



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA VIENNE

COURRIER ARRIVÉ LE  
15 SEP. 2017  
MAIRIE DE LOUDUN

Direction départementale des  
Territoires  
Service urbanisme et  
aménagement  
Unité planification  
Affaire suivie par : Claude MIRÉ  
Téléphone : 05 49 03 13 33  
Mel : claudemire@vienne.gouv.fr

La préfète de la Vienne  
à  
Monsieur le maire de Loudun  
1, rue Gambetta  
86200 Loudun

Poitiers, le 11 SEP. 2017

**Objet : Avis de synthèse des services de l'État sur le projet arrêté de plan local  
d'urbanisme (PLU) de Loudun**  
**Ref : DDT-SUA-UP-2017-CM- 113**  
**PJ : Annexe technique**

Par délibération en date du 12 avril 2017, le conseil municipal de la commune de Loudun a arrêté son projet de PLU. Le dossier a été réceptionné en sous-préfecture de Châtellerault le 17 mai 2017.

L'examen de ce dossier m'amène à vous faire part des observations suivantes, développées dans l'annexe technique jointe.

Globalement, le projet de plan local d'urbanisme répond favorablement aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de consommation modérée des espaces naturels et agricoles. Étant donné que l'urbanisation de la dernière décennie a consommé une trentaine d'hectares, le projet de PLU vise donc à réduire nettement les ouvertures à l'urbanisation à destination de l'habitat par la prise en compte des terrains disponibles localisés dans l'enveloppe urbaine.

Le risque cavité, principal risque identifié sur la commune, a été correctement inventorié, en l'état des connaissances actuelles. Eu égard aux enjeux en présence, une orientation politique portant sur sa prise en compte lui a été dédiée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Toutefois, celle-ci ne se trouve pas traduite dans le règlement du PLU, comme il se devrait. Les objectifs posés et les moyens mis en œuvre pour les atteindre manquent ainsi de cohérence. Il conviendra par conséquent de conférer une force normative à l'orientation fixée en intégrant la disposition suivante dans le règlement écrit des zones du PLU concernées : « Dans les secteurs à risque d'effondrement identifiés sur la pièce n°6.3 en annexe, les affectations et usages des sols ainsi que les destinations des constructions autorisés par le présent règlement devront être adaptés à la nature du sol et ne pas aggraver le risque d'effondrement de cavité sur l'unité foncière et les propriétés circonvoisines ».

En conclusion, je vous informe que j'émetts un avis favorable à votre projet de plan local d'urbanisme, sous réserve impérative d'une traduction réglementaire du risque cavités et de la prise en compte des observations figurant dans l'annexe technique ci-jointe.

La Préfète

La Préfète

Isabelle DILHAC

**ARRÊT PROJET DU PLU DE LOUDUN**  
**ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT**

**I ANALYSE DU PROJET COMMUNAL**

**A COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

**1 Projection démographique**

Après une légère progression dans les années 80, la commune connaît une baisse constante de sa population depuis les années 1990. En effet, à partir de 2008, la population connaît une diminution de -1 %/an (elle passe de 7146 habitants en 2008 à 6740 en 2014). Cette perte de population s'explique par deux soldes négatifs et en baisse constante (solde migratoire : 0,50 et naturel : 0,41).

Aussi, le renouvellement de la population est un enjeu majeur, sinon principal, pour maintenir et renforcer la vie de la commune. La commune de Loudun souhaite ainsi un regain de sa population, surtout en centre-ville, et ceci afin de la maintenir au niveau d'aujourd'hui soit autour des 6780 habitants à l'horizon 2027. Cet accueil de 40 habitants correspond à un taux de croissance de +0,04 %/an, ce qui reste cohérent vis-à-vis de son statut de chef-lieu de canton et ville principale du Nord-Ouest du département.

**2 Besoin en logements**

Des objectifs démographiques résulte un besoin théorique de 150 nouveaux logements. Ces 150 logements visent, non seulement, à faire revenir la population dans le centre et à accueillir les jeunes et les personnes âgées mais également à renforcer l'attractivité de la commune en favorisant la reprise du bâti et du tissu urbain ancien. Aussi, une diversité en termes d'offre de logements est nécessaire pour atteindre cet objectif.

