

Commune de
LUSSAC

Carte Communale



PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Carte Communale	Prescription du :	Projet approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	Projet approuvé par arrêté préfectoral du :
Elaboration	26 juin 2015	3 mars 2018	3 mai 2018

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 3 mars 2018

Le Maire : M. CHAIGNIER Pascal

REALISATION DE L'ETUDE PAR :



Sommaire général

Introduction

**Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale
et le cadre juridique**

p. 3

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

p. 7

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

Deuxième partie

Analyse socio-économique et foncière

p. 31

Troisième partie

**Le projet de Carte Communale ; choix retenus et
évaluation environnementale**

p. 41

Quatrième partie

Recommandations architecturales et paysagères

p. 58

Réglementation sur les coupes et défrichements

p. 63

Introduction

Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale et le cadre juridique

Les objectifs de l'élaboration de la Carte Communale

Lussac est une commune rurale de 1,72 km² et de **56 habitants** située au Sud-Est de Jonzac dans le Sud-est du département de la Charente-Maritime.

La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, elle est couverte par le Règlement National d'Urbanisme et par la règle de constructibilité limitée définies par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Si des dérogations permettaient d'autoriser des constructions neuves dans des secteurs isolés, les récentes lois **ALUR** (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 13 mai 2014 et **d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014, soumettent à présent ces possibilités de dérogation à l'avis de la **CDPENAF** (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) qui bloque de fait les constructions neuves sur des terres agricoles sans planification d'ensemble préalable. Les permis de construire étant bloqués, il devenait essentiel de se doter d'un document d'urbanisme, notamment pour permettre un confortement ponctuel de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants.

La commune ne disposant pas d'équipements structurants (telle une école), **elle entend simplement maintenir un rythme très modéré de constructions neuves tout en tenant compte du risque lié aux inondations par débordement de la rivière de la Seugne et de la préservation de ses paysages et de sa configuration bâtie.**

C'est pourquoi la commune par délibération du **26 juin 2015** a décidé de se doter d'une Carte Communale, document adapté au rythme de son développement.

Le cadre juridique

Les lois d'aménagement et d'urbanisme :

L'élaboration de la Carte Communale entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour l'**accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014

Ces lois ont été récemment modifiées par :

- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014
- l'**ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme**
- le **Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.**

Les principes législatifs et réglementaires qui définissent la Carte Communale, son champ d'application et les conditions de son élaboration sont définis aux articles L. 160-1 à L. 160-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

La Carte Communale ne dispose pas d'un règlement propre, et c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique pour instruire les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (articles L. 111.1 à L. 111-2 et R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme).

La réglementation en matière d'évaluation environnementale :

La Carte Communale fait l'objet **d'une évaluation environnementale globale** au titre du décret n°2005-608 du 27 mars 2005 sur les documents d'urbanisme, avec une évaluation des incidences du document d'urbanisme sur le **site Natura 2000 FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »** situé à l'Ouest et au Sud de la commune.

La compatibilité avec les documents supra-communaux :

La Carte Communale doit être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire et plus particulièrement :

- **Le Schéma de cohérence territoriale du Pays Haute Saintonge.** Il n'y a aucun document supra communal (SCOT, PLH ...) s'imposant à la commune pour le moment. Cependant, la démarche de SCOT a été initiée par la Communauté de Communes de Haute Saintonge et le périmètre de ce document d'urbanisme a été validé par l'arrêté préfectoral n°2014-1393 du 20 juin 2014.
- **Le Schéma de Directeur de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne** pour la période 2016-2021.
- **Le Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE).** La commune est concernée par le **SAGE Charente.**
- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes** a été adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SCRE). Un nouveau SRCE vient d'être prescrit à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.

A/ Rappel des grands principes de la Carte Communale

Article L. 161-4

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Article R. 161-4

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes;

2° Des constructions et installations nécessaires :

- a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- b) A l'exploitation agricole ou forestière ;
- c) A la mise en valeur des ressources naturelles.

B/ Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Article R. 111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-16

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies

publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R. 111-17

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R. 111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R. 111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R. 111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R. 111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

C/ Les outils de protection des éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique

Identification des éléments paysagers :

L'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat permet de soumettre à autorisation (au titre d'une déclaration préalable) des travaux, installations ou aménagements non soumis à un régime d'autorisation préalable ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié **par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.**

Article R. 421-23 :

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, **de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.**

Article L. 111-22 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette identification institue de fait un régime de permis de démolir :

Article R. 421-28 :

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Permis de démolir :

L'article 57 de la loi Urbanisme et Habitat introduit la possibilité de soumettre **au régime du permis de démolir** des périmètres préalablement définis par délibération du Conseil Municipal.

Article R. 421-27 :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Régime déclaratif des clôtures :

Le conseil municipal peut décider par délibération du Conseil Municipal de ré-instituer un régime déclaratif pour les clôtures non agricoles (non applicable depuis la réforme du Code de l'Urbanisme du 1^{er} octobre 2007).

Article R. 421-12 :

Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Droit de préemption :

L'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère, après le premier alinéa de **l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme**, un alinéa ainsi rédigé : « Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte Communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée ».

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agraire et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 8
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 10
2.1. Géologie et aptitude des sols	p. 10
2.2. Topographie et hydrographie	p. 11
2.3. Les risques naturels et majeurs	p. 12
2.3.1. Constats de catastrophe naturelle	p. 12
2.3.2. Le risque inondation	p. 12
2.3.3. Le risque lié à la remontée de nappes phréatiques	p. 14
2.4. Les mesures de protection environnementales	p. 14
2.4.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne	p. 14
2.4.2. La protection des captages d'eau potable	p.15
2.4.3. L'assainissement des eaux usées	p. 16
2.4.4. La zone Natura 2000 « Haute Vallée de La Seugne »	p. 17
2.4.5. La trame verte et bleue (SRCE)	p. 19
3. Analyse des espaces bâtis, agraires et naturels	p. 21
3.1. Les entités naturelles et agraires	p. 22
3.1.1. La vallée humide de la Seugne et son coteau	p. 22
3.1.2. La plaine agricole ouverte	p. 23
3.2. Les espaces bâtis	p. 24
3.2.1. Le bourg	p. 24
3.2.2. Les hameaux isolés dans la plaine agricole	p. 26
4. Architecture locale et recommandations	p. 27
4.1. La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée	p. 27
4.2. Recommandations en matière de restauration	p. 26
5. Histoire et patrimoine	p. 28
5.1. Histoire de la commune	p. 28
5.2. Patrimoine remarquable et rural	p. 29

1. LOCALISATION ET SITUATION

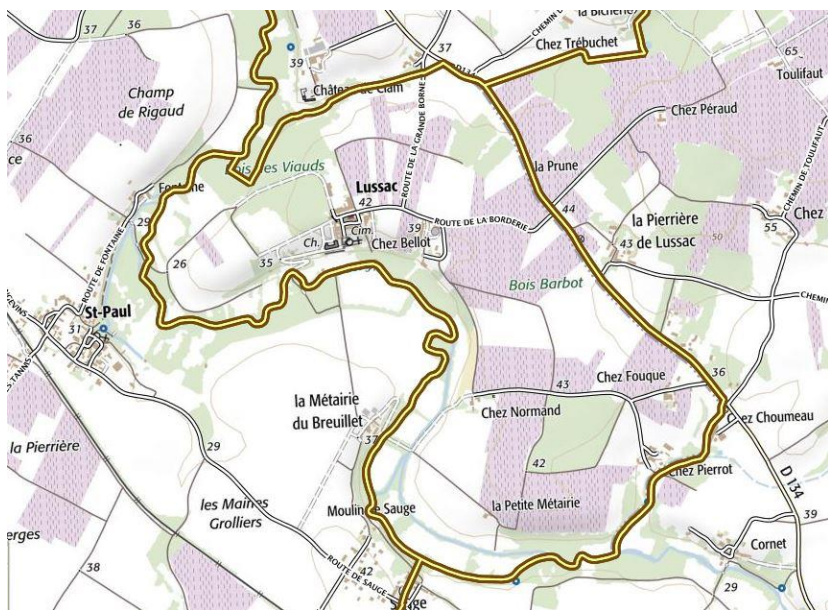
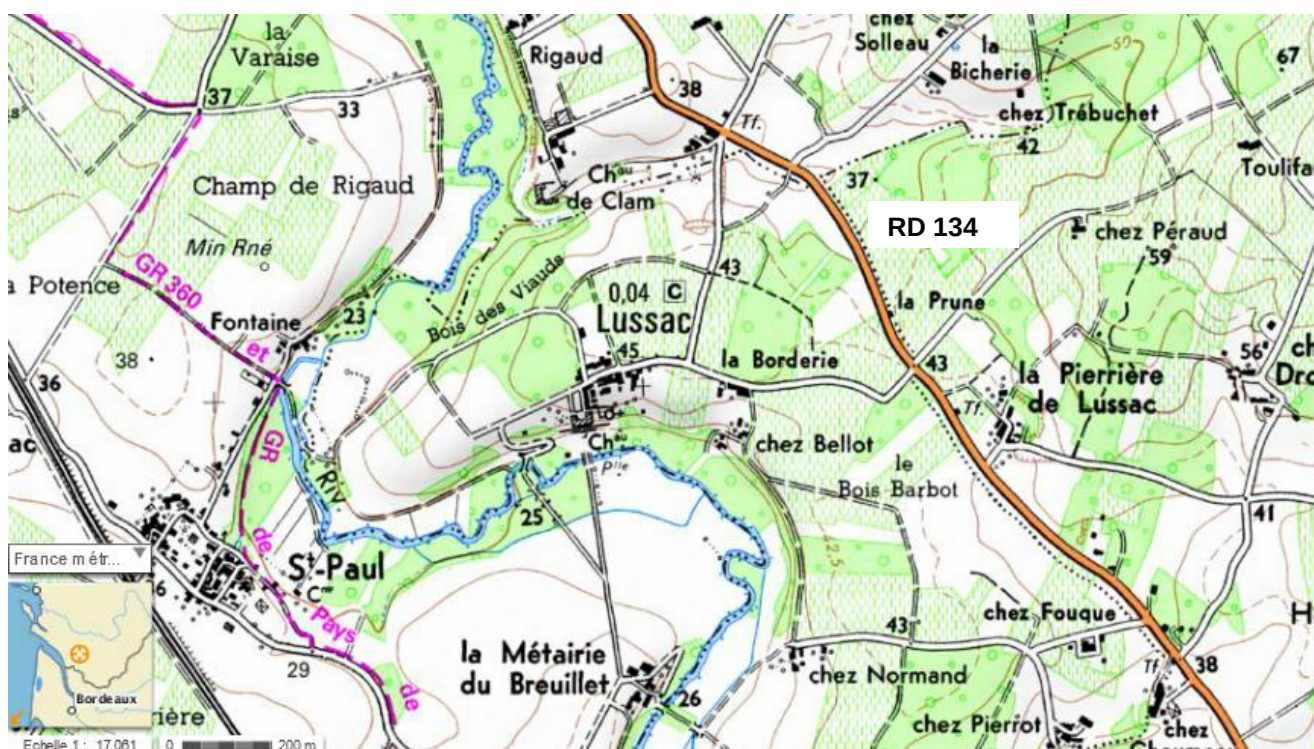
La commune de Lussac est une petite commune rurale de **1,72 km²** et de **56 habitants** (recensement de 2012) située au Sud du département de la Charente-Maritime au Nord-Ouest de Jonzac en bordure de la vallée de la Seugne. Elle abrite un magnifique Château du XVIII^e siècle inscrit comme Monument Historique.

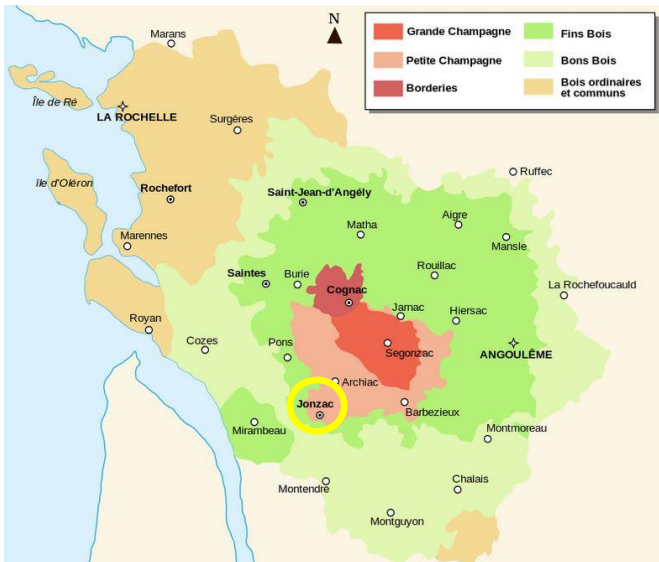
La commune est bordée en partie Est par la **RD 134** qui relie Belluire et St Georges d'Antignac au nord et à Jonzac au sud.

D'un point de vue administratif, la commune appartient **au canton de Jonzac** qui regroupe 46 communes et à **l'arrondissement de Jonzac**.

Elle appartient à la **Communauté de Communes Haute-Saintonge** dont le siège est à Jonzac et qui comprend 129 communes.

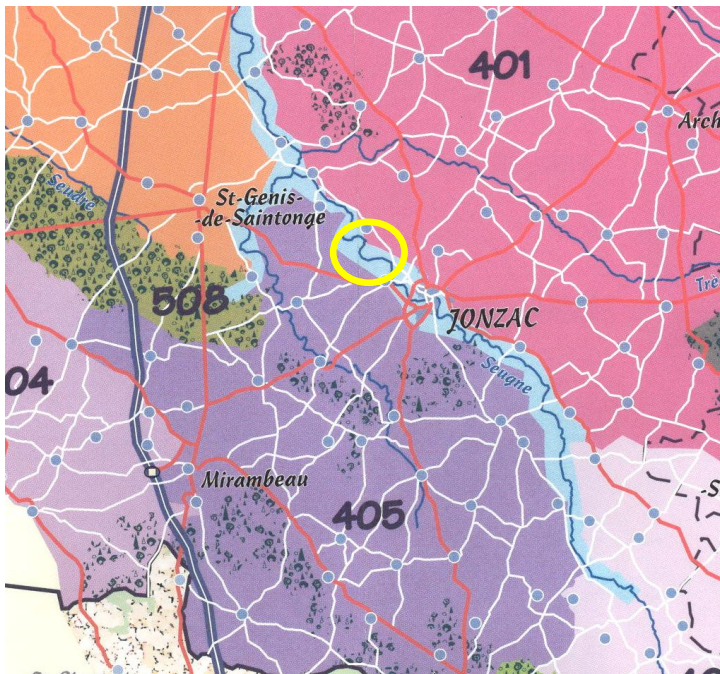
La commune est limitrophe des communes de : Clion, Saint-Georges Antignac, Saint Germain de Lussignan.





Même si la vigne est peu présente sur la commune et se localise principalement sur son coteau Est, elle est une terre viticole qui appartient à la **zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac** du cru de **Fins Bois**.

Atlas des Paysages de Poitou Charentes



Les entités paysagères

Les terres viticoles :

401 : La champagne charentaise

405 : Le bocage viticole de Mirambeau

Les vallées :

771 : La Seugne

D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes, la commune se situe à la confluence de trois entités paysagères que sont :

- la « **La Champagne Charentaise** » en terres viticoles au Nord avec un paysage très ouvert qui caractérise la commune,
- Le « **bocage viticole de Mirambeau** » à l'Ouest.

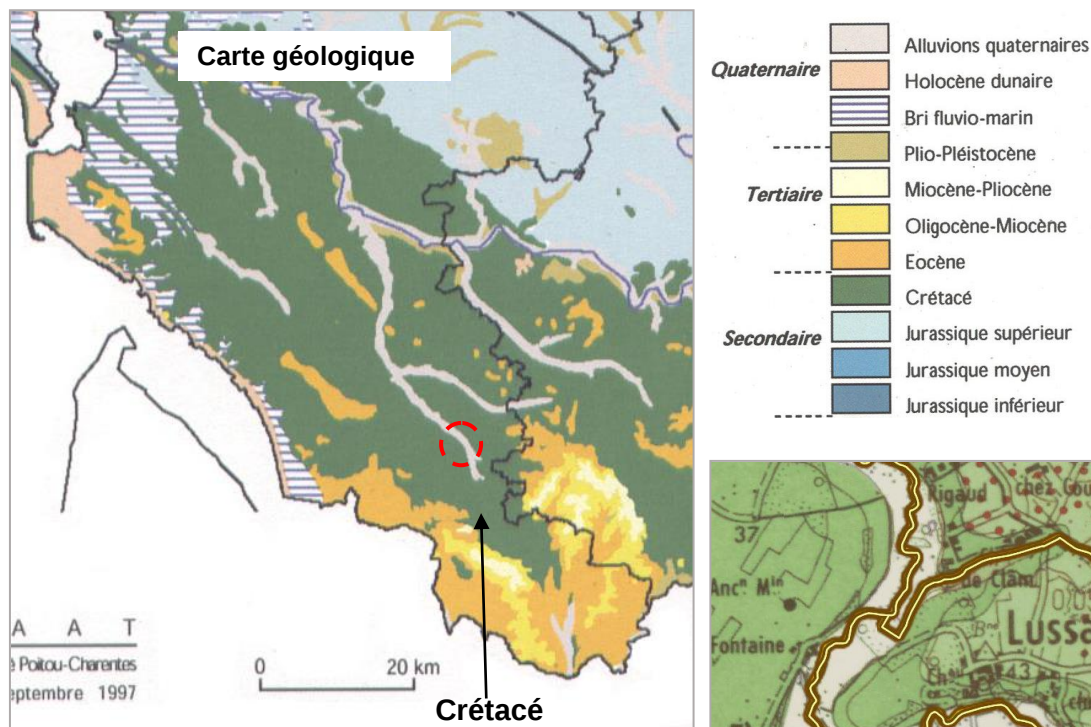
La commune est bordée à l'Ouest par une entité de vallée spécifique ; **la Seugne**.

« **La Champagne Charentaise** se démarque des entités voisines par une présence de vigne suffisamment prégnante pour devenir l'élément dominant du paysage. Sa densité atteint son apogée dans la Grande Champagne de Jonzac. Même lorsque le terroir se partage largement entre polyculture et parcelles de vigne, la sensation de se trouver au cœur d'un pays à dominance viticole est confirmée par l'architecture particulière des demeures, la présence des chais, et les panneaux publicitaires qui annoncent les dégustations-vente à la propriété. »

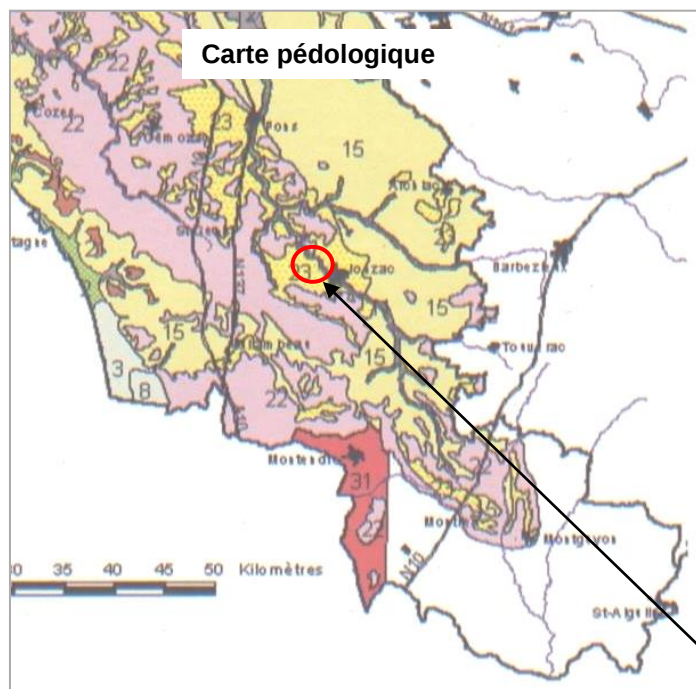
« Les cours d'eau s'inscrivent dans la logique du relief général du secteur qu'ils contribuent à délimiter. Leurs affluents empruntent les thalwegs transversaux creusés dans les anticlinaux. Le passage de ces rivières serait relativement discret s'il n'était accompagné la plupart du temps d'une ripisylve assez dense ou de peupleraies. »

2. ETAT DES LIEUX PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

2.1. Géologie et aptitude des sols



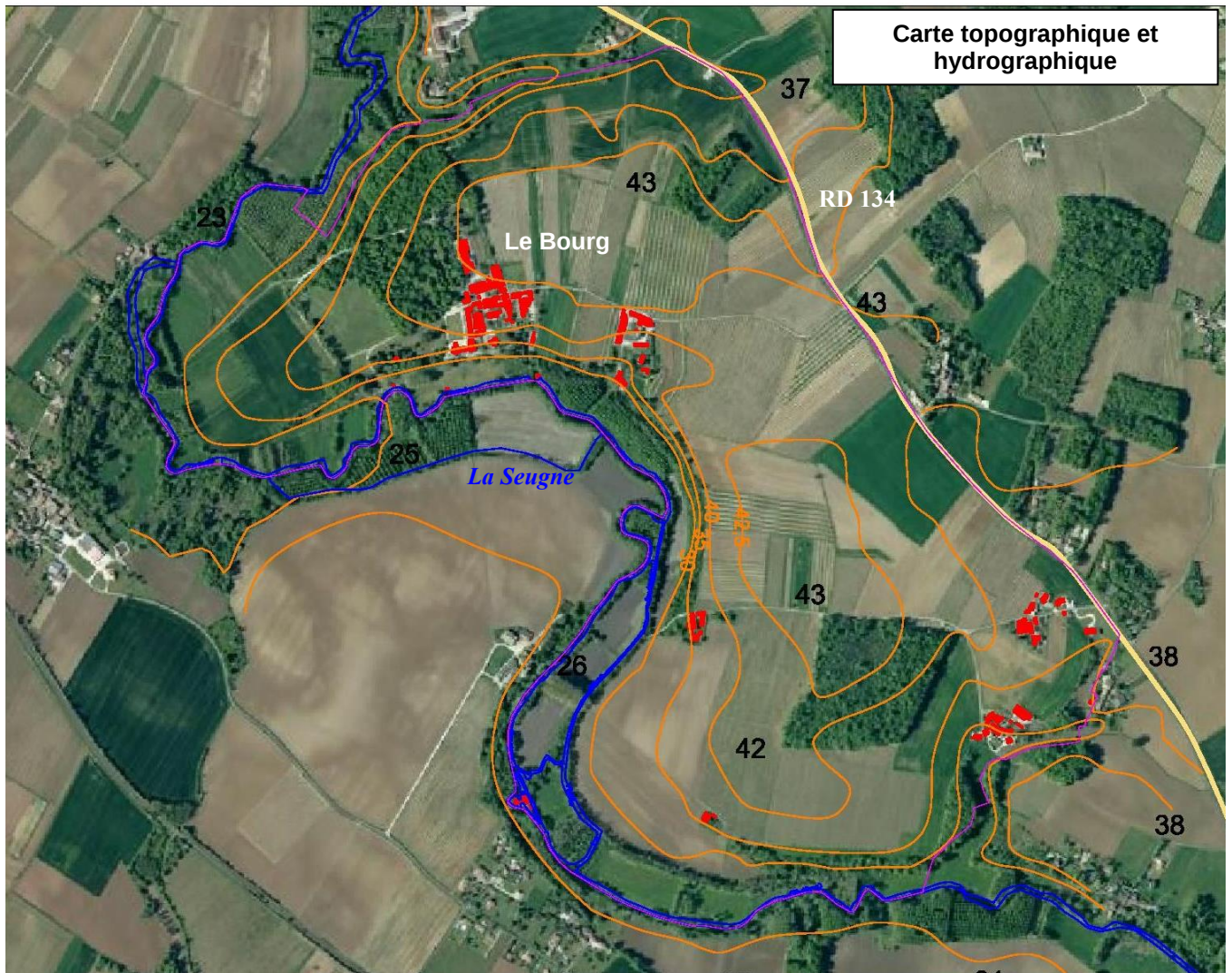
D'un point de vue géologique, la commune se situe sur des formations du Crétacé (aire secondaire) du massif aquitain. La commune est traversée par une faille géologique qui traverse l'ensemble du département sur un axe Nord-Ouest / Sud-Est et qui conditionne l'orientation des ondulations du relief.



