

COMMUNE DE LUSSAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°2

- 2 -

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 15/01/2004  
Arrêt du projet par D.C.M. du 27/07/2011  
Approbation par D.C.M. du 19/02/2013

*Avec le concours de.*

#### **Mairie de Lussan**

Place du Château  
30580 Lussan  
Tel. 04.66.72.90.58  
Fax. 04.66.72.92.46  
[mairie-de-lussan@wanadoo.fr](mailto:mairie-de-lussan@wanadoo.fr)

#### **Urba.pro**

Urbanisme et projets

15 Rue Jules Vallès  
Résidence le Saint-Marc  
34200 SETE  
Tel. 04.67.53.73.45  
Fax. 04.67.58.37.31  
[urba.pro@groupelamo.fr](mailto:urba.pro@groupelamo.fr)





**Elaboration du plan local d'urbanisme**

**LUSSAN**

Projet d'aménagement et de développement durable

# PREAMBULE



En référence aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, **le Plan Local d'Urbanisme doit présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.**

Le PADD expose les **grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal**, dans le respect des principes de développement durable énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- le **principe d'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles ;

- le **principe de diversité urbaine et de mixité sociale** ;
- le **principe de protection** basé notamment sur une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des besoins liés aux déplacements et à la circulation automobile ainsi que la prévention des risques majeurs et la préservation des ressources naturelles, du paysage et du patrimoine bâti.

Le PADD est donc un **engagement pour l'avenir de la commune** ; il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de LUSSAN pour les prochaines années.

Le PADD de Lussan prend en compte les enjeux supra-communaux traduits dans les documents suivants élaborés :

- le **SCOT du Pays de l'Uzège-Pont du Gard**,
- la **charte du Pays de l'Uzège-Pont du Gard**.

**Dans cet objectif**, le projet d'aménagement et de développement durable se nourrit de ces documents de planification enrichis par l'analyse des diagnostics socio-économique, urbain, environnemental et paysager, pour fonder le socle du projet urbain dans les dix à quinze prochaines années :

- **Orientation 1** : Valoriser l'environnement et le paysage pour préserver la biodiversité et offrir un cadre de vie agréable à la population ;
- **Orientation 2** : Soutenir un développement urbain respectant le caractère de la commune ;
- **Orientation 3** : Favoriser les 3 piliers de l'activité économique de Lussan pour dynamiser l'emploi.

## Orientation 1. Valoriser l'environnement et le paysage pour préserver la biodiversité et offrir un cadre de vie agréable à la population

### • Préserver les sites remarquables

La commune de Lussan bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel grâce à la qualité de ces espaces naturels et de son patrimoine.

- Ainsi, les sites naturels remarquables de la commune seront préservés et protégés :
- Les sites inscrits : les Concluses, le hameau du Roux, et le village de Lussan ;
- Le ravin de Merderis : paysage rocheux emblématique de Lussan tout comme les Concluses. Il s'agit de sites rupestres propices à la nidification du vautour percnoptère ou encore de l'aigle de Bonelli (espèce d'intérêt communautaire) ;
- Les puechs de Monteil et de Lussan : ils forment des espaces de relief originaux dans la plaine cultivée de Lussan et participent pleinement à la qualité paysagère de la commune.
- Les monuments historiques, éléments majeurs du patrimoine bâti, doivent faire l'objet d'une attention particulière. En effet, l'architecte des bâtiments de France doit donner son avis concernant les projets en lien avec les monuments historiques. Il s'agit du menhir de la pierre plantée, de l'ancien château, du château de fan, et la grande salle avec son plafond peint, située dans la partie nord-est du château de Lussan.
- La qualité paysagère et architecturale des mas est à préserver dans la mesure où ces derniers marquent le paysage de la commune et composent avec la plaine agricole.

- Le petit patrimoine est à protéger dans la mesure où il retrace l'histoire et la culture locale et forge l'identité de la commune.

Les sites remarquables de la commune permettent de favoriser la biodiversité et la qualité architecturale et paysagère du territoire. Ils permettent aux usagers du territoire de jouir d'une qualité de vie attrayante, c'est pourquoi il est important de les préserver.

