999

La population active de Lunay est relativement jeune puisque plus de 50 % des actifs sont âgés de moins de 40 ans en 1999. Cependant, cette proportion a diminué entre 1990 et 1999, ce qui montre une tendance au vieillissement de la population active lunotière. En effet, la part des actifs âgés de 40 à 59 ans a augmenté de manière significative entre les deux recensements, ce qui confirme les faits démographiques constatés précédemment.

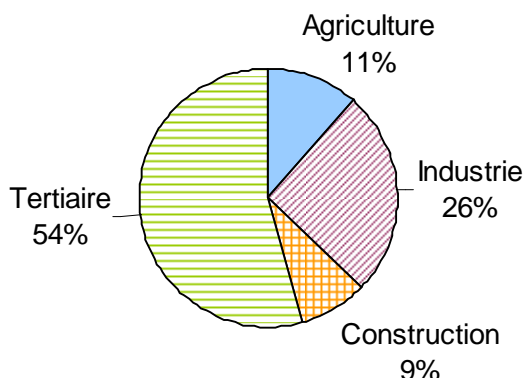
En 2008, 91% des actifs ont moins de 55 ans.

Structure de la population active en 1999

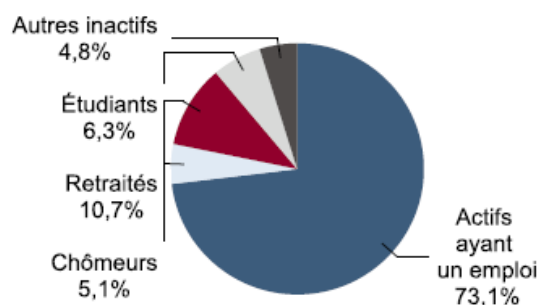


Secteurs d'activités et population active en 1999 et 2008

1999



EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008

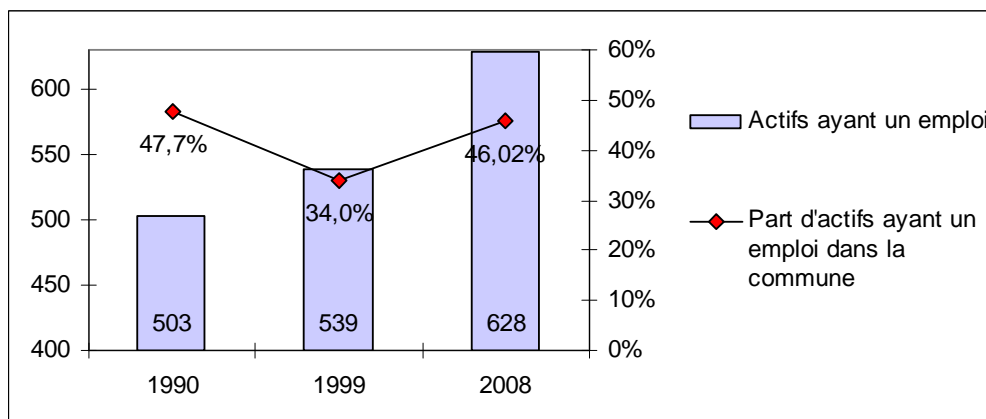


Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La population active de Lunay est composée en majorité d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires, qui travaillent pour la plupart dans des entreprises du secteur tertiaire (commerces et services), mais également dans l'industrie. La part de l'agriculture est encore importante en 1999 (11 %), pour baisser en 2006 à 4,8%.

3.2.2. Une commune dépendante en termes d'emploi

Evolution de la population active de 1990 à 2008



Alors que le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation, la part de ceux ayant un emploi dans la commune diminue progressivement (183 personnes en 1999 contre 278 en 1982).

En 1999, plus de trois actifs sur cinq résidant à Lunay se rendaient à l'extérieur de la commune pour exercer leur activité professionnelle, ce qui induit des déplacements quotidiens importants de véhicules particuliers.

Les déplacements domicile-travail hors commune sont majoritairement localisés sur la zone d'emploi de Vendôme. La proximité de villes à l'activité économique plus diversifiée comme Vendôme ou Montoire-sur-le-Loir expliquent que certains de ces actifs travaillent sur ces communes.

Les actifs travaillant dans une autre zone d'emploi du Loir-et-Cher (notamment la zone d'emploi de Blois) sont peu nombreux.

Les actifs travaillant hors département partent pour la plupart en direction de Paris. Depuis 1999, la demande concernant des relations domicile - travail via la gare TGV de Vendôme semble d'ailleurs en progression constante.

3.3.3. L'agriculture : une activité encore présente

Source : Mairie, septembre 2006 et Recensement général agricole de 2000

L'activité agricole était traditionnellement la principale activité de la commune de Lunay. Depuis plusieurs décennies, l'activité est en régression. Elle est pourtant encore présente : elle occupe encore un certain nombre d'actifs et elle occupe la majeure partie de l'espace communal, elle contribue à façonner et entretenir les paysages.

Les recensements généraux agricoles successifs montrent une régression constante en termes de nombre d'exploitations professionnelles : de 55 en 1979 à 43 en 1988 puis 20 en 2000. La superficie moyenne utilisée par exploitation augmente : les exploitations sont moins nombreuses, mais plus importantes et fonctionnent en regroupement, avec des moyens techniques plus performants.

En 2000, la superficie utilisée par l'agriculture représente 2365 ha, soit 61 % du territoire de la commune. Cette superficie est occupée principalement par des terres labourables (2119 ha) destinées aux cultures, mais également par des prairies (224 ha de superficie toujours en herbe) et des vignes (22 ha). La commune de Lunay est en effet intégrée au sein de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Coteaux du Vendômois » pour plusieurs terrains, situés essentiellement au sud-est.

Les trois principales activités agricoles sur la commune sont :
les grandes cultures : céréales (blé, etc.) maïs, tournesol, ... ;
l'élevage : 5 sur la commune (2 exploitations laitières et 3 exploitations de bovins viande) ;
la viticulture



Champs cultivés dans la vallée et sur le plateau

Photos février 2007

Un inventaire précis des exploitations a été réalisé en 2007-2008 dans le cadre de l'étude du PLU et les bâtiments agricoles actuellement utilisés sont signalés pour information sur le projet de zonage. Ont été recensés :

- 20 exploitations dont le siège est sur la commune
- 6 exploitations extérieures à la commune mais ayant des bâtiments sur Lunay.

Carte de localisation des exploitations agricoles

Figurent par ailleurs au plan de zonage des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été retenus par la commission en raison de :

- leur qualité architecturale
- leur qualité paysagère (visibilité du bâtiment)
- leur état permettant une nouvelle utilisation.

	<i>Localisation</i>	<i>Type de bâtiment</i>
1	Les Hautes Ténières	Ancienne maison d'habitation de la ferme
2	Dieppe	Ancienne maison d'habitation de la ferme
3	Beauregard	Corps ancien de bâtiment
4	Les Trois Buissons	Anciennes écuries (actuellement gîte de groupe)
5	La Champilonnière	Ancienne écurie
6	Rue du Lavoir (lieu-dit la Basse Montelière)	Ancienne grange en pierre blanche
7	La Basse Vallée	Anciennes écuries
8	La Barre	Ancienne maison d'habitation de la ferme et écurie

3.3.4. Les secteurs artisanat, commerces et services

Bien que dépendante en termes d'emplois des pôles urbains proches que sont Vendôme, Montoire-sur-le-Loir et Savigny-sur-Braye, la commune de Lunay dispose tout de même d'un tissu d'activités relativement développé, qui offre des emplois aux habitants de la commune et attire même des actifs de l'extérieur.

Ainsi, les secteurs de l'artisanat, des commerces et des services fournissent de nombreux emplois sur la commune de Lunay :

artisanat : une activité d'artisanat d'art (au foyer Jean Muriel), une entreprise de carrelage-maçonnerie, un ébéniste d'art, une entreprise d'électricité-plomberie, deux garages automobiles, une imprimerie, une entreprise de machines à bois - outillage, une entreprise de menuiserie PVC vérandas, un photographe et deux entreprises de vente et négoce de véhicules.

commerces : un bar-café, un bar-guinguette (au bord du Loir, ouvert en été), un bar-restaurant, un bar-snack, une boucherie-charcuterie, une boulangerie-pâtisserie, Culture biodynamique (vente de farine et pain issu de culture biologique), une épicerie, un marchand d'huîtres et coquillages, un marchand de pizzas, deux poissonneries (en tournée), deux lieux de vente de vin AOC (et de fromages pour l'un), vente de volailles prêtes à cuire à la ferme.

services : deux salons de coiffure, deux kinésithérapeutes, un médecin généraliste, un service d'ambulance-taxi.

Les autres emplois sont générés par les services publics (mairie, écoles, bureau de poste).

La commune de Lunay est un mini-pôle grâce aux artisans, commerces et services, et à l'agriculture qui est encore présente. Elle reste néanmoins dépendante de pôles d'emplois extérieurs et des axes de circulation qui permettent d'y accéder.

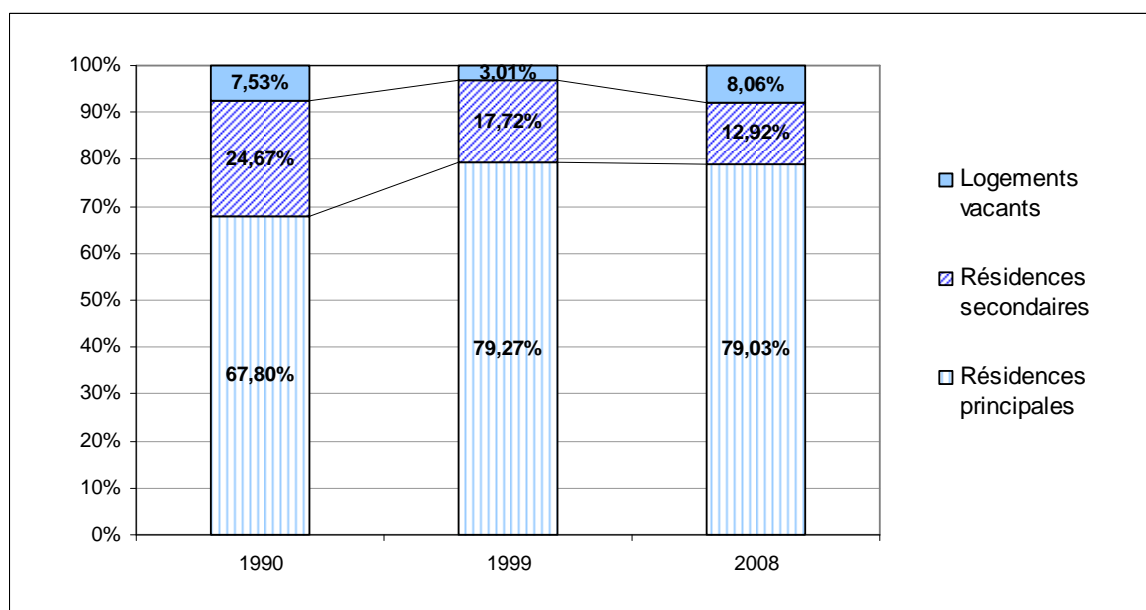
Il est donc indispensable que le projet communal favorise la fréquentation des artisans, commerces et services par l'accueil de population dans le bourg et qu'il préserve les espaces occupés par ces activités et par l'agriculture, de manière à maintenir une certaine dynamique économique et environnementale (entretien des paysages, etc.), et à éviter tout conflit d'usage.

