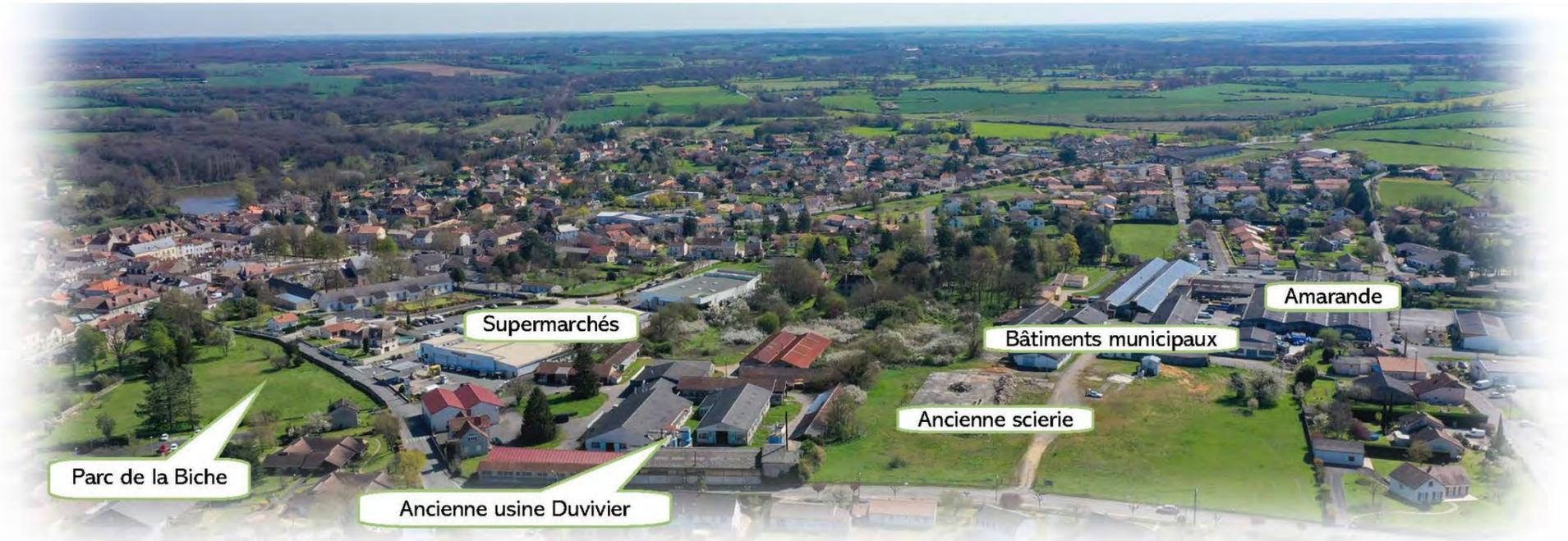


Vous allez découvrir le futur quartier des Piniers, celui de demain



Ancien quartier industriel emblématique de Lussac, le quartier des Piniers va faire peau neuve pour accueillir de nouveaux habitants et offrir aux Lussacois des espaces de vie complémentaires à ceux du cœur de bourg.



10 novembre 2023

Rappel de la genèse du projet et dates clés

De 1994 à 2020 : Acquisition de bâti et de foncier

"Au fil des années, la collectivité a acquis des parcelles et des bâtiments dans cet objectif : les bâtiments de l'ancien ESAT en 1994, le parc et la maison de la Biche en 2016 et enfin, en 2020, l'ancienne usine Duvivier avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

2021 :

Adhésion de la commune au programme Petites villes de demain
Lauréat de l'appel à projet « fonds friche » de l'Etat

2022 :

Signature de la convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire)
Lancement des études de faisabilité

2023 :

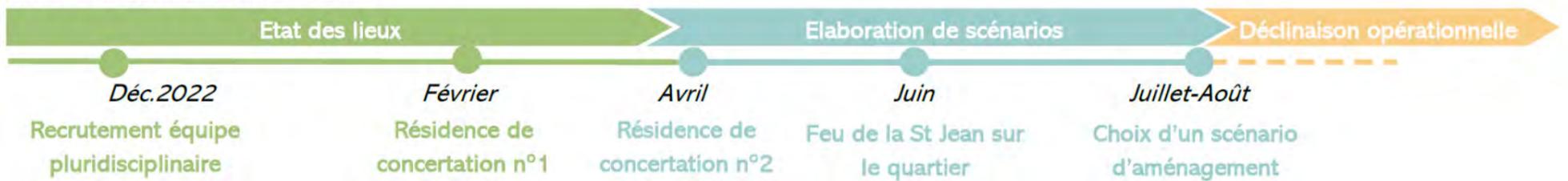
Programmation / concertation / réalisation d'un « plan guide »

L'ambition des trois communes : être plus visibles sur le territoire et surtout plus attractives qu'aujourd'hui.



Les maires de Lussac-les-Châteaux, Montmorillon et L'Isle-Jourdain, ont signé la convention Opération de revitalisation de territoire mercredi 23 novembre 2022 à Montmorillon.
© Xavier Roche Bayard

LES GRANDES ÉTAPES 2023



Un jeu d'acteurs

Pour garantir la réalisation de ce quartier durable, la nécessité d'une implication de tous les acteurs



- > lancer de nouvelles dynamiques pour le territoire et les habitants (sur le long-terme)
- > faire projet ensemble avec les élus, les propriétaires fonciers, les investisseurs et les habitants



