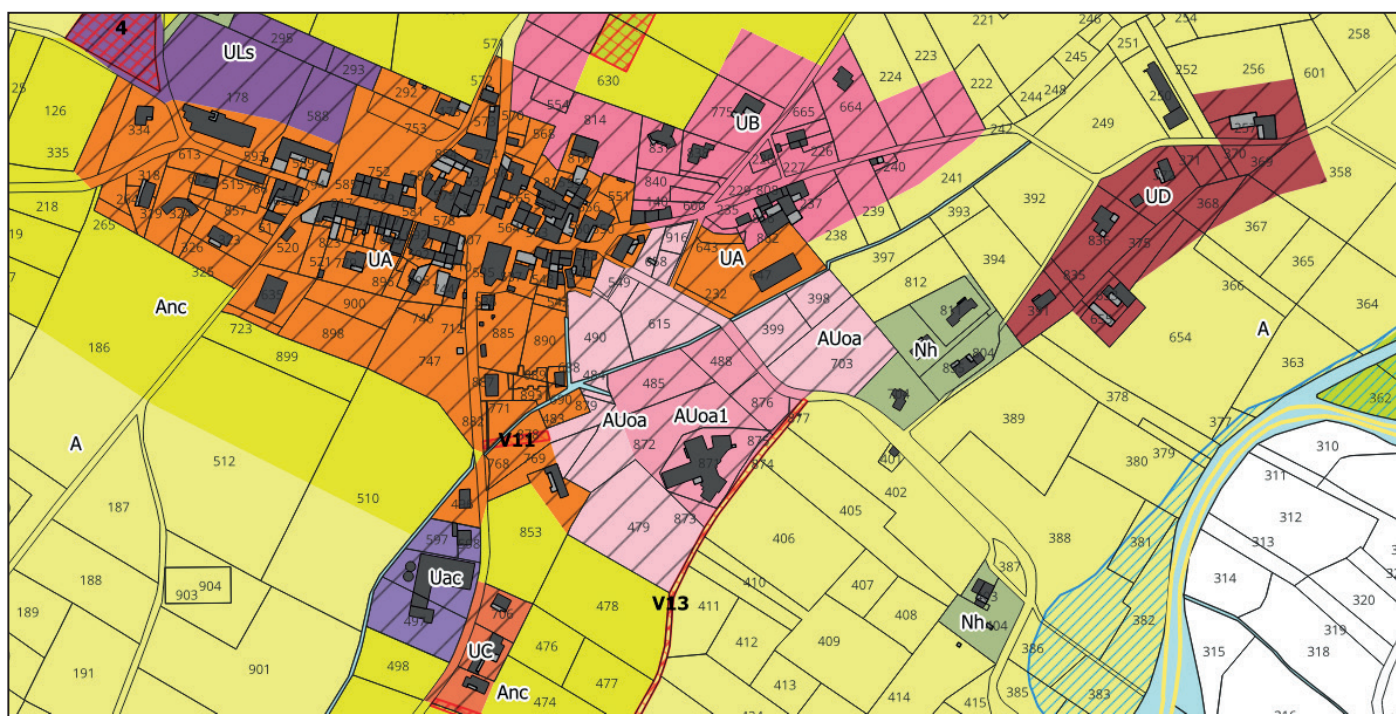


Commune de Lussas

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Objets de la modification simplifiée n°4 :

- Modifier le règlement graphique afin de diviser la zone AUoa du centre-bourg,
- Modifier le règlement écrit afin d'apporter des prescriptions à la nouvelle zone AUoa2 issue de la division de la zone AUoa du centre-bourg,
- Définir une orientation d'aménagement et de programmation sur la nouvelle zone AUoa2 issue de la division de la zone AUoa du centre-bourg.



PLU de Lussas - Extrait du règlement graphique - Centre-bourg.

Le Président,

Driss NAJI

Sommaire

1 - La procédure de modification simplifiée.....	3
1.1 Rappel du code de l'urbanisme.....	3
1.2 Les étapes de la procédure.....	4
2 - Le projet de modification simplifiée n°4.....	5
2.1 Objet et contexte.....	5
2.2 Modification.....	6
2.2.1 Modification du zonage	6
2.2.2 Modification du règlement	7
2.2.3 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	12
3 - Contenu du dossier de modification simplifiée n°4.....	15

1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1.1 - Rappel du code de l'urbanisme

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité de Lussas consiste à :

- Modifier le règlement graphique afin de diviser la zone AUOa du centre-bourg,
- Modifier le règlement écrit afin d'apporter des prescriptions à la nouvelle zone AUOa2 issue de la division de la zone AUOa du centre-bourg,
- Définir une orientation d'aménagement et de programmation sur la nouvelle zone AUOa2 issue de la division de la zone AUOa du centre-bourg,

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L.153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

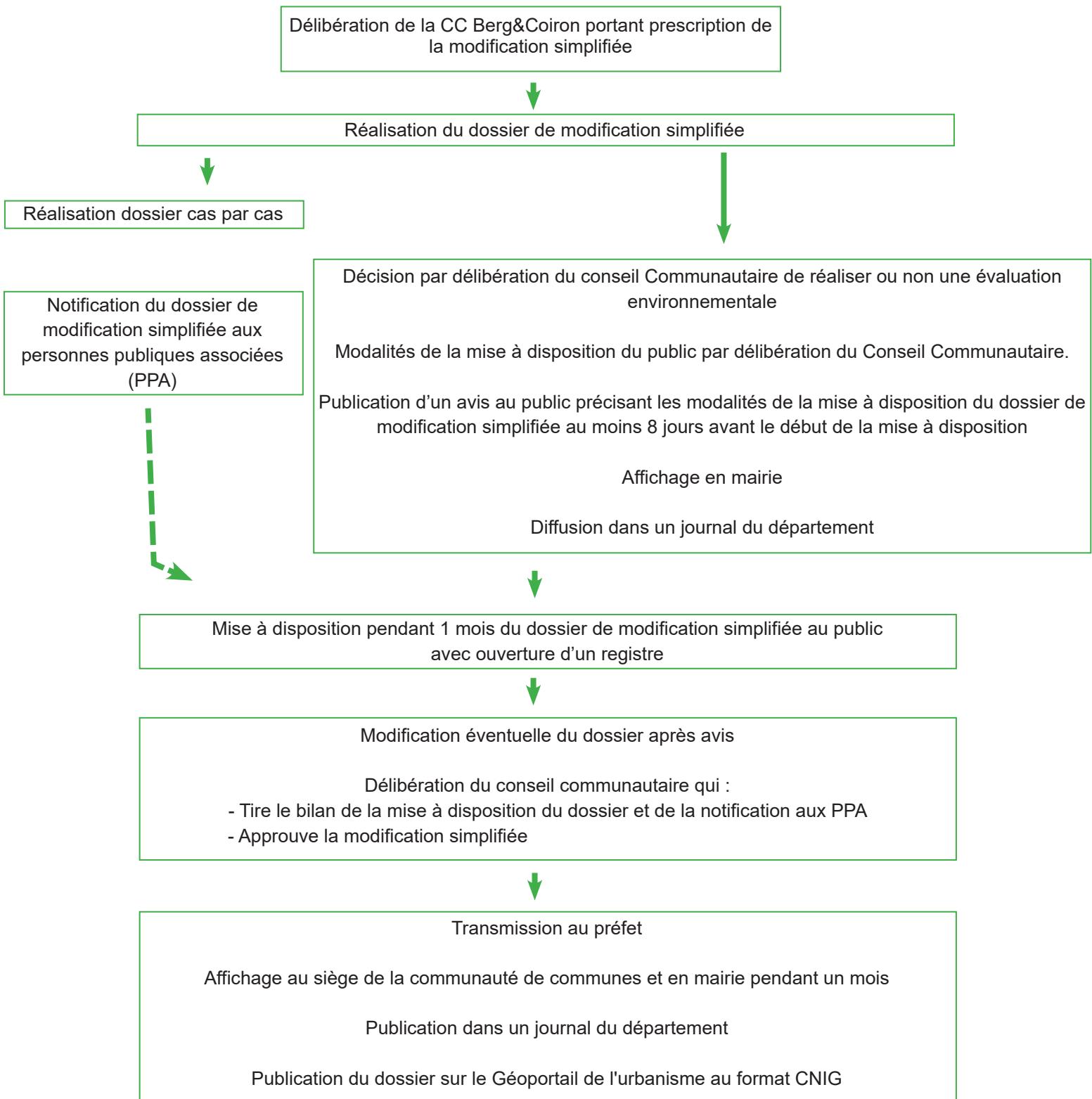
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.2 - Les étapes de la procédure



2 - LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

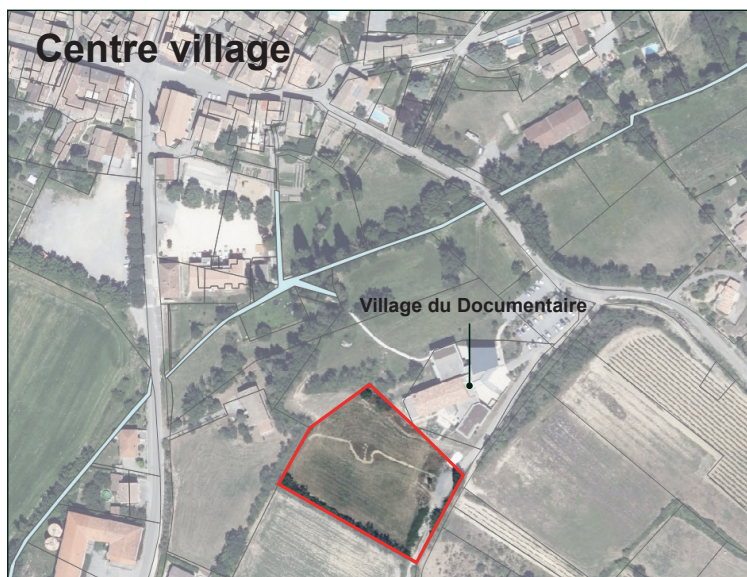
2.1 Objet et contexte

En accord avec la communauté de communes Berg&Coiron, la municipalité de Lussas souhaite permettre la construction de logements conventionnés et de locaux destinés à de l'activité de services sur la parcelle section E n°479, propriété communale. Celle-ci se situe dans la zone AUoa du PLU en vigueur, en continuité à l'est du centre village. La zone AUoa est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'équipement, d'hébergement hôtelier et de commerce. Les destinations des constructions envisagées sont donc cohérentes avec les destinations autorisées dans le règlement en vigueur de la zone AUoa. Cependant les constructions doivent également être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit être pensée à l'échelle de la zone AUoa. Or, l'opération envisagée ne concerne que la parcelle municipale.

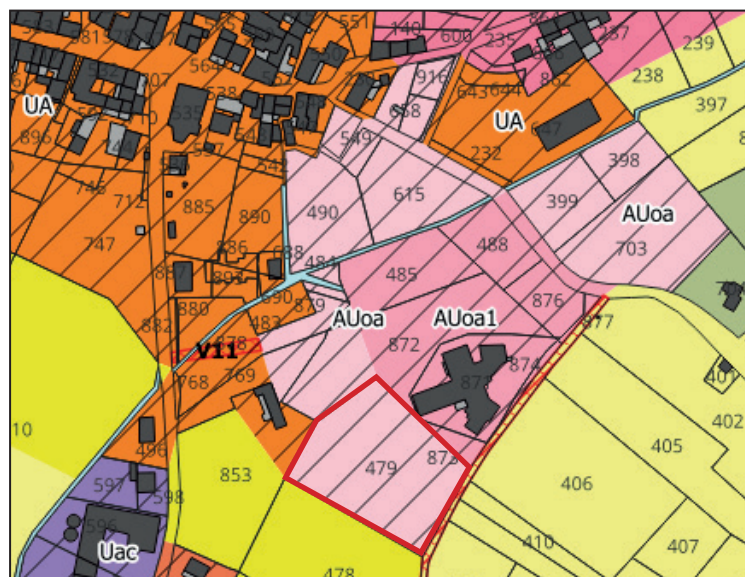
Il s'avère donc nécessaire de détacher la parcelle support du projet pour permettre l'opération souhaitée par la mairie, sans avoir à concevoir un projet sur l'ensemble de la zone à urbaniser, qui intègre actuellement plusieurs autres parcelles.

La modification permettra également de prévoir une OAP sur ce secteur afin de garantir les aménagements souhaités par la commune.

Il est à noter que l'élargissement de la voirie ainsi que l'extension des réseaux ont été réalisés à l'occasion de la construction du Village du Documentaire.



Vue aérienne de la parcelle communale (en rouge) au sud du centre village, dans la continuité du site du Village du Documentaire.



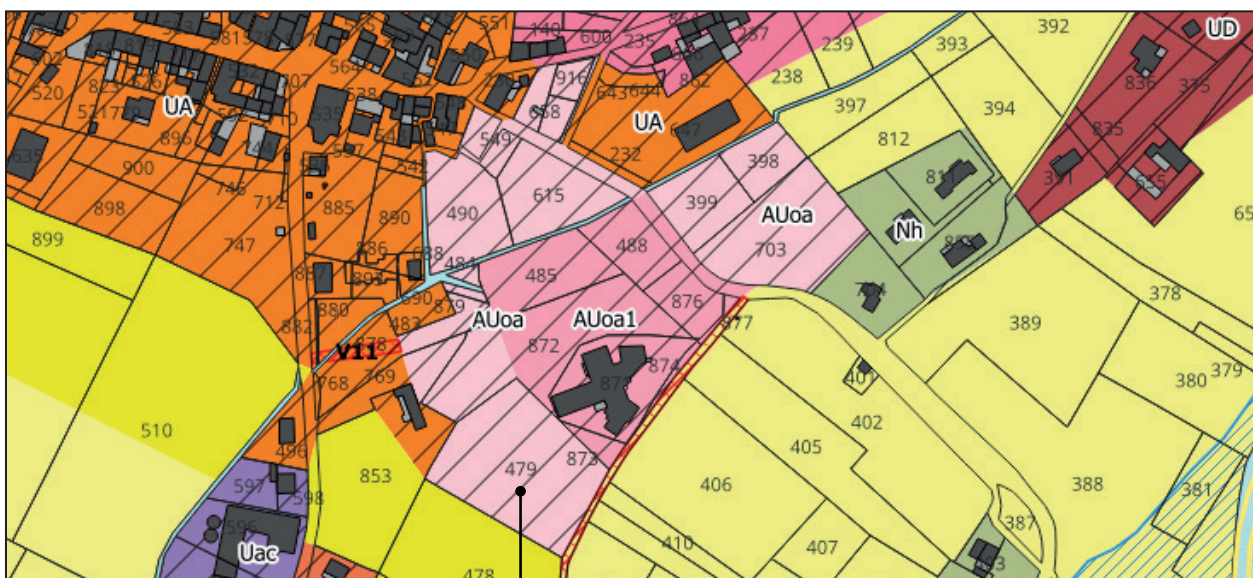
La parcelle E n°479 se situe dans la zone AUoa dans le zonage du PLU en vigueur.

2.2 PROJET DE MODIFICATION

2.2.1 MODIFICATION DU ZONAGE

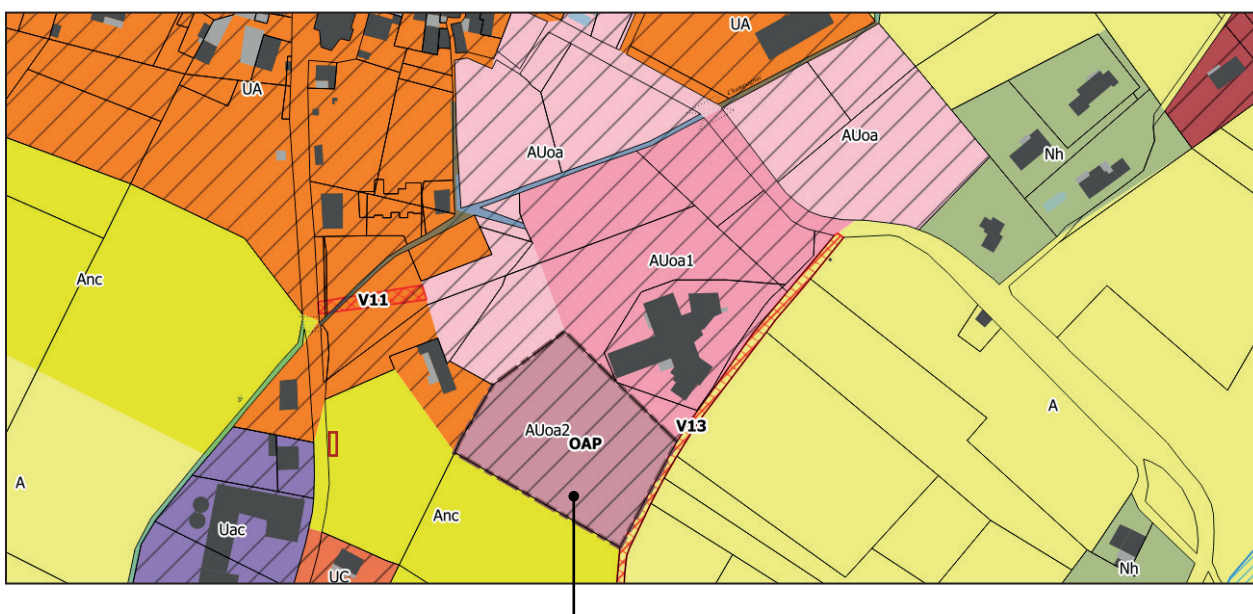
Afin de permettre l'autorisation du projet envisagé par la municipalité sur la parcelle section E n°479, celle-ci est détachée de la zone AUoa pour être définie en tant que nouvelle zone AUoa2. Il y est également ajouté un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Zonage de la parcelle section E n°479 dans le PLU en vigueur, **avant modification**.



La parcelle E n°479 se situe dans la zone AUoa dans le zonage du PLU en vigueur.

Zonage de la parcelle section E n°479 dans le PLU en vigueur, **après modification**.



La parcelle E n°479 est classée en zone AUoa2 et fait l'objet d'une OAP dans le projet de modification simplifiée n°4 du PLU.

2.2.2 MODIFICATION DU REGLEMENT

Il est nécessaire de modifier le règlement écrit afin d'y rajouter des prescriptions relatives à la nouvelles zone AUoa2 :

Intitulé (chapeau de zone), avant modification :

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de la desserte par les réseaux.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- Cinq secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- Un secteur AUoa1 situé en connexion avec le centre bourg, il est destiné à recevoir le pôle documentaire ainsi que les équipements annexes s'y rattachant.
- Les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

Intitulé (chapeau de zone), après modification :

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée. Les constructions y sont autorisées sous réserve de la desserte par les réseaux.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- ~~Cinq~~ **trois** secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- Un secteur AUoa1 situé en connexion avec le centre bourg, il est destiné à recevoir le pôle documentaire ainsi que les équipements annexes s'y rattachant.
- **Un secteur AUoa2 situé en connexion avec le centre bourg, il est notamment destiné à recevoir de l'habitat et/ou des activités de commerces et services.**
- Les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

Article AUo2 - occupations et utilisations soumises à des conditions particulières, avant modification :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement). Cette exigence d'Opération d'Aménagement d'Ensemble ne s'applique pas au sous secteur AUoa1.

(...)

- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier et commerce en zone AUoa.

(...)

Article AUo2 - occupations et utilisations soumises à des conditions particulières, **après modification** :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement). Cette exigence d'Opération d'Aménagement d'Ensemble ne s'applique pas au sous secteur AUoal.

En zone AUoa2, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique sur chacune des deux phases A et B définies dans l'OAP, celles-ci pouvant être réalisées indépendamment l'une de l'autre. La prescription relative à la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement) ne s'applique pas au sous-secteur AUoa2.

(...)

- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier, **et commerce et activités de services** en zone AUoa **et AUoa2**.

(...)

Article AUo 3 : accès et voiries, **avant modification** :

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (Cyclable, piéton).

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.

Article AUo 3 : accès et voiries, **après modification** :

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions. **Cette prescription ne s'applique pas au sous-secteur AUoa2.**

Les voies nouvelles en impasse devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (Cyclable, piéton).

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.

Article AUo 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, **avant modification** :

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs:

- En zone AUoa : A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
- En sous-secteur AUoal : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait maximum de 5 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.
- En zone AUoc : A au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bor-

dure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12.5 m par rapport à l'axe de la voie.

(...)

Article AUo 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, **après modification** :

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs:

- En zone AUoa : A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
- En sous-secteur AUoal : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait maximum de 5 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.
- **En sous-secteur AUoa2 : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait minimum de 3 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.**
- En zone AUoc : A au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12.5 m par rapport à l'axe de la voie.

(...)

Article AUo 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, **avant modification** :

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- En zone AUoa: Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3m.
- En sous-secteur AUoal : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

(...)

Article AUo 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, **après modification** :

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- En zone AUoa: Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3m.
- En sous-secteur AUoal : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- **En sous-secteur AUoa2 : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives. En retrait d'au moins 5 mètres à la limite séparative sud du sous-secteur, afin de respecter la zone tampon définie dans l'OAP en interface avec la zone Anc.**

(...)

Article AUo 10 : hauteur maximum des constructions, **avant modification** :

- En zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale, à celle des immeubles voisins sans excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.
- En zone AUoc, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans les deux secteurs, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7.0 m maximum.

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.

Article AUo 10 : hauteur maximum des constructions, **après modification** :

- En zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale, à celle des immeubles voisins sans excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.
- En zone AUoa2, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.**
- En zone AUoc, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans les **deux** secteurs **AUoa** (hors **AUoa2** où **les toitures terrasses sont interdites**) et **AUoc**, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7.0 m maximum.

Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.

Article AUo 11 : aspect extérieur, **avant modification** :

(...)

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- Les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées,
- Les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

(...)

Article AUo 11 : aspect extérieur, **après modification** :

(...)

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- Les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées,
- Les bardages en matière plastique, **les toitures terrasses**, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

(...)

2.2.3 CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU en vigueur ne contenant actuellement aucune OAP, il est nécessaire de rappeler les dispositions générales qui les encadrent. Aussi, dans le dossier d'OAP, des dispositions générales sera énoncées comme telles en préambule :

Dispositions générales relatives au Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contenu des OAP :

Articles L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

(...)

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

(...)

Le Champ d'application des OAP :

Article L152-1 du code de l'urbanisme

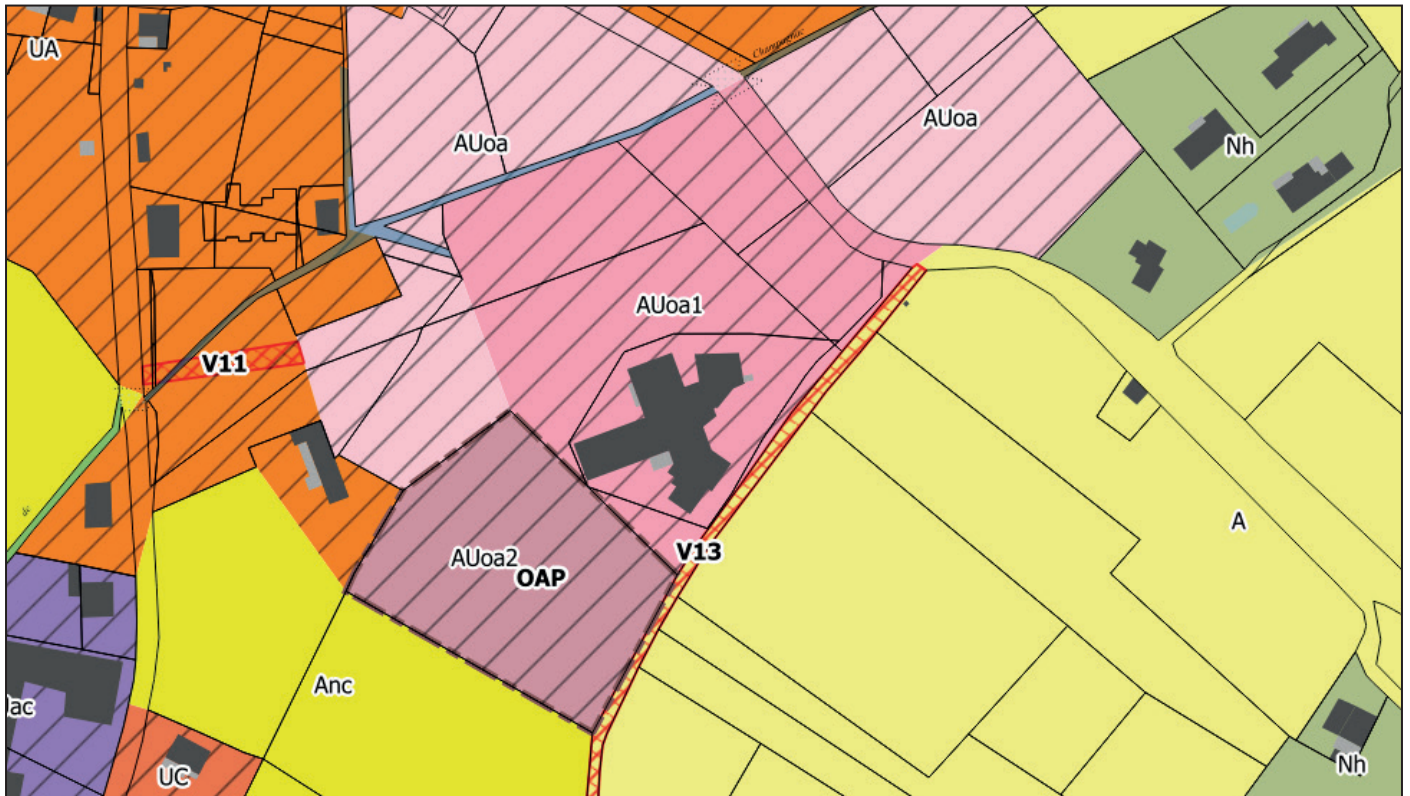
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2.3 CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Il est nécessaire de créer une OAP sur le périmètre de la zone AUoa2, correspondant à la parcelle section E n°479. L'OAP sera présentée comme telle :

OAP AUoa2

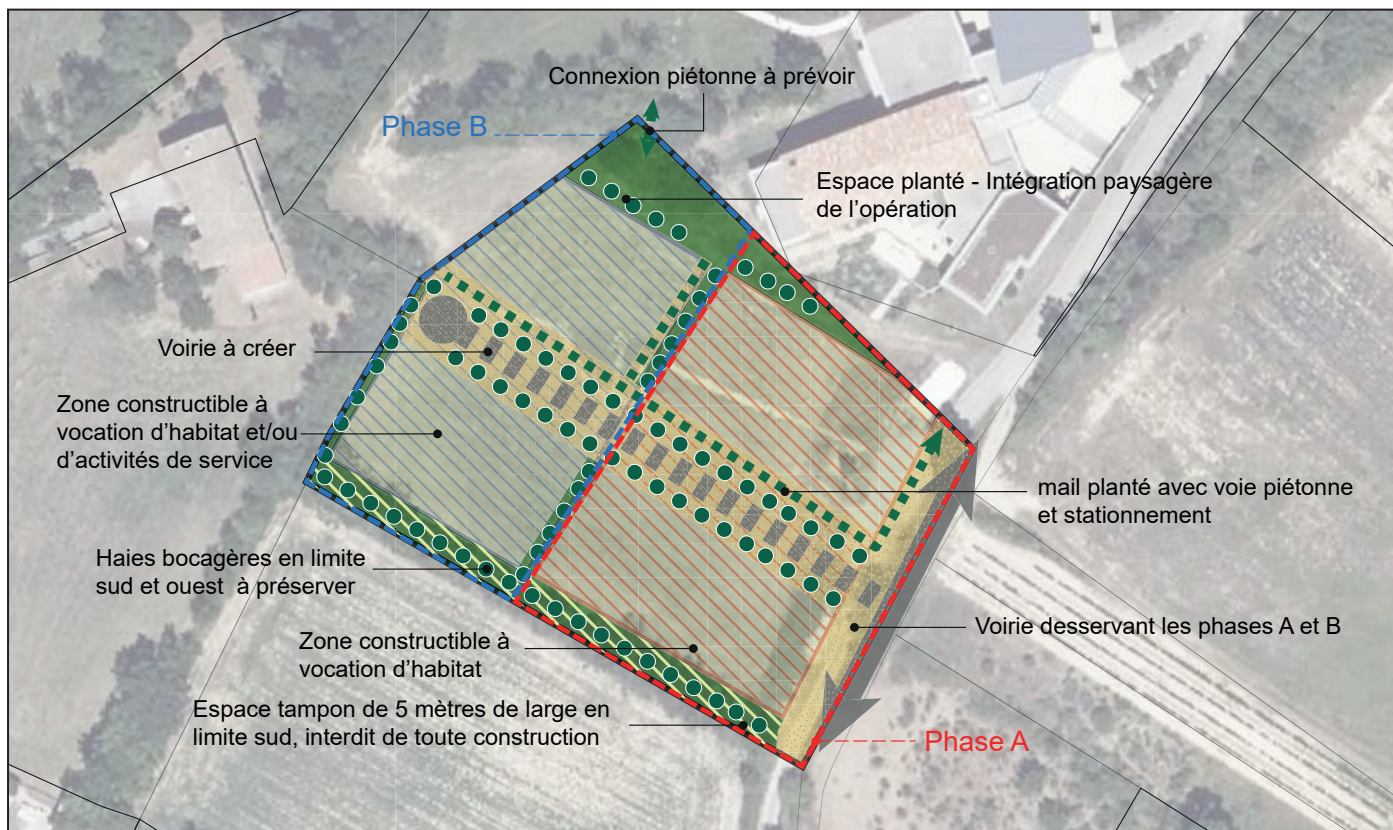


Périmètre de l'OAP AUoa2 - Plan de zonage du PLU



Périmètre de l'OAP AUoa2 - Vue aérienne

Schéma et principes d'aménagement de l'OAP AUoa2



Destinations principales des constructions :

Le secteur support de l'OAP représente une surface de 5 244 m². En cohérence avec les orientations du SCoT de l'Ar-dèche Méridionale en matière d'optimisation du potentiel d'urbanisation pour le développement résidentiel, un minimum de 13 logements devront être construits sur ce secteur afin de respecter une densité minimum de 25 logements/ha.

La phase A du secteur d'OAP est uniquement destinée à la construction de logements locatifs sociaux, de type collectif. La phase B du secteur d'OAP pourra accueillir de l'habitat collectif, de l'habitat individuel groupé et/ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Accessibilité :

L'opération sera desservie depuis le chemin de Bourgeon. Une voirie principale sera créée pour desservir les phases A et B. Elle sera accompagnée d'un mail planté intégrant une voie piétonne et du stationnement. La voirie prévoira une aire de retournement en phase B.

L'opération devra prévoir en phase A ou B un accès piéton pour rejoindre le chemin de la Fontaine au nord de l'opération.

Traitement paysager :

Dans un souci d'intégration des nouvelles constructions, des haies d'essences et de hauteurs variées devront être intégrées :

- En limite nord de l'opération, vis-à-vis du bâtiment existant du Village du documentaire,
- Entre la phase A et B.

En limite sud, toute construction est interdite dans un espace tampon de 5 mètres, afin de préserver la haie bocagère et protéger l'activité agricole en évitant de générer une distance de sécurité sur les parcelles agricoles. La haie bocagère en limite ouest devra également être préservée.

La voirie principale devra être accompagnée d'un mail planté.

Le terrain se situe en contrebas de la voie de desserte et en surélévation vis à vis du bâtiment du Village du Documentaire. Aussi une attention particulière devra être portée à l'implantation et la hauteur des futures constructions, afin qu'elles s'intègrent au mieux à la topographie du site et vis à vis du bâti alentours existant.

Programmation :

L'urbanisation du secteur d'OAP pourra être réalisée en 2 phases. Les phases pourront être réalisées indépendamment les unes des autres, dès approbation de la modification simplifiée.



Schéma d'illustration, exemple d'aménagement (non opposable).



Schéma d'illustration, exemple d'aménagement (non opposable).

3 - Contenu du dossier de modification simplifiée n°4

Le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU de Lussas contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°4,
- Le règlement écrit,
- Le zonage,
- Le dossier d'OAP.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées,

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Lussas
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 17/01/2022

A Lussas, le
Jean-Paul Roux, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 210254				Page : 2/10
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	06/2021	Création	Sonia FACEN	SF
1	01/2022	approbation	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	8
4.3. Modification apportée au règlement graphique	9
5. Incidences des modifications sur l'environnement	10

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Lussas



3 place de la mairie
07170 Lussas



04 75 94 20 06



mairie@lussas.fr

représentée par



Jean-Paul Roux, le Maire

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Lussas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 22 décembre 2010,
- modifié le 31 juillet 2015 et 25 juin 2019 (modifications simplifiées 1 et 2),
- mis à jour le 28 mars 2011, 22 septembre 2016 et 12 mars 2019.

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Lussas a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter un ajustement au document d'urbanisme avec l'objectif suivant :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle desservie aujourd'hui par les réseaux et susceptible d'accueillir une activité artisanale.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (changement de

zonage pour une parcelle en zone AUoc vers une zone UC), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

Le changement de zonage d'une seule parcelle, de AUoc en UC, sur une emprise totale de 24 ares va permettre d'accueillir une activité artisanale. Cette construction :

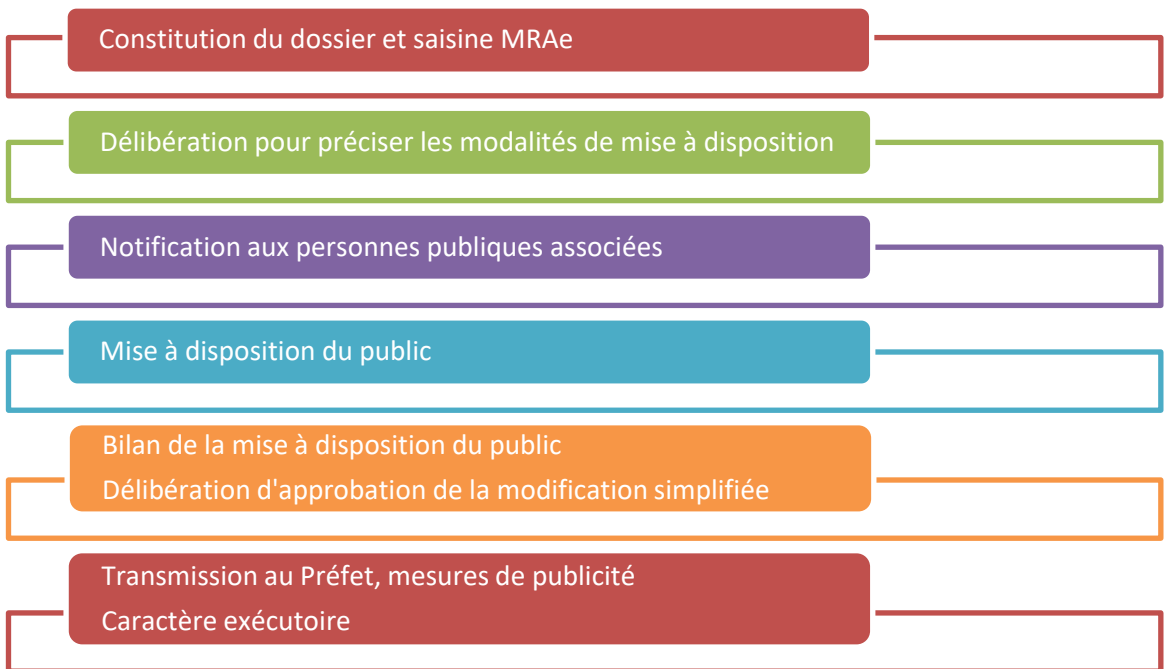
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La commune de Lussas a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d’apporter un ajustement au document d'urbanisme avec l’objectif suivant :

- Adapter le règlement graphique pour une parcelle desservie aujourd’hui par les réseaux et susceptible d’accueillir une activité artisanale.

Le règlement graphique est adapté pour changement de zonage sur la parcelle J506 de la zone AUoc vers la zone UC au niveau du hameau de Eyriac.

Le secteur AUoc a été créé pour autoriser principalement des constructions à usage d’habitation ; aujourd’hui les travaux de viabilisation des parcelles sont réalisés depuis 2019 (adduction eau potable, réseau eaux usées, électricité, téléphone) et 3 permis de construire sont délivrés pour des constructions à usage d’habitation. La parcelle J506 est pour partie en zone UC et pour partie en zone AUoc. Une activité artisanale souhaite s’implanter sur la parcelle mais le règlement de la zone AUoc ne permet pas l’implantation de ce type de construction. En zone UC, le règlement autorise les constructions à usage d’activité artisanale à condition qu’elles n’émettent pas de nuisance pour le voisinage.

En recul de la RD259, au niveau de la parcelle J238, une entreprise s’est installée car elle est en zone UC. La parcelle J506, en bordure de la RD259, pourrait ainsi accueillir également une activité, elle jouxte la parcelle J238 qui dispose d’une activité.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d’Information Géographique.

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2010 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 3 Surface en ha	Evolution des surfaces
ZONES URBAINES			
UA	14,92	14,92	/
UB	3,40	3,40	/
UC	45,89	46,13	+0,24
UD	23,52	23,52	/
Uac	1,15	1,15	/

Dénomination des zones	PLU approuvé en 2010 Surface en ha	PLU Modification simplifiée 3 Surface en ha	Evolution des surfaces
UL	5,25	5,25	/
ULs	1,36	1,36	/
Total	95,51	95,75	+0,24
ZONES A URBANISER9			
AUoa	3,46	3,46	/
AUoa1	1,17	1,17	/
AUoc	4,18	3,94	-0,24
AUf	1,12	1,12	/
Total	9,94	9,70	-0,24
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES			
A	834,53	834,53	/
Anc	15,23	15,23	/
N	543,51	543,51	/
Nar	12,44	12,44	/
Nh	17,74	17,74	/
Np	122,63	122,63	/
ZNRNU	0,42	0,42	/
Total	1546,51	1546,51	/
TOTAL GENERAL	1651,95	1651,95	/

4.3. Modification apportée au règlement graphique



Parcelle J506 en zone AUoc



Parcelle J506 en zone UC et redécoupée en J590, J591, J592 et J593

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels sont préservés : aucune adaptation du PLU ne concerne ces espaces,
- les paysages sont également préservés. L'insertion de la future construction en zone UC est en bordure de RD259, dans une zone urbaine, elle s'implantera selon le règlement de la zone UC qui impose un recul par rapport à l'axe de la RD, une emprise au sol maximale de 50% de la superficie du terrain et une hauteur de maximum 8 mètres à l'égout,
- la ligne à haute tension qui traverse la parcelle sera respectée en limitant la hauteur de la construction et en disposant la construction en dehors de l'emprise de la ligne afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Si des plantations à haute tige sont envisagées, elles seront positionnées en dehors de l'emprise de la ligne électrique.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Objet de la modification simplifiée n°2 :

- Modification du règlement :
 - Modification du règlement écrit concernant l'article 2 de la zone A





MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - AVRIL 2019 - COMMUNE DE LUSSAS -



Sommaire

1 -Rappel du code de l'urbanisme	page 3
2 - Objet général de la modification simplifiée n°2	page 5
3 - Projet de modification	page 5
4- Les pièces du PLU modifiées	page 6

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU de Lussas comprend :

- La présente notice explicative,
- Le règlement écrit mis à jour.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- AVRIL 2019 - COMMUNE DE LUSSAS -



1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité consiste à modifier le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone A.

Dans la mesure où cette modification respecte les conditions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L. 153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

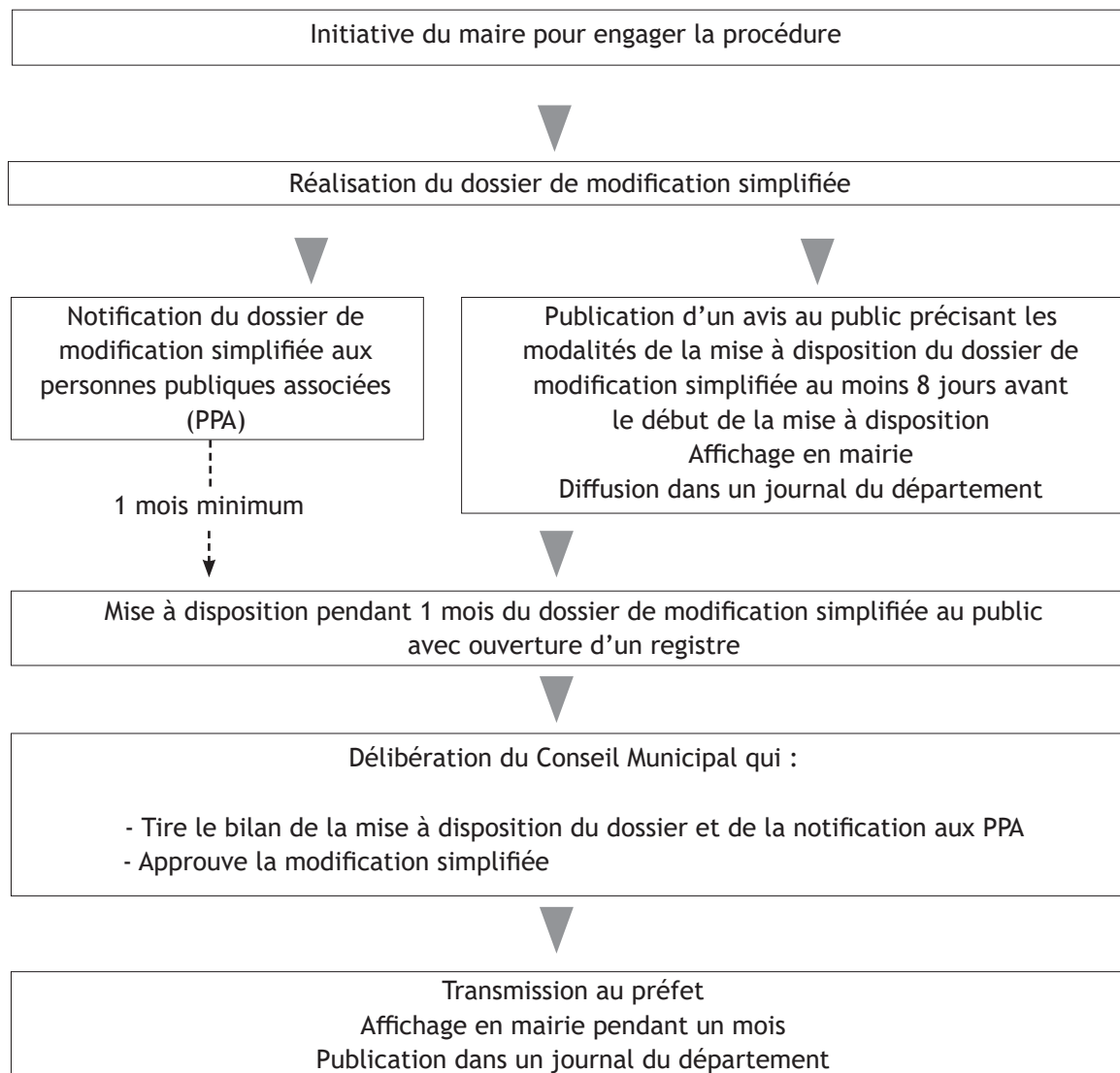
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- AVRIL 2019 - COMMUNE DE LUSSAS -



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- AVRIL 2019 - COMMUNE DE LUSSAS -



2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

À l'initiative du maire, la commune de Lussas a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de modifier le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone A.

3 . PROJET DE MODIFICATION

3.1 modifier le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone A

3.1.1 Contexte

La municipalité de Lussas souhaiterait autoriser la création d'un bâtiment agricole pour une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Le projet se situerait en zone A du PLU, dans la plaine agricole au sud du centre village de Lussas.

Si l'article A2 de la zone A du règlement écrit du PLU autorise les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, il n'autorise pas de manière explicite les constructions des CUMA.

Ainsi la municipalité de Lussas souhaite modifier l'article 2 de la zone A afin de permettre les constructions des CUMA.

En ce sens, l'article R-151-23 du code de l'urbanisme, depuis sa modification apportée par la loi ELAN, indique que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole peuvent être autorisées en zone A.

3.1.2 Modification

Afin de permettre les constructions des CUMA dans le PLU, il est nécessaire de modifier le règlement écrit.

- Le règlement écrit sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 2 de la zone A, avant modification simplifiée n°2 :

En secteur A et Anc

· les installations techniques de service public.

En secteur A

· les constructions ainsi que les logements de fonction et leurs dépendances directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
· les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ;

Partie du règlement de l'article 2 de la zone A, après modification simplifiée n°2 :

En secteur A et Anc

· les installations techniques de service public.

En secteur A

· les constructions ainsi que les logements de fonction et leurs dépendances directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole
· **les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole**
· les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ;



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- AVRIL 2019 - COMMUNE DE LUSSAS -



4 . LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation n'est pas modifié.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

Le règlement graphique n'est pas modifié.

Le règlement :

Le règlement est modifié.

Voir le règlement modifié en annexe.

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16 AVRIL 2015 – COMMUNE DE LUSSAS

1 – RAPPEL DU CODE L'URBANISME

Article L123-13-3

I- En dehors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la modification simplifiée et précisant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public



Réalisation du dossier de modification simplifiée



Notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées (PPA)



Publication d'un avis au public 8 jours avant le début de la mise à disposition
Affichage en mairie
Diffusion dans un journal du Département



Mise à disposition pendant un mois du dossier de modification simplifiée au public avec ouverture du registre



Délibération du Conseil Municipal qui :

- tire le bilan de la mise à disposition du dossier et de la notification aux PPA
- approuve la modification simplifiée



Transmission au Préfet
Affichage en mairie pendant un mois
Publication dans un journal du Département

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
16 AVRIL 2015 – COMMUNE DE LUSSAS****2 – EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1****A – Modification de la zone AUoa :**

La commune de LUSSAS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 22 décembre 2010. A ce jour, la commune a l'opportunité d'accueillir le projet de développement du village documentaire. Ce projet d'une grande importance autant pour le village documentaire que pour la commune de LUSSAS consiste à l'implantation d'un bâtiment d'une surface approximative de 1200 m².

Après plusieurs études de faisabilité, le choix d'implantation du projet a été décidé sur les parcelles E 485 et E 486, géographiquement situées à proximité du village. Ces parcelles sont la propriété de la commune de Lussas.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone AUoa du Plan Local d'Urbanisme et le règlement actuel ne permet pas l'obtention d'un permis de construire.

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- cinq secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre bourg.

Zone AUo2 : CONDITIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire.

La commune souhaite donc modifier le zonage des deux parcelles sur lequel est prévu le projet de bâtiment d'une part en créant un sous-secteur de la zone AUoa, libellé AUoa1 puis dans un deuxième temps en élaborant son règlement.

B- Correction d'une erreur matérielle.

En travaillant le projet du développement du village documentaire, la commune a constaté une erreur matérielle sur le plan graphique en ce sens que deux parcelles, à savoir la parcelle E 487 et la parcelle E 488 ne sont rattachées à aucun zonage.

Dans un premier temps, il convient de corriger cette erreur par le biais de la modification simplifiée en rattachant ces deux parcelles à la globalité de la zone AUoa avec laquelle elles sont connexes.

Puis dans un deuxième temps, la commune souhaite intégrer ces deux parcelles E 487 et E 488 au nouveau sous-secteur AUoa1 afin d'anticiper sur d'éventuels besoins d'équipements pour le village du documentaire.

Modification de la zone AUo :**Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :****Intitulé (chapeau de zone) :**

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- Cinq secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- Les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :**Intitulé (chapeau de zone) :**

La zone AUo est une zone insuffisamment équipée. **Les constructions y sont autorisées sous réserve de la desserte par les réseaux.**

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone AUo comprend :

- Cinq secteurs AUoa situés en périphérie immédiate du centre-bourg ou du hameau des Rieux, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et d'équipements de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre-bourg.
- **Un secteur AUoa1 situé en connexion avec le centre bourg, il est destiné à recevoir le pôle documentaire ainsi que les équipements annexes s'y rattachant.**
- Les secteurs AUoc situés dans les hameaux et écarts, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article AUo 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricoles,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions à usage hébergement hôtelier et commerce en zone AUoc,

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :**Article AUo 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'artisanat.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire,
- Les constructions à vocation agricoles,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions à usage hébergement hôtelier et commerce en zone AUoc,

La zone AUoa1 est réservée au pôle documentaire et peut accueillir industries et activités artisanales liées à ce dernier.

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :**Article AUO2 -- Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement).

En zone AUoc, les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : le renforcement de l'électricité, l'arrivée de l'eau potable et de l'assainissement des eaux pluviales sur la zone AUoc d'Eyriac, le renforcement de la voirie et de l'eau potable dans la zone AUoc de Lauzias-Fiougier.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.123-1-16° DU Code de l'urbanisme, 65% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation etc...).
- Les dépendances (garages, piscine...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 60m² d'emprise au sol et 4m de hauteur à l'égout du toit, et qu'il n'y en ait pas plus de deux au total.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier et commerce en zone AUoa.
- Les constructions à usage d'habitat en zone AUoc

Les constructions devront en outre respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :
Article AUO2 -- Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUoa, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble et de la réalisation d'une voirie suffisante pour accueillir un trafic supplémentaire (élargissement).

[Cette exigence d'Opération d'Aménagement d'Ensemble ne s'applique pas au sous-secteur AUoa1.](#)

En zone AUoc, les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : le renforcement de l'électricité, l'arrivée de l'eau potable et de l'assainissement des eaux pluviales sur la zone AUoc d'Eyriac, le renforcement de la voirie et de l'eau potable dans la zone AUoc de Lauzias-Fiougier. Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L.123-1-16° DU Code de l'urbanisme, 65% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux.

[Cette servitude ne s'applique pas au sous-secteur AUoa1.](#)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation etc...).
- Les dépendances (garages, piscine...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 60m² d'emprise au sol et 4m de hauteur à l'égout du toit, et qu'il n'y en ait pas plus de deux au total.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier et commerce en zone AUoa.
- Les constructions à usage d'habitat en zone AUoc.
- [Les équipements et constructions nécessaires à la création et au fonctionnement du pôle documentaire en sous-secteur AUoa1.](#)

Les constructions devront en outre respecter le recul lié au caractère torrentiel du ruisseau du village.

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 3 -- Accès et voirie

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (Cyclable, piéton).

Accès

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si les accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes existantes.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 3 -- Accès et voirie

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (Cyclable, piéton).

Cet article ne s'applique pas au secteur AU0a1.

Accès

Pas de changement

Article AUo 4 -- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de changement

Article AUo 5 -- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de changement

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :

Article AUo 6 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

-en zone AUoa : A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

-en zone AUoc : A au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12.5 m par rapport à l'axe de la voie.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :
**Article AUo 6 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

-en zone AUoa : A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

-en sous-secteur AUoa1 : A l'alignement des voies actuelles ou futures ou avec un retrait maximum de 5 m des voies actuelles ou futures (publiques ou privées) et emprises publiques.

-en zone AUoc : A au moins 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Les constructions en bordure des routes départementales 224 et 259 doivent être édifiées avec un recul minimum de 12.5 m par rapport à l'axe de la voie.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :
**Article AUo 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- En zone AUoa : Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3m.
- En zone AUoc : Sur une des limites latérale ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectent pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

-Aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :

Article AUo 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

- En zone AUoa : Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3m.
- **-en sous-secteur AUoa1 : à la limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.**
- En zone AUoc : Sur une des limites latérale ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectent pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

-Aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2.5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

ARTICLE AUo 8 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de changement

ARTICLE AUo 9 -- EMPRISE AU SOL

Pas de changement

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :

ARTICLE AUo 10 -- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-en zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale, à celle des immeubles voisins sans excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

-en zone AUoc, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans les deux secteurs, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7.0 m maximum.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :

ARTICLE AUo 10 -- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-en zone AUoa, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale, à celle des immeubles voisins sans excéder 10m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

-en zone AUoc, la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 8 m à l'égout du toit mesuré par rapport au terrain au droit du domaine public.