Par ailleurs, une activité de tourisme vert et culturel pourrait se développer, notamment le long de la vallée du Loir.

3.3. Logements et construction

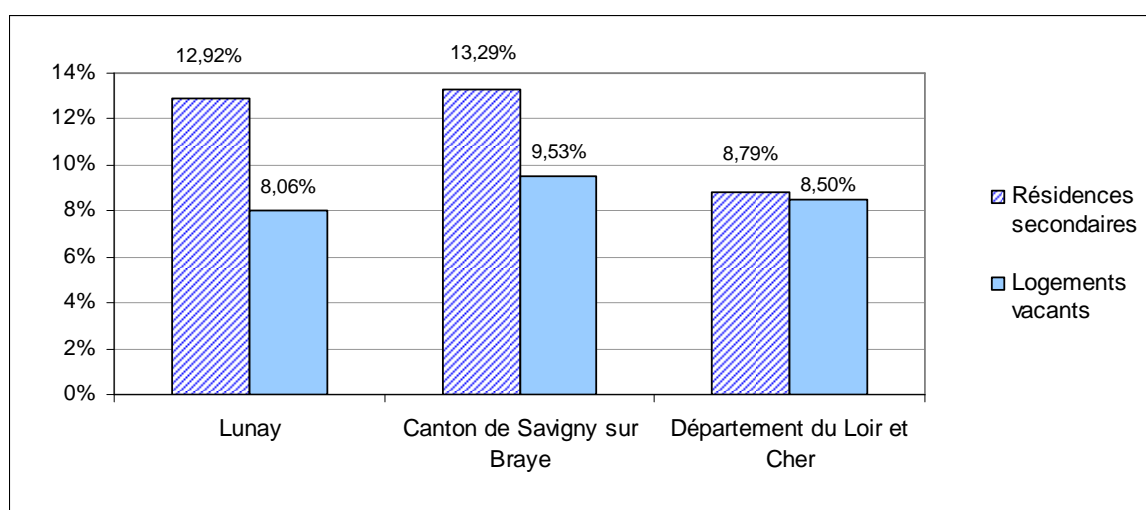
3.3.1. Une commune résidentielle

Evolution du parc de logements de Lunay entre 1990 et 2008



Source : INSEE, RGP 2008

Résidences secondaires et vacance en 2008 (en %)



Source : INSEE, RGP 2008

Avec près de 80 % de résidences principales en 2008, Lunay est une commune à caractère majoritairement résidentiel.

Le taux de logements vacants était peu élevé à Lunay en 1990 (moins de 7 %) et a baissé de manière significative pour atteindre 3 % en 1999. Il atteint 8% en 2008, du même ordre que le taux départemental.

La vacance concerne d'une part les logements anciens de Lunay, dont certains deviennent vétustes ou abandonnés, d'autre part des logements plus récents mais aux performances énergétiques inadaptées au contexte actuel.

En 1990, le taux de résidences secondaires était particulièrement élevé sur la commune. Il concernait un logement sur quatre. Par contre, la proportion de résidences secondaires a baissé

entre 1999 et 2008 pour atteindre 17,8 % du parc de logements en 1999, puis 12,9% en 2008.

Ce taux important était lié notamment à la vallée du Loir (assez attrayante sur le plan touristique) et au cadre de vie préservé que l'on trouve à Lunay. Son évolution (en baisse) est liée notamment au vieillissement de la population et aux retraités qui se fixent sur la commune (transformation de résidences secondaires en résidences principales).

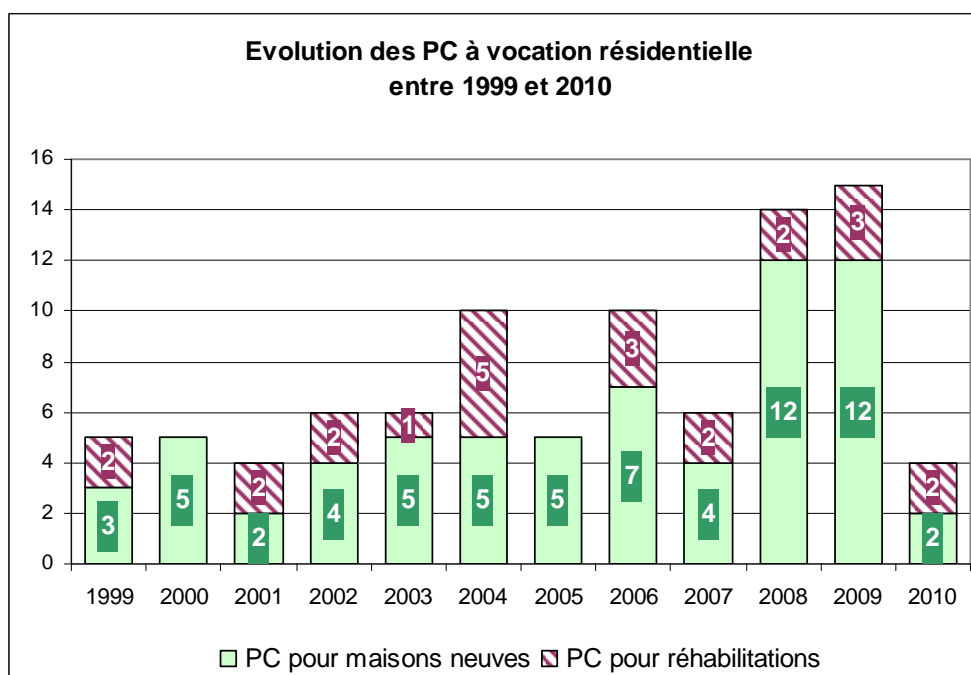
Ce taux est supérieur à celui du canton, où l'on trouve 13,3 % de résidences secondaires, et plus encore à la moyenne départementale (8,8%).

Le nombre total de logements a diminué entre 1990 et 1999. Cette évolution était liée au phénomène de renouvellement du parc, important à Lunay : disparition de logements anciens devenus vétustes, regroupement de petits logements pour en former de plus grands, ou éventuellement changement de destination (transformation d'un logement en commerce, en bâtiment public, etc.). La tendance s'est inversée entre 1999 et 2008, avec une augmentation conséquente du nombre total de logements, qui s'accompagne d'une augmentation de la vacance (liée aux caractéristiques techniques et énergétiques de certains logements à louer qui ne trouvent pas preneur).

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	720	100,0	632	100,0
Résidences principales	569	79,0	501	79,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	93	12,9	112	17,7
Logements vacants	58	8,1	19	3,0
Maisons	680	94,4	605	95,7
Appartements	29	4,0	10	1,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Source : commune – novembre 2011

La construction à Lunay est restée très active en 2008 et 2009 malgré le contexte économique défavorable, témoignant de l'attractivité de la commune. Le rythme de construction a fortement baissé en 2010 (4 PC au total) : cette évolution peut être liée au marché, mais aussi à la position d'attente du nouveau document d'urbanisme.

3.3.2. Un parc locatif à développer

Statut d'occupation du parc principal en 2008

	Propriété	Location	Logement gratuit
Lunay	80,14%	18,28%	1,58%
Canton de Savigny sur Braye	77,88%	20,07%	2,05%
Département du Loir et Cher	67,34%	30,45%	2,21%

Source : INSEE, RGP 2008

La majorité (78 %) des occupants du parc principal est propriétaire de son logement. Ce déséquilibre important entre la part des logements en propriété et la part des logements en location est classique pour une commune rurale. Toutefois, la commune de Lunay dispose d'un parc de logements locatifs assez important (18%) pour une commune de cette taille.

On recense sur la commune 33 logements sociaux.

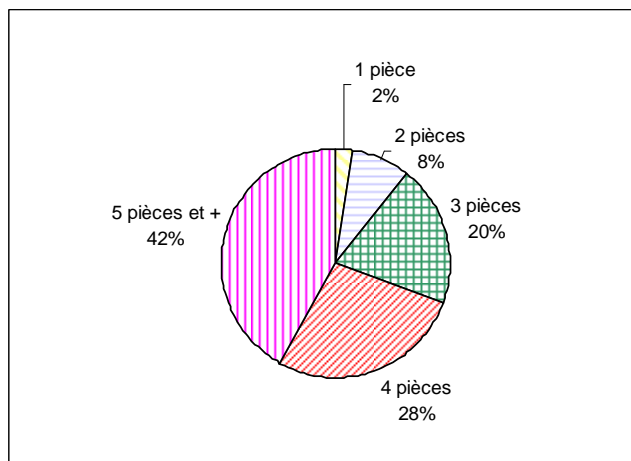
Pourtant, le parc locatif mériterait d'être développé sur la commune. En effet, la demande de locatif en milieu rural apparaît en forte croissance de façon générale. De plus, une diversification de l'offre en logements par le locatif (qu'il soit privé ou public, social ou ordinaire) permettrait de renouveler la démographie communale et stabiliser la structure par âge. Le parc locatif permet d'accueillir de manière régulière (l'occupation de ces logements n'étant que temporaire) une population nouvelle, souvent jeune, et qui peut décider de s'installer définitivement sur la commune en accédant à la propriété (par achat ou construction neuve). Ainsi, l'offre en locatif permet d'attirer sur la commune une population souvent jeune et l'offre en terrains à bâtir permet ensuite de fixer cette population sur le territoire.

3.3.3. Un parc de logements peu diversifié

D'après le recensement de 1999, il apparaît que le type des logements de Lunay est majoritairement individuel (à 94 %). On recense quelques immeubles collectifs sur la commune (4% des logements). Cette typologie n'est pas surprenante pour une commune rurale. Cependant elle n'est pas encore en accord avec les objectifs du SCOT qui prévoit 10% de logements collectifs.

Si l'on compare la situation de Lunay avec celle de Montoire-sur-le-Loir par exemple, on constate que la typologie des logements de cette commune, plus urbaine, est plus diversifiée avec une part plus importante d'immeubles collectifs (18 % en 1999, 16% en 2006).

