

Commune de Loudun

Note d'association de l'État

Mars 2016



PRÉFÈTE DE LA VIENNE

Direction Départementale des Territoires de la Vienne
www.vienne.gouv.fr

CONNAÎTRE ET COMPRENDRE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LOUDUN	4
<i>Une ville sur un tertre qui domine les plaines agricoles environnantes</i>	5
<i>Une trame verte et bleue présente d'Est en Ouest</i>	6
<i>Une urbanisation en forte progression mais contenue pour le moment</i>	7
<i>Un territoire fortement agricole à dominante céréalière</i>	8
<i>Une ressource en eau fragile</i>	9
<i>Un pôle économique fragilisé tourné vers une nouvelle dynamique</i>	10
<i>Une population qui se fragilise</i>	12
<i>Une offre de logements inadaptée</i>	13
<i>Un patrimoine bâti très riche</i>	14
<i>Une desserte routière prépondérante</i>	15
<i>Un tissu urbain fortement impacté par la présence de cavités souterraines</i>	16
<i>Carte de synthèse des caractéristiques et des dynamiques du territoire</i>	17
LE POINT DE VUE DE L'ÉTAT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LOUDUN	18
<i>Relancer l'attractivité résidentielle</i>	19
<i>Faciliter les conditions du développement économique</i>	20
<i>Prendre en compte le risque cavités</i>	21
<i>Mettre en valeur l'architecture de la ville</i>	22
<i>Préserver la qualité et l'identité paysagère des espaces</i>	23
<i>Préserver la trame verte et bleue</i>	24
<i>Restaurer la qualité de la ressource en eau</i>	25
<i>Carte de synthèse des enjeux du territoire</i>	26

Le présent document est produit par l'État dans le cadre de son association à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Loudun. Fondé sur un diagnostic de territoire transversal, il est l'expression de priorités d'actions pour l'aménagement de la commune de Loudun telles qu'elles sont conçues par l'État. Il constitue une contribution aux travaux engagés par la collectivité chargée de la révision du PLU. En tant que tel, il n'a aucune portée prescriptive et n'est destiné qu'à nourrir le dialogue entre l'État et la collectivité sur les orientations stratégiques du PLU.

La réalisation du diagnostic et la définition des priorités d'action se sont appuyées sur la démarche de diagnostic partagé territorial développée par AgroParisTech Clermont-Ferrand et la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes. Les travaux ont été conduits par une équipe projet composée de spécialistes relevant des services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Vienne, de la DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Vienne. Ils se sont appuyés sur les contributions d'experts thématiques issus de l'ensemble des services de l'État.



Pour l'**identification des caractéristiques et des dynamiques du territoire**, la méthode se déroule suivant **3 étapes** :

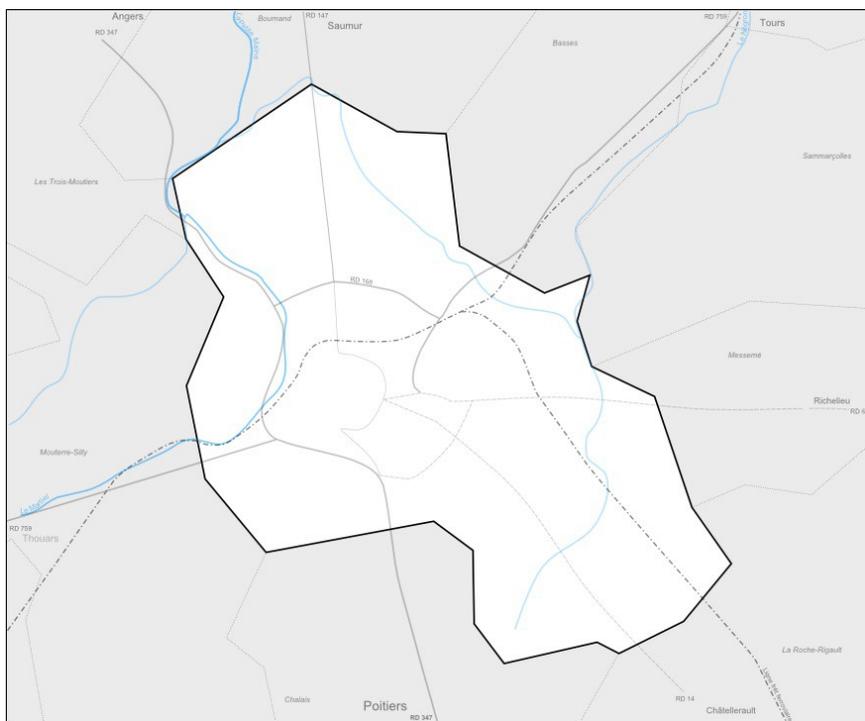
- dans un premier temps, 7 groupes de travail sont constitués, chacun traitant une ou plusieurs thématiques particulières, ce qui conduit à l'élaboration de 13 fiches thématiques permettant de dresser un portrait du territoire ;
- la seconde étape dite de co-construction consiste à sélectionner et à spatialiser, grâce à l'utilisation de la représentation spatiale schématique, les informations nécessaires à une bonne compréhension du fonctionnement du territoire ;
- la troisième étape consiste à partager l'analyse avec l'ensemble des personnes qui ont participé à la démarche, afin d'obtenir une vision synthétique, transversale et commune des caractéristiques et dynamiques du territoire.

Pour la **détermination des enjeux prioritaires de l'État**, la méthode se déroule suivant **2 étapes** :

- l'étape de co-construction consiste à identifier et à spatialiser, toujours grâce à l'utilisation de la représentation spatiale schématique, les enjeux de l'État déclinés sur le territoire en s'appuyant sur l'identification des caractéristiques et des dynamiques du territoire,
- l'étape de partage de l'analyse avec l'ensemble des personnes qui ont participé à la démarche, afin d'obtenir une vision partagée et commune des enjeux de l'État sur le territoire.

L'étape de **portage auprès des acteurs locaux** permet à la DDT de présenter les enjeux de l'État et d'échanger sur les orientations stratégiques et les priorités d'action à venir pour l'aménagement du territoire.

CONNAÎTRE ET COMPRENDRE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LOUDUN



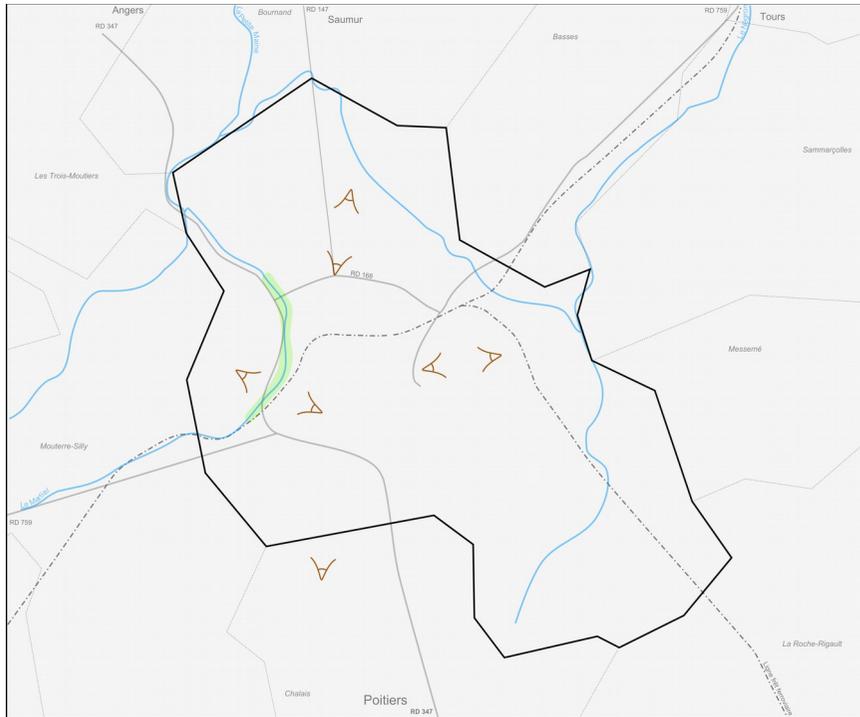
Le territoire de la commune de Loudun se situe au Nord du département de la Vienne, au carrefour de l'Anjou, du Poitou et de la Touraine, ce qui se traduit par des relations et des échanges avec ces territoires et se lit dans sa trame viaire et son architecture.

Sa superficie est de 43,8 km² pour une population totale de 6 819 habitants (au dernier recensement de 2012) et sa densité est de 157,7 habitants/km².

La commune de Loudun est un petit pôle urbain autour duquel 5 communes forment une petite couronne et elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays Loudunais (CCPL) comptant 52 communes rurales (y compris 7 communes associées) pour une population totale de 24 365 habitants (recensement de 2012), une superficie de 849 km² et une densité de 28,7 habitants/km².

Elle n'est pas située dans un périmètre de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et à l'heure actuelle, aucun projet de SCoT n'est envisagé sur ce territoire.

Loudun, en tant que chef-lieu de canton et ville principale du Nord-Ouest du département de la Vienne garde une importance économique, les communes environnantes présentant un caractère plus rural.



Une ville sur un tertre qui domine les plaines agricoles environnantes

La ville de Loudun est située sur un plateau (altitude variant entre 90 et 120 mètres NGF) : elle s'élève dans le paysage et marque les horizons. Chaque hameau positionné sur un léger relief offre un panorama sur Loudun, constituant ainsi un ruban circulaire de vues sur la silhouette de la ville. Celle-ci globalement de forme conique est couronnée de monuments historiques en relation avec le lointain.

Au Nord de la ville, des perceptions visuelles lointaines s'ouvrent depuis la rocade vers les plaines agricoles ponctuées de vallées vertes associées aux cours d'eau.