*Les Concluses*



*Lussan, vu du ciel*



*Le ravin de Merderis*



- **Conserver la continuité agricole de la Vallée**

Le vallon de l'Avègue, la plaine de Lussan, le vallon d'Allègre, la plaine du Merderis, le vallon de Turelure, les terres de Cassagnes forment une continuité agricole remarquable. Cette continuité contraste avec les espaces de garrigues et de boisements présents sur le territoire qui ferment le paysage.

Le paysage agricole est soigné et les hameaux se sont implantés en périphérie de l'espace agricole.

Ce grand mouvement de paysage doit être conservé afin de ne pas morceler cette continuité et afin d'être rendu lisible dans le paysage.

- **Protéger la qualité des vues remarquables**

L'alternance de milieux ouverts et de milieux fermés, la présence de reliefs, l'organisation spatiale des hameaux offrent des vues d'une qualité exceptionnelle et remarquable qui forgent l'identité de la commune.

Plusieurs vues remarquables sont à protéger :

- Des vues entre les hameaux, notamment entre Vendras et Crouzet à l'ouest de la commune.
- Des vues depuis les hameaux : le chemin de ronde de Lussan offre un panorama magnifique. Il crée un trajet circulaire tout autour du village et permet d'avoir une vue sur toute la plaine de Lussan, les paysages de garrigues ainsi que le mont Ventoux, le mont Bouquet et le serre de Fons. Il offre une manière d'appréhender le paysage très agréable.
- Des vues depuis les voies de communications : les voies de communication et le paysage ouvert qui les entoure proposent de belles vues sur le tissu ancien des hameaux de La Leque (par la RD 979) et d'Audabiac (par la RD 406). Ces villages positionnés en piémont marquent la transition entre les plateaux boisés et les terres agricoles des valats et des petites plaines.

Les hameaux se sont assis sur des serres ou adossés aux rancs et à flanc de coteau. Cette organisation spatiale et l'alternance entre l'espace cultivé et les

reliefs boisés permet d'offrir des vues remarquables. Ainsi, cette situation perchée des hameaux leur permet d'apparaître telle une vitrine dans le paysage.

Ces vues doivent être maintenues car elles forment la spécificité de la commune.

*La continuité agricole*



*Silhouette villageoise de La Leque*



*Vue depuis Lou Barry*



- **Préserver les formations végétales et constituer un corridor écologique**

Le paysage de la commune de Lussan se constitue de formations végétales qui structurent le territoire. Ils constituent de véritables liens verts au sein des espaces agricoles.

- Ainsi, les ripisylves possèdent un rôle fondamental pour la préservation de la faune et de la flore :
  - Elles permettent grâce à leurs racines, de maintenir l'intégrité des berges.
  - Elles assurent la dépollution de certains polluants tels que les phosphates ou les nitrates (rôle de filtre naturel).
  - Elles régulent le phénomène d'eutrophisation par leur ombre. L'eutrophisation est un excès de substances nutritives dans un milieu aquatique pouvant entraîner la prolifération de végétaux aquatiques parfois toxiques. L'eutrophisation d'un milieu entraîne la dégradation ou la mort des végétaux et la désoxygénation du milieu.
- Les haies bocagères sont très utiles à la régulation des eaux de ruissellement et au déplacement de la faune locale.

Ces formations végétales jouent également un rôle de corridor écologique et permettent de constituer des abris et de la nourriture facilitant le déplacement de certaines espèces.

Ces corridors écologiques se constituent par ailleurs au sein :

- Des cours d'eau qui sont à préserver dans la mesure où ils constituent une trame bleue facilitant la circulation des espèces et favorisant la biodiversité.
- D'une alternance milieu ouvert (garrigues, landes, pelouses) / milieu fermé (forêts). Cette alternance est à conserver dans la mesure où elle offre des espaces de respirations essentielles dans un cadre environnant particulièrement fermé. La diversité des milieux permet également une

diversité des espèces végétales et animales qui ont besoin d'espaces de nidification différents.

- Du parc urbain à proximité du château de Fan composé de frênes et de peupliers. Associé à la ripisylve et au ruisseau de l'Aiguillon, il constitue un corridor écologique.

