

LUSSAN

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

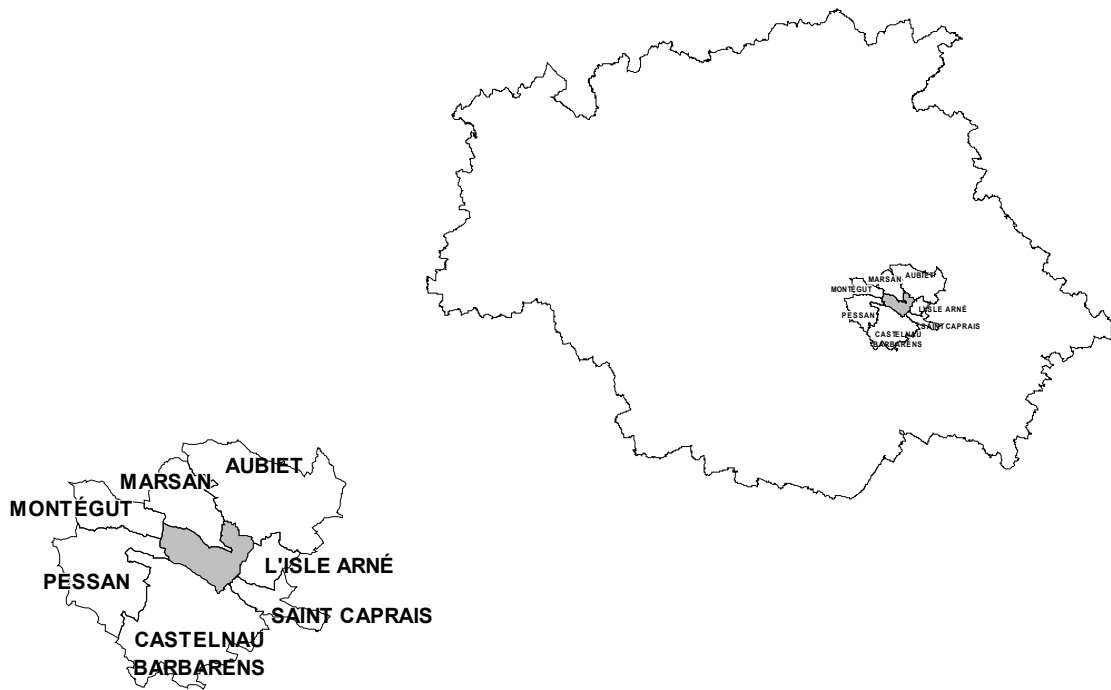
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Lussan, d'une superficie de 1283 hectares, se situe au centre du département du Gers entre Auch et Gimont.

Située dans le canton de Gimont elle est située au sud d'Aubiet et de la route nationale n°124 et à une quinzaine de kilomètres d'Auch.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°149 qui relie Auch à Samatan ou par la route départementale n°40 qui rejoint la RN 124 dans la commune d'Aubiet.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation, Lussan enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale et la mise à deux fois deux voies de la RN 124 peuvent amplifier ce phénomène.

Intégrée prochainement dans la communauté des communes "Arrats - Gimone", elle est limitrophe des communes de Pessan, Montégut, Marsan, Aubiet, l'Isle Arné, Saint Caprais et Castelnau Barbarens.

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, avoir un document définissant des périmètres constructibles tenant compte d'un développement harmonieux du village tout en respectant la qualité et l'identité des paysages. Ils ont voulu anticiper la demande qui se fait de plus en plus forte sur le secteur, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