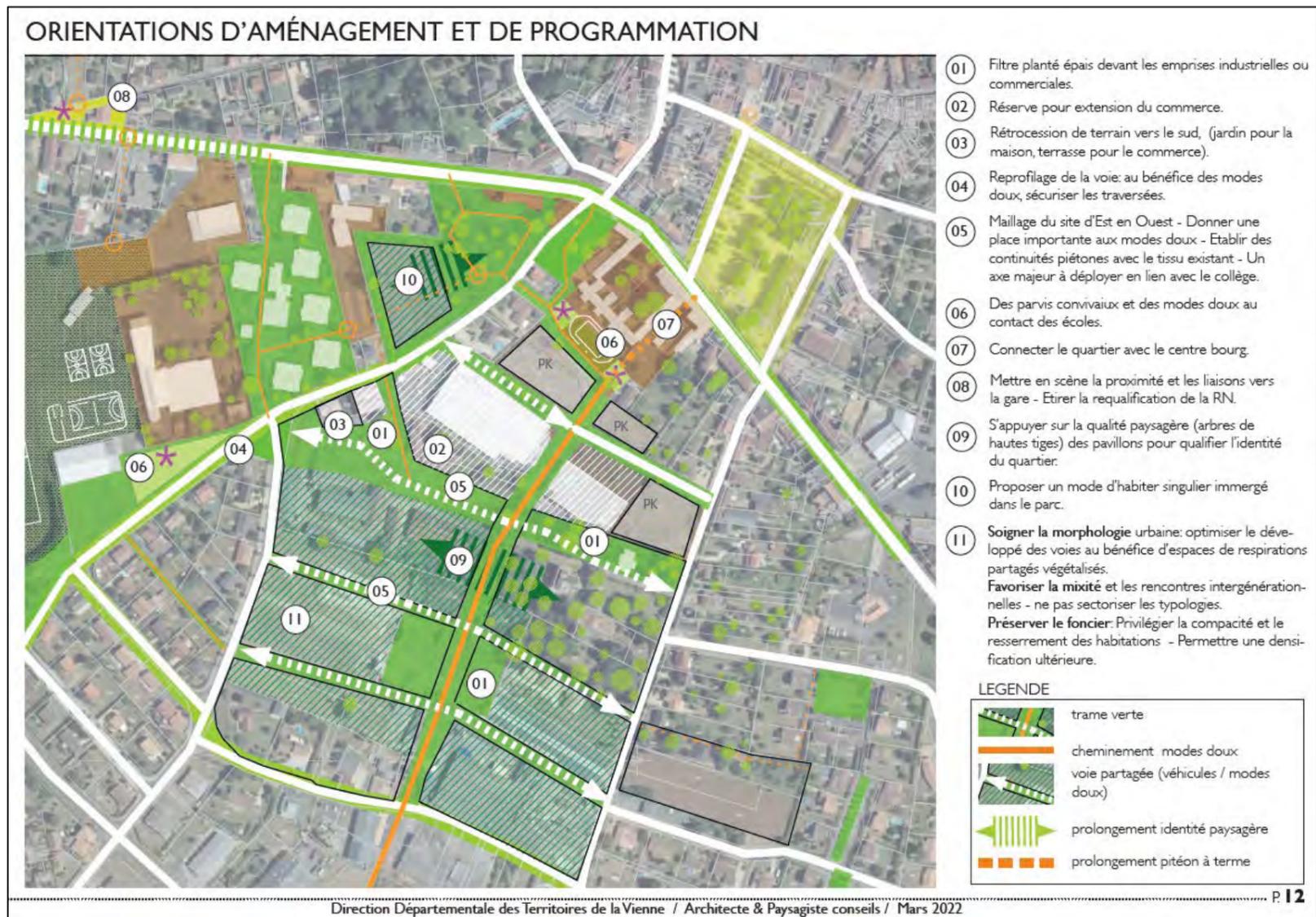
10 novembre 2023

* Assistance Maitrise d'Ouvrage

La stratégie de revitalisation de Lussac, « Petite ville de demain », vise à adapter et renouveler l'offre habitat du cœur de ville et à favoriser le développement de l'offre de services pour faire face à l'évolution potentielle relative à la déviation de la RN147.

Un programme qui respecte le cadre de plusieurs conventions :

- **Fonds Friche** au titre de France Relance (intégrant l'étude architecturale et paysagère de la DDT 86 Avril 2022 « Un site industriel devient un nouveau quartier »)
- **Petites Villes de Demain** avec les enjeux de transition écologique, exemplarité...
- **Convention ORT** (Opération de revitalisation de territoire) – Axe 1 « Participer au développement d'une offre immobilière de qualité » - Action 1.2 : Créer un nouveau quartier résidentiel mixte sur l'îlot des Piniers



Une convention Fonds friche qui fixe un programme de logements à réaliser et des principes d'aménagement

ci-dessus et ci- contre des extraits du document de cadrage de la DDT « Un site industriel devient un nouveau quartier » .

Ce document fixe des objectifs :

- LUTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN
- PROPOSER UNE DENSITÉ JOYEUSE en alliant compacité / qualité d'habiter et vivre ensemble
- FAVORISER LA MIXITÉ avec des formes d'habitats variées, non sectorisées et innovantes
- LIMITER LA CONSOMMATION DE CARBONE

PROPOSER UNE DENSITÉ JOYEUSE

allier compacité / qualité d'habiter et vivre ensemble : tendre vers un modèle de lotissement intensif



Au cœur du projet, un parc aménagé le long d'un parcours...

... depuis le parc de la Biche jusqu'au village associatif et même plus au Sud

Les habitants du centre bourg et des autres quartiers viendront dans le nouveau quartier pour des activités de loisirs, de détente, éducatives... Les touristes de passage et les visiteurs aussi.

Les habitants du nouveau quartier iront dans le cœur de bourg, pour profiter des magasins, des restaurants et bars, des activités de la Sabline... etc.



LA HALLE : Abri pour activités d'extérieur / repas de voisinage, espace culturel, cinéma de plein air, Halle de marché occasionnel complémentaire à celui du centre bourg



LE VILLAGE ASSOCIATIF et la place centrale : skate park (Salamander) / hall d'expo / spectacles / espace muséographique / Guinguette / salles d'activités et atelier pédagogique/ locaux associatifs



En complément (et pas en concurrence) des activités du cœur de bourg, des espaces bien équipés seront réalisés pour toute la population.

Les espaces publics (Parc de la Biche et des Piniers) du quartier présentent l'opportunité pour la Sabline de prévoir des activités supplémentaires à celles proposées dans ses locaux connectant les habitants entre eux, avec les animations culturelles. Des animations numériques comme des installations de musée hors des murs.



Le plus significatif des circuits de randonnée est celui qui descend vers l'étang via une découverte patrimoniale, il pourra se prolonger à travers le nouveau quartier, et au sud vers la vallée de l'Arrault.

Par un programme d'activités ludiques et éducatives, continuer d'accueillir les visiteurs de passage après l'ouverture de la déviation

Une fois la déviation mise en service, quel devenir pour Lussac-les-Châteaux, pour ses commerces ? que faire pour conserver l'attractivité ?

Lussac se prépare à candidater pour obtenir le label « village étape » qui permet de signaler sur la route un village qui présente une véritable offre de services, des équipements publics de qualité Des offres de découverte et un engagement de la part de la collectivité en termes de développement durable et d'accessibilité.

Les équipements du futur quartier seront attractifs pour les visiteurs de passage. Les enfants et les adolescents ont donné des idées. Des jeux, des parcours ludiques et éducatifs, des espaces de pique-nique. Tout est à imaginer et à réaliser progressivement.



VILLAGES ÉTAPES

FAITES UNE PAUSE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL !

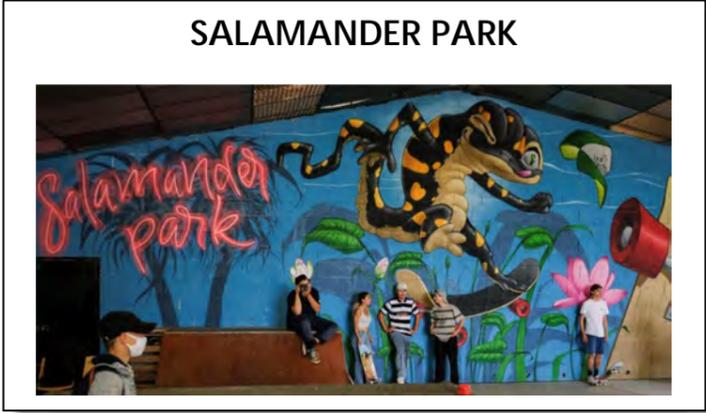
10 novembre 2023

Un quartier qui vit déjà... au rythme d'associations locales

Le projet vise à pérenniser leur présence sur le quartier, le quartier bénéficiera de leur présence. Le « village associatif » évoluera dans le temps associé à un parc et une place centrale.