D'un point de vue pédologique, la commune se situe sur des sols de type « doucins calcaires ou groisailles sur calcaire » sols argileux localement sableux chargé en éléments grossiers très hétérogènes. La profondeur et la teneur en calcaires sont très irrégulières.

Terres de Doucin

2.2. Topographie et hydrographie



La topographie de la commune se compose :

- d'une plaine agricole au relief peu marqué où alternent vignes, terres cultivées et petits massifs boisés à une altitude moyenne de 43 m.
- de la vallée de la Seugne qui forme d'amples boucles sur les limites Sud et Ouest de la commune. La vallée, relativement étroite est bordée par un coteau relativement abrupt qui surplombe le cours d'eau et offre de beaux points de vue. Le bourg et le château profitent de cette situation en balcon. La vallée est située à une altitude de 25 m en moyenne. La rivière principale a un tracé très sinueux qui est secondé par de petits bras qui forment une zone humide occupée de prairies, peupleraies et par une végétation typique de ripisylve en haies ou petits massifs boisés (frênes, ormes, peupliers...).

Sur la plaine, seuls deux petits vallons secondaires situés au Nord et au Sud viennent rompre la platitude du relief. Le vallon qui passe au pied du hameau de Chez Pierrot est sujet à un risque d'inondations lié à la Seugne et au ruissellement pluvial du bassin versant agricole qu'il draine.



La Seugne au pied du bourg

2.3. Les risques naturels et majeurs

Le risque sismique sur le territoire de la commune est faible car elle se trouve dans une zone de **sismicité de 2/5**.

7 risques majeurs potentiels sont signalés par les services de l'état :

Inondation

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Mouvement de terrain

Phénomène lié à l'atmosphère

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Séisme Zone de sismicité: 2

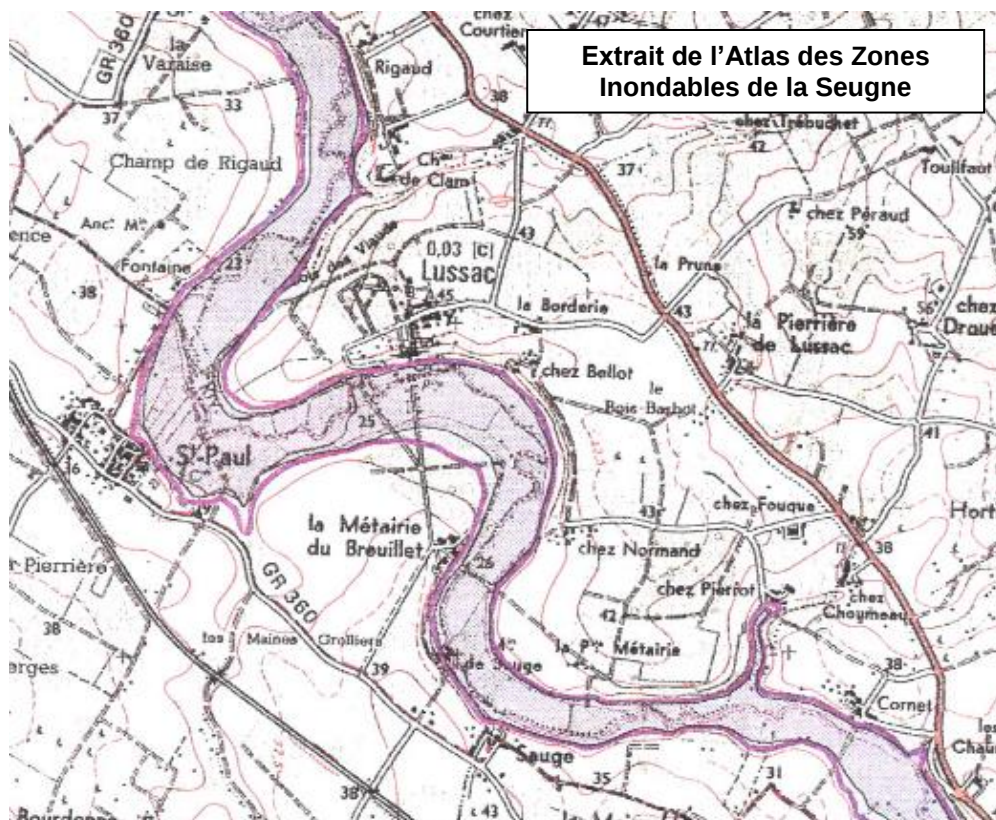
Transport de marchandises dangereuses

2.3.1. Constats de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	18/04/2008	23/04/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	seugne	01/01/1998

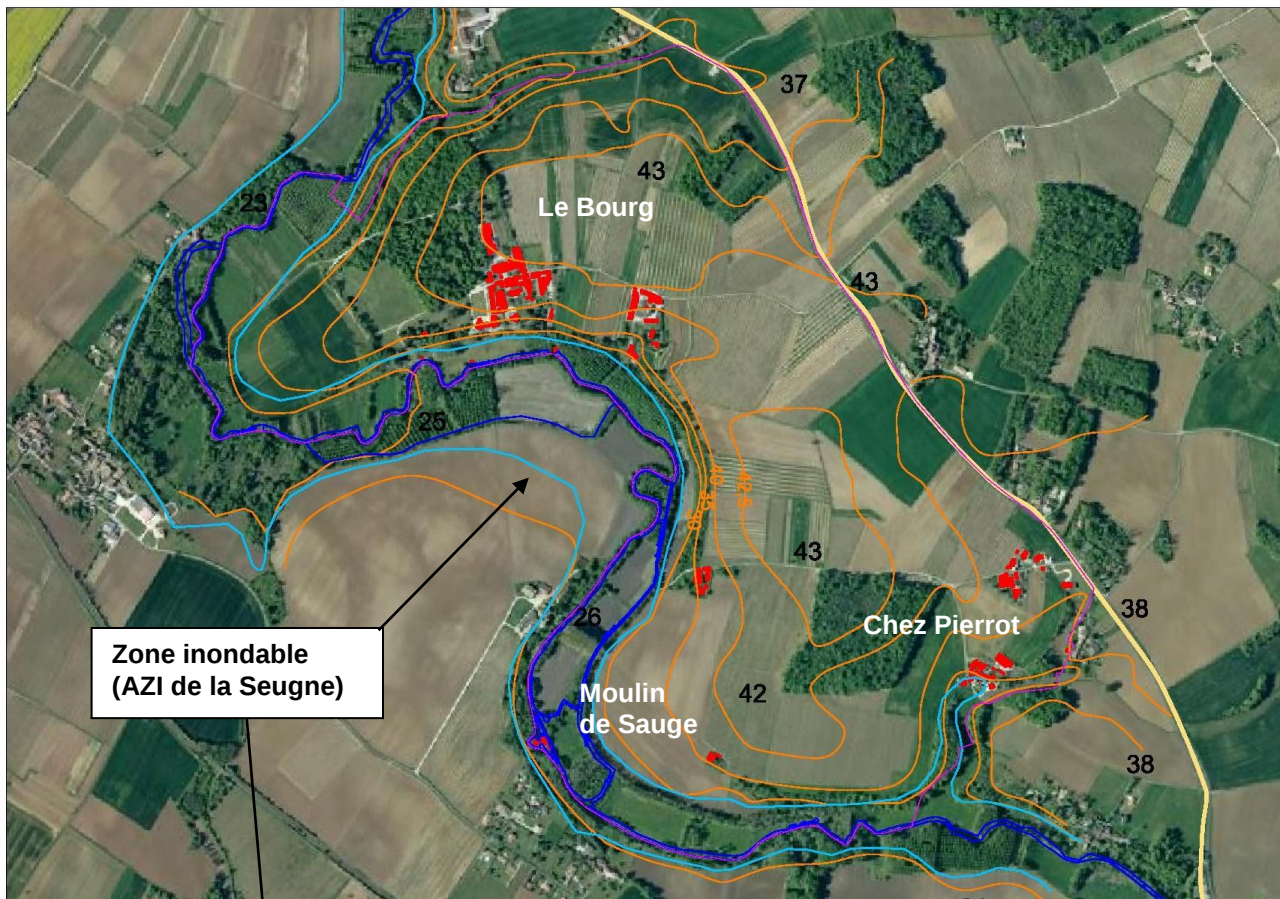
2.3.2. Le risque inondation



La commune est concernée par **le risque « inondation » par débordement de la rivière de la Seugne.**

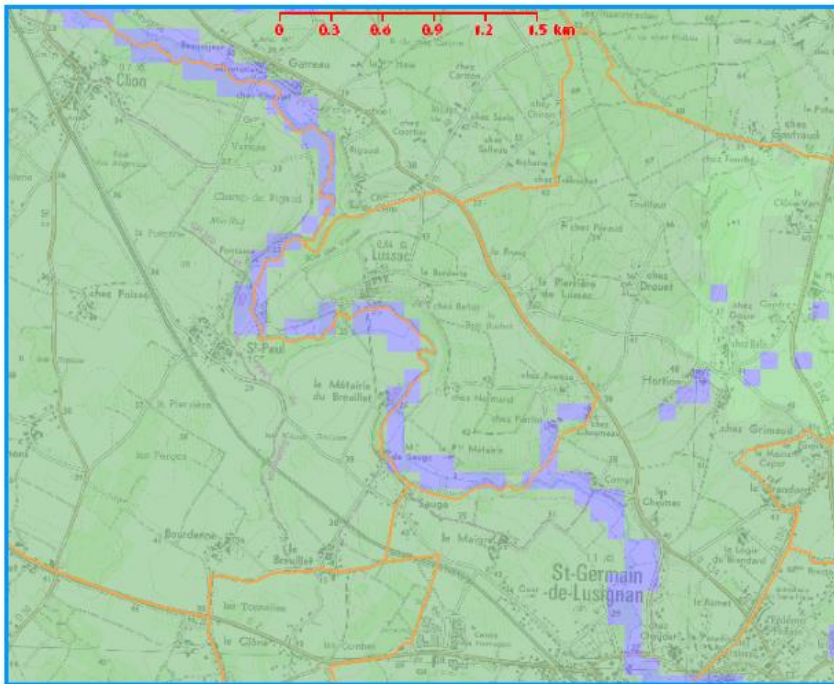
Le risque concerne peu d'espaces bâtis parmi lesquels on compte :

- **le lavoir communal situé au sud du bourg,**
- **le Moulin de Sauge,**
- **la partie basse du hameau de Chez Pierrot** qui est situé en contre haut d'un talweg qui relie la Seugne et qui draine un bassin versant agricole remembré générant d'importants écoulements d'eau par temps de forte pluie. Le village est donc concerné par un double risque lié au débordement de la Seugne en aval et aux écoulements pluviaux en amont.



Talweg agricole inondable (par ruissellement pluvial) situé en contrebas du hameau de Chez Pierrot

2.3.3. Le risque lié à la remontée de nappes phréatiques



La commune est peu impactée par le risque lié à la remontée de nappes phréatique qui concerne uniquement la vallée humide de la Seugne **ainsi que le talweg qui remonte au niveau du hameau de Chez Pierrot.**

La sensibilité est globalement faible sur tout le reste de la plaine agricole.

Légende sédiment

■	Sensibilité très faible à inexistante
■	Sensibilité très faible
■	Sensibilité faible
■	Sensibilité moyenne
■	Sensibilité forte
■	Sensibilité très élevée, nappe affleurante
■	Non réalisé

2.4. Les mesures de protections environnementales

2.4.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne

La commune est concernée par le **SDAGE Adour Garonne** s'appliquant pour la période 2016-2021. Le SDAGE a été approuvé et adopté le 01/12/2015, il remplace ainsi le précédent SDAGE 2009-2015. Ce nouveau SDAGE 2016-2021 fixe un certain nombre de grandes orientations et dispositions.

Les **Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** traduisent les orientations des SDAGE à une échelle plus locale.

La commune est concernée par le SAGE : Charente.

Le nouveau SDAGE 2016-2021 fixe un certain nombre de grandes orientations et dispositions. Les principales orientations sont présentées ci-dessous :

ORIENTATION A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

Les enjeux de l'eau doivent être mieux intégrés dans la politique de tous les partenaires de l'urbanisme afin de proposer des formes urbaines respectueuses des objectifs environnementaux du SDAGE. Pour cela, le SDAGE met en avant quatre grands axes :

- o Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
- o Mieux connaître, pour mieux gérer ;
- o Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
- o Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;

ORIENTATION B : Réduire les pollutions

L'amélioration de la qualité de l'eau est indispensable à l'atteinte du bon état des eaux d'une part, d'autre part à la mise en conformité vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, de la baignade et des loisirs nautiques, de la pêche et de la production aquacole et conchylicole. Pour cela, le SDAGE présente d'agir sur quatre axes :

- o Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants ;
- o Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- o Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
- o Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels ;

ORIENTATION C : Améliorer la gestion quantitative

Le bassin Adour-Garonne est soumis à des étiages sévères et fréquents. La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau est donc un enjeu majeur. Pour restaurer durablement l'équilibre quantitatif en période d'étiage, les axes suivants sont identifiés :

- o Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
- o Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
- o Gérer la crise ;

ORIENTATION D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques

L'enjeu pour le nouveau SDAGE 2016-2021 est de réduire les problèmes de dégradation physique de milieux dans le but d'atteindre le bon état ou le bon potentiel écologique. Il s'agit d'accentuer les efforts selon quatre axes :

- o Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
- o Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
- o Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- o Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Objectifs fixés pour l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau de votre commune

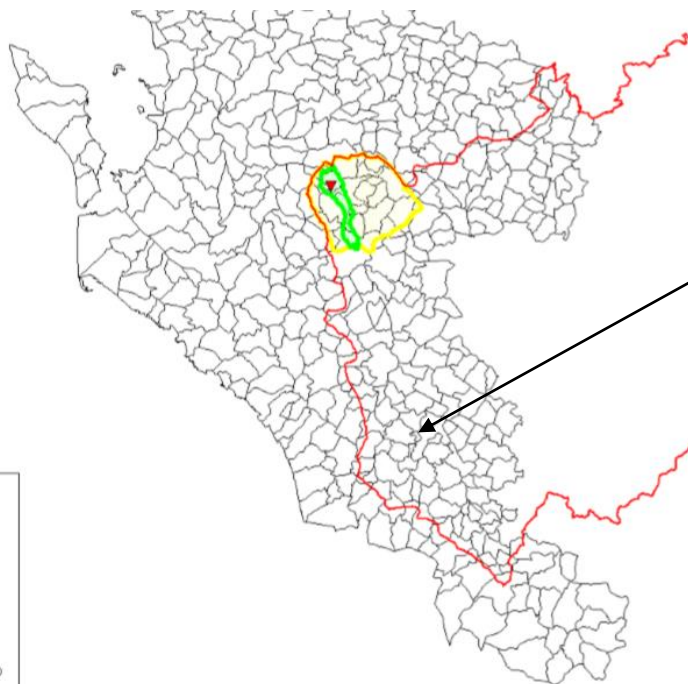


Objectif de bon état écologique de la Seudre : 2021

Sources : SDAGE Loire-Bretagne 2010 (AELB), SDAGE Adour-Garonne 2010 (AEAG)

2.4.2. La protection des captages d'eau potable

La commune est située dans le **périmètre de protection rapprochée de la « prise d'eau de Coulonges » secteur général de St Savinien (AP du 31/12/1976).**



La commune est concernée par la protection du captage d'eau potable de Coulonges (voir partie sur les Servitudes d'Utilités Publiques)



2.4.3. L'assainissement des eaux usées

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Syndicat des Eaux 17 :

La commune ne dispose pas d'assainissement collectif.

L'aptitude des sols est globalement satisfaisante sur l'ensemble de la commune.

Seuls les hameaux de Chez Pierrot, Chez Bellot et Chez Normand peuvent présenter des aptitudes peu favorables.

Les assainissements autonomes sont contrôlés par le Syndicat des Eaux.

CLASSE I : APTITUDE GLOBALEMENT TRES FAVORABLE

Sols profonds autorisant l'infiltration
Assainissement autonome par tranchées d'épandage à faible profondeur



CLASSE II : APTITUDE FAVORABLE

Sols peu profonds autorisant l'infiltration
Assainissement autonome par filtre à sable non drainé



CLASSE III : APTITUDE PEU FAVORABLE

Sols hydromorphes peu perméables
Assainissement autonome par filtre à sable drainé



CLASSE IV : APTITUDE DEFAVORABLE

Sols alluviaux hydromorphes des fonds de vallées.
Zones inondables.
Assainissement autonome par terre d'infiltration.



Des classes intermédiaires peuvent également être définies :

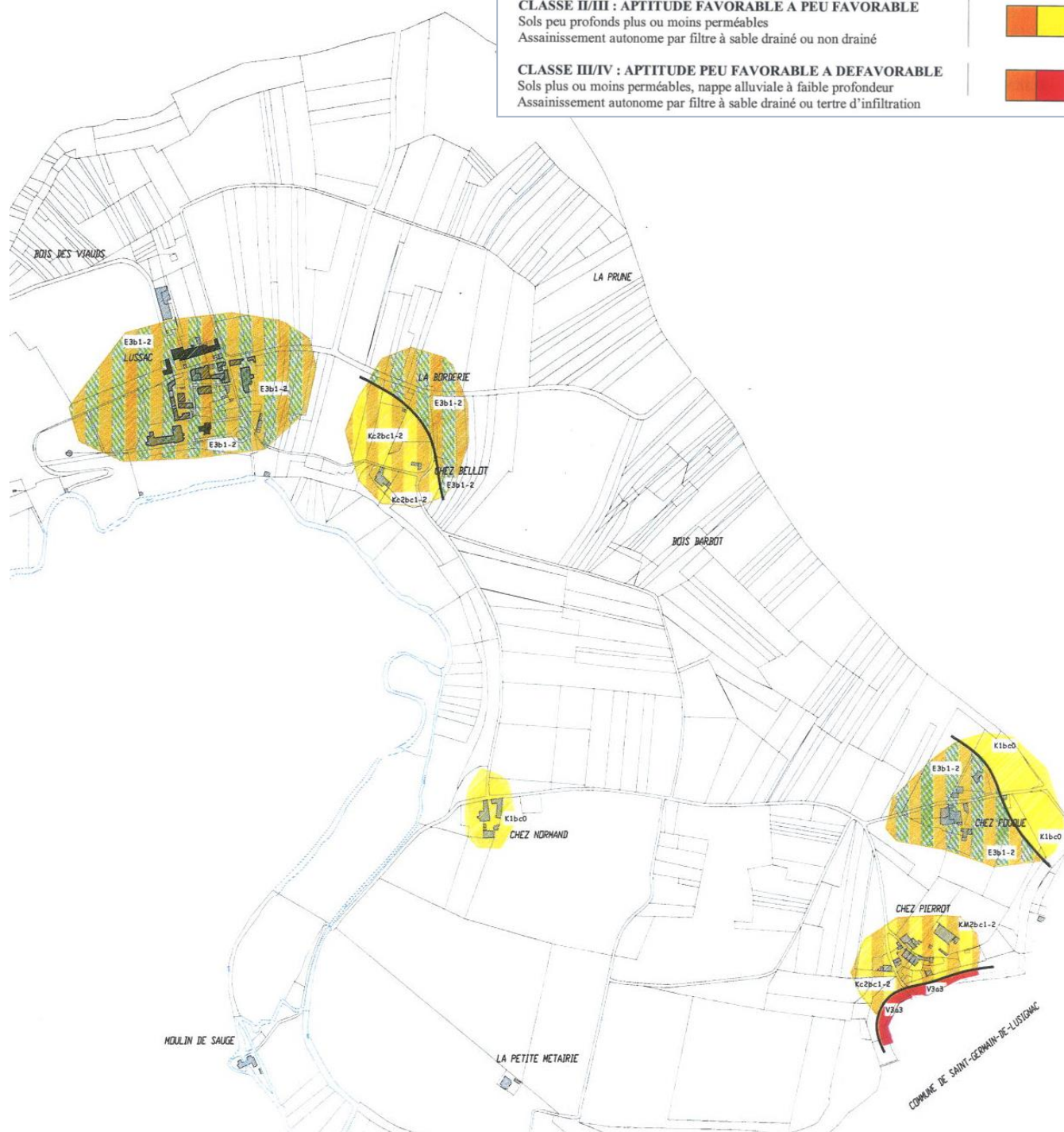
CLASSE II/III : APTITUDE FAVORABLE A PEU FAVORABLE

Sols peu profonds plus ou moins perméables
Assainissement autonome par filtre à sable drainé ou non drainé



CLASSE III/IV : APTITUDE PEU FAVORABLE A DEFAVORABLE

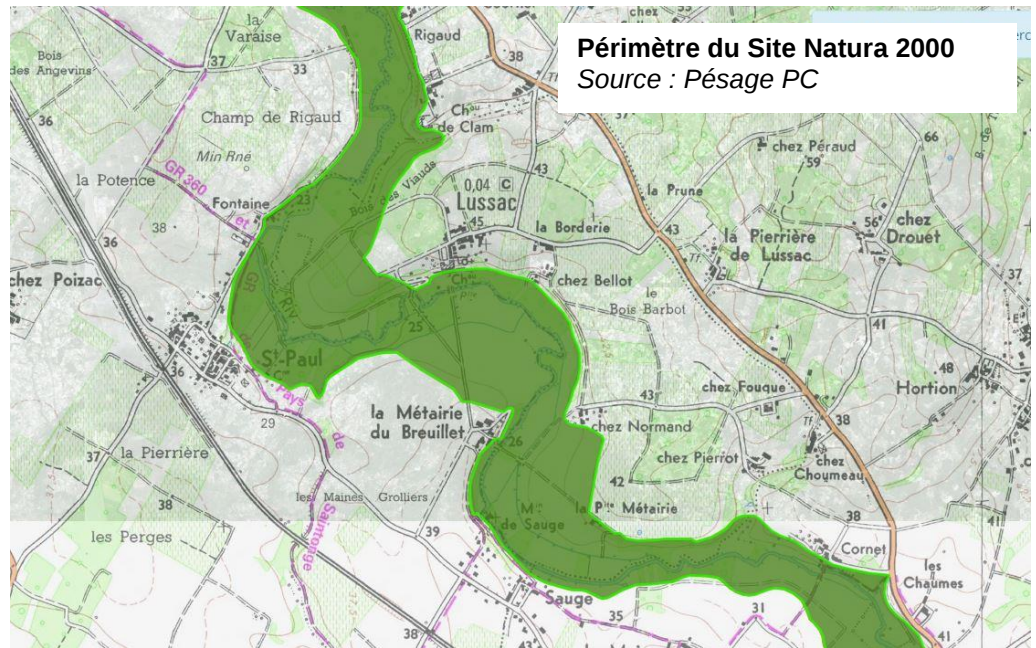
Sols plus ou moins perméables, nappe alluviale à faible profondeur
Assainissement autonome par filtre à sable drainé ou terre d'infiltration



2.4.4. Le site Natura 2000 n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »

La commune est concernée par le **Site Natura 2000 de la Directive Habitat n°FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »** qui est une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** créée par arrêté du 27/05/2009.