Le plan local d'urbanisme recherchera à constituer et protéger ces corridors écologiques dans l'objectif de maintenir ou de créer un réseau d'échange afin de faire communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire convenablement les espèces animales et végétales.

- **Maîtriser les pressions importantes sur le territoire**

Des pressions importantes s'exercent sur le milieu naturel mais également sur la population, à ce titre le plan local d'urbanisme doit être le garant de la gestion de ces pressions notamment pour en maîtriser son impact sur le milieu et les hommes :

- **La qualité de l'eau** : Lussan dispose d'un nombre de ruisseaux et de valats importants. Les rejets dans le milieu naturel tels que les effluents domestiques ou non, les produits utilisés par l'agriculture, les activités polluantes des sols et des sous-sols, doivent être contrôlés afin de ne pas nuire à la biodiversité et à la population. Les captages doivent être entièrement protégés selon les recommandations des hydrogéologues notamment.
- **Le risque inondation** : bien que limité, le risque inondation est présent sur le territoire de Lussan et peut engendrer des désordres matériels et humains. Le plan local d'urbanisme doit être garant de la prise en compte des limites inondables et doit mettre en œuvre les outils réglementaires permettant de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes face au risque inondation, d'instaurer une zone inondable dans laquelle seule les travaux et extensions des constructions visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes seront acceptables.
- **Le risque feux de forêts** : le schéma départemental d'aménagement des forêts révèle un risque feux de forêts fort à très fort. Le milieu naturel et l'urbanisation sont vulnérables aux feux de forêts. Les hameaux installés à proximité des espaces boisés sont en effet soumis à ce risque. Il est important de prévenir le risque feux de forêts grâce :
  - Au maintien et à l'entretien des zones de coupe-feux dont des espaces agricoles cultivés ;

- Au contrôle de l'application de l'arrêté préfectoral du 27 avril 2010 lié au débroussaillage.
- **Le développement de l'urbanisation** : les hameaux de la commune de Lussan forment des noyaux urbains laissant peu de place aux espaces publics, lieux de sociabilité et d'échanges. Il est intéressant de préserver certains espaces verts, poches de respiration au sein du tissu urbain ancien. Ainsi, les espaces verts présents dans les hameaux de Lussan, de Vendras, et dans le village Beth et de Prade doivent être préservés de la construction. De plus, l'urbanisation dans l'espace agricole et l'espace naturel sera rigoureusement limitée et contrôlée grâce à un règlement d'urbanisme strict. La lutte contre l'étalement urbain et le choix de quelques sites propices au développement permettra également de limiter les pressions sur le milieu et d'optimiser les équipements sanitaires municipaux.

## **Orientation 2. Soutenir un développement urbain respectant l'organisation spatiale de la commune et répondant aux besoins de la population**

### **• Maîtriser l'accroissement de la population**

Les objectifs démographiques de la commune tendent à respecter les objectifs du schéma de cohérence territoriale Uzège Pont du Gard (SCOT), approuvé le 15 février 2008 concernant la maîtrise de la population. L'accroissement annuel moyen autorisé par le SCOT est de 2,2% maximum. La commune vise un objectif plus mesuré de 1,5% d'accroissement annuel moyen.

En effet, si la tendance qui s'est exprimée de 1999 à 2007 se confirmait, la population de Lussan pourrait atteindre 530 habitants en 2020 (+ 80 habitants) pour un taux de croissance annuel de + 1,50 %.

Pour autant, il n'est pas souhaitable, compte tenu des enjeux et pressions exercées sur le territoire communal, que la croissance démographique s'exprime en dehors de tout cadre maîtrisé.

L'objectif démographique pour l'horizon 2020 est donc limité à une centaine d'habitants supplémentaires. Cette hypothèse est compatible avec les potentiels de la commune en alimentation en eau potable et en assainissement.

