Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2026, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de Trois Moutiers

NOTE DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de LES TROIS MOUTIERS (86)

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS & OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU.....2

2. PRESENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGEES.....4

3. EVOLUTION DES PIECES DU PLU 7

- L'orientation d'aménagement et de programmation 7
- La relecture du rapport de présentation 9
- Le règlement 10

4. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU PLU 10

- REGLE DE HAUTEUR EN ZONES A ET N 10
- Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : 11

5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....12

- La compatibilité avec le SAGE Thouet 13
- La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine 13

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 1/14

1. EXPOSE DES MOTIFS & OBJET DE L'EVOLUTION DU PLU

La Communauté de Communes du Pays Loudunais exerce la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis le 18 décembre 2024, entériné par arrêté préfectoral n° 2025-SPC-01 du 14 janvier 2025. La commune de Les Trois Moutiers a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 février2020. Une procédure de révision allégée est en cours (arrêt de projet le 3 mars 2026).

La présente évolution du PLU souhaitée a pour objet de :

1. Retirer la règle de hauteur pour les installations d'équipements d'intérêt collectif en zone A et N ;
2. Apporter des adaptations mineures à l'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°4 sur le secteur de l'ancienne coopérative, pour tenir compte des résultats de l'étude de faisabilité.

Pour mener cette évolution, l'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture du PLU approuvé en 2019, sans impacter l'écriture de son Projet d'aménagement et de développement durable. Le PADD étant dénué de volet graphique, les orientations thématiques écrites de ce dernier permettent de dresser le portrait des intentions politiques. Ainsi l'objet de la modification est concerné par deux orientations visant le cadre de vie et le développement du bourg – extraits du PADD page 3 -.

⇨ **La présente modification rentre pleinement dans ces volets du PADD.**

Les évolutions n'ont pas pour effet de majorer ou diminuer les possibilités de construction, ni d'ouvrir une zone à l'urbanisation, ni de modifier les espaces naturels, agricoles ou forestiers, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à « urbaniser ». La destination, les surfaces et les densités ne sont pas modifiées.

⇨ **La présente modification n'entraine pas de modification de zonage ni de surface ENAF.**

La présence évolution ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initiale mais participe à une évolution normale du document approuvé. Aussi, la procédure envisagée est celle de la modification simplification selon le cadre de disposition du code de l'urbanisme en vigueur. **La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté n°2025-312 du 24 novembre 2025.**

Les évolutions conduisent à modifier les pièces suivantes du PLU :

- **Le règlement écrit**, à travers la modification des articles 1 du règlement des zones A et N ;
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°4,** pour des adaptations mineures suite à l'étude de faisabilité d'aménagement du secteur ;
- **Le rapport de présentation** pour la partie justification de l'OAP secteur 4 et, au terme de la procédure, par l'ajout de la présente notice explicative.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

⇨ **Le dossier de modification simplifiée du PLU communal est composé de la présente notice explicative de la modification simplifiée.**

Ces évolutions nécessitent une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe. Suite à une instruction de 2 mois, cette dernière confirmera ou infirmera la nécessité de procéder à la mise à jour de l'évaluation environnementale. En l'absence de consommation engendrée, la CDPENAF n'a pas lieu d'être saisie. La procédure prévoit la consultation des personnes publiques et une mise à disposition du public du projet de modification.

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U de façon à actualiser les données de ce document.

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 2/14

Extrait du PADD du PLU de 2019 – Les grandes orientations :

1 Valoriser le cadre de vie

A. Promouvoir la mise en valeur du patrimoine local….

Trois Moutiers compte de nombreux éléments hérités de son passé. Ce patrimoine participe encore aujourd'hui à son image. Le territoire détient également des édifices à fort intérêt architectural comme des logis, des habitats troglodytiques, des anciennes fermes et des maisons de maîtres, des portails de qualité….. La municipalité émet pour souhait de :

- Protéger et au-delà valoriser le patrimoine communal.
- Préserver les constructions d'intérêt architectural.