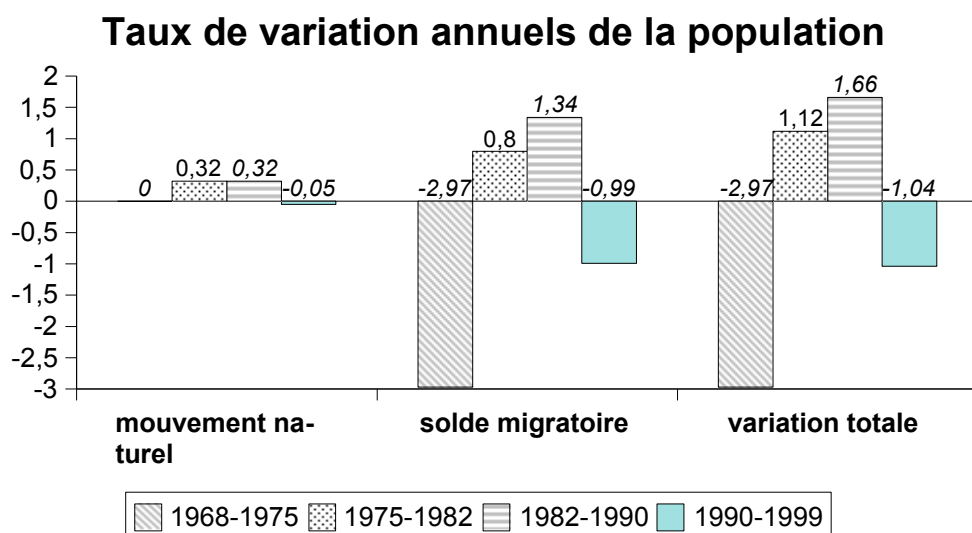
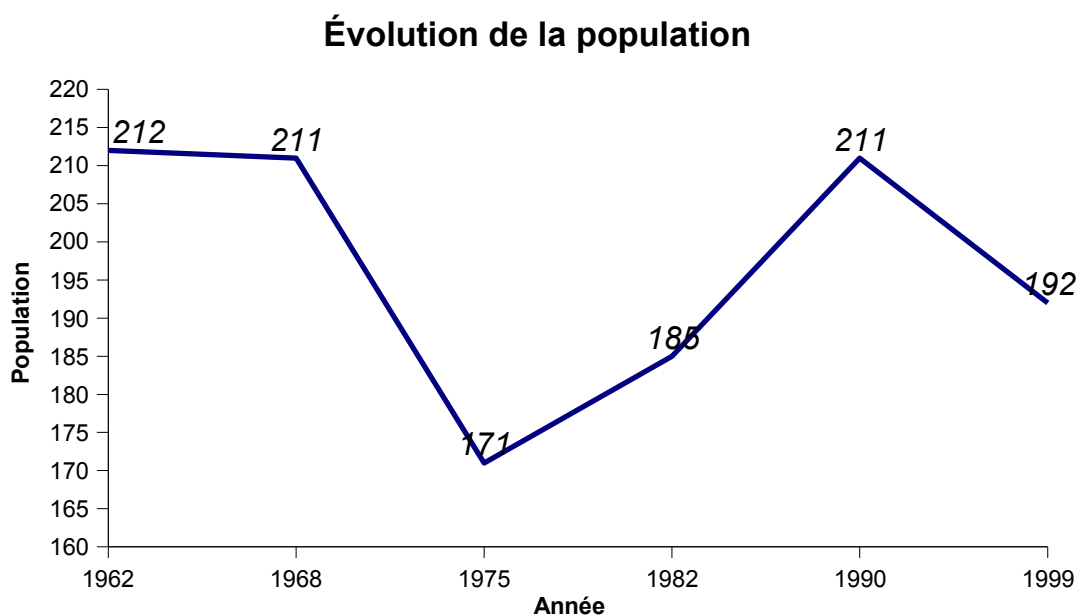
Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- ouvrir des terrains autour de l'existant de façon modérée
- présenter une offre diversifiée en terrains à bâtir
- maintenir le caractère rural de la commune
- préserver les abords du village ancien et du lac
- rentabiliser les réseaux existants et les investissements
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

La commune de Lussan a accusé une perte conséquente de sa population entre 1968 et 1975 où la population est passée de 211 habitants à 171. Depuis, la population augmente sensiblement et a retrouvé son niveau des années soixante.

Si le mouvement naturel est relativement stable et légèrement positif sur les quatre derniers recensements, le solde migratoire influe directement sur l'évolution de la population.

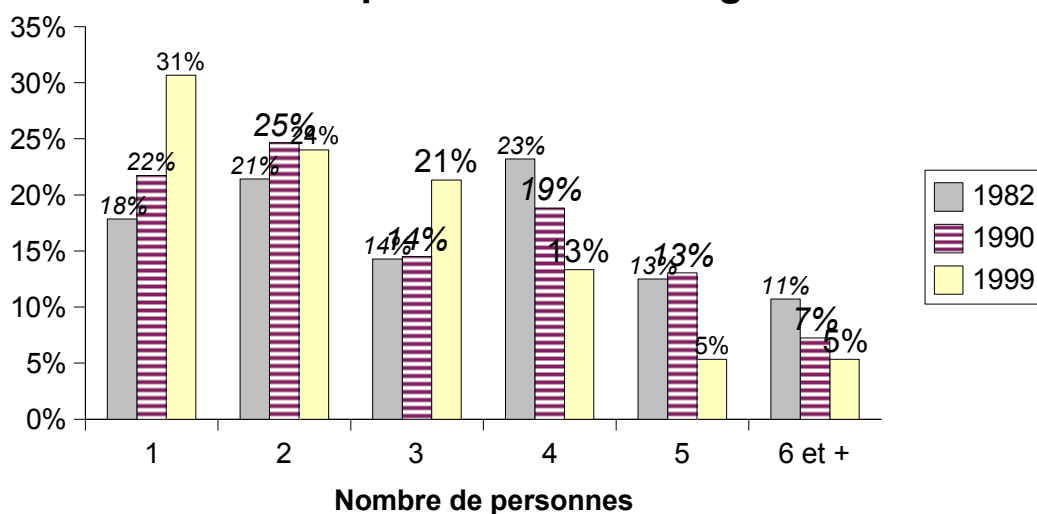


- Composition de la population:

