

Commune de **LUSIGNAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

approuvé le 7 avril 2023



P.O.S. P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration			06.05.1981
Révision n° 1			05.09.1991
Modification n°1			01.12.1992
Modification n°6			11.09.2001
Révision n° 2	26.06.2003	03.04.2007	04.02.2008
Modification simplifiée n°1			19.05.2010
Révision simplifiée n°1			19.05.2010
Révision simplifiée n°2			16.02.2011
Révision simplifiée n°3	11.09.2012	20.11.2012	27.05/2013
Modification simplifiée n°2	11.09.2012		27.05/2013
Modification n°1	11.09.2012	20.11.2012	27.05.2013
Modification n°2	18.12.2013		12.02.2015
Modification simplifiée n°3	29.01.2018		28.10.2018
Révision n°3	04.12.2014	06.12.2019	07.04.2023

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES4

- Mettre en valeur et préserver les vues emblématiques4
- Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives9
- Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti18
- Renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités25
- Atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols.....28

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES30

- Dispositions communes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur30
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU de La Plaine et de Champ de la Feuille.....34
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU Grandchamp et du secteur 2AU de Font de Ce36
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUC de Champ du Bois.....38
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUE d'extension de la Georginière40
- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUZ d'aménagement d'un espace public à dominante naturelle42
- Orientations d'Aménagement et de Programmation en secteur de renouvellement urbain44
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Quartier Chateliers/Guilbauderie46

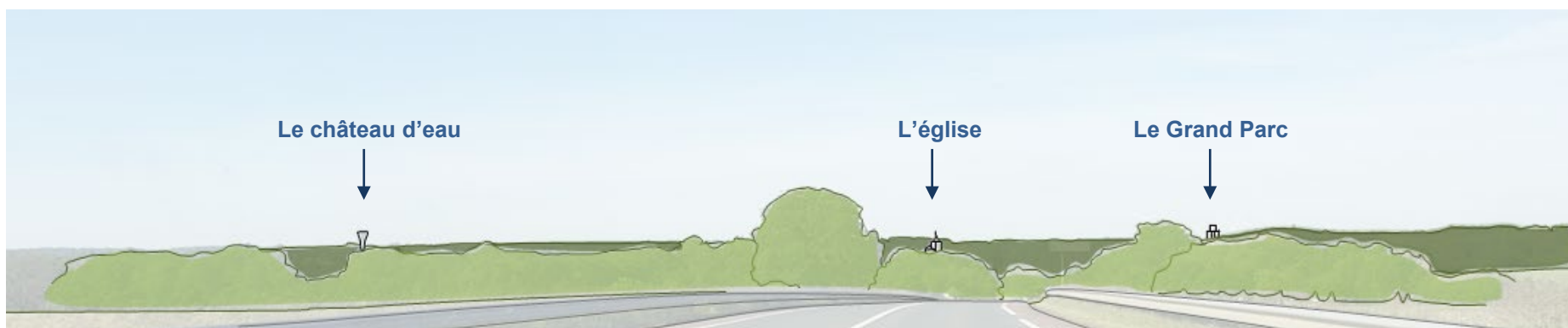
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES

- Mettre en valeur et préserver les vues emblématiques

Cette OAP s'appliquent à toutes les zones et secteurs du présent PLU.

Contexte et enjeux

Le relief marqué de la commune permet de dégager des points de vue d'ampleur sur le patrimoine communal et des éléments bâtis remarquable. L'église, le viaduc ferroviaire, l'un des silos de négoce et le château d'eau sont quatre points de repère qui marquent les grands paysages de la commune. La masse boisée du Grand Parc et la ripisylve de la Vonne sont aussi deux éléments qualitatifs notables dans les grands paysages. L'équilibre de ces paysages est particulièrement fragile. Il suffit d'une construction ou d'un arbre d'ampleur ou d'aspect inadapté pour rompre cet équilibre. Dans une logique de valorisation paysagère et touristique, ces éléments de patrimoine visibles et constituant des points d'attrait doivent être mis en valeur.



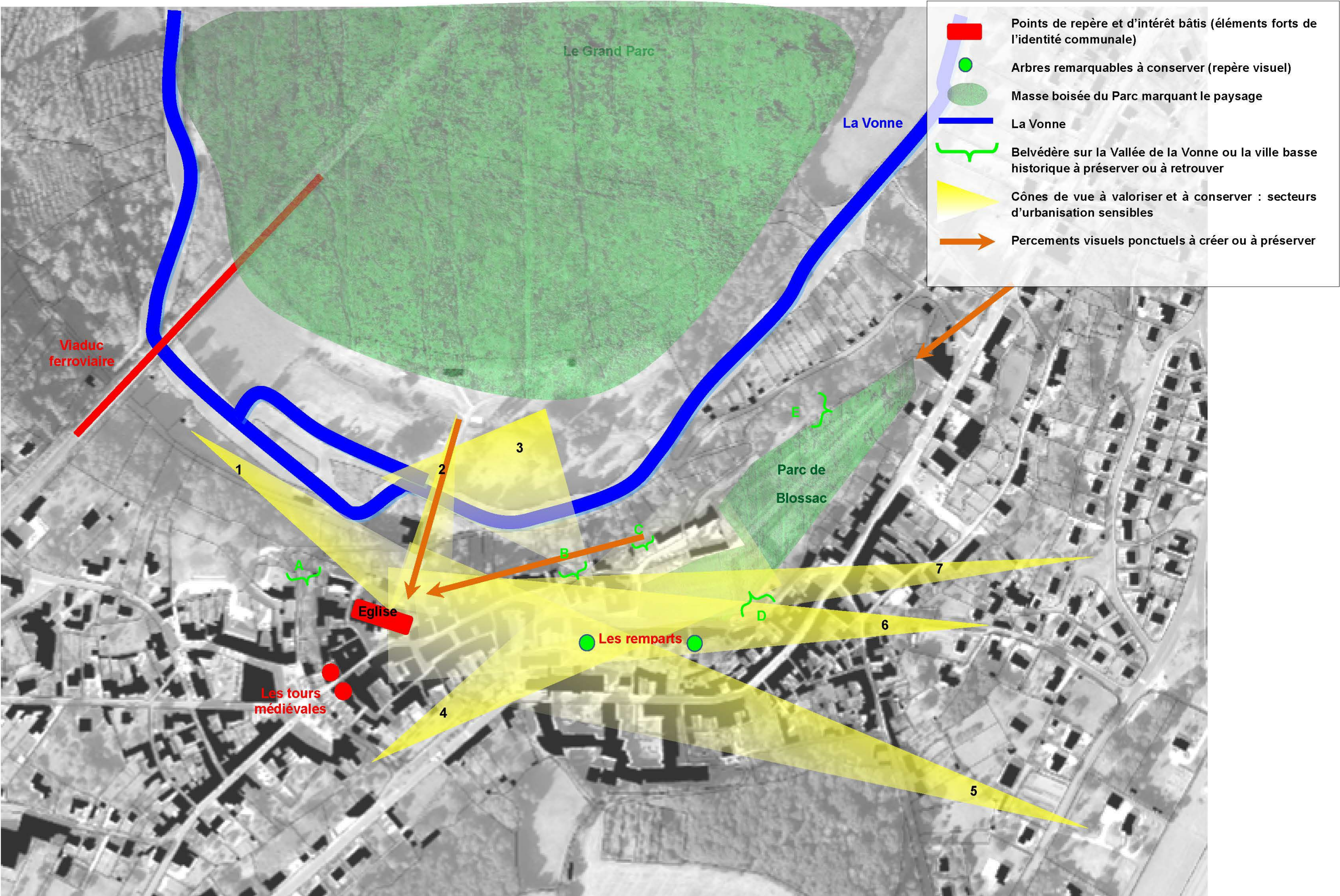
Orientations

Les vues remarquables (belvédères et cônes) doivent être **mises en valeur, préserver ou encore retrouver**. Dans ce contexte, il conviendra de veiller à l'intégration des constructions nouvelles mais aussi à ce que la végétation ne masque pas ces vues.

Les aménagements, urbanisations et constructions opérés dans ces cônes de vue et belvédères doivent contribuer à la mise en valeur des points d'attrait de la commune (patrimoine bâti et naturel). Une attention particulière doit donc être portée sur l'intégration de nouvelles constructions (notamment en terme de hauteur, choix d'implantation qualité de toiture...) **pour ne pas dénaturer ces vues remarquables**. Afin d'intégrer au mieux un projet de construction dans ces secteurs sensibles, la forme, les volumes et techniques de construction devront s'inspirer des techniques traditionnelles. Ces constructions, travaux ou plantations veilleront à s'intégrer harmonieusement avec l'environnement existant et ne pas masquer les vues existantes (cône de vue et belvédères à valoriser et à conserver).

De même, les repères visuels doivent être préservés qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou d'arbres remarquables.

Enfin, certaines vues sont en partie fermées par une végétation non maîtrisée. Il conviendra de les rouvrir pour laisser deviner la silhouette de la ville haute.

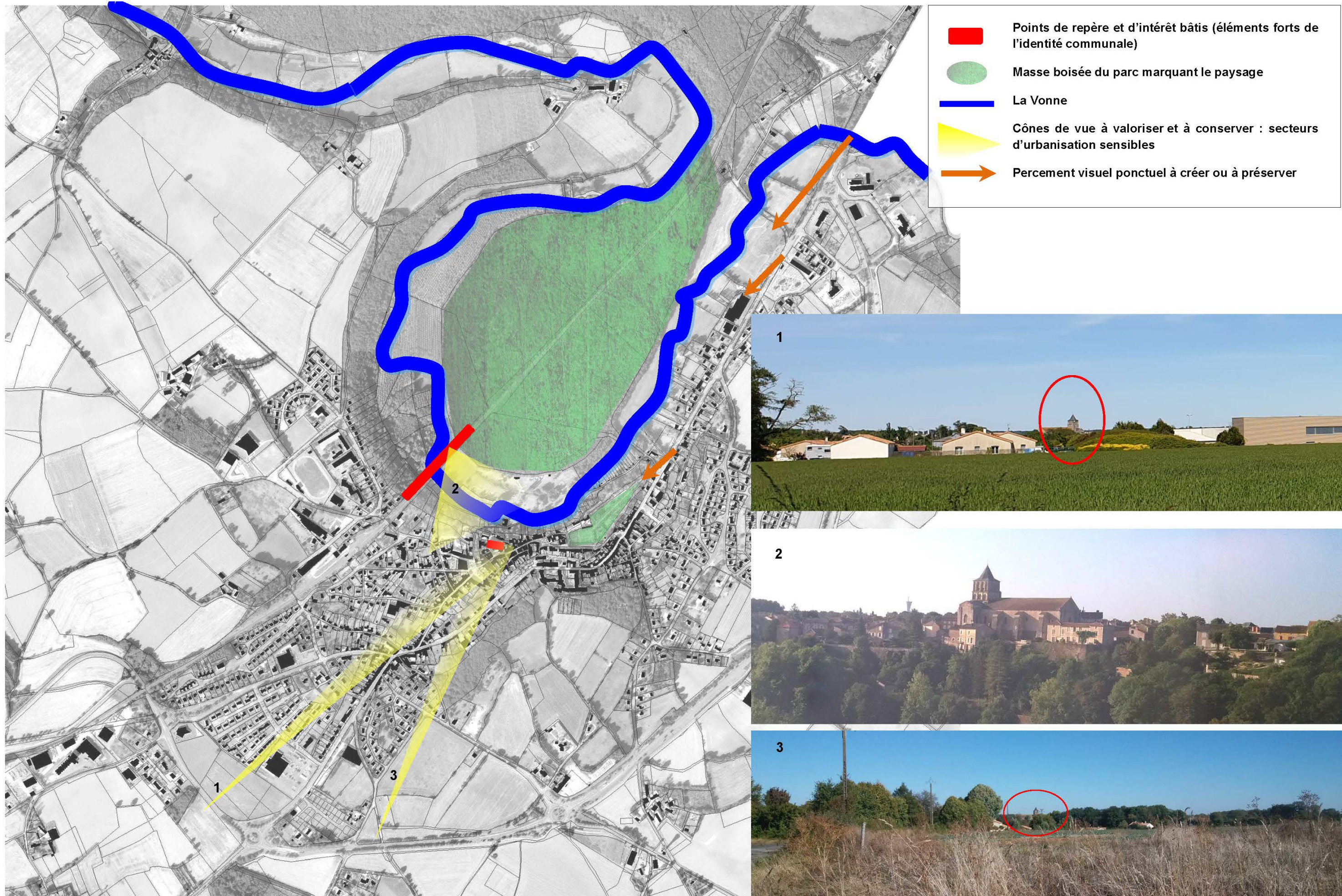


Les belvédères

Les cônes de vue



Source : photographies Grand Poitiers Communauté urbaine novembre 2018, mai 2019



- Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives

Cette OAP s'applique à toutes les zones et secteurs du présent PLU hors clôtures agricoles et sylvicoles.