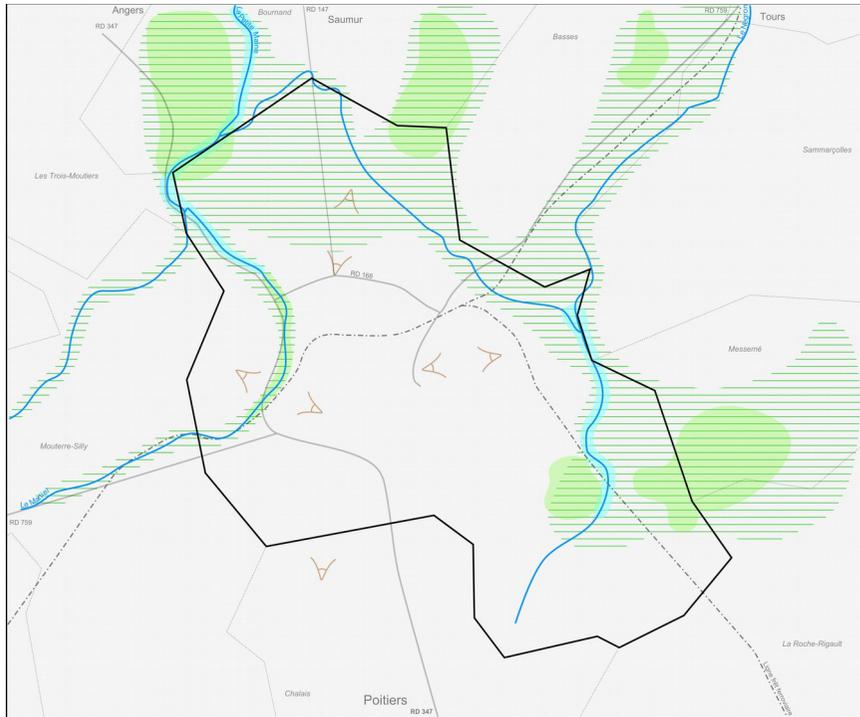
Il en est de même à l'Est où en raison de l'interruption de la rocade, les espaces cultivés pénètrent jusqu'à la ville.

Il est à noter la présence d'une limite végétale naturelle à l'Ouest de la commune créée par la vallée du Martiel et ses cordons boisés, rendant ainsi la commune moins perceptible.

Depuis le Sud, il existe une perception très marquante de la ville ancienne, de son relief et de son patrimoine.

La majeure partie des sols est de nature argileuse et calcaire (forte teneur en calcaire et plus de 20 % d'argile).





Une trame verte et bleue présente d'Est en Ouest

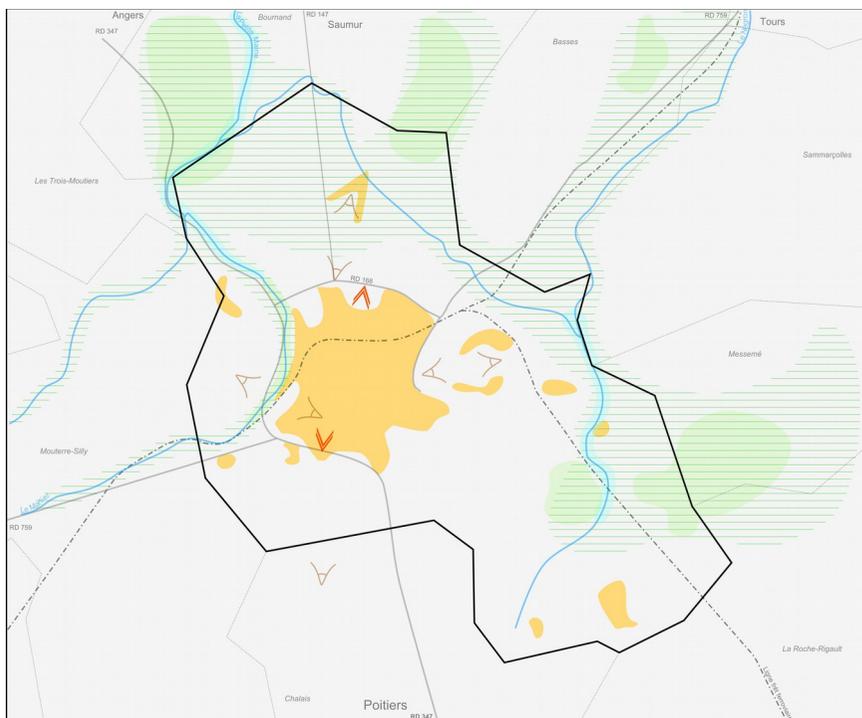
Les espaces naturels et boisés couvrent 7% du territoire communal, dont 6 % d'espaces boisés.

Ce territoire est marqué par la présence d'une bande de milieux naturels (réseau de haies champêtres très présent, arbres isolés, espaces boisés très morcelés et concentrés dans les secteurs Nord et Est) et semi-naturels (plaines agricoles, prairies, friches, vergers, vignes) qui permet aux espèces de se déplacer d'Est en Ouest en longeant les limites communales. Ce corridor écologique sert également de zones de reproduction, de repos et d'abris pour les espèces.

Cette trame verte est associée à une trame bleue constituée par le réseau de cours d'eau présent autour de la commune, associé à des sources, mares et étangs particulièrement favorables aux amphibiens, et ponctuellement accompagné de ripisylves et/ou de zones humides plus ou moins en bon état. Il est à noter que la loutre et le castor sont présents aux portes du territoire, en particulier sur le Martiel, ruisseau à l'Ouest de la commune.

La Petite Maine et ses affluents (depuis la source jusqu'à sa confluence avec la Dive du Nord) ont été identifiés comme réservoir biologique potentiel participant ainsi au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique : il s'agit de cours d'eau ou de parties de cours d'eau caractérisés par une richesse biologique reconnue et la présence d'espèces patrimoniales révélatrices d'un bon fonctionnement des milieux aquatiques en termes de continuité écologique.

Enfin, il est à noter que sur le territoire communal aucun espace naturel ne fait l'objet d'un zonage de connaissance (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, Natura 2000) ou de protection (site inscrit, site classé, réserve naturelle ...).



-  Espace urbanisé / habitat - activités
-  Extension urbaine (pression sur l'agriculture)

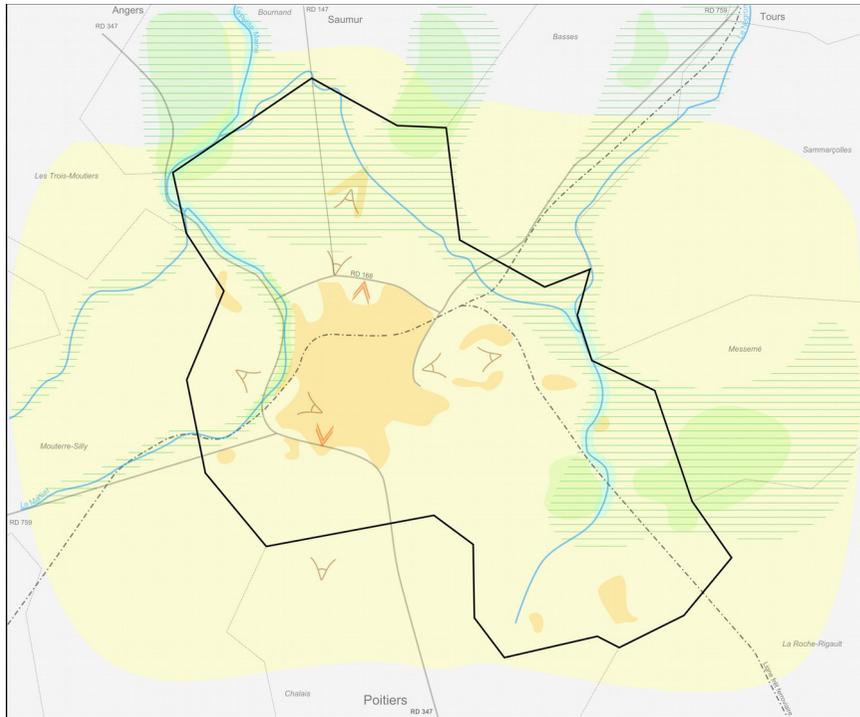
Une urbanisation en forte progression mais contenue pour le moment

Les espaces artificialisés (bâti ou non) couvrent une surface équivalant à 17% de la surface communale, ce qui représente une proportion plus importante que celle constatée dans la CCPL et le département de la Vienne (respectivement 8% et 9%). Loudun est en effet la ville centre de ce secteur.

Depuis la fin des années 60, l'artificialisation des sols progresse plus vite que la croissance de la population. En effet, la commune de Loudun connaît une forte progression de son urbanisation (croissance de l'ordre de 25% entre 1990 et 2010), alors que sa population décroît. On qualifie cette situation d'étalement urbain et elle se traduit par une pression sur l'agriculture. La faible densification de la construction des logements observée sur Loudun contribue également à l'étalement urbain.

Malgré quelques extensions ponctuelles au sein des hameaux autour de Loudun et le développement de la zone commerciale au Sud, l'enveloppe urbaine reste bien contenue pour le moment entre les voies et la vallée boisée du Martiel.

Certains espaces agricoles persistent même encore à l'intérieur de ce secteur en périphérie de l'enveloppe urbaine, malgré la dynamique d'extension urbaine.



Espaces à dominante agricole

Un territoire fortement agricole à dominante céréalière

Les surfaces agricoles représentent 76% du territoire communal, ce qui est identique aux taux observés au sein de l'EPCI et du département. Elles enveloppent totalement la ville y compris les espaces libres entre la partie effectivement urbanisée et les voies.

La commune de Loudun appartient à la petite région agricole des Plaines de Loudun et Châtelleraut, aux portes des Plaines de Thouars Moncontour et du Saumurois.

Les sols se caractérisent par un bon, voire très bon potentiel agricole au-delà de la rocade.

