

## CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

## 1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

---

Le tableau suivant synthétise les **éléments majeurs** identifiés dans l'état initial de l'environnement. Il fait référence à chaque « composante environnementale »<sup>33</sup>, en posant une distinction entre l'**environnement physique et naturel** d'une part, et l'**environnement humain** d'autre part. Il adopte deux modes de classements :

- Un classement selon l'échelle de prise en compte des différents éléments (référence aux documents supra): échelle internationale ou communautaire, échelle nationale ou régionale, échelle locale. Il convient de préciser que ce tableau n'a pas pour objectif de souligner le mode de traduction des éléments entre les différentes échelles.
- Un classement selon le **niveau d'enjeu** des différents éléments, traduit par un code couleur : **rouge pour des enjeux forts**, **orange pour des enjeux modérés**, **vert pour des enjeux d'importance plus modeste** (ce qui ne signifie pas qu'ils ne soient pas importants)
- La dernière colonne du tableau évalue chaque enjeu en fonction de leur caractère limitant ou non sur le projet de la Ville ou, au contraire, pour leur contribution à la qualité environnementale du projet: **rouge pour une contrainte forte (absence de marge de manœuvre liée à la nature de la contrainte, aux coûts induits)**, **vert pour une opportunité (amélioration de la qualité du projet)**, blanc pour des effets nuls ou faibles (effets indirects ou effets limités).

---

<sup>33</sup> Terme issu du « guide pratique de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme » édité en décembre 2011 par le Commissariat Général au Développement Durable.

Ce tableau donne ensuite lieu à une conclusion qui permet de hiérarchiser les enjeux environnementaux en fonction de leurs niveaux de contrainte ou d'opportunité pour le territoire.

Thématique	Composantes environnementales	Sous-composante	Echelles			Synthèse – enjeux pour le PLU	Niveau de contrainte
			Internationale / Communautaire	Nationale / Régionale	Locales		
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL	RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE	Sols et sous-sols		<p>Limiter et maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels</p>	<p>Substrat calcaire anciennement utilisé comme matériaux de construction</p> <p>Cavités anciennement utilisées comme champignonnières</p> <p>17% de la superficie communale artificialisée</p> <p>Une artificialisation relativement contenue 31.5 ha consommés en 10 ans dont une partie dans l'enveloppe urbaine</p> <p>Bonne qualité agronomique des sols</p>	<p>Enjeu agronomique : préservation des sols agricoles</p> <p>Une capacité de densification significative en surface de terrains non bâtis, mais complexe à mobiliser</p> <p>Un potentiel en friches bâties couteux à remobiliser</p>	
		Milieux naturels		<p>Absence de patrimoine naturel reconnu de type NATURA 2000 ou ZNIEFF sur la commune où à ses abords</p> <p>Enjeux de continuité écologique sur le nord de la commune, à l'appui des vallées du Martiel et du Négron</p>	<p>5.6% du territoire en zones humides</p> <p>6% du territoire en boisement</p> <p>Deux cours d'eau principaux : le Martiel et le Négron</p> <p>Un bocage relictuel</p> <p>Des noyers isolés</p> <p>Des chênes truffiers</p>	<p>Protection de la continuité écologique au nord de la ville</p> <p>Protection des éléments ponctuels de biodiversité</p>	
	RESSOURCE EN EAU			<p>Zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole</p> <p>Zone sensible pour les paramètres azote et/ou phosphore</p> <p>Préserver la qualité des eaux, les écosystèmes aquatiques (les zones humides, les cours d'eau...):... : SDAGE Loire Bretagne et SAGE du Thouet</p>	<p>Pêche de loisirs sur le plan d'eau de Beausoleil</p> <p>La STEP du bourg : 12 000 éq habitants en surcharge hydraulique (réseau unitaire)</p> <p>STEP de Rossay et de Veniers</p> <p>Lessivage des pollutions en lien avec les zones d'accumulation des eaux pluviales</p>	<p>Maîtriser les risques de pollution diffuse : gérer l'assainissement, les eaux pluviales et les pratiques (entretien des espaces publics par exemple)</p> <p>Protéger la trame végétale et les zones humides pour leur rôle tampon.</p> <p>Mettre en cohérence zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales</p>	
		CADRE DE VIE PAYSAGE PATRIMOINE		ZPPAUP	<p>Patrimoine reconnu, dont la mise en valeur se renouvelle</p> <p>Des paysages caractéristiques : plaine, points de vue lointains sur la Ville</p> <p>Urbanisation contenue pour l'agglomération</p> <p>Sensibilité au mitage de l'espace</p>	<p>Protection et mise en valeur du patrimoine remarquable</p> <p>Adéquation des modes de rénovation aux qualités constructives du patrimoine bâti (inertie, perméance, capillarité...)</p> <p>Evolution des franges de la Ville : lien avec la consommation de foncier agricole et naturel</p>	

Thématique	Composantes environnementales	Sous-composante	Echelles			Synthèse – enjeux pour le PLU	Niveau de contrainte
			Internationale / Communautaire	Nationale / Régionale	Locales		
					agricole et naturel Patrimoine archéologique Des sentiers de découverte	Co-visibilité éloignée sur la silhouette de la Ville : menace par le mitage où l'étalement dans les écarts Insertion des installations de production des énergies renouvelables	
ENVIRONNEMENT HUMAIN	RISQUES	Risques naturels		Risque cavités dans l'agglomération Projet de PPRN en cours Retrait gonflement des argiles Risque sismique	Approfondissement de la connaissance des cavités Inondation par débordement du réseau eaux pluviales	Développer la culture du risque Concilier attractivité de la ville et contraintes de constructibilité	
		Risques industriels & technologiques		Canalisation de gaz haute pression dotée d'une servitude Transport de matière dangereuse	4 sites ICPE dans le Viennois Anciennes activités (sites et sols pollués potentiels)	Anticiper les contraintes de dépollution dans les opérations de renouvellement urbain	
	LUTTE CONTRE LE CHANGE-MENT CLIMATIQUE	Energies renouvelables		Atténuation du changement climatique Adaptation au changement climatique Usage rationnel et économe en énergie Production d'énergie à partir de sources renouvelables Schéma régional Climat Air Energie	Conséquences du changement climatique sur la végétation et les cultures Favoriser le développement des énergies renouvelables Economiser les énergies fossiles	Un bâti ancien, avec un taux de vacance élevé (15% - INSEE 2013) Un patrimoine ancien potentiellement favorable aux économies d'énergie	
		Déplacement		Réduire la dépendance aux énergies fossiles Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques Réduction des émissions des gaz à effet de serre	Réduire la dépendance à la voiture particulière Faciliter le recours aux transports collectifs et aux modes doux	Une offre en stationnement importante Une diversification de l'offre en circulation douces à développer	
							Développer les alternatives à la voiture en solo (lien avec le territoire, la fonction pôle de Loudun)
	NUISANCES	Bruit			Voie bruyante classée catégorie 3 et 4 : RD 347 et 749 Place de la voiture dans le tissu urbain : besoins en stationnement en période estivale, accès à la plage, anticipation des besoins pour accéder à la zone du nouveau	Maitriser l'étalement urbain vers la rocade Gérer la circulation dans la Ville	

En conclusion, les enjeux environnementaux majeurs à prendre en compte dans le projet de la Ville de Loudun sont par ordre décroissant de pression :

- Le risque cavité
- La gestion des eaux (qualité, pluvial)
- L'identité paysagère (silhouette urbaine, patrimoine, espace agricole et naturel, lisières depuis la rocade)
- Le patrimoine naturel (relativement banal mais d'autant plus significatif dans un environnement de grande plaine agricole)
- La dépendance aux énergies fossiles en lien avec le positionnement de la ville comme pôle rural d'un territoire dont la densité de population est faible et qui est éloigné des grands axes de communication

## 2 LE PROJET COMMUNAL

---

### 2.1 Le scénario « au fil de l'eau »

---

Le scénario « au fil de l'eau » est un scénario théorique. Il est la résultante du croisement des données du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un strict prolongement des tendances constatées

au cours des dix à quinze dernières années, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de mettre en exergue les enjeux pour le territoire (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un projet cohérent et durable.

Cependant, dans un contexte de déclin démographique sur la commune de Loudun, le scénario « au fil de l'eau » ne ferait que prolonger la perte de dynamisme de la commune. A ce titre, un scénario plus ambitieux doit être envisagé, notamment sur le plan du renouvellement de la population (accueil de jeunes ménages, permettant du même coup de limiter le vieillissement de la population et le niveau de desserrement des ménages) ou sur celui du maintien des activités sur place.

En outre, des marges de manœuvre claires peuvent être identifiées, notamment sur le plan de la consommation d'espace (optimisation des espaces résiduels en cœur d'agglomération afin de limiter les extensions urbaines) ou au niveau de l'offre en logements (mobilisation du parc de logements sous-occupés, vacants...).

## 2.2 Le scénario communal

---

### 2.1.1 La démarche de co-construction

Les données supra-communales, ainsi que le travail effectué en amont par la Commune, ont permis à la Commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée. Il n'a donc pas été nécessaire de concevoir plusieurs scénarii pour parvenir à un scénario communal en termes de dynamique de développement qui pose le principe du maintien de la population à son niveau actuel, ce qui sous-entend d'inverser le mouvement migratoire pour qu'il se rééquilibre.

Par contre, sur le plan de la spatialisation du projet communal, et notamment de la localisation de l'offre en logements, plusieurs scénarii ont été explorés.

Les sections ci-après reprennent :

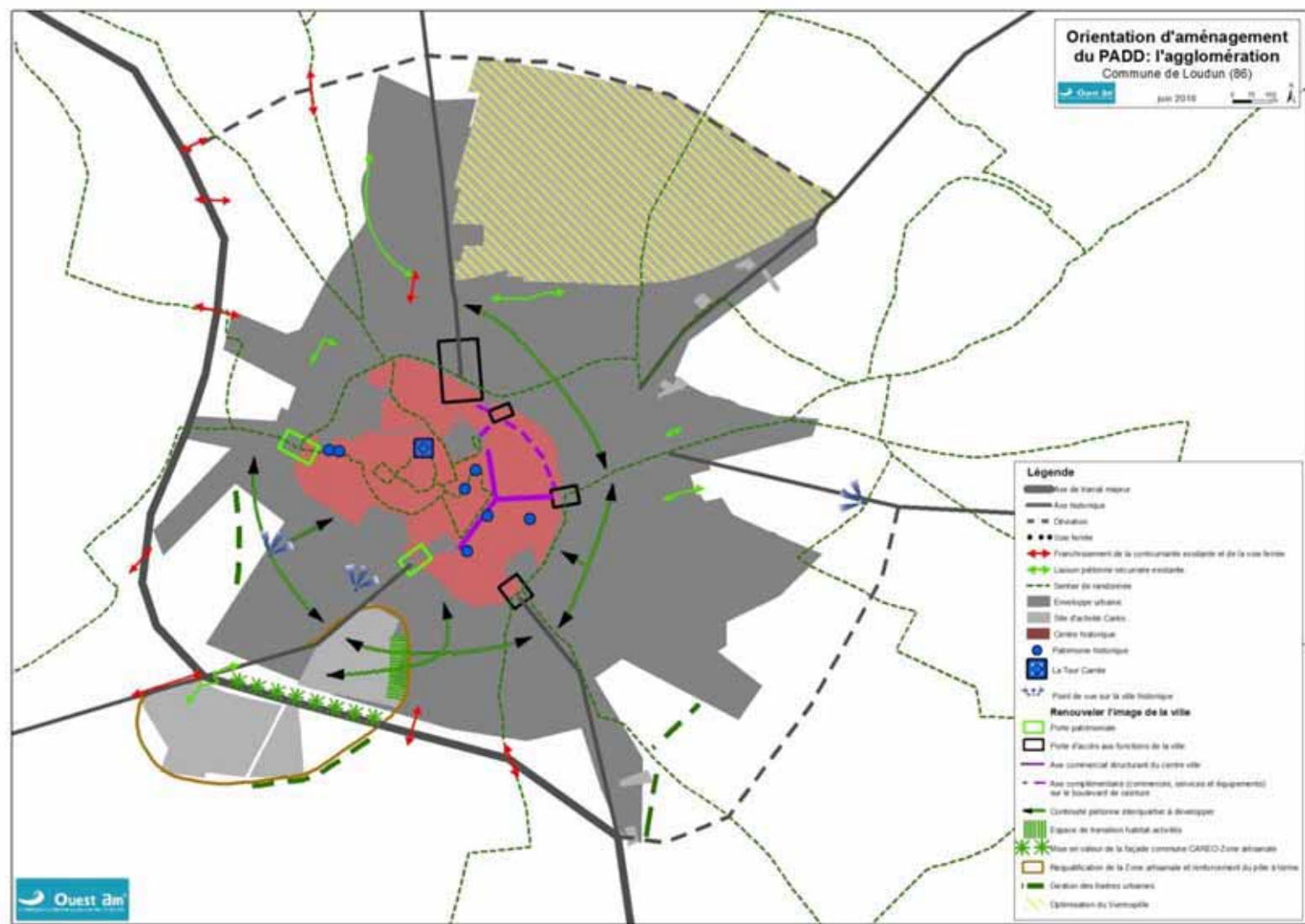
- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements, la consommation d'espace, la dynamique démographique et la dynamique économique ;
- le scénario retenu en termes de localisation de l'offre en logements.

### 2.1.2 Synthèse du scénario communal

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 3 axes, déclinés en sections :

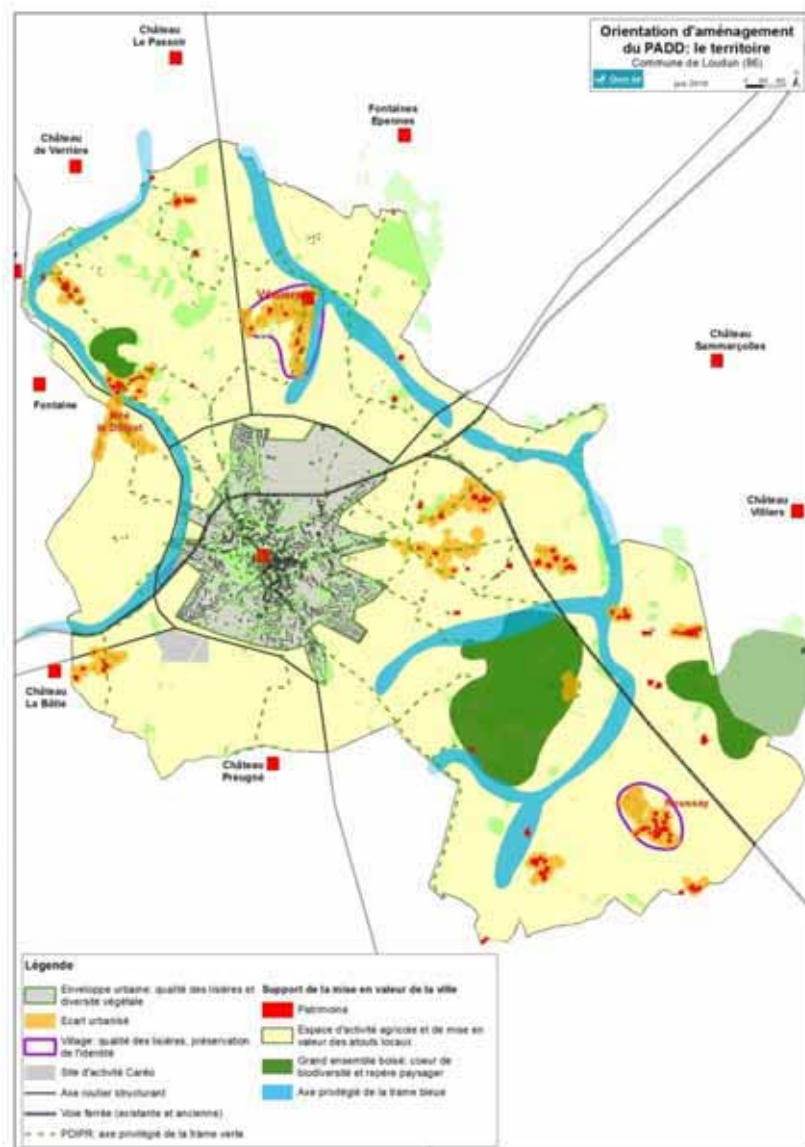
- **Axe 1 : Améliorer la dynamique qualitative pour renouveler l'image de la ville**
  - Faire vivre la ville historique, la ville touristique
  - Faire vivre la ville pôle
  - Faire vivre la ville accessible
- **Axe 2 : Renouveler la capacité d'accueil du territoire**
  - Diversifier l'offre en logements pour attirer les jeunes et les personnes âgées dans le centre-ville
  - Poursuivre l'adaptation et la diversification de l'offre en équipements, commerces et services
  - Structurer l'offre économique pour maintenir l'emploi
  - Préserver l'activité économique agricole
- **Axe 3 : Gérer durablement le territoire**
  - S'adapter au risque d'effondrement
  - Affirmer l'identité du paysage urbain de Loudun permet d'être économe en espace
  - Renforcer l'identité paysagère du territoire et préserver les continuités écologiques
  - Préserver la trame bleue, la qualité de l'eau et prendre en compte les inondations, la saturation des réseaux d'eau pluviale
  - Réduire la vulnérabilité au changement climatique

**Carte de synthèse du PADD – Axe 1 Améliorer la dynamique qualitative pour renouveler l'image de la ville :**





## Carte de synthèse du PADD – Axe 2 Renouveler la capacité d'accueil du territoire



### 2.1.3 Besoins en logements et consommation d'espace induite

Sur le plan de la construction de nouveaux logements, Compte-tenu du potentiel de densification important au sein de l'agglomération ainsi que, dans une moindre mesure, celui des villages de Veniers, Rossay et Niré le Dolent, la Commune s'accorde avec la dynamique sous-tendue par le rythme actuel de constructions neuves, soit 15 logements par an. Dans le cadre du PLU, le prolongement de cet objectif sur une période de 10 ans conduit à envisager **la création d'environ 150 logements**.

En termes de typologie de logements, la Commune considère que **ces 150 logements** cherche à faire revenir la population dans le centre et à accueillir les jeunes et les personnes âgées. Cette programmation cherche également à renforcer l'attractivité de la Ville en favorisant la reprise du bâti et du tissu urbain ancien. Les différents secteurs de projet identifiés sont les suivants :

- Un nouveau lotissement de **49 logements est en cours de viabilisation** (Le Champ des Quartiers), qui est destiné à répondre à la demande courante et de court terme des familles qui recherchent un pavillon avec jardin.
- Une opération EPF de revitalisation du centre-ville comprenant un volet habitat à destination des jeunes et des personnes âgées en centre-ville avec un potentiel **de l'ordre 15 nouveaux logements** à moyen/long terme par la réhabilitation d'îlots vacants comprenant du bâti patrimonial et soumis au risque effondrement dans le cœur historique de la ville. Il convient de rappeler que le poids très important du logement vacant dans

la ville (15.5% du parc en 2013) traduit une faible attractivité et des contraintes (risque d'effondrement). La révision du PLU, à travers des aménagements de qualité sur des secteurs ciblés vise à renouveler l'attractivité et favorise, sur le long terme (au-delà du PLU), la remobilisation d'encore d'avantage de logements vacants.



- Un potentiel d'environ 60 nouveaux logements (dont 20 logements de fonction pour la gendarmerie) potentiels sur le site antérieurement réservé à la réalisation de la nouvelle piscine (OAP n°8 : Capitaine Breton) dans lequel la commune dispose d'une réserve foncière d'un peu plus d'1/3 de la superficie concernée. Toutefois, l'échéance d'aménagement de ce secteur n'est pas connue précisément. Elle dépend largement de la

mise en œuvre du projet de déplacement de la Gendarmerie. A noter que son déplacement du secteur de la Gare générera la libération d'un foncier dont l'affectation n'est pas encore définie. **Ce potentiel d'environ 60 logements est donc considéré pour le moyen long terme.**

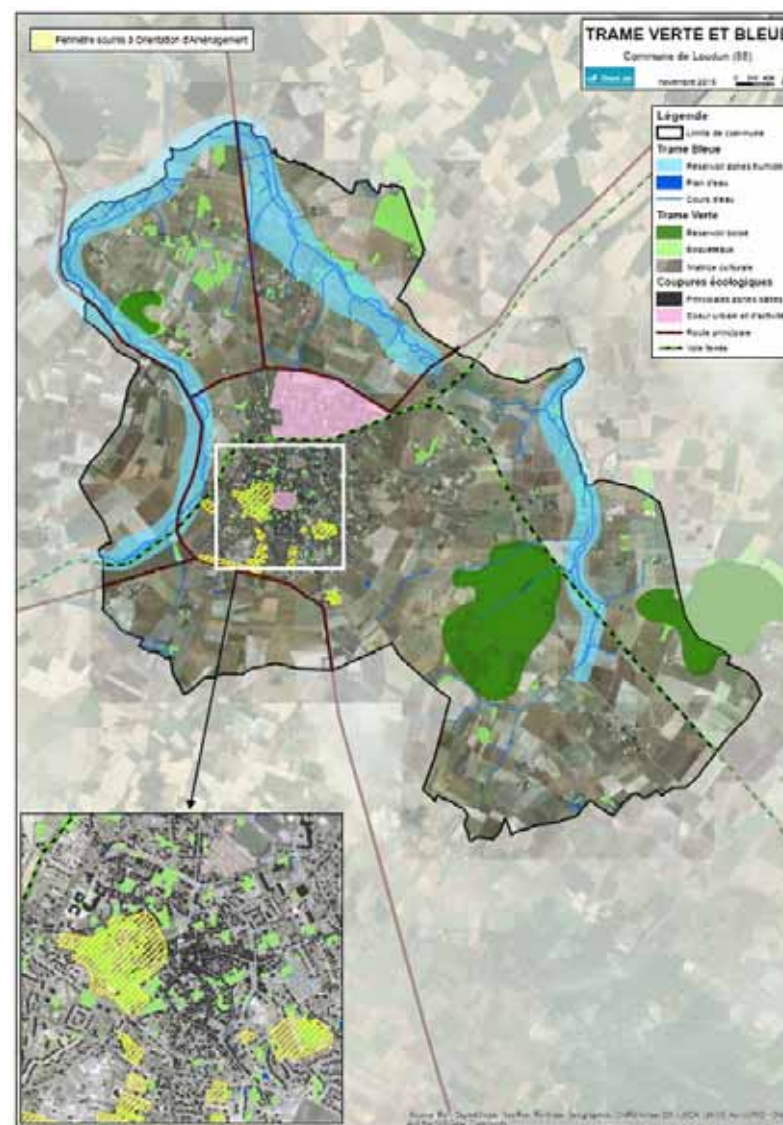
- L'ensemble des secteurs de gisements fonciers identifiés comme mobilisables à moyen ou long terme sans consommation d'espace agricole ou naturel en extension, soit dans la zone U ou enveloppe urbaine, ont été dotés d'OAP, destinées à encadrer la programmation en logements à y réaliser. La ville n'a pas vocation à intervenir sur ces secteurs qui correspondent à des terrains nus ou des fonds de jardin, mais les OAP sont destinées à encadrer les constructions au coup par coup qui peuvent y être réalisées (secteurs classés en zone U et donc immédiatement constructibles). Cet encadrement vise les objectifs suivants :
  - Ne pas enclaver les terrains potentiellement disponibles qui ne sont pas inclus dans les projets d'aménagement partiels ou individuels des périmètres concernés ;
  - Afficher des objectifs en logements permettant une optimisation des parcelles en vue de respecter l'objectif moyen de densité de 20 logements par ha sur l'ensemble des opérations. L'implantation des constructions au coup par coup est libre, l'objectif étant qu'elles ne compromettent pas le respect de l'objectif de densité au final, en s'implantant sans une réflexion

préalable qui rendrait impossible l'atteinte du nombre de logements attendus.