Contexte et enjeux

La clôture est un élément de lecture du paysage. Elle assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et les terrains agricoles ou naturels et contribue à rendre lisible l'espace public. Par exemple, la clôture sur rue joue un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'ambiance générale des espaces urbanisés et de l'espace public qu'elle borde. Les clôtures, les portails et la végétation des jardins et des pieds de murs participent fortement aux silhouettes des rues. Ils permettent d'assurer une continuité et une mise en scène paysagère depuis les espaces publics (route, chemins, sites touristiques...).



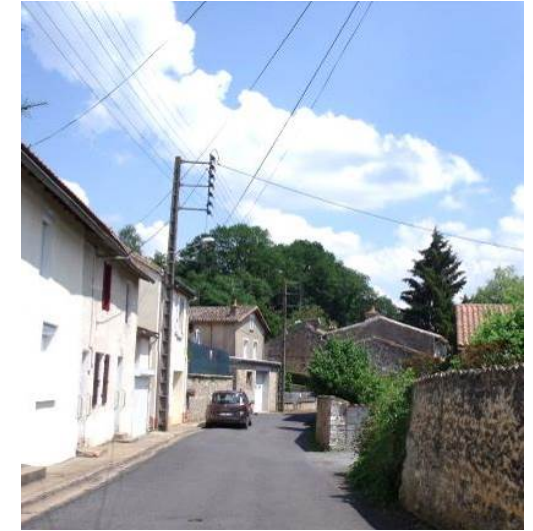
Les transitions assurées par les haies bocagères et les boisements permettent d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage.



Dans les rues, dont l'aménagement est minéral, l'ambiance végétale est créée par la porosité des clôtures et les plantations des jardins.



En secteur périphérique résidentiel ou en clôture de maisons bourgeoises, les clôtures étaient, à l'origine, plutôt basses. Mais une tendance forte à vouloir préserver son intimité en opacifiant la clôture depuis l'espace public (rehaussement des murs, aménagement avec des dispositifs opaques) vient limiter l'animation de la rue d'autrefois, les haies ont été supprimées ou sont cachées derrière des brises-vues.



Dans l'urbanisation ancienne, les hauts murs sont traditionnels. Ils répondent à une continuité urbaine, assurant un relai entre le bâti implanté à l'alignement et les murs de pierre.



Exemple de frange urbaine peu valorisante en entrée de ville

Des interventions (création, réfection, ...) sur les clôtures peuvent avoir un impact fort sur les paysages notamment urbains. Leurs modifications jouent aujourd'hui un rôle majeur dans la dégradation du paysage urbain de la commune. Lorsque les murs sont remplacés ou surélevés par exemple, la maison, mais aussi toute la rue se trouve banalisée voire dégradée. Une attention particulière doit donc être portée sur le contexte dans lequel celles-ci s'insèrent pour conforter des transitions de qualité et ne pas dégrader la lecture du paysage.

Orientations relatives aux clôtures

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les précautions suivantes seront à prendre dans la conception et la réalisation de clôture :

- Eviter la multiplicité des matériaux, de façon à ne pas nuire à l'harmonie de la clôture. Eviter le PVC (Polychlorure de vinyle), non-recyclable et difficile à entretenir. L'intégration de ce matériau est également difficile dans le paysage urbain. Lorsqu'une clôture est endommagée, il est parfois préférable de la restaurer plutôt que de la remplacer dans son intégralité.
- Rechercher la simplicité des formes et des structures. De plus, les ouvrages d'entrée (portails, portes, ... etc) doivent être d'un modèle simple et en cohérence avec la clôture. Il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...).
- Les pleins et les vides de la clôture doivent permettre d'assurer la cohérence de l'ensemble.
- Proscrire les couleurs vives et incongrues avec l'environnement dans lequel elle s'insère,
- Être en harmonie d'aspect et de hauteur avec les clôtures et les façades des constructions environnantes, sans pour autant présenter une monotonie
- Tenir compte du chemin naturel des eaux pluviales ou encore de la qualité des sols dans le choix de la clôture.
- Les clôtures prenant la forme de haies (doublées ou non d'un grillage) seront constituées d'essences diversifiées. Il conviendra d'éviter les haies trop homogènes, dans leur forme, hauteur et choix d'espèce végétale (assurer une répartition variée des essences). L'effet généré doit ainsi éviter l'aspect répétitif que peut engendrer une nouvelle haie plantée. Les essences locales et adaptées au sol et au climat seront privilégiées (éviter les essences non locales, envahissantes et/ou difficilement compostables : Thuyas, cupressus, lauriers palme, renouée du japon...). L'entretien et le développement des végétaux doivent être pensés en amont du projet.



Exemples : ces clôtures dans les hameaux et écarts contribuent à affirmer le caractère rural des lieux

- Une occultation provisoire permet avant tout de doubler la clôture dans le but de préserver l'intimité du jardin, le temps que la haie végétale se développe. Dans ce cas, un brise vue en osier, bambou, roseau ou bruyère est à préférer. Les canisses en plastiques verts attirent le regard et dégradent l'esthétique de la façade de l'habitation. Elles sont donc à éviter.
- **Les clôtures dans les hameaux et écarts** doivent permettre de retrouver le caractère rural et perméable à la petite faune ; elles seront donc prioritairement constituées de haies champêtres doublées ou non d'un grillage, d'un grillage à grande maille ou de matériaux naturels (comme du bois) présentant des porosités. Les clôtures maçonnées sont à éviter. Il convient pour toutes les clôtures en limite avec un boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de permettre une perméabilité fonctionnelle et paysagère des clôtures. Elle passe, selon les morphologies des espaces par une recherche de mise en place sur les clôtures en contact et latérales d'éléments végétaux adaptés et un non hermétisme complet des clôtures pour permettre la migration de petits mammifères.
- **Les clôtures au sein de l'espace urbain**, doivent avant tout garantir l'intimité et dans certains cas assurer la continuité urbaine pour respecter ou dégager un effet de rue. Les clôtures en limite avec les voies et emprises publiques (ou voies privées) seront prioritairement constituées : d'un mur plein en parement pierres jointoyées ou en pierre sèche ou d'un mur plein en maçonnerie enduite des deux côtés ou d'un muret, éventuellement surmonté d'un dispositif à claires-voies. Les clôtures mitoyennes en revanche pourront être présentées un caractère moins urbain : haies doublées ou non d'un grillage et/ou de matériaux naturel et veilleront à enrichir la nature en ville, via le recours à divers essences locales. Sur une longueur restreinte en prolongement de son habitation, elles pourront présenter un dispositif plus occultant et plus haut pour assurer une protection visuelle par rapport aux voisins.
- **Les clôtures en limite entre espaces fortement contrastés (urbanisation / espace naturel ou urbanisation / espace agricole)** doivent permettre le maintien et la valorisation des paysages et assurer une continuité biologique avec des possibilités d'aller plus en cœur urbain en réservant des portes d'entrées. Elles impliquent de bien utiliser le vocabulaire végétal dans les articulations entre la campagne et les sites urbanisées. Elles seront préférentiellement mises en place :
 - une transition paysagère de qualité qui conserve ou génère un aspect rural et naturel : les clôtures au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre d'assurer une transition en privilégiant le végétal et les matériaux naturels notamment la haie bocagère qui assure un effet de filtre paysager et de corridor écologique. Ces clôtures doivent être en partie perméables à la petite faune, constituant un espace de transition doux entre espace agricole et espace urbanisé, contribuant à la trame verte et bleue. Les clôtures maçonnées

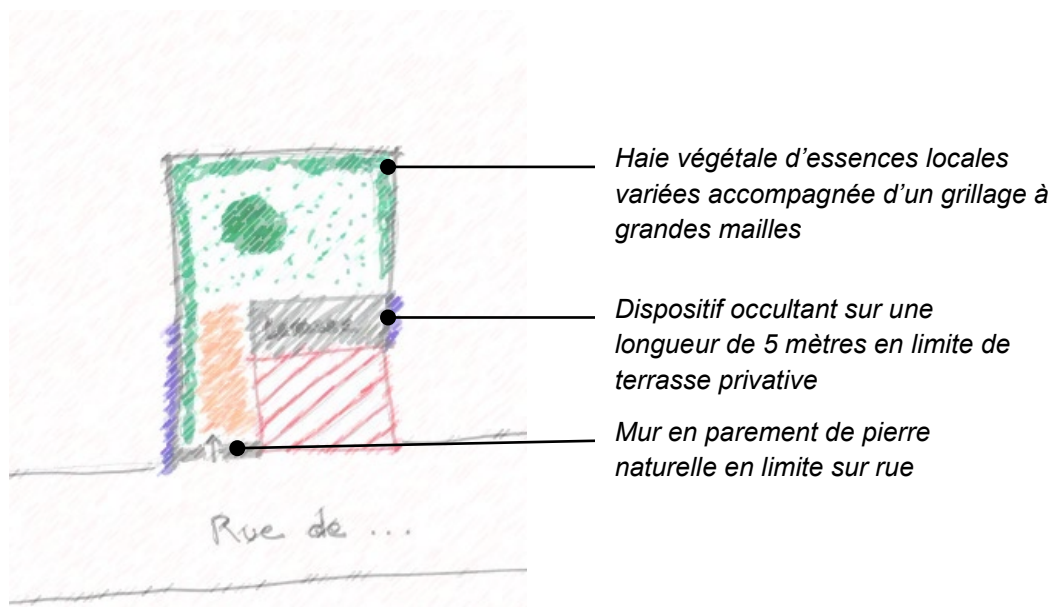
Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

sont à éviter. Il conviendra de limiter l'artificialisation des lisières boisées notamment celles des boisements protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en semant une prairie naturelle et en laissant l'ourlet naturel se développer, avec une fauche annuelle en octobre.

- en zone inondable des clôtures à structure aérée (grille, grillage, bois ajouré) ne gênant pas le libre écoulement des eaux et/ou structure dotées de dispositif d'effacement en cas de crue quand elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux.

L'utilisation dans ces espaces de plantation au caractère envahissant (bambou, renouée du japon...) doit être limitée au maximum, en particulier aux abords de zones à forte biodiversité (cours d'eau, lisières des boisements protégés...).

Exemple – illustration : clôtures au sein de l'espace urbain



Liste des espèces végétales locales recommandées

Les espèces retenues pour les plantations de haies, de bosquets, d'arbres (hors cultures agricoles ou forestières), s'inspireront volontairement de la végétation existante et seront adaptées aux conditions édaphiques.

Pour les arbres :

- Alisier torminal - Sorbus torminalis
- Amandier - Prunus dulcis
- Aulne
- Cèdre de l'Atlas
- Cerisier - Ste Lucie
- Charme
- Châtaignier
- Chêne pubescent - Quercus pubescens
- Chêne pédonculé - Quercus pedunculata
- Chêne sessiles et yens
- Cognassier - Cydonia vulgaris
- Cormier - Sorbus domestica
- Erable champêtre - Acer campestre
- Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
- Fruitiers traditionnels en tige ou demi tige
- Hêtre
- Merisier - Prunus avium
- Micocoulier
- Néflier - Mespilus germanica
- Noyer commun - Juglans regia
- Orme
- Pommier sauvage - Malus communis
- Poirier sauvage - Pyrus communis
- Pêcher de vigne - Prunus persica
- Prunus mahaleb
- Saule autochtone
- Tilleul - Tilia platyphyllos

Pour les petits arbres et les arbustes :

- Ajonc
- Aubépine - Crotoegus loevigota
- Charme - Carpinus betulus
- Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
- Cornouiller mâle - Cornus mas
- Eglantier - Rosa canina
- Fusain d'Europe - Euonymus europaeus
- Genêts
- Groseillier commun - Ribes rubrum
- Nerprun purgatif - Rhamnus cathartica.
- Noisetier - Corylus avellana
- Prunelier - Prunus spinosa
- Ronce
- Saule
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau - Sambucus nigra
- Troène commun - Ligustrum vulgare
- Viorne lantane - Viburnum lantana
- Viorne obier - Viburnum opulus

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

Pour les haies et les lisières ou les sous-bois.