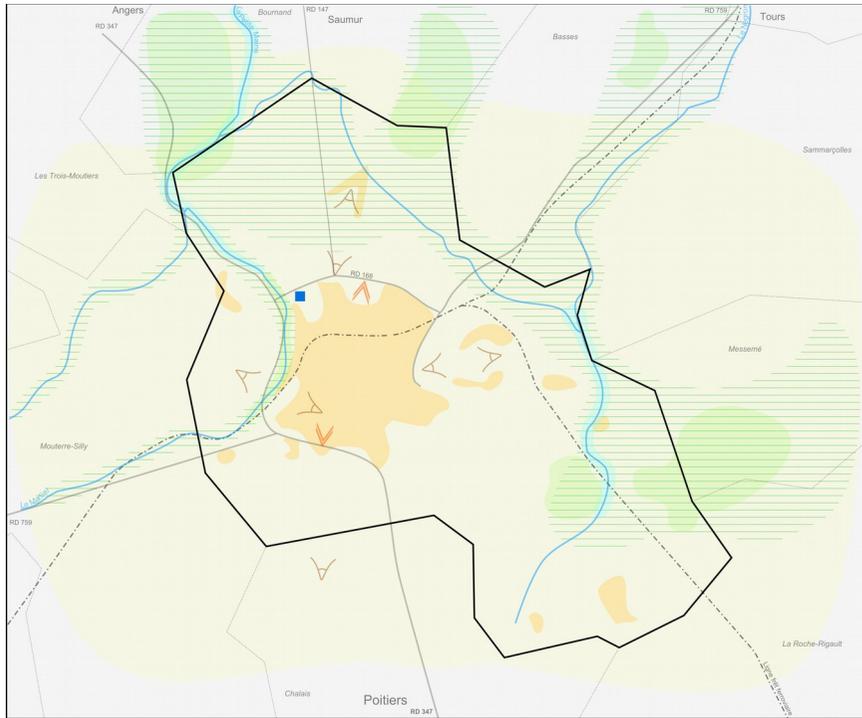
La présence de grandes cultures de céréales est majoritaire sur le territoire communal : la culture de céréales, notamment celle du blé tendre, représente plus de 50 % des surfaces agricoles communales et celle des oléagineux 32%.

Le maraîchage est en régression au profit des grandes cultures mais toujours présent à titre d'activités secondaires, notamment la culture du melon bien implantée dans le Loudunais.

Quelques élevages sont également toujours présents dans le paysage communal (des élevages de bovins dont quelques éleveurs laitiers, ainsi que des élevages de volailles et de caprins).

Par ailleurs, le nombre d'exploitations sur la commune est resté relativement stable de 2000 à 2010, tandis que les Surfaces Agricoles Utilisées (SAU) par les exploitants de Loudun ont augmenté de 16,5% sur la même période dû à l'agrandissement de leurs exploitations hors de la commune.

Les exploitations agricoles sont majoritairement de type individuel, et la moitié correspond à des petites exploitations (surfaces inférieures à 50 ha).



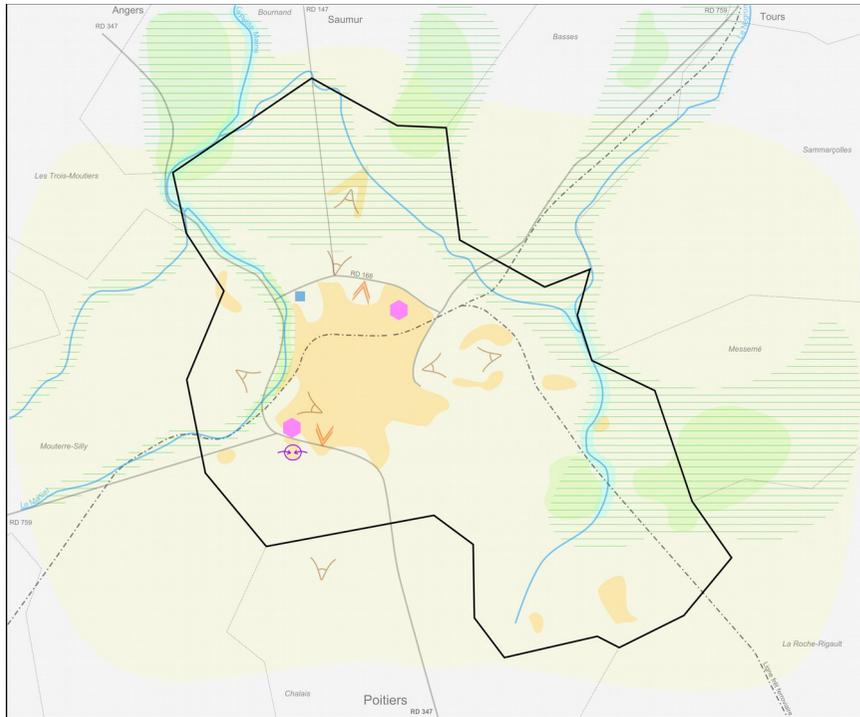
■ STEP

Une ressource en eau fragile

Le territoire de la commune de Loudun est classé en totalité en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. A ce titre, un programme d'actions des zones vulnérables a été mis en place. La commune est en particulier concernée par le classement en zones sensibles, ce qui signifie qu'une élimination plus poussée des paramètres Azote et/ou Phosphore présents dans les eaux usées est nécessaire pour lutter contre cette pollution.

Par ailleurs, il est à noter que la station d'épuration du « Bourg » à boues activées, d'une capacité de 12 000 équivalents-habitants est en surcharge hydraulique (dépassement de la capacité et du débit de la station pour des pluies faibles), ce qui peut entraîner des risques de pollution au niveau de l'exutoire (le Martiel). À ce titre, dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, des travaux sont prévus pour améliorer la collecte et la gestion des eaux usées.

Concernant la problématique liée à la gestion des eaux pluviales, la collectivité a lancé l'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales qui a dressé un état des lieux des problèmes hydrauliques rencontrés : les zones d'accumulation des eaux pluviales ont ainsi été localisées sur les bassins versants Nord et Sud de la ville.



Un pôle économique fragilisé tourné vers une nouvelle dynamique

Loudun, en tant que chef-lieu de canton et ville principale du Nord-Ouest du département de la Vienne garde une importance économique, les communes environnantes présentant un caractère plus rural. La commune possède ainsi 3 zones d'activités économiques industrielles ou artisanales et commerciales, deux au Sud et une au Nord-Est. Concernant le taux d'occupation de ces zones, il existe quelques disponibilités dans la Zone Industrielle du Nord-Est.

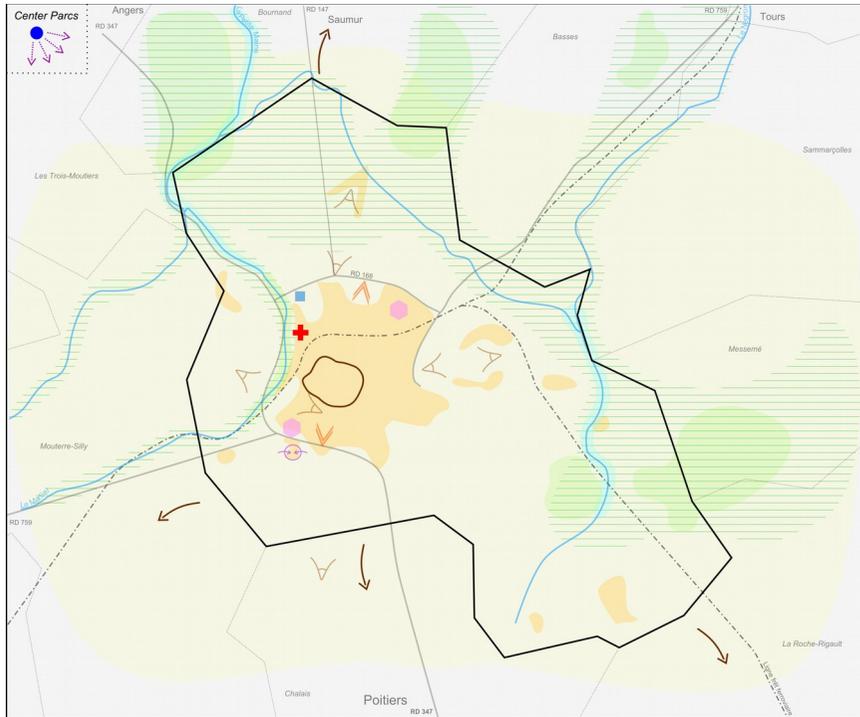
Suite à des difficultés économiques dans les années 1980, touchant certaines grosses entreprises des domaines de la mécanisation agricole, de l'industrie alimentaire et du travail du bois, une nouvelle politique dynamique de développement économique a été mise en place par la commune, visant à favoriser notamment le développement de petites unités dans des secteurs moins vulnérables.

Plusieurs entreprises ont en effet fermé (société CEIT et ses filières dans l'équipement ferroviaire, Kongskilde spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros de matériel agricole et M3M société de fabrication en mécanique et outillage de précision), mais soit une partie de l'activité a été reprise par un autre groupe (cas de CEIT), soit d'autres activités se sont implantées dans les locaux (respectivement la société Brunet Migné intervenant dans le domaine du génie électrique et thermique sur une partie du site de Kongskilde, et un garage agricole pour M3M).

Ces dernières années, le tissu économique communal s'est ainsi renouvelé et s'est développé par l'implantation de nouvelles PME comme Agritubel, Cofatech (produits cosmétiques), Outilec, Super U... Loudun garde en particulier la tradition d'industries dédiées à l'agriculture avec les établissements Manip et Agritubel.

Le taux « brut » de création d'entreprises (sans intégrer les fermetures d'entreprises) est de 8,4 % en 2013 (soit 33 entreprises essentiellement dans le secteur du commerce, des transports et des services divers). Il est nettement inférieur aux taux observés au niveau de la CCPL et du département de la Vienne, et est plutôt orienté à la baisse depuis 2010.

