



# RÉVISION DU PLU DE LOUDUN



Ouest Am'  
Atelier du Lieu

PROJET  
Mars 2017

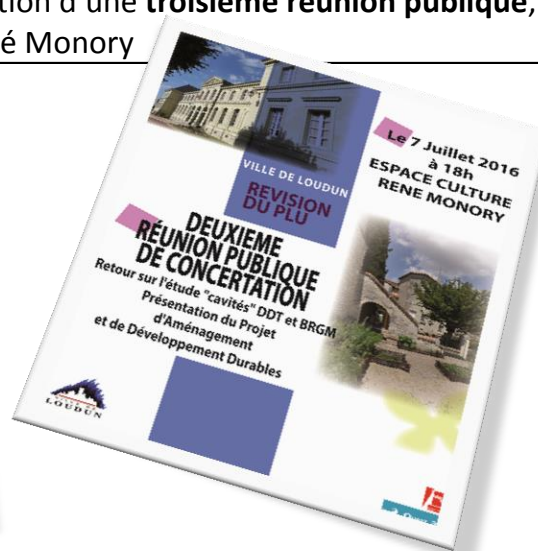


# Sommaire

- Bilan de la concertation
- Éléments du diagnostic
- Grandes lignes du PADD
- Traductions réglementaires

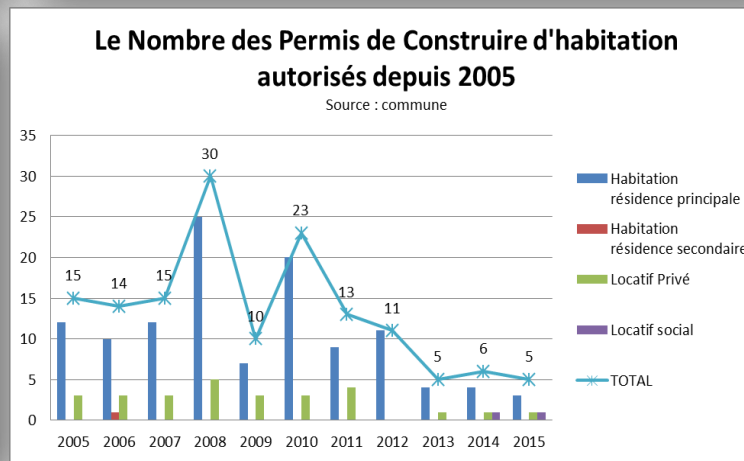
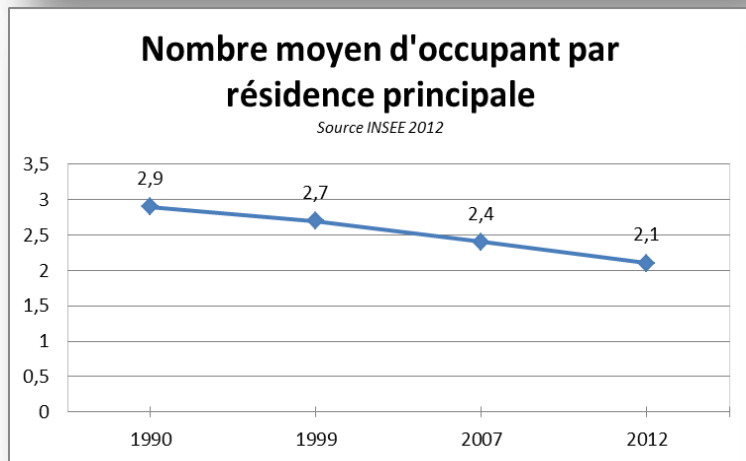
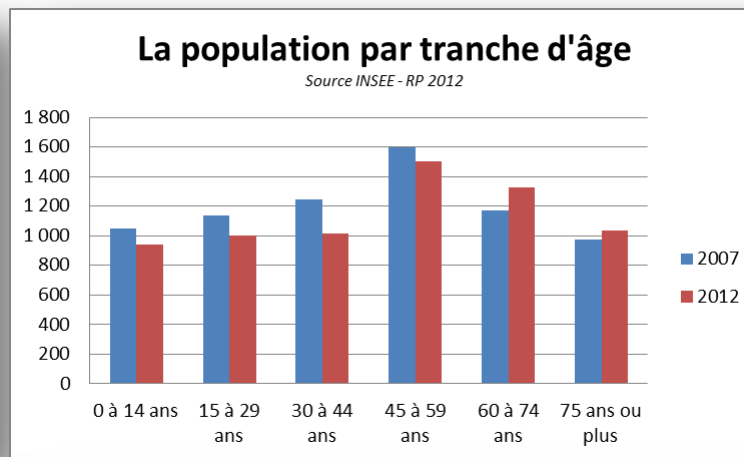
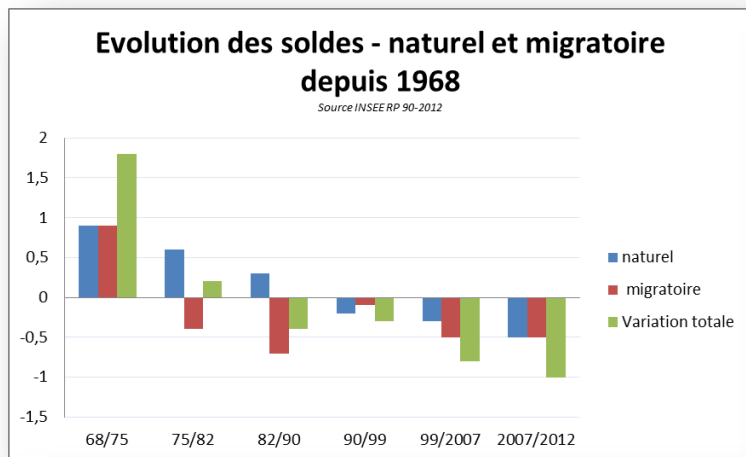
# Bilan de la concertation avec les habitants

Date	Format
Concertation « au fil de l'eau » : registre et courriers	
27 novembre 2015	Organisation de <b>2 ateliers</b> ayant regroupé une trentaine de personnes
8 février 2016	Organisation d'une <b>première réunion publique</b> , Salle René Monory – environ 50 participants
7 juillet 2016	Organisation d'une <b>deuxième réunion publique</b> , 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 <b>troisième réunion publique</b> , Salle René Monory