Le nombre de logements nécessaires pour accompagner la croissance et pour contenir l'effet de desserrement est calculé ci-dessous :

- *Le nombre de logements nécessaires pour accompagner la croissance démographique*

Le besoin en logements est déterminé au regard de la croissance maximale retenue comme objectif démographique à l'horizon 2020, à laquelle on applique un ratio de 2,10 personnes par ménage (prévision à l'horizon 2020). On obtient alors le nombre de résidences principales nécessaires pour couvrir l'augmentation démographique (arrondi par excès) : 100 hab. / 2,10 pers. / mén. = 48 RP

L'accroissement prévisible de la population selon le scénario démographique retenu nécessite ainsi la réalisation de 48 résidences principales.

- *Le nombre de logements nécessaires pour contenir l'effet de desserrement*

Le besoin en logements est déterminé par l'application du ratio de 2,10 personnes par ménage à l'effectif actuel de population. Au résultat obtenu, est retranché l'effectif actuel du parc de résidences principales. On obtient alors le nombre de résidences principales nécessaires pour contenir l'effet de desserrement (arrondi par excès) : (450 hab. / 2,10 pers. / mén.) - 199 RP = 16 RP

L'effet de desserrement pourrait se traduire par un besoin de 16 résidences principales supplémentaires.

Le nombre total de logements nécessaires à l'horizon 2020 est de 64 résidences principales selon l'hypothèse maximale de croissance retenue.

### **• Respecter la silhouette villageoise**

La volonté de la commune est de respecter la silhouette villageoise. Les hameaux anciens se caractérisent par une forte densité de constructions formant un habitat groupé. La qualité du bâti ancien, l'occupation du village sur un micro-relief, sont des caractéristiques à conserver. Les extensions récentes correspondent à des constructions de faible densité, un type d'habitat pavillonnaire. Ce type d'extension urbaine rompt avec la logique de développement urbain qui vise à économiser les terres agricoles. Bien que la silhouette villageoise des hameaux anciens reste préservée, il convient de ne pas la dégrader.

Par ailleurs, le SCOT autorise l'extension urbaine destinée principalement à l'habitat sans toutefois dépasser 15% de la superficie physiquement urbanisée des communes à l'approbation du SCOT.

Ainsi, le développement de l'urbanisation de Lussan va s'orienter vers une densification des hameaux existants et par une réhabilitation du bâti vétuste. Le taux de vacance est relativement élevé : 21 habitations en 1999, 19 en 2007. Il convient de favoriser la réhabilitation de ce parc vacant par la mise en œuvre d'outils incitatifs (OPAH intercommunale).

- **Offrir des logements accessibles à une population jeune et à une population à revenus modérés**

Le parc immobilier de Lussan se caractérise par un déficit d'habitat social, locatif et collectif. La commune souhaite favoriser le développement du logement social afin d'offrir à une population jeune et/ou à revenus modestes des logements accessibles.

La municipalité, en relation avec le Conseil Général du Gard, propriétaire de l'immeuble dans lequel sont logés les gendarmes, va saisir l'opportunité du déplacement de la brigade prévu courant 2013 pour transformer ces appartements en logements sociaux. Le projet développé devra satisfaire aux besoins communaux en termes de programmation. Il devra aussi proposer un cadre de vie de qualité aux futurs occupants en créant notamment des espaces verts et des espaces aménagés pour la rencontre des occupants et des voisins.

