



# RÉVISION DU PLU DE LOUDUN



ARRET DE LA REVISION DU PLU  
NOTE DE SYNTHESE  
Conseil Municipal du 12 avril



Accuse de réception en préfecture  
086-218601375-20170412-PJ2017-3-15-AU  
Date de télétransmission : 26/04/2017  
Date de réception préfecture : 26/04/2017

# Sommaire

- Bilan de la concertation
- La composition du dossier de PLU
- Eléments du diagnostic
- Grandes lignes du PADD
- Traductions réglementaires

# Bilan de la concertation avec les habitants

Date	Format
<b>Concertation « au fil de l'eau » : registre et courriers</b>	
27 novembre 2015	Organisation de 2 ateliers ayant regroupé une trentaine de personnes
8 février 2016	Organisation d'une première réunion publique, Salle René Monory – environ 50 participants
7 juillet 2016	Organisation d'une deuxième réunion publique, Salle René Monory – environ 30 participants
27 septembre 2016	Atelier OAP
27 février 2017	Réunion publique thématique avec les acteurs économiques et les associations
29 mars 2017	Organisation d'une troisième réunion publique, Salle René Monory

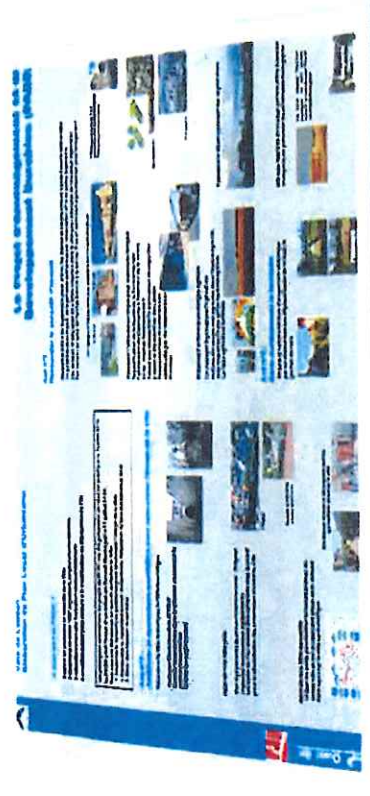


The image shows three posters for public consultation meetings. Each poster features the town's logo and the text 'VILLE DE LOUDUN' and 'ESPACE CULTUREL RENE MONORY'. The posters are for the following meetings:

- 29 novembre 2015:** 'CONCERTATION AU FIL DE L'EAU'. The poster includes a list of participants: 'M. le Maire', 'M. le 1er Adjoint', 'M. le 2e Adjoint', 'M. le 3e Adjoint', 'M. le 4e Adjoint', 'M. le 5e Adjoint', 'M. le 6e Adjoint', 'M. le 7e Adjoint', 'M. le 8e Adjoint', 'M. le 9e Adjoint', 'M. le 10e Adjoint', 'M. le 11e Adjoint', 'M. le 12e Adjoint', 'M. le 13e Adjoint', 'M. le 14e Adjoint', 'M. le 15e Adjoint', 'M. le 16e Adjoint', 'M. le 17e Adjoint', 'M. le 18e Adjoint', 'M. le 19e Adjoint', 'M. le 20e Adjoint', 'M. le 21e Adjoint', 'M. le 22e Adjoint', 'M. le 23e Adjoint', 'M. le 24e Adjoint', 'M. le 25e Adjoint', 'M. le 26e Adjoint', 'M. le 27e Adjoint', 'M. le 28e Adjoint', 'M. le 29e Adjoint', 'M. le 30e Adjoint', 'M. le 31e Adjoint', 'M. le 32e Adjoint', 'M. le 33e Adjoint', 'M. le 34e Adjoint', 'M. le 35e Adjoint', 'M. le 36e Adjoint', 'M. le 37e Adjoint', 'M. le 38e Adjoint', 'M. le 39e Adjoint', 'M. le 40e Adjoint', 'M. le 41e Adjoint', 'M. le 42e Adjoint', 'M. le 43e Adjoint', 'M. le 44e Adjoint', 'M. le 45e Adjoint', 'M. le 46e Adjoint', 'M. le 47e Adjoint', 'M. le 48e Adjoint', 'M. le 49e Adjoint', 'M. le 50e Adjoint', 'M. le 51e Adjoint', 'M. le 52e Adjoint', 'M. le 53e Adjoint', 'M. le 54e Adjoint', 'M. le 55e Adjoint', 'M. le 56e Adjoint', 'M. le 57e Adjoint', 'M. le 58e Adjoint', 'M. le 59e Adjoint', 'M. le 60e Adjoint', 'M. le 61e Adjoint', 'M. le 62e Adjoint', 'M. le 63e Adjoint', 'M. le 64e Adjoint', 'M. le 65e Adjoint', 'M. le 66e Adjoint', 'M. le 67e Adjoint', 'M. le 68e Adjoint', 'M. le 69e Adjoint', 'M. le 70e Adjoint', 'M. le 71e Adjoint', 'M. le 72e Adjoint', 'M. le 73e Adjoint', 'M. le 74e Adjoint', 'M. le 75e Adjoint', 'M. le 76e Adjoint', 'M. le 77e Adjoint', 'M. le 78e Adjoint', 'M. le 79e Adjoint', 'M. le 80e Adjoint', 'M. le 81e Adjoint', 'M. le 82e Adjoint', 'M. le 83e Adjoint', 'M. le 84e Adjoint', 'M. le 85e Adjoint', 'M. le 86e Adjoint', 'M. le 87e Adjoint', 'M. le 88e Adjoint', 'M. le 89e Adjoint', 'M. le 90e Adjoint', 'M. le 91e Adjoint', 'M. le 92e Adjoint', 'M. le 93e Adjoint', 'M. le 94e Adjoint', 'M. le 95e Adjoint', 'M. le 96e Adjoint', 'M. le 97e Adjoint', 'M. le 98e Adjoint', 'M. le 99e Adjoint', 'M. le 100e Adjoint'.
- 7 juillet 2016:** 'DEUXIEME REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION'. The poster includes the text: 'Retour sur l'étude « études » DDT et CCRD d'Aménagement et de Développement Durables'.
- 29 mars 2017:** 'TROISIEME REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION'. The poster includes the text: 'Présentation du Projet de Plan Local d'Urbanisme'.