ASSOCIATION COMMUNALE DE CHASSE AGREEE (A.C.C.A)



SALAMANDER PARK



COMITE LUSSACOIS D'ANIMATION



SECOURS CATHOLIQUE



JOYEUSE PEDALE CANTONNALE LUSSACOISE (J.P.C.L)



CYCLOS RANDONNEURS

- Batiment à réhabiliter «village associatif»
- Bâtiments à démolir après déménagement

Un projet de mise aux normes et de réhabilitation du local communal hébergeant le Salamander Park est prévu. Ce bâtiment emblématique pourra accueillir des associations et plusieurs sortes d'activités pour tous les Lussacois.



- Espaces stockage de la mairie
- Secours Catholique
- Salamander Park
- Cyclo Randonneurs
- Mission Locale

10 novembre 2023

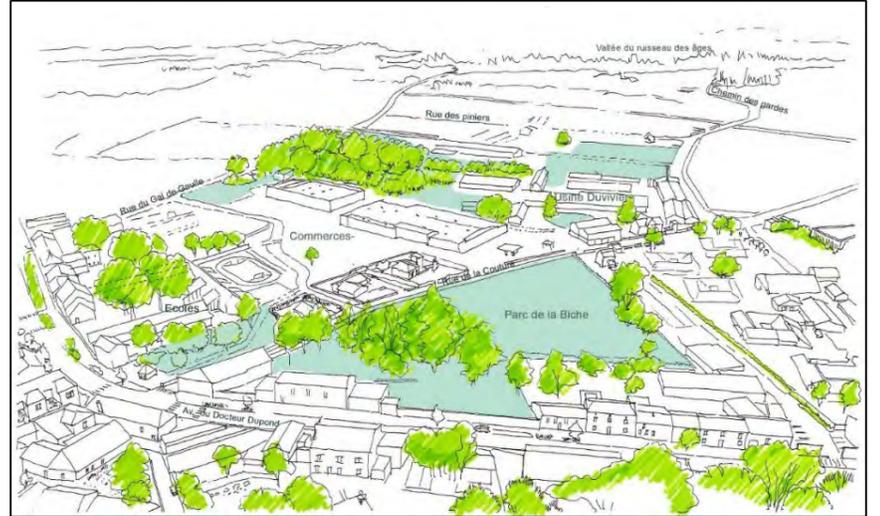
Un quartier durable, c'est quoi ?

"Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de ses habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous."

Parlement Européen - Accords de Bristol, 6-7 décembre 2005

A Lussac-les-Châteaux la référence sera celle d'un écoquartier rural. Avec une réflexion sur la végétalisation / renaturation, l'eau, l'énergie, les mobilités douces, l'habitat écologique mais aussi le lien social, la mixité intergénérationnelle et des fonctions urbaines (habitat, loisirs, éducation, activités de service...)

Les Piniers aujourd'hui

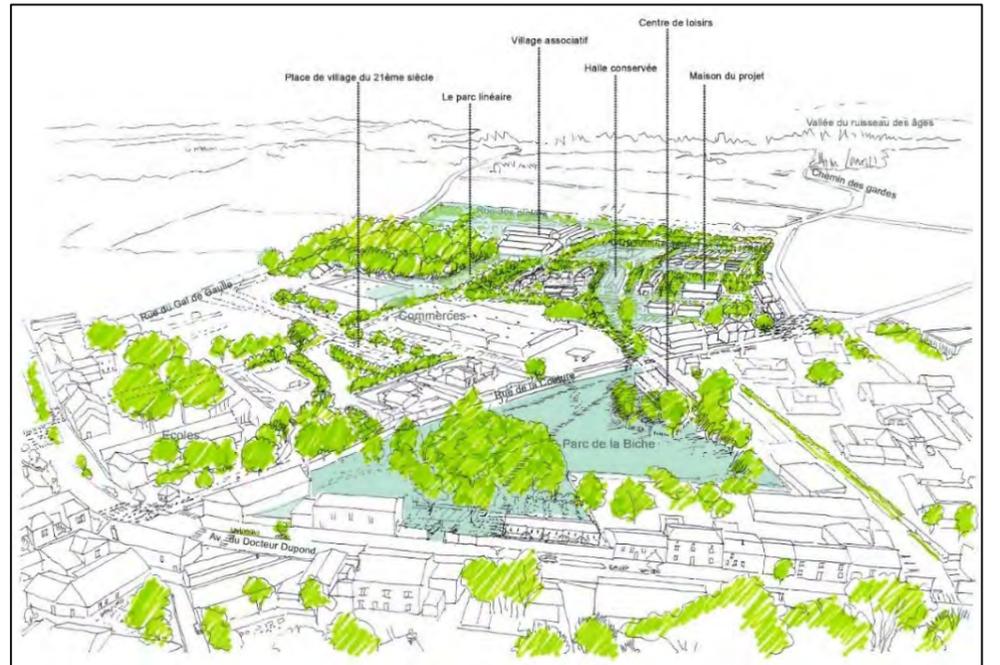


Les Piniers demain....

Un exemple d'écoquartier rural



Eco-lotissement de Sainneville-sur-Seine



Une vision frugale

Refaire la ville sur la ville dans la mixité des fonctions urbaines, la sobriété foncière
Des types d'habitat plus durables à imaginer
Le réemploi
Des opportunités de réhabilitation du bâti existant (la halle)
La mémoire industrielle des lieux

L'urbanisme transitoire et de l'occupation temporaire
La nature en ville
La renaturation, la dés-imperméabilisation,
La préservation des espaces végétalisés en ville
La « ville comestible »
La gestion du pluvial et la définition d'espaces d'infiltration

10 novembre 2023

Quel « habitat de demain » pour le futur quartier ?

Un nouveau quartier d'habitat dans le bourg, pour éviter d'urbaniser champs et espaces naturels, mais avec quelle forme urbaine ? Pour répondre à quels besoins ? Pour les jeunes de Lussac, pour de nouveaux habitants....



Habitat groupé et espaces d'intimité
 Typologie village et hameaux
 Espaces de convivialité
 Matériaux biosourcés et matériaux locaux
 Energies renouvelables et maisons passives
 Economie en eau et énergie

Une intégration certaine des constructions à leur environnement



Et quel habitat écologique pour ce quartier durable ?