Dans les deux secteurs, dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7.0 m maximum.

[Cet article ne s'applique pas au secteur AUoa1.](#)

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :
ARTICLE AUo 11 -- ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées,
- les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Réglementation particulière :

Les dépendances

Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent le premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme d'essences locales.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 : **ARTICLE AUo 11 -- ASPECT EXTERIEUR**

Principes généraux :

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Dans les lotissements et résidences, toute modification extérieure devra se faire en harmonie avec l'esthétique et l'aspect extérieur des constructions environnantes de façon à conserver une cohérence architecturale et de couleurs de ces ensembles, dans le respect des dispositions des règlements de copropriétés ou de lotissement, en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications liées à des impossibilités techniques démontrées,
- les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes sont interdites.

Réglementation particulière :

Les dépendances

Les dépendances seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les couleurs

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent le premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures sur rues seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à clair voie. L'ensemble étant limité à 2m de hauteur. Il peut être doublé d'une haie végétale non uniforme d'essences locales.

[Cet article ne s'applique pas au secteur AUoal.](#)

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :
ARTICLE AUo 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables. Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :
ARTICLE AUo 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables. Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales du présent PLU.

-en zone AUoa1, les places nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être prévues à proximité immédiate de l'entrée du bâtiment.

Le stationnement correspondant aux besoins de l'équipement pourra se faire sur l'unité foncière ou à proximité du projet, y compris sur des espaces publics communaux.

Rédaction de la zone AUo avant la modification simplifiée n°1 :
ARTICLE AUo 13 -- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES, CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante,...)

- En conservant autant que possible les ouvrages et les arbres,
- En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc.). Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement.

Rédaction du règlement de la zone AUo après la modification simplifiée n°1 :

ARTICLE AUo 13 -- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES, CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante,...)

- En conservant autant que possible les ouvrages et les arbres,
 - En prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol.

Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc.). Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement.

Dans le secteur AUo1, le projet du pôle documentaire doit s'intégrer au mieux dans les *Faysses* sur lesquelles il doit s'implanter. Les arbres des talus de part et d'autres du bâtiment s'il n'interfère pas avec le projet bâti devront être préservés.

ARTICLE AUo 14 -- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de changement.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
16 AVRIL 2015 – COMMUNE DE LUSSAS

3 – LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Le projet d'aménagement et développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

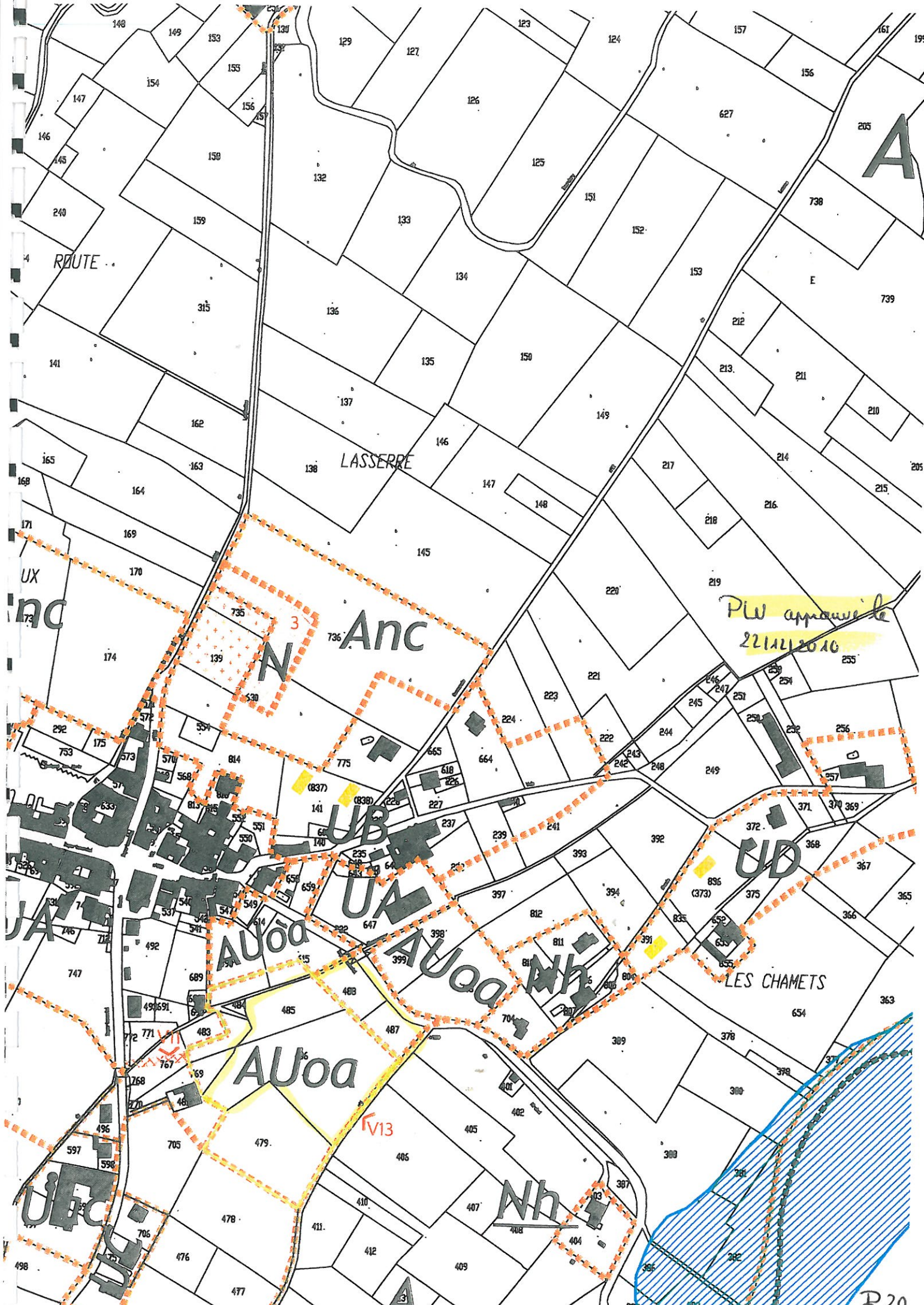
Le règlement graphique est modifié sur 4 parcelles.
Voir annexe 1 extrait de plan graphique.

Le règlement :

Les articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13 du règlement sont modifiés.
Les autres articles ne sont pas modifiés.

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.



PLU approuvé le 22/11/2010

Anc

UD

UoA

UoA

Nh

AUoA

LES CHAMETS

R13

Nh

R20

A

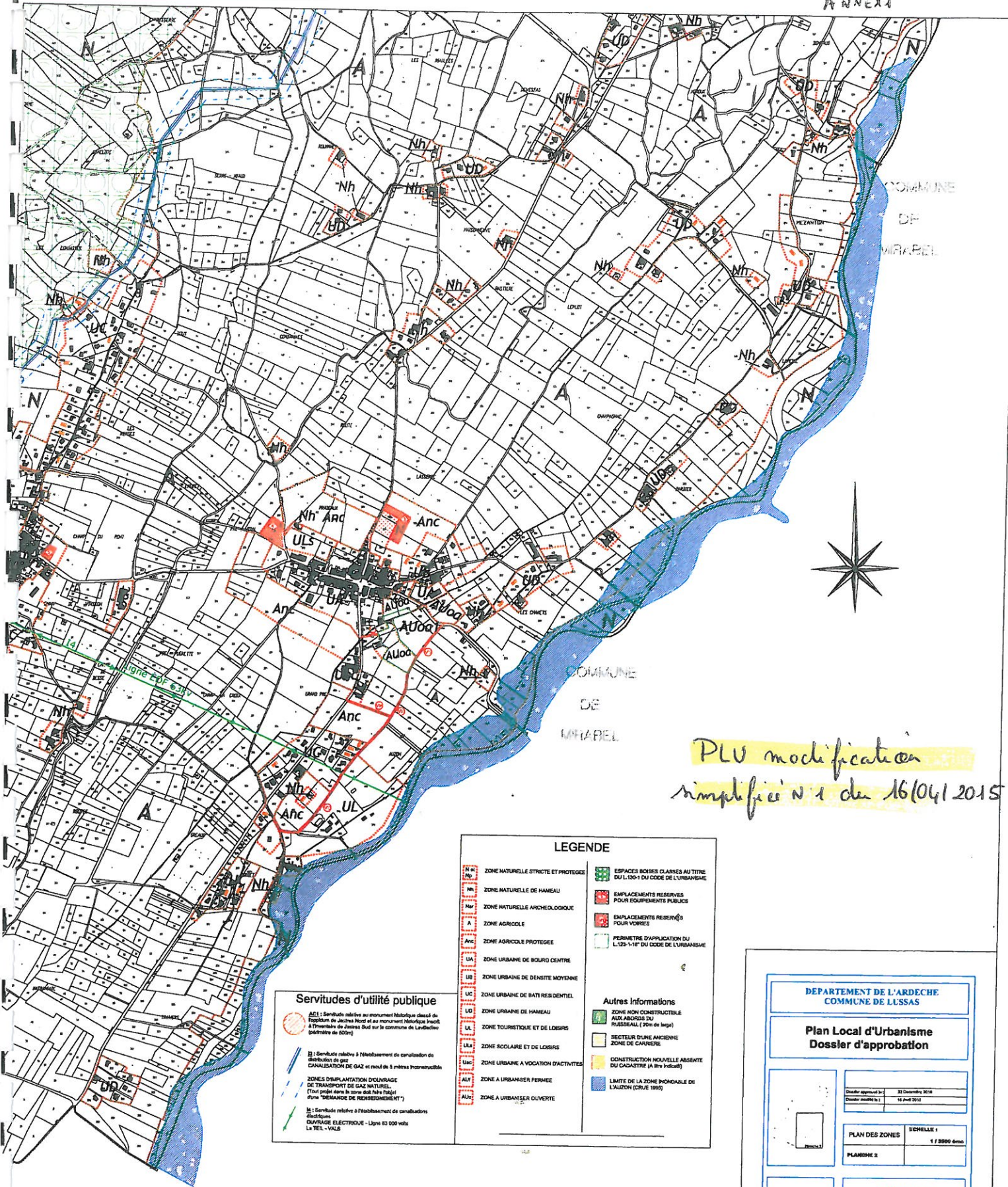
ROUTE

LASSERRE

UX
nc

JA

UEc



PLU modification simplifiée N° 1 du 16/04/2015

Servitudes d'utilité publique

ACS : Servitude relative au monument historique classé de l'église de Jacques Nord et au monument historique inscrit à l'ensemble de Jacques Sud sur la commune de Lussas (patrimoine de 2009)

— : Servitude relative à l'implantation de canalisation de distribution de gaz
 — : CANALISATION DE GAZ et moule de 5 mètres (non constructible)

— : ZONES D'IMPLANTATION D'OUVRAGE DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL (Tout projet dans la zone doit faire l'objet d'une "DEMANDAIRE DE RECONSTRUCTION")

— : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques
 — : OUVRAGE ELECTRIQUE - Ligne 63 000 volts
 — : TEL - VALS

LEGENDE

N	ZONE NATURELLE STRICTE ET PROTEGEE		ESPACE ROSER CLASSE AU TITRE DU L.126-1 DU CODE DE L'URBANISME
Nh	ZONE NATURELLE DE HAMEAU		EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS
Nha	ZONE NATURELLE ARCHEOLOGIQUE		EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIES
A	ZONE AGRICOLE		PERIMETRE D'APPLICATION DU L.125-1-1° DU CODE DE L'URBANISME
An	ZONE AGRICOLE PROTEGEE		
UA	ZONE URBAINE DE BORD CENTRE		
UL	ZONE URBAINE DE DENSITE MOYENNE		
UR	ZONE URBAINE DE BÂTI RESIDENTIEL		
Ud	ZONE URBAINE DE HAMEAU		
UL	ZONE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS		
Usc	ZONE SCOLAIRE ET DE LOISIRS		
Uac	ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES		
ALP	ZONE A URBANISER FERMEE		
ALU	ZONE A URBANISER OUVERTE		

Autres Informations

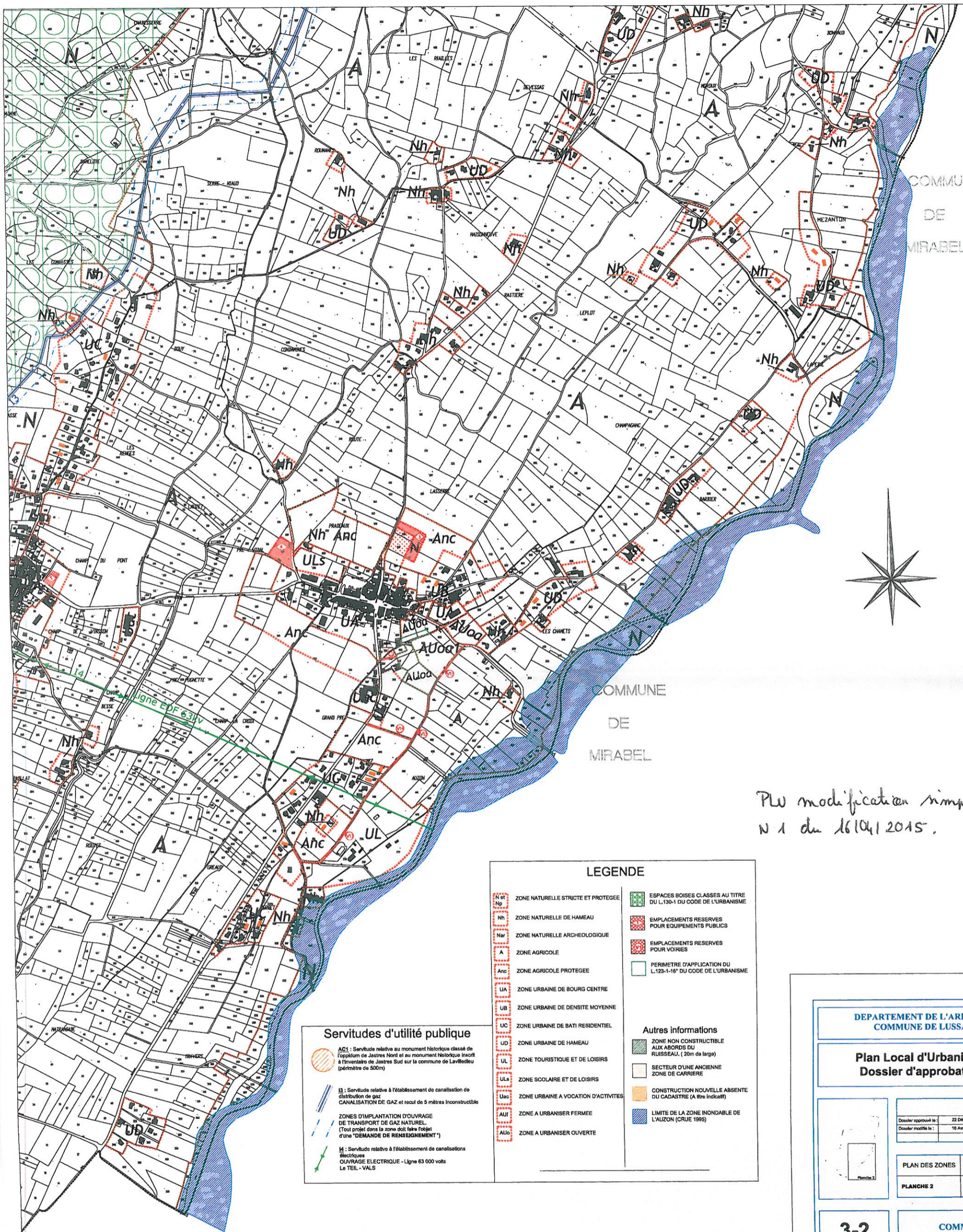
- ZONE NON CONSTRUCTIBLE AUX ABORDS DU PAYSAN (20m de large)
- SECTEUR D'UNE ANCIENNE ZONE DE CHASSE
- CONSTRUCTION NOUVELLE ABSENTE DU CADASTRE (à titre indicatif)
- LIMITE DE LA ZONE HONORABLE DE L'AUCTION (CIRCU 1995)

**DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE LUSSAS**

**Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation**

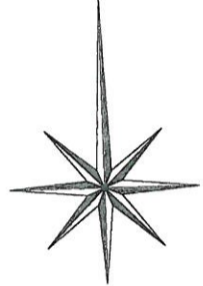
<p>Document approuvé le : 22 Décembre 2010</p> <p>Document révisé le : 14 Juin 2015</p>	<p>PLAN DES ZONES</p> <p>SCHELLE 1</p> <p>1 / 25000 mètres</p>
<p>3-2</p>	<p>COMMUNE DE LUSSAS</p>

**EIZA
IR CONCEPT**



COMMUNE DE MIRABEL

COMMUNE DE MIRABEL



PLU modification simplifiée
N°1 du 16/04/2015.

Servitudes d'utilité publique

AC1 : Servitude relative au monument historique classé de l'oppidum de Jastres Nord et au monument historique inscrit à l'inventaire de Jastres Sud sur la commune de Lavilledieu (périmétre de 500m)

13 : Servitude relative à l'établissement de canalisation de distribution de gaz
CANALISATION DE GAZ et recuit de 5 mètres inconstructible

ZONES D'IMPLANTATION D'OUVRAGE DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL
(Tout projet dans la zone doit faire l'objet d'une "DEMANDE DE RENSEIGNEMENT")

14 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques
OUVRAGE ELECTRIQUE - Ligne 63 000 volts
Le TEIL - VALS

LEGENDE			
N et Np	ZONE NATURELLE STRICTE ET PROTEGEE		ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DU L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME
Nh	ZONE NATURELLE DE HAMEAU		EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS
Nar	ZONE NATURELLE ARCHEOLOGIQUE		EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIES
A	ZONE AGRICOLE		PERIMETRE D'APPLICATION DU L.123-1-16° DU CODE DE L'URBANISME
Anc	ZONE AGRICOLE PROTEGEE		
UA	ZONE URBAINE DE BOURG CENTRE		
UB	ZONE URBAINE DE DENSITE MOYENNE		
UC	ZONE URBAINE DE BATI RESIDENTIEL		
UD	ZONE URBAINE DE HAMEAU		
UL	ZONE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS		
ULs	ZONE SCOLAIRE ET DE LOISIRS		
Uac	ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES		
AU1	ZONE A URBANISER FERMEE		
AU2	ZONE A URBANISER OUVERTE		
			Autres informations
			ZONE NON CONSTRUCTIBLE AUX ABORDS DU RUISSEAU (20m de large)
			SECTEUR D'UNE ANCIENNE ZONE DE CARRIERE
			CONSTRUCTION NOUVELLE ABSENTE DU CADASTRE (A titre indicatif)
			LIMITE DE LA ZONE INONDABLE DE L'AUZON (CRUE 1995)

**DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE LUSSAS**

**Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation**

Dossier approuvé le :	22 Décembre 2010
Dossier modifié le :	16 Avril 2015

PLAN DES ZONES	ECHELLE :
PLANCHE 2	1 / 2500 ème

3-2	COMMUNE DE LUSSAS
------------	-------------------

E12A
IR CONCEPT

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE LUSSAS

**Plan Local d'Urbanisme
Dossier d'approbation**

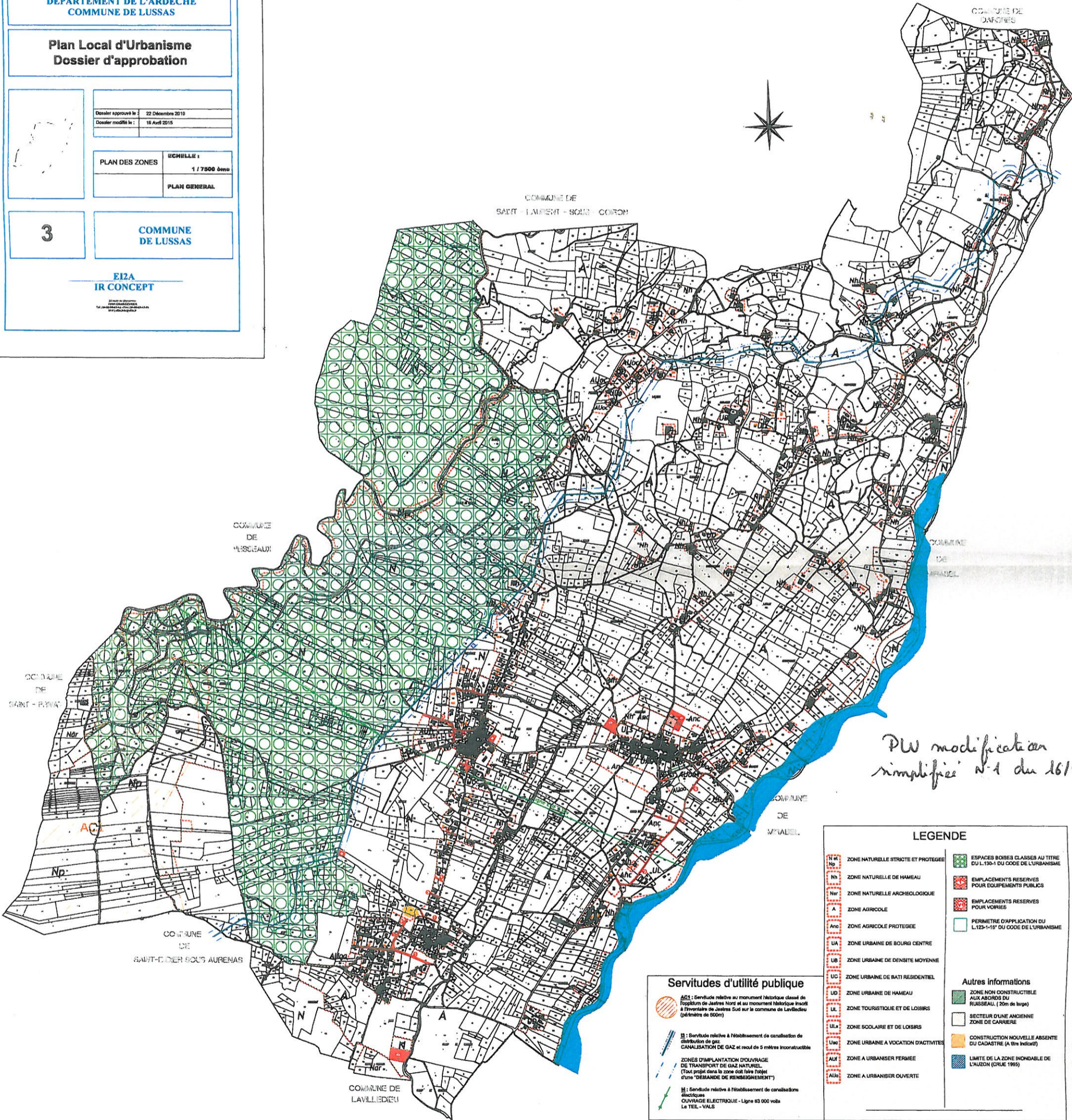
Dossier approuvé le : 22 Décembre 2010
Dossier modifié le : 16 Avril 2015

PLAN DES ZONES ECHELLE :
1 / 7500 ème
PLAN GENERAL

3

COMMUNE
DE LUSSAS

EIZA
IR CONCEPT



*PW modification
simplifiée N°1 du 16/10*

Servitudes d'utilité publique

AC1 : Servitude relative au monument historique classé de Toppikum de Jastres Nord et au monument historique inscrit à l'Inventaire de Jastres Sud sur la commune de Lavilledieu (périphérie de 500m)

33 : Servitude relative à l'établissement de canalisations de distribution de gaz
CANALISATION DE GAZ et moult de 5 mètres inconstructible

ZONES D'IMPLANTATION D'OUVRAGE DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL (Tout projet dans la zone est l'objet d'une "DEMANDE DE RENSEIGNEMENT")

35 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques
OUVRAGE ELECTRIQUE - Ligne 63 000 volts
Le TEL - VALS

LEGENDE			
N et Np	ZONE NATURELLE STRICTE ET PROTEGEE		ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DU L.193-1 DU CODE DE L'URBANISME
Nh	ZONE NATURELLE DE HAMEAU		EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS
Nar	ZONE NATURELLE ARCHEOLOGIQUE		EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIES
A	ZONE AGRICOLE		PERIMETRE D'APPLICATION DU L.123-1-15° DU CODE DE L'URBANISME
Aric	ZONE AGRICOLE PROTEGEE		
UA	ZONE URBAINE DE BOURG CENTRE		
UB	ZONE URBAINE DE DENSITE MOYENNE		
UB2	ZONE URBAINE DE BATTI RESIDENTIEL		
UL	ZONE URBAINE DE HAMEAU		Autres informations
UL2	ZONE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS		ZONE NON CONSTRUCTIBLE AUX ABORDS DU RUSSEAU (20m de large)
UL3	ZONE SCOLAIRE ET DE LOISIRS		SECTEUR D'UNE ANCIENNE ZONE DE CARRIERE
U10	ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES		CONSTRUCTION NOUVELLE ABSENTE DU CADASTRE (A titre indicatif)
AU1	ZONE A URBAISER FERMEE		LIMITE DE LA ZONE INONDABLE DE L'AUZON (CRUE 1993)
AU2	ZONE A URBAISER OUVERTE		



LUSSAS

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE
11 JAN. 2011



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE LUSSAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2010

Approuvé le : 22/12/2010



	<p>Adresse : Immeuble "33 Street" 33 Route de Chevennes 74960 CRAN-GEVRIER</p>	<p>Téléphone : 04 50 52 81 43 Télécopie : 04 50 52 47 76 Email : ei2a.info@ei2a.fr</p>	<p>Date Décembre 2010 (Indice 1)</p>
--	--	--	---

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'ETUDE	5
PARTIE I : ETAT DES LIEUX.....	6
CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	7
1. Présentation du territoire.....	7
Situation de la commune	7
Intercommunalité et supra-communalité	8
Syndicats intercommunaux	8
Le choix de la révision du PLU	8
2. Histoire et patrimoine de Lussas	10
Historique de la commune.....	10
Patrimoine historique et architectural	10
3. Le milieu physique	14
Géologie	14
Contexte hydrologique.....	15
Topographie	18
Les Milieux naturels.....	21
Les périmètres et contraintes règlementaires	26
4. Analyse paysagère.....	27
Les grandes trames paysagères	27
5. Risques et nuisances.....	32
Nuisances	32
Risques technologiques	32
Risques naturels.....	32
Pollutions	33
6. Les réseaux de transport et les déplacements	34
Accès et stationnement	34
Transports en commun.....	35
Les déplacements doux.....	35
Grands axes de communication	35
7. Analyse urbaine.....	37
La structure urbaine et l'offre d'équipements et de services.....	37
Formes urbaines.....	38
Évolution du mode d'organisation du bâti	42
Analyse des espaces publics	45
8. Analyse du document d'urbanisme actuel	48
Du POS au PLU	48
Bilan et effets du POS	49
Les disponibilités foncières.....	49
CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	50
1. La population.....	50
Une croissance démographique soutenue.....	50
Des mutations dans la structure et dans la mobilité de la population active.....	54
2. Logement.....	56
L'offre de logements	56
L'offre de logements	57
3. L'économie et l'emploi.....	61
Une économie rurale en transition	61
L'agriculture : un terroir productif.....	62
Industrie, artisanat, commerces : Lussas, un pôle de proximité	67
Le tourisme : un patrimoine naturel et culturel	68
Le rayonnement culturel	69

4. Les équipements	70
Equipements scolaires	70
Equipements sportifs et de loisirs	71
Equipements culturels	71
Equipements administratifs	71
Equipements culturels	71
Rejets et gestion des déchets	72
PARTIE II: PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	76
CHAPITRE I : LES POLITIQUES ET DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN AMONT DU PLU	77
1. Le document d'urbanisme applicable avant l'approbation du PLU	77
La préservation de la plaine agricole	77
Les nouvelles zones d'habitat	77
Les travaux d'infrastructure	78
2. Les politiques supra-communales	78
Les institutions intercommunales	78
Syndicats intercommunaux	79
Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU	79
CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE	83
1. Les perspectives d'évolution de la commune	83
Perspectives d'évolution de l'habitat	83
Perspectives d'évolution de l'économie	90
Perspectives d'évolution des parties naturelles	91
2. Les orientations du PLU au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	93
Protéger le patrimoine naturel et agricole, éléments identitaires du paysage de la vallée de Lussas ...	93
Accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'identité communale	96
3. Les orientations du PLU au travers du zonage et du règlement	101
La zone agricole	101
Les zones naturelles	103
Les zones urbaines	106
Les zones à urbaniser	113
Les autres dispositions graphiques	115
Comparaison entre les objectifs affichés et le zonage du PLU	117
Comparaison entre les objectifs du PLH et le zonage du PLU	118
PARTIE III: INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	119
CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	120
1. Une augmentation des surfaces imperméables	120
2. Une augmentation du nombre de véhicules automobiles	120
3. Une réduction de la superficie des espaces naturels ou voués à l'agriculture	121
La protection des milieux écologiques majeurs	121
La protection de la vallée de l'Auzon	122
La protection des espaces boisés	122
La distinction nette entre ville et campagne	122
La protection des zones agricoles et de leur paysage identitaire	122
4. Une transformation des paysages	123
CHAPITRE 2 : LES IMPACTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA ZONE NATURA 2000	124

1. Rappel du contexte juridique	124
2. PLU de Lussas : soumis à évaluation environnementale.....	125
Intégration dans le PLU de Lussas :	126
Incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000 :.....	130

CHAPITRE 3 : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	133
1. La gestion de l'eau	133
2. La Loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement	134
3. La protection des paysages, milieux et écosystèmes	135
La protection des paysages.....	135
La protection des milieux et écosystèmes.....	135
ANNEXE : Surface par zones et comparaison avec le POS	136

PRESENTATION DE L'ETUDE

La finalité de la présente étude est la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Lussas**, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, notamment de ses articles L.121-1, L.110 et L.111-1-1.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des lois S.R.U. du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui tendent à répartir le pouvoir décisionnel, en attribuant principalement le pouvoir réglementaire aux autorités régionales tandis que le pouvoir exécutif est rendu aux autorités locales.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les communes ou leur groupement déterminent les conditions permettant d'assurer :

« - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Ce véritable document d'urbanisme a pour objectif de fournir aux élus un outil d'aménagement foncier visant à délimiter les secteurs d'autorisation ou d'interdiction de constructions de manière cohérente. Par ailleurs, il déterminera les secteurs où les adaptations ou extensions de constructions existantes peuvent ou ne peuvent pas être permises. Enfin, il respectera les directives de développement durable et de préservation des ressources existantes.

Sources

L'essentiel des données utilisées dans le diagnostic sont issues notamment :

- de l'étude réalisée par le CAUE de l'Ardèche dans le cadre du contrat environnement de l'AIDCERC (Association Intercommunale de Développement Culturel et Economique de la Région du Coiron) en 2003 ;
- de l'étude intercommunale « agriculture et urbanisme » réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche en 2006 ;
- de l'étude communale « aménagement et développement » réalisée par l'architecte-urbaniste Philippe Lointier en 1999 ;
- de l'étude du PLU réalisée par Derobert Architecte jusqu'en 2008

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

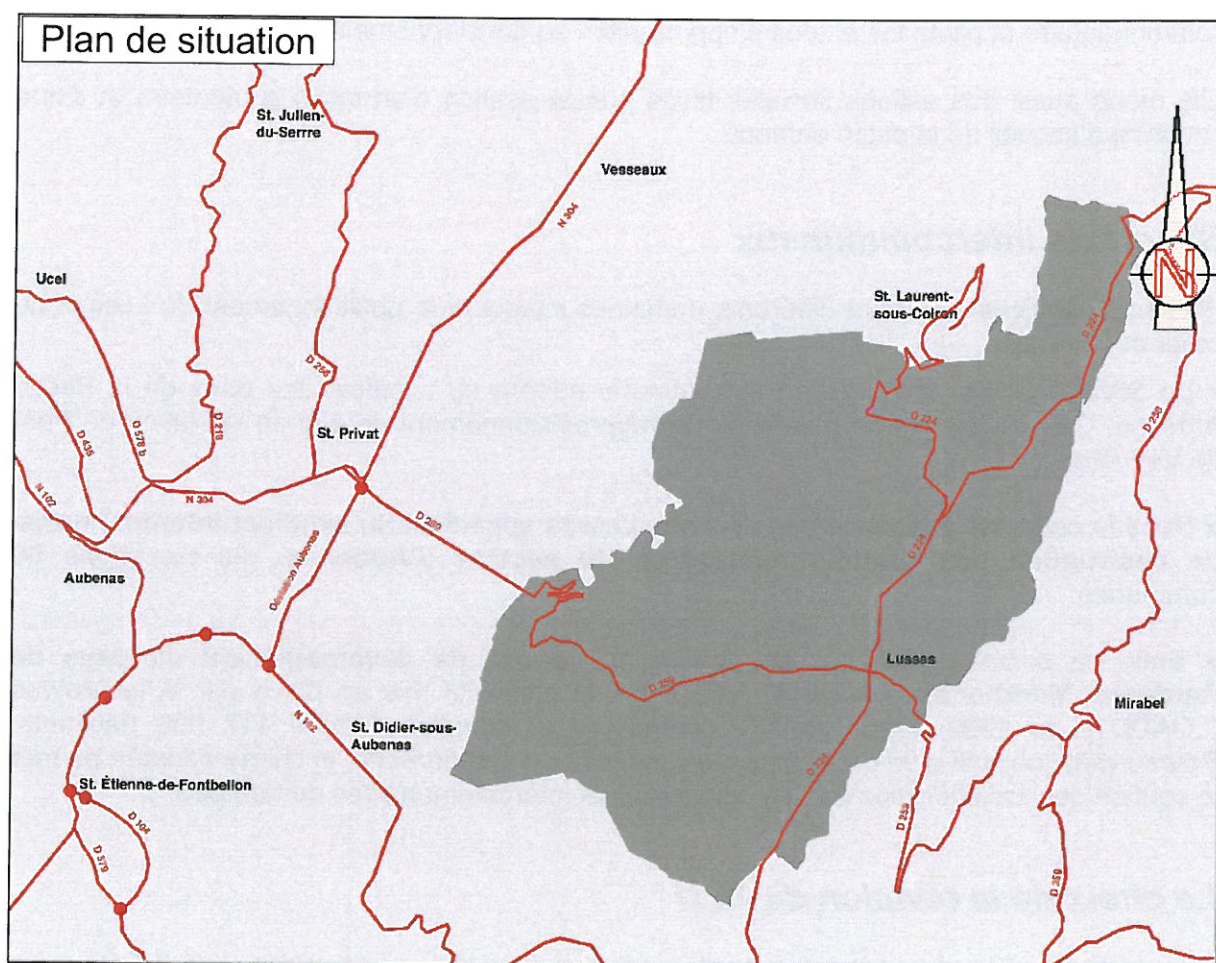
CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Présentation du territoire

Situation de la commune

La commune de Lussas se situe à 15 km environ à l'Est d'Aubenas, et à 30 km au Sud de Privas. D'une superficie de 1 645 ha, elle appartient au canton de Villeneuve de Berg, et à la Communauté de Communes Berg et Coiron.

Un axe routier secondaire dessert la commune : la RD 224. Lussas se situe également à proximité de grands axes de communication comme la Nationale 102 (Aubenas-Montélimar) à 4.5 km, la RD104 (Aubenas-Privas) à 7km ou encore l'autoroute A7 à environ 35 km à l'Est dans la vallée du Rhône.



Situation de Lussas à proximité d'Aubenas

Intercommunalité et supra-communalité

La commune de Lussas appartient au canton de Villeneuve-de-Berg et adhère à plusieurs structures de coopération intercommunales.

Lussas appartient à la communauté de communes Berg et Coiron, qui regroupe 13 communes situées entre Lavilledieu et Sceautres, Saint-Maurice-d'Ibie et Darbres, pour une population totale de 7 242 habitants.

La communauté a été créée en 2003 et développe plusieurs projets au regard des compétences qui lui ont été transférées. À ce titre, une nouvelle OPAH est actuellement mise en œuvre suite à une pré-étude réalisée en 2006.

L'intercommunalité assume également des compétences en matière de développement touristique, commercial et artisanal.

Outre plusieurs structures culturelles et de loisirs, la communauté de communes gère les zones d'activité de Saint Jean le Centenier et de Lavilledieu, toutes deux reconnues d'intérêt communautaire et pilote les études d'opportunités du développement éolien sur le Coiron.

Elle mène aussi des actions sociales telles que la gestion d'un relais alimentaire et d'une structure d'accueil de la petite enfance.

Syndicats intercommunaux

Plusieurs syndicats couvrant différents domaines indiquent le positionnement de Lussas au cœur du Vivarais.

- Le **SIVOM Olivier de Serres** : la commune adhère au syndicat des eaux de la Basse Ardèche. Cela lui permet de bénéficier de l'approvisionnement en eau de la station de Pont de Veyrière.
- Dans le cadre de la gestion des déchets, Lussas appartient au **syndicat intercommunal de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas**, qui rassemble 98 communes.
- Enfin, la commune de Lussas adhère au **contrat de développement du pays de l'Ardèche Méridionale**. Ce pays, créé selon le dispositif mis en place par la loi Voynet (LOADDT) de 1999, regroupe 117 communes et compte au total 117 000 habitants. Poursuivant l'objectif d'un développement maîtrisé du sud-ardèche, la charte adoptée permet le soutien des projets initiés par les communes et intercommunalités du territoire.

Le choix de la révision du PLU

La commune de Lussas dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), qui a été approuvé en 1982 et modifié en 1996.

Par délibération, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision de ce document, mis en place depuis près de 25 ans, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.). En effet, un certain nombre d'éléments incitent à engager cette procédure :

- La commune a engagé une réflexion conduisant à revoir le périmètre et les conditions d'urbanisation des nombreuses zones NB du POS.
- Des demandes de création de nouvelles zones constructibles ont été reçues en mairie.
- Les zones naturelles et agricoles doivent être analysées afin de tenir compte de la réforme du financement de l'urbanisme introduite par la loi SRU et de ne pas engager la commune dans des dépenses d'équipements publics inconsidérées.
- Des inventaires naturels nouveaux ont été réalisés sur la commune et ont permis de déceler des habitats particulièrement riches qu'il convient de préserver dans le cadre du document d'urbanisme.

Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110, L. 111-1-1 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

2. Histoire et patrimoine de Lussas

Historique de la commune

Dans le secteur du Coiron et notamment sur la commune de Lussas, l'activité humaine est ancienne avec l'apparition des premiers paysans de la France méditerranéenne au néolithique (-6000). Le nom de Lussas lui-même présente celui d'un domaine gallo-romain « Luciacum », implantation confirmée par les nombreux sites et les découvertes (tuiles, mosaïques, monnaies) faites sur un tertre à proximité de l'actuel village.

Dès le VI^e siècle, le village d'origine s'installe autour de l'église Sainte-Marie largement modifiée au XIX^e siècle.

Patrimoine historique et architectural

L'identité rurale du village de Lussas est à conforter à travers son paysage, ses richesses naturelles mais également ses éléments de petit patrimoine rural.

Le hameau médiéval

Le village médiéval de Lussas s'est constitué en noyau au bâti très dense. Les bâtiments constituaient alors des îlots très denses, liés par des ruelles étroites et tortueuses. Quelques passages labyrinthiques et certains éléments de façade, comme les entrées de maisons, témoignent aujourd'hui de ce village. Il semblerait qu'à cette époque, le hameau d'Eyriac était au moins aussi grand que le bourg centre.

Le projet du XIX^e siècle

À la fin du XIX^e siècle, une importante restructuration du village fut entreprise. En effet, l'actuelle rue centrale, l'église et sa place ont été tracées et bâties sur un temps court.

Ces travaux, dont la démarche est comparable à ce que nous appellerions aujourd'hui un « projet urbain », ont constitué à l'époque une intervention conséquente et ambitieuse. Le principe fondateur était l'installation d'une rue orientée est-ouest en croisement de la route reliant Darbres sur le plateau du Coiron au nord et la plaine au sud, en direction de Lavilledieu.

Ce tracé était matérialisé par de hautes façades (par rapport au noyau médiéval) continues en R+1 et R+2. Une partie du centre ancien fut par ailleurs remaniée par la percée de façades à l'alignement de la rue principale (parcelles 668, 669, 563, 564, 561).

Les bâtiments de la partie sud (parcelles 524 à 527, 717, 692 à 694) offraient de l'autre côté des jardins, bien orientés et murés. Le rez-de-chaussée abritait des ateliers ou des commerces, les étages des logements.

À l'époque de la révolution industrielle, l'activité agricole demeure majoritaire. Cependant, en parallèle des grandes usines en ville, l'artisanat et l'industrie de petite taille se développent dans les villages avec ses services associés. Ces constructions répondent donc à des activités commerciales ou artisanales qui perdurent encore aujourd'hui (bar, restaurant, coiffeur...).



La rue centrale du bourg au début du 20^{ème} siècle

Monuments Historiques

Si la commune ne recense pas de bâtiment classé aux titre des monuments historiques, le site de l'oppidum de Jastres Nord est, quant à lui, classé dans son ensemble.

Oppidum de Jastres

Lieu-dit : Paretasse, l'Echelette-vieille

Date de protection : Monument classé aux Monuments Historiques en date du 27-09-2006.

Zone de protection ; section I parcelles n°150 à 158, 160, 161, 164 à 176, 178, 186 à 200

Le plateau de Jastres domine la moyenne vallée de l'Ardèche. Deux sites ont été édifiés sur ce plateau à un kilomètre de distance, en bordure de la falaise.

Tout oppose l'oppidum de Jastres Sud, situé sur la commune de Lavedieu et celui de Jastres Nord, situé sur celle de Lussas : typologie des enceintes, densité de l'occupation, nature de cette occupation. Pourtant, leurs occupations seraient contemporaines, ce qui indique une différenciation liée à la fonction de chacun des sites.

L'oppidum de Jastres Nord est entièrement situé sur la commune de Lussas, occupant l'extrémité d'un promontoire à 310 mètres d'altitude sur 4,5 hectares. Il s'agit d'un site d'éperon barré deux fois remanié au 1^{er} siècle avant notre ère. L'enceinte, longue de 400 mètres comporte 7 tours, 11 courtines et un dispositif d'entrée en chicane. Il s'agit sans doute de l'un des plus anciens monuments maçonnés de France, datant du 1^{er} siècle avant notre ère.

Intérêt du site :

Outre sa position en vue dominante sur l'ensemble du bassin d'Aubenas et au-delà, le site de Jastres fait connaître le processus de romanisation.

Jastres Nord représente le cas unique d'un site de facture protohistorique reconstruit à l'époque au 1^{er} siècle avant notre ère selon des techniques et des critères architecturaux qui sont en rupture profonde avec celles et ceux qui ont préexisté, tout en se démarquant des normes romaines connues. La dernière enceinte de Jastres Nord pose un problème historique de fond et constitue une problématique scientifique qui touche à l'histoire de la société gauloise, son évolution, la romanisation de ses élites, le statut juridique de ses oppida.

Mise en valeur :

Le site de Jastres a été acquis par la commune et a fait l'objet de plusieurs chantiers de consolidation. Il reste à confirmer et achever cette politique de mise en valeur du patrimoine pour éviter l'envahissement du site par la végétation et permettre son usage touristique.

Le site de Jastre sud est nettement indiqué depuis la route nationale 102 contrairement à celui de Jastres Nord qui ne possède aucune signalétique à l'exception du circuit de randonnée réalisé dans le cadre du SIVOM.

Cependant, compte tenu de sa position et de sa facilité d'accès, le site est régulièrement visité à toute période de l'année tant pour son aspect monumental que pour son point de vue.

La mise en valeur du site naturel et archéologique répondrait à plusieurs nécessités :

- Une sauvegarde de ce témoignage de l'art de bâtir il y a 2000 ans
- La possibilité pour les organismes scientifiques de continuer les recherches sur le site
- L'intégration de ce quartier excentré de la commune dans un réseau plus vaste de sites d'archéologie romaine avec la proximité d'Alba et des trois autres oppida de la région (Jastres sud à Lavilledieu, Chaulène à Saint Pons et le Cheylard à Saint Gineys en Coiron).

Hameau des Rieux et sites gaulois.

A proximité immédiate du hameau des Rieux, trois dolmens sont recensés :

- Dolmen des rieux avec un mobilier s'étendant du néolithique à l'âge du fer (-500), comportant parure et pendeloque en coquillage, perle bouton en os décoré
- Dolmen n°2 et 3 des Rieux, mobilier s'étendant du chalcothique (-2000) à l'âge du bronze (-800), comportant bracelet en lignite du Hallstatt, poignard en fer, perle, perle en calcite, hache polie.

Dans la partie Ouest, sont encore recensés :

- Dolmen de la carrière Agier,
- Dolmen de l'Issart au dessus de l'Echelette,

Tumulus n°1 de Jastres avec des anneaux de l'âge de fer (-700)



Vue d'une partie du mur de l'oppidum de Jastres

La commune de Lussas recense donc plusieurs édifices archéologiques et autres sites faisant l'objet d'un classement à l'inventaire des monuments historiques.

Cependant, analyser le patrimoine bâti et le prendre en considération dans la définition d'une stratégie de développement urbain ne consiste pas à un seul inventaire de ce patrimoine de reconnaissance institutionnelle. En effet, en parallèle de ces éléments « monumentaux », il convient de souligner les principales caractéristiques d'une architecture plus modeste, et plus récente aussi, intéressante par ses spécificités locales et / ou par sa capacité à témoigner des évolutions successives de l'urbanisme.

Trois éléments particuliers peuvent être identifiés :

- L'analyse des formes urbaines et de l'historique du développement urbain a montré la présence de bâtiments à cour, habitations traditionnelles du Bas Vivarais. Ces constructions sont généralement à usage mixte d'habitation et d'exploitation agricole, la cour fermée permettant la relation fonctionnelle entre ces éléments. Cette organisation répond également à une volonté de protection, à rapprocher des maisons fortes, mais aussi à une contrainte climatique à l'image des maisons à patio méditerranéennes. Cette typologie se rencontre soit isolément dans l'espace agricole, soit de manière agglomérée comme dans les hameaux des Rieux ainsi que dans le cœur historique du centre bourg. Dans ce deuxième cas, leur assemblage produit un tissu urbain très dense, avec un espace privé particulièrement intime à l'abri des hauts murs de clôture enserrant les cours.
- Dans le centre bourg, le tracé de la rue Est/Ouest date du XIXe siècle. Son intérêt réside dans la structuration très claire de la relation entre le bâti et l'espace public, mais aussi dans la prégnance de son installation : aujourd'hui encore, cette ancienne extension s'impose à l'organisation du centre bourg. Au même titre que le tracé, les façades, homogènes et construites sur un modèle unique, constituent également un patrimoine remarquable.
- Enfin, le bâtiment regroupant la caserne de pompiers, la salle des fêtes et le cinéma (à vérifier) peut être remarqué. De conception récente, il témoigne des mutations contemporaines du territoire communal en rassemblant des équipements « urbains » inhérents à l'extension pavillonnaire récente. Le bâtiment est composé de plusieurs volumes superposés et juxtaposés. Enfin, ce bâtiment est implanté en continuité de l'extension du centre-bourg réalisée au XIXème siècle, que ce soit dans l'alignement des façades comme dans la continuité des circulations piétonnes (continuité de la passerelle avec les trottoirs).

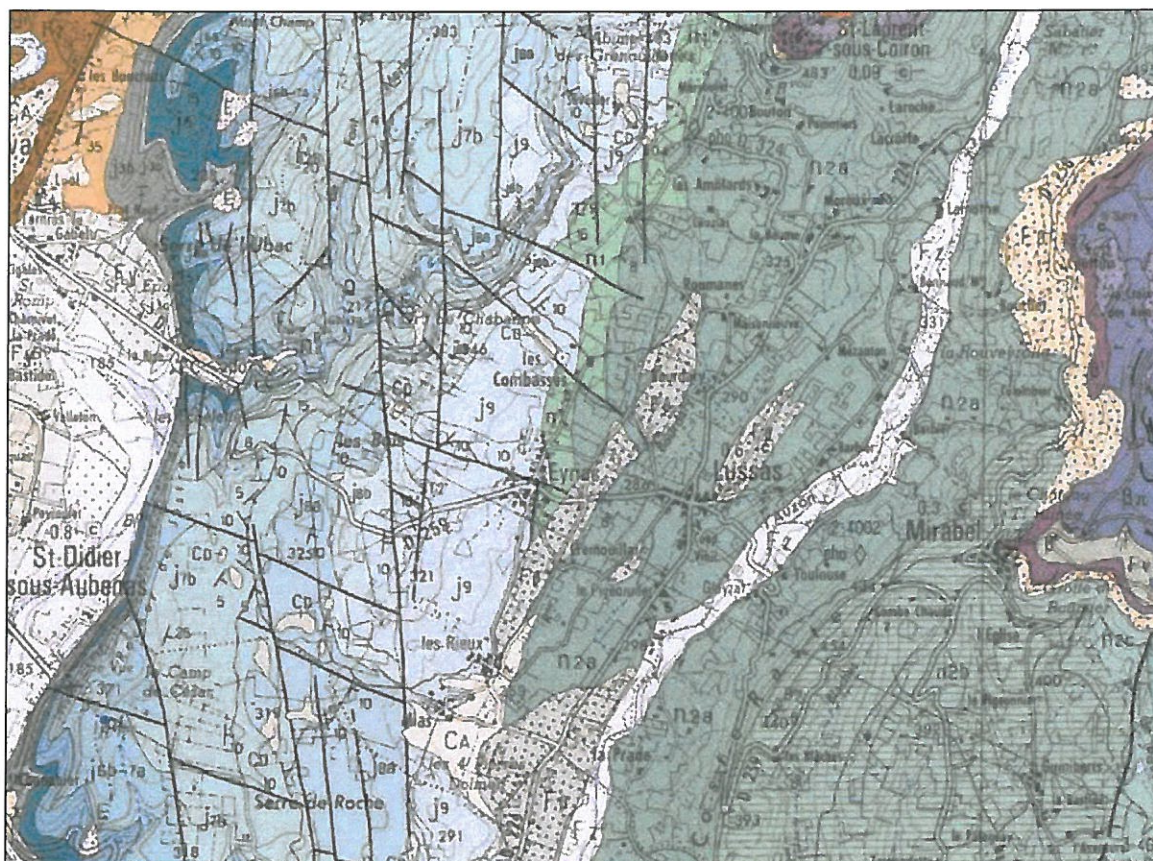
3. Le milieu physique

Géologie

La structure géologique du Coiron qui domine la plaine de Lussas, est complexe. En effet, cette entité volcanique au milieu de terrain sédimentaire est issue d'une succession de phénomènes éruptifs entre -9 et -5 millions d'années. Les roches sédimentaires, plus érosives que le basalte, ont connu une altération rapide. C'est ainsi que le massif a progressivement été mis en saillie par rapport aux secteurs voisins (processus d'inversion de relief).

La commune de Lussas, située sur le revers de la Cuesta qui domine la dépression d'Aubenas, est divisée en deux entités géologiques. La moitié Ouest est composée de calcaire tandis que la moitié Est est constituée par des marnes.

Les sols minéraux bruts et des sols bruns saturés présents dans la partie marneuse sont très intéressants sur le plan agronomique, expliquant ainsi le développement agricole du secteur.



