



Département de la  
VIENNE  
VILLE DE LOUDUN

Elaboration du  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DOSSIER D'APPROBATION

RENNES (siège social)  
Parc de l'Europe - 35000  
Lorient Cedex 03 - 02 99 14 55 67

02 99 14 55 67

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

HAUTES

La Zénonne - 35000

A. BENOIST - 02 99 14 55 67

02 99 14 55 67

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

[hautes@ouestam.fr](mailto:hautes@ouestam.fr)

| Elaboration du PLU | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------------|--------------|------------|-------------|
|                    | 02.07.2014   | 12.04.2017 | 20.12.2017  |

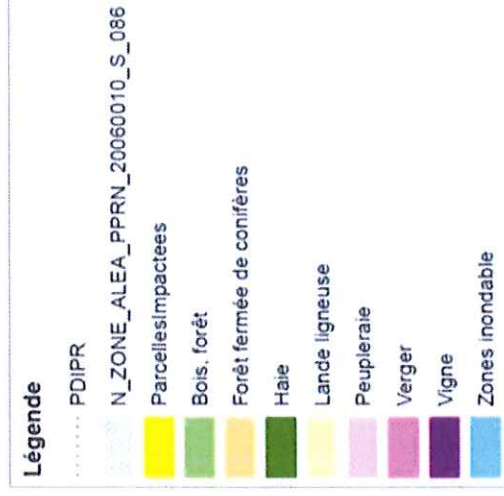
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4

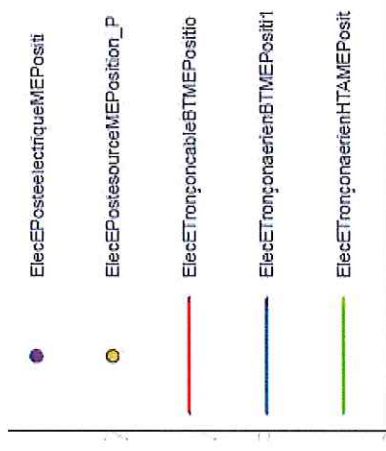
 **Ouest Am**  
L'intelligence collective au service des territoires.

# Contraintes et potentialités

- Légendes
- Réseaux eaux :
  - Rouge : eaux usées
  - Bleue : eau pluviale
  - Vert : unitaire
- Données environnementales

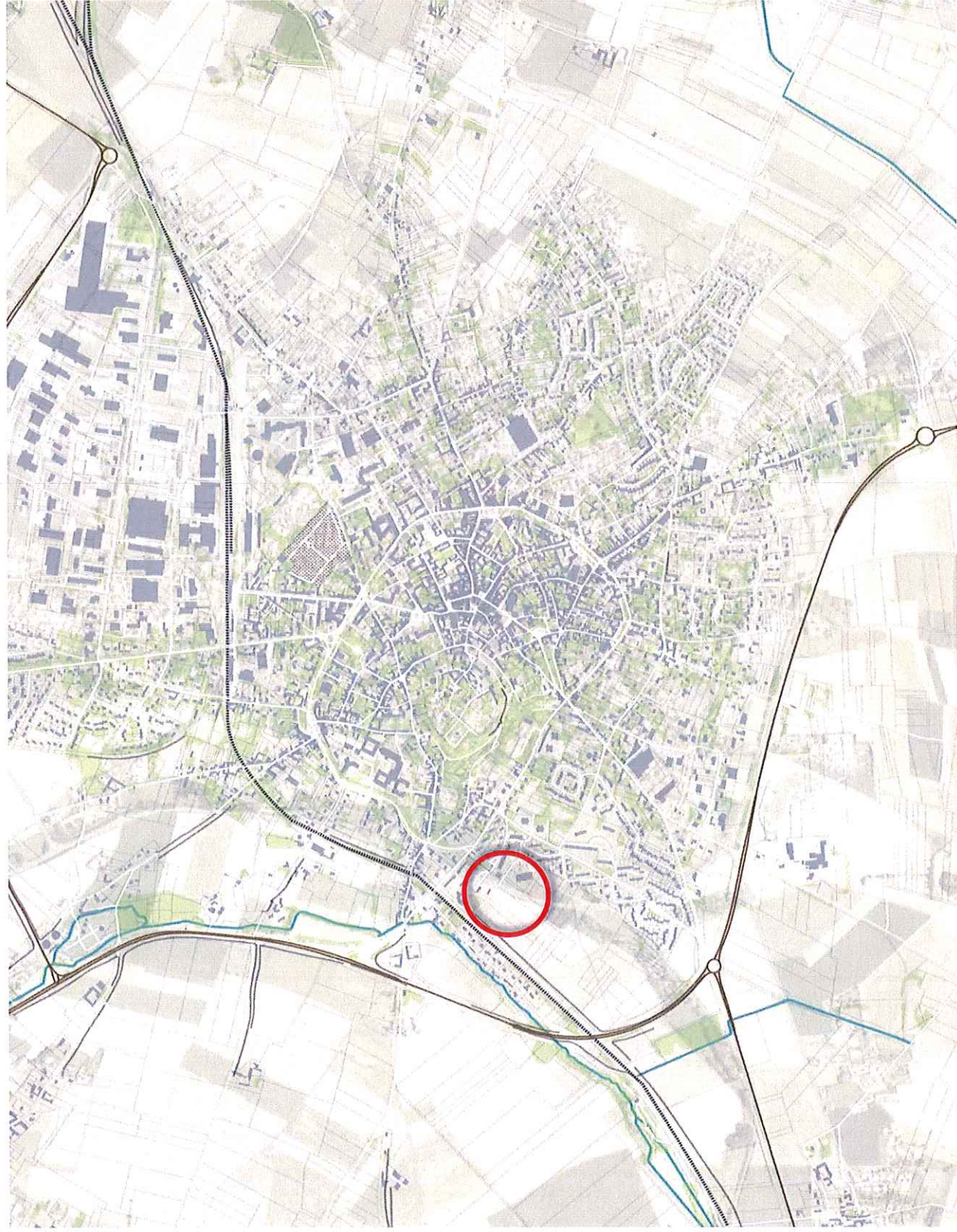


Réseau alimentation électrique :