Taille des résidences principales de Lunay en 2008



Source : INSEE, RGP 2008

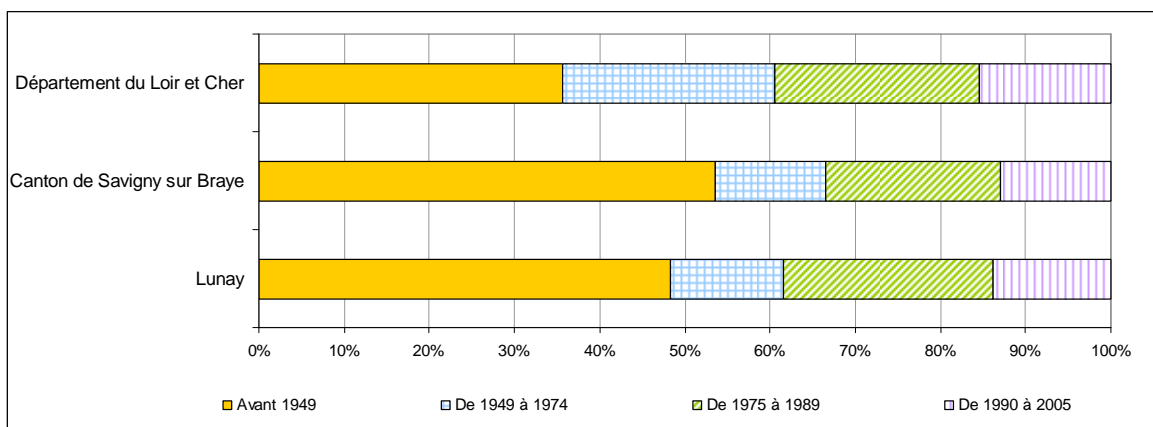
D'autre part, les résidences principales sont assez peu diversifiées en termes de taille, puisque le parc est constitué à 70 % de grands logements de quatre pièces et plus. De fait, on trouve souvent une forte proportion de grands logements à la campagne.

Néanmoins, il est intéressant de constater que les petits et moyens logements ne sont pas absents du parc (8 % de logements à 2 pièces et 20 % de logements à 3 pièces).

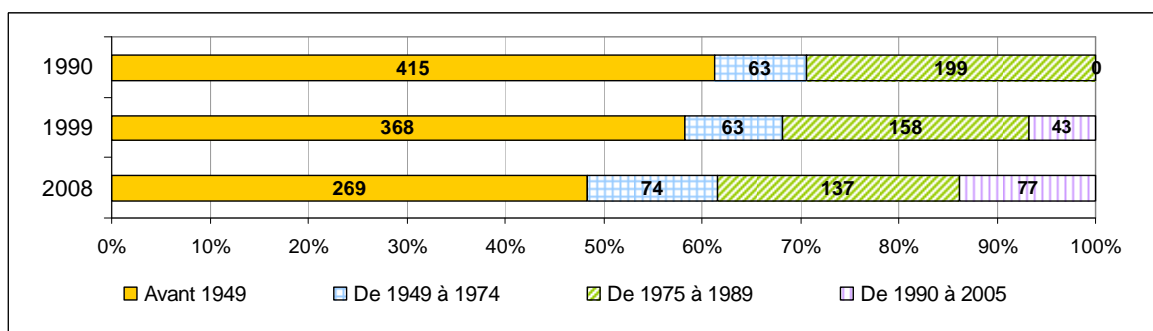
De fait, il apparaît souvent qu'un parc de logements un minimum diversifié favorise le renouvellement de la population, ainsi que sa mixité notamment en termes d'âge, les grands logements n'étant pas toujours financièrement accessibles aux jeunes couples.

3.3.4. Un parc ancien en cours de renouvellement

Epoque d'achèvement du parc de logements en 2008



Evolution de l'âge du parc de Lunay entre 1990 et 2008



Source : INSEE, RGP 2008

Le parc de logement communal est relativement ancien. 48 % des logements recensés en 2008 ont été achevés avant 1949. Comparé au parc de logement de l'ensemble du canton de Savigny sur Braye, le parc de Lunay est toutefois plus récent. Par contre, il l'est moins que le parc départemental.

L'évolution de l'âge des logements entre 1990 et 1999 montre que le parc lunotier se rajeunit progressivement, grâce à la fois à la construction neuve (43 logements ont été construits entre 1990 et 1999) et au renouvellement du parc (47 logements construits avant 1949 ont disparu entre les deux recensements). On note que le rajeunissement du parc a surtout eu lieu dans les années 1970, où une arrivée de population importante s'est accompagnée d'un rythme de construction soutenu, et a quelque peu ralenti depuis.

En revanche, la proportion de logements construits dans les années 50, 60 et début 70 est mince. Le parc récent (de 1975 à nos jours) est donc bien représenté (en raison notamment de l'arrivée de population importante à la fin des années 70).

Compte tenu de l'ancienneté du parc, le phénomène de renouvellement (dû notamment à la disparition de logements vétustes) risque de se poursuivre petit à petit. Si l'on ne réhabilite pas, il faut avoir recours à la construction neuve pour compenser la perte de logements. Cela a eu lieu entre 1990 et 1999 : 43 maisons neuves ont été construites, mais le nombre total de logements a diminué de 45 unités. Entre 1999 et 2008, 52 permis ont été déposés pour des logements neufs, et le nombre total de logement a augmenté de 88.

3.3.5. La construction neuve

Selon les données fournies par la mairie, le rythme de construction s'est accéléré depuis 2003 (4 permis de construire accordés en 2003, 12 PC en 2008 et 12 en 2009), malgré un contexte économique peu favorable. Cela s'accompagne d'une demande croissante en terrains à bâtir sur la commune, qu'il n'est pas toujours aisé de satisfaire. Ainsi le nombre de PC en 2010

n'est que de 4.

Une maison en construction dans le bourg



Photo : février 2007

Plusieurs raisons expliquent l'augmentation de la demande en terrains à construire à Lunay :

- La situation de la commune en limite de l'aire urbaine vendômoise et à moindre ampleur, du pôle rural de Montoire-sur-le-Loir.
- La proximité de la gare TGV permettant de rejoindre le centre de Paris en moins d'une heure.
- La forte croissance du prix du terrain à bâtir en milieu plus urbanisé (Vendôme ou ses communes limitrophes) décale la demande en deuxième couronne urbaine où se situe Lunay. Le constat est identique pour les personnes travaillant à Paris où le prix de l'immobilier n'est pas comparable.
- Le cadre de vie communal et l'attraction des ménages pour l'installation en milieu rural pour profiter d'une bonne qualité de vie.

La consommation foncière liée aux constructions récentes excède les objectifs du SCOT : la moyenne observée depuis 2000 sur Lunay est de :

1022 m² par logement dans le cadre d'opérations d'ensemble

2014 m² par logement en « diffus »

alors que le SCOT se base sur une moyenne de 800 m² par logement en pavillonnaire.

Ainsi les contraintes à prendre en compte sont multiples :

Pour attirer de nouveaux habitants et favoriser le renouvellement durable de sa population, la commune de Lunay doit ouvrir des secteurs à l'urbanisation pour permettre la construction de nouveaux logements. En effet, le parc existant n'offre pas beaucoup de potentiel de reprise de logements vacants.

La commune pourra veiller à continuer la diversification de l'offre de logements (offre d'accession et de locatif, logements de toutes tailles). Cela permettra de soutenir durablement la démographie, d'assurer le renouvellement de la population, mais aussi de mieux s'accorder avec les objectifs du SCOT.

Le PLU pourra également permettre de veiller à l'insertion urbaine et paysagère des constructions nouvelles. Le cadre de vie participe en effet à la qualité de vie et à l'attractivité résidentielle de la commune.

4. Les conditions d'aménagement du territoire

4.1. Services et équipements – Vie sociale

4.1.1. Services publics - Santé

Les services publics sont représentés à Lunay par la mairie et le bureau de poste. La mairie gère également un service à destination des habitants : la bibliothèque municipale. De plus, la Communauté de communes du Pays de Vendôme a mis en place et gère un espace public numérique situé à côté de l'école.

En termes de santé, les Lunotiers disposent de la présence d'un médecin généraliste, d'un kinésithérapeute, d'un ostéopathe et d'un service d'ambulance-taxi.

Par ailleurs, pour effectuer diverses démarches administratives ou consulter un service spécialisé, les habitants de Lunay peuvent se rendre à Vendôme ou à Montoire sur le Loir et au chef lieu de canton, Savigny sur Braye

Une offre de services diversifiée à Lunay ou à proximité

		Localisation
Secteur Médical	Médecine générale Pharmacie Cabinet d'infirmiers Cabinet dentaire Kinésithérapie Ambulancier	à Lunay à Mazangé à Mazangé à Montoire sur le Loir à Lunay à Lunay
Service Urgences	Gendarmerie Pompiers (services locaux) Service hospitalier	à Savigny sur Braye à Montoire sur le Loir à Vendôme
Action sociale	Petite enfance (crèche, garderie, relais assistance maternelle) Maison de retraite Portage de repas	à Lunay (assistance maternelle) ou à Vendôme (crèche) à Vendôme, Montoire, Savigny à Lunay (organisé par la Communauté de Communes)

La mairie de Lunay et la bibliothèque



Photos : février 2007

4.1.2. Equipements scolaires

Lunay possède une école maternelle et une école élémentaire, idéalement situées entre le cœur du bourg et les équipements sportifs.

Six classes accueillent les enfants des classes maternelles jusqu'au CM2.

Les locaux scolaires se veulent résolument modernes en permettant aux élèves de l'école élémentaire l'accès à une salle informatique, une salle audiovisuelle, une bibliothèque informatisée, une salle de musique et une salle d'art plastique, et pour ceux de l'école maternelle une salle de jeux, un jardin et une salle d'art plastique.

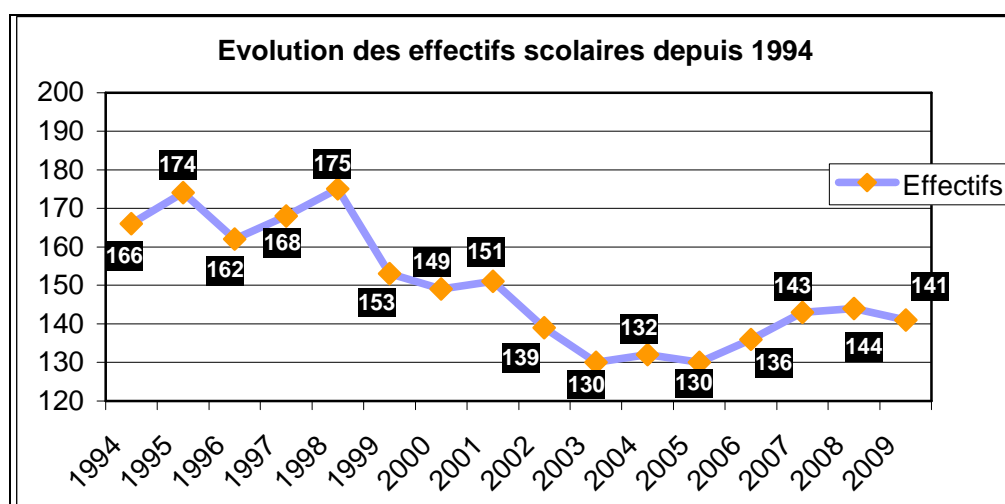
Un réfectoire a été récemment aménagé.

Un accueil des enfants en garderie est possible le matin, le soir, les mercredis et pendant les vacances scolaires.

Un service de ramassage scolaire est assuré sur le territoire communal (plusieurs circuits proposés).

Par la suite, les Lunotiers continuent leur formation essentiellement dans les établissements de Montoire-sur-le-Loir pour le collège et de Vendôme pour le lycée.