Carte géologique de Lussas (source BRGM)

Contexte hydrologique

Lussas est traversée par deux ruisseaux et leurs affluents. Issu du plateau du Coiron, Auzon s'écoule sur la limite Est de la commune, dans une vallée faiblement encaissée mais longeant les falaises du village de Mirabel. Auzon marque la frontière entre les communes de Darbres et Mirabel et rejoint l'Ardèche au niveau de Lanas. Un barrage se situant au nord de la commune régule le débit et permet d'alimenter l'irrigation de la vallée agricole de Lussas.

Affluent d'Auzon, Bourdary le rejoint à l'extrême sud de la commune en traversant toute la plaine de Lussas du nord vers le sud.

Louyre coule du nord vers le sud-ouest à l'ouest de la commune et se jette très rapidement dans l'Ardèche juste à la sortie de la commune de Lussas. Il s'agit d'une rivière non pérenne qui coule dans une vallée très encaissée et sans habitation entre des milieux naturels très riches.

Délimitation du bassin versant naturel – Eaux pluviales

La commune de Lussas est située dans le grand bassin versant de l'Ardèche. L'ensemble des rivières qui parcourent le territoire sont reliées de façon plus ou moins distante à la rivière Ardèche.

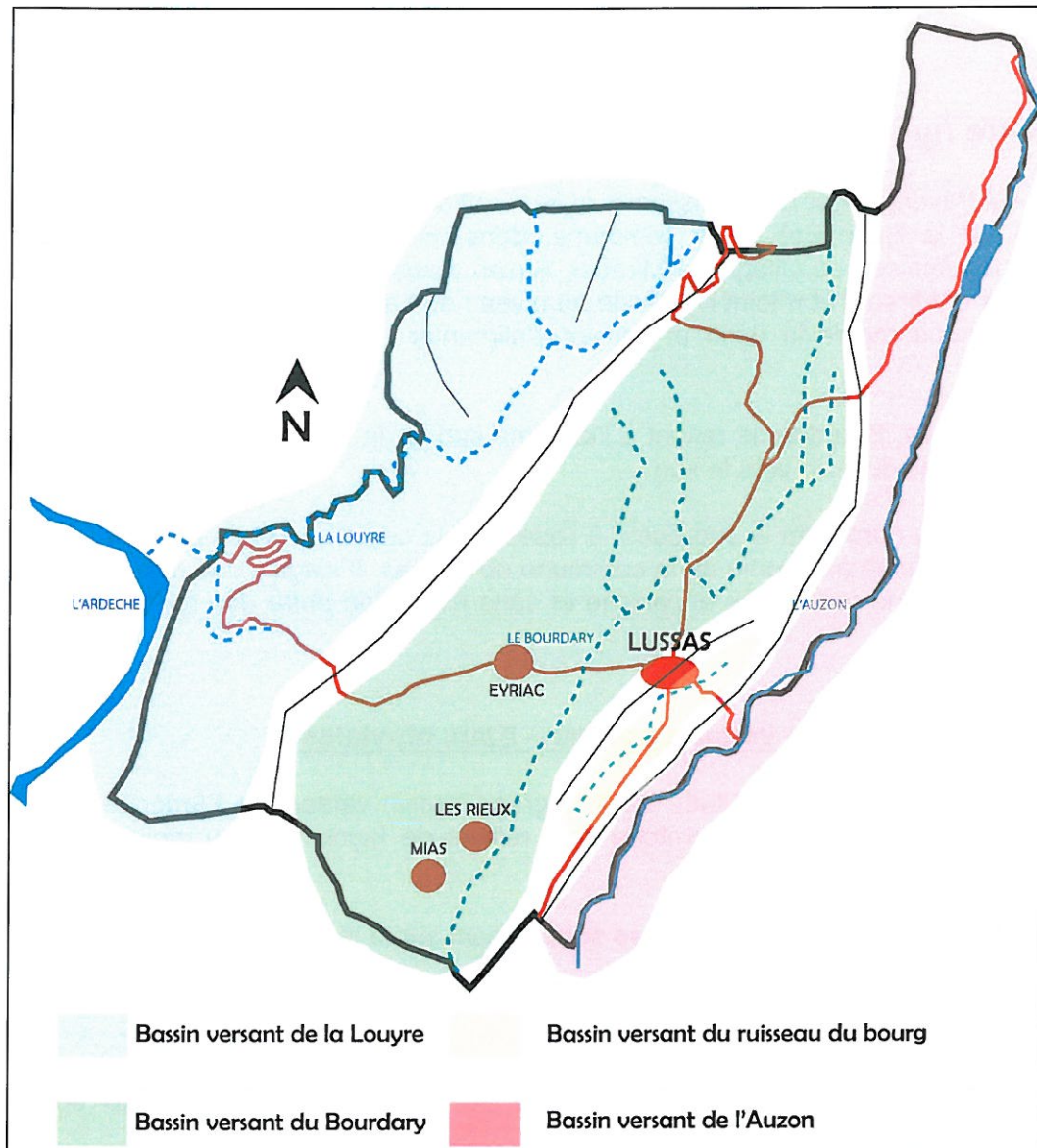
En revanche, plusieurs sous-bassins se superposent sur le territoire :

- sur la partie Ouest, on retrouve le sous-bassin de Louyre qui prélève les eaux de secteurs très naturels de la commune ;

- au centre, c'est le bassin versant du Bourdary qui prélève les eaux de tous les hameaux du pied de coteau ainsi qu'une partie du bourg ;

- entre Bourdary et Auzon, la plaine de Champagnac est drainée par le ruisseau du même nom qui rejoint ensuite Bourdary ;

- enfin, à l'Est, c'est le bassin versant de l'Auzon, qui ne recueille que très peu d'eau sur le territoire de Lussas mais qui est ensuite alimenté par le ruisseau Bourdary sur la commune de Lavilleneuve.



Hydrographie et bassins versants de Lussas

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

La zone d'étude se situe dans le bassin Rhône Méditerranée Corse qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Ses orientations sont déclinées de la façon suivante :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux

- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 années à venir soit un horizon 2015.

Contexte hydrogéologique

Le caractère des reliefs calcaires de cette région a favorisé la création d'un karst assez évolué qui alimente la résurgence de Voguë.

Le secteur du Coiron, basaltique, représente la réserve d'eau la plus importante du Sud-Ardèche et permet d'alimenter l'ensemble du secteur Berg et Coiron par l'utilisation de ses nappes et sources. Pourtant, cette ressource que l'on croyait largement pérenne, tend à diminuer ces dernières années.

Le SIVOM Olivier de Serres qui gère la ressource sur le secteur entend ainsi mener une étude sur la continuité de la ressource et des pistes sont évoquées pour relier les réseaux dépendants du Coiron aux réseaux dépendants du Rhône (secteur de la vallée de l'Ouvèze et Privas).

Ressource en eau

La commune ne compte pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire. Elle est desservie en eau potable par le SIVOM Olivier de Serres dont la société fermière est la SAUR.

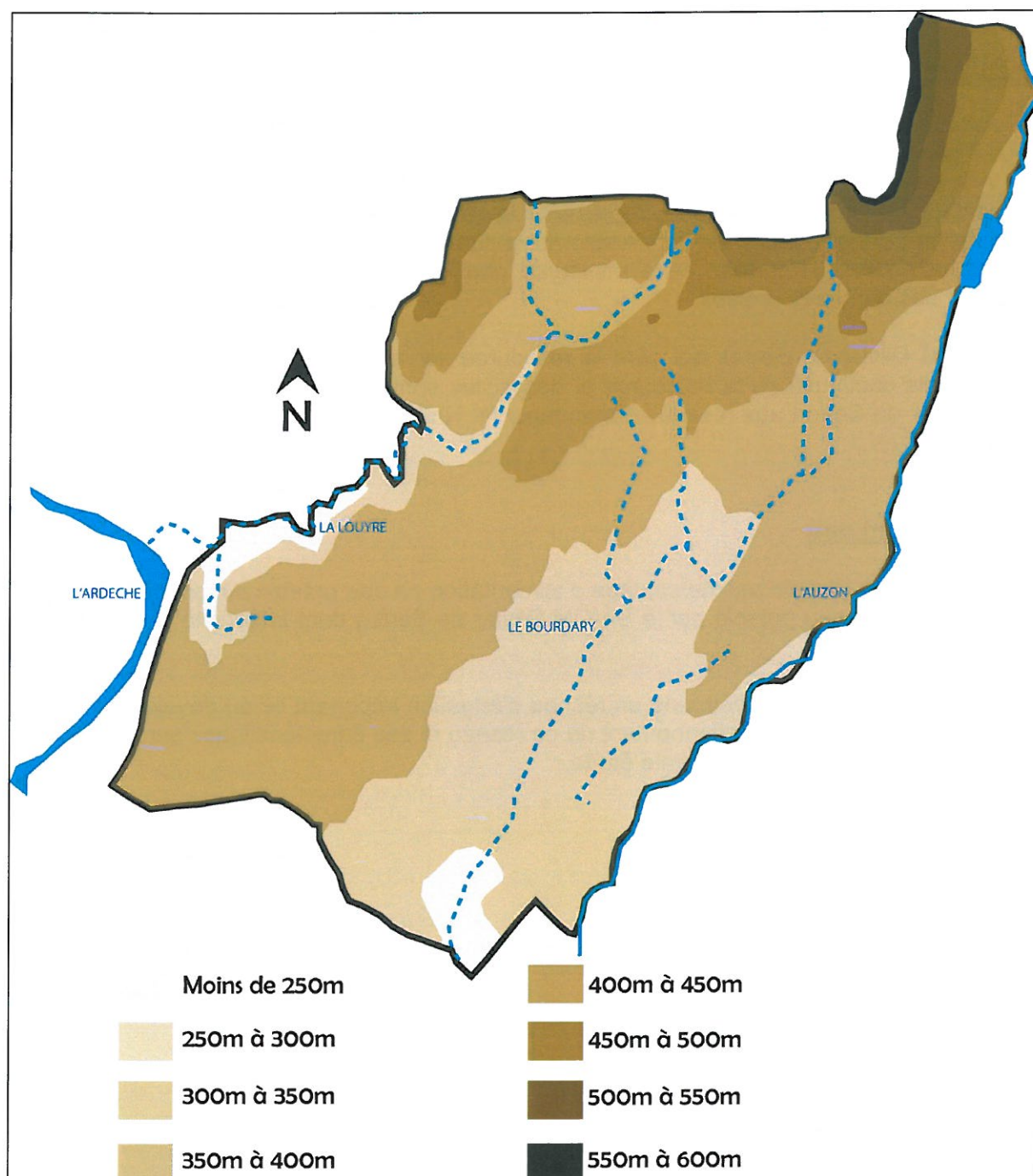
Toutefois, il existe sur la commune un réseau d'irrigation important lié au développement du barrage sur l'Auzon. Le fonctionnement de ce réseau et ses caractéristiques seront étudiées dans le volet agricole de la présente étude.

Topographie

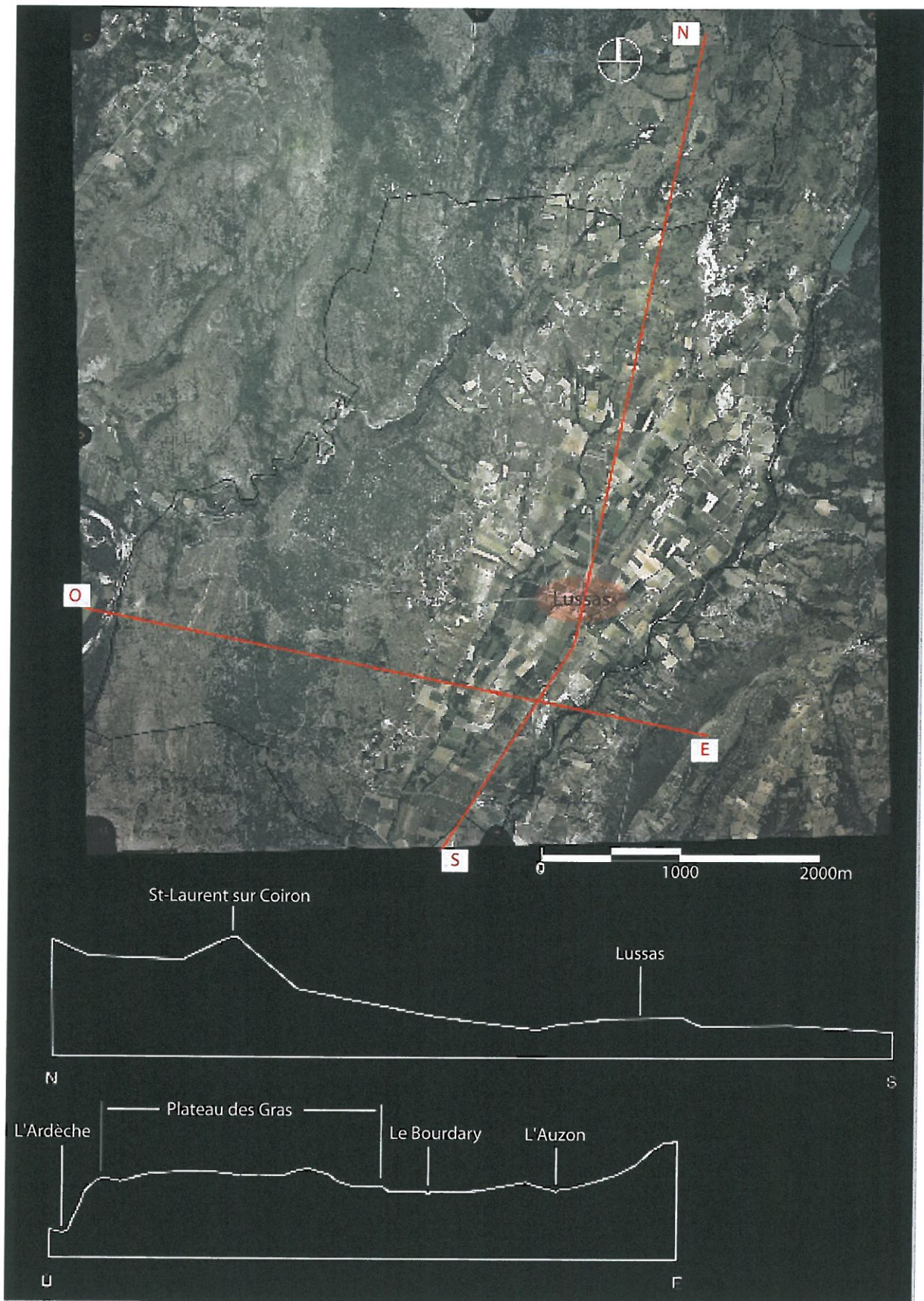
Lussas, commune de contrefort sud-ouest du plateau du Coiron, présente une plaine sédimentaire, un plateau karstique et un secteur de pente correspondant au contrefort du Coiron.

L'altitude est étagée entre 200 mètres (au croisement de la D 2259 avec la Louyre) et 600 mètres (sur la corniche de Saint Laurent sous Coiron).

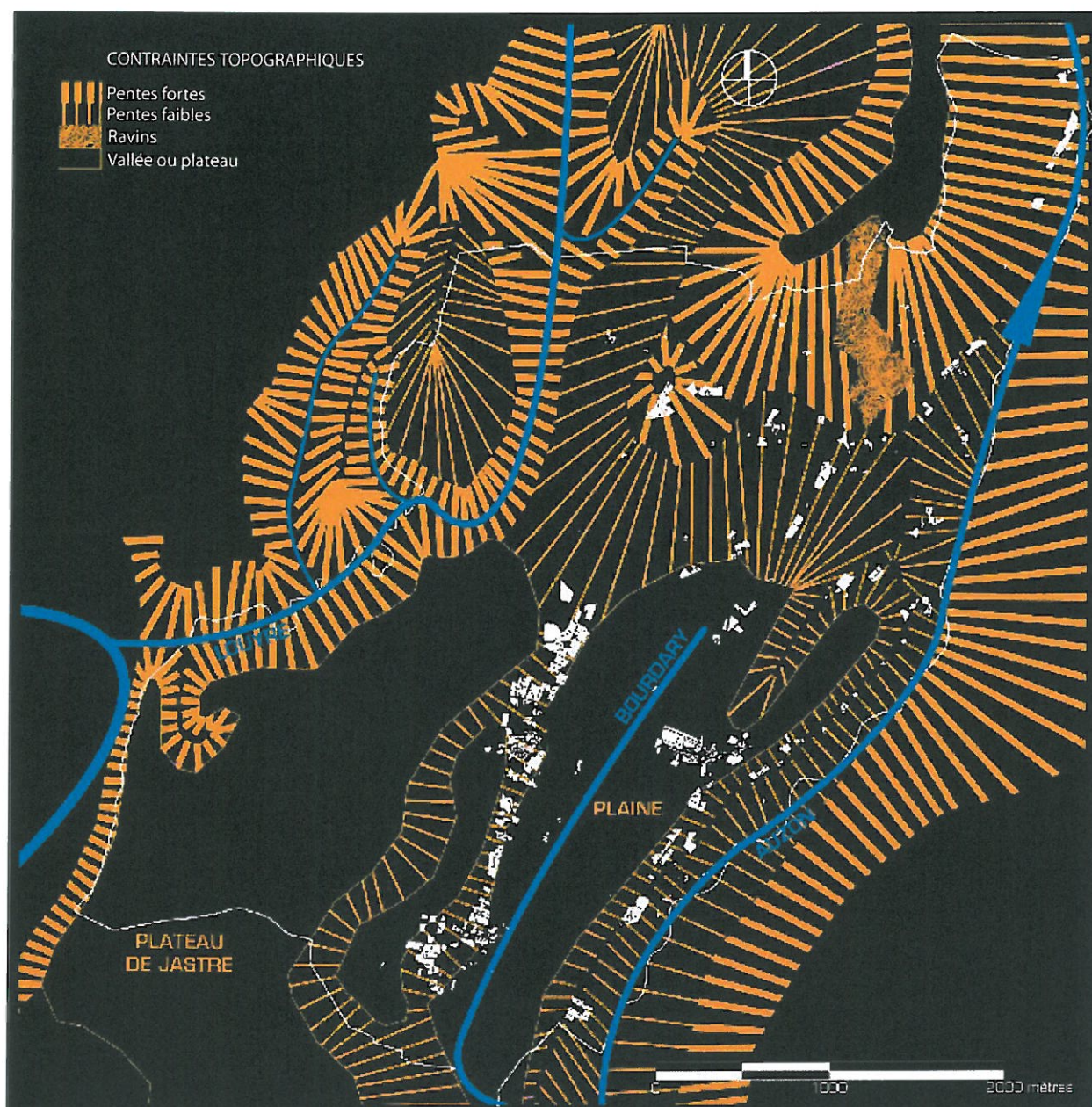
La plaine, drainée par le cours d'eau l'Auzon se situe entre 250 et 350 mètres d'altitude. À l'ouest de la commune, le plateau de Jastres s'élève entre 300 et 400 mètres. Au nord, les vallées encaissées qui entaillent le plateau basaltique présentent les altitudes les plus élevées, variant entre 400 et 600 mètres d'altitude.



Topographie et hydrographie de Lussas



Coupes topographiques de Lussas



Contraintes topographiques de Lussas

Les Milieux naturels

Le climat ardéchois

L'analyse de la carte climatique de Valence montre que Lussas est essentiellement soumis à l'influence méditerranéenne alors que le plateau du Coiron est également influencé par un régime continental.

Les températures moyennes annuelles sont méditerranéennes puisqu'elles oscillent entre 12,5° et 14°C avec 4 à 5 mois froids pour lesquels la température moyenne est inférieure à 7°.

Le régime pluvial de Lussas est aussi de type méditerranéen. De l'ordre de 1000mm de hauteur moyenne annuelle, les précipitations sont abondantes en automne et au printemps tandis que l'été est marqué par une période d'un mois au moins de sécheresse (précipitations en mm < au double de la température moyenne mensuelle). Ce régime se caractérise notamment par le risque élevé d'orages en automne qui entraînent parfois crues et dégâts. Ce type d'épisode, appelé « épisodes cévenols », se caractérise par des orages brefs et violents et des précipitations extrêmement marquées qui engendrent des ruissellements très importants, des coulées de boues et autres inondations sur des terres peu habituées à recevoir de telles quantités d'eau. Lussas n'est pas épargné par ces épisodes marqués et présente des secteurs à risque comme la vallée de l'Auzon et le centre-bourg avec le ruisseau de Champagnac.

En ce qui concerne les vents, le secteur de Lussas est plutôt épargné par les vents violents qui peuvent souffler sur le plateau du Coiron. L'analyse de la rose des vents indique des directions de vent variées en fonction des saisons. Le vent du Nord est un des vents dominants, atténué par le Coiron.

Les différents types de milieux

La commune de Lussas s'inscrit dans un milieu naturel plus large à l'interface de plusieurs entités. Cet ensemble regroupe un certain nombre de milieux différenciés en fonction de la topographie et donc du climat, de l'orientation, de la nature des terres et de la présence et du travail de l'homme, comme le montre l'exemple de la plaine agricole de Lussas.

Ainsi, plusieurs types de milieux se côtoient sur la commune :

- Les coteaux du Coiron : L'entité géologique du Coiron est issue d'une érosion volcanique. Il en résulte un dialogue géologique entre basaltes et calcaire et/ou marnes. L'érosion des roches sédimentaires a dégagé le basalte, créant des formations géologiques visibles : le neck de Sceautres ou la corniche de Mirabel, par exemple, très présente dans le paysage de Lussas.

Le contrefort Sud du plateau du Coiron, auquel appartient Lussas est composé essentiellement de pentes fortes révélant de nombreuses falaises ou ravins. Les pentes les plus fortes sont boisées, mais de nombreuses anciennes terrasses sont présentes mais plus exploitées.

La recolonisation végétale est en cours et peut présenter des milieux semi-ouverts intéressants en terme de richesse faunistique et floristique.

En revanche, une partie du coteau est occupé par un ravin qui correspond à l'amont du cours de Bourdary. Cet espace en continu ravinement, accentué lors des périodes de fortes pluies, ne présente aucune végétation et est uniquement constitué d'éboulis. Il a tendance à gagner du terrain et s'élargir en raison du faible couvert végétal et du manque d'entretien des espaces proches.

- le plateau des Gras : cet ensemble qui démarre sur la commune de Lussas et se poursuit vers le Sud et les Gorges de l'Ardèche se caractérise par la présence de calcaires blancs très érodés, support d'un paysage « ruiniforme » avec de nombreux reliefs sculptés par l'eau (présence de lapiaz notamment). Il présente une faune et une flore relativement nombreuse et diversifiée avec trois principaux milieux :

- les pelouses sèches recelant des espèces typiques comme le brome dressé
- la garrigue avec l'arbre identitaire de la région, le chêne pubescent et les arbustes du type buis ou genévrier
- quelques anciennes cultures comme le mûrier, mais à l'état de reliques

On retrouve en bordure de cet espace des falaises importantes (vallée de l'Ardèche, gorges de la Louyre) qui recèlent des grottes abritant de nombreuses espèces de chauve-souris.

Il faut souligner que ce milieu est particulièrement bien conservé et peu anthropisé ce qui a permis de conserver ses qualités naturelles.

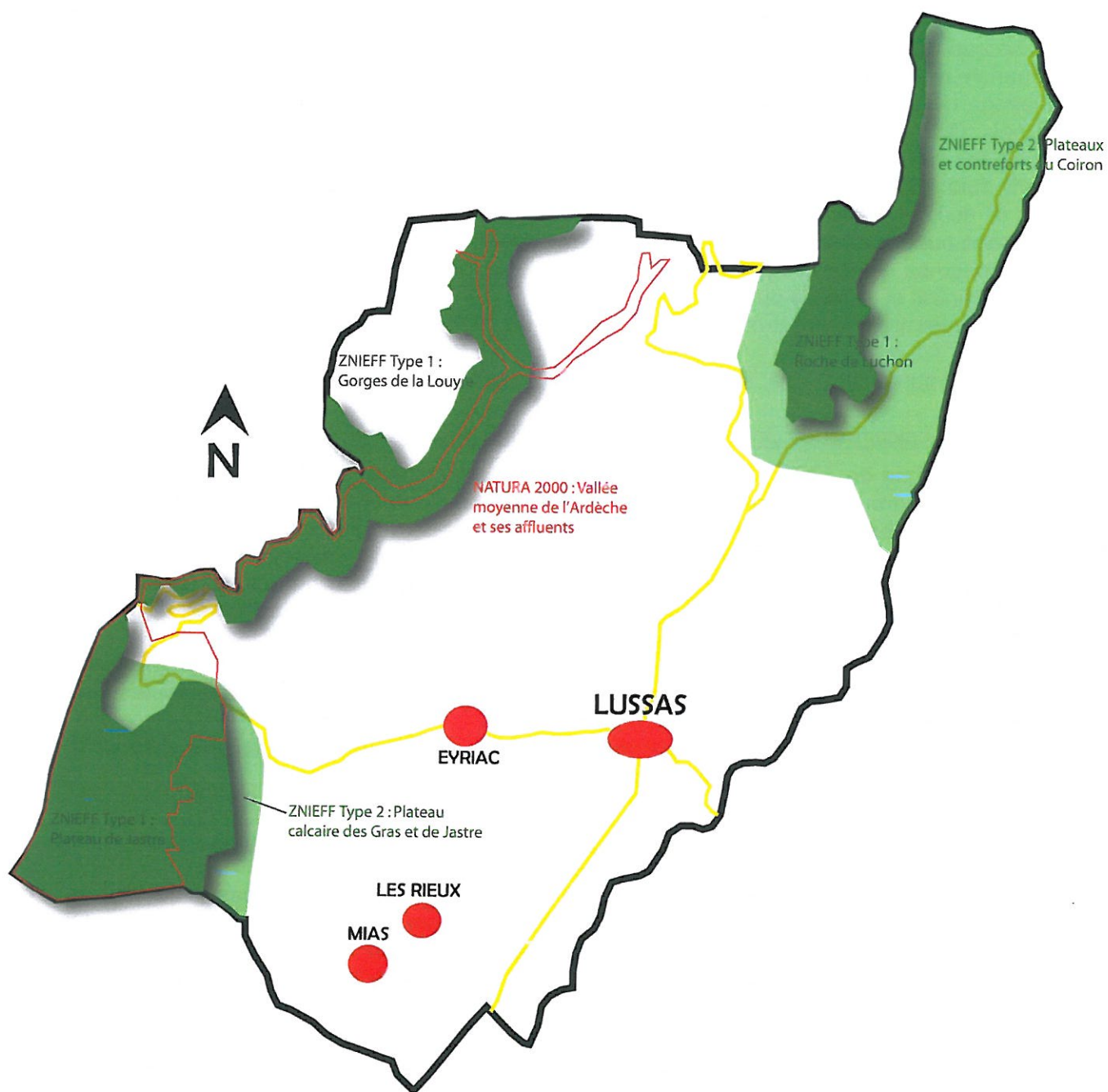
Ce secteur abrite les principaux inventaires naturels repérés : ZNIEFF, zone Natura 2000.

- la plaine de Lussas : située au pied de la région volcanique du Coiron, la plaine est limitée au sud par le plateau des Gras et les collines du Bas-Vivarais. Le sous-sol est calcaire et marneux.

Sous l'influence d'un climat méditerranéen, l'exposition au sud a permis le développement d'une importante activité agricole.

Le paysage présente un parcellaire dense, accueillant une agriculture diversifiée. Vignes, vergers et cultures céréalières structurent ce vaste paysage. Cette polyculture est présente depuis le XIX^{ème} siècle au moment de l'essor démographique de la région. Les vergers, apparus vers 1940, disparaissent progressivement au profit de la vigne qui, s'étend sur l'ensemble du secteur. Les boisements et la lande colonisent les pentes et les parcelles isolées.

Carte des inventaires du milieu naturel



Les inventaires naturels

Cinq Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et une zone NATURA 2000 sont présentes sur le territoire de la commune de Lussas :

- «Plateaux et contreforts du Coiron» : ZNIEFF de type II n°0709

D'une superficie de 20 720 ha, cette vaste ZNIEFF correspond au massif du Coiron, un « morceau de Massif-central en méditerranée ». C'est une table basaltique provenant d'épanchements volcaniques. Il est faiblement occupé par l'homme qui l'utilise pour de l'élevage ovin et bovin sur des pâturages et des prairies de fauches entrecoupées de haies taillées. On retrouve dans ces espaces d'agriculture extensives des espèces rares bien protégées comme le busard cendré, la caille des blés ou de nombreux passereaux.

Etant donné les contrastes climatiques importants (été chaud, hivers rudes), les espèces sont ici souvent en limite nord de leur aire de répartition. On retrouve ainsi à la fois la série du chêne pubescent et la série du hêtre sur les zones les moins bien exposées.

Cet espace se présente également comme un corridor écologique de premier ordre entre le massif central et la vallée du Rhône.

Enfin, il présente un intérêt majeur dans son rôle de château d'eau de toute la région Berg et Coiron.

Sur la commune de Lussas, il occupe toute la partie Nord-est de la commune.

- «Plateaux calcaires des Gras et de Jastre» : ZNIEFF de type II n°0717

D'une superficie de 13 581 ha, cette vaste ZNIEFF correspond à un ensemble de milieux différenciés regroupés autour des plateaux calcaires des Gras et de Jastres. L'ensemble est composé de plateaux calcaires très découpés aux reliefs karstiques avec des espèces végétales et animales méditerranéennes (euphorbe de Nice, nombreux insectes, chêne pubescent, fauvette méditerranéenne,...) mais aussi de nombreuses gorges qui recèlent des espèces d'amphibien inféodés, des milieux karstiques avec des coléoptères et des chiroptères (chauve-souris) en nombre.

Cet ensemble présente une faiblesse importante relative à la qualité des eaux qui s'infiltreront en fonction des activités humaines situées sur le plateau. Il est fragile dans toutes ses composantes et mérite une protection particulière.

Enfin, il a également, à l'instar du plateau du Coiron, une dimension paysagère essentielle en limite de la vallée de l'Ardèche.

- «Gorges de la Louyre» : ZNIEFF de type I n°0717

D'une superficie de 516.4ha, cette ZNIEFF se compose de l'ensemble du bassin versant de la Louyre et notamment ses gorges en aval. Les milieux sont très diversifiés et on se situe ici en limite septentrionale de l'aire de répartition méditerranéenne. On retrouve dans la vallée des espèces de milieux humides comme le saule en ripisylve de la Louyre, de nombreux amphibiens comme la reinette mais aussi des espèces de fougères rares comme l'ophioglosse ou « langue de serpent ». On retrouve également des peuplements d'écrevisse à patte blanche, des grottes sur les coteaux propices aux chauves-souris ainsi que la garigue composée de genévrier, de buis et de chêne pubescent. On va également retrouver quelques pelouses sèches, terrain de chasse des nombreux rapaces présents.

Ce milieu peut-être potentiellement fragilisé par les pratiques humaines en amont et la surfréquentation.

- «Roche de Luchon» : ZNIEFF de type I n°0717

Il s'agit ici d'une ZNIEFF comprenant le versant méridional du Coiron. Sur 305.40 ha, sa particularité vient de la présence de sols à la fois marneux (ravins avec orchidées nombreuses) et de terrains basaltiques occupés par la Pulsatille rouge et de nombreux oiseaux : alouette des champs, Torcol fourmilier, Pie-grèche, ... On retrouve aussi quelques anciennes plantations de châtaignier.

- «Plateau de Jastres» : ZNIEFF de type I n°0717

Zone d'une surface de 297.19 ha, elle est relativement homogène et composée de deux milieux complémentaires :

- les coteaux abritent le chêne pubescent ou le chêne vert avec de nombreuses espèces de rapaces (Bondrée apivore, Circaète Jean-Le-Blanc, ...)

- les plateaux sont occupés soit par les pelouses à Brachypode rameux et Bromes dressés ou par de la garrigue composée de genévriers et de buis ainsi que par des restes de vergers d'amandiers. Ces milieux accueillent de nombreux oiseaux comme l'Engoulevent, l'Alouette lulu, le Pipit rousseline, mais également des reptiles en limite Nord de leur aire de répartition : couleuvre de Montpellier.

- L'Arrêté préfectoral de protection de biotope de la rivière Ardèche

Cet arrêté a une portée réglementaire directe sur les documents d'urbanisme. Le périmètre de l'arrêté doit être classé en zone naturelle dans le PLU et la zone est soumise à des restrictions et réglementations particulières.

Le périmètre qui concerne Lussas fait partie du secteur 1 « Jastre » parmi les quatre définis le long de l'Ardèche. Ces zones abritent diverses espèces animales et végétales protégées dont la genette, le balbuzard pêcheur et la corbeille d'argent à gros fruits. Il recouvre les précédents inventaires établis : ZNIEFF du plateau de Jastre et la zone Natura 2000.

- « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents » : Zone Natura 2000 n°FR2600972

Il s'agit sur la commune de Lussas, de deux milieux différenciés comprenant à la fois le plateau des Gras sur le site de Jastre et les gorges de la Louyre et ses affluents.

Ce sont deux milieux très différents mais intimement liés.

On ne précisera pas ici la typologie des milieux déjà évoquée dans les paragraphes précédents, la zone Natura 2000 reprenant les contours de deux ZNIEFF de type 1 : Gorges de la Louyre et Plateau de Jastre.

En revanche, il est intéressant de prendre en compte les objectifs de préservation déterminés dans le cadre du Document d'Objectifs (DOCOB).

- Sur le plateau : maintien de la mosaïque de milieux et notamment des milieux ouverts. Cela passe par le maintien de l'élevage extensif tel qu'il était pratiqué auparavant. Il s'agit également de gérer les usages touristiques notamment et l'urbanisation de ces sites.

- Sur les coteaux, il s'agit de protéger les populations de la surfréquentation liée au tourisme en établissant un dialogue avec les prestataires et en informant la population.

- Sur les cours d'eau, il s'agit de conserver à la fois la forêt alluviale de saule mais aussi la qualité de l'eau ce qui passe par le respect de pratiques agricoles non polluantes, par le contrôle des espèces invasives, la gestion de la pression touristique (canyoning sur la commune notamment) et bien entendu l'information.

Globalement on peut résumer les objectifs en deux volets : information – protection.

Des contrats entre les propriétaires et les services de l'Etat ont pu être signés depuis la mise en place en 2008 de ce DOCOB.

Inondations :

Lussas n'est pas concerné par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Cependant, certains secteurs du territoire communal sont inondables en cas de gros orages. En effet, la rivière Auzon en limite Est de commune déborde parfois de son lit en cas de gros épisodes pluvieux. Le risque est néanmoins relativement faible étant donné le peu d'habitation à proximité de la rivière. De plus, la construction du barrage a permis de réguler le cours de l'Auzon de façon à éviter ces problématiques.

Par ailleurs, le centre-bourg est traversé par le ruisseau de Champagnac qui sort parfois de son lit lors de forts orages, il convient d'en prendre garde même si aucun périmètre officiel n'a été réalisé sur ce site.

On retrouve ces épisodes dans le relevé des arrêtés de catastrophe naturelle suivant.

On recense sur la commune de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle, dont la majeure partie est de type "inondations et coulées de boue".

Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	06/01/1994	11/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Inondations et coulées de boue	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/01/1996
Inondations et coulées de boue	23/10/2005	23/10/2005	11/04/2006	22/04/2006
Inondations et coulées de boue	03/09/2008	03/09/2008	07/10/2008	10/10/2008

Les périmètres et contraintes réglementaires

Périmètre AOC

La commune de Lussas, comme l'ensemble du territoire ardéchois est concernée par la zone géographique d'Appellation d'Origine Contrôlée du fromage le « Picodon » ainsi que de la châtaigne d'Ardèche, deux productions qui ne sont pas réalisées à Lussas.

Servitudes

Plusieurs servitudes d'utilité publique sont instaurées sur la commune :

AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques :

Elle concerne le périmètre de Monument Historique Classé de l'oppidum de Jastres Nord sur la partie Sud-ouest de la commune. Le périmètre de protection de l'oppidum de Jastres Sud sur la commune de Lavilledieu déborde aussi sur la commune de Lussas.

I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de gaz :

Elle concerne le passage d'une canalisation de transport de gaz de diamètre 100.

I4 – Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques :

Elle concerne la ligne HTB de 63Kv Le Teil-Vals qui passe au sud du village et d'Eyriac.

4. Analyse paysagère

Les grandes trames paysagères

Les entités paysagères du Coiron

L'entité géologique du Coiron est issue d'une érosion volcanique. Il en résulte un dialogue géologique entre basaltes et calcaire et/ou marnes. L'érosion des roches sédimentaires a dégagé le basalte, créant des formations géologiques visibles : le neck de Sceautes ou la corniche de Mirabel, par exemple.

Ainsi, le plateau du Coiron est une surface plane, légèrement inclinée du nord-ouest au sud-est. Ces contreforts sont abrupts et organisés selon un système de petites vallées, dégagées par l'érosion, qui s'ouvrent sur la plaine.

L'urbanisation de cet ensemble est influencée par la topographie et l'exposition solaire. On trouve sur le plateau un habitat dispersé, pour beaucoup constitué de fermes isolées. Dans la plaine, l'urbanisation est plus groupée grâce au réseau viaire; enfin sur les contreforts, on observe un habitat groupé à mi-pente et des hameaux.

On distingue trois grands types d'occupation de l'espace. Les grandes plaines comme autour de Chomérac et Lussas sont cultivées. Les surfaces boisées sont principalement sur les contreforts, notamment au nord et à l'est. L'ouest est plus boisé de résineux. Sur le plateau, ce sont des bocages et l'élevage, coupés de haies et de murets, qui dominent.

On peut ainsi distinguer quatre entités paysagères présentant des systèmes d'organisation distincts : le plateau, la plaine, le contrefort sud et les autres contreforts.

Bien que situé dans une plaine qui descend du Coiron, Lussas est peu cité comme appartenant au Coiron : lors d'un entretien avec 30 personnes mené dans le cadre du contrat environnement du massif du Coiron, Lussas est citée par moins de 17 % comme appartenant au Coiron.



*Le massif du Coiron en direction de
St-Laurent sous Coiron*

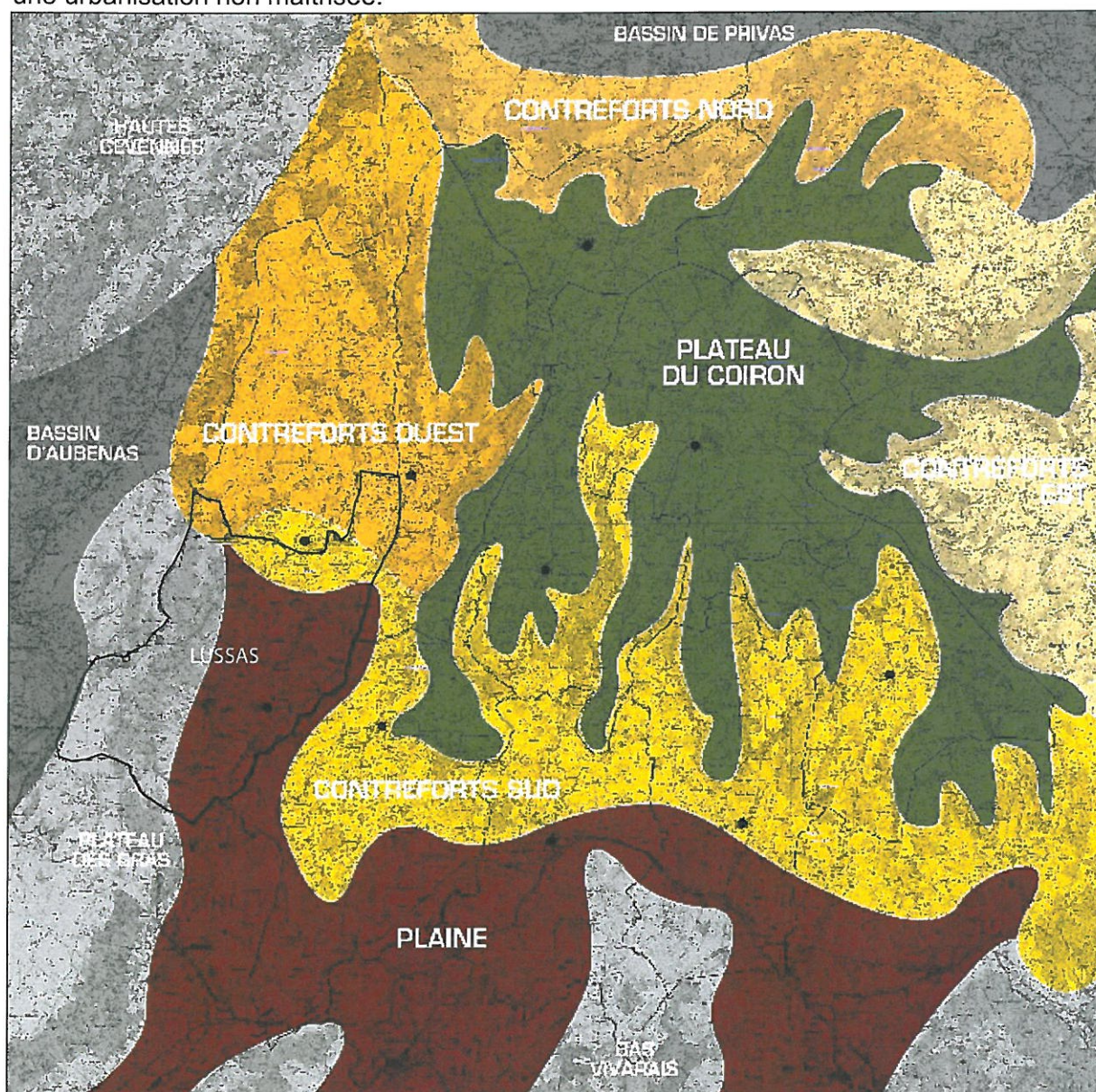
La plaine de Lussas

Située au pied de la région volcanique du Coiron, la plaine est limitée au sud par le plateau des Gras et les collines du Bas-Vivarais. Le sous-sol est calcaire et marneux.

Sous l'influence d'un climat méditerranéen, l'exposition au sud a permis le développement d'une importante activité agricole.

Le paysage présente un parcellaire dense, accueillant une agriculture diversifiée. Vignes, vergers et cultures céréalières structurent ce vaste paysage. Cette polyculture est présente depuis le XIX^{ème} siècle au moment de l'essor démographique de la région. Les vergers, apparus vers 1940, disparaissent progressivement au profit de la vigne qui, jugée rentable, s'étend sur l'ensemble du secteur. Les boisements sont rares et la lande colonise les pentes et les parcelles isolées.

Avec une densité de 68 habitants au km², la plaine est densément peuplée en comparaison des autres secteurs du massif. Les villages s'organisent en majorité suivant une structure linéaire, le long des axes de circulation. L'urbanisation récente s'étant implantée selon le même modèle, mais en consommant beaucoup plus d'espace, elle a généré un mitage important. Cette situation est strictement liée aux documents d'urbanisme, qui ont permis une urbanisation non maîtrisée.



Grands paysages du secteur de Berg et Coiron

La plaine présente un maillage viaire dense, commandé par la RN 102, axe majeur de cette partie du département.

L'habitat traditionnel est principalement caractérisé par des bâtisses dépassant rarement trois niveaux, aux façades composites en basalte et calcaire.

Le bâti est mieux entretenu que sur le plateau et nombre d'habitations ont été rénovées durant les dernières années.

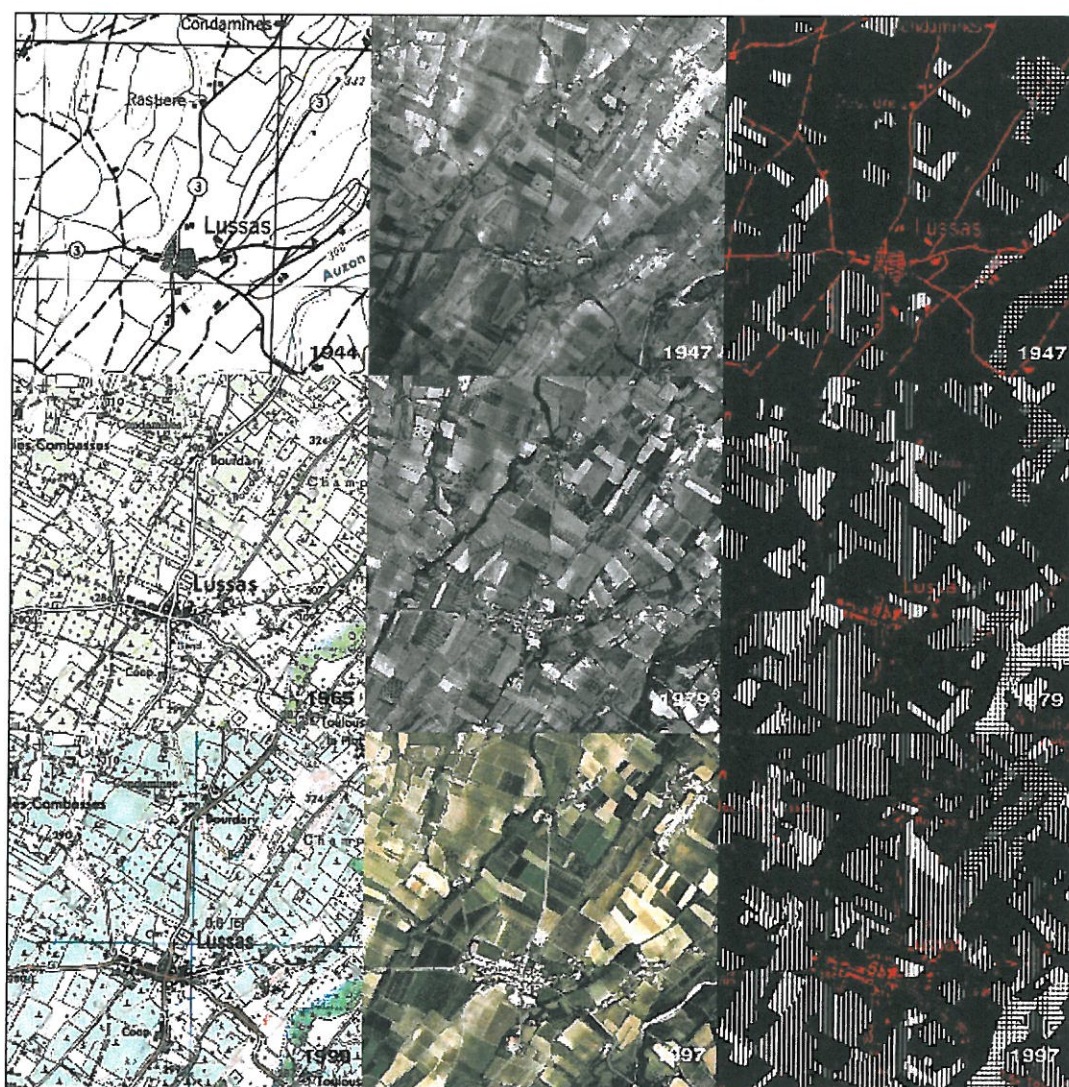
L'habitat pavillonnaire est beaucoup plus présent que sur le plateau. Les modes d'organisation sont très divers. De nombreuses habitations récentes ont été édifiées de manière linéaire en suivant les principales voies de communication. Dans la plupart des villages et hameaux, l'urbanisation des vingt dernières années s'est développée sous forme de lotissement, dans bien des cas sans continuité avec le bâti ancien.

L'analyse de l'occupation des sols de Lussas permet de souligner la présence d'une activité agricole à la fois forte et diversifiée. Contrairement aux évolutions constatées sur le plateau, cette plaine aux sols fertiles et à la pente faible a connu en l'espace d'un demi-siècle une transformation des productions agricoles allant dans le sens de la spécialisation.

L'après-guerre est marqué par la prédominance des terres labourables. On retrouve entre celles-ci, des vergers et quelques parcelles de vigne.

Dès les années 70, les terres labourables laissent progressivement la place à l'arboriculture, et dans une moindre mesure, à la vigne.

Depuis la fin des années 80, la tendance s'accroît essentiellement au profit de la viticulture. On constate également la constitution d'une ripisylve de part et d'autre de l'Auzon.



Evolution des terres agricoles dans la plaine de Lussas

La plateau des Gras



Le plateau calcaire des Gras

Il constitue la partie Ouest de la commune de Lussas sur laquelle il se termine vers le Nord. Ce plateau calcaire impacte fortement le paysage de la commune et représente une barrière importante depuis la vallée de l'Ardèche.

Depuis Lussas, il est constitué d'une pente relativement continue vers l'Est au pied de laquelle se sont créés les hameaux de Rieux, Eyriac et Mias ainsi que les nouveaux secteurs de développement urbains intermédiaires.

Il représente un paysage très naturel que l'homme a néanmoins façonné depuis des siècles puisque l'on retrouve sur ce site la présence de l'oppidum de Jastres et de nombreuses ruines romaines.

Il est aujourd'hui essentiellement occupé par des pelouses sèches qui ont tendance à se refermer en l'absence d'agriculture extensive sur le site mais également par une garrigue de buis, genévrier et chêne vert ou pubescent qui recèle une faune variée.

La présence de karts importants est également une source de richesse faunistique.

Enfin, le secteur des Gorges de Louyre abritent un paysage tout autre, très refermé visuellement et physiquement mais fonctionnant pourtant en symbiose avec le plateau et les coteaux. C'est un secteur relativement inaccessible de la commune mais qui recèle tout de même un site d'escalade assez reconnu. Le risque de surfréquentation touristique n'est pas encore présent mais une surveillance est à mener.

Globalement, le plateau est relativement inaccessible depuis Lussas et seule la RD259 le traverse pour redescendre dans la vallée de l'Ardèche et la déviation d'Aubenas.

Néanmoins, c'est un milieu qui, s'il reste emblématique pour la commune et la région au même titre que le massif du Coiron, présente des contours de plus en plus flous sur sa partie Est avec le développement de l'urbanisation sous forme de mitage le long de voies.

Les espaces et points remarquables et médiocres

Aucune décharge sauvage ayant un impact paysager significatif n'est à déplorer sur le territoire, mais il existe cependant quelques éléments créant un impact négatif sur le paysager, à surveiller.

Par ailleurs, il est à relever que dans l'ensemble, les exploitations agricoles sont relativement bien intégrées dans le paysage rural de Lussas.

Plusieurs points de vue remarquables sont à préserver, notamment des ouvertures visuelles donnant sur la vallée de Lussas et les coteaux du Coiron ou des Gras ou bien des percées le long des routes d'où l'on aperçoit le Bourg et son clocher (route de St-Laurent et Mirabel).

Par ailleurs, le caractère champêtre du village, ainsi que l'équilibre existant entre les hameaux urbanisés et les vastes espaces cultivés ou boisés qui les entourent, sont des éléments caractéristiques à protéger et à mettre en valeur.

Différents points de vue sur et depuis la plaine de Lussas :



Depuis la route de Mirabel, sur la commune de Mirabel



Sur la route de St-laurent sur Coiron après le bourg de Lussas

5. Risques et nuisances

Nuisances

Le caractère rural de Lussas est synonyme d'absence de nuisances atmosphériques.

Ainsi, la commune bénéficie d'un air de qualité, très peu pollué et dénué de fumées et poussières issues d'activités industrielles intensives

Par ailleurs, les seuls désagréments olfactifs pouvant être recensés sont issus des exploitations agricoles mais n'importunent pas de façon significative les zones urbanisées.

Les nuisances liées aux axes de circulation ne sont pas importantes du fait de l'éloignement de l'axe majeur que constitue la nationale 102. Seule la RD224 a un trafic significatif sur la commune mais on ne peut parler de véritables nuisances sonores à son sujet.