10 novembre 2023

«Renaturation : Opération permettant à un milieu modifié et dénaturé par l'homme de retrouver un état proche de son état naturel initial » Larousse

Référence de l'Atelier Ruelle à Saint-Dizier PRU du Vert-Bois

Enjeux

- Changer l'image des terrains libérés par les démolitions
- Proposer des ambiances différentes selon les secteurs
- Initier des actions d'animation et d'insertion
- Explorer le champ des possibles

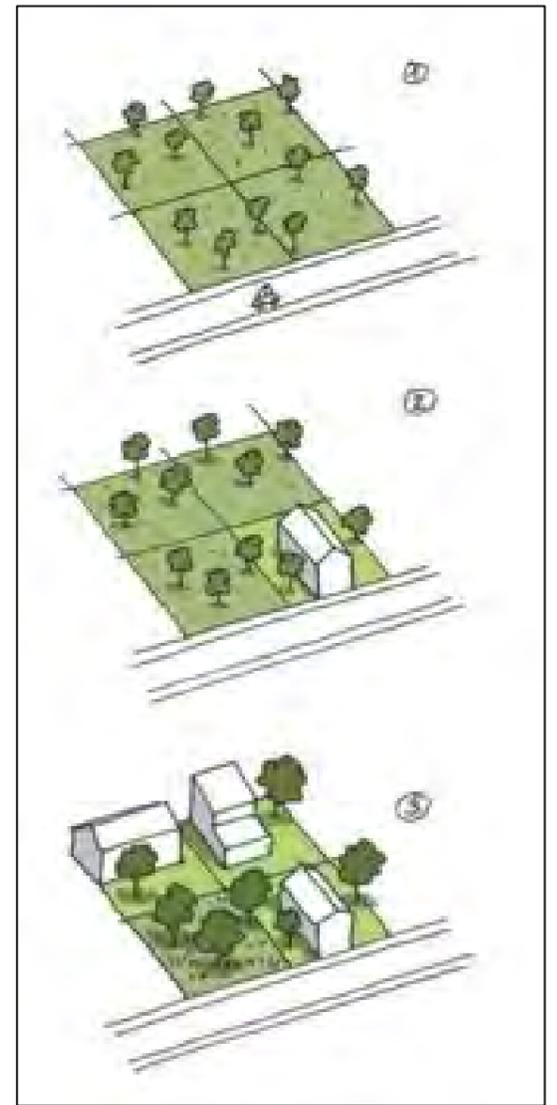
1. APRÈS DÉMOLITION, MISE EN PRAIRIE (GESTION TEMPORAIRE DES RÉSERVES FONCIÈRES)



Le plus économe en investissement et en gestion : Plantation de Gazon rustique (10 à 15 cm de terre végétale / 7 à 8 euros/m2 / 2 fauches par saison (ambiance sauvage) à 4 fauches



Aménager des cheminements selon situation



Principe de pré-verdissement de terrains libérés par des démolitions



2. OCCUPATION TEMPORAIRE

Jardin participatif / prairie de jeux, ...



Renaturation des pistes d'un aéroport désaffecté



Pépinière d'attente en pleine terre - BASE, Lyon



Renaturation de sols issus de chantiers sur l'île de Nantes

10 novembre 2023

La friche Duvivier : une opération de démolition associée à un dispositif de réemploi des matériaux

REEMPLOI MATÉRIAUX POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : BOIS, BETON ET PIERRE LOCALE... etc.

Avec les ressources du site et du territoire. Pour les fondations de voies, les revêtements de sol, le mobilier urbains, des kiosques... etc

Des exemples

Mobilier urbain en Bretagne (Bouvron, Guipel, Rennes)



Une jardinière et une allée pavée à joints fertiles réalisées en béton issues de démolitions



Jardin des terrasses à Etagnac : la pierre sèche, technique utilisant des matériaux bio et géo-sourcés



Des tuyauteries transformées en arceaux pour vélos au restaurant universitaire Champoin à Poitiers (agence Duclos)



Journée d'initiation à la technique organisée conjointement par la FFPPS, Odeys, le CAUE, le mouvement de la frugalité heureuse et créative

Ecole Paul Doumer à La Rochelle:

Proposition de faire du mobilier avec les troncs des arbres abattus, dans le cadre de la végétalisation des cours de l'école, paillage à base de broyat de déchets verts



Une entreprise de gros-œuvre de Rochefort a créé sa propre plateforme de récupération des déchets issus des démolitions

Un enjeu considérable :
Faire appel à la filière réemploi qui se consolide sur le territoire du Sud Vienne :
association Ecologie Industrielle Territoriale, entreprises locales spécialisées, pratique des artisans en matière de réemploi... etc

10 novembre 2023

Urbanisme temporaire ou transitoire : Stratégie de reconquête des espaces libérés, gestion de l'attente ou modalités de gestion temporaire

A Lussac cette occupation des espaces de friche en attente de l'aménagement progressif du quartier des Piniers concerne l'ancienne cour de l'usine Duvivier, l'espace à l'Ouest du village associatif, future place centrale, les espaces qui deviendront le parc des Piniers (c'est la coulée verte qui relie le parc de la Biche au local de Salamander Park)...



En Juin 2023 , pour « faire mémoire » avant la démolition de l'usine, la fête de la Saint Jean a été organisée sur le site du futur quartier avec un spectacle, un repas, un concert, l'embrassement du feu de la Saint Jean et un bal disco.



Des exemples

Quand les friches se transforment en laboratoires de la ville

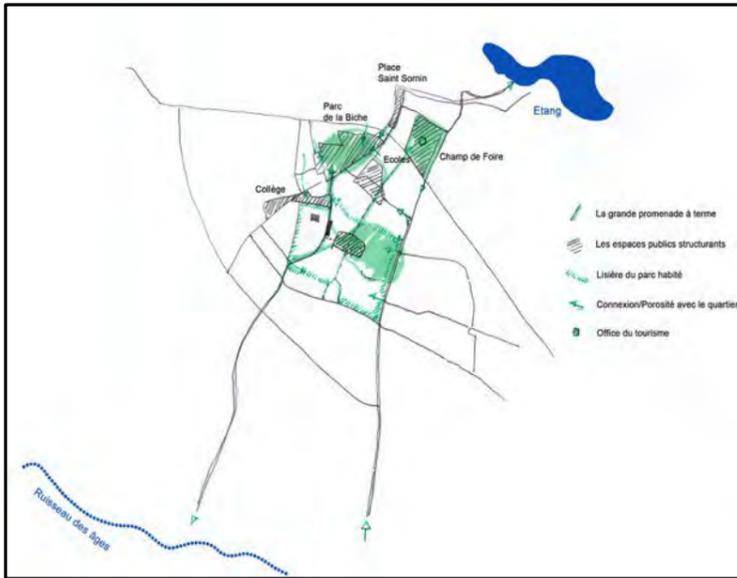


ex : Saint-Nazaire Quartier La Chesnaie / avant et après

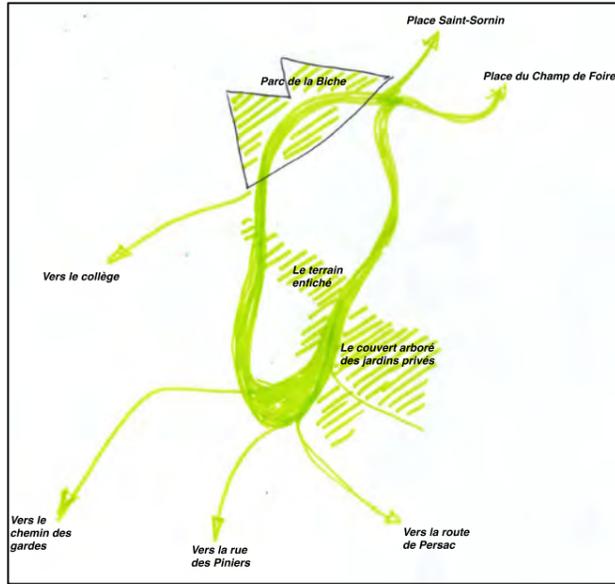


10 novembre 2023

A l'échelle de Lussac les Châteaux



La boucle des connexions



La trame brune



Les enjeux paysagers à l'échelle du quartier des Piniers



- Inverser le regard sur le site, vers une nouvelle perception
- Vers l'extérieur: préserver la relation au grand paysage (cônes de vues sur les coteaux boisés)
- À l'intérieur, s'appuyer sur le développement végétal des délaissés pour reconstituer la trame verte. Préserver les arbres
- Prolonger la qualité paysagère des jardins pavillonnaires en donnant de l'épaisseur au végétal
- Désimperméabiliser/infiltration
- La structure végétale va suivre le chemin de l'eau et matérialiser la structure urbaine

Ci-dessus, la trame brune des espaces en pleine terre (pas forcément dans l'espace public) sur laquelle s'appuie la structure paysagère du projet.