En effet, depuis les années 90, le nombre de logements vacants a bondi passant de 306 en 1990 à 623 en 2013. Ceci s'explique en grande partie par un parc de logements ancien et inadapté à la demande, comprenant une majorité de grands logements (T4).

Le potentiel en densification présent dans l'enveloppe urbaine mais aussi, à un degré moindre, dans les villages de Veniers, Rossay et Niré-le-Dolent, suffit à combler ce besoin. Le parc de logements vacants peut également contribuer à diversifier l'offre.

**3 Ouverture à l'urbanisation**

Entre 2005 et 2013, 25,9 hectares à vocation d'habitat ont été consommés, soit une moyenne annuelle de 3,2 hectares. La densité moyenne pratiquée dans les lotissements tournent actuellement autour de 10 logements/ha.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans les zones à urbaniser pour l'habitat permettent de limiter cette consommation. Aussi, une bonne partie de ces opérations d'aménagement se retrouvent dans l'enveloppe urbaine. Il est alors prévu une densité moyenne de l'ensemble des opérations d'aménagement de 20 logements/hectare. D'ici 2028 la consommation de foncier hors enveloppe urbaine n'excédera pas 5 ha (secteur Les Champs de Grillemont, classé en zone 2AU, et qui ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après analyse du besoin) bien que la carte localisant les capacités de densification (chapitre 2 § 5.2 p. 69 du rapport de présentation) montre un potentiel brut maximal d'environ 300 logements.

Pour autant, et au regard de la consommation de ces 10 dernières années, une nette diminution est envisagée.

**Sous-secteurs Ae et Ne :**

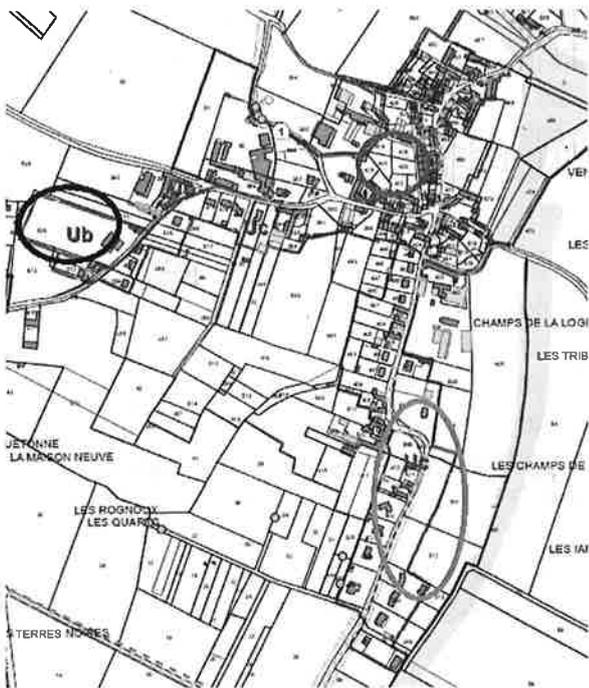
Contrairement à ce qui a été indiqué dans le rapport de présentation (chapitre 4 § 3.2.1 p.77), les sous-secteurs Ae et Ne des zones A et N, ne constituent pas des STECAL, car les constructions autorisées ne dérogent pas à ce qui peut être autorisé en zones A et N.

#### 4 Choix du zonage

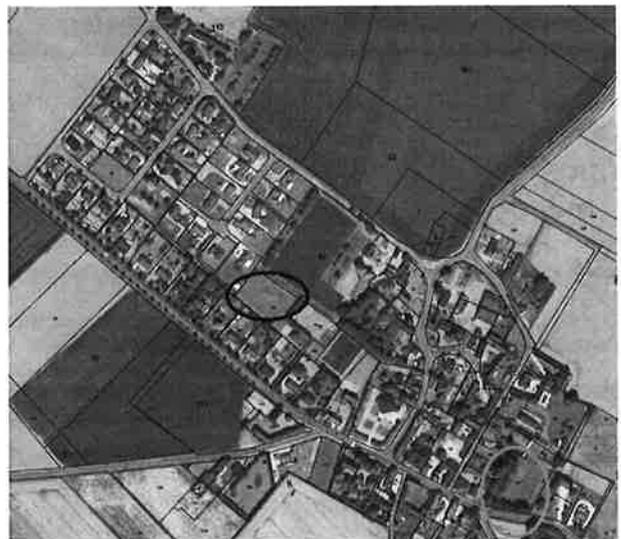
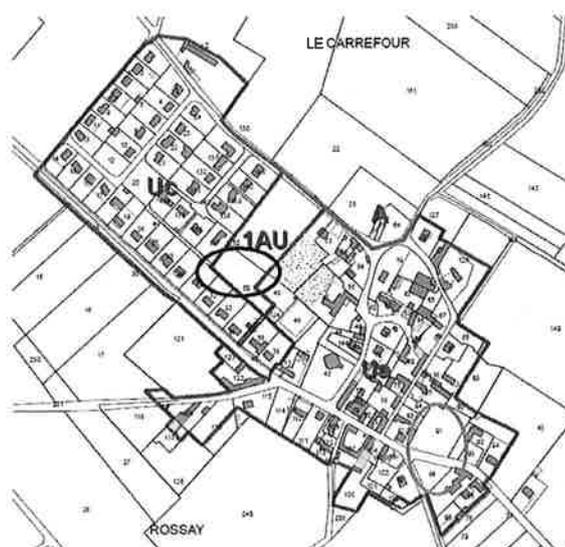
##### Habitat