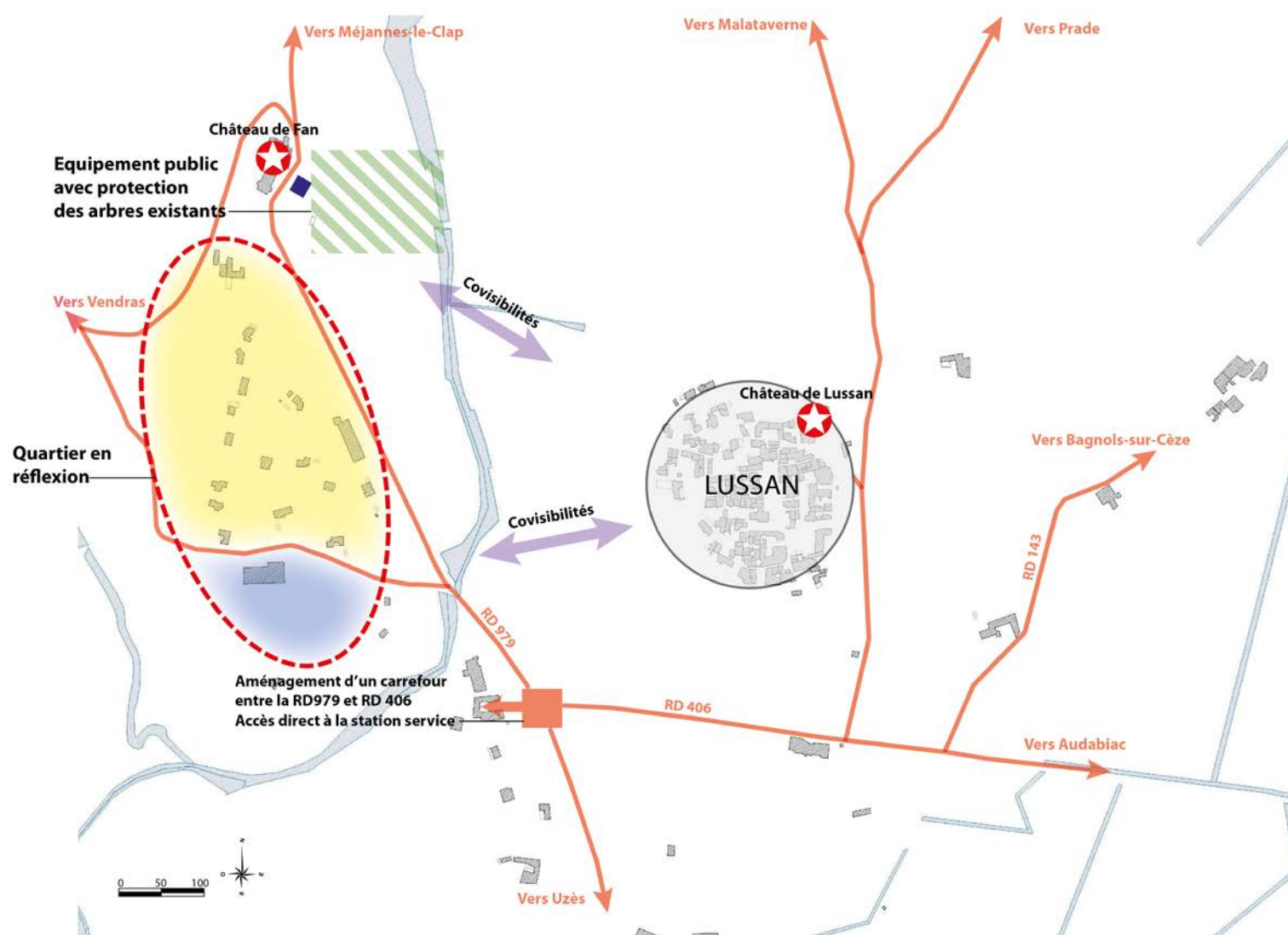
- **Favoriser des extensions urbaines dans le respect du site**

A moyen et à long terme, le développement urbain de la commune s'oriente vers des extensions urbaines. Ces dernières devront s'intégrer convenablement dans le site de manière à ne pas dénaturer les silhouettes villageoises des tissus anciens.

- **A moyen terme**, il s'agit d'urbaniser et de réorganiser le secteur Terre d'Abeille afin d'offrir un espace urbain de qualité qui fera une jonction avec l'opération d'habitat pavillonnaire située au nord de Terre d'Abeille. L'urbanisation de cette zone doit s'opérer dans le but de créer un cœur de village, et de favoriser le lien social notamment par le biais d'une nouvelle centralité. La mixité et la densité seront de mises sur ce secteur et l'opération de lotissement pavillonnaire au nord sera à long terme densifiée. Un rond-point est en cours de réalisation. Il permet de sécuriser le croisement des routes départementales 979 et 406.

Le projet urbain est à définir après la réalisation d'une étude urbaine conduisant à définir des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci seront intégrées au PLU après modification du document d'urbanisme.