Risques technologiques

Les lignes électriques aériennes présentes sur le territoire sont d'une part des lignes B.T. (basse tension) qui n'engendrent pas de nuisances visuelles fortes, et d'autre part des lignes H.T. (haute tension) qui sont visibles du fait de la topographie marquée du territoire de Lussas. Ces lignes électriques sont de plus, très proches des habitations existantes dans certains secteurs (sud du bourg).

Elles constituent un risque encore méconnu concernant la santé des personnes exposées à proximité. Le recul obligatoire est de 3,20m mais il est préconisé par l'Etat d'instaurer un recul de 15 mètres pour toute habitation.

Par ailleurs, la commune est traversée par une canalisation de transport de gaz de diamètre 100 qui longe le coteau de Jastre avant de se diriger vers Darbres. Cette canalisation de gaz est intégrée en tant que servitude au présent PLU et implique un certain nombre de reculs pour les habitations et les Etablissements recevant du Public (EPR). Ainsi, il existe notamment une bande de 30 mètres correspondant au rayon des effets irréversibles dans laquelle toute demande de PC ou CU doivent être transmise à GRT Gaz. Cette bande est intégrée sur le document graphique du présent PLU.

Risques naturels

Le seul risque naturel existant sur la commune est relatif aux zones inondables de l'Auzon et du ruisseau de Champagnac. De plus, un certain nombre d'écoulement depuis les coteaux peuvent se produire lors de forts épisodes pluvieux, c'est notamment le cas sur le secteur Nord de Lussas au pied du Coiron et du ravin.

Les risques d'inondation de l'Auzon sont relativement bien maîtrisés par la présence du barrage et par des limites de zones inondables répertoriées, issue des relevés de « laisse de crue » de 1995. En revanche, sur les autres secteurs, aucune étude précise n'est venue apporter des périmètres d'inondation ou d'écoulement. C'est donc l'histoire locale qui fait foi.

- feux de forêts :

La commune a été impactée par de nombreux départs de feux de forêt au cours des années passées. Ainsi, on a pu constater depuis 1973, 63 départs de feux pour 486 ha de parcours.

Les départs de feux se sont faits essentiellement sur le plateau de Jastre, dans la garrigue, extrêmement sensible au feu : espèces xérophiiles.

La commune et le SDIS sont en relation constante pour essayer de maîtriser ce risque en prévoyant notamment l'entretien des chemins d'accès à la garrigue, l'implantation de bassins d'incendie,...

Pollutions

La commune présente un important réseau d'eaux superficielles et souterraines, qui rejoignent systématiquement l'Ardèche à l'Ouest ou au Sud de Lussas. Sur une grande partie du territoire, elles sont relativement vulnérables, du fait de l'absence de couverture imperméable protectrice, de la nature calcaire des sols et du caractère fracturé du territoire lié à la présence de nombreux gouffres, favorisant les infiltrations d'eau.

De plus les traitements arboricoles peuvent engendrer des dommages importants au milieu c'est pourquoi de gros efforts ont été effectués par les agriculteurs afin de traiter leurs eaux en amont ou de réduire les produits phytosanitaires employés. Le secteur du plateau et des infiltrations calcaires est moins touché par ce phénomène, l'agriculture restante sur la plateau étant extensive et ne présentant aucun impact sur le milieu récepteur.

6. Les réseaux de transport et les déplacements

Les axes de circulation et de desserte

La commune de Lussas dispose d'un réseau viaire limité en raison de la superficie de la commune, mais également de par sa structure topographique et la répartition du bâti sur le territoire.

Les principales infrastructures routières sont constituées par les routes départementales n°259 qui rejoint Mirabel à Aubenas, et n°224 qui suit un axe nord-sud qui rejoint le village de Lavilledieu et la route nationale 102. Le village de Lussas est implanté au carrefour de ces deux voies,

Les voies communales rassemblent un linéaire de 19,8 km. De dimensionnement réduit, de 3 à 4 mètres de large en moyenne, ces infrastructures irriguent les hameaux de la commune parallèlement à la route départementale n°224. Seul le quartier des Combasses est desservi par une voie sans issue.

Les voies communales qui desservent Mias, Les Rieux, Eyriac suivant un axe nord sud, avec le branchement Mias/ R.D. 224, apparaissent stratégiques puisqu'elles desservent 70% des constructions.



Sortie de bourg vers le plateau de Jastre

Accès et stationnement

L'accès à Lussas est relativement aisé depuis les grands axes de circulation qui sont distants de quelques kilomètres seulement : N102, A7. De plus, la RD224, axe principal de liaison avec ces axes nationaux est large et bien entretenue.

Concernant le stationnement, certains quartiers disposent de très peu de lieux pour stationner, notamment en raison de l'étroitesse des rues et des nombreux murets de pierres les bordant, c'est notamment le cas dans les hameaux des Rieux, d'Eyriac et de Mias.

De même, au niveau de l'école localisée dans le Bourg, les parents d'élèves rencontrent parfois certaines des difficultés pour stationner aux heures d'entrée et de sortie d'écoles. Ce problème a été solutionné lors de la réalisation de l'aménagement de la place de la mairie, qui a également amélioré les conditions de stationnement pour la mairie et l'ensemble des commerces situés au Bourg.

Transports en commun

La commune n'est pas desservie par un réseau de transports en commun hormis le réseau de transport du conseil général qui concerne les scolaires vers Villeneuve de Berg pour les collégiens et vers Aubenas pour les lycéens.

Ainsi, pour pouvoir bénéficier du réseau de transport en commun par bus du Conseil Général, il est nécessaire pour les habitants de Lussas de se rendre à Lavilledieu où passe la ligne régulière vers Montélimar où à la gare routière d'Aubenas qui distribue ensuite les réseaux vers la vallée du Rhône où vers le Privas.

La présence de personnes âgées sur le territoire de Lussas, ne disposant pas de véhicules ou étant dans l'incapacité de conduire, pourrait justifier d'une réflexion sur la mise en place d'un service de transport en commun.

En effet, les zones de chalandise des commerces les plus proches se trouvent principalement au niveau de l'agglomération albenassienne, qui propose une variété importante de services et qui se situe à quelques kilomètres du territoire de Lussas.

Les déplacements doux

Les liaisons vers le centre-bourg depuis les quartiers se font essentiellement le long des voiries communales existantes peu fréquentées par les automobiles et sécurisées soit par un aménagement adéquat (RD224), soit par une étroitesse des voies qui implique de fait une réduction de la vitesse.

Par ailleurs, un certain nombre de chemins d'exploitations et chemins ruraux servent aujourd'hui de liens vers le bourg pour les habitants.

Les balades piétonnes sont nombreuses sur le territoire du fait des nombreuses voies peu fréquentées par l'automobile et par les chemins ruraux de la plaine et des coteaux et plateaux.

Aucun chemin de Grande Randonnée n'est à signaler sur le territoire mais de nombreux chemins de randonnées basés sur les chemins d'exploitation ou chemins pastoraux des plateaux plus ou moins bien entretenus, parcourent le territoire. Ils offrent des balades agréables profitant du caractère remarquable des espaces naturels du territoire.

Grands axes de communication

De par sa situation en retrait par rapport aux grandes voies de communication, la commune de Lussas bénéficie d'un cadre de vie paisible et agréable, où la tranquillité est un réel confort recherché par ses habitants.

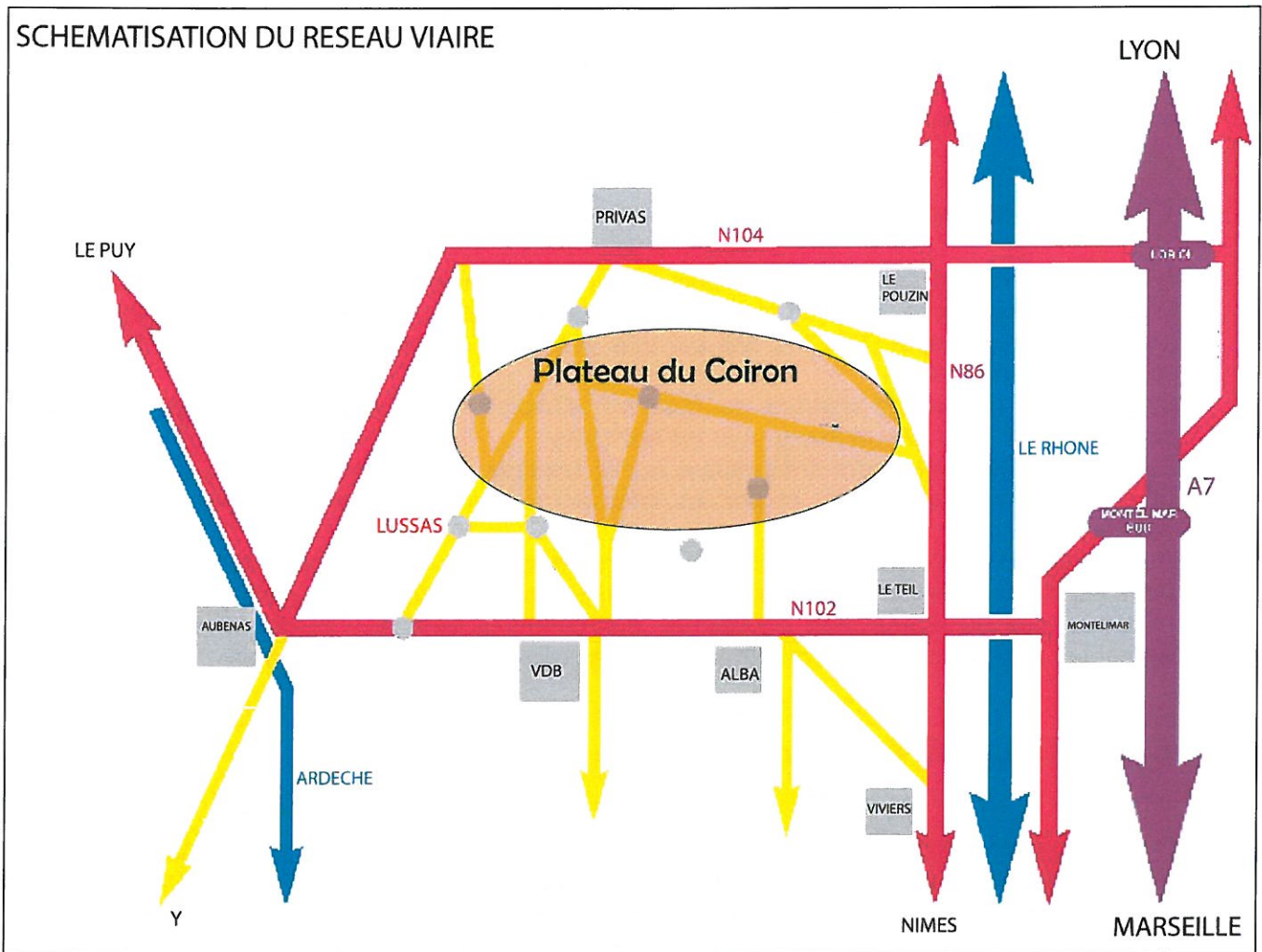
L'axe routier majeur le plus proche est la Nationale 102 qui se situe à 6 km environ à l'Ouest de la commune en direction de Lavilleneuve. Cet axe permet de rejoindre ensuite la vallée du Rhône, Montélimar et l'autoroute A7, principale pourvoyeur de touristes. Il permet aussi vers l'Ouest de rejoindre Aubenas et plus loin la Haute -Ardèche.

Ainsi, les habitants de Lussas bénéficient de différentes voies de communications, qu'il leur est facile de rejoindre en se rendant sur Aubenas-Lavilleneuve.

En revanche, Lussas se trouve relativement éloigné des autres modes de transport. En effet, la gare TGV la plus proche se situe soit à Valence, soit à Avignon toutes deux distantes de près d'une heure.

La réouverture de la ligne voyageurs de la rive ardéchoise du Rhône permettra de se rapprocher d'un système de transport TER mais celui-ci restera relativement éloigné (Le Teil ou Viviers).

Cette desserte de faible qualité mais également le fait que ce secteur de l'Ardèche soit encore préservé et très développé en terme de tourisme attire à la fois les personnes travaillant de la grand bassin d'emploi de Berg et Coiron et d'Aubenas mais aussi de nombreuses personnes désirant y trouver une résidence secondaire dans un paysage et une nature bien préservée à relative proximité de toutes les commodités et des grands axes (A7 notamment).



7. Analyse urbaine

La structure urbaine et l'offre d'équipements et de services

Développement urbain et évolution du centre bourg

Dans le secteur du Coiron et notamment sur la commune de Lussas, l'activité humaine est ancienne avec l'apparition des premiers paysans de la France méditerranéenne au néolithique (-6000). Le nom de Lussas lui-même présente celui d'un domaine gallo-romain « Luciacum », implantation confirmée par les nombreux sites et les découvertes (tuiles, mosaïques, monnaies) faites sur un tertre à proximité de l'actuel village.

Dès le VI^e siècle, le village d'origine s'installe autour de l'église Sainte-Marie largement modifiée au XIX^e siècle.

Les grandes entités du territoire

Au XX^e siècle, la commune de Lussas était composée d'un bourg, de quelques hameaux et de maisons isolées.

Cette organisation urbaine du territoire de Lussas est marquée par une logique nord/sud :

- Les hameaux de Mias, les Rieux et Eyriac, implantés sur la frange calcaire ouest de la plaine agricole. Avec le centre bourg, ces hameaux concentrent la majeure partie de la population au sud du territoire ;
- La partie nord comporte un habitat traditionnellement dispersé qui tend à se regrouper en hameaux (les Amblards, Lamothe) autour des anciens sièges d'exploitations agricoles.

De l'organisation en hameaux au développement linéaire

Le bourg de Lussas est implanté sur une légère butte dans la plaine agricole, à la croisée de deux voies accédant au massif du Coiron, l'une depuis Aubenas par Saint-Privat vers Mirabel, la route départementale n° 259, l'autre de puis Lavilledieu vers Darbres, la route départementale n° 224.

Le bourg de Lussas s'est d'abord développé traditionnellement le long de la voie la plus fréquentée, de Mirabel à Saint-Privat, d'est en ouest, suivant une morphologie de village rue. La croissance du bourg de Lussas n'a pas profité au village dans la mesure où les constructions neuves ne se sont pas implantées suivant l'ordonnancement bâti existant.



Vue aérienne de la plaine de Lussas

L'évolution contemporaine la plus prégnante concerne l'Ouest de la commune. Aujourd'hui, l'urbanisation récente relie les principaux hameaux Eyriac, Rieux et Mias, distants d'environ 1 Km, en formant une bande construite sur le rebord calcaire à l'ouest de la plaine agricole centrale. L'identité du bâti traditionnel de ces hameaux disparaît progressivement.

Dans la partie nord de la commune, les maisons isolées forment aujourd'hui des hameaux, bien que les constructions neuves soient pour l'essentiel installées de part et d'autre de la route départementale n°224 en direction de Darbres.



Vue aérienne des hameaux de Rieux et Eyriac

Formes urbaines

Le vieux bourg

Le village médiéval de Lussas s'est constitué en noyau au bâti très dense, très probablement fortifié. Une église romane et un cimetière en formaient le centre. Les bâtiments constituaient alors des îlots très denses, liés par des ruelles étroites et tortueuses. Quelques passages labyrinthiques et certains éléments de façade, comme les entrées de maisons, témoignent aujourd'hui de ce village. Il semblerait qu'à cette époque, le hameau d'Eyriac était au moins aussi grand que le bourg centre.

Le projet du XIX^{ème} siècle

Après les guerres de religion, et progressivement jusqu'au XX^e siècle, le bourg est sorti des murs et de nombreux hameaux isolés se sont installés. À la fin du XIX^e siècle, une importante restructuration du village fut entreprise. En effet, l'actuelle rue centrale, l'église et sa place semblent avoir été tracées et bâties sur un temps court.

Ces travaux, dont la démarche est comparable à ce que nous appellerions aujourd'hui un « projet urbain », devaient constituer à l'époque une intervention conséquente et ambitieuse.

Le principe fondateur était l'installation d'une rue orientée est-ouest en croisement de la route reliant Darbres sur le plateau du Coiron au nord et la plaine au sud, en direction de Lavilledieu.

Ce tracé était matérialisé par de hautes façades (par rapport au noyau médiéval) continues en R+1 et R+2. Une partie du centre ancien fut par ailleurs remaniée par la percée de façades à l'alignement de la rue principale (parcelles 668, 669, 563, 564, 561).

Les bâtiments de la partie sud (parcelles 524 à 527, 717, 692 à 694) offraient de l'autre côté des jardins, bien orientés et murés. Le rez-de-chaussée abritait des ateliers ou des commerces, les étages des logements.

À l'époque de la révolution industrielle, l'activité agricole demeure majoritaire. Cependant, en parallèle des grandes usines en ville, l'artisanat et l'industrie de petite taille se développent dans les villages avec ses services associés. Ces constructions répondent donc à des activités commerciales ou artisanales qui perdurent encore aujourd'hui (bar, restaurant, coiffeur...).

L'église et le prieuré

L'église actuelle (parcelle 535) et l'ancien prieuré (parcelles 670, 532, 707, 708, 710) furent construits dans les mêmes décennies. Ces deux bâtiments participaient à la même logique que les précédents, avec leurs façades nord sur rue. Le prieuré s'ouvrait sur des jardins au sud, par l'intermédiaire de terrasses comparables aux « leïo » ou « couradou » des fermes de la région. Il offrait de plus, dans son épaisseur, une cour fermée, tenant plus du cloître ou du patio que de la cour de ferme. Il a été détruit lors du réaménagement du village.

Ces constructions, bien qu'assez denses (maisons à étages en mitoyenneté), offrent des espaces extérieurs intimes et relativement spacieux. En même temps, la façade sur rue permet une desserte simple, économe en surface. Elle crée ainsi une relation assez « urbaine » entre l'espace public de la rue et l'espace privé du logement. Les ouvertures au sud apportent lumière et chaleur en hiver, et les fenêtres sur la rue sont protégées du vent du nord. Les bâtiments de cette époque, construits sur le côté nord de la rue, ne profitent d'aucun de ces avantages. Ceci explique leur nombre et leur taille inférieure (les maisons de la mairie et l'épicerie actuelle, parcelles 581 à 585), ou l'implantation en retrait de la rue, ménageant une cour (l'ancienne ferme de l'école actuelle parcelle 589).



Les constructions de centre-bourg

L'architecture traditionnelle

Le charme et l'attrait du village de Lussas tiennent plus dans une harmonie des volumes bâtis et de leur alignement sur rues que dans la richesse des éléments architecturaux qui les composent. Le rapport que la masse bâtie du village entretient avec le terroir agricole par la netteté des limites conforte l'image d'une vie villageoise.

La clarté dans l'appréhension du bâti du village et son harmonie sont induites par des caractéristiques volumétriques qui se déclinent suivant 5 paramètres principaux :

- la hauteur du bâti varie entre R+1,5 en majorité, à R+2 plus rarement ;
- les couvertures en tuiles canal possèdent deux versants ;
- la largeur des bâtiments est de l'ordre de 8 à 10 mètres ;
- la hauteur des pignons est supérieure à leur largeur ;
- les façades sont parallèles aux voies publiques et implantées en alignement général ;
- le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

Cette typologie constante est diversifiée par la manière de mettre en œuvre les matériaux et par l'ordonnement des ouvertures.

Matériaux et caractéristiques architecturales

Les éléments entrant dans la composition des façades suivent en général les grandes règles suivantes :

- la hauteur des percements est supérieure à leur largeur dans une proportion de l'ordre de 1,6 ;
- la hauteur des percements est décroissant du niveau inférieur au niveau supérieur ;
- au dernier niveau, les ouvertures sous génoises sont de petites dimensions et inscrites dans un carré ou un rectangle ;
- les percements sont organisés suivant un alignement vertical sur la façade ;
- la maçonnerie courante varie de l'emploi exclusif des galets basaltiques du Coiron jusqu'à celui des moellons de calcaire ;
- les encadrements de baies et les chaînages d'angles sont toujours réalisés en calcaire tallés ;
- dans la rue principale (voie de Mirabel à Saint Privat), une partie des façades à l'ouest du carrefour sont enduites ; dans ce même secteur quelques bâtiments possèdent un balcon, attribue manifeste de l'urbanité ;
- à l'égout de toiture, les génoises sont constitués d'une double rangée de tuiles canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite, le nombre de rangs de génoises correspond à celui des étages ;
- les rives des toitures sont réalisées par le retournement de la génoise, technique qui fait son apparition au XIX^{ème} siècle dans la région marseillaise et dans la vallée du Rhône.

Les hameaux de l'ouest : une autre architecture traditionnelle

Dans le hameau d'Eyriac, d'implantation plus ancienne que Lussas, à proximité de zones d'extraction du calcaire à bâtir, tous les bâtiments sont construits en moellons de pierre calcaire. Les volumes sont plus larges et plus importants qu'à Lussas, parfois couverts d'un toit à quatre pentes. Les rives des toitures sont réalisées par une double rangée de tuiles de couverture chaînées et scellées à la chaux grasse, méthode traditionnelle apparue à la fin du XVII^{ème} siècle, avec les génoises.

Ces mêmes constantes sont remarquées dans les hameaux des Rieux et de Mias.

Installations contemporaines

Après la guerre, la construction se fera surtout à l'extérieur du centre bourg, soit autour des hameaux, soit de manière plus éparse.

Cependant, si les constructions récentes sont peu nombreuses, elles restent conséquentes en termes de surface et d'impact sur l'espace public. Ces constructions sont caractérisées par une fonction unique (par opposition aux bâtiments précédents mélangeant habitat et activités professionnelles) et par une plus grande autonomie dans leur implantation.

L'activité agricole moderne a nécessité la construction de bâtiments spécialisés, comme la cave coopérative vinicole (parcelle 596) ou la coopérative fruitière (parcelle 635). Leur fonctionnement est lié aux nouveaux modes de production de l'agriculture, tant du point de vue des techniques (mécanisation, transport) que de leur organisation (coopératives).

L'habitat est lui aussi l'objet de transformation. La fonction unique en logement des bâtiments accompagne la séparation du lieu de travail et du lieu d'habitat. L'extension des réseaux d'énergie et d'assainissement a permis aux logements de s'implanter de manière autonome, loin du village et des hameaux. L'espace public au sens classique du terme (rues, places) évolue face au développement du transport automobile (accès et stationnements) et des moyens de communication contemporains (télévision, Internet). Enfin, d'autres phénomènes ont compté pour donner aux maisons leur forme actuelle : les systèmes de prêt avantageux pour l'accession à la propriété, les méthodes de commercialisation de villas « clef en main », le système constructif lié à une production industrielle, et enfin la réglementation nationale et locale.

Les maisons individuelles construites à partir des années soixante au contact du bourg ancien témoignent de ces évolutions. Certains critères permettent de les reconnaître et de les apparenter. Ainsi, l'implantation du bâti n'est jamais en mitoyenneté. L'aménagement d'accès ne constitue pas un espace public et accessible. Le rapport entre surface bâtie et surface de la parcelle occupée est faible. Ces bâtiments sont donc des objets autonomes, dont la relation physique au reste du village ne tient qu'à la connexion aux réseaux. Leur addition sur le territoire ne fabrique pas d'éléments urbains de hiérarchie supérieure. Cependant, il est impossible de dégager un principe général d'implantation par rapport au bâti existant, que se soit en termes d'orientation ou de localisation. Cela tient en partie du fait que leur construction ne participait pas d'une opération d'ensemble, telle qu'un lotissement, mais d'initiatives individuelles validées au coup par coup (permis de construire).

Cette étude chronologique de la formation du centre bourg permet de faire émerger la logique d'ensemble et d'implantation du village.

Évolution du mode d'organisation du bâti

A Lussas, le mode d'occupation du bâti sur le territoire est diversifié. Comme dans de nombreux villages, les noyaux anciens de fixation du bâti présentent des aspects typiques de l'habitat traditionnel, tandis que l'urbanisation d'après-guerre, beaucoup plus consommatrice d'espace, propose un autre rapport au paysage et à l'occupation du sol. À travers quatre exemples localisés sur le territoire communal, ces différents modes d'occupation seront analysés.

Analyse par quatre grandes typologies

Les quatre typologies retenues ont permis de réaliser une analyse comparative de l'organisation du bâti et des circulations, du découpage parcellaire, de l'installation du bâti sur la parcelle, des modes de développement des différents systèmes et enfin, des relations entre espaces publics et espaces privés.

Les quatre secteurs urbains de la commune retenus pour illustrer chaque catégorie sont :

- Le centre bourg de Lussas : le village carrefour organisé autour des rues
- Le centre d'Eyriac : le village nucléaire organisé autour d'une place, d'un carrefour
- Entre Rieu et Eyriac : installation linéaire suivant un axe de circulation et de distribution des fluides
- Nord Eyriac : installation ramifiée, avec une organisation plus ou moins planifiée, suivant un réseau de voies existantes

FORME URBAINE CLASSIQUE		FORME URBAINE CONTEMPORAINE	
Le village	Eyriac	Habitat isolé coteaux nord	Mitage sur coteau ouest
Definition		Definition	
Organisation du bâti et circulations		Organisation du bâti et circulations	
Découpage parcellaire		Découpage parcellaire	
Installation du bâti sur la parcelle		Installation du bâti sur la parcelle	
Mode développement des différents systèmes		Mode développement des différents systèmes	
Relation entre espace public et espace de vie		Relation entre espace public et espace de vie	

Organisation du bâti et circulations

Colonnes 1 et 2

Les constructions sont groupées en îlots bâtis, la circulation s'organise en réseau « cartésien ». C'est paradoxalement un système ouvert et extensible.

Au centre bourg, le système est linéaire. À Eyriac, il se présente comme un damier irrégulier.

Colonnes 3 et 4

Les bâtiments sont indépendants. La circulation s'organise en réseau « ramifié » : d'un axe principal partent des chemins secondaires, finissant en impasse.

Au sud d'Eyriac, l'installation en linéaire du bâti génère un système comparable au centre-bourg avec un rapport d'échelle différent (une même longueur de voirie dessert beaucoup moins de bâtiments, cette voie est un « chemin » et non une rue : les bâtiments restent indépendants, ils ne constituent pas un îlot).

Au nord d'Eyriac, le chemin central, relié à la route communale, dessert les logements par des impasses. Cette organisation engendre une extension importante des réseaux, ne permettant pas une ramification ultérieure.

Découpages parcellaires

Colonnes 1 et 2

Il y a une forte corrélation entre découpage parcellaire et typologie du bâti. L'étude du cadastre napoléonien nous montre que la construction de nouveaux bâtiments a entraîné au fur et à mesure une division des parcelles.

Colonne 1

Dans le centre-bourg, les parcelles s'organisent en longueur, perpendiculairement à la rue. Certaines sont découpées transversalement quand le bâti et le jardin forment des parcelles indépendantes. Leurs proportions sont comparables : la largeur est souvent un multiple de 4 mètres (4, 8, 12 ou 16), la longueur est de 27 mètres (ou 15 pour le bâti et 12 pour le jardin).

Colonne 2

À Eyriac, les parcelles accueillant les maisons à cour intérieure ont des proportions proches du carré. Leurs dimensions sont très variables, de 150 à 400m². Deux grandes fermes atteignent les 600m² alors que les plus petits logements, dépourvus de cours fermées, occupent des parcelles inférieures à 100m².

Colonnes 3 et 4

La transformation d'anciennes parcelles agricoles en parcelles constructibles s'est opérée suite à la mise en application du POS.

Ce changement de statut n'a pas foncièrement remis en cause leur forme générale (surface et proportions) et leur disposition (liaison au chemin et juxtaposition). La forme du parcellaire n'est pas retravaillée, elle n'induit pas, a priori, une installation urbaine particulière.

Dans les deux cas, la taille des parcelles est comprise entre 700 et 2000 m², la moyenne étant de 1000 m². Du fait de cette taille importante et des règles d'implantation du POS, le tracé d'une construction ne peut donc pas s'appuyer sur le tracé parcellaire. Le découpage de grandes parcelles agricoles en parcelles constructibles de plus petite taille a généré des restes, des sous-parcelles, inadaptées à la construction. Au nord d'Eyriac, le découpage n'a pas ménagé d'espace libre pour de futures liaisons aux routes et rues existantes.

Installation du bâti sur les parcelles

Colonnes 1 et 2

La parcelle est intégralement occupée, soit par le bâti, soit par des espaces extérieurs fortement construits (clôtures, terrasses). La densité de construction est relativement forte. Cette densité peut avoir des raisons historiques (fortifications), sociales (regroupement par familles ou groupes socioprofessionnels) ou encore économiques (accès à l'eau et aux services, économie des terres fertiles).

Colonnes 3 et 4

L'objet construit est indifférent aux limites de la parcelle. Le reste de l'espace est souvent traité comme un vide non construit. La forme du bâti est indépendante des limites du lieu qu'elle occupe. Le rapport entre surface bâtie et surface de la parcelle occupée est faible.

Modes de développement des différents systèmes

Colonnes 1 et 2

Cet urbanisme se caractérise par la permanence de son tracé. Même si les fonctions et la densité du bâti évoluent, le tracé des façades et des clôtures perdure et le renouvellement urbain s'opère par stratification. Ainsi, la clôture d'un jardin forme la façade potentielle d'un bâtiment. Cette forme urbaine s'étend donc par extension des limites entre espaces public et privé, par la continuité des façades et des clôtures.

Colonnes 3 et 4

Les modes de densification de cette forme urbaine sont pour l'instant difficiles à prévoir, l'indépendance des bâtiments rendant tout assemblage difficile. Le découpage empirique du parcellaire et le dessin des voiries en circuit fermé risquent de rendre problématique tout projet urbain ultérieur. Contrairement au système urbain classique, le développement de l'urbanisme contemporain ne s'organise pas par l'extension d'un groupe bâti mais par le remplissage discontinu de parcelles constructibles.

Relations espace public / espace privé

Colonnes 1 et 2

Les limites entre espaces public et privé sont clairement matérialisées par des éléments construits, comme des façades ou des murs de clôture. C'est un urbanisme de pleins et de vides. La seule lecture du bâti renseigne sur son « négatif », l'espace public. L'espace privé, qu'il soit bâti ou non, est continu, sans enclave.

Colonne 1

L'alignement de façades « fait » la limite entre le bâti et la rue. Derrière, les jardins et les murets délimitent l'espace privé du logement de l'espace agricole.

Colonne 2

L'espace privé de la ferme, organisé autour d'une cour, est fermé par de hauts murs de clôture percés d'un grand portail.

Colonnes 3 et 4

La forme de l'espace public au sens classique du terme laisse place à un espace de circulation répondant aux exigences du transport automobile. L'espace public de sociabilité est devenu virtuel. Les bâtiments sont des objets autonomes, dont la relation physique au reste du village ne tient qu'à la connexion avec les réseaux de communication et de télécommunication.

La lecture de la forme bâtie ne renseigne pas sur l'organisation entre espace public et espace privé. Les parcelles bâties ne se jouxtent pas forcément.

Les bâtiments s'immiscent dans le terroir agricole, créant autant d'enclaves ou de friches. Ces espaces sont la marque de fabrique d'une forme urbaine générée par l'accumulation d'initiatives individuelles sans cadre collectif : une parcelle est rendue constructible sans qu'elle soit aménagée spécifiquement pour son usage. C'est ce que l'on appelle le « mitage » de l'espace, c'est-à-dire la fragmentation de l'espace en entités hétérogènes. Ces espaces résiduels sont des « non-lieux », sans nom ni limite : s'agit-il d'une lande, d'un champ, d'un jardin, d'une place ? De la même façon, ces zones d'habitat dispersé forment-elles un quartier, un hameau, un village ?

Analyse des espaces publics

L'analyse des formes urbaines a permis de souligner la présence différenciée des espaces publics selon les modes d'organisation du bâti. Pour l'essentiel situés dans le centre bourg, trois principaux secteurs peuvent être distingués.

Le plateau public nord : « un derrière », l'espace de services

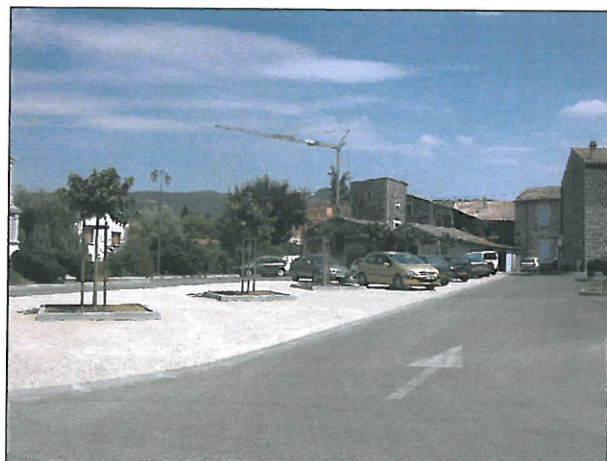
Ce secteur rassemble un parking et le monument aux morts ainsi que les équipements sportifs communaux (stade de football, terrains de tennis et de hand-ball). Cet espace public dessert principalement trois bâtiments : la Mairie, l'épicerie multiservice et la salle des fêtes.

La place et le stade forment un plateau surélevé par rapport à la plaine, au nord. Cet espace est limité au sud par un îlot en longueur séparant de la rue centrale. Au nord, il est en contact direct avec les terres agricoles et une propriété privée (habitat pavillonnaire) construite en contrebas. À l'est, il jouxte la partie médiévale du village. À l'ouest, une haute plantation de résineux fait barrière à la vue sur le plateau des Gras. L'espace est donc clos, sauf au nord. La vue s'ouvre alors sur la plaine transitoire entre le plateau du Coiron et la plaine fertile où le village est implanté. L'horizon est fermé au loin par la corniche basaltique du Coiron, surplombée par le village de Saint-Laurent. Le vent violent, venant du Coiron, souffle régulièrement sur la place, rendant le lieu inconfortable.

Les abords du stade et la place sont uniformément traités en gravier. Le parking a été réaménagé récemment.

Deux accès ouvrent sur la rue centrale. Le premier, entre l'école et la salle des fêtes, est piéton. Il forme un parking en cul-de-sac et débouche sur le stade. Le second, entre l'école et l'îlot de la Mairie, permet l'accès automobile au parking. Un dernier accès, au nord-ouest, mène sur la Départementale 224, en direction de Darbres.

Cet espace, à la vue spectaculaire mais incomplète, à l'orientation contraignante (vent et lumière), apparaît comme un espace arrière, « les coulisses » du village. Son usage est plutôt fonctionnel.



La place de la mairie

Le plateau public sud: « un devant», l'espace public ludique

Ce secteur marque l'entrée du bourg depuis Lavilledieu. L'espace public est réparti de part et d'autre de la RD 224. Il présente deux parkings et un boulodrome et dessert la bibliothèque et la maison du documentaire, les services médicaux et les trois logements communaux.

La partie est a été aménagée comme place dans les années 60/70. Elle est installée en pente, en contrebas de la route et du village. Au nord, trois platanes couvrent le boulodrome. Au sud, le bâtiment de l'ancienne gendarmerie accueille aujourd'hui les 3 logements locatifs communaux et un cabinet médical. À l'ouest, un chemin muré rejoint le vieux bourg à l'ancienne source du village. À l'est, un local pour les sanitaires publics ferme en partie l'accès.

L'organisation de l'espace s'inscrit ainsi dans la continuité de la partie sud du village. Le bâti en bordure de la rue principale s'ouvre au sud sur des jardins potagers ou d'agrément. Le boulodrome et la place s'installent comme continuité publique des jardins privés. Le sol est intégralement traité en gravier fin et sable. Une rampe, entre les sanitaires et une maison d'habitation permet l'accès automobile.

Comme le plateau public Nord, cette place est largement pratiquée par les habitants : boulodrome, espace de manifestation, parking.

L'aménagement de la partie est de la route départementale date du milieu des années 90. Un projet de parking fut relayé par la volonté d'y installer une nouvelle salle de cinéma. Toutefois, cet espace reste aujourd'hui vide d'aménagement. Le sol a été rehaussé au niveau de la route, formant un talus au sud. L'espace n'est pas encore aménagé mais bordé de rangée d'arbres (platanes au Sud, micocouliers le long de la RD224)



La place sud du bourg

La rue centrale et le carrefour

Cet espace rassemble la partie la plus agglomérée du centre bourg. La majeure partie des maisons est alignée sur cette rue, principal axe de circulation du bourg.

La rue centrale constitue la traversée est ouest de la RD 259 reliant Saint-Privat à Mirabel. De nombreux bâtiments publics et commerces s'ouvrent sur cette rue :

L'école, le bureau de poste, l'église, la salle de cinéma, la salle des fêtes et la salle polyvalente regroupant le local des jeunes et celui des anciens,

Une épicerie, une boulangerie, un salon de coiffure, l'épicerie documentaire, un magasin d'objets exotiques et trois cafés.

La rue est installée en légère côte vers l'est. Depuis la plaine agricole, le parcours commence par deux virages, ne laissant apparaître la perspective fuyante de la rue qu'à l'entrée proprement dite. L'intériorité de la rue est forte, le bâtiment de la caserne et les hauts murs qui lui font face formant la porte d'entrée ouest. Après cette porte, la pente renforce la perspective fermée par le fond de l'ancienne place du bourg.

La linéarité est marquée par des façades de deux ou trois niveaux. La partie centrale est bordée de trottoirs et par endroits de stationnements, dont le dernier aménagement date de 1992. Cette composition, très classique, fut mise en place au XIXème siècle. Ce dispositif moderne contrastait alors avec le reste du village à l'urbanisme médiéval, qui fut partiellement remanié. L'orientation est-ouest abrite la rue du vent dominant venant du nord. En hiver, le soleil bas éclaire violemment les bâtiments au sud, provoquant un contraste fort entre les deux façades.

L'ancienne place, aujourd'hui utilisée comme carrefour, est matérialisée par l'élargissement de la rue. Elle s'oppose au reste du parcours par l'uniformité de traitement du sol n'opérant aucune distinction entre espace de circulation piétonne et automobile.

Tableau des surfaces du POS

Zones	Superficie	Superficie urbanisable	C.O.S	Plancher maximum disponible	Coefficient de Pondération	Plancher probable	Capacité d'accueil (170m ² /maison)
UA	9	2	0,8	16 000	0,2	3 200	16
UD	27	18	0,35	63 000	0,2	12 600	74
NB	60	45	0,15	68 000	0,1	6 800	40
1 NA	60	60	0,25	15 000	0,2	30 000	177
Totaux	156	125		197 000			309 maisons

« Il apparaît que les 100 hectares d'espaces constructibles nouveaux, définis par le POS, permettent de construire 50 000 m² de plancher, soit environ 300 maisons ; ce qui est très largement insuffisant pour les 10 ans à venir, et même au-delà. » (POS de Lussas - Rapport de présentation – 01/08/1980 – Espace 26 – p.17).

Le POS de 1982 avait prévu 125 ha de surfaces disponibles pour la construction avec un coefficient de rétention foncière de 80%, soit plus de 300 habitations potentielles. Avec le même taux de rétention foncière, un calcul plus pragmatique, prenant une base de 2000 m² de terrain par habitation indique 125 habitations environ, soit un hectare de mobilisé par habitation.

Les bases prévisionnelles prenaient en compte 30 logements par an au maximum ; 12,5 hectares mobilisés par an, soit 2,5 hectares consommés (80% de taux de rétention foncière).

Bilan et effets du POS

Force est de constater que 20 ans après, de nombreux espaces ouverts à la construction sont effectivement encore disponibles.

En réalité, l'analyse statistique nous indique que 46 habitations neuves ont été réalisées sur la période envisagée (1982-1992), 75 habitations fin 1998 et surtout, 96 habitations nouvelles entre 1999 et 2006. Ainsi la moyenne 1982 – 1999 de 5 habitations par an est largement accélérée par le rythme de la construction enregistré sur la période récente.

Il convient par ailleurs de tempérer le mode quantitatif utilisé pour fixer des objectifs : le postulat principal repose sur l'installation dans le terrain d'un modèle d'habitation unique, à savoir la maison de 170 m².

Concernant la répartition de ces constructions sur le territoire, on peut d'une manière générale souligner l'attractivité des zones Nb. Ces différentes zones représentent une surface cumulée équivalente aux deux zones Na.

Ainsi, le sud de la commune est le secteur d'implantation privilégié sur la période récente avec 49 PC autorisés entre 99 à 2006. Toutefois, les 21 permis autorisés sur la zone nord durant la même période conduisent à souligner la construction dans les zones Nb de la plaine.

Les disponibilités foncières

La commune dispose de réserves foncières limitées correspondant principalement aux emprises des équipements communaux (école, places publiques, équipements sportifs, cimetière) et des terrains en zone naturelle (notamment sur le plateau des gras).

Ainsi la commune dispose de peu de réserves foncières lui permettant d'appuyer une stratégie de développement urbain, qu'il s'agisse d'un projet de confortation du centre-bourg ou d'un autre secteur aggloméré.

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. La population

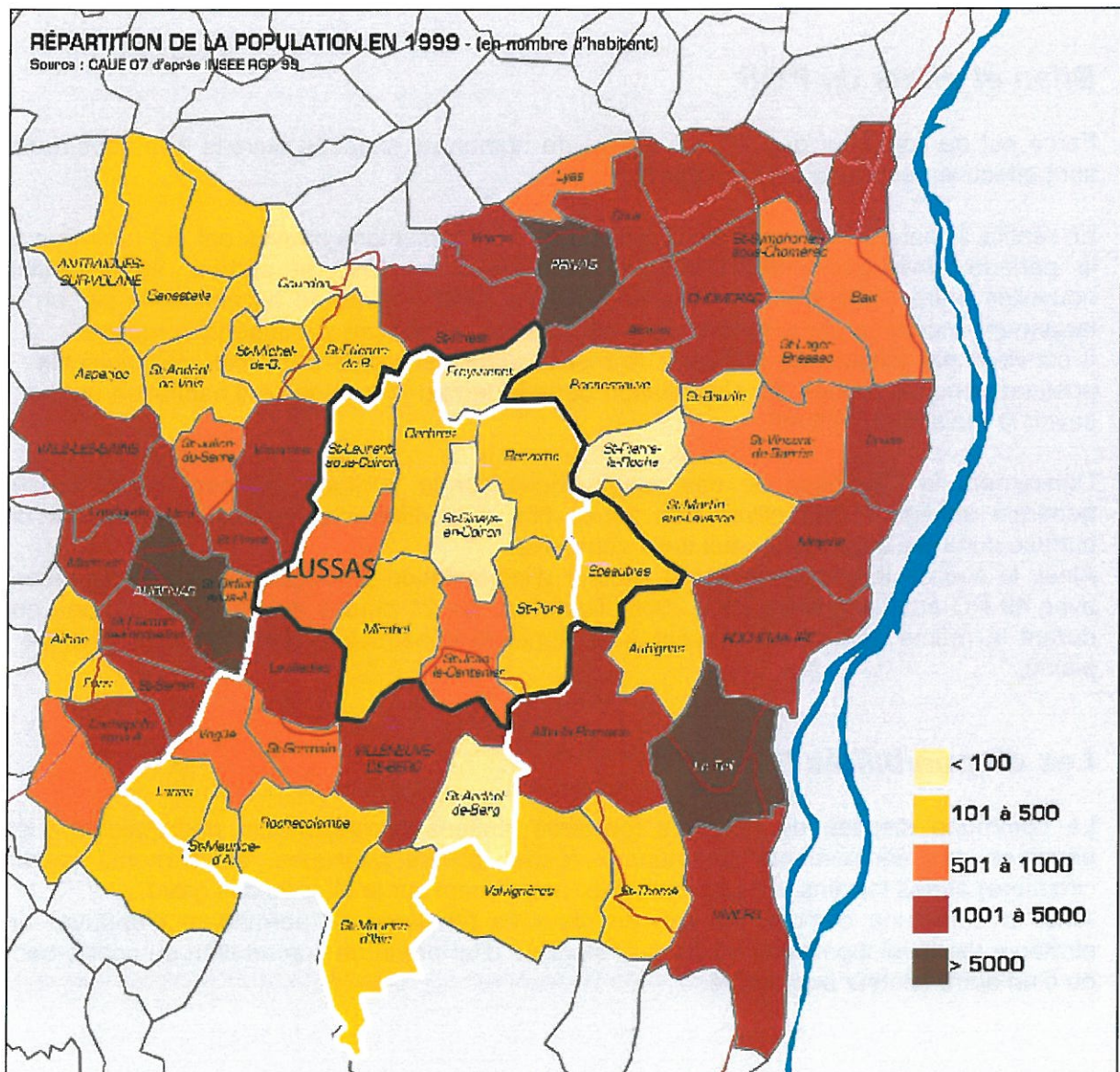
Une croissance démographique soutenue

La dynamique démographique intercommunale

La communauté de communes Berg et Coiron rassemble 13 communes et comptait, en 1999, 7242 habitants. Lussas représente environ 10 % de la population intercommunale.

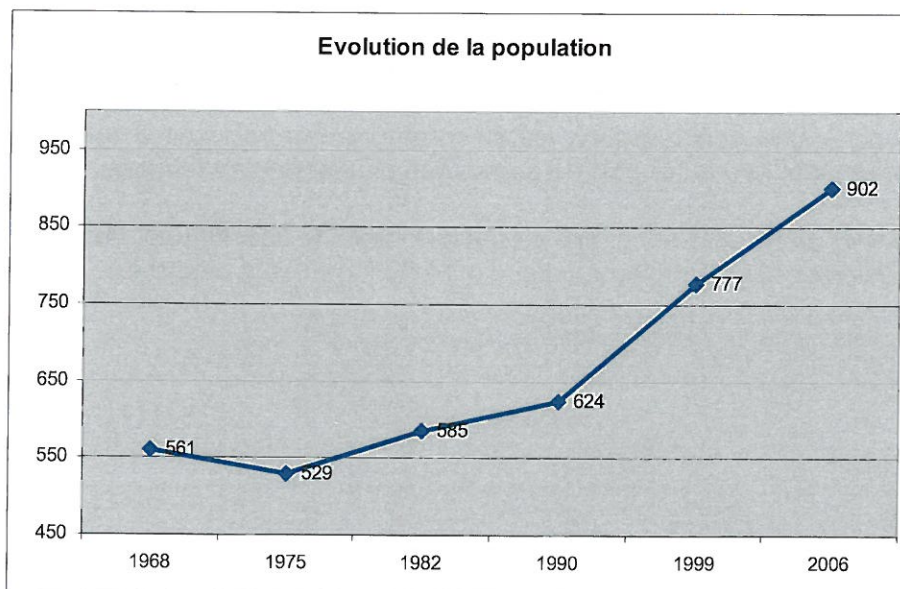
Depuis les recensements de 1999 et la fin du recensement général de la population, les communes ne disposent pas toutes d'informations récentes en la matière. Toutefois, d'autres sources tel que l'Atlas régional de l'habitat privé, réalisé par l'ANAH en 2004, permettent de prendre la mesure des dynamiques à l'œuvre.

Par l'intermédiaire des données Filocom 2001 produites par le Ministère de l'équipement sur la base de données fiscales, on observe la poursuite et même le renforcement des tendances constatées sur la période intercensitaire précédente. En effet, la commune de Lussas a connu, sur la période 1999 – 2001, une augmentation de sa population supérieure à 3 % par an.



Une population qui augmente par l'apport migratoire et récemment par le solde naturel

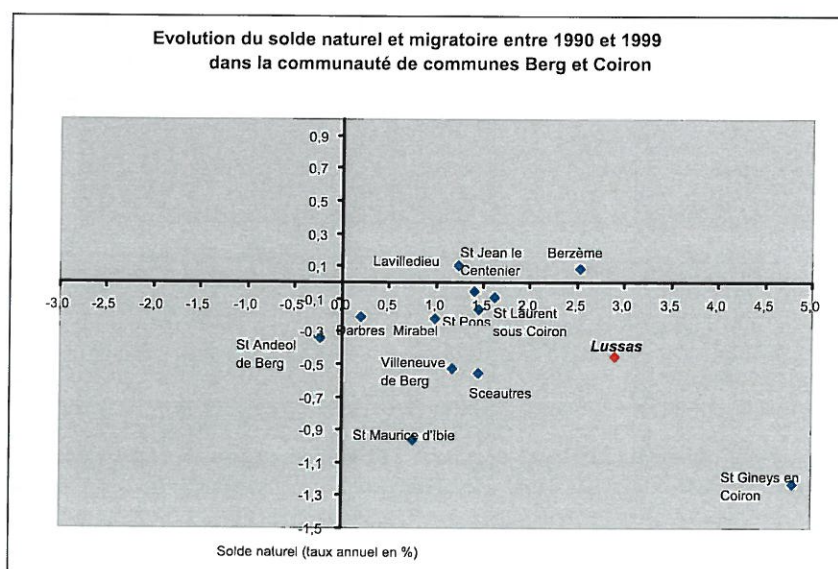
En 1968, la commune de Lussas comptait 561 habitants. Jusqu'en 1975, on a pu observer un déclin démographique de l'ordre de $-5,7\%$ sur la période 1968 – 1975 correspondant à la fin du processus d'exode rural. Depuis cette période et jusqu'en 2006, on observe une augmentation régulière de la population, témoignant ainsi d'une attractivité résidentielle pérenne. Les dernières données du recensement montrent que le rythme actuel de l'augmentation de la population sur la commune s'est encore accentué et le nombre d'habitants atteint aujourd'hui pratiquement les 1 000.



Depuis 1968, et ce jusqu'en 1999, la commune de Lussas a connu un solde naturel négatif, malgré un ralentissement de cette tendance entre 1982 et 1990 ($-0,06\%$ par an). Sur la période 1990-1999, le nombre de naissances compense quasiment le nombre de décès et depuis 2006, le solde naturel est de nouveau positif.

Ainsi, la croissance démographique de Lussas est pour l'essentiel imputable à l'arrivée de nouveaux habitants ($+1,9\%$ par an entre 99 et 2006) mais aussi à un solde naturel redevenu positif.

En effet, le solde migratoire de Lussas est, après celui de Saint-Gineys-en-Coiron ($+4,8\%$ par an), le plus élevé de la communauté de communes en 1999. La variation de la population globale est la deuxième plus importante de la communauté de communes. Si ces chiffres connaissent quelques baisses depuis 1999, ils restent malgré tout assez importants et expliquent la hausse importante de la population sur Lussas.