Différents types d'ambiances végétales :

- > A. Le Parc de La Biche
- > B. Le couvert arboré issu des jardins privés
- > C. Le terrain enfriché sur le site Duvivier



Murets traditionnels en pierres sèches ou maçonnées clôturant certaines propriétés foncières. En partie écroulés, parfois restaurés, ils sont un marqueur du paysage de Lussac.

10 novembre 2023



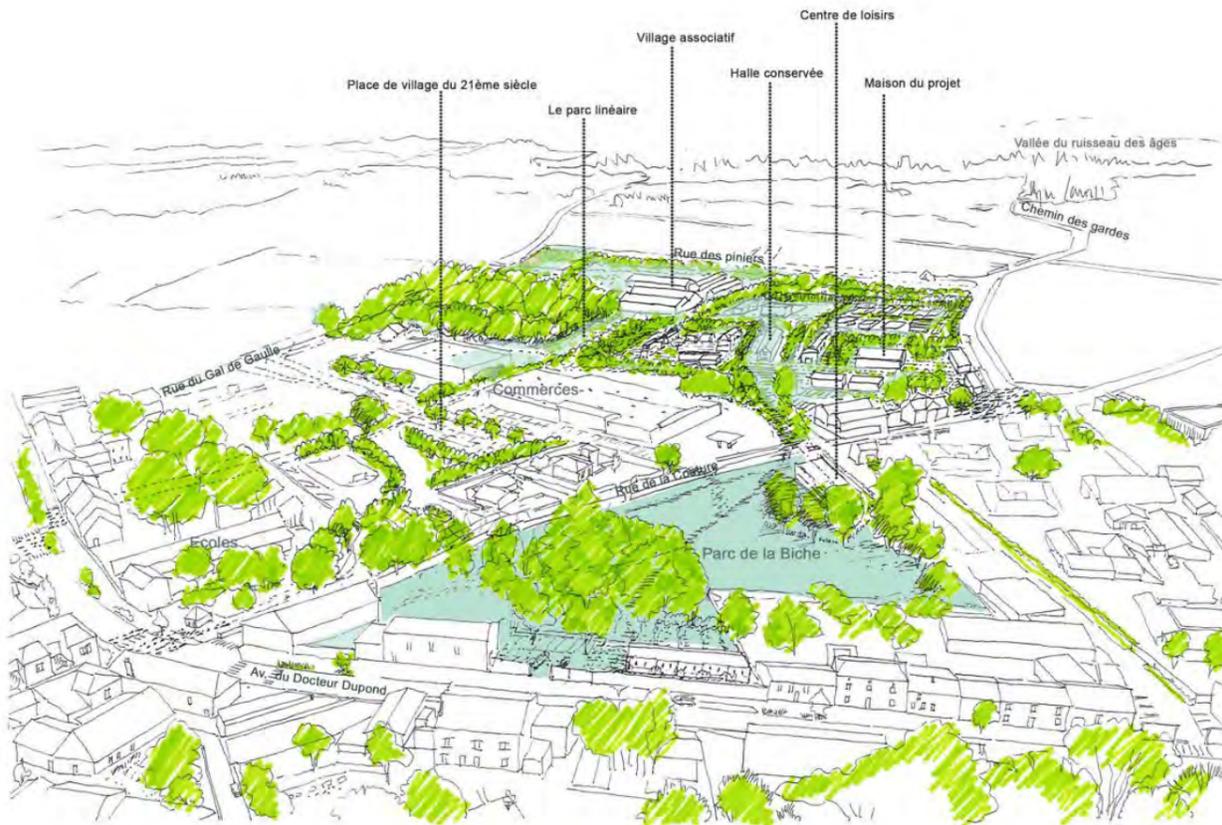
Deux parcours différenciés en cœur de bourg, selon des temporalités différentes:

-La promenade de La Biche: par la rue de la couture apaisée, lien entre la place Saint-Sornin et le collège en passant par le quartier des Piniers

-La promenade des Piniers : à plus long terme passerait depuis la place du champ de foire entre les deux commerces pour descendre vers le sud

2 promenades qui relient de nombreux espaces publics et équipements du bourg et permettent de drainer les flux piétons à court et à long terme.
Une forme de parc linéaire qui se dilate offrant de multiples activités et usages aux promeneurs, des jeux familiaux et des espaces de détente.

Fil conducteur séquencé, ponctué d'espaces publics aux usages variés



10 novembre 2023

Le scénario retenu : le concept de « parc habité »



Le Parc de la Biche: patrimoine végétal à préserver, parc pouvant intégrer verger, potager

Jardin des Justes: à prolonger vers le sud (dés-imperméabiliser certains secteurs)