# Eléments du diagnostic

- **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

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



13 ha disponibles immédiatement dans le Viennoépôle

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

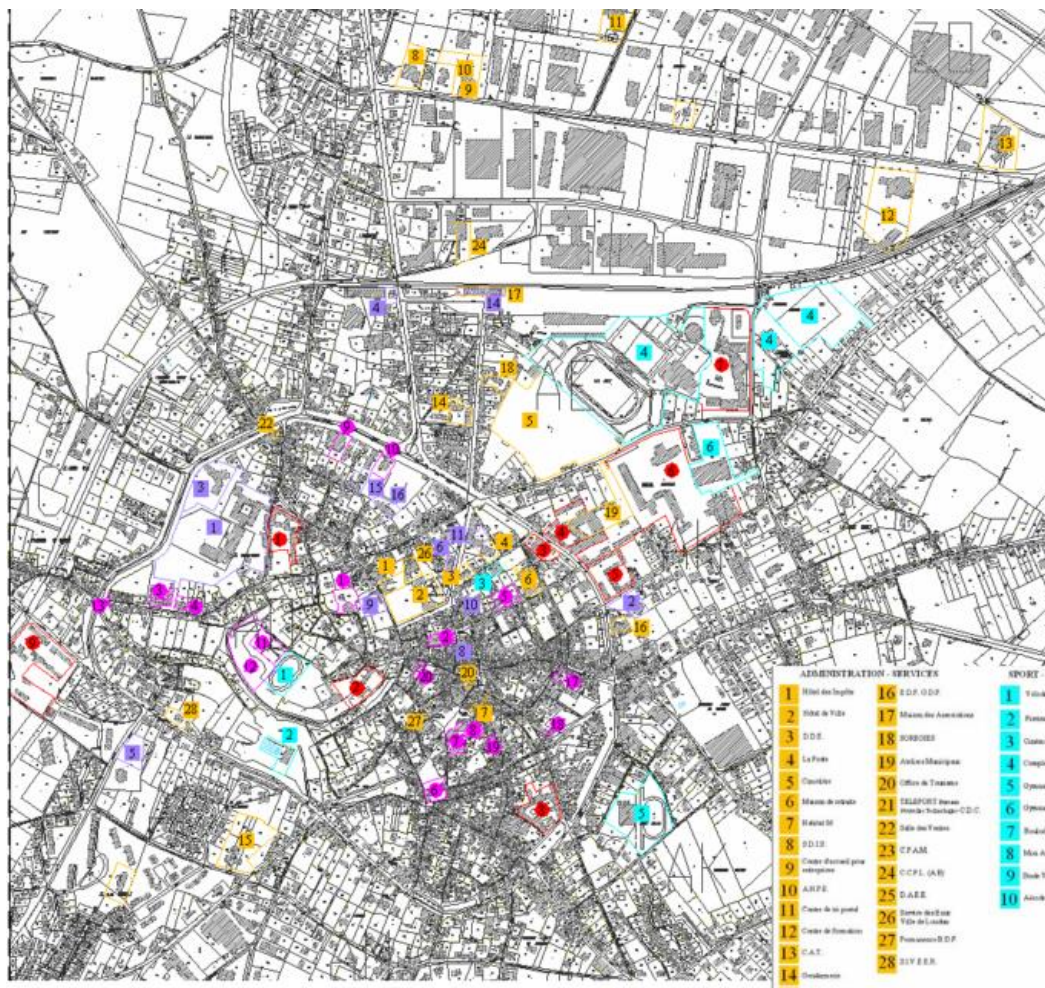


2 polarités commerciales  
Le centre ville avec 3  
grandes surfaces

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

- **Des équipements structurants existants et en projet en lien avec la vocation de ville-centre à l'échelle du Pays Loudunais**



Des projets destinés à conforter le rôle de la ville: Parc aquatique, projet plateau, poursuite de la mise en valeur de la ville, petite enfance, gendarmerie...

ADMINISTRATION - SERVICES		SPORT - LOISIRS		EDUCATION		CULTURE		SANTÉ - SOCIAL	
1	Mairie des Loges	1	Vieillesse	●	Collège Chagnac	●	Très jeune - Enfance 0-6 ans	1	Centre Hospitalier
2	Mairie de Villed	2	Piscine	●	École maternelle de la Prairie de la Tour	●	Eglise St Pierre	2	Maison d'Accueil de Jour et Centre de Soins
3	D.D.S.	3	Centre "Le Closier"	●	Musée de la Poste de la Poste	●	Eglise St Martin de la Mare	3	MAJAD - Maison d'Accueil de Jour
4	La Poste	4	Complexe sportif	●	École maternelle de la Poste de la Poste	●	Musée Chateaubriand	4	Maison de la Poste
5	Commissariat	5	Openair de la Poste de la Poste	●	École primaire de la Poste de la Poste	●	Musée personnel et régional	5	Maison de la Poste
6	Mairie de la Poste	6	Openair	●	École professionnelle de la Poste de la Poste	●	Enfance	6	Maison de la Poste
7	Mairie de la Poste	7	Badminton	●	École professionnelle de la Poste de la Poste	●	Multisports	7	Centre de la Poste
8	DDI	8	Musée de la Poste	●	Collège de la Poste de la Poste	●	Super Centre de la Poste	8	Centre de la Poste
9	Centre de la Poste	9	CFAM	●	École Chateaubriand et St O.	●	Centre de la Poste	9	Centre de la Poste
10	ARPE	10	CCFL (AR)	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	10	Centre de la Poste
11	Centre de la Poste	11	D.A.E.	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	11	Centre de la Poste
12	Centre de la Poste	12	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	12	Centre de la Poste
13	C.A.T.	13	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	13	Centre de la Poste
14	Centre de la Poste	14	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	14	Centre de la Poste
15	Centre de la Poste	15	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	15	Centre de la Poste
16	Centre de la Poste	16	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	16	Centre de la Poste
17	Centre de la Poste	17	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	17	Centre de la Poste
18	Centre de la Poste	18	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	18	Centre de la Poste
19	Centre de la Poste	19	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	19	Centre de la Poste
20	Centre de la Poste	20	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	20	Centre de la Poste
21	Centre de la Poste	21	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	21	Centre de la Poste
22	Centre de la Poste	22	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	22	Centre de la Poste
23	Centre de la Poste	23	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	23	Centre de la Poste
24	Centre de la Poste	24	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	24	Centre de la Poste
25	Centre de la Poste	25	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	25	Centre de la Poste
26	Centre de la Poste	26	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	26	Centre de la Poste
27	Centre de la Poste	27	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	27	Centre de la Poste
28	Centre de la Poste	28	Centre de la Poste	●	École de la Poste de la Poste	●	Centre de la Poste	28	Centre de la Poste

- **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  $\frac{3}{4}$  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