# Orientations pour le développement urbain de la commune à moyen terme



- **A long terme**, les élus souhaitent développer deux secteurs du fait :
  - De la capacité des équipements sanitaires (station d'épuration) ;
  - De l'insertion paysagère des nouveaux quartiers ;
  - D'un positionnement stratégique.

Ainsi, une zone d'extension urbaine dans le secteur nord du village de Lauron sera créée. Une voie sera élargie afin de desservir le secteur et un espace public sera créé afin d'améliorer la qualité de vie du hameau.

Les projets urbains sont à définir après la réalisation d'une étude urbaine conduisant à définir des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci seront intégrées au PLU après révision simplifiée du document d'urbanisme.

## - **Anticiper l'accueil de population en mettant à niveau les équipements**

Les capacités des équipements liés à l'eau potable et à l'assainissement doit concorder avec l'objectif de population. Ainsi, doivent être mis à niveau les équipements suivants :

- **La distribution de l'eau potable** : la capacité du réseau (1 020m<sup>3</sup> par jour) s'avère suffisante pour garantir la satisfaction des besoins en eau potable des populations permanentes et estivales futures, à condition de maintenir le bon rendement de réseau. Mais en ressource propre, la capacité du réseau (490m<sup>3</sup> par jour) ne permettra de couvrir que les besoins de la population permanente future. Deux solutions s'ouvrent à la commune :
  - acheter de l'eau à Méjannes-le-Clap ;
  - favoriser l'interconnexion avec d'autres réseaux.

- **L'assainissement** : la capacité des stations permet de répondre convenablement aux besoins de la commune. Toutefois, la station de Beth-Malataverne fonctionne en surcapacité et présente des bilans de rejets non conformes. Le retraitement des effluents à la sortie doit être surveillé. La vétusté de la station de Lussan-village (40 ans) ne permettait plus d'assurer des rejets conformes. Elle a été reconstruite en 2010 avec un système roseau, la mise en service a été effective en 2010.

Le schéma directeur d'assainissement préconise de réaliser une nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 250 EH. Pour le reste, des travaux d'élimination des eaux claires parasites pluviales ou permanentes sont conseillés.

## **Orientation 3. Favoriser les 3 piliers de l'activité économique de la commune pour dynamiser l'emploi**

Le tourisme, l'agriculture et l'artisanat sont les trois activités économiques principales de la commune. Ces activités économiques offrent peu d'emplois incitant notamment les jeunes actifs à émigrer vers des zones plus prospères.

- **Promouvoir la découverte du territoire**

Le tourisme est un élément important de l'économie de la commune. La qualité architecturale et paysagère joue un rôle primordial dans l'attrait touristique de la commune de Lussan. La commune conduit les travaux d'aménagement en vue de l'obtention du label « village de caractère ».

Le village médiéval perché ainsi que les secteurs de randonnées dont les Concluses attirent une population en quête de découverte patrimoniale et paysagère.

Valorisation du patrimoine bâti, du patrimoine rural, promotion d'un tourisme de bassin (Uzès, pont du Gard), offre d'hébergement seront de nature à impulser une dynamique économique pour peu que le développement de la commune s'inscrive dans cette démarche.

- **Encourager l'agriculture**

L'activité agricole de la commune de Lussan s'organise autour de 2 pôles : céréales et élevage avec un développement de l'accueil et la vente directe des produits (viande, fromages, miel, légumes, huile d'olive...).

L'activité se caractérise par une certaine pérennité à moyen et long terme au vu de l'âge moyen des exploitants (47 ans) et des perspectives de reprise indiquées par les plus anciens.

L'agriculture est mise à mal par le contexte économique et les pressions foncières. Malgré ce contexte, il conviendra de ne pas morceler des unités agricoles propices par une urbanisation génératrice de conflits d'usages et pénalisante pour des modes d'exploitations futures. Il est essentiel d'encourager les installations d'agriculteurs et de maintenir les zones agricoles.