La structure par âge : une population de plus en plus jeune d'un côté et plus âgée de l'autre

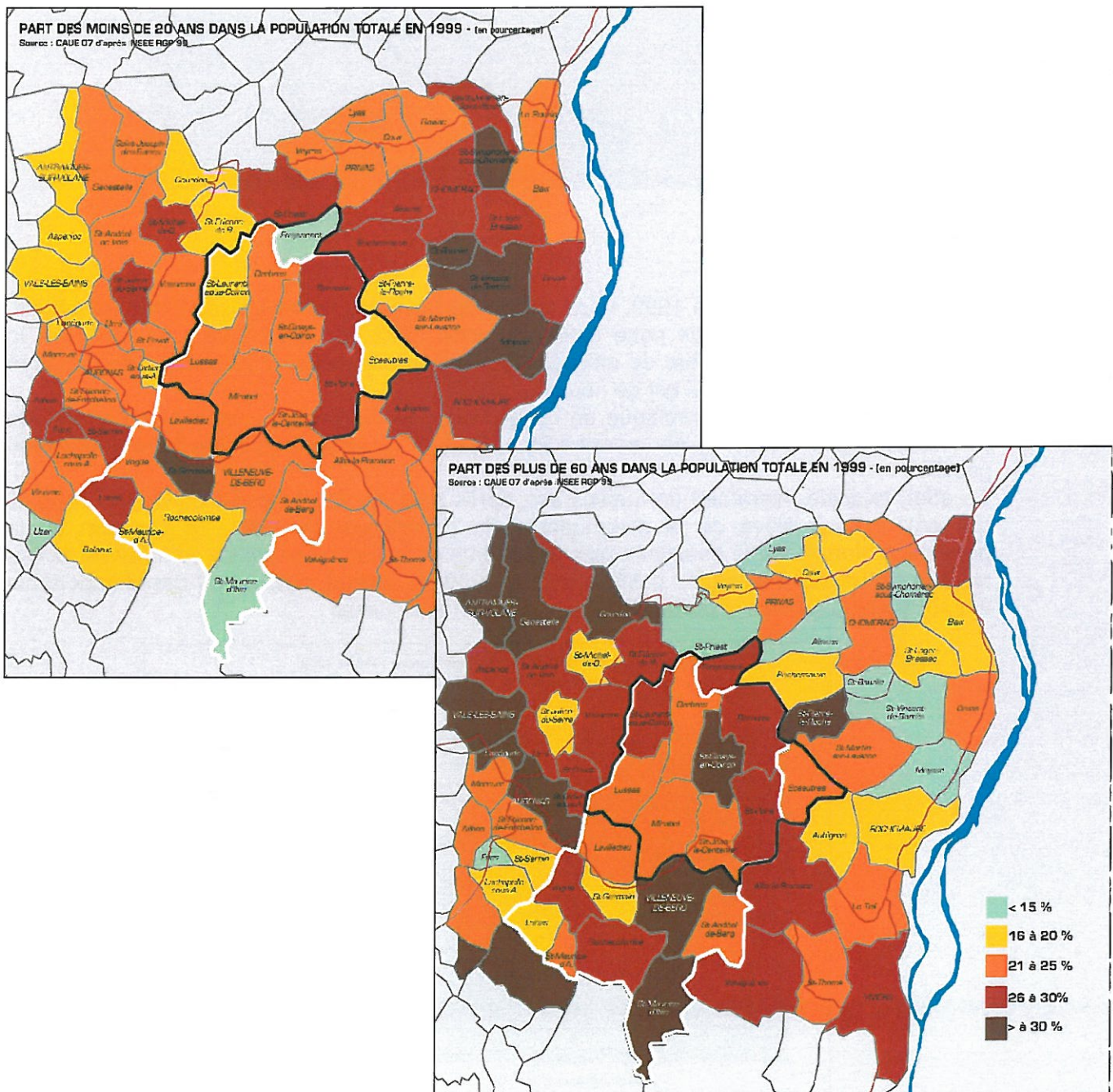
L'attractivité résidentielle de la commune de Lussas, a permis le renouvellement de la population ces 20 dernières années.

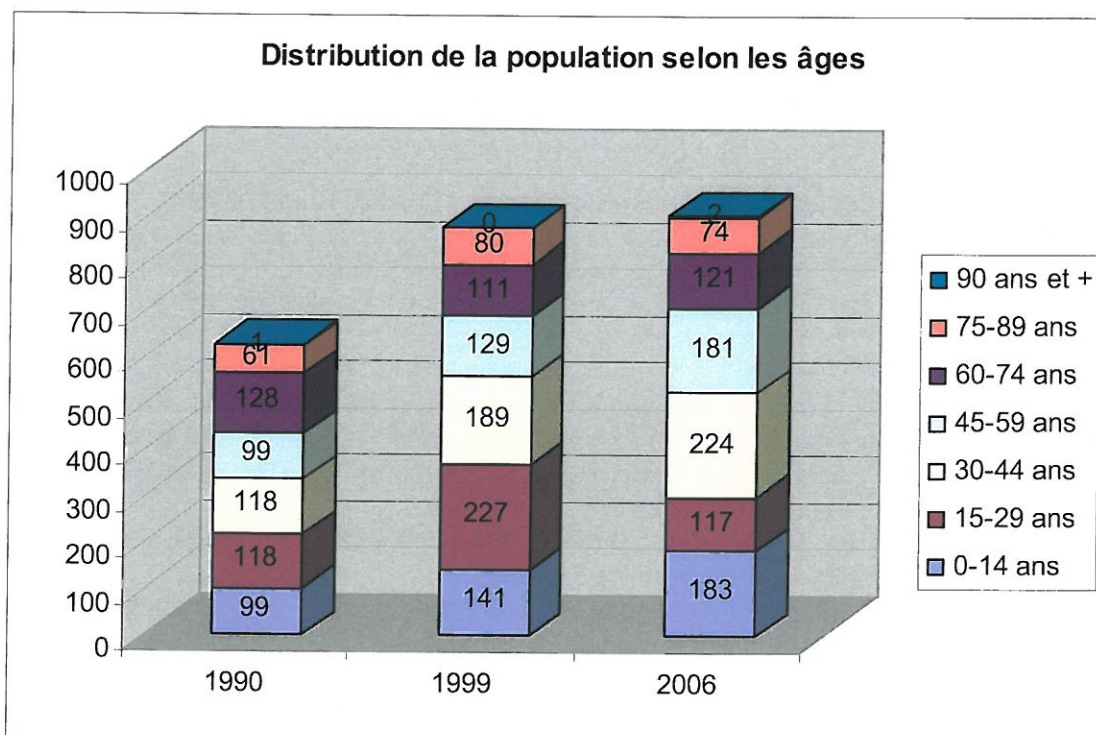
En effet, on constate que les moins de 20 ans représentent, en moyenne, 20 à 30 % de la population. Lussas présente un taux de moins de 20 ans de 23,8 % et un taux de plus de 60 ans de l'ordre de 24,5%. La pyramide communale des ages est ainsi équilibrée, même si on peut noter la forte progression de la classe 0-14 ans qui représentait en 2006 jusqu'à 20 % des habitants de Lussas.

Dans le même temps, les populations âgées progressent de la même façon avec notamment des plus de 65 ans de plus en plus nombreux sur la commune et qui représentent près de 16% de la population totale.

On assiste donc à une spécialisation de la commune sur l'accueil d'une part de jeunes ménages avec enfants et d'autre part de personnes plus âgées à la retraite.

Ainsi, une attention particulière doit être portée aux besoins spécifiques des populations, tant en termes d'équipements, de services, que d'offre de logements adaptés.





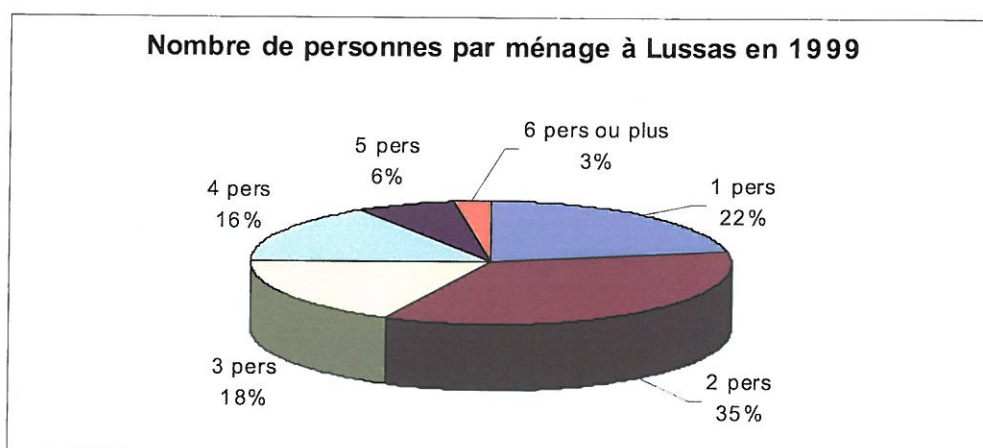
Des ménages de grande taille

En 2006, 366 ménages habitaient sur la commune de Lussas, soit une moyenne de 2,5 personnes par ménage. La moyenne départementale est de 2,76 personnes par ménage, ce qui correspond à peu près à la moyenne nationale avec 2,71 personnes par ménage.

Les ménages de petite taille, c'est-à-dire de moins de deux personnes, sont majoritaires. Ils représentent 57 % de l'ensemble des ménages en 1999. Toutefois, ce taux reste largement en dessous des moyennes départementale et nationale qui avoisinent les 63 %.

En effet, la structure des ménages de Lussas est un des indicateurs de son attractivité résidentielle puisque les ménages de 3 et 4 personnes représentent 34 % du total des ménages. Les ménages de plus de 5 personnes sont également bien représentés avec 9 % du total des ménages.

Les besoins en terme de logement sont ainsi largement variés compte tenu de la diversité des ménages sur la commune. On s'aperçoit ici aussi de la différenciation entre les ménages avec enfants, de grande taille et les ménages de petite taille, personnes âgées, veuf, veuves, divorcés etc...



Des mutations dans la structure et dans la mobilité de la population active

L'augmentation de la population active enregistrée sur la période intercensitaire 1982-1999 à Lussas est un phénomène observable à l'échelle du secteur d'étude. Les communes de la seconde couronne d'Aubenas ainsi que celles « multipolarisées », de part et d'autres de la RN 102, ont connu sur cette période une progression de plus de 30 à 50 % de leur population active.

Pour la commune de Lussas, l'augmentation de la population s'est traduite par une progression significative de la part de la population active au sein de la population totale. Ainsi, entre 1990 et 1999, la population active a augmenté de 70%. Elle représentait, en 1999, 47,3 % de la population totale soit 367 personnes.

Au sein de ces actifs, en 1999, on dénombrait 330 actifs ayant un emploi, soit 123 de plus qu'en 1990. Le taux d'activité était alors de 89,9 %.

Depuis 1999, la population active a fortement augmenté mais le pourcentage d'actifs a diminué légèrement du fait du nombre de jeunes de plus de 15 ans encore dans les études. En effet, entre 1999 et 2006, le calcul du taux d'activité a changé. Les populations prises en compte ne sont plus les 20-59 ans mais les 15-64 ans, répondant ainsi aux mutations de notre société.

On peut en conclure que la commune de Lussas a vu arriver de nombreux actifs avec enfants parfois assez âgés ce qui engendre une demande particulière en logement et services.

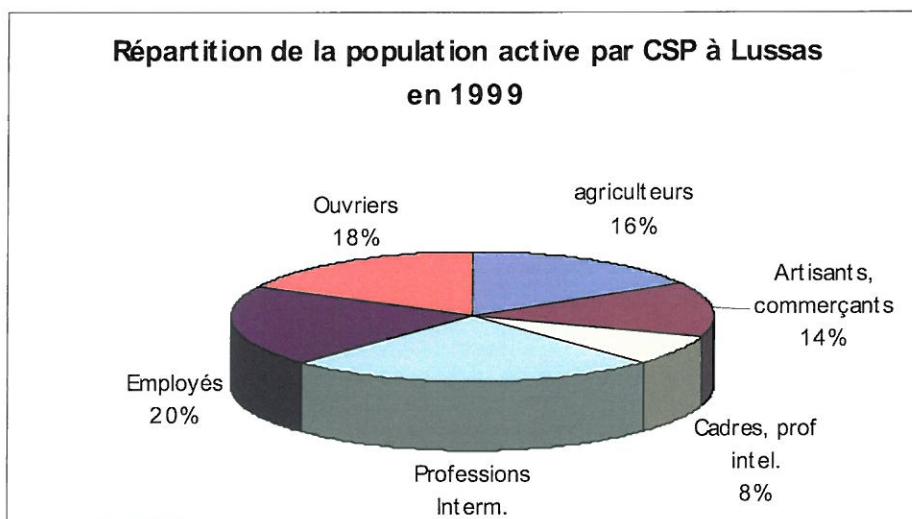
La structure des CSP

Sur le plan de la structure des CSP, cette augmentation de la population active a généré une large redistribution des différentes catégories d'actifs.

Entre 1982 et 1999, la part des employés et des professions intermédiaires a largement progressé. Ces deux catégories sont aujourd'hui les plus représentées. Avec les ouvriers, ces trois CSP rassemblent 63,7% de la population active communale.

Autre évolution conséquente, le nombre d'artisans et de commerçants a quasiment été multiplié par trois entre 1982 et 1999. Ils représentent aujourd'hui autant d'actifs que les agriculteurs, soit 14 % de la population active totale de la commune.

Malgré la diminution du nombre d'actifs agricoles, l'agriculture reste une activité majeure sur la commune de Lussas (16,3%), et ce, dans des proportions bien plus importantes que la moyenne départementale (8,1%) ou nationale (5,2%).

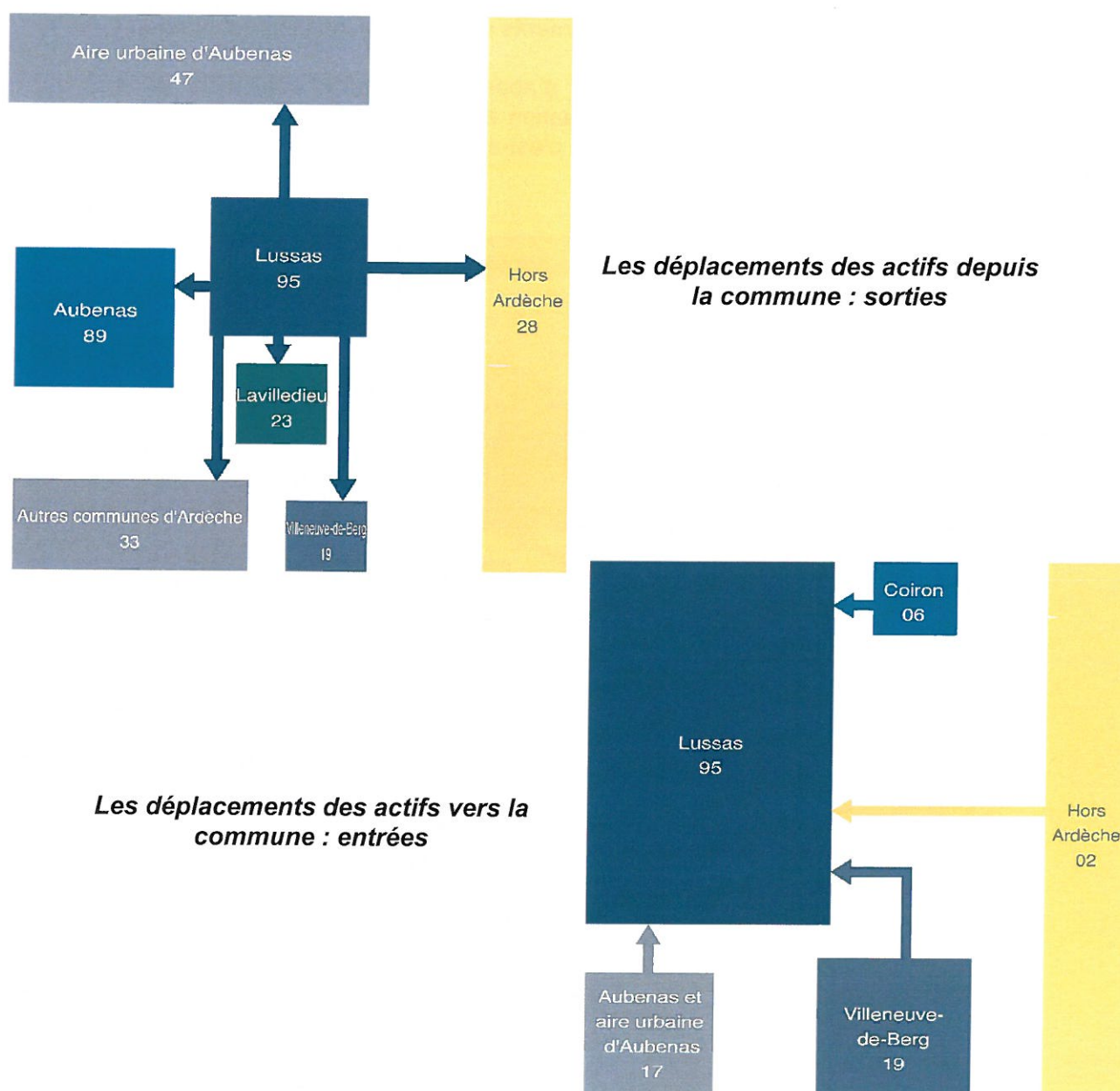


La mobilité de la population active

En 1999, les actifs ayant un emploi étaient au nombre de 330. Au total, 95 personnes – soit environ un tiers – travaillaient dans la commune de Lussas. Ils occupaient 73 % des emplois proposés sur la commune, pour un total de 131 emplois. Ainsi on pouvait observer 36 actifs venir travailler à Lussas, pour l'essentiel depuis les communes limitrophes (Villeneuve-de-Berg, Saint-Laurent-sous-Coiron, Darbres, etc.).

Pour ce qui est des sorties, c'est-à-dire des actifs habitant à Lussas et travaillant dans une autre commune, on peut observer l'influence de l'agglomération d'Aubenas. En effet, 58 % des actifs de Lussas travaillent au sein de cette agglomération. Ainsi, au sens de l'INSEE, Lussas fait partie de « l'aire urbaine » d'Aubenas. En effet, une aire urbaine rassemble les communes dont au moins 40% de la population active résidente travaille au sein de cette aire urbaine. Celle d'Aubenas est composée de 41 communes.

Pour se rendre à leur travail, les actifs de Lussas utilisent en grande majorité leur voiture (77%). La voiture est prédominante, y compris par les navettes domicile - travail des actifs occupés sur la commune.



2. Logement

L'analyse de l'évolution de l'habitat à l'échelle du secteur d'étude permet d'appréhender la pression résidentielle à l'œuvre depuis les dernières décennies. Les trois agglomérations qui composent l'armature urbaine de ce secteur rassemblent respectivement :

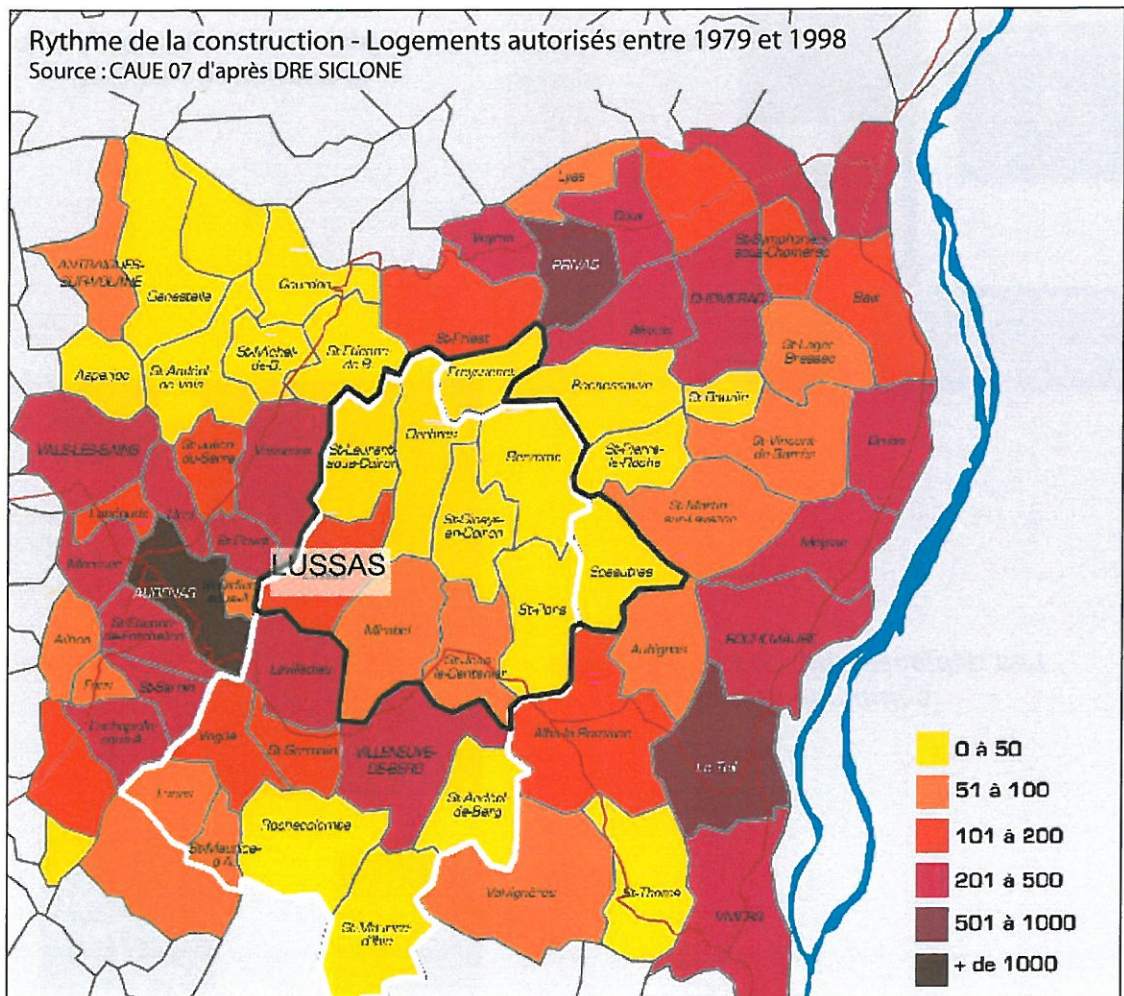
- 4 603 logements (en 1999) pour Privas
- 6 127 logements pour Aubenas
- 3 854 logements pour Le Teil

Les communes du Coiron (dont Lussas) rassemblent 1600 logements en 1999. Toutefois, les secteurs du contrefort sud du massif ainsi que les communes riveraines de la RN 102 accueillent un nombre croissant de constructions.

En effet, les communes périphériques des agglomérations connaissent des rythmes de construction très soutenus. Le cadre de vie et le prix du foncier constituent les principaux facteurs explicatifs de leur attractivité.

Dans ce contexte de pression foncière, le marché locatif reste limité sur les communes du secteur (hors pôles urbains) : la part des logements ouverts à la location est inférieure de 11 points à la moyenne départementale.

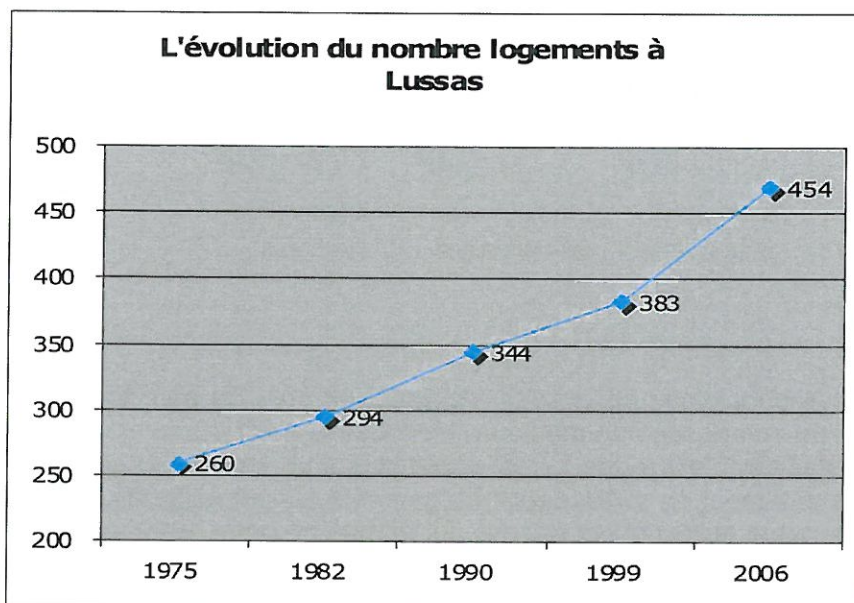
Ces mutations constatées nécessitent ainsi d'appréhender quels sont leurs impacts sur l'offre de logements (l'offre est-elle en adéquation avec les besoins des habitants ?), mais également en termes de formes urbaines, c'est-à-dire à leur impact sur les structures urbaines.



L'offre de logements

Le parc de logements : l'hégémonie de la maison individuelle

Le parc de logements de Lussas comprenait 454 logements en 2006, contre 383 logements en 1999, 344 en 1990 et 260 en 1975. Cette augmentation régulière sur les précédentes périodes intercensitaires connaît donc depuis 1999 une importante accélération. D'après les données communales, 92 permis de construire ont été comptabilisés sur la période 1999 - 2006.



Ces évolutions récentes participent largement au renouvellement du parc puisque les logements construits avant 1949 représentent 38 % des logements en 2006 contre 44,6 % en 1999. Elles indiquent ainsi, au travers de cet indicateur, la pression résidentielle à l'œuvre dans ce secteur, à l'image des communes de Lavilledieu et de Villeneuve-de-Berg qui présentent des taux équivalents.

À l'opposé, le parc de logements des communes du plateau du Coiron est en majorité antérieur à 1949.

La prégnance des résidences principales occupées par leurs propriétaires

L'étude de faisabilité OPAH réalisée en 2006 sur l'ensemble de la communauté de communes Berg et Coiron met en exergue de fortes disparités parmi les 13 communes. La plupart ont une vocation touristique prégnante (taux de résidences secondaires > 35%) ou importante (> 20%), tandis que Lavilledieu, Lussas, Saint Jean le centenier et Villeneuve de Berg ont une vocation résidentielle, avec un taux de résidences secondaires < à 20%.

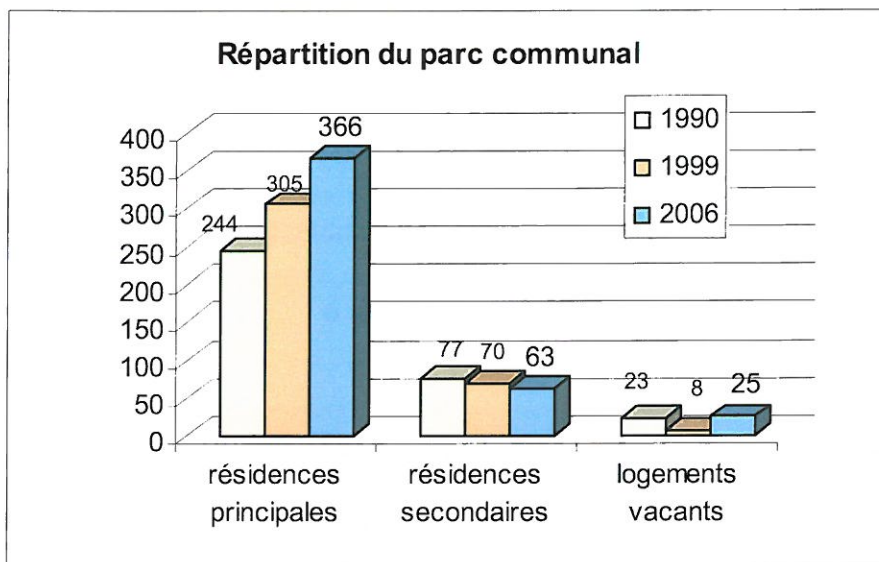
Par rapport au demi-siècle qui vient de s'écouler, c'est en 2006 que le taux de résidences principales est le plus élevé à Lussas, en raison notamment d'une nette diminution des logements vacants et des résidences secondaires. En effet, si ce taux n'est que de 67% en 1975, il atteint 80% en 2006, contre 73% pour le département de l'Ardèche.

Quant aux logements secondaires, leur nombre absolu n'a que très peu diminué entre 1999 et 2006 (de 70 à 63), mais les nouvelles constructions et les réhabilitations ont été réalisées dans le cadre de résidences principales.

Enfin, les logements vacants ont augmenté de façon très significative (de 8 à 25) ce qui peut signifier plusieurs choses :

- des ventes ou des logements non loués au moment du recensement
- la remise sur le marché d'un certain nombre de nouveaux logements réhabilités,...

Globalement la commune n'a pas constaté d'augmentation du nombre de logements vacants sur le terrain en 2009.



Les 366 résidences principales de Lussas représentent 80% du parc total. Ces résidences sont essentiellement composées de maisons individuelles (90%).

47 immeubles collectifs (c'est-à-dire comprenant plus d'un logement) sont recensés sur la commune. Au recensement de 1999, seul 14 logements étaient collectifs. Ce qui signifie que de nombreux logements collectifs ont été mis sur le marché entre 1999 et 2006 à la fois dans les immeubles du village mais aussi dans quelques programmes récents de réhabilitation ou de construction neuve.

Indépendamment du type de logement (collectif-individuel) occupé par des résidents à l'année, on observe une part importante de logements habités par leurs propriétaires (75% soit 272 logements). 22 % des résidences permanentes de Lussas sont occupées par des locataires.

À l'échelle de Berg et Coiron, la forte proportion des propriétaires occupant au sein du parc des résidences principales se retrouve dans de nombreuses communes. En effet, la zone d'étude présente une offre locative réduite et concentrée dans les pôles urbains (Aubenas, Privas) et les pôles secondaires présentant un niveau de services intermédiaires (Lavallière et Villeneuve-de-Berg notamment).

Cependant, on peut identifier certaines communes de petite taille présentant des taux de logements locatifs conséquents qui témoignent d'une action volontariste en la matière (Saint-Michel-de-Boulogne, Saint-Privat, Saint-Jean-le-Centenier).

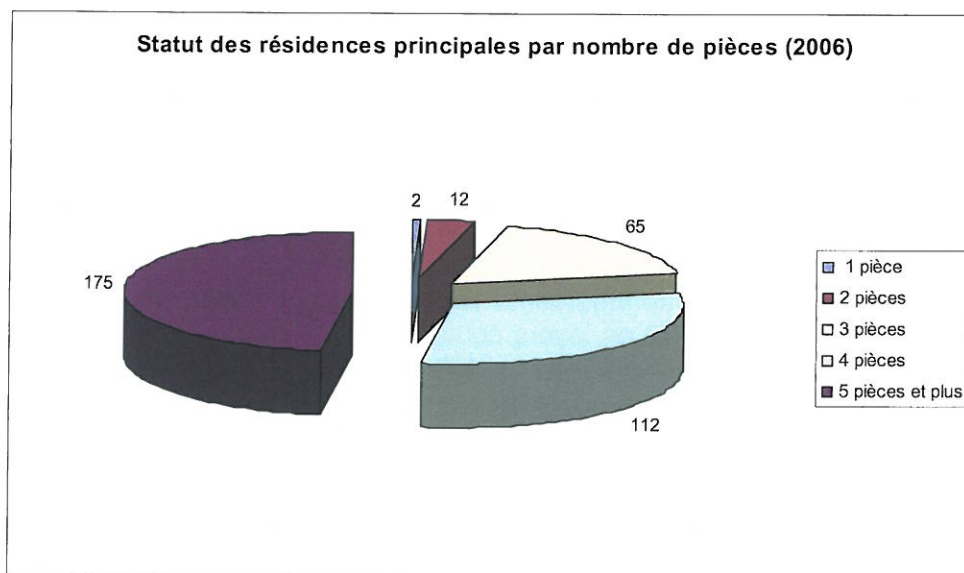
Concernant l'analyse du statut d'occupation des résidences principales de Lussas selon l'âge de référence du propriétaire, une nette opposition apparaît. 70% des moins de 30 ans sont locataires tandis que 70% des plus de 30 ans sont propriétaires.

Cette situation illustre la notion de parcours résidentiels des habitants, passant pour la plupart progressivement de la location à la construction ou à l'achat d'une habitation. L'offre locative est par conséquent un besoin à considérer, tant du point de vue des jeunes actifs que des personnes âgées désireuses d'un petit logement à proximité des services.

La commune de Lussas offre la possibilité de réaliser ce parcours résidentiel avec les locatifs existants.

Les résidences principales de Lussas sont particulièrement grandes au regard de la moyenne départementale. Les grands logements de plus de quatre pièces représentent 78% des résidences principales. L'offre en petits logements de deux ou trois pièces est très restreinte, comprenant 77 logements, soit 21% du parc de Lussas en 2006.

Cette répartition tend aujourd'hui à évoluer. Les grands logements restent largement majoritaires. Cependant, la période 1990 à 1999 indique une croissance des petits logements. Ainsi les logements de 2 pièces sont passés de 8 à 18, les 3 et 4 pièces ont augmenté respectivement de 27 et 21%. Toutefois, l'analyse des permis déposés de 1999 à 2006 témoigne de la part prépondérante de la construction de logements de grande taille sur la commune ce que confirment les chiffres du recensement de 2006.



Des résidences secondaires de moins en moins nombreuses

L'analyse de la répartition des résidences secondaires sur le territoire d'étude met en exergue une diversité de taux selon la pression résidentielle à l'œuvre.

Les communes du plateau du Coiron présentent les taux les plus élevés de résidences secondaires (41,5 % du parc total de logements à Saint-Pons) alors que les centres urbains et les communes de la vallée du Rhône présentent des taux inférieurs à 10 % du parc.

Lussas se situe entre le plateau du Coiron et l'aire urbaine d'Aubenas, et comptait, en 2006, un taux de résidences secondaires de 13.9 %, soit 63 logements. Toutefois, et comme pour illustrer le renforcement récent de la pression urbaine dont fait l'objet la commune, on peut observer une chute du taux de résidences secondaires entre 1999 et 2006 de l'ordre de 5 %. Enfin, on peut noter la prédominance du parc ancien : 78% des résidences secondaires concernent des constructions édifiées avant 1949. De 1949 à 1999, seulement 15 résidences secondaires ont été construites sur la commune et entre 1999 et 2006, 7 résidences secondaires ont disparues.

Une politique volontariste de remise sur le marché des logements vacants et d'amélioration des logements

Lussas comptait 25 logements vacants en 2006, soit trois fois plus qu'en 1999 (8 logements) et autant qu'en 1990.

Entre 90 et 99, 16 logements ont pu être remis sur le marché grâce à la réhabilitation ou la réfection de logements anciens. En effet, tous les logements vacants en 1990 étaient des habitations construites avant 1945.

Ce renouvellement a été organisé à la faveur d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) réalisée par la communauté de communes et qui a particulièrement profité au parc de logement de Lussas.

Depuis cette OPAH, il ressort du dernier recensement que le nombre de logements vacants a fortement augmenté pour retrouver son niveau de 1990.

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été menée de 1993 à 1996 par le SIVOM Olivier de Serres sur les 16 communes du pays de Villeneuve-de-Berg dont Lussas fait partie.

Les habitants de la commune de Lussas ont consommé, pour leur part, environ 2 millions de francs, soit le quart des subventions attribuées à cette opération sur les 16 communes. Sur les 281 logements réhabilités, 37 logements de Lussas ont pu bénéficier de ces aides :

- Les propriétaires occupants : 12 d'entre eux ont bénéficié de l'OPAH pour améliorer leur logement. Quatre ont été attributaires d'une prime au titre des personnes âgées à revenus modestes.
- Les propriétaires bailleurs des logements loués : quatre logements ont été restaurés à ce titre sur la commune de Lussas avec des loyers libres (entre 22 et 24 fr.m2), un seul se situe dans le village.
- Les propriétaires bailleurs de logements vacants : (un des objectifs premiers de l'OPAH) 9 logements en loyer libre et 12 en loyers conventionnés ont été remis sur le marché. Dans ce cadre, 7 logements du bourg ont été restaurés, dont 2 financés pour des améliorations lourdes. Par ailleurs, sur la commune 11 logements ont été concernés par des améliorations lourdes.

Ainsi de 1993 à 1996, 21 logements vacants ont été remis sur le marché. Les données statistiques de 1990 indiquaient 24 logements vacants, celles de 1999 n'en comptaient plus que 8. L'objectif de réduction de la vacance a particulièrement réussi.

La communauté de communes Berg et Coiron a aujourd'hui lancé une nouvelle OPAH sur le secteur. L'étude préalable nécessaire à la préparation de l'opération a été réalisée en 2006. Cette étude de faisabilité a permis de cerner les besoins, mesurer les impacts et définir des objectifs de l'OPAH.

Le repérage des besoins s'est fait de manière très précise. Dans toutes les communes, un repérage de chaque parcelle bâtie a été effectué sur le plan cadastral pour collecter plusieurs informations relatives au propriétaire et au bâti. Ainsi, un état des lieux complet des logements est disponible et renseigne sur le statut des occupants, l'état, l'âge et les éléments de confort du bâti. Pour exemple, 411 logements ont été recensés sur l'ensemble de la zone, contre seulement 250 en 1999 par l'INSEE. On en compte 6 dans le centre bourg de Lussas.

La sélection est aujourd'hui en cours. 1740 propriétaires ont été contactés, environ 150 bénéficieront de l'aide de cette OPAH.

L'absence de parc locatif social public

Malgré une forte pression foncière et une importante demande, l'offre locative reste encore très rare sur les communes du secteur d'étude. La part des logements ouverts à la location est inférieure de 11 points à la moyenne du département. Cette situation est d'autant plus problématique que l'analyse démographique a montré le besoin de ce type de logements pour les jeunes actifs et les personnes âgées. Par ailleurs, ce territoire accueille les deux seuls pôles universitaires de l'Ardèche, à Mirabel et Lussas. Malgré leurs structures modestes, ces établissements présentent des besoins spécifiques en matière de logement étudiant.

D'après l'étude de faisabilité OPAH de 2006, Lussas est la seule commune de la communauté de communes à n'avoir aucun logement social HLM, et seulement trois logements communaux. Des projets sont aujourd'hui en cours pour développer l'offre de locatif social public sur la commune.

Concernant les bailleurs privés, l'OPAH menée dans les années 90 a permis la création de douze logements avec loyer conventionné sur la commune.

3. L'économie et l'emploi

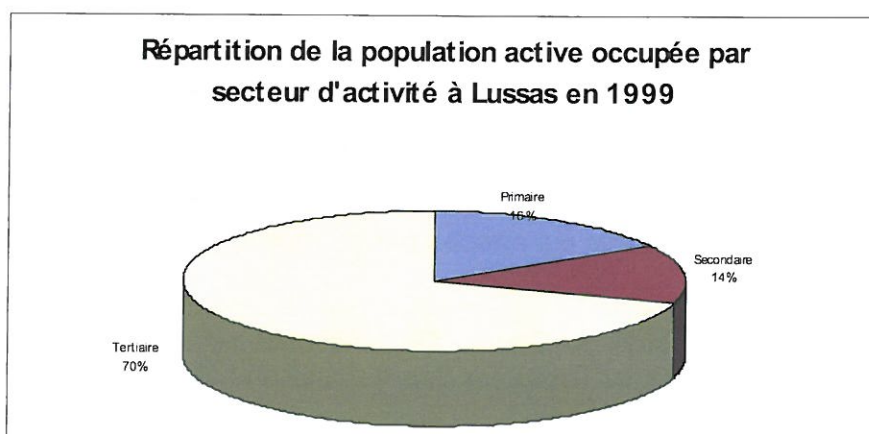
Une économie rurale en transition

De la même manière que la structure sociale et démographique a évolué ces dernières décennies, on peut constater une évolution de l'économie locale. Les changements d'usages et de représentation des territoires dits « ruraux » qui animent aujourd'hui les débats sur l'aménagement du territoire, s'expriment clairement sur la commune de Lussas.

Selon la typologie d'espaces ruraux établie par la Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires (DIACT), la commune de Lussas répond aux dynamiques périurbaines des campagnes proches des villes. Dans ces territoires, on observe un fort développement résidentiel, mais également des activités productives diversifiées.

Ainsi le monde rural ne se définit plus uniquement par l'activité agricole. En effet, sur la commune de Lussas, la part des actifs employés dans les secteurs secondaire et tertiaire s'est largement développée ces dernières années, à l'échelle de l'aire urbaine, mais également à l'échelle communale.

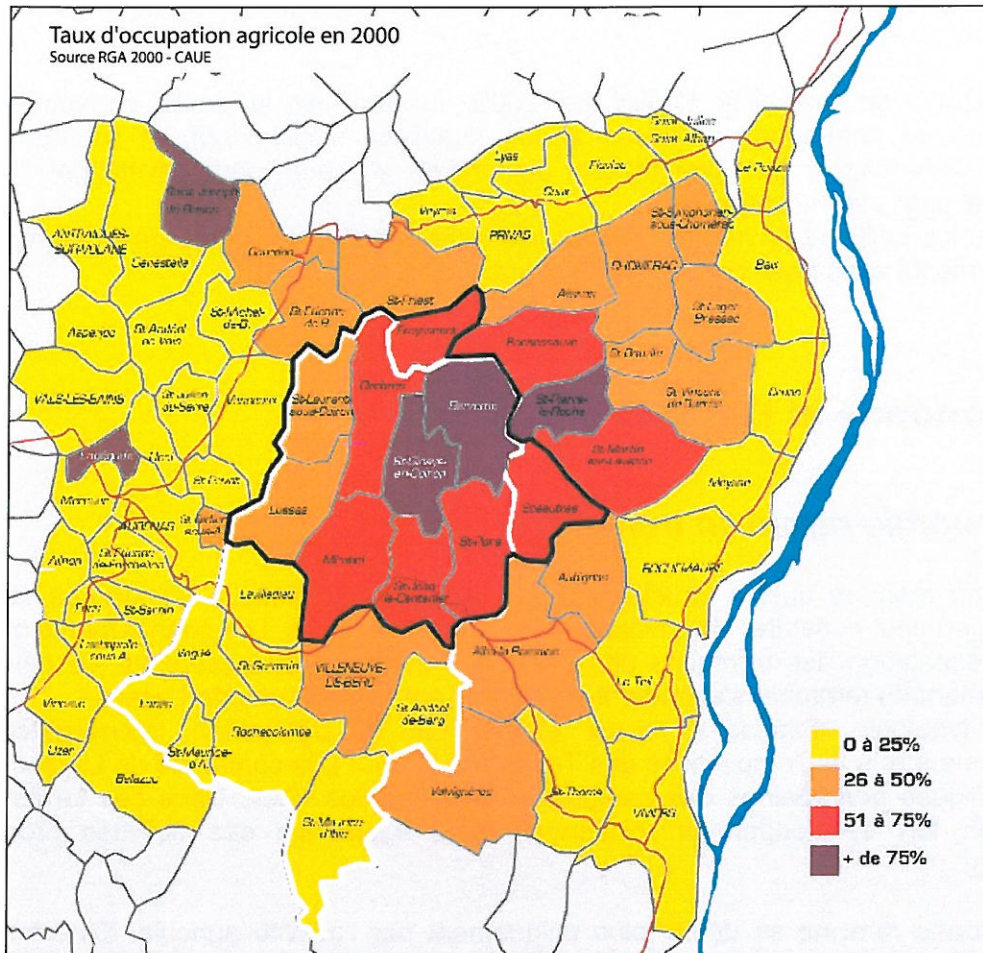
Pour autant, l'agriculture reste sur la commune de Lussas une activité prépondérante sur le plan de l'économie locale, de son potentiel agronomique particulièrement fort, mais également en termes de paysages et de représentations des habitants.



L'agriculture : un terroir productif

Située en périphérie du plateau du Coiron, la commune de Lussas présente un taux d'occupation agricole intermédiaire entre le taux élevé des communes du plateau et celui des autres communes, plus résidentielles et « urbaines » situées dans les vallées.

Sur le plan administratif et des politiques agricoles, les communes du plateau sont concernées par la zone montagne et par l'objectif 2, contrairement à Lussas.



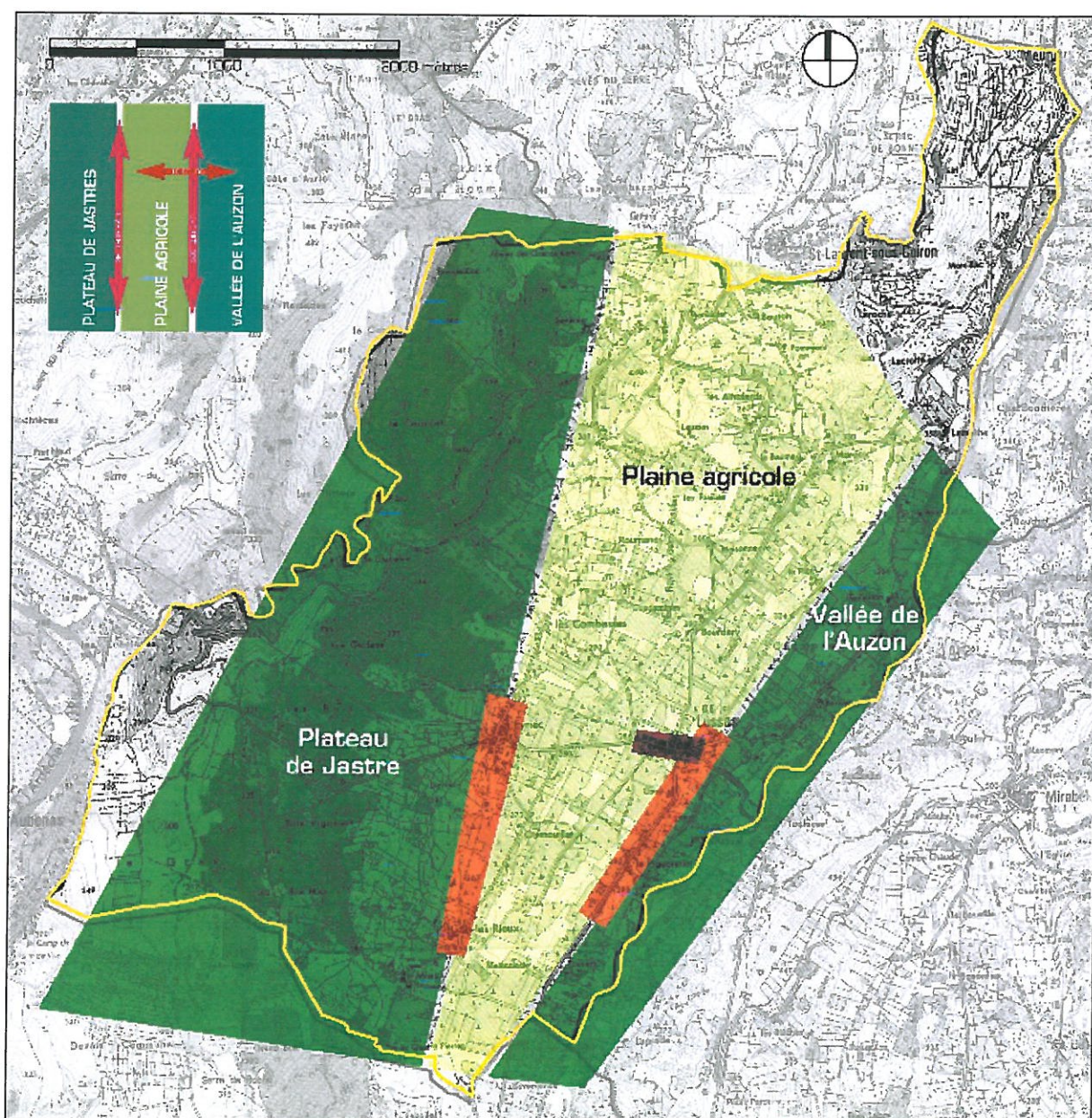
La plaine de Lussas : un poumon agricole

La rareté des secteurs agricoles exploitables (taux d'occupation agricole de 35 %) résulte des contraintes géologiques et topographiques rencontrées sur le territoire communal. Trois zones se dessinent.

- À l'ouest, le massif des Gras. Ce vaste plateau calcaire est peu propice à une exploitation agricole des sols, principalement en raison de leur faible qualité agronomique et de leur hyper-perméabilité (milieu karstique).
- Le centre du territoire communal accueille l'ensemble de l'activité agricole en raison de la qualité des sols. La faible épaisseur de la couverture pédologique, renforcée par le tassement dû à l'activité agricole déjà ancienne, ne représente pas un obstacle pour une utilisation agricole essentiellement orientée vers des cultures pérennes (viticulture et arboriculture). Cette zone de plaine est arrosée par un réseau d'irrigation limité à ce seul secteur.
- Au nord et à l'est, les versants du Coiron. On rencontre sur ce secteur une activité agricole plus diffuse, qui concentre l'essentiel des surfaces en herbe communales (79 ha).

- Le nord-est de la commune, ainsi qu'une partie de la limite est, présentent une couverture végétale peu développée. Aussi, on constate le développement de la friche et de la forêt dans les zones les plus pentues, d'une part en raison de contraintes topographiques et pédologiques, mais également en raison de la perte de vitesse des productions fourragères sur la commune (195 ha en 1979, 79 ha en 2000).

Malgré ces contraintes, la plaine de Lussas présente un fort potentiel cultural en raison de la qualité agronomique des sols du réseau d'irrigation. En effet, la présence de cet équipement est un atout supplémentaire pour ce terroir méridional. Ce réseau est issu d'un barrage situé sur la partie haute de l'Auzon, au nord de la commune. Construit dans les années 80 pour soutenir et développer l'arboriculture alors florissante dans la commune, il contient une capacité suffisante pour irriguer l'ensemble de la plaine agricole de Lussas



**Organisation du territoire productif
de Lussas**

Ainsi l'agriculture structure fortement le paysage communal et intercommunal, notamment en raison de la présence de cultures pérennes (viticulture et arboriculture). Le maintien de ce paysage constitue un enjeu identifiable tant au niveau économique, social, environnemental que paysager.



Photo aérienne de la plaine de Lussas

Des productions agricoles diversifiées

L'activité agricole sur le secteur d'étude n'est pas homogène. Les deux grandes catégories de productions (animales et végétales) sont menées de pair dans les secteurs d'élevage, alors qu'à l'inverse, les productions animales sont rares dans les zones orientées vers des productions végétales.

L'étude menée en 2006 par la chambre d'agriculture pour l'aménagement concerté des espaces agricoles de la communauté de communes Berg et Coiron fait apparaître 3 grands secteurs :

- Le plateau du Coiron et ses contreforts, dédiés à l'élevage ;
- La plaine de Lussas – Lavilledieu, un espace à forte identité viticole ;
- Les monts de Berg, une mosaïque agricole.

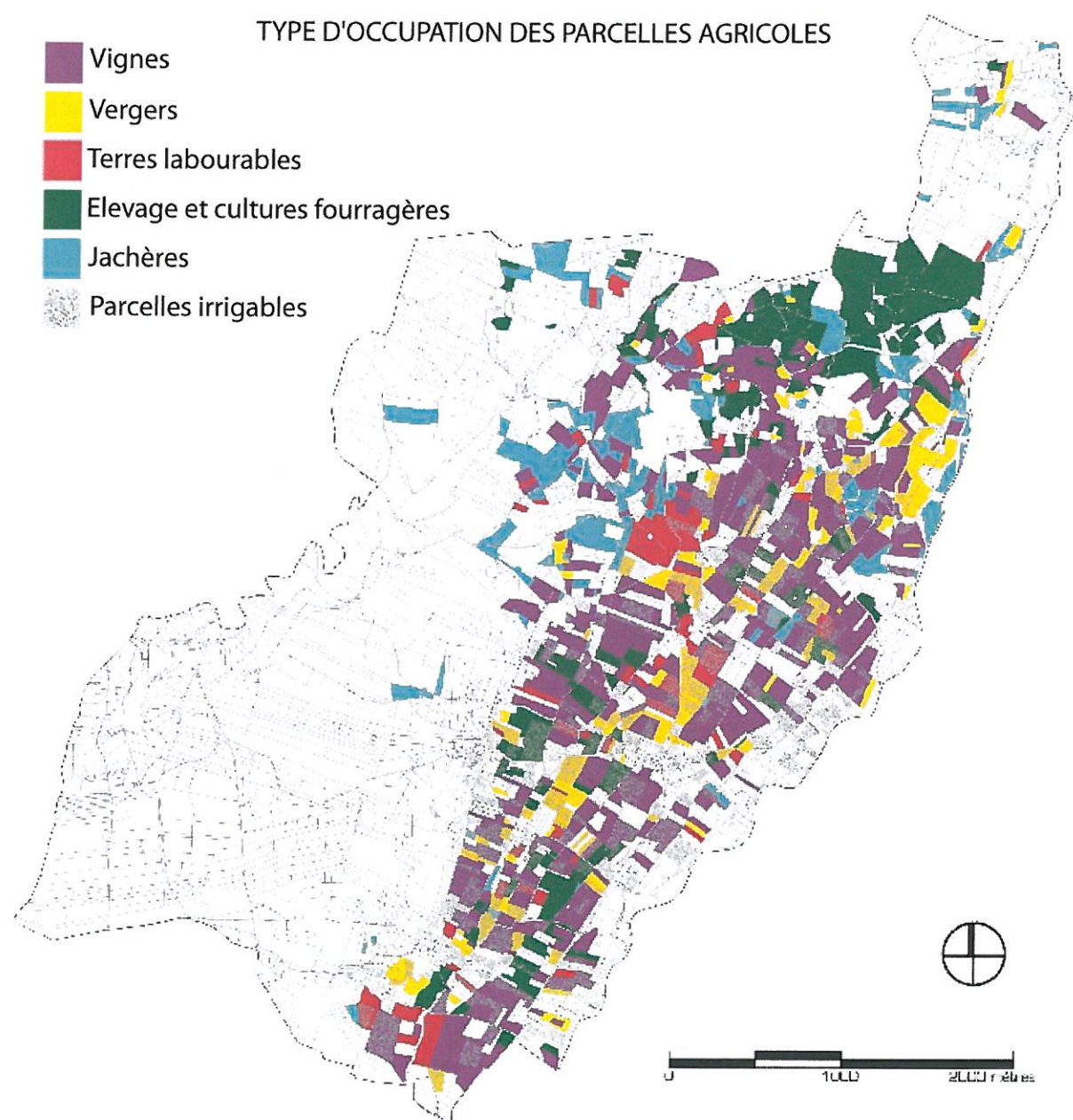
Si aujourd'hui la viticulture est omniprésente dans la plaine de Lussas, cela n'a pas toujours été le cas. En effet, les transformations dans les stratégies de production expriment avant tout le potentiel agronomique des sols et les équipements existants, mais également les mutations successives du contexte économique et notamment agro-alimentaire.