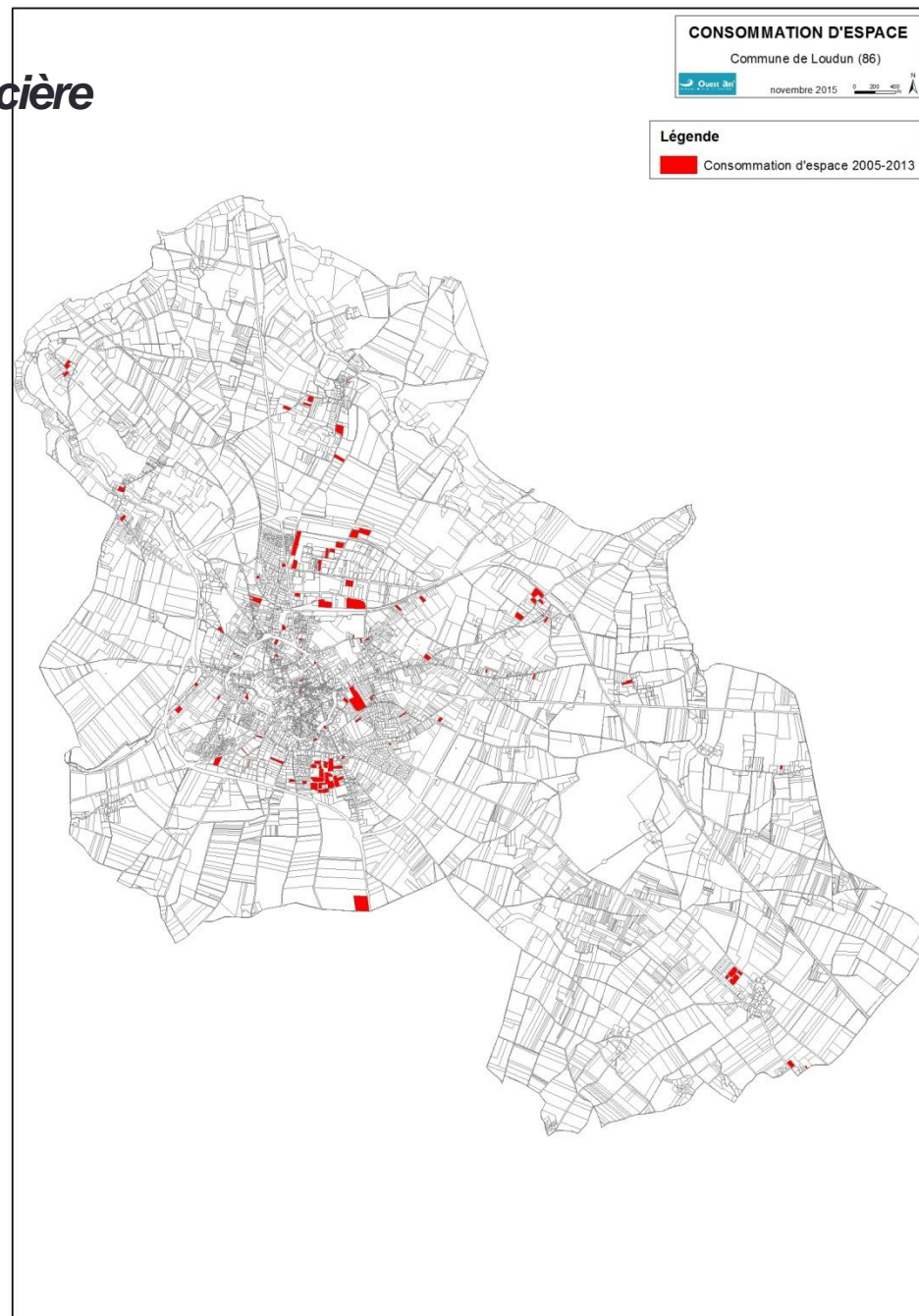
- + 36 % en 10 ans (61 à 83 ha/UTA)



- **La réduction de la consommation foncière**

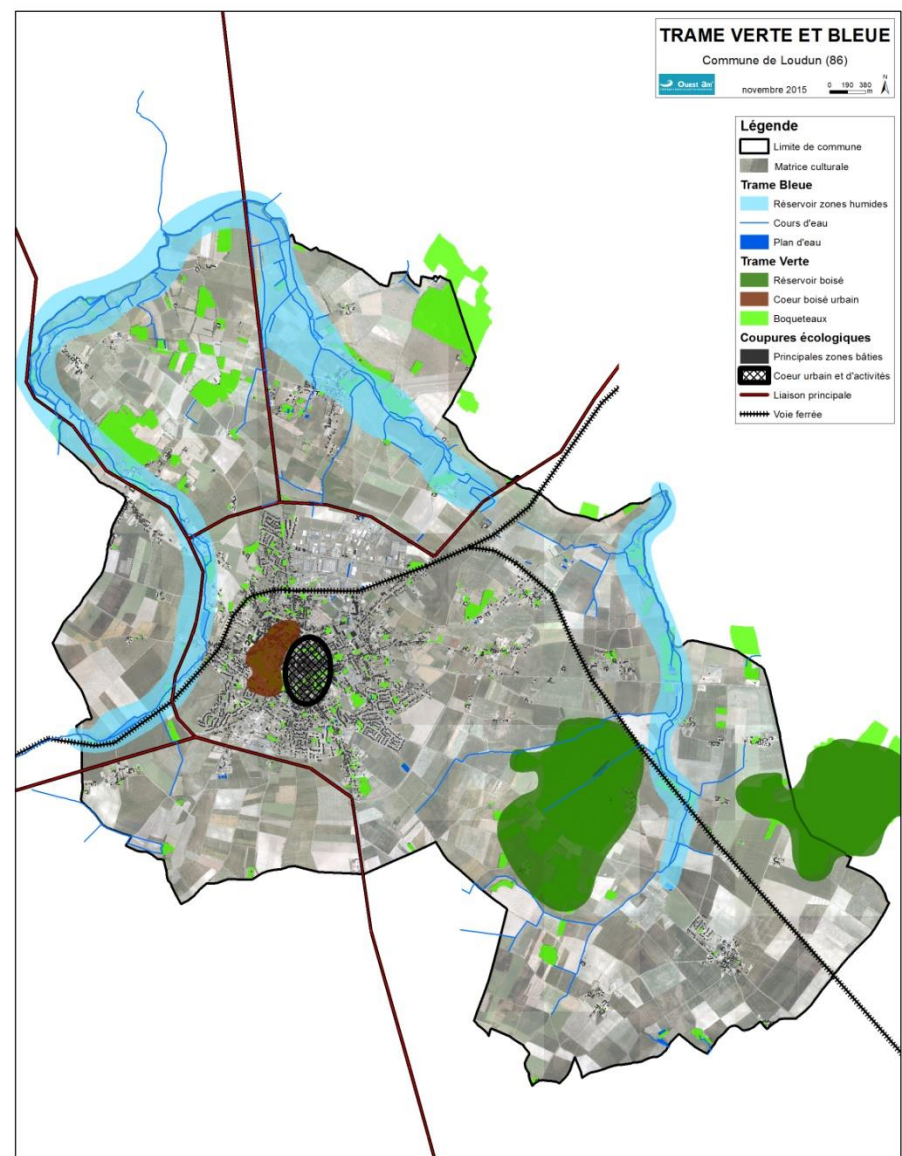
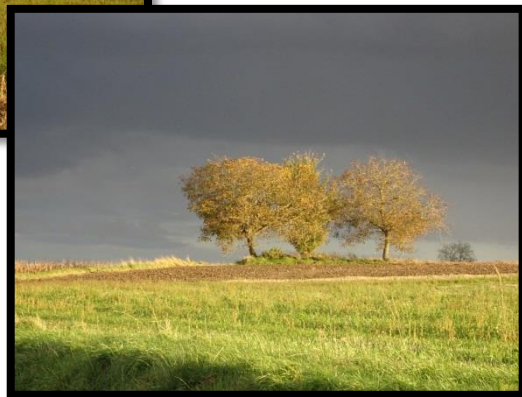
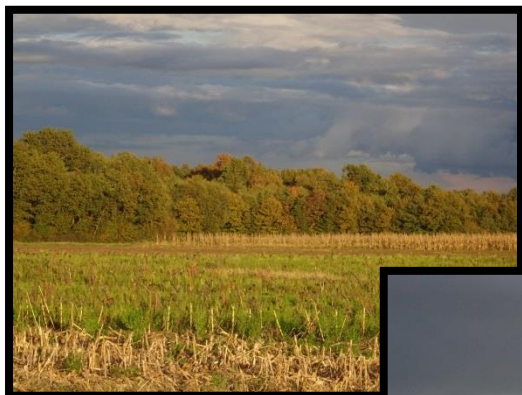
>26 ha consommés au total (habitat + activités) en 10 ans (voirie non comprise) sous forme de construction au coup par coup excepté au sud de la ville