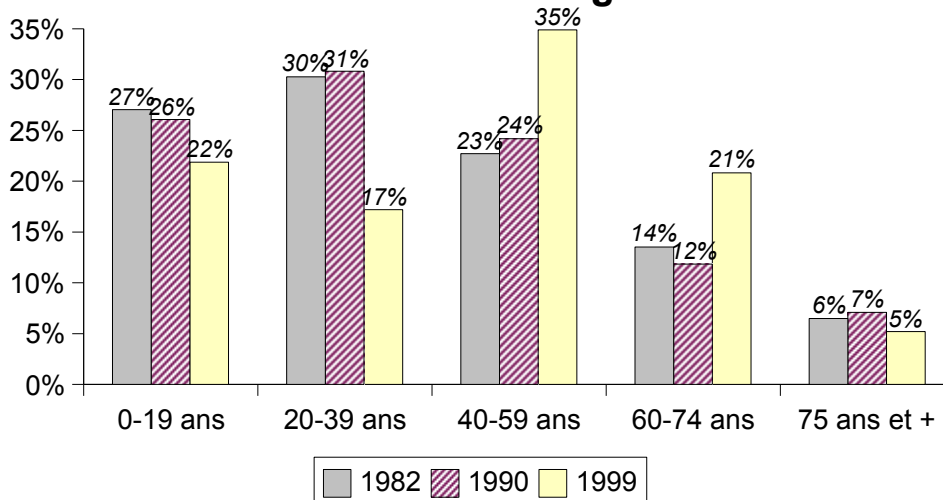
L'évolution des ages fait apparaître au dernier recensement une nette diminution des moins de 40 ans qui représentaient 57% en 1990 et ne représentent plus que 39% en 1999. Parallèlement, le vieillissement de la population est surtout remarquable dans les tranches d'ages 40/60 et 60/75 ans.

La composition des ménages est conforme à la tendance actuelle qui voit la taille des ménages diminuer régulièrement. Les personnes seules représentent sur la commune près d'un tiers de la population. On note également une augmentation nette des couples avec un enfant.

Composition des ménages



Évolution des âges



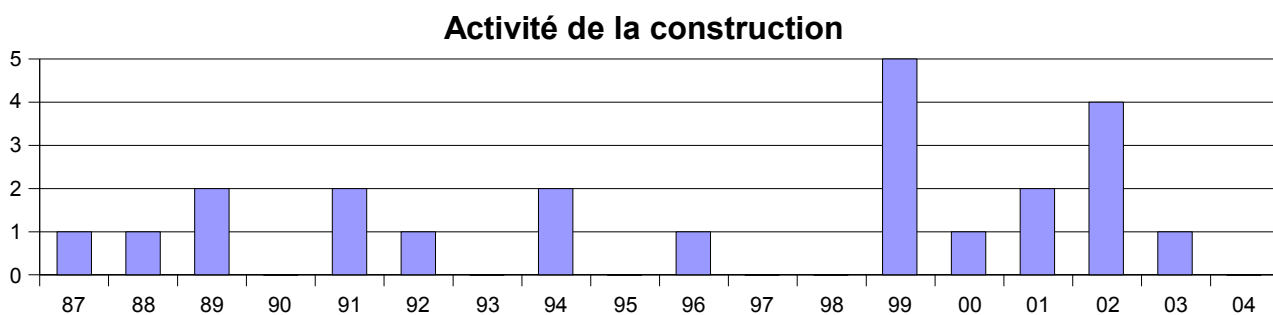
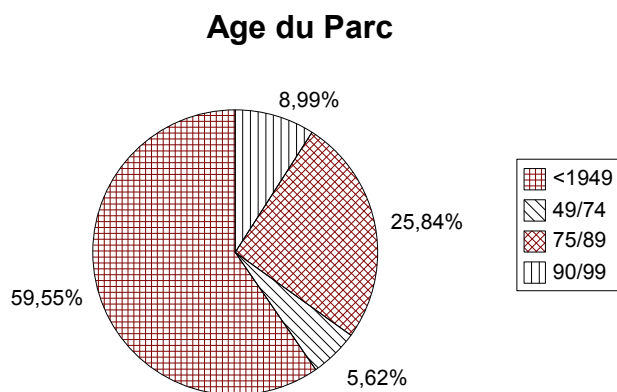
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement régulière sur la commune jusqu'en 1994. Entre 1995 et 1998, la construction est restée pratiquement nulle. Depuis, le rythme s'est accéléré pour atteindre 2 à 3 logements neufs par an.

Les logements vacants en 1999 étaient peu nombreux (4).

On trouve également sur la commune 10 résidences secondaires.



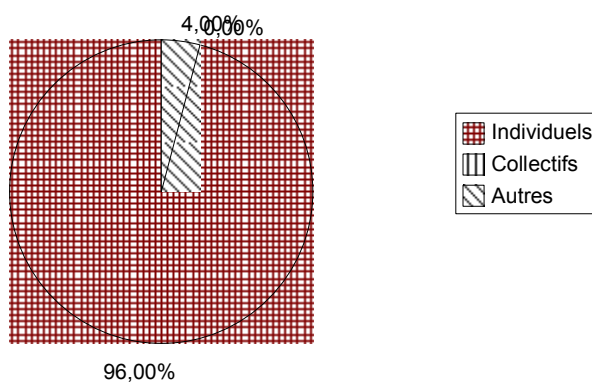
- Structure et état du parc

La relance de la construction ces dernières années a permis de rajeunir le parc, près d'un tiers des logements ont été édifiés après 1975. Toutefois, les constructions anciennes, avant 1949 restent majoritaire avec près de 60% du parc.