# OAP 1 : Les Champs Grillemont

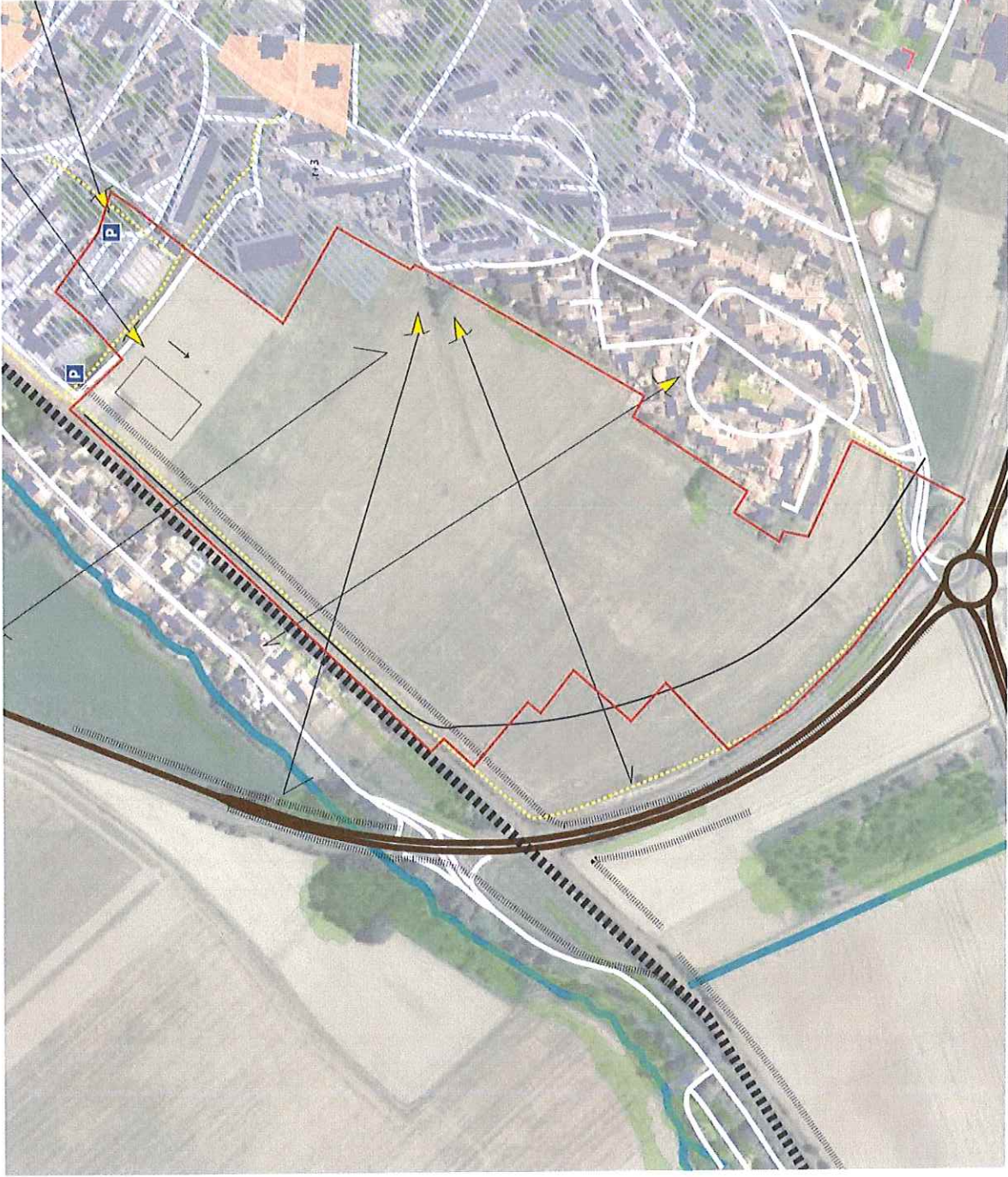




# OAP 1 : Les Champs Grillemont

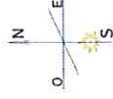
## Loudun - OAP 1

Orientations d'aménagement



### LÉGENDE

- Transport en commun
- Stationnement
- Espaces boisés / haies
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Passages étroits
- Intersections élastiques
- Carrefours dangereux
- Franchissements
- Arbre remarquable
- PPRN
- Cavités
- Centre historique et symbolique
- Chevalements piétons
- Cycles
- Voie ferrée
- Cours d'eau / rivières / mares
- Perspective
- Périètre d'étude
- Desserte primaire
- Desserte secondaire
- Desserte tertiaire
- Place
- Monuments - calvaires
- Activité
- Equipement
- Logement collectif
- Logement individuel
- Facades commerciales
- Front urbain
- Pente de terrain
- Talus / Différence de niveau

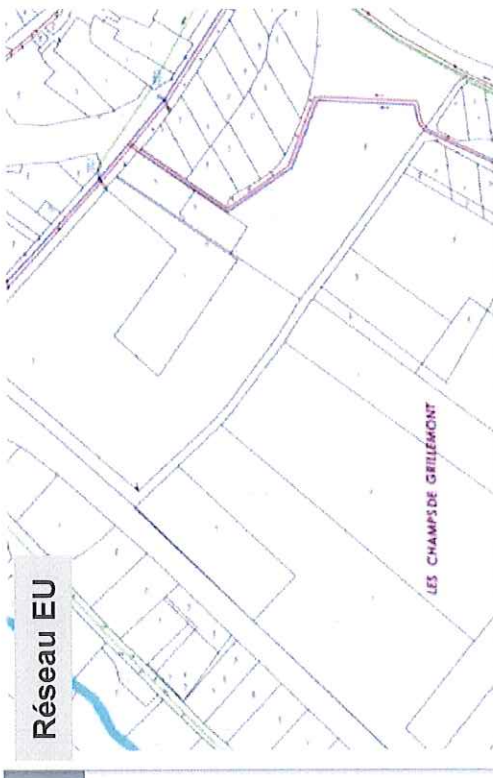




## Contraintes et potentialités

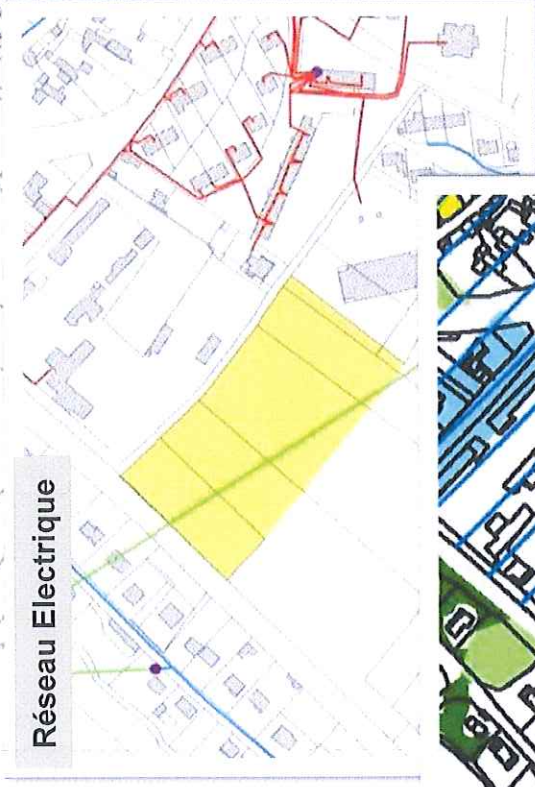
- **Milieu physique**  
Plateau incliné vers le nord-ouest, exposé aux vents dominants de N-W
- **Milieu naturel**  
Zone agricole ouverte
- **Paysage**  
Zone ouverte en premier plan de la lisière urbaine du Sud-ouest de la ville  
La voie ferrée en limite Ouest s'inscrit en déblai  
Visibilité limitée depuis la rocade également en déblai  
Ouverture visuelle principale depuis le giratoire d'entrée au Sud de la zone (giratoire stratégique au droit de Caréo).
- **Réseaux**  
Proximité des réseaux (eaux usées et eau potable) à partir de l'Avenue de Grillemont et des rues adjacentes et depuis la rue des Rosiers au nord-est.  
Inondation, surverse du réseau EP boulevard du 8 mai (réseau unitaire)
- **Risques**  
Nuisances sonores à l'Ouest liées à la présence de la rocade.  
Risque effondrement : en dehors des zones d'aléa connues (version 2011), pas de cavité recensée 2015
- **Enjeux environnementaux**  
Paysage : gérer la lisière urbaine, enjeux de co-visibilité depuis le patrimoine protégé du fait du positionnement en premier plan et en lisière de la ville  
Eaux pluviales : maîtrise des débits à rejeter dans le milieu récepteur (bd du 8 mai ?)  
Prévoir un recul suffisant depuis la rocade pour ne pas exposer de nouvelles populations aux risques de nuisances sonores