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 pour renouveler la population
- 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



# 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 Viennopôle
- 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

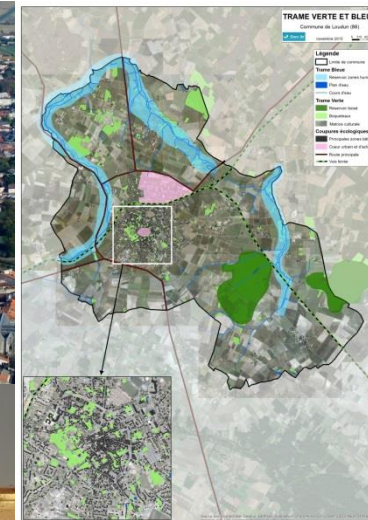


Le Viennopôle se développe à l'intérieur de la rocade



# 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

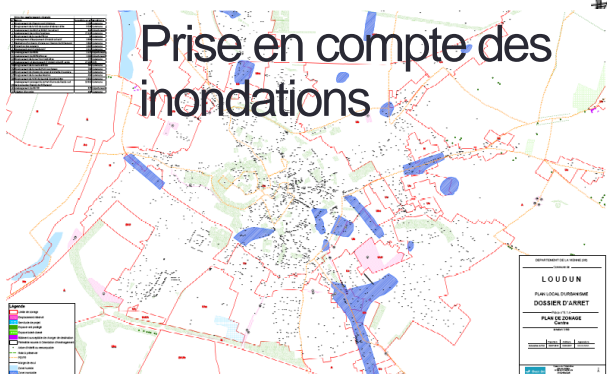
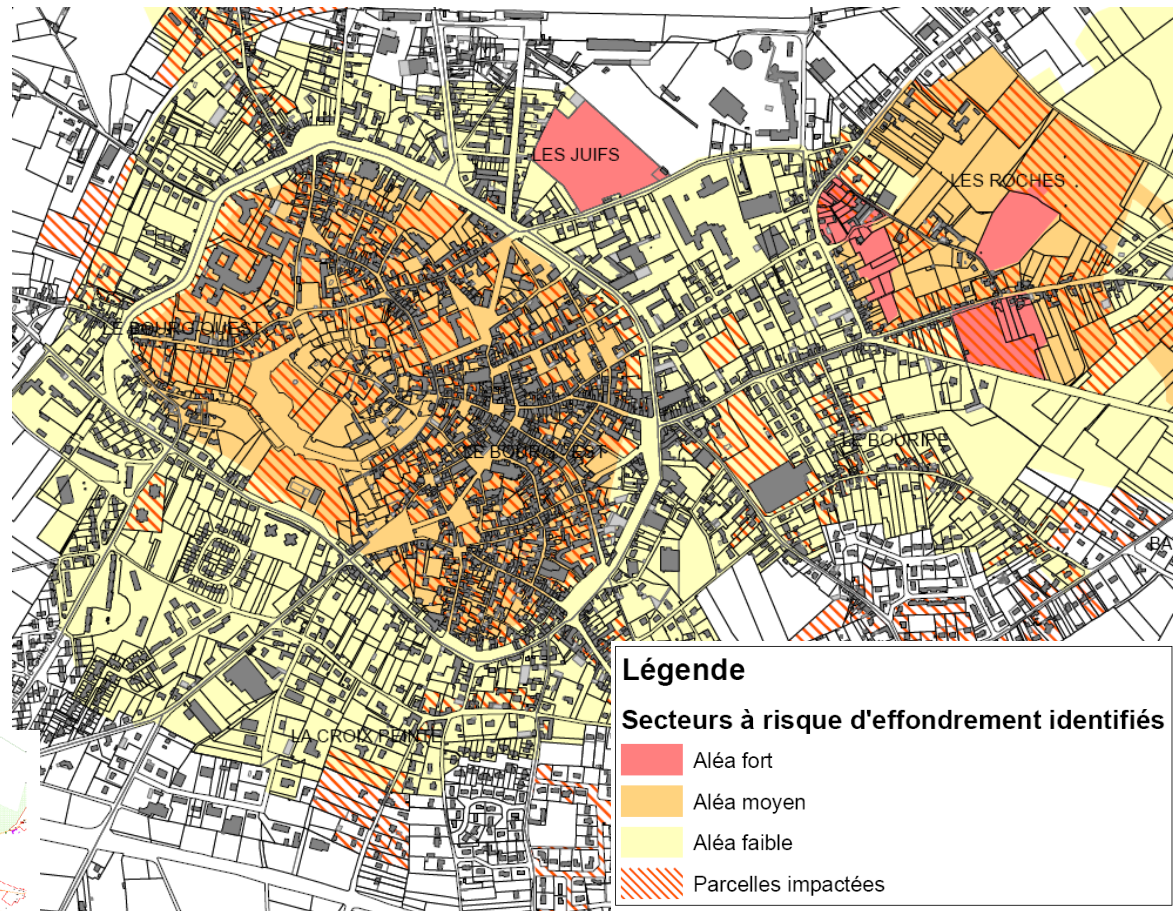




# La prise en compte du risque effondrement – en attendant le PPR

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



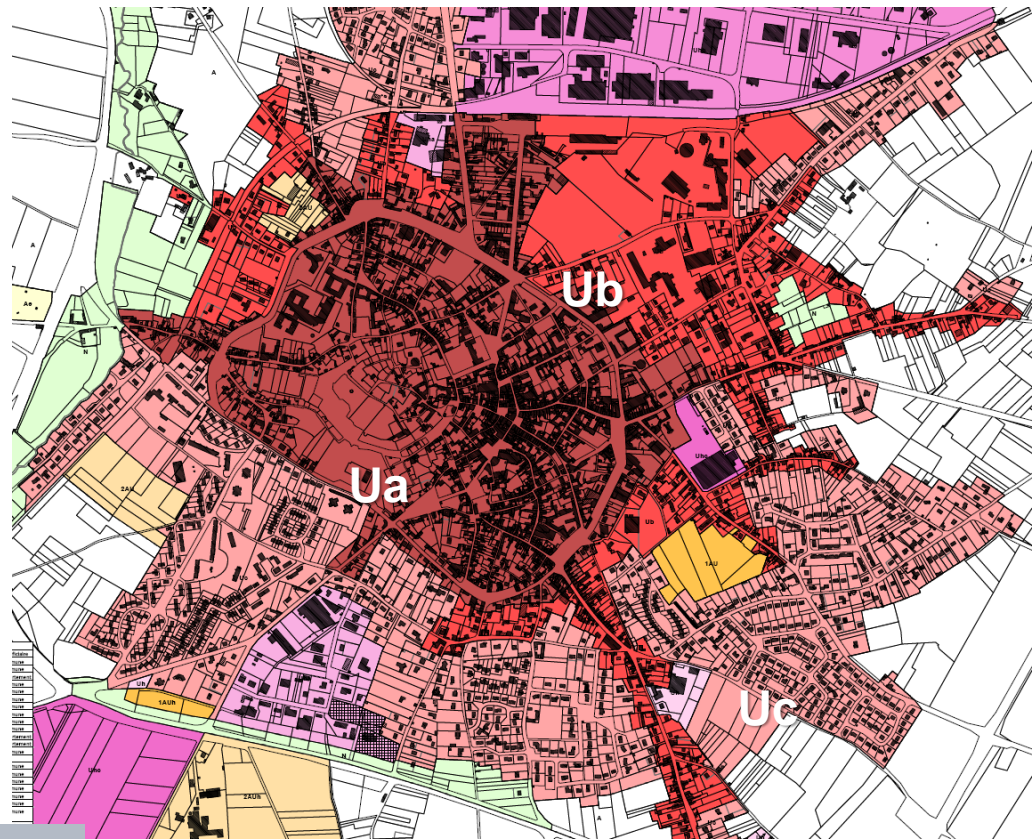
# Les outils du PLU

## Le Centre-Ville

- 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 : l'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

