



Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE

11 JAN. 2011



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE LUSSAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Décembre 2010

Approuvé le : 22/12/2010



E.I.2A
ETUDE ET CONSULTING

Adresse :

Immeuble "33 Street"
33 Route de Chevennes
74960 CRAN-GEVRIER

Téléphone : 04 50 52 81 43

Télécopie : 04 50 52 47 76

Email : ei2a.info@ei2a.fr

Date
Décembre 2010
(Indice 1)

Sommaire

PREAMBULE

PAGE 3

PROTEGER LE PATRIMOINE NATURELET AGRICOLE, ELEMENT IDENTITAIRE DU PAYSAGE DE LA VALLEE DE LUSSAS

PAGE 4

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN RENFORÇANT L'IDENTITE COMMUNALE

PAGE 6

PREAMBULE

Par la révision de son outil de planification, la commune met en œuvre ses objectifs de développement pour l'ensemble de son territoire. Ses choix s'appuient largement sur l'analyse socio-démographique, environnementale et urbaine réalisée dès la mise en œuvre de la procédure et les constats qui en sont issus.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit contribuer à préserver le cadre de vie de Lussas aujourd'hui encore qualitatif, fondé sur les qualités naturelles du site, sur son histoire et ses traditions, l'ensemble ayant forgé l'identité forte de la commune et devant guider la politique de développement dans le sens d'une maîtrise de l'utilisation de l'espace.

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 principaux 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.**

Le présent PADD décline les orientations générales du PLU de Lussas à l'échelle du territoire communal, analysées vis-à-vis de leurs dimensions environnementale, économique et sociale.

En effet, conformément à la définition du développement durable qui "vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs", le PADD a été établi dans le respect d'un équilibre entre les trois données fondatrices du développement durable : l'environnement, l'économie et le social.

PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET AGRICOLE, ELEMENT IDENTITAIRE DU PAYSAGE DE LA VALLEE DE LUSSAS

L'organisation des zones urbaines, naturelles et agricoles doit se faire en tenant compte du nécessaire équilibre entre activité économique, qualité du cadre de vie et protection des paysages urbains, naturels et agricoles.

La préservation de la plaine agricole de Lussas, notamment, est l'un des objectifs principaux du PLU et s'inscrit dans la continuité de l'action menée par les municipalités depuis les années 80.

Il s'agira de limiter et encadrer l'évolution de l'urbanisation et des formes d'occupation du sol tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.

1 - 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.
- Préserver les zones boisées des coteaux du massif de Jastres.
- 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.
- Protéger les sites naturels particuliers recensés sur le territoire de Lussas et préserver leur conservation pour l'avenir en ne les contraignant pas plus :
 - ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 et 2 : Gorges de la Louyre, Roche de Luchon, Plateau de Jastres, Plateaux calcaires de Jastres et des Gras, Plateau et contreforts du Coiron
 - Arrêté de Protection de Biotope de la Rivière Ardèche
 - Zone NATURA 2000 de la vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents
 - Les sites archéologiques de l'oppidum de Jastres et les dolmens de Lussas
- 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.

2 - 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,....

- 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.
- Valoriser et limiter les lisières urbaines (entrées du Bourg et des hameaux) afin de redonner des limites claires entre urbanisation et terres agricoles.
- 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.
- Etre attentif aux perceptions lointaines du village et préserver les structures paysagères existantes depuis les zones de covisibilité des coteaux.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS EN RENFORÇANT L'IDENTITE COMMUNALE

1 – 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).

2 - Renforcer le rôle historique, culturel et social du village

Le village de Lussas est le pôle d'attraction social, culturel et économique traditionnel de la commune. La dispersion de l'habitat sur d'autres secteurs de la commune ces vingt dernières années a réduit le poids démographique du village de Lussas.

L'objectif du PADD est de veiller à préserver et à dynamiser « la vie » dans le village. Pour ce faire plusieurs actions sont prévues :

- 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.
- 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.
- Continuer la politique de 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.

3 - 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).

4 – Introduire une mixité de logements au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de réalisation
















Actuellement la commune ne dispose d'aucun logement collectif sur son territoire.

- Permettre au village de Lussas d'introduire quelques logements collectifs pour diversifier l'offre en logement, répondre à des besoins spécifique (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.
- Réaliser un objectif de construction de logements locatifs sur les dix ans.
- Permettre la réalisation des objectifs du PLH jusqu'en 2016 date d'objectif du PLH.

5 - 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.
- S'appuyer sur les études de l'Opération Rurale Collective (ORC) pour permettre le maintien et l'accueil de nouveaux commerces dans le village.

LUSSAS / ORIENTATIONS DU PADD

-  **Préserver les secteurs boisés**
-  **Préserver les secteurs naturels**
-  **Préserver les milieux naturels emblématiques**
-  **Prendre en compte le risque incendie**
-  **Préserver la plaine agricole**
-  **Préserver les vues depuis les coteaux**
-  **Prendre en compte le risque inondation**
-  **Maitriser le développement urbain des zones contemporaines**
-  **Centre de village ancien**
-  **Valoriser et limiter les lisières urbaines**
-  **Prévoir des extensions urbaines travaillées**
-  **Prévoir des extensions des équipements publics**
-  **Retrouver des limites claires aux zones d'urbanisation récente**
-  **Nouvelle place publique du village**
-  **Equiper en faveur des personnes âgées**
-  **Prévoir le développement du collectif dans le village**
-  **Densifier et renouveler à l'intérieur des limites urbaines**



ZOOM SUR LE BOURG