- Mettre en œuvre un projet d'aménagement global qui valorise, renforce le paysage urbain et la trame verte et bleue au sein de la ville.

La collectivité encadre à minima via les OAP ces secteurs de projet. Le foncier morcelé et le contexte local d'un marché immobilier très détendu constituent un frein à la mise en place des projets. Aussi, la programmation de logements permise par ces secteurs ne contribuent-elle que partiellement à l'atteinte des objectifs du PADD. **On table sur la réalisation de 20% de ce potentiel dans la période 2018-2028, soit de l'ordre de 40 logements.**

La localisation des secteurs d'OAP est reportée sur la carte ci-contre.



- Enfin, le PLU reconduit la possibilité de changement de destination déjà mise en place dans le PLU de 2011, considérant que le patrimoine bâti de grande qualité de Loudun porte également sur les écarts et qu'il doit également être préservé et mis en valeur : 35 bâtiments sont inventoriés. Aux vues de la faible pression sur ce bâti, un coefficient de rétention de 80% lui est également appliqué à l'échéance du PLU, soit 2028 : **7 logements devraient donc être produits par ce biais.**

### En termes de maîtrise de la consommation d'espace,

Actuellement, les densités pratiquées dans les lotissements tournent autour de 10 logements par hectare. Dans la mesure où une bonne partie des opérations d'aménagement va s'inscrire dans la trame urbaine, la Commune estime qu'une densité moyenne de 20 logements/hectare doit effectivement être recherchée au sein des futures opérations d'aménagement afin de s'adapter à la trame urbaine riveraine.

A l'horizon 2028, au regard de son potentiel de densification, la Commune confirme **un objectif de consommation de foncier pour le logement hors enveloppe urbaine n'excédant pas 5 hectares par le biais du secteur de Grillemont classé en 2AU. Ce secteur ne sera donc ouvert à l'urbanisation qu'après réexamen des besoins de la commune.**

### 2.1.4 L'étalement dans le temps des besoins en logements adaptée à la faible pression foncière

La Commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps à moyen ou long terme, par le recours aux OAP et au zonage 1AU/2AU., tout en maîtrisant la production de logements hors enveloppe urbaine :

	LOCALISATION	ZONAGE PLU	SUPERFICIE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS (potentiel théorique)	ECHÉANCE
Changement de destination	En campagne	A et N	-	-	35 logements	Moyen/long terme
Dans l'enveloppe urbaine	Vacance dans le centre-ville EPF	U	0,41	27	15 logements	Moyen/long terme
	Grillemont (OAP1)	U	1,1	20 (0,5 ha sont réservés au CLSH)	18 logements	Moyen/long terme
	Croix Peinte (OAP2)	U	1,85	20	37 logements	Moyen/long terme
	Le Pasquin (OAP3)	U	0,78	10	8 logements	Moyen/long terme
	Mirebeau (OAP4)	U	0,26	27	7 logements	Moyen/long terme
	Mazault (OAP5)	U	0,67	9	6 logements	Moyen/long terme
	Rue des Moulins (OAP6)	U	0,66	18	12 logements	Moyen/long terme
	Capitaine breton (OAP8)	1AU	2,1	20 (2ha sont réservés à la réalisation d'un bassin de rétention et aux locaux	20+40 logements	Moyen terme
	Faubourg Saint-Nicolas	2AU	1,83	20	37 logements	Long terme
<b>TOTAL</b>			<b>9,66</b>	<b>20,7</b>	<b>200</b>	
Application d'un coefficient de rétention foncière de 80% sur les changements de destination et les secteurs de projet dans l'enveloppe urbaine			1,93		40	
Hors enveloppe urbaine	Grillemont	2AU	4,56	20 logements/ha	91 logements	Long terme
<b>TOTAL</b>			<b>14,22</b>		<b>326</b>	



risques de nuisance vis-à-vis des riverains (Bas-Niré, Véniers, Route de Poitiers et Route de Richelieu).

### 2.1.5 Les besoins et les enjeux d'intégration concernant les zones de développement économique

La commune souhaite maintenir et développer l'emploi localement à travers le développement de l'attractivité de la ville. Dans ce contexte, la commune souhaite renforcer son pôle économique :

- Requalifier la zone artisanale pour remettre des terrains et des bâtiments libres sur le marché et renouveler l'image de la zone artisanale depuis la rocade en s'appuyant sur la proximité de Caréo
- Maintenir la réserve foncière au sud de la ville, sur le site des Landes (à l'est de Caréo) avec un objectif maximum de 14 hectares de consommation foncière à terme.
- Requalifier le Viennois en optimisant le foncier dans les limites de la rocade. Ce qui signifie de retirer la réserve foncière prévue au PLU de 2011 et située au-delà de la rocade.
- Permettre le développement des entreprises de type industriel situées hors des zones d'activités dans des conditions encadrées pour limiter les

La Commune, à partir de sa connaissance des besoins à l'échelle locale, souhaite donc requalifier la zone artisanale afin d'impulser le renouvellement de l'image de la zone depuis la rocade en s'appuyant sur la proximité de Caréo.

Dans ce contexte, la gestion de la bande d'environ 50 mètres de profondeur, située entre la rocade et la zone artisanale est revue.

#### 1 - Secteur Est :

##### 1-1 Rappel de la problématique :

- Requalifier la zone artisanale et saisir l'opportunité de Caréo pour mettre en valeur la façade sur la rocade.
- Définir un usage pour cette bande de terre d'une 50aine de mètres de profondeur qui n'est plus ou peu utilisée par l'agriculture
- Maîtriser l'utilisation de cet espace pour garantir l'évolution qualitative de cette façade.
- Transfert de la compétence aménagement et gestion des zones d'activités à la Communauté de Communes, y compris actifs associés.



### 1-2 Enjeux et objectifs associés :

Il apparaît donc pertinent de remobiliser cette bande de terre actuellement classée N et Espace vert protégé au PLU de 2011, qui avait été motivée par la mise en œuvre de la loi Barnier. Cette remobilisation permettra aux entreprises en place (moitié Ouest de la bande y compris Ecogem) de pouvoir se développer. Il n'est pas nécessaire de prévoir la viabilisation de cette bande de terrain.

Concernant la moitié Est, il existe un vaste ilot de près de 3 ha composé de deux unités foncières (la superficie ci-avant ne tient pas compte de la marge de recul de 30 m par rapport à l'axe) :

- l'entreprise de confection pour 3000 m<sup>2</sup> environ
- le reste comprenant les locaux Mercedes et des espaces sous-occupés.

Compte tenu du potentiel disponible sur cet ilot et de sa situation en façade sur la rocade, une réflexion plus approfondie est nécessaire en vue de valoriser cet espace. Une valorisation comme « pôle automobile » apparaît cohérente.

Une prise de contact avec les propriétaires de l'emprise foncière Mercedes a été effectuée par les élus afin de leur préciser l'intérêt de leurs parcelles et d'amorcer une dynamique sur le secteur : requalification de la zone artisanale et en particulier de la façade, valorisation du foncier disponible nécessaire pour pouvoir justifier les ouvertures à l'urbanisation à vocation d'activités futures.

### 1-3 Enjeux paysagers :

Aujourd'hui, les plantations d'alignement situées le long de la rocade jouent un rôle effectif d'intégration du front bâti.



*Vue prise du Sud de la RD*

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation doit être encadrée pour que chaque opération privée conforte la qualité de la façade et une unité de traitement.

L'OAP prévoit de définir un usage à la bande de terrain qui resterait paysagée : celui d'une continuité piéton-cyclo depuis CAREO vers la rue de la Croix Peinte au Nord.

Cette continuité présente l'avantage de traiter la transition entre la limite Est de la zone artisanale et l'espace bâti. Elle offre une diversité d'itinéraires doux au Sud Est de l'agglomération.

### 1-4 Conclusions :

- **Projet de traduction réglementaire**  
Réduction de la largeur de la bande N à 30m de profondeur et classement en UH de la partie la plus proche des entreprises  
  
Mise en place d'une servitude de périmètre d'attente de 5 ans sur les parcelles autour de l'entreprise de couture et Mercedes pour mettre en place une réflexion globale d'aménagement et permettre un minimum d'extension des constructions existantes : 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par exemple.
- **Mesures de veille et d'accompagnement à organiser**

La dynamique à générer doit aussi intégrer l'entreprise (ex Borgeaud) à vendre située en façade sur la rue du Dr Colas.

A terme, les conditions d'accès à la zone artisanale seront à revoir : Depuis la rocade, l'accès est partiel. Il sera nécessaire pour les usagers qui viennent de l'Ouest d'accéder par la rue du Dr Colas.

De ce fait, le traitement des abords du poste de transformation électrique pourra être intégré dans la réflexion également.

## 2 - Secteur Ouest :

### 2-1 Rappel de la problématique :

- Finaliser l'entrée de ville route de Thouars en cohérence avec l'aménagement de Caréo et en vue de générer une continuité de traitement avec la zone artisanale.
- Optimiser le foncier résiduel entre la rocade et la rue du Dr Colas, nécessité d'une viabilisation pour desservir les parcelles.
- Définir l'usage à terme pour cette bande de terre qui est cultivée, mais qui est enclavée.
- Maîtriser l'utilisation pour garantir l'évolution qualitative de l'entrée de ville.
- Transfert de la compétence aménagement et gestion des zones d'activités à la Communauté de Communes, y compris actifs associés.



### 2-2 Constats – enjeux paysagers :

Les lignes de force du paysage sont horizontales. Caréo souligne ce caractère par le traitement de ses bâtiments et par le fait que le site soit en contrebas par rapport à la rocade. Caréo est implanté en net recul de la rocade, y compris ses stationnements.







**Vue d'ensemble sur le site et caractéristiques de la silhouette urbaine :**

- Confirmation de la linéarité du paysage : typologie pavillonnaire – Hauteur : rez-de-chaussée maximum. Intégration du bâti dans un arrière-plan végétalisé.
- Vue sur la Tour Carrée en arrière-plan.
- Intégration du seul bâtiment tertiaire existant du fait de son caractère pavillonnaire. Pas de vitrine du bâtiment sur la rocade. Une enseigne détachée de l'entreprise pour signaler son existence depuis la rocade.

### 2-3 Enjeux d'organisation et de gestion du paysage d'entrée de ville:

Mettre en valeur la silhouette urbaine en conservant l'équilibre de traitement de part et d'autre du giratoire : un large recul engazonné, enherbé et quelques massifs arborés pour prolonger la présence du végétal en premier plan et une unité bâtie en second plan.

L'unité bâtie s'obtiendra par :

- Sa compacité : les éventuelles nouvelles constructions doivent avoir le même gabarit et être implantées en continuité de l'existant.
- Le traitement architectural : des volumes simples, RdC, des teintes neutres ou claires.

Qualification de l'entrée de ville rue du Dr Colas : structurer l'espace (le bâtiment de Strego « flotte » dans le site).

Affirmer les limites de la zone bâtie par le traitement des clôtures : reprise du vocabulaire pavillonnaire, mais avec des clôtures basses (1m) traitées sous forme de plantations diversifiées pour conserver de la transparence et la visibilité.



## 2-4 Conclusions :

Concernant le secteur Ouest, représentant un espace très visible, il permettra de finaliser l'entrée de ville route de Thouars en cohérence avec l'aménagement de Caréo en vue de générer une continuité avec la zone artisanale. Afin de d'optimiser le foncier entre la rocade et la rue du Dr Colas, une viabilisation pour desservir les parcelles sera nécessaire.

L'aménagement du secteur fait l'objet d'une OAP visant à encadrer les mutations de cet espace particulièrement accessible en entrée de ville :

Les mesures d'intégration sont les suivantes :

- Gestion de la circulation et de la sécurité des déplacements : Pas d'accès direct nouveau sur la rocade ;
- Transition paysagère le long de la rocade : Maintien d'une bande d'espace vert entre la rocade et la zone artisanale : réaménagement à terme de cette bande pour y mettre en place une continuité douce permettant de relier l'Est de la ville à Caréo, et reprise de la végétation, notamment les arbres d'alignement, pour mieux identifier le secteur ;
- Prolongement du raccordement au réseau « eaux usées » des nouveaux établissements ;
- Aspect architectural : Requalification des façades des bâtiments et des espaces extérieurs existants en vue d'une organisation harmonieuse de la zone artisanale depuis la rocade et avec les nouvelles constructions :

harmonie des formes bâties à travers les hauteurs, les volumes bâtis, l'aspect extérieur des bâtiments et leur implantation. NB : la hauteur des constructions doit être conçue de manière à ne pas altérer la vue sur la silhouette urbaine de la ville.

- Autres mesures d'insertion paysagère : Protection visuelle qualitative des dépôts extérieurs, intégration des aires de stationnement par un recours minimale aux surfaces imperméabilisées (voir également les dispositions du zonage d'assainissement pluvial), végétalisation des aires de stationnement...

### 2.1.6 Les critères d'évolution des ZAE et des équipements

La commune souhaite maintenir une capacité d'accueil de nouvelles entreprises dans des espaces dédiés tout en maîtrisant la consommation d'espaces naturels ou agricoles avec une réduction de près de 25 ha de réserve foncière.

Zonage PLU 2011	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Evolution en ha
Uh et ses secteurs	124.4	141.91	+17.51
1AUh et ses secteurs	15.9	2.94	-12.96
2AUh	43	13.69	-29.31
<b>TOTAL</b>	<b>183.30</b>	<b>158.54</b>	<b>-24.76</b>

### 3 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, et

d'autre part sur **le scénario envisagé** par la Commune pour les 10 prochaines années.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Démographie	Renouveler la population pour renforcer la vie de la commune	Axe 2, Section 1	« Les objectifs prioritaires du PLU pour le logement sont de mettre en place tous les leviers pour diversifier l'offre et faire revenir des habitants dans le centre-ville. »
	Maintenir l'attractivité de la commune pour les séniors en répondant à des besoins adaptés (santé)	Axe 2 Section 1	« Diversifier l'offre en logements pour attirer les jeunes et les personnes âgées dans le centre-ville » « Produire une offre adaptée en termes de situation et de taille : celle-ci a sa place dans le centre ancien à proximité des commerces et des services et doit être accompagnée d'une réflexion sur les mobilités »
Logement	Utiliser la ressource existante que représente le parc de logements vacants pour répondre à la demande	Axe 2 Section 1	« L'objectif de production de logements nouveaux retenu est la reconduction du rythme de 15 logements nouveaux par an, soit 150 environ. Il pourra être assuré par la remobilisation de secteurs au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et notamment celle des <b>logements vacants</b> , dans le cadre de la revitalisation du centre-ville ou encore par optimisation des parcelles »
	Lutter contre la vétusté du parc existant	Axe 2 Section 1	« Produire une offre accessible en mettant en œuvre tous les outils pour faciliter la reprise du parc ancien dans le centre ancien (OPAH, DUP, convention EPF, Droit de Préemption...) »
	Limiter la consommation d'espace par l'habitat et réinvestir le centre-ville	Axe 2 Section 1	« A l'horizon 2028, la consommation de foncier pour le logement hors enveloppe urbaine n'excèdera pas 5 ha, soit une réduction de 40% par rapport aux dix dernières années » « Identifier des secteurs stratégiques d'intervention pour traduire cet objectif de production de logements au plus près du centre-ville et sur du foncier dont la mobilisation est envisageable dans la durée du PLU »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Développement économique	<p>Faire évoluer les contours de la fonction de pôle structurant de la commune (services à la population et industrie)</p> <p>Faire évoluer l'attractivité commerciale en questionnant la vocation des différents espaces commerciaux (centre-ville, CAREO...)</p> <p>Limiter l'évasion commerciale vers les grands pôles urbains que sont Poitiers, Chatellerault, Saumur</p>	Axe 2 Section 3	<p>« Redynamiser l'offre commerciale et de services du centre-ville par des interventions globales sur le bâti et les espaces publics pour recentrer les axes commerçants et y accueillir des commerces de proximité, de bouche, de « shopping »</p> <p>« Requalifier la zone artisanale pour remettre sur le marché des terrains et des bâtiments libres, impulser le renouvellement de l'image de la zone depuis la rocade en s'appuyant sur la proximité de CAREO en y confirmant sa vocation artisanale et d'activités commerciales spécialisées et associées (cuisinistes, garage automobile, meubles...) »</p> <p>« Renforcer, à terme, le pôle économique constitué par CAREO et la zone artisanale tout en requalifiant le site industriel des Landes à l'Est de CAREO, où la Ville dispose déjà de 2.5 ha, avec un objectif en termes de consommation foncière de 14 ha maximum. »</p> <p>« Poursuivre la requalification du Viennopôle dans les limites définies par la rocade en optimisant le foncier, en recentrant sa vocation sur le productif dans la mesure où la maîtrise des contraintes de voisinage est assurée, et sur les services aux salariés et aux entreprises (restauration sur place...) »</p>
Développement économique	Diversifier les activités économiques vers le tourisme, à l'appui des propres opportunités de la Ville	Axe 1 Section 1 & 2	<p>« Accompagner la mutation de l'offre commerciale en portant un soin particulier à sa mise en valeur et à son accessibilité (stationnement, continuité piétonne, accès voiture), à la qualité de traitement des espaces publics, des façades, et en travaillant en particulier sur des « portes » d'accès direct aux rues commerçantes depuis le boulevard de ceinture »</p> <p>« Continuer de protéger et de mettre en valeur le patrimoine de Loudun et d'activer tous les leviers pour faciliter d'avantage la rénovation du patrimoine urbain et rural [...] Cette démarche est porteuse d'une dimension économique destinée à redynamiser l'emploi. Cela passe par : La diversification des supports d'animation [...] pour accueillir des visiteurs et de nouveaux commerces et services, [...], des projets d'animation forts (projet PLATEAU), la mise en valeur des liaisons douces, le maintien d'usage du bâti en campagne [...]. »</p>

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
	Améliorer la desserte numérique	Axe 1 Section 3	« Développer les outils numériques et de communication pour renforcer la présence et l'image de la Ville et de ses acteurs dans les réseaux et sur les sites à une échelle régionale et nationale, en particulier via la desserte en fibre optique avec en priorité celle d'équiper les services structurants du territoire : l'hôpital, le Viennopôle, les lycées... »
	Préserver l'activité économique agricole	Axe 2 Section 4	« Confirmer la lisibilité des vocations des différents espaces de la commune pour donner de la clarté sur leurs perspectives de développement aux exploitations agricoles. La présence de sites ou sièges d'exploitation et leurs perspectives d'évolution (avec présence ou non d'élevages) est systématiquement prise en compte pour évaluer les possibilités de changement de destination des bâtiments existants, ainsi que les possibilités de confortation des villages et des écarts. »
Equipements	Tirer parti de l'offre en équipement, des qualités du site pour renforcer l'attractivité touristique, et en faire un levier sur le plan économique (restaurants...)	Axe 1, Section 2	« Le PLU facilite l'accueil et le renouvellement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect architectural, leurs vocations, ils contribuent à affirmer la qualité du paysage et de l'identité de la Ville.</li> <li>- Le traitement de leurs abords et les besoins en stationnement induits sont conçus dans une logique d'économie d'espace en intégrant les possibilités de mutualisation. Cette dimension s'appliquera en particulier sur le pôle d'équipements à l'appui de l'ancienne gare »</li> </ul>
Servitudes	Absence d'enjeu	/	/
Mobilités et accessibilité	L'accessibilité aux services structurants pour les loudunais et les habitants des communes voisines : quelles alternatives à la voiture individuelle ? •	Axe 1 Section 2 & 3	« Faire évoluer le plan de circulation en lien avec les mutations à venir dans le centre-ville, depuis les « portes » d'accès du boulevard de ceinture : les itinéraires vers les quartiers et commerces sont identifiées (signalétique, lisibilité et fonctionnalité de l'itinéraire) et l'offre en stationnements est adaptée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour faciliter l'accès au pôle d'équipements et de services et aux centralités commerciales réaffirmées</li> <li>- pour garantir un niveau de services de qualité aux logements rénovés en termes d'accès, de stationnement »</li> </ul> « Développer le maillage de la ville en complément des liaisons existantes vers la campagne, par des liaisons douces agréables, des liaisons inter quartiers et surtout en direction des pôles d'équipements, de services, de commerces, l'ancienne voie ferrée sert d'axe pour une voie verte »

Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Sols / sous-sols	Maîtriser la consommation d'espace : renforcement du niveau de densité dans les futures opérations d'ensemble, optimisation des espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine	Axe 2, Section 1	<p>« Dans la mesure où une bonne partie des opérations d'aménagement va s'inscrire dans la trame urbaine, la densité des constructions par opération sera adaptée à la trame urbaine riveraine, et la densité moyenne de l'ensemble des opérations d'aménagement à des fins de logements sera de 20 logements par hectare. »</p> <p>« L'objectif de production de logements nouveaux retenu est la reconduction du rythme de 15 logements nouveaux par an, soit 150 environ. Il pourra être assuré par la remobilisation de secteurs au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et notamment celle des logements vacants, dans le cadre de la revitalisation du centre-ville ou encore par optimisation des parcelles »</p>
Milieux naturels & biodiversité	Préserver les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue et prendre en compte les inondations et la saturation des réseaux d'eau pluviale	Axe 3, Section 4	<p>Les objectifs du PLU sont de mettre en place les outils pour protéger la qualité de l'eau et limiter les effets du ruissellement. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les zones humides connues comme espace de tamponnement naturel du ruissellement, en particulier dans l'espace agricole</li> <li>▪ Protéger les abords des cours d'eau et notamment leur ripisylve</li> <li>▪ Protéger le maillage bocager pour son rôle contre le ruissellement</li> <li>▪ Mettre en place les outils visant à gérer le réseau « eau pluviale »</li> <li>▪ Concevoir des opérations d'aménagement les plus neutres possibles pour le réseau « eau pluviale »</li> <li>▪ Développer le rôle de tamponnement des espaces extérieurs, des espaces verts</li> <li>▪ Mettre en œuvre une politique d'entretien des espaces vert à faibles besoins en eau et s'adapter aux limitations d'emplois des produits phytosanitaires</li> </ul>



Thématiques	Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
Paysages & patrimoine	Préserver l'identité des paysages urbains et de l'espace rural ; de manière spécifique, soigner la relation du bourg à son environnement immédiat	Axe 3, Section 2	« Soigner particulièrement les lisières de la ville en encadrant fortement les extensions spatiales et la volumétrie des bâtiments ; En valorisant, en contrepartie, les espaces disponibles, en particulier les terrains en dent creuse pour y inscrire des opérations d'aménagement destinées à renforcer la qualité et l'identité de la ville, tout en maîtrisant la hauteur des constructions ; En menant une politique d'accompagnement pour remobiliser les bâtiments vacants du cœur de ville »
	Préserver les continuités écologiques du territoire	Axe 3, Section 3	« Mettre en valeur ces paysages particuliers en évitant leur banalisation par des ajouts non intégrés. Il s'agit donc de gérer les évolutions des villages et des hameaux induites par les constructions nouvelles. » « poursuivre la préservation des boisements et des linéaires bocagers et de chemin. Le traitement des lisières urbaines pourra faire l'objet de plantations qui compléteront le maillage bocager ou à minima créeront des relais de « biodiversité » entre les espaces cultivés et les espaces urbains. » « maintenir la diversité végétale à travers la gestion des espaces extérieurs des projets d'aménagement et en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire »
Qualité de l'air	Limiter les déplacements, favoriser les déplacements doux pour les petits déplacements du quotidien et améliorer la performance énergétique du parc de logements	Axe 3, Section 5	« Faciliter l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en particulier du parc de logements ; Développer l'offre de mobilité alternative à la voiture particulière : les liaisons douces, les aires de covoiturage... ; Mettre en place des bornes de recharge électriques pour les particuliers ; Développer des ressources en énergie renouvelables tout en préservant les qualités patrimoniales de la ville »
Energie			
Déchets	Absence d'enjeux	/	/
Risques et nuisances	Prendre en compte le risque effondrement	Axe 3, Section 1	Dans l'attente de l'arrêté qui mettra en place le PPR, le PLU doit prendre en compte le risque en intégrant l'actualisation des connaissances sur les cavités. Lorsque le PPR sera opposable, le PLU sera mis à jour et le PPR aura un statut de servitude d'utilité publique

## 4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent exclusivement le centre-ville et ses abords immédiats.

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ;
- Affirmation de l'entrée sud du centre-ville ;
- Insertion des futures opérations dans l'environnement urbain.

Huit secteurs (et leurs abords immédiats) sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

---

Ce principe concerne l'ensemble des secteurs soumis aux OAP en zone 1AU et U à l'exception de la zone localisée Route de Poitiers (1AUh).

### **OAP 1 - Les Champs Grillemont :**

Le secteur est situé au Sud-Ouest de Loudun. L'objectif est de conforter le pôle équipement, de créer des liaisons piétonnes mais aussi de densifier le secteur en logements individuels. La surface totale de la zone est de 1,6 hectare et l'objectif de surface de plancher minimum habitat est fixé à 1,6 hectare, correspondant à un objectif minimum de 18 logements, dont une partie en logements collectifs et une autre en maisons individuelles.

L'accès pour les véhicules motorisés se fait par l'allée des rosiers des liaisons douces sont prévues entre l'allée des rosiers et le long de la voie ferrée.

### **OAP 2 – Les abords de la ZA :**

Le secteur est situé au sud de Loudun, entre la zone d'activité et la rocade. Le programme, étendu sur une surface de 7,29 hectares est divisée en deux parties : une première (sud) est à vocation d'activités (5,44 hectares) et une secondes (nord) est à vocation d'habitat (1,85 hectares) et prévoit, selon le respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare, la création de 37 nouveaux logements.

### **OAP 3 – Le Pasquin :**

Situé à proximité du boulevard Jean Pascaux, le secteur est constitué d'un cœur d'îlot ouvert sur la rue de la maison à la Jolie. Le site se caractérise par une topographie marquée descendant vers le boulevard relativement fermé par de l'habitat. L'objectif est de densifier en cœur d'îlot et conforter le font bâti rue de la maison à la Jolie. Ces nouveaux logements individuels seront construits à l'image de la rue en s'appuyant sur la topographie.

En termes d'accessibilité, l'OAP prévoit de créer une connexion entre la rue des landes et la rue de la maison à la Jolie, pour les vélos et les piétons. La surface du secteur de 0,78 hectare comptera un nombre de 8 logements.

### **OAP 4 – Porte de Mirebeau :**

Situé dans le cœur de la ville, à proximité du boulevard Jean Pascaud et Guy Chauvet. Cette parcelle agricole représentant une surface de 0,26 hectare se situe en cœur d'îlots urbanisés. Ce secteur, peu accessible, est caractérisé par un tissu environnant constitué de maisons de caractère à conserver. Dans ce contexte, l'objectif est de conserver la logique d'un bâti perpendiculaire à la voie. Le nombre minimum de logements à créer est de 7, correspondant à une densité minimale de 28 logements par hectare. L'OAP prévoit un accès depuis la rue du pont aux dames mais aussi la création d'une connexion piétonne pour une éventuelle extension à l'est du site.

### **OAP 5 – Lotissement Mazault :**

Le secteur est situé au sud de Loudun, au cœur d'un lotissement pavillonnaire. Le site est desservi par un cheminement piéton au sud. Outre les questions paysagères, l'identification de ce site s'appuie sur une logique d'optimisation de l'espace à travers une densification du tissu pavillonnaire, notamment en construisant en cœur d'îlot. Le programme, étendu sur une surface de 0,67 hectares prévoit une surface de plancher minimum habitat de 0,67 hectare et un minimum de 6 logements.

En termes d'accessibilité, une connexion est prévue entre le chemin piéton existant qui relie la rue Honoré de Balzac à la rue Montesquieu.

#### **OAP 6 – rue des Moulins :**

Le secteur est situé au sud-est de Loudun sur d'anciennes parcelles agricoles en cœur d'îlots urbanisés. L'objectif est de densifier en logements individuels le quartier et offrir la possibilité de densifier à termes à l'est du site. Sur cette surface de 0,66 hectare, la création de 12 logements est fixée. L'accès au site est prévu pour les véhicules motorisés depuis la rue Honoré de Balzac et la rue des moulins.

#### **OAP 8 – Capitaine breton (1AU) :**

Le secteur, d'une surface de 4,1 hectares, est situé à l'est du cœur de Loudun, ce site non bâti se trouve à l'interface d'un pôle commerçant et de quartier d'habitat. L'OAP prévoit la création de 84 logements dont 20 logements de fonction pour la gendarmerie ainsi que des logements en locatif social et en accession aidée. L'accès au site se fait rue du bon endroit et rue du capitaine breton.

### **4.2. Affirmation des entrées sud**

---

Ce principe concerne les secteurs 1 et 2 des OAP. L'OAP 1 « Les champs Grillemont » est caractérisée par sa situation en lisière urbaine du sud-ouest de la ville. L'OAP propose la création d'une liaison douce le long de la voie ferrée ainsi que la création d'un espace vert en bordure ouest du secteur localisé en frange du pôle d'équipements.

L'OAP 2 « abords de la zone d'activités » est situé au sud du bourg, entre la zone d'activité et la rocade. Ce secteur est caractérisé par des enjeux environnementaux et paysagers en lien avec la requalification de la façade en vis-à-vis de Caréo.

Il s'agit donc de **conforter des entrées sud qualitatives**. En ce sens, il s'agit de matérialiser et marquer les entrées à travers la préservation les éléments de végétation, les perspectives qualitatives existantes sur la silhouette de Loudun.

Aussi, il s'agit de traiter l'interface entre les espaces urbanisés et les terres agricoles et préserver les terres agricoles.

En termes d'accessibilité, l'objectif est de sécuriser les flux, en conservant et en aménageant des éléments qui participent du marquage de l'entrée dans la ville.

### **4.3. L'insertion des futures opérations dans l'environnement urbain**

---

Les OAP rappellent les enjeux de co visibilité, de perception visuelle, de gestion des lisières urbaines, de l'exposition des habitants aux nuisances sonores, de préservation des ambiances végétales ou de cohérence et d'harmonie dans les logiques d'implantations des futures constructions. Ces enjeux sont essentiels pour permettre une insertion paysagère réussie des nouvelles opérations dans l'environnement, notamment urbain.

Par ailleurs, les OAP identifient **des arbres et des haies existants à maintenir** : en frange d'agglomération (cas du de l'OAP 7, route de Poitiers) comme au cœur du tissu urbain (cas de l'OAP 5, lotissement Marzault), le maintien de ces éléments naturels va à la fois dans le sens de l'insertion paysagère dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la Trame verte.

Aussi, les OAP définissent souvent les accès nécessaires à créer, notamment les cheminements doux afin d'améliorer les liaisons entre les tissus urbanisés existants les futures opérations.

## 5 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

### 5.1 Bilan des superficies

Zonage PLU 2011	Superficie (ha)	Zonage PLU 2018	Superficie (ha)	% de la superficie totale	Evolution PLU 2011 - PLU 2018
UAzp, UAzpr, UAzppr, UAgzpr) UB, UBr, UBa, UBar, UBzp, UBe, UBer, UBzep, UBeb, UBezp, UBezpb, UBezpr), UCr, UCzpr, UD, UDr, UDb, UDe, UDcr, UDe, UDer, UDgr, UDzp, UDzpr, UG, UGeb, UGr, UGrf, UGzp, Ugzpr, Uvzp	459,3	Ua	126,46	2,9%	
		Ub	82,12	1,9%	
		Uc	195,2	4,4%	
UH, UHr, UHx, UHa, UHar	124,4	Uh, Uha, Uhb, Uhc	141,91	3,2%	
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>583,7</b>		<b>545,69</b>	<b>12,4%</b>	<b>-38,01</b>
1AU, 1AUr	29,9	1AU	5,25	0,1%	
1AUhc	15,9	1AUh	2,94	0,1%	
2AU, 2AUzp, 2AUzpr, 2AUr	11,7	2AU	6,39	0,1%	
2AUh	43	2AUh	13,69	0,3%	
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>100,5</b>		<b>28,27</b>	<b>0,6%</b>	<b>-72,23</b>
A, Ar, Arf, Azpr, Apr, Aprf, Azp, Ap	3124,6	A, Ae	3229,32	73,6%	
<i>Dont Azp, Azpr</i>	425,2				
<i>Dont Ap, Apr, aprf</i>	394,4				
<b>TOTAL ZONE AGRICOLE</b>	<b>3124,6</b>		<b>3229,32</b>	<b>73,6%</b>	<b>104,72</b>
N, Nr, Nrf, Nazp, Ne, Ner, Nezp, Njzp, NLzp, Nzp	593,6	N	563,87	12,9%	
		Ne	19,52	0,4%	
<b>TOTAL ZONE NATURELLE</b>	<b>593,6</b>		<b>583,39</b>	<b>13,3%</b>	<b>-10,21</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4402,4</b>		<b>4386,67</b>	<b>100%</b>	

## 5.2 5.2 Exposé des motifs de délimitation des zones

---

### 5.2.1 Les zones U

---

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U est composée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Uc et Uh.

#### **Le secteur Ua :**

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Ua correspond aux secteurs patrimoniaux majeurs que sont le centre historique de la ville et des villages de Rossay et de Véniers. Il se caractérise, pour le centre historique, par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines. Les destinations principales autorisées concernent l'habitat, les commerces et les activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### **Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur vise à continuer d'accueillir de la population et donc de produire de nouveaux logements. Aussi, les ambitions de ce secteur consistent à mettre en

valeur le patrimoine en le rendant vivant. Ces ambitions concernant aussi le maintien des fonctions commerciales et de service et l'adaptation de l'offre en équipements.

#### **Le secteur Ub :**

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Ub correspond aux faubourgs en continuité du centre historique. Il se caractérise également par une grande diversité des formes bâties et par une moindre diversité des fonctions urbaines.

Le secteur Ub est un secteur déjà urbanisé, à dominante d'habitat. Les installations à caractère d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées. Le confortement des commerces et activités de service existants est autorisé mais sans création de nouvelles entités.

##### **Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur vise à continuer d'accueillir de la population et donc de produire de nouveaux logements. Aussi, les ambitions de ce secteur consistent à mettre en valeur le patrimoine en le rendant vivant. Ces ambitions concernant aussi le maintien des fonctions commerciales et de service existant (mais pas de création nouvelle) et l'adaptation de l'offre en équipements.

#### **Le secteur Uc :**

##### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines récentes plus ou moins organisées en continuité de la ville et des villages. L'habitat est sa vocation dominante. Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé où les constructions à

destination d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées. Le confortement des commerces et des activités de service existants est autorisé mais sans création de nouvelles entités.

### **Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur comprend les extensions récentes (grands ensembles, lotissements et constructions au coup par coup classés Uc et Ud dans le PLU de 2011). Ce secteur Uc vise à accueillir de la population et donc de produire de nouveaux logements (OAP logements avec des objectifs de densité) et à renouveler le paysage urbain. Aussi, le secteur vise le maintien des fonctions commerciales et de services existants (mais pas de créations nouvelles) et l'adaptation de l'offre en équipements. Son périmètre a été réduit par rapport au PLU de 2011 : sont exclus les secteurs d'habitat diffus situés en zone A et en zone N, considérant que ces espaces n'ont pas vocation à continuer d'accueillir de nouvelles constructions pour les raisons suivantes :

- Maintien du développement au profit de la ville et des trois ensembles urbains de Niré le Dolent, Véniers et Rossay.
- Intégration des villages de Nardannes et de Velors qui du fait de leur densité bâtie et du poids de population associé peuvent être assimilés à des prolongements de l'agglomération principale.
- Prise en compte de l'absence d'équipements urbains (éclairage public, assainissement, aménagements de type trottoir..., des conditions de sécurité d'accès insuffisantes depuis les routes départementales pour les autres ensembles bâtis, proximité d'exploitations agricoles, maîtrise du mitage du paysage agricole...

### **Le secteur Uh :**

#### **Vocation principale du secteur**

Le secteur Uh correspond aux secteurs à vocation d'activité où les habitations (logement et hébergement permanent) et les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits. Ce secteur Uh comprend lui-même les sous-secteurs suivants :

- Uha : correspond à la zone artisanale (les commerces et les activités de services à usage alimentaire sont interdites, autant que la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas)
- Uhb : correspond à Viennopôle (Les commerces et activités de services sont interdits exceptés ceux destinés en priorité aux entreprises et usagers de la zone d'activité tel que restaurant d'entreprise, restaurant « ouvrier »...)
- Uhc : correspond à CAREO et autres sites commerciaux (Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires sont interdites)

#### **Exposé des motifs de délimitation**

Ce secteur vise à structurer l'offre économique à travers la poursuite du développement de CAREO, la requalification de la zone artisanale et de Viennopôle tout en admettant les évolutions ponctuelles ailleurs que dans les zones dédiées : Leclerc (2 sites), activités isolées en campagne.

## 5.2.2 Les zones AU

---

La zone AU est composée de 2 types de secteurs : 1AU et 2AU. La zone 1AU dispose d'un sous-secteur 1AUh et la zone 2AU dispose d'un sous-secteur 2AUh. Ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future.

**La superficie globale de ces deux secteurs 1AU et du secteur 2AU correspond aux besoins communaux en termes de capacité d'accueil pour les 10 prochaines années.**

### **Les secteurs 1AU : développement urbain à court terme**

#### **Vocation principale des secteurs**

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation. Elle est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces zones.

L'aménagement des secteurs 1AU doit être menée en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### **Exposé des motifs de délimitation**

L'objectif général de la vocation de la zone 1AU est d'y permettre l'affectation des sols et les constructions prévues dans la zone Ua pour la zone 1AU et dans la zone Uh pour la zone 1AUh. Au sein de la zone 1AUh, les constructions à usage d'habitation sont interdites, tout comme les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et le cinéma.

**Sur le plan de la localisation, les secteurs 1AU et 1AUh sont situés en continuité du tissu urbanisé du centre-ville voire directement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :**

- Secteur 1AU : rue du Capitaine breton, à l'est du cœur de Loudun, à l'interface d'un pôle commerçant et de quartiers d'habitat.
- Secteur 1AUh : à la lisière sud-est de la commune, le site est perceptible depuis les routes départementales D347 et D61C mais s'inscrit dans le prolongement des installations du Leclerc. Les lisières devront être végétalisées pour ne pas imposer la zone dans le grand paysage et continuer d'avoir une vue d'ensemble sur la silhouette patrimoniale de la ville depuis la rocade.
- Secteur 1AUh : à l'ouest du centre-ville, au nord de Caréo., destiné à finaliser l'entrée route de Thouars.

**Ces secteurs bénéficient de positions stratégiques à l'échelle de l'agglomération, ce qui justifie leur identification.**



## **Secteur 2AU, prévu pour le développement à moyen et long terme**

### **Vocation principale du secteur**

La zone 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **Exposé des motifs de délimitation**

Les seules constructions autorisées sur ce secteur sont les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, des OAP devront être réalisées afin de permettre la meilleure accroche urbaine et paysagère de ces extensions de la ville.

### **Sur le plan de la localisation, les secteurs 2AU et 2AUh sont situés en continuité du tissu urbanisé du centre-ville :**

- Secteur 2AU de Grillemont : localisé en premier plan de la lisière urbaine du sud-ouest de la ville, sur une zone agricole ouverte. Le périmètre a été notablement resserré vis-à-vis du PLU de 2011 et vise à organiser une extension urbaine à vocation de logements de qualité, qui préservera les vues d'ensemble de la silhouette de la ville depuis l'ouest.
- Secteur 2AU du faubourg Saint Nicolas : au nord-ouest du centre-ville et du centre hospitalier. Ce secteur correspond à un vaste îlot non bâti en

continuité du centre-ville. Il est soumis au risque effondrement. La fermeture à l'urbanisation est surtout liée à l'insuffisance des réseaux au droit du site.

- Secteur 2AUh : à l'est de le Caréo, au sud de la RD347. Il s'agit d'une réserve foncière long terme destinée à conforter le pôle économique de Loudun et à requalifier ce site qui accueille une ancienne entreprise dont il convient de maîtriser l'usage.

## **5.2.3 La zone A**

---

### **Vocation principale de la zone**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur Ae qui correspond à des espaces occupés par des équipements d'intérêt public ou collectif tels que bassins de rétention des eaux pluviales, aires de co-voiturage...dont l'aménagement et la réfection doivent pouvoir être admis.

Les constructions à usage d'activités agricoles doivent être implantées en continuité des sites ou sièges d'exploitation existants et faire l'objet d'une insertion paysagère effective en vue d'éviter le mitage du paysage agricole ouvert loudunais (valorisation des écrans végétaux existants, prise en compte de la topographie pour éviter les points hauts...).

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation (logement et hébergement permanent et non permanent) sont interdites**, à l'exception des logements de fonction des personnes travaillant sur l'exploitation, si ils sont liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve d'être situés en continuité du site d'exploitation ou d'un ensemble bâti existants. Toutefois, des dispositions sont prévues par le code de l'urbanisme pour **admettre l'évolution des autres constructions à usage d'habitation situées dans la zone A** : une extension de l'emprise au sol de 60m<sup>2</sup> des habitations existantes est admise ainsi que la construction d'annexes également dans les limites de 60m<sup>2</sup>. Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont également été repérés sur le règlement graphique.

**Les commerce et activité de service sont interdits, à l'exception** de ceux ayant un caractère accessoire, permettant la diversité économique des exploitations telles que:

- les changements de destination à des fins d'hébergements de type gîte, auberge, chambre d'hôte..., et d'accueil du public (ferme pédagogique...)
- les constructions et installations nouvelles en vue du camping saisonnier sous réserve que l'emprise au sol des constructions permanentes associées (sanitaire, local technique, piscine...) n'excède pas 50m<sup>2</sup>
- les constructions et installations nouvelles à des fins de commercialisation des productions sous réserve d'être situées en continuité du site d'exploitation ou d'un ensemble bâti existants et que l'emprise au sol des constructions nouvelles n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

**Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits sous réserve** de ne pas générer de contraintes vis-à-vis des exploitations agricoles et de faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement :

- les installations et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que bassins de rétention des eaux pluviales, stations d'épuration, canalisation de transport de gaz et d'électricité...
- les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des paysages et des sites, à la réalisation de continuités douces, les aires de stationnements ouvertes au public, les aires de co-voiturage...

#### **Exposé des motifs de délimitation**

Le secteur A vise à confirmer la lisibilité des vocations des différents espaces de la commune pour donner de la clarté sur leurs perspectives de développement aux exploitations agricoles

#### **5.2.4 La zone N**

---

##### **Vocation principale de la zone**

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles : continuités écologiques principalement axées sur les vallées et les ensembles boisés ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

La zone N comprend un secteur Ne qui correspond à des espaces occupés par des équipements d'intérêt public ou collectif tels que aéroport, station d'épuration, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, bassins de rétention des eaux pluviales, stations d'épuration, aires de co-voiturage...dont l'aménagement et la réfection doivent pouvoir être admis.

#### **Exposé des motifs de délimitation de la zone et des secteurs**

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune et leurs abords immédiats. Elle intègre les principaux boisements, cours d'eau...qui constituent la trame verte et bleue.