- Identifier les « limites » de la Ville
- Intégration de Nardannes et Velort



UA  
UB  
UC  
UD  
UG

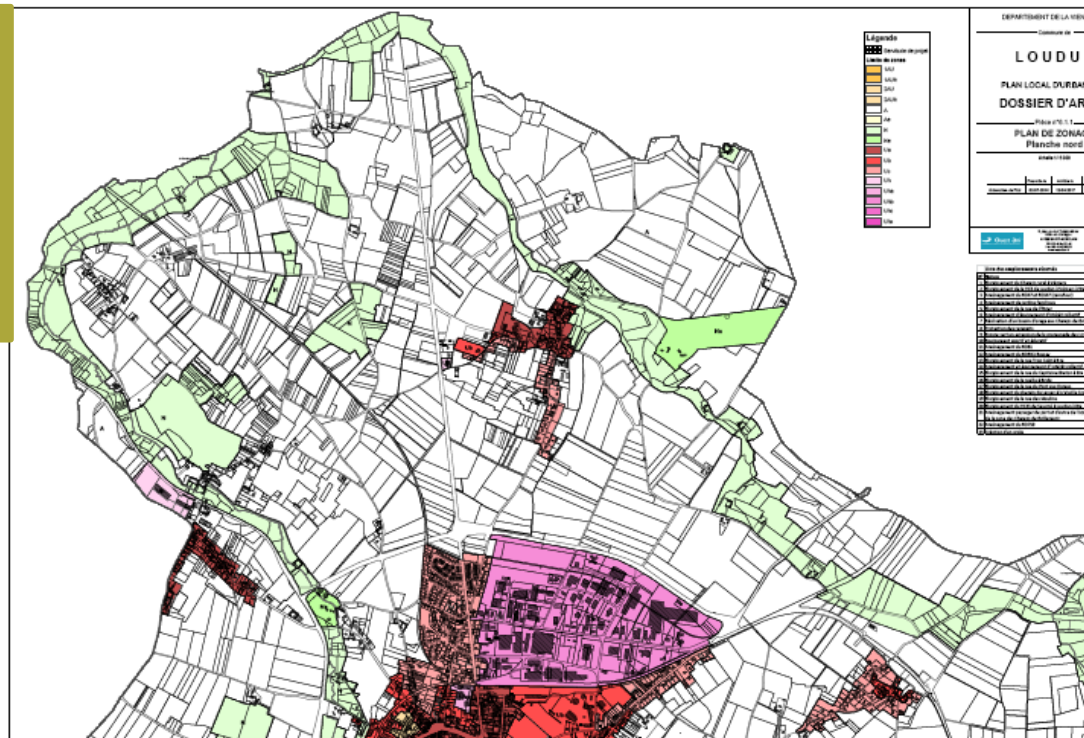


**Ua** : centre historique et patrimonial  
**Ub**: faubourgs  
**Uc**: extensions pavillonnaires

# Les outils du PLU




## Les autres espaces urbains

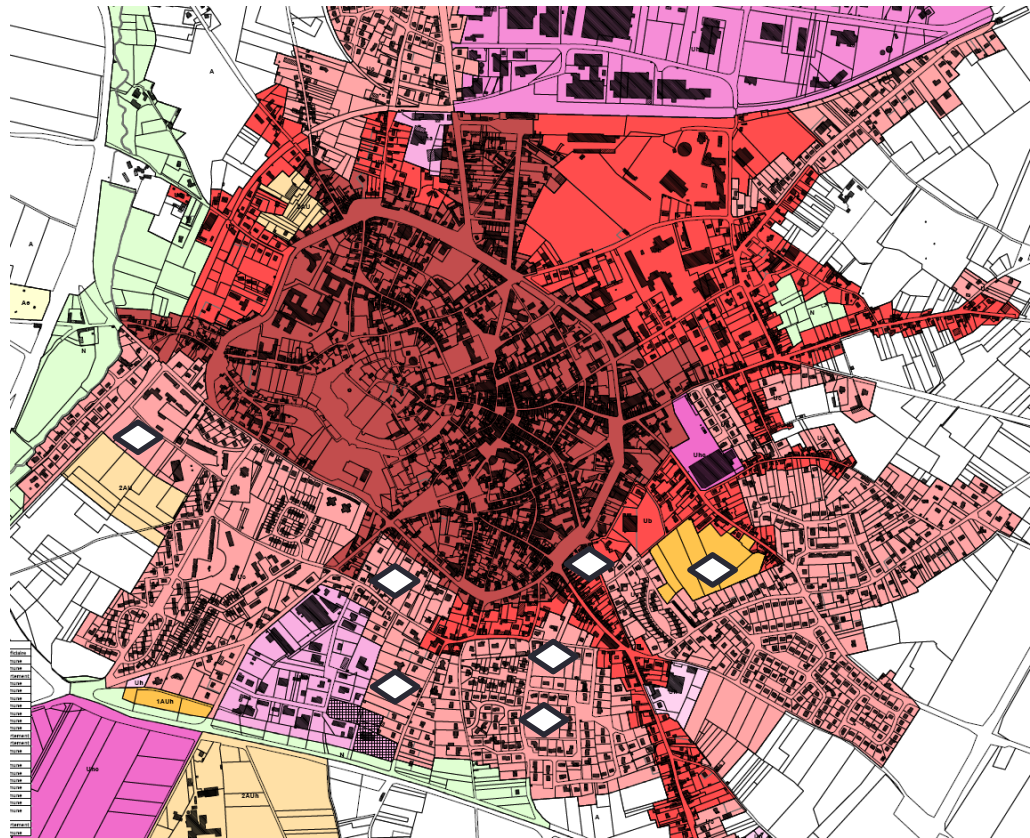
- Les bourgs de Véniers, Rossay et Niré-le Dolent constituent des entités urbaines à conforter



# Les outils du PLU

Les outils au service d'une production de logements diversifiée – NB : le lotissement des Champs du Quartier se lance