Réseau EU



LES CHAMPS DE GRILLEMONT

Réseau Electrique



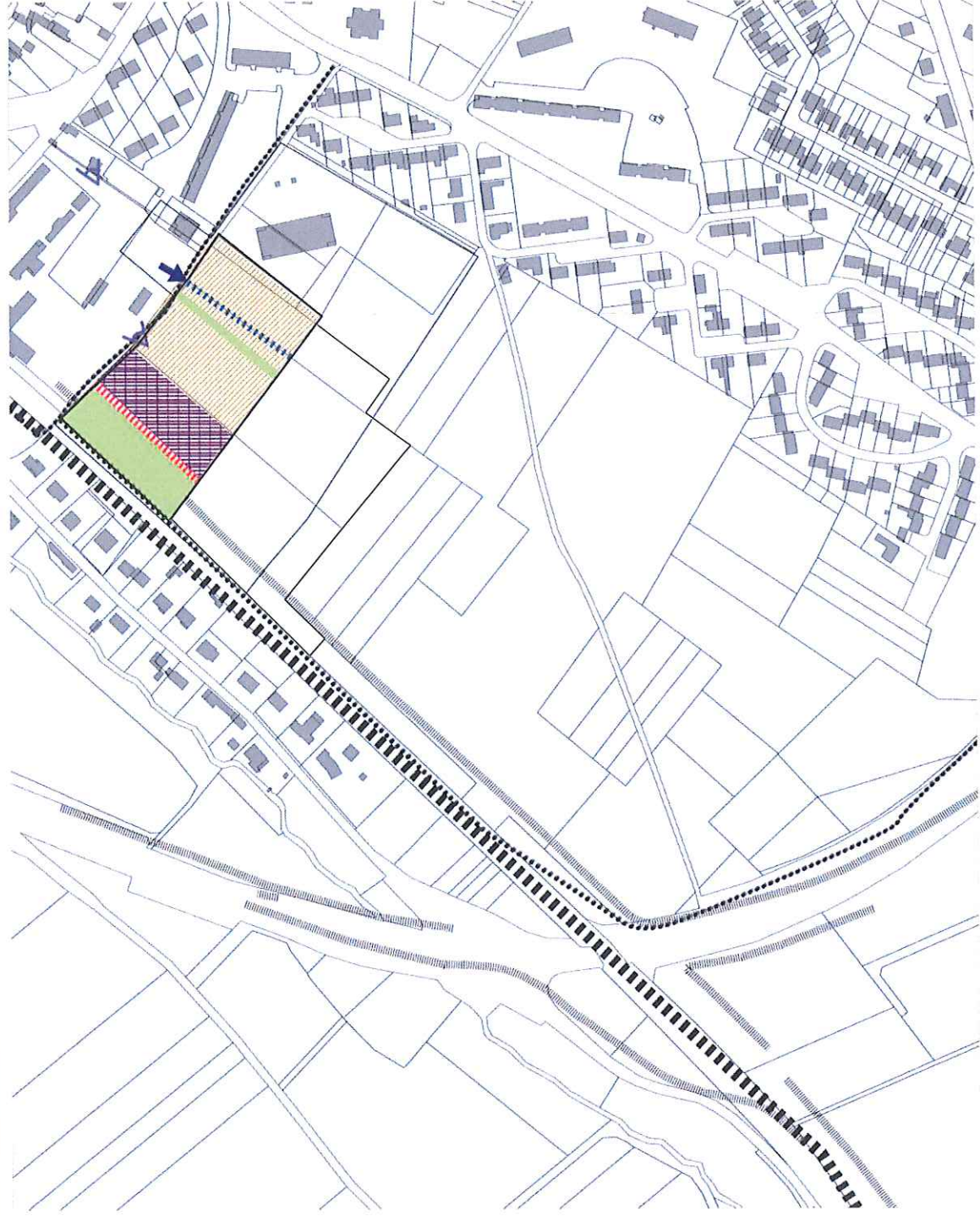
Données environnementales





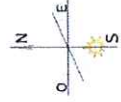
# OAP 1 : Les Champs Grillemont

## OAP 1 : les champs Grillemont



### LÉGENDE

- Périètre des Orientations d'aménagement
- LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
  - Secteur d'habitat diversifié à dominante individuelle
  - Secteur d'habitat individuel à dominante de logements individuels ou groupés
  - Actif
  - Equipement
- LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT**
  - Facade urbaine à valoriser
  - Recul imposé
  - Principe de frange verte
  - Axe de composition
  - LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER
    - Espaces verts
    - Boisement
    - Espace Public
      - Mare à conserver
      - Arbre à conserver
      - Haie à conserver
      - Mur à conserver
      - Cône de vue
- EQUIPEMENTS LES AUX DEPLACEMENTS**
  - Voie principale existante
  - Voie à réqualifier
  - Voie à conforter ou à créer
  - Principe de voie (amorce de liaison)
  - Carrefour à aménager
  - Transports collectifs et liaisons d'usages existants ou à créer
  - Principes d'accès piétons - cycles
  - Axe de transport en commun



Orientations d'aménagement





# OAP 1 : Les Champs Grillemont

## Loudun- OAP 1 : les champs Grillemont

### Description du site



Le secteur est situé au Sud Ouest de Loudun.

Le site se caractérise par sa localisation en entrée Sud Ouest de la ville à proximité de l'école publique.

Un talus et la rivière bordent le site dans sa limite Ouest.

### Enjeux / Objectifs



- Conforter le pôle équipement
- Créer des liaisons piétonnes depuis l'allée des rosiers et le long de la voie de chemin de fer
- Densifier en logements individuels
- Préserver les perspectives existantes

### Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

#### 1/ Servitudes

#### 2/Orientations paysagères et urbaines

- Création de logements individuels
- Création d'une nouvelle voie
- Création d'un équipement
- Création d'une nouvelle continuité douce

#### 3/ Accessibilité

- Accès véhicule l'allée des rosiers
- Liaison douce entre l'allée des rosiers et le long de la voie ferrée