L'offre scolaire présente sur la commune apparaît comme un atout important pour l'accueil de nouvelles populations ayant des enfants en âge d'être scolarisés.



Source : mairie – février 2010

L'école de Lunay



Photos : octobre 2006 et février 2007

4.1.3. Equipements culturels, équipements sportifs et de loisirs et équipements touristiques

La commune de Lunay possède un taux d'équipements important par rapport à la taille de la commune.

En termes d'équipements culturels, la collectivité a édifié un espace culturel et sportif d'une capacité d'accueil de 600 personnes, inauguré en janvier 2002. Cet équipement est conçu autour d'une salle de spectacle et de diffusion multimédia (présence d'équipements de nouvelles technologies).

En termes d'équipements sportifs, la commune dispose d'un gymnase de 900m² (au sein de l'espace culturel et sportif), 2 terrains de football, 2 terrains de tennis et 3 terrains de pétanque. Ces équipements sont situés au nord du bourg, dans la vallée du ruisseau du Boële.

La présence de la base de loisirs complète les équipements sportifs traditionnels avec des espaces de pêche et deux parcours de santé aménagés dans la forêt voisine (à l'exclusion de toute vocation de baignade).

Cet espace convivial, proche du bourg, possède un fort potentiel d'attractivité pour les habitants de Lunay et de l'extérieur. Cette aire est en effet un lieu de détente, de jeu et de loisirs qui contribue à l'attractivité résidentielle de la commune.

Le centre culturel et sportif – La base de loisirs



Photos : février 2007

De même, des zones publiques telles la place de la mairie sont des lieux où les Lunotiers aiment à se retrouver. Ces aménagements créent ainsi une identité d'espace public au centre bourg.

En termes touristiques, la commune de Lunay présente un certain nombre d'atouts :

- la présence de la vallée du Loir et de la base de loisirs*
- un certain nombre de sentiers balisés : plusieurs circuits sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée et / ou au Plan Départemental de Tourisme Equestre. De plus, la commune est traversée par les « boucles touristiques de Vendôme », inscrites au Schéma Directeur Cyclable du Loir-et-Cher, adopté le 24/09/2002)*
- des possibilités d'hébergement : deux chambres d'hôtes - camping à la ferme, trois gîtes ruraux, un gîte d'étape, un gîte troglodytique et un gîte en réservation (gîte communal, à la Montellière)*

4.1.4. Associations

La commune de Lunay est animée par de nombreuses associations qui touchent à divers

domaines :

- le sport et les loisirs : les Boules Lunaires, le tennis, les Fléchettes Lunotières, le football, le Gym Club, le Judo Club Lunotier, l'Amicale des Chasseurs, l'U.S.E.P. (sport scolaire), le centre de loisirs, le Comité des fêtes
- le domaine culturel et socio-éducatif : l'Ecole de musique, Musijeunes, la Musique Municipale, Lunécran (cinéma), Espéranto, F.A.C. La Montellière
- l'entraide et l'action sociale : l'A.C.P.G., l'A.F.N., les Anciens Combattants, l'Association des Paralysés de France, l'association foncière, l'U.N.R.P.A.

Ces structures associatives contribuent à l'animation de la vie communale et favorisent l'intégration des habitants.

4.1.5. Autres équipements

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage, la Communauté de communes du Pays de Vendôme est concernée par le Schéma Départemental, approuvé par arrêté préfectoral en 2002. Un terrain structurant est prévu sur le territoire de la commune de Vendôme et une aire d'accueil familial satellite est prévue sur Saint-Ouen. Ainsi, Lunay n'est pas directement concernée par la problématique.

Pour ce qui est du cimetière, la capacité semble suffisante à moyen terme. Il n'aura donc pas besoin d'être étendu.

Lunay est relativement bien dotée en services et équipements pour une commune de cette taille. En fonction du développement de la commune, des besoins pourront se faire ressentir ; Lunay doit toutefois pouvoir prendre appui sur les services et équipements existants au sein de la Communauté de communes. Par ailleurs, les extensions d'urbanisation du bourg devront au maximum favoriser la fréquentation des équipements existants et s'insérer dans la forme urbaine.

4.2. Réseaux

4.2.1. Eau potable et défense incendie

L'ensemble des espaces habités de la commune a accès à l'eau potable et est desservi par le réseau d'adduction.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Lunay-Mazangé.

La fourniture de l'eau et l'entretien du réseau ont été délégués à la SAUR (sauf pour les habitations du lieu-dit la Barre près des Roches-l'Evêque, où la fourniture et l'entretien sont délégués à la Lyonnaise des Eaux, dans le cadre du Syndicat de Montoire sur le Loir).

L'eau distribuée à Lunay provient d'un captage situé sous le château d'eau, sur la route de Mazangé. Le forage a une profondeur de 103 mètres permettant de pomper dans la nappe du Cénomaniens. L'alimentation en eau potable s'effectue à partir d'un forage situé sur le territoire communal aux Turlus. Un périmètre de protection du captage est défini, arrêté en date du 16 août 2010. Les périmètres de protection rapprochée (zone 1 et zone 2) et éloignée s'étendent sur la commune de Lunay.

Aucun problème quantitatif d'alimentation en eau potable n'est signalé.

Le château d'eau de Lunay

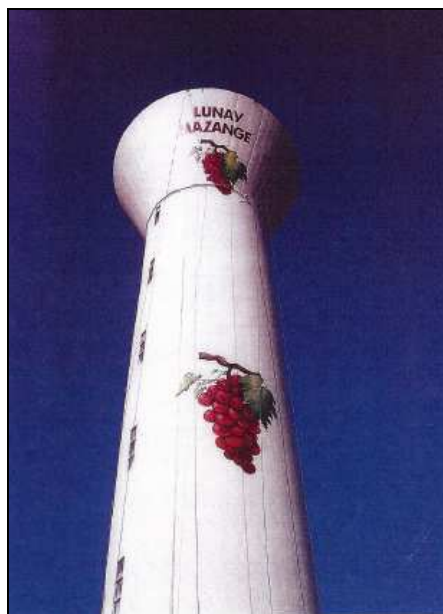


Photo 2009

Concernant la défense incendie, la commune de Lunay est bien protégée contre le risque. On recense 47 poteaux incendie répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Selon le relevé des pompiers datant de mai 2004, seuls trois poteaux présentaient un débit inférieur à la norme (60 m³/h). Les autres poteaux étaient pratiquement tous utilisables (les pompiers ont recensé quelques problèmes de fermeture, de mauvaise orientation, ou encore de coffre cassé).

4.2.2. Assainissement

Le schéma directeur d'assainissement a été réalisé initialement en 1999. Une révision du zonage d'assainissement est en cours et prend en compte le PLU en vigueur.

Assainissement collectif


Le bourg de Lunay est équipé d'un assainissement collectif dont les caractéristiques sont récapitulées dans le tableau suivant.

Le milieu récepteur des eaux traitées est le ruisseau du Boële, qui est très sensible. L'étude d'incidence, en cas d'extension de l'unité de traitement, étudiera les solutions techniques envisageables pour le rejet.

Des travaux d'ensemble sont prévus par la municipalité pour réhabiliter le système d'assainissement collectif en 2012 :

- réhabilitation de certains tronçons du réseau, sur la base d'une inspection vidéo réalisée en 2011
- reprise de l'ouvrage d'épuration.

L'étude d'avant projet sera lancée fin 2011.

	Bourg de Lunay
Collecte	Linéaire : 6 km Séparative 80%, unitaire 20%, gravitaire + refoulement (1 poste sur réseau), 1 déversoir d'orage
Traitement :	
Filière technique	Lagunage naturel avec décanteur digesteur en tête
Année de mise en service	1985
Capacité nominale	720 EH (120 m ³ /j, 43 kg DBO ₅ /j)
Fonctionnement (appréciation SATESE du Loir et Cher 2010)	Surcharge hydraulique fréquente, engendrant des dysfonctionnements ; remontées de boues sur le décanteur digesteur. Quelques dégradations des ouvrages (berges, poste). Réhabilitation à envisager (étude prévue pour 2011).
Population raccordée	301 branchements, de l'ordre de 690 habitants
Disponibilité pour raccordements ultérieurs	Oui (modérée, de l'ordre de 150 EH à confirmer)

Assainissement non collectif

L'étude de zonage reprise en juin 2004 révèle que l'aptitude des sols à l'assainissement individuel dans les hameaux est globalement contraignante. On distingue :

- les sites globalement satisfaisants (ex : Nonais),
- les sites pouvant présenter des risques pour la dispersion des effluents (ex : La Carte),
- site présentant des contraintes importantes (ex : Le Petit Léon)
- site présentant des contraintes majeures (ex : Les Tesnières).

Dans le Schéma d'assainissement, la carte d'aptitude des sols indique, par secteur, le niveau d'aptitude des sols et les systèmes d'assainissement autonome adaptés à la nature des sols.

Le relevé des contraintes de l'habitat met en avant un nombre important de hameaux concentrant une ou plusieurs difficultés à la mise en place de filières répondant aux normes en vigueur.

Le choix actuel de la municipalité retient en assainissement collectif le bourg et ses extensions, ainsi que deux secteurs où seront réalisés ultérieurement de petits collectifs : Nonais d'une part, Asnières d'autre part.

Des travaux ont été réalisés en 2001 pour Vaulevaux, qui est désormais raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg de Lunay.

33 nouveaux branchements à l'assainissement collectif sont prévus prochainement aux Clouseaux (raccordement sur le lagunage naturel de Mazangé).

Les installations individuelles sont contrôlées par le SPANC, qui est une compétence de la communauté de communes.

4.2.3. Les eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales est assurée principalement par un réseau de fossés, calibrés en fonction des besoins et bien entretenus.

Le bassin versant du Boële à l'amont du bourg de Lunay est relativement important, et s'étend en grande partie sur des terrains peu perméables : les deux vallons à l'amont du bourg, ainsi que le plateau aux alentours de la Champillonière.

Lors d'épisodes pluvieux de forte intensité, le plan d'eau de la Montelière joue un rôle de tampon par rapport aux deux axes de ruissellement provenant de la Vaudourière et du Petit Léon.

Les eaux de ruissellement des secteurs aval au plan d'eau (la Champillonière, le Moulin à Vent) parviennent au Bourg par plusieurs talwegs, et des débordements ponctuels du Boële peuvent être observés au niveau du Bourg.

4.2.4. Les déchets

La collecte des ordures ménagères relève de la compétence de la Communauté de communes du Pays de Vendôme.

La gestion est confiée au VALDEM (syndicat mixte de collecte, de traitement et de valorisation des déchets ménagers du vendômois) regroupant 54 communes autour de Vendôme.

La collecte des ordures ménagères classiques et du tri sélectif (carton, tétra-packs, boîtes de conserve, cartonnettes, etc.) s'effectue chaque semaine au porte à porte dans le bourg et les hameaux. La collecte du verre se fait tous les 15 jours.