La zone Natura 2000 correspond à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de Type 2 de la Haute Vallée de la Seugne (n°540120112).



Cartographie en vert sur la carte ci-contre.

Caractère général du site :

Classes d'habitats	Couverture
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	44%
Autres terres arables	41%
Forêts caducifoliées	4%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	3%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	3%
Prairies améliorées	2%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	2%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

Autres caractéristiques du site :

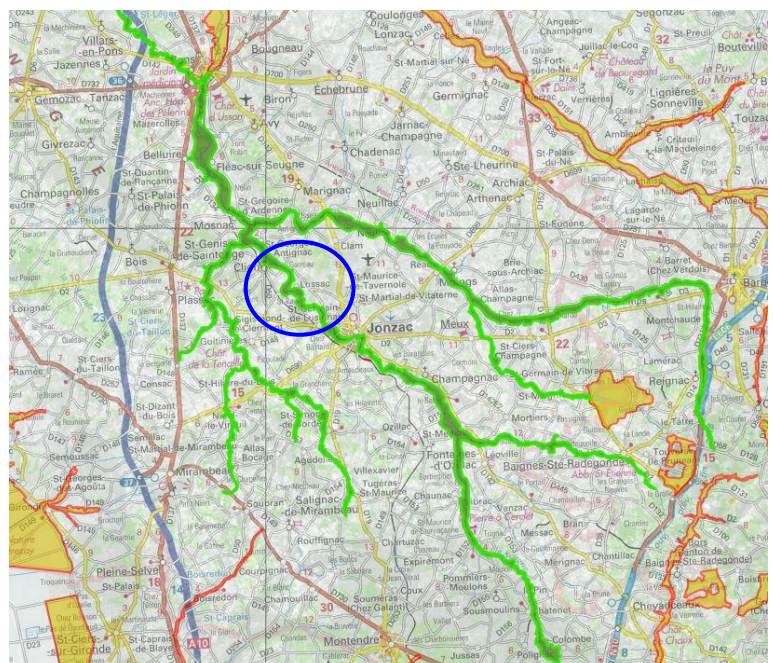
Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents.

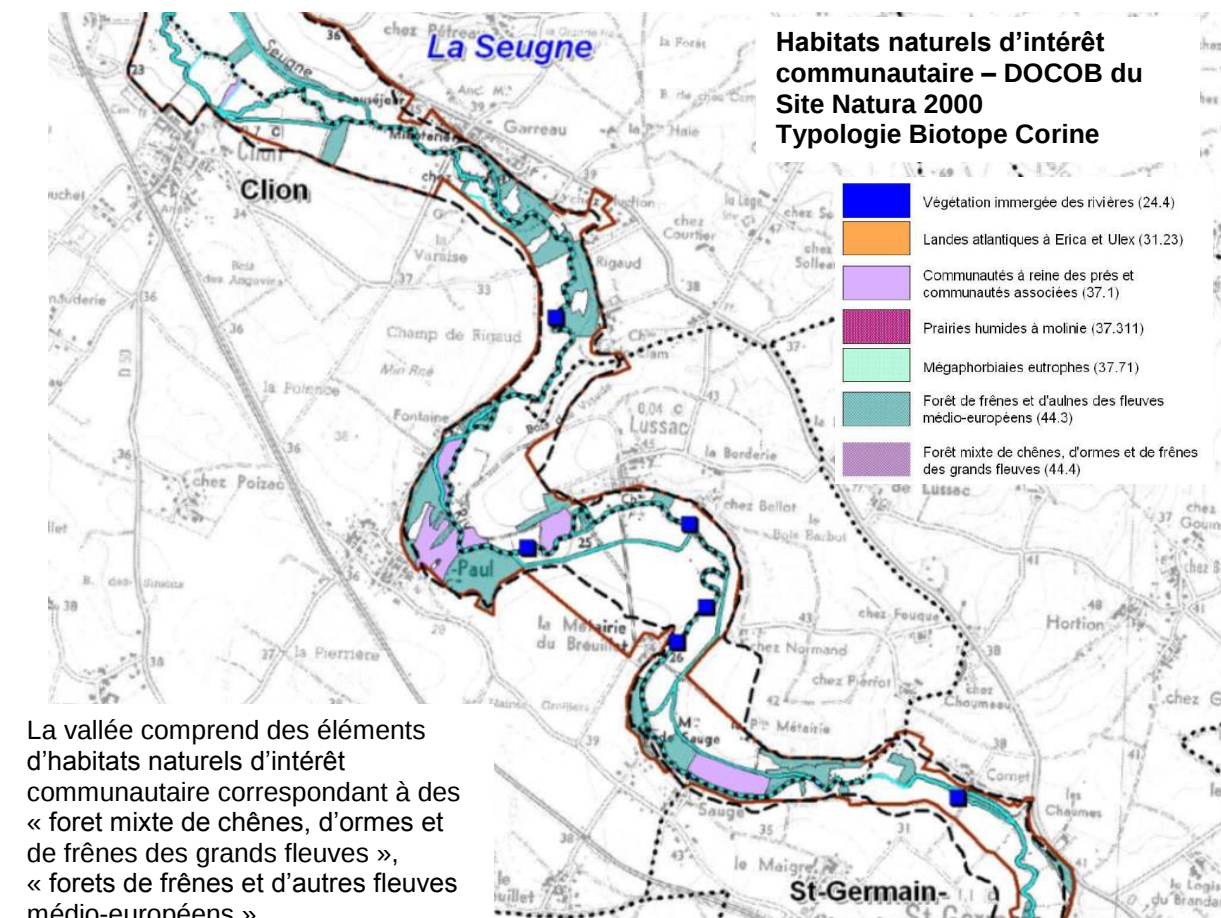
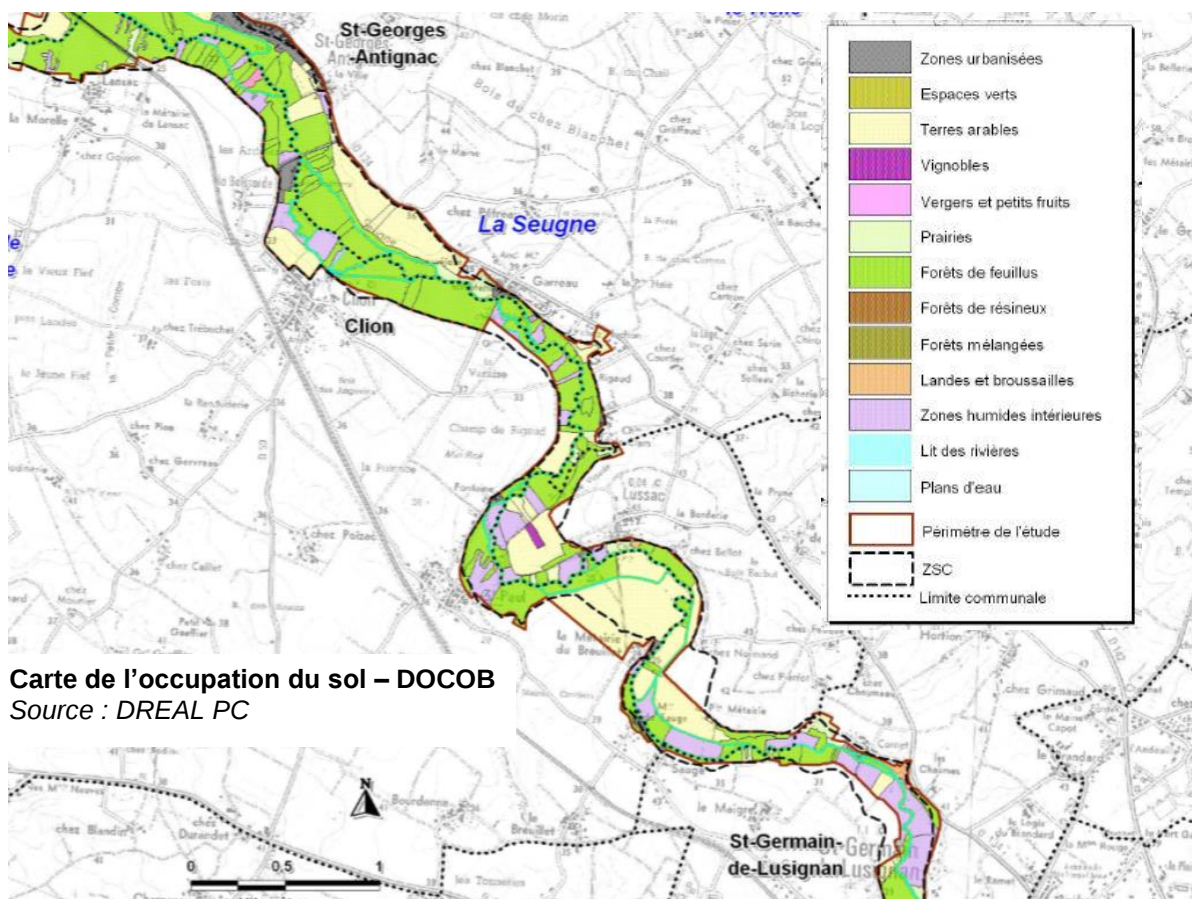
Qualité et importance :

Rivières méso-trophes à nombreux bras, délimitant des îles peu accessibles à l'homme, bordées de forêts alluviales bien développées, à structure hétérogène, où l'impact humain est négligeable. Un des plus importants sites pour le **Vison d'Europe** dans la région : présence continue depuis plus de cinquante ans, une vingtaine de mentions au cours de ces deux dernières années.

Vulnérabilité :

Intensification agricole, transformation des prairies naturelles humides, transformation des prairies naturelles en peupleraies, arasement de la végétation rivulaire, diminution critique du débit en période estivale.





2.4.5. La trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,...

Les lois Grenelle I et II dotent la France d'orientations nationales, imposent l'élaboration d'un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, et apportent des modifications aux codes de l'environnement et de l'urbanisme pour assurer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. La présence de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiés permet d'offrir des conditions favorables à l'accueil de nombreuses espèces pour l'accomplissement de leur cycle vital (reproduction, alimentation, déplacement, refuge). Forêts, landes, prairies et pelouses, cours d'eau et zones humides, dunes et plages... constituent ainsi des cœurs de biodiversité et/ou de véritables corridors biologiques. Ces milieux de vie sont le support de la **Trame verte et de la Trame bleue**.

L'article L371-1 du Code de l'environnement précise le contenu de la Trame verte et bleue.

Localisation de la commune dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique : la trame verte et bleue

La commune se situe en bordure de la Seugne qui est identifiée par le SRCE comme un « **corridor d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état** ».



La trame verte :

Éléments constitutifs de la future trame verte

Les milieux naturels et semi-naturels de la commune sont :

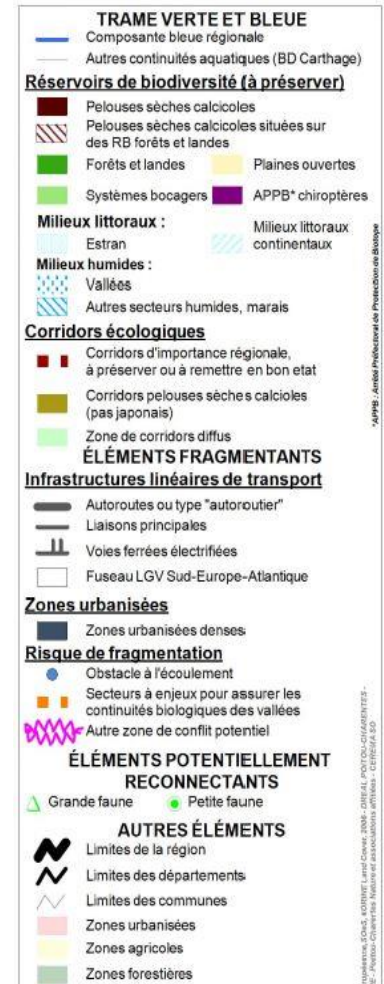


lamproies...), les possibilités de déplacements sont des conditions indispensables à leur survie. A l'interface entre le cours d'eau et les milieux terrestres, figurent des zones abritant une biodiversité abondante et jouant un rôle dans la dynamique sédimentaire.

Il s'agit des :

- zones humides en connexion avec le cours d'eau au gré des variations de débits et de hauteurs d'eau : les **Zones Humides d'Intérêt Ecologique Particuliers (ZHIEP)** doivent faire l'objet d'un recensement et seront à prendre en compte dans la trame bleue ;
- espaces de mobilité fonctionnels des cours d'eau, correspondant à une zone de mobilité naturelle du lit mineur, et à une partie de la zone inondable.

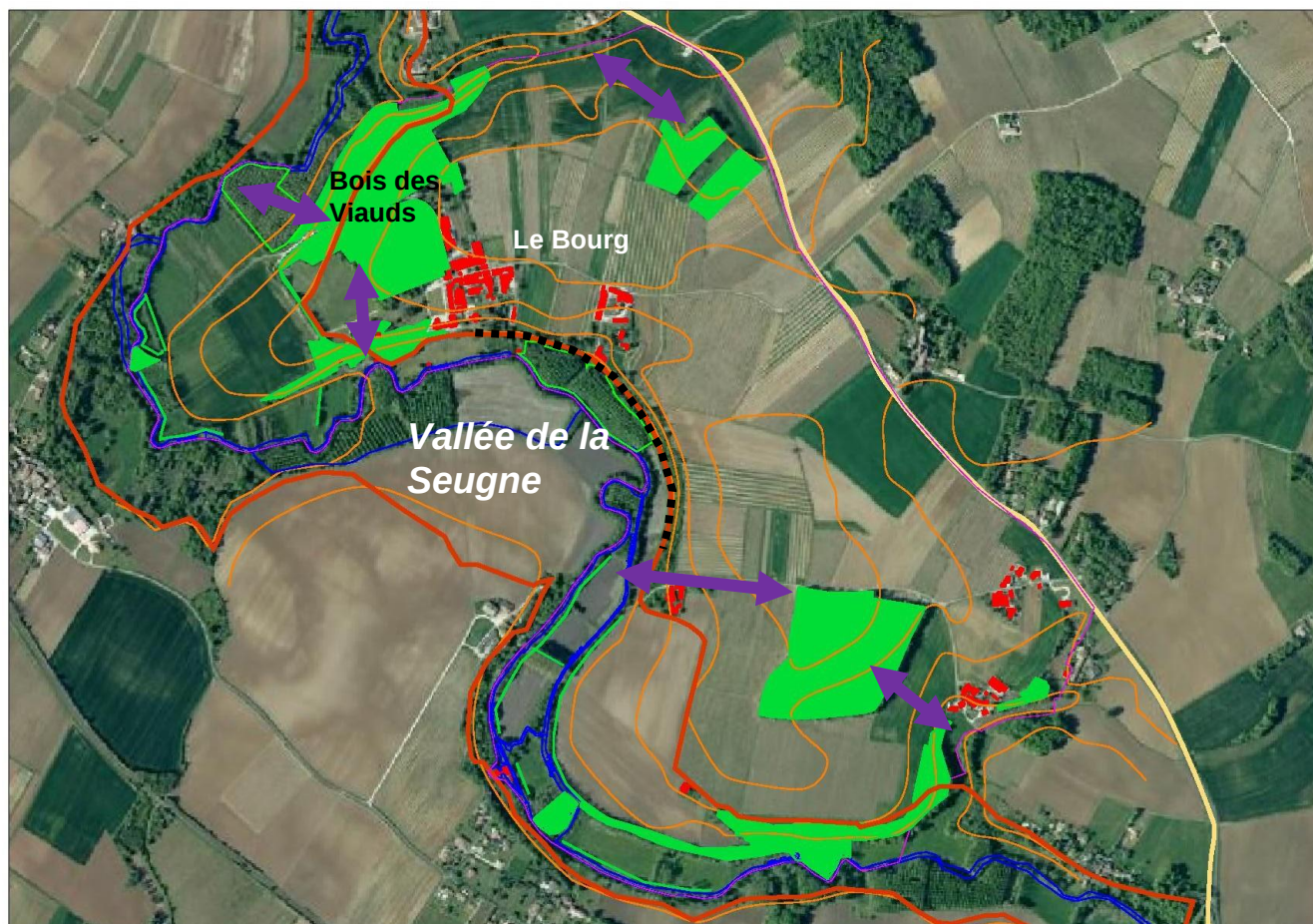
A ce jour, l'inventaire de ces deux types d'espaces n'est pas encore finalisé en Poitou-Charentes.



La trame bleue :

Les cours d'eau, du ruisseau jusqu'au fleuve, forment, avec la diversité des zones humides adjacentes qui en dépendent, un réseau écologique et paysager particulier qui constitue l'élément phare de la trame bleue. La diversité biologique des cours d'eau dépend directement de la quantité et de la qualité physico-chimique de la ressource en eau tout au long de l'année et de l'état des habitats aquatiques : pour de nombreuses espèces aquatiques, notamment les grands poissons migrateurs (saumons, anguilles, truites, aloses,

Synthèse des espaces d'intérêt écologique de la commune et des corridors écologiques locaux :



-  Réseau hydrographique
-  Courbes de niveau
-  Falaises calcaires
-  Zone Natura 2000 de la vallée de la Seugne (trame Bleu)
-  Bois de feuillus ou haies (trame verte)
-  Peupleraies
-  Principales connexions écologiques (corridor écologique semi continu) entre les massifs boisés et la vallée de la Seugne (via vallons secondaires)

La commune compte quelques bois de feuillus sur la plaine agricole (chênes, charmes...) qui participent à la qualité paysagère de la commune avec notamment le parc du Château de Lussac en partie Nord-Ouest (Bois des Viauds).

La vallée de la Seugne est relativement boisée avec la présence de peupleraies et par une végétation typique de ripisylve en haies (en bordure de la Seugne et de ses bras secondaires) ou en petits massifs boisés (frênes, ormes, peupliers...).

Les boisements de la commune sont des espaces naturels de grande importance à préserver à plusieurs titres : **lutte contre l'érosion des sols, biodiversité, gestion de l'eau (fossés, mares), protection contre les vents, source d'énergie renouvelable, valeur paysagère, lieux de promenade.**

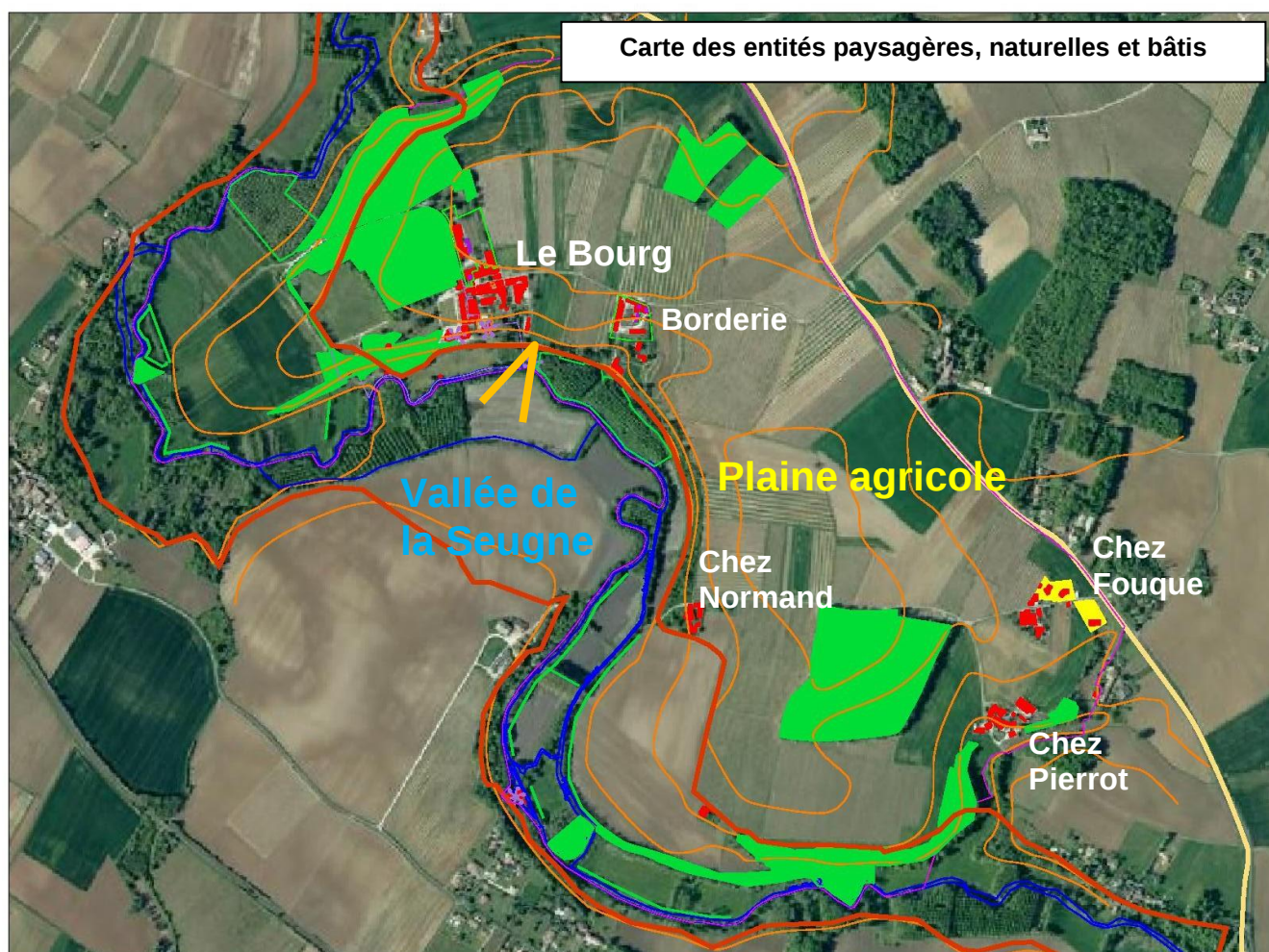
La Seugne qui est identifiée par le SRCE comme un « **corridor d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état** ».