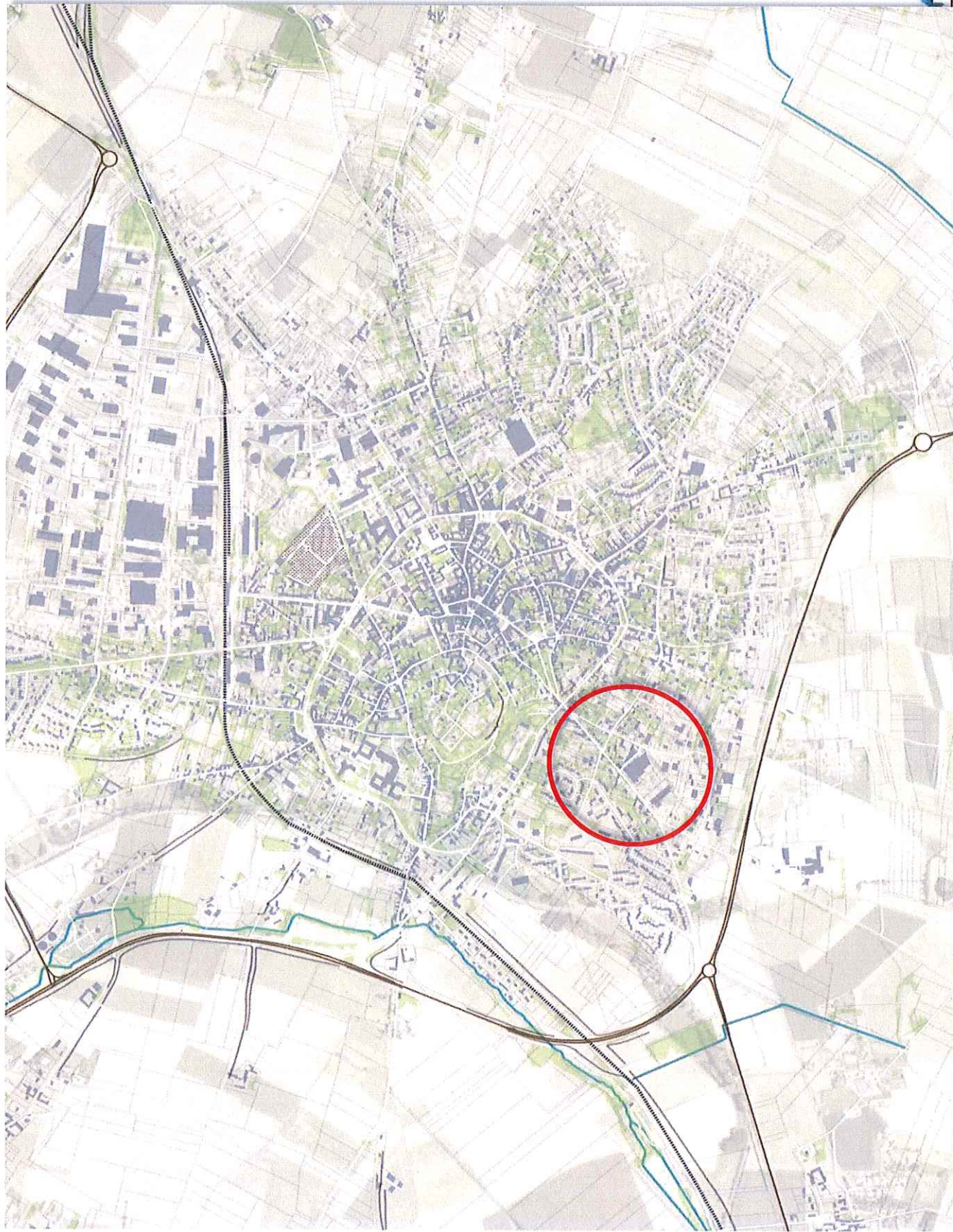


### PROGRAMME

Surface totale de la zone : 1.8 ha  
Surface de plancher minimum habitat: 1.8ha  
Minimum de logements : 18