- Anthriste sauvage
- Brachypode des forêts
- Chèvrefeuille des bois
- Coucou
- Digitale Pourpre
- Epilobe en épi
- Fétuque ovine
- Fraisier des bois
- Gouet
- Houblon (grimpante)
- Lamier blanc
- Lierre (grimpante)
- Vesce à bouquet
- Vigne blanche
- Violette et autre viola
- Prairies et talus
- Achillée millefeuille
- Caille-lait
- Centaurée jacée
- Chiendent
- Colombaire
- Compagnon blanc
- Coronille variée
- Dactyle agglomérée
- Epervière piloselle
- Euphorbes
- Lotier corniculé
- Luzerne
- Mauve sylvestre
- Oseille
- Pâturin des prés
- Pissenlit
- Plantain majeur
- Trèfle

Terrains rocaillieux et secs

- Fenouil
- Hélanthème
- Hippocrépis à toupet
- Sédum âcre
- Serpolet

Prairies humides ou marais

- Berce Heracleum
- Eupatoire chanvrine
- Iris des marais
- Jonc commun
- Laîche
- Massette
- Panais
- Potentille ansérine
- Roseau
- Salicaire
- Saxifrage jaune
- Scribe des marais
- Valériane officinale

Champs et friches

- Armoise
- Arroche astée
- Bardane
- Bouillon blanc
- Cardère sauvage
- Chardon aux ânes
- Chardon des champs
- Chénopode blanc
- Laitue sauvage
- Mélilot officinal
- Mouron blanc
- Ortie
- Patience à feuille obtuse et autres rumex
- Séneçon commun

Orientations relatives aux murs en pierre existants

Lorsque des murs anciens sont associés à la construction et sont en bon état, ils devront être **conservés et entretenus**. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le **maintien ou le confortement des grilles, portails et portillons originels sera recherché en priorité**. En cas de remplacement, les portails et portillons seront cohérents avec les caractéristiques de la clôture (de même hauteur notamment).

Le percement d'un mur pour permettre un accès à la parcelle, est réalisé en préservant les parties de mur voisines. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre par exemple) et cohérent avec les caractéristiques de la clôture.

La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...) et devra respecter une hauteur harmonieuse avec les clôtures et des constructions environnantes.

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...).

L'urbanisation des terrains situés à l'arrière de murs en pierre existants ne doit pas entraîner leur disparition ou des percements multiples qui dénaturent leur aspect sur la rue. En cas de création d'un accès dans ces murs ou de construction à l'arrière ou contre ceux-ci, des précautions sont donc à prendre pour assurer sa conservation.

Orientation relative à la végétalisation des pieds de murs

La végétation en milieu urbain participe de la qualité de vie. Une rue sans végétation procure une impression beaucoup plus monotone et rigide. Le principe est donc de réinvestir les pieds des clôtures, murets et murs de façades dans le centre-ville, les hameaux et villages. Cette action participe à la perméabilité du sol, au rafraîchissement de l'atmosphère et de la trame verte en milieu urbain.

Par la création d'une petite fosse de plantation (à ne pas confondre avec une jardinière), il convient de permettre le développement des racines en pleine terre. Il conviendra de laisser la flore spontanée se développer. En cas de semis, les essences adaptées au contexte, à la profondeur du sol, à l'espace disponible et à l'identité locale seront privilégiées. Les végétaux à racines traçantes seront évités pour limiter les risques de dégradation ou percement des revêtements de sols adjacents.



Les pieds de murs végétalisés permettent d'embellir la ville toute l'année et de valoriser les limites entre espace privé et public.

- Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti

Cette OAP s'applique à toutes les zones et secteurs (hors secteur UZ) du présent PLU.

Contexte et enjeux

La compacité doit être respectueuse du contexte urbain et paysager. C'est la variété des formes urbaines qui permet de proposer une ville séduisante et des espaces publics vivants, pour proposer une bonne qualité de vie.

La qualité de l'habitat tient aujourd'hui beaucoup à la perception des éléments ajoutés à la construction initiale dont l'impact visuel est parfois supérieur au corps bâti principal. Ils sont généralement traités sans attention qu'ils soient en façade principale ou dans les fonds de jardin avant les champs. Il convient donc d'évaluer, dès l'origine d'un projet, les conditions d'insertion de ces annexes ou extensions, en particulier dès qu'elles sont perçues depuis un espace public

L'urbanisation ancienne du centre-ville (secteur UA) et de certains villages sont caractérisés par une variété d'espaces publics allant de la rue aux venelles, dont l'accès est réservé à des circulations piétonnes ou à vélo. Les murs de clôtures en pierre matérialisent souvent la limite à l'espace public en cas de construction en retrait. Le parcellaire est étroit et irrégulier ; l'habitat dense et mitoyen est implanté le plus souvent à l'alignement des voies ou autour d'une place ou placette. Sa densification ou l'évolution de ces maisons anciennes sont très contraintes et constitue un enjeu patrimonial fort. Compte-tenu du nécessaire réinvestissement de ces ensembles bâtis et des enjeux de limitation de consommation d'espace agricole et naturel, elles doivent toutefois être mises en œuvre de manière à ne pas dénaturer le site tout en limitant au maximum l'impact sur la qualité de l'espace public qu'ils bordent.



Venelles traditionnelles de la vieille ville constituant du patrimoine urbain

Orientations relatives aux implantations d'une nouvelle construction principale

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent être **implantées judicieusement en fonction de la topographie, des constructions environnantes, de la forme urbaine existante, de l'exposition au soleil et au vent dominant** (elles doivent s'adapter au contexte et non pas le contraire). **L'implantation de nouvelles constructions de logements privilégiera les apports solaires**, prendra en compte les ombres portées entre corps bâtis et végétation (caducité du feuillage, ampleur des végétaux adultes...), le confort thermique d'été (agencement des orientations, des ouvertures, éléments d'ombrage...), la protection contre les vents dominants et la recherche de formes simples pour éviter les déperditions thermiques.

Ces implantations doivent aussi être pensées dès le départ **en permettant techniquement leurs évolutions** ou aménagements (extension, implantation d'annexes...) à des coûts acceptables mais aussi la densification potentielle de la parcelle. Faire évoluer sa maison ou son bâtiment économique est souvent plus simple que de déménager : la construction doit donc pouvoir accepter une extension le moment venu (addition, surélévation, ou annexe) et/ou **la parcelle doit pouvoir être divisée pour être vendue**.

La maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. Dès lors, **l'implantation de la maison sur la parcelle doit être réfléchie soigneusement**. Il faut éviter l'implantation en milieu ou en fond de parcelle qui gaspille de l'espace et restreint les évolutions possibles. L'implantation d'annexe sera privilégiée côté rue (éviter d'implanter un bâtiment isolé en fond de parcelle).



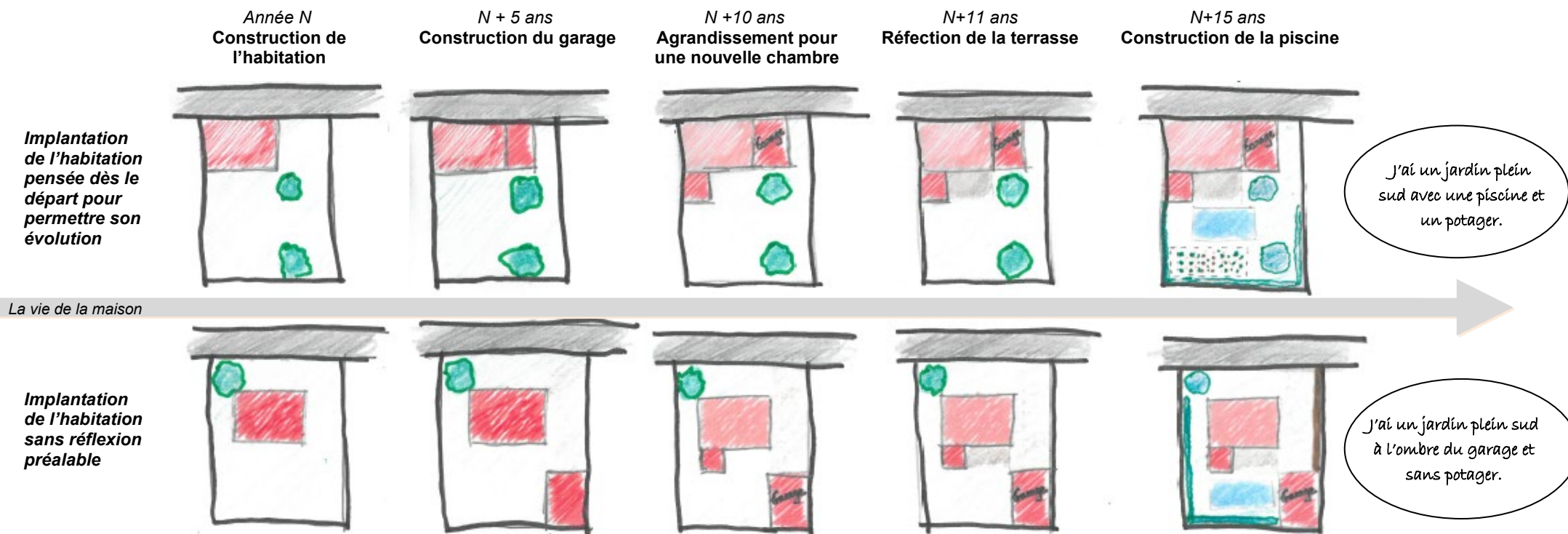
Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine ? Etude portant sur les formes urbaines en région Poitou Charentes. Février 2013 Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou Charentes

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

La modularité des logements dans les secteurs résidentiels devra être pensée dans les partis d'aménagement et de construction mis en œuvre. **Doivent être anticipées, des situations simples comme la création ou extension d'une pièce de vie.**

Lors de l'implantation d'un bâtiment d'activité, dès le projet initial, il doit être **imaginé des procédés d'extension** pour permettre de facilement les intégrer (extensions accolées ou espaces de surélévation) afin de tenir compte des possibles évolutions de l'établissement et de ne pas remettre en cause le plan paysager initial.

Exemple – illustration : Bien planter sa maison pour lui permettre d'évoluer



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

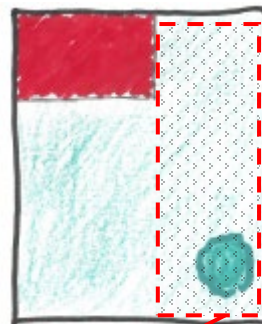
Exemple – illustration : Bien implanter sa maison pour une densification ultérieure de la parcelle

Surface de la parcelle

300 m²

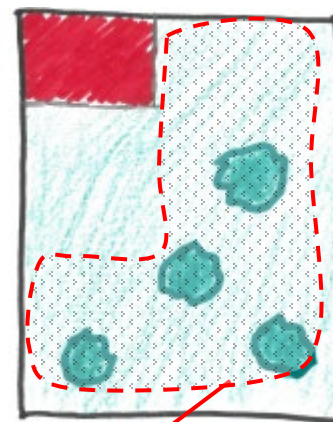


500 m²



Possibilité d'accueil d'un
second logement à long terme
(réserve foncière)

800 m²



Possibilité d'accueil d'un
second logement à long terme
(réserve foncière)

**Densité moyenne
potentielle**

22 à 25 logements/Ha

14 à 16 logements/Ha

9 à 10 logements/ha

Capacité

1 logement individuel

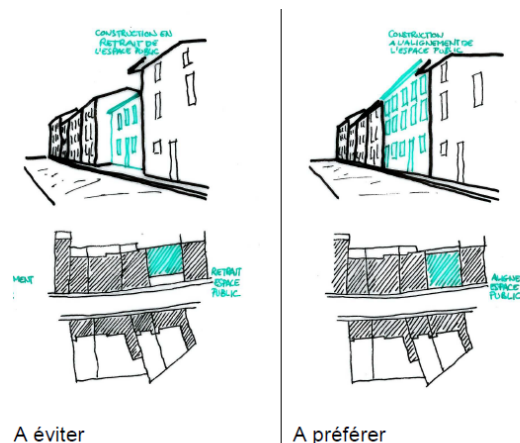
1 ou 2 logements individuels

Au moins 2 logements
individuels

Orientations relatives à la réalisation de nouvelles constructions ou extension de constructions existantes dans le tissu ancien traditionnel

