

# Club PLUi

Présentation du projet de  
création d'un nouveau  
quartier résidentiel à  
Lussac-les-Châteaux

**Jeudi 17 Novembre 2022**



# Sommaire

- ▶ Contexte
  - ▶ Lussac-les-Châteaux
  - ▶ L'origine du projet
  - ▶ Le programme PVD
  - ▶ La stratégie de revitalisation
- ▶ Un nouveau quartier résidentiel mixte à Lussac-les-Châteaux
- ▶ Et demain?

# Contexte

# Contexte

## Lussac-les-Châteaux



# Contexte

## L'origine du projet



# Contexte

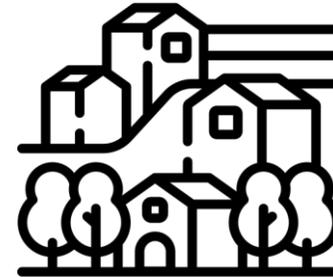
## Le Programme « Petites Villes de Demain »



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



**Programme de l'Etat =>**

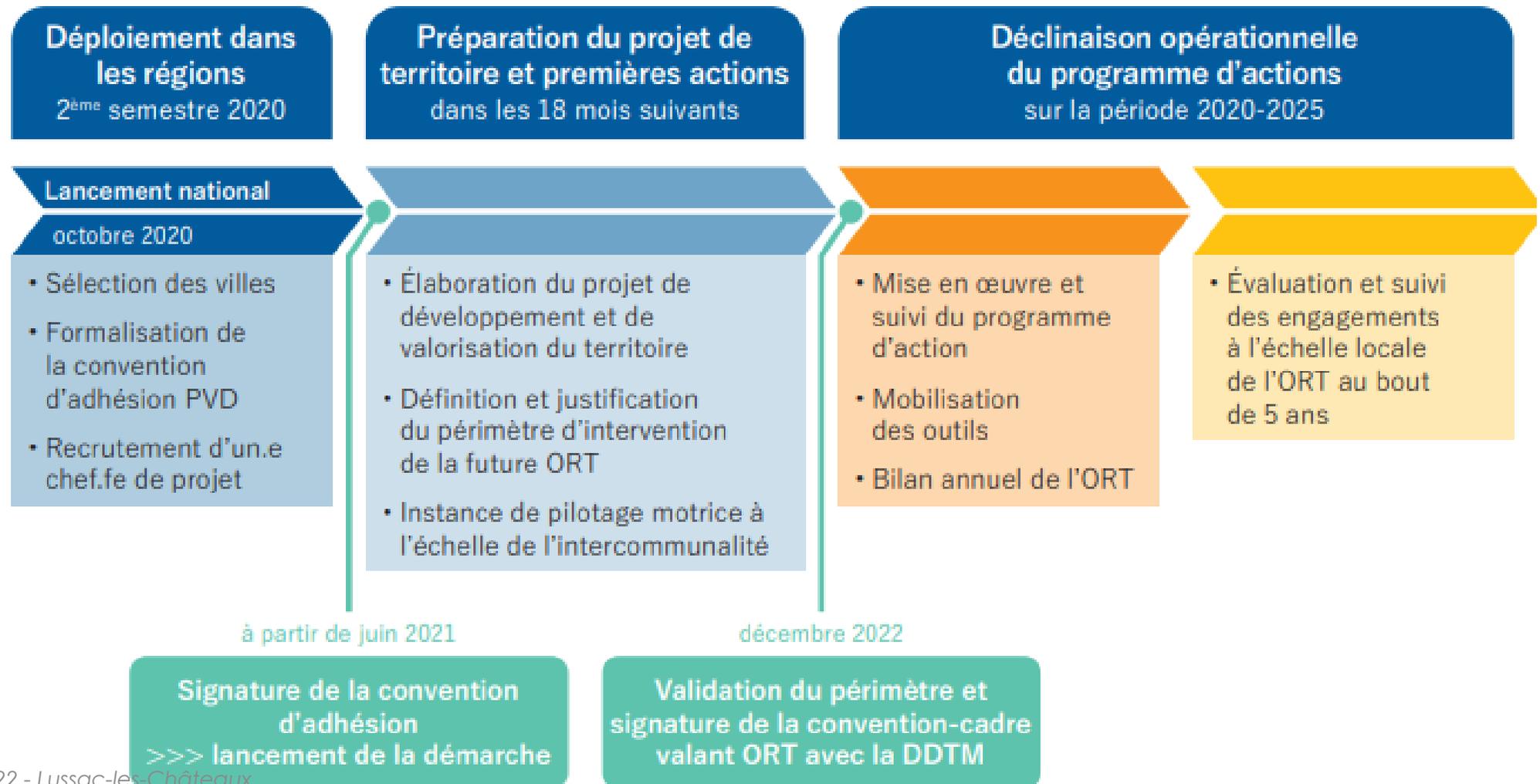
pour les communes de **moins de 20 000 habitants** exerçant des fonctions de **centralités**

### • Ambitions:

- Répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques,
- Participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement,
  - Accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs et en faire des territoires démonstrateurs de solutions innovantes de développement durable.