# OAP 2 : Abords de la ZA

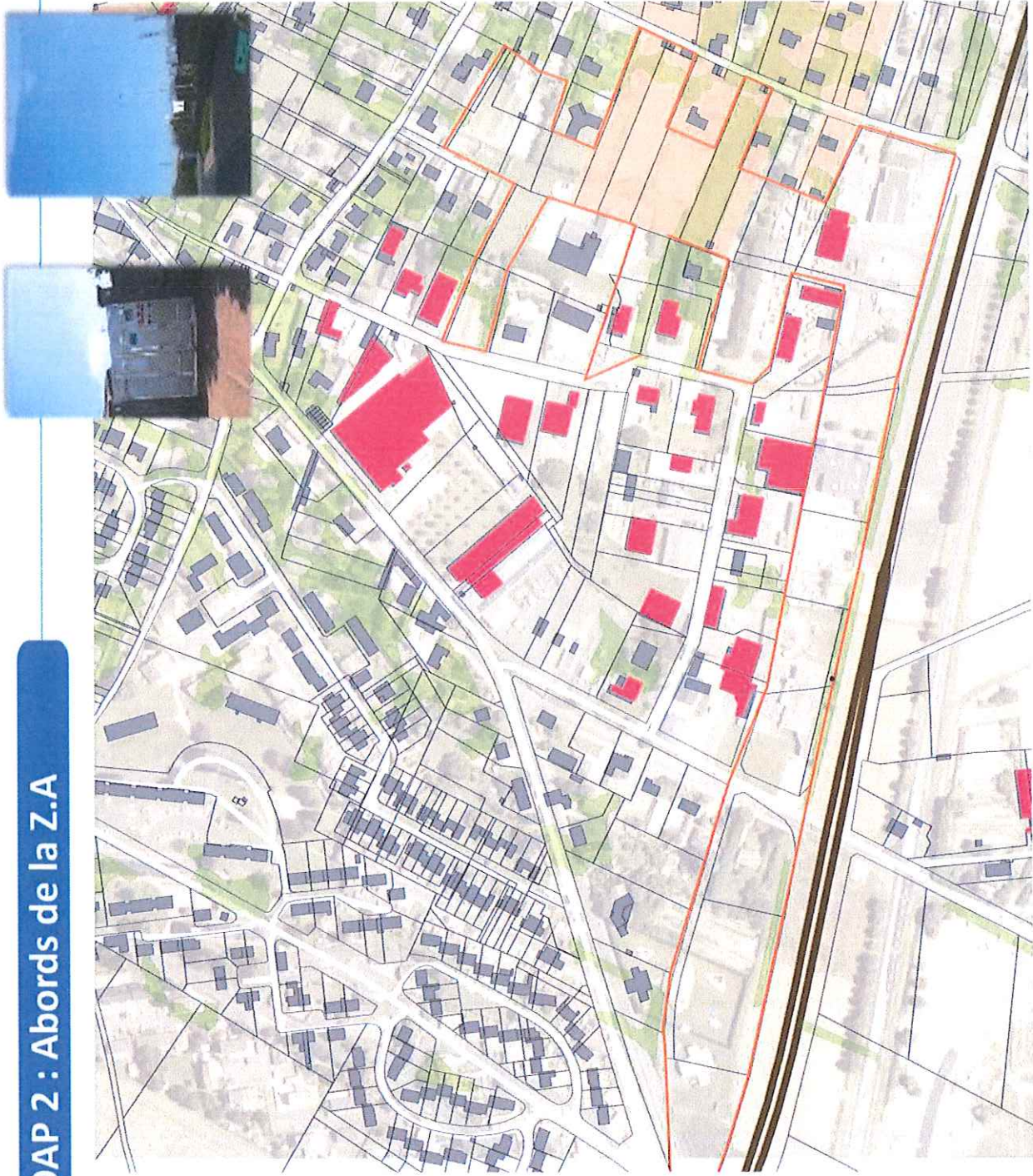




# OAP 2 : Abords de la ZA

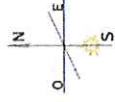
## OAP 2 : Abords de la Z.A

Orientations d'aménagement



### LÉGENDE

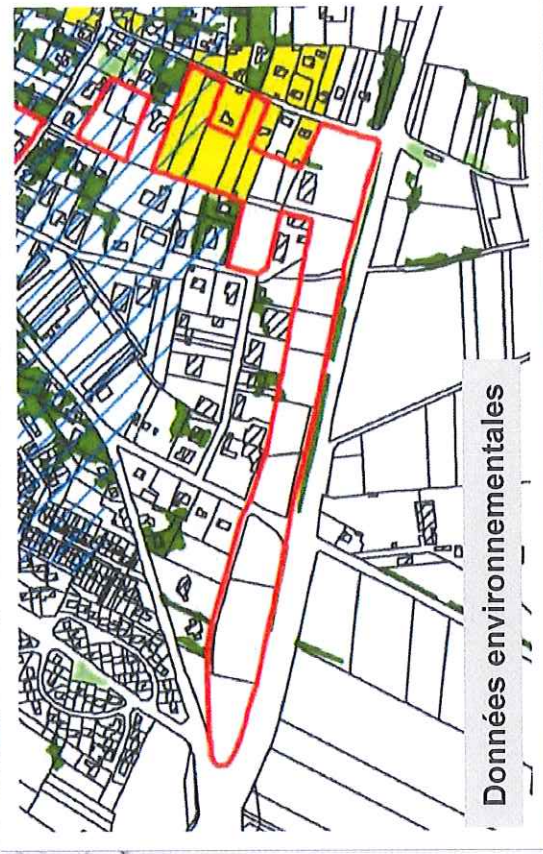
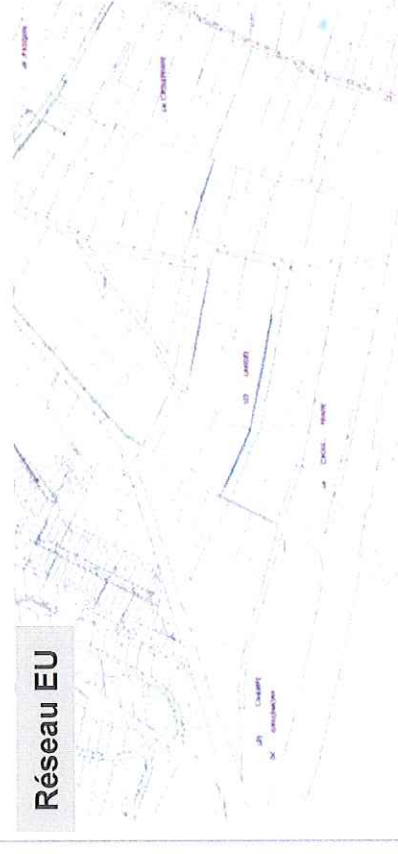
- Enveloppe urbaine
- Périmètre des Orientations d'aménagement
- Les principes affectations à conforter ou à créer
- Habitat diversifié
- Les principes d'aménagement
- Espace urbain à valoriser
- Recueil Impérial
- Principe de l'usage vert
- Axe de composition
- Talus
- Les espaces publics à conforter ou à créer
- Espaces verts
- Boisement
- Câble
- Mise à conserver
- Architecture remarquable
- Espace Public
- Mise à conserver
- Coeur de ville
- Passe piétonnière
- Equipements liés aux déplacements
- Voies principales existantes
- Voies à réqualifier
- Nouveaux équipements à créer
- Future construction
- Principe de voirie (amorce de liaison)
- Accès parcelle
- Carrefour à aménager
- Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
- Principes d'accès automobiles - cycles





### Contraintes et potentialités

- **Milieu physique**  
Reliquat de parcelles agricoles entre la ZA et la rocade
- **Milieu naturel et trame verte**  
Espace largement artificialisé, imperméabilisé
- **Paysage**  
Visible depuis la rocade, entrée depuis le giratoire  
Plantation d'alignement en façade sur RD  
Vue sur les clôtures et les façades
- **Réseaux**  
Réseau unitaire dans la ZA  
Réseau séparatif rue des Epinettes
- **Risques**  
Risque effondrement : dans les zones d'aléa connues (version 2011) sur la moitié nord de la ZA, des cavités recensées en 2015 en limite ouest sur partie partiellement bâtie rue des Epinettes
- **Enjeux environnementaux**  
Paysage : requalification de la façade en « vis-à-vis » de Caréo  
Accès et évolution de la qualité des façades sur la rocade.  
Silhouette générale de la ville depuis la porte de Thouars









# OAP 2 : Abords de la ZA

## Loudun- OAP 2 : Aux abords de la ZA

### Description du site



Le site est situé au Sud de la commune Loudun entre la zone d'activité et le secteur habitat. Visible depuis la rocade, celui-ci est marqué par une plantation d'alignement en façade sur la route départementale D347.

### Enjeux / Objectifs



- Permettre de nouvelles implantations industrielles
- Accueillir de nouveaux logements
- Requalifier les façades industrielles qualitativement depuis la départementale
- Traiter la limite entre le secteur d'habitat et celui d'activités.
- Améliorer la desserte du secteur
- Mettre en place une continuité douce qualitative



### Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

#### 1/ Servitudes

Bande de 60m : utilisable selon le type d'activités.

#### 2/Orientations paysagères et urbaines

- Harmonisation du traitement des façades (implantation, volumes, teintes...)
- Travail mené sur la voie rapide, avec alignements d'arbres et de bouquet d'arbres en discontinu, afin d'obtenir une structure verte. : étude Loi Barnier à réaliser.

#### • Traitement des limites entre les deux secteurs habitat et industriel :

- paysager (structures végétales, noue) et liaisons douces
- bâti (réalisation d'un secteur d'habitat avec grandes parcelles redécoupables. )

#### 3/ Accessibilité

- liaisons douces (cycles et piétonnes) à aménager le long de la départementale vers le centre-ville
- création d'un accès depuis l'avenue du docteur colas
- création d'un accès depuis la départementale
- création d'un accès depuis la rue des épinettes
- création d'un accès depuis la rue de la maison à la jolie