2 Privilégier le développement du bourg.

2.4 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le développement de l'habitat pavillonnaire est consommateur de foncier et a entraîné une augmentation de la dépendance automobile et une perte de qualités paysagères. La maîtrise de l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols sont dorénavant un enjeu majeur pour tout le territoire national.

Afin de concilier cet impératif avec la recherche d'un cadre de vie agréable, d'intimité et d'espaces qualitatifs – autant pour les populations actuelles et que futures une évolution significative des perceptions collectives, des typologies urbaines et modes de faire sera nécessaire.

La municipalité souhaite donc agir :

- Sur l'interdiction des extensions urbaines à vocation d'habitat en dehors du bourg.
  - Seules les dents creuses, des villages et hameaux, ont vocation à être urbanisées.
- Sur la reconquête des logements vacants :
- sur les formes urbaines, dans les secteurs d'extension urbaine, en :
  - Favorisant la compacité des volumes,
  - Optimisation de la taille des parcelles,
  - Préservation de l'intimité,
- sur le renouvellement urbain via le réemploi des sites industriels sans affection (ancienne laiterie, coopérative, ancienne gendarmerie…)

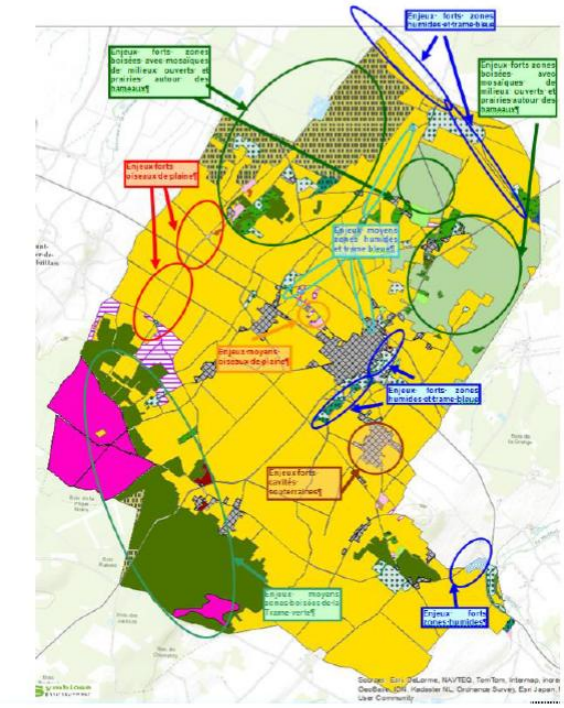
Le PADD poursuit un objectif de densité via

- Un objectif de 900 m² en moyenne par logement (contre 1800 m² entre 2006 et 2014).
- une moyenne de 15 logts/ha pour les secteurs d'extension urbaine.

Extrait du rapport de présentation du PLU de 2019 – enjeux environnementaux et patrimoniaux :

Synthèse patrimoine naturel

Points forts	Les ensembles remarquables sont constitués : • De boisements incluant tant les prairies que les mares qui les accompagnent et dont les mammifères (notamment chauves-souris), les amphibiens et reptiles sont fortement dépendants du maintien, • D'une zone de plaine hébergeant notamment des oiseaux de plaine particulièrement à l'Ouest de commune, • D'un linéaire de cours d'eau important, notamment quand la ripisylve est préservée, favorable à l'accueil de la faune, notamment oiseaux (rapaces), amphibiens, reptiles et insectes.
Points faibles	La plaine a connu une transformation importante des pratiques culturales avec une quasi disparition des prairies permanentes et du linéaire de haies et ripisylves. Le développement urbain s'est notamment effectué sur les limites de zones humides à l'Est du bourg.
Enjeux	Préserver la qualité de l'eau et assurer le développement de la zone. Préserver la vallée de la Barouze tant pour la qualité de l'eau (maîtrise des rejets urbains notamment) que des milieux, (inciter à un usage limité ou nul des produits phytosanitaires tant par les particuliers, entreprises et agents de la collectivité que des exploitants agricoles). Préserver la quiétude des secteurs à oiseaux de plaine à l'Ouest de la commune en excluant tout type d'équipement



Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 3/14

2. PRESENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGEES

REGLE DE HAUTEUR EN ZONES A ET N

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs

Situation et contexte

Au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut « *autoriser les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif en zone naturelle (N) ou agricole (A), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.* »

Le règlement du PLU des Trois Moutiers précise les conditions nécessaires pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans l'ensemble des zones A et N du PLU. En 2020, la modification n°1 du PLU avait assortie cette autorisation d'une limite de hauteur à 50 mètres, aux articles A2-1 et N-2.1 du PLU, pour les zones A et N.

Le zonage du PLU prévoit des secteurs de protection - Nt, Np et A -, ainsi qu'une orientation d'aménagement à vocation paysagère. Ces secteurs permettent de préserver les zones à valeur environnementale et/ou patrimoniale, tel que justifié au rapport de présentation – extrait page 3 -. En dehors de ses secteurs et en l'absence de dispositions spécifiques justifiées, la condition limitative de hauteur ne peut être déclinée à cette échelle. S'agissant de l'application d'une règle générale, elle n'a pas à être justifiée.

Evolution projetée :

La restriction de hauteur pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif est retirée pour les zones A et N au zonage du PLU.

Les règles des secteurs Nt, Np et Ap ainsi que l'orientation d'aménagement à vocation paysagère, ne sont pas modifiés et sont maintenus. Le zonage n'est pas modifié. **Le bilan des surfaces et de consommation d'espace naturel agricole et forestier n'est pas modifié.**

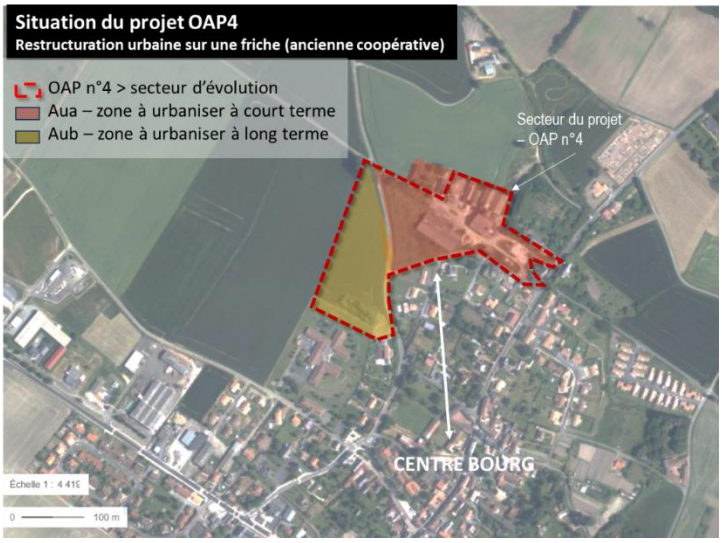
Aussi, la pièce suivante du PLU est modifié :

REGLEMENT : ⇨ **Zone A – article A 2.1**
⇨ **Zone B – article N-2.1**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 4

Situation au PLU en vigueur :

En 2019, le PLU a identifié une opération de renouvellement urbain, à dominante d'habitat, par reconversion du site de l'ancienne coopérative agricole et de la gare désaffectée ; il est situé en continuité du bourg (500 m du centre environ).