La commune a fait le choix de prioriser le développement du bourg mais également celui des villages de Véniers, de Rossay et de Niré-le-Dolent. En effet, la totalité des terrains disponibles se situe en dents creuses dans le bourg et dans ces trois hameaux. La délimitation du zonage s'est faite judicieusement au plus près de l'urbanisation existante afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

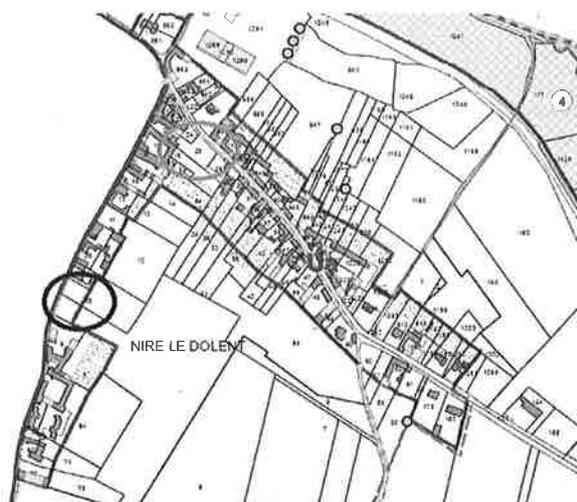
##### - Véniers



##### - Rossay



- Niré-le-Dolent



### Activités

Depuis environ 10 ans, l'activité économique a consommé environ 5,6 ha.

La commune affiche le souhait de 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.

Il existe tout de même des incohérences dans les chiffres avancés dans le rapport de présentation. En effet, au chapitre 3 § 2.1.6 p.20, les critères d'évolution des ZAE et des équipements indiquent les chiffres suivants :

**2,94 ha pour la zone 1AUh et ses secteurs**

Or, au chapitre 4 § 2 p.73, la consommation d'espace **en extension** de l'enveloppe urbaine correspondrait à :

**- 8,14 ha (2,7 + 5,44) en zone 1AUh ;**

Même en remplaçant les 2,94 ha par les 8,14 ha (surface exacte), le projet contribue tout de même à réduire les surfaces dédiées à l'activité d'environ 20 ha. En effet, le PLU doit permettre la préservation des espaces dédiés à un usage agricole et justifier tout zonage consommateur de ces espaces.

Néanmoins, autant le développement du Viennoépôle paraît cohérent jusqu'à la limite physique imposée par la rocade (12,75 ha), autant la réserve foncière de 14 ha maintenue à l'est de CAREO n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. En effet, il reste des terrains viabilisés non seulement à CAREO mais également dans les autres zones d'activité de la communauté de communes (chapitre 3 §3.2.3 p.28).

## **B COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS, DE LA BIODIVERSITÉ ET DU PATRIMOINE**

### **1 Biodiversité**

La prise en compte des milieux naturels est plutôt pertinente dans le projet. Pour autant, des précisions et corrections doivent être apportées au rapport de présentation.