Axe à développer vers le collège

Liaison vers la halle et filtre végétal/commerces

Liaison paysagère Nord Sud

Allées paysagères

Maillage est-ouest

Place centrale

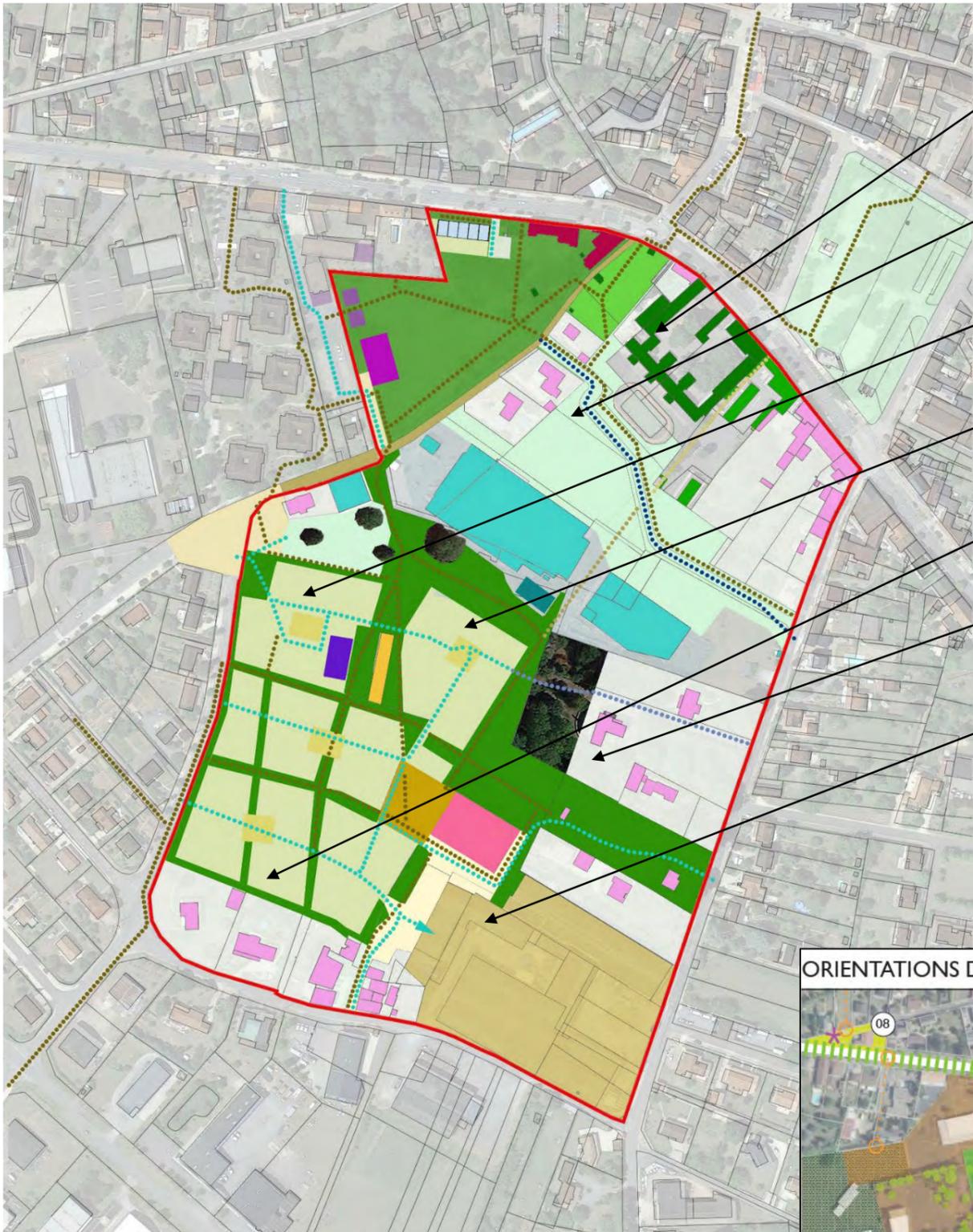
Franges avec le pavillonnaire à étudier en épaisseur



Le « parc habité » est une forme urbaine structurée par des espaces généreux de végétation qui bénéficie à tous les habitants, ceux du quartier et du bourg.
 Le PARC ou plutôt les parcs (Parc de la Biche et Parc linéaire des Piniers) sont l'élément fédérateur de la vie de quartier et du paysage urbain.
 Les constructions s'inscrivent dans ce vaste parc constitué de l'ensemble de ce maillage végétal. Architecture et nature s'imbriquent en toute harmonie. Avec le défi d'équilibrer vie humaine et biodiversité.

10 novembre 2023

Se déplacer, donner la priorité aux piétons, aux vélos



Assurer porosité entre Jardin des Justes et Parc de la Biche (scolaires)

Liaison piétonne au nord du mur du parc

Liaison pôle santé/futur Quartier

Axe fort : cheminement doux

Liaison vers le ruisseau des Ages

Maillage est-ouest: voies partagées

Place centrale

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



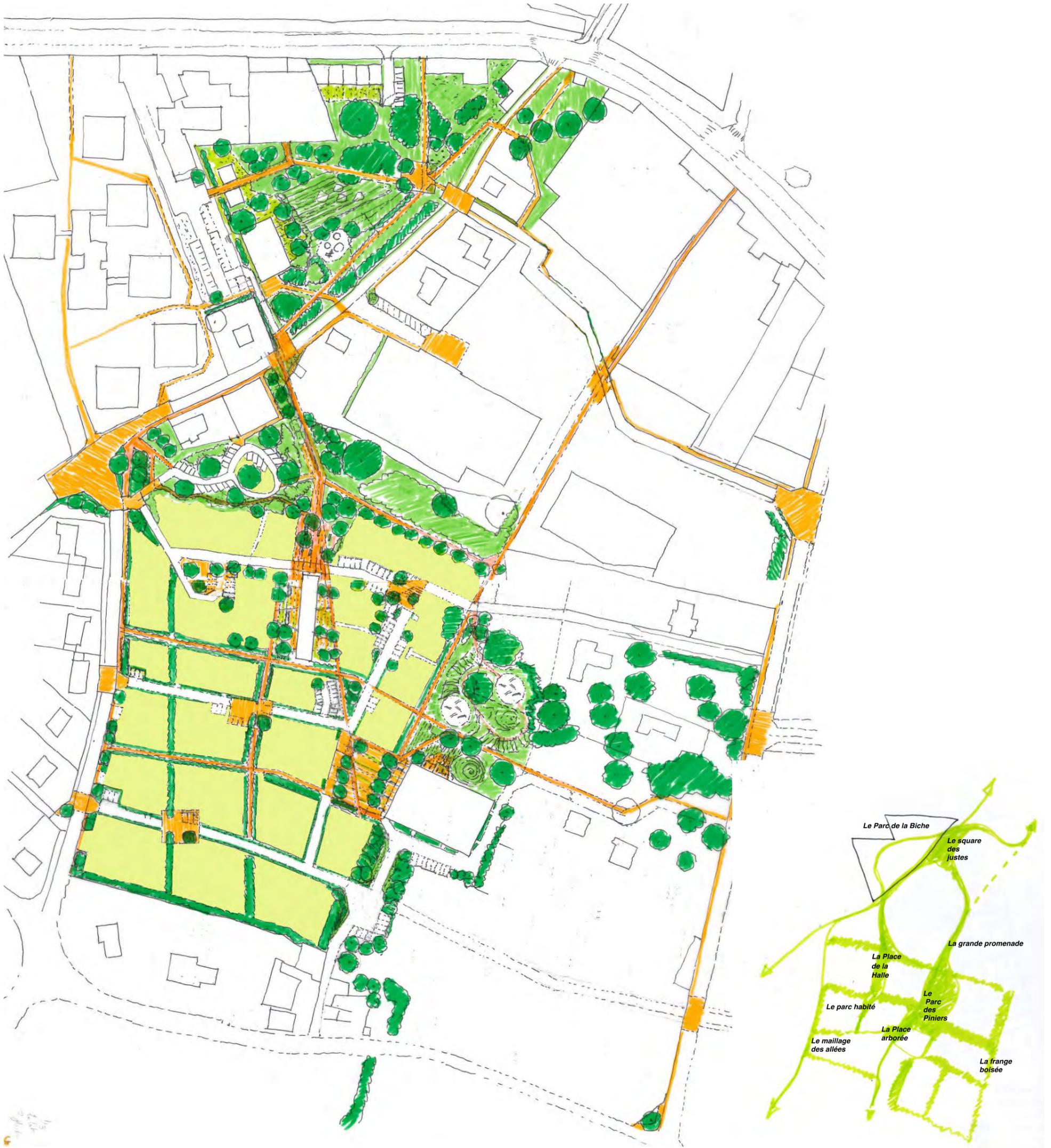
- Rue partagée
- Placettes (hameaux)
- Place centrale
- Cheminements doux, piétons, vélos
- Allées circulées
- Allées circulables
- Option cheminement doux à 20 ans
- Passage

La structure principale du quartier est celle des déplacements doux. A partir du cœur de bourg au Nord, en transitant par le parc de la Biche, et par le parc linéaire des Piniers jusqu'à la place centrale et, plus au sud, la rue des Piniers.