Les habitants de Lunay ont par ailleurs accès aux déchetteries intercommunales, la plus proche étant située à Naveil.

4.2.5. L'électricité

Le bourg et les hameaux sont desservis par le réseau d'électricité.

L'organisme gestionnaire est le SIDELC (Syndicat Intercommunal de Distribution d'Electricité du Loir et Cher).

Les choix d'urbanisation nouvelle déclinés dans le Plan Local d'Urbanisme doivent impérativement tenir compte des caractéristiques des réseaux communaux tant d'un point de vue technique (problème d'alimentation en bout de réseau, etc.) que financier (extension linéaire ou renforcement coûteux).

La défense incendie qui relève de la responsabilité du maire de la commune doit faire l'objet d'une réflexion des élus et être complétée pour toute développement de l'urbanisation.

L'écoulement des eaux pluviales sera pris en compte dans l'élaboration du projet de façon à ne pas augmenter les risques d'inondation de l'existant et ne pas créer de nouveaux risques.

B. ENJEUX ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1. Enjeux et contraintes

Le diagnostic de la commune de LUNAY met en évidence les enjeux et contraintes suivants :

➤ En termes d'évolution de la population et d'urbanisation :

- **Soutien de la démographie**, en donnant à l'espace communal la faculté d'accueillir de nouveaux logements ;
- **Renouvellement de la population et mixité sociale**, en proposant une offre diversifiée de logements et notamment des logements locatifs pour les jeunes ménages ;
- **Equilibre des pôles urbanisés de la commune**, en renforçant le développement du bourg et en confortant certains hameaux ne présentant pas de contraintes majeures (agricoles, assainissement, accessibilité des équipements et réseaux, paysage ...) ;

Cadre de vie à préserver par des secteurs d'extension de l'urbanisation s'intégrant dans leur environnement bâti et paysager, en proscrivant le mitage et l'étalement urbain ;

- **Rationalité du coût des réseaux et voiries**, en organisant la consommation d'espace.

Respect des servitudes d'utilité publique.

➤ En termes de perspective économique :

- **Préservation de l'activité agricole, élevage notamment**, en ne permettant pas la construction à proximité de bâtiments d'exploitation ;
- **Conforter la dynamique artisanale et commerciale**, en permettant la pérennité et le développement des activités existantes, l'installation de nouvelles entreprises artisanales et de services de proximité ;
- **Développement d'un tourisme vert et culturel**, en ayant recours à l'intercommunalité et en permettant l'installation de telles activités dans la commune.

➤ En termes d'environnement, de patrimoine et de paysage :

- **Préservation des paysages naturels et bâtis**, en ayant une gestion économe des espaces naturels et agricoles et en limitant strictement l'urbanisation dans certains secteurs sensibles (vallons, espaces boisés ...) ;

Protection des éléments du paysage bâti et naturel pour leur intérêt paysager, écologique, architectural et patrimonial (arbres isolés, haies, châteaux, ensembles bâti remarquables ou présentant un intérêt historique ...) ;

Prise en compte du relief et des vues générées.

➤ En termes de protection des biens et des personnes :

Prise en compte des risques majeurs : mouvements terrains (glissements, effondrements, éboulements), risque d'inondation lié au Loir reconnu par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 17/10/2003) ;

Prise en compte de la problématique de défense incendie ;

Prise en compte du risque sécheresse (retrait-gonflement des argiles) ;

*Prise en compte de la sécurité routière : **automobilistes, piétons, cyclistes ...***

Figure 7 « Carte des contraintes »

Figure 8 « Carte des enjeux »

2. Prévisions de développement

Il est relativement délicat d'estimer le développement démographique de la commune, et donc le besoin en surface à ouvrir à l'urbanisation ; en effet, de très nombreux facteurs difficilement prévisibles entrent en ligne de compte (rétention foncière, fermeture ou ouverture d'une entreprise, attractivité de la commune, etc.).

Toutefois, à partir des choix politiques et des projets des élus et de tendances qui se dessinent aux travers des derniers recensements et du terrain, il est possible d'extrapoler les besoins de la commune en termes de surfaces à ouvrir à l'urbanisation au cours des dix prochaines années.

2.1. Rappel des chiffres des derniers recensements

	1990		1999	2006
Demographie				
Population	1213		1293	1328
Taux d'évolution annuel		0,71%		0,38%
Taille des ménages	2,64		2,58	2,36
Parc de logements				
Résidences principales	459		501	562
Résidences secondaires	167		112	91
Logements vacants	51		19	56
TOTAL	677		632	709
Construction				
... entre 2 RGP		43		
... soit par an		4,8		
Utilisation de la construction				
Renouvellement du parc		88		
RS et LV		-87		
ménages		11		
Besoin en construction pour le maintien de population		12		
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin		31		

Source : INSEE - RGP 1999, 2006

(Tableau en format non modifiable, population 2008 : 1344 hab)

Entre 1990 et 1999, 43 nouveaux logements ont été construits, soit une moyenne de 4,8 logements par an :

12 d'entre eux ont permis à la population de se stabiliser compte tenu de la baisse de la taille des ménages, les mouvements du parc existant (la disparition de logements, la baisse du nombre de logements vacants) ;

31 logements ont permis à la population d'augmenter de + 80 habitants, soit +0,71% par an en moyenne.

Depuis 1999, la population a continué d'augmenter, mais sur un rythme moins rapide : +0,38% par an en moyenne, pour atteindre 1328 hab. en 2006, puis 1344 hab. en 2008. La taille des ménages était en 2008 de 2,36 hab./foyer.

Pour établir aujourd'hui des projections à échéance 2020, il faut tenir compte des tendances suivantes :

- *La taille des ménages suivra une tendance nationale qui est à la baisse* : on considérera qu'elle atteindra 2,3 personnes par ménage en 2020 ;
- *Le nombre de résidences secondaires était élevé et avait baissé dans les années 1990* : on considère qu'il devrait continuer à baisser en raison de la proximité de la région parisienne depuis l'aménagement de la gare TGV à Vendôme ;
- *Le nombre de logements vacants ayant fortement baissé entre 1990 et 1999* pour atteindre un taux faible ; il devrait vraisemblablement rester stable ou augmenter légèrement, certains logements ne trouvant pas preneurs en location en raison de mauvaises caractéristiques énergétiques.

2.2. Hypothèses de développement

Les hypothèses de besoins en surface constructibles ont été réalisées en prenant en compte les prescriptions du SCOT suivantes :

Besoins théoriques fonciers pour le logement

- Lunay : 7,2 ha à échéance 10-15 ans

Typologie des constructions

- Pavillonnaire (individuel isolé) : 60%
- Maison de ville (logement groupé) : 30%
- Collectif : 10%

Taille du parcellaire

- Pavillonnaire : 800 m²/lgt
- Maison de ville : 350 m²/lgt
- Collectif : 140 m²/lgt

Besoins fonciers supplémentaires

- Voirie et espaces verts : + 30%
- Dispositifs techniques : + 20%

Cf « Charte de mise en œuvre du SCOT » - Projet arrêté le 20 octobre 2006 – Annexe

Bien que la demande de construction soit relativement importante, un certain nombre de propriétaires ne sont pas vendeurs, ce qui va freiner le développement de l'urbanisation :

- la rétention foncière retenue est de : 20%

Le tableau suivant expose trois hypothèses de développement de la commune envisagées en 2007 jusqu'en 2017 en fonction des conditions précédentes.

Hypothese n°	1	2	3
Aujourd'hui:	2007	2007	2007
L'échéance:	2017	2017	2017
Démographie			
Population	1481	1500	1550
Taux d'évolution annuel	0,76%	0,83%	1,01%
Taille des ménages en début de période	2,40	2,40	2,40
Parc de logements			
Résidences principales	705	625	646
Résidences secondaires	65	100	100
Logements vacants	15	20	20
TOTAL	785	745	766
Construction			
Construction entre 1999 et l'échéance	85	133	154
dont logement construits entre 1999 et aujourd'hui	55	55	55
Logements restant à construire	30	78	99
... soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :	3	7,8	9,9
... soit un rythme moyen de 1999 à l'échéance :	4,7	7,4	8,5
Utilisation de la construction			
Renouvellement du parc	20	20	20
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	-51	-11	-11
Compensation de la réduction de la taille des ménages	38	38	38
Besoin en construction pour le maintien de population	7	47	47
Excédent permettant l'accueil de population ou besoin	78	86	107

Méthode : GTC

	Choix politiques
	Hypothèses
	Conséquences

La collectivité s'est déterminée, au moment de l'étude du PADD, pour l'hypothèse médiane H2 :

- rythme de croissance de la population de **0,83%** par an en moyenne
- à échéance 2020, la population de Lunay atteindrait **1485** habitants
- le nombre d'habitants à accueillir en 10 ans a donc été évalué à **152 nouveaux habitants**

habitants

En 2011, cette perspective de croissance de 0,8% par an peut sembler élevée. En effet l'INSEE relève un taux moyen pour la région Centre de 0,4% par an entre 1999 et 2008. Remarquons que sur la même période le taux d'évolution à Lunay était légèrement supérieur (0,5%). Par ailleurs si l'activité économique régionale s'est tassée ces dernières années, la progression dans le bâtiment s'est maintenue (*INSEE - Tableaux régionaux, novembre 2011*).

2.3. Evaluation sommaire de la surface nouvelle à ouvrir à l'urbanisation

H 2 : hypothèse moyenne

On parie sur :

- une moindre utilisation du parc existant (une relative stabilité du nombre de résidences secondaires) ;
- une baisse de la disparition de logements existants (ex : disparition d'anciens logements agricoles suite à la construction d'un logement neuf)

- un rythme de constructions neuves du même ordre que la moyenne enregistrée de 1999 à 2009 : 6,4 PC/an.

- la baisse de la taille moyenne des ménages vers 2,31 personnes/logement (2,58 en 1999), tendance générale que l'accueil souhaité de jeunes ménages avec enfants ne compensera pas intégralement.

Evolution démographique à échéance 2020

- Augmentation de la population : + 152 habitants, soit 1485 habitants en 2020
- Nombre approximatif de logements nécessaires :

accueil de population souhaité	152
taille moyenne des nouveaux foyers	2,5
nombre brut de logements nécessaires à l'accueil de population	60,8
taille moyenne de l'ensemble des foyers de la commune	2,31
nb de logements nécessaires au maintien de population actuelle (diminution de la taille des ménages de 0,05 en 10 ans)	11,91
total nouveaux logements nécessaires à échéance 10 ans	73

constructions nouvelles	55	70
taille moyenne des parcelles	1000 m ²	1000 m ²
surface brute m ²	33 000	42 000
taille moyenne des parcelles	600 m ²	600 m ²
surface brute m ²	13 200	16 800
surface brute ha	4,62	5,88
espaces publics 15%	0,69	0,882
surface totale	5,3	6,8
rétenion foncière	20%	20%
surface à mobiliser	6,4	8,1

Estimation des besoins en surfaces constructibles en prenant en compte 20% de rétenion foncière

La superficie nécessaire globale sera de l'ordre de **6 à 8 ha**

C. PROJET COMMUNAL ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Les grandes lignes du PLU et leurs justifications

L'étude relative à la révision du POS valant élaboration du PLU a permis de mener une réflexion d'ensemble sur le territoire communal dans la continuité du POS en vigueur :

- protégeant le milieu naturel
- offrant aux habitants des possibilités de se loger non loin de leur emploi et près d'axes structurants de niveau départemental ou national, sur une commune attractive par la qualité de son cadre de vie associant paysages de fort intérêt et services et commerces à quelques minutes.