En effet, alors qu'ils font l'objet d'une protection tant pour des raisons écologiques que paysagères, les haies, alignements d'arbres et arbres isolés n'ont pas été identifiés et quantifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Ces éléments font partie de la composante verte de la TVB L'identification des réservoirs écologiques, la définition des corridors écologiques mais aussi l'identification des discontinuités et obstacles font partie du maillage qui permet le bon fonctionnement des écosystèmes et la réalisation du cycle de vie des

espèces. N'oublions pas que la TVB vise à améliorer les conditions de circulation des espèces « communes » et « remarquables » et doit devenir un outil de référence d'aménagement du territoire.

Concernant les boisements, il y a une incohérence entre la surface totale des boisements recensés sur la commune dans l'état initial de l'environnement et la surface de ceux qui sont protégés au titre des EBC.

Les zones humides, qui elles font partie de la composante bleue de la TVB, ne sont pas décrites dans l'état initial de l'environnement. Pour autant, elles sont identifiées sur les plans de zonage et peuvent ainsi être prises en compte.

## **2 Eau**

### Gestion des eaux pluviales :

Dans le règlement écrit, il est noté aux articles 8 :

« Pour tout projet d'aménagement :

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée.

Dans le cas d'une imperméabilisation supérieure à 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la surface de l'unité foncière (y compris les constructions existantes), une solution compensatoire devra être mise en place par l'aménageur ou le constructeur afin de permettre l'infiltration et de limiter le débit. »

Pour que la compensation soit effective, il est important qu'elle soit clairement définie.

### Milieu aquatique :

Le PADD aurait pu identifier comme enjeu la qualité des eaux et notamment celle relative aux cours d'eau « Lac Petite Maine » et « le Martiel » conformément à leur description faite à la page 64 du rapport de présentation.

### Assainissement :

Les trois stations d'épuration présentes sur la commune (au bourg, à Véniers et à Rossay) sont suffisamment dimensionnées pour la population actuelle et future. Néanmoins, suite à un contrôle effectué en 2016 sur celle de Véniers, le bilan de pollution relevait la trace de déversements d'eaux usées autres que domestiques non autorisés. Une attention particulière doit être portée sur cette station.

La carte du zonage d'assainissement collectif du chapitre 1 § 4.2.2 p.42 du rapport de présentation n'a pas de légende. Pour une meilleure lecture, il conviendrait de préciser ce que représentent les réseaux vert et bleu.

Dans l'ensemble, la prise en compte des milieux naturels est pertinente dans le projet de PLU bien que leur description y soit plutôt succincte.

## **3 Patrimoine**

Comme le précise le rapport de présentation (chapitre 4 §6 p.82), la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) est devenu un « site patrimonial remarquable » depuis la publication de la loi 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Le règlement couvrant le périmètre de cette ZPPAUP continu de produire son effet dans ce qui est devenu le « périmètre du site patrimonial remarquable ».

Étant une servitude d'utilité publique, il se trouve bien annexé au projet de PLU de la commune comme le prévoit l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

## **C COMPATIBILITÉ AVEC LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES**

### CADRE DE VIE

## **1 Nuisances sonores**

La commune est concernée par le classement sonore de la RD 347, route classée à grande circulation. C'est un axe fréquenté par plus de 5000 véhicules par jour dont 30 % de poids-lourds.

### OAP « les Champs de Grillemont » :

Cette OAP comprend la création d'au moins 18 logements. Le projet n'est en aucun cas concerné par cette nuisance, car il y a environ 250 mètres de distances entre les parcelles et le périmètre de nuisances sonores.

### OAP « Abords de la Z.A. » :

Les constructions prévues dans ce secteur se retrouveront isolés des nuisances sonores que génère la RD 347.

## **2 Sécurité routière**

### OAP « Abords de la Z.A. » :

Le projet d'accueillir à la fois des logements et de nouvelles implantations industrielles génère des inquiétudes du point de vue de la sécurité routière. En effet, il existe dans cette zone de nombreuses entreprises, ce qui engendre un trafic certain de poids lourds et de véhicules utilitaires. Aussi, mélanger ce trafic intense avec des cheminements piétons et des pistes cyclables n'est pas approprié.

Le projet de liaisons douces longeant la RD 347 devra tenir compte de la vitesse de circulation en vigueur sur cette voie soit 90 km/h malgré l'alignement d'arbres déjà présents le long de cet axe. La RD 347 enregistre un trafic routier de plus de 5000 véhicules/jour composé de 30 % de poids lourds.

Le projet mentionne également la création d'un accès depuis la route départementale. Il est nécessaire de consulter le conseil départemental de la Vienne à ce sujet.