Toutefois, des dispositions sont prévues par le code de l'urbanisme pour **admettre l'évolution des constructions à usage d'habitation situées dans la zone A** : une extension de l'emprise au sol de 60m<sup>2</sup> des habitations existantes est admise ainsi que la construction d'annexes également dans les limites de 60m<sup>2</sup>. Les bâtiments susceptibles de changer de destination ont également été repérés sur le règlement graphique.

## 5.3 Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit

### 5.3.1 Les zones urbaines et les zones à urbaniser

La zone urbaine est constituée de 4 types de secteurs : Ua, Ub, Uc et Uh.

La zone à urbaniser est constituée de 4 types de secteurs : 1AU, 1AUh et 2AU, 2AUh.

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières

#### La zone U (Ua, Ub, Uc, Uh)

	Ua	Ub	Uc	Uh
<b>Section 1 - Article 1 (1.1 et 1.2)</b>	Ce secteur a une vocation généraliste : l'habitat, les activités, les commerces, les services peuvent cohabiter. Les activités potentiellement nuisibles pour l'habitat sont interdites. Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, commerce de gros, activités industrielles ou d'entrepôts, sont interdites (sauf en cas d'extension selon certaines limites définies dans l'Art 1.2).			Le secteur Uh correspond aux secteurs à vocation d'activité où les habitations (logement et hébergement permanent) et les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits
<b>Section 2 - Article 2</b>	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée			
<b>Section 2 - Article 3</b>	<u>Hauteur maximale</u> : Les constructions nouvelles doivent s'intégrer en respectant les hauteurs des constructions riveraines (égout et/ou faitage). Hauteur maximale autorisée pour les extensions : celle de l'existant.		<u>Hauteur maximale</u> : Les constructions nouvelles : 9m (faitage, acrotère ou attique) ou 6m à l'égout. Hauteur maximale autorisée pour les extensions : celle de l'existant.	<u>Hauteur maximale</u> : Les constructions nouvelles doivent s'intégrer en respectant les hauteurs des constructions riveraines.
<b>Section 2 - Article 4</b>	<u>Implantation des constructions</u> : implantation à l'alignement comme		<u>Implantation des constructions</u> :	<u>Implantation des constructions</u> ;

	<p>règle générale, afin de renforcer la qualité paysagère de la rue ou de la place.</p>	<p>implantation à l'alignement comme règle générale. Cet objectif ne s'applique pas aux annexes et aux constructions nouvelles, issues d'une division parcellaire, sans façade sur la voie/emprise publique ou voie privée ouverte à la circulation.</p>	<p>Veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière.</p>
	<p><u>Limite séparative</u> : Adapter l'implantation de la construction pour l'optimisation des parcelles, ménager l'intimité des riverains et permettre l'intégration architecturale entre constructions mitoyennes.</p>		
<p><b>Section 2 - Article 5</b></p>	<p><u>Caractéristiques architecturales</u> : L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages... Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural pourront être interdites sur les constructions et éléments identifiés dans le plan de zonage et dans le périmètre de la ZPPAUP.</p>	<p><u>Caractéristiques architecturales</u> : L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages... Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural pourront être interdites</p>	<p><u>Caractéristiques architecturales</u> : L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages... Les dépôts et surfaces de vente extérieurs devront s'intégrer dans le paysage, ainsi les dépôts devront être maqués (talus végétalisé d'une hauteur max de 2,5m ou par plantations).</p>
	<p><u>Façades</u> : Les constructions nouvelles utiliseront des teintes similaires au bâti du centre ancien. Dans le cas de constructions d'intérêt général, peuvent admettre un traitement différent. Les dépendances visibles de la rue/place ou en co visibilité avec les monuments historiques protégés, doivent être homogènes avec l'aspect de la construction principale.</p>	<p><u>Façades</u> : Les constructions nouvelles utiliseront des teintes similaires au bâti du centre ancien. Dans le cas de constructions d'intérêt général, peuvent admettre un traitement différent.</p>	
	<p><u>Toitures</u> : <b>La règle générale</b> : les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques, elles sont réalisées en ardoises pour les pentes de 40° à 60° et en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou aspect similaire pour les pentes entre 30° et 35°. Le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. Règle particulière : pour les créations architecturales spécifiques, <b>sous réserve d'une intégration qualitative</b>, le zinc, plomb, cuivre... et les toitures terrasses peuvent être autorisés</p>		
	<p><u>Clôtures</u> : en harmonie avec les constructions et clôtures riveraines.</p>	<p><u>Clôtures</u> : en harmonie avec les constructions et clôtures riveraines. Les <b>dispositifs amovibles sont interdits en façades</b>.</p>	

	<p><b>Constitution clôtures donnant sur l'espace public</b> : de murs à l'ancienne ou d'une murette éventuellement surmontée d'une grille pouvant être doublée d'une haie</p> <p><b>Constitution clôtures sur limites séparatives</b> : par des haies vives, éventuellement doublées d'une grille/grillage ou par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces ou composites traités dans la masse.</p>	<p><b>Constitution clôtures donnant sur l'espace public</b> : de murs à l'ancienne ou d'une murette de 0.6m minimum éventuellement surmontée d'une grille/panneaux/grillage rigide (le tout n'excédant pas 1,70m) pouvant être doublée d'une haie</p> <p><b>Constitution clôtures sur limites séparatives</b> : par des haies vives, éventuellement doublées d'une grille/grillage ou par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces ou composites traités dans la masse.</p>	
	<p><u>Dispositions particulières</u> : Les dispositifs de production d'ENR intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de façade et des toitures et en termes d'implantation.</p>		
<b>Section 2 - Article 6</b>	<p><u>La maîtrise de l'imperméabilisation</u> des espaces libres et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.</p> <p><u>Plantations</u> : privilégier les <b>mélanges d'essences locales</b>.</p> <p><u>Les aires de stationnement</u> doivent avoir un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à <b>l'emploi de plantations d'accompagnement</b>.</p>		
<b>Section 2 - Article 7</b>	<p>Règlement souple : adaptation aux projets, en fixant cependant des impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, longueur maximale de 100m pour les voies nouvelles en impasse...)</p>		
<b>Section 2 - Article 8</b>	<p><u>Desserte par les réseaux</u> : Raccordement à l'assainissement collectif</p>		
<b>Section 2 - Article 8</b>	<p><u>Pluviale</u> : Pour toute projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée</p> <p>Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière, une solution compensatoire devra être mise en place pour permettre l'infiltration et limiter le débit.</p> <p>Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.</p>		
<b>Section 2 - Article 8</b>	<p><u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.</p>		

**La zone AU (1AUh, 1AUh, 2AU):**

	<b>1AU</b>	<b>1AUh</b>	<b>2AU &amp; 2AUh</b>
<b>Section 1 – Article 1 (1.1 et 1.2)</b>	La zone 1AU doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou au coup par coup en compatibilité avec les OAP prévues dans les secteurs correspondants. L'objectif général de la vocation de la zone 1AU est d'y permettre l'affectation des sols et les constructions prévues dans la zone Ua pour la zone 1AU et dans la zone Uh pour la zone 1AUh.		Seules sont autorisés les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
		<u>Sont interdites :</u> Les constructions : à usage d'habitation, à destination de l'exploitation agricole et forestière, à usage d'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et le cinéma.	
<b>Section 2 – (reporter à l'article Ua2)</b>	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée		
<b>Section 2 – (Reporter à l'article Ua6)</b>	<u>La maîtrise de l'imperméabilisation</u> des espaces libres et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables. <u>Plantations</u> : privilégier les <b>mélanges d'essences locales</b> . <u>Les aires de stationnement</u> doivent avoir un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à <b>l'emploi de plantations d'accompagnement</b> .		
<b>Section 3 – (reporter à l'article Ua7)</b>	<u>Règlement souple</u> : adaptation aux projets, en fixant cependant des impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours, longueur maximale de 100m pour les voies nouvelles en impasse...)		

**La zone A (A et Ae):**

	<b>A</b>	<b>Ae</b>
<b>Section 1 – Article 1 (1.1 et 1.2)</b>	<u>Vocation d'activités agricoles</u> : sont en ce sens permises les constructions et installations liées à cette activité (et à sa diversification), notamment, les ICPE soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation (sous réserve), les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière et les CUMA (sous réserve), les logements de fonctions et leurs annexe (sous réserve), l'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole (sous réserve), les changements de destination des bâtiments (sous réserve), le commerce et activités de services permettant la diversification de l'activité agricole (sous réserve), les équipements	Dans le secteur Ae, sont admis l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics existants (sous réserve).

	d'intérêt collectif et services publics (sous réserve)	
<b>Section 2 – Article 2</b>	Se référer à l'article 1	Les extensions autorisées ne devront pas excéder 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
<b>Section 2 – Article 3</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> : doit être compatible avec le paysage environnant.</p> <p><b>Pour les ouvrages techniques</b> : les volumes des constructions doivent être plus hauts que larges.</p> <p><b>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</b> : la hauteur maximale autorisée est de 9m (au faitage/acrotère/attique) ou de 6m à l'égout.</p> <p><b>Pour les équipements d'intérêt public et collectif</b> : pas de réglementation, sous réserve d'une intégration forte.</p>	<u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.
<b>Section 2 – Article 4</b>	<u>Implantation des constructions</u> : Elle doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l'unité foncière (par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives).	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Caractéristiques architecturales</u> : L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages...</p> <p>Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural pourront être interdites sur les constructions et éléments identifiés dans le plan de zonage et dans le périmètre de la ZPPAUP.</p> <p><u>Façade</u> : usage général de l'enduit ou de bardage de couleur neutre ou en bois.</p> <p>Dans le cas de constructions d'intérêt général, peuvent admettre un traitement différent.</p> <p>Les dépendances visibles de la rue/place ou en co visibilité avec les monuments historiques protégés, doivent être homogènes avec l'aspect de la construction principale.</p>	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Toitures</u> : <b>La règle générale</b> : les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques, elles sont réalisées en ardoises pour les pentes de 40° à 60° et en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou aspect similaire pour les pentes entre 30° et 35°.</p> <p>Le faitage des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.</p> <p><u>Règle particulière</u> : pour les créations architecturales spécifiques, <b>sous réserve d'une intégration qualitative</b>, le zinc, plomb, cuivre... et les toitures terrasses peuvent être autorisés</p>	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Clôtures</u> : en harmonie avec les constructions et clôtures riveraines. Les <b>dispositifs amovibles sont interdits en façades.</b></p> <p><b>Constitution clôtures donnant sur l'espace public</b> : de murs à l'ancienne ou d'une murette de 0.6m minimum éventuellement surmontée d'une grille/panneaux/grillage rigide (le tout n'excédant pas 1,70m) pouvant être doublée d'une haie</p> <p><b>Constitution clôtures sur limites séparatives</b> : par des haies vives, éventuellement doublées d'une grille/grillage ou par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces ou composites traités dans la masse.</p> <p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> : Les dispositifs de production d'ENR intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de façade et des toitures et en termes d'implantation.</p>	



<b>Section 2 – Article 6</b>	<u>Plantations</u> : privilégier les <b>mélanges d'essences locales</b> . <u>Les aires de stationnement</u> doivent avoir un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à <b>l'emploi de plantations d'accompagnement</b> .
<b>Section 2 – Article 7</b>	<u>Règlement souple</u> : adaptation aux projets, en fixant cependant des impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours...)
<b>Section 2 – Article 8</b>	<u>Réseaux</u> : Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ». Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers <b>Tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques</b> . Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur. <b>En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain</b> et techniquement réalisable
	<u>Pluviale</u> : Pour toute projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800m <sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière, une solution compensatoire devra être mise en place pour permettre l'infiltration et limiter le débit. Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.
	<u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

### La zone N (N et Ne):

	N	Ne
<b>Section 1 – Article 1 (1.1 et 1.2)</b>	<u>Secteur correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger</u> , en ce sens, les constructions autorisées sur cette zone sont : L'extension des habitations existantes non liées à une exploitation agricole (sous réserve) et la construction nouvelle d'annexes à ces habitations, les changements de destination des bâtiments (sous réserve), les équipements d'intérêt collectif et services publics (sous réserve)	Dans le secteur Ne, sont admis l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics existants (sous réserve).
<b>Section 2 – Article 2</b>	Se référer à l'article 1	Les extensions autorisées ne devront pas excéder 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol.

<b>Section 2 – Article 3</b>	<p><u>Hauteur des constructions</u> : doit être compatible avec le paysage environnant.</p> <p><b>Pour les ouvrages techniques</b> : les volumes des constructions doivent être plus hauts que larges.</p> <p><b>Pour les constructions nouvelles à usage d’habitation</b> : la hauteur maximale autorisée est de 9m (au faîtage/acrotère/attique) ou de 6m à l’égout.</p> <p><b>Pour les équipements d’intérêt public et collectif</b> : pas de réglementation, sous réserve d’une intégration forte.</p>	<p><u>Hauteur des constructions</u> : La hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.</p>
<b>Section 2 – Article 4</b>	<p><u>Implantation des constructions</u> : Elle doit veiller à une utilisation économe de la parcelle ou de l’unité foncière (par rapport à l’alignement ou aux limites séparatives).</p>	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Caractéristiques architecturales</u> : L’aspect des constructions doit être compatible avec le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages...</p> <p>Les modifications susceptibles de dénaturer l’aspect architectural pourront être interdites sur les constructions et éléments identifiés dans le plan de zonage et dans le périmètre de la ZPPAUP.</p> <p><u>Façade</u> : usage général de l’enduit ou de bardage de couleur neutre ou en bois.</p> <p>Dans le cas de constructions d’intérêt général, peuvent admettre un traitement différent.</p> <p>Les dépendances visibles de la rue/place ou en co visibilité avec les monuments historiques protégés, doivent être homogènes avec l’aspect de la construction principale.</p>	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Toitures</u> : <b>La règle générale</b> : les pentes de toitures tiennent compte de l’esthétique et des caractéristiques, elles sont réalisées en ardoises pour les pentes de 40° à 60° et en tuiles creuses ou romane canal en terre cuite de teinte naturelle, ou tige de botte ou aspect similaire pour les pentes entre 30° et 35°.</p> <p>Le faîtage des toits doit être sensiblement parallèle à l’axe de la voie.</p> <p><u>Règle particulière</u> : pour les créations architecturales spécifiques, <b>sous réserve d’une intégration qualitative</b>, le zinc, plomb, cuivre... et les toitures terrasses peuvent être autorisés</p>	
<b>Section 2 – Article 5</b>	<p><u>Clôtures</u> : en harmonie avec les constructions et clôtures riveraines. Les <b>dispositifs amovibles sont interdits en façades</b>.</p> <p><b>Constitution clôtures donnant sur l’espace public</b> : de murs à l’ancienne ou d’une murette de 0.6m minimum éventuellement surmontée d’une grille/panneaux/grillage rigide (le tout n’excédant pas 1,70m) pouvant être doublée d’une haie</p> <p><b>Constitution clôtures sur limites séparatives</b> : par des haies vives, éventuellement doublées d’une grille/grillage ou par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces ou composites traités dans la masse.</p> <p>Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.</p> <p><u>Dispositions particulières</u> : Les dispositifs de production d’ENR intégrés à la construction doivent faire l’objet d’une insertion soignée au niveau de façade et des toitures et en termes d’implantation.</p>	
<b>Section 2 – Article 6</b>	<p><u>Plantations</u> : privilégier les <b>mélanges d’essences locales</b>.</p> <p><u>Les aires de stationnement</u> doivent avoir un traitement paysager d’ensemble notamment grâce à <b>l’emploi de plantations d’accompagnement</b>.</p>	
<b>Section 2 – Article 7</b>	<p><u>Règlement souple</u> : adaptation aux projets, en fixant cependant des impératifs (accès pour les ordures ménagères et les secours...)</p>	

<b>Section 2 – Article 8</b>	<p><u>Réseaux</u> : Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ». Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers</p> <p><b>Tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées domestiques.</b> Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie qui, du fait du détachement, n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de réalisation du raccordement à l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur. <b>En l'absence d'un tel réseau, les constructions nouvelles et les changements de destination ne seront autorisés que si l'assainissement est possible par un dispositif normalisé adapté au terrain</b> et techniquement réalisable</p>
	<p><u>Pluviale</u> : Pour toute projet d'aménagement, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée</p> <p>Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière, une solution compensatoire devra être mise en place pour permettre l'infiltration et limiter le débit.</p> <p>Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.</p>
	<p><u>Communications électroniques</u> : la pose de fourreaux aptes à recevoir les infrastructures et réseaux de communications électroniques est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.</p>

## 5.4 Les autres outils réglementaires mobilisés

---

### 5.4.1 La préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

---

#### Les boisements

Le territoire communal présente peu d'espaces boisés de grande superficie. Il importe cependant de protéger l'ensemble de ces éléments, tant pour des raisons écologiques que paysagères.

Concernant ces boisements, le PLU met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). Au total, 286 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme). Une partie des protections du PLU de 2011 résultait de la transposition de l'aménagement foncier. Celui-ci est aujourd'hui réalisé et les outils réglementaires ont donc été pris en compte. Les espaces identifiés en Espaces Boisés Protégés dans le PLU de 2011 deviennent des Espaces Boisés Classés dans le nouveau règlement et plan de zonage.

#### Les haies, arbres isolés et alignement d'arbres protégés

La qualité environnementale de la commune est notamment liée à la présence de haies et d'arbres qu'il convient de préserver au maximum. Pour la meilleure prise en compte de cette structure végétale, **le réseau de haies protégées a été actualisé** sur la base du plan des travaux connexes de l'aménagement foncier. Elles

sont toutes conservées et identifiées considérant que dans le paysage agricole ouvert de Loudun, elles doivent être conservées comme moyen d'intégrer les constructions agricoles nouvelles par exemple. De plus, elles constituent un support aux continuités écologiques et un outil de régulation du ruissellement.

Les réseaux de haies intéressantes sont identifiés au plan pour leur préservation, leur connexion aux boisements et représentent un total de 55,5 kilomètres de linéaire.

**La protection des alignements d'arbres et des arbres isolés** repose sur le même principe que la protection des haies, c'est-à-dire, une seule et même protection pour tous les arbres. Sur le territoire communal, 1 449 arbres d'intérêt ou remarquables sont identifiés.

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;
- Les accès aux propriétés doivent prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.
- Les constructions et clôtures minérales envisagées doivent respecter une distance minimum de 5 m par rapport au tronc ou aux linéaires de haies identifiés.
- La suppression de ces haies ou de ces arbres n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent.

### Les Espaces Verts Protégés

Certains espaces plantés, libres situés dans le centre historique, l'agglomération, ont été identifiés et inscrits au PLU en « Espaces Verts Protégés ». Les EVP concernent à la fois des espaces verts publics et des jardins privés. Ils couvrent également les bandes paysagères à maintenir ou à créer de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

Cette trame EVP permet de protéger les espaces verts, les espaces de respiration, les jardins qui participent à la qualité visuelle du centre-ville et au cadre de vie agréable.

Les espaces naturels à préserver identifiés dans la ZPPAUP font l'objet d'une protection EBC ou EVP au projet de PLU.

Une seule protection concerne les ensembles type parcs publics et jardins mais les abords des équipements publics ne sont pas tous protégés, contrairement à ce qu'avait prévu le PLU de 2011: leurs composantes ne présentent pas toujours un intérêt paysager ou environnemental. Les dispositions du règlement se substituent (Article 6, 1.2) pour maintenir une ambition forte de qualification des espaces non bâtis:

*« La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables.*

*Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :*

- *Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.*

- *Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type abri de jardin, dépôts extérieurs.*

*Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales.*

*Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. »*

Sur le territoire communal, 45 hectares d'espaces verts protégés sont identifiés.

### Les mares et étangs d'intérêt à protéger

Les mares et étangs identifiés dans le cadre de l'aménagement foncier en vue de leur conservation et reportées sur le plan de zonage (étoile bleue) sont à protéger dans leur contexte. Leur comblement ne sera possible que pour des cas ponctuels et justifiés, et sous réserve d'une expertise préalable spécifique, afin de s'assurer que ce milieu ne constitue pas un habitat remarquable.

De plus, les mares éventuellement reconstituées devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates, et ceci préférentiellement sur emprise publique.

### Les zones humides protégées

Les éléments d'occupation du sol à enjeux très forts, à protéger, sont de 3 types : les zones humides boisées, les zones humides en prairies et les zones d'intérêt patrimonial, présentant une flore remarquable. Ces zones sont portées au plan de

zonage du PLU sous la forme d'une seule et même trame. Sur le territoire communal, les zones humides représentent 258 hectares.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.
- Par exception, et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées, peuvent être autorisées les constructions et installations ci-après :
  - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :
    - Sont liés et nécessaires aux activités agricoles;
    - Sont liés à la sécurité des personnes ;
    - Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides;
    - Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant

#### 5.4.2 Les changements de destination en campagne

---

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique (« poché » rose-violet)

Ces constructions présentent les caractéristiques de l'architecture rurale locale. Il s'agit de bâtiments comportant murs et toitures, construits dans des matériaux de qualité.

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial (bâtiment ancien en pierres appartenant à un type ou caractère exceptionnel et dont la typologie originelle n'a pas été trop altérée) ;
- Raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux ;
- Emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup> ;
- Desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs).

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

### 5.2.3 Les liaisons douces existantes à conserver

Il s'agit des chemins inscrits au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de Randonnée (PDIPR), identifiés au plan de zonage, à conserver, à renforcer. Ces espaces sont protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Sur le territoire communal, les chemins inscrits au PDIPR représentent un linéaire de 56 kilomètres, ils reprennent ceux du PLU de 2011.

### 5.2.5 Les Emplacements réservés (ER)

Le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Des modifications sont apportées sur la liste et le plan des emplacements réservés par rapport au PLU de 2011 pour tenir compte des projets réalisés, de la suppression de l'intérêt de certains de ces projets, et des nouveaux besoins de la commune.