Dans les tissus anciens du centre-ville et des villages, des principes doivent être observés pour l'implantation de nouvelles constructions ou extensions afin de ne pas porter atteinte au patrimoine et de manière à composer avec l'architecture traditionnelle :

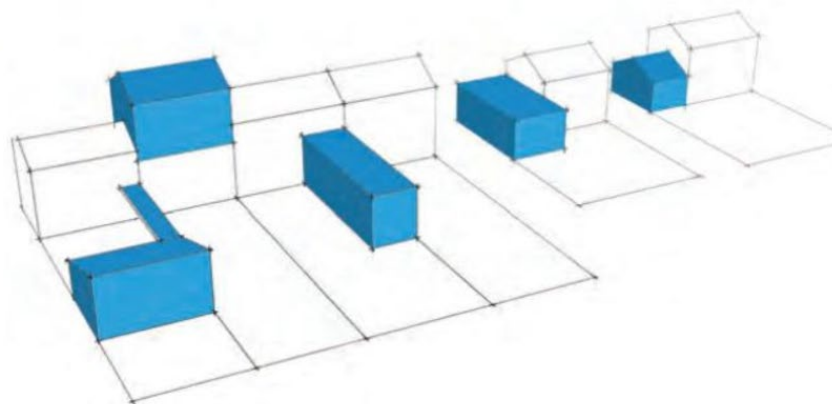
- Les nouveaux bâtiments seront édifiés préférentiellement comme les bâtiments traditionnels, généralement à l'alignement des voies ou place ou placette. En cas de retrait, un mur de clôture ou un petit bâtiment annexe marquera l'alignement et les plantations spontanées de rue seront conservées.
- En cas d'extension, les réaliser de préférence sur les faces non visibles depuis le domaine public ou encore opter pour une architecture clairement contemporaine, de façon à ce que le bâti d'origine conserve sa lisibilité.
- Les volumes visibles depuis la rue seront simples, orthogonaux et respecteront la composition du bâti traditionnel (hauteur à l'égout, pente de toit...). Pour les façades visibles depuis la rue et dans les cônes de vue identifiés toute solution préfabriquée sera évitée et l'adaptation à la typologie de la maison principale sera privilégiée.



En secteur UA, lorsque la construction s'insère entre deux bâtiments existants, il convient de préserver la perspective de rue et sa composition d'ensemble. (source : PLUi Grand Poitiers)

Quelques exemples d'extension

- Par un volume indépendant.
- En hauteur sur une maison mitoyenne des deux côtés.
- En bande sur une parcelle étroite.
- En L.
- En prolongement du volume principal.



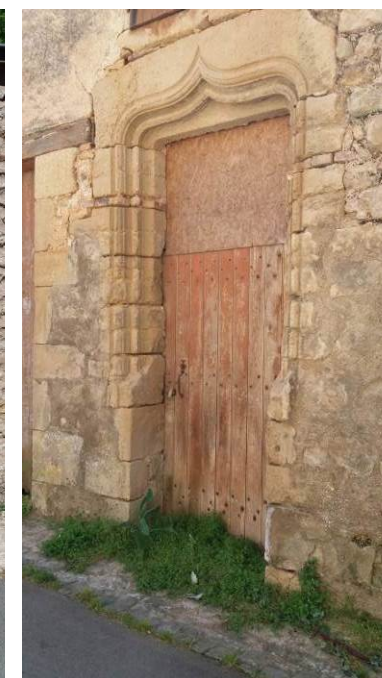
La maison qui évolue : Les possibilités d'extension d'une maison d'habitation (Source CAUE 85)

Orientations relatives à l'évolution de construction traditionnelle

La rénovation, la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en cœur de ville est une priorité. Ce patrimoine doit pouvoir évoluer pour s'adapter aux usages et besoins actuels sans être dénaturé. Les aménagements et travaux opérés sur ces constructions traditionnelles devront ainsi respecter les orientations suivantes :

- Prise en compte du critère de réversibilité des aménagements et travaux réalisés sur et autour des constructions traditionnelles
- Pour la réfection des toitures, il faudra respecter la volumétrie originelle : la toiture est traditionnellement à deux pans ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage.
- Privilégier l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques la moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines (éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes par exemple),
- Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes. Il s'agit de veiller à ne pas recourir à des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer)
- Le maintien ou le confortement des fenêtres et des volets originaux sera recherché en priorité. En cas de remplacement, il faudra privilégier la conservation de la baie d'origine et son encadrement en adaptant la nouvelle fenêtre aux dimensions. Il conviendra d'éviter la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...) synonyme de perte d'identité si possible, ou tout du moins d'en réduire l'impact sur le domaine public.
- En façade sur rue, il sera veillé au respect de l'ordonnancement des ouvertures et leurs proportions verticales, à privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrière, de moindre impact depuis le domaine public. Il s'agit aussi d'éviter la modification des proportions des baies et privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes et profiter des grandes ouvertures

Le meneau en pierre d'origine a été découpé, perte d'un élément patrimonial.



Les détails architecturaux à préserver : encadrements des baies et des linteaux d'origine.

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

déjà existantes (ancienne vitrine commerçante pouvant être transformée en porte de garage par exemple). En cas de nécessité, le percement d'une porte de garage ou d'une baie vitrée sur rue doit se faire en respectant la composition de la façade : linteau au même niveau que les autres linteaux (porte d'entrée, fenêtres notamment).

- Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale ne sont pas conseillées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment. La véranda doit s'adapter à l'architecture de la maison (volumétrie, matériaux, couleurs).
- Il est vivement déconseillé d'isoler par l'extérieur les constructions anciennes (quand elles sont en maçonnerie traditionnelle de moellons, les façades ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti).

Orientations relatives à l'évolution d'une construction existante hors tissu ancien traditionnel

L'extension d'une construction existante doit s'intégrer en continuité de l'architecture du bâtiment d'origine. Elle ne doit pas apparaître comme un « rajout », ni se multiplier. L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec le bâtiment principal. Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade(s) principale(s). L'extension s'intègre autant que possible à l'arrière (ou sur un côté) du bâtiment à étendre.

Orientations relatives à l'intégration des éléments techniques des constructions

L'implantation d'éléments techniques peut avoir des impacts forts sur la lecture de la construction et du patrimoine. Qu'il s'agisse de pompes à chaleur, d'antennes, ou bien même de boîtes aux lettres, une réflexion préalable quant à leur intégration est absolument nécessaire. L'implantation préférentielle de ces éléments techniques est celle d'une logique de dissimulation, non vus depuis l'espace public (à l'arrière d'une souche de cheminée, sur un pan de toiture non visible...). Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs doivent être intégrés dans la structure du bâtiment ou de la clôture (si elles ne sont pas mutualisées entre constructions). Dans ce cas, ils nécessitent d'être intégrés à la clôture au moment de sa conception. D'une manière générale, la dispersion de ces éléments devra être évitée, ils seront soit rassemblés sur un même site, soit intégrés dans la clôture ou le bâtiment.



Le dispositif n'est pas dissimulé depuis la rue

- Renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités

Cette OAP s'applique à toutes les zones et secteurs du présent PLU.

Contexte et enjeux

La commune de Lusignan appartient à l'espace rural Grand Poitiers (secteur Grand Poitiers Sud-Ouest). Elle est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Seuil de Poitou comme pôle urbain d'équilibre (2e niveau) et pôle touristique structurant.

Sur la commune de Lusignan, le SCoT identifie deux centralités urbaines : le centre-ville et Avenue de Saintonge Est.

Le Plan Local d'Urbanisme affirme le rôle important des centralités « commerciales » de la commune (cœur de ville et centralité linéaire de l'ancienne route nationale) comme lieu de lien et de cohésion sociale. Il s'agit de conforter et revitaliser ces centralités. Il convient donc de favoriser l'accueil de commerces, artisans et services dans cette logique de flux et de cœur **de vie**.

Sont exclus de l'application des orientations ci-après les activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion d'un contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens, les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, les activités de vente en ligne avec entreposage sans point de retrait.

Orientations relatives au développement commercial, artisanal et de services

Afin de préserver la vitalité et l'animation, la priorité est donc donnée à l'implantation des commerces, artisans et les services (notamment les activités libérales et notamment les professionnels de santé, les prestations de service) sur les deux centralités identifiées : la ville haute historique et Avenue de Saintonge/Rue de Chypre (cf. illustration page suivante). Il conviendra d'éviter la création de commerce de proximité ou de fréquence d'achat quotidien en dehors de ces centralités. Les secteurs d'implantation périphérique (Avenue de Saintonge Ouest et Rue de la Roche Grolleau) sont réservés aux commerces de plus de 300 m² de surface de vente, ainsi la création ou l'agrandissement de galeries commerciales dans les secteurs d'implantation périphérique est exclue.

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

Par ailleurs, pour les activités moins impactantes en ce qu'elles répondent à des logiques d'implantation différentes notamment, celles-ci peuvent ponctuellement être implantées hors centralité : les pharmacies et halles de marché, les stations de distribution de carburants, les concessionnaires automobiles et de camping-car, les garages (activité commerciale incluant une activité de réparation susceptibles de générer des nuisances), les concessionnaires de motocycles et motoculture, les espaces de vente accolés à une activité de production destinés à la commercialisation des produits issus de cette activité (type showroom, magasin d'usine...) dès lors que l'activité de vente n'est pas l'activité principale et les activités de diversification de l'activité agricole (vente directe sur le site de l'exploitation).

Pour les commerces, services et artisans implantés aujourd'hui en dehors de ces deux centralités, ils doivent pouvoir se développer par extension mesurée. Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, l'adaptation et la modernisation des équipements commerciaux, artisanaux ou de services existants sont possibles.



Illustration : secteurs privilégiés d'implantation de commerce de proximité ou de fréquence d'achat quotidien et service dans les deux centralités de Lusignan

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

- Atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols

Cette OAP s'applique à tous les secteurs et zones du présent PLU.

Contexte et enjeux

L'effet d'îlot de chaleur est un phénomène physique qui se caractérise par l'observation de températures plus élevées dans un milieu urbain que dans son environnement immédiat. Il est engendré par les activités, formes et matériaux (inertie thermique) utilisés dans la ville. La chaleur en ville, et a fortiori l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ont des conséquences sur les administrés (risques sanitaires notamment) qui nécessite d'adapter nos comportements et la façon de concevoir la ville en particulier lors de la création de nouveau quartier, de réaménagement d'espace public, de réhabilitation ou de construction de bâtiment.

Orientations relatives à la nature en ville

L'ICU a des conséquences immédiates sur les éléments naturels (l'eau et le végétal notamment) et inversement, ces mêmes éléments sont souvent des solutions à la réduction de l'ICU.

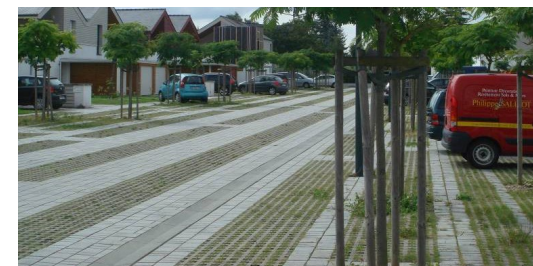
Le végétal est l'un des meilleurs moyens de réduire les effets d'ICU grâce à son pouvoir rafraîchissant. Il conviendra à Lusignan de combiner la préservation de la ceinture verte existante sur le centre-ville et de renforcer la présence du végétal dans la ville (travailler la complémentarité entre espace vert privés et publics notamment). Ainsi chaque opération, aménagement individuel ou collectif veillera à limiter les surfaces minéralisées et perméables (réduire le recours à l'asphalte et au béton autant que possible) au profit du végétal et de revêtement de sol perméables. Pour cela, des solutions techniques de ce type seront à privilégier : stationnements végétalisés, revêtement de sol perméable, toitures et murs végétalisés, végétalisation des pourtours de bâtiment et accotements, intégration d'espaces verts dans les projets d'aménagement, les jardins et jardinets plantés à l'avant des habitations si la construction est en recul par rapport à la rue....