# Bilan de la concertation avec les PPA

Date	Objet	Remarques
18 janvier 2016	Diagnostic et enjeux thématiques	EPF : partage des enjeux sur le centre-ville (entretien téléphonique suite aux intempéries) ABF : partage des enjeux sur la prise en compte du patrimoine
8 février 2016	Diagnostic et enjeux	Ensemble des Personnes Publiques Associées : Vision partagée des enjeux confirmée à travers la production d'une note d'enjeux par les services de l'Etat
26 Avril 2016	Restitution de l'inventaire « cavités »	Présentation de l'inventaire et conclusion sur la nécessité de formaliser un PPR par les services de l'Etat
7 juillet 2016	Présentation du projet de PADD	Ensemble des Personnes Publiques Associées : Validation des orientations du PADD
17 novembre 2016	Travail sur les enjeux agricoles et le projet de zonage	Chambre d'Agriculture : Retour sur le diagnostic agricole et en particulier sur la situation des sièges exploitations agricoles
29 mars 2017	Présentation du projet de PLU avant arrêt	Ensemble des Personnes Publiques Associées

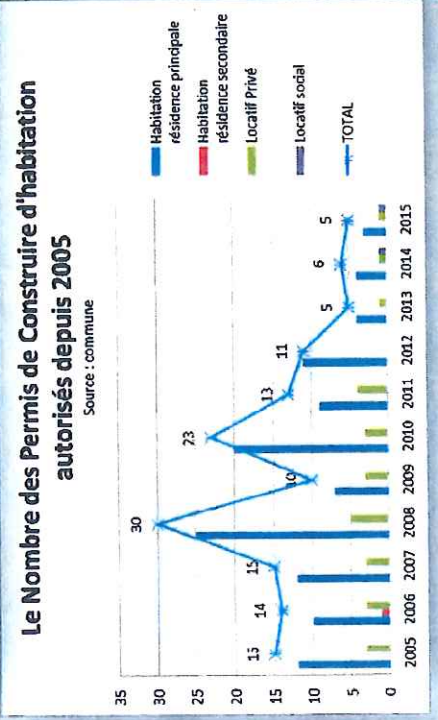
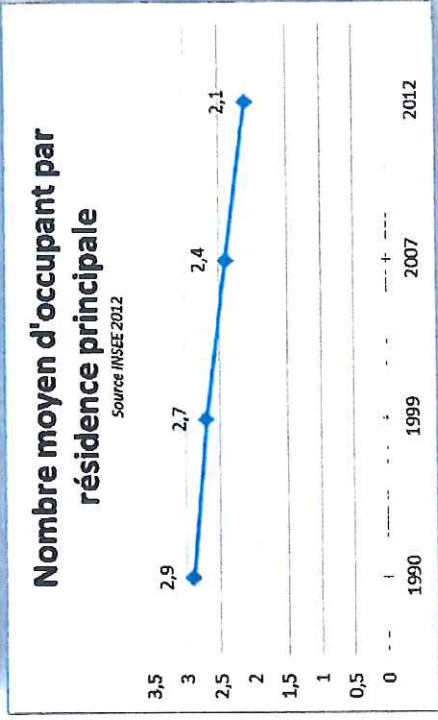
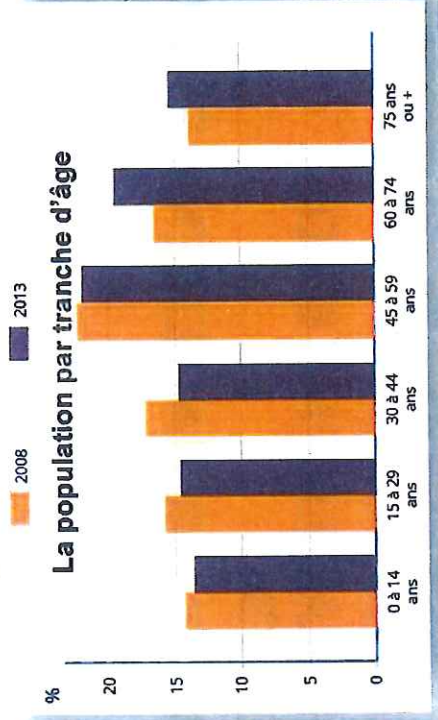
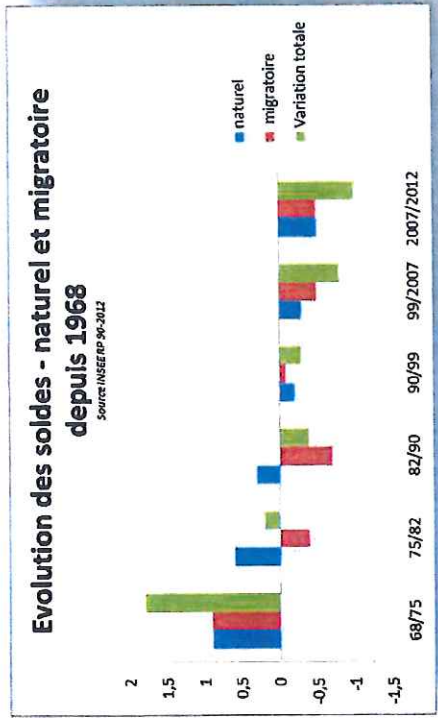


# La composition du dossier de PLU

- **PIÈCE N°1 PIÈCES ADMINISTRATIVES**
  - Pièce n°1.1 : Porter à Connaissance de l'Etat
  - Pièce n°1.2 : Délibérations
- **PIÈCE N°2 RAPPORT DE PRÉSENTATION (DIAGNOSTIC, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, JUSTIFICATION DES CHOIX)**
- **PIÈCE N°3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**
- **PIÈCE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- **PIÈCE N°5 RÈGLEMENT ÉCRIT**
- **PIÈCE N°6 PLAN DE ZONAGE**
- **PIÈCE N°7 ANNEXES**
  - Pièce n°7.1 : Servitudes
  - Pièce n°7.2 : Annexes sanitaires