A la prise en compte des éléments contraignant l'urbanisation, quatre grands axes d'orientations se sont donc combinés pour établir le PADD :

- Organiser le développement urbain de manière harmonieuse et accueillir de nouveaux habitants
- Accompagner le développement économique de la commune
- Protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux
- Assurer la sécurité des biens et des personnes.

La préservation, la mise en valeur des espaces naturels et du paysage

L'objectif de la révision du POS valant élaboration du PLU s'inscrit dans la continuité du POS : limiter les possibilités d'usage et de transformation du sol, tout en respectant la vocation des espaces agricoles.

Des éléments du paysage sont protégés dans le respect de ces deux objectifs : valoriser le paysage et préserver le milieu naturel. Deux systèmes de protection juridique ont donc été mis en place :

- par une protection stricte de boisements, les bois ont été inscrits en tant qu'espaces boisés classés ; ce classement interdit toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre le boisement
- par une protection plus souple en utilisant l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme ; cet article permet de localiser les éléments de paysage et de patrimoine à mettre en valeur ou à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La préservation de l'activité agricole

L'activité agricole demeure l'une des activités majeures de l'économie de Lunay.

La pérennité des exploitations a été un souci constant lors de l'étude du PLU et se traduit par un zonage très précis sur les documents graphiques avec identification des exploitations agricoles professionnelles.

Un secteur agricole « strict » An, non constructible même pour des bâtiments à vocation agricole, a été tracé sur les coteaux entourant le bourg afin de préserver le paysage sur ces terrains en co-visibilité.

L'habitat à l'extérieur du bourg est étudié pour offrir de grandes possibilités d'extensions des sièges d'exploitations. Les bâtiments agricoles ont été intégrés à la zone agricole où sont seulement autorisés les « logements de fonction » des agriculteurs, moyennant respect de la règle de réciprocité pour limiter les conflits de voisinages potentiels (ex : nuisances émises par les élevages). Des secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, ont été tracés, et des constructions peuvent y être autorisées sous conditions.

La maîtrise du développement urbain :

La réflexion autour du développement urbain a pris en compte divers éléments : démographie, économie, services, équipements, organisation actuelle du bourg, recherche de terrains... dans le souci de la meilleure maîtrise possible. Une diversification de l'offre en matière de type d'habitat est également recherchée.

Le choix des élus s'est porté sur une urbanisation principalement aux abords du bourg et sur les hameaux « constitués », là où ne s'exerce pas de contrainte réglementaire ou environnementale.

Le Bourg:

L'enveloppe urbaine du Bourg est fortement contrainte par sa situation de vallon, impliquant la présence de l'eau et celle des coteaux. Il s'agit d'une part de mettre à profit les secteurs non encore bâtis dans le bourg, d'autre part de permettre un développement limité.

Les zones à urbaniser étoffent le Bourg sans accentuer son étirement. Aucun siège d'exploitation agricole ne se trouve à proximité.

L'urbanisation sera échelonnée dans le temps :

- une urbanisation à court terme côté nord-ouest, **1AU**
- une urbanisation à plus long terme côté sud-est, **2AU**.

Trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement :

A proximité immédiate du cœur du bourg, le secteur de la Croix de Saint-Pierre (zone Ub) :

Ce secteur se trouve dans un contexte urbain, et présente un intérêt paysager affirmé : vue sur l'église, relief en coteau, nombreux éléments de boisement, ... L'optimisation de son occupation est en plein accord avec les orientations du SCOT. Le quartier comprendra 5 ou 6 logements locatifs sociaux.

La zone 1AU du Pâtis de l'Ourière :

Ce secteur situé en coteau avec une forte co-visibilité, à proximité de la salle polyvalente, doit faire l'objet d'aménagements soignés (accès et desserte, implantation du bâti) pour prolonger le bourg sans en être isolé.

Ce secteur pourra accueillir également des logements locatifs, dont l'implantation est souhaitable à proximité des services et du centre-bourg.

Accompagner le développement économique

Les principales activités artisanales ou de services font l'objet d'un zonage spécifique au PLU (**UX**) permettant de pérenniser ou développer ces activités.

Une extension de cette zone est prévue (1AUX et 2AUX) en deux emplacements.

La zone 1AUX de l'entrée Sud du Bourg par la RD 82 :

Ce secteur lui aussi en coteau demande des précautions d'insertion paysagère ainsi que des accès-véhicules en nombre restreint : il s'agit de la troisième orientation d'aménagement.

Les hameaux:

De nombreux hameaux et écarts sont déjà développés sur la commune, de façon généralement linéaire en liaison avec la topographie (*Villeprovert, Nonnais/Chaufour/la Barre*) et la Vallée du Loir (*Asnières/Poindron, les Clouseaux*) ; ils sont traditionnels des communes du secteur et leur confèrent une partie de leur caractère. Des secteurs Uh ont été définis pour y permettre des constructions nouvelles à usage d'habitation, en nombre limité et sans extension des enveloppes bâties.

Des secteurs Uh ont également été retenus sur des hameaux moins étendus mais qui constituent des points d'occupation traditionnels du territoire :

Les Vaux

Très proches du Bourg, les Vaux sont desservis par tous les réseaux (y compris l'assainissement collectif). Comprenant deux secteurs bâtis distincts, ce hameau pourra être complété dans sa partie centrale.

La Prazerie, les Monts, la Carte

Il s'agit de compléter les possibilités offertes dans l'enveloppe bâtie, sans extension de ces hameaux.

2. Le zonage

Le zonage découpe le territoire communal en différentes zones. Il résulte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des diverses contraintes techniques et réglementaires. Il a été établi dans la continuité de l'ancien POS mais en prenant en compte les évolutions de la réglementation.

Il existe 4 grands types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- et les zones naturelles (N).

Si une partie de la zone est concernée par le risque inondation, l'indice « i » est associé au nom de la zone.

2.1. Les zones urbaines U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements existants sont suffisants. Elles sont localisées dans les secteurs équipés en voirie, et pourvus de tous les réseaux nécessaires : eau potable, électricité, défense incendie.

Elles sont destinées à la construction pour différents usages :

- d'habitation ou mixte : Ua et Ub dans le bourg, Uh dans certains hameaux (dont un secteur Uhi inondable)
- d'activités : Ux
- de loisirs et tourisme : UL

2.2. Les zones à urbaniser AU

Les **zones AU** sont des zones naturelles destinées à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune à court (1AU) ou à plus long terme (2AU). Elles sont situées en continuité du tissu urbain existant.

Elles sont destinées à la construction soit à usage :

- d'habitations : AU
- d'activités : AUx
- de loisirs et tourisme : AUL

Les zones 2AU ne peuvent être construites dans l'immédiat en l'absence de réseaux suffisants à la périphérie de la zone. Elles constituent une réserve pour une urbanisation future. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU engagée par la collectivité.

2.3. La zone agricole A

La **zone A** regroupe à la fois les terres à forte valeur agricole (potentiel agronomique, biologique ou économique), mais aussi l'ensemble des structures d'exploitations (sièges, habitations des exploitants, bâtiments d'exploitations, etc.) en activité.

Ces zones sont destinées à la valorisation des richesses agronomiques du sol : seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en

valeur. Seuls les exploitants agricoles peuvent y édifier des constructions liées au fonctionnement de leurs exploitations (hangars, stabulations, habitations, etc.) ou au développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole.

La zone A comprend deux secteurs :

- An, correspondant à des espaces à vocation agricole non constructibles, secteurs à enjeux autour du bourg (coteaux)
- Ai, recouvrant les terres agricoles exposées au risque d'inondation.

2.4. La zone naturelle et forestière N

Elle correspond aux parties de territoires, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit en raison de l'existence de risque ou de nuisances.

Ce sont des terrains pas ou peu urbanisés.

La zone N comprend trois secteurs :

- Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée recouvrant certains hameaux et écarts ; les nouvelles constructions ne sont pas autorisées,
- NL, destiné à accueillir des activités culturelles, de loisir et de tourisme,
- Ni, recouvrant les terres exposées au risque d'inondation.

2.5. Les emplacements réservés

En application de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme, le PLU réserve à la collectivité des terrains pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Cette disposition permet d'éviter une utilisation incompatible avec la destination future de l'emplacement.

La municipalité a défini des emplacements réservés à des extensions d'ouvrages publics et à des élargissements de chemins. Ces emplacements sont identifiés sur le plan de zonage.

ER n°	Superficie en m²	Parcelles concernées	Objet	Bénéficiaire
1	628	n° 155, 162 (en partie)	Liaisons douces (piétons, cycles)	Commune
2	468	n° 179, 181 (en partie)	Voirie	Commune
3	1 053	n° 93, 94 (en partie)	Extension du cimetière	Commune
4	5 513	n° 159, 160, 161	Extension de la station d'épuration (lagunage naturel)	Commune
5	2 109	n° 309, 308 (en partie)	Chemin destiné à la circulation des engins agricoles	Commune
6	2 144	n° 622, 393 (en partie)	Chemin destiné à la circulation des engins agricoles	Commune
7	3 170	cf. plan de zonage	Lien piéton entre le bourg et Villeprovert	Commune
8	349	n°281	Future voie d'accès au secteur de la Croix de Saint Pierre	Commune
9	8 110	n°382 en partie	Ouvrage de traitement des eaux usées de Nonais	Commune
10	3 013	n°267 en partie	Ouvrage de traitement des eaux usées d'Asnières	Commune
11	52 787 en 4 unités	n°473 à 476 n°148 à 153 n°297, 298 n°259 à 261, 308, 309	Futurs ouvrages de rétention des eaux de ruissellement ou expansion de crue	Commune

2.6. Les éléments de paysage protégés

Les élus ont souhaité protéger par l'intermédiaire de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme des éléments très variés du paysage, identifiés sur le plan de zonage :

- | | |
|---|---|
| 1. pigeonnier | 13. puits |
| 2. dolmen | 14. château de la Blotinière |
| 3. château de la Vaudourière et ses dépendances | 15. manoir et pigeonnier de Chauffour |
| 4. chapelle | 16. moulin de bessé |
| 5. 6 et 7 : lavoirs | 17. puits |
| 8. prieuré | 18. maison ancienne + pigeonnier |
| 9. cave + four à chaux | 19. blockauss de la Seconde Guerre Mondiale |
| 10. deux fours à chaux | 20. 21 : haies |
| 11. lavoir | 22. arbre de la Liberté |
| 12. tourelle | |

2.7. Les espaces boisés classés

La commission a souhaité classer, de même que dans le POS, l'ensemble des espaces boisés car ils participent au caractère du territoire et sont un élément paysager important.