La vallée est localement encaissée et présente sur la commune des affleurements de type falaises qui comportent une flore spécifique (chênes verts).

Les principales connexions écologiques locales (outre la vallée de la Seugne elle-même) se situent entre les principaux massifs boisés et la vallée de la Seugne à travers des vallons secondaires (Chez Pierrot en partie Sud-Est) ou grâce à la présence de haies ou peupleraies comme c'est le cas en partie Nord-Ouest de la commune.

3. ANALYSE DES ESPACES BATIS, AGRAIRES ET NATURELS

APPROCHE URBAINE, PATRIMONIALE ET PAYSAGERE



Légende commune aux cartes d'analyse :

-  Réseau hydrographique
-  Courbes de niveau
-  Zone Natura 2000
-  Élément de patrimoine
-  Vue remarquable
-  Construction récente
-  Equipement public

La commune est composée par deux entités paysagères bien distinctes que sont :

- **la vallée humide de la Seugne** en parties Ouest et Sud (points bas de la commune) et son coteau.
- **La plaine agricole au paysage ouvert** en partie centrale.

Concernant les espaces bâtis, ils se résument principalement :

- **au bourg**, situé en contre haut de la Seugne,
- et à quelques hameaux isolés situés dans la plaine agricole ; **La Borderie, Chez Fouqué, Chez Normand, Chez Pierrot...**



**La
Seugne**

3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. La vallée humide de la Seugne et son coteau



La Seugne au pied du bourg



Coteau et peupleraie derrière le hameau de Chez Belot



Vallon secondaire de Chez Pierrot (zone inondable)

La vallée de la Seugne forme d'amples boucles sur les limites Sud et Ouest de la commune.

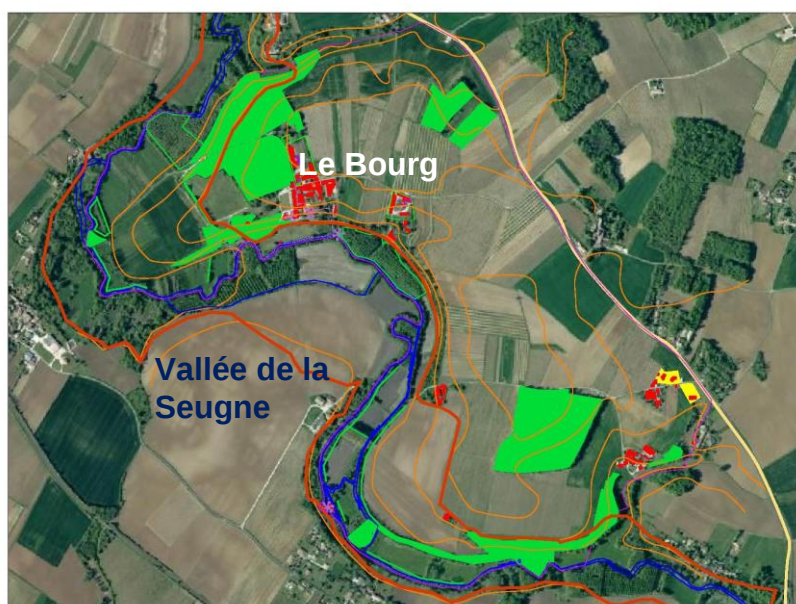
La vallée, relativement étroite est bordée par un coteau relativement abrupt qui surplombe le cours d'eau et offre de beaux points de vue. Le bourg et le château profitent de cette situation en balcon.

La vallée abrite un moulin ; **le Moulin de Sauge** accessible depuis St Germain de Lusignan.

La rivière principale a un tracé très sinueux qui est secondé par de petits bras qui forment une zone humide occupée de prairies, peupleraies (photo 2) et par une végétation typique de ripisylve en haies ou petits massifs boisés (frênes, ormes, peupliers...).

L'ensemble de la vallée est classée en zone Natura 2000 (**Zone Spéciale de Conservation** de la « **Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents** »).

La vallée est également concernée par le risque inondation.



Enjeux :

- Préserver les vallées humides et leurs composantes écologiques et hydrauliques ; maillage bocager, prairies, méandres naturels...
- Prendre en compte le risque inondation et limiter l'urbanisation aux abords des vallées.

3.1.2. La plaine agricole



La plaine agricole est caractéristique des plaines de la Haute Saintonge dont la grande qualité est liée à une mosaïque de paysages où se mêlent vignes, terres cultivées, petits bois, silhouettes de villages et vallées humides.

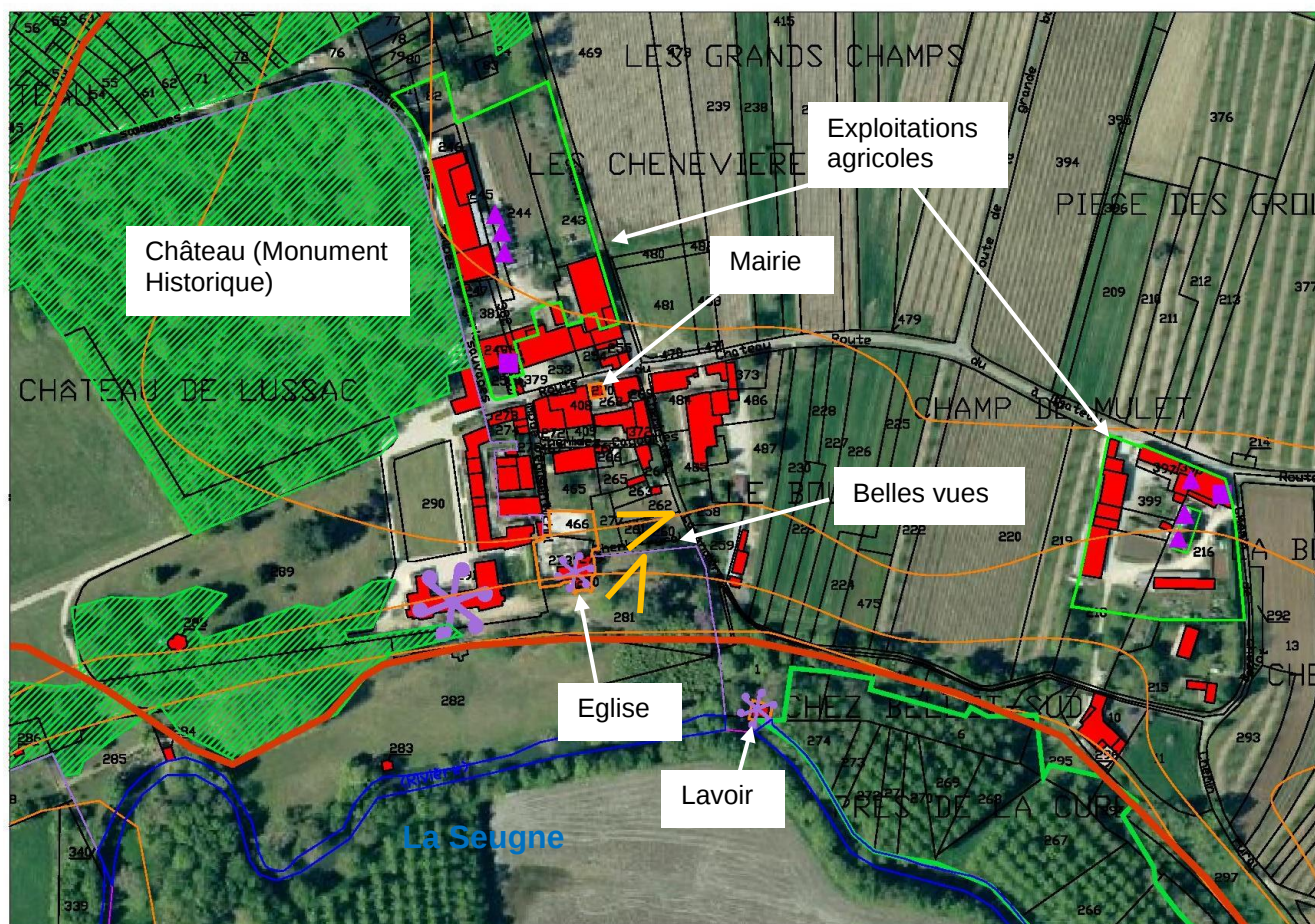
Ce paysage est relativement ouvert mais rythmé par la présence régulière de bois. Son relief est très légèrement ondulé.

Sur la commune, on note la présence de cultures de noyers qui viennent ponctués des parcelles de vignes et de céréales. Les bois de feuillus ont des limites assez nettes. On dénombre peu de haies dans ce terroir très cultivé.

Les constructions neuves sont donc assez visibles dans ces paysages assez amples d'où la nécessité de limiter le mitage urbain.

3.2. Les espaces bâtis

3.2.1. Le Bourg



Entrée Est du bourg



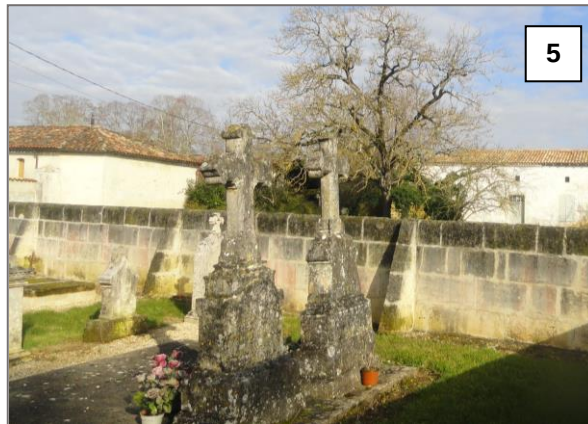
La Mairie



Rue principale aboutissant à l'entrée du Château



Impasse de l'église



Cimetière en bordure de l'église



Impasse de l'église



Belle vue sur la Seugne depuis l'église

Le bourg de Lussac est de petite taille et de formée groupée. Il se situe en partie Nord-Ouest de la commune en contre haut d'une boucle de la Seugne. Il se compose d'un petit noyau villageois assez dense d'une quinzaine de maisons, d'une église entourée de son cimetière située en bordure du coteau de la Seugne et de son magnifique Château (Monument Historique) qui clôturé le bourg en limite Ouest.

Ce petit bourg « en impasse » semble hors du temps : situé à l'écart de toute voie structurante, il est composé d'un patrimoine à la fois très rural et remarquable (église, château) que n'entache aucune construction neuve. Sa situation en promontoire offre des vues ouvertes sur la vallée de la Seugne et sur la campagne environnante depuis l'église. Les abords de cet édifice, entouré de son cimetière, sont de grande qualité grâce notamment à l'écrin paysager qui l'entoure ; coteau boisé, arbres d'ornement (If), jardins. Ces abords sont à préserver afin de conserver l'authenticité de ce site (photo 8).

Le bâti est assez rural et se compose de petites maisons ou dépendances agricoles (dont certaines sont en cours de rénovation). Le bâti est implanté en bordure de rue côté sud (dont la mairie) et en retrait de rue côté nord donnant place à de petits jardinets.

Une exploitation de polyculture vigne et céréales (comprenant une distillerie et des cuves) occupe toute la partie Nord-Ouest du bourg. Cette exploitation est en cours d'extension.

Le château et son vaste parc boisé ferment le bourg en limite Ouest. L'édifice est peu ouvert sur le bourg. Il est à découvrir uniquement lors de visites ouvertes au public. Les dépendances forment une enceinte autour du château en limite du bourg. On aperçoit cependant les toits et les grands arbres d'ornement du parc.

En partie Est du bourg un chemin descend vers le lavoir communal en bordure de la Seugne.



Abords remarquables de l'église et vue sur les tours du château

3.2.2. Les hameaux isolés dans la plaine agricole

Sur la plaine agricole les hameaux sont peu nombreux et de petite taille (voir localisation page 19). On compte :

- **le hameau de La Borderie** situé à proximité du bourg en partie centrale de la commune. Ce village est composé d'une exploitation de polyculture vigne, céréales et production fruitière (noyers). Vignes, noyers et champs entourent ce village. Il est relié en partie Sud par le hameau de Chez Belot composé de deux habitations qui se situent à proximité du coteau de la Seugne.

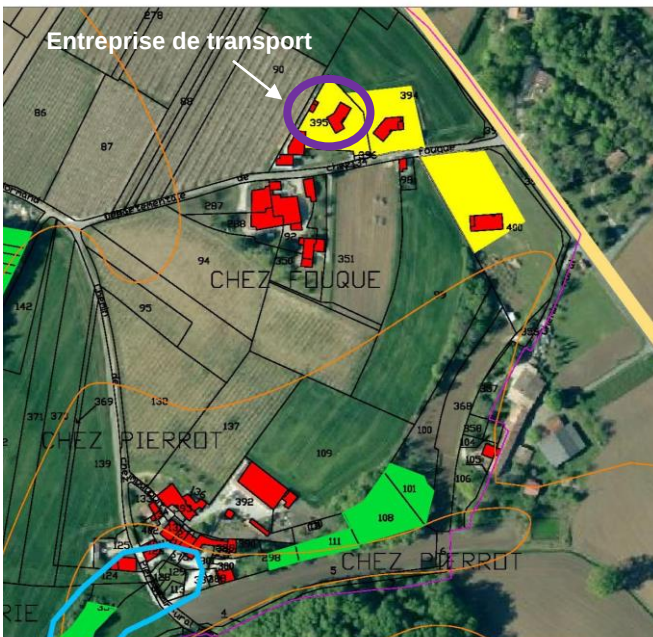


Le hameau de La Borderie



- **le hameau de Chez Fouque** en limite Est de la commune à proximité de la RD 134. Il se compose d'anciennes fermes rurales. Trois constructions neuves (dont une abrite une entreprise de transport) ont récemment été bâties entre le hameau et la RD 134 formant un espace de mitage (photo 4). Ces terrains situés en bordure de la RD 134 sont humides.

- **le hameau de Chez Pierrot** en limite Sud Est de la commune situé en contre haut d'un vallon humide rejoignant la Seugne. Le bâti est de qualité. La partie basse du village est inondable par remontée de la Seugne et par ruissellement pluvial (talweg drainant un vaste bassin versant agricole).



Constructions neuves en partie Est du hameau de Chez Fouque



Le hameau de Chez Pierrot

- **L'ancienne ferme de Chez Normand** située en contre haut de la Seugne et limite Est. Cette vaste ferme de forme carrée est en cours de rénovation.



L'ancienne
ferme de Chez
Normand



4. ARCHITECTURE LOCALE ET RECOMMANDATIONS

4.1. La maison saintongaise, une architecture simple et raffinée

La typologie de l'architecture saintongaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongaises et girondines.

On distingue plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments ; maison rurale le plus souvent **de type longères**, anciennes fermes ou plus rarement sur la commune des maisons de maître à étage en pierres de taille.

On retrouve les caractéristiques suivantes :

*** Volumes :**

La typologie saintongaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants. Le bourg se compose principalement de maisons rurales ou de petites longères et de dépendances agricoles. On y dénombre peu de maisons de maîtres.

*** Implantation :**

Dans le bourg, les maisons sont **soit implantées en bordure de rue** (côté sud des rues) ou en retrait sur cour (côté Nord des rues) **afin de bénéficier des apports solaires**.

*** Ouvertures :**

Les ouvertures sont symétriques et plus hautes que larges munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

*** Toiture :**

La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées. Certaines bâtisses de la fin du XIX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques).

*** Façades :**

Sur la commune, les façades sont principalement composées de murs en moellons. Il y a peu de façades en pierres de taille. Généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage. Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural. L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.



Alignement de maisons rurales dans la rue principale du bourg implantées en retrait de la rue (ouverture des façades côté sud)



Belle maison rurale prolongée de dépendances située en face de l'église dans le bourg. Abords paysagers de qualité (bel arbre d'ornement)



Maison à étage surmonté de combles dans le hameau de Chez Pierrot

*** Les abords :**

Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes les plus chaudes.

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable. La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne) et de plantations champêtres (fleur, massifs, arbres fruitiers) qui forment parfois des compositions magnifiques.

*** Les clôtures :**

La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (murs hauts en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants...).

En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.

*** Les dépendances :**

Les dépendances agricoles sont de grande qualité sur la commune, notamment avec la présence de beaux chais. Les bâtiments plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits.



Dépendance agricole située dans le bourg munie d'un vaste porche



Ancienne ferme de forme carrée de Chez Normand

4.2. Recommandations en matière de restauration

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. La commune a été relativement épargnée par les restaurations rigides des années 60. Il y a également peu de bâtiments en ruine.

La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise », qui doit être mis à la disposition du public en mairie.

Conseils / sites à consulter :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :

CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez vous à Jonzac)

Tél : 05 46 31 71 90 Fax : 05 46 31 71 91

Caue17@wanadoo.fr

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine :

Centre administratif Chasseloup-Laubat

Avenue de la Porte Dauphine 17025 La Rochelle Cedex1.

Téléphone 05 46 41 09 57 - Télécopie 05 46 41 60 62.

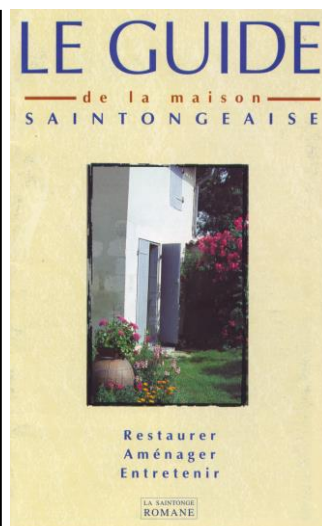
Nombreux conseils sur le site internet :

www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr

Maison des énergies

Heurtebise 17500 JONZAC

Tél : 05 46 04 84 51



5. HISTOIRE ET PATRIMOINE

5.1. Histoire de la commune

Au XIX^e siècle, des vestiges gallo-romains ont été repérés Chez Pierret : murs cimentés, tuiles à rebords et monnaies. A la Petite Métairie a été retrouvé un cimetière du haut Moyen-Age dont les sarcophages sont postérieurs à l'époque mérovingienne. La paroisse de « Saint-Michel de Lussac » faisait autrefois partie de la châtellenie de Jonzac. Très peuplée, elle ne payait que 15 livres de taille en 1533 alors que Jonzac payait 321 livres. La paroisse ne compte que 16 feux en 1685, soit de 60 à 70 habitants. Au XVII^e siècle, elle appartient au Vidaud puis au Fourestier, avant de passer au XVI^e siècle aux Arnoul et aux Poute, seigneur de Neuille-Virouil. A la fin de l'Ancien Régime, Lussac appartient à Charles Lys, négociant à Bordeaux dans le sucre et les esclaves, et à sa femme Anne-Marie Garesché. La commune vit exclusivement de l'agriculture. Sa population atteint son maximum en 1846 avec 113 habitants.

Source : Le patrimoine des communes de la Charente Maritime. Editions Flohic



5.2. Patrimoine remarquable et rural

La commune de Lussac compte un patrimoine bâti très riche principalement composé du **Château (Immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques le 21 décembre 1999)** et de l'église. Elle compte également de belles maisons charentaises ainsi qu'un moulin sur la Seugne (Moulin de la Sauge).

Eglise Saint-Michel / XV et XIX^e siècles :

Remaniée à plusieurs reprises, cette petite église pourrait être l'ancienne chapelle du château. Elle possède une façade haute percée d'une petite porte cintrée, surmontée d'une baie et flanquée de deux contreforts. Au sommet du pignon se dresse un campanile, probablement refait au XIX^e siècle. Le mur nord conserve la trace d'un grand arc brisé. Le chevet est formé d'une petite abside semi-circulaire avec de gros contreforts plats. L'intérieur, en contrebas, comprend une nef étroite agrandie par deux chapelles gothiques latérales, au nord et au sud, qui forment transept. Une large baie ogivale est ouverte dans la chapelle sud.



Château de Lussac / XVIII^e siècle :

Logis : Immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques le 21 décembre 1999

Sont inscrits le logis, les autres bâtiments, les terrasses et escaliers, ainsi que l'ensemble des parcelles figurant au cadastre section A et parcelles n° 281 à 295, 337, 338 et 340, y compris la passerelle métallique, le pont en pierre enjambant la rivière Seugne et le vivier.

Servitude de protection AC1 des Monuments historiques dans un rayon de 500 m autour de l'édifice (photo aérienne page suivante).

Le château est ouvert aux visites. Le bâti est bien entretenu et a fait l'objet d'aides de l'Etat. Le parc a été détruit lors de la tempête de 1999 puis réhabilité.