# Éléments du diagnostic

- 6780 habitants (2013), une population qui ne se renouvelle pas, mais un besoin de diversification du parc de logements



**Un pôle d'emplois majeur pour le Loudunais, des actions de renouvellement de l'image des parcs d'activités à poursuivre**



— : Zone Industrielle

— : Zone Artisanale

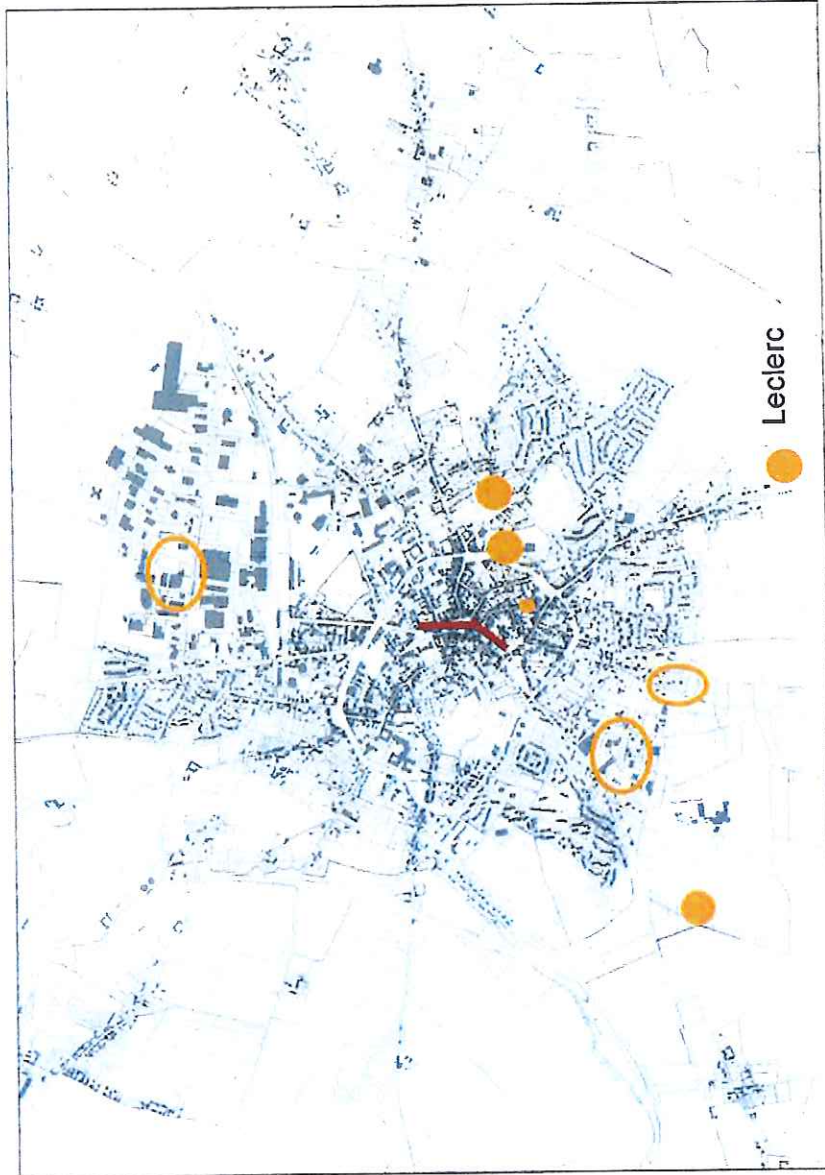
Source : Etude projet Viennopôle – commune 2009

- 2 zones d'activités économiques
  - Zone Industrielle Nord de 90 ha
  - Zone Artisanale de 12 ha



13 ha disponibles immédiatement dans le Viennopôle

- **Une offre commerciale en mutation avec un enjeu majeur de dynamisme à renouveler dans le centre-ville**



2 polarités commerciales  
Le centre ville avec 3  
grandes surfaces

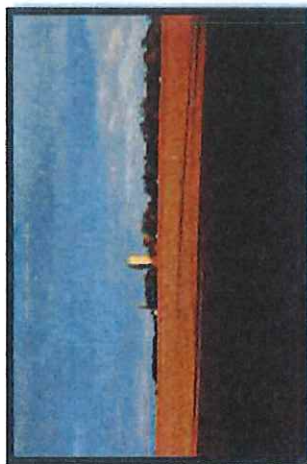
Une confortation dans le  
centre avec le U express  
en contrepartie de  
l'installation de CAREO  
en périphérie

