

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.1

Commune de

**LUSSAT**

SCP DESCOEUR F et C  
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 23.02.2009

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 11 mai 2012

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 4 juin 2013

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...Modif. simpl. n°1 app. par DCM du 02/03/2015
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## Préambule...

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de LUSSAT et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

**Le P.A.D.D. constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.** Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

**Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de LUSSAT** s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** 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 sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et 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.

## Politique générale / Eléments de réflexion ...

Lussat est situé au cœur de la Limagne, riche terre de l'Auvergne. La commune se trouve à quelques kilomètres de Clermont Fd (17km), Riom (10km), et des accès aux autoroutes A71, A72, et A75 ; ce qui en fait un pôle résidentiel privilégié.

La commune se caractérise par un territoire de 917 ha et la présence de 2 unités bâties (un bourg centre Lussat et un hameau Lignat).

La vocation du territoire est historiquement agricole, orientée sur la céréaliculture depuis la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. La plus forte évolution vécue par le territoire, en terme de mutation des sols et de rapidité dans le temps, est celle générée par les pressions humaines (résidentielles) exercées depuis la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

Une croissance démographique continue et régulière confirme la vocation résidentielle de la commune, qui atteint les **826 habitants en 2006. La commune envisage d'accueillir de nouvelles populations et d'atteindre 950 à 1000 habitants maximum en 2020.**

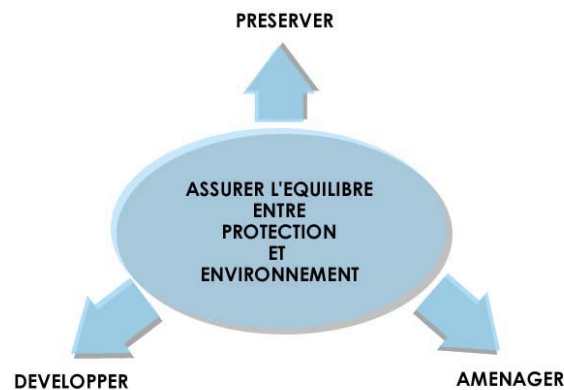
La commune s'inscrit dans le périmètre du SCOT du Grand Clermont.

*Les élus du Grand Clermont souhaitent relever le défi démographique en se fixant l'objectif d'accueillir au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2025. Il est le minimum à atteindre pour viser le statut de métropole nationale et européenne.*

➡ *La commune de Lussat fait partie des « espaces périurbains » définis par le SCOT:*

*Les terres de Limagne présentent une grande valeur agronomique. Elles sont également composées de bourgs qui doivent participer à l'accueil de nouveaux habitants par un développement durable et maîtrisé au regard de l'urbanisation existante. L'avenir économique de ces territoires repose sur le maintien et la valorisation d'une agriculture diversifiée.*

A cette fin, 3 orientations de base seront retenues pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de LUSSAT :



#### **PRESERVER**

La base du PADD de la commune reste la préservation des paysages et de l'environnement.

La qualité de vie liée à la qualité des espaces naturels, de l'architecture et des paysages doit être préservée.

#### **DEVELOPPER**

Avoir un développement qui correspond à un confortement de la population associé à une évolution raisonnable.

Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

#### **AMENAGER**

Trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part

(Art. L121-1)

## Orientation n°1 - PRÉSERVER

### ● Protéger les paysages et les espaces naturels

#### OBJECTIFS

#### ■ Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par un zonage naturel.

→ Maintenir le vallon les Guelles pour favoriser la conservation des différents milieux naturels (le garder à ciel ouvert) et diminuer l'impact d'éventuelles crues (réceptacle des eaux pluviales).

→ Favoriser des espaces verts, comme espaces tampon entre l'urbanisation et le ruisseau. Le terrain communal des Prades peut constituer une bonne réserve foncière entre le bourg (les nouvelles zones urbaines à venir) et le ruisseau, et jouer le rôle de transition paysagère entre ces 2 domaines. Sur le terrain des Prades, ces zones urbaines seront accompagnées d'orientations d'aménagement.

#### ■ Maintenir les corridors écologiques (trames bleues et vertes du Grenelle de l'Environnement) notamment par la préservation et pour les déplacements de la faune, par un zonage naturel.

→ Maintenir les structures végétales pour favoriser les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune, en renforçant les ripisylves, notamment celle du ruisseau les Guelles.

### ● Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal

L'agriculture est étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD. L'enjeu majeur est de préserver la qualité agronomique du sol, dans le cadre d'une production agricole raisonnée et durable.

#### OBJECTIFS

#### ■ Préserver les terres à vocation agricole sur l'ensemble du territoire communal, par un zonage agricole

#### ■ Limiter les pollutions d'origine agricole : maintenir la trame végétale, par un zonage naturel

→ le long du ruisseau les Guelles,

→ les structures végétales dans la plaine et le long de certaines rases (notamment les secteurs de la Molle et le Sury)  
Des bandes enherbées le long des berges (entre cultures et rases), seront délimitées, et participeront à un futur aménagement. Une zone non aedificandi sera définie pour une protection paysagère, dans un schéma d'orientations générales.

→ Préserver les boisements, les structures arborées, pour : la qualité de l'air, des sols, de l'eau, la faune ...  
notamment le secteur de Chantelauze.

## Orientation n°2 - DEVELOPPER

### ● Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée

L'enjeu est de préserver la cohérence architecturale de Lussat et Lignat reflétant la Limagne en favorisant, en particulier, la forme ramassée et la densification des bourgs et en évitant le développement d'un bâti linéaire le long des voies.

Trouver un équilibre acceptable entre développement urbain et préservation de l'environnement et des ressources naturelles (eau, sols agronomiquement riches).

- Rappels du SCOT du Grand Clermont : l'ambition majeure vise à
  - ✓ continuer d'accueillir de nouvelles populations
  - ✓ économiser le foncier : porter la densité moyenne à 700m<sup>2</sup> de surface pour 1 logement individuel
- Rappels : Le pré diagnostic des zones pilotes d'habitat du Grand Clermont (Agence Clermont Métropole, 2004) vise la connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat pour améliorer l'offre de logements et l'approche environnementale de l'urbanisme. La commune de Lussat se situe dans l'aire d'un marché en forte croissance. Le secteur se caractérise par une demande variée.

Accession	Locatif	Niches	Réhabilitation
Petits collectifs en centre bourg : petites tailles (5 ) 10 logements) du T2 au T4.	Maisons individuelles groupées en locatif social. Petits collectifs locatifs sociaux	Maisons individuelles de plain pied (séniors)	Dans le centre bourg : opérations en acquisition – amélioration et démolition – reconstruction.

#### OBJECTIFS

##### ■ Conforter le bâti existant

- en densifiant le bourg de Lussat et le village de Lignat. Un règlement adapté sera défini.
- en urbanisant les dents creuses urbaines. Un règlement adapté sera défini.
- le cœur de Lignat sera épargné de l'urbanisation. L'ancien fort de Lignat sera classé dans un zonage naturel.

##### ■ Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.

- Les poches « vides » concernent surtout les zones à urbaniser. Elles doivent être l'occasion d'une réflexion globale sur les réels besoins de toutes ces zones, sur les alternatives d'aménagements d'ensembles, ... .
- Dans un objectif de préservation et renforcement des trames bleues et vertes, le secteur des Prades (entre le bourg de Lussat et le ruisseau les Guelles), sera préservé au moins en partie, en zone verte. Les fonds de parcelles en contact avec le cours d'eau seront en zone naturelle. Tandis que des orientations d'aménagement seront nécessaires pour urbaniser l'avant des parcelles, en continuité avec le bourg. Un schéma d'orientations générales sera réalisé.

##### ■ Ouvrir de nouvelles zones urbaines à la marge de certains secteurs.

- 2 zones d'urbanisation futures seront programmées : la Molle et le Sury.

##### ■ Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement

- Lussat et Lignat relèvent de l'assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Pont du Château, laquelle n'est pas saturée. La commune peut accueillir de nouvelles populations (perspectives de 950 à 1000 habitants). Les nouvelles constructions relèveront de l'assainissement collectif.

## Orientation n°2 - DEVELOPPER

### ● Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux différents besoins de population et aux exigences environnementales.

#### OBJECTIFS :

#### ■ Favoriser des programmes bien intégrés dans le tissu urbain existant avec une exigence forte en matière de Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), accessibilité généralisée, ...

→ Prise en compte de ces éléments lors de la programmation des secteurs ayant un schéma d'orientation, et dans le cadre du projet de la salle d'activités.

### ● Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables

L'organisation de l'espace urbain conditionne largement le niveau de consommations énergétiques des territoires et les possibilités de mutualisation des déplacements et des équipements : la collectivité doit donner l'exemple.