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



# Qu'est-ce qu'une OAP

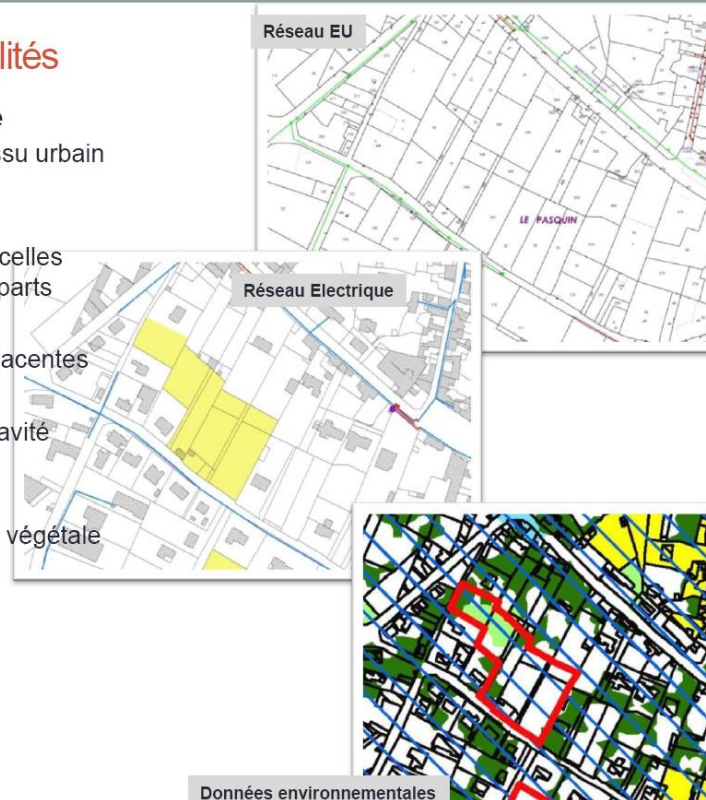
## Intérêt des OAP à Loudun

- 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

### Contraintes et potentialités

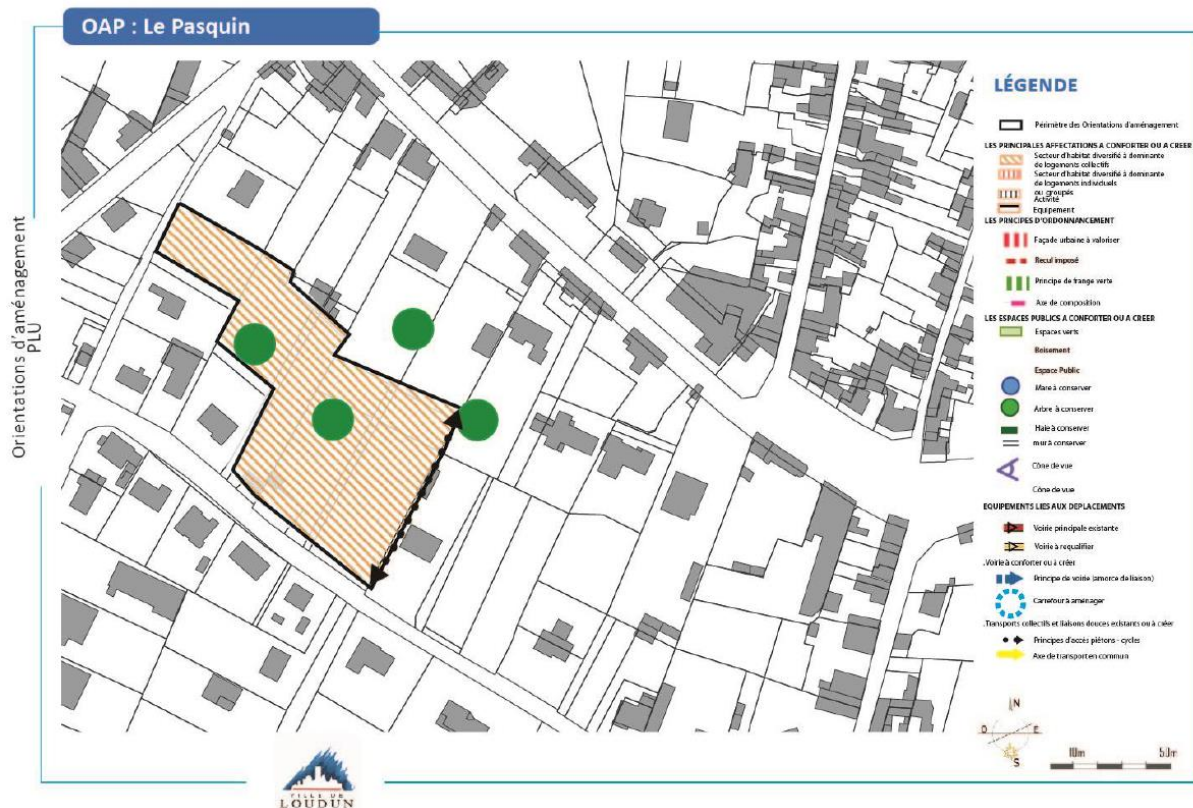
- **Milieu naturel et trame verte**  
Espace de jardins au sein du tissu urbain avec quelques arbres
- **Paysage**  
Trame végétale, arrières de parcelles bâties, point de vue sur les remparts
- **Réseaux**  
Réseau unitaire sur les rues adjacentes
- **Risques**  
Risque effondrement : pas de cavité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



# 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.



# 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



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 Jolie.

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



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

Orientations d'aménagement PLU



# La programmation en logements

	LOCALISATION	ZONAGE PLU	SUPERFICIE	NOMBRE DE LOGEMENTS (potentiel théorique)	ECHEANCE
Changement de destination	En campagne	A et N	-	35 logements	Moyen/long terme
Dans l'enveloppe urbaine	Grillemont (OAP1)	U	1,6	18 logements	Moyen/long terme
	Croix Peinte (OAP2)	U	1,85	37 logements	Moyen/long terme
	Le Pasquin (OAP3)	U	0,78	8 logements	Moyen/long terme
	Mirebeau (OAP4)	U	0,26	7 logements	Moyen/long terme
	Mazault (OAP5)	U	0,67	6 logements	Moyen/long terme
	Rue des Moulins (OAP6)	U	0,66	12 logements	Moyen/long terme
	Capitaine breton (OAP8)	1AU	4,1	20+40 logements	Moyen terme
	Faubourg Sat-Nicolas	2AU	1,83	37 logements	Long terme
Hors enveloppe urbaine	Grillemont	2AU	4,56	91 logements	Long terme
<b>BILAN</b>				<b>311 logements</b>	

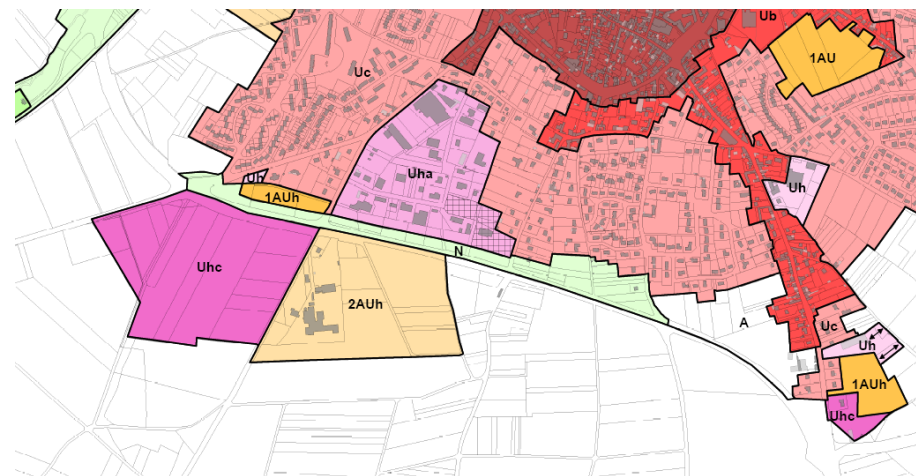


# Les outils du PLU

## Les zones d'activité

- Uh : artisanale ou industriel isolé
- Uha : Zone artisanale
- Uhb : Viennopôle
- Uhc : Zone commerciale (CAREAO+Leclerc)