Des commerces et  
services dans les zones  
d'activités

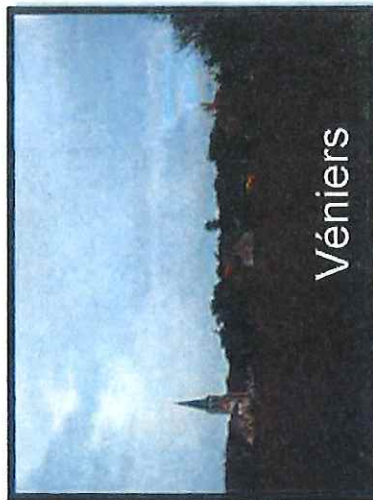




## Le tourisme et le patrimoine : leviers essentiel pour renouveler l'attractivité

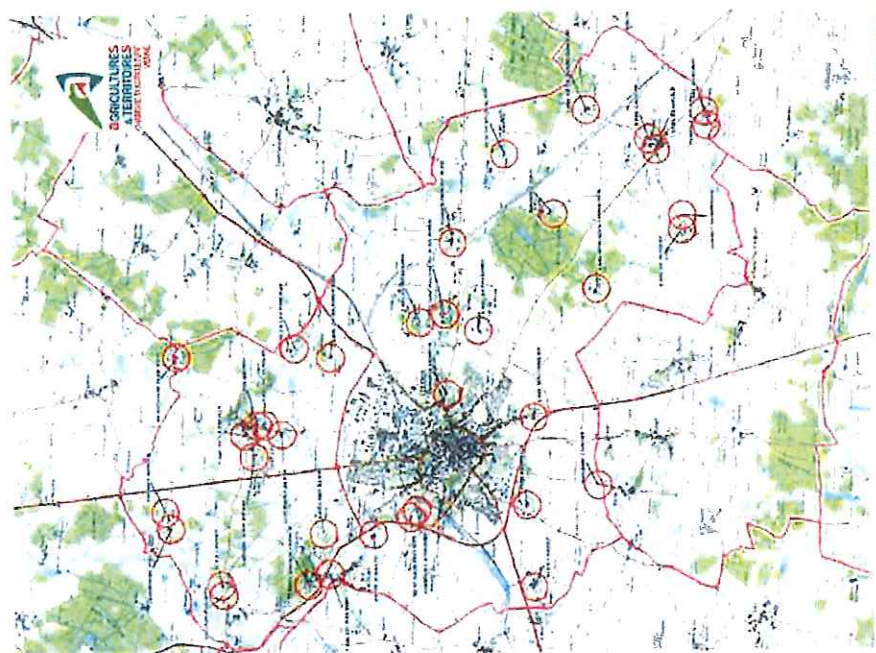


> Un potentiel autour du patrimoine bâti des écarts: le bourg de Véniers et autres ensembles isolés



• **L'économie agricole : un autre pilier**

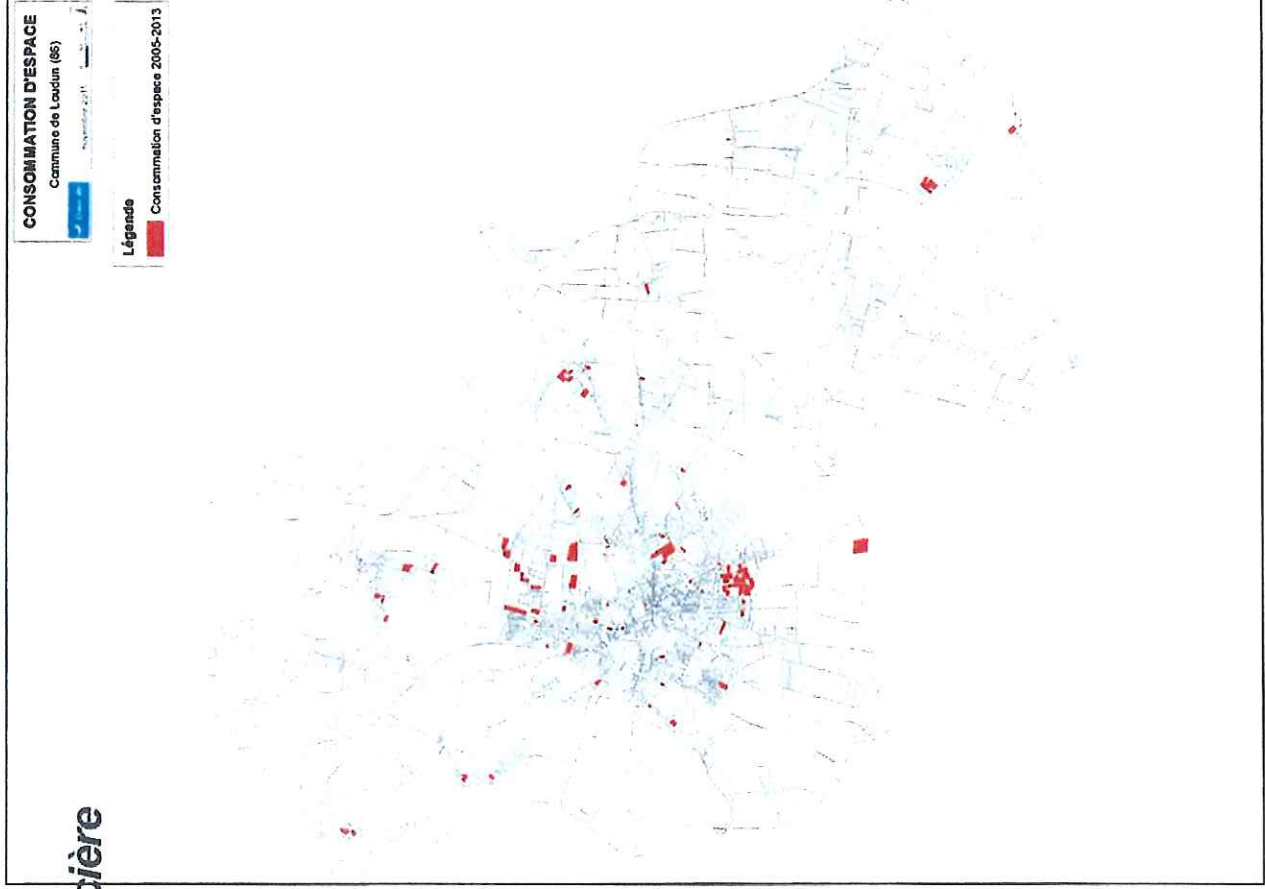
- **50 exploitations basées à Loudun (30 pros)**
  - 49 UTA, 3279 ha, 756 UGB
- **Les 3/4 en grandes cultures**
  - Un peu d'élevage et de maraîchage
- **16 pros concernées par la transmission**
  - 5 connaissent leur successeur
- **Forte augmentation de la productivité**
  - + 36 % en 10 ans (61 à 83 ha/UTA)