Rappel : La dépendance énergétique du territoire de la Limagne d'Ennezat est de 90%.

#### OBJECTIFS :

#### ■ Lutter contre l'étalement urbain constitue un premier acte d'une politique d'économie d'énergie.

→ Confortement de cet objectif dans le cadre des schémas d'orientations générales.

#### ■ Promouvoir et inciter l'utilisation des énergies renouvelables.

→ Se rapprocher des objectifs fixés par le projet de loi Grenelle 1 (Titre 1er – Chapitre 1er).

✓ L'objectif fixé par l'Etat est de réduire de 38% la consommation énergétique des bâtiments existants d'ici 2020 avec une consommation moyenne ramenée de 230 à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

✓ L'Etat prévoit la rénovation des bâtiments publics, de l'ensemble du parc de logements sociaux et des actions spécifiques pour encourager la rénovation accélérée du parc résidentiel et tertiaire.

→ Des pistes de réflexions sont identifiées pour favoriser la mise en place d'énergies renouvelables : la biomasse (bois, déchets), la filière bois, l'ensoleillement (la région est ensoleillée pendant la saison froide, et l'ensoleillement moyen annuel est de 1907 h/an à Clermont Ferrand pour une moyenne nationale de 1973h/an).

L'éolien sera proscrit.

#### ■ Promouvoir des démarches exemplaires (des projets pilotes, publics et privés) et communiquer sur ces exemples auprès de la population.

→ la salle d'activités de Molle sud

→ une salle des associations, en cours de réflexion, dans le centre bourg de Lussat

→ le zonage autorisera ce type d'activités.

## Orientation n°2 - DEVELOPPER

### ● Conforter l'activité économique

---

#### OBJECTIFS

#### ■ Maintenir et conforter les zones d'activités existantes.

→ Finir d'urbaniser la zone existante située à la Molle.

→ le site pourrait accueillir une nouvelle salle d'activités. En application de la loi Bruit, ce site apparaît favorable.

Le règlement fera apparaître l'autorisation de ce type de réalisation, et le zonage sera de type public d'intérêt collectif.

#### ■ Développer les activités.

→ Une réflexion est en cours sur la possibilité d'agrandir la zone existante, sur le secteur des Cornilles.

Un zonage sera adapté à ce type d'activités.



## Orientation n°3 - AMENAGER

### ● Valoriser l'image du territoire

Les enjeux majeurs visent à valoriser le patrimoine historique et architectural qui témoigne d'une activité agricole, et, à maintenir l'identité rurale limagnais.

#### OBJECTIFS

##### ■ Mise en valeur de sites identitaires

- Le bourg de Lussat : un règlement particulier sera adapté au centre ancien.
- le village de Lignat et son fort : réaffirmer l'identité historique du fort, réhabiliter, adapter par un zonage spécifique, naturel.
- les entrées du bourg : des emplacements réservés pourront être envisagés afin de permettre la mise en place d'aménagements paysagers.

### ● Aménager le cadre de vie

L'objectif d'améliorer le cadre de vie est à mettre en lien avec les objectifs de valorisation de l'image de la commune.

#### OBJECTIFS

##### ■ Mettre en place des cheminements doux et des pistes cyclables

- Favoriser une nouvelle mobilité laissant plus de place aux modes doux, non polluants. Cet objectif est d'autant plus réalisable pour la commune de Lussat qu'elle bénéficie d'atouts non négligeables (proximité de Pont du Château, platitude des lieux).
  - pour les déplacements internes entre Lussat et Lignat
  - en direction de Pont du Château, des Martres d'Artière : dans le but de développer des pistes cyclables, des Emplacements Réservés pourront être mis en place.
- De plus, dans le cadre d'orientations d'aménagement du secteur de la Molle où sera implantée la future salle d'activités, des cheminements doux pourront être prévus.

##### ■ Favoriser les déplacements collectifs.

- Un lieu de rendez vous pour le covoiturage pourrait être mis en place (avec un emplacement réservé).

##### ■ Favoriser le développement des équipements publics pour répondre aux besoins croissants.

- Une salle d'activités est en cours de réflexion. Elle pourrait être projetée sur le secteur des Molles sud. Elle devra répondre à l'accessibilité généralisée.
- une réflexion est en cours sur la salle des associations située en centre ancien de Lussat.

# LES ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

**-PRESERVER / DEVELOPPER / AMENAGER-**