Les établissements du secteur tertiaire sont les plus importants et représentent 75% du total des établissements (les transports et autres services à hauteur de 43 %, le commerce de 18 % et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale à hauteur de 14 %), et ceux du secteur secondaire 17% (9% pour l'industrie et 8 % pour la construction). Les établissements du secteur primaire (agriculture) ne représentent, eux, que 8 %.



-  Hôpital
-  Centre ville
-  Attractivité commerciale vers les pôles extérieurs
-  Influence économique du Center parcs

En termes d'effectifs salariés, c'est le secteur du tertiaire non-marchand (administration, éducation, santé, action sociale) qui est le plus gros employeur (35,5 % des effectifs salariés) ; en particulier, le centre hospitalier Théophraste Renaudot emploie près de 300 personnes. Le secteur des transports et autres services regroupe 24,5 % des effectifs salariés, tandis que celui de l'industrie 20,5% et celui du commerce 13 %.

Il est à noter en outre que les établissements dont les effectifs sont inférieurs à 10 salariés représentent 91% du total des établissements, d'où la prépondérance des TPE (Très Petites Entreprises) sur le territoire communal.

En ce qui concerne l'emploi, Loudun comptait en 2012 près de 4 100 emplois.

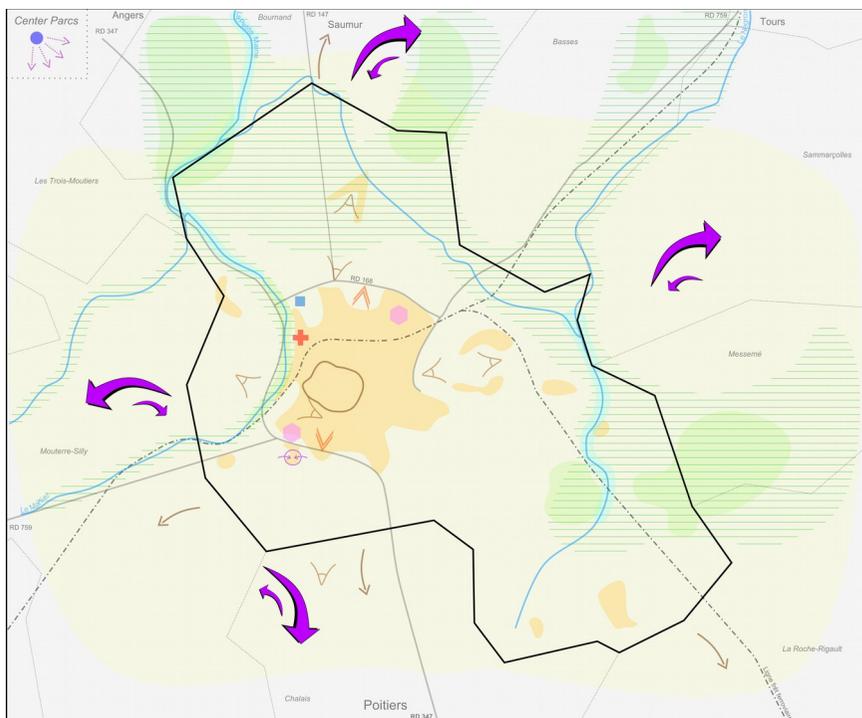
Le taux de chômage observé est de 8,9% au 4^{ème} trimestre 2014, tandis que sur le département de la Vienne, il s'élève à 8,5% sur la même période.

À la fin de l'année 2014, le nombre de demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi est de 590, soit une augmentation de 2,1 % par rapport à la fin de l'année 2013. La tendance est à la hausse depuis quelques années : + 5,1 % entre décembre 2013 et décembre 2012, et + 2,8 % entre 2012 et 2011. Il est à noter que ce sont les personnes âgées de plus de 50 ans qui sont les plus touchées (+ 20 % sur un an), comme au niveau national.

Par ailleurs, entre 1990 et 2010, la surface consommée dédiée à l'activité (activités commerciales, industrielles et services privés) a augmenté de 23,7 ha, soit une croissance conséquente de plus de 180 %. Toutefois, en 2010, la surface dédiée à l'activité ne représente que 0,8 % du territoire communal. En effet, la commune de Loudun capte moins de la moitié de la surface totale consommée pour l'activité dans l'intercommunalité.

S'agissant plus particulièrement du centre-ville de Loudun, il comptait en 2011 près de 200 commerces et services (source Gheco Urbanistes – juin 2011). L'implantation d'une nouvelle zone commerciale en mai 2015 (Caréo) vient renforcer l'offre commerciale sur la commune et l'EPCI. Le Pays Loudunais subit par ailleurs l'attraction commerciale de nombreux pôles de périphérie de communes situées dans un rayon de 20 à 60 minutes, telles que Poitiers, Saumur, Châtellerault ou Thouars.

Enfin, l'ouverture très récente du Center Parc début juillet 2015 sur les communes de Morton et Les Trois Moutiers à une dizaine de kilomètres au Nord de Loudun commence à avoir des répercussions positives directes ou indirectes sur l'économie locale.



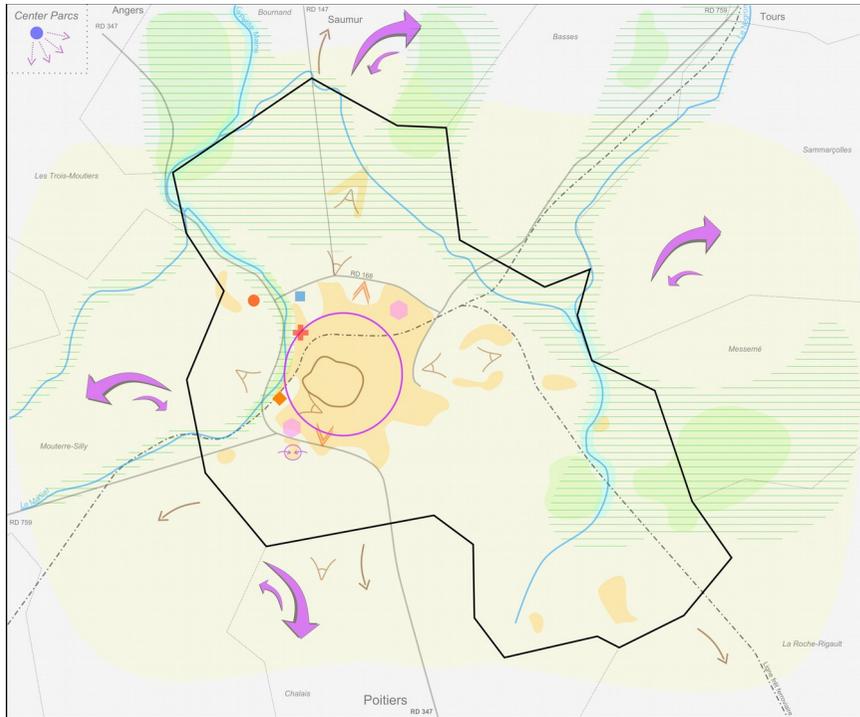
Evolution démographique

Une population qui se fragilise

La population de Loudun est de 6 819 habitants au dernier recensement de 2012. La commune se caractérise par une perte régulière de population (- 888 habitants entre 1999 et 2012, soit - 11,5 % et - 85 habitants entre 2011 et 2012). Ce sont presque exclusivement des jeunes de moins de 20 ans et des ménages actifs souvent avec enfant(s) qui partent de Loudun (dont au moins 20 % quittent la CCPL) au profit des actifs en fin de carrière et des retraités. Ces observations tendent à accentuer le phénomène de vieillissement de la population observé sur le département.

La commune se caractérise également par une population plus fragile en termes de revenus que sur le reste du département. Plus d'un ménage sur cinq vit sous le seuil de pauvreté (21,7 %), ce qui est supérieur aux taux observés sur des communes aux caractéristiques proches telles que Montmorillon (19,1%) ou Chauvigny (16,7%).

Par ailleurs, il est à noter qu'un léger décrochage scolaire commence à apparaître sur la population des 15-17 ans.



- Logements inadaptés
- Structure spécifique d'accueil des gens du voyage
- ◆ Centre de demandeurs d'asile

Une offre de logements inadaptée

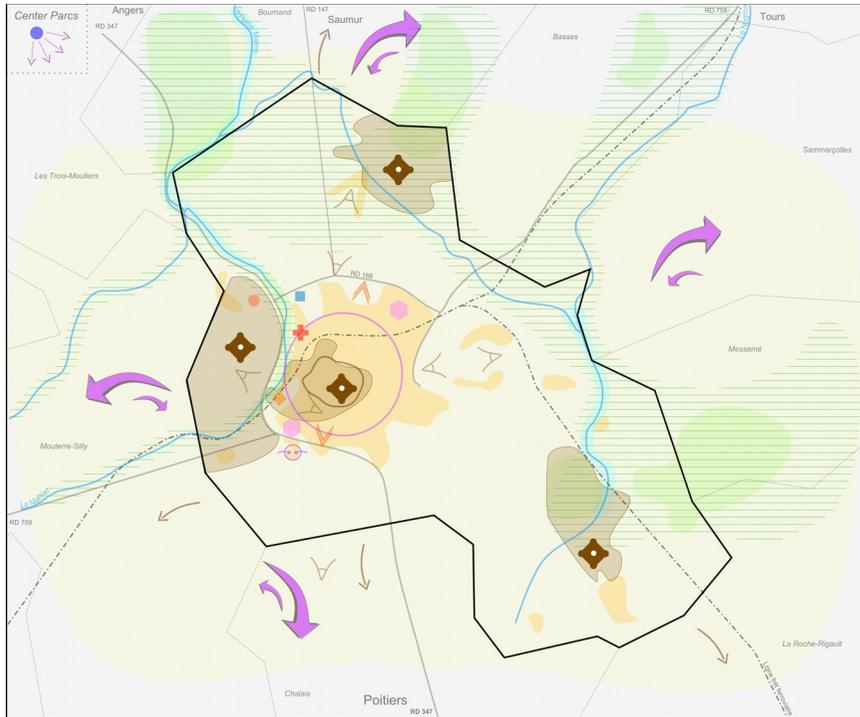
La commune de Loudun se caractérise par un taux de logements locatifs sociaux de 27 %. Si la majorité des logements sont de type familial, plus d'1 logement sur 4 concerne des hébergements spécifiques (structures d'hébergement, foyers de personnes âgées, unité de soins longue durée dans les hôpitaux).