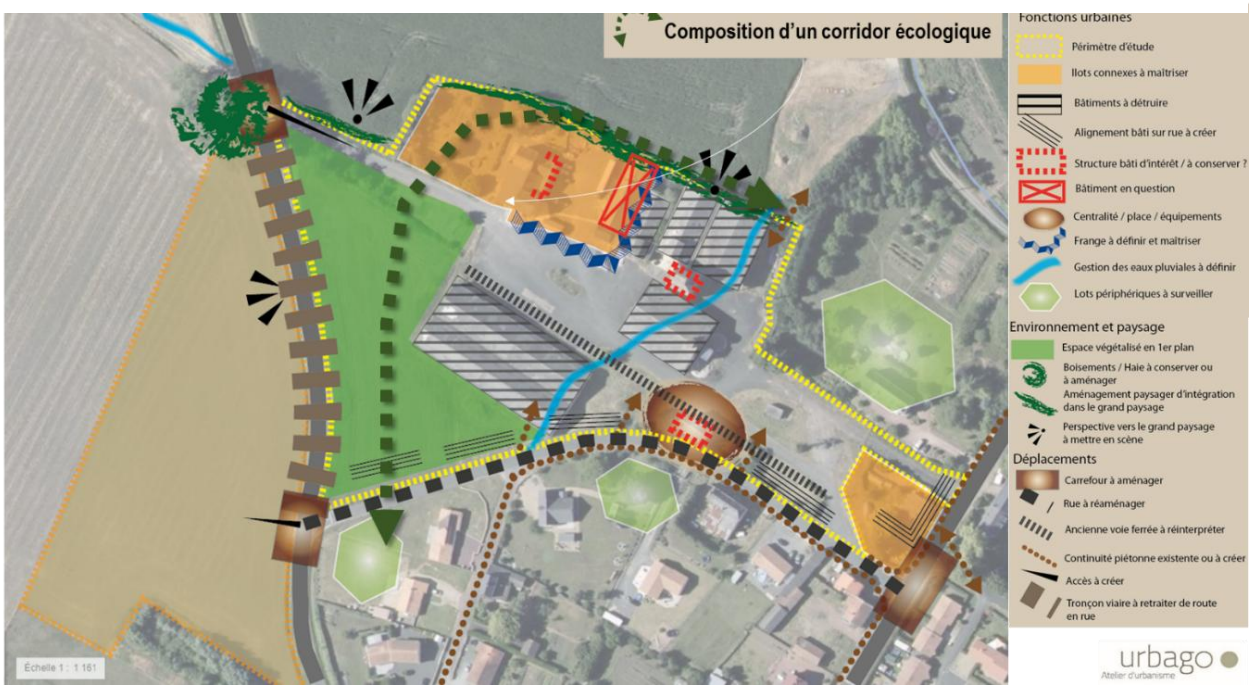


Une OAPn°4 de 23000 m² regroupe les zonages AUa et AUb au PLU (voir plan ci-contre) : les secteurs différencient la présence (a) ou l'absence (b) des réseaux AEU et EU, à intégrer lors de la réalisation de l'opération. L'OAP4 a fait l'objet d'une analyse environnementale pour les secteurs à urbaniser, aux pages 172 à 183, partie justification du rapport de présentation de 2019.

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 4/14

Enjeux de conception et d'environnement pour l'aménagement de l'OAP n°4

EXTRAIT DE L'ETUDE DE FAISABILITE – REALISATION BE URBAGO et CADEGEAU 2025



Enjeux par thématique pour l'aménagement du site :

LA DEFINITION DU PERIMETRE

- *L'intégration de l'ilot nord d'activité artisanale et le devenir de la cour ;*
- *Le devenir de la parcelle en angle sud est sur l'avenue d'Aumetz ;*
- *Une attention particulière à avoir sur la densification périphérique.*

LES DEPLACEMENTS

- *Positionner les accès aux carrefours stratégiques sur la RD49*
- *Positionner un accès depuis l'avenue d'Aumetz, face à l'ancienne voie ferrée et depuis la rue de la gare*
- *Prolonger les voies piétonnes – rue de la Gare, ave d'Aumetz et rue des Minotiers*

LE PAYSAGE

- *Conserver le bouquet d'arbres marqueurs sur la RD49*
- *Proposer un aménagement paysager en frange nord en transition avec le grand paysage ouvert*
- *Conserver des liens visuels avec mise en scène des perspectives vers le grand paysage et vers l'église*
- *Trouver une traduction paysagère du traitement de l'eau – exemple des canaux qui sillonnent le bourg*