**Tableau des emplacements réservés sur la commune de Loudun :**

Liste des emplacements réservés		
N°	Nature	Bénéficiaire
1	Elargissement du Chemin rural à Véniers	Commune
2	Elargissement de la VC3 de Loudun à Véniers à 9m	Commune
3	Aménagement du RD47 et RD347 (carrefour)	Département
4	Aménagement de jardins familiaux	Commune
5	Elargissement de la rue de l'Etrier	Commune
6	Aménagement d'équipement d'intérêt collectif	Commune
7	Réalisation d'un bassin d'orage aux Champs de Grillemont	Commune
8	Protection des remparts	Commune
9	Equipement sportif et éducatif	Commune
10	Aménagement du RD61	Département
11	Aménagement du RD59 à Rossay	Département
12	Elargissement de la rue Trop Coût à 8 m	Commune
13	Aménagement et équipement d'intérêt collectif, accès	Commune
14	Elargissement de la ruelle à Brida	Commune
15	Elargissement de la rue du Pont aux Dames	Commune
16	Elargissement du chemin de Lassay à la Vieille Croupière	Commune
17	Elargissement de la rue des Moulins	Commune
18	Elargissement du VC13 de Seugné à Loudun à 8m	Commune
19	Aménagement paysager de part et d'autre de l'accès sud de la zone des Champs de Grillemont	Commune
20	Aménagement du RD759	Département
21	Création d'un accès	Commune

### 5.2.6 Les secteurs soumis à OAP

Le zonage reporte les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement les secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, ...



### 5.2.7 Inscription des périmètres des risques recensés

---

#### Risque mouvement de terrain :

Les études menées par le PPR en 2001 ont permis de cartographier l'aléa du risque « cavité » sur la commune de Loudun. En 2013 et 2014, le BRGM a réalisé un inventaire des cavités présentes sur la commune de Loudun. Cette étude correspond à un état de la connaissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cette étude est la plus récente et la cartographie est une bonne synthèse des données et des observations. L'étude a identifié, principalement des caves, mais aussi des ouvrages civils, des carrières et des cavités à usages multiples. A l'est et à l'ouest du territoire, ces cavités correspondent principalement à des carrières de petites et grandes dimensions. Au centre du territoire, de nombreuses caves de 1 à 2 niveaux parfois et souterrains ont été identifiés.

Afin de pouvoir définir le périmètre de risque à prendre en compte sur la commune, il est nécessaire de s'appuyer à la fois sur le périmètre des aléas du projet de PPR réalisé en 2001 ainsi que du périmètre des parcelles impactées par les 758 cavités identifiées dans l'étude du BRGM de 2015.

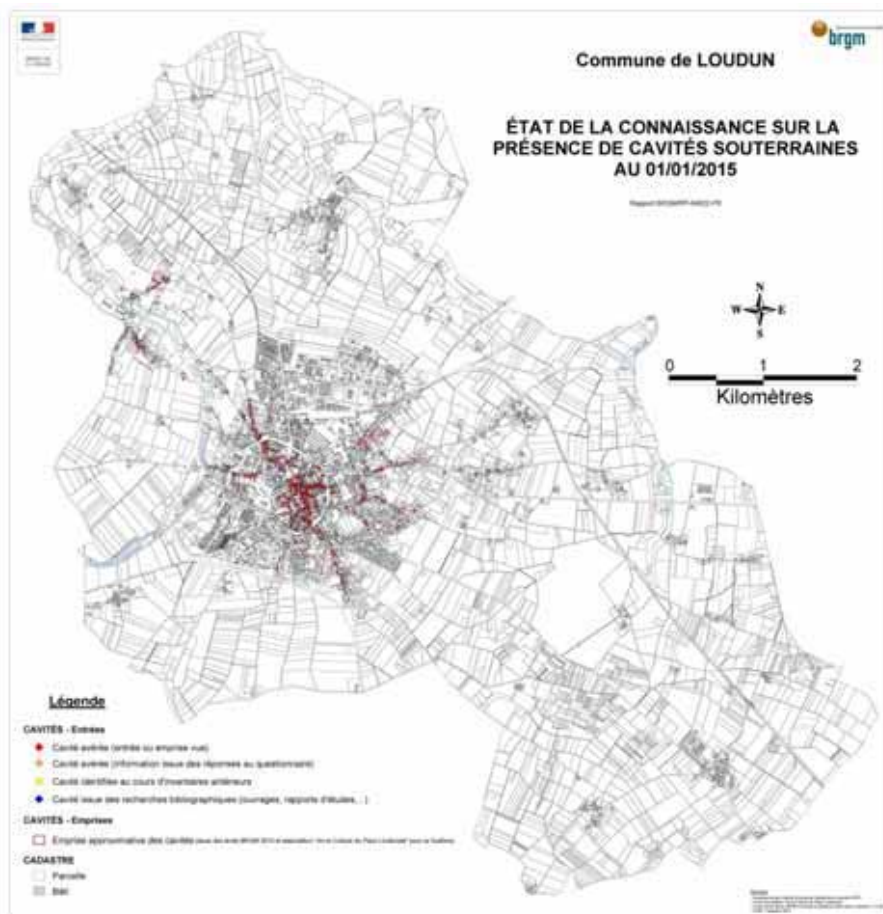
Le PPR est un document réglementaire prescrit par le préfet de département et il permet de délimiter les zones concernées par des risques, d'y prescrire des mesures de prévention sur les projets nouveaux et sur l'existant et de définir des interdictions, des prescriptions en fonction des règles d'urbanisme, de construction, d'exploitation et des mesure de prévention, de protection, de sauvegarde. Les objectifs d'un Plan de Prévention des Risques naturels liés à

l'effondrement des cavités souterraines sont de prendre en compte le risque « cavité » dans les décisions d'aménagement du territoire et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

En conclusion, un projet de PPR a été réalisé en 2001 afin de prendre en compte le risque effondrement de cavités dans l'aménagement du territoire. Cependant ces procédures n'ont pas abouti jusqu'à la phase d'approbation et aujourd'hui, l'ensemble des secteurs sous cavités tels qu'ils ont été délimités dans ce projet a été intégré au PLU de 2011. Toutefois, suite à l'étude plus récente du BRGM de 2015, en comparaison avec les données de 2001, met en évidence que certains secteurs qualifiés en termes d'aléas faible à moyen de possède à priori pas de cavités. Tandis que d'autres, non intégrés en 2011, aurait dû l'être. Il résulte donc de cette étude que la contrainte du PLU peut être trop importante car l'aplomb de tous les secteurs qualifiés comme « sous cavés » soit ne sont finalement pas concernés soit ne présentent pas un même niveau d'aléa.

Le PPR, apparait donc comme l'outil le mieux adapté au cas de Loudun pour mener une démarche de prévention des risques liés à la présence de cavités souterraines. La prescription du PPR cavités à Loudun doit donc être maintenue.

Dans l'attente de la réalisation et de la mise en œuvre du PPR, le plan de zonage identifie les secteurs soumis aux différents niveaux d'aléas (négligeables à nuls, faibles, moyens, forts) ainsi que les cavités repérées. Pour faciliter la lisibilité des documents graphiques, ce repérage est effectué sur une planche spécifique.



### Risque inondation :

Sur le périmètre inondable issu de l'atlas et d'un repérage par la commune des zones connues comme étant exposées au risque, une trame de petits points bleus est portée au plan.

Dans les zones soumises au risque inondation délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue hachurée claire, sont interdits :

- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en cas d'inondation
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tout bâtiment, tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement

Les zones inondables identifiées au PLU concernent des zones naturelles N et agricoles A, où les possibilités de constructions sont limitées.

### Risque ruissellement :

Sur les secteurs identifiés par la commune étant exposés au risque de ruissellement, une trame bleue hachurée est portée au plan.

Dans les zones soumises au risque de ruissellement délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue quadrillée, sont interdits :

- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en cas d'inondation
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tout bâtiment, tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les constructions en sous-sol

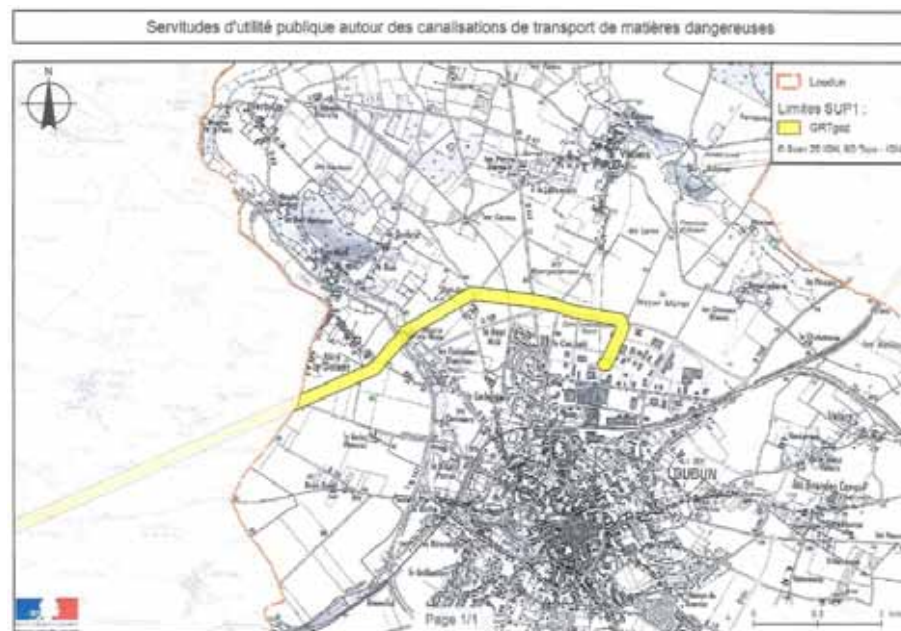
### Risque sismique :

Pour toutes les zones et secteurs, le règlement fait référence au risque sismique, pour information. La carte « sismicité » est annexée au règlement.

### Risque retrait gonflement des argiles :

Pour toutes les zones et secteurs, le règlement fait référence au risque retrait-gonflement, pour information. La commune de Loudun est classée en vulnérabilité moyenne à forte dans la partie nord du territoire.

### Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses (GRT Gaz)



Source : GRT Gaz 2016

La commune est concernée par les zones de dangers liées au transport de gaz combustibles d'un diamètre de 150 mm et d'une pression maximale de service de 67,7 bars. En conséquence, il convient de faire preuve de vigilance en matière de

maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine de façon proportionnée à chaque niveau de danger défini. La servitude traverse notamment la zone d'activité industrielle nord ainsi que des espaces agricoles.

La distance maximum de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes est de 45 mètres.

Un poste de livraison est aussi présent sur la commune de Loudun et la distance SUP à partir de l'installation correspond à 35 mètres. (Cf PAC 6/01/2016 en annexe)

### Les nuisances sonores :

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 ont imposé au préfet de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral annexé au PLU). Les infrastructures concernées sont :

- Les routes qui supportent plus de 5 000 véhicules/jour ainsi que les projets routiers pour lesquels les prévisions de trafic à la mise en service sont égales ou supérieures à 5 000 véhicules/jour.
- Les voies ferrées qui supportent plus de 50 trains par jour.

Cinq catégories ont été définies allant de 1 (niveau sonore le plus élevé) à 5 (niveau sonore le plus bas). La largeur affectée par le bruit (+ de 60 décibels) varie en fonction de la catégorie de 300 mètres de part et d'autre de la voie pour la






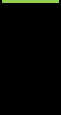
catégorie 1 à 10 mètres pour la catégorie 5, en passant par 250 mètres pour la catégorie 2, 100 mètres pour la catégorie 3, 30 mètres pour la catégorie 4.

La RD347, qui traverse la partie ouest territoire de Loudun selon un axe nord-sud et contourne le centre-ville, est classée en catégorie 3, cela signifie que la largeur affectée par le bruit correspond à 100 mètres de part et d'autre de la voie.

La RD759, qui dessert la partie nord-est du territoire de Loudun, est classée en catégorie 4, cela signifie que la largeur affectée par le bruit correspond à 30 mètres de part et d'autre de la voie.

## 6 ANALYSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES, AU REGARD DU PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD, et répondent ainsi aux enjeux identifiés. Le code couleur suivant a été mis en place :

	Elément relevant du zonage		Elément relevant du règlement		Elément relevant des OAP
	Elément relevant du zonage + règlement		Elément relevant du zonage + OAP		Elément ne relevant pas d'un des outils PLU

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Démographie	Axe 2, Section 1	« Les objectifs prioritaires du PLU pour le logement sont de mettre en place tous les leviers pour diversifier l'offre et faire revenir des habitants dans le centre-ville. »	<b>Réduction des zones d'extension en AU à vocation d'habitat pour renouveler l'attractivité du centre pour les constructions neuves</b> <b>Mise en place d'OAP sur les gisements fonciers les plus importants dans l'enveloppe urbaine avec un objectif de programmation en logements</b>
	Axe 2 Section 1	« Diversifier l'offre en logements pour attirer les jeunes et les personnes âgées dans le centre-ville » « Produire une offre adaptée en termes de situation et de taille : celle-ci a sa place dans le centre ancien à proximité des commerces et des services et doit être accompagnée d'une réflexion sur les mobilités »	<b>Suppression des normes chiffrées dans la zone Ua pour favoriser des projets qui tiennent compte du paysage urbain existant (qualité architecturale, implantations, hauteurs, espaces publics et stationnements...)</b>
Logement	Axe 2 Section 1	« L'objectif de production de logements nouveaux retenu est la reconduction du rythme de 15 logements nouveaux par an, soit 150 environ. Il pourra être assuré par la remobilisation de secteurs au sein de l'enveloppe déjà urbanisé et notamment celle des <b>logements vacants</b> , dans le cadre de la revitalisation du centre-ville ou encore par optimisation des parcelles »	<b>Réduction des zones d'extension en AU à vocation d'habitat pour renouveler l'attractivité du centre pour les constructions neuves</b> <b>Potential en résiduel urbain au sein du centre-ville</b> <b>Mise en place d'OAP sur les gisements fonciers les plus importants</b>
	Axe 2 Section 1	« Produire une offre accessible en mettant en œuvre tous les outils pour faciliter la reprise du parc ancien dans le centre ancien (OPAH, DUP, convention EPF, Droit de Prémption...) »	
	Axe 2 Section 1	« A l'horizon 2027, la consommation de foncier pour le logement hors enveloppe urbaine n'excèdera pas 5 ha, soit une réduction de 40% par rapport aux dix dernières années » « Identifier des secteurs stratégiques d'intervention pour traduire cet objectif de production de logements au plus près du centre-ville et sur du foncier dont la mobilisation est envisageable dans la durée du PLU »	

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Développement économique	Axe 2 Section 3	<p>« Redynamiser l'offre commerciale et de services du centre-ville par des interventions globales sur le bâti et les espaces publics pour recentrer les axes commerçants et y accueillir des commerces de proximité, de bouche, de « shopping » »</p> <p>« Requalifier la zone artisanale pour remettre sur le marché des terrains et des bâtiments libres, d'impulser le renouvellement de l'image de la zone depuis la rocade en s'appuyant sur la proximité de CAREO en y confirmant sa vocation artisanale et d'activités commerciales spécialisées et associées (cuisinistes, garage automobile, meubles...) »</p> <p>« Renforcer, à terme, le pôle économique constitué par CAREO et la zone artisanale tout en requalifiant le site industriel des Landes à l'Est de CAREO, où la Ville dispose déjà de 2.5 ha, avec un objectif en termes de consommation foncière de 14 ha maximum. »</p> <p>« Poursuivre la requalification du Viennopôle dans les limites définies par la rocade en optimisant le foncier, en recentrant sa vocation sur le productif dans la mesure où la maîtrise des contraintes de voisinage est assurée, et sur les services aux salariés et aux entreprises (restauration sur place...) »</p>	<p><b>Le secteur Ua est à vocation généraliste (l'accueil d'activités est possible si elles ne génèrent pas de sources de nuisances pour les habitants)</b></p> <p><b>Les secteurs Ub et Uc autorisent seulement le confortement des activités, des commerces et des services.</b></p> <p><b>Le secteur Uh correspond au secteur à vocation de permettre l'installation de commerces et activités de services et d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui ne peuvent ou ne doivent pas trouver place dans l'agglomération. Il comprend lui les sous-secteurs suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Uha : zone artisanale</b></li> <li>- <b>Uhb : Viennopôle</b></li> <li>- <b>Uhc : CAREO et autres sites commerciaux</b></li> </ul>

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Développement économique	Axe 1 Section 1 & 2	<p>« Accompagner la mutation de l'offre commerciale en portant un soin particulier à sa mise en valeur et à son accessibilité (stationnement, continuité piétonne, accès voiture), à la qualité de traitement des espaces publics, des façades, et en travaillant en particulier sur des « portes » d'accès direct aux rues commerçantes depuis le boulevard de ceinture »</p> <p>« Continuer de protéger et de mettre en valeur le patrimoine de Loudun et d'activer tous les leviers pour faciliter d'avantage la rénovation du patrimoine urbain et rural [...] Cette démarche est porteuse d'une dimension économique destinée à redynamiser l'emploi. Cela passe par : La diversification des supports d'animation [...] pour accueillir des visiteurs et de nouveaux commerces et services, [...], des projets d'animation forts (projet PLATEAU), la mise en valeur des liaisons douces, le maintien d'usage du bâti en campagne [...]. »</p>	<p><b>Distinction d'une zone Ua à vocation de mise en valeur du centre-ville patrimonial et d'une OAP sur le secteur des remparts</b></p> <p><b>Emplacement Réservé n°8 : protection des remparts</b></p> <p><b>Potentiel en changement de destination destiné à valoriser le patrimoine de la campagne (zone A et N)</b></p> <p><b>Identification des éléments de patrimoine à protéger en plus des monuments historiques classés ou inscrits.</b></p>
	Axe 1 Section 3	« Développer les outils numériques et de communication pour renforcer la présence et l'image de la Ville et de ses acteurs dans les réseaux et sur les sites à une échelle régionale et nationale, en particulier via la desserte en fibre optique avec en priorité celle d'équiper les services structurants du territoire : l'hôpital, le Viennopôle, les lycées... »	<p><b>Obligation d'anticiper le passage des câblages éventuels par l'installation systématique de fourreaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble</b></p>
	Axe 2 Section 4	« Confirmer la lisibilité des vocations des différents espaces de la commune pour donner de la clarté sur leurs perspectives de développement aux exploitations agricoles. La présence de sites ou sièges d'exploitation et leurs perspectives d'évolution (avec présence ou non d'élevages) est systématiquement prise en compte pour évaluer les possibilités de changement de destination des bâtiments existants, ainsi que les possibilités de confortation des villages et des écarts. »	<p><b>Adaptation des limites des zones U et AU afin de réduire la consommation d'espaces agricoles A et des zones N pour permettre aux sites ou sièges d'exploitation existants d'évoluer.</b></p>



Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Equipements	Axe 1, Section 2	<p>« Le PLU facilite l'accueil et le renouvellement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par leur aspect architectural, leurs vocations, ils contribuent à affirmer la qualité du paysage et de l'identité de la Ville.</li> <li>- Le traitement de leurs abords et les besoins en stationnement induits sont conçus dans une logique d'économie d'espace en intégrant les possibilités de mutualisation. Cette dimension s'appliquera en particulier sur le pôle d'équipements à l'appui de l'ancienne gare »</li> </ul>	<p><b>Possibilité d'accueillir des équipements publics et d'intérêt collectifs dans toutes les zones avec cependant un accueil dédié aux équipements structurants renforçant le rôle de pôle de Loudun au travers du règlement des zones Ua, Ub et Uc. Le règlement vise à favoriser le développement sur place des équipements (assouplissement des marges de recul, mutualisation des besoins en stationnement...)</b></p>
Servitudes	/	/	<p><b>Les servitudes d'utilité publiques sont fréquemment associées à la maîtrise d'un risque ou d'une nuisance : leur prise en compte a permis de ne pas exposer de nouvelles populations à ces risques, dans la mesure du possible</b></p>

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Mobilités et accessibilité	Axe 1 Section 2 & 3	<p>« Faire évoluer le plan de circulation en lien avec les mutations à venir dans le centre- ville, depuis les « portes » d'accès du boulevard de ceinture : les itinéraires vers les quartiers et commerces sont identifiées (signalétique, lisibilité et fonctionnalité de l'itinéraire) et l'offre en stationnements est adaptée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour faciliter l'accès au pôle d'équipements et de services et aux centralités commerciales réaffirmées</li> <li>- pour garantir un niveau de services de qualité aux logements rénovés en termes d'accès, de stationnement »</li> </ul> <p>« Développer le maillage de la ville en complément des liaisons existantes vers la campagne, par des liaisons douces agréables, des liaisons inter quartiers et surtout en direction des pôles d'équipements, de services, de commerces, l'ancienne voie ferrée sert d'axe pour une voie verte »</p>	<p><b>Les dispositions relatives à la signalétique et aux aménagements urbains</b></p> <p>Attention portée à l'insertion paysagère des projets via les principes généraux des OAP</p> <p>Création de liaisons douces dans les OAP</p> <p>Maintien du repérage des continuités douces inscrites au PDIPR et déjà identifiées dans le PLU de 2011</p>
Sols / sous-sols	Axe 2, Section 1	<p>« Dans la mesure où une bonne partie des opérations d'aménagement va s'inscrire dans la trame urbaine, la densité des constructions par opération sera adaptée à la trame urbaine riveraine, et la densité moyenne de l'ensemble des opérations d'aménagement à des fins de logements sera de 20 logements par hectare. »</p> <p>« L'objectif de production de logements nouveaux retenu est la reconduction du rythme de 15 logements nouveaux par an, soit 150 environ. Il pourra être assuré par la remobilisation de secteurs au sein de l'enveloppe déjà urbanisé et notamment celle des logements vacants, dans le cadre de la revitalisation du centre-ville ou encore par optimisation des parcelles »</p>	<p><b>Concentration de l'offre en logements au sein du centre-ville via l'identification des potentiels en résiduel urbain et la mise en place de zones AU incitant à des opérations d'aménagement d'ensemble sur les superficies de grande taille. Programmation en logement dans les OAP cohérente avec la forme urbaine souhaitée pour chaque opération avec pour objectif global d'aller à 20 logements par ha.</b></p>

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction à travers les pièces réglementaires
Milieux naturels & biodiversité	Axe 3, Section 4	<p>Les objectifs du PLU sont de mettre en place les outils pour protéger la qualité de l'eau et limiter les effets du ruissellement. Il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Protéger les zones humides connues comme espace de tamponnement naturel du ruissellement, en particulier dans l'espace agricole</li> <li>▪ Protéger les abords des cours d'eau et notamment leur ripisylve</li> <li>▪ Protéger le maillage bocager pour son rôle contre le ruissellement</li> <li>▪ Mettre en place les outils visant à gérer le réseau « eau pluviale »</li> <li>▪ Concevoir des opérations d'aménagement les plus neutres possibles pour le réseau « eau pluviale »</li> <li>▪ Développer le rôle de tamponnement des espaces extérieurs, des espaces verts</li> <li>▪ Mettre en œuvre une politique d'entretien des espaces vert à faibles besoin en eau et s'adapter aux limitations d'emplois des produits phytosanitaires</li> </ul>	<p><b>La zone N protège les espaces naturels et forestiers de la commune. Un secteur Ne correspond aux espaces occupés par des équipements d'intérêt public ou collectif (STEP...)</b></p> <p><b>Les boisements dans l'espace agricole sont protégés par l'outil EBC</b></p> <p><b>Les haies et les zones humides identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</b></p>