- **La réduction de la consommation foncière**

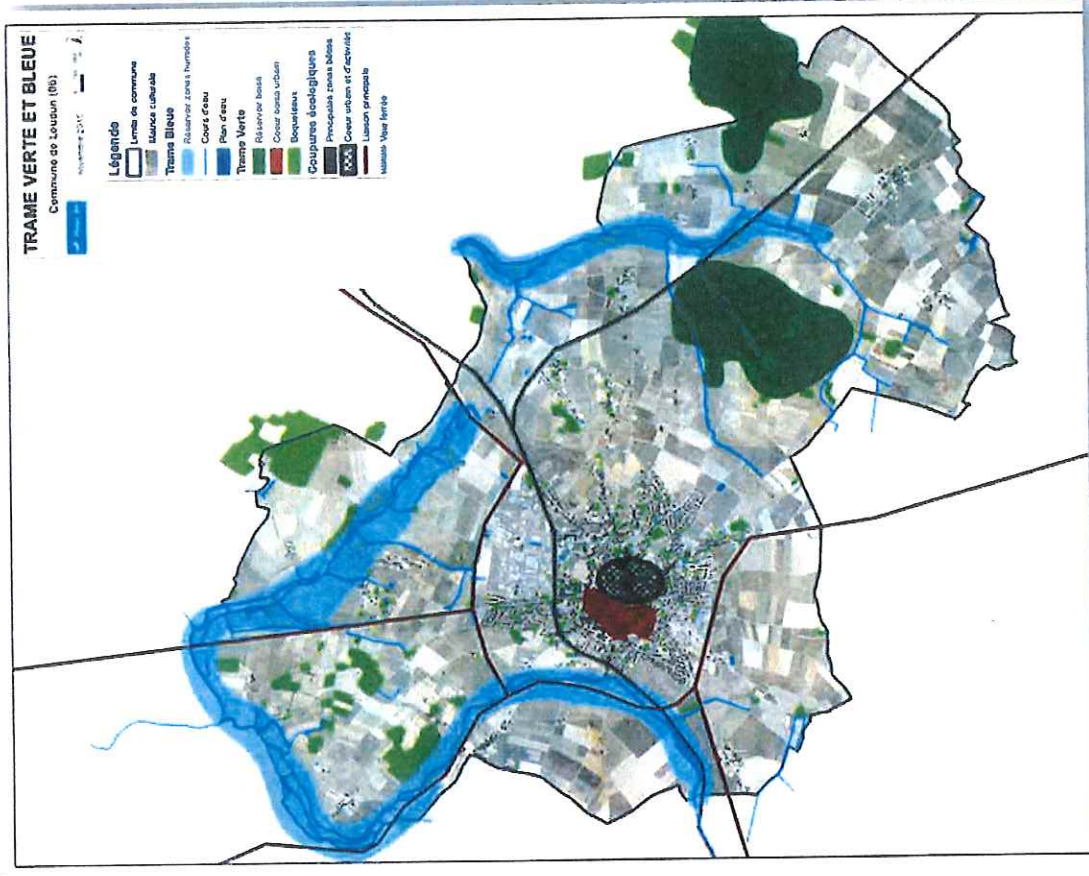
>26 ha consommés au total (habitat + activités) en 10 ans (voirie non comprise) sous forme de construction au coup par coup excepté au sud de la ville

La taille moyenne des parcelles bâties à vocation de logement est de l'ordre de 993m<sup>2</sup> environ, ce qui constitue une densité moyenne de 10 log/ha.



- **La préservation des continuités écologiques**

Une armature de milieux dominée par la matrice culturelle ouverte qui fait d'autant ressortir les autres types de milieux.



## Les grandes lignes du projet (cf PADD\*)

- Un projet pour l'horizon 2027-2030 (environ 10 ans)
- Trois axes :

**AXE 1 : Améliorer la dynamique qualitative pour renouveler  
l'image de la Ville**

**AXE 2 : Renouveler la capacité d'accueil du territoire**

**AXE 3 : Gérer durablement le territoire**

\* PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Améliorer la dynamique qualitative pour renouveler l'image de la Ville

Faire vivre la ville  
historique,  
la ville touristique

Patrimoine historique



Des équipements de niveau intercommunal



Faire vivre la ville pôle

Les liaisons douces et les espaces publics

Faire vivre la ville  
accessible

Le numérique

Le co-voiturage



## AXE 2: Renouveler la capacité d'accueil

**Diversifier l'offre en logements pour attirer les jeunes et les personnes âgées dans le centre-ville**

- Un objectif de 150 logements nouveaux avec une plus grande diversification pour permettre de renouveler la population, c'est-à-dire, agir sur les départs des habitants
- 5 ha maximum d'extension urbaine
- Une densité moyenne des constructions de 20 logements par ha

**Préserver l'activité économique agricole**

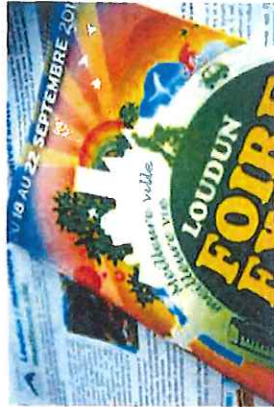
75% des ménages de 1 à 2 personnes  
26% de 65 ans et plus

Logement vacant



Un parc à diversifier pour s'adapter aux besoins

Les liens agriculture territoire



Ouest Air



## Renouveler la capacité d'accueil

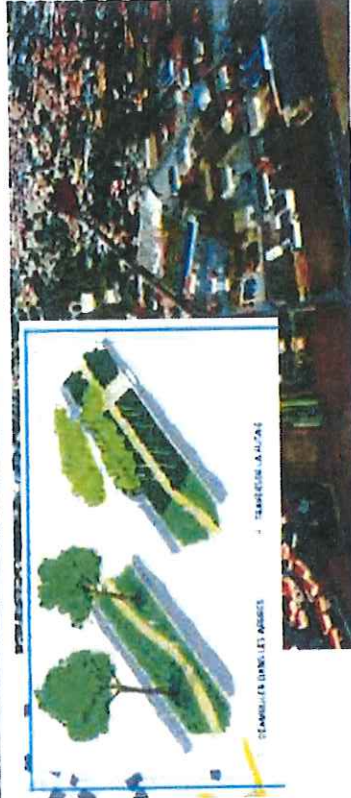
### Structurer l'offre économique pour maintenir l'emploi

- Requalification de la ZA
- Poursuivre l'aménagement de CAREO
- Continuer d'accueillir des entreprises au Vienneopôle
- 14 ha maximum d'extension urbaine