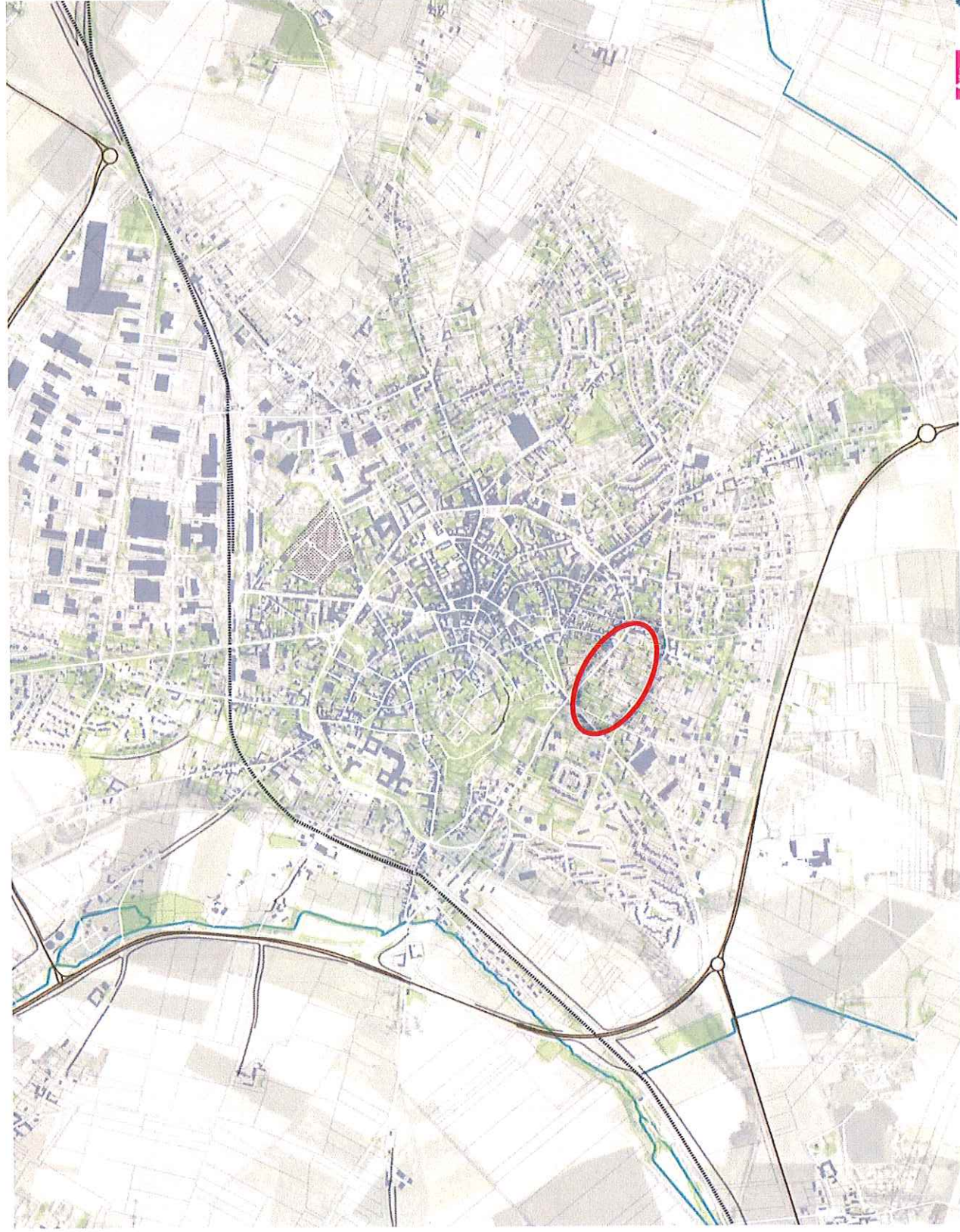


### PROGRAMME

Surface totale de la zone : 6,7 ha  
Surface de plancher minimum habitat  
minimum de logements : 17



# OAP 3 : Le Pasquin





# OAP 3 : Le Pasquin

## OAP 3 : Le Pasquin

Orientations d'aménagement  
PLU



### LÉGENDE

- Transport en commun
- Stationnement
- Espaces boisés / haies
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Passages étroits
- Intersctions élastiques
- Carrefours dangereux
- Franchissements
- Arbre remarquable
- PPRN
- cavités
- Centre historique et symbolique
- Chemins piétons
- Cycles
- Voie ferrée
- Cours d'eau / rivières / mares
- Perspective
- Périmètre d'étude
- Desserte primaire
- Desserte secondaire
- Desserte tertiaire
- Place
- Monuments - calvaires
- Activité
- Equipement
- Logement collectif
- Logement individuel
- Facades commerciales
- Front urbain
- Pente de terrain
- Talus / Différence de niveau





### 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**

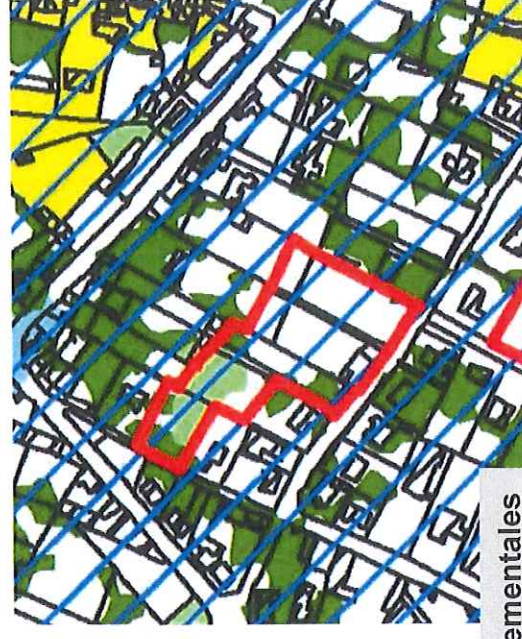
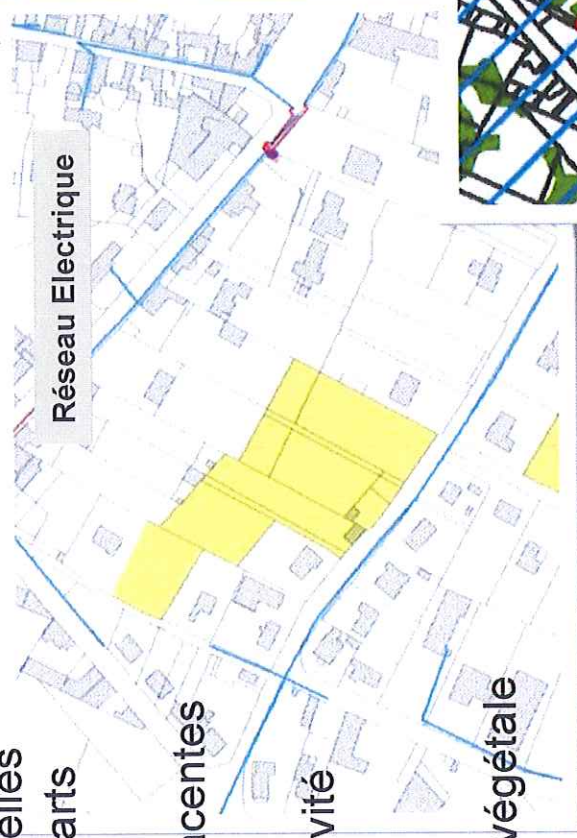
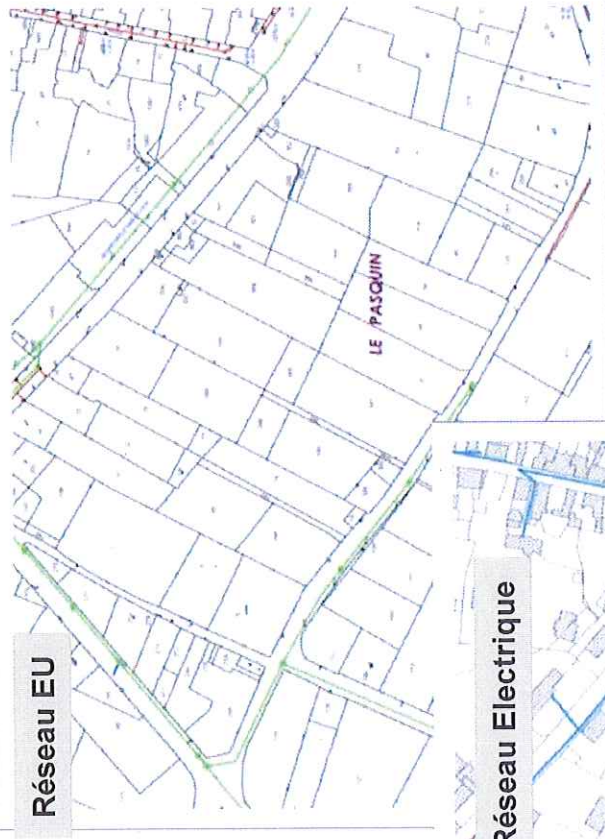
Réseau unitaire sur les rues adjacentes

- **Risques**

Risque effondrement : pas de cavité inventoriée

- **Enjeux environnementaux**

Paysage : préserver l'ambiance végétale





# OAP 3 : Le Pasquin

## OAP : Le Pasquin





# OAP 3 : Le Pasquin

## Description du site



Situé à proximité du boulevard Jean Pascaud, le site est constitué d'un coeur d'îlot ouvert sur la rue de la maison à la Jolie.

