

COMMUNE DE LIGUGE (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 29 janvier 2009, arrêtée le 23 mai 2012

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOSSIER APPROUVÉ 1^e :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :

1. Orientations d'aménagement et de programmation « Sud-Ouest du Bourg »

Les orientations d'aménagement « Sud-Ouest du Bourg » concernent comme leur nom l'indique le secteur situé au Sud-Ouest du bourg, à savoir :

- **deux zones à urbaniser à destination principale d'habitat**, pouvant également accueillir des équipements et services à la population selon les besoins, dont **une à court terme** et **une à long terme** (moyennant une modification du PLU) ;
- ainsi qu'une **zone à urbaniser à vocation économique**.

Ce secteur est situé au Sud de la route de Croutelle (RD87) et s'insèrent entre la zone d'activités des Erondières au Nord et la rue de Montplaisir au Sud. En effet, le bourg de Ligugé peut difficilement être étendu au nord et à l'Ouest en raison de la présence de forêts, et à l'Est en raison de la présence de la vallée inondable du Clain. De plus, ces différentes zones à urbaniser se situent à **proximité directe du centre-bourg** (présence des commerces, équipements et services). Ce secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs **opérations d'ensemble**.

Par ailleurs, chacune des zones AUa et AUb à vocation principale d'habitat :

- aura une densité brute minimale d'environ **12 logements / hectare** (densité calculée à l'échelle de l'ensemble de la zone, intégrant les voiries, les espaces publics et les espaces verts : correspond à des parcelles d'environ 600 m² avec 30% de voirie, espaces publics et espaces verts).
- comportera au moins **15% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**.

Deux accès depuis la route de Croutelle seront prévus pour raccorder ces extensions urbaines au bourg :

- le premier sera prévu au droit du carrefour actuel entre la route de Croutelle et le chemin des Deux Croix, il desservira à la fois la zone à vocation principale d'habitat et la zone à vocation économique. Cet axe s'insérera notamment au sein d'un **espace paysager servant de zone tampon** (ou de « transition ») entre le futur quartier d'habitat et la zone d'activités ;
- le second sera aménagé plus au Sud de façon à desservir plus directement le futur quartier d'habitat (à court-moyen terme), et il participera également à la **requalification de la route de Croutelle** en tant que voie urbaine d'entrée de ville (intégrant notamment des cheminements piétons et cyclables sécurisés). L'**axe de desserte principale** du quartier d'habitat sera orienté vers les boisements situés au Sud-Ouest et sera bordé d'un alignement d'arbres, permettant ainsi de créer une perspective vers la campagne environnante.

Les carrefours ainsi créés le long de la rue de Croutelle devront être traités en conséquence.

L'extension de la zone des Erondières donc repensée afin de pouvoir accueillir une opération d'ensemble : la voie en impasse prévue initialement sera prolongée pour rejoindre l'axe de desserte principale situé dans le prolongement du chemin des Deux Croix.

Le futur quartier d'habitat sera également desservi depuis la **rue de Montplaisir** :

- à court-moyen terme par deux voies secondaires, l'une desservant déjà quelques pavillons à titre privé mais devant passer dans le domaine public (d'où l'emplacement réservé prévu sur le plan de zonage), l'autre desservant aujourd'hui un petit lotissement et se terminant en impasse ;
- à plus long terme (après modification du PLU) par une troisième voie secondaire, et surtout par une voie principale remontant la pente vers le Nord (et créant ainsi des vues vers le Sud) qui rejoindra l'axe de desserte principale du quartier depuis la route de Croutelle.

De ce fait, la rue Montplaisir devra également faire l'objet d'une **requalification** intégrant l'aménagement de cheminements piétons et cyclables sécurisés.

Les **rues Jean Gabin et Valentine Tessier**, aujourd'hui en impasse, seront prolongées en tant que voie de desserte secondaire du futur quartier d'habitat, permettant ainsi de relier ces deux opérations.

Enfin, l'**accès pour les engins agricoles** des parcelles situées à l'ouest du site sera également préservé depuis la RD87.