La redynamisation du commerce en centre-ville par des interventions foncières



Requalification de la façade de la Zone artisanale



Le Vienneopôle se développe à l'intérieur de la rocade



# Gérer durablement le territoire

S'adapter au risque effondrement



Préserver la ressource en eau



Réduire la vulnérabilité au changement climatique



Affirmer l'identité de Loudun permet d'être économe en espace, de préserver les continuités écologiques

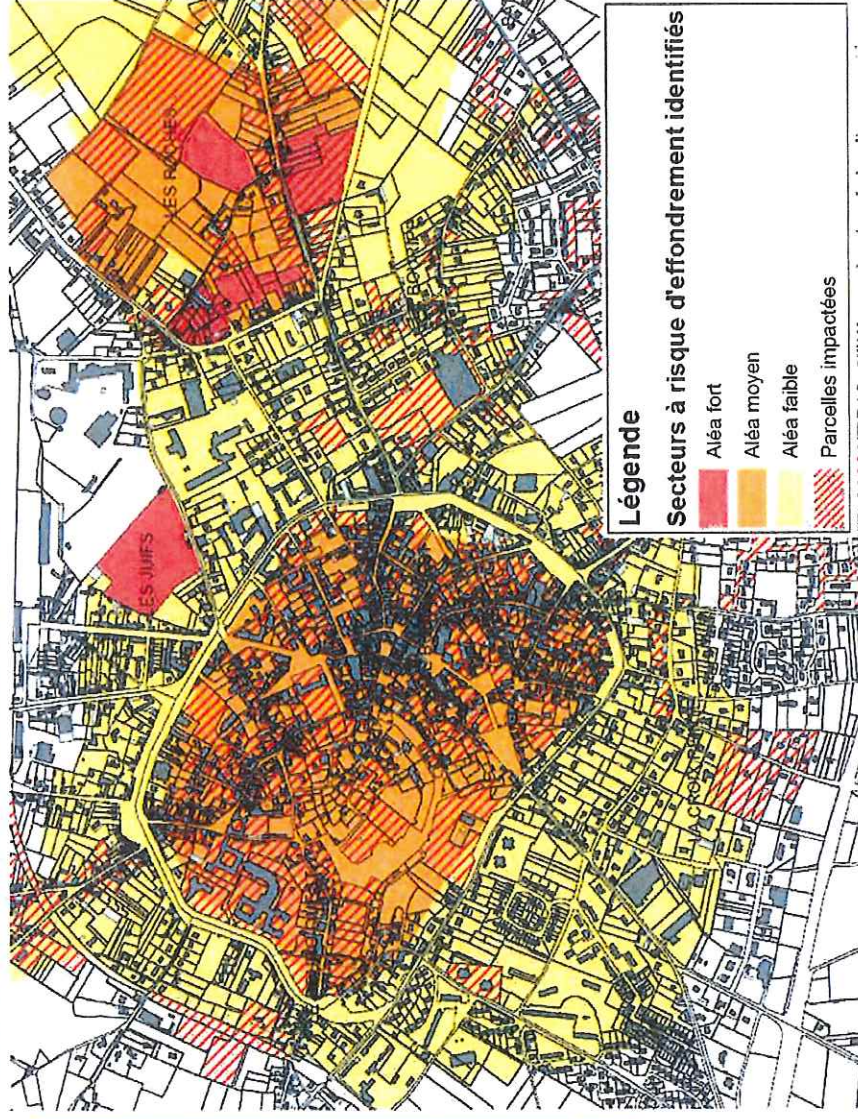


# Traductions réglementaires

# La prise en compte du risque d'effondrement – en attendant le PPR

Mettre à disposition  
l'ensemble de  
l'information sur la  
connaissance des aléas

Mettre en place les outils  
pour permettre sa bonne  
prise en compte et  
réduire le risque

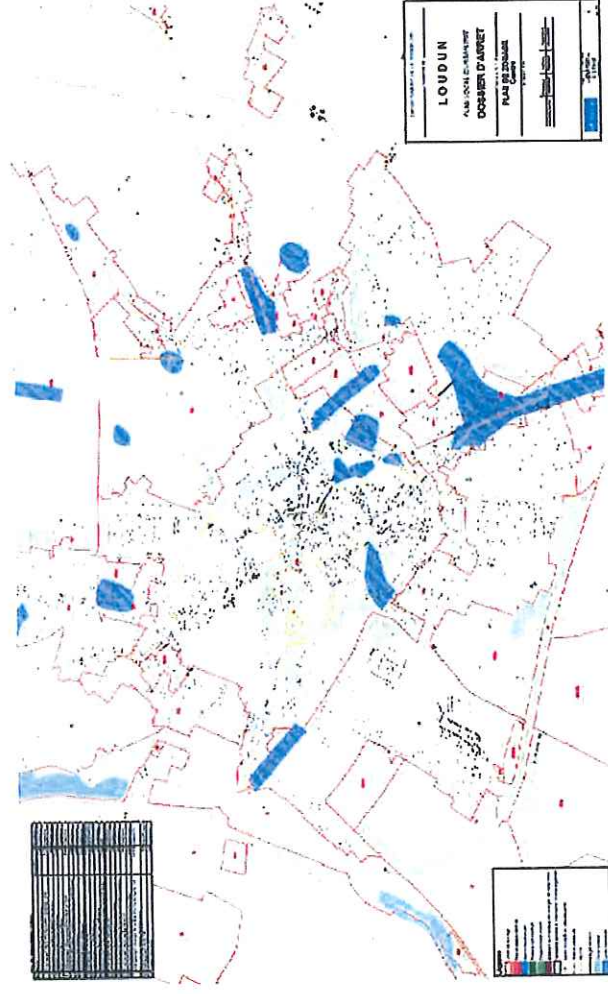


# La prise en compte du risque inondation par débordement du réseau « eaux pluviales »

Repérage des secteurs concernés dans la Ville: en hachures bleues sur le plan

Principe de précaution: les constructions nouvelles doivent surélever leur plancher

NB: parallèlement, un schéma directeur d'assainissement pluvial est élaboré pour définir un programme de travaux destinés à résoudre progressivement ces débordements. Le schéma directeur sera annexé au PLU car il contiendra des dispositions techniques applicables aux constructions pour limiter le ruissellement des eaux pluviales