Il possède une topographie marquée descendant vers le boulevard relativement fermé par de l'habitat.

## Orientations d'aménagement PLU

### Enjeux / Objectifs



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

## 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 jolie

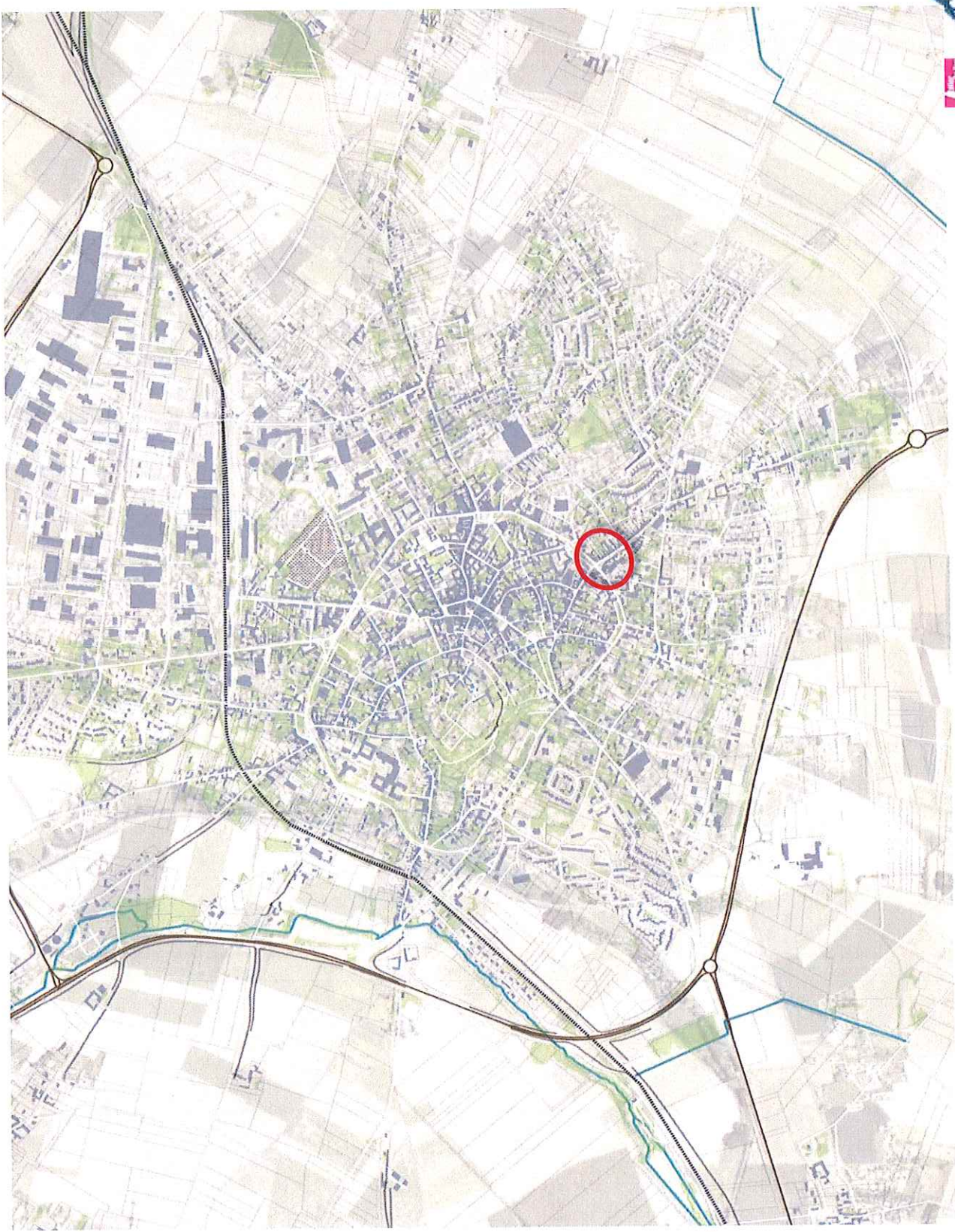


### PROGRAMME

Surface totale de la zone : 1,3 ha  
surface habitat : 1,3 ha  
Nombre minimum de logements : 6



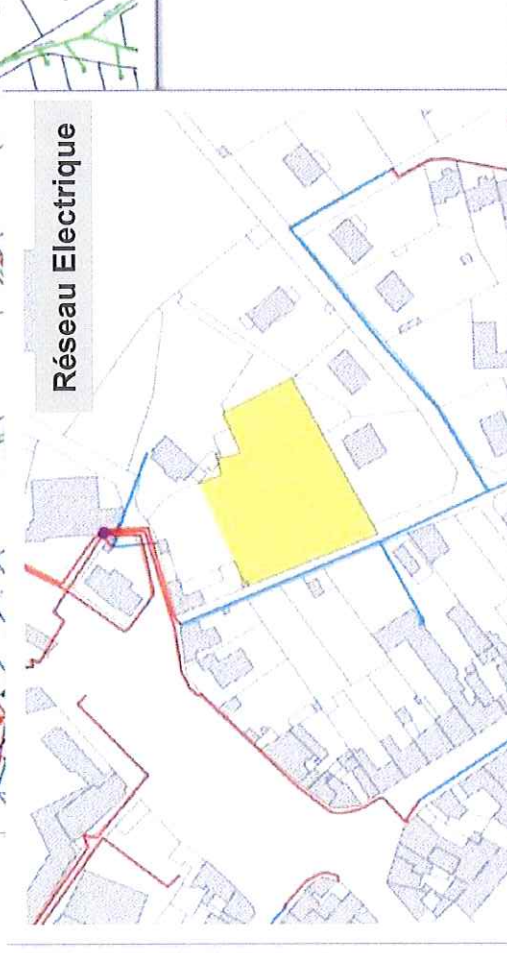
# OAP 4 : Porte de Mirebeau





### Contraintes et potentialités

- **Milieu physique**
- Anciennes parcelles agricoles aujourd'hui en cœurs d'îlot urbanisés
- **Milieu naturel et trame verte**
- Jardins potagers avec des arbres de haut jet
- **Paysage**
- Secteur peu accessible
- Ambiance de faubourg liée à l'architecture des constructions anciennes
- Absence de transition avec les équipements sportifs au nord-est
- Proximité avec la place de la Porte de Mirebeau (U express)
- **Réseaux**
- Saturation pluvial, boulevard Guy Chauvet (sens de la pente non identifiable)
- **Risques**
- Risque effondrement : dans les zones d'aléa connues (version 2011), des cavités recensées en 2015 en limite sud sur les constructions anciennes
- **Enjeux environnementaux**
- 