Malgré plusieurs dispositifs mis en place sur le territoire, la vacance des logements en 2013 était de 13,4 % à Loudun (12,6 % sur la CCPL). Ce taux tend à augmenter et la vacance de plus de 3 ans reste significative (près de 40 % des logements vacants sont concernés).

L'inadéquation de l'offre de logements (grands logements) par rapport aux besoins de la population (petits ménages) et la présence d'une offre dégradée (manque de rénovation sur les logements anciens) sont à l'origine de cette vacance. Cependant, les propriétaires n'entreprennent pas d'opérations de réhabilitation, car les matériaux employés dans le bâti local (pierre de tuffeau) nécessitent des coûts de restauration bien souvent trop élevés au regard de leurs revenus. En outre, un protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés doit permettre la réhabilitation de 8 logements par an sur la période 2014-2015.

Par ailleurs, pour répondre aux obligations définies dans le Schéma Départemental des Gens du Voyage datant de 2003, la commune de Loudun a aménagé une aire d'accueil de 18 places de caravanes, mais cette aire ne couvre pas tous les besoins identifiés sur la communauté de communes. En particulier, des terrains familiaux locatifs manquent sur la commune.

En outre, Loudun accueille depuis le mois d'août un nouveau centre de 90 demandeurs d'asile sur l'ancien site de l'AFPA (Cité Grillemont).



Un patrimoine bâti très riche

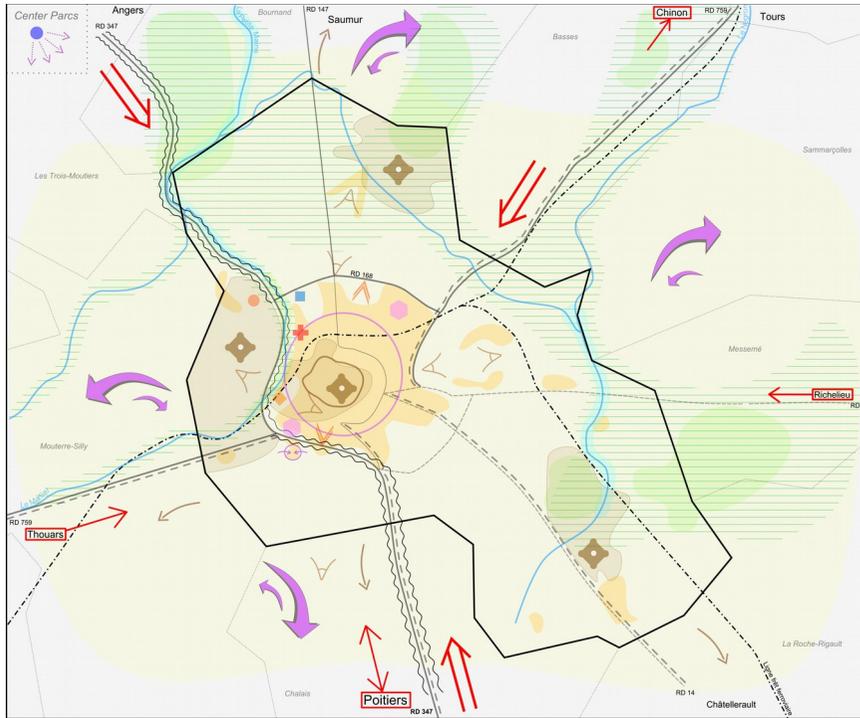
La commune de Loudun est couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architecture, Urbain et Paysager (ZPPAUP) instaurée depuis 1995, qui se décompose en 4 secteurs.

La cité où Théophraste Renaudot a vu le jour, médecin et fondateur au XVII^{ème} siècle du premier journal de France (La Gazette), cache de nombreux trésors architecturaux allant de l'époque médiévale au siècle des Lumières, que l'on découvre en flânant dans les rues. On peut citer la porte du Martray, la Tour carrée, la collégiale Sainte-Croix, la Commanderie Saint-Jean, l'Echevinage, les Châteaux du Bois-Gourmond et du Bois Rogue.

Par ailleurs, le bâti rural se caractérise par 3 typologies variées : des fermes traditionnelles insérées dans le bocage résiduel, des domaines en appui sur un boisement et des grandes exploitations couronnant les reliefs dénudés.



Patrimoine bâti remarquable



Une desserte routière prépondérante

La commune de Loudun, isolée des principales dessertes autoroutières du secteur, est traversée par trois routes principales :

- la RD 347, qui contourne le centre-ville du Sud au Nord-Ouest et relie Poitiers à Angers ; c'est un axe majeur de circulation de la commune identifié au titre du classement sonore des infrastructures ;
- la RD 759 d'Est en Ouest, qui relie Chinon à Thouars, puis au-delà Bressuire ;
- la RD 147 au Nord qui relie Loudun à Saumur.

L'importance du trafic poids lourds de transit enregistré traduit le rôle majeur de la commune de Loudun dans le trafic routier interdépartemental, étant située au carrefour des départements du Maine et Loire, d'Indre et Loire, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

Il est à noter que la RD 168 joue le rôle de rocade seulement au Nord en assurant la liaison entre ces 3 RD. La RD 14 au Sud-Est qui relie Loudun à Châtelleraut et la RD 61 à l'Est en direction de Richelieu constituent le réseau secondaire.

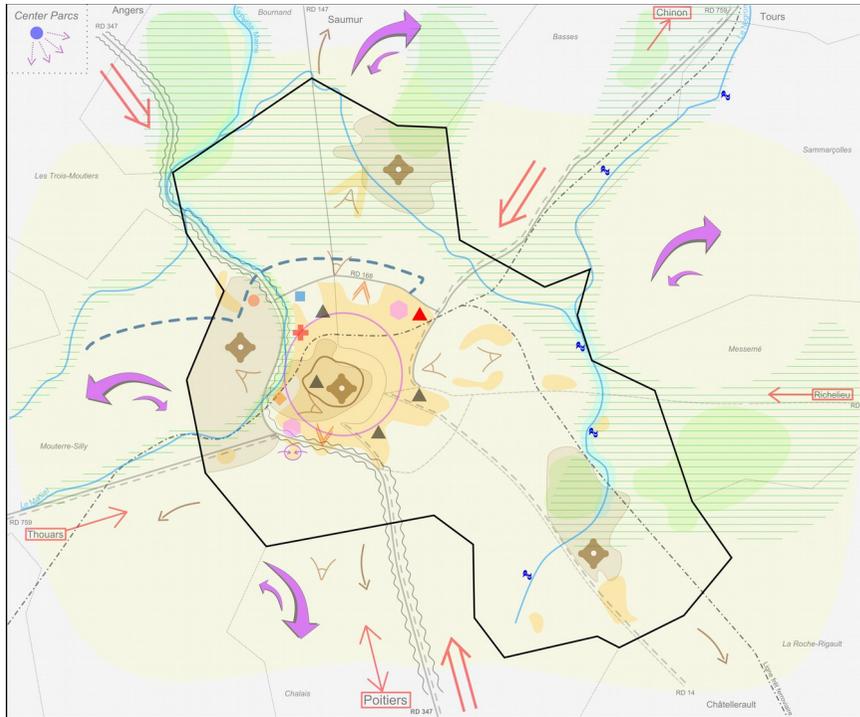
La ligne SNCF présente sur le territoire de la commune est réservée au fret essentiellement lié aux carrières, et par conséquent n'assure pas le transport de voyageurs. Par contre, la ligne TER autocar Chinon-Loudun-Thouars permet de rejoindre les gares SNCF de Chinon et de Thouars, mais peu de trajets sont proposés et essentiellement en période scolaire.

La commune est également desservie par 2 lignes de transport en commun « Lignes en Vienne » en direction de Poitiers et Châtelleraut.

Par ailleurs, la commune de Loudun favorise les aménagements en faveur des modes actifs (piétons et vélos) au centre-ville, à travers la restructuration de la place Porte de Mirebeau et la présence d'une zone semi-piétonne de circulation partagée.

S'agissant des flux domicile-travail entre la commune de Loudun et son bassin de vie, ainsi que les bassins de vie périphériques et proches, les échanges internes au sein du bassin de vie de Loudun représentent environ 74,5 % de la totalité des déplacements et se concentrent essentiellement en direction de Loudun.

En ce qui concerne plus particulièrement les flux majoritaires, les personnes résidant dans les bassins de vie de Richelieu (Indre-et-Loire) et de Thouars (Deux-Sèvres) viennent plutôt travailler à Loudun. La tendance est inversée concernant le bassin de vie de Chinon (Indre-et-Loire) qui attire des actifs résidant à Loudun. Les flux domicile-travail entrants et sortants de Loudun en direction du bassin de vie de Poitiers traduisent, eux, un équilibre dans les échanges.



-  Risque effondrement - cavités (inventaire 2012)
-  Zone inondable
-  Risque industriel
-  Canalisation gaz

Un tissu urbain fortement impacté par la présence de cavités souterraines

La commune de Loudun se caractérise par un risque lié à l'effondrement de cavités souterraines, mal défini mais important. En effet, près de 1 200 cavités souterraines d'origine anthropique (dont 758 entrées de cavités formellement identifiées d'après l'étude du bureau de recherche géologique et minière datant de 2015) seraient présentes sur le territoire communal notamment dans la moyenne partie du centre-ville et dans de nombreux secteurs de faubourgs. Des enjeux, dont des habitations, sont souvent présents en surface.