La reconstruction de l'ensemble des bâtiments, sans doute d'après les plans d'une architecte bordelais, est l'œuvre de la marquise de Dunes, morte en 1766. Le domaine revient à son cousin, Benjamin-François Poute, comte de Nieul, qui le vend à Charles Lys, négociant bordelais dont la famille est originaire du pays de Jonzac. A sa mort en 1798, l'inventaire des meubles dénote un luxe important et une grande bibliothèque. Cette construction basse, encadrée par deux pavillons couverts d'ardoises, surplombe un jardin bas accessible par une série d'escaliers à balustrade. Le logis était encadré par deux ailes de dépendances, dont l'une a disparu au

XIXe siècle. Un bois de haute futaie percé d'allées faisait face à la cour. Une autre allée menait à la métairie du Breuillet, de l'autre côté de la Seugne.



If aux abords de l'église

Lavoir communal en bord de Seugne (photos 4 et 5) :

Moulin de Sauge en bord de Seugne (photo 6) :



La commune compte également de nombreux puits et timbres qui constituent autant d'éléments de petit patrimoine important à préserver.

Enjeux :

- Préserver le patrimoine bâti historique de la commune, que ce bâti soit remarquable ou plus vernaculaire (portails, puits, timbres...).
- Veiller au respect des caractéristiques de l'architecture saintongeaise dans les opérations de réhabilitation.
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien vacant et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole).

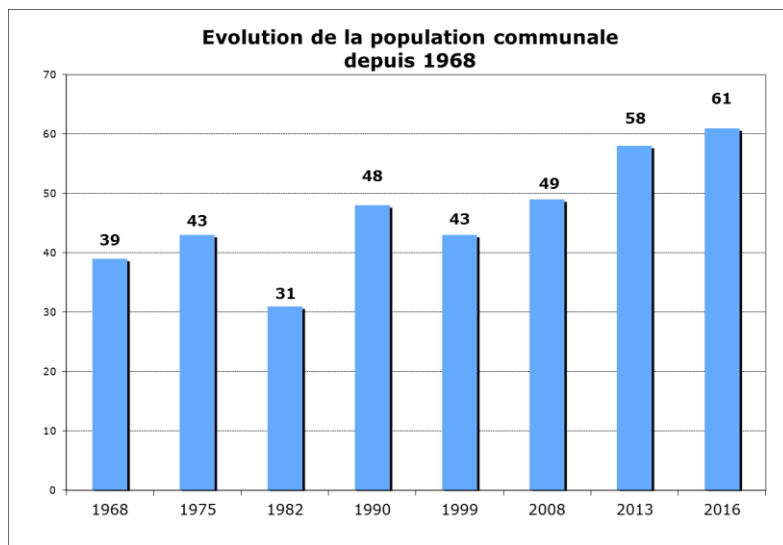


Deuxième partie

Analyse socio-économique et foncière

1. Etude démographique	p. 32
2. Activités économiques	p. 33
2.1. Population active	p. 33
2.2. Localisation des activités	p. 34
3. Equipements et services publics	p. 35
4. Le parc de logements	p. 36
5. Evolution urbaine et foncière, prévision de développement	p. 37
5.1. Etude des permis de construire dans les 10 dernières années	p. 37
5.2. Estimation des besoins de surfaces de terrains constructibles et compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics	p. 37
5.3. Perspectives foncières et bilan du potentiel de comblement des dents creuses urbaines	p. 38

1. ETUDES DEMOGRAPHIQUES



Au dernier recensement de 2016, la commune **comptait 61 habitants contre 49 recensés en 2008**. La population de la commune **progressé depuis les années 1999** et a enregistré une augmentation de 12 habitants depuis 2008.

Le **nombre moyen d'habitants par ménages** était de 2,2 en 2013.

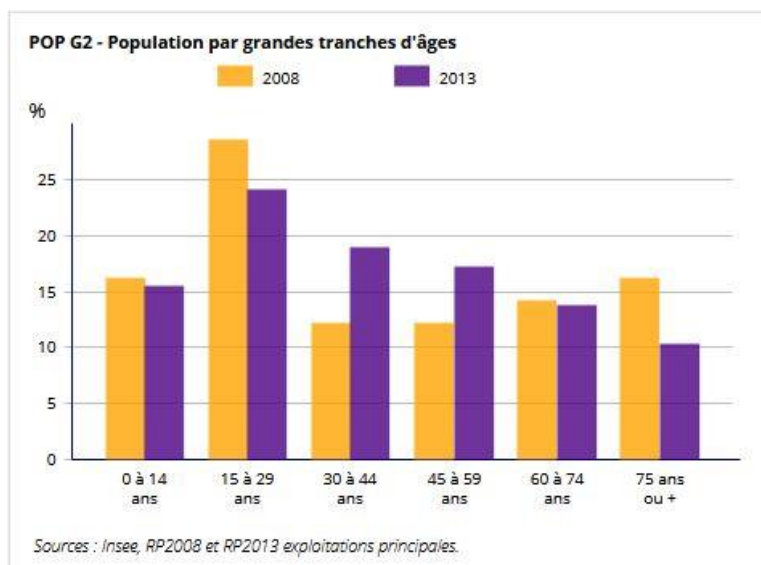
La **densité de population observée en 2013** était de 33,7 habitants au km².

Depuis les années 90, la population de la commune connaît une tendance à la hausse avec **une variation annuelle moyenne nettement positive de 3,4 %**.

Le solde apparent (entrées – sorties) était de 2,7 % entre 2008 et 2013). Le solde annuel (décès - naissances) était de 0,7 % entre 2008 et 2013 témoignant d'une population relativement équilibrée. La commune connaît donc une tendance démographique positive depuis une dizaine d'années.

	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,5	3,4
due au solde naturel en %	1	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,5	2,7
Taux de natalité (‰)	17,1	19,1
Taux de mortalité (‰)	7,3	11,4

La **structure par âges de la population est relativement jeune compte tenu de la présence d'une proportion importante de logements locatifs qui sont globalement occupés par de jeunes ménages**.

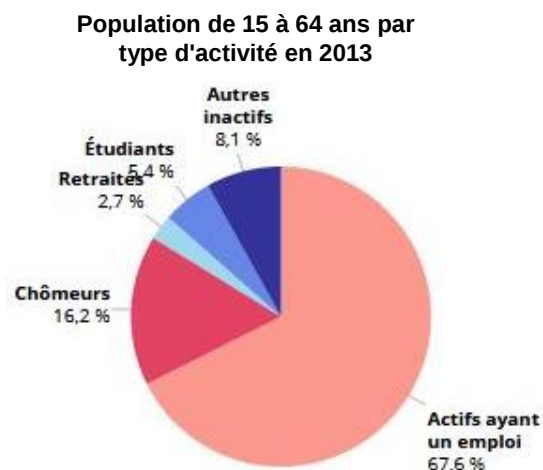


On observe une forte proportion de la tranche d'âge des 15 à 29 ans bien qu'elle connaisse une diminution entre les deux derniers recensements.

On observe également une augmentation de la tranche des 30 à 40 ans et des 45 à 59 ans dans la population entre 2008 et 2013 et une diminution de la population des 75 ans ou plus entre 2008 et 2013.

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1. Population active



En 2013, le taux d'activité était de 83,8%, mais avec une proportion d'actifs occupés de seulement 67,6 %, soit un taux de chômage relativement élevé de 16,2 %.

Le taux de chômage a nettement augmenté entre 2008 et 2013 passant de 9,4% à 16,2 %.

La commune appartient au bassin d'emplois des villes de Jonzac, Pons, Saintes, Royan.

Concernant les emplois locaux, **la commune compte seulement deux exploitations agricoles** (situées dans le bourg et à la Borderie).

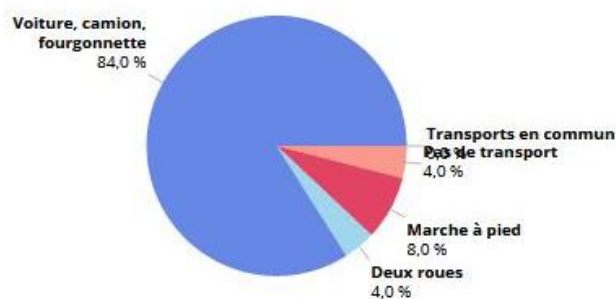
Il n'y a quasiment pas d'activités économiques artisanales ou de service sur la commune, mis à part les emplois communaux et **une entreprise de transports située dans le hameau de Chez Fouque** (une partie des bâtiments d'activité est située sur une commune voisine).

Seuls 33,3 % de la population active travaille sur la commune d'où une forte proportion (84%) des déplacements en voiture individuelle.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2008	2013
Ensemble	32	37
Actifs en %	75	83,8
actifs ayant un emploi en %	65,6	67,6
chômeurs en %	9,4	16,2
Inactifs en %	25	16,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	3,1	5,4
retraités ou préretraités en %	18,8	2,7
autres inactifs en %	3,1	8,1

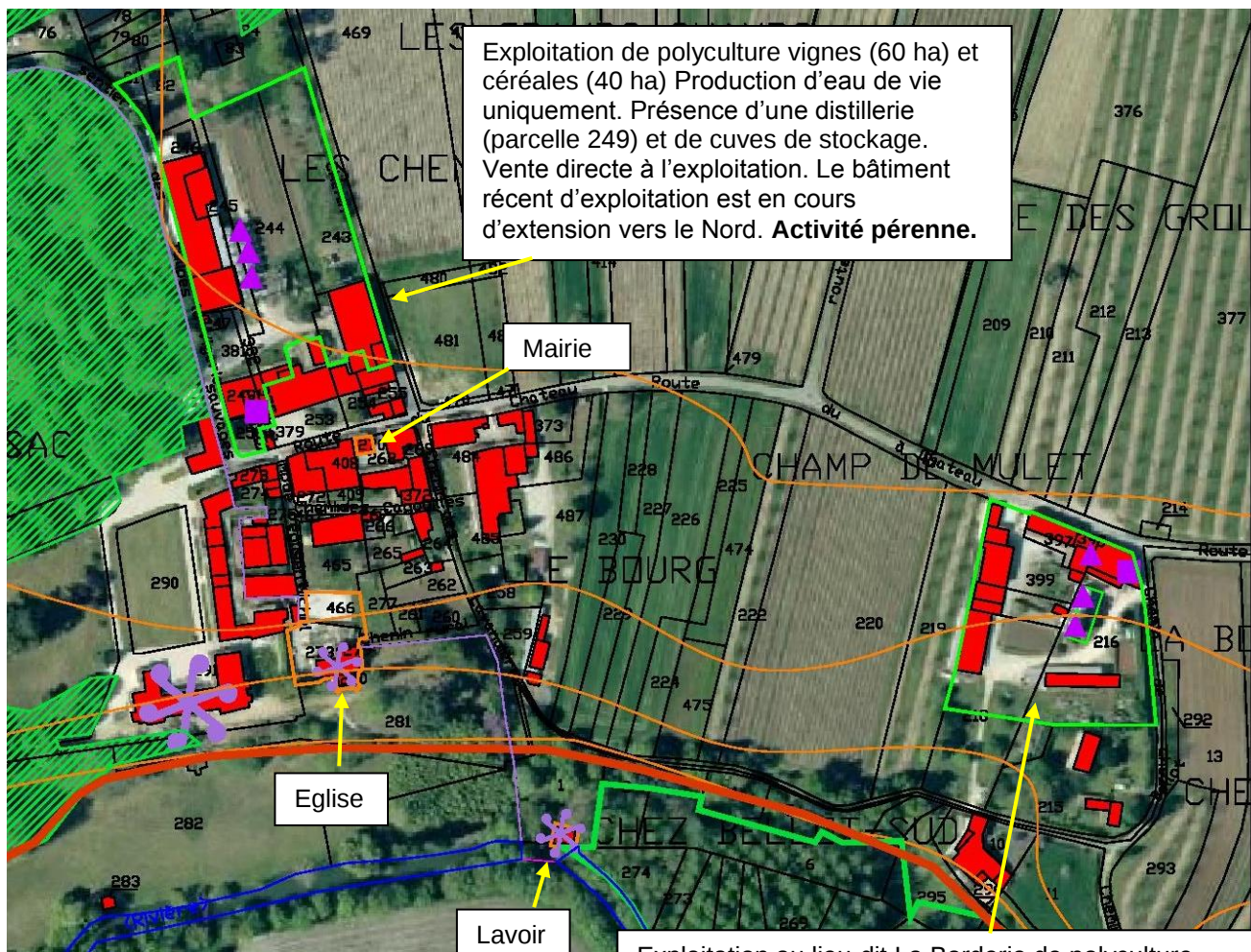
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	2008	%	2013	%
Ensemble	21	100	25	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	7	24	6	33,3
dans une commune autre que la commune de résidence	14	76	19	66,7

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

2.2. Localisation des activités



NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION : 2

ACTIVITES DOMINANTES :
Polyculture : viticulture, céréales

Terres viticoles en AOC Cognac. Appellation Fins Bois. Présence de deux distilleries.

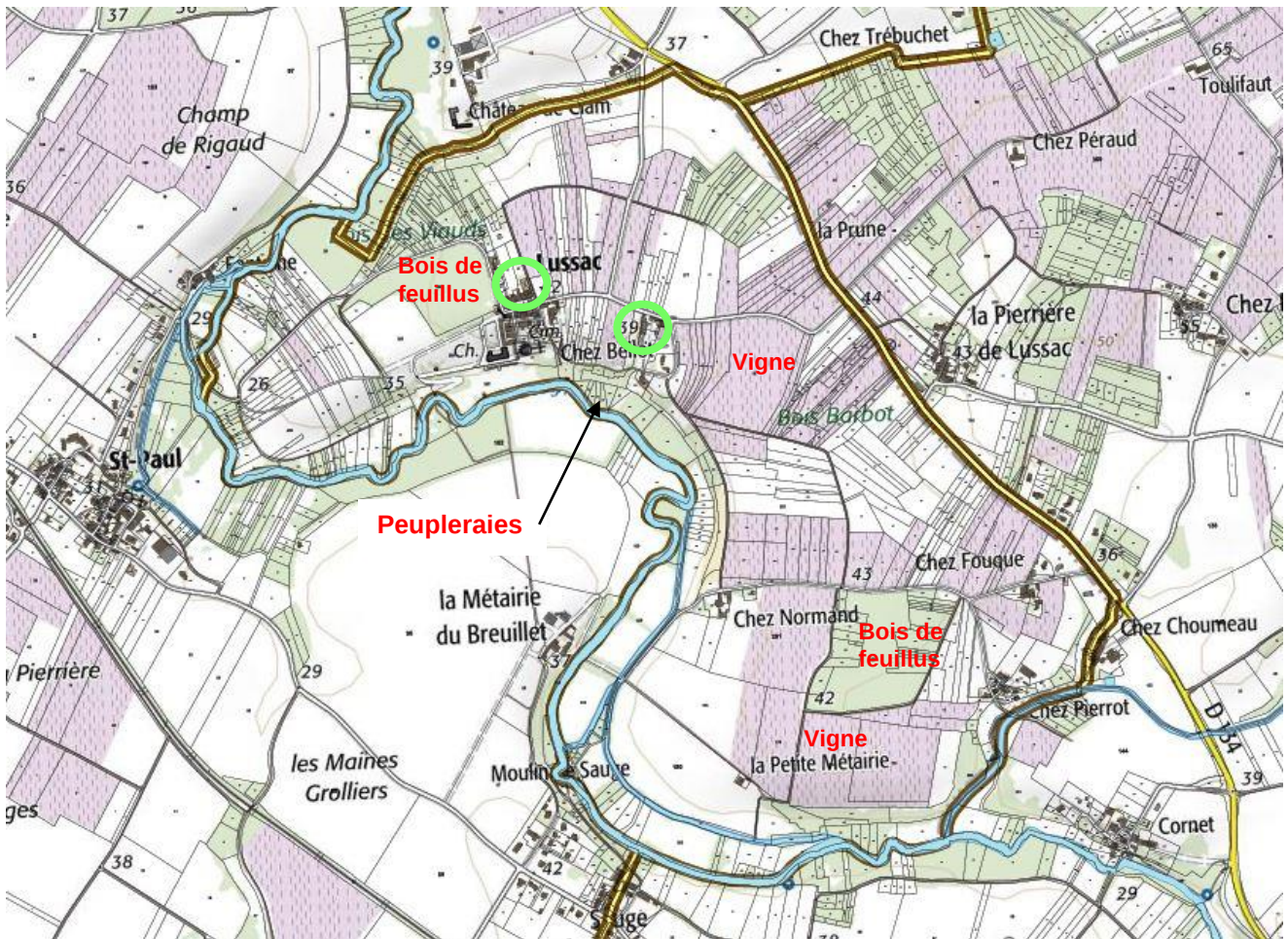
SURFACE AGRICOLE UTILE 2010 : 218 ha

SAU déclarée à la PAC en 2016 : 78 ha soit 45 % du territoire communal dont 50 % de cultures permanentes (vignes et noyers) et 50 % de terres arables.

Exploitation au lieu-dit La Borderie de polyculture vigne (62 ha), céréales (20 ha) et fruitiers (7 ha de noyers répartis sur plusieurs sites). Présence d'une distillerie, d'un chai et de cuves de stockage. Production d'eau de vie uniquement. Les noix sont nettoyées et traitées sur le site puis vendues en coopérative. **Activité pérenne.**

	2000		2010	
	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)	Nombre d'exploitations en ayant	Superficie (ha)
Surface irriguée	S	S	S	S
Surface irrigable	S	S	S	S
Surface en céréales	4	69	4	43
dont blé tendre	3	26	3	26
dont orges	3	32	S	S
dont maïs grain et maïs semence	3	11	S	S
Surface en oléagineux	3	19	4	33
dont surface en tournesol	3	19	4	33
dont surface en colza et navette	0	0	0	0
Surface en protéagineux	0	0	0	0
dont surface en pois	0	0	0	0
Surface en fourrages (hors STH)	0	0	0	0
dont maïs fourrage et ensilage	0	0	0	0
Superficie toujours en herbe (STH)	0	0	0	0
Surface en pommes de terre	0	0	0	0
Surface en vigne	4	117	S	S
dont vin apte à la production d'eau-de-vie	4	116	S	S

OCCUPATION DU SOL ET CULTURES AGRICOLES



3. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Equipements publics (voir carte page précédente) :

La commune compte peu d'équipements publics. Elle dispose :

- d'une petite mairie.
- d'une église (non classée) entourée de son cimetière en surplomb de la Seugne.
- d'un lavoir en bordure de la Seugne qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation par la CdcHS dans le but de développer la découverte de la Seugne en canoë.

Gestion des scolarisations :

Les enfants en maternelle et primaire sont accueillis au groupe scolaire de St Germain de Lusignan.

Services intercommunaux :

- Ramassage des ordures ménagères : gestion par la CdC de la Haute Saintonge. Collecte une fois par semaine. Bornes à tri-sélectif.
- Ramassage scolaire (lycée, collèges et école). Abris bus

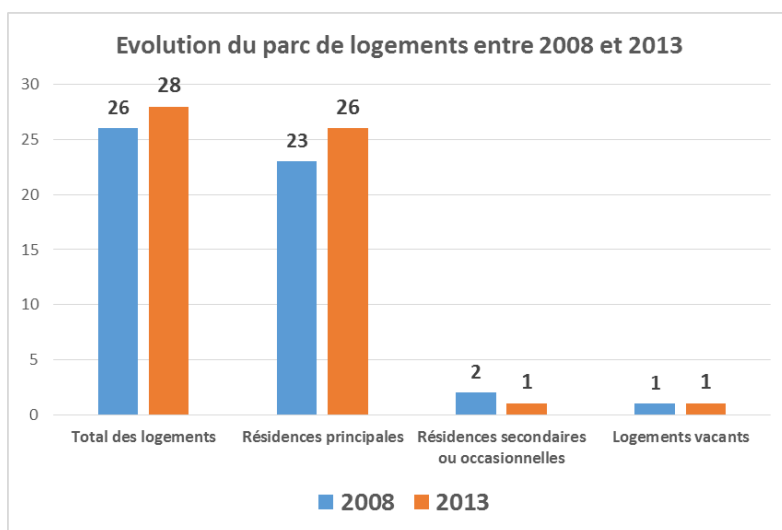
Réseaux :

- Eau potable : RESE – voir plan du réseau d'eau potable en annexe de la Carte Communale
- Assainissement : pas d'assainissement collectif.

Gestion des assainissements individuels par le Syndicat des Eaux 17.

Voir carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome page 16.

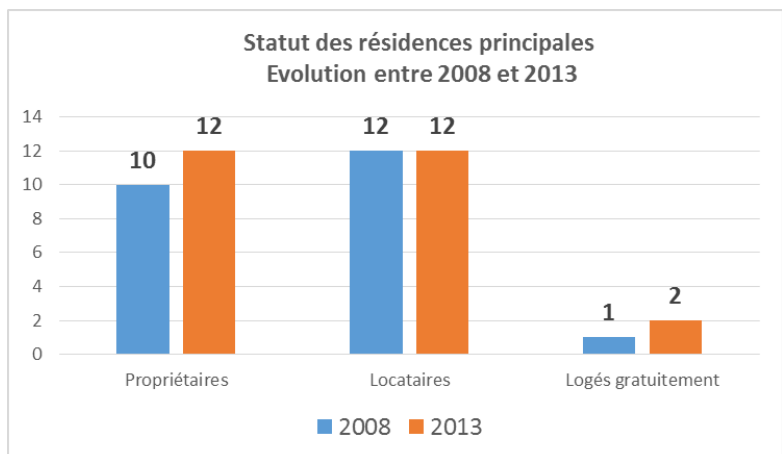
4. LE PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logement de la commune était composé de 28 logements en 2013 contre 26 en 2008, soit une très faible progression.

Sur ces 28 logements, 26 sont des résidences principales et on dénombre simplement une seule résidence secondaire et un logement vacant.

On compte pourtant sur la commune de nombreuses maisons apparemment inoccupées. En réhabilité nombre d'entre elles font l'objet de projets de rénovation à court ou moyen terme (dont des projets de création de logements locatifs).