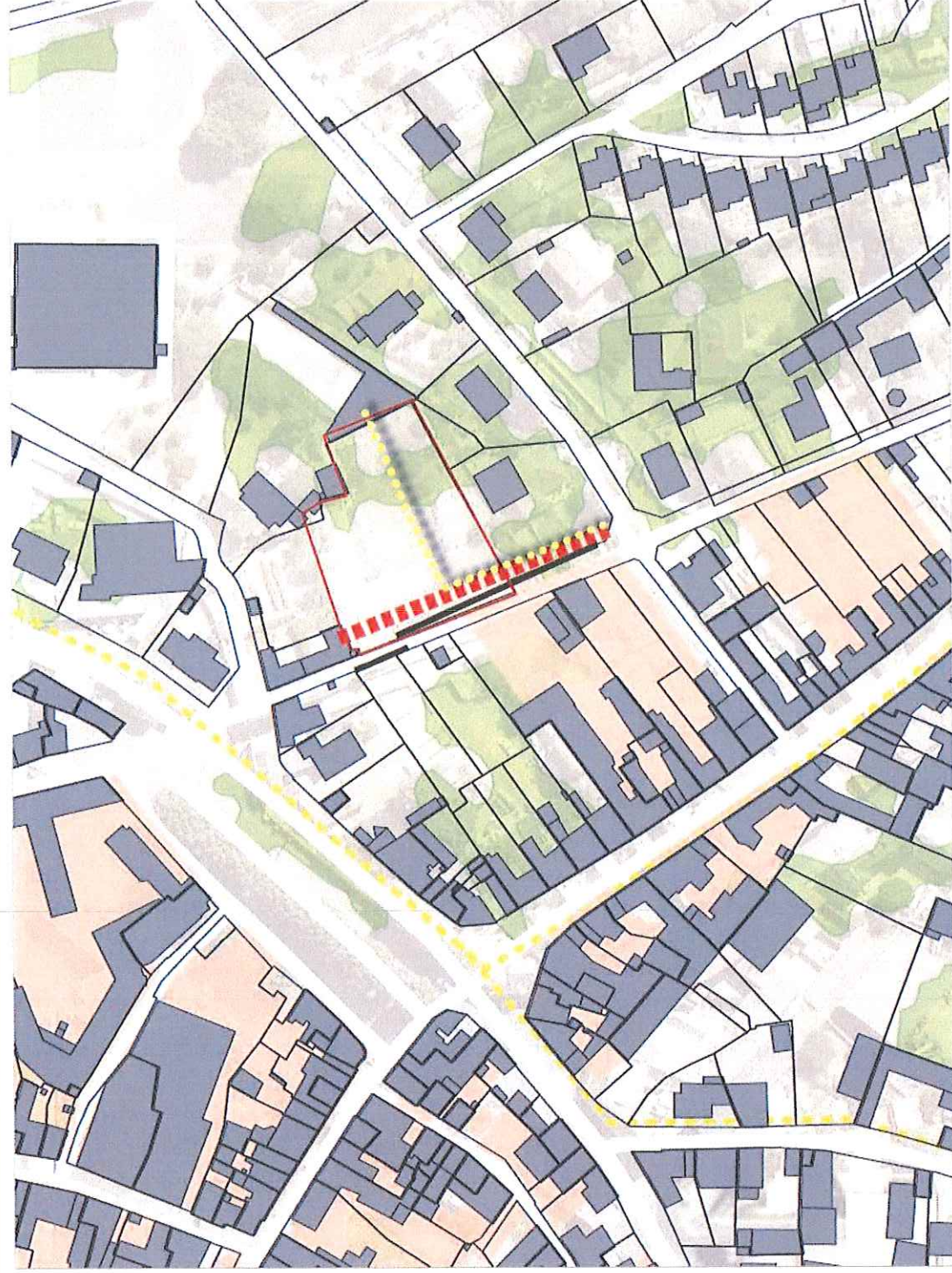
Données environnementales



# OAP 4 : Porte de Mirabeau

## OAP 4 : porte de Mirabeau

Orientations d'aménagement  
PLU



### LÉGENDE

- Transport en commun
- Stationnement
- Espaces boisés / haies
- Espaces verts publics
- Espaces verts privés
- Passages étroits
- Intersections élastiques
- Carréfour dangereux
- Franchissements
- Arbre remarquable
- PPRN cavités
- Centre historique et symbolique
- Chemins piétons
- Cycles
- Voie ferrée
- Cours d'eau / rivières / mares
- Perspective
- Périmètre d'étude
- Desserte primaire
- Desserte secondaire
- Desserte tertiaire
- Place
- Monuments - calvaires
- Activité
- Equipement
- Logement collectif
- Logement individuel
- Facades commerciales
- Front urbain
- Pente de terrain
- Talus / Différence de niveau

N

0

50m

50m

100m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m

50m





# OAP 4 : Porte de Mirebeau

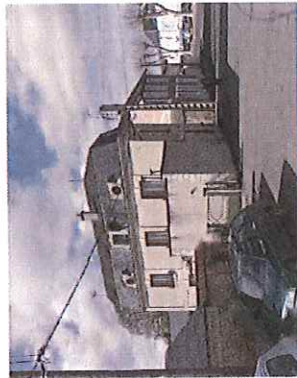
## OAP 4 : porte de Mirabeau

### Description du site



Le site se situe dans le coeur de ville, à proximité des boulevard Jean Pascaud et Guy Chauvet. Ce secteur se caractérise par un tissu environnant constitué de maisons de caractère qu'il s'agit de conserver et conforter. Le bâti dense, se répartit de manière perpendiculaire à la rue du Pont aux dames.

### Enjeux / Objectifs



- Conforter la logique du tissu urbain existant en positionnant un bâti bas autour d'une placette
- Conserver le mur long de la rue du pont aux dames et positionner le bâti en retrait
- Conserver la logique d'un bâti perpendiculaire à la voie et continue en logique Nord-Sud avec espace de resserrement.

### Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

#### 1/ Servitudes

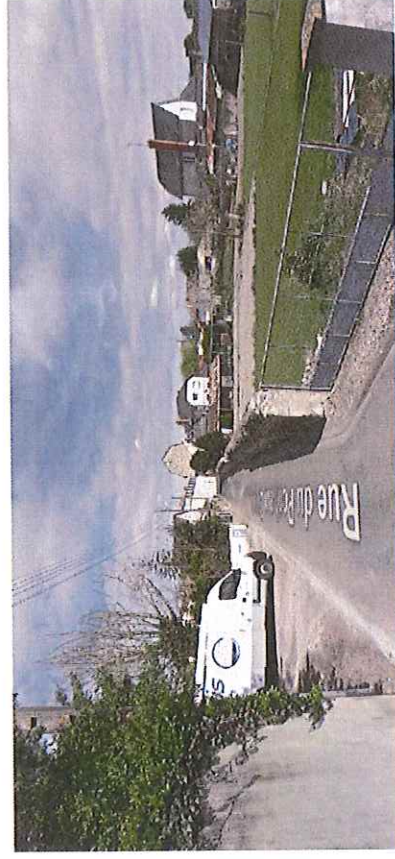
Néant

#### 2/Orientations paysagères et urbaines

Créer des logements  
Créer une connexion piétonne pour une éventuelle extension à l'Est du site  
Préserver le caractère particulier du secteur

#### 3/ Accessibilité

Accès depuis la rue du pont aux dames  
Liaison douces



### PROGRAMME

Surface totale du secteur : 0,25 ha  
Surface habitat: 0,25 ha  
Nombre de logements minimum : 7