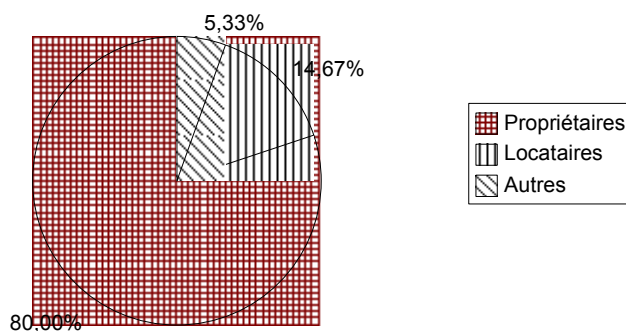
La maison individuelle est le type principal de logements, on ne trouve pas de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant le parc locatif représente près de 15% des résidences principales.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



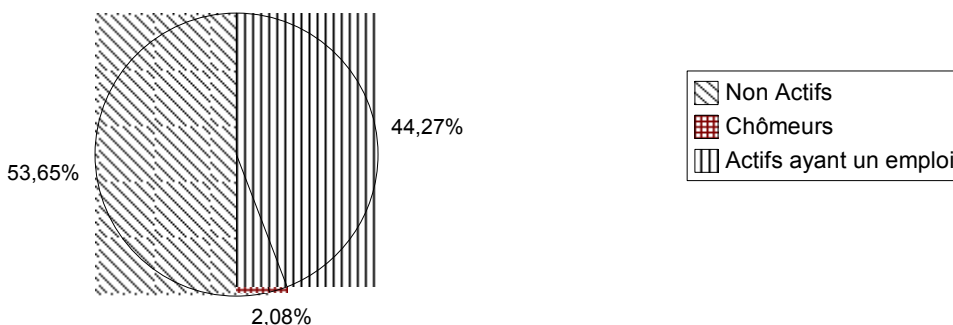
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active est relativement stable depuis les trois derniers recensements. Le taux d'activité reste proche des 50%.

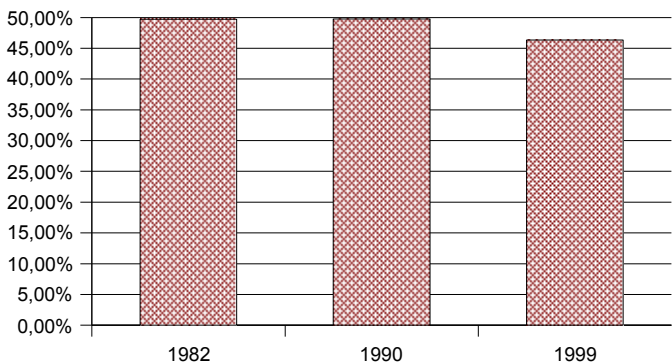
La population active bénéficie de 34 emplois offerts sur Lussan dont 27 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont fortement diminué régulièrement, ils étaient au nombre de 54 en 1982.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi.

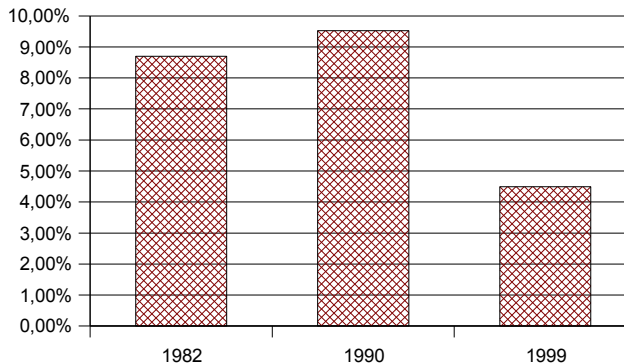
Activité 1999



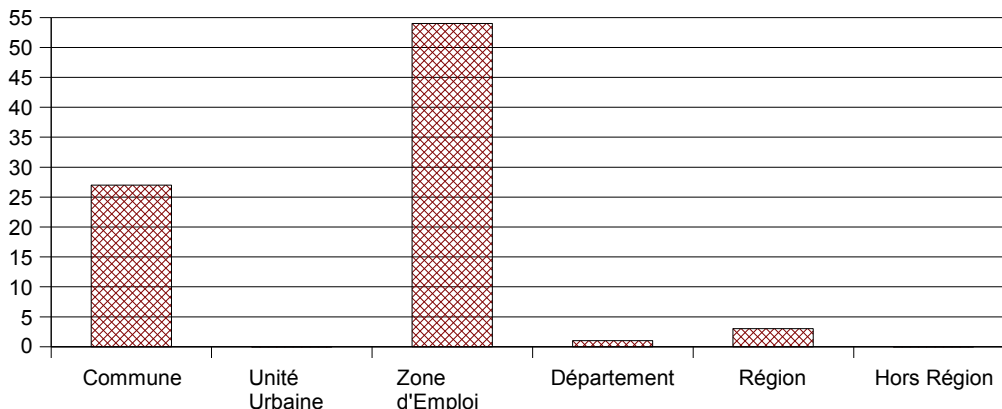
Taux d'Activité



Taux de Chômage



**Relation Domicile Travail
lieu d'emploi des actifs de la commune**



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Lussan est située au centre-est du département du Gers à proximité de la route nationale n°124 qui relie le département vers la capitale régionale Toulouse.