- Vocation : commerciale d'une taille minimum de 300 m<sup>2</sup>
- Projet de développement de Leclerc et d'une entreprise de transport à court terme : 1AUh
- Possibilité à terme en continuité de Caréo : 2AUh



### Secteur de projet :

- Pas de construction au coup par coup
- Urbanisation conditionnée par l'approbation d'un projet d'aménagement global
- Obligation limitée à 5 ans

# Les outils du PLU

## La zone agricole (A)

- Zone à vocation de production agricole
- Constructibilité nouvelle de bâtiments agricoles conditionnée à son insertion paysagère (vigilance très forte liée à la singularité des paysages)



# Les outils du PLU

## La zone naturelle (N)

Zone à vocation de protection des milieux et des paysages

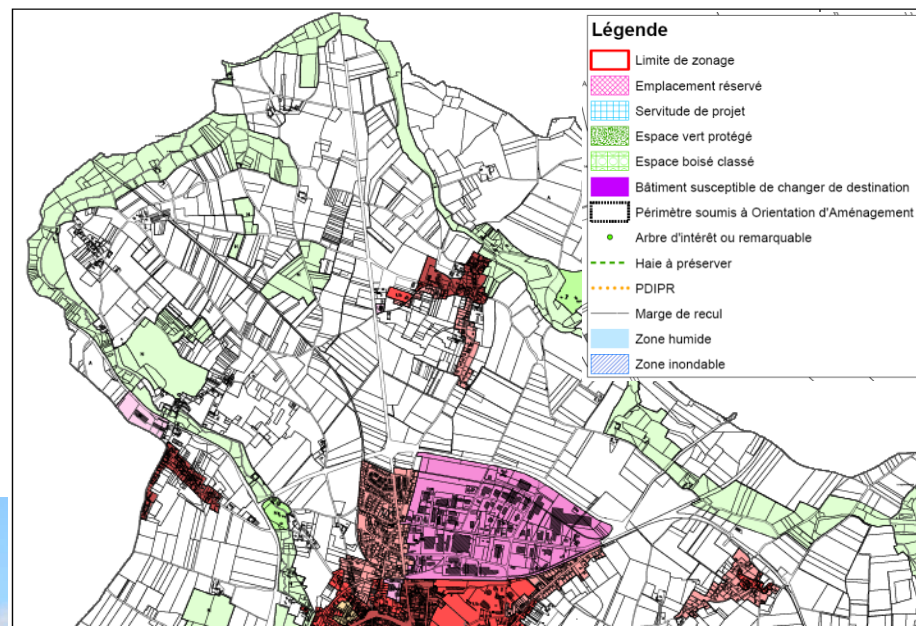
## Les autres outils de protection du patrimoine naturel :

Espace boisé classé

Haie et arbres protégés

Espaces verts protégés

Zones humides



# Les outils du PLU

## L'évolution des constructions en zone A et N :









- Recentrage du développement urbain sur la ville centre et les 3 villages : Véniers, Rossay et Niré le Dolent
- Possibilités d'évolution des constructions existantes :
  - Extension : + 60 m<sup>2</sup>, R+1
  - Annexe : + 60 m<sup>2</sup>
- Possibilité de changer de destination maintenue pour les bâtiments d'intérêt patrimonial inventoriés