2.8. Les bâtiments agricoles

dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : il s'agit de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie cette disposition, sous réserve que le changement de destination ne nuise pas à la pérennité de l'exploitation agricole.

	<i>Localisation</i>	<i>Type de bâtiment</i>
1	Les Hautes Ténières	Ancienne maison d'habitation de la ferme
2	Dieppe	Ancienne maison d'habitation de la ferme
3	Beauregard	Corps ancien de bâtiment
4	Les Trois Buissons	Anciennes écuries (actuellement gîte de groupe)
5	La Champilonnière	Ancienne écurie
6	Rue du Lavoir (lieu-dit la Basse Montelière)	Ancienne grange en pierre blanche
7	La Basse Vallée	Anciennes écuries
8	La Barre	Ancienne maison d'habitation de la ferme et écurie

3. Le règlement

Le règlement fixe pour chaque zone la nature des utilisations et occupations du sol et en précise les conditions et les règles. Le règlement du PLU a été établi en tenant compte du règlement du POS, mais sous une forme plus adaptée à la réglementation en vigueur et aux enjeux actuels.

3.1. Règlement des zones urbaines

La zone Ua est déjà urbanisée et recouvre le bourg ancien. Elle possède un caractère central d'habitat dense, implanté généralement à l'alignement, de services et quelques activités urbaines.

La zone Ub recouvre les extensions du noyau ancien. Il s'agit également d'une zone à

vocation principale d'habitat ; les règles applicables sont adaptées à l'ordre discontinu de l'extension pavillonnaire.

La zone UL est destinée à accueillir les activités de loisirs.

La zone Ux répond à l'accueil des activités économiques (établissements industriels, artisanaux, commerces, services). Elle recouvre des terrains qui sont déjà occupés par de telles installations.

Les zones Uh recouvrent des espaces en hameaux où les constructions nouvelles sont autorisées.

3.2. Règlement des zones à urbaniser AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation à court terme, à vocation urbaine (habitat et activités compatibles). Le règlement de cette zone est très semblable à celui de la zone Ub, les zones 1AU étant destinées à devenir à terme des zones Ub.

La zone 2AU est une zone non ou insuffisamment équipée en voirie et réseaux. Elle est néanmoins destinée à une urbanisation future. Cette ouverture à l'urbanisation sera assurée par la collectivité qui engagera ou complètera l'équipement de la zone et procédera à une révision du PLU. Pour l'instant, cette zone est inconstructible sauf cas relevant de l'intérêt public ou collectif.

La zone 1AUx est une zone répondant à la définition de la zone 1AU mais avec une vocation d'activités économiques ; de même la zone 1AUL avec une vocation d'activités de loisir et de tourisme.

3.3. Règlement de la zone agricole

La zone A recouvre les espaces cultivés dont la vocation est essentiellement agricole. Ils nécessitent une protection car ils sont sources d'activité économique et parce qu'ils contribuent au maintien des équilibres naturels, à l'entretien et à la conservation des paysages.

Ne sont admises en zone A que les constructions liées et nécessaires (ou complémentaires) à l'activité des exploitations agricoles.

3.4. Règlement de la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle sensible qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

La zone N comprend des secteurs répondant à certains critères :

- Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité recouvrant certains écarts dans lesquels de nouvelles constructions ne sont pas autorisées,
- Ni, recouvrant les zones exposées au risque d'inondation,
- NL, correspondant à un espace destiné aux activités culturelles, de loisir et de tourisme.

Les constructions neuves y sont interdites, à l'exception des constructions et installations destinées à la mise en valeur des sites, à la gestion forestière ou à l'agriculture. Dans le secteur NL sont autorisées les constructions à vocation culturelle, de loisir ou de tourisme.

4. Les évolutions par rapport au POS

4.1. Evolutions réglementaires

Cette révision a permis d'intégrer au règlement les modifications législatives et réglementaires.

Le règlement du PLU conserve les principales règles du POS tout en l'adaptant au

caractéristiques de la commune ; la commission s'est attachée à :

- tenir compte du bâti et de son implantation, en différenciant sur ces critères les diverses zones urbaines (Ua, Ub, Uh)
- protéger le caractère du bâti traditionnel tout en s'ouvrant sur les nouvelles technologies ou sur l'architecture innovante
- favoriser la densité du bâti en traitant de l'implantation des constructions
- inscrire au règlement le principe de protection de la ressource en eau, en insistant sur les raccordements au réseau d'eaux usées quand il existe et en incitant à la rétention, voire à la réutilisation des eaux de pluie
- protéger des éléments variés du paysage et du petit patrimoine, préserver le patrimoine architectural traditionnel en permettant le changement de destination de certains bâtiments agricoles.

4.2. Evolutions spatiales

Pour les zones urbaines :

Le zonage tente d'être plus proche de la réalité du terrain avec identification des zones d'habitat ancien et d'extension pavillonnaire. De même, une différence est établie entre les zones urbanisées des hameaux et celles du bourg.

Pour les zones à urbaniser :

La superficie des zones ouvertes à l'urbanisation à court terme 1AU représente aujourd'hui 2,1 ha pour les zones à vocation d'habitat.

Des parcelles sont encore disponibles en zone Ub, ainsi que le secteur de la Croix de Saint Pierre (1,4 ha).

L'ensemble des zones 1AU et 2AU comptabilisent 13 ha de consommation d'espace (à vocation d'habitat et d'activités).

Pour la zone agricole :

Le tracé de la zone agricole a été modifié dans le cadre du projet : son étendue a diminué de 20% essentiellement au profit de la zone naturelle. Une étude précise des terrains agricoles a été prise en compte.

Pour la zone naturelle :

La limite de la zone inondable est conforme au PPRI du Loir. Les espaces boisés sont le plus souvent classés en zone naturelle, ainsi que les vallons : l'ensemble de la zone N et de ses secteurs Nh, Ni et NL est ainsi plus que doublé par rapport à la zone ND (et ND1) du POS.

Les limites des zones A et Nh ont été étudiées au cas par cas afin de limiter tout conflit ou toute règle abusive pour les occupants des habitations, exploitants agricoles ou tiers non agricoles.

Tableau de superficie des zones

Les superficies des zones du PLU sont reprises dans le tableau comparatif ci-après.

Nous remarquons que l'ensemble des zones naturelles au sens large (y compris Nh) (966,9 ha) et agricole (2769,8 ha) totalise 3736,7 ha, soit 96,7% de la surface communale totale, à l'appui de la vocation rurale de Lunay.

En excluant la zone Nh (à vocation d'habitat sans possibilité de construction nouvelle), ce total [naturel et agricole] est de 3705,7 ha, soit 95,9% de la surface communale totale.

SUPERFICIE DES ZONES EN ha

avant révision		après révision		évolution
----------------	--	----------------	--	-----------

ZONES URBANISEES

UA	143	Ua	8,1	zones urbaines à vocation d'habitation
UB	34	Ub	31,3	
Uba	1	Uh	59,9	
		sous total	99,3	
Ubb	1	UL	11,7	
UI	6	Ux	2,4	
total	185	total	113,4	-38,7%

ZONES A URBANISER

NA	3	1AU	2,0	zones à urbaniser à vocation d'habitation
		2AU	3,2	
		sous total	5,2	
		1AUL	5,5	
NAI	7	1AUX	1,4	
		2AUX	0,8	
total	10	total	12,9	+ 29%

ZONE AGRICOLE

NC	3332	A	2555,2	
		Ai	108,6	
		An	106,0	
total	3332,0	total	2769,8	-16,9%

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ND	297	N	756,7	
		Nh	31,0	
		Ni	177,2	
ND1	39	NL	2,0	
total	336,0	total	966,9	+ 188%

TOTAL COMMUNE **3863,0** **3863,0**

espaces boisés classés non renseigné **616,05**

Dans ce projet les terrains ouverts à court terme à la construction à vocation d'habitation se trouvent essentiellement dans le bourg, en zone 1AU (le Pâtis de l'Ourière) et Ub (la Croix de Saint Pierre).

Les zones Uh définies pour l'arrêt du projet dans plusieurs hameaux, ponctuellement modifiées en fonction des remarques des services sur le projet de PLU arrêté, permettent également des constructions de nouveaux logements :

Hameau	Nb constructions possibles
Les Vaux	7
La Carte	3
Clouseaux	1
La Prazerie	4
Les Monts	5
Nonais	5
Les Caves Brunes	2
Ris	2
Poindron	3
Asnières	8
TOTAL	42

Sur une base de 40 possibilités d'implantation, une rétention foncière estimée à 25% donne un potentiel à échéance du PLU **de 30 nouveaux logements**.

surface ouverte 1AU et 2AU	4,93
surface ouverte Ub et 1AU	3,46 ha
	34 600 m ²
dispo hors espaces publics 15% et rétention 25%	22 144 m ²
nb logements possibles :	
1000 m ² par logt sur 60% de la surface U et 1AU	13
600 m ² par logt sur 40% de la surface U et 1AU	15
nb logements possibles hameaux	30
TOTAL POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS	58

Le projet de PLU permet donc à court terme au total la construction d'une soixantaine de logements variés, permettant de répondre aux demandes observées sur la commune. La variété des types d'habitat et de leurs densités répond aux objectifs du SCOT.

Le nombre de nouveaux logements rendus possibles est inférieur au besoin estimé initialement à **73** (cf. § B.2.3 page 69), sur des hypothèses de développement qui semblent aujourd'hui trop optimistes. La superficie mobilisable, y compris dans les hameaux, est de l'ordre de **6,5 ha**.

La prise en compte des remarques des services sur le projet de PLU arrêté a entraîné une légère réduction globale des superficies constructibles :

PLU arrêté		APPROBATION		évolution
Zones urbanisées et à vocation d'habitation				
Ua	8,1	Ua	8,1	
Ub	32,4	Ub	31,3	
Uh	60,0	Uh	59,9	
Nh	31,0	Nh	31,0	
UL	11,7	UL	11,7	
Ux	2,4	Ux	2,4	
total	145.6 ha	total	144.4 ha	

La prise en compte de ces remarques concernant les zones A et N a entraîné une redistribution :

- les terrains inondables (vallée du Loir) mais cultivés ont été classés en Ai (au lieu de Ni),
- quelques secteurs boisés (le Pesle, Poindron) ont été classés en N (au lieu de A),
- quelques parcelles cultivées (la Barre, Chauffour) ont été classées en A (au lieu de N).

Ces reclassements s'équilibrent approximativement :

PLU arrêté		APPROBATION		évolution
ZONE AGRICOLE				
A et Ai	2555,98	A	2555,2	
		Ai	108,6	
An	105,62	An	106,0	
total	2661,6	total	2769,8	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES				
N	757,3	N	756,7	
Ni	283,6	Ni	177,2	
NL	1,95	NL	2,0	
total	1042,8	total	935,9	
nes agricoles, et forestières	3704,4		3705,7	+ 0%

5. Les incidences des orientations du plan sur l'environnement

5.1 Incidences sur le milieu physique

5.1.1 Topographie

Adaptation au sol en place : le règlement stipule pour l'ensemble des zones (article 11, aspect extérieur des constructions) :

« 11.2.1 - Les constructions sur talus et les levées de terre sont interdites. »

Dans le respect de cette disposition, la topographie ne sera que très peu modifiée, y compris en cas d'éventuelles opérations d'ensemble où tous bouleversements intempestifs seront évités.