<p>Paysages &amp; patrimoine</p>	<p>Axe 3, Section 2</p>	<p>« Soigner particulièrement les lisières de la ville en encadrant fortement les extensions spatiales et la volumétrie des bâtiments ; En valorisant, en contrepartie, les espaces disponibles, en particulier les terrains en dent creuse pour y inscrire des opérations d'aménagement destinées à renforcer la qualité et l'identité de la ville, tout en maîtrisant la hauteur des constructions ; En menant une politique d'accompagnement pour remobiliser les bâtiments vacants du cœur de ville »</p>	<p><b>La réduction des superficies des zones U et AU réduit les superficies artificialisées et renforce l'intérêt de valoriser le foncier en zone U.</b> <b>La protection de la végétation assure des transitions douces pour le paysage urbain et bâti avec l'espace agricole ouvert.</b> <b>Les articles 3, 4 et 5 du règlement fixent des règles concernant les volumes, hauteurs et implantations des nouvelles constructions sur la commune. Et notamment, les hauteurs sont encadrées pour s'inscrire dans les volumes existants et préserver l'aspect général de la silhouette de la ville particulièrement sur ces espaces urbains périphériques.</b> <b>Les OAP affichent des principes d'insertion paysagère et un programme de logement en lien avec le tissu urbain environnant.</b></p>
----------------------------------	-----------------------------	---	--

	Axe 3, Section 3	<p>« Mettre en valeur ces paysages particuliers en évitant leur banalisation par des ajouts non intégrés. Il s'agit donc de gérer les évolutions des villages et des hameaux induites par les constructions nouvelles. »</p> <p>« poursuivre la préservation des boisements et des linéaires bocagers et de chemin. Le traitement des lisières urbaines pourra faire l'objet de plantations qui compléteront le maillage bocager ou à minima créeront des relais de « biodiversité » entre les espaces cultivés et les espaces urbains. »</p> <p>« maintenir la diversité végétale à travers la gestion des espaces extérieurs des projets d'aménagement et en limitant l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire »</p>	<p><b>Potential de changements de destination, protection des murs, moulins...permis de démolir</b></p> <p><b>L'implantation de bâtiments agricoles nouveaux en zone agricole est encadrée pour inciter à leur intégration dans le paysage agricole ouvert</b></p> <p><b>Restrictions des possibilités d'implanter des constructions neuves et encadrement des extensions et des annexes en zone A et N</b></p> <p><b>L'article 6 du règlement définit les règles à respecter en termes de plantations</b></p> <p><b>La végétation existante est protégée : EBC, haies, arbres isolés ou d'alignement, espace vert protégé</b></p>
Qualité de l'air	Axe 3, Section 5	<p>« Faciliter l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en particulier du parc de logements ;</p> <p>Développer l'offre de mobilité alternative à la voiture particulière : les liaisons douces, les aires de covoiturage... ;</p> <p>Mettre en place des bornes de recharge électriques pour les particuliers ;</p> <p>Développer des ressources en énergie renouvelables tout en préservant les qualités patrimoniales de la ville »</p>	<p><b>Offrir des alternatives à la voiture particulière (resserrement de la production des nouveaux logements),</b></p> <p><b>Permettre la réalisation de programmes de logements économes en énergie</b></p> <p><b>L'ensemble des OAP prévoit la création de liaisons douces.</b></p>
Energie			
Déchets	/	/	<b>Prévoir les dispositifs appropriés pour permettre le tri, la collecte et le recyclage des déchets</b>

Risques et nuisances	Axe 3, Section 1	Dans l'attente de l'arrêté qui mettra en place le PPR, le PLU doit prendre en compte le risque effondrement en intégrant l'actualisation des connaissances sur les cavités. Lorsque le PPR sera opposable, le PLU sera mis à jour et le PPR aura un statut de servitude d'utilité publique	La connaissance du risque est rappelée sur le règlement graphique et le règlement écrit précise ses modalités de prise en compte
----------------------	---------------------	--	--

## CHAPITRE 4 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1 UNE MAITRISE EFFECTIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE : mise en œuvre de la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de scot

---

Le code de l'urbanisme précise les dispositions suivantes :

### **Article L142-4**

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

...»

### **Article L142-5**

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche

maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

*La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Les secteurs concernés par ces dispositions font l'objet ci-après d'une présentation et d'une analyse quant à leurs impacts éventuels.

Le code couleur suivant est mis en place :

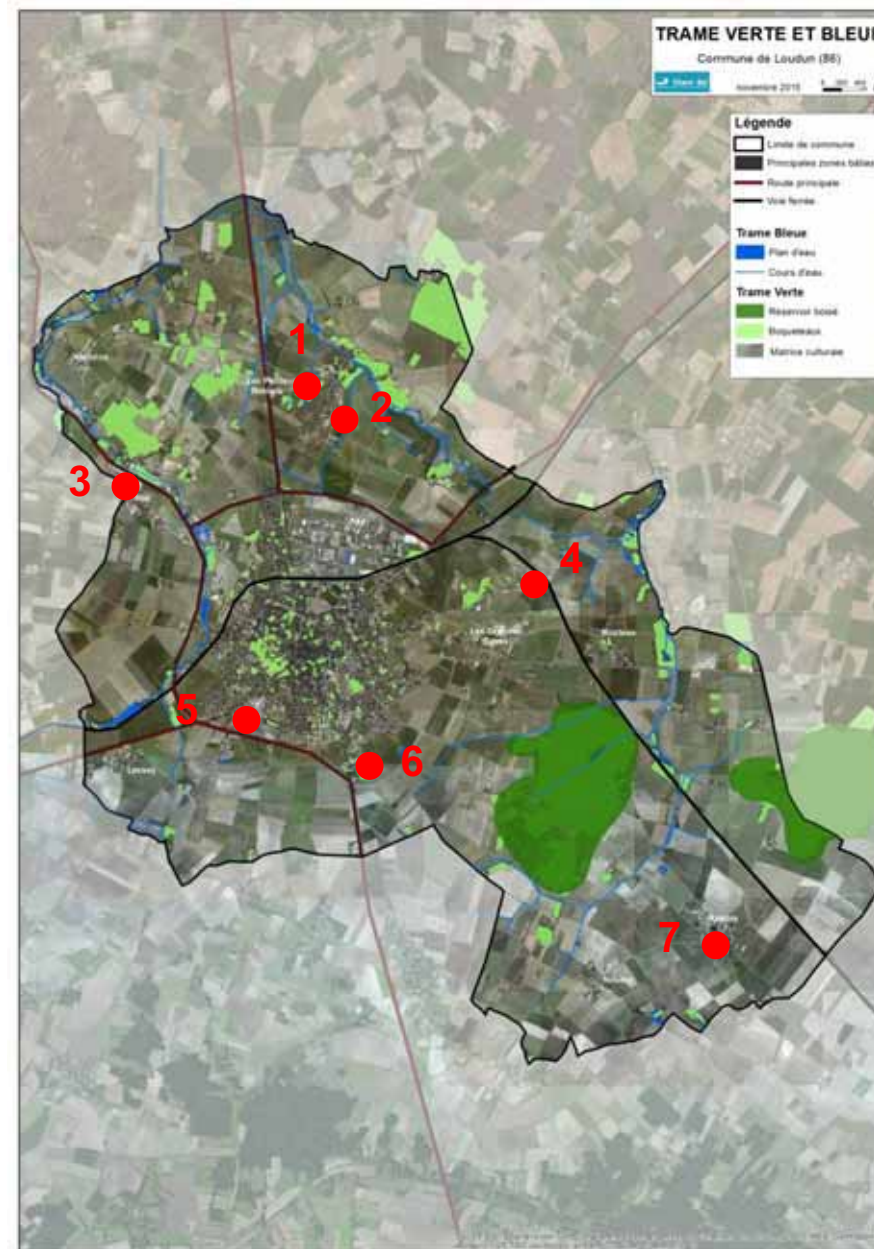
	Impact nul à faible
	Impact modéré (emprise limitée sur un espace naturel, agricole ou forestier)
	Impact avéré (destruction d'un milieu, grande proximité d'un siège ou d'un site d'exploitation...)



La carte ci-contre localise les 7 sites concernés et leur situation dans la trame verte et bleue.

Les évolutions de superficie concernées sont les suivantes :

N° du site	Zonage PLU 2011	Zonage PLU projet	Superficie concernée	
1	A	Ub	9700 m2	0
2	A	Ub	6400 m2	6400 m2
3	A	Uh	17000 m2	17000 m2
4	Ar	Ub	4700 m2	0
5	N	Uh et 1AUh	16000 m2	9700 m2
6	A	Uh	5500 m2	0
7	A	Ub	1000 m2	0
<b>TOTAL</b>			<b>33100 m2</b>	



1 – A en Ub		Terrain de sport de Véniers
Caractérisation de l'urbanisation	Niveau d'impact	
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace		
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		



PLU 2011

PLU projet



<b>2 – A en Ub</b>		<b>Terrains constructibles à Véniers</b>
<b>Caractérisation de l'urbanisation</b>	<b>Niveau d'impact</b>	
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace	<b>Surface</b>	
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		



200 m

PLU 2011

PLU projet





<b>3 – A en Uh</b>		<b>Pour l'extension de l'activité de transport existante - Niré</b>
<b>Caractérisation de l'urbanisation</b>	<b>Niveau d'impact</b>	
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace	<b>Surface</b>	
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		

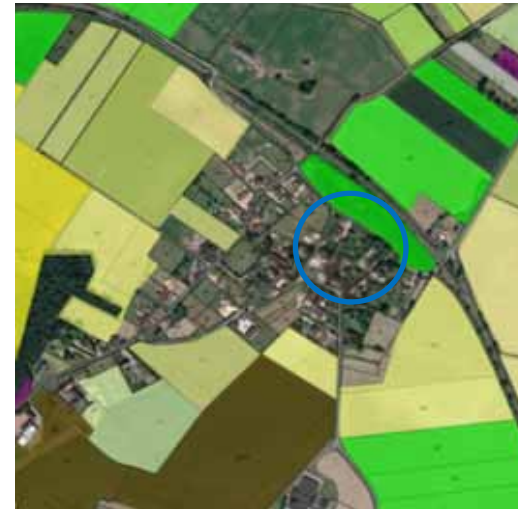


PLU 2011

PLU projet

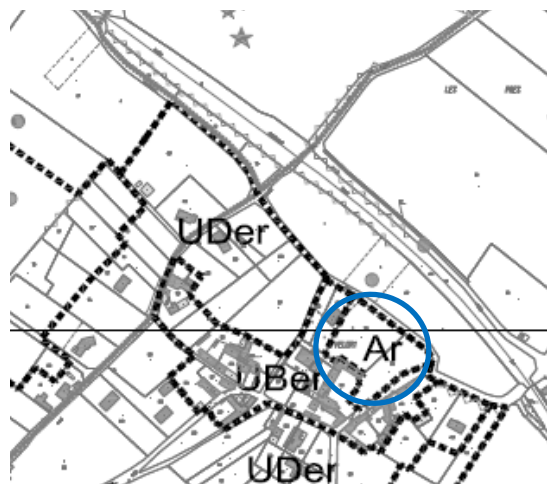


4 – Ar en Ub		Terrains constructibles à Nardannes
Caractérisation de l'urbanisation	Niveau d'impact	
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	NB : le secteur est concerné par le risque effondrement	
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace	Surface	
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		

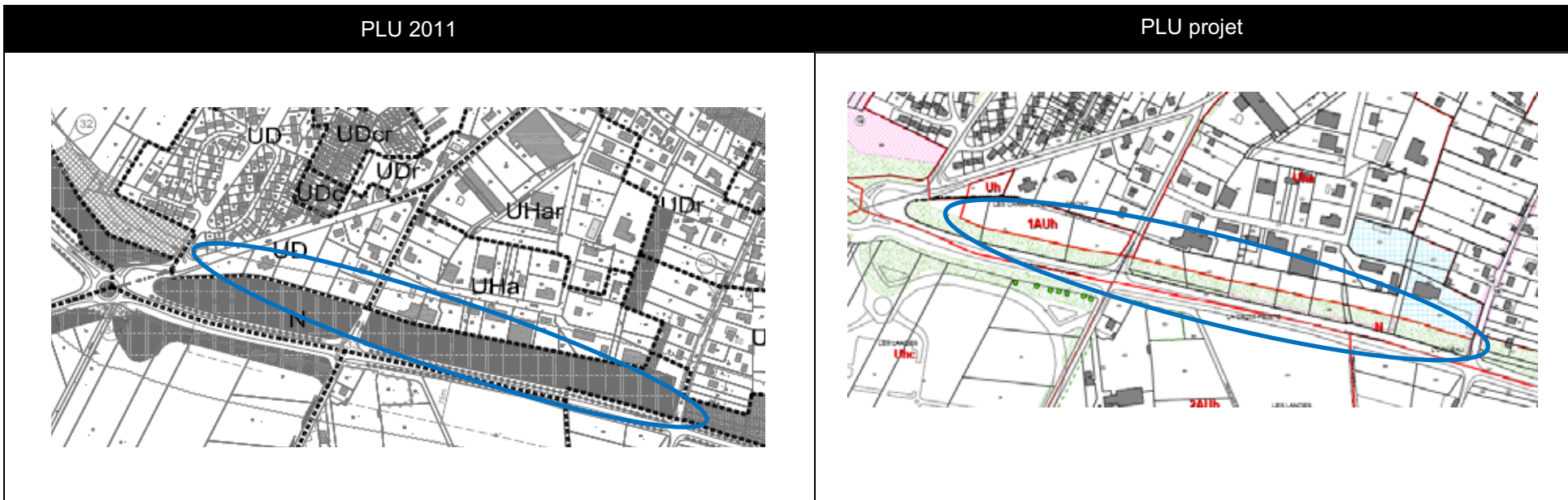


PLU 2011

PLU projet



5 – N en Uh et 1AUh		Zone artisanale
Caractérisation de l'urbanisation		Niveau d'impact
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace		Surface
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		



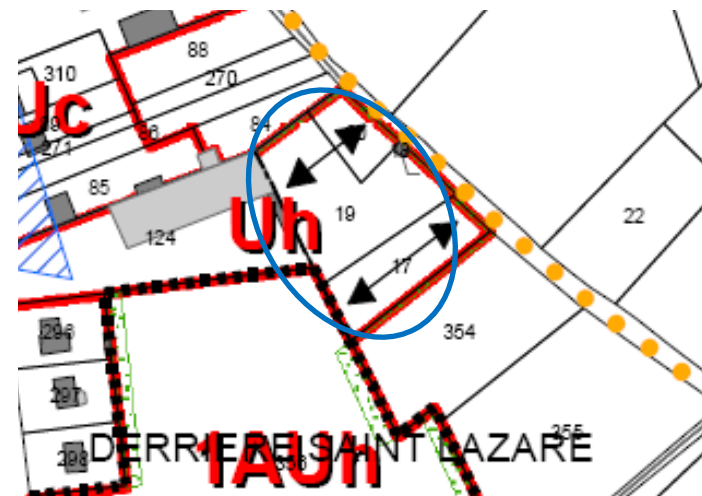


6 – A en Uh	
Caractérisation de l'urbanisation	Niveau d'impact
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	
La consommation excessive de l'espace	Surface
L'impact sur les flux de déplacements	
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services	



PLU 2011

PLU projet



<b>7 – A en Ub</b>		<b>Salle associative et stationnements</b>
<b>Caractérisation de l'urbanisation</b>	<b>Niveau d'impact</b>	
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		
La préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques		
La consommation excessive de l'espace		
L'impact sur les flux de déplacements		
La répartition entre emploi, habitat, commerces et services		



PLU 2011

PLU projet





## 2 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS L'ESPACE

### 2.1 La confortation du centre-ville et de son enveloppe urbaine

---

Les zones AU du projet représentent une surface de **28,27 hectares**, dont 5,25ha en 1AU, 2,94ha en 1AUh, 6,39ha en 2AU et 13,69ha en 2AUh.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine correspond à :

- 2,7 hectares en zone 1AUh, situés route de Poitiers, à la lisière sud-est de la commune, à vocation d'activité.
- 13,7 hectares en zone 2AUh, situés à l'est de Caréo et au sud de la RD347, à vocation d'activité.
- 5,44 hectares en zone 1AUh, situés au nord de Caréo et de la RD347, à vocation d'activité.
- 4,56 hectares en zone 2AU, situés au sud-ouest de Loudun, à vocation habitat.

Au total, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine correspond à 26,4 hectares, dont 21,84 hectares à vocation d'activité et 4,56 hectares à vocation habitat.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine sera relativement faible. Notamment **puisque la Commune se place dans une optique de mobilisation du potentiel foncier localisé dans l'enveloppe urbaine, en particulier pour l'habitat.**

**De ce fait, à l'horizon 2027, la consommation du foncier pour le logement hors enveloppe urbaine n'excèdera pas 5 hectares.**

#### **La mise en œuvre des objectifs de densité**

Le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » en zone U que sur les zones d'urbanisation future.

Dans la mesure où une bonne partie des opérations d'aménagement va s'inscrire au sein de la trame urbaine, la densité des constructions par opération sera adaptée à la trame urbaine riveraine, et la densité moyenne de l'ensemble des opérations d'aménagement à des fins de logements sera de 20 logements par hectare.

**Là aussi, la Commune se place dans une optique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

### **Une offre en logements concentrée dans l'enveloppe urbaine**

Une grande partie de l'offre en logements neufs est localisée sur le centre-ville, à travers notamment le potentiel en résiduel urbain au sein du centre-ville ainsi que par l'optimisation des nombreux logements vacants (623 logements vacants en 2013 sur le territoire de Loudun, dont une grande part en centre-ville). La consommation du foncier hors enveloppe urbaine n'excédera pas 5 hectares pour le logement, soit 40% de moins par rapport aux dix dernières années.

### **2.2 La valorisation du patrimoine en campagne**

---

La Commune a identifié 35 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace).**

### 2.3 La maîtrise de l'urbanisation dans le temps

	LOCALISATION	ZONAGE PLU	SUPERFICIE	DENSITE	NOMBRE DE LOGEMENTS (potentiel théorique)	ECHEANCE
Changement de destination	En campagne	A et N	-	-	35 logements	Moyen/long terme
Dans l'enveloppe urbaine	Vacance dans le centre-ville EPF	U	0,41	27	15 logements	Moyen/long terme
	Grillemont (OAP1)	U	1,1	20 (0,5 ha sont réservés au CLSH)	18 logements	Moyen/long terme
	Croix Peinte (OAP2)	U	1,85	20	37 logements	Moyen/long terme
	Le Pasquin (OAP3)	U	0,78	10	8 logements	Moyen/long terme
	Mirebeau (OAP4)	U	0,26	27	7 logements	Moyen/long terme
	Mazault (OAP5)	U	0,67	9	6 logements	Moyen/long terme
	Rue des Moulins (OAP6)	U	0,66	18	12 logements	Moyen/long terme
	Capitaine breton (OAP8)	1AU	2,1	20 (2ha sont réservés à la réalisation d'un bassin de rétention et aux locaux	20+40 logements	Moyen terme
	Faubourg Saint-Nicolas	2AU	1,83	20	37 logements	Long terme
	<b>TOTAL</b>			<b>9,66</b>	<b>20,7</b>	<b>200</b>
Application d'un coefficient de rétention foncière de 80% sur les changements de destination et les secteurs de projet dans l'enveloppe urbaine			1,93		40	
Hors enveloppe urbaine	Grillemont	2AU	4,56	20 logements/ha	91 logements	Long terme
<b>TOTAL</b>			<b>14,22</b>		<b>326</b>	

Le potentiel théorique de logements nouveaux est représenté par :

- Les changements de destination : ils visent à maintenir le patrimoine bâti de qualité dans l'espace rural dans un contexte de diminution du nombre d'exploitants agricoles notamment. Toutefois, les changements de destination sont très peu nombreux.
- Dans l'enveloppe urbaine :
  - L'opération de revitalisation menée via une convention avec l'EPF favorise la mobilisation de logements vacants dans le cœur de ville. La reprise des autres logements vacants de la Ville est contrainte par la faible pression foncière, le risque effondrement et encadrée du point de vue de la valorisation du patrimoine bâti et n'a donc pas été intégrée dans le potentiel.
  - Les gisements fonciers valorisables dans l'enveloppe urbaine faisant l'objet d'OAP : bien que leur dureté foncière soit considérée comme la plus « faible » par rapport à l'ensemble des terrains potentiellement constructibles de la ville, il n'en demeure pas moins que l'absence de pression foncière freine la mise en œuvre des projets par les propriétaires privés. Seul un regain d'attractivité est susceptible de favoriser des projets dans ces secteurs. Toutefois, il ne peut être justifié de les considérer comme non constructible du fait de leur situation au cœur des secteurs urbanisés.

- Les zones AU de Capitaine Breton et du Faubourg Saint Nicolas dont la mise en œuvre est encadrée par la collectivité (1AU, 2AU, maîtrise foncière et emplacement réservé).

- En extension : la zone 2AU, fermée des Grillemonts, dont l'évolution est également maîtrisée par la ville : elle nécessite une modification ou une révision du PLU ainsi qu'un avis de la CDPENAF et du Préfet.

Si l'on considère la totalité du potentiel théorique, le PLU permet la réalisation de 326 nouveaux logements. Ce résultat est bien supérieur aux besoins de la commune estimés à la réalisation de 150 nouveaux logements au terme du PLU (2028).

D'autant qu'un lotissement communal, du Champ des Quartiers, de 49 logements est en cours de réalisation.

La faible pression foncière et les outils de maîtrise portés par le PLU sur les zones AU justifient de considérer qu'une partie seulement de ce potentiel est mobilisable à court et à moyen terme, en complément de l'opération des Champs du Quartier. Un ratio de 80% de rétention foncière est appliqué au potentiel de 200 logements dans l'enveloppe urbaine et pour les changements de destination, soit 40 logements possibles.