Elle est desservie par deux routes départementales:

- la RD 149 d'Auch à Samatan
- la RD 40 de Castenau Magnoac à Valence d'Agen

Ancienne seigneurie, le village ancien est implanté autour du château au centre du territoire et en limite nord de la commune. Il est traversé par la route départementale n°149 qui contourne le château.

Le territoire communal de Lussan est composé d'une succession de coteaux verdoyants qui dominent la vallée de l'Arrats qui assure la limite communale coté est. Le système hydraulique du territoire est assuré par une succession de ruisseaux qui coulent de l'ouest vers l'est et viennent se déverser dans l'Arrats.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture notamment dans la partie centrale de la commune où les pentes sont moins accentuées. La présence de bois reste assez importante en particulier en limite ouest et est sur les pentes les plus abruptes.

Les altitudes varient de 247 sur les coteaux au nord-ouest de la commune à 150 m au nord de la vallée de l'Arrats. Le village est implanté sur les coteaux au centre du territoire à une altitude de 185 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village de Lussan est implanté sur un point haut au centre du territoire mais en limite nord de commune. Il est traversé par la route départementale n°149. Le bourg originel est formé à partir du château qui est le point central autour duquel les constructions se sont développées (mairie, église, ...).

Les extensions récentes se sont développées en linéaire le long de l'axe principal, la route départementale.

Il n'y a pas d'autre hameau sur le territoire, seules quelques constructions se sont regroupées aux carrefours des voies communales n°4 et n°7.

b) Les grandes végétations

Le territoire communal est relativement boisé avec notamment de grandes masses qui ont été conservées: le bois du Pissas, de Lalaque, du Hauret et d'En Hélip.

c) Les ripisylves

On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Arrats.

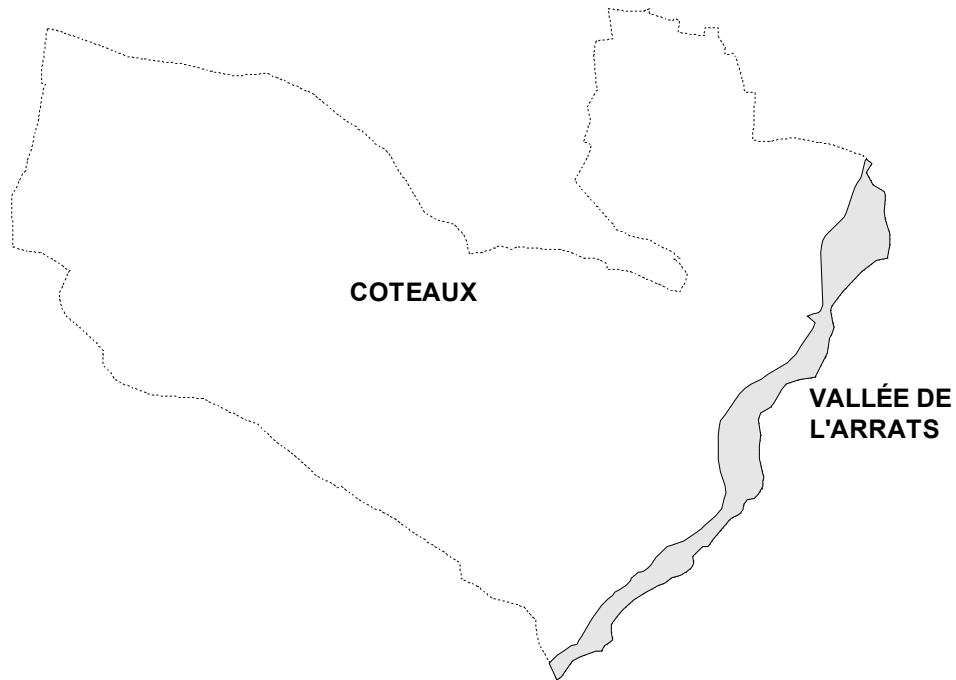
d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés en particulier au centre du territoire. Ils offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux.

Plusieurs lacs d'irrigation ont été créés et en particulier au Taillat au nord du village, lac qui contribue à la qualité du bourg.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