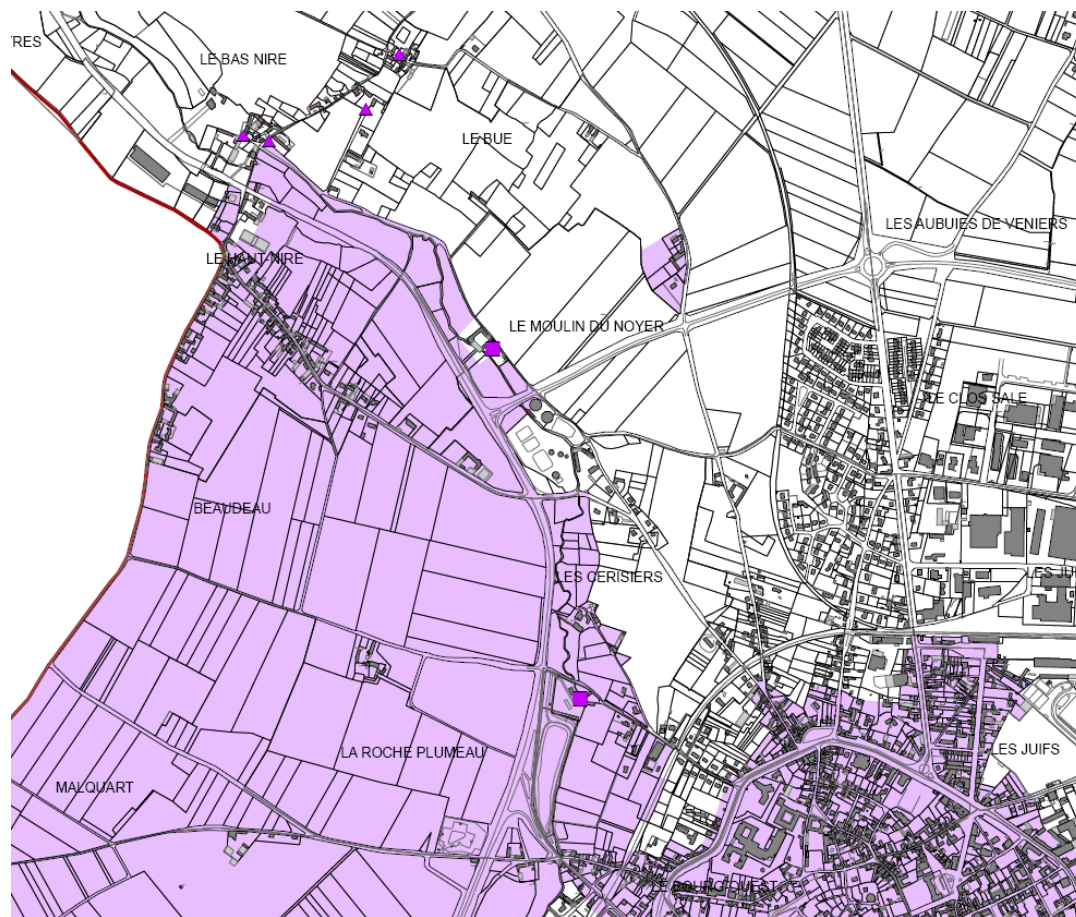


# La mise en valeur du patrimoine

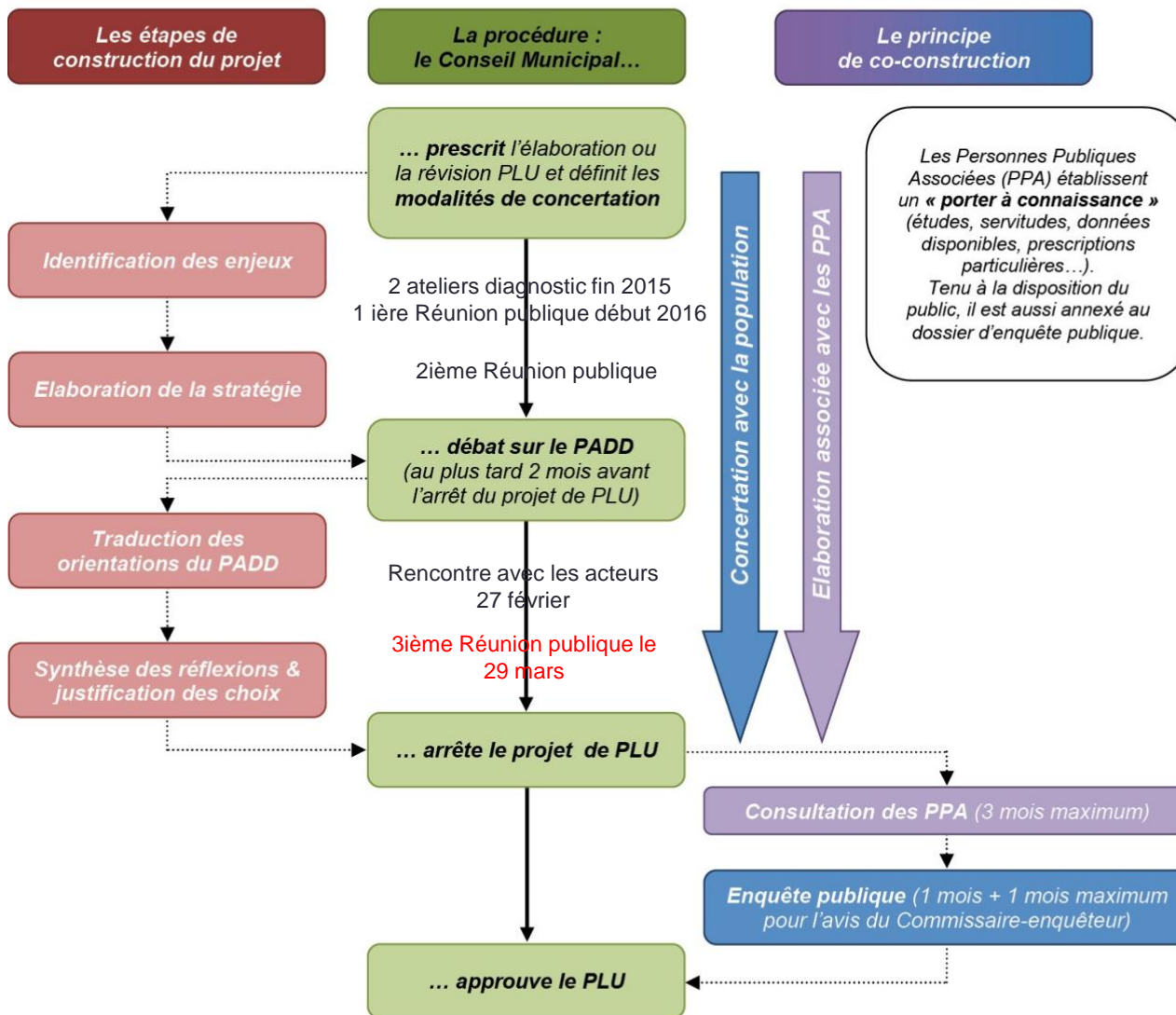
A chaque élément protégé est associée une règle visant à protéger ou à encadrer son évolution dans les dispositions générales

## Légende

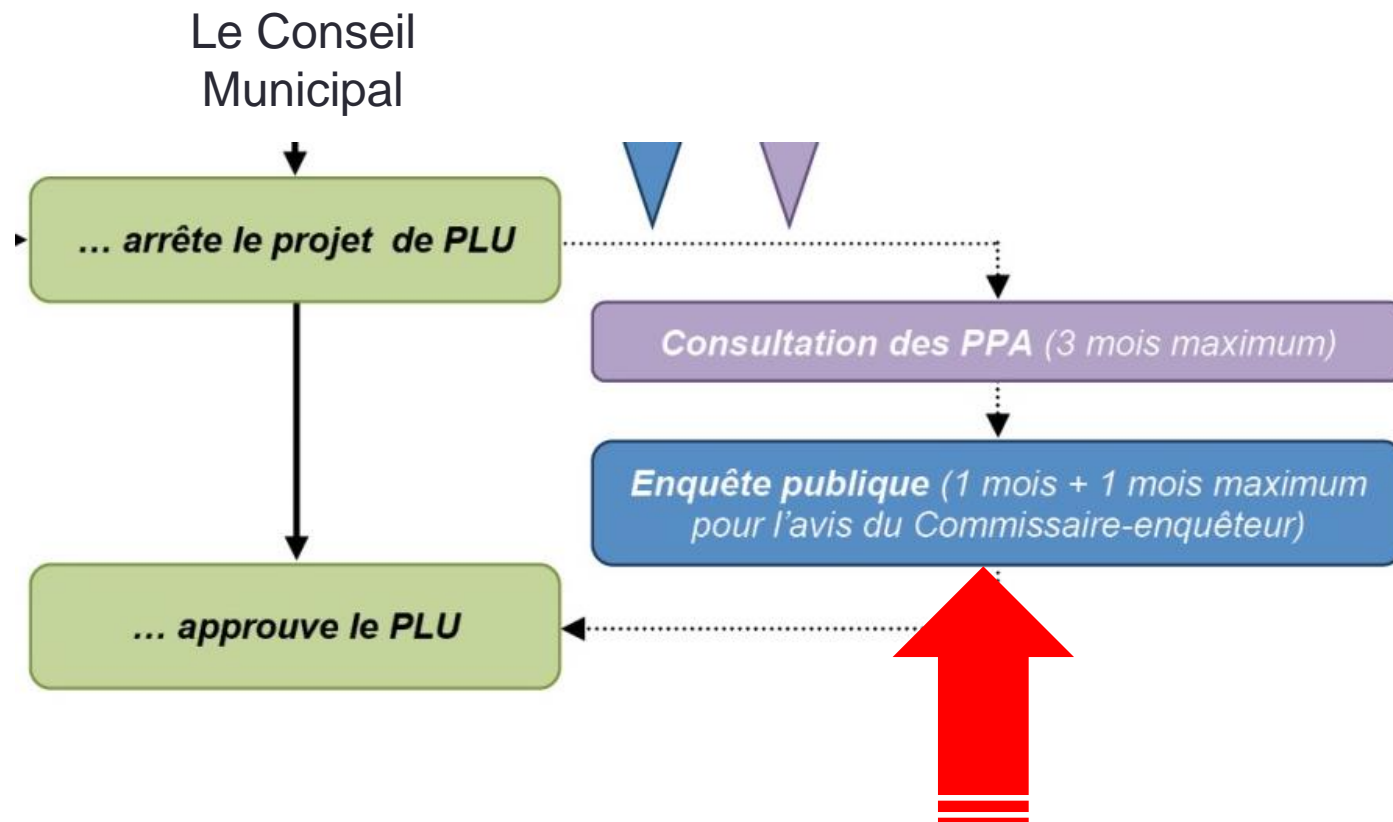
-  ZPPAUP
-  Élément de patrimoine bâti à protégé
-  Mur à protéger
-  Calvaire protégé
-  Détail architectural à protéger
-  Moulin
-  Fontaine
-  Mares et étangs protégés



# La suite...



# La suite...



MERCI DE VOTRE ATTENTION  
PLACE AUX QUESTIONS...