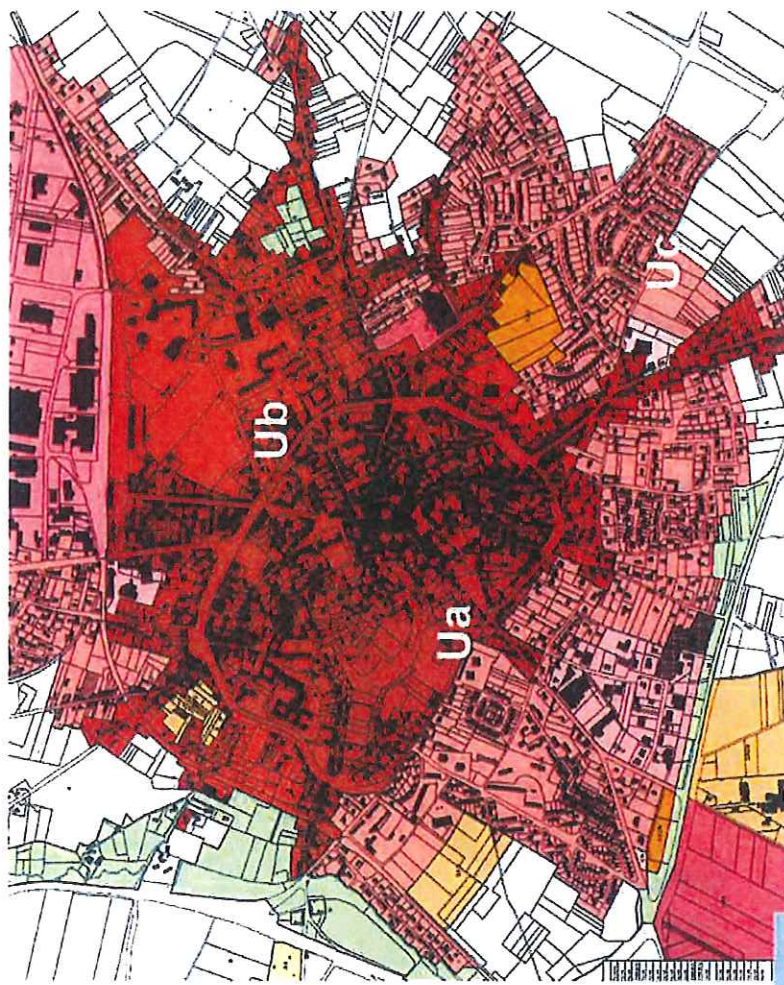
# Les outils du PLU

## Le Centre-Ville (Ua – périmètre de la ZPPAUP)

- Politique de revitalisation du commerce et d'intervention sur la vacance (EPF + règles d'implantation et de stationnement plus souple pour rendre possible l'évolution du bâti)
- Travail sur les espaces publics, les circulations : 'OAP « remparts » pour retravailler le site
- Faire revenir des habitants dans le centre-ville par le biais des OAP de densification qui visent à produire du logement à proximité du centre (en évitant les zones à risque d'effondrement connues)

## L'agglomération (Ua+Ub+Uc+Uh)

- Les limites de la Ville ont été précisées



UA  
UB  
UC  
UD  
UG

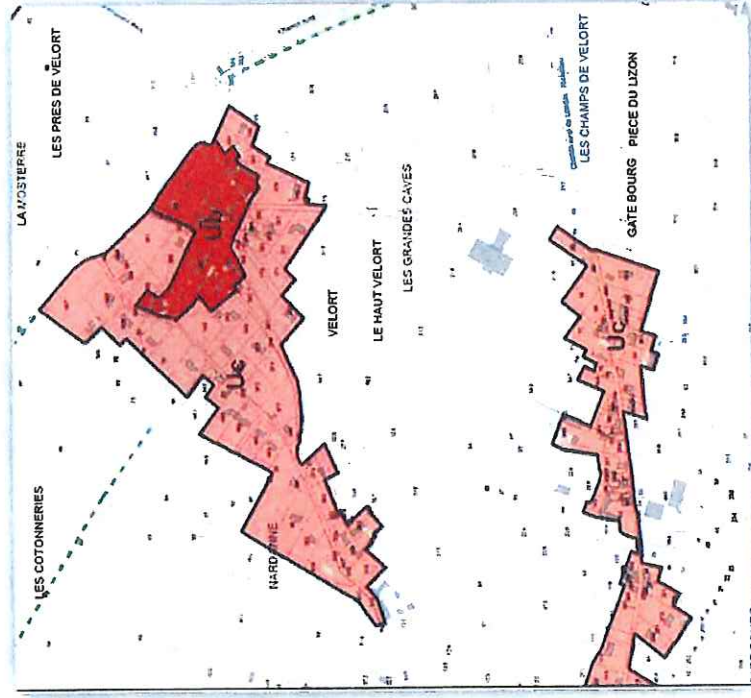


Ua : centre historique et patrimonial  
Ub: faubourgs  
Uc: extensions pavillonnaires