ARCHITECTURE ET URBANISME

- *Conserver et réinterpréter les éléments marqueurs et identitaires du site : façade de la coopérative, silo, gare, voie ferrée ;*
- *Trouver une fonction publique de la gare et en faire un évènement urbain, comme une place en vue de de générer un lieu d'animation et de rassemblement convivial réunissant les habitants de la frange nord des Trois Moutiers.*
- *Prendre en compte l'urbanisation à venir de la frange ouest de la RD49 pour proposer une conversion de la voirie en « rue » avec des aménagements cohérents ;*
- *« Construire » la rue de la Gare en proposant un alignement du bâti en rive nord et un traitement de la voie ; marquer l'évènement bâti que représente la "gare" conservée.*

ENVIRONNEMENT ET EAUX

- *Conserver la zone humide en aval immédiat du projet.*
- *Assurer la gestion hydraulique par un ouvrage de type bassin de rétention-régulation couplé à une éventuelle alimentation de la mesure compensatoire.*

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 5/14

Contexte et évolution projetée :

Dans le cadre du programme Village d'Avenir, la commune des Trois-Moutiers a engagé une étude de faisabilité sur le site (réalisation URBAGO et CADEGEAU – 2025). Les conclusions de cette étude nécessitent d'adapter l'OAP4 afin d'intégrer les interactions entre conception et environnement.

L'étude porte l'attention sur plusieurs enjeux – extrait de l'étude page 5 –, et permet l'amélioration environnementale de la conception de l'OAPn°4 :

- Les destinations, surfaces et densités ne sont pas modifiées ;
- Les accès et mobilités sont précisées ;
- L'intégration architecturale, urbaine et paysagère sont précisées ;
- La gestion environnementale dont zone humide est précisées ;

L'OAP n° 4 avant modification simplifiée du PLU ne disposait pas de ces analyses et éléments de conception. Aussi, l'évolution par modification du PLU permet d'intégrer ces principes majeurs pour l'organisation et l'aménagement du site.

Les principes d'aménagement modifiés concernent :

- Les circulations : Le texte (7) est retiré et remplacé – texte et dessin : L'axe de contournement du bourg devient une voie douce et de trafic locale. La mention relative au maintien de l'ancien axe du chemin de fer et son gabarit est retirée dans le texte et sur le plan. Les circulations agricoles sont maintenues sur les voies existantes. Les points (1) et (2) sont modifiés- texte et dessin : La desserte à prolonger est maintenue dans le principe mais désaxée par rapport à la rue des Minotiers, en raison du recensement d'une zone humide qui est partiellement conservée.
- L'environnement : Un point (8) est ajouté – texte et dessin : La zone humide recensée est à conserver.
- Le point (5) est modifié – texte et dessin : La frange nord de l'ancienne ligne de chemin de fer ne répond pas aux objectifs de l'étude de faisabilité.
- Le paysage : Les points (4) et (6) sont précisés – texte et dessin. La ligne de contact nord devant recevoir un traitement paysager est à réduire par rapport à la réalité de la zone d'aménagement du site et aux contraintes techniques spécifiques.
- L'intégration urbaine : Un point (7) est ajouté – texte et plan : La "gare" est préservée ; sa destination n'est pas encore complètement arrêtée. Selon cette destination, l'espace publique attenant pourra être aménagé sous forme de lieu de convivialité ou de placette.
- Le périmètre de l'OAP et le bilan des surfaces et de consommation d'espace naturel agricole et forestier ne sont pas modifiés.

Le règlement et le zonage ne sont pas modifiés. **Le bilan des surfaces et de consommation d'espace naturel agricole et forestier n'est pas modifié.**

Aussi, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

RAPPORT DE PRESENTATION	⇨	***Partie 5- Justification – partie 4.5 secteur 4***
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION	⇨	***Secteur n°4 – partie B. Principe d'aménagement*** - Le texte « circulation » est modifié. - Le schéma et commentaire sont modifiés.