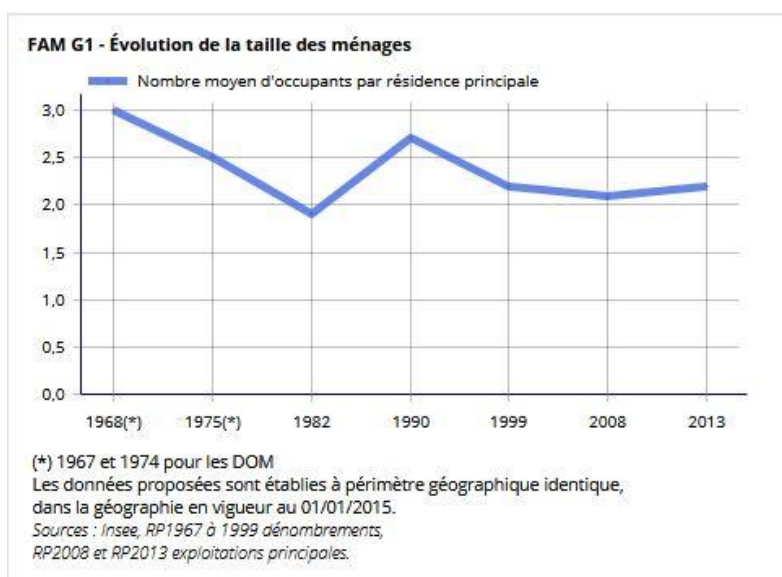


En 2013, sur les 26 résidences principales, 12 étaient occupées par des propriétaires (46 %) et 12 par des locataires représentant un taux élevé de 46 %.

On ne compte aucun logement social sur la commune. La commune ne dispose pas de logement locatif.

En 2013, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,2.

Cette moyenne est en diminution constante (vieillesse de la population, divorces, baisse du nombre d'enfants par couples).



5. EVOLUTION URBAINE ET FONCIERE, PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

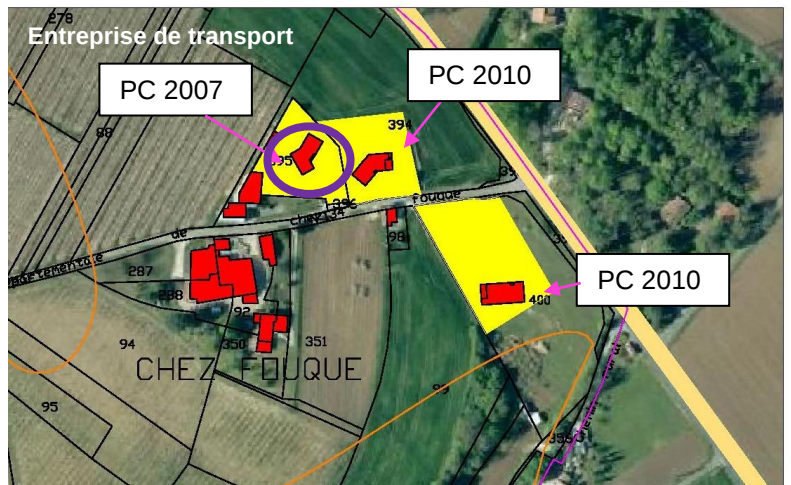
5.1. Etude des permis de construire dans les 10 dernières années

Nombre de constructions d'habitations neuves réalisées entre 2006 et 2016 : **3**

Surfaces consommées entre 2006 et 2015 : **0,66 ha**

Surfaces comprises entre **1547 m²** et **2364 m²**

Localisation : hameau de Chez Fouque
Origine des pétitionnaires : commune et commune proche



Entre 2006 et 2015 la commune a enregistré seulement 3 permis de construire pour des constructions d'habitation neuve toutes situées en entrée Sud du hameau de Chez Fouqué à proximité de la RD 134 formant un espace de mitage urbain.

Ces trois maisons ont consommé environ 0,66 ha.

Les pétitionnaires de ces PC viennent de la commune elle-même ou d'une commune proche.

Le marché reste donc très faible et local.

5.2. Estimation des besoins de surfaces de terrains constructibles et compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics

Compte tenu de la très petite taille de la commune, de l'absence d'équipements publics et compte tenu de la qualité patrimoniale du bourg, **les besoins de développement restent limités à quelques projets ou opportunités privés** qui se situent dans les secteurs suivants :

1. Le bourg. Il s'agit d'un projet de construction d'habitation locative en entrée Est du bourg qui a fait l'objet d'un CU positif récemment renouvelé (en 2015).
2. Chez Bellot : Il s'agit d'un projet de construction d'un logement locatif dans le village de Chez Bellot en lien avec une exploitation agricole (pour permettre notamment le logement d'un employé agricole / surveillance de la distillerie).

Le hameau de Chez Fouque, bien qu'accueillant déjà trois constructions neuves, paraît difficile à conforter : sur les deux parcelles libres qui forment une dent creuse, une est cultivée en vigne et l'autre est une parcelle cultivée qui n'a pas d'autre accès que celui sur la RD 134 (une construction neuve priverait l'exploitant d'accès).

Les possibilités de confortement du village de Chez Pierrot sont très faibles compte tenu du caractère inondable de la partie Sud du hameau.

Compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics :

Les prévisions et objectifs de développement sont très modérés et compatibles avec la capacité des équipements publics en terme d'adduction des réseaux d'eau et d'électricité.

Les terrains devront présenter une surface suffisante afin de garantir un assainissement individuel (autour de 500 m² minimum).

5.3. Bilan du potentiel de comblement des dents creuses urbaines

Conformément aux objectifs des grandes lois d'aménagement et d'urbanisme qui visent à lutter contre le mitage urbain et la consommation foncière, la commune devra en priorité favoriser le **comblement des « dents creuses » urbaines** (terrains libres situés à l'intérieur des enveloppes constituées des villages) **tout en veillant à ouvrir un potentiel de zones constructibles en rapport avec ses besoins et la capacité de ses équipements publics.**

Les extensions linéaires le long des voies formant des excroissances aux villages sont à proscrire ou à fortement limiter. Le confortement des petits hameaux isolés est à limiter également.

Un premier bilan a été tiré des espaces éventuellement mobilisables comme terrains à bâtir situés dans l'enveloppe bâtie des villages ou faisant l'objet de projets de construction à priori recevables.

Les cartes ci-dessous montrent les hypothèses qui ont été étudiées avec la commission d'urbanisme afin d'en connaître la pertinence foncière.

 Dent creuse urbaine ou extensions potentielles à étudier

Le bourg :

Un CU positif pour la construction d'une location a été renouvelé en 2015 sur la parcelle 481 située en entrée Est de bourg.

Les 4 parcelles 480, 481, 482 et 483 pourraient être classées en zone constructible (surface 2455 m² / contour rose sur la carte). Les terrains se situent à bonne distance de la distillerie et ne compromettent pas le développement de l'exploitation agricole qui est en cours d'extension en partie Nord.

Le bourg compte peu de possibilités de confortement mis à part quelques jardins qui sont potentiellement constructibles ou divisibles.

Il y a un enjeu fort sur la préservation des abords de l'église et des vues remarquables sur la Seugne, l'église et le château.

La commune compte une bonne dynamique au niveau des rénovations de bâtiments vacants. Il y a peu de bâtiments vacants. La maison vacante située en face de l'église va être rénovée en vue d'être louée. La maison en cours de rénovation (parcelle 269) est également destinée à la location.

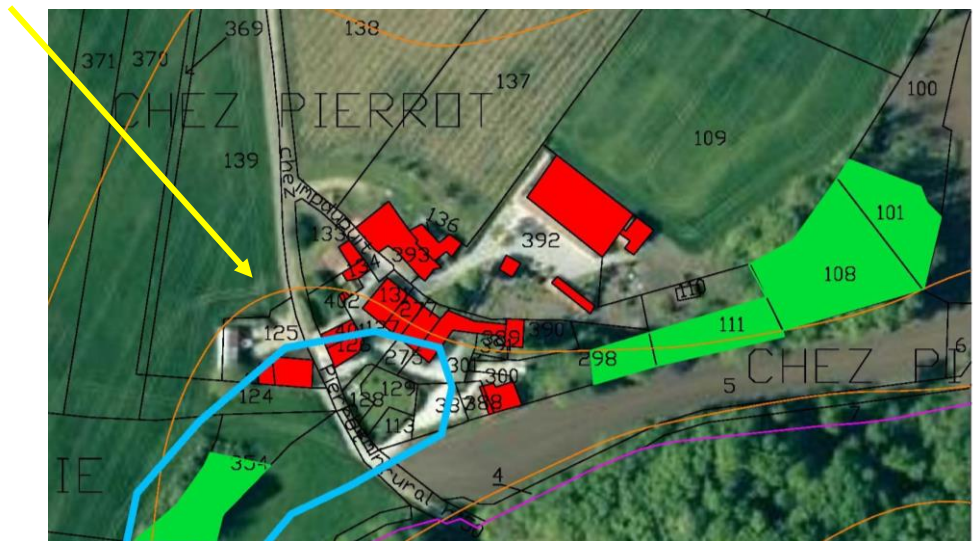


Petits jardins pouvant éventuellement être urbanisés en partie sud-est du bourg



Chez Pierrot :

Les possibilités de confortement du village de Chez Pierrot sont très faibles compte tenu du caractère inondable de la partie Sud du hameau. L'entrée Nord-Ouest du hameau pourrait éventuellement être confortée dans la continuité du bâtiment existant (partie sud de la parcelle 139).



Bilan des surfaces mobilisables potentielles au stade du diagnostic :

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 1000 m2 / habitation)	Indications sur la faisabilité et la rétention foncière
Le Bourg				
Route du Château	480, 482, 481, 483	2465	2	CU positif
Chemin des Lavandières	262, 264, 260	724	1	Jardin cultivé / rétention foncière
Chemin des Lavandières	258, 259p, 487p	801	1	Parcelles déjà bâties / rétention foncière
Villages isolés				
Chez Bellot Sud	11	914	1	Projet de construction d'un logement locatif
Chez Fouque		0	0	Pas de possibilité sauf éventuellement en entrée Ouest
Chez Pierrot		0	0	Pas de possibilité sauf éventuellement en entrée Nord-Ouest sur la parcelle 139
TOTAL		4904	5	

Le premier bilan établi au stade du diagnostic faisait apparaître une potentialité de 4904 m² de terrains constructibles potentiellement mobilisables à nuancer compte tenue de la rétention foncière qui s'exerce au niveau des dent creuses situées en partie Sud du bourg (jardin potager et parcelle déjà bâtie). Ces surfaces correspondaient à une capacité de 5 habitations neuves.

Troisième partie

Le projet de Carte Communale ; choix retenus et évaluation environnementale

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale et prévisions de développement	p. 42
1.1. Exposé de la méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 42
1.2. La méthodologie appliquée à la Carte Communale	p. 42
1.3. Prévisions de développement en matière économique et démographique et articulation de la carte avec documents supra communaux	p. 43
1.4. Synthèse de l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles	p. 44
2. Exposé de la délimitation des zones et analyse des incidences environnementales	p. 45
2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale	p. 45
2.2. Le bourg de Lussac	p. 46
2.3. Le hameau de La Borderie / Chez Bellot	p. 48
2.4. Les hameaux de Chez Fouque et Chez Pierrot	p. 49
2.5. Le hameau de Chez Normand	p. 50
2.6. Bilan des surfaces constructibles	p. 51
3. L'articulation de la Carte Communale avec les documents supra communaux	p. 51
4. Le suivi environnemental et ses indicateurs	p. 52
5. Bilan de l'évaluation environnementale	p. 54
6. Résumé non technique de l'évaluation environnementale	p. 55

1. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

1.1. Exposé de la méthodologie de l'évaluation environnementale

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'évaluation environnementale

Article R161-3

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Outre les éléments prévus par l'article R. 161-2, lorsque la carte communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique et décrit l'articulation de la carte avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en considération ;
- 2° Analyse les perspectives de l'évolution de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la carte ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Expose les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique de la carte ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement ;
- 6° Rappelle que la carte fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision. Il définit des critères, indicateurs et modalités qui devront être retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance de la carte communale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de révision de la carte communale, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

1.2. La méthodologie appliquée à la Carte Communale

Les chapitres suivants présentent une description des espaces classés en zone constructible en exposant :

- **L'état initial des terrains constructibles libres** ; leur localisation, leur caractère agricole, naturel ou péri-urbain, la surface libre constructible (qui est rappelé ultérieurement dans un tableau de synthèse sur le bilan des zones constructibles), l'exposé de leur cohérence urbaine ou paysagère. Une photo aérienne et / ou une photo illustre cette description.
- Les projets et orientations d'aménagement éventuellement envisagés et la justification du classement.
- L'évaluation environnementale de ces secteurs : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants **et notamment les impacts potentiels sur la zone Natura 2000 « Haute Vallée de La Seugne » de la Directive Habitat - Site d'Intérêt Communautaire n°79.**
- **Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement.** La Carte Communale offrant de fait peu d'outils réglementaires visant à réduire des impacts potentiels, un ensemble de recommandations est donné à titre indicatif.
- Un extrait du plan de zonage faisant figurer les terrains libres constructibles ainsi que les exploitations agricoles, équipements publics, activités économiques, ainsi que la zone Natura 2000 pour les secteurs constructibles situés à proximité.

1.3. Prévisions de développement en matière économique et démographique et articulation de la carte avec documents supra communaux

Estimation des besoins de surfaces de terrains constructibles et compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics :

La commune garde comme priorité de préserver son activité agricole mais doit également permettre un renouvellement de sa population par l'accueil de nouveaux ménages.

Concernant les prévisions de développement, la commune souhaite maintenir un rythme modéré de constructions neuves autour de **1 construction par an**.

Base de calcul des besoins de terrains constructibles par rapport à une hypothèse de consommation foncière :

Estimation des besoins de terrains constructibles en m² :	
Taille moyenne de parcelle (dont espaces communs) :	1000
Rythme annuel (1 habitation neuve / tous les deux ans) :	500
Sur 10 ans :	5000
Prise en compte de la rétention foncière et choix diversifiés (Coef de 2) :	10000

En prenant l'hypothèse de la construction d'une habitation tous les 2 ans, sur la base de terrains de surfaces relativement grandes (1000 m²) par habitation, on obtient un besoin brut de 5000 m² sur les 10 prochaines années.

Afin de tenir compte d'une diversité de choix et de la rétention foncière qui peut s'exercer sur certains terrains ou de contraintes opérationnelles, cette surface peut être multipliée par 2, soit une surface de 1 ha sur les 10 prochaines années.

Base de calcul des besoins de terrains constructibles par rapport à une projection démographique :

POPULATION EN 2027	72
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires en 2027 :	10
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,2 habitants par ménage :	5
Besoin en surfaces (en ha) sur la base de 10 logements à l'hectare :	0,45
Besoin (en ha) majoré d'un coefficient de 2 tenant compte de la rétention foncière et d'un choix diversifié de terrains :	0,90

Les données de référence :

Base de population 2016 : 61 habitants

Nombre d'habitants par ménage en 2013 : **2,2**

Hypothèse de taux de croissance annuel de 1,5 %

Objectif de densité d'environ 10 logements à l'hectare

Calcul des surfaces à bâti nécessaires :

Sur la base de la population en 2016 de 61 habitants, une croissance annuelle de 1,5 % (soit la croissance enregistré entre 1999 à 2008 qui paraît assez réaliste) représenterait 10 habitants supplémentaires à l'horizon 2026, soit une population de 72 habitants.

Sur la base de 2,2 habitants par ménage en 2013, cela représenterait 5 habitations nouvelles.

Sur la base d'un objectif de densité de 10 logements à l'hectare, cela donnerait un besoin net de **0,45 ha** de terrains constructibles.

En tenant compte d'un coefficient de majoration de 2 (rétention foncière, choix diversifié de terrains, prise en compte de contraintes non identifiées liées au terrain type assainissement, manque d'accès), ce besoin serait de **0,90 ha**.

Les besoins de la commune se situent donc autour de 0,90 à 1 ha dans les 10 prochaines années pour un foncier qui serait consommé pour moitié en théorie.

Compatibilité prévisionnelle avec la capacité des équipements publics :

Les prévisions et objectifs de développement sont très modérés et compatibles avec la capacité des équipements publics en terme d'adduction des réseaux d'eau et d'électricité.

Les terrains devront présenter une surface suffisante afin de garantir un assainissement individuel (autour de 500 m² minimum).

Articulation de la carte avec documents supra communaux : voir page 62

1.4. Synthèse de l'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles

Cette synthèse est détaillée dans la partie 2 ci-après.

Compte tenu du peu de terrains ouverts à l'urbanisation, de leur situation à l'intérieur ou en continuité avec des bourgs ou hameaux constitués et compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 de la vallée de la Seugne, l'absence d'incidence notable probable est préfigurée.

Le projet de Carte Communale entend mettre en œuvre un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant simplement l'accueil d'environ une habitation neuve tous les deux ans afin de répondre aux demandes localisées de construction.

Quatre secteurs constructibles sont définis par la Carte Communale :

- **Le bourg de Lussac**, en conservant globalement son enveloppe bâtie et en excluant l'exploitation agricole située en entrée Est du bourg ainsi que le Château. Une extension mesurée est prévue en entrée Est afin de permettre la construction d'un logement locatif.
- **Le hameau de La Borderie / Chez Bellot** afin de permettre la construction d'un logement locatif (pour permettre notamment le logement d'un employé agricole / surveillance de la distillerie).
- **Le hameau de Chez Fouque** qui ne comprend pas de possibilité de constructions d'habitations mais seulement d'annexes.
- **Le hameau Chez Pierrot**, qui comprend seulement la possibilité d'une construction neuve. La zone constructible exclue les parties inondables.

En matière de consommation foncière, la Carte Communale génère **un potentiel constructible de 0,48 ha de terrains potentiellement mobilisables ce qui permet de répondre aux besoins nets de la commune dans les 10 prochaines années.**

Les incidences environnementales potentielles liées aux constructions neuves sont donc très limitées et peuvent se résumer à :

- des impacts paysagers notamment dans les secteurs au paysage semi ouvert comme celui de l'entrée bourg et du Fouqué.
- des impacts sanitaires liés à l'assainissement autonome (cette réglementation étant indépendante du document d'urbanisme).

Il n'y a pas de projet de nature économique sur la commune, à l'exception d'éventuels projets liés au confortement des exploitations agricoles.

Les incidences environnementales potentielles sont plus liées aux activités agricoles (gestion des rejets, impact paysager des ouvrages de décantation, traitements chimiques) qui ne relèvent pas de la Carte Communale.

RESUME :

Compte tenu du peu de terrains ouverts à l'urbanisation, de leur situation à l'intérieur ou en continuité avec des bourgs ou hameaux constitués et compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 de la vallée de la Seugne, l'absence d'incidence notable probable est préfigurée.

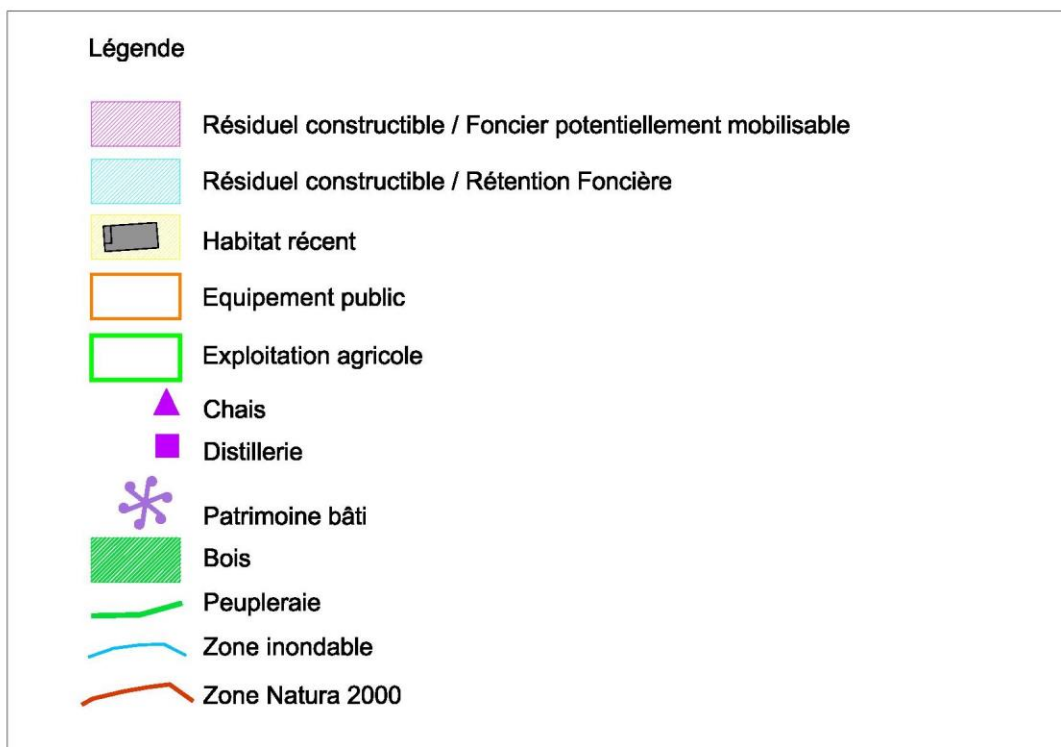
2. EXPOSE DE LA DELIMITATION DES ZONES ET ANALYSE DES INDICENCES ENVIRONNEMENTALES

2.1. Synthèse des grandes orientations de la Carte Communale

Les principaux enjeux auxquels le projet de la Carte Communale répond sont :

- **La préservation de l'activité agricole** ; soit la préservation des terres agricoles et des abords des exploitations agricoles. Les zones constructibles définies ne portent pas atteinte aux possibilités d'extensions des exploitations agricoles et ne concernent aucune parcelle viticole.
- **La préservation des espaces naturels et des milieux agraires ayant un intérêt paysager et patrimonial et plus particulièrement :**
 - **Les vallées de la Seugne (zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »).** Cette protection répond aux objectifs de gestion du **SDAGE Adour Garonne et de prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame bleue).**
 - **Les boisements de la commune** qui sont classés en zone inconstructible de la Carte Communale.
Cette protection favorise la prise en compte de la **trame bleue du SRCE** et permet de maintenir des **corridors écologiques secondaires** de liaisons entre les bois et la vallée de la Seugne.
 - Les espaces présentant **un intérêt paysager et écologique singulier comme les falaises calcaires surplombant la Seugne aux abords du bourg** pouvant présenter localement des affleurements calcaires et une végétation associée.
- **Le confortement du bourg de Lussac** en conservant globalement son enveloppe bâtie et en excluant l'exploitation agricole située en entrée Est du bourg ainsi que le Château. Une extension mesurée est prévue en entrée Est afin de permettre la construction d'un logement locatif.
- **La densification ou l'extension mesurée de trois petits hameaux que sont :**
 - le hameau de La Borderie / Chez Bellot afin de permettre la construction d'un logement locatif (pour permettre notamment le logement d'un employé agricole / surveillance de la distillerie).
 - le hameau de Chez Fouque qui ne comprend pas de possibilité de constructions d'habitations mais seulement d'annexes.
 - Le hameau de Chez Pierrot, qui comprend seulement la possibilité d'une construction neuve. La zone constructible exclue les parties inondables.