Par contre, concernant les parcelles sujettes à l'urbanisation, les quartiers concernés ont les qualités pour accueillir des cheminements piétons. Néanmoins, la construction de lotissements devra être accompagnée de trottoirs conformes à l'accès des personnes à mobilité réduite, et par la mise aux normes des trottoirs existants dans les quartiers adjacents.

## **3 Publicité**

La thématique publicité n'est pas abordée dans le rapport de présentation du PLU alors que la protection et la préservation du paysage sont mentionnées dans la délibération municipale du 2 juillet 2014. Le PADD évoque la mise en valeur de paysages particuliers mais le volet publicité n'y est jamais développé.

Dans l'OAP 2 « Abords de la Z.A. », la requalification qualitative des façades industrielles depuis la départementale semble être un enjeu. Plus généralement, la commune possédant des zones d'activités aux entrées de ville et sur la périphérie, elle devrait songer à l'élaboration de règles spécifiques concernant les enseignes, préenseignes et publicités sur le territoire communal, via un règlement local de publicité.

## **RISQUES NATURELS**

Le rapport de présentation fait état des principaux risques présents sur la commune au chapitre 4 § 9 p.83 :

- le risque cavité ;
- le risque inondation ;
- le risque de « Transport de Matières Dangereuses » (TMD);
- risque industriel et technologique.

Concernant le risque cavité, principal risque présent sur la commune, il a été bien identifié mais reste très peu évoqué dans les différentes pièces du PLU pour être suffisamment pris en compte. En effet, le rapport de présentation ne traite de ce risque uniquement pour justifier la nécessité d'un PPR. Pourtant, la synthèse faite sur les risques fait apparaître l'importance du risque cavité sur la commune. D'ailleurs, dans le chapitre sur les

justifications des choix retenus, le tableau de synthèse souligne comme enjeu fort le fait de concilier attractivité de la ville et contraintes de constructibilité.

Le tableau sur l'analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires au regard du PADD (chapitre 6) fait ressortir le fait que l'orientation liée au risque cavité doit être traduite au travers du règlement et du zonage. Une des orientations du PADD est bien de prendre en compte le risque effondrement et les différents secteurs concernés par ce risque sont localisés sur un plan de zonage du projet (pièce n°6.3). Mais cette orientation ne se retrouve pas dans le règlement.

À propos du risque inondation, il a été pris en compte dans les divers documents du PLU, aussi bien dans le rapport de présentation que dans les plans de zonage.

Par contre, alors que la commune est concernée par le PGRI du bassin Loire-Bretagne, celui-ci devrait être mentionné dans le rapport de présentation. En effet, le PGRI ayant une portée directe sur les documents d'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible avec ses objectifs et donc respecter particulièrement certaines dispositions. Globalement, le projet est compatible avec le PGRI sauf pour deux dispositions :

- Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées ;
- Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation.

(<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/a-l-echelle-du-bassin-le-plan-de-gestion-du-risque-a2826.html>)

## **II AUTRES REMARQUES**

### **A RAPPORT DE PRÉSENTATION**

La pagination du rapport de présentation doit être correctement faite. En effet, on retrouve des mêmes numéros de page à plusieurs reprises, ce qui entraîne une perte de temps considérable dans l'analyse de la pièce.

### **B RÈGLEMENT**

**Alors que le risque d'effondrement cavité est le plus prégnant sur la commune, il n'est évoqué qu'au début du règlement, dans le chapitre « PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS » (p. 9).**

**Au regard de la planche de zonage (pièce 6.3) délimitant les différents secteurs à risque (en particulier les zones U du projet), le règlement devrait systématiquement traduire les enjeux liés au risque cavité dans chacune des zones concernées. En effet, les plans de zonage montrent clairement que le bourg et ses alentours sont les secteurs où il y a le plus de parcelles impactées par ce risque. Et ces parcelles se retrouvent en zones Ua, Ub, Uc... D'autant plus que le porter à connaissance Cavité de janvier 2016 réalisé par la DDT précisait que c'est au travers du zonage et du règlement du document d'urbanisme que la traduction et la mise en œuvre de mesures appropriées au risque "cavités" sont traitées.**

p.9 : concernant la prise en compte du risque inondation, il est mentionné que seules les zones inondables par ruissellement sont prises en compte. Or, les zones inondables de l'AZI du Négron doivent, elles aussi, être prises en compte dans le règlement.