# Contexte

## Le Programme « Petites Villes de Demain »



# Contexte

## *La stratégie de revitalisation de Lussac-les-Châteaux*

**Adapter et renouveler l'offre habitat du cœur de ville et favoriser le développement de l'offre de services pour faire face à l'évolution potentielle du bassin de vie relative à la déviation RN147**

### Lussac-les-Châteaux

- Axe 1 : Participer au développement d'une offre immobilière de qualité
- Axe 2 : Favoriser la visibilité et la lisibilité de la commune et de son offre
- Axe 3 : Encourager le développement de l'offre commerciale et de services
- Axe 4 : Lutter contre le réchauffement climatique et optimiser le cadre de vie
- Axe 5 : Développer et structurer l'intermodalité

# Contexte

## *La stratégie de revitalisation de Lussac-les-Châteaux*

**Axe 1 : Participer au développement d'une offre immobilière de qualité**

Action 1.1 : Encourager la rénovation et la mise sur le marché de l'habitat ancien

Action 1.2 : Créer un nouveau quartier résidentiel mixte sur l'îlot des Piniers

Action 1.3 : Construire une résidence habitat jeune sur le Parc de la Biche

# Un nouveau quartier résidentiel mixte à Lussac-les-Châteaux

Action 1.2 de la stratégie  
de revitalisation

# Un nouveau quartier résidentiel mixte

## *Duvivier, une opportunité*



# Un nouveau quartier résidentiel mixte

*Duvivier, une opportunité*



Parcelles AC 539, 512, 161 et 386 : 21 838 m<sup>2</sup>

- ① Atelier façonnage / plaquage et chaufferie
- ② Hangar à bois / dépôt plaquage
- ③ Atelier débit
- ④ Atelier usinage, vernis, habillage et stockage meuble
- ⑤ Atelier entretien / dépôt



# Un nouveau quartier résidentiel mixte

*Duvivier, une opportunité*

Volonté  
d'extension de  
l'entreprise  
Duvivier

Choix du lieu  
d'installation  
à Usson-du-  
Poitou

8 octobre 2020  
Signature convention  
avec l'EPF-NA pour le  
portage financier