Le retour de l'eau dans le sol permet de rafraîchir l'air. Ces espaces de gestion et/ou d'infiltration sont aussi intéressants pour renforcer la biodiversité et peuvent devenir un élément paysager et/ou créer des ambiances spécifiques. Dans les futures opérations d'ensemble, la gestion et l'infiltration des eaux pluviales seront ainsi prioritairement mises en œuvre en aérien : ruisseau urbain, bassin de rétention paysager, noues, fossé enherbé, ...

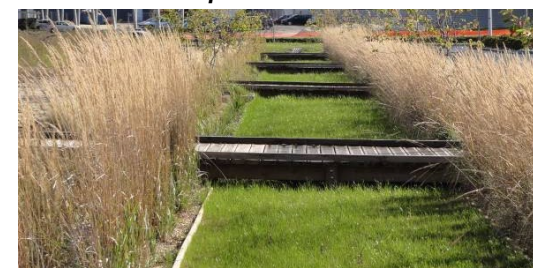
Exemples de revêtements de sol perméables



Pavés enherbés circulés



Noue végétale avec passage piéton sur ponton bois



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

La circulation de l'air permet également de limiter les effets d'ICU. Il conviendra notamment dans la conception de nouveaux quartiers ou le renouvellement de quartiers existants de travailler sur la création de « failles » dans les façades sur rue continue ou encore de varier les épannelages pour optimiser les circulations d'air.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

- Dispositions communes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

Les dispositions communes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur suivantes s'appliquent à tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle, excepté sur le quartier Châteliers/Guilbauderie.

La zone à urbaniser ou ses secteurs objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les zones ou secteurs à urbaniser figurant au document graphique du PLU de Lusignan sont proches du centre-ville et des polarités. Leur ouverture à l'urbanisation nécessite au préalable de créer ou d'aménager une ou plusieurs voies nouvelles et l'ensemble des réseaux nécessaires à des futures constructions.

L'aménagement **de la zone AU et ses secteurs à urbaniser** doit permettre :

- de maîtriser l'étalement urbain grâce à un aménagement économe de l'espace,
- proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espaces et favorisant un cadre de vie de haute qualité
- d'assurer la continuité de la structure urbaine du centre-ville et des quartiers où elles se situent,
- limiter les impacts paysagers des constructions par la mise en place de transitions paysagères fortes entre espaces construits et agricoles ou naturels

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles littérales

Les orientations communes à tous les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (excepté pour le quartier Châteliers/Guilbauderie) sont :

- ces secteurs **doivent faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble** (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial, ...). L'objectif est de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux, les opérations complémentaires si la première ne couvre pas l'intégralité de la zone ou du secteur. L'organisation d'ensemble du secteur doit être établie le plus en amont possible pour identifier : les éléments d'accroche dans le contexte urbain ou naturel (relief, végétation, vues, perspectives monumentales, patrimoine...) ; les spécificités du site à préserver (relief, végétation, vues, ...) et à mettre en valeur ; la connexion des voies nouvelles au réseau viaire existant et hiérarchie des voies pour tous les modes de déplacements ; l'organisation des circulations douces et des liaisons avec les points d'attractivité (centralité, équipements, gare...)
 - Les **caractéristiques d'aménagement des voies de desserte** seront adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (usage partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse. Il convient ainsi d'éviter que les opérations soient fermées sur elles-mêmes, enclavées et déconnectées des quartiers existants. Il convient aussi d'anticiper des programmes d'urbanisation à long terme dans le périmètre immédiat en prévoyant des espaces de desserte routière en réserve.
Plus spécifiquement dans les zones d'activités en secteur classé 1AUE, les accès et la voirie proposés doivent permettre une circulation en sécurité. Les points d'entrée et de sortie d'une même parcelle seront, dans la mesure du possible, mutualisés afin de limiter l'impact spatial et économique des accès (portes, sorties de secours, postes de livraison et d'emport...). Les voies doivent permettre aux véhicules lourds de manœuvrer sans gêner le reste du trafic, en particulier sur tous les axes primaires. A l'opposé, les voies et cheminements qui débouchent sur un réseau viaire « classique » autre qu'économique doivent être dissuasifs pour les poids lourds. Les conditions de stationnement des véhicules lourds, en attente d'ouverture d'entreprises doivent être mises en place afin d'éviter du stationnement sur des espaces non appropriés et clairement indiqués (trottoirs, espaces verts d'accompagnement...).
- La nature des matériaux employés pour les éléments de voirie doit être cohérente avec leurs usages. La définition de la structure viaire doit être cohérente avec le cahier des charges des aménagements de Grand Poitiers Communauté urbaine.

- Le projet devra également gérer **l'interface avec les paysages naturels agricoles**. Les limites entre les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et espaces agricoles doivent faire l'objet d'un traitement particulier (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique - Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives)
Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation créant une nouvelle entrée dans la ville doivent accompagner le traitement valorisant de celle-ci (par le changement de revêtement de voirie ou par le marquage de la rue avec des murets ou plantations ou encore par la mise en place de repères stratégiques végétal ou minéral).
En limite de secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en contact direct avec des secteurs urbanisés, seront privilégiées dans leur proximité immédiate des formes permettant d'assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et les quartiers existants voisins. Il s'agira d'éviter par exemple des gabarits hors d'échelle vis-à-vis du contexte voisin. Plus spécifiquement les zones d'activités en secteur classé 1AUE doivent résoudre le problème de **leur intégration dans le paysage**. Ces secteurs sont vus sous plusieurs angles, à partir de différents points de vue, d'autant plus quand la topographie est peu marquée et/ou ils sont situés aux abords de grands axes de circulation. La notion de paysage ne se limite pas uniquement aux espaces naturels et agricoles, mais également à la composition spatiale en tout point du territoire. En complément de la topographie, la notion de paysage projeté est cruciale pour garantir une insertion de qualité. Il est indispensable de trouver des solutions qui permettent une insertion de volumes généralement importants.
- Il s'agit de **prendre en compte dès la conception de l'opération des implantations potentielles du bâti qui permettent techniquement son évolution** à des coûts acceptables et **judicieusement pensées en fonction de la topographie, de l'exposition au soleil et au vent dominant...** (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique - Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti).

- Les **éléments techniques nécessaires à l'aménagement du site** (coffrets de distribution d'énergie, transformateurs, collecte des déchets ménagers et des éléments recyclables, ...) seront intégrés. Dans les zones à urbaniser et secteurs, les ouvrages d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ainsi que les réserves de défense incendie (à la parcelle ou commun) doivent éviter d'avoir une image trop technique (bâche, grillage, pente marquée) et s'approcher des normes attendues pour les ouvrages publics reprises dans le cahier des charges des aménagements de Grand Poitiers Communauté urbaine. Les aménagements de cette nature doivent être si possibles avec des pentes douces ou des paliers végétalisés. Ils apportent alors une plus-value paysagère et écologique (secteur refuge ou participant à un corridor écologique) et peuvent être considérés comme des lieux extérieurs de respiration au bénéfice des usagers.

De même, **l'aménagement des aires techniques et de stockage des entreprises**, des **éléments techniques des constructions** (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique - Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti) auront comme objectif d'être le plus discret par rapport aux perceptions depuis le domaine public (effet masquant, report sur les sites les moins exposés au vue, espaces fermés dans des corps bâtis...).

- La trame viaire figurant aux schémas suivants doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes.

Les futures quartiers secteurs d'OAP doivent contribuer à atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur en favorisant la végétalisation de la ville, les circulations d'air et l'infiltration des eaux (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique - Lutter contre les îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols).

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU de La Plaine et de Champ de la Feuille

Contexte des secteurs

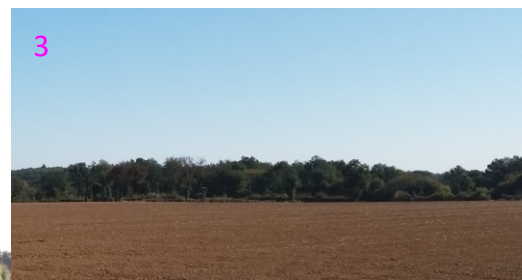
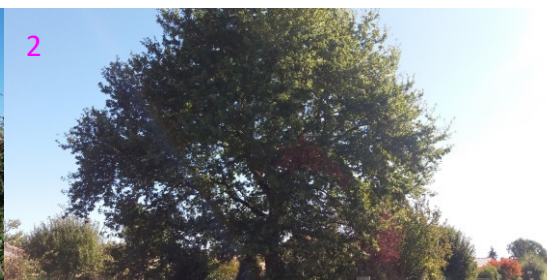
Ce secteur se situe en continuité nord-ouest du centre-ville de Lusignan, de part et d'autre de la Route de Jazeneuil. Ces deux parties sont bordées au sud par des quartiers pavillonnaires récents. Son implantation est stratégique à l'échelle communale car elle est à proximité immédiate des principaux équipements scolaires et sportifs majeurs de la commune.

La superficie classée en secteur 1AU est de l'ordre de 3 hectares (hors emprise de la RD94).



- chemin existant
- voie existante
- haies existantes
- arbre remarquable
- allée d'arbres

Echelle non spécifiée

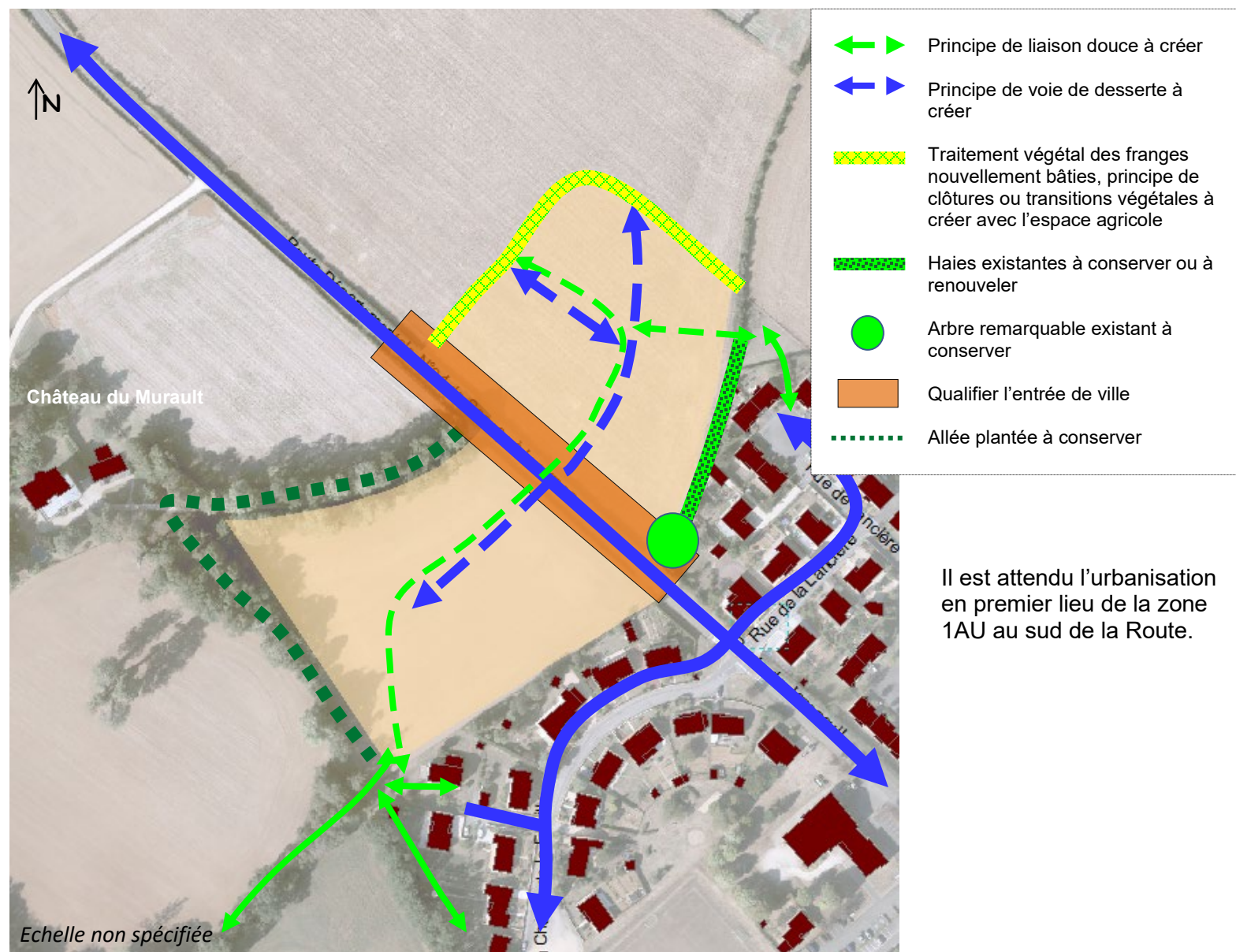


Principes d'aménagement

Le développement de ces quartiers d'habitat doit permettre de proposer une nouvelle entrée de ville qualitative. Les constructions avec pignon aveugle sur le front de rue, Route de Jazeneuil seront évitées. L'organisation des nouveaux quartiers doit permettre d'assurer une mixité des types de logements et des formes de bâti.