- **Conforter l'activité économique de la zone artisanale**

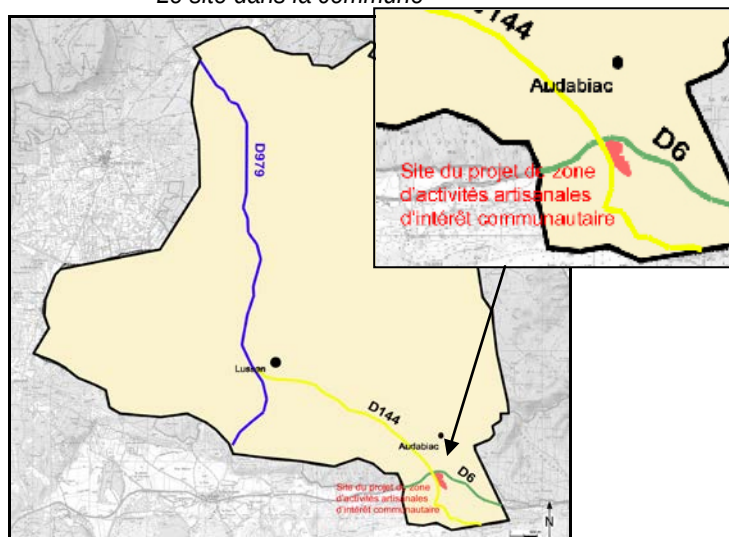
La commune de Lussan est le siège de la zone d'activités d'intérêt communautaire des Cadenas. Située idéalement en bordure de la départementale 6 (Bagnols-sur-Cèze / Alès) et de la départementale 144 (Lussan / Uzès par la Bruguière), elle accueille principalement des activités artisanales et commerciales. Le projet concerne la création de 20 lots.

L'étude a été conduite dans une perspective de haute qualité environnementale (HQE), soucieuse de développer des modes de gestion respectueux de l'environnement.

Un laboratoire de bio cosmétique a débuté son activité en janvier 2011.

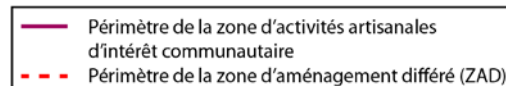
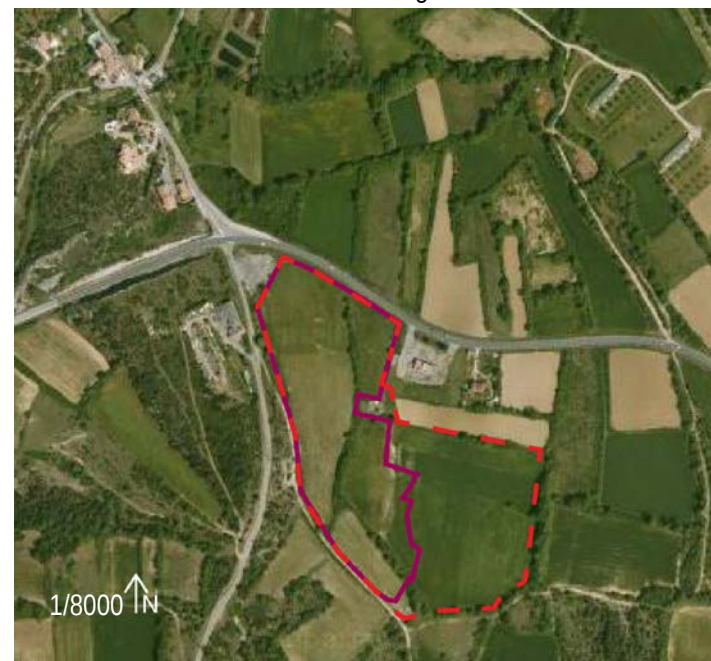
Le projet municipal est donc de soutenir le développement de la commercialisation et de la construction artisanale source de revenus pour la commune et d'emplois pour les habitants.

*Le site dans la commune*



Source : Révision simplifiée du plan d'occupation des sols de la commune de Lussan, mars 2006.

*La zone d'activités du grand Lussan*



Source : Géoportail

*La zone artisanale des Cadenas*



Source : Étude d'entrée de ville de Lussan–Justification de la levée de l'Amendement Dupont aux abords de la RD6, Mars 2006

# Les orientations générales d'aménagement de la commune de Lussan