p.18 : concernant la zone de 100 m autour des ouvrages de traitement des eaux usées, il est fait référence à la *directive du 21 mai 1991*. Cette référence n'est plus d'actualité et a été remplacée par l'*arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif (art.6)*.

p.36 : Secteur Uh : La phrase ci-dessous n'est pas complète :

« Il correspond aux secteurs à vocation d'activité et comprend lui-même les sous-secteurs suivants : »

**Article 1 – Affectation des sols et destination des constructions :**

Pour toutes les zones :

Il conviendrait d'ajouter, dans les interdictions (1.1.) :

« De façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...) ».

### Section 3 – Équipements, réseaux et emplacements réservés :

Pour les zones 1AU, 1AUh et 2AUh :

**Zone 1AU : se reporter aux articles Ua 7 du présent règlement**

**Zone 1AUh : se reporter aux articles Uh 7 du présent règlement**

Pour cette section, les zones 1AU et 1AUh devraient se rapporter également aux articles 8 « Conditions de desserte par les réseaux publics » respectivement des zones Ua et Uh.

### Article 4 – Implantation des constructions :

Concernant les zones constructibles, les règles d'implantation des constructions restent assez floues pour une bonne application des services instructeurs. En effet, les phrases telles que « *En vue de renforcer la qualité paysagère de la rue ou de la place, l'objectif est de maintenir ou renforcer les continuités bâties existantes* » ou « *En vue de permettre l'optimisation des parcelles, tout en ménageant l'intimité des riverains et l'intégration architecturale entre constructions mitoyennes (façades, matériaux, volumes...), l'objectif est de pouvoir adapter l'implantation de la construction à ces paramètres* » risquent de troubler ceux qui devront les faire appliquer.

### Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux publics :

Pour la zone A, il conviendrait de rajouter, tout comme les rejets industriels, que les « rejets agricoles peuvent être acceptés, sous conditions, au réseau d'assainissement collectif ».

Pour les zones A et N, en l'absence de réseau collectif, le type d'assainissement qui peut être autorisé doit être qualifié d'autonome (ou non collectif).

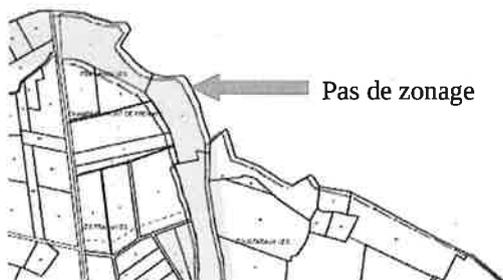
Il n'est pas fait mention de la zone 2AUh dans le règlement alors qu'il en existe une au sud du bourg (voir plans de zonages).

## C OAP

La flèche violette représentée dans certaines OAP n'est pas référencée dans la légende.

## D DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tout le territoire communal doit être couvert par un zonage. Or, au nord de la commune comme au sud, il existe deux « bandes » du territoire qui ne sont couvertes par aucun zonage.



Les 35 bâtiments susceptibles de changer de destinations restent très peu visibles sur les plans de zonage.

Les contours de la zone inondable reportés sur les plans de zonage ne correspondent pas à l'AZI. La trame bleu hachuré représentant les zones inondables ne correspond qu'aux zones inondables par ruissellement et ne comprend pas celles de l'AZI du Négron, qui sont incluses dans la trame bleu clair appliquée aux zones humides.

Alors qu'il existe une planche de zonage (pièce n°6.2) correspondant au Patrimoine identifié à protéger en application du L.151-19 du code de l'urbanisme, ce n'est pas le cas des éléments paysagers identifié à protéger en application du L.151-23 du code de l'urbanisme. Afin de faciliter la lecture et l'application des règles par les instructeurs, il serait souhaitable de préciser dans la légende des plans de zonages les protections auxquelles font l'objet les différents éléments identifiés.

## **E ANNEXES**

### Annexes sanitaires :

Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement ne figurent pas dans les annexes du document.

*l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif ainsi que les autres textes relatifs à l'assainissement collectif ou non-collectif (arrêté préfectoral du 19 mai 1998, arrêtés ministériels des 7 septembre 2009 et 24 avril 2012, articles L.1331-1 à 30 du Code de la Santé Publique)*