Le quartier est aussi structuré par un maillage d'« allées circulées », desservant tous les secteurs d'habitat.

Des voies reliant la rue de la Couture et la rue Cassin à l'Ouest à la rue du Général de Gaulle à l'Est, seront réalisées conformément aux « Orientations d'aménagement et de

10 novembre 2023



Le quartier vu depuis la RN 147



Le projet vu depuis le village associatif : la grande diagonale



10 novembre 2023

L'avenue du Docteur Dupont - Le parc de la Biche



Le parc de la Biche - La rue de la Couture



La connexion avec le parc de la Biche

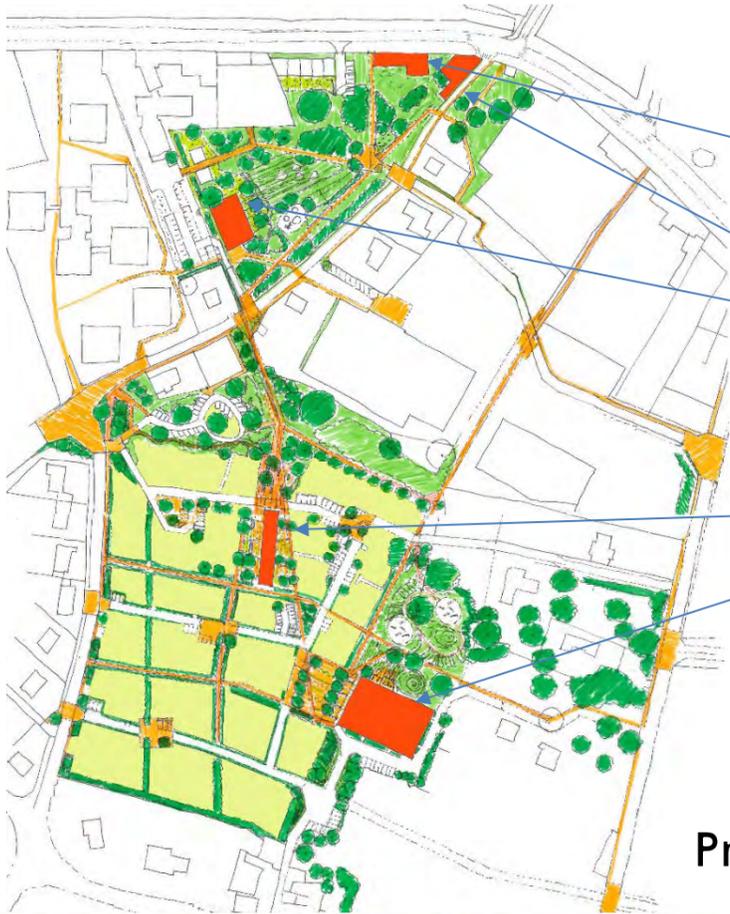


L'entrée historique vers la Place de la Halle



10 novembre 2023

Programme de construction (équipements publics)



Dans le parc de la Biche

La maison de la Biche : « Accueillir les différentes permanences de la commune, proposer des locaux pour les réunions, un tiers lieu et un plateau de coworking »

La grange de la Biche en réflexion

L'ALSH (accueil de loisirs et périscolaire)

Dans le quartier

Réhabilitation de la halle

Réhabilitation du local communal (Salamander park, associations), village associatif

Programme d'aménagement (espaces publics)



La rue de la couture en espace partagé entre écoles et parc de la Biche

Le parc de la Biche

Le parc linéaire des Piniers

La place de la halle

La place centrale

Le carrefour du collège avec l'entrée historique

Des placettes « village » au cœur des unités d'habitation

Vue sur place de la halle

Vue sur place centrale



10 novembre 2023



La Biche: un parc à haute valeur environnemental alliant patrimoine, îlot de fraîcheur et de détente et un sol riche à valoriser

Rencontres / Tourisme

Lieu de promenade et de repos, c'est aussi une opportunité pour favoriser les rencontres et la pédagogie autour de la biodiversité.

Santé / bien-être

Marcher, jouer, faire du sport ou se reposer, un parc végétalisé et clos apporte aux visiteurs confort, fraîcheur, et sérénité.

Alimentation / pédagogie

Lieu idéal pour la création d'un espace pédagogique, de rencontres et partages autour de l'alimentation entre habitants (dont les enfants et les jeunes), écoles, professionnels. La création d'espaces pour des plantes potagères et une production fruitière est à valoriser.

Nature / écologie

Lieu à partager entre loisir, art, tourisme, observations et pédagogie. Beaucoup de végétation pour stocker le carbone, diminuer la pollution, rafraichir la ville, accueillir la biodiversité et capter l'eau

Génération future

Au cœur du quartier avec deux écoles et un collège, il est très important d'accueillir et d'impliquer les enfants et adolescents dans les différents projets. Jeux, activités, loisirs... ils feront vivre et animeront les espaces, ils faciliteront le lien social.



Un espace de détente, de rencontre

Le verger /potager pédagogique

Aire de jeux / kiosque à musique...