Le PLU assure une maîtrise de la production de logements en cohérence avec les objectifs du PADD d'un rythme de production de l'ordre de 15 logements nouveaux par an. Pour garantir ce niveau de production et faciliter l'intérêt des projets dans le tissu urbain, il convient en premier lieu de mener des actions

destinées à redonner de l'attractivité à la ville, actions qui dépassent la portée du PLU.

### 3 LA PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE : UN ENJEU PLEINEMENT INTEGRE

#### 3.1 Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture

---

##### Une absence d'impact au niveau des sites et sièges d'exploitation

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Enfin, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole n'a été identifié à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation, ce qui garantit qu'aucun nouveau tiers ne pourra s'installer à proximité immédiate de bâtiments agricoles.

##### Des impacts très faibles au niveau de l'agglomération

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la Commune a été de recentrer le développement sur le centre-ville et les trois villages.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités) au niveau de l'agglomération. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité : **ils sont donc limités à 3.3 ha répartis en 3 surfaces de 6400 m<sup>2</sup> à Véniers, 17000m<sup>2</sup> à Niré le Dolent et 9700m<sup>2</sup> entre la rocade et la zone artisanale.** Voir chapitre « Une maîtrise effective de la consommation d'espace : mise en œuvre de la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de scot ».

**La localisation des surfaces prélevées et leur superficie impacte de manière très limitée les exploitations agricoles. Les prélèvements concernés donneront lieu à indemnité d'éviction au moment des changements de propriétaire.**

#### 3.2 Une constructibilité encadrée en campagne

##### 3.2.1 Des STECAL identifiant les occupations du sol non agricoles

---

Deux types de zonages identifiant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place dans le cadre du PLU : un secteur Ae et un secteur Ne.

### Les secteurs Ae et Ne :

Les secteurs Ae et Ne présentent des superficies totales cumulées de 0,99 hectare (soit 0,02% du territoire communal) pour les secteurs Ae et 19,52 hectares pour les secteurs Ne (soit 0,4% du territoire communal).

Les possibilités sur ces secteurs Ae et Ne sont particulièrement encadrées. Elles visent à identifier les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif existants en vue de permettre leur évolution, voire leur extension. Seules les constructions correspondants à des équipements d'intérêt public ou collectif tels que bassins de rétention des eaux pluviales, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, aires de co-voiturage... sont envisageables.

En ce sens, on peut considérer que les secteurs Ae et Ne sont bien « **de capacité d'accueil limitée** » par rapport à leur vocation.

**Les secteurs Ae et Ne constituent ainsi des STECAL au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.**

### ***3.2.2 L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination***

---

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 35 bâtiments ont ainsi été identifiés.

On peut rappeler qu'aucun de ces bâtiments ne se trouve à moins de 100 mètres d'un site ou d'un siège d'exploitation.

En outre, tous les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

### ***3.2.3 Les possibilités d'intervention pour l'habitat existant***

---

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le centre-ville, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- Seuls l'extension des constructions d'habitation existantes et la création/extension d'annexes aux habitations existantes est possible ;
- Dans une logique d'équité, la Commune a fixé un « forfait » de 60 m<sup>2</sup> : à partir de la date d'Approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (qu'il s'agisse d'extension d'habitation ou d'annexe, ou encore de création d'annexe) ne pourra excéder cette surface ;

- Enfin, les annexes se voient limitées en termes de distance par rapport à l'habitation à laquelle elles sont rattachées pour des questions de limitation du mitage de l'espace rural (20 m maximum entre les façades les plus proches).

Ces éléments permettent d'encadrer strictement l'évolution en campagne.

### 3.2.4 Conclusion

---

Ni les bâtiments d'activité agricole, ni la fonctionnalité des espaces agricoles ne sont remis en question : au contraire, le PLU considère que la préservation de l'économie agricole est un enjeu majeur, ce qui est clairement traduit dans le cadre du PADD.

## 4 LA PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 4.1 A l'échelle du territoire communal, un niveau de préservation adapté aux enjeux

#### 4.1.1 Concernant les impacts et les réservoirs de biodiversité

---

Sur la commune de Loudun, les principaux réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue correspondent aux boisements, aux haies, aux zones humides...

**Les objectifs du PLU sont de mettre en place les outils pour protéger la qualité de l'eau et limiter les effets du ruissellement.** Ces objectifs sont clairement exposés dans le PADD du PLU : « Il s'agira de :

- Protéger les zones humides connues comme espace de tamponnement naturel du ruissellement, en particulier dans l'espace agricole
- Protéger les abords des cours d'eau et notamment leur ripisylve
- Protéger le maillage bocager pour son rôle contre le ruissellement
- Mettre en place les outils visant à gérer le réseau « eau pluviale »
- Concevoir des opérations d'aménagement les plus neutres possibles pour le réseau « eau pluviale »
- Développer le rôle de tamponnement des espaces extérieurs, des espaces verts
- Mettre en œuvre une politique d'entretien des espaces verts à faibles besoins en eau et s'adapter aux limitations d'emplois des produits phytosanitaires »

De plus, le PADD du PLU encadre la poursuite de **la préservation des boisements et des linéaires bocagers et de chemin.** Dans ce cadre, « le traitement des lisières urbaines pourra faire l'objet de plantations qui compléteront le maillage bocager ou à minima créeront des relais de « biodiversité » entre les espaces cultivés et les espaces urbains ».

Enfin, le règlement écrit, et graphique, représentent des outils efficaces dans la préservation des réservoirs de biodiversité :

Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante, en tant qu'Espaces Boisés Classés (L113-1 du Code de l'Urbanisme).

Les **zones humides et les haies bocagères** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée.

Les mares et les étangs d'intérêt à protéger sont identifiés dans le plan de zonage.

#### 4.1.2 Concernant la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

---

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, et en particulier Le Martiel et Le Négron qui coulent sur le territoire communal sont protégés par une zone naturelle N de protection stricte (ponctuellement adaptée à travers un secteur Ne au niveau des équipements collectifs d'intérêt public) au niveau des espaces les plus sensibles ;
- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager : celui-ci est identifié à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).

Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

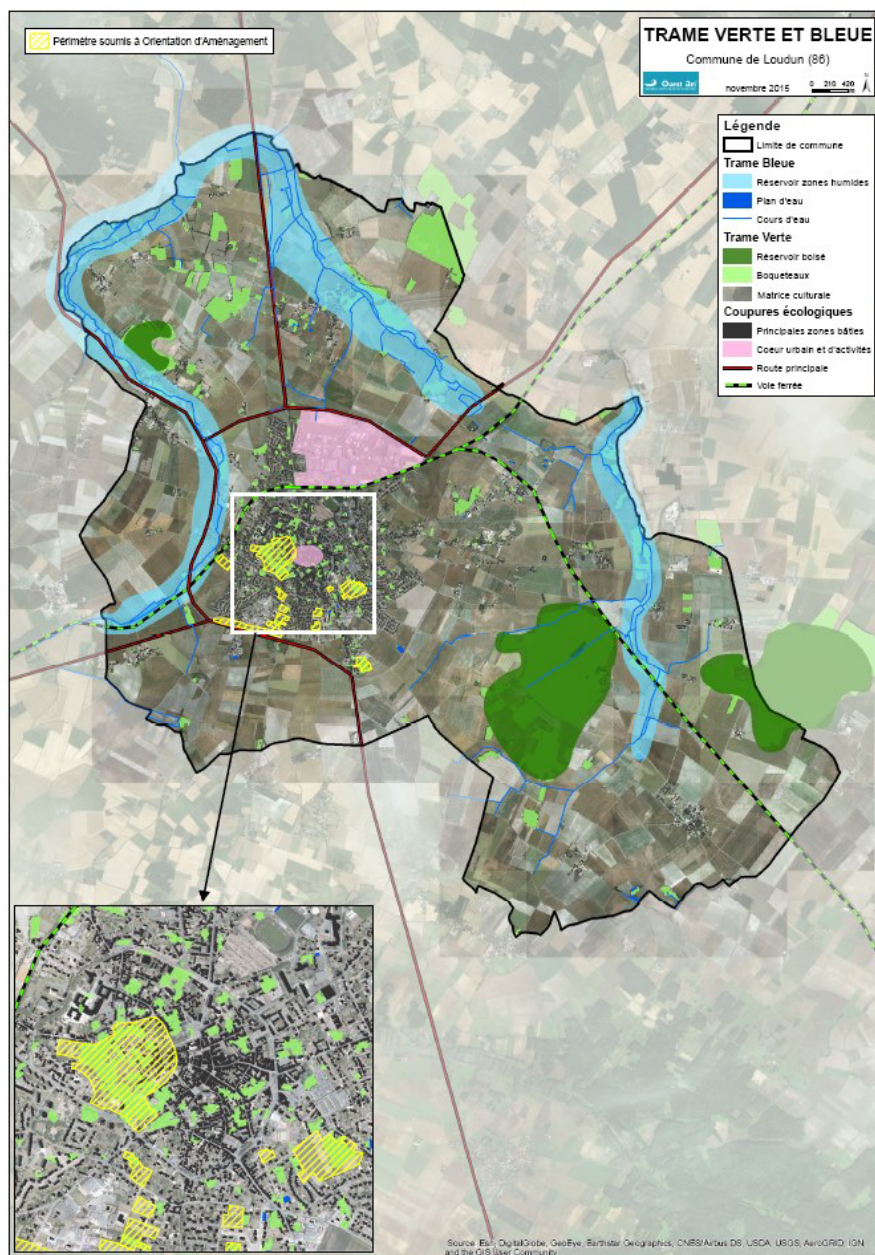
#### 4.2 A l'échelle des secteurs à enjeux d'aménagement, des enjeux particulièrement modestes

---

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation, que ce soit à vocation d'habitat ou d'activités, et principalement au sein de l'enveloppe urbaine pour les secteurs à vocation habitat.

Ces secteurs correspondent surtout à des jardins plus ou moins entretenus, et des parcelles agricoles. Les enjeux en termes de biodiversité portent exclusivement sur la biodiversité ordinaire : au vu de la richesse du territoire, ils peuvent être considérés comme particulièrement modestes.





## 5 CYCLE DE L'EAU : UNE PRISE EN COMPTE SATISFAISANTE DES ENJEUX

**Concernant le volet pluvial**, l'intégration des dispositions du zonage pluvial en matière d'imperméabilisation des sols est pleinement satisfaisante.

**Concernant l'assainissement collectif**, il faut rappeler que les STEP de la commune sont toutes conformes en équipement et permettent de disposer d'une capacité suffisante par rapport à la dynamique démographique escomptée. Par ailleurs, toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels. Le zonage d'assainissement « eaux usées » fera également l'objet d'une mise à jour pour tenir compte de la réduction des périmètres de zones AU.

Les extensions de zone U prévues sur les secteurs déjà raccordés sont compatibles avec la présence des réseaux (raccordement gravitaire possible).

Enfin, **concernant les zones humides**, on peut rappeler qu'elles sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées (tramage sur les plans de zonage, règlement).

## 6 PAYSAGES ET PATRIMOINE : UNE ATTENTION CLAIRE

---

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, des zones humides, ZPPAUP) visent une pérennisation des paysages du territoire.

En outre, à l'échelle des principales entités paysagères, le règlement des différentes zones, par ses différents articles (et notamment les articles 3 et 4) permet de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur le centre-ville.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur les extensions de l'urbanisation. Celles-ci se faisant de manière limitée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront pas significatives sur un plan paysager.

Sur le plan patrimonial, le PLU rappelle la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Conformément à la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et en application de l'article L.621-42 du Code du Patrimoine, la ZPPAU devient un « site patrimonial remarquable ». Toutefois, le règlement de la ZPPAU reste applicable jusqu'à ce que s'y substitue un « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Désormais, en application des nouveaux articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine :

- Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.
- Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.
- En principe, un périmètre des abords, qui peut être commun à plusieurs monuments historiques, est donc délimité et la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, qui y est situé.
- En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinquante mètres de celui-ci (l'ancien mécanisme subsistant donc par défaut).

**Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages, la conservation des éléments patrimoniaux.**

## 7 QUALITE DE L'AIR ET ENERGIE

---

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique restera très mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Loudun.

A ce propos, il faut relever que le développement se concentrera quasi-exclusivement sur le centre-ville ainsi que potentiellement dans les villages de Rossay et Véniers (à la seule exception des 35 logements potentiels identifiés dans le cadre de changements de destination en campagne). De plus, les secteurs de développement urbain situés soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en continuité immédiate de l'existant, et dans tous les cas au plus près des équipements et commerces.

Ainsi, la confortation du poids démographique du centre-ville et la localisation des secteurs de développement urbain limiteront, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics (école notamment) et les commerces pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Les nouvelles constructions seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

## 8 DECHETS

---

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera identique ;
- La localisation de l'offre en logements sur le centre-ville permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

## 9 UNE INTEGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES...

### 9.1 ...Concernant le risque « effondrement cavités »

---

Sur le territoire communal, le principal risque concerne le risque mouvement de terrain lié à la présence de nombreuses cavités sur le territoire de Loudun.

L'étude menée en 2015 par BRGM détermine que la prescription du PPR cavités à Loudun doit donc être maintenue

Dans l'attente de la réalisation et de la mise en œuvre du PPR, le plan de zonage identifie les secteurs soumis aux différents niveaux d'aléas (négligeables à nuls, faibles, moyens, forts) ainsi que les cavités repérées.

## 9.2 ... Concernant le risque inondation

---

Sur le territoire communal, le risque d'inondation est intégralement pris en compte : Sur le périmètre inondable issu de l'atlas et d'un repérage par la commune des zones connues comme étant exposées au risque, une trame de petits points bleus est portée au plan de zonage. Dans les zones soumises au risque inondation délimitées sur les documents graphiques par une trame bleue hachurée claire, sont interdits :

- le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en cas d'inondation,
- la démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique

- tout bâtiment, tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructures nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs

- les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

- les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement

Les zones inondables identifiées au PLU concernent des zones naturelles N et agricoles A, où les possibilités de constructions sont limitées, garantissant ainsi une minimisation des risques.

### 9.3 ... Concernant le risque TMD

---

La commune est concernée par les zones de dangers liées au transport de gaz combustibles d'un diamètre de 150 mm et d'une pression maximale de service de 67,7 bars. En conséquence, il convient de faire preuve de vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine de façon proportionnée à chaque niveau de danger défini. La servitude traverse notamment la zone d'activité industrielle nord ainsi que des espaces agricoles.

La distance maximum de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes est de 45 mètres.

Un poste de livraison est aussi présent sur la commune de Loudun et la distance SUP à partir de l'installation correspond à 35 mètres. (Cf PAC 6/01/2016 en annexe)

### 9.4 ...Concernant les activités

---

**Concernant les ICPE**, il faut relever que toutes les ICPE sont d'origine agricole. Le PLU ne permet pas le renforcement de la présence des tiers en campagne (constructibilité limitée) ; de plus, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est situé à moins de 100 mètres d'un site ou siège agricole. En ce sens, le PLU n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition aux risques des populations.

Par ailleurs, il faut relever qu'aucun **site ou siège d'exploitation** ne se trouve aux abords immédiats du centre-ville : à ce titre, le développement de l'agglomération (et notamment la localisation des zones d'urbanisation future) ne pose donc pas de difficulté particulière.

Pour leurs parts, les zones d'activités de la commune sont classées en Uh qui correspond aux secteurs à vocation d'activité où les habitations (logement et hébergement permanent) et les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits. Ce secteur Uh comprend lui-même les sous-secteurs suivants :

- Uha : correspond à la zone artisanale
- Uhb : correspond à Viennopôle
- Uhc : correspond à CAREO et autres sites commerciaux

Ces secteurs visent à structurer l'offre économique à travers la poursuite du développement de CAREO, la requalification de la zone artisanale et de Viennopôle.

L'objectif général de la vocation de la zone Uh est d'y permettre l'installation de commerces et activités de services et **d'activités des secteurs secondaires** ou tertiaire qui ne peuvent ou ne doivent trouver place dans l'agglomération, ce qui permet d'éviter des activités présentant un risque technologique significatif sur le centre-ville.

## 10 EFFETS SUR LA SANTE

---

### Qualité de l'air : Principales sources d'émission de polluants

#### atmosphériques :

Les concentrations des principaux polluants atmosphériques sont inférieures aux seuils réglementaires. Les activités industrielles du territoire sont faiblement émettrices. Et l'agriculture est à l'origine de la plus grande partie des rejets d'ammoniac dans l'air.

Mais, le recours aux pesticides est plus fréquent dans certains types de cultures et vecteur de pollution atmosphérique ponctuelle lors de l'application des traitements : arboriculture, viticulture, maraichage industriel, productions que l'on retrouve effectivement sur le territoire de Loudun, mais dans une proportion limitée en termes de superficie.

Les enjeux en termes de polluants atmosphériques sont limités. Les leviers portent avant tout sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre par le monde agricole.

### Gestion et qualité de l'eau :

La notice eau potable sera jointe en annexe au dossier de PLU approuvé. Elle s'appuiera en particulier sur les données du bilan RPQS 2015 de la Ville de Loudun qui a en charge la distribution de l'eau potable pour la commune.

Cette notice fait état d'une conformité totale des analyses microbiologiques et des paramètres physico-chimiques, comme en 2014.

Les unités de traitement des eaux usées sont suffisamment dimensionnées pour traiter les effluents produits par les constructions qui y sont raccordées et disposent d'une marge de manœuvre pour admettre l'accueil de nouveaux habitants.

La gestion des effluents des constructions non raccordées à l'assainissement collectif est encadrée par les dispositions du SPANC de la communauté de communes du Pays Loudunnais qui contrôle le respect de sa mise en œuvre.

### Gestion et usage des sols :

La commune de Loudun compte une installation classée pour la protection de l'environnement ayant pour fonction le traitement, le stockage et le transit de déchets non dangereux. Les conditions d'exploitation du site sont déterminées par arrêté préfectoral en date du 27 mars 1996. Des inspections régulières des installations sont effectuées par la DREAL.

### Qualité de l'environnement sonore :

Zones d'activité / zones d'habitat

Les OAP contiennent des dispositions adaptées à leur portée :

Ainsi les OAP relatives à la programmation des logements prévoient-elles des dispositions d'intégration sous forme paysagère et visuelle, en particulier sur le secteur de la zone artisanale et sur le secteur situé route de Poitiers où une distance minimale est à respecter pour ménager le cadre de vie des riverains.

Zones d'habitat/routes classées « voie bruyante »

Cela concerne en particulier les axes RD 347 et RD 759 qui sont classés à ce titre en catégories 3 et 4. Ce classement induit un périmètre de prescription d'isolement acoustique respectivement de 100m et de 30m par rapport à l'axe de la voie. Il s'agit de ne pas exposer d'avantage d'habitants à ce type de nuisances

### Gestion des rayonnements non ionisants :





La ville de Loudun accueille, dans la zone artisanale, un poste de transformation électrique HT et des départs de lignes (voir plan des servitudes). Compte tenu des données disponibles sur l'impact sur la santé des populations exposées à des champs magnétiques extrêmement basse fréquence, il est recommandé de ne pas favoriser l'exposition de populations nouvelles à des champs magnétiques de plus de 0.4µT sur 24 h pour les jeunes enfants et de plus de 1µT pour les autres populations.

Ces champs magnétiques sont principalement générés par la proximité des lignes électriques Haute Tension. Les lignes électriques Haute Tension sont des servitudes d'utilité publique, auxquelles sont associées des dispositions opposables applicables à leurs abords et que toute opération d'aménagement devra respecter.

#### **Mobilité, transports et accès aux équipements et aux services :**

Le PADD pose des objectifs généraux et d'aménagement visant à renforcer l'accessibilité aux équipements, commerces et services en lien avec le développement des continuités douces en particulier.

Les orientations d'aménagement prévoient dans la mesure du possible une confortation du maillage des continuités vers les pôles d'équipements. En outre, la mise en valeur des qualités du territoire repose également sur la préservation du réseau de continuités douces. Les dispositions du visent bien à continuer de favoriser la marche à pied en tant que support d'une vie plus saine.

#### **Habitat et cadre de vie :**

La qualité de traitement des espaces extérieurs est favorable à la santé via la contribution de leur végétation à la captation du CO2, à la régulation

thermique et hydrique, à la qualité des paysages, et à la diversité floristique et faunistique.

Le Risque Radon concerne l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. L'annexe Radon (voir couverture ci-jointe) est annexée au règlement du PLU et l'information sur le risque est rappelée dans le règlement de chaque zone.

#### **Accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins :**

Le territoire dispose aujourd'hui d'une offre de soins calibrée pour répondre aux besoins d'une population rurale qui dépasse le cadre communal avant tout représentée par l'hôpital qui dispose en outre d'un EPHAD et d'un foyer de vie et d'unités de vie pour personnes handicapées vieillissantes. En outre, les actions réalisées ou à venir de reconquête du centre-ville sont bien également destinées à offrir des logements adaptés au maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en perte d'autonomie .

## **11 CONCLUSION**

---

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les principaux enjeux sont pris en considération**. Ainsi, **les analyses négatives peuvent être considérées comme résiduelles, tandis que les incidences positives sont manifestes** (notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation

d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, ou encore de la prise en compte des risques).



# CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

## 1 DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE

### 1.1 Le SAGE du Thouet

---

Le diagnostic du SAGE a été validé par la CLE le 1<sup>er</sup> juin 2016.

Les enjeux suivants en ressortent :

Enjeu ressource en eau : des problèmes quantitatifs touchant l'ensemble du bassin en période d'étiage et plus particulièrement les eaux superficielles. Un Organisme Unique de Gestion Collective a été créé sur le sous-bassin de la Dive auquel Loudun appartient pour encadrer la gestion des prélèvements. Les différents acteurs doivent s'inscrire dans une démarche d'économie d'eau, même si le secteur de Loudun n'est pas considéré comme « bassin versant à pression de prélèvement des eaux superficielles ».

A son échelle, le PLU porte le renouvellement urbain. A l'occasion des travaux, la réfection éventuelle du réseau d'alimentation en eau potable

peut être prévue afin de réduire les fuites de réseau. Les modalités d'aménagement des espaces verts des opérations doivent par ailleurs être économes en eau.

Enjeu qualité des eaux : le délai d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau initialement prévu pour 2015 a été reporté à 2027 ce qui signifie que la qualité est critique et la reconquête supposée difficile. Sur le bassin versant qui concerne Loudun, la pression polluante est celle des Nitrates (origine agricole).