# Les outils du PLU

## L'agglomération (Ub+Uc)

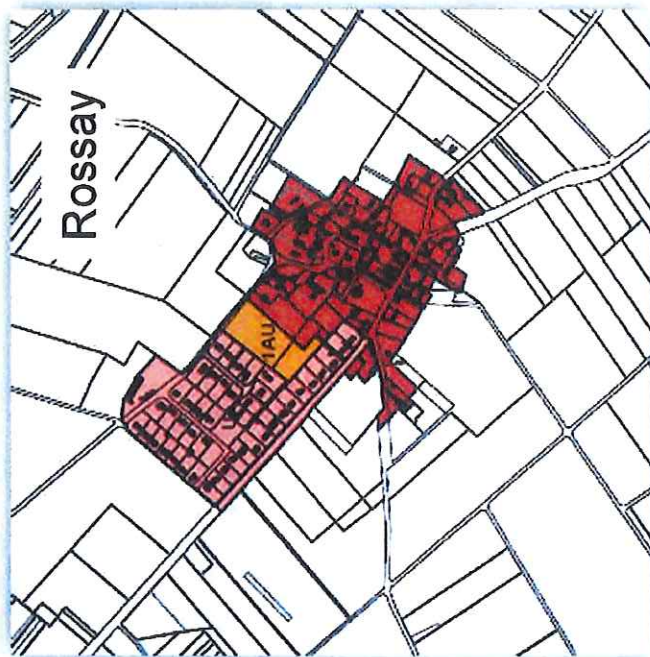
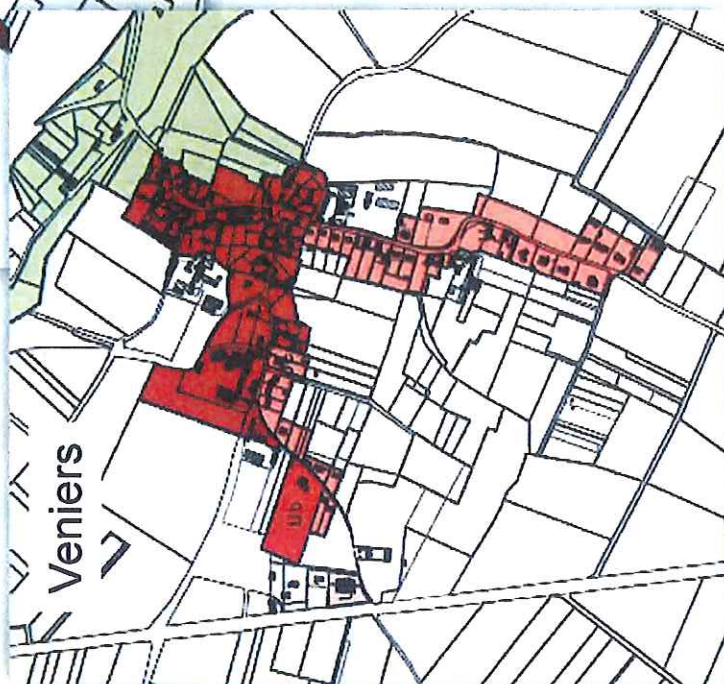
- Les secteurs en extension de Nardannes et Velort ont été considérés comme appartenant à l'agglomération



# Les outils du PLU

## Les autres espaces urbains

- Les bourgs de Véniers, Rossay et Niré-le-Dolent constituent des entités urbaines à conforter
- L'habitat diffus situé en dehors de la Ville et de ces trois « villages » est reclassé en A ou en N, mais le règlement prévoit qu'il puisse s'étendre.





# Les outils du PLU

## Les outils au service d'une production de logements diversifiée

- Les secteurs d'OAP dans le tissu urbain ◊
- La zone 1AU (Gendarmerie + opération de logements) ◻
- Les zones 2AU du faubourg St Nicolas et des Grillemons ◻



# Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement (OAP)?

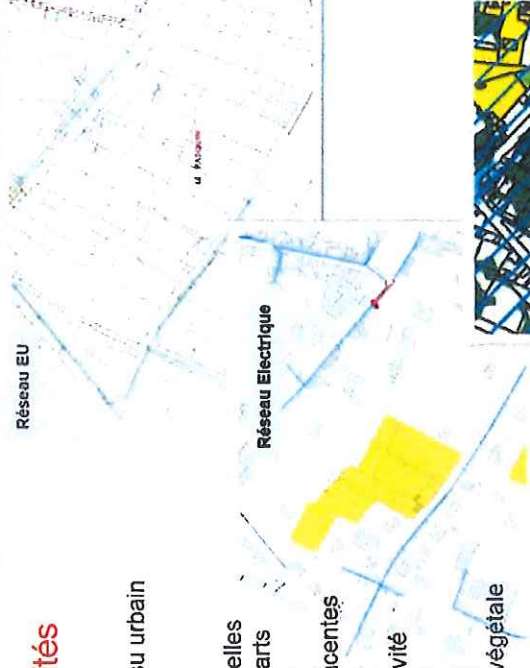
Intérêt des OAP à Loudun:

- Cherche la cohérence de l'aménagement
- Définit les ambitions qualitative et la programmation en logement
- Permet que les projets individuels s'inscrivent en compatibilité avec l'OAP et qu'ils en respectent les principes

## OAP 3 : Le Pasquin

### Contraintes et potentialités

- **Milieu naturel et trame verte**  
Espace de jardins au sein du tissu urbain avec quelques arbres
- **Paysage**  
Trame végétale, arrières de parcelles bâties, point de vue sur les remparts
- **Réseaux**  
Réseau unitaire sur les rues adjacentes
- **Risques**  
Risque effondrement : pas de cavité inventoriée
- **Enjeux environnementaux**  
Paysage : préserver l'ambiance végétale



Données environnementales



# Qu'est-ce qu'une OAP?

- Intérêt des OAP à Loudun
- Cherche la cohérence de l'aménagement et définit les ambitions dans les secteurs où la collectivité n'a pas l'intention d'intervenir.
- Affiche les ambitions pour les secteurs où la ville souhaite intervenir.

## OAP 3 : Le Pasquin

Description du site

Situé à proximité du boulevard Jean Pascaud, le site est constitué d'un cœur d'îlot ouvert sur la rue de la maison à la Jolle. Il possède une topographie marquée descendant vers le boulevard relativement fermé par de l'habitat.



Enjeux / Objectifs



- Préserver les arbres existants
- Densifier en cœur d'îlot
- Créer une connection entre la rue des landes et la rue de la maison à la Jolle
- Conforter le front bâti rue de la maison à la Jolle

Orientations d'aménagement PU

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

### 1/ Servitudes

Néant

### 2/Orientations paysagères et urbaines

- Inscrire de nouveaux logements individuels à l'image de l'ambiance de la rue en s'appuyant sur la topographie.
- Proposer une nouvelle continuité douce.

### 3/ Accessibilité

Piéton/ vélo : liaison entre rue des Landes et la maison à la Jolle



PROVVISIAT

Surface de la zone : 0,78 ha  
Nombre minimum de logements : 8