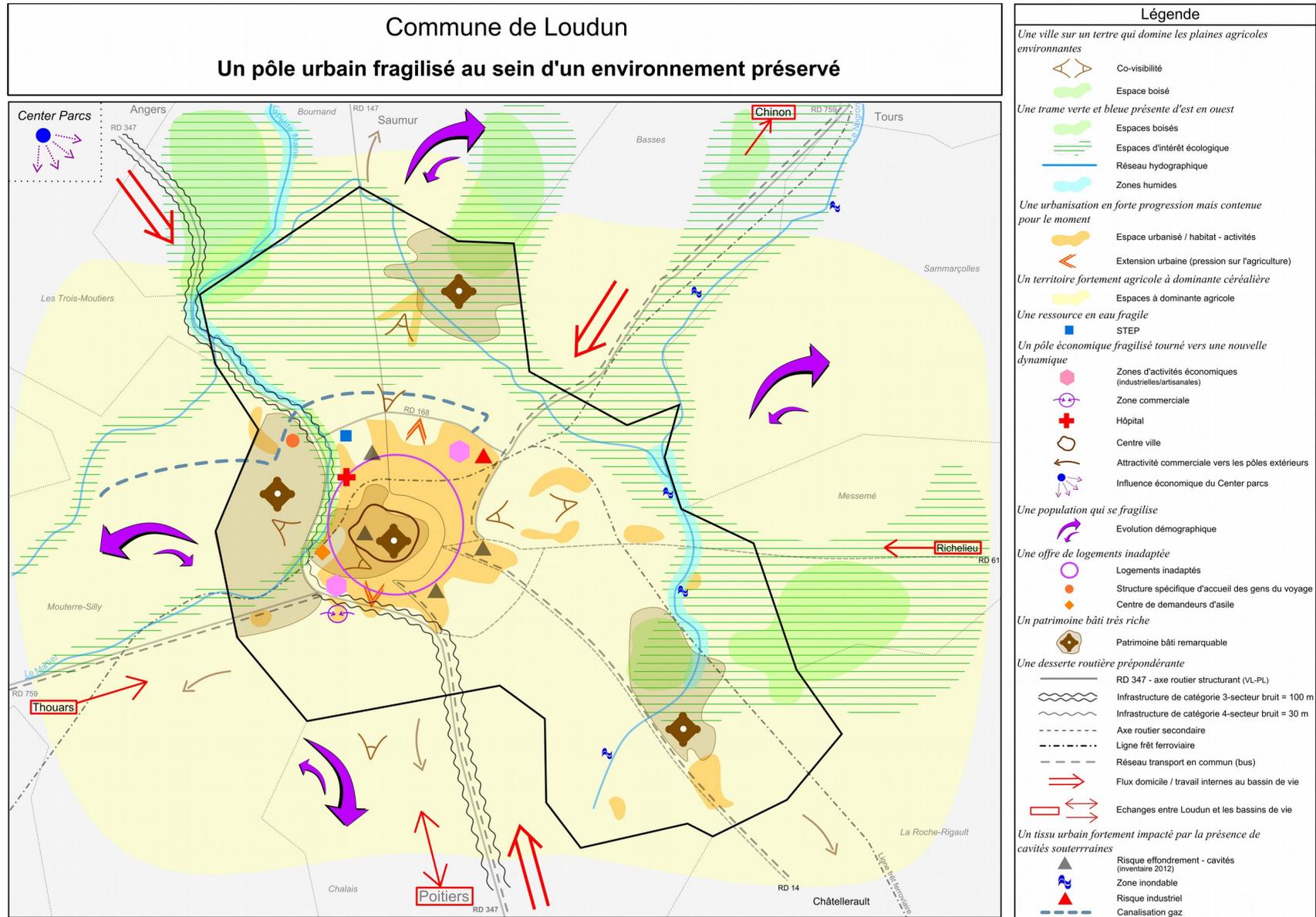
La commune de Loudun est également concernée par une zone inondable (débordement lent de rivière) liée à la présence du Négron, principal cours d'eau qui traverse la commune de Loudun en contournant le bourg par le Sud-Est. Il est à noter que très peu d'habitations sont situées dans cette zone inondable.

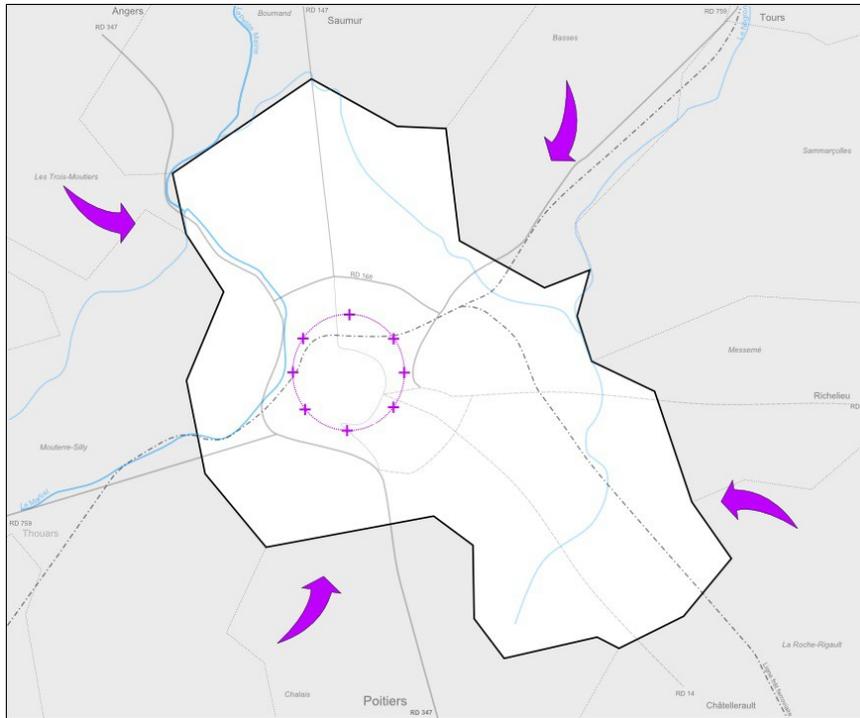
En vingt ans, plusieurs mouvements de terrains souvent associés à des inondations et des coulées de boues, se sont produits et ont donné lieu à une reconnaissance par l'Etat de catastrophe naturelle.

Concernant les risques industriels, la commune de Loudun compte 36 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) industrielles ou agricoles, en état d'activité ou en cours de création, concentrées dans le périmètre de la zone industrielle Nord de Loudun.

Il est à noter aussi que la commune est traversée en son centre d'Est en Ouest par une canalisation de gaz susceptible de générer des risques notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

Carte de synthèse des caractéristiques et des dynamiques du territoire





Relancer l'attractivité résidentielle

Relancer l'attractivité résidentielle

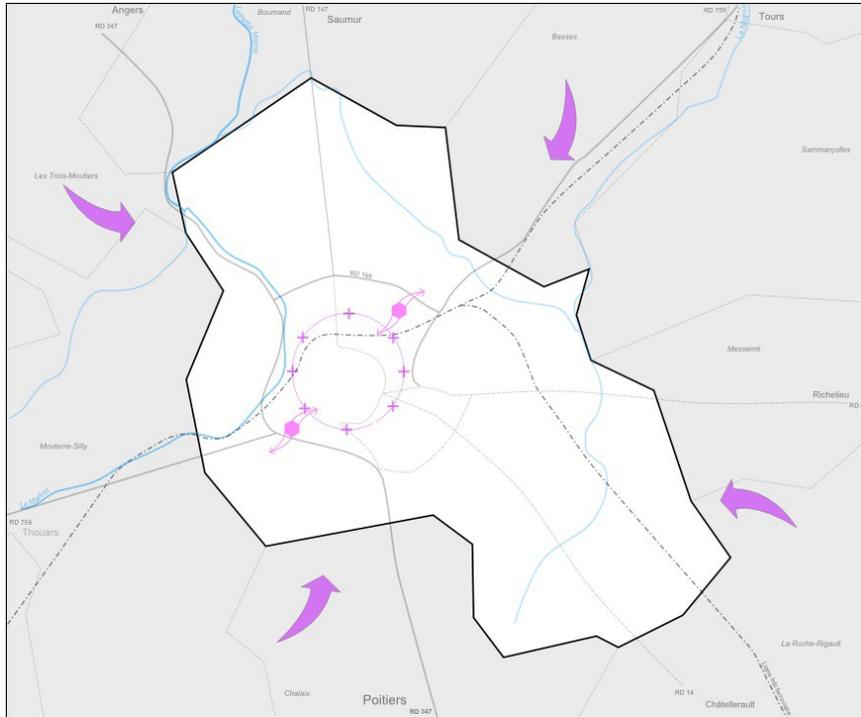
L'attractivité résidentielle apparaît malaisée à cerner tant elle demeure multidimensionnelle et subjective. Parler d'attractivité résidentielle c'est bien sûr évoquer l'offre et le coût du logement mais également la qualité du cadre de vie, les questions d'emploi, d'accessibilité et depuis peu l'accès à un réseau à très haut débit.

S'agissant du logement, l'État sera attentif à ce qu'une réflexion globale soit menée sur l'habitat à travers la définition d'une offre en logements diversifiée et adaptée aux besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire, à une répartition spatiale équilibrée favorisant la mixité sociale et la poursuite de l'action de restructuration du centre ancien menée en partenariat avec l'établissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes. Cette priorité accordée à la densification du tissu existant et à la localisation préférentielle des nouveaux programmes de construction dans les secteurs urbains pourra se concilier avec une extension urbaine maîtrisée.

Si le programme local de l'habitat (PLH) apparaît comme le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, en son absence, plusieurs outils pourront néanmoins être mobilisés par le PLU.

Diversifier l'offre en logements ne suffira pas à satisfaire les besoins et attentes de la population. Son efficacité sera étroitement liée à la promotion d'un cadre de vie de qualité.