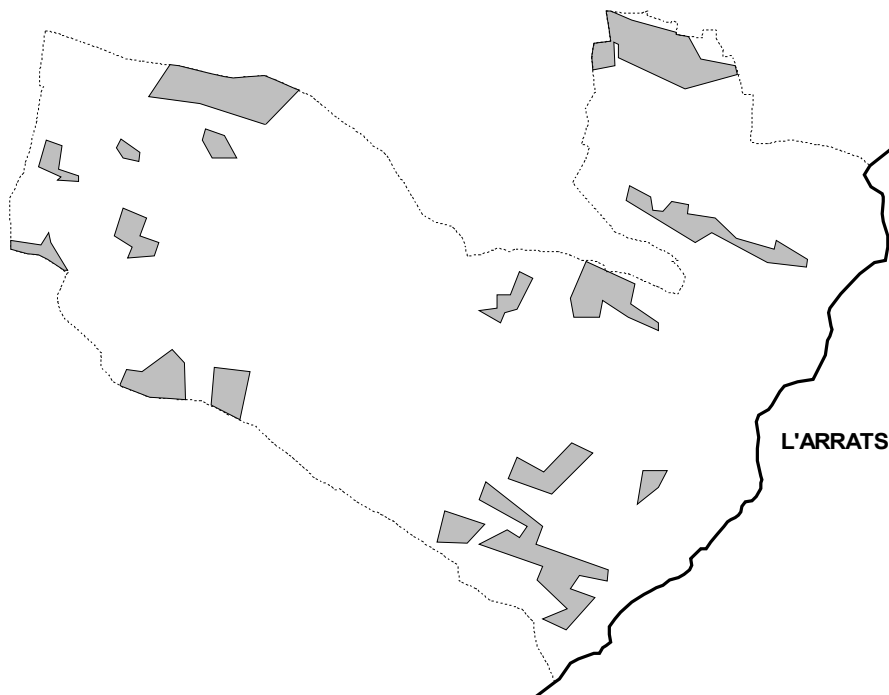
- La vallée de l'Arrats:

Vallée qui s'étale essentiellement sur le territoire de Lussan. L'Arrats constitue la limite communale Est. Cette vallée s'étale jusqu'à la voie communale n°6 et est en partie inondable. Réservée essentiellement à l'agriculture, on n'y trouve que peu de constructions. Elle est peu boisée, seuls les boisements en bordure de rivière marquent le paysage.

- Les coteaux:

Coteaux verdoyants qui dominent la vallée de l'Arrats, ils offrent un relief tourmenté et par endroit un panorama sur les Pyrénées. Ils constituent un ensemble de hauteurs et de vallonnements aux pentes marquées. C'est en partie Ouest et Est que l'on retrouve les plus fortes pentes, secteurs où les bois ont été préservés avec notamment de grands massifs. La partie centrale de la commune où les pentes sont atténuées, la végétation est moindre, on y trouve de grandes entités agricoles.

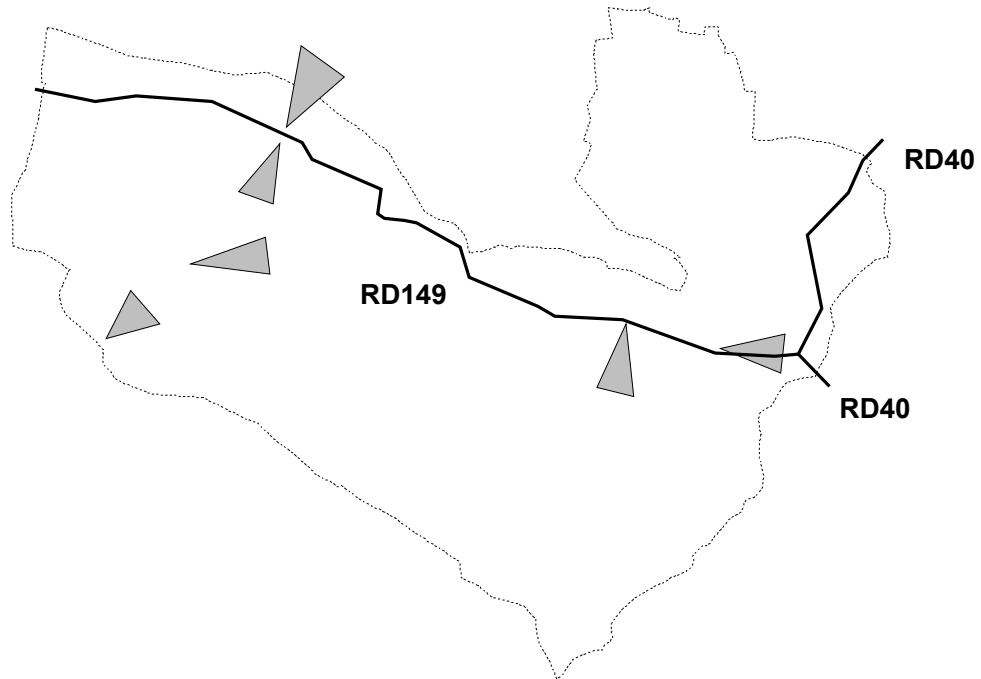
- LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux d'orientation Ouest/Est qui viennent se jeter vers l'Arrats.
Cette rivière présente une zone inondable en limite de commune.

Le territoire de Lussan est fortement boisé, on y remarque de grandes entités coté Ouest et coté Est. Le centre du village est également marqué par le bois du château.