Ces opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un objectif de réalisation de l'ordre de 40 logements sous la forme d'un habitat ne dépassant pas le R+1. Cet objectif global est apprécié à l'échelle de chaque phase d'urbanisation future : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel global est de 40 logements, la construction de 10 logements ne doit pas compromettre la construction des 30 autres logements potentiels).

La mixité sociale est assurée au travers du programme de construction à venir dans la dynamique des informations données par le Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers Communauté urbaine 2019-2024. Un minimum de 4 à 6 logements sociaux est attendu sur ce secteur 1AU.



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AU Grandchamp et du secteur 2AU de Font de Ce

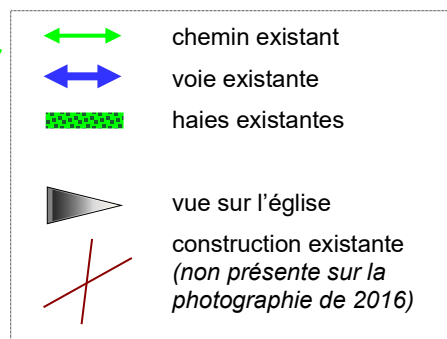
Contexte des secteurs

Ces secteurs se situent en continuité sud du centre-ville de Lusignan, de part et d'autre de la Route de Grandchamp.

Le secteur 1AU est bordé au sud par un quartier mixte résidentiel, commerces et services très récent, au nord par la « cité de l'INRA » et à l'ouest par une zone de renouvellement urbain potentiel.

Le secteur 2AU, séparée de la zone 1AU par la Route de Grandchamp, se situe à l'est de la « cité de l'INRA ».

La superficie classée en secteur à urbaniser 1AU est de l'ordre de 1,3 hectare et de 1,5 hectares classés en 2AU.



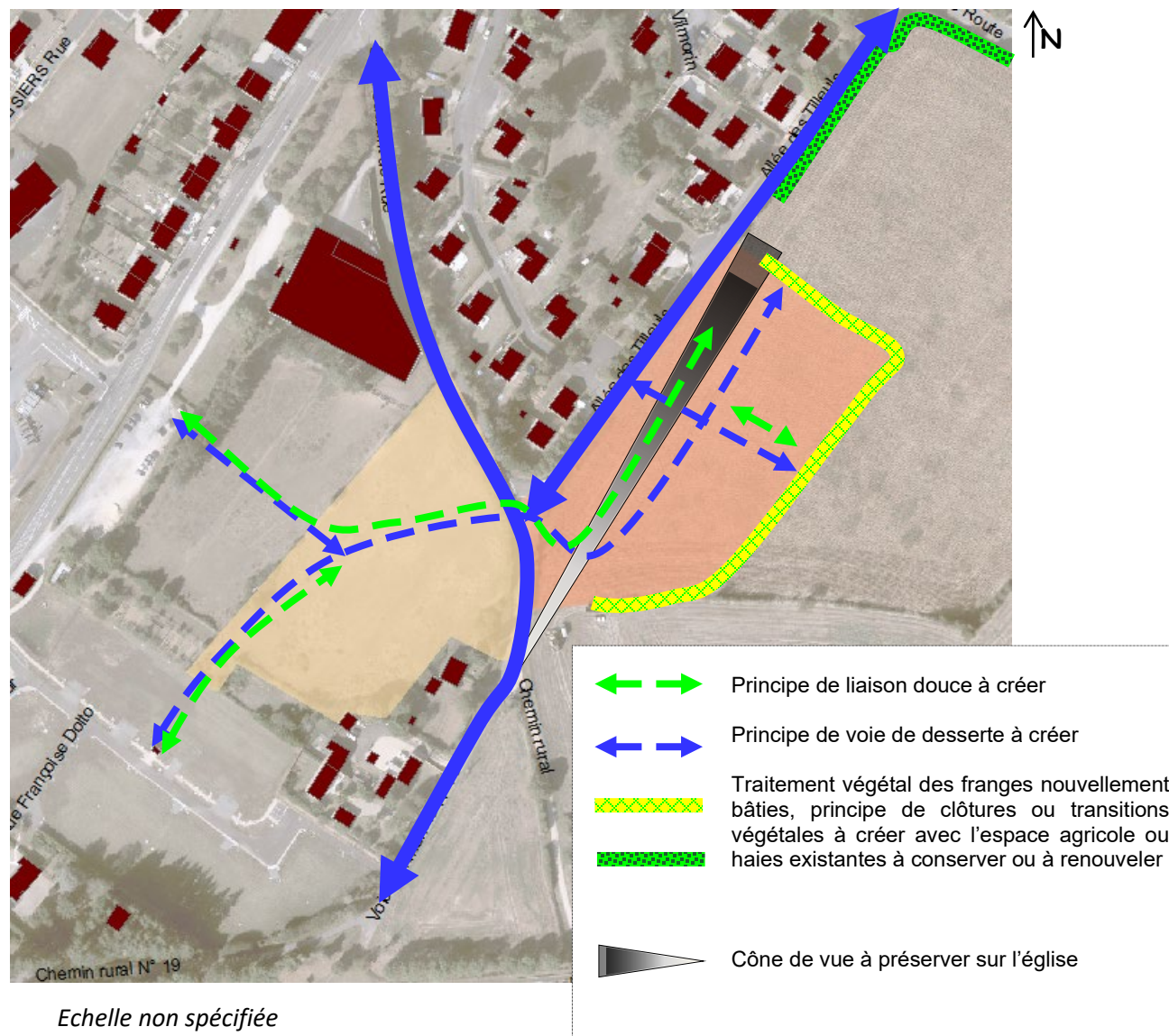
Echelle non spécifiée



Principes d'aménagement

L'organisation des opérations doit permettre d'assurer une mixité des types de logements et des formes de bâti. Ces opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un objectif de réalisation de l'ordre de 20 à 25 logements par zone/secteur à urbaniser sous la forme d'un habitat ne dépassant pas le R+2 sur le secteur 1AU et le R+1 sur le secteur 2AU. Cet objectif global est apprécié à l'échelle de chaque secteur à urbaniser et chaque phase d'urbanisation future : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel global est de 20 logements, la construction de 10 logements ne doit pas compromettre la construction des 10 autres logements potentielles).

La mixité sociale est assurée au travers du programme de construction à venir dans la dynamique des informations données par le Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers Communauté urbaine 2019-2024. Un minimum de 6 logements sociaux est attendu au global sur les deux secteurs à urbaniser (1AU et 2AU) qui seront réalisés préférentiellement sur le secteur 1AU.



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

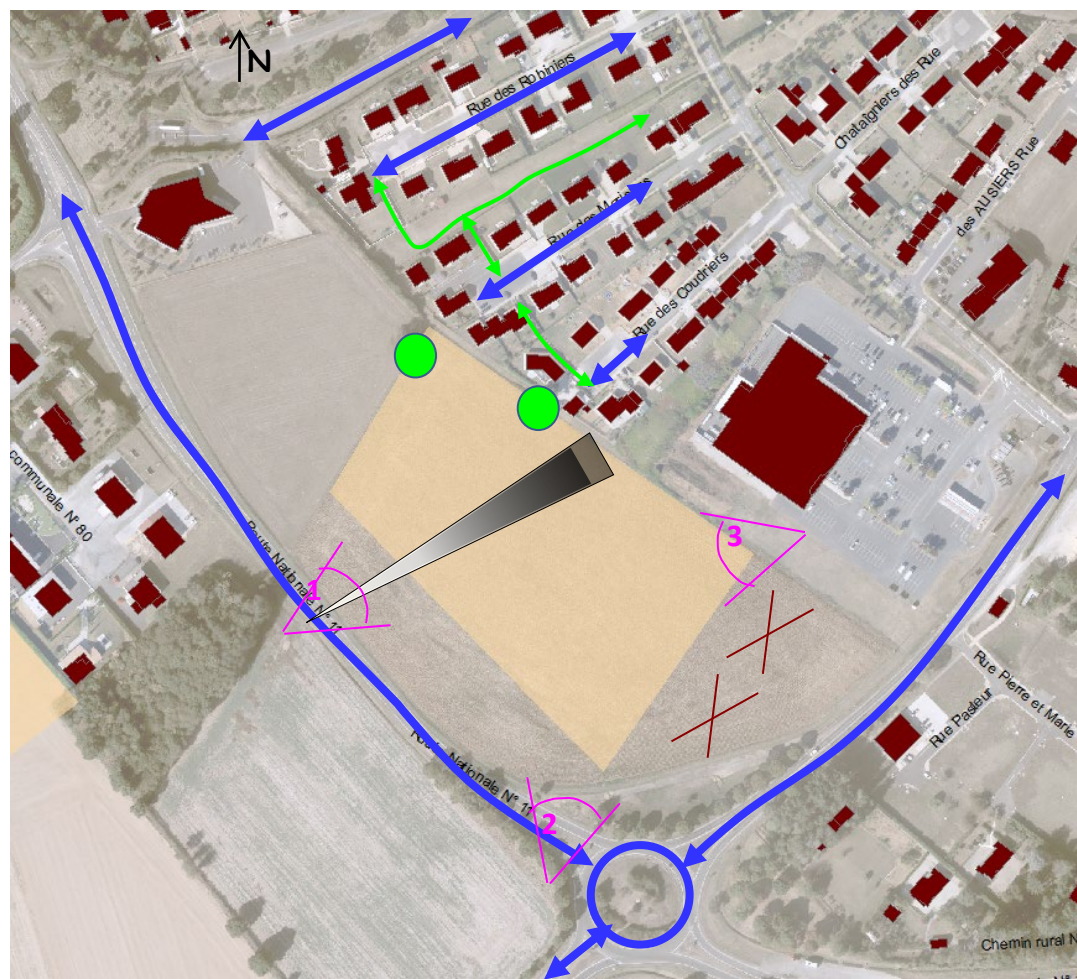
• Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUC de Champ du Bois

Contexte du secteur

Ce secteur se situe en continuité immédiate de la zone commerciale existante Avenue de Saintonge. Il s'agit aujourd'hui de terrain en culture.

Le secteur est traversé par un cône de vue sur l'église depuis la RD611.

La superficie classée en zone à urbaniser, secteur 1AUC est de l'ordre de 2,5 hectares.



- Liaison douce existante
- voie existante
- arbre remarquable
- construction existante (non présente sur la photographie de 2016)
- vue sur l'église

Echelle non spécifiée



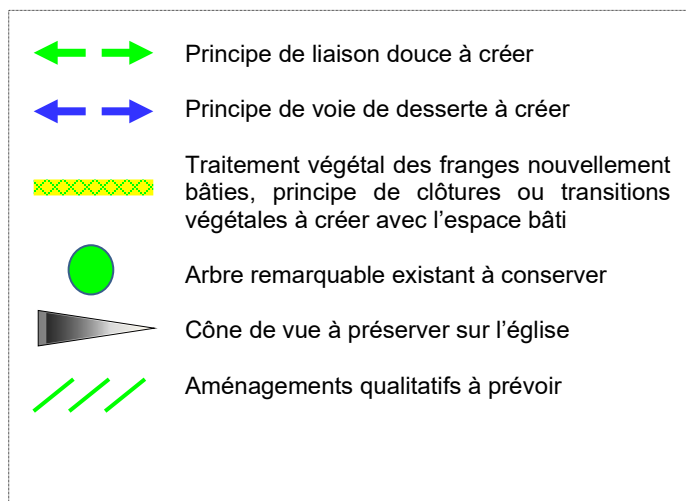
Principes d'aménagement

Les zones de stationnements seront préférentiellement non visibles depuis la RD611.