Aussi, on a pu constater, notamment par l'analyse de cartes postales anciennes, une évolution régulière des productions dans le temps, allant du ver à soie à la viticulture en passant par l'arboriculture. Le passage à l'arboriculture a été une phase importante en raison de l'impact économique de l'activité, mais également du fait de la spécialisation des exploitations qui a suivi.

En effet, auparavant, les exploitations pratiquaient une polyculture-élevage qui a disparu (alors qu'elle subsiste sur d'autres secteurs de l'intercommunalité).

Après la période faste de l'arboriculture des années 1980, la viticulture a connu un fort développement. L'intégralité de la production est acheminée à la cave coopérative de Lussas, à l'exception de la production de Chardonnay dirigée vers la cave d'Alba-la-Romaine.

Depuis quelques années, la plaine accueille une part grandissante de terres labourables sur lesquelles on retrouve une majorité de cultures fourragères ainsi que quelques maïs et tournesols de semence. La présence actuelle de ces productions s'explique par la nécessité de laisser reposer les sols après l'arrachage de la vigne (ou de vergers). Les agriculteurs de Lussas, non équipés pour de telles productions, font appel à des éleveurs basés sur le plateau du Coiron. Ainsi, et aux dires des agriculteurs rencontrés, le développement des terres labourables relèverait d'une pratique « de transition » avant de nouvelles plantations de vigne. Toutefois, la présence sur la commune de trois exploitations orientées vers l'élevage bovin et caprin témoigne du développement de ce type de production dans la plaine, d'autant plus que le réseau d'irrigation permet de dégager des productions importantes.



Population agricole et structure des exploitations

À l'échelle de la communauté de communes Berg et Coiron, on peut observer une diminution régulière du nombre d'exploitations depuis 1979. L'étude menée par la chambre d'agriculture de l'Ardèche souligne par ailleurs que près de 40 % des exploitations ont disparu en 30 ans, alors que cette baisse s'élève à 53 % sur l'ensemble du département de l'Ardèche.

Sur ce territoire, on peut constater que les exploitations professionnelles sont moins touchées par cette baisse puisque, en 20 ans, seule une exploitation professionnelle sur 4 a disparu. C'est en effet le taux d'exploitations non professionnelles qui a largement chuté.

Ainsi, en 2005, on recense sur le territoire intercommunal 163 entreprises agricoles (dont 24 sociétés). Elles représentent environ 190 actifs. Les communes sur lesquelles le nombre d'agriculteurs, et notamment d'agriculteurs professionnels, est le plus important sont Lussas, Mirabel et Saint-Jean-le-Centenier.

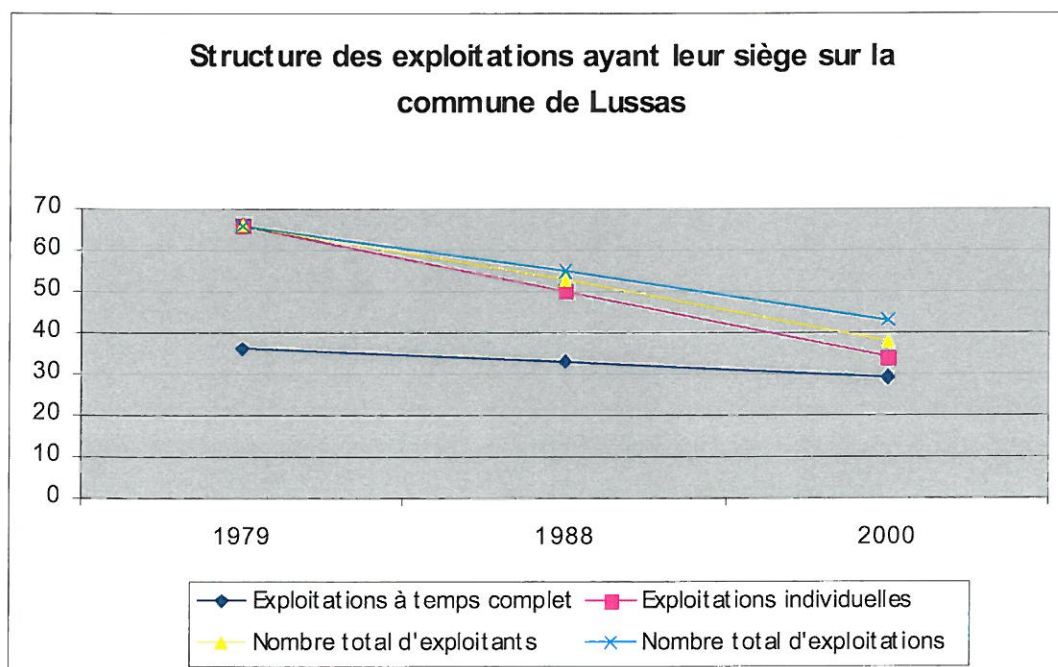
Cette chute du nombre d'exploitations n'a pas eu pour conséquence une réduction proportionnelle de la surface agricole utilisée. Bien au contraire, alors que la surface agricole utile départementale était réduite de 20 % entre 1979 et 2000, elle progressait de 6 % sur le territoire intercommunal.

La professionnalisation et l'agrandissement des exploitations sont les deux tendances fortes que l'on peut observer dans tous les systèmes agricoles. En effet, face aux mutations en cours de l'agriculture et la réduction du nombre d'exploitants, on observe une tendance à l'extension des surfaces exploitées par les agriculteurs.

Ainsi, Lussas compte 38 exploitations, ce qui représente un nombre important au regard de la SAU communale. La taille moyenne des exploitations est de 15,1 ha. Elle s'approche ainsi de la configuration des communes du Bas-Vivarais comme Alba-la-Romaine (18,1 ha), dans lesquelles la viticulture est l'activité agricole principale. Sur la commune, la taille des exploitations varie de :

- 8 à 20 ha pour les exploitations tournées vers la viticulture et l'arboriculture,
- 30 à plus de 75 ha pour celles qui sont tournées vers l'élevage.

La taille moyenne se situe aux environs de 15 à 20 ha (sans compter les 3 exploitations liées à l'élevage ni les GAEC) ce qui est relativement faible. Cependant, on constate qu'il s'agit d'une taille critique au-delà de laquelle il est nécessaire d'avoir un salarié.



Enfin, concernant l'installation et la reprise des exploitations, la situation intercommunale est caractérisée par une moyenne d'installations avec DJA (Dotation Jeune Agriculteur) de l'ordre de 2 à 3 par an. Certaines communes à l'image de Saint-Andéol-de-Berg ont bénéficié d'installations sans DJA, parfois avec une forte implication de la collectivité (ferme communale, etc.). L'évolution de l'âge des exploitants au fil des recensements agricoles fait apparaître que la part des plus de 55 ans tend à diminuer au profit des 40-55 ans.

A l'échelle de Lussas, un travail de terrain réalisé en 2003 a permis de comptabiliser 31 exploitants professionnels. 12 avaient plus de 55 ans et 6 avaient moins de 35 ans.

Industrie, artisanat, commerces : Lussas, un pôle de proximité

Lussas fait partie intégrante de la zone d'emploi d'Aubenas. La zone d'emploi, définie par l'INSEE et le Ministère du Travail, constitue un cadre géographique présentant une homogénéité dans le fonctionnement territorial, mais également une solidarité dans les relations domicile – travail.

La zone d'emploi d'Aubenas rassemblait 28 762 emplois en 1999. Bien qu'étant l'une des plus modestes zones d'emploi de la région Rhône-Alpes, on a pu noter entre 2002 et 2003 une augmentation du taux de création d'emplois salariés parmi les plus élevée de la région Rhône-Alpes (+7,4 %).

À l'échelle de la zone d'emploi, les migrations domicile – travail ont connu une progression importante entre 1990 et 1999. Pour autant, on observe le développement du tissu économique local à l'échelle de la communauté de communes Berg et Coiron dans les secteurs secondaire et tertiaire.

L'étude préalable à la mise en place d'une Opération Rurale Collective (ORC) sur les cantons d'Aubenas et de Villeneuve-de-Berg permet d'appréhender le fonctionnement économique de ce bassin de vie et ainsi analyser les dynamiques de la commune de Lussas dans leur contexte.

Sur le plan industriel, l'essentiel des activités du territoire intercommunal est regroupé sur les zones de Lavilledieu et de Saint-Jean-le-Centenier. Par conséquent, le potentiel de développement industriel du territoire sera principalement orienté dans ces secteurs dédiés. À l'opposé, l'offre commerciale et de services se trouve être plus largement répandue sur le territoire. Aussi, l'étude préalable à la mise en place de l'ORC identifie la commune de Lussas comme « pôle de proximité à renforcer » au sein d'une armature commerciale structurée par le pôle d'Aubenas et des pôles secondaires (Lavilledieu, Voguë, Villeneuve-de-Berg...).

La commune de Lussas compte aujourd'hui autant d'actifs agricoles que d'actifs de la catégorie des artisans et commerçants. Ces derniers ont connu une progression importante puisque 39 % d'entre eux se sont installés sur la période 1990-1999.

Concernant les artisans, le secteur de la construction est largement présent puisque qu'ils représentent un peu moins de la moitié de l'offre artisanale.

Enfin, l'offre commerciale sur la commune, principalement implantée dans le centre bourg, rassemble tous les commerces de proximité à l'exception d'une boucherie.

La mise en place prochainement d'une ORC permettra de définir les moyens d'une dynamisation des tissus locaux commerciaux et artisanaux.

Le village est animé par quelques commerces alimentaires cafés et restaurants, boulangerie pâtisserie, tabac et presse, par une école, un stade, une salle des fêtes, une salle de cinéma, un foyer des jeunes, un foyer des anciens et par la mairie.

Ces commerces, activités et associations maintiennent au village une vie, ferment de l'identité des habitants de la commune.

Liste des commerces : 1 multiservice, 1 boulangerie pâtisserie, 2 coiffeurs, 1 bar, 1 bar restaurant, 1 point de vente de produits agricoles, 1 hôtel restaurant, 2 commerces itinérants, 1 coiffeur itinérant, 1 atelier de réparation automobile et mécanique.

Liste des services : 1 poste, 1 mairie, 1 structure d'aide à domicile, 1 médecin, 2 infirmières, 1 kinésithérapeute, 1 caserne de pompier.

Liste des PME PMI : 1 Ste informatique, 1 coopérative viticole, une dizaine d'artisans, 1 Ste de distribution de films, 2stes de production de films, 1 association de formation, 1 pépinière, un parfumeur.

Le tourisme : un patrimoine naturel et culturel

La communauté de communes Berg et Coiron constitue l'une des entrées dans le sud-Ardèche dont l'économie est largement orientée sur le tourisme. La majorité des 260 000 lits touristiques du département sont concentrés dans ce Sud-Ardèche, notamment dans la vallée de l'Ardèche (45 % de l'offre globale).

Lussas et ses environs bénéficient ainsi d'un environnement touristique qui ne peut être appréhendé à la seule échelle communale ou même intercommunale. L'analyse de l'offre d'hébergements marchands fait apparaître un camping sur la commune. En ce qui concerne l'hébergement non marchand, la pression résidentielle a eu pour effet de restreindre l'offre ces dernières années. En effet, on ne dénombre que quelques gîtes et le taux de résidences secondaires a connu une baisse significative puisqu'il représentait en 2006 13 % du parc de logements (baisse de 16 % entre 1990 et 2006).

L'orientation de l'intercommunalité vers un loisir de nature et culturel répond par conséquent à l'existence d'une offre importante d'hébergements dans le sud Ardèche et s'appuie sur un patrimoine naturel et culturel riche et diversifié.

Le Coiron consiste en une mosaïque de paysages dont le caractère identitaire est fortement marqué. L'occupation humaine remonte à plus de 6 000 ans avant notre ère et l'on recense de nombreux dolmens auxquels s'ajoute la découverte d'objets agricoles, d'ossements et d'objets de décoration qui datent de l'âge du bronze.

Les oppida de Lavilledieu, Lussas, Saint-Pons et Saint-Gineys-en-Coiron témoignent de peuplades organisées avant même l'arrivée des Romains sur les terres ardéchoises. Ces différents édifices sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

De l'époque médiévale, de nombreux châteaux et villages médiévaux témoignent du dynamisme passé de la région du Coiron et sont autant d'attraits touristiques.

Enfin, plusieurs curiosités géologiques issues des épisodes volcaniques qui ont façonné le Coiron participent à l'attractivité touristique de cette région (neck de Seautres, site de Roche Chéri, grotte de Baumier...).

Le rayonnement culturel

Le festival international du film documentaire, qui draine plus de 5000 professionnels et cinéphiles, est organisé par l'association Ardèche Images depuis quinze ans. Il a permis le développement à Lussas plusieurs manifestations permanentes qui apportent à la commune un rayonnement culturel pérenne.

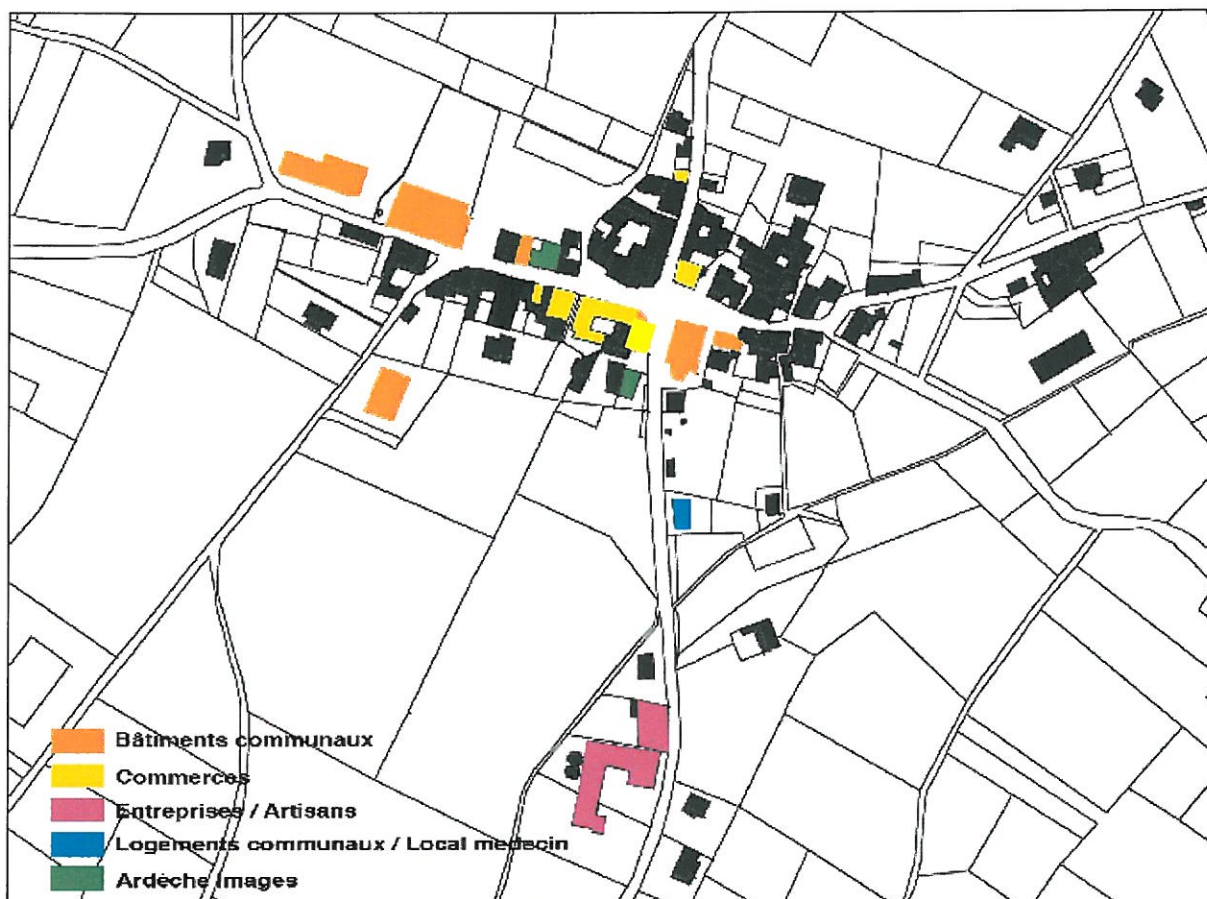
Ainsi Lussas héberge la maison du documentaire, construite en Janvier 2000. Elle rassemble les films documentaires produits en France, Espagne, Belgique et Luxembourg et édite un annuaire ainsi qu'une base de données pour les films documentaires.

La maison du documentaire reçoit aussi des stagiaires, futurs professionnels du film documentaire. Enfin, elle organise avec l'université Stendhal de Grenoble, un Mastère pour l'écriture et la réalisation de films documentaires.

Le développement de l'activité culturelle sur la commune autour du film documentaire a permis la réalisation d'un certain nombre d'aménagements, notamment l'agrandissement de la salle des fêtes en janvier 2000.

4. Les équipements

Le niveau d'équipements de la commune est globalement satisfaisant. Le statut de « pôle de proximité » établi par l'étude préalable à la mise en place d'une Opération Rurale Collective tient pour partie à la présence sur la commune des principaux équipements et services de proximité.



Les services et équipements de la commune de Lussas en centre-bourg

Equipements scolaires

La commune compte une école primaire dont le bâtiment est une ancienne ferme transformée au début du XIX^{ème} siècle. Le bâtiment est organisé en L autour d'une cour fermée donnant sur la rue principale du bourg.

Suite à une importante restructuration du bâtiment en 2003, 8 classes ont pu être aménagées ainsi qu'une nouvelle salle à manger. Les effectifs scolaires étaient en 2006 de 140 enfants.

Equipements sportifs et de loisirs

Le stade de football et les terrains de tennis et de Hand-ball sont localisés à côté de la place de la mairie mais présentent deux entrées distinctes. Une grande haie enveloppe le terrain de tennis pour couper le vent de la plaine. Elle représente un masque important pour la perception du paysage et la lecture d'ensemble.

Enfin, en retrait de l'espace public situé à l'entrée sud du bourg, on peut noter la présence d'un boulodrome installé en contrebas du chevet de l'église.

Equipements culturels

Lussas dispose de deux équipements principaux : la salle polyvalente située à la sortie du bourg en direction d'Eyriac, et la bibliothèque et maison du documentaire située en direction de Lavilledieu.

La salle des fêtes fut construite dans les années 1950 – 1960. Un bâtiment comportant la caserne de pompiers, une salle de cinéma et la salle polyvalente a été accolé vingt ans plus tard.

Le bâti est installé entre la rue principale du bourg et le stade, à l'entrée ouest du village. Sa volumétrie marque fortement l'entrée du village et s'inscrit en continuité de la masse bâtie actuelle. L'accès à la salle des fêtes se fait par la rue ou par une impasse à l'est. La caserne donne sur la rue.

La bibliothèque est située au rez-de-chaussée de l'ancienne gendarmerie, à l'entrée sud du village. La maison du documentaire est installée en face de l'église, le long de la RD224 rejoignant Lavilledieu.

Sa réhabilitation date de 2000 sur les ruines d'une ancienne remise.

Equipements administratifs

La mairie, le bureau de poste, un local commercial ainsi que les locaux d'Ardèche images sont regroupés dans des anciennes maisons de village du centre bourg. Cet ensemble a fait l'objet d'une opération de réhabilitation en 1999 sous maîtrise d'ouvrage communale.

Le commerce et La Poste occupent le rez-de-chaussée. L'accès au bureau de poste se fait depuis la rue principale, alors que le commerce propose un second accès depuis la place de la mairie.

Les bureaux de la mairie sont accessibles depuis la place. L'accueil du public se fait au rez-de-chaussée, les autres bureaux étant au premier étage, et les archives au second étage.

Equipements culturels

Cette église du XIXème siècle a été bâtie après la destruction de l'église du moyen-âge. De style néo-classique, elle est construite en voûte d'arrête en pierre de calcaire. Elle est installée en angle, façade principale sur le carrefour du bourg, façade ouest alignée sur la rue.

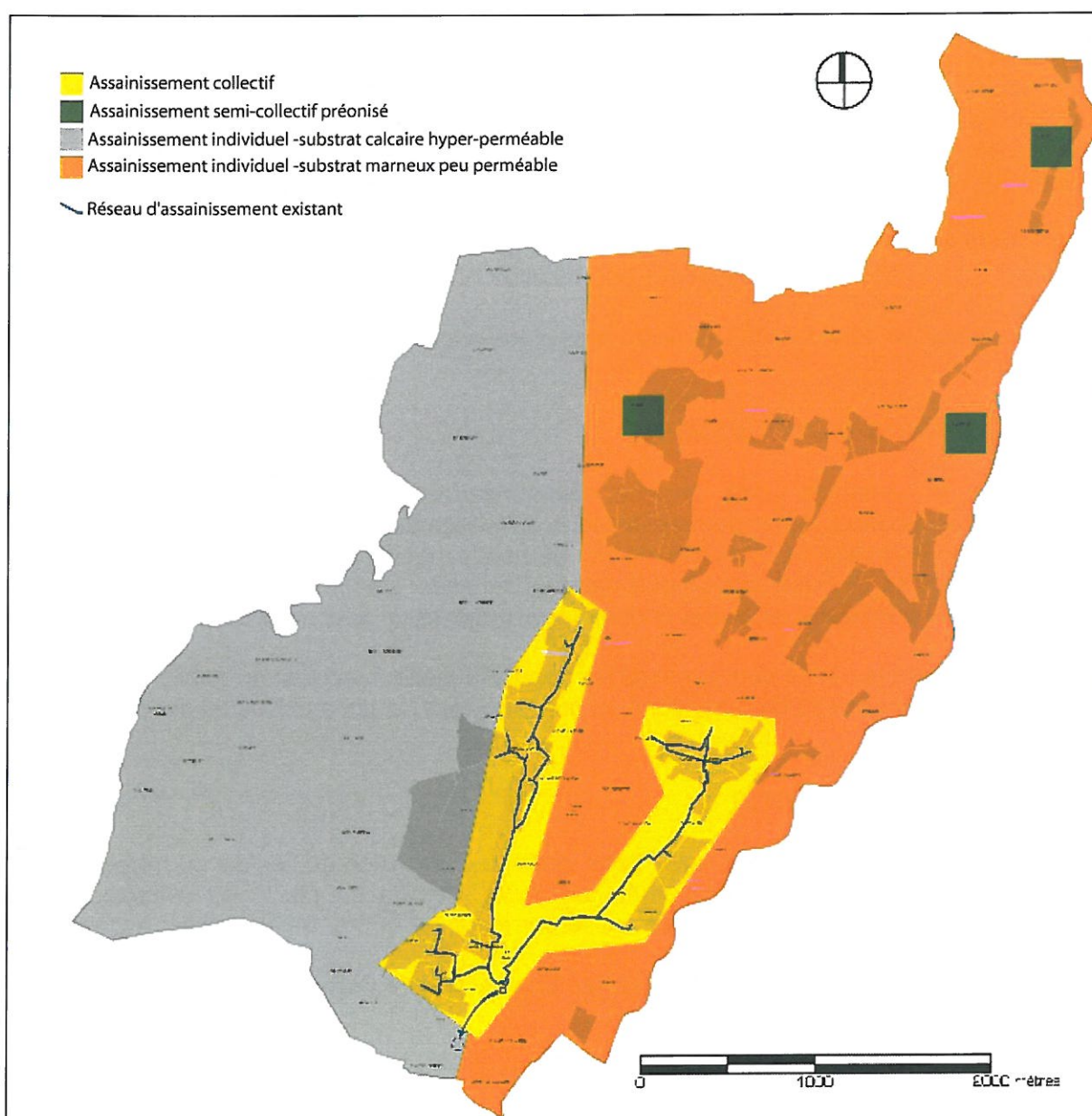
Le cimetière est implanté le long de la route en direction de Darbres.

Rejets et gestion des déchets

Assainissement des eaux usées

Les études menées pour l'élaboration du schéma Général d'Assainissement (SGA) en 2000 ainsi que les précisions apportées en 2005 dans le cadre de la révision du POS permettent de prévoir le développement du réseau d'assainissement collectif de la commune. Le village et les hameaux d'Eyriac, Rieux et Mias sont d'ores et déjà raccordés à la station située au Sud de la plaine de Lussas (1 600 EH). Le camping est également raccordé et compte pour près de 500 EH en période de pointe.

Le Schéma directeur prévoyait la réalisation d'assainissement semi-collectif sur trois hameaux du coteau Nord : Lamothe, Fiougier et Sabatier en raison de contraintes d'habitat fortes.



Zonage d'assainissement et réseau en place

- L'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif long de 8 km regroupe aujourd'hui le chef-lieu et les hameaux périphériques (Mias, Les Rieux, Eyriac, Les Combasses) en un seul et même point de traitement. La population raccordée est de 87 %, avec une moyenne de 2,5 habitants par abonné.

L'ancienne station d'épuration était située à proximité du ruisseau «le Bourdary», dans la partie sud de la commune. Dimensionnée pour 600 Equivalent Habitants (EH), cette unité de traitement présentait des dysfonctionnements chroniques portant atteinte à son rendement épuratoire (20 % d'après le rapport AQUAE 07). La construction d'une nouvelle station a permis l'amélioration du traitement. Elle est aujourd'hui dimensionnée pour 1600 EH (dont 500 EH saisonniers) et peut donc accueillir encore de nouveaux Equivalents Habitants de façon satisfaisante. La filière de traitement par filtre planté de roseaux a été choisie.

La topographie et la distribution des habitations sur le territoire communal ne permettent pas d'envisager un système d'assainissement unique. L'éloignement des agglomérations identifiées dans le schéma, ainsi que la multiplicité des habitations isolées rendent nécessaire une réflexion sur l'assainissement individuel.

- L'assainissement non collectif

La partie nord de la commune est concernée par l'assainissement individuel, du centre bourg jusqu'à la corniche de Saint-Laurent-sous-Coiron.

La mise en place (et le développement) de ce mode de traitement nécessite le respect d'un certain nombre de conditions techniques relatives à l'aptitude des sols (nature du substratum, perméabilité et importance de la couverture pédologique, nature des écoulements superficiels).

Sur ce point, le schéma général d'assainissement révèle la vulnérabilité d'une grande partie du territoire communal et de forts contrastes vis-à-vis des capacités des sols au traitement des eaux usées. En effet, la faible couverture pédologique ne permet pas, dans certaines zones, d'assurer la fonction de filtre naturel garant de la non-pollution des eaux souterraines.

Pour d'autres secteurs, à l'image des agglomérations de Sabatier, Lamothe et Fiougier, identifiées dans le schéma pour la mise en place d'une filière de type semi-collectif, les contraintes techniques d'assainissement sont moindres. Pour autant les filières d'assainissement semi-collectif n'ont pas été mises à jour pour le moment, mais les assainissement autonomes restent fonctionnels.

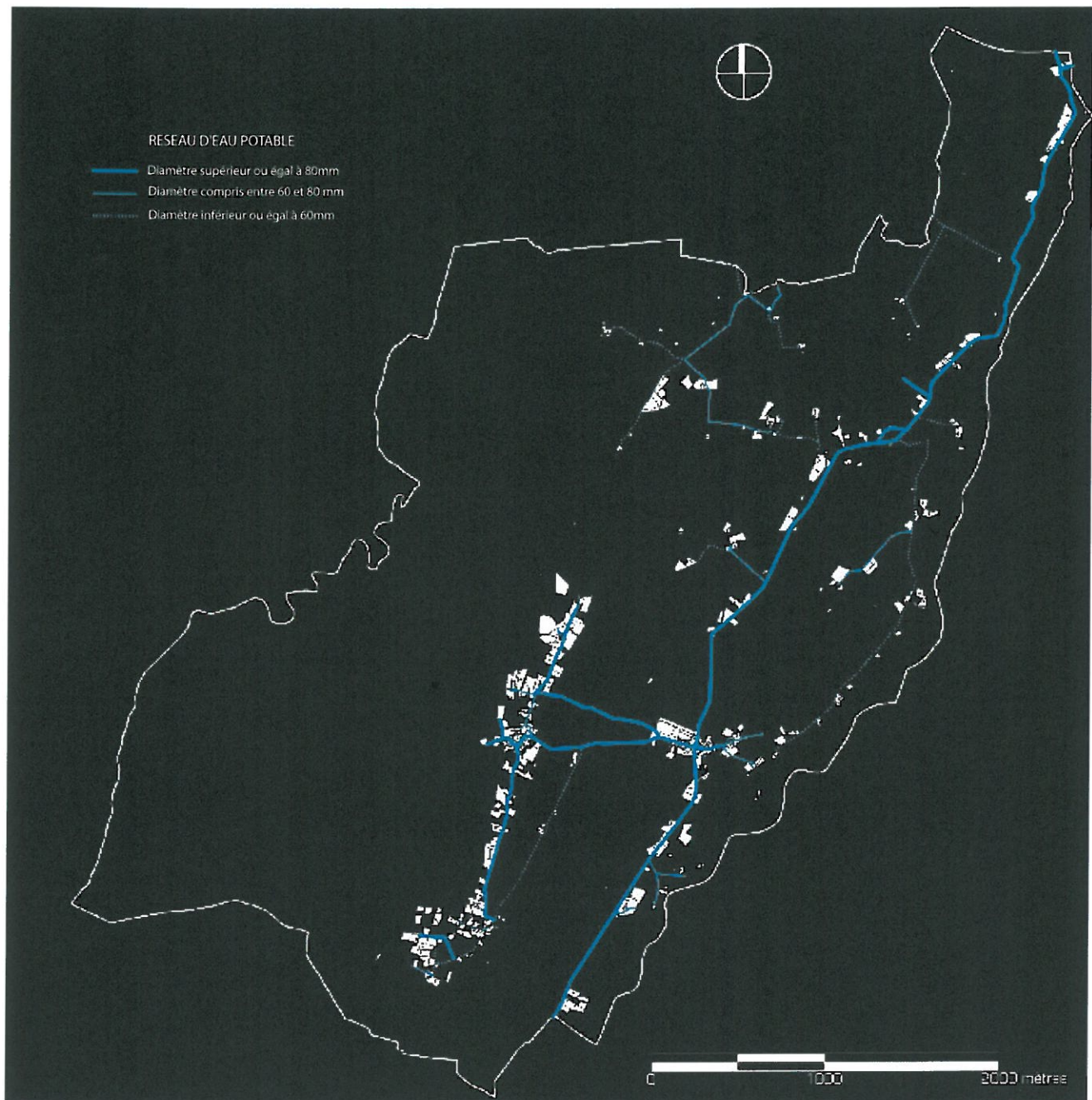
D'une manière générale, le schéma révèle le fort impact des constructions diffuses sur le milieu naturel, dans sa partie non raccordée à l'unité de traitement.

L'alimentation en eau potable

L'organisation et la gestion du réseau d'alimentation en eau potable sont conduites par le syndicat intercommunal Olivier de Serres. La commune est desservie à partir du plateau du Coiron par deux réseaux distincts qui assurent la distribution gravitaire. Le premier réseau alimente le quart nord-ouest de la commune, quartiers de Sevenier, Bouton, Les Amblards, avec un réservoir de 50m³.

Le second traverse la commune du nord au sud. Il dispose un réservoir de 400m³ implanté dans le nord du territoire communal. Le réseau se compose de canalisations principales de 125, 100 et 80 mm de diamètres.

À partir de ce réseau primaire, des émissions en 50 et 60 mm de diamètre alimentent les quartiers. La majorité des quartiers est correctement desservie, cependant une attention particulière devra être portée sur les capacités du réseau d'adduction d'eau publique pour l'extension des zones constructibles et le respect des normes de sécurité en matière d'alimentation en eau et d'accès.



Réseau d'eau potable

De manière plus précise, il faut souligner que le SIVOM est aujourd'hui en capacité de fournir une quantité d'eau potable suffisante pour alimenter les réservoirs de Lussas. En revanche, certains quartiers sont desservis par des sections faibles (Lauzias par exemple) et nécessitent un renforcement du réseau avant toute nouvelle urbanisation. La municipalité continue de renforcer ce réseau d'eau potable par le remplacement des canalisations de petite section (50 et 60mm).

Ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères du territoire de Lussas sont gérés par le **syndicat intercommunal de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas**. La commune dispose de deux points d'apport volontaire (PAV), situés au Bourg et dans le hameau des Rieux.

Protection incendie

Le réseau de protection incendie est lié au réseau d'eau potable. Les poteaux incendies sont disséminés sur le territoire communal notamment dans le bourg et sur les hameaux d'Eyriac, Rieux et Mias. Les poteaux incendie ont un débit suffisant et sont inspectés tous les ans par le SDIS dans le cadre d'une convention. Néanmoins la commune a choisi d'installer une réserve d'incendie au sud-ouest du hameau de Rieux afin de permettre une meilleure sécurisation du site du plateau calcaire.

**PARTIE II: PRESENTATION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

CHAPITRE I : LES POLITIQUES ET DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE EN AMONT DU PLU

1. Le document d'urbanisme applicable avant l'approbation du PLU

La commune de Lussas s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1982, révisé en 1996.

L'équipe municipale de l'époque, pressentant le développement futur de l'Ardèche Méridionale, a cherché à se doter d'un outil d'aménagement du territoire pour permettre un développement maîtrisé de la commune.

La préservation de la plaine agricole

La préservation de la plaine agricole de Lussas fut l'objectif numéro un. Il s'agissait dès les années 80 de préserver l'intégrité territoriale de la plaine pour protéger l'agriculture à long terme. Cette démarche découlait de l'observation du développement des communes voisines et visait principalement à éviter le mitage du territoire agricole. Ce principe a été respecté lors des révisions suivantes et a permis de préserver l'agriculture de la commune.

Les nouvelles zones d'habitat

Le développement de l'habitat a été organisé selon les principes suivants :

- Rendre constructibles les zones situées à proximité des routes et en dehors de la zone agricole.
- Permettre l'extension et l'implantation de maisons nouvelles pour faciliter des partages de foncier familial.
- Inscrire quelques terrains dans la continuité urbaine des villages et hameaux existants.

Le bilan est mitigé. D'abord la logique des zones constructibles le long des voies, même implantées en dehors des zones agricoles a contribué à disperser l'habitat et à distendre le tissu urbain de la commune. Aujourd'hui près de 80% de la population réside en dehors du chef lieu. L'implantation de constructions pour faciliter des partages familiaux est arrivée au bout de sa logique. Enfin l'extension des hameaux et du village existant doit être mesurée pour éviter de commencer à grignoter la plaine et pour ne pas dénaturer les qualités urbaines des constructions traditionnelles. Des hameaux peuvent perdre leur charme une fois couronnés de villas pavillonnaires!

Notons que le POS a développé une vaste zone NA (zone future à urbaniser) qui est restée jusqu'à aujourd'hui une zone de projet. Implantée sur les franges Ouest des Gras, cette zone a été située en dehors de la plaine agricole. Elle est actuellement non équipée.

Les travaux d'infrastructure

Depuis 10 ans la commune a réalisé de nombreux travaux et en particulier dans le domaine de l'assainissement. Elle dispose d'un Schéma Général d'Assainissement et d'une station d'épuration d'une capacité de 1600 équivalents habitants. Actuellement elle fonctionne sur environ 600 équivalents - habitant.

Le P.L.U. change la forme du document d'urbanisme applicable sur le sol de la commune par :

- l'introduction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui détermine le projet communal, mais qui n'est pas opposable aux permis de construire.
- la définition d'orientations d'aménagement, cohérentes avec le P.A.D.D. Les travaux devront être compatibles avec ces orientations.
- un changement de la dénomination des zones et des règles inhérentes à chacune de celles-ci :

Tableau de correspondance des zonages POS/PLU	
POS	PLU
U	U
NA	AU
NB	supprimé
NC	A
ND	N

2. Les politiques supra-communales

Les institutions intercommunales

La commune de Lussas appartient au canton de Villeneuve-de-Berg et adhère à plusieurs structures de coopération intercommunales.

Lussas appartient à la communauté de communes Berg et Coiron, qui regroupe 13 communes situées entre Lavilledieu et Sceautres, Saint-Maurice-d'Ibie et Darbres, pour une population totale de 7 242 habitants.

La communauté a été créée en 2003 et développe plusieurs projets au regard des compétences qui lui ont été transférées. À ce titre, une nouvelle OPAH est en cours de réalisation suite à une pré-étude réalisée en 2006.

L'intercommunalité assume également des compétences en matière de développement touristique, commercial et artisanal.

Outre plusieurs structures culturelles et de loisirs, la communauté de communes gère les zones d'activité de Saint Jean le Centenier et de Lavilledieu, toutes deux reconnues d'intérêt communautaire et pilote les études d'opportunités du développement éolien sur le Coiron.

Elle mène aussi des actions sociales telles que la gestion d'un relais alimentaire et d'une structure d'accueil de la petite enfance.

Syndicats intercommunaux

Plusieurs syndicats couvrant différents domaines indiquent le positionnement de Lussas au cœur du Vivarais.

- Le **SIVOM Olivier de Serres** : la commune adhère au syndicat des eaux de la Basse Ardèche. Cela lui permet de bénéficier de l'approvisionnement en eau de la station de Pont de Veyrière.
- Dans le cadre de la gestion des déchets, Lussas appartient au **syndicat intercommunal de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas**, qui rassemble 98 communes.
- Enfin, la commune de Lussas adhère au contrat de développement du pays de l'Ardèche Méridionale. Ce pays, créé selon le dispositif mis en place par la loi Voynet (LOADDT) de 1999, regroupe 117 communes et compte au total 117 000 habitants. Poursuivant l'objectif d'un développement maîtrisé du sud-Ardèche, la charte adoptée permet le soutien des projets initiés par les communes et intercommunalités du territoire.

Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Pour réussir à faire émerger une plus forte cohérence urbaine, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 a remplacé les schémas directeurs nés de la Loi d'Orientation Foncière de 1967 par un nouvel outil appelé Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.).

Le Schéma de Cohérence Territoriale est destiné à être le document dans lequel les communes pourront mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements urbains et d'implantations commerciales.

Cet outil devrait permettre d'harmoniser et coordonner les projets des différentes communes ou groupements de communes d'une même aire urbaine ou d'un même pays en zone rurale. Les SCoT sont mis en place sur l'initiative d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), maintenus dans le temps afin de les faire évoluer et de les gérer.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale dans un délai de 3 ans suivant l'entrée en vigueur du Schéma de Cohérence Territoriale.

La commune de Lussas n'est, à l'heure actuelle, comprise dans aucun périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale.

A ce jour, La commune de Lussas n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.122-2 du Code l'urbanisme qui indique que les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation dans les communes situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants sont interdites (Des dérogations sont accordées après avis de la commission des sites).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse

La zone d'étude se situe dans le bassin Rhône Méditerranée Corse qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009. Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Ses orientations sont déclinées de la façon suivante :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 années à venir soit un horizon 2015.

Le Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau de la vallée de l'Ardèche (SAGE)

Prévu pour être finalisé entre 2010 et 2011, le Sage définira la politique de l'eau sur le territoire pour les 15 ans à venir. Véritable loi locale de l'eau, sa portée réglementaire obligera les décisions de l'Etat et des collectivités à lui être compatibles, notamment en ce qui concerne les décisions d'aménagement du territoire.

Le Sage a pour ambition la préservation des milieux aquatiques en équilibre avec les différents usages de l'eau. Les grandes lignes de la stratégie pour y parvenir sont :

Faire face aux situations de manque d'eau :

- en (re)développant une culture méditerranéenne de l'eau, les espèces végétales et animales de nos rivières étant adaptées aux sécheresses naturelles de l'été ;

- en se donnant des objectifs de niveau d'eau en différents points du bassin versant qui soient pertinents et en décidant collectivement des mesures à prendre pour tenir ces objectifs (mesures de long terme et mesures de gestion de crise) ;
- en agissant en priorité sur les territoires en déficit (Beaume Drobie et Auzon Claduègne) pour une gestion de l'eau plus économe et optimisée ;
- en s'appuyant sur les axes Ardèche et Chassezac, qui disposent de ressources stockées mobilisables en été, pour réduire l'impact des prélèvements sur les milieux aquatiques.

Améliorer la prévention du risque d'inondation :

- en (re)développant la culture et la conscience du risque ;
- en accompagnant la révision des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) ;
- en préservant les grandes zones d'expansion de crue pour aider la rivière à amortir naturellement la violence des crues ;

Améliorer la qualité de l'eau mais aussi préserver les milieux aquatiques :

- par une lutte ciblée contre les sources de pollution (efforts d'assainissement et traitement des boues d'épuration et matières de vidange) ;
- en préservant des zones indispensables au maintien de la biodiversité (non dégradation de ces zones, entretien de la végétation des berges, restauration de la libre circulation des poissons, ...).

Trouver un nécessaire équilibre avec les usages et activités liées à l'eau :

- par l'organisation et la structuration des activités récréatives afin de limiter leur impact sur les milieux naturels ;
- en utilisant les outils de l'aménagement du territoire.

Se donner les moyens de la réussite du SAGE :

- en améliorant notre expertise, notamment par la mise en place de partenariat avec la recherche scientifique sur des sujets tels que les changements climatiques ;
- en communiquant auprès du public et des acteurs pour retrouver une culture commune de l'eau ;
- en adaptant l'organisation du territoire et en intégrant ses capacités financières.

Les Projets d'Intérêt Général (PIG)

La commune de Lussas n'est soumise à aucun Programme d'Intérêt Général (PIG).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) Berg et Coiron

D'après les textes, c'est un document de programmation, sur une période d'au moins 6 ans, qui détaille objectifs et orientations, actions et moyens pour :

- répondre aux besoins en logements d'une intercommunalité ;
- assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Ce document est en cours de finalisation par la communauté de communes Berg et Coiron. Les orientations ressorties de cette étude sont les suivantes.

- Sur le territoire de Berg et Coiron, le scénario pose les bases d'un ralentissement de la croissance de la population (3.61% d'augmentation par an entre 2001 et 2005) tout en répondant aux besoins en logements liés au vieillissement de la population, à la décohabitation et à l'accueil d'actifs (venant notamment d'Aubenas).

- Le scénario privilégie le développement de l'habitat dans les communes reliées aux axes routiers et proches d'Aubenas et limite celui des communes du Coiron et du Berg. Compte tenu de la volonté de préservation des paysages et des activités agricoles, ce scénario induit un regroupement de l'habitat à proximité des centres-bourg sur les espaces à faible valeur ajoutée agricole.

La commune de Lussas a été retenue pour accueillir 14% de la future croissance en logements de la communauté de communes en raison de sa proximité avec Aubenas.

L'objectif chiffré retenu pour la période 2010-2016 est un accroissement de la population de l'ordre de 2% par an sur l'ensemble de Berg et Coiron.

En nombre de logements appliqués à Lussas, cela correspond à la réalisation de 13 à 14 logements par an avec une répartition entre logements privés (70%) et locatif social (30% environ soit 4 logements). La commune de Lussas a d'ores et déjà prévu la réalisation de ces logements sociaux sur le territoire sous la forme de construction d'une résidence pour les personnes âgées et de logements sociaux au village. Ainsi, l'application de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme a été prévu sur ce secteur en imposant la réalisation de 65% de logements sociaux sur la zone AUoa correspondante.

Le PLH indique également des recommandations en terme de typologie de construction. Ainsi, sur la commune de Lussas, intégrée dans les « communes proches d'Aubenas », il est proposé de réfléchir à une occupation sur la base de 60% en individuel pur en diffus sur des parcelles de 1500 à 2000m² et 40% sur de l'individuel groupé sur des parcelles de 1000 à 1500m².

La commune de Lussas, au travers de son PLU devra permettre la réalisation de ces objectifs élevés en matière de réalisation de nouveaux logements.

En effet, si l'on prend le nombre de logements à réaliser par an (14) et qu'on le traduit sur 6 ans cela donne 84 logements, soit potentiellement une population supplémentaire de 190 personnes environ et un rythme d'évolution de la population de 3.2% annuel dans la continuité de ces dernière années (3.61% annuel entre 2001 et 2005).

CHAPITRE II : LE PROJET DE LA COMMUNE

1. Les perspectives d'évolution de la commune

De la présentation des orientations générales et particulières du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux qui sont les principes d'équilibre et de maîtrise.

L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs qui s'imposent au PLU.

Cet article précise en effet que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat urbain et rural et, enfin, la préservation de l'environnement, des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti.

Perspectives d'évolution de l'habitat

Hypothèses d'évolution démographique

Compte-tenu du rythme de la construction enregistré entre 1999 et 2009, une estimation récente de la population résidant à Lussas peut être établie.

→ En 2007

937 habitants (recensement INSEE 2007)

ratio habitant / résidence principale de 2.5 (recensement INSEE 2006)

→ 2010

20 logements supplémentaires, soit environ 50 habitants supplémentaires (registre des permis de construire).

Une population estimée à 975 habitants, sans intégrer le solde naturel positif recensé sur la commune de Lussas.

Entre 1999 et 2010, une hausse de 173 habitants a été estimée, soit un taux de variation annuel de 2,2 % environ.

Projection de croissance démographique à 10 ans

Ainsi, à partir des données statistiques enregistrées lors du recensement INSEE 2007 (940 habitants) d'une part, et du bilan des permis de construire délivrés depuis 2007 d'autre part, la croissance démographique de Lussas pour les dix prochaines années peut être évaluée suivant trois scénarios possibles :

- **Scénario 1** : Faible croissance, soit un taux de variation annuel de + 0,80 % par an correspondant à un rythme identique à celui observé entre 1982 et 1990.
- **Scénario 2** : Politique de maîtrise de la capacité d'accueil par le maintien d'un taux de variation annuel de + 2,2 % par an (correspond au rythme entre 1999 et 2009).
- **Scénario 3** : Poursuite de la croissance démographique des années 1990-1999 et accroissement lié aux objectifs du PLH, soit un taux de variation annuel de +3.5 % par an.

Scénarios	Population actuelle estimée (2010)	Population estimée en 2015	Population estimée en 2020	Nombre d'habitants supplémentaires entre 2010 et 2020
Scénario 1 : Faible croissance Taux de +0,80%	975	1 014	1 055	+ 80 hab.
Scénario 2 : Maîtrise de la croissance Taux de +2,2%	975	1 087	1 185	+ 237 hab.
Scénario 3 : Poursuite de la croissance Taux de +3.5%	975	1 157	1 375	+ 400 hab.

Compte tenu du gain régulier de population enregistré depuis 1990, des nouveaux profils de la population, et de la pression foncière croissante constatée sur les communes en périphérie, même éloignée, de l'agglomération albenassienne, la commune souhaite modérer sa croissance démographique pour les dix prochaines années.

→ **Scénario 1** :

Le maintien d'une croissance aussi légère n'est pas souhaitable pour la commune car fortement pénalisant. Son objectif principal est de maintenir la dynamique démographique, de poursuivre la diversification des activités implantées et l'optimisation des équipements existants (ex : équipements scolaires), en profitant de sa proximité avec l'agglomération d'Aubenas saturée.

→ **Scénario 2 :**

En se basant sur cette hypothèse plus modérée, la commune pourra maîtriser sa croissance et réaliser progressivement les équipements nécessaires au développement de l'urbanisation.

En outre, le maintien de cette croissance maîtrisée correspond aux orientations de développement souhaitées par la commune, en particulier d'un point de vue paysager et architectural.

Néanmoins, elle risque de ne pas suffire pour répondre aux objectifs très élevés du PLH et ses 14 logements annuels.

→ **Scénario 3 :**

La croissance envisagée s'avère forte au regard des équipements de la commune qui seront sans doute à réaménager à plus long terme, le seuil des 1 500 habitants permettant d'être accueillis au regard des équipements se rapprochant fortement. Mais il s'agit du seul scénario qui permette de réaliser les objectifs du PLH en terme de logements.

Scénarios	Besoins en unités logements (2,4 personnes par logement)		Superficies moyennes nouvelles urbanisées à terme hors renouvellement urbain et rétention foncière	
	Echéance 2015	Echéance 2020	1000 m ² par logement	1500 m ² par logement
Scénario 1 : Faible croissance Taux de +0,80%	17	34	3.4 ha	5.1 ha
Scénario 2 : Maîtrise de la croissance Taux de +2,2%	47	100	10 ha	15 ha
Scénario 3 : Poursuite de la croissance Taux de +3,5%	76	167	16.7 ha	25 ha

Il semble donc plus réaliste de prévoir une hausse de la population selon le scénario 3 au regard des objectifs du PLH.

Il s'agit donc de réaliser en moyenne **environ 15 logements par an pendant 10 ans ce qui correspond à environ 20 ha de superficie si on prend une moyenne de 1 200 m² par logement comme préconisé par le PLH.**

Perspectives d'évolution du parc communal et besoins futurs

La commune prévoit une évolution démographique relativement importante à court et moyen terme. En effet, de par la proximité de l'agglomération d'Aubenas, la demande en accession à la propriété est bien présente et la municipalité prévoit la construction et le développement de nouvelles habitations dans ces prochaines années.

La municipalité souhaiterait **élaborer des projets structurants**, répondant à une véritable réflexion sur le **développement à long terme des quartiers urbanisés**, et visant à **renforcer leur centralité**, tout en poursuivant la réalisation d'aménagements complémentaires. Il s'agit de :

- **Créer de nouveaux logements**, alternant habitat individuel pour l'essentiel mais aussi ponctuellement habitat rapproché (communal ou privé) dans les zones d'urbanisation dense.
- Continuer à promouvoir le **développement du parc locatif**, afin de favoriser le renouvellement de la population de Lussas,
- Minimiser les **aménagements supplémentaires de réseaux**, que ce soit au niveau de la voirie, de la desserte en électricité et en eau potable ou au niveau de l'assainissement, et optimiser le dimensionnement des ouvrages afin d'être adaptés à l'urbanisation future,
- Mener une réflexion sur les **besoins actuels en terme d'activité artisanale et commerciale, mais aussi sur les besoins futurs en équipements** liés à la venue de nouveaux habitants sur le territoire communal.