La création du nouveau quartier d'habitat tiendra compte de la présence de **boisements**, que ce soit au sein du périmètre de l'opération (au débouché de la rue Valentine Tessier) ou en frange Ouest. Ces boisements seront conservés (ils sont classés en « espaces boisés classés »), et afin de limiter les conflits d'usage, une bande enherbée de 5m de large sera ménagée (ou un cheminement doux sera aménagé) entre les secteurs à urbaniser et les lisières boisées ou arborées.

Un **espace vert** sera également aménagé au droit des espaces boisés situés au Sud -Ouest, permettant ainsi de créer une « **zone de convivialité** » entre les deux opérations d'habitat (l'une à court-moyen terme, l'autre à long terme).

Par ailleurs, afin d'**intégrer cette extension urbaine dans le paysage** communal, et anticiper les vues que l'on aura sur ce nouveau quartier depuis la campagne et l'entrée de ville de la RD87, les franges de ces deux quartiers (d'habitat et d'activités) seront traitées par la **plantation de haies d'essences locales**.

Afin de **favoriser l'usage des modes doux** de déplacement, ces nouveaux quartiers seront irrigués par un réseau de cheminements piétons (dont les tracés de principe sont représentés sur le plan), et l'usage du vélo sera sécurisé sur l'ensemble des quartiers.

Enfin, des **principes de gestion des eaux pluviales** sont également précisés (principes de noues et de bassins), mais ceux-ci devront être précisés dans le cadre d'études hydrauliques liées à l'aménagement des zones.

PLU Ligugé – Orientation d'aménagement « Sud-Ouest du Bourg »

Etat actuel du site



PLU Ligugé – Orientation d'aménagement « Sud-Ouest du Bourg »

Principes d'aménagement



	Voie principale		Principe d'espace vert ou de « coulée verte »		Alignement d'arbres à créer
	Principe de voie secondaire		Zone de convivialité		Aménagement paysager pour une transition entre la zone d'activités et l'habitat
	Principe de cheminement piéton		Principe de noue		Principe de traitement des vues
	Voie existante à requalifier		Principe de bassin de gestion des eaux pluviales		Emplacement réservé
	Aménagement du carrefour		Boisements existants à conserver		
	Principe d'accès pour les engins agricoles		Haies à prévoir (essences locales)		

2. Orientations d'aménagement et de programmation « Champ du Grand Bois »

L'orientation d'aménagement « **Champ du Grand Bois** » concerne l'aménagement de la zone d'activités de Mirande située le long de la RN 10. Cette zone de compétence intercommunale a été repérée au précédent POS comme un secteur stratégique pour le développement économique de la Communauté de Communes Vonne et Clain.

Compte-tenu des enjeux énergétiques actuels, et en réponse à la volonté régionale de développer la production d'énergie renouvelable sur son territoire dans le cadre du projet « Electricité Solaire des Territoires », cette zone accueillera vraisemblablement un **parc photovoltaïque**.

La desserte de cette zone pourra se faire par **deux accès maximum** dont le positionnement est indicatif depuis la voie longeant la RN10. Celle-ci devra faire l'objet d'une requalification en cas de nouveau carrefour.