5.1.2 Hydrologie

Ecoulement des eaux :

Les eaux de ruissellement provenant du bassin versant amont de la commune rejoignent le Boële avant la traversée du Bourg de Lunay : le plan d'eau de la Montelière constitue une capacité tampon par rapport aux surdébits ponctuels.

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voiries, zone de stationnement revêtues, ...) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels.

Le règlement, dans son article 4 (toutes zones) traitant de la desserte par les réseaux, invite à une gestion « en amont » des eaux pluviales dans la mise en place des projets :

« 4.3 - Eaux pluviales. Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie... et permettre leur absorption sur la parcelle. »

de manière que seuls les surplus soient évacués vers le réseau (canalisation ou fossé).

Ces surplus, dans les zones à urbaniser en fonction des orientations d'aménagement définies, seront tamponnés par :

- les espaces publics non imperméabilisés (placettes et espaces paysagers non revêtus, liaisons piétonnes)
- des équipements spécifiques aux eaux pluviales, à dimensionner lors de l'opération d'aménagement (noues, bassins tampons, ...)
- les boisements existants à conserver, les franges végétalisées à créer.

De manière générale sur l'ensemble de la commune, les projets de développement sont limités, et avec eux l'impact sur l'hydrologie. Le rôle tampon des boisements dans l'écoulement des eaux est conservé avec la protection des espaces boisés.

En ce qui concerne l'écoulement des eaux du Loir, l'emplacement réservé pour le système d'assainissement collectif (n°10) envisagé à Asnières se trouve dans la zone inondable du PPRI, en niveau d'aléa moyen. La technique susceptible d'être mise en place est le filtre planté, qui ne produirait pas d'obstacle significatif à l'écoulement des eaux et ne demanderait donc pas de volume d'expansion de crue.

Qualité des eaux :

Les sources de pollution des eaux destinées à la consommation humaine sont celles de toute commune rurale à forte vocation agricole : elles sont liées à l'ensemble des activités humaines dont l'agriculture, l'élevage, l'artisanat et l'habitation. Le PLU ne joue que sur l'un de ces facteurs, par l'augmentation de la production d'eaux usées émanant des secteurs urbanisés.

La qualité des eaux sera préservée par la stricte observation de l'arrêté de DUP à venir, ainsi que le respect de la réglementation en matière d'assainissement, de gestion des déchets, etc...

L'eau distribuée à Lunay provient du captage d'eau potable situé route de Mazangé, dont les périmètres de protection ont fait l'objet d'une Déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 16 août 2010.

5.2 Incidences sur le milieu naturel

5.2.1 Impacts écologiques, faunistiques et floristiques généraux

Le souci de préservation du milieu naturel a été permanent au long de l'élaboration du PLU, notamment par rapport à la sensibilité de la **vallée du Loir**, classée en zone naturelle, zone

« qu'il y a lieu de protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ». La partie inondable est classée en Ni ou en Ai pour les parcelles cultivées : à protéger de toute urbanisation nouvelle conformément au PPRI.

article 2 : ... « D'une manière générale, les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

5.2.2 Préservation des boisements

Les boisements sont des éléments forts du paysage de la commune et de la qualité de son cadre.

C'est pourquoi la municipalité de Lunay a souhaité assurer la pérennité des espaces boisés (que leur intérêt soit sylvicole ou paysager) par leur classement en espaces boisés classés.

5.3 Incidences sur le paysage et le cadre de vie

5.3.1 Impacts visuels

Le développement de toute urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou groupée, a de fait un impact visuel et paysager : les dispositions du PLU visent à minimiser ces impacts.

Les futures zones à urbaniser se trouvent en bordure d'espaces bâtis existants. Les orientations d'aménagement fixent des mesures d'intégration des opérations : franges de transition paysagées, maintien des boisements existants.

Sur les espaces naturels et agricoles, l'impact visuel de l'urbanisation sera limité :

- peu de constructions nouvelles y seront autorisées
- une zone agricole stricte a été définie sur les coteaux entourant le bourg où même les constructions agricoles sont exclues
- concernant les constructions en zone agricole, l'article A13 relatif aux plantations stipule que : « 13.3 -Les abords de toute construction nouvelle doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. » L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit une recherche pour l'intégration du bâtiment dans son environnement naturel et bâti : « 11.3 -Autres bâtiments

Les formes et volumes doivent rester simples..

Le matériau de couverture doit présenter un aspect compatible avec l'environnement (nature, forme, couleur).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...) est interdit. Les bardages en bois sont recommandés.

Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Les teintes sombres seront privilégiées. »

5.3.2 Ambiances paysagères et urbaines

Les choix communaux de développement (concentration des développements urbains sur le bourg et les principaux villages, protection large des boisements, protection des sites sensibles) induisent peu de perturbation des ambiances paysagères de la commune.

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront plus visibles :

- renforcement de la centralité
- développement contraint par la topographie dans le vallon du Boële et continuité urbaine du bourg, co-visibilité des deux versants
- enfin, point non lié spécifiquement au PLU mais néanmoins effectif à Lunay, ouverture aux projets novateurs compatibles avec une gestion économe et soucieuse de notre environnement.

Le règlement vise à contenir ces effets dans des limites préservant une qualité de vie qui importe à la municipalité.

5.4. Déplacements, sécurité routière et circulation

Les nouveaux quartiers sont étudiés pour limiter le nombre de sorties de véhicules sur les voies de circulation de la commune.

Concernant les zones 1AUx et 2AUx, leur localisation permet au trafic professionnel de rester extérieur au bourg. L'obligation d'accès jumelés (conformément à l'orientation d'aménagement) limitera les points d'insertion dans la circulation ; l'intensité modérée du trafic permettra de supporter ces accès.

Les orientations d'aménagement dans le bourg prévoient la mise en place de liaisons douces qui faciliteront les déplacements des piétons : de la Croix de Saint-Pierre vers le cœur de bourg, vers la rue des Petits Prés, vers la rue du Petit Bois.

Ces cheminements viennent en complément du sentier inscrit au PDIPR et de l'itinéraire cyclable qui traversent le bourg de Lunay.

L'emplacement réservé n°7 est destiné à compléter le cheminement piéton qui longe la RD 82.

Amélioration de la sécurité routière

La municipalité de Lunay a engagé en 2011 une étude portant sur la sécurité des déplacements piétons en agglomération. Les résultats de cette étude seront disponibles prochainement et pourront être mis en application, entre autres dans le bourg.

5.5. Incidences sur l'agriculture et le patrimoine culturel

5.5.1. L'activité agricole

Les impacts sur l'agriculture se manifestent essentiellement par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés ; la multiplication des contacts entre présence agricole et occupation urbaine de l'espace occasionnent des difficultés de voisinage qui ont aussi des impacts non négligeables sur l'activité.

Pour limiter les risques de conflits d'usage, la délimitation des zones a été fixée en tenant compte des exploitations agricoles et de leurs perspectives (connues) à moyen terme. Les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles sont classés en zone agricole, à l'exception d'un bâtiment proche du bourg classé en zone naturelle (sachant que l'exploitation a d'autres possibilités de développement).

Autour du bourg, les options de développement urbain retenues (développement dans la vallée déjà occupée par le bourg) et le choix des sites (liaisons avec l'existant) visent à limiter le grignotage du territoire agricole.

Enfin notons que la zone agricole A, vouée électivement à l'agriculture et ses activités dérivées, représente 72% du territoire communal.

5.5.2. Le patrimoine architectural et culturel

En matière de patrimoine, Lunay dispose d'un certain nombre d'éléments classés par les monuments historiques : l'église de Lunay, le Château de la Mézière (ainsi que son parc et sa chapelle), le site du Breuil (cf. § 2.3.2)

- l'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 10 novembre 1925. Elle est intéressante notamment pour des peintures murales du XIVe siècle ;
- le château de la Mézière et son parc (avec la chapelle) est un site inscrit depuis le 2 février 1943 ;
- le site du Breuil (à proximité du Loir) est classé depuis le 4 août 1967.

Certains éléments intéressants non protégés par les Monuments Historiques ou faisant

partie du « petit patrimoine » sont protégés par l'application de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Figurent par ailleurs au plan de zonage des bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été retenus par la commission en raison de :

- leur qualité architecturale
- leur qualité paysagère (visibilité du bâtiment)
- leur état permettant une nouvelle utilisation..

Par ailleurs l'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions, recommande dans toutes les zones l'harmonie en matière d'implantation mais aussi de matériaux et de coloris.

Enfin quatre sites archéologiques sont répertoriés sur le territoire communal :

- le bourg : église, cimetière, prieuré
- la Mézière : site médiéval
- la Grande Barre : motte
- la Petite Barre : motte.

Ils sont (à l'exception du bourg) classés en zone agricole ou naturelle.

5.6. Incidences sur les réseaux

5.6.1. L'adduction d'eau potable

Le réseau d'adduction en eau potable, alimenté à partir du forage de la Croix Porcher (route de Mazangé), possède des interconnexions avec les unités de distribution voisines, qui sécurisent l'alimentation en cas de souci quantitatif ou qualitatif. Les périmètres de protection du point d'eau ont été définis (DUP en août 2010).

Concernant le développement de l'urbanisation, le respect de la réglementation en vigueur applicable à l'assainissement limitera les incidences possibles du PLU sur la qualité de l'eau distribuée. D'un point de vue quantitatif, les prévisions de développement ne posent pas de problème par rapport aux ressources exploitées.

5.6.2. L'assainissement

La station d'épuration (lagunage naturel + digesteur en tête) a une capacité nominale 720 EH, pour une charge actuelle de 690 EH raccordés environ. Des travaux de réhabilitation du réseau et d'extension de l'ouvrage de traitement sont programmés dès la fin 2011 (étude d'avant-projet). Les projets de confortement du bourg seront autorisés par la nouvelle capacité des ouvrages.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel est variable sur la commune, souvent contraignante : elle induit des difficultés de mise en place de filières individuelles dans certains hameaux. Pour faire face à ces difficultés la municipalité a prévu de développer son équipement d'assainissement collectif : des systèmes réseau-traitement sont prévus à Nonais ainsi qu'à Asnières.

- Concernant Nonais, celles des parcelles qui ne peuvent être desservies en collectif gravitaire bénéficient d'une meilleure aptitude du sol (filière non drainée possible).
- Concernant Asnières, la commune envisage un petit collectif pour les habitations où la mise en place d'une filière individuelle aux normes est la plus difficile.

ANNEXES

Localisation des sites archéologiques

Localisation (à titre indicatif) des secteurs AOC

Extrait du PDIPR sur le territoire de Lunay

Extrait du PDTE sur le territoire de Lunay

Extrait du Schéma directeur cyclable sur le territoire de Lunay