La commune a des exigences précises en ce qui concerne les types de logements qu'elle souhaite voir s'implanter sur son territoire.

Dans les zones d'urbanisation dense, principalement au Bourg et dans sa continuité, les habitations seront des maisons de ville, respectant l'architecture du bâti déjà présent, avec des possibilités de maisons accolées ou rapprochées, de façon similaire à l'existant.

Dans les zones d'urbanisation "semi-diffuse" des hameaux du coteau seront privilégiées les maisons individuelles, de type R+1 avec combles au maximum. Des opérations d'aménagement pourront également être envisagées sur les parcelles de surface trop importante ou dans les zones d'urbanisation d'ensemble.

D'une manière générale, la municipalité souhaite que le développement urbain respecte l'aspect architectural général du territoire, que ce soit au niveau des façades aux tons ocrés ou en pierres apparentes, ou bien au niveau des toitures de tuiles romanes, typiques du Vivarais.

Perspectives d'évolution des parties urbanisées

Lussas est situé à moins de 10 km de la ville d'Aubenas et à 11 km de Villeneuve-de-Berg (chef lieu de canton). Depuis l'été 2004 la commune est directement reliée à la rocade Est du contournement d'Aubenas. Cette situation géographique place la commune de Lussas à quelques minutes des bassins de vie et d'emploi principaux du Bas-Vivarais. Notons que la commune est intégrée dans la même intercommunalité que Lavilledieu, laquelle dispose d'une zone d'activité économique en forte croissance.

Cette position géographique entraîne sur la commune depuis déjà plus de dix ans une pression foncière importante que le POS doit gérer. Le développement du bassin d'emploi d'Aubenas conduit à une augmentation de la population sur l'ensemble des territoires proches de l'agglomération.

Les populations actives recherchent de préférence un habitat résidentiel, pour pouvoir profiter de la campagne tout en travaillant à proximité de la ville. La pression foncière ne semble donc pas dans les prochaines années devoir baisser même si la conjoncture actuelle est moins florissante, aussi la commune doit se positionner sur une politique d'aménagement de son territoire (le coût moyen en 2004 du foncier à Lussas a atteint de 32 Euros au mètre carré).

Cette pression foncière participe à la modification des structures sociales de la commune, et Lussas devient de moins en moins une commune agricole.

*On notera que 25 % des résidences principales ont été construites entre 1990 et 1999 ; 50% de la population de la commune est installée depuis moins de 10 ans ;
Aujourd'hui 13 % des habitations sont des résidences secondaires contre 28% en 1990.*

Ces chiffres complétés par ceux de la démographie montrent que la pression foncière à Lussas est de plus en plus une pression foncière entraînée par de jeunes actifs. Aussi, sachant que la commune a une capacité actuelle d'accueil d'environ 500 habitants supplémentaires compte tenu de ses infrastructures (capacité en assainissement et en eau potable, équipements scolaires), cette pression est susceptible de modifier durablement sa structure socio-économique.

Le développement urbain

Des objectifs généraux de la commune, il ressort la volonté de **maîtriser le développement** urbain sur chacun des quatre grands secteurs de la commune : Eyriac, Rieux, Mias et le village.

Il s'agit en fait de permettre une **installation mesurée de nouveaux ménages**, afin de maintenir une certaine jeunesse de la population, et de répondre aux demandes des personnes qui souhaitent accéder à l'habitat individuel. Il s'agira de développer la fonction résidentielle en continuité des espaces bâtis.

Dans le même esprit, des opérations de réhabilitation des logements vacants ou vétustes du village et des hameaux pourront être envisagées.

Pour l'ensemble des zones qui seront amenées à être construites, la commune entend veiller au strict respect des objectifs de préservation de l'intérêt patrimonial des sites identifiés dans le diagnostic territorial, tant au niveau du bâti qu'au niveau des vues et perspectives.

Ainsi, la localisation des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est dictée par le souhait de préserver les sites remarquables, par les contraintes d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de sécurité incendie, d'alimentation en électricité et de desserte de voirie.

La commune privilégiera un développement en continuité de l'existant. Les constructions en zone agricole (A) et naturelle (N) sont strictement réglementées.

Le village de Lussas et sa zone agglomérée

Le bourg est orienté autour de son croisement principal et de deux rues principales le long desquelles la densité des constructions est très forte.

Ce bourg relativement dense a été très peu distendu par les nouvelles constructions (mis à part sans doute dans sa continuité sud) et présente une homogénéité encore forte du fait également des volontés de préservation de la plaine agricole.

L'objectif de la municipalité est de faire évoluer ce bourg en conservant ses caractéristiques propres de densité tout en conservant la plaine agricole de Lussas.

Il s'agit donc de réaliser d'une part un renouvellement urbain au sein même du bourg avec quelques réhabilitations encore à effectuer et d'autre part de l'étendre légèrement dans plusieurs directions en conservant son originalité :

- Au Nord- Nord-est : la limite de l'urbanisation est créée soit par le terrain de sport qui forme une limite douce avec la plaine agricole, soit par le cimetière. Vers l'Est quelques constructions se sont implantées sur des secteurs moins intéressants pour l'agriculture. La commune souhaite compléter ces espaces sans pour autant toucher à l'enveloppe du bourg. Seule la sortie Est vers Barbiers pourra être légèrement complétée sur des terrains peu intéressants pour l'agriculture. Elle permettra de donner une limite claire au village sur ce côté qui est aujourd'hui entre ville et campagne. Par ailleurs la commune parie aussi sur une densification de cette zone dans les quelques dents creuses encore existantes.

- A l'Ouest : la limite avec la plaine agricole est marquée par les équipements publics et quelques constructions plus récentes. La municipalité ne souhaite pas grignoter plus la plaine agricole et a uniquement la volonté de transférer l'école sur ce secteur à l'Ouest du bourg qui se situe à proximité de tous les autres équipements.

- Au Sud : la limite entre village et campagne est plus distendue sur ce site puisqu'on rattrape rapidement les hameaux de Grand-Pré. Néanmoins, il existe encore un certain nombre de coupures que la commune souhaite préserver en les laissant dans des secteurs agricoles. La présence du ruisseau du bourg, parfois inondable permet également de réaliser cette coupure avant la coopérative.

- A l'Est : sur ce secteur la coupure est moins franche. Les terrains sont des anciens terrains agricoles de moins bonne qualité qui sont aujourd'hui parfois en friche. La commune souhaite pouvoir développer ce secteur afin de le relier au hameau des Chamets à l'Est pour en faire le véritable secteur de développement et de densification du village. Des projets de résidences pour personnes âgées ainsi que de locatifs sociaux et développement du site Ardèche Image sont prévus sur ce site.

Les hameaux principaux

"Eyriac", ce hameau très dense aux caractéristiques patrimoniales importantes a été développé de manière diffuse depuis les années 70 de manière assez linéaire sur le Nord et le Sud de la zone le long de la voirie communale mais aussi vers l'Ouest sur les terres du plateau calcaire en suivant notamment la départementale 259. Il faut noter que les nouvelles constructions ne sont pas venues impacter la plaine agricole, là aussi protégée. La municipalité souhaite redensifier ce secteur et permettre quelques nouvelles constructions et la réalisation d'équipements afin de redonner un « sens urbain » au secteur.

"Les Rieux et Mias" ont subi un développement récent significatif de la même manière que le secteur d'Eyriac, le hameau de Mias a ainsi été rejoint. Aujourd'hui la municipalité souhaite donner une enveloppe claire à ce hameau en respectant ses qualités et les qualités du territoire naturel à proximité.

Les hameaux secondaires

"Les hameaux du coteau Nord" représentent un développement urbain en tâches ou en linéaire basé sur d'anciennes fermes réparties sur le territoire. Il s'agit de hameaux très diversifiées dans leurs formes, leur qualité et leur enveloppe. Certains comme le secteur de Lauzias présentent un développement déjà affirmé que la commune souhaite compléter et terminer. D'autres sont en revanche plus prégnants dans le paysage et seront uniquement préservés dans leur enveloppe actuelle (ex : Devessas, Maisonneuve...)

"Les hameaux de la RD224 au sud du bourg" ce sont des hameaux qui forment presque aujourd'hui une continuité avec le bourg. La commune souhaite conserver les quelques coupures encore existantes et permettre uniquement la densification et la réorganisation des enveloppes internes de ces secteurs où existe notamment un lotissement communal en voie d'achèvement.

Les autres secteurs

La totalité des autres lieux-dits et maisons isolées ne peut être considérée comme des Parties Actuellement Urbanisées à développer, et en outre, ne présentent pas de caractéristiques suffisamment cohérentes avec les objectifs d'utilisation économe et équilibrée des espaces pour pouvoir faire l'objet d'extensions conséquentes.

La commune souhaite en effet préserver ces sites pour le moment en ciblant l'extension de l'urbanisation sur des secteurs plus développés. Cela permet d'éviter tout problème de mitage supplémentaire à l'avenir.

En outre, certains secteurs particulièrement sensibles où l'intérêt paysager est fort, ainsi que les abords des installations agricoles et les principales terres agricoles, nécessitent d'être préservés.

Perspectives d'évolution de l'économie

Commerce, artisanat, industrie, services

La commune, qui reste très orientée vers l'agriculture, doit prendre acte des grandes mutations en cours depuis 30 ans dans ce domaine.

Néanmoins l'avenir ne semble pas si déprimant et avec une population plus « urbaine », de nouveaux débouchés agricoles peuvent émerger (maraîchage, fruits frais, produits bios...). Les réseaux d'irrigation et la préservation de la plaine agricole de Lussas sont certainement le meilleur investissement dans le temps pour garantir la survie de cette activité sur la commune.

Néanmoins l'augmentation de la population à Lussas nécessitera d'étoffer l'offre en terme de services commerciaux de proximité, et, le seuil des 1000 habitants dépassé, permettra d'envisager plus sereinement l'implantation et la rentabilité de commerces complémentaires. La population totale peut atteindre environ 1600 habitants en période estivale alors qu'elle compte 900 habitants à l'année. Cette augmentation du nombre d'habitant est essentiellement due au camping.

Le tourisme reste très modeste sur la commune et doit pouvoir se développer différemment, il pourra être le complément des activités agricoles et permettra de renforcer la viabilité d'un tissu commercial ouvert à l'année. Un tourisme refermé sur lui-même ne participe pas au développement de la commune ni à son équilibre social et culturel.

La commune recherche un tourisme de contact, s'adaptant et contribuant à la vie du village de Lussas.

La valorisation des patrimoines de Lussas (les paysages, le plateau de Jastres, les vestiges archéologiques...) doit renforcer la mise en place d'un nouveau type de tourisme, et la notoriété croissante du festival du film documentaire permettre de faire mieux connaître la commune. La proximité de l'agglomération d'Aubenas par rapport aux grands espaces naturels de la commune lui donne le caractère de poumon vert de l'espace urbain. Ce statut confère à la commune un rôle particulier dont elle peut tirer parti en dehors des périodes de vacances.

Enfin, notons que la commune n'a pas vocation à développer sur son territoire des zones artisanales ou industrielles. C'est la vocation de l'intercommunalité d'aménager sur le territoire de Lavilledieu du foncier destiné à ces activités dans de meilleures conditions de connexion aux réseaux viaire et dans la continuité des zones existantes.

L'augmentation de la population de la commune et ses particularités socio-économiques, agissent sur la nature des besoins en terme de services de proximité. Les services publics, les services de santé, sont parmi les principales demandes.

La dispersion de l'habitat entraîne une augmentation des déplacements (école, courses, travail, loisirs...) et des services à domicile en augmentation (ordures ménagère, courrier ...) nécessitant des travaux d'amélioration du réseau viaire, des équipements de parking dans le centre du village.

L'intercommunalité est certainement l'échelle de ces nouveaux services (crèche, écoles, déchets...) mais pour certains services, l'échelle communale reste pertinente. On notera que la précocité de l'heure de levée de la Poste à Lussas n'est pas une amélioration du service et constitue même un frein au développement des activités économiques de la commune. Permettre une augmentation de la population, c'est aussi permettre le maintien de services publics nécessaires au développement économique du secteur.

Perspectives d'évolution des parties naturelles

L'étude conduite a permis de faire le point sur les principaux aspects environnementaux et plus particulièrement l'état du site, le relief, la géologie et l'hydrologie, les milieux naturels et l'agriculture, les paysages et enfin, les contraintes et les nuisances.

Cette analyse met en évidence la fragilité du milieu naturel. L'attention de tous est attirée sur la vulnérabilité des éléments identitaires suivants :

- Massif du Coiron
- Plateau de Jastre
- Vallée de la Louyre et sa ripisylve
- Plaine agricole de Lussas
- Vallée de l'Auzon

Les espaces végétaux et agricoles sont identifiés dans un objectif de protection.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la fragilité des paysages naturels en raison notamment de la très forte importance des reliefs et du phénomène d'implantation des constructions en pied de coteau ou au cœur de la plaine agricole très ouverte. De ce fait, une attention particulière devra être portée à la qualité des futures constructions en vue d'une intégration paysagère optimale.

Enfin, l'étude a apporté une vision globale sur les contraintes et nuisances existantes et prévisibles, ce qui va permettre de guider la commune dans les choix des secteurs de développement urbain.

Les actions relevant du thème de l'environnement et du cadre de vie s'insèrent directement dans les objectifs définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le maintien des grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la protection du maillage agricole et naturel autour des parties agglomérées de la commune, marquant nettement les limites de l'urbanisation. Les espaces naturels, qu'ils soient à vocation agricole ou non, feront l'objet d'une protection particulière dans le PLU et, par des aménagements spécifiques, s'offriront à la population comme des espaces identitaires pour la commune.

Par ailleurs, la mise en valeur et la protection des espaces verts, que ce soit ceux insérés dans le tissu urbain ou ceux couvrant le haut des coteaux et plateaux, participera à la diversité des fonctions urbaines et à la qualité de vie dans la commune.

La plupart des orientations du PADD témoigneront d'une réelle volonté de la commune d'améliorer le cadre de vie des habitants de Lussas.

Il en est ainsi notamment de toutes les actions visant à la valorisation de l'image des hameaux (préservation de leurs qualités architecturales, urbaines, paysagères, identification de bâtiments à protéger, ...) ou encore à la recherche d'une réduction des nuisances urbaines (traitement du problème des déplacements et stationnement, amélioration de la voirie, prévention des pollutions,...).

De même, l'ensemble des prescriptions du PADD visant à renforcer l'identité communale (consolidation de la centralité du village, renforcement de la cohésion de l'urbanisation,...) de Lussas, participeront à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Enfin, l'amélioration du cadre de vie passera également par la satisfaction des besoins de la population en équipements.

Les choix communaux ainsi présentés et justifiés par rapport aux prescriptions du Code de l'Urbanisme (article L. 121-1 notamment) seront traduits et organisés spatialement dans le PADD.

Les orientations du PLU au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de Lussas a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) à partir du constat d'une pression démographique soutenue, due à la proximité de l'agglomération d'Aubenas et à sa facilité d'accès aux voies de communication, et à sa volonté de préserver un environnement et une agriculture remarquable.

Ainsi, le PADD de Lussas repose sur l'affirmation d'une identité communale fondée sur la notion de "village rural". Pour répondre à cet objectif, les orientations du PADD s'articulent autour de deux grands objectifs d'aménagement et de développement durable :

- **Protéger le patrimoine naturel et agricole, élément identitaire du paysage de la vallée de Lussas.**
- **Accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'identité communale notamment par une plus grande mixité urbaine dans le village.**

Protéger le patrimoine naturel et agricole, éléments identitaires du paysage de la vallée de Lussas

Préserver l'ensemble du patrimoine naturel

Protéger au maximum le paysage de la commune de Lussas et notamment les vues depuis les balcons que représentent le plateau de Jastres à l'Ouest et le Coiron à l'Est.

- - *Traduction réglementaire :*

➤ Intégration des secteurs supports de ces vues dans des zones naturelles strictes ou protégées ne permettant aucune modification non naturelle des secteurs.

Préserver les zones boisées des coteaux du massif de Jastres.

- - *Traduction réglementaire :*

➤ Intégration dans des secteurs naturels stricts ou protégés

➤ Mise en place d'Espaces Boisés Classés respectant les chemins et canalisations existantes sur le secteur.

Prendre en compte l'ensemble des risques naturels présents sur le territoire, en particulier les risques incendies sur les massifs et les secteurs inondables en bordure du cours de l'Auzon.

- - *Traduction réglementaire :*

➤ Intégration sur le document graphique des limites inondables de l'Auzon ainsi que du ruisseau de Champagnac. Des mesures concernant la rétention des eaux pluviales sont prises dans le cadre du règlement du PLU : article 4

- Intégration en zone N du secteur inondable de l'Auzon, réglementation spécifique pour les constructions à proximité du ruisseau du bourg.
- Mise en place d'un emplacement réservé pour réserve d'eau sur le secteur du massif de Jastres.
- Pas de nouvelles constructions à proximité des espaces boisés classés du plateau calcaire

Protéger les sites naturels particuliers recensés sur le territoire de Lussas et préserver leur conservation pour l'avenir en ne les contraignant pas plus

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Intégration dans des secteurs Np inconstructibles ou Nar pour les sites archéologiques autorisant ainsi les fouilles.
- Intégration dans le règlement de mesures visant à réduire les rejets d'eaux usées et eaux pluviales directement au milieu et donc assurer leur conservation.

Tenir compte de la fragilité de ces territoires en apportant une grande vigilance dans le cadre du développement urbain. Maîtriser le rythme et la localisation des constructions. Apporter une attention particulière à la prise en compte d'une intégration environnementale pour les nouvelles opérations.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Des objectifs de développement maîtrisés et ciblés sur le village et quelques hameaux ; les futures zones AUo et AUf permettront de phaser le développement de l'Urbanisation et circonscrivent clairement les futures zones constructibles.
- Création des zones AUoa, AUoc et AUf associées à un règlement permettant la création de nouveaux quartiers en greffe sur le tissu existant et s'adaptant aux contraintes naturelles des secteurs : topographie, conservation des éléments paysagers, préservation des vues sur le bourg,...

Protéger et mettre en valeur le paysage agricole de la plaine

Pérenniser les zones de paysage remarquable, identitaires de la plaine de Lussas et en particulier le paysage agricole de la plaine dans ses différentes composantes : terres, exploitations, irrigations,....

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Zone Agricole classique sur l'ensemble de la plaine agricole et zones Agricoles strictes Anc sur des secteurs présentant un intérêt paysager ou futur : coupures autour du bourg

Conserver la plaine agricole de Lussas dans son ensemble en réduisant au maximum le mitage et en privilégiant une urbanisation nouvelle sur des terrains peu favorables à l'agriculture.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Limiter de façon claire les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux afin de leur donner des entrées nettes faisant la distinction entre zones agricoles ou naturelles et zones urbanisées.
- Les futures zones de développement communal ne sont pas situées dans la plaine agricole mais sur des sites peu intéressants pour l'agriculture.

Valoriser et limiter les lisières urbaines (entrées du Bourg et des hameaux) afin de redonner des limites claires entre urbanisation et terres agricoles.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Limiter de façon claire les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux afin de leur donner des entrées nettes faisant la distinction entre zones agricoles ou naturelles et zones urbanisées. Création de zones Anc inconstructibles.

Valoriser le paysage des zones d'urbanisation récentes, notamment sur le coteau Nord et favoriser leur intégration en leur retrouvant des limites claires en fonction de critères paysagers et agricoles.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- En fonction des critères, intégration dans des zones Nh pour de l'extension-rénovation uniquement ou bien dans des zones constructibles clairement délimitées en fonction des pratiques agricoles, des réseaux et du paysage.

Etre attentif aux perceptions lointaines du village et préserver les structures paysagères existantes depuis les zones de covisibilité des coteaux.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- L'intégration des zones Anc autour du village permet la conservation de sa singularité
- La création d'un zonage A autour de la plaine agricole et la limitation des zones de développement des coteaux Nord permet de conserver la structure paysagère de l'ensemble de la commune.

Accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'identité communale

Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur des secteurs définis

Prévoir l'accueil de nouveaux habitants dans les limites des capacités de la commune en matière d'infrastructures et en fonction de son équilibre social.

- - *Traduction réglementaire :*

➤ Le diagnostic des réseaux et équipements ainsi que celui du PLH a permis de déterminer que la commune pouvait encore accueillir un nombre d'habitants supplémentaires important. On retrouvera les zones de développement futur de la commune sur des secteurs proches des équipements et réseaux ou déjà desservis. Par ailleurs, l'intégration d'un emplacement réservé pour une nouvelle école participe aussi à ce nouvel accueil.

Prévoir une population supplémentaire entre 250 et 350 habitants pour les dix prochaines années en lien avec les objectifs du PLH, sachant que le seuil à ne pas dépasser dans le futur se limitera autour de 500 habitants supplémentaires par rapport à la démographie actuelle. Pour ce faire le projet se développera de la manière suivante :

- Le repérage des zones urbanisées peu densifiées actuelles pour rendre leur densification possible.

- La définition des extensions des zones urbanisées actuelles en fonction des contraintes développées en matière de préservation des paysages et de l'agriculture.

- La gestion de l'enclavement de certaines zones peu urbanisées ou susceptible d'être urbanisées

- La programmation des besoins en terme d'équipements publics nécessaires à une commune comprenant potentiellement 1400 habitants (écoles, commerces, loisirs, ...) Ceci entraîne la définition d'emplacements réservés pour la construction de ces équipements, et nécessite de prendre en compte l'équilibre social global de la commune.

- - *Traduction réglementaire :*

➤ Cet objectif peut-être réalisé sur le projet communal en prenant en compte les dents creuses existantes sur les enveloppes des hameaux et écarts déjà existants mais aussi dans les zones de développement futur du village et des trois hameaux du coteau ouest.

➤ Des emplacements réservés ont été intégrés pour la réalisation de voiries ou pour leur élargissement afin de mieux prendre en compte l'urbanisation future et le fonctionnement des zones. Des équipements nouveaux sont aussi prévus comme l'école ou l'extension du cimetière.

Prévoir la création de trois zones principales de développement urbain de la commune situées à l'Est du village. Un réseau de nouvelles voies sera ainsi défini pour permettre une bonne desserte de ces zones et générer ainsi un maillage permettant au village de gérer sa croissance urbaine et de créer de nouveaux espaces publics de proximité.

▪ - *Traduction réglementaire :*

➤ Création de trois secteurs AUoa qui permettront en lien avec les emplacements réservés indiqués sur le site de réaliser une extension du bourg avec ses espaces publics.

Prévoir des zones d'équipements et de loisirs pour permettre l'accueil éventuels de nouveaux équipements sportifs, ainsi que la création d'une nouvelle école à l'ouest du village.

▪ - *Traduction réglementaire :*

➤ Création de la zone ULs de l'Ouest du bourg pour la réalisation des équipements de loisirs et de sport en lien avec les existants sur ce site, mais aussi pour la création d'une nouvelle école sur la partie ouest de la zone. La zone ULs comprend déjà le terrain de sport de la commune et ne permet que très peu d'aménagement hormis sur sa partie ouest.

Prévoir des extensions urbaines travaillées des secteurs Ouest de la commune (hameaux d'Eyriac, Rieux et Mias) en combinant des critères agricoles (préservation des zones agricoles), paysagers et architecturaux notamment en matière d'intégration des nouvelles constructions, de circulation (voies mal dimensionnées ou non prévues pour un trafic supplémentaire, capacité des réseaux, désenclavement des parcelles enclavées).

▪ - *Traduction réglementaire :*

➤ Les extensions urbaines de ces secteurs ont été limitées afin de permettre un travail plus fin dans le futur sur une zone de développement entre le hameau d'Eyriac et les Rieux. Les extensions indiquées prennent en compte la réalisation nouvelle de voirie et stationnement permettant de mieux desservir ces hameaux en interne mais aussi de mieux les traverser et les relier au village de Lussas.

➤ Les extensions prévues en AUoc ou AUoa sont déjà intégrées dans l'enveloppe des hameaux ou en passe de l'être et ne touchent aucune zone agricole, de plus leur impact dans le paysage est quasi nul.

Renforcer le rôle historique, culturel et social du village

Offrir des espaces publics structurants qui pourront être le support de nouveaux projets, en terme de logements, d'activités économiques ou en terme de vie sociale et culturelle.

- - *Traduction réglementaire :*

- Intégration dans la zone UA de la place de la mairie et de la place sud du bourg ainsi que des espaces de loisirs et d'équipement (future école) en zone ULs.

- Les secteurs AUoa du bourg prévoiront dans le futur des espaces publics en lien avec les projets d'habitat sur la zone.

Intégrer la nouvelle place publique située au Sud du village comme lieu de rassemblement structurant de ces projets, autour de laquelle pourront s'organiser, notamment les manifestations du festival du film documentaire ou de la fête votive.

- - *Traduction réglementaire :*

- Pas d'impact particulier dans le PLU, la place étant propriété de la mairie. Intégration de la place dans la zone dense du centre-village UA.

Continuer l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) à l'échelle de l'intercommunalité afin d'intervenir et d'inciter à la rénovation et la mise en valeur du patrimoine bâti du village.

- - *Traduction réglementaire :*

- Pas d'impact particulier dans le PLU si ce n'est la possibilité offerte par le règlement d'aller vers plus de densité et de permettre les réhabilitations même en secteur rural : zone Nh.

Maîtriser le développement urbain en gérant la diffusion des zones contemporaines existantes

Les hameaux existants (Eyriac ; Rieux ; Mias) qui ont connu ces dernières années une forte croissance urbaine conserveront leur statut de zone résidentielle. La densification de ses zones sera néanmoins conditionnée par des critères permettant d'assurer une cohérence globale au projet:

- Les zones agricoles seront préservées.

- L'aspect paysager et architectural des hameaux devra être pris en compte pour une meilleure intégration (point de vue et entrée de village).

- - *Traduction réglementaire :*

- Statut résidentiel de ces secteurs avec la possibilité de densifier les zones et de les étendre légèrement en prenant en compte les zones agricoles (pas de « descente » dans la plaine) et l'aspect paysager : pas d'extension de zone sur les premières pentes du coteau, visibles depuis le village et Mirabel.

Introduire une mixité de logements au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de réalisation

Permettre au village de Lussas d'introduire quelques logements collectifs pour diversifier l'offre en logement, répondre à des besoins spécifiques (parcours résidentiels et décohabitation) et d'introduire dans le village un tissu bâti de densité au moins égale au bâti existant.

L'implantation géographique dans le village de ce type de construction se fera dans les secteurs qui disposent déjà de bâtiments de style contemporains.

- - Traduction réglementaire :

➤ Possibilité dans le cadre du règlement du village et ses extensions (UA et UB) de réaliser ce type de constructions plus denses.

Réaliser un objectif de construction de logements locatifs sur les dix ans.

- - Traduction réglementaire :

➤ Mise en place de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme sur le secteur AUoa du village afin de permettre la réalisation de ces logements locatifs ainsi que la résidence pour personnes âgées.

Permettre la réalisation des objectifs du PLH jusqu'en 2016 date d'objectif du PLH.

- - Traduction réglementaire :

➤ Mise en place de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme sur le secteur AUoa du village afin de permettre la réalisation de ces logements locatifs ainsi que la résidence pour personnes âgées.

➤ Mise en place de zones U et AU diversifiées permettant la réalisation des logements demandés par le PLH sous la forme de maisons individuelles ou de logements plus groupés dans le secteur du village en lien avec les intentions de la municipalité.

L'implantation d'une structure collective d'accueil et le renforcement des possibilités d'implantation de commerces de proximité

Permettre de maintenir sur la commune les personnes âgées en réalisant un établissement spécialisé qui pourrait trouver sa place dans le village à proximité des équipements publics et des services. L'accueil au village des personnes âgées et d'habitants supplémentaires permettra de créer de nouveaux emplois sur la commune et de renforcer le tissu commercial de Lussas.

- - Traduction réglementaire :

➤ Mise en place de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme sur le secteur AUoa du village afin de permettre la réalisation de ces logements locatifs ainsi que la résidence pour personnes âgées.

S'appuyer sur les études de l'Opération Rurale Collective (ORC) pour permettre le maintien et l'accueil de nouveaux commerces dans le village.

▪ - *Traduction réglementaire :*

- Intégration de zones Uac pour la poursuite des activités de la coopérative, de la menuiserie mais aussi du garage dans la plaine de Lussas.
- Le règlement des zones UA autorise la réalisation de commerces.
- L'accueil de nouveaux ménages sur le territoire de Lussas permettra de maintenir les commerces présents en augmentant la demande et sans doute d'en créer d'autres à plus long terme dans le cadre de commerces de proximité en lien avec les dynamiques agricoles du territoire.

2. Les orientations du PLU au travers du zonage et du règlement

La zone agricole

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger contre les utilisations du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

Le zonage :

La zone agricole de Lussas couvre une grande partie de la commune et notamment toute la partie centrale de la plaine de Lussas. Elle est divisée en deux types de zones, une zone agricole classique « A » et une zone agricole stricte « Anc ».

Les limites des différentes zones agricoles

Les limites des zones agricoles se calent autour de la plaine agricole de Lussas ainsi que les contreforts du Coiron. Elle a été dessinée en prenant appui sur les hameaux existants et au regard des parcelles effectivement cultivées aujourd'hui ou en surface de prairie, notamment sur la partie Nord.

La zone agricole de la partie Nord de la commune présente moins d'intérêt sur les contreforts du Coiron, mais présente une activité encore forte que la commune a souhaité mettre en valeur et pérenniser par ce classement.

La zone agricole stricte a été dessinée en fonction de deux éléments :

- le développement futur du village de Lussas, notamment sur ses parties Nord et Sud (parcelles 167 à 174, parcelle 736, parcelles 125-126 à 510)
- la conservation de coupures entre le village existant et des anciens hameaux pratiquement rattrapés par l'urbanisation actuelle (parcelles 498-499, 460-461-467 et 834 ainsi que la parcelle 510).

Le but de cette zone agricole stricte est d'une part de conserver les coupures agricoles encore existantes entre le bourg et les hameaux proches et d'autre part de conserver les potentialités de développement du village à long terme en empêchant les constructions agricoles à proximité. Enfin, elle permet également de conserver les cônes de vue sur le bourg et son unité depuis la plaine agricole.

La zone Agricole stricte (Anc) représente 13.8 hectares environ.

La zone Agricole classique (A) représente 886.3 hectares environ.

Le règlement :

L'article A1 du règlement protège la zone de toutes les occupations ou utilisation du sol qui n'aurait pas un lien avec l'activité agricole. L'article A1 interdit toute construction autre que celles fixées à l'article A2.

L'article A2

L'article Anc2 autorise simplement les installations ou ouvrages publics afin de préserver la zone de nouvelles constructions.

L'article A6 permet un retrait de 5 m par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ce qui permet un recul adéquat, les bâtiments agricoles étant souvent plus imposants que les bâtiments à vocation d'habitat et nécessitant des aménagements plus fonctionnels.

L'article A7 : les bâtiments à usage agricole sont souvent plus massifs, il est donc important de les reculer de la limite séparative d'au moins 4 mètres afin d'éviter les nuisances éventuelles et les rapports d'échelle entre deux constructions différentes. Mais sur la commune, étant donné le parcellaire et le caractère dense des hameaux, il a été prévu la possibilité de se retrouver à l'alignement des parcelles voisines.

L'article 10

La hauteur des constructions que soit à usage agricole ou autre se limite à 8 mètres afin d'éviter un impact trop important sur le paysage.

Les zones naturelles

Ces zones correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, de ses milieux naturels, et de ses paysages, de la fragilité des milieux écologiques qui la composent, de l'existence d'exploitations forestières ou de son caractère naturel. Ainsi, les secteurs du plateau de Jastres et des Gorges de la Louyre, classés Natura 2000 sont intégrés dans ce type de zone.

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

Plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone naturelle :

Les secteurs N et Np

Il s'agit de secteurs de protection renforcée des sites, milieux ou paysages et de secteurs d'exploitation forestière où les constructions sont interdites sauf exception. La conservation de certains espaces est liée à l'existence d'une zone Natura 2000 et de cinq ZNIEFF sur la commune dont trois de type 1 parfois sur le même secteur que la zone Natura 2000 : Plateau de Jastre.

Le zonage :

Les secteurs N définis au Plan Local d'Urbanisme de Lussas correspondent :

- au plateau de Jastre à l'Ouest,
- aux gorges de la Louyre,
- au secteur de la vallée de l'Auzon,

Le secteur Np correspond aux contours de la zone Natura 2000 de la commune.

Les limites ont été définies conjointement avec celles de la zone Agricole. En effet, la limite entre les deux types de zone est parfois ténue notamment en vallée de l'Auzon où certaines prairies humides ont une valeur agricole certaine et un intérêt écologique majeur.

En revanche, sur la partie Ouest de la commune, la limite est plus claire et se situe au niveau des hameaux des coteaux Ouest qui marquent la limite entre secteurs naturels et plaine agricole.

Le secteur Nord-Ouest, avec les micro-vallées repérées dans les inventaires, est également intégré dans un zonage agricole qui correspond à l'utilisation la plus représentative du sol, entre arboriculture, vignes et prairies.

On retrouve également en secteur N, le filtre planté de roseaux de la station d'épuration de Lussas qui est compris comme un équipement public permettant un traitement pour une meilleure qualité des rejets en milieu naturel.

Les secteurs N représentent environ 667.8 hectares.

Le règlement :

Le secteur N est soumis, comme les autres secteurs, à des règles d'implantation des constructions. Il est important de préciser que le zonage N strict n'englobe aucun édifice, c'est pourquoi les articles relatifs aux projets de construction ne sont pas ici détaillés.

L'article 1 interdit toute construction hormis celles autorisées à l'article 2, afin d'affirmer le caractère strictement naturel du secteur.

L'article 2 autorise les constructions liées aux ouvrages et équipements publics entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels

Les secteurs Nh

Ces secteurs sont affectés à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des paysages agricoles et naturels, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et notamment de la zone Natura 2000 de la Louyre située à proximité immédiate de certains micro-secteurs Nh (quartiers Marsoulet).

Ils correspondent à des constructions souvent anciennes disséminées dans la plaine agricole, dans la vallée de l'Auzon ou sur le coteau Nord. Ces constructions étaient, dans la plupart des cas des constructions anciennes à vocation agricole qui n'ont plus d'activité aujourd'hui. Quelques constructions plus récentes héritées des zones NB du précédent POS apparaissent également dans ces secteurs.

Etant donné le caractère naturel ou agricole des zones dans lesquelles ces constructions sont établies, du mitage engendré et au regard du peu d'organisation de ces secteurs que l'on qualifiera d'écarts plutôt que de hameaux (existants également sur le coteau Nord notamment), il importe de les conserver en l'état sans permettre la réalisation de nouvelles habitations ou autres.

Les constructions nouvelles, hormis les dépendances, sont donc interdites au sein de ce secteur.

Le zonage :

Les secteurs Nh correspondent aux écarts du territoire qui sont situés notamment sur le coteau Nord et qui ne correspondent pas à des hameaux organisés : Rastière, Maisonneuve, Devessas, Les Fourniers, La Roche...

On retrouve également des constructions isolées au milieu de la plaine agricole (secteur de Crémouillat) ou quelques constructions dans la vallée de l'Auzon (secteur de Serret Est).

Les secteurs Nh représentent environ 15.8 hectares au total.

Le règlement :

L'article 1 interdit toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2, toute ouverture de carrières et exhaussements ou affouillement du sol afin d'affirmer le caractère naturel de la zone.

L'article 2 autorise le changement de destination pour les constructions existantes. Il s'agit en effet de prévoir la restauration des anciens bâtiments en autorisant leur changement d'affectation. Il autorise aussi les réhabilitations, rénovations et extensions limitées à hauteur de 50% de la SHON existante dans la limite de 60 m² et sans créer de nouveau logement. Il s'agit de laisser la possibilité aux constructions existantes de s'agrandir, s'aménager et de construire des dépendances afin d'adapter aux usages modernes.

L'article 6 tend à respecter la morphologie des écarts existants en permettant une implantation à l'alignement des voies. Par ailleurs, ces écarts sont généralement très hétéroclites dans leur configuration parcellaire et il est préconisé de laisser une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

L'article 11 est relativement strict pour les réhabilitations en imposant de conserver les qualités architecturales originelles de la construction et en les expliquant.

Les secteurs Nar :

Les secteurs Nar correspondent aux deux secteurs archéologiques de la commune à savoir le site classé de l'oppidum de Jastre et le site de « Quatre-pierre ».

Les secteurs Nar représentent environ 11.5 hectares au total.

Le règlement :

L'article 1 interdit toute nouvelle construction autre que celles autorisées à l'article 2, toute ouverture de carrières mais autorise les exhaussements ou affouillements du sol afin de laisser la possibilité de fouilles archéologiques dans la zone.

L'article 2 autorise les installations et équipements publics mais aussi les « reconstitutions du site archéologique et les aménagements liés à son exploitation » afin de permettre une éventuelle thématique culturelle sur le site en lui-même.

Les zones urbaines

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs secteurs ont été définis au sein de la zone urbaine :

Le secteur UA

Ce secteur correspond au centre ancien de Lussas ainsi qu'aux centres anciens de Rieux et d'Eyriac aux caractéristiques spécifiques en termes de matériaux, d'implantation, de volume, ...Il concentre également les commerces de la commune ainsi que nombre de services (bibliothèque, poste, mairie, ...).

Le zonage

Le zonage délimite le secteur UA en fonction du type de bâti, de son implantation (alignement, mitoyenneté,...).

Ainsi, il regroupe essentiellement le village ancien de Lussas ainsi que les places publiques et le bâti sur les rues adjacentes les plus anciennes. Il reprend les limites des programmes d'extension effectués au fil des ans autour du cœur de village (parcelles 141 à l'est,) ainsi que des constructions plus récentes, proches du centre-bourg pour les faire évoluer vers plus de densité (parcelle 598 au Sud du bourg).

Dans les hameaux d'Eyriac et de Rieux, la méthodologie est la même, la différenciation entre bâti et organisation ancienne et urbanisation récente est assez évidente mais la commune a souhaité plutôt réaliser un zonage qui tienne compte de l'avenir des hameaux en intégrant des futurs espaces publics (parcelle 46 à Eyriac) et des constructions plus récentes proches du cœur du hameau qui devront évoluer vers plus de densité.

Le secteur du village bénéficie également d'une zone UA à l'est du bourg qui représente la première extension du nouveau quartier que la commune souhaite réaliser dans cette direction. La parcelle 647 notamment représente une potentialité importante en terme de renouvellement urbain (le bâtiment existant étant ressorti de la zone inondable car réalisé sur un remblai conséquent pour le mettre hors d'eau) alors que les parcelles 488 et 487 représenteront la future entrée de ville et doit donc conserver les formes anciennes du village.

Tous les secteurs inclus dans cette zone sont reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau électrique. La voirie est présente également permettant des constructions immédiates.

La zone UA représente au total une superficie de 14.3 hectares environ.

Le règlement

Les articles 1 et 2 permettent l'implantation de constructions ayant une vocation compatible avec l'habitat. Ainsi, les commerces, hébergements hôteliers, habitat, constructions ou installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, etc... sont autorisés.

Le règlement de ces secteurs s'attache à préserver la continuité bâtie existante en imposant les implantations à l'alignement de la voie (article 6) et sur au moins une des limites séparatives (article 7).

L'article 4 va imposer la réalisation en souterrain des réseaux divers afin de permettre la conservation de l'unité du bâti dans la lignée des réalisations précédentes de la municipalité.

L'article 9 autorise un coefficient d'emprise au sol élevé afin de permettre une densité du bâti importante et des extensions et rénovations du patrimoine existant parfois bloquées par la surface disponible à la construction.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit, ce qui correspond à des immeubles de R+2 avec de possibles combles aménageables afin de respecter le volume des anciennes constructions traditionnelles de Lussas.

De même, l'article 11 s'attache à édicter des règles facilitant la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti que ce soit en terme de volumétrie, de respect des matériaux anciens, notamment dans les menuiseries, de respect des formes de toiture et des pentes, etc...Il distingue de plus la rénovation de la construction neuve en s'attachant à autoriser des rénovations qui garantissent la conservation du patrimoine : interdiction des extensions en façade, conservation des volumes et des percements existants, pente de toit d'origine, etc...

Le secteur UB

Ce secteur correspond aux extensions plus récentes autour du village à l'Est.

Le zonage

Le secteur UB comprend :

- Le secteur Nord-est du bourg

Le secteur UB à l'Est du bourg recouvre une zone mixte comprenant à la fois du bâti traditionnel mais implanté différemment que dans le centre-bourg, et à la fois du bâti plus récent sous forme pavillonnaire qui étire le village vers l'Est.

Tous les secteurs inclus dans cette zone sont reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau électrique. La voirie est présente également permettant des constructions immédiates.

Le but de cette zone est de renforcer ces secteurs proches du bourg par des constructions relativement dense afin d'intégrer au mieux par la suite les futures zones de développement situées entre le centre-bourg et ces zones. De plus, elle permet de cadrer le développement de la partie Nord du bourg jusqu'au cimetière en établissant une transition avec la zone agricole située immédiatement après.

La zone UB représente au total une superficie de 1 hectare environ.

Le règlement

Les articles 1 et 2 sont identiques au secteur UA.

L'article 4 va imposer la réalisation en souterrain des réseaux divers afin de permettre la conservation de l'unité du bâti dans la lignée des réalisations précédentes de la municipalité.

Du fait d'un tissu urbain à la fois peu dense et de certaines opérations plus groupées, l'article 6 laisse une souplesse importante pour l'implantation des constructions, tout en laissant la possibilité d'une densité accrue par rapport à l'existant.

Par ailleurs, le règlement du secteur UB préconise des implantations des constructions sur une ou aucune limite séparative (article 7), pour laisser une certaine souplesse dans l'aménagement, le tissu urbain étant très hétérogène.

Les hauteurs de l'article 10 sont plus limitées que dans la zone UA, avec une hauteur limitée à 8 m à l'égout du toit soit l'équivalent d'un pavillon traditionnel ou d'une construction plus ancienne de hameau.

L'article 11 reprend les éléments de la zone UA.

Le secteur UC

Ce secteur correspond aux extensions du village au sud et aux extensions des hameaux du coteau Ouest.

Ces secteurs d'extension sont tous raccordés mais ne représentent pas des hameaux constitués comme les secteurs UB. Ainsi, le choix a été fait de les intégrer dans des zones UC qui mettent en avant le caractère urbain, construit, des zones tout en les différenciant des hameaux et du village. A travers ce zonage, il sera possible de faire évoluer ces zones de façon plus importante, mais au sein de leurs enveloppes, que dans une zone naturelle de hameau par exemple (Nh).

Le zonage

Le secteur UC comprend :

- Les anciens hameaux ou écarts développés au sud du bourg comme Serret ou le Grand Pré presque raccordés au village,
- Les extensions des hameaux de Rieux et Eyriac ainsi que les liens entre ces hameaux et les extensions Nord vers Vignasse et les Combasses

Le zonage est ciblé sur les constructions existantes et sur les possibilités de constructions en « dents creuses » au sein de ces espaces. Ainsi, les zones d'extension des coteaux seront renforcées et de nouvelles constructions pourront voir le jour dans ces secteurs. L'objectif n'est pas de développer ces secteurs mais plutôt de les « terminer » par cette urbanisation nouvelle et de préparer d'ores et déjà les possibilités de densification.

C'est pourquoi de nombreux emplacements réservés sont prévus sur cette zone afin de permettre la réalisation future de densification. La municipalité a donc souhaité anticiper en réalisant des voiries permettant de supporter un trafic futur plus important.

Tous les secteurs inclus dans cette zone sont reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau électrique. La voirie est présente également permettant des constructions immédiates.

La zone UC représente au total une superficie de 9.8 hectares environ.

Le règlement

L'article 6 laisse une souplesse importante pour l'implantation des constructions, tout en laissant la possibilité d'une densité accrue par rapport à l'existant.

Par ailleurs, le règlement du secteur UC préconise des implantations des constructions sur une ou aucune limite séparative (*article 7*), pour laisser une certaine souplesse dans l'aménagement, le tissu urbain étant très hétérogène.

L'article 9 instaure un Coefficient d'Emprise au Sol de 50%. Le principe recherché est un est de retrouver une densité accrue sur ces secteurs qui consomment beaucoup d'espaces pour peu de constructions.

Les hauteurs de *l'article 10* sont plus élevées que dans la zone UB, car ces zones pourront être le support d'une urbanisation plus volumineuse sous forme de petits collectifs par exemple.

L'article 11 est identique à celui de l'article UB.

Le secteur Uac

Ce secteur correspond aux zones d'activités de la commune au sud du bourg et à l'Ouest du bourg au cœur de la zone agricole. Il s'agit d'une part de la coopérative viticole de Lussas et une menuiserie au Sud du bourg et d'autre part du garage station-service de Lussas entre le village et Eyriac.

Le zonage

Le zonage est ciblé autour de ces trois bâtiments et leur potentiel d'évolution. C'est ainsi que la zone incluant le garage est étendue vers le Sud afin de permettre l'extension du garage et la construction d'un local de gardiennage.

La zone Uac représente environ 1.1 hectare.

Le règlement

Les articles 1 et 2 font en sorte que seules les activités et commerces soient permis dans la zone tout en autorisant les constructions à usage d'habitation liées aux activités présentes dans la zone.

Les articles 6 et 7 laissent la possibilité d'une densité de construction accrue en permettant l'alignement et la mitoyenneté. Etant donné l'implantation de la construction existante de la coopérative cette disposition paraissait essentielle.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit ce qui permet une certaine volumétrie pour des bâtiments importants, type entrepôts.

L'article 11 est relativement souple afin de ne pas contraindre les entreprises dans la construction de ces bâtiments. Ils devront néanmoins s'intégrer dans le paysage à qui ils appartiennent.

Le secteur UD

Ce secteur correspond aux nombreux hameaux du coteau Nord hérités de l'occupation agricole et complétés par les vastes zones NB du POS.

Il s'agit de secteur de hameaux à différencier des écarts intégrés dans les zones Nh et qui ne pouvaient être le support d'une urbanisation supplémentaire.

Ces hameaux ont été intégrés dans cette zone au regard de plusieurs critères cumulatifs :

- le peu d'impact agricole sur des secteurs de faible intérêt ou déjà en friche
- l'éloignement des secteurs environnementaux majeurs de la commune : Gorges de la louyre, Plateau de Jastres
- la présence d'un développement urbain conséquent autour soit d'une construction ancienne, soit d'un regroupement de plusieurs constructions récentes de manière relativement dense
- le faible impact dans le paysage de ces hameaux même si les orientations sur le coteau en surplomb font craindre un impact, les nouvelles constructions éventuelles sont plutôt sur des terrains déjà intégrés dans le végétal environnant (Lauzias), soit sur des terrains à l'arrière de bâtiments anciens imposants (Lacrotte ou Barbier), soit dans de secteurs en creux ne se voyant pas (Marsoulet)
- la proximité de tous les réseaux (voirie, électricité et eau potable) en quantité suffisante ainsi que la faisabilité d'un assainissement autonome sur des terrains marneux plus propices.
- la nécessité pour la commune de retrouver quelques parcelles constructibles en dehors du village et des hameaux importants pour répondre à une demande vers l'habitat en hameau.

Il s'agit donc d'une zone de transition avec les anciennes zones NB du POS qui présentaient des surfaces très importantes dans tous ces secteurs qui se rejoignaient entre eux. L'objectif de la municipalité est donc de ne pas voir le mitage se développer d'avantage sur ces sites mais plutôt de sélectionner les hameaux qui permettront un renforcement dans des limites justifiables.

Le zonage

Le secteur UD comprend :

- Le secteur de Mézanton Ouest et Est où de nombreuses nouvelles constructions et la présence de bâtiments anciens dans un secteur bien exposé et proche du village ont permis à la municipalité de composer un hameau plus développé sur des secteurs moins intéressants pour l'agriculture.
- Le secteur de Barbier : à proximité du village et bien relié, il présente une dent creuse et quelques capacités en légère extension sur des parcelles non agricoles occupées par des jardins des constructions existantes dans la plupart des cas.
- Le secteur de Maisonneuve : il est assez déstructuré mais dispose d'une dent creuse au sein de l'un de ses espaces à proximité du cœur originel du hameau
- Le secteur de la Beaume Est, Ouest et Sud : trois secteurs importants basés sur des anciennes constructions agricoles avec un certain nombre de constructions récentes ou en cours et quelques dents creuses existantes dans les arrières de parcelles ou dans les jardins tout en conservant une certaine unité aux secteurs.
- Le secteur des Amblards : hameau ancien bien organisé autour de plusieurs anciens bâtiments et quelques constructions nouvelles. Il s'agit uniquement de remplir l'enveloppe actuelle du hameau.
- Le secteur de Lacrotte : hameau autour d'une construction ancienne en bordure de RD224, les arrières de quelques constructions méritent d'être densifiés (parcelle 77).

- Le secteur des Faysses : secteur limitrophe à Darbres en continuité de l'urbanisation. Permet de renforcer la structure urbaine du coteau au pied du village de Darbres.
- Le secteur de Lauzias : il représente un secteur stratégique pour la commune avec un accès sur la départementale adéquat, un paysage intéressant pour la construction, un faible impact au regard d'une végétation intégrant les nouvelles constructions et d'un impact agricole nul. La commune souhaite donc renforcer ce hameau bien développé par la construction à l'intérieur de son enveloppe actuelle (UD) mais aussi en extension (zone AUo).
- Le secteur de Sevenier : il s'agit d'une ferme ancienne développée ensuite, la municipalité souhaite laisser la possibilité d'équilibrer le hameau par la construction d'une habitation face à cette ferme.
- Le secteur de Marsoulet : hameau déjà important en contrebas de la RD vers St-Laurent sous Coiron, il présente de nombreuses constructions nouvelles et quelques dents creuses qu'il convient de compléter dans l'optique d'une enveloppe du hameau plus harmonieuse et plus dense.

L'objectif n'est pas de développer ces secteurs mais plutôt de les « terminer », (hormis Lauzias) par cette urbanisation nouvelle et de préparer d'ores et déjà les possibilités de densification.

Tous les secteurs inclus dans cette zone sont reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau électrique. La voirie est présente également permettant des constructions immédiates.

La zone UD représente au total une superficie de 7.5 hectares environ.

Le règlement

Les articles 1 et 2 vont dans le sens d'une occupation par l'habitat même si les activités ne sont pas totalement exclues.

L'article 6 laisse une souplesse importante pour l'implantation des constructions, tout en laissant la possibilité d'une densité accrue par rapport à l'existant.

Par ailleurs, le règlement du secteur UD préconise des implantations des constructions sur une ou aucune limite séparative (article 7), pour laisser une certaine souplesse dans l'aménagement, le tissu urbain étant très hétérogène.

Les hauteurs de *l'article 10* sont des hauteurs classiques pour l'habita individuel mais prenant en compte les bâtisses anciennes des secteurs, souvent plus volumineuses.

L'article 11 est identique à celui de l'article Uc.

Les secteurs UL et ULs

Ces secteurs correspondent aux zones de sport et loisir de la commune, ainsi qu'aux équipements scolaires. Deux types de zones sont représentés : le camping de Lussas et le secteur des terrains de sport et de futur équipement scolaire.

Le zonage

Le secteur UL comprend :

- L'ensemble du camping existant « Ludo camping »
- Une extension vers le Sud dans le cadre de la création d'une deuxième activité de camping sur les parcelles 458 et 459

Le secteur ULs comprend :

- L'ensemble du secteur sportif du village existant (terrain de sport) ainsi qu'une extension vers l'Ouest pour la construction d'une future école

Tous les secteurs inclus dans cette zone sont reliés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau électrique. La voirie est présente également permettant des constructions immédiates.