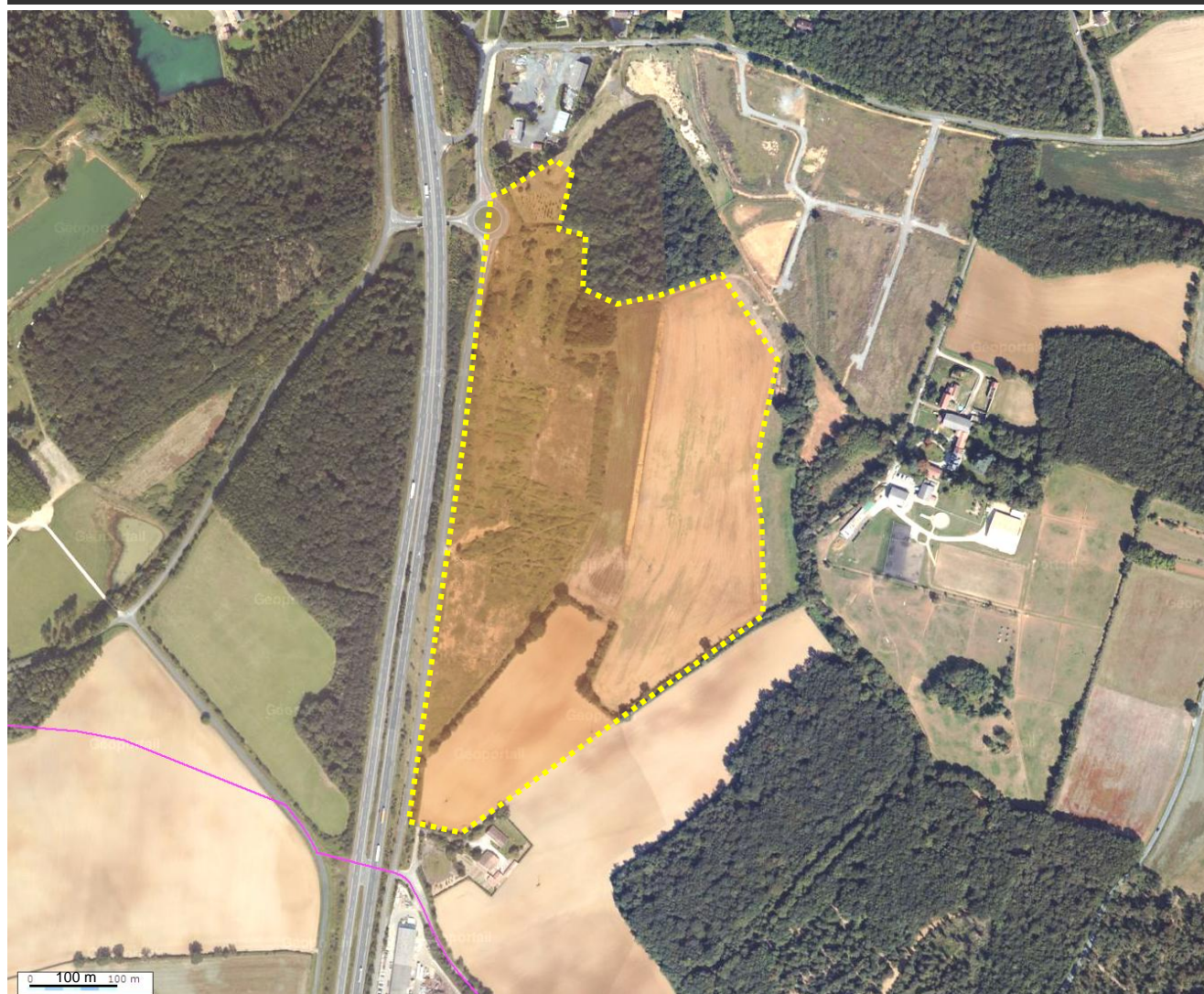
Un **espace végétalisé** devra également être créé entre cette voie de desserte et la future zone urbanisée afin d'intégrer l'opération dans le paysage et éviter l'effet d'une urbanisation linéaire et continue le long de la RN10.

Afin de gérer les éventuels conflits de nuisance, une **zone tampon** sera créée entre la zone à urbaniser à vocation d'activités et le lotissement actuel de Mirande. Il s'agira d'une bande boisée d'environ quarante mètres d'épaisseur (classée au PLU en tant qu'espace boisé classé à préserver ou à créer).

Enfin, les **haies et arbres remarquables** existants seront préservés en partie Sud (au titre de l'article L 123-1-5 7°) et, en **limite avec l'espace agricole voisin au Sud**, si la zone s'urbanise, un traitement végétal sera prévu sous forme de haies d'essences locales.

PLU Ligugé – Orientation d'aménagement « Champ du Grand Bois »

Etat actuel du site



PLU Ligugé – Orientation d'aménagement « Champ du Grand Bois »

Principes d'aménagement



	Voie de desserte à requalifier		Haies et boisements existants à conserver
	Principe d'accès à la zone (2 accès maximum, position indicative)		Haies à prévoir (essences locales)
			Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver ou à créer
			Principe d'espace végétalisé à créer