La commune devra par exemple veiller à limiter la création de zones monofonctionnelles en vue de rendre accessibles commerces, équipements et services. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU pourront ainsi prévoir qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction, un pourcentage devra être destiné à la réalisation de commerces (article L.151-7 du code de l'urbanisme), le règlement du PLU pourra également identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme). De même, la commune devra s'interroger sur la qualité et la connectivité de l'espace public. Le règlement du PLU pourra par exemple imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir (article R.151-43 du code de l'urbanisme).



Faciliter les conditions du développement économique

Faciliter les conditions du développement économique

L'un des enjeux de la ville de Loudun consistera à faire d'un espace fragile un territoire rural dynamique, doué d'un positionnement économique attractif.

La stratégie de développement économique mise en place par la collectivité pourra s'appuyer sur différents leviers d'action susceptibles de se combiner : le développement du résidentiel, précédemment évoqué, consistant à attirer de nouvelles populations ou à maintenir celle présente sur le territoire, et le développement du productif par l'attrait de nouvelles entreprises ou le développement des entreprises locales.

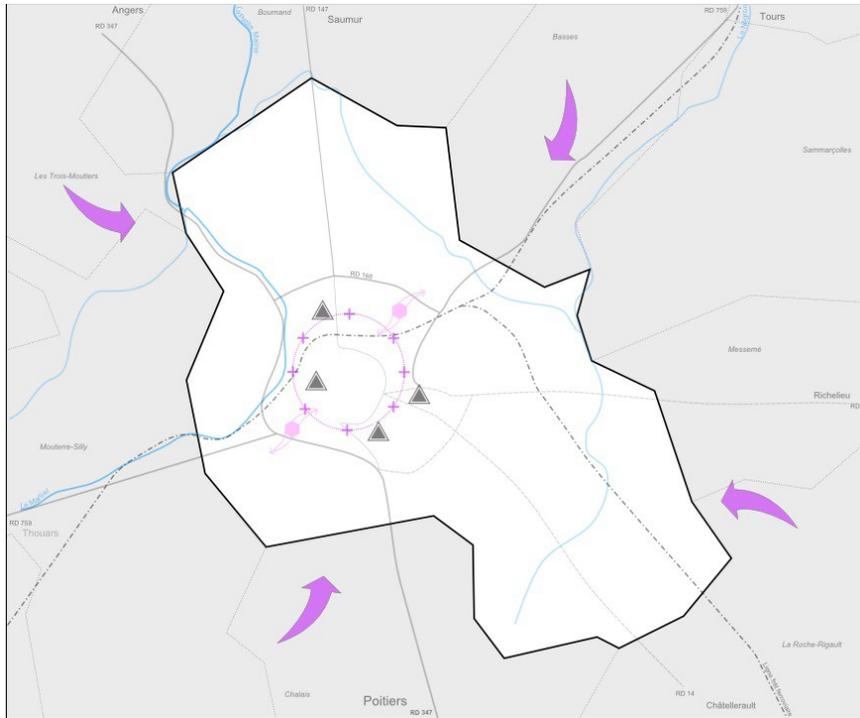
Sur la commune de Loudun, comme sur tous les territoires ruraux, la fonction de production a évolué : la prédominance de l'agriculture a cessé bien qu'elle joue un rôle majeur dans l'occupation de l'espace, la vocation industrielle tend à se maintenir et les activités liées à la présence des populations connaissent un essor.

S'agissant de l'agriculture, il s'agira pour le PLU de ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles existantes à travers la définition d'un zonage adapté, en particulier à proximité immédiate des sièges d'exploitation où devront être autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Il s'agira également de localiser les terrains cultivés à protéger de toute urbanisation, c'est-à-dire ceux soumis à de fortes pressions foncières, tels que les espaces agricoles péri-urbains.

S'agissant des activités industrielles et commerciales, il s'agira de définir précisément les besoins et de localiser opportunément les futures implantations en tenant compte des conditions de desserte et des contraintes du site. Les opportunités foncières en zones déjà urbanisées devront faire l'objet d'un recensement (dents creuses, friches délaissées, partie de zone d'activités à requalifier, reconversion de bâtiments inoccupés ...) avant d'envisager tout développement en extension.

L'aménagement du territoire communal devra être pensé autour d'une mixité fonctionnelle du centre-ville, mixité qui marque fortement l'identité du centre et qui participe à l'attractivité du territoire. Celle-ci pourra être encouragée à travers la priorité des rez-de-chaussées aux fonds de commerce pour éviter leur transformation en logements, garages ou services (article R. 151-37 1° du code de l'urbanisme). Plus généralement, l'aménagement urbain devra s'inscrire dans un cadre plus large susceptible d'améliorer l'attractivité du centre-ville : la qualité des espaces publics et du bâti, la gestion et la rénovation du patrimoine.

De même, les communications électroniques devront être prises en compte dans la réflexion car l'accès à un réseau à très haut débit est devenu un critère majeur d'attractivité pour les entreprises, pouvant pallier le manque d'équipements ou d'accessibilité. Le développement urbain devra ainsi être privilégié dans les secteurs dotés d'infrastructures numériques (articles L.151-40 et R.151-49 du code de l'urbanisme).



Prendre en compte le risque cavités

Prendre en compte le risque cavités

Le risque lié à l'effondrement des cavités souterraines sur le territoire de la commune de Loudun est prégnant. Un bilan, qui se veut non exhaustif, fait état de l'existence de 758 cavités anthropiques formellement identifiées.

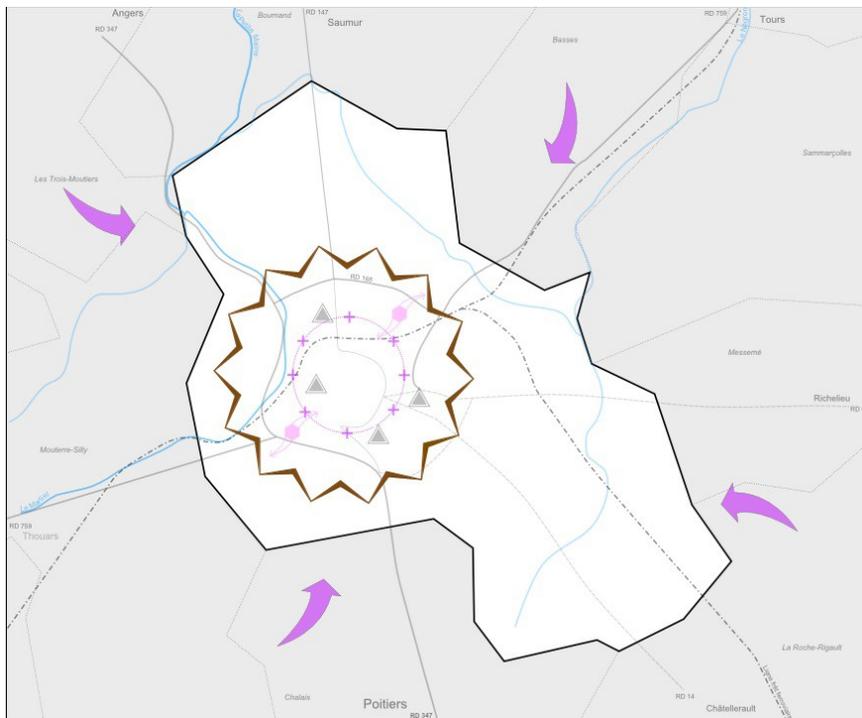
Ces cavités peuvent affecter la stabilité des sols. Sous l'action du temps, elles peuvent en effet se dégrader et provoquer des affaissements ou des effondrements susceptibles de causer des dommages aux biens et aux personnes.

Afin de prévenir ces dommages, l'État sera attentif à ce que l'aménagement de la commune soit maîtrisé en évitant de développer des projets dans les secteurs identifiés comme présentant un danger.

Il conviendra pour cela de s'appuyer sur la connaissance du risque cavités en se référant notamment à l'étude menée par le bureau de recherche géologique et minière (BRGM) intitulée "Évaluation technique du bien-fondé de la prescription du PPR cavités dans la commune de Loudun" (2015) pour apprécier l'exposition aux risques d'éventuels projets.

Il est attendu que le règlement graphique du PLU fasse apparaître les secteurs où l'existence du risque justifie que soient interdites ou soumises à conditions spéciales les constructions, installations et occupations du sol de toute nature (article R.151-34 du code de l'urbanisme). Les constructions existantes situées dans les périmètres de risque définis pourront faire l'objet d'extensions mesurées et des annexes non habitables pourront être autorisées sous réserve toutefois de la mise en sécurité des personnes et des biens et de la non aggravation du risque. La délimitation des zones et la nécessité des dispositions édictées par le règlement devront quant à elles être justifiées dans le rapport de présentation.

Pour réglementer l'implantation des constructions, il sera tenu compte de la précision avec laquelle la localisation de la cavité est connue.



Mettre en valeur l'architecture de la ville

Le territoire de Loudun recèle de richesses patrimoniales qui contribuent à son identité singulière et à la qualité de son cadre de vie. Celles-ci peuvent apparaître comme un véritable élément de la politique du territoire notamment pour développer le tourisme patrimonial en direction des usagers du Center Parcs par exemple.

La protection du patrimoine, et plus précisément la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, figure parmi les objectifs que le plan local d'urbanisme doit poursuivre.