Une attention particulière sera portée aux aménagements visibles depuis la RD611 afin d'intégrer au mieux les façades commerciales.

Un principe de voie traversant l'ensemble du site à long terme est à mettre en œuvre.

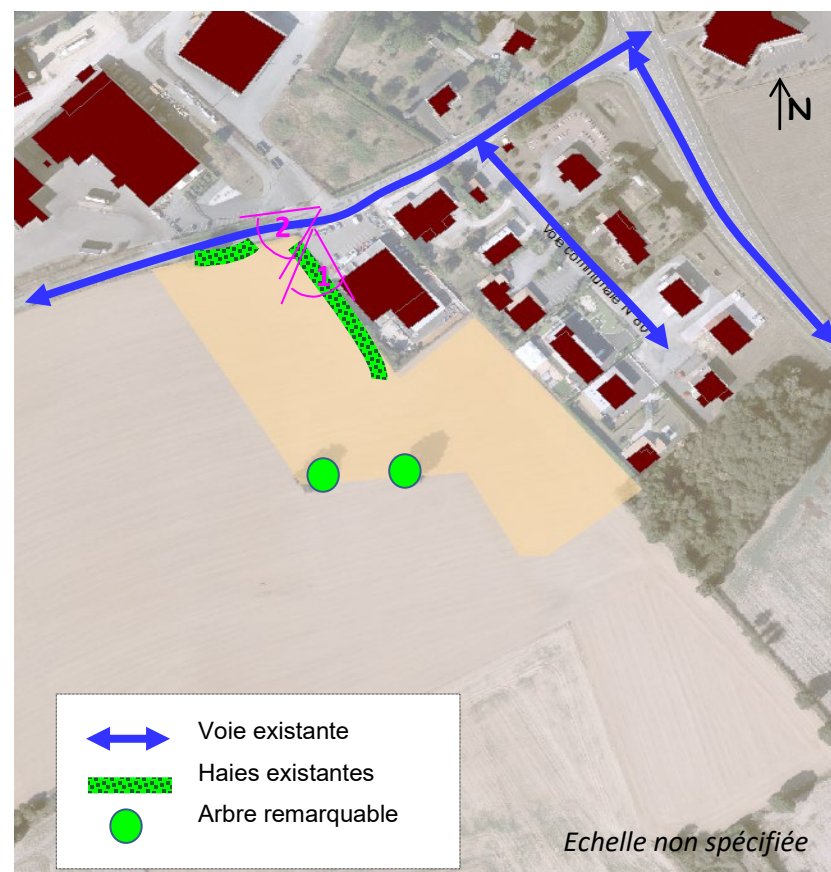
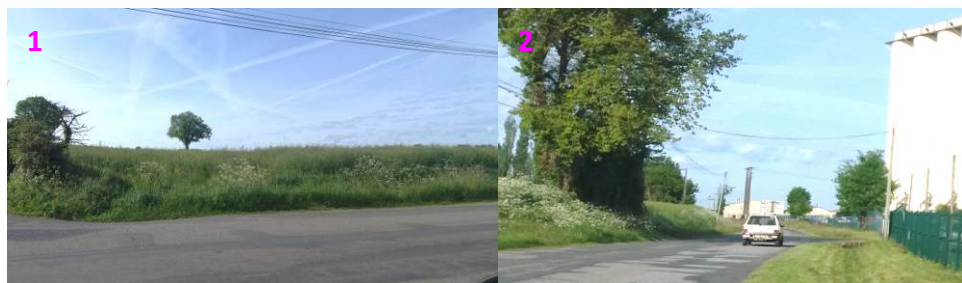
Une attention particulière sera portée à la hauteur des constructions et installations dans le cône de vue existant sur l'église depuis la RD611 afin qu'il soit conservé.



- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUE d'extension de la Georginière

Contexte du secteur

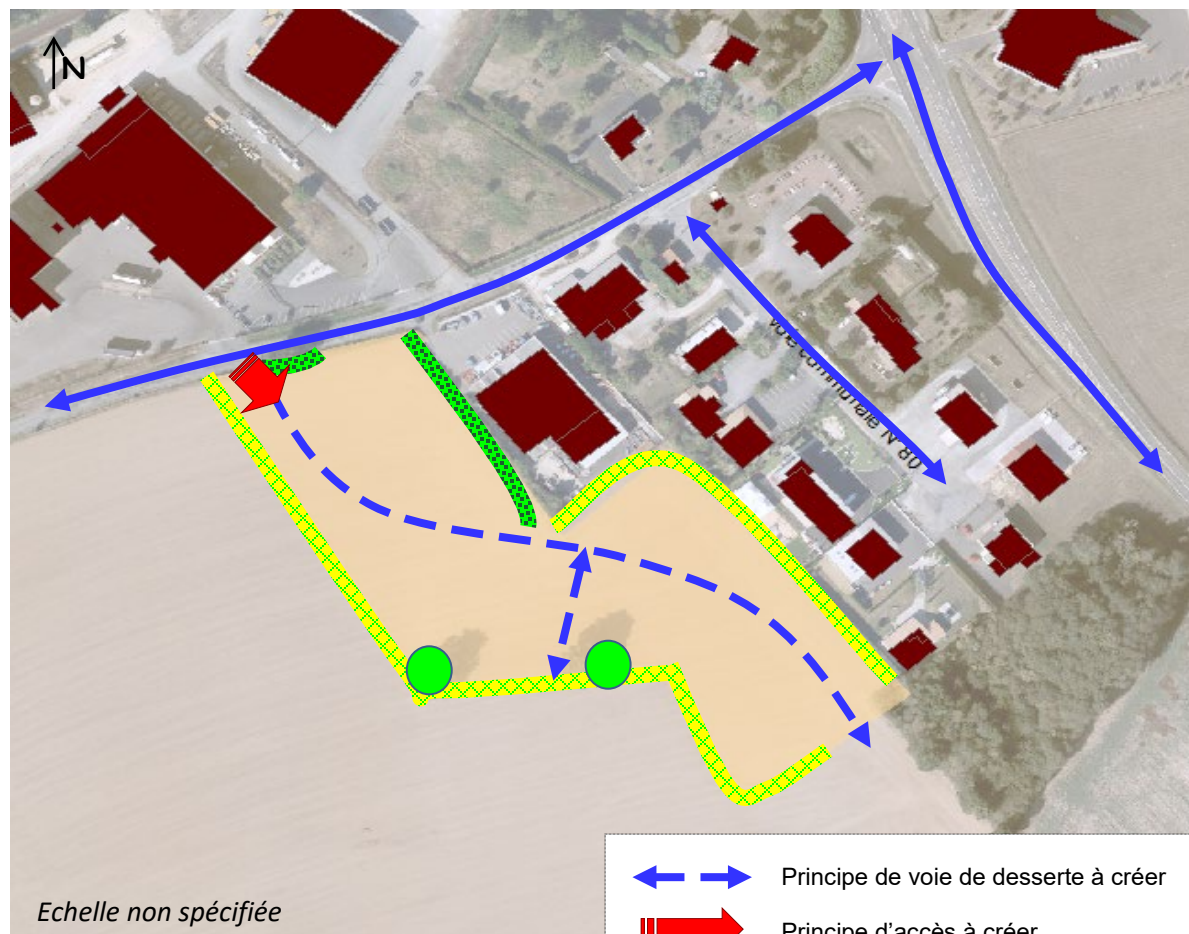
Le secteur 1AUE borde la zone d'activités économique de la Georginière accueillant notamment un silo de négoce en vis-à-vis. La superficie classée en zone à urbaniser, secteur 1AUE de La Georginière est de l'ordre de 1,9 hectare.







Principes d'aménagement

Une attention particulière sera portée sur la transition paysagère à créer entre le secteur 1AUE et la zone existante de la Georginière au nord-est d'une part et, avec la nouvelle frange créée avec la parcelle agricole au sud-ouest d'autre part.

Un unique accès au nord du site sera mis en œuvre depuis le Chemin de la Bruyère et une ou des voies en attente (impasses temporaires) seront prévues pour faciliter des connexions à long terme de cette zone d'activités à l'ouest et/ou au sud.

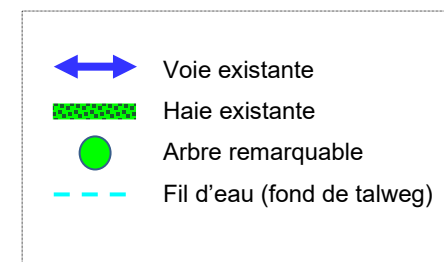


-  Principe de voie de desserte à créer
-  Principe d'accès à créer
-  Traitement végétal des franges nouvellement bâties, principe de clôtures ou transitions végétales à créer avec l'espace agricole ou haies existantes à conserver ou à renouveler
-  Arbre remarquable existant à conserver

- Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUZ d'aménagement d'un espace public à dominante naturelle

Contexte du secteur

La superficie classée en zone à urbaniser secteur 1AUZ est de l'ordre de 4,8 hectares.



Principes d'aménagement

La perméabilité du site permettant de rejoindre les équipements sportifs au nord depuis la gare par une liaison douce qualitative et alternative aux voies circulées devra être assurée.

Il conviendra de prendre en compte la topographie du site pour retenir des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés et favoriser la préservation ou le réaménagement du talweg existant au sud-est du site.

Des transitions paysagères (haies qualitatives) entre ce secteur 1AUZ et les espaces agricoles et naturels voisins sont présentes. Il conviendra de les conserver ou de les renouveler si besoin. Toutefois, ces haies existantes à conserver ou à renouveler ne doivent pas faire obstacle à la création d'accès ou de passage entre parcelles si des besoins techniques ou fonctionnels le justifient.



Liaison douce traversante à créer



Haies existantes à conserver ou à renouveler



Arbre remarquable existant à conserver



Préserver et aménagement du fond de talweg

- Orientations d'Aménagement et de Programmation en secteur de renouvellement urbain

Contexte

Secteurs d'OAP renouvellement urbain

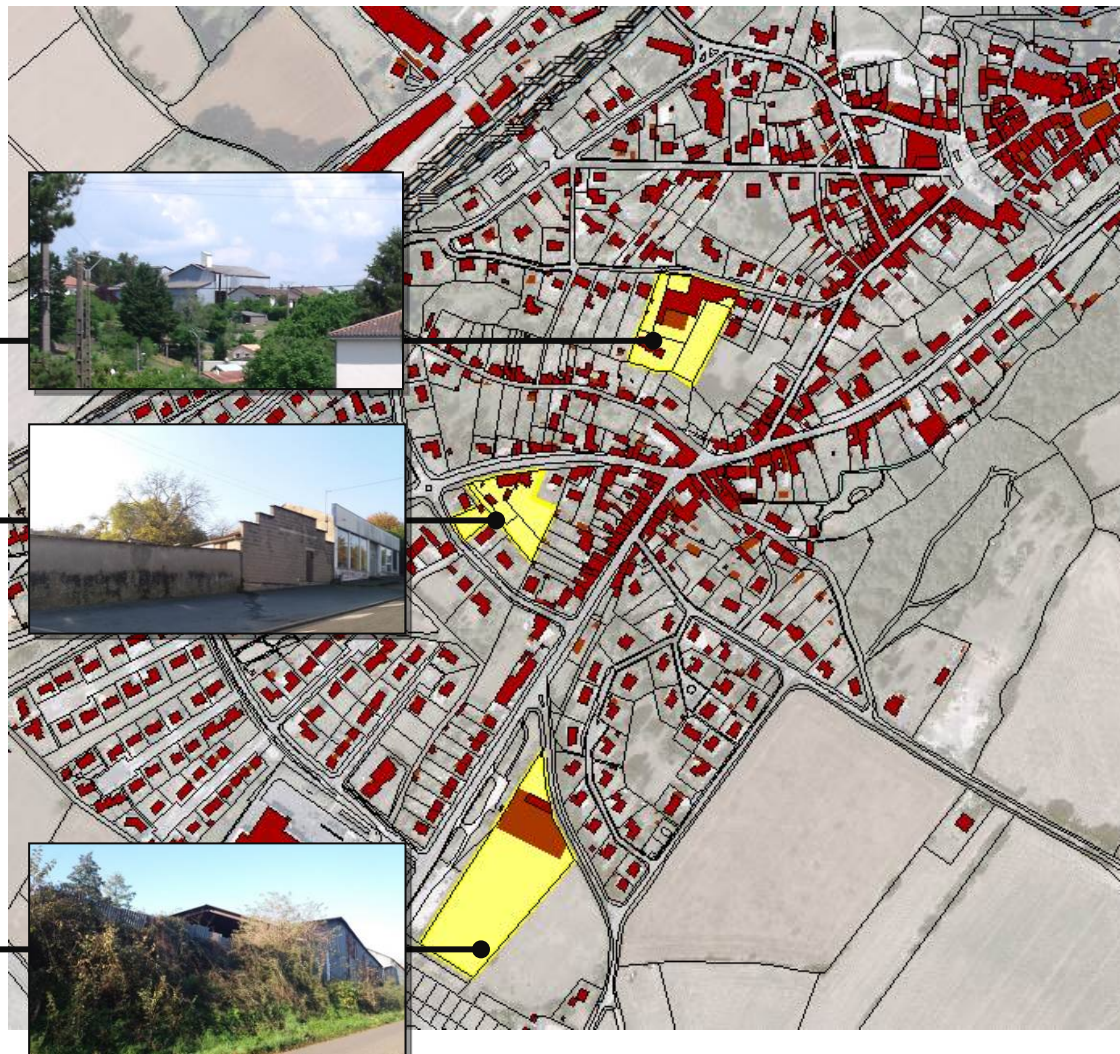
Le développement, notamment résidentiel de Lusignan, s'inscrira aussi dans une logique de renouvellement urbain de certains sites actuellement en friche, sous-occupés ou délaissés. Il s'agira ainsi de renouveler la ville sur elle-même.