LEGENDE DES CARTES INFORMATIVES (sans valeur réglementaire)



2.2. Le bourg de Lussac



Vue sur les terrains objets d'un projet de construction



Vue les abords de l'église à préserver



Vue sur l'entrée Est du bourg

Description et justification :

Une zone constructible ZU est délimitée autour du bourg incluant les principaux espaces bâtis.

La zone ZU exclue l'exploitation agricole située au Nord-Ouest du bourg ainsi que les habitations anciennes située en bordure de la rue principale qui sont imbriquées dans l'exploitation. Ces habitations pourront faire l'objet d'extensions et de réhabilitations.

Le château classé est également exclu de la zone constructible afin d'en préserver l'unité.

Les abords de l'église, du cimetière et du coteau de la Seugne sont exclus de la zone constructible afin de préserver la grande qualité de ce site, prolongé par le château et qui offre des vues remarquables. Des petites parcelles cultivées en potager sont donc exclues de la zone constructible bien qu'elles se situent au cœur du bourg. **La préservation de cette vue et de cet ensemble patrimonial et paysager relève d'un intérêt général.**

La zone constructible inclue un ensemble de parcelles situées en entrée Est du bourg ayant fait l'objet d'un CU positif pour la construction d'un logement locatif. La surface libre constructible est de 2477 m². Elle devra intégrer la ou les constructions, l'accès et le ou les assainissements autonomes. La parcelle, bien que située en entrée de bourg, est relativement bien intégrée au tissu bâti. La plantation de haies bocagères est recommandée afin d'assurer une bonne intégration des constructions neuves.

Un épandage d'assainissement est situé la partie sud de la parcelle qui ne pourra donc pas être urbanisée en limite de la voie communale. De plus il serait préférable que les constructions neuves s'implantent en retrait afin d'ouvrir les habitations au sud côté jardin. Cela permettrait de maintenir un cône de vue ouvert sur l'entrée du bourg. Les habitations seraient donc implantées devant le garage agricole (construction récente) sans artificialiser l'entrée du bourg. De plus, de ce côté de la rue et afin d'éviter les ombres portées des habitations situées en bord de rue côté sud, les constructions sont traditionnellement implantées avec un retrait (environ 13 m) par rapport à la rue (maisons en retrait sur cours privées).

Une implantation sur rue pourrait se faire en bord du chemin rural en limite Ouest de la parcelle constructible.

La zone constructible inclue un ensemble de maisons, jardins et dépendances appartenant à la même famille en entrée Est du bourg dont les accès individuels ont été redéfinis. La zone constructible a pour objectif de faciliter les constructions annexes sur ces espaces déjà bâtis. Elle pourrait permettre éventuellement d'accueillir une construction neuve sur une partie du jardin (emprise en bleu sur le plan). Il n'y a cependant aucun projet spécifique à court terme.

Surfaces libres constructibles : 2477 m²

Surface globale de la zone ZU : 13993 m²

Evaluation environnementale : sans effet sur le site Natura 2000.

Incidence paysagère potentielle du projet de la construction neuve compte tenu de sa situation en entrée de bourg. La construction sera cependant cadrée de par la servitude de protection du Château.

Les murs maçonnés sont à proscrire en limite des terres agricoles. Favoriser la discrétion des constructions et les haies bocagères (voir recommandations ci-dessous).

Mesures d'évitement, de compensation : sans objet

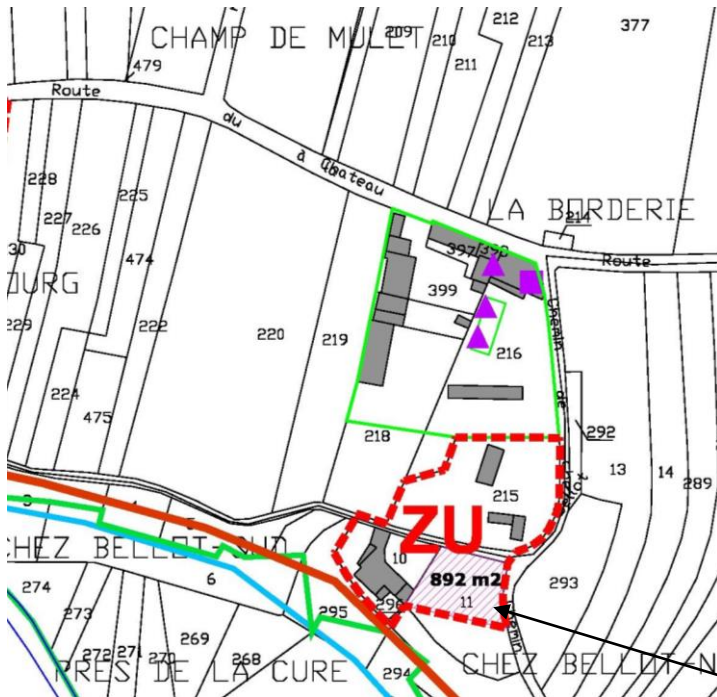
Recommandations :

Voir illustrations page 67

- **Recommandations architecturales et paysagères :**
 - Discrétion et simplicité des constructions neuves / avis de l'ABF sur le projet de construction.
 - Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; **favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.**
 - **Planter des haies relativement denses (en évitant les haies de thuyas ou autres résineux) en bordure des parcelles viticoles afin que les habitations puissent se prémunir des incidences sanitaires des traitements chimiques.**
 - **Préserver les arbres et/ou haies présentant un intérêt paysager.**
- **Recommandations en matière d'assainissement des eaux usées :**

Respecter les normes sanitaires et techniques de mise en œuvre et d'entretien des assainissements autonome afin d'éviter tout risque de transfert de pollution.

2.3. Le hameau de La Borderie / Chez Bellot



Description et justification :

Une petite zone constructible ZU est délimitée autour des parties non agricoles du hameau de La Borderie / Chez Bellot. La zone ZU englobe la partie Nord de la parcelle 11 afin de permettre la construction d'un **logement locatif destiné principalement au logement d'un employé agricole (notamment liée à la surveillance de la distillerie de l'exploitation de la Borderie).**

Une implantation de ce logement à proximité immédiate de l'exploitation nuirait aux possibilités de développement de l'exploitation agricole qui ne peut s'étendre que vers le Sud (parcelle 218).

La partie Nord de la parcelle 11 est plane et très bien insérée au paysage et au tissu bâti (présence de bâti au Nord et à l'Ouest). Les bords du coteau de la Seugne sont exclus de la partie constructible.

La surface libre constructible est de 892 m². Elle devra intégrer la construction, l'accès et l'assainissement autonome.

Surfaces libres constructibles : 892 m²

Surface globale de la zone ZU : 4496 m²

Evaluation environnementale : sans effet sur le site Natura 2000.

Peu d'incidences paysagères potentielles car le terrain est bien intégré au paysage (environnement boisé et bâti). La construction sera cadrée de par la servitude de protection du Château.

Les murs maçonnés sont à proscrire en limite des terres agricoles et naturelles. Favoriser la discrétion des constructions et les haies bocagères (voir recommandations ci-dessous).

Mesures d'évitement, de compensation : sans objet

Recommandations :

Voir illustrations page 67

- **Recommandations architecturales et paysagères :**
 - Discrétion et simplicité des constructions neuves / avis de l'ABF sur le projet de construction.
 - Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; **favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.**
 - Planter des haies relativement denses (en évitant les haies de thuyas ou autres résineux) en bordure des parcelles viticoles afin que les habitations puissent se prémunir des incidences sanitaires des traitements chimiques.
 - Préserver les arbres et/ou haies présentant un intérêt paysager.
- **Recommandations en matière d'assainissement des eaux usées :**
 - Respecter les normes sanitaires et techniques de mise en œuvre et d'entretien des assainissements autonome afin d'éviter tout risque de transfert de pollution.

2.4. Les hameaux de Chez Fouque et Chez Pierrot



Description et justification :

Chez Fouque :

Le hameau de Chez Fouque, bien qu'accueillant déjà trois constructions neuves, paraît difficile à conforter : sur les deux parcelles libres qui forment une dent creuse, une est cultivée en vigne et l'autre est une parcelle cultivée qui n'a pas d'autre accès que celui sur la RD 134 (une construction neuve priverait l'exploitant d'accès).

Le propriétaire de la grande parcelle 400 avait émis la volonté de construire un bâtiment d'activité sur la parcelle voisine actuellement cultivée en fermage. Compte tenu de l'éloignement de la maison neuve face à la voie, il pourra si besoin construire un entrepôt sur son terrain entre la voie et la maison.

BE PERNET SARL

Le jardin situé en sortie Nord du hameau (parcelles 287 et 288) pourrait éventuellement accueillir une construction neuve ou permettre une extension de la grange située sur la parcelle 287.

Une zone constructible ZU est délimitée afin d'entourer le bâti existant à l'exception d'une petite habitation (parcelle 98) permettant ainsi de maintenir l'accès à la parcelle 99 en zone non constructible.

Chez Pierrot :

Les possibilités de confortement du village de Chez Pierrot sont très faibles compte tenu de la présence de parcelles viticoles et du caractère inondable de la partie Sud du hameau (passage d'eau et zone inondable identifiée dans l'Atlas des Risques de Charente Maritime).

Une petite emprise constructible est délimitée en entrée Nord-Ouest du hameau sur un terrain actuellement cultivé (partie sud de la parcelle 139) dans la prolongation d'une grange existante. Ce terrain constitue la seule extension possible. Il est relativement bien inséré au paysage et au tissu bâti. Les terrains sont en pente douce. La surface libre constructible est de 720 m². Elle devra intégrer la construction, l'accès et l'assainissement autonome.

Surfaces libres constructibles : 720 m²

Surface globale de la zone ZU Chez Pierrot : 7714 m²

Surface globale de la zone ZU Chez Fouqué : 10793 m²

Evaluation environnementale : sans effet sur le site Natura 2000.

Incidence paysagère potentielle sur les terrains constructible de Chez Pierrot exposé à un paysage ouvert. Le terrain est en légère pente. Eviter les forts mouvements de terrain. Proscrire les murs maçonnés en limite des terres agricoles. Favoriser la discrétion des constructions et les haies bocagères (voir recommandations ci-dessous).

Mesures d'évitement, de compensation : sans objet

Recommandations :

Voir illustrations page 67

- **Recommandations architecturales et paysagères :**
 - Discrétion et simplicité des constructions neuves en évitant les effets de tour, les volumes éclatés, les enduits aux couleurs vives, les forts mouvements de terrain (type plateforme surélevées, sous-sol semi enterrés...).
 - Grande discrétion dans le traitement des abords et des clôtures ; **favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.**
 - **Planter des haies relativement denses (en évitant les haies de thuyas ou autres résineux) en bordure des parcelles viticoles afin que les habitations puissent se prémunir des incidences sanitaires des traitements chimiques.**
 - **Préserver les arbres et/ou haies présentant un intérêt paysager.**
- **Recommandations en matière d'assainissement des eaux usées :**

Respecter les normes sanitaires et techniques de mise en œuvre et d'entretien des assainissements autonome afin d'éviter tout risque de transfert de pollution.

2.5. Le hameau de Chez Normand

L'ancienne ferme de Chez Normand est en cours de réhabilitation. Compte tenu de sa situation isolée et de sa petite taille, le hameau est maintenu en zone inconstructible permettant uniquement les extensions et réhabilitations. Le propriétaire sera cependant consulté afin de connaître ses intentions, notamment sur la construction éventuelle d'annexes.



2.6. Bilan des surfaces constructibles libres destinées à de l'habitat

Localisation	Parcelles	Surface en m2	Equivalent en nombre d'habitations (base réelle selon terrain ou 1000 m2 / habitation)	Indications sur la faisabilité et la rétention foncière
Le Bourg				
Route du Château	480, 482, 481, 483	2477	2	CU positif. Projet de logement locatif
Chemin des Lavandières	258, 259p, 487p	801	1	Jardins / Parcelles déjà bâties / rétention foncière
Villages isolés				
La Borderie / Chez Bellot	11	892	1	Projet de construction d'un logement locatif
Chez Fouque		0	0	Pas de possibilité de confortement à l'exception de divisions parcellaires de jardins déjà bâtis
Chez Pierrot	139p	720	1	Pas de rétention foncière
TOTAL		4890	5	

Le bilan fait apparaître une potentialité de 4890 m² de terrains constructibles (représentant environ 5 habitations neuves) potentiellement mobilisables à nuancer compte tenue de la rétention foncière qui s'exerce au niveau de la dent creuse située en partie Sud-Est du bourg (jardin de parcelles déjà bâties).

Ces surfaces répondent aux besoins nets de la commune estimés entre **0,45 à 1 ha**.

Surface globale des zones ZU : 3,69 ha

3. L'ARTICULATION DE LA CARTE COMMUNALE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

L'articulation avec le SCOT du Pays de la Haute Saintonge :

Sans objet ; il n'y a aucun document supra communal (SCOT, PLH ...) s'imposant à la commune pour le moment. Cependant, la démarche de SCOT a été initiée par la Communauté de Communes de Haute Saintonge et le périmètre de ce document d'urbanisme a été validé par l'arrêté préfectoral n°2014-1393 du 20 juin 2014.

L'articulation avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE Charente :

La vallée de la Seugne classée en site Natura 2000 (Site de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ») est protégée par la Carte Communale par un classement en zone inconstructible ZN.

Il n'y a pas d'inventaire de zone humide sur le territoire communal.

Aucune zone constructible n'intègre de terrain susceptible d'être classé en zone humide.

La préservation de la ressource en eau dépend principalement sur la commune de dispositions qui dépassent le cadre légal de la Carte Communale :

- du bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome (contrôle par le Syndicat des Eaux)
- du respect des réglementations agricoles en matière d'épandage, de traitement des eaux de lavages des engins agricoles et de limitation des traitements phytosanitaires aux abords des fossés et cours d'eau.

L'articulation avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Poitou-Charentes a été adopté par arrêté le 3 novembre 2015 (SCRE). Un nouveau SRCE vient d'être prescrit à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.

Outre la protection des vallées humides et notamment de la vallée de la Seugne, **les boisements de la commune** sont protégés par la Carte Communale par un classement en zone inconstructible.

Aucune zone constructible n'est définie en zone boisée.

4. LE SUIVI ENVIRONNEMENTAL ET SES INDICATEURS

La carte fera l'objet d'une analyse des résultats de l'application de la mise en œuvre de la Carte Communale, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

Le tableau ci-dessous présente les critères, indicateurs et modalités qui seront retenus pour suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Indicateurs	Définition / précisions	Etat ou indicateur de référence	Personne ou organisme ressource
Thème RISQUES :			
Risque inondation ; vallée de la Seugne	Nombre d'évènements survenus en faisant apparaître les impacts sur les espaces bâtis (moulin)	Arrêtés de catastrophes naturelles	Préfecture Site : prim.net
Thème MILIEUX NATURELS :			
Qualité des eaux	Si indicateurs de suivis existants	Si indicateurs de suivis existants	Préfecture, comité de bassin...
Assainissement des eaux usées	Respect des prescriptions sanitaires du Syndicat des Eaux sur les assainissements autonomes (contrôles)		SPANC Syndicat des Eaux
Gestion des espaces naturels	Nombre de mises aux normes des exploitations agricoles. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés.		Chambre d'Agriculture
Boisements	Surfaces de boisements détruits.	Voir carte de localisation des principaux boisements page suivante	CRPF
Thème URBANISATION ET DEMOGRAPHIE :			
Evolution de la population communale	Données statistiques de l'INSEE	Population communale au 1 ^{er} janvier 2016 : 61 habitants	INSEE
Consommation de surfaces urbanisées / imperméabilisation de sols	Surfaces urbanisées Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur
Impact paysager des constructions neuves	Discretion ou non des constructions neuves et de leurs clôtures. Un impact fort sera défini notamment par la présence de haies de résineux de fort développement ou de constructions de murs maçonnés haut en paysage ouvert. L'impact sera jugé limité si les constructions sont discrètes (pas de volumes proéminant type effets de tours, pas de faux sous-sols, pas d'enduit vif ou criard...) et si les abords sont suffisamment paysagés en privilégiant des haies bocagères.	Permis de construire des constructions concernées. Voir carte ci-après de localisation des sites de vulnérabilité paysagère	Commune Service instructeur

CARTE DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX INDICATEURS ECOLOGIQUES

Respect des normes en matière
de traitements phyto aux abords
des vallées humides

Bonne gestion des assainissements
autonomes



Réseau hydrographique



Courbes de niveau



Ligne de crête



Vue remarquable



Bois mixtes

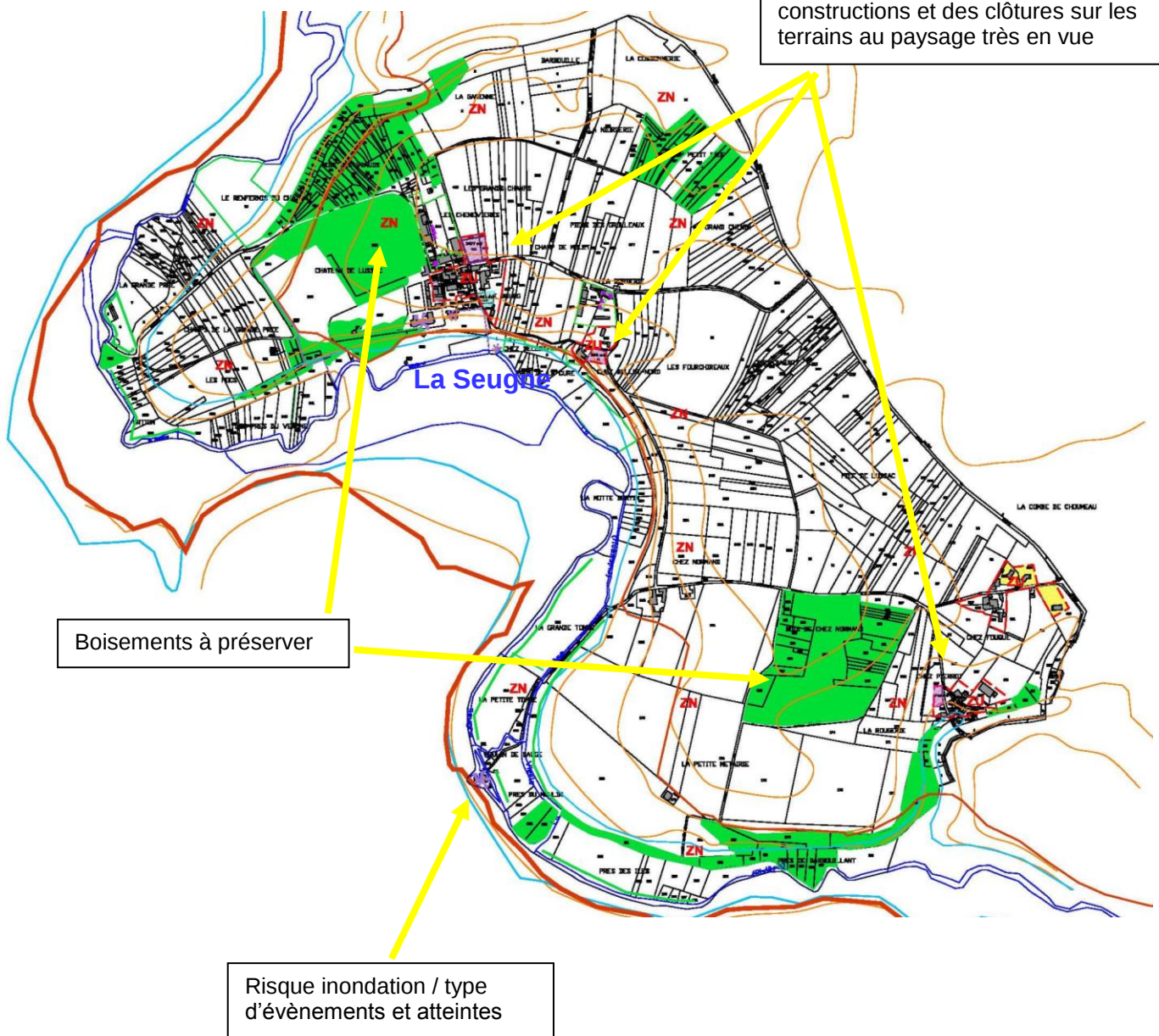


Zone Natura 2000



Limite de la zone inondable

Vulnérabilité paysagère ; discrétion des
constructions et des clôtures sur les
terrains au paysage très en vue



5. BILAN DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de Carte Communale met en œuvre un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant simplement l'accueil d'environ une habitation neuve tous les deux ans afin de répondre aux demandes localisées de construction.

Quatre secteurs constructibles sont définis par la Carte Communale :

- **Le bourg de Lussac**, en conservant globalement son enveloppe bâtie et en excluant l'exploitation agricole située en entrée Est du bourg ainsi que le Château. Une extension mesurée est prévue en entrée Est afin de permettre la construction d'un logement locatif.
- **Le hameau de La Borderie / Chez Bellot** afin de permettre la construction d'un logement locatif à destination d'un employé agricole (surveillance de la distillerie de l'exploitation voisine).
- **Le hameau de Chez Fouqué** qui ne comprend pas de possibilité de constructions d'habitations mais seulement d'annexes.
- **Le hameau Chez Pierrot**, qui comprend seulement la possibilité d'une construction neuve. La zone constructible exclue les parties inondables.

En matière de consommation foncière, la Carte Communale génère **un potentiel constructible de 0,48 ha de terrains potentiellement mobilisables ce qui permet de répondre aux besoins nets de la commune dans les 10 prochaines années.**

Les incidences environnementales potentielles liées aux constructions neuves sont très limitées et peuvent se résumer à :

- des impacts paysagers notamment dans les secteurs au paysage semi ouvert comme celui de l'entrée bourg et du Fouqué.
- des impacts sanitaires liés à l'assainissement autonome (cette réglementation étant indépendante du document d'urbanisme).

Il n'y a pas de projet de nature économique sur la commune, à l'exception d'éventuels projets liés au confortement des exploitations agricoles.