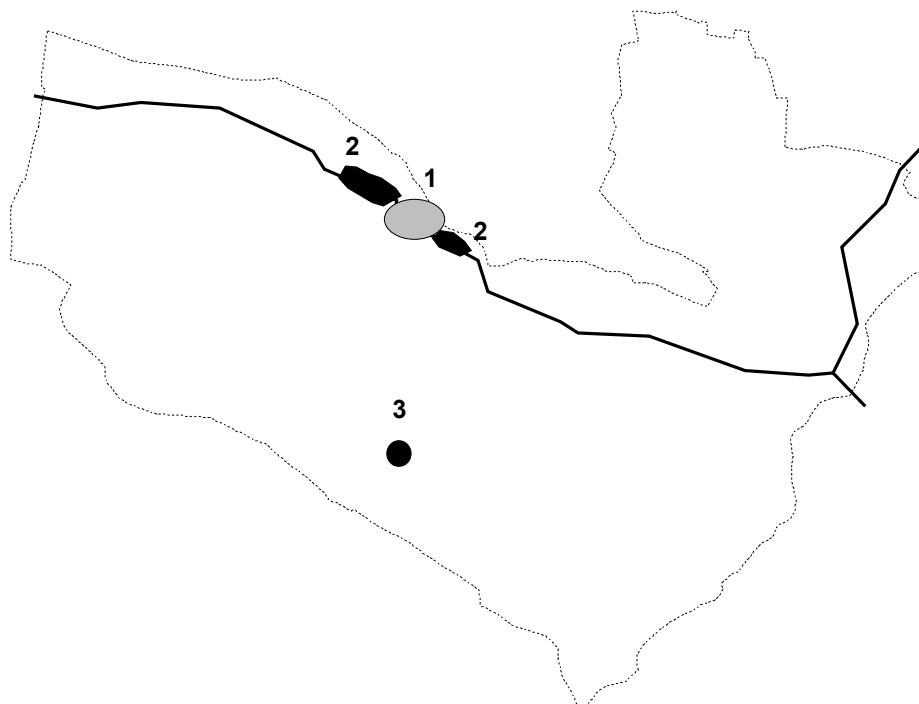
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La route départementale n° 149 traverse la commune de l'ouest vers l'est en partie nord du territoire. Elle rejoint coté Ouest le chef lieu de département et coté Est la route départementale n°40 qui relie la route nationale n°124 à Aubiet.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir de la RD 149 en venant vers le village. Les voies communales qui passent par les lignes de crête offrent également de jolis points de vue sur la campagne environnante.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé sur un point haut au centre du territoire. Il est implanté en limite nord de la commune. Il s'établit autour du château et de son parc. La route départementale n°149 contourne le château et constitue le point d'appui à l'urbanisation. Les constructions anciennes se sont installées en bordure de cette voie coté Sud autour du château. Des espaces publics ont été maintenus entre ces constructions et la voie. Le versant nord est resté naturel avec la présence d'un bois.

2 – Les extensions

Elles se sont développées coté Ouest et Est en linéaire le long de la RD. Il s'agit de lotissements constitués de parcelles relativement grandes pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel. Ces extensions ont tendance à étirer le bourg pour former un village rue. Le développement en épaisseur a toutefois été prévu avec des voies en attente.

3- A Loste:

Il s'agit d'un hameau qui s'est formé au carrefour des voies communales n°4 et 7 à partir d'un habitat agricole. Plusieurs constructions récentes se sont installées à proximité pour constituer une amorce d'urbanisation. Secteur situé au sud du territoire, il est relié directement vers le village par la voie communale n°4 qui arrive au coeur du bourg.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le Village: le bourg est entièrement desservi par le réseau électrique qui passe sur la RD.
- Extension versant nord: une extension sera nécessaire à partir de la RD
- Extensions coté sud: extension depuis le carrefour avec la RD
- à Mérigot: le réseau est en place , une extension sera nécessaire pour les terrains les plus excentrés
- à Loste: 2 transformateurs desservent la zone, une extension sera nécessaire pour les terrains à l'est

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le réseau est géré par le syndicat d'Aubiet Marsan

- le Village: le bourg est entièrement desservi par le réseau d'eau qui passe sur la RD.
- Extension versant nord: une extension sera nécessaire à partir de la RD
- Extensions coté sud: extension depuis le carrefour avec la RD
- à Mérigot: le réseau est saturé, une extension devra se faire depuis le village
- à Loste: réseau saturé, une extension est nécessaire, elle pourra se repiquer sur le même réseau qui desservira Mérigot.

Réseau d'assainissement:

Il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement, seules les constructions du lotissement nord ont leurs rejets collectés pour éviter le rejets vers le lac d'irrigation. Le schéma communal d'assainissement préconise les filières à mettre en place.

Voirie:

Les extensions du village devront se faire en épaisseur pour arrêter l'urbanisation en bordure de RD. Les accès seront regroupés sur les voies en attente.

Le développement de la zone coté sud nécessitera un aménagement du carrefour entre la voie communale n°8 et la RD.

- PATRIMOINE

Le patrimoine architectural de Lussan est relativement important avec la présence de plusieurs châteaux:

- le château de Lussan du 16°, 17°, 18° avec puits voûté du 14°, belle terrasse du 17° soutenue par d'imposants contreforts, beau parc
- château de la Boutiguère 17° et 18°
- château de Lalanne 19°
- château d'en tudelle 18° et 19°

D'autres édifices sont recensés sur la commune, vieilles maisons à colombage, pigeonnier de Lalanne, l'église entrée principale à moulures 17°, chapelle de Pailhan avec porte gothique au linteau à accolade.