La zone UL représente au total une superficie de 5.2 hectares environ.

La zone ULs représente au total une superficie de 1.4 hectare environ.

Le règlement

L'article 1 interdit toute construction hormis celles autorisées à l'article 2, afin d'affirmer les conditions d'urbanisation du secteur. De plus, toutes les constructions sont interdites dans le secteur de la zone inondable de l'Auzon.

L'article 2 autorise les constructions liées aux ouvrages et équipements publics en secteur ULs ainsi que les aménagements liés aux campings en zone UL.

L'article 6 impose un recul de 5 m en raison de la taille éventuelle des bâtiments publics mais aussi afin de bien limiter le camping et ses constructions dans un développement peu dense. C'est pourquoi l'article 7 prévoit un recul de 4m avec les limites séparatives.

Les hauteurs de *l'article 10* sont limitées à 7m pour éviter de voir des constructions au gabarit trop important dans le site du camping.

L'article 11 est relativement simple mais insiste sur la notion de couleurs, les constructions dans un camping pouvant être très diversifiées.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser se composent de deux catégories : les zones AUo, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, et les zones AUf destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme, après une modification du présent P.L.U.. Sur le territoire de Lussas, les deux types de zones sont présents.

La zone AUo est une zone équipée ou dont les équipements sont en cours de réalisation, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'ensemble sur toute la zone.

Les secteurs AUoa et AUoc

AUoa : Ce sont trois secteurs à proximité immédiate du centre-bourg qui ont été intégrés en zone AUoa afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ils sont intégrés dans des zones AUoa au regard des difficultés d'accès et de l'insuffisance des réseaux d'assainissement pour recevoir l'ensemble de la zone.

Le plus grand secteur AUoa dans le village est destiné à la réalisation de logements sociaux et de logements pour les personnes âgées ainsi que de la réalisation de bâtiments pour Ardèche image. Il sera développé à moyen terme lorsque la commune aura défini avec les bailleurs sociaux des modalités de réalisation de ces logements.

Par ailleurs, ce sont également deux secteurs d'extension de Rieux au sud-ouest de la zone. Ils ont été intégrés dans des zones AU en raison du manque de réseau d'eau potable et d'électricité. Ils ont été séparés en deux afin de faciliter les opérations futures.

AUoc : Sur le secteur d'Eyriac, il s'agit d'un secteur de 5 parcelles déjà découpées auxquelles il manque uniquement l'accès à l'eau potable. Le secteur passera donc directement en zone Uc dès que le réseau d'eau potable l'aura desservi.

Enfin, la commune souhaite également développer le hameau de Lauzias et à prévu des zones de développement dans son enveloppe qui pourront être ouvertes lors de l'arrivée d'une ressource suffisante en eau potable et d'une requalification de la voirie, les réseaux étant aujourd'hui suffisant uniquement pour les constructions existantes des zones UD.

Le zonage

Auoa : les deux petites zones d'extension de 1.2 hectares au bourg représentent une partie du potentiel de développement futur de la commune. Il s'agit d'un espace stratégique qui doit permettre de poursuivre l'aménagement du centre-bourg dans une continuité urbanistique.

Les limites sont guidées par la réalisation des logements collectifs au Sud : zone AUoa également de grande taille et par la prise en compte d'une parcelle déjà construite au centre (parcelle 647) ainsi que deux parcelles immédiatement constructibles (Ua).

Le grand secteur AUoa du village (parcelles 479, 485, 486... pour 1,8 ha environ) est limité au Nord par des parcelles urbanisables immédiatement, à l'Est par une voie communale existante, au Sud par une coupure agricole et à l'Ouest par des secteurs déjà bâtis. Il est intégré en zone Auoa de part son enclavement aujourd'hui, en effet la voie communale à l'est de la zone ne peut supporter un trafic supplémentaire en l'état actuel. De plus, les réseaux d'eau potable et d'électricité sont éloignés de la zone et nécessitent des extensions conséquentes.

Les deux zones des Rieux sont dictées par le souhait de redéfinir une enveloppe de hameau cohérente et de les limiter avec les espaces de garrigue avoisinant. Le découpage en deux zones vient du fait de la présence d'une voie entre le deux secteurs.
Au total, ces zones AUoa représentent environ 4.3 hectares.

AUoc : La zone d'Eyriac est liée au découpage parcellaire existant pour un lotissement prêt à être développé en fonction de l'arrivée de l'eau potable. Les zones de Lauzias sont découpées en fonction de l'intégration future des constructions et de leur impact sur le paysage, ainsi que des possibilités en terme de desserte en voirie. Elles sont dessinées afin de ne pas être bloquées par la présence de voiries existantes au sein des zones.
Au total, ces zones AUoc représentent environ 4.1 hectares.

Le règlement

Il s'agira d'un tissu urbain moyennement dense, caractérisé soit par des implantations en retrait de la voie et des limites séparatives, soit par des implantations de constructions mitoyennes et plus rapprochées de la voie (habitat groupé). Le P.L.U. s'attache à favoriser une diversité de typologies urbaines par un règlement laissant de multiples possibilités d'implantations par rapport aux limites séparatives, mais préconisant un retrait de la voie peu important pour cadrer la forme urbaine.

Néanmoins, il intègre déjà les dispositions de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme et impose dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements la réalisation de 65% de logements sociaux tel que préconisé par le PLH sur le secteur AUoa du centre-bourg.

Ainsi, en zone AUoa, les articles 6 et 7 permettront une densité accrue

L'article 9, Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé afin de permettre une expression importante de la densité.

L'article 10 prévoit des hauteurs plus importantes en zone AUoa (10m au lieu de 8m en zone AUoc)

Les articles 11 des deux zones sont identiques.

Le secteur AUF

Un secteur AUF sur la commune de Lussas. Un secteur dans le hameau d'Eyriac, à l'Ouest qui permettra de stopper l'urbanisation d'un secteur déjà entamé par les nouvelles constructions et de réfléchir à une organisation de l'espace plus dense et en relation avec le hameau ancien.

Le zonage

La zones AUF représente environ 1.1 ha à Eyriac.

- Le secteur AUF d'Eyriac est dessiné en fonction des limites bâties au Sud et des limites de la voie carrossable au Nord ainsi que des limites naturelles à l'Ouest pour ne pas se rapprocher trop de la garrigue et du plateau. Elle est intégrée en zone AUF car elle ne dispose pas des réseaux d'eau potable et d'électricité à proximité. De plus la voirie est inadaptée à la réalisation de constructions supplémentaires.

Le règlement

Le règlement est relativement simple et conçu de manière à ne pas obérer le développement futur de la zone. Il permet l'activité agricole et protège la zone de toute construction.

Un règlement plus spécifique sera élaboré lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Les autres dispositions graphiques

Les Espaces Boisés Classés

Un classement des espaces boisés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) de la commune a été effectué afin de protéger les bois de la commune. Il s'agit des garrigues et bois de chênes verts et pubescents du plateau de Jastre. Est protégée également une partie des ripisylves de la Louyre.

Les défrichements ainsi que tout autre type d'utilisation du sol y sont donc interdits et les coupes et abattage d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont intégrés au présent PLU :

Les emplacements réservés sont classés en deux catégories dans le PLU de Lussas :

- Les emplacements réservés pour équipements publics
- Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie

EQUIPEMENTS PUBLICS			
N°	Surface en m ²	Observation	Attribution
1	1000	Création d'une réserve d'eau : nécessité de lutte contre l'incendie.	Commune
2	6140	Extension de la station d'épuration : réserve foncière communale pour une extension éventuelle à long terme	Commune
3	3530	Extension cimetière	Commune
4	3408	Ecole : projet de construction d'un nouveau groupe scolaire sur ce site pour répondre aux besoins actuels et futurs envisagés	Commune
5	1114	Création d'un parking sur le hameau d'Eyriac pour solutionner les difficultés de stationnement des résidents	Commune
6	319	Création d'un parking sur le hameau d'Eyriac pour solutionner les difficultés de stationnement des résidents	Commune
Total	15 511		

VOIRIE

N°	Surface en m ²	Observation	Attribution
1	1705	Elargissement de voirie pour permettre un meilleur croisement des circulations	Commune
2	3169	Elargissement de voirie : desserte améliorée dans l'optique d'une future desserte de la zone AUF du secteur	Commune
3	558	Elargissement de voirie : raccordement à la voirie principale sans passer par le centre du hameau d'Eyriac	Commune
4	538	Création de voirie : desserte future d'un nouveau quartier à long terme à l'arrière entre les hameaux d'Eyriac et des Rieux	Commune

5	276	Création de voirie : desserte future d'un nouveau quartier à long terme à l'arrière entre les hameaux d'Eyriac et des Rieux	Commune
6	291	Création de voirie : desserte future d'un nouveau quartier à long terme à l'arrière entre les hameaux d'Eyriac et des Rieux	Commune
7	475	Création de voirie : desserte future d'un nouveau quartier à long terme à l'arrière entre les hameaux d'Eyriac et des Rieux	Commune
8	360	Elargissement de voirie création d'un accès pour le futur quartier à long terme	Commune
9	3736	Création de voirie : projet de contournement des Rieux pour éviter le passage très complexe dans le centre de hameau	Commune
10	2066	Elargissement de voirie : retraitement de la voirie dans un quartier où les voies sont peu larges	Commune
11	273	Création de voirie : itinéraire de desserte de l'Est du village et des futurs quartiers sans passer par le carrefour du centre-bourg	Commune
12	488	Création de voirie : projet de contournement des Rieux pour éviter le passage très complexe dans le centre de hameau	Commune
13	4843	Elargissement de voirie : itinéraire parallèle à la RD qui permettra de desservir la partie Est du village ainsi que le camping de façon optimale	Commune
14	746	Elargissement de voirie : perpendiculaire à la RD pour une meilleure desserte de la partie Est du village	Commune
Total	19 524		

TOTAL GENERAL : 35 035 m²

La commune les a conçus notamment en fonction d'études financières plus précises sur la PVR dans les quartiers.

Néanmoins, au regard des évolutions du zonage au cours du projet et de la quantité d'emplacements réservés, la commune a décidé de ne conserver que les emplacements réservés qui pouvaient être acquis et dont les opérations pouvaient être réalisées dans la période de réalisation du PLU en fonction des réalisations d'opérations connexes.

Les parcelles pour l'école et pour l'agrandissement du cimetière sont en cours de négociation pour permettre la réalisation de ces projets. Ils représentent environ 7 000 m².

La commune a estimé au cours de la réalisation de ce projet être en capacité financière d'assumer l'achat de ces terrains pour réaliser ses objectifs pendant la durée de réalisation du PLU.

Comparaison entre les objectifs affichés et le zonage du PLU

Les objectifs de la commune, selon le scénario 3, consistent en la réalisation d'un peu plus **de 165 logements sur une surface de 20 hectares environ** et ce sans prendre en compte la rétention foncière existant sur la commune de Lussas qui est très importante.

En effet, il existe sur la commune une relation à la terre liée fortement aux histoires familiales agricoles. « La terre » est un patrimoine familial qu'il convient de conserver dans la famille.

Bien sûr les mentalités évoluent mais globalement de nombreux propriétaires terriens ont conservé cette philosophie.

C'est pourquoi **la rétention foncière sur la commune est estimée à près de 25%** par la municipalité ce qui amène à un besoin en superficie de **25 ha**.

Le PLU prévoit un certain nombre de superficies disponibles dans les zones AU et U.

Ainsi, il prévoit environ **9.5 hectares dans les différentes zones AUo ou AUf** et un peu **plus de 17 hectares de disponibles dans les zones U** en retranchant les parties réservées aux équipements publics. Par ailleurs, les zones AUf sont des zones à long terme qui constituent en quelque sorte une réserve foncière pour la commune même si elles seront développées pendant la durée du PLU.

On arrive donc à un chiffre de **27 hectares de disponibles environ**. Les zones AUf ne seront développées que dans un deuxième temps en fonction de la pression sur la commune et de la réalisation des équipements accompagnant le développement de l'urbanisation.

Globalement, le zonage répond donc aux objectifs du PLU multipliés par la rétention foncière très forte sur la commune avec une marge de manœuvre un peu plus importante lui permettant de palier à d'éventuelles demandes ou difficultés dans l'aménagement de certains terrains.

Comparaison entre les objectifs du PLH et le zonage du PLU

Les objectifs de la commune, selon le scénario 3, consistent en la réalisation d'un peu plus **de 165 logements sur une surface de 20 hectares environ** dans les 10 ans à venir.

Le PLH prévoit lui sur la période **2010-2016 la réalisation de 13 à 14 logements par an** soit sur les 6 ans environ 80 logements.

La commune a prévu de réaliser **160 logements sur 10 ans** tout en favorisant au regard du zonage la réalisation rapide de ces logements pour une grande partie : intégration dans des zones U immédiatement disponibles à la construction. Elle **estime donc que les 80 logements seront réalisés dans les 6 à 7 ans** en fonction de la pression foncière et a mise les moyens en œuvre dans son PLU pour les réaliser. Dans **la deuxième partie de vie du PLU 2017-2020 l'objectif est de continuer sur cette même tendance** tout en anticipant sur le plan des équipements le futur accroissement suivant et réaliser ainsi un développement par palier.

Par ailleurs, le PLH prévoit également la réalisation de **3 à 4 logements sociaux par an**. La commune a mis en place dans le cadre de son PLU une **zone AUoa permettant de réaliser à moyen terme ces logements dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier du village** avec le développement par la commune de collectifs et d'une résidence personnes âgées. **L'imposition de réaliser 65% de logements sociaux sur ce secteur a été intégré au règlement du PLU par le biais de l'article L.123-1-16° du Code de l'urbanisme**. La commune est en cours de négociation pour l'achat de ce terrain et a voulu matérialiser sa volonté par la mise en place d'emplacements réservés sur le site.

Enfin, le PLH préconise des formes d'habitat. Il préconise sur la commune de répartir l'habitat entre logement pur individuel diffus pour **60% sur des parcelles de 1 500 à 2 000m²** maximum et logement plus dense pour **40% sur des parcelles de 1 000m² à 1 500m²** en moyenne.

La **commune a choisi d'aller plus loin** en imposant notamment dans le village et dans certains hameaux des formes plus denses qui permettront de réduire la superficie moyenne consommée par logement. De plus, la réalisation de collectifs au sein du village permettra de faire baisser de manière importante cette consommation. Enfin, le découpage dans les hameaux et notamment les coteaux Nord permettra de réduire la superficie moyenne utilisée pour les constructions.

La **municipalité s'est donc basée sur une superficie moyenne de 1 200m² par logement** pour réaliser ses prévisions de développement ce qui représente une (r)évolution certaine par rapport à la situation actuelle.

Globalement, le projet répond donc aux objectifs du PLH en allant même plus loin sur certains points comme la consommation foncière moyenne par logement.

PARTIE III: INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I : LES IMPACTS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif l'urbanisation d'environ 30 hectares (zones AU et disponibilités dans les zones U) à plus ou moins long terme, répartis sur le territoire. De ce fait, cette extension urbaine aura pour incidences :

1. Une augmentation des surfaces imperméables

L'extension des surfaces urbanisables va engendrer une amplification du ruissellement des eaux pluviales et un lessivage des sols. Le Plan Local d'Urbanisme instaure des mesures compensatoires.

Ainsi, le règlement stipule que :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, les schémas d'aménagement global des zones permettront une réflexion sur les écoulements d'eau pluviale permettant un meilleur traitement des effets.

Les zones touchées par des zones inondables de l'Auzon ne sont pas urbanisées.

2. Une augmentation du nombre de véhicules automobiles

L'accueil de nouvelles populations au sein de la commune va engendrer une augmentation du nombre de véhicules en circulation et donc une aggravation de la pollution de l'air. Le P.A.D.D. affirme le principe de prendre en compte cette problématique par la « programmation des besoins en terme d'équipements publics nécessaires à une commune comprenant potentiellement 1400 habitants ».

Des modes d'urbanisations pour faciliter les modes de déplacement doux sont donc prévues dans le projet communal. Ainsi, le fait de concentrer les nouvelles urbanisations à proximité des commerces et services du centre-bourg permet de moins utiliser les véhicules automobiles.

Par ailleurs, les chemins agricoles, les chemins communaux sont protégés de toute urbanisation pour conserver leur attrait pédestre et cycliste.

De plus, les circulations automobiles seront fluidifiées entre les quartiers et au sein des quartiers par la création d'un maillage viaire cohérent permettant des circuits de circulation complets. La réalisation de liens entre les quartiers prévus par les emplacements réservés permettra de plus une circulation facilitée au sein des hameaux sans passer nécessairement par les centres anciens qui sont vecteurs de difficultés aujourd'hui.

3. Une réduction de la superficie des espaces naturels ou voués à l'agriculture

Les extensions urbaines de Lussas vont entraîner une réduction des espaces naturels ou voués à l'agriculture. Dans cette perspective, le P.L.U. s'est attaché à protéger les espaces les plus sensibles. Le P.A.D.D. affirme cette volonté avec le thème «protéger le patrimoine naturel et agricole ».

La protection des milieux écologiques majeurs

Une bonne partie du territoire communal de Lussas est répertoriée dans des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) ainsi que dans un périmètre d'arrêté de protection de biotope et une zone Natura 2000 sur laquelle nous reviendrons plus en détail.

Il s'agit des zones suivantes décrites dans la première partie du rapport.

- «Plateaux et contreforts du Coiron» : ZNIEFF de type II n°0709
- «Plateaux calcaires des Gras et de Jastre» : ZNIEFF de type II n°0717
- «Gorges de la Louyre» : ZNIEFF de type I n°0717
- «Roche de Luchon» : ZNIEFF de type I n°0717
- «Plateau de Jastres» : ZNIEFF de type I n°0717
- « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents » : Zone Natura 2000 n°FR2600972
- « L'Arrêté préfectoral de protection de biotope de la rivière Ardèche »

Le PLU s'est attaché à préserver ces milieux de manière diverse.

Tout d'abord, sur les milieux écologiques les plus significatifs, il a mis en place une protection forte par le classement en zone Naturelle stricte : il en va ainsi des deux ZNIEFFs du plateau de Jastre entièrement intégrée en zone N.

La ZNIEFF des Gorges de La Louyre est en grande partie intégrée en zone Naturelle également sauf sur sa partie Nord-est où un zonage agricole répondant mieux aux caractéristiques du secteur a été intégré. Néanmoins, les trois urbanisations à proximité immédiates sont intégrées dans des zones Nh et ne pourront se développer afin de préserver le secteur. Le secteur de Fougier-Lauzias sera développé mais uniquement sur son bassin versant est qui ne correspond pas au bassin de la Louyre.

Seul le secteur de Marsoulet sur sa partie Ouest pourrait accueillir quelques nouvelles constructions dans le bassin versant de la Louyre. Néanmoins, au regard des nouvelles normes en terme d'assainissement autonome, leurs rejets seront conforme et ne participeront pas à dégrader la qualité écologique du bassin de la Louyre.

La ZNIEFF des plateaux et contreforts du Coiron ainsi que la ZNIEFF de la Roche de Luchon sont toutes deux intégrées dans des secteurs globalement agricoles, utilisés aujourd'hui soit en prairie, soit en arboriculture. La commune a souhaité donc conserver cet aspect identitaire en les intégrant dans une zone Agricole A.

La commune a également souhaité réduire le développement de l'urbanisation en contraignant les écarts afin qu'ils ne se développent pas plus et en retrouvant des limites claires aux différents hameaux pour les conforter sans les développer de manière importante.

Ainsi, les hameaux qui seront confortés sont situés sur les marges de ces ZNIEFF et n'empièteront pas sur la conservation des éléments majeurs du paysage et des écosystèmes des zones.

La protection de la vallée de l'Auzon

L'Auzon est considérée sur la commune de Lussas comme le trait fédérateur dans le sens où elle fournit l'eau disponible pour l'activité principale de la commune, l'agriculture. Mais, elle peut également être destructrice par les inondations qu'elle génère.

Elle représente aussi un milieu écologique intéressant même si moins riches que la Louyre en raison notamment de son aménagement par l'homme.

Ainsi, le PLU a intégré l'ensemble du lit majeur de l'Auzon dans une zone Naturelle stricte inconstructible pour protéger à la fois le cours d'eau et ses abords inondables.

Seule une poignée de constructions isolées ont été ressortis dans une zone Naturelle de hameau (Nh), mais elles resteront inconstructible si intégrées dans le périmètre inondable.

Aucune nouvelle construction ne viendra empiéter cette vallée.

Enfin, très peu de nouvelles constructions viendront se réaliser dans l'ensemble du bassin versant de l'Auzon sur Lussas afin de garantir une qualité de l'eau optimale.

La protection des espaces boisés

Le Plan Local d'Urbanisme protège les espaces boisés principaux du plateau de Jastre et de la ripisylve des Gorges de la Louyre par le classement de ces derniers. Cette mesure interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Elle entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier.

La distinction nette entre ville et campagne

La répartition géographique de cette nouvelle urbanisation aura pour effet de limiter les extensions urbaines du village et des hameaux. En effet, l'urbanisation nouvelle se concentrera au sein des enveloppes actuelles dans la plupart des cas (zones U qui représentent l'essentiel de la capacité) ou en extension du village et des hameaux principaux des quadrants afin d'obtenir un développement concentrique de l'urbanisation moins consommateur d'espace et de réseaux.

Cette répartition aura pour conséquence d'affirmer une coupure franche entre ville et campagne tel qu'affiché dans le cadre du PADD, dans un objectif de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles.

La protection des zones agricoles et de leur paysage identitaire

Les secteurs agricoles sont renforcés par le classement spécifique qui leur est attribué (A et Anc). Ce classement permet une protection forte de manière à affirmer le caractère agricole de la zone et conserver le paysage identitaire de la plaine de Lussas.

Des zones agricoles aux fonctions paysagères propres à proximité du bourg sont ciblées en Anc afin de ne permettre aucune construction et préserver l'avenir de ces espaces ainsi que leur qualité paysagère.

La limite entre zone agricole et zone naturelle est parfois ténue comme autour de la partie amont de la Louyre (secteurs de Sevenier, Marsoulet) où la commune a souhaité mettre en valeur la qualité agricole du plateau, ce qui n'est pas contraire à la préservation du milieu naturel, les pratiques agricoles du secteur étant plutôt liées à l'élevage extensif sur des prairies ouvertes et contribuent ainsi à la qualité naturelles des lieux et des paysages.

4. Une transformation des paysages

L'urbanisation de certaines parties du territoire à des fins résidentielles va modifier le paysage de secteurs aujourd'hui à dominante naturelle ou agricole, même si les secteurs prévus en extension sont relativement peu nombreux et dans des zones déjà plus ou moins urbanisées. En effet, les seuls secteurs vraiment impactés par une transformation importante du caractère des lieux seront les secteurs de Lauzias, de la partie Est du village ainsi que les extensions des hameaux d'Eyriac et de Rieux mais dans une moindre dimension.

Des mesures compensatoires sont mises en œuvre dans le document d'urbanisme :

- l'intégration en zone naturelle des espaces majeurs de la commune et leurs abords interdisant toute nouvelle urbanisation.
- les espaces boisés et les bois et bosquets les plus significatifs sont protégés au titre de leur classement en «Espaces Boisés Classés». Leur coupe est ainsi soumise à autorisation au titre des installations, travaux et aménagements.
- concernant les secteurs les plus en vue de la commune et notamment autour du coteau Nord, les limites des découpages des zones ont été construites afin que les nouvelles constructions n'impactent pas le paysage et soit plutôt en deuxième rideau derrière des constructions déjà existantes ou intégrées par la topographie.
- la plaine de Lussas, élément identitaire et fédérateur du territoire de Lussas est intégralement préservée
- les différents paysages de la commune ont été identifiés et le classement au PLU reflète les limites de ces paysages notamment entre zones A et N et entre les zones N-A et les zones U ou AU.

CHAPITRE 2 : LES IMPACTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LA ZONE NATURA 2000

1. Rappel du contexte juridique

La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

La directive pose le principe que tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et qui fixent le cadre de décisions ultérieures d'autorisation d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption.

L'ordonnance du 3 juin 2004 a modifié, d'une part, le code de l'environnement (création des articles L. 122-4 à L. 122-11 et modification de l'article L. 414-4 relatif à Natura 2000) et, d'autre part, le code de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales.

Deux décrets de mai 2005 ont été pris en application de cette ordonnance, complétant les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part (décret n°2005-613 du 27 mai 2005) et pour les documents d'urbanisme d'autre part (décret n°2005-608 du 27 mai 2005).

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Ce texte, qui a fait l'objet d'une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006, prévoit que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la Direction régionale de l'environnement, en liaison avec les services de l'État concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation, et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme.

Nota : Entrée en vigueur de l'évaluation environnementale

L'article 8 du décret n°2005-608 du 27 mai 2005 prévoit que l'obligation de réaliser une évaluation environnementale ne s'impose pas aux documents d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 21 juillet 2004, à condition que l'enquête publique soit ouverte avant le 1^{er} février 2006 ou que leur approbation intervienne avant le 21 juillet 2006.

S'agissant des PLU, la date à prendre en compte est celle de la délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan (article L. 123-6 ou L. 123-13 du code de l'urbanisme).

Il est enfin précisé que même dans les cas où la réalisation d'une procédure d'évaluation environnementale n'est pas obligatoire, elle peut toujours être effectuée spontanément et s'avérer utile pour sa prise en compte dans l'établissement d'autres documents ou pour la révision ultérieure du document.

2. PLU de Lussas : soumis à évaluation environnementale

Sont soumis à la procédure d'évaluation environnementale : les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement (L'article R. 121-14 du code de l'urbanisme précise quels sont les PLU concernés).

A. Il s'agit, en premier lieu, des plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du site, soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci. Les PLU permettant la réalisation de ces projets sont donc soumis à l'évaluation environnementale.

B. En second lieu, lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT approuvé ayant fait l'objet de la procédure d'évaluation environnementale prévue par l'ordonnance du 3 juin 2004, sont également concernés :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants. La population prise en compte pour définir ce seuil est la population municipale au dernier recensement officiel.

b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Le territoire de la commune de Lussas est concerné par un site Natura 2000 :

- « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents » : Zone Natura 2000 n°FR2600972

Le Plan Local d'Urbanisme de Lussas est soumis à la procédure d'évaluation environnementale qui doit déterminer si les plans, projets, travaux ou ouvrages prévus dans le PLU sont susceptibles d'avoir des incidences sur la conservation de la zone Natura 2000 (note d'objectifs définis) et si oui, quelles mesures compensatoires sont prévues.

Intégration dans le PLU de Lussas :

La commune de Lussas recense sur son territoire une zone Natura 2000 à l'Oues-Nord-ouest de la commune : - « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents » : Zone Natura 2000 nFR2600972

Cette vaste zone Natura 2000 correspond à un ensemble de milieux différenciés regroupés autour des plateaux calcaires des Gras et de Jastres.

L'ensemble est composé de plateaux calcaires très découpés aux reliefs karstiques avec des espèces végétales et animales méditerranéennes (euphorbe de Nice, nombreux insectes, chêne pubescent, fauvette méditerranéenne,...) mais aussi de nombreuses gorges qui recèlent des espèces d'amphibien inféodés, des milieux karstiques avec des coléoptères et des chiroptères (chauve-souris) en nombre.

Les Gorges de la Louyre en sont l'exemple le plus significatif sur laquelle on retrouve des espèces de milieux humides comme le saule en ripisylve de la Louyre, de nombreux amphibiens comme la reinette mais aussi des espèces de fougères rares comme l'ophioglosse ou « langue de serpent ».

On retrouve également des peuplements d'écrevisse à patte blanche, des grottes sur les coteaux propices aux chauves-souris ainsi que la garigue composée de genévrier, de buis et de chêne pubescent. On va également retrouver quelques pelouses sèches, terrain de chasse des nombreux rapaces présents.

Cet ensemble présente une faiblesse importante relative à la qualité des eaux qui s'infiltreront en fonction des activités humaines situées sur le plateau. Il est fragile dans toutes ses composantes et mérite une protection particulière.

Enfin, il a également, à l'instar du plateau du Coiron, une dimension paysagère essentielle en limite de la vallée de l'Ardèche.

Ce milieu peut-être potentiellement fragilisé par les pratiques humaines en amont et la surfréquentation.

Les objectifs de préservation déterminés dans le cadre du Document d'Objectifs (DOCOB) sont les suivants :

- Sur le plateau : maintien de la mosaïque de milieux et notamment des milieux ouverts. Cela passe par le maintien de l'élevage extensif tel qu'il était pratiqué auparavant. Il s'agit également de gérer les usages touristiques notamment et l'urbanisation de ces sites.

- Sur les coteaux, il s'agit de protéger les populations de la surfréquentation liée au tourisme en établissant un dialogue avec les prestataires et en informant la population.

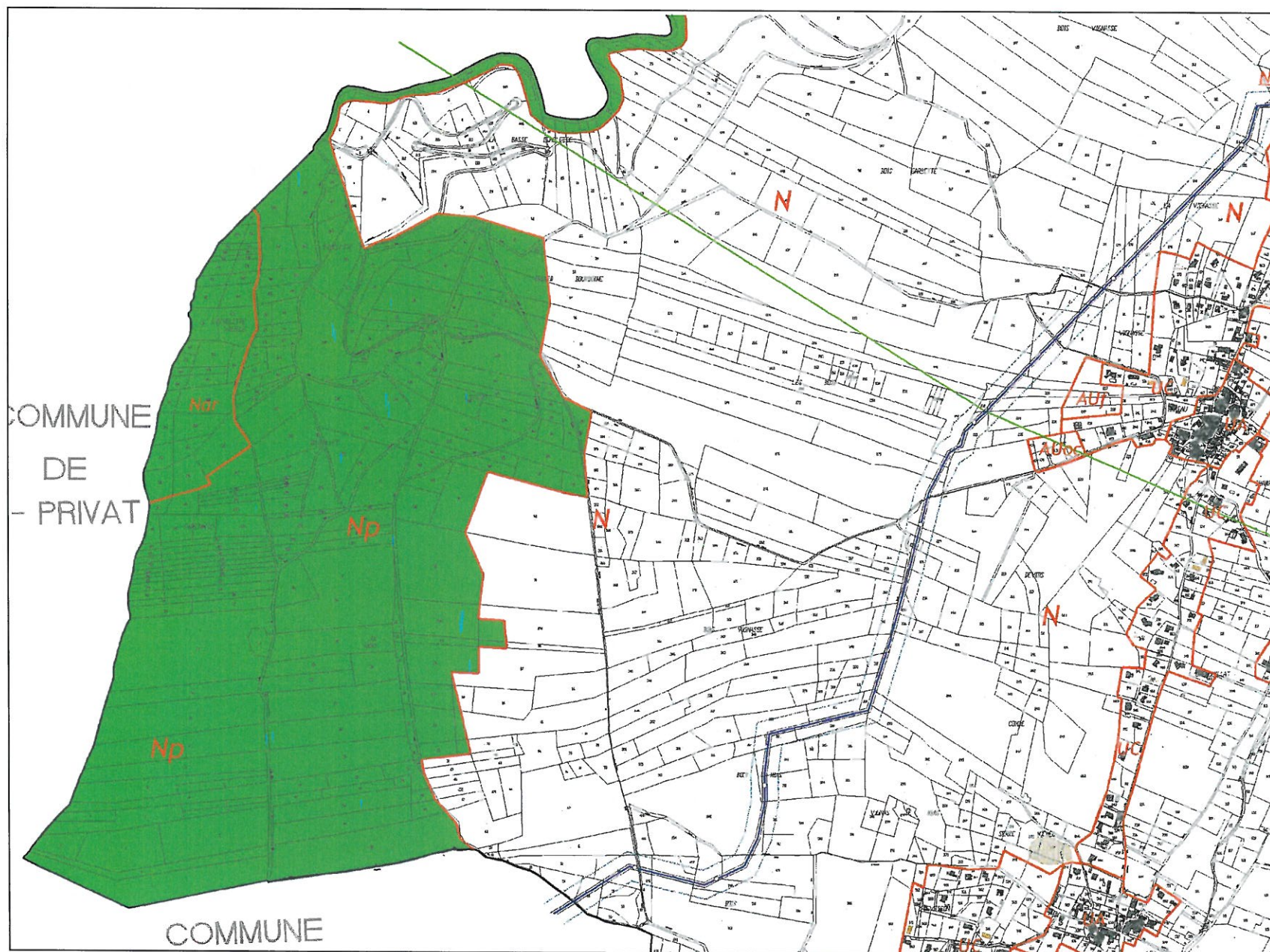
- Sur les cours d'eau, il s'agit de conserver à la fois la forêt alluviale de saule mais aussi la qualité de l'eau ce qui passe par le respect de pratiques agricoles non polluantes, par le contrôle des espèces invasives, la gestion de la pression touristique (canyoning sur la commune notamment) et bien entendu l'information.

Dans le cadre du PLU, la prise en compte de ces milieux spécifiques a été faite en plusieurs points distincts dans la démarche :

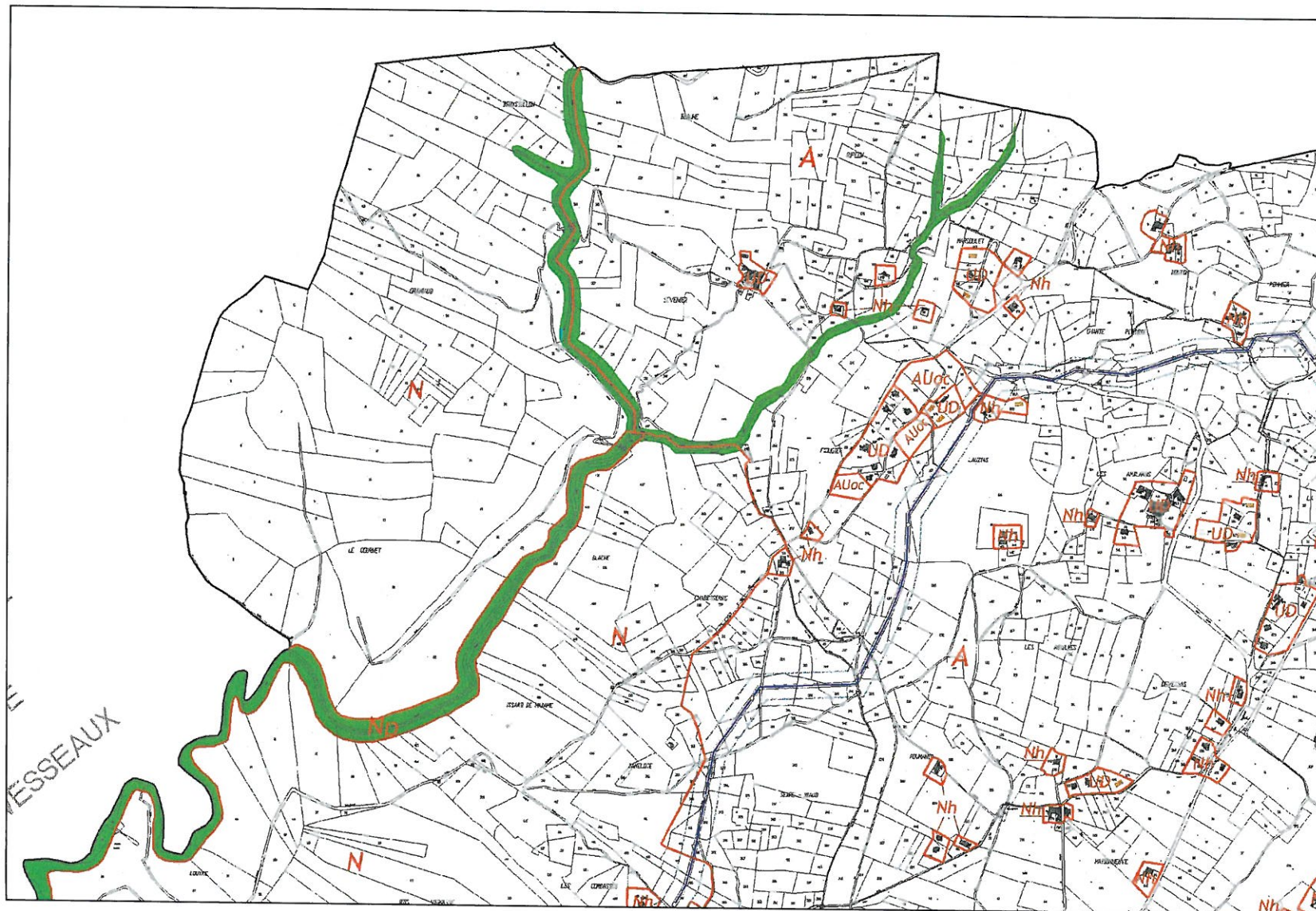
➤ L'intégration dans le diagnostic des éléments réglementaire des milieux naturels avec une description complète des zones et de leur richesse afin de les mettre en avant pour les protéger ensuite.

➤ Dans le PADD, le choix a été fait de protéger intégralement ces espaces notamment par la mise en place d'un projet de développement raisonnable et raisonné ayant un impact limité sur le milieu : justification de ce choix raisonné par rapport à un équilibre communal entre préservation et développement.

➤ Dans le cadre du zonage du PLU, le site Natura 2000 proprement dit est intégré dans une zone spécifique N (Np stricte) en grande partie, interdisant toute nouvelle construction et affirmant le caractère naturel des lieux. Une partie est intégrée en zone Nar afin de permettre la réalisation de mise en valeur du site archéologique par des fouilles non ouvertes au public dans la limite de la protection du milieu. Par ailleurs, la section Nord des Gorges de la Louyre est intégrée en partie dans un zonage agricole A reflétant l'utilisation actuelle de l'ensemble du site



Extrait du plan de zonage du PLU avec la zone Natura 2000 Section SUD du plateau de Jastre



Extrait du plan de zonage du PLU avec la zone Natura 2000 Section NORD des Gorges de la Louyre

Incidences du projet de PLU sur la zone Natura 2000 :

On peut décomposer la démarche en plusieurs thématiques afin de rechercher les éventuelles incidences dans chacune d'elles et de les croiser ensuite.

Milieus Physiques :

Fréquentation :

La fréquentation de ces espaces engendre un piétinement important qui tasse le sol et étouffe le milieu réduisant la diversité biologique du milieu. Elle provoque également une raréfaction de la faune dans ces milieux fragiles. Le site d'escalade bien que difficile d'approche, est fréquemment utilisé et peut être une source de dérangement notamment pour les chiroptères ou les espèces nicheuses des coteaux.

La pratique de sports motorisés ou non (VTT, Moto-cross, etc...) dans ces espaces provoque des dommages irrémédiables.

Le PLU s'attache à conserver ces espaces et à interdire la réalisation de carrières ou autres dans ce secteur qui est classé zone Naturelle stricte. L'interdiction des sports mécaniques peut être prononcée en parallèle du PLU par la municipalité.

Par ailleurs, aucune nouvelle route ou nouvel accès ne sera créée pour desservir la zone.

La seule fréquentation possible est celle des marcheurs, promeneurs ou férus d'escalades, dans le cadre des chemins existants, qui peut être réduite par la municipalité dans le cadre d'arrêtés. Par ailleurs, des conventions ont été signées avec les utilisateurs dans le cadre d'une gestion et d'une utilisation durable de ces espaces : c'est notamment le cas pour la pratique de l'escalade.

Le secteur Nar n'entraînera pas de surfréquentation, il est intégré uniquement pour faire ressortir la dimension archéologique du site et le règlement se borne à permettre les affouillements exhaussements et les « reconstitutions du site archéologique et les aménagements liés à son exploitation ».

L'incidence du PLU sur la fréquentation de ces espaces est donc nulle au final.

Pratiques :

Le risque de recolonisation par la garrigue est très important dans ces espaces s'ils ne sont pas entretenus de manière régulière. On assisterait alors à la fin d'un milieu spécifique pour retrouver un milieu forestier calcaire classique moins diversifié au niveau faune et flore.

Le problème de l'entretien est courant sur ces espaces car dans ces secteurs voués à l'élevage extensif, ces quelques prairies n'intéressent pas les exploitants agricoles, situés trop loin on n'entrant plus dans le type d'exploitation actuel (peu orienté vers l'élevage sur la commune). L'entretien est bien souvent réalisé par la commune ou des associations.

Le PLU ne peut malheureusement influencer sur l'entretien de ces espaces. Néanmoins, le fait de mettre en valeur cette zone dans le cadre du rapport de présentation et du zonage par une zone naturelle spécifique N, peut permettre une prise de conscience de l'intérêt de ces milieux et engendrer un meilleur entretien.

Le PLU reste relativement neutre quant à ces pratiques, il se borne à mettre en valeur la zone réglementairement.

Milieus Naturels :

Zone Natura 2000 :

La zone Natura 2000 située sur la commune est classée en zone naturelle inconstructible ou en zonage agricole pour sa partie Nord, préservant ainsi le caractère de la zone. Le règlement de la zone N relativement strict n'autorise aucune nouvelle construction dans ces secteurs. Le règlement de la zone A autorise uniquement les constructions liées aux exploitations agricoles qui n'existent pas sur le site. De plus, les constructions éventuelles se réaliseraient sur le plateau et non dans les vallées de la Louyre et ses affluents directement.

L'incidence du PLU sur l'affirmation du caractère de la zone est positive.

Milieus Humains :

Qualité de l'air et pollutions :

Le projet prévoit une augmentation de la population et des circulations par le développement de l'urbanisation sur de nouvelles zones : l'incidence brute est plutôt négative, non pas sur la zone Natura 2000 de la commune qui est protégée des circulations d'air de la vallée de Lussas par le coteau. Les circulations d'air se réalisent selon des orientations Sud-Nord de manière générale ou Ouest-Est, sur la commune, ainsi la Zone d'Activité de Lavilledieu risque d'avoir des incidences plus importantes que le PLU de Lussas.

Néanmoins, le PLU a été l'occasion de revoir les circulations de la commune et il prévoit dans ce cadre de meilleures liaisons entre les quartiers, des accès facilités aux voies principales ce qui diminuera le temps passé aux carrefours et permettra de fluidifier la circulation et donc de diminuer les pollutions.

De plus, la mise en constructible de zones proches d'un centre-village ou de hameaux densifiés et équipés, reliés entre eux et aux équipements, notamment dans le centre village, par des déplacements courts qui pourront se faire à pied, permettra de diminuer les déplacements en voiture au profit de déplacements doux. Et ainsi réduire globalement les pollutions.

L'incidence relative du PLU sur la qualité de l'air globale est donc positive et la zone Natura 2000 ne subit aucune incidence négative.

Présence bâtie :

Les constructions existantes autour de cette zone Natura 2000 sont intégrées dans des zones Naturelles Nh qui permettent uniquement les rénovations et extensions sans création de nouveaux logements. Il s'agit de trois constructions à proximité de la vallée de la Louyre très amont au Nord de la commune.

Seul trois secteurs à proximité seront rendus constructibles. Le secteur de Marsoulet qui se situe à une centaine de mètres à vol d'oiseau de la vallée protégée, le secteur de Sevenier à plus de 150m et le secteur de Lauzias qui se situe à environ 200 mètres de la vallée. Les autres secteurs se situent à environ 1km de la zone Natura 2000 notamment sur le Sud au niveau du plateau Jastre.

Les secteurs de Marsoulet et Sevenier devraient donc se renforcer en recevant quelques nouvelles constructions qui n'auront aucun impact physique sur la zone.

En revanche, ces nouvelles constructions seront situées sur le bassin versant de la Louyre et recevront un assainissement autonome. Potentiellement, des rejets d'eaux usées peuvent se retrouver dans la Louyre.

Néanmoins, étant donné les contraintes fortes en terme d'assainissement collectif nouveau et les contrôles effectués par le SPANC, les rejets seront conformes à la réglementation et n'altéreront en rien la qualité des eaux.

De même, les surfaces imperméabilisées nouvelles peuvent entraîner un ruissellement des eaux vers la Louyre entraînant dans le même temps d'éventuels polluants. C'est pourquoi le PLU prévoit dans son règlement la réalisation de système d'infiltration à la parcelle sans déversoir vers les parties publiques ou les parcelles voisines. La faible imperméabilisation des sols est demandée dans le cadre du règlement.

Le secteur de Lauzias prévoit un certain nombre de constructions nouvelles mais le découpage de la zone a été effectué afin que toutes ces nouvelles constructions soient intégrées au bassin versant central de la commune et non au bassin-versant de la Louyre. L'impact éventuel du rejet des eaux usées ou du ruissellement sur la zone Natura 2000 est donc nul.

Le PLU a donc plutôt une incidence positive en contrôlant les constructions autour de la zone de manière forte.

Incidence globale :

Au final, on peut affirmer que le projet de PLU n'a pas d'incidence négative sur la conservation du site Natura 2000 présente sur le territoire de Lussas.

Le PLU ne peut maîtriser certains éléments comme la fréquentation ou le piétinement de la zone, ou même l'entretien de la zone et la lutte contre la fermeture du milieu et l'abandon de certaines pratiques agricoles de pâturages.

Néanmoins, les éléments juridiques disponibles dans le cadre du PLU ont été mis en place : zone Naturelle stricte sur la zone, zone Nh à proximité pour ne pas augmenter le nombre de constructions, prise en compte des bassins versants, zone agricole pour afficher l'entretien et la pratique pastorale sur certains espaces encore ouverts,...

Par ailleurs, ce PLU est l'occasion de mettre en avant cette zone et ses caractéristiques spécifiques afin de faire comprendre aux habitants son importance.

Enfin, des éléments de réflexion devront être menés par les associations de défense de l'environnement, la municipalité et l'Etat afin de prendre d'autres mesures permettant la conservation de ces milieux exceptionnels : entretien de la zone, protection, régulation de la fréquentation, etc...

En conclusion, on peut donc dire le projet de PLU de Lussas n'est pas susceptible de déstabiliser la conservation du site Natura 2000 et la mise en œuvre de ces objectifs de protection. Il n'y a donc pas lieu de prévoir des mesures compensatoires.

CHAPITRE 3 : LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1. La gestion de l'eau

La Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 introduit des exigences en matière de gestion de la ressource et de rejets.

Ces exigences se traduisent en termes de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau:

- respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique,
- adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines.
- implication des collectivités dans la gestion de l'eau.

Il en découle ainsi des obligations pour les communes :

- prise en charge des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (stations d'épuration des eaux usées et élimination des boues produites),
- prise en charge des dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif,
- éventuellement, (décision du Conseil Municipal), prise en charge des dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement a été réalisé de façon préalable au PLU. Le zonage a été défini et pris en compte dans la définition des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme. De plus, le règlement du Plan Local d'Urbanisme oblige les constructeurs à évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Par ailleurs, la zone d'étude se situe dans le bassin Rhône Méditerranée Corse (territoire des grands affluents rive droite du Rhône aval) qui a fait l'objet d'un SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) dont les travaux d'élaboration ont été engagés en 2004 suite au SDAGE de 1996. Ce document a été adopté par le comité de bassin et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en novembre 2009.

Le SDAGE élaboré en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, a pour ambition, à travers la gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, de contribuer à promouvoir un développement social et économique durable. Il représente le cadre de référence pour la politique de l'eau dans le bassin pour les 6 ans à venir.

Le PLU, dans ces objectifs, prévoit la conservation du plateau de Jastre et de la vallée de Louyre et de l'Auzon dans des zones naturelles. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées et donc la préservation des milieux naturels est une composante essentielle prise en compte dans le cadre du PLU. Les nouvelles zones à urbaniser ont été déterminées de façon à être raccordables au réseau d'assainissement à court ou moyen terme.

Le règlement du PLU impose une infiltration ou un stockage des eaux pluviales sur la parcelle avant le rejet dans le réseau ou dans le milieu et ce afin d'éviter des ruissellements importants lors de forts épisodes pluvieux type orages et de retrouver des éléments polluants directement dans le milieu récepteur.

2. La Loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement

La loi du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifie la loi du 15 Juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Les principales dispositions de la loi ont pour objet :

- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume,
- de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie.

Elle stipule en outre qu'au-delà d'un délai maximal de 10 ans après sa promulgation, seuls les déchets ultimes pourront être stockés dans des centres d'enfouissement techniques agréés, ce qui suppose l'abandon des décharges actuelles non conformes.

Elle prévoit par ailleurs que chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, et que des plans régionaux ou interrégionaux seront établis pour les autres catégories de déchets (industriels, hospitaliers ...).

La collecte et le traitement des ordures ménagères du territoire de Lussas sont gérés par le **syndicat intercommunal de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas**, qui rassemble 98 communes.

La commune dispose de deux points d'apport volontaire (PAV), situés au Bourg et à Eyriac

3. La protection des paysages, milieux et écosystèmes

La protection des paysages

Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à prendre en compte la loi n°93-24 du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'objectif de cette loi est notamment d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte ces principes de protection et de sauvegarde des paysages et sites, notamment :

- en inscrivant en EBC des espaces boisés retenus pour leur qualité paysagère dans les zones naturelles : Plateau de Jastre et vallée de la Louyre pour partie, ...
- en classant en secteur N les principaux éléments naturels remarquables de la commune :
 - le plateau de Jastre,
 - la vallée de la Louyre,
 - la vallée de l'Auzon.
- en préservant les percées visuelles de toute urbanisation et notamment depuis la communale de Mirabel vers le bourg et depuis le bourg vers la plaine agricole (zone Anc).
- en protégeant les zones agricoles, garantes du paysage identitaire de la commune
- en réglementant strictement les caractéristiques des nouvelles constructions.

La protection des milieux et écosystèmes

Afin de protéger les écosystèmes et favoriser la biodiversité, le Plan Local d'Urbanisme, au travers de son P.A.D.D., de son zonage et de son règlement, s'attache à :

- protéger les zones humides et leur faune et flore spécifique à travers la protection de la vallée de la Louyre et de l'Auzon.
- conserver les boisements existants sur le territoire.
- protéger les ZNIEFF et la zone Natura 2000 par un classement en zone Naturelle inconstructible (Natura 2000) ou par une limitation des constructions dans d'autres en classant les terres en A ou bien en ne développant pas plus les secteurs urbanisés (ZNIEFF type 1).
- réglementer les rejets des eaux pluviales et des eaux usées pour une meilleure qualité de rejet dans l'environnement

ANNEXE : Surface par zones et comparaison avec le POS

ZONES PLU	SURFACE	ZONES POS	SURFACE
UA	14.3 ha	UA	9 ha
UB	1 ha	UD	27 ha
UC	9.8 ha		
UD	7.5 ha	NB	60 ha
UL	6.6 ha		
Uac	1.1 ha		
TOTAL U	40.3 ha		96 ha
AUoa	4.3 ha	1NA	60 ha
AUoc	4.1 ha		
AUf	1.1 ha		
TOTAL AU	9.5 ha		60 ha
A	886.3 ha		
Anc	13.8 ha		
TOTAL A	900.1 ha		
N et Np	667.8 ha	ND	550 ha
Nar	11.5 ha	NC	939 ha
Nh	15.8 ha		
TOTAL N	695.1 ha		1 489 ha
TOTAL	1 645 ha	1 645 ha	

BILAN :

Globalement, les superficies constructibles diminuent nettement par rapport à l'ancien POS. En effet, les zones NB notamment ont été retravaillées et les zones NA du POS diminuées et transformées en des zones AU plus équilibrées.

Par ailleurs, l'autre grande transformation est le passage de nombreuses terres de la zone NC ou ND vers la zone A et qui correspond plus à la destination des zones et met en avant la qualité agricole des terres et la volonté pour la commune de les conserver.

Au final, on peut dire que le PLU respecte les caractéristiques de la commune et notamment ses paysages agricoles et naturels qu'il ne vient pas plus « grignoter » au contraire. Il s'agit donc d'un document durable dans ses orientations, conforme à la loi et son esprit.