Etudes et  
diagnostics

Lauréate  
Fonds  
Friches

Contrainte du  
PLU

Intérêt de la  
municipalité  
pour le site

7 décembre 2021  
Négociation et  
acquisition

Contrat Duvivier  
/ EPF pour  
utilisation du site

# Un nouveau quartier résidentiel mixte

*Le Fonds Friche, une opportunité*



**Fonds de financement des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé**

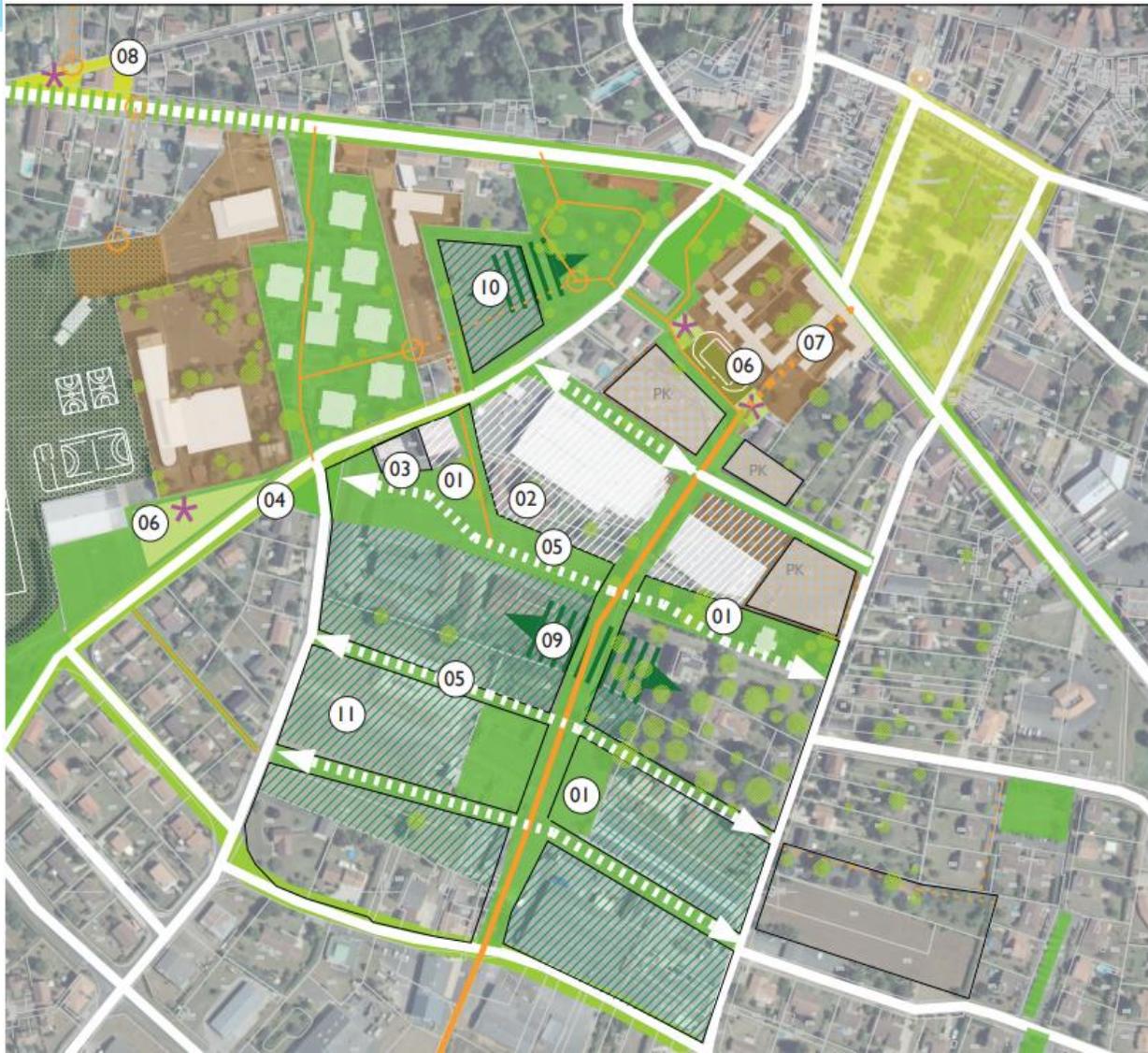
• **Ambitions:**

- *Aménager durablement les territoires,*
- *Maîtriser l'étalement urbain,*
- *Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

**EDITION 2 – Lauréat fonds friches AAP Recyclage Foncier**  
650M€ ont déjà financés 1 118 projets soit 2 700ha de friches

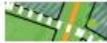
# Un nouveau quartier résidentiel mixte

## Le Projet, un accompagnement par l'Etat



- 01 Filtre planté épais devant les emprises industrielles ou commerciales.
- 02 Réserve pour extension du commerce.
- 03 Rétrocession de terrain vers le sud. (jardin pour la maison, terrasse pour le commerce).
- 04 Reprofilage de la voie: au bénéfice des modes doux, sécuriser les traversées.
- 05 Maillage du site d'Est en Ouest - Donner une place importante aux modes doux - Etablir des continuités piétonnes avec le tissu existant - Un axe majeur à déployer en lien avec le collège.
- 06 Des parvis conviviaux et des modes doux au contact des écoles.
- 07 Connecter le quartier avec le centre bourg.
- 08 Mettre en scène la proximité et les liaisons vers la gare - Etirer la requalification de la RN.
- 09 S'appuyer sur la qualité paysagère (arbres de hautes tiges) des pavillons pour qualifier l'identité du quartier.
- 10 Proposer un mode d'habiter singulier immergé dans le parc.
- 11 **Soigner la morphologie** urbaine: optimiser le développement des voies au bénéfice d'espaces de respirations partagés végétalisés.  
**Favoriser la mixité** et les rencontres intergénérationnelles - ne pas sectoriser les typologies.  
**Préserver le foncier:** Privilégier la compacité et le resserrement des habitations - Permettre une densification ultérieure.

### LEGENDE

-  trame verte
-  cheminement modes doux
-  voie partagée (véhicules / modes doux)
-  prolongement identité paysagère
-  prolongement piéton à terme



# Un nouveau quartier résidentiel mixte

*Le Projet, un accompagnement par l'Etat*

## **Acquisition, déconstruction, dépollution et aménagement de la friche Duvivier (21 000 m<sup>2</sup>)**

Création de logements (60 logements locatifs sociaux dont 8 collectifs et 35 intermédiaires + 57 en accession privée), commerces et services publics en répondant aux principes d'aménagement de l'Etat:

- Intégration paysagère soignée
- Limitation de l'offre commerciale et artisanale
- Fouilles archéologiques / loi sur l'eau
- Réseaux routiers et cheminements piétons et cyclables de qualité
- 20 logements / ha minimum – OAP du futur PLUI
- Variation des bâtiments / innovation sur les formes urbaines
- Mixité sociale



# Et demain?

# Et demain?

*Les étapes fin 2022*

Déménagement  
de l'entreprise  
prévu fin 2022 à  
Usson-du-Poitou

Lancement du  
marché de  
démolition par l'EPF  
et réalisation  
d'études  
complémentaires

Recrutement d'un  
AMO par la mairie :  
Cabinet de Mme  
Guérif

# Et demain?

## Prévisions

- Définition du plan d'aménagement en concertation avec les habitants et acteurs locaux

**Janvier-Août  
2023**

- Démolition des bâtiments et désamiantage des toitures par l'EPF-NA

**Dès septembre  
2023**

- Réponse à l'AAP ADEME
- Dépollution du site selon le plan d'aménagement

**Dès 2024**

# Questions / Echanges



MERCI POUR VOTRE ATTENTION