

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE L'ARDÈCHE MÉRIDIONALE

DEL.2025-BS-10

**DÉLIBÉRATION
DU BUREAU SYNDICAL
SÉANCE DU 28.10.2025**

NOM : 2.1

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-huit octobre, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au siège du SYMPAM à Lavilledieu, sous la présidence de M. SAUCLES Gérard.

La séance est ouverte à 16h en présence de :

Ardèche Sources et Volcans : CHAPUIS Pierre

CCBA : PONTHIER Jean-Yves

Montagne d'Ardèche :

Pays des Vans en Cévennes : ROBERT Lionel

Beaume Drobie : WALDSCHMIDT Pascal

Berg et Coiron : GILLY Michelle

Gorges de l'Ardèche :

Val de Ligne :

Nombre de Délégués :

En exercice : 9

Présents : 6

Votants : 6

Absents : 3

Date de convocation : le 21/10/2025

Absents : BAULAND Brigitte, GENEST Jacques, CLEMENT Nicolas

Objet : Quatrième modification simplifiée du PLU de Lussas

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5122-10,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-23-7, en date du 23 janvier 2006, portant création du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale,

Vu l'arrêté préfectoral n° 07-2021-01-22-002, en date du 22 janvier 2021, approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale,

Vu le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L.153-16 et L.153-47,

Vu le SCoT de l'Ardèche Méridionale exécutoire depuis le 17 mars 2023.

Origine de la demande :

Le 19 août 2025, la Communauté de Communes Berg et Coiron a saisi pour avis le Syndicat Mixte du Pays de l'Ardèche Méridionale, dans le cadre du projet de 4ème modification simplifiée du PLU de Lussas.

Description de la demande :

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de Lussas poursuit les objectifs suivants :

- 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,

La zone AUoa est définie dans le PLU de Lussas opposable comme une zone insuffisamment équipée où les constructions sont autorisées sous réserve de la desserte par les réseaux. La zone AUoa 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'équipement de façon dense et parfois des logements sociaux, notamment dans le centre bourg.
- Un secteur AUa1 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 écart, ils sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation de façon moins dense.

Dans ce contexte, 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.

Les destinations des constructions envisagées sont 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. Il est ainsi créé un sous-secteur AUoa2 à cette fin.

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

Exposé de l'avis :

Le projet proposé dans le cadre de l'OAP met en œuvre une mixité fonctionnelle en prévoyant un secteur sur lequel sont à la fois possibles l'habitat et les activités de services. De plus, elle instaure une interface entre la zone agricole et le futur secteur urbanisé.

Enfin, en instaurant des densités minimales de 25 logements/Ha, l'OAP est pleinement compatible avec les orientations du SCoT. En effet, Lussas en tant que bourg périphérique est assujettie à une densité de 25 logements/Ha.

Le Bureau Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Rend un avis favorable à la 4ème modification simplifiée du PLU de Lussas ;**
- **Recommande d'exposer plus clairement au sein du dossier de modification simplifiée la vocation de la zone AUoa ainsi que la localisation et le sous-secteur où est prévu le projet avant l'exposé de la modification du règlement écrit.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits,

Le Président,
Gérard SAUCLES



Envoyé en préfecture le 31/10/2025

Reçu en préfecture le 01/11/2025

Publié le

ID : 007-200001642-20251028-DEL2025BS10-DE

Berger
Levrault