A Friche agricole en cœur de ville. Site très visible depuis le centre-ville : enjeux d'intégration dans les vues lointaines

B Ancien garage automobile et espace de jardins en cœur d'îlot : enjeu de desserte du cœur d'îlot.

C Anciens bâtiments agricoles.

Enjeux de perméabilité du site pour relier les secteurs 1AU et 2AU aux commerces et services.



Principes d'aménagement

Les opérations d'aménagement mises en œuvre sur ces sites potentiels de renouvellement urbain devront contribuer à une mise en valeur de la ville. Il s'agira ainsi que réinvestir ou requalifier certains sites aujourd'hui peu valorisants pour la ville. Une attention particulière devra d'ailleurs être portée sur les déconstructions à envisager ou la dépollution potentielle à prévoir sur certains sites.

Ces opérations de renouvellement s'intégreront harmonieusement et fonctionnellement au tissu bâti existant. Elles favoriseront l'intensification urbaine, l'optimisation du foncier et s'inscriront dans un réseau viaire existant en privilégiant un raccordement systématique aux voies publiques existantes en bordure du site. Pour toutes les opérations de renouvellement urbain, l'accessibilité et la sécurité des déplacements piétons et cyclistes doivent être intégrées dès le début de la réflexion. Dans toutes ces opérations de renouvellement urbain, une place importante devra être donnée aux piétons et cyclistes en renforçant le maillage doux de la ville et en assurant autant que possible la perméabilité du nouveau quartier. La ville de Lusignan est irriguée par un réseau de venelles piétonnes et ruelles important. Cette solution technique de perméabilité piétonne, notamment en cœur d'îlot, pourrait être reproduite dans ces opérations de renouvellement urbain.

Ces espaces sont identifiés comme des sites préférentiels pour la mise en œuvre d'opérations d'aménagement audacieuses, innovantes et de qualité. Ces opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire un objectif de réalisation de l'ordre de 14 logements à l'hectare. Leurs organisations doit permettre de répondre à un objectif de mixité de typologie d'habitat et de formes urbaines à l'échelle du quartier dans lequel elles s'intègrent (individuel, maisons de ville, habitat semi-collectif...).

Une attention particulière sera portée sur les hauteurs de constructions et leur impact sur les vues et perspectives remarquables, sur et depuis ces sites. Pour les secteurs pentus identifiés, il s'agira de tirer parti du relief en intégrant les constructions à la pente, en limitant les terrassements et en évitant les talus artificiels. La préservation de l'intimité des riverains et des futurs habitants devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de formes urbaines mis en œuvre.

La réalisation de projets d'aménagement et de construction présentant une réelle efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables sur ces sites est encouragée. Les gestions alternatives et/ou douces des eaux pluviales (noues, chaussées à structure réservoirs, bassin paysagé...) seront privilégiées.

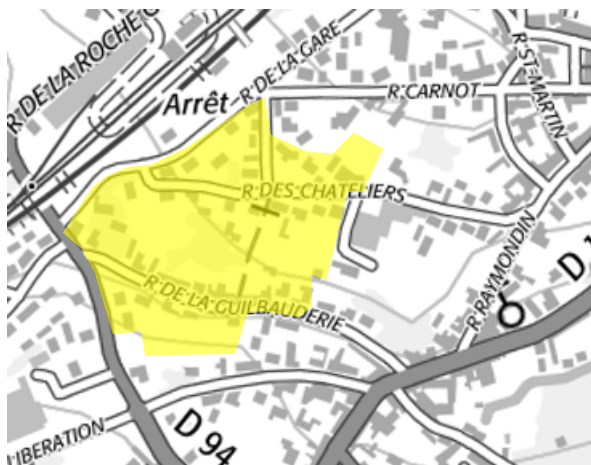
En fonction de la superficie des opérations, des espaces appropriables par les habitants seront créées : jardins partagés, placette de quartier, aire de jeux, ...

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Lusignan

• Orientations d'Aménagement et de Programmation Quartier Chateliers/Guilbauderie

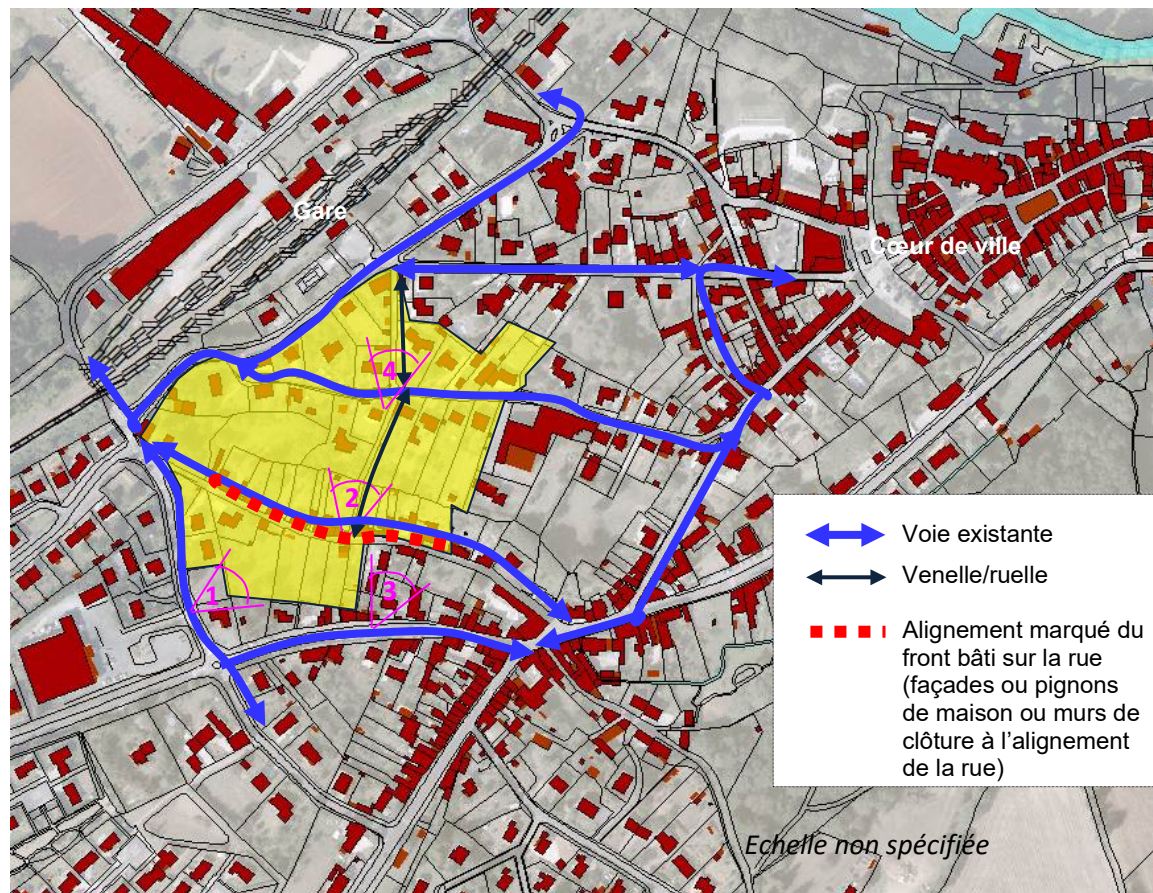
Contexte

Secteurs d'OAP Quartier Chateliers/Guilbauderie



Source : www.geoportail.gouv.fr, carte IGN, échelle non spécifiée

Ce quartier Chateliers / Guilbauderie se situe entre la gare au nord-ouest et les cœurs d'îlot au sud de la Rue de la Guilbauderie et au nord de la Rue des Chateliers. Il dispose d'un intérêt paysager important par la topographie vallonnée et les perspectives très dégagées sur les pentes qu'il présente mais aussi pour la place importante laissée au végétal dans les cœurs d'îlot. Sa localisation entre zones d'équipements publics, gare, cœur de ville et zone commerciale lui confère un attrait indéniable pour l'urbanisation.



Principes d'aménagement

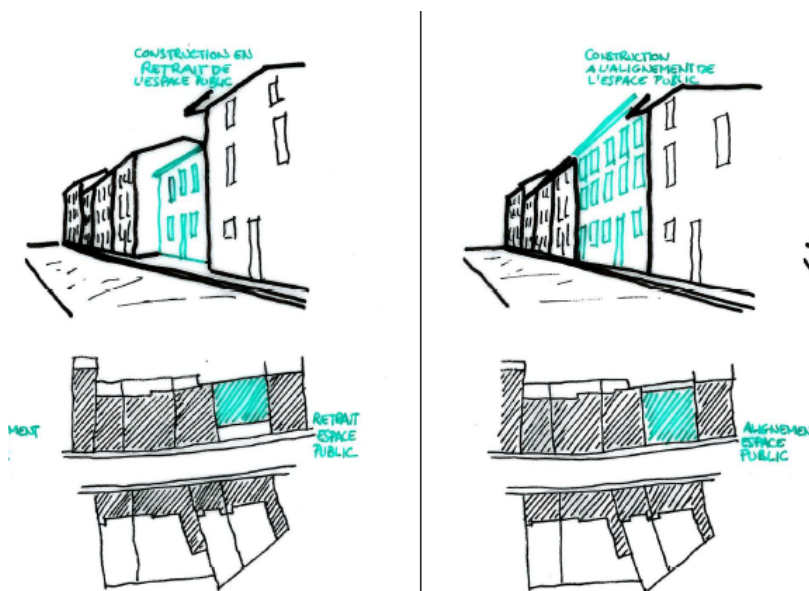
Afin de conforter l'attrait résidentiel de ce quartier et du centre-ville, les évolutions urbaines en particulier sur ce secteur stratégique seront de qualité.

Rue de la Guilbauderie, l'implantation de nouvelles constructions ou de clôture et les extensions des constructions existantes devront veiller à conserver ou à renforcer le marquage de l'effet de rue. Cela se traduira par une implantation des constructions principales préférentiellement à l'alignement (avec des accroches du bâti à l'alignement par exemple) et en cas de recul des constructions, par la mise en œuvre de clôture minérale (muret de pierre, mur bahut...) en relai du front bâti existant. Les maisons de second rang sont à éviter.

Dans tout le secteur d'OAP, l'implantation d'annexes et de constructions plus globalement sera évitée en fond de talweg. L'intégration à la pente des nouvelles constructions est indispensable.

Le caractère à dominante végétale des cœurs d'îlots sera conservé notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées. Les clôtures en cœur d'îlot devront être conçues de manières à permettre les continuités hydrauliques et au moins en partie, le passage de la petite faune.

Exemple – illustration : Implantation préférentielle d'une nouvelle construction Rue de la Guilbauderie – source PLUi Grand Poitiers



A éviter

A préférer