Le filtre végétal

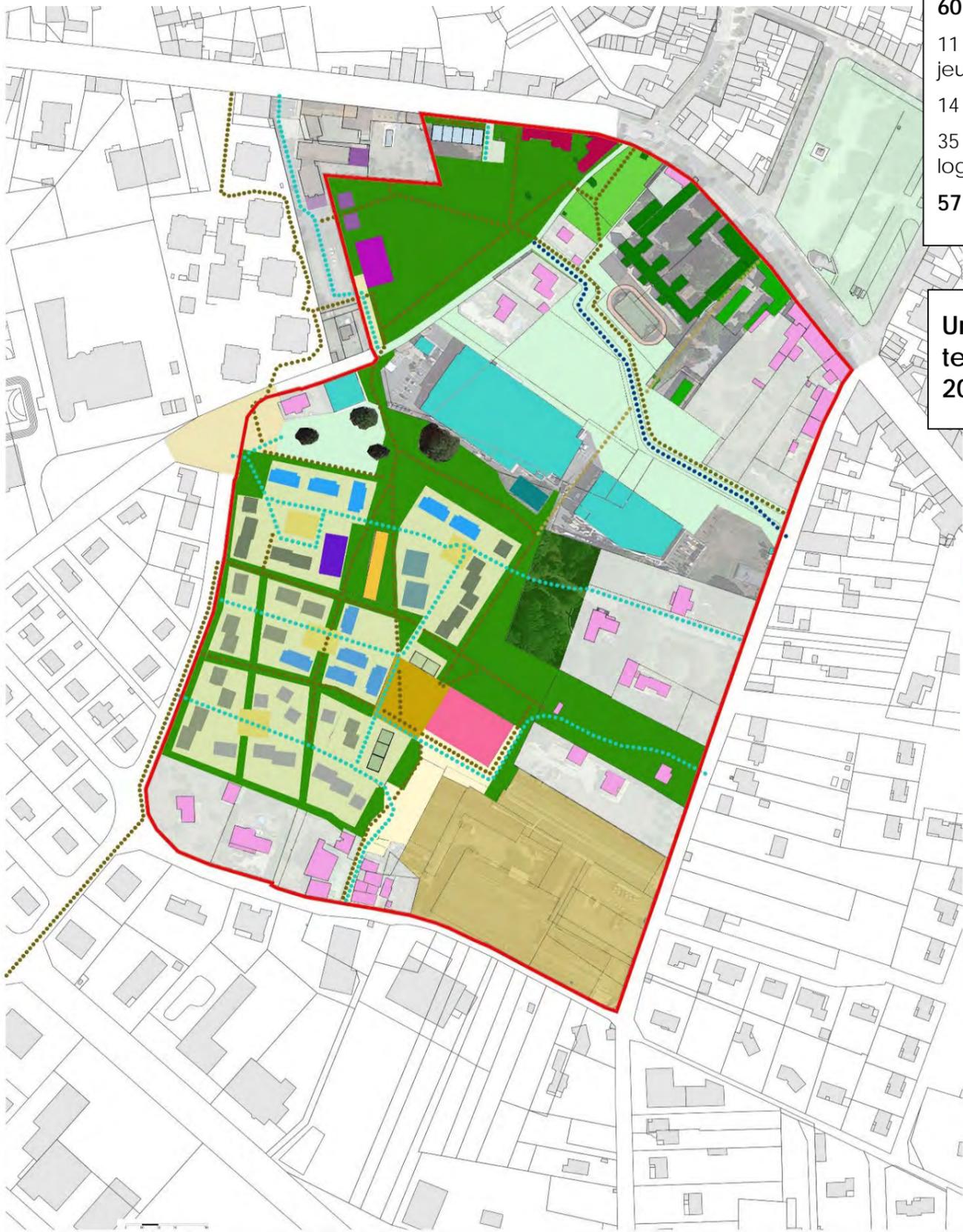
La cour végétalisée de l'ALSH

Des percées, traversées sécurisées, entrées de parc, liaisons paysagères

10 novembre 2023

**UN PROGRAMME
D HABITAT DIVERSIFIÉ**

Des types d'habitat diversifiés : en accession, en location,
pour toutes les générations

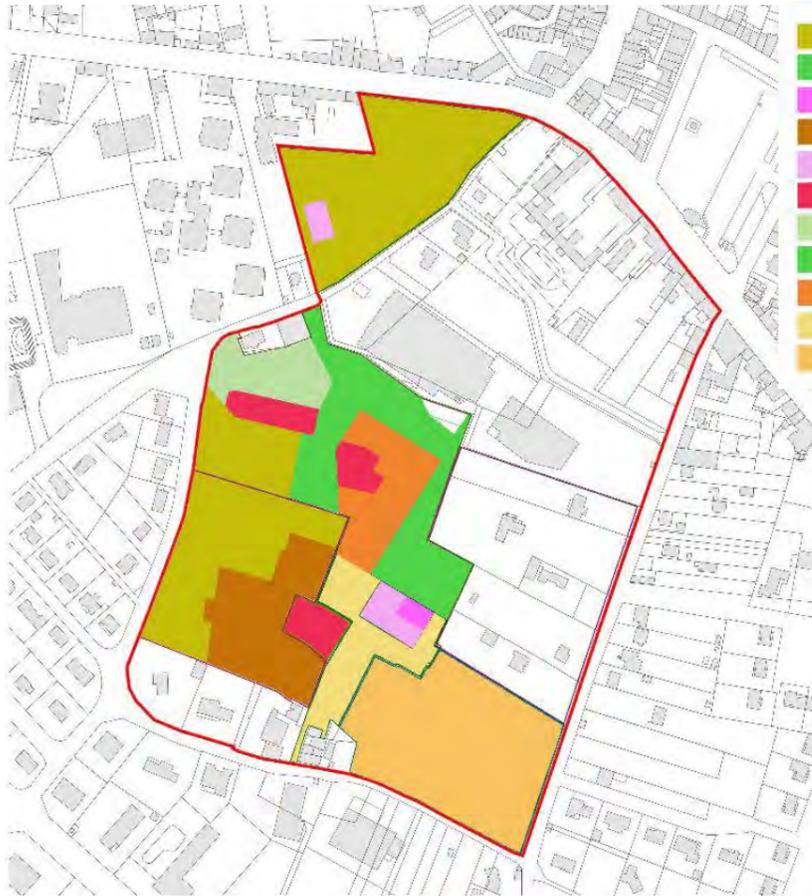


117 habitations seront construites sur 5,85 ha :
60 logements locatifs sociaux ;
 11 logements pour une résidence habitation jeunes ;
 14 logements locatifs sociaux collectifs
 35 logements locatifs sociaux regroupés (dont 30 logts seniors et 5 logts pour familles)
57 logements en accession privée.

Une réalisation échelonnée dans le temps avec plusieurs échéances : 2026, 2029, 2035, 2042

-  Bâti préservé : halle
-  Bâti préservé village associatif
-  Maison et grange de la Biche
-  Centre de loisirs ALSH
-  Locaux professions de santé
-  Résidence jeunes
-  Logements collectifs
-  Logement social individuel
-  Logement seniors ou social individuel
-  Logements sur lots à bâtir
-  Logements groupés en accession

10 novembre 2023

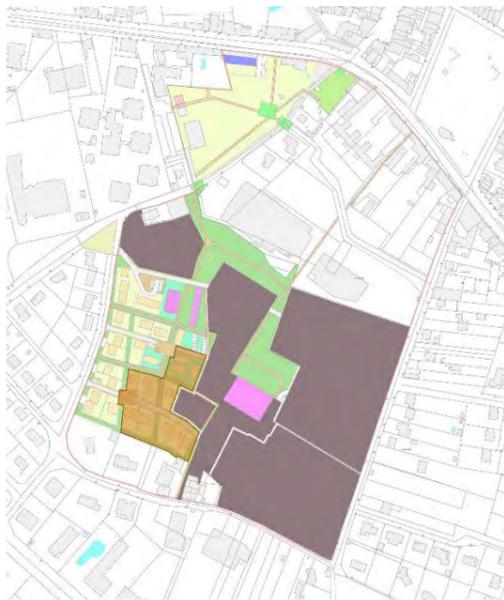


2023 - 2026



2026 - 2029

2029 - 2032



2032 - 2035

2035 - 2042



2023 - 2026

- La Maison à la population et son parc public
- 5 logements individuels groupés dans le Parc de la Biche
- La Halle et le local du village associatif (Salamander park)
- Résidence Habitat Jeune et 5 logements en accession privée sur la Friche
- 7 logements locatifs et 11 logements en accession privée sur la Scierie

2026 - 2029

- 8 logements locatifs et 9 logement en accession sur la Scierie
- ALSH et voie de desserte

2029 - 2032

- 17 logements locatifs sociaux sur la Friche
- 5 logements en accession sur la Scierie
- aménagement de l'entrée historique et du parc de la coulée verte

2032 - 2035

- 12 logements sociaux et 8 logements en accession privée sur la Friche
- aménagement des espaces extérieurs du village associatif

10 novembre 2023