Compte tenu du peu de terrains ouverts à l'urbanisation, de leur situation à l'intérieur ou en continuité avec des bourgs ou hameaux constitués et compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 de la vallée de la Seugne, on peut conclure en une absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Les incidences environnementales potentielles sont plus liées aux activités agricoles (gestion des rejets, impact paysager des ouvrages de décantation, traitements chimiques) qui ne relèvent pas de la Carte Communale.

6. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6.1. Résumé méthodologique

L'évaluation environnementale a tout d'abord été réalisée par l'étude de l'état initial de l'environnement présentée dans la première partie du rapport de présentation. Ce diagnostic présente les caractéristiques de la **zone Natura 2000 de la « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » (Zone Spéciale de Conservation** créée par arrêté du 27/05/2009) ainsi que l'ensemble des mesures de protections environnementales (SRCE, SDAGE) qui s'appliquent au territoire. Une analyse transversale a été portée sur les différentes entités paysagères et bâties (analyse de la vallée de la Seugne, de la plaine agricole, des principaux espaces bâtis, du patrimoine...) sous en angle à la fois paysager, patrimonial, urbain et naturel. Les enjeux de ces espaces ont été mis en avant.

Après les études de terrain et le travail de concertation menée avec l'équipe municipale et les habitants de Lussac, un zonage a été défini sur les secteurs du bourg, ainsi que dans les hameaux de La Borderie, Chez Fouque et Chez Pierrot.

L'évaluation environnementale a analysé ces terrains afin d'en décrire les caractéristiques paysagères et urbaines et de faire état des impacts potentiels qu'ils peuvent avoir sur l'environnement et notamment sur la zone Natura 2000.

Des recommandations ont été apportées pour certaines zones notamment afin d'apporter des prescriptions architecturales et paysagères pour les constructions neuves (discrétion, haies bocagères...).

Le rapport de présentation présente au préalable de cette évaluation un chapitre mentionnant les effets notables potentiels sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000. Ce chapitre conclue à l'absence d'impact potentiel prévisible compte tenu de l'éloignement de ces zones constructibles et de leur petite taille. Il n'y a pas de zone d'activité projetée sur la commune.

Des indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale ont ensuite été définis qui permettront d'évaluer le document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation ou de sa révision.

L'évaluation environnementale se finalise par un bilan de cette évaluation qui conclue à une absence d'incidence potentielle prévisible sur le site Natura 2000 et par un résumé non technique.

6.2. Les principaux éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Lussac est une commune rurale de 1,72 km² et de 56 habitants située au Sud-Est de Jonzac dans le Sud-est du département de la Charente-Maritime.

La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, elle est couverte par le Règlement National d'Urbanisme et par la règle de constructibilité limitée définies par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

La commune ne disposant pas d'équipements structurants (telle une école), elle entend simplement maintenir un rythme très modéré de constructions neuves tout en tenant compte du risque lié aux inondations par débordement de la rivière de la Seugne et de la préservation de ses paysages et de sa configuration bâtie.

Résumé des principales caractéristiques de l'état initial de l'environnement :

- La topographie et l'hydrographie de la commune se compose d'une plaine agricole au relief peu marqué où alternent vignes, terres cultivées et petits massifs boisés à une altitude moyenne de 43 m, et de **la vallée de la Seugne** qui forme d'amples boucles sur les limites Sud et Ouest de la commune.

- La commune est concernée par **le risque « inondation »** par débordement de la rivière de la Seugne. Le risque concerne peu d'espaces bâtis parmi lesquels on compte : le lavoir communal situé au sud du bourg, le Moulin de Sauge, la partie basse du hameau de Chez Pierrot.

- La commune est concernée par le **SDAGE Adour Garonne** s'appliquant pour la période 2016-2021.

- La commune est située dans le **périmètre de protection rapprochée de la « prise d'eau de Coulonges » secteur général de St Savinien** (AP du 31/12/1976).

- La commune ne dispose pas d'assainissement collectif. L'aptitude des sols est globalement satisfaisante sur l'ensemble de la commune. Seuls les hameaux de Chez Pierrot, Chez Bellot et Chez Normand peuvent présenter des aptitudes peu favorables. Les assainissements autonomes sont contrôlés par le Syndicat des Eaux.

- La commune est concernée par le **Site Natura 2000 de la Directive Habitat n°FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »** qui est une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** créée par arrêté du 27/05/2009.

- La commune se situe en bordure de la Seugne qui est identifiée par le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** comme un « **corridor d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état** ».

La commune est composée par deux entités paysagères bien distinctes que sont :

- **la vallée humide de la Seugne** en parties Ouest et Sud (points bas de la commune) et son coteau.
- **La plaine agricole au paysage ouvert** en partie centrale.

Concernant les espaces bâtis, ils se résument principalement :

- **au bourg**, situé en contre haut de la Seugne,
- et à quelques hameaux isolés situés dans la plaine agricole ; **La Borderie, Chez Fouqué, Chez Normand, Chez Pierrot...**

- La commune de Lussac compte un patrimoine bâti très riche principalement composé du **Château (Immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques le 21 décembre 1999)** et de l'église. Elle compte également de belles maisons charentaises ainsi qu'un moulin sur la Seugne (Moulin de la Sauge).

Synthèse des espaces d'intérêt écologique de la commune et des corridors écologiques locaux :

La commune compte quelques bois de feuillus sur la plaine agricole (chênes, charmes...) qui participent à la qualité paysagère de la commune avec notamment le parc du Château de Lussac en partie Nord-Ouest (Bois des Viauds).

La vallée de la Seugne est relativement boisée avec la présence de peupleraies et par une végétation typique de ripisylve en haies (en bordure de la Seugne et de ses bras secondaires) ou en petits massifs boisés (frênes, ormes, peupliers...).

Les boisements de la commune sont des espaces naturels de grande importance à préserver à plusieurs titres : **lutte contre l'érosion des sols, biodiversité, gestion de l'eau (fossés, mares), protection contre les vents, source d'énergie renouvelable, valeur paysagère, lieux de promenade.**

La Seugne qui est identifiée par le SRCE comme un « **corridor d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état** ».

La vallée est localement encaissée et présente sur la commune des affleurements de type falaises qui comportent une flore spécifique (chênes verts).

Les principales connexions écologiques locales (outre la vallée de la Seugne elle-même) se situent entre les principaux massifs boisés et la vallée de la Seugne à travers des vallons secondaires (Chez Pierrot en partie Sud-Est) ou grâce à la présence de haies ou peupleraies comme c'est le cas en partie Nord-Ouest de la commune.

Résumé des principales données socio-économiques :

- Au dernier recensement de 2016, la commune **comptait 61 habitants contre 49 recensés en 2008. La population de la commune progresse depuis les années 1999 et a enregistré une augmentation de 12 habitants depuis 2008.**

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,2 en 2013.

La densité de population observée en 2013 était de 33,7 habitants au km².

Depuis les années 90, la population de la commune connaît une tendance à la hausse avec **une variation annuelle moyenne nettement positive de 3,4 %.**

- Concernant les emplois locaux, **la commune compte seulement deux exploitations agricoles** (situées dans le bourg et à la Borderie). Il n'y a quasiment pas d'activités économiques artisanales ou de service sur la commune, mis à part les emplois communaux et **une entreprise de transports située dans le hameau de Chez Fouqué** (une partie des bâtiments d'activité est située sur une commune voisine).

- Activité agricole de type polyculture : viticulture, céréales. **Terres viticoles en AOC Cognac.** Appellation Fins Bois. Présence de deux distilleries. SURFACE AGRICOLE UTILE 2010 : 218 ha

SAU déclarée à la PAC en 2016 : 78 ha soit 45 % du territoire communal dont 50 % de cultures permanentes (vignes et noyers) et 50 % de terres arables.

La commune compte peu d'équipements publics. Elle dispose :

- d'une petite mairie.
- d'une église (non classée) entourée de son cimetière en surplomb de la Seugne.
- d'un lavoir en bordure de la Seugne qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation par la CdcHS dans le but de développer la découverte de la Seugne en canoé.

- Le parc de logement de la commune était composé de 28 logements en 2013 contre 26 en 2008, soit une très faible progression.

En 2013, sur les 26 résidences principales, 12 étaient occupées par des propriétaires (46 %) et 12 par des locataires représentant un taux élevé de 46 %.

- Entre 2006 et 2015 la commune a enregistré seulement 3 permis de construire pour des constructions d'habitation neuve toutes situées en entrée Sud du hameau de Chez Fouqué à proximité de la RD 134 formant un espace de mitage urbain. Ces trois maisons ont consommé environ 0,66 ha.

Les pétitionnaires de ces PC viennent de la commune elle-même ou d'une commune proche. **Le marché reste donc très faible et local.**

6.3. Le projet de Carte Communale, sa justification et ses incidences sur l'environnement

Le projet de Carte Communale met en œuvre un projet de développement urbain et démographique très mesuré permettant simplement l'accueil d'environ une habitation neuve tous les deux ans afin de répondre aux demandes localisées de construction.

Quatre secteurs constructibles sont définis par la Carte Communale :

- **Le bourg de Lussac**, en conservant globalement son enveloppe bâtie et en excluant l'exploitation agricole située en entrée Est du bourg ainsi que le Château. Une extension mesurée est prévue en entrée Est afin de permettre la construction d'un logement locatif.
- **Le hameau de La Borderie / Chez Bellot** afin de permettre la construction d'un logement locatif à destination d'un employé agricole (surveillance de la distillerie de l'exploitation voisine).
- **Le hameau de Chez Fouqué** qui ne comprend pas de possibilité de constructions d'habitations mais seulement d'annexes.
- **Le hameau Chez Pierrot**, qui comprend seulement la possibilité d'une construction neuve. La zone constructible exclue les parties inondables.

En matière de consommation foncière, la Carte Communale génère **un potentiel constructible de 0,48 ha de terrains potentiellement mobilisables ce qui permet de répondre aux besoins nets de la commune dans les 10 prochaines années.**

Les incidences environnementales potentielles liées aux constructions neuves sont très limitées et peuvent se résumer à :

- des impacts paysagers notamment dans les secteurs au paysage semi ouvert comme celui de l'entrée bourg et du Fouqué.
- des impacts sanitaires liés à l'assainissement autonome (cette réglementation étant indépendante du document d'urbanisme).

Il n'y a pas de projet de nature économique sur la commune, à l'exception d'éventuels projets liés au confortement des exploitations agricoles.

Compte tenu du peu de terrains ouverts à l'urbanisation, de leur situation à l'intérieur ou en continuité avec des bourgs ou hameaux constitués et compte tenu de l'éloignement des secteurs ouverts à l'urbanisation par rapport au site Natura 2000 de la vallée de la Seugne, on peut conclure en une absence d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Les incidences environnementales potentielles sont plus liées aux activités agricoles (gestion des rejets, impact paysager des ouvrages de décantation, traitements chimiques) qui ne relèvent pas de la Carte Communale.

Quatrième partie

Recommandations architecturales et paysagères

Accroche de la construction sur le terrain

Eviter :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées/ illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

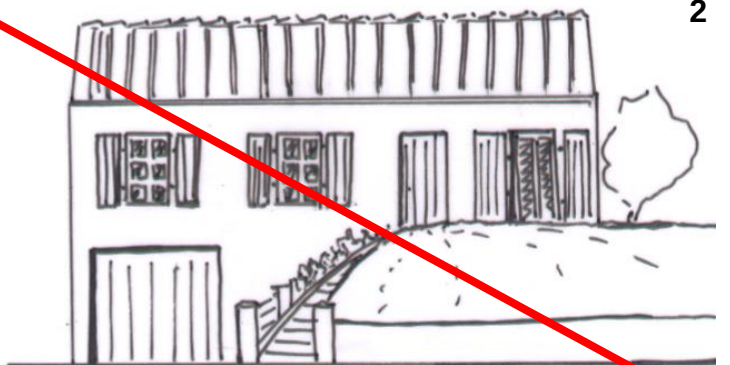
Favoriser :

- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma ci-dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



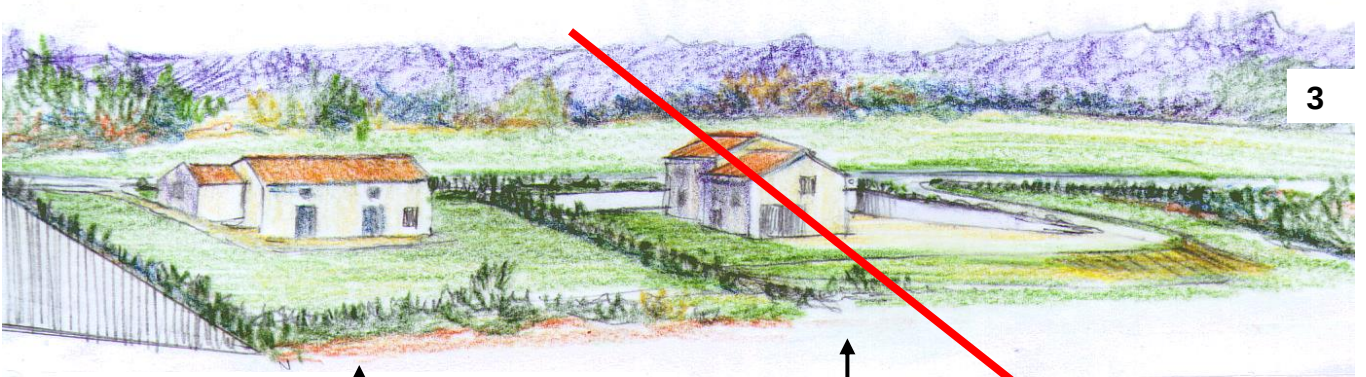
1

Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains

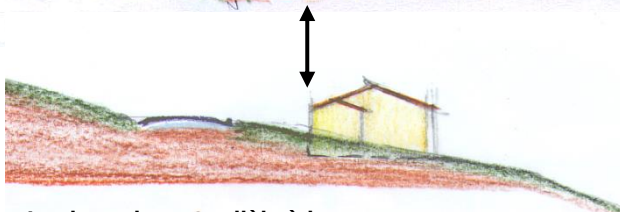


2

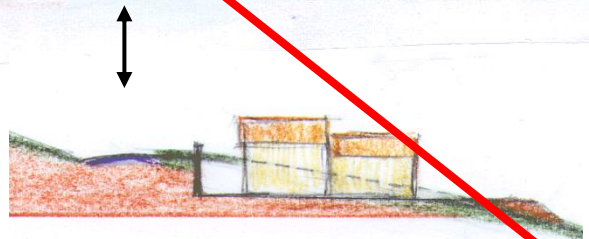
Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé.



3



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.



- ☐ Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

Volumes

Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité.



1



2



3



4

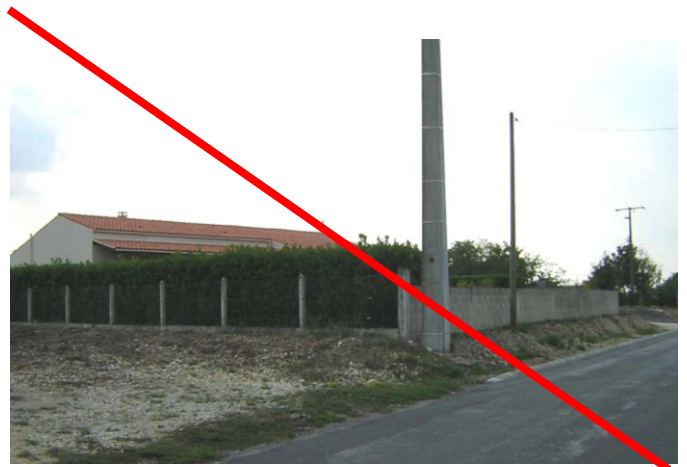
Les clôtures à éviter

Eviter :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Mur en décrochement et pilier

Les clôtures recommandées

Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



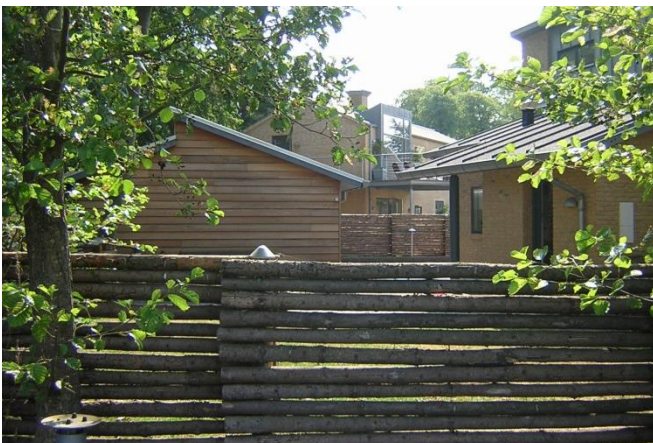
Accès ouvert, haie, plantations



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Barrières en bois naturel en limites séparatives



Grillage très discret avec piliers en bois, haie de chêne

Bâtiments d'activité

Eviter :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faîtage.



1

A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).
A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.

2



Bâtiment d'activité en bois



3

Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage

REGLEMENTATION SUR LES COUPES ET DEFRICHEMENTS :

Respectez la réglementation !



Vous cherchez des conseils techniques, sur les coupes de bois, sur la sylviculture ?



Propriétaires de bois en Charente-Maritime, vous projetez de faire des coupes cet hiver...





Ayez le réflexe gestion durable

Des organismes de développement sont au service des propriétaires forestiers privés du département

Le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir
17100 Saintes
Tél. : 05 46 93 00 04

Le groupement de développement forestier de la Charente-Maritime
Maison de l'agriculture, boulevard Vladimir
17100 Saintes
Tél. : 05 46 93 00 04

Antenne de Haute-Saintonge
Maison de la forêt Touvent
17210 Montlieu-La Garde
Tél. : 05 46 04 49 32

Pour plus d'information, vous pouvez contacter la direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

89, avenue des Cordeliers
CS 80000
17018 LA ROCHELLE Cedex 1
Tél. : 05 16 49 62 76 - Fax : 05 16 49 64 00
ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr
<http://www.charente-maritime.gouv.fr>

Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime



Savez-vous que les coupes d'arbres sont réglementées ?

Conception, réalisation maquette : DDTM 17
Photos : Photothèque M2202C - DDTM 17
Impression : A3 Diffusion octobre 2013

Avant de faire des coupes de bois, assurez vous de respecter la réglementation !

Au titre du Code forestier

(articles L. 124-5 du Code forestier et arrêté préfectoral n° 04-4117 du 18 novembre 2004)

Dans les massifs boisés d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisés en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

Les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à l'autorisation du préfet.



Attention aux dégâts occasionnés par les chevreuils dans les parcelles boisées après coupes. En effet, les chevreuils mangent les jeunes rejets (dégâts d'abroustissement) ce qui peut conduire, lorsque c'est répété et excessif, à un épuisement des souches



Au titre du Code de l'urbanisme

(article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004)

Dans les communes disposant d'un plan local d'urbanisme arrêté, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie sauf exception.

Les propriétaires qui disposent pour leurs parcelles boisées d'un plan simple de gestion, agréé par le centre régional de la propriété forestière, sont dispensés de ces autorisations et déclarations (Code forestier et Code de l'urbanisme).



Soyez vigilants : les vieux taillis inexploités depuis des décennies et qui ont déjà connu plusieurs rotations de coupes ne sont plus très vigoureux. Souvent, à l'issue d'une nouvelle coupe, ils peinent à rejeter de façon satisfaisante !

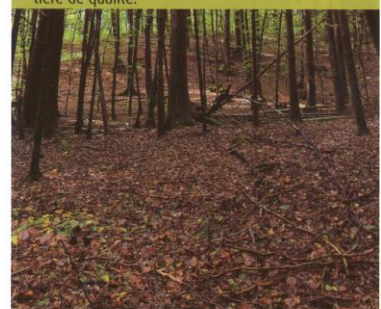


Ces règles visent à assurer une gestion durable des bois et forêts de la Charente-Maritime



Ces règles permettent de préserver pour l'avenir la capacité des parcelles boisées à se régénérer.

Le respect de ces règles, tout en permettant aux propriétaires de tirer un revenu de leurs parcelles boisées, contribue à ce que les générations futures puissent à leur tour bénéficier d'une ressource forestière de qualité.



Défrichement et autres autorisations administratives





PRÉFET
DE LA
CHARENTE-MARITIME

Articulation avec les autres procédures d'autorisation administrative

Lorsque la réalisation de travaux soumis à autorisation administrative nécessite un défrichement, **l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative**. En particulier, l'autorisation de défrichement est un préalable pour la délivrance des permis de construire.

Toutefois, l'instruction des deux procédures peut être engagée en parallèle, en joignant l'accusé de réception du dossier de demande de défrichement complet aux autres demandes d'autorisation administratives.

Autorité environnementale

Depuis la réforme de la procédure d'instruction des demandes d'autorisation de défrichement, vous devez joindre à votre dossier de demande l'avis de l'autorité environnementale.

Pour cela, il vous faut compléter le formulaire téléchargeable disponible sur le site internet de la DREAL Poitou-Charentes
<http://www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>
le compléter et l'adresser à la
DREAL Poitou-Charentes pour instruction

DREAL Poitou-Charentes
5, rue Arthur-Ranc
BP 60539
86020 Poitiers Cedex

La DREAL dispose de 35 jours à compter de la réception du dossier complet pour prendre sa décision que vous devrez joindre à votre dossier de demande de défrichement.

Pour plus d'information, vous pouvez contacter

la direction départementale
des Territoires et de la Mer
de la Charente-Maritime,
89, avenue des Cordeliers
CS 80000
17018 LA ROCHELLE CEDEX 1
Tél. : 05 16 49 62 76 -
Fax : 05 16 49 64 00
ddtm-ebdd@charente-maritime.gouv.fr

l'antenne de Montendre
Hôtel de ville
Bureau DDTM
17130 Montendre
Tél. : 05 46 49 28 53

Vous pouvez consulter

le site internet des services
de l'État en Charente-Maritime
afin de télécharger le formulaire
de demande de défrichement ainsi que
sa notice et une note d'information
relative à la réglementation des
défrichements dans le département
de la Charente-Maritime
<http://www.charente-maritime.gouv.fr/>

Vous projetez de défricher



Direction départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime

Savez-vous que le défrichement est une opération réglementée ?

Conception, réalisation maquette : DDTM 17
Photos : Photothèque MEDDE - DDTM 17
Impression : A3 Diffusion octobre 2013