A l'échelle de Loudun, le PLU annexera les zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales ». De même, la commune va disposer d'un schéma directeur d'assainissement pluvial qui vise la régulation des débits mais aussi la gestion des pollutions par lessivage.

Enjeux milieux aquatiques : les dégradations morphologiques et les problèmes de continuité sont particulièrement marqués sur l'ensemble du bassin versant du Thouet. A l'échelle de Loudun, le risque est morphologique est prépondérant.

A l'échelle du PLU de Loudun, la maîtrise des usages aux abords des cours d'eau est portée par le zonage N qui interdit les constructions nouvelles, en dehors des cas limités prévus par le règlement. De plus, la protection des

haies et des boisements vise à limiter l'érosion. Les haies et boisements existants aux abords des cours d'eau sont préservés.

## 1.2 Le SRCE de la Région Poitou-Charentes

---

Démarrée en 2010, le SRCE Poitou-Charentes a été adopté par arrêté préfectoral de Mme la Préfète de Région le 3 novembre 2015.

Articulation avec le PLU

Le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Poitou-Charentes. L'objectif du SRCE est d'identifier les réservoirs de biodiversité et les grandes connexions qu'il est nécessaire de préserver ou restaurer pour assurer la circulation des espèces au sein du Poitou-Charentes. En raison de l'obligation de prise en compte, le PLU ne devra pas remettre en cause les principes de réservoirs et de connexions définis dans le SRCE.

Conformément aux grands enjeux du SRCE, le territoire de Loudun est très majoritairement composé de milieux ordinaires. La préservation de l'ensemble des éléments constituant la trame verte et bleue de la commune fait l'objet d'une prescription : zones humides, haies, arbres isolés, boisements, mares...

Le PLU s'inscrit donc dans les orientations du SRCE de la région Poitou-Charentes.

## 1.3 Le schéma départemental des carrières approuvé le 9 juin 1999

---

La ville de Loudun ne dispose pas de carrière en activité ni de gisement référencé.

## 2 DOCUMENTS DONT LE PLU DOIT TENIR COMPTE

### 2.1 Le PCAET de la Région Poitou-Charentes

---

Le PCET Poitou-Charentes transcrit dans un cadre réglementaire, l'action continue de la collectivité régionale et des acteurs associés face au changement climatique ; il reprend les objectifs adoptés pour le territoire dans les différents plans et programmes thématiques. Il est également le Plan d'action en harmonie avec le bilan carbone réglementaire régional.

A l'horizon de 5 ans, le PCET vise deux types d'objectifs :

1) atténuer l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

2) préparer l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques qui ne pourront pas être évitées, afin de réduire sa vulnérabilité.

Le PLU contribue par les différentes dispositions et prescriptions à :

- la maîtrise des consommations d'énergie et de produits carbonés dans les transports, la production des biens, l'habitat et les locaux d'activités, l'agriculture, l'activité des PME ...
- L'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, des équipements, des process industriels
- La réduction de la vulnérabilité du territoire et la prévention des transformations des écosystèmes terrestres.
- La mise en valeur des potentiels de production d'énergie renouvelable

## CHAPITRE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	Valeur de référence	Source	Objectifs affichés par le PADD
------------	---------------------	--------	--------------------------------

#### DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

Population	6 780 habitants	Insee 2013	Accueillir de nouveaux habitants
Nombre de résidences principales	3 269	Insee 2013	150 nouveaux logements sur le terme du PLU
Nombre de logements vacants	623	Insee 2013	Mobilisation du parc, afin de compléter l'offre en logements
Nombre de logements locatifs sociaux	446	Insee 2013	Développer l'offre en logements locatifs sociaux

#### DEVELOPPEMENT URBAIN

Densité en extension	Environ 10 logements/ha en moyenne dans les	Bureau d'étude	20 logements/ha minimum dans les nouvelles opérations d'aménagement
----------------------	---	----------------	---

	lotissements		intégrées dans la trame urbaine
Consommation d'espace à vocation d'habitat	3,2 ha/an (2005-2013)	commune	Extension de l'enveloppe urbaine : 5 hectares maximum

#### ACTIVITE AGRICOLE

Nombre d'exploitation agricoles	50	Diagnostic agricole 2016	Pérennisation
Zone agricole	3 229,32 ha	PLU	préservation

#### ENVIRONNEMENT

Zones humides SAGE	258 ha	Inventaire zones humides	Protection
Espaces Boisés Classés	286,19 ha	PLU	Protection
Haies inventoriées	55,5 km linéaires	PLU	Protection

## ELEMENTS METHODOLOGIQUES

## 1 METHODOLOGIE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

---

Le diagnostic agricole a été réalisé en janvier 2016 par la Chambre d'Agriculture du département de la Vienne. Ce diagnostic agricole permet d'identifier les points de vigilance concernant l'agriculture dans le cadre de projets d'aménagement et d'urbanisation du territoire communal. Il comprend les éléments suivant :

### Un rapport précisant :

- Un état des lieux de l'agriculture présente actuellement sur le territoire ;
- Les enjeux et les perspectives agricoles, en particulier au travers des conditions de pérennité des exploitations ;
- Les projets de développement des exploitants agricoles de la commune et leurs problématiques spécifiques.

### Les documents graphiques :

- Localisation du parcellaire agricole ;
- Utilisation du parcellaire pas type de culture ;
- Localisation globale des sièges d'exploitation et leurs sites secondaires ;
- Focus individuel de description de chaque site d'exploitation.

### **Le diagnostic s'est déroulé en plusieurs étapes :**

- Rencontre avec la commission urbanisme de la municipalité le 9 juillet 2015 pour lancer la démarche
- Rencontre avec la commission urbanisme de la municipalité le 3 septembre 2015 pour adapter la méthodologie du diagnostic agricole aux spécificités de Loudun et arrêter la liste des agriculteurs concernés.
- Réunion avec les agriculteurs le 29 septembre 2015, en présence de représentants de la commission urbanisme de la municipalité, pour expliquer les enjeux du PLU et les projets envisagés.
- Enquête individuelle auprès des exploitants débutée le 29 septembre 2015, sur l'utilisation du siège d'exploitation, les caractéristiques de l'exploitation et l'identification des projets de développement.
- Poursuite de l'enquête par voie postale jusqu'au 15 novembre 2015.
- Réunion le 7 décembre 2015 avec des utilisateurs de l'espace rural non agriculteurs professionnels, développant potentiellement une activité agricole marginale.
- Poursuite de l'enquête par voie postale jusqu'au 5 janvier 2016.
- Analyse des données du recensement de l'agriculture et des déclarations d'assolement dans le cadre de la politique agricole commune.
- Réalisation du rapport et de la cartographie.



## 2 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN CAMPAGNE

---

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination correspond à un outil du PLU permettant d'identifier et de protéger des éléments de patrimoine architectural et paysager de la commune. L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a consisté à l'actualisation des données du PLU de 2011. Un passage sur l'ensemble du territoire communal a permis de conforter l'identification d'un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur la base de différents critères :

- L'ancienneté ;
- L'appartenance à un type ou caractère exceptionnel ;
- La qualité du bâti ;
- L'authenticité ;
- La situation dans le tissu urbain ou le paysage.

## 2 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER

---

Le Code de l'Urbanisme impose une analyse de la capacité et de densification du tissu urbain existant lors de l'élaboration ou la révision du PLU. L'analyse du

potentiel foncier de la commune s'est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe urbaine correspond à la limite de l'espace urbanisé.

Cette analyse des gisements fonciers disponibles sur la commune de Loudun s'est réalisée en plusieurs étapes:

Une première étape a consisté à réaliser une identification des espaces de gisements fonciers à partir de l'analyse de photos aériennes. Les résultats de cette étape ont permis d'obtenir un premier regard sur les gisements potentiels sur la commune de Loudun.

Une seconde étape a consisté à croiser les premiers résultats de la première étape via la photo-interprétation avec l'étude de la dureté foncière par les élus.

L'ensemble de ces gisements fonciers représente une surface permettant d'accueillir de nouvelles constructions sur la commune à vocation principalement d'habitat.

## 4 METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 4.1 Introduction

---

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle I, constituer un outil d'aménagement du

territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».

La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages<sup>34</sup>.

La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation

<sup>34</sup> Code de l'Environnement, article L.371-1, I

au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

## 4.2 Eléments méthodologiques

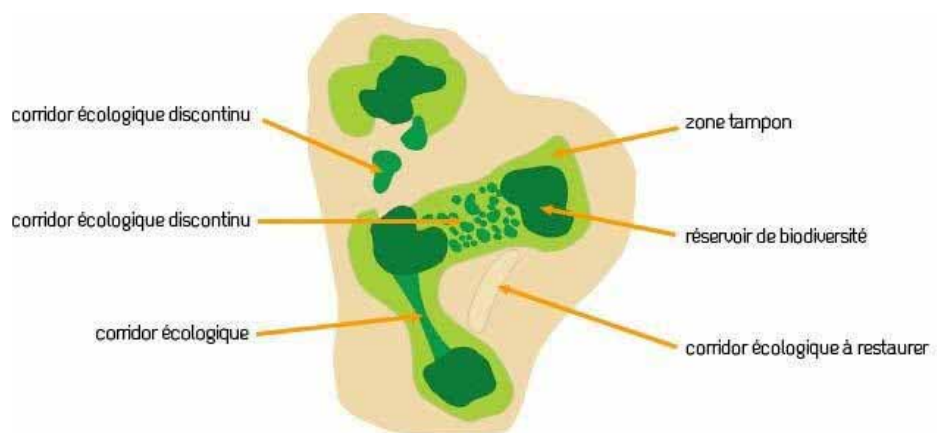
---

La description d'un réseau écologique (*schéma ci-contre*) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

**Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques**



#### **4.2.1 Milieux naturels réservoirs**

Les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ces espaces, constituent des milieux **structurants** de la Trame verte et bleue.

#### **4.2.2 Continuités et coupures écologiques**

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges interpopulationnels. Deux types sont à distinguer ici :

- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau, temporaires ou permanents.

Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes,...) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autres des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont les **espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune.

## ANNEXES

## **1 ANNEXE 1 : SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU « CAS PAR CAS »**

---

L'avis de l'Autorité environnementale, confirmant la teneur du dossier au titre de l'Evaluation environnementale, est repris ci-après

**ANNEXE 2 : PAC SERVITUDE GAZ**

---

## ANNEXE 3 : SITES BASISAS

---

Commune : LOUDUN									
Nombre de sites : 87 (2 pages)									
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	POC8800806	Grolleau Eugène	Atelier de platerie	Augustins (rue des) 12	12 Rue Augustins	LOUDUN (86137)	143.3	Ne sait pas	Inventorié
2	POC8800003	Imprimerie CHALLUAU, puis BRUNEAU ROSSIGNOL, puis MAZERAU, puis ROIFFE, puis BLANCHARD, puis FIRMIN BLANCHARD, puis FIRMIN.	imprimerie	Boeufferie (place de la) 7	7 Place Boeufferie (de la)	LOUDUN (86137)	c18.1	En activité	Inventorié
3	POC8800094	Aury-Dugast	Dépôt d'essence	Champ de foire (boulevard du)	Boulevard Champ de foire	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
4	POC8800537	Société anonyme des Garages Guerin Yves	Dépôt d'hydrocarbure	Chauvet Guy (boulevard) 12	12 Boulevard Chauvet Guy	LOUDUN (86137)	v89.03z, g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
5	POC8800169	Collège de Loudun- Centre d'apprentissage	Poste de soudure autogène	Chauvet Guy (boulevard) et Collège-Loudun (rue du )	Boulevard Guy Chauvet	LOUDUN (86137)	c25.50a	Ne sait pas	Inventorié
6	POC8800359	J.M.Jambrina	Station Service	Chinon (route de)	Route Chinon	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
7	POC8800289	Gaillard Omer	Dépôt d'acétylène dissous	Gare (avenue de la)	Avenue Gare	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
8	POC8800125	Electricité de France	Usine à gaz	Grandier urbain (place)	Place Grandier urbain	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
9	POC8800658	Béronie René	Atelier de teinturerie	Les Fontaines Blanches (lieu-dit)	Lieu dit Les Fontaines Blanches	LOUDUN (86137)	c13.3	Activité terminée	Inventorié
10	POC8800116	Société coopérative agricole des producteurs de la région de Clausay	Coopérative agricole de producteurs	Loches et Martas (boulevard)	Boulevard Loches et Martas	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
11	POC8801002	Monory	Dépôt d'hydrocarbure	Loches et Mtras (bd)	Boulevard Loches et Mtras	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
12	POC8800394	Etablissements Audran et Clairouin	Dépôt de gaz butane	Loch et Matras (boulevard)	Boulevard Loch et Matras	LOUDUN (86137)	v89.07z	Ne sait pas	Inventorié
13	POC8800828	Pretseille	Fabrique d'engrais et équanissage	Loudun	Loudun	LOUDUN (86137)	c10.1, c20.15z	Ne sait pas	Inventorié
14	POC8800897	Les consommateurs de pétrole	Dépôt essence	Loudun	Loudun	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
15	POC8800114	L'entreprise des travaux publics	Entreprise des travaux publics	Montreuil (boulevard de)	Boulevard Montreuil	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
16	POC8800439	Chauveau Désiré	Dépôt d'acétylène dissous	Montreuil (boulevard de)	Boulevard Montreuil	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
17	POC8800578	Rapagnetta Amilcare	Atelier de peinture automobile	Monts-sur-Guesnes (route)	Route Monts-sur-Guesnes	LOUDUN (86137)	g45.21b	En activité et partiellement réaménagé	Inventorié

18	POC8800773	Station service TOTAL	Station service	Pascault Jean (boulevard) LOUDUN	Boulevard Pascault Jean	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
19	POC8800919	David	Dépôt essence-station service	Pasquin (carrefour du)	Carrefour Pasquin	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
20	POC8800458	Duchereux Roland	Dépôt de liquide inflammables	Poitiers (route de)	Route Poitiers	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
21	POC8800553	Airault Raymond	Dépôt d'hydrocarbure	Portail Chaussée (place)	Place Portail Chaussée	LOUDUN (86137)	v89.03z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
22	POC8800534	Brunet André	Dépôt de carburants	Portail-Chaussé (place du)	Place Portail-Chaussé	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
23	POC8801021	Grosbois	Dépôt de carburant	Porte de chinon (rue de)	Rue Porte de chinon	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
24	POC8800412	Michel Norbert	Dépôt d'essence	Porte de Mirebeau (faubourg) 13	13 Porte de Mirebeau	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
25	POC8800884	Dupuy Jean	Dépôt essence	Saumur (route de)	Route Saumur	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
26	POC8800934	Gabariaud	Dépôt d'essence-Garage	Saumur (route de)	Route Saumur	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
27	POC8800941	Garage pour les automobiles des PTT	Garage	Sèche (rue)	Rue Sèche	LOUDUN (86137)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
28	POC8800388	Pirondeau	Confection pour dames	Vieille Charité (rue) 3	3 Rue Vieille Charité	LOUDUN (86137)	c14.15z	Ne sait pas	Inventorié
29	POC8800772	Delaplanche	Dépôt liquide inflammable	Vouguet (rue)	Rue Vouguet	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
30	POC8800487	Société des garages de la Loire	Dépôt d'essence			LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
31	POC8801103	Fouqueteau	Dépôt liquides inflammables		Lieu dit Paré Saint-Nicolas	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
32	POC8801119	Drapier	Dépôt liquides inflammables			LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
33	POC8801131	Moinet Léopold	Dépôt d'acétylène dissous		Boulevard Guy Chauvet	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
34	POC8801154	La Société TOTAL ex: La Société Ouest Distribution	Dépôt d'hydrocarbures		Rue Fontaines Blanches (des)	LOUDUN (86137)	g47.30z, g47.30z	Ne sait pas	Inventorié
35	POC8801170	Etablissements Monory Père et fils	Dépôt fuel oil domestique		Rue Cimetière (du)	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
36	POC8801172	Fourniau Louis	Dépôt liquides inflammables		8 Boulevard Jean Pascault	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
37	POC8801425	Société "Les Fondries du Poitou"	Fonderie pour la fabrication de pièces de moteur			LOUDUN (86137)	c24.5	Ne sait pas	Inventorié
38	POC8801427	Société COFATECH	Usine de fabrication d'échantillons cosmétiques		8 Rue des Forges	LOUDUN (86137)	c20.42z	Ne sait pas	Inventorié
39	POC8801531	Pinet Hugues	Dépôt de gaz combustible liquéfié		Route de Moncontour	LOUDUN (86137)	v89.07z	Ne sait pas	Inventorié
40	POC8801620	S.A des Transports MARIEAU (SATM)	Garage, Atelier, Parc de stationnement		Zone industrielle Nord	LOUDUN (86137)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
41	POC8801621	TERRADIOS Raymond, mécanicien	Garage, Atelier		Zone artisanale la Croix peinte	LOUDUN (86137)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
42	POC8801623	S.A HOWARD-ROTAVATOR	Dépôt de gaz combustible liquéfié, travail des métaux, traitements thermiques		Rue Coopération (de la)	LOUDUN (86137)	c25.50a, v89.07z	Ne sait pas	Inventorié



43	<a href="#">POC8801177</a>	Société Loudunaise des Viancés SOLVIA	Entrecoût frigorifique	Zone industrielle Ougastougeou	LOUDUN (86137)	c35.45z	Ne sait pas	Inventorié
44	<a href="#">POC8801816</a>	ROUCHÉAU Régis négociateur	Stockage de vieux métaux: papiers, divers	Zone industrielle	LOUDUN (86137)	e38.31z e20.30z	Ne sait pas	Inventorié
45	<a href="#">POC8801881</a>	JAMET Daniel, pôlerie	Dépôt de gaz combustible liquéfié	Lieu dit Véniers	LOUDUN (86137)	v89.07z	Ne sait pas	Inventorié
46	<a href="#">POC8801903</a>	S.A des Ets MONDORY, garagistes	Garage, compression	Avenue Ougastougeou (de)	LOUDUN (86137)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
47	<a href="#">POC8801951</a>	BILDE Michel, carrossier	Atelier de carrosserie, chaudronnerie, peinture, compression d'air	Rue Petites Caves (des)	LOUDUN (86137)	g45.21b	Ne sait pas	Inventorié
48	<a href="#">POC8802014</a>	Société Annexe de Distribution Industrielle	installation de combustion	Avenue Coopération (de la)	LOUDUN (86137)	e35.30z v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
49	<a href="#">POC8802041</a>	Coopérative Agricole des Producteurs de la Vallée de la Vienne et de la Loire, COPROVAL alimentaire	installation de combustion	Zone industrielle Nord	LOUDUN (86137)	v89.07z e35.30z	Ne sait pas	Inventorié
50	<a href="#">POC8802096</a>	S.A des Garages GUERIN à Loudun	Garage pour véhicules automobiles	Boulevard Guy Chauvet	LOUDUN (86137)	v89.03z g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
51	<a href="#">POC8802827</a>	CRITON Amédée	Dépôt d'ammoniac liquéfié	Lieu dit Rossay	LOUDUN (86137)	c20.15z	Ne sait pas	Inventorié
52	<a href="#">POC8802828</a>	S.A des Ets MONDORY, garagistes	Garage, compression	Boulevard Guy Chauvet	LOUDUN (86137)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié
53	<a href="#">POC8802829</a>	SARL GUERIN	Dépôt de liquide inflammable	Route Richelieu (de)	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
54	<a href="#">POC8802831</a>	Abattoir municipal de Loudun	Dépôt de gaz liquéfié		LOUDUN (86137)	v89.07z	Activité terminée	Inventorié
55	<a href="#">POC8802832</a>	SARL COMEL (Compagnon de meuble de Loudun) - Gérant (BERJOT Rémy)	Travail du bois	Zone industrielle	LOUDUN (86137)	c31.0	Ne sait pas	Inventorié
56	<a href="#">POC8802833</a>	DELMOND Louis	Dépôt de carburant en réservoirs souterrains	Boulevard Guy Chauvet	LOUDUN (86137)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié

57	<a href="#">POC8802834</a>	Société des Produits Monjan - Mr Pontadit (gérant)	Atelier de fabrication de charcuterie, salaisons et conserves	Route Saumur (de)	LOUDUN (86137)	c10.1	Ne sait pas	Inventorié
58	<a href="#">POC8802835</a>	BAUDIN René	Blanchisserie automatique "Bendix"	11 Rue Portail-Chaussée (du)	LOUDUN (86137)	s96.01	Ne sait pas	Inventorié
59	<a href="#">POC8802837</a>	SOCIETE AUDRA ET CLAIROUIN	Dépôt de gaz liquéfié	Lieu dit Flaine de Nardanne	LOUDUN (86137)	v89.07z		Inventorié
60	<a href="#">POC8802838</a>	EARL LANDRE	Dépôt de gaz combustible liquéfié	Lieu dit Champs de Vélos (les)	LOUDUN (86137)	v89.07z	Ne sait pas	Inventorié
61	<a href="#">POC8801583</a>	Etablissements Pinet (et S.A COTRAVAL)	Usine d'équarrissage	Lieu dit les Landes	LOUDUN (86137)	c10.1	Ne sait pas	Inventorié
62	<a href="#">POC8802162</a>	Sauvêtre E. -Transporteur	Dépôt de Liquide Inflammable	20 Rue de la Jolie	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
63	<a href="#">POC8802830</a>	GDF - Centre de distribution mixte	Dépôt de gaz combustible liquéfié	Zone industrielle	LOUDUN (86137)	v89.07z	Ne sait pas	Inventorié
64	<a href="#">POC8802312</a>	Sté Annexe de Distribution Industrielle (SADI)	Dépôt de Liquide Inflammable	Avenue de la coopération	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
65	<a href="#">POC8802836</a>	SOCIETE AUDRAN et CLAIROUIN	Dépôt d'acétylène dissous	17 bis Boulevard Loches et Matras	LOUDUN (86137)	v89.07z v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
66	<a href="#">POC8802284</a>	Société Loudunaise du Combustible (SCL)	Dépôt de Liquide Inflammable	Zone industrielle Nord	LOUDUN (86137)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié
67	<a href="#">POC8801426</a>	Société C.E.I.T. S.A.	Assemblage et montage d'appareillages électriques et électroniques	Zone industrielle	LOUDUN (86137)	c27.90z	Ne sait pas	Inventorié