- SERVITUDES

A4 Conservation des eaux, terrains riverains des cours d'eau
-rivière l'Arrats

AC 1 protection des monuments historiques
Immeubles inscrits:
- Eglise de Pailhan
- Pigeonnier de Pailhan: façades et toitures

I 3 Canalisations de distribution et transport de gaz
Lupiac – Lussan DN 600
Lussan – Lias DN 500
Lussagnet – Lias – Léguevin DN 400
Lussan – Lias DN 800
Auch nord – Lussan DN 800

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

PT 3 Télécommunications Téléphoniques Télégraphiques
Cable fibre optique F405 – 01 Toulouse - Bayonne

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

- Contraintes

Risques naturels:
Risques inondations: l'Arrats

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Zone inondable de l'Arrats
- 2 – Route départementale n°149
- 3 – Urbanisation linéaire
- 4 – Plantations de noyers autour du château
- 5 – Les boisements

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les extensions récentes qui se sont développées de part et d'autre du centre le long de la route départementale. Cette zone est correctement desservie par les réseaux et soumise à l'assainissement individuel. Toutefois, afin d'éviter les rejets vers le lac, un collecteur reprend les eaux après traitement vers le ruisseau de Cazaux du bas. La zone est pratiquement urbanisée, seuls les terrains coté ouest inclus dans le dernier lotissement restent libres. Les abords du château seront préservés. Le développement coté Est sera maintenu à l'existant (terrains à forte pente et encaissés).
ZC 2 Au nord du village	Ce sont les terrains situés en contrebas des lotissements coté ouest. La municipalité possède une partie de ces terrains, qui faisaient l'objet d'une deuxième tranche du lotissement communal. Ce secteur peut être desservi à partir des voies laissées en attente depuis la RD. Une extension des réseaux sera nécessaire sur ces voies d'accès. Ce développement permettra d'arrêter l'urbanisation linéaire et de densifier en épaisseur près du centre. Les rejets vers le milieu naturel seront canalisés au delà du lac. Un espace naturel sera préservé aux abords du lac.
ZC 2 Au sud du village	Le développement en épaisseur est là aussi préconisé de façon à rentabiliser les investissements et à recentrer la construction. Les réseaux pourront être amenés depuis la RD avec un aménagement sécurisé du carrefour. Situé versant sud, les aménagements de ce secteur devront favoriser à plus long terme les développements futurs.
ZC 2 Au Mérigot	Petit hameau que la municipalité souhaite développer autour de quelques constructions existantes. La zone propose des terrains relativement plats qui favoriseront la construction en épaisseur tout en limitant le développement linéaire. L'urbanisation sera contenue par la présence coté nord de massifs boisés. Le réseau d'eau déjà très faible devra être renforcé, le réseau électrique est en place, une légère extension sera nécessaire.
ZC 2 A Loste	Petit hameau qui se développe au carrefour de deux voies communales. La zone consiste à densifier le secteur en comblant les dents creuses tout en évitant l'éparpillement urbain. Le réseau d'eau est là aussi très faible, un renforcement est nécessaire, il pourra s'appuyer sur le réseau à renforcer pour la zone de Mérigot. Le réseau électrique est en place, des extensions sont à prévoir pour les terrains les plus excentrés. Le système d'assainissement individuel nécessitera une superficie minimum qui maintiendra des espaces naturels et l'image de hameau rural.
ZN p Au château	C'est une zone naturelle qu'il convient de préserver autour du château et en bordure du lac. Elle reprend la plantation de noyers et assure un espace végétalisé entre le bourg ancien et le lac, elle maintient un espace naturel autour des berges. Elle préserve de toute urbanisation qui pourrait porter atteinte à la qualité du site.
ZN i L'Arrats	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de l'Arrats
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	13,29	8
ZC 2	Au nord du Village	4,09	14
ZC 2	Au sud du village	2,09	8
ZC 2	Au Méricot	5,98	11
ZC 2	A Loste	3,90	10
ZN p	Au Chateau	3,21	/
ZN i	L'Arrats	70,74	/
ZN	le reste du territoire	1179,70	/

ZC 1	TOTAL	13,29	8
ZC 2	TOTAL	16,06	39
ZN	TOTAL	1253,65	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains coté nord et sud en épaisseur de manière à conforter le centre et éviter l'étalement urbain. Les abords du château et du lac ont été préservés pour maintenir la qualité du site.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et proposer deux hameaux autour d'un habitat existant tout en évitant la multiplication des zones.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, éviter les grands ensembles et maintenir les espaces naturels.

Voirie :

Le développement de Lussan s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure de la route départementale n°149. Le projet insiste sur une urbanisation en épaisseur desservie à partir des voies en attente.

Assainissement :

L'assainissement de la commune est assuré par des filières individuelles. Les rejets des lotissements au nord sont collectés pour être rejetés vers le ruisseau de Cazaux de bas afin d'éviter les rejets vers le lac situé en contrebas.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été défini en épaisseur autour des extensions récentes. La construction linéaire a été arrêtée. Seuls les deux hameaux existants seront densifier de façon à préserver le patrimoine architectural et forestier de la commune.

Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site. Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Limitation de l'urbanisation le long des routes importantes.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Les abords du château seront préservés

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de l'Arrats. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.

Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.