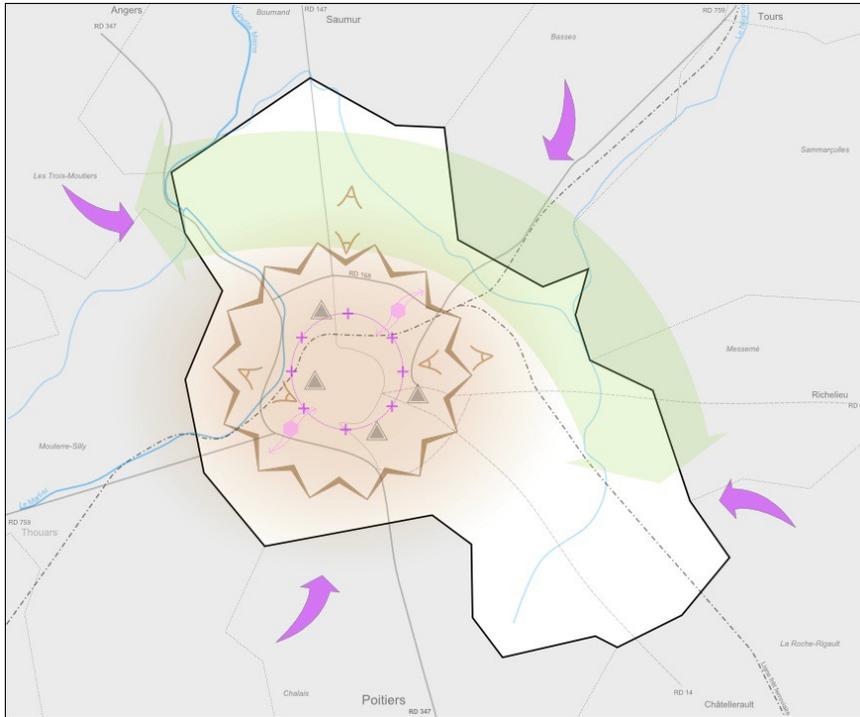
La commune de Loudun dispose d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), outils de protection du patrimoine. Le projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine prévoit le maintien de la servitude qu'elle instaure dans le secteur défini et le versement de son règlement dans celui du plan local d'urbanisme dit patrimonial, le PLU étant alors qualifié de PLU patrimonial. Les édifices portés au document graphique de la ZPPAUP participent à la qualité de présentation de l'espace protégé. La cohérence de leurs modes constructifs traditionnels assurent la pérennité de ce bâti. Ses facteurs sont : inertie, hygroscopie, continuité capillaire et perméance. Conserver ces principes est indispensable. A défaut, des choix incompatibles présentent un risque fort élevé de générer des pathologies, cause directe de ruine irréversible, même si cela prend trois à quatre décennies.

Les exigences liées à la préservation du patrimoine au sein même du document d'urbanisme seront efficacement prises en compte à travers cette instrumentation très complète pour l'accomplissement d'une politique du patrimoine.

Cette mise en valeur ne devra cependant pas se limiter aux secteurs présentant un fort enjeu patrimonial. Elle devra aussi s'étendre aux différents quartiers, hameaux et zones d'activité. Un soin particulier devra être apporté à la qualité urbaine et architecturale pour remédier en particulier au contraste parfois saisissant rencontré dans les hameaux entre un habitat ancien traditionnel et un habitat pavillonnaire contemporain, aux lotissements configurés en "cul de sac" et au dimensionnement conséquent des zones d'activités. Dans ce dernier cas, une optimisation de l'occupation des parcelles devra être recherchée, notamment par une rationalisation des espaces publics (espaces verts, stationnement et voirie).



Mettre en valeur l'architecture de la ville



Préserver la trame verte et bleue

La trame verte et bleue (TVB) vise à maintenir et à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant aux habitats et aux milieux naturels de fonctionner, et aux espèces animales et végétales d'assurer leur cycle de vie. Elle permet tout à la fois d'œuvrer à la sauvegarde de la biodiversité des territoires et au maintien des services rendus par les écosystèmes : qualité des eaux et des sols, pollinisation, prévention des inondations, amélioration de la qualité et de la diversité des paysages....

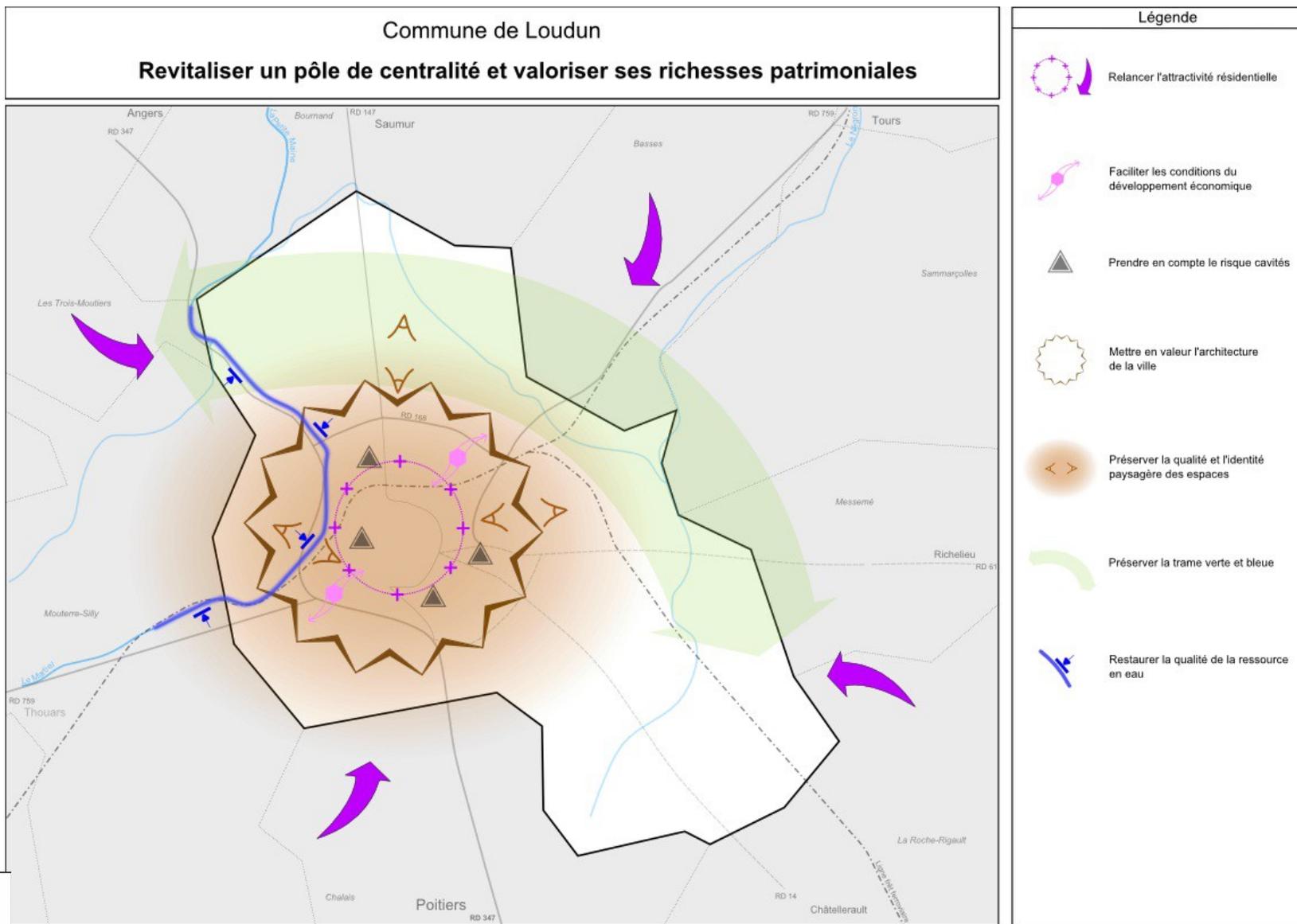
Pour ces raisons, les enjeux de préservation de la biodiversité, à travers la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, doivent être intégrés au moment de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme. La conservation, la restauration ainsi que la création de continuités écologiques figurent parmi les objectifs fixés aux prévisions et décisions d'utilisation de l'espace (article L.151-5 du code de l'urbanisme).

L'État sera particulièrement attentif à la prise en compte, dans le projet de territoire, de la continuité écologique identifiée en franges nord et est de la commune. Vaste, elle est constituée de milieux naturels et semi-naturels morcelés et variés : prairies, forêts, végétation arbustive, réseau hydrographique dense marqué par les cours d'eau du Négron et les affluents de la Petite Maine, et des zones humides qui leur sont connectés. Elle joue un rôle essentiel dans la conservation des espèces de faune et de flore hébergées.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra ainsi définir une orientation de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques adaptée aux enjeux d'aménagement et de développement du territoire sur le secteur. Le règlement écrit et ses documents graphiques devront définir des règles d'occupation du sol modulées afin de tenir compte des autres usages possibles en ces lieux, agricoles et résidentiels en particulier. La mobilisation d'outils tels que les zonages agricoles et naturels indicés assortis de prescriptions spécifiques et/ou l'identification et la localisation des éléments ponctuels et secteurs assortis de prescriptions permettant de les protéger est attendue (articles L.151-23 et L.113-2 du code de l'urbanisme).

Préserver la trame verte et bleue

Carte de synthèse des enjeux du territoire



Services membres de l'équipe projet

Direction Départementale des Territoires de la Vienne

www.vienne.gouv.fr

20 rue de la Providence
BP 80523
86020 POITIERS cedex
Tél : 05-49-03-13-00

Service Urbanisme et Aménagement

ddt-sua@vienne.gouv.fr

Service Habitat Logement Construction

ddt-shlc@vienne.gouv.fr

Service Eau et Biodiversité

ddt-seb@vienne.gouv.fr

Service Prévention des Risques et Animation Territoriale

ddt-sprat@vienne.gouv.fr

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Aquitaine, Limousin, Poitou- Charentes

www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/

Siège Poitiers

15 rue Arthur Ranc
CS 60539
86020 POITIERS cedex
Tél : 05-49-55-63-63

Service Connaissance des Territoires et Évaluation

scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

Direction Régionale des Affaires Culturelles Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes

www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Site de Poitiers

102 Grand'Rue
BP 553
86020 POITIERS cedex
Tél : 05-49-36-30-30

Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine

drac.alpc@culture.gouv.fr