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 6/14

3. EVOLUTION DES PIECES DU PLU

I L'orientation d'aménagement et de programmation

➔ ***Modification apportée au ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – Secteur n°4 – partie B. Principe d'aménagement / La circulation***

avant Modification Simplifiée

Secteur 4

A. Description.

Le site est occupé par une ancienne coopérative. Un projet de renouvellement urbain est à l'œuvre.

Il s'agit d'une zone de contact entre l'espace agricole et l'espace urbain en limite nord du bourg.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte. L'aléa remontée de nappes est fort sur les rives de la Barouze. Afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes, cette zone est maintenue en zone à caractère naturel. Cette zone pourra néanmoins accueillir les noues collectant les eaux pluviales.

B. Les principes d'aménagement.

Le stationnement.

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération.
Dans les îlots plus compacts (caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées.

La circulation.

Texte modifié

La voie de circulation existante (ancienne voie ferrée) sera maintenue. Son gabarit devra permettre le passage des convois agricoles.

Description.

Surface :	**Secteur ouest de la voie : 1,25 ha** **Secteur ancienne coop : 2,36 ha**
Nombre minimum de logements :	Non réglementé.
Réseau d'assainissement :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Adduction en eau potable :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Objectif de mixité sociale :	Non
Phasage	
Secteur coop	Urbanisable immédiatement
Secteur est	Urbanisable après extension des réseaux (assainissement et eau potable).

Vue aérienne de la zone



⇩

après Modification Simplifiée

Secteur 4

A. Description.

Le site est occupé par une ancienne coopérative. Un projet de renouvellement urbain est à l'œuvre.

Il s'agit d'une zone de contact entre l'espace agricole et l'espace urbain en limite nord du bourg.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte. L'aléa remontée de nappes est fort sur les rives de la Barouze. Afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes, cette zone est maintenue en zone à caractère naturel. Cette zone pourra néanmoins accueillir les noues collectant les eaux pluviales.

B. Les principes d'aménagement.

Le stationnement.

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération.
Dans les îlots plus compacts (caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées.

La circulation.

Texte modifié

L'ancienne voie ferrée deviendra une liaison douce réservée à la circulation routière locale. Une nouvelle voie de desserte intérieure transitera d'est en ouest : l'espace Gare devenant une articulation centrale du futur quartier. Le passage des engins agricoles est maintenu par les voies existantes.

Description.

Surface :	**Secteur ouest de la voie : 1,25 ha** **Secteur ancienne coop : 2,36 ha**
Nombre minimum de logements :	Non réglementé.
Réseau d'assainissement :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Adduction en eau potable :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Objectif de mixité sociale :	Non
Phasage	
Secteur coop	Urbanisable immédiatement
Secteur est	Urbanisable après extension des réseaux (assainissement et eau potable).

Vue aérienne de la zone



Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 7/14

➔ ***Modification apportée au ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP n°4 –partie B. principes d'aménagement – schéma et texte associé***

Le schéma et les points 1, 2, 4, 5 et 6 sont modifiés. Le point 7 est retiré pour deux points ajoutés 7 et 8.

avant Modification Simplifiée

Principes d'aménagement.

Texte corrigé

1 Les dessertes à la zone devront se situer dans la continuité des voies environnantes.

2 L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne entre la rue des minotiers et le chemin rural et la rue d'Aumetz.

3 L'extension urbaine se trouvera en entrée de bourg. Un aménagement qualitatif devra être créé afin de structurer l'entrée de bourg. (par exemple aménagement paysager, éclairage…).

Texte modifié

4 Les lignes de contact avec les espaces naturel et agricole devront recevoir un traitement paysager adapté.

5 Un espace vert (jardins potager, espace d'agrément , espace naturel….) sera créé sur la rive de la Barouze. Cette zone pourra recevoir les eaux pluviales.

6 Le bosquet sera préservé.

Point retiré et réécrit dans le point 1et 2

7 L'ancienne ligne de chemin de fer est maintenue dans sa fonction d'axe de contournement du bourg pour les convois agricoles.

Points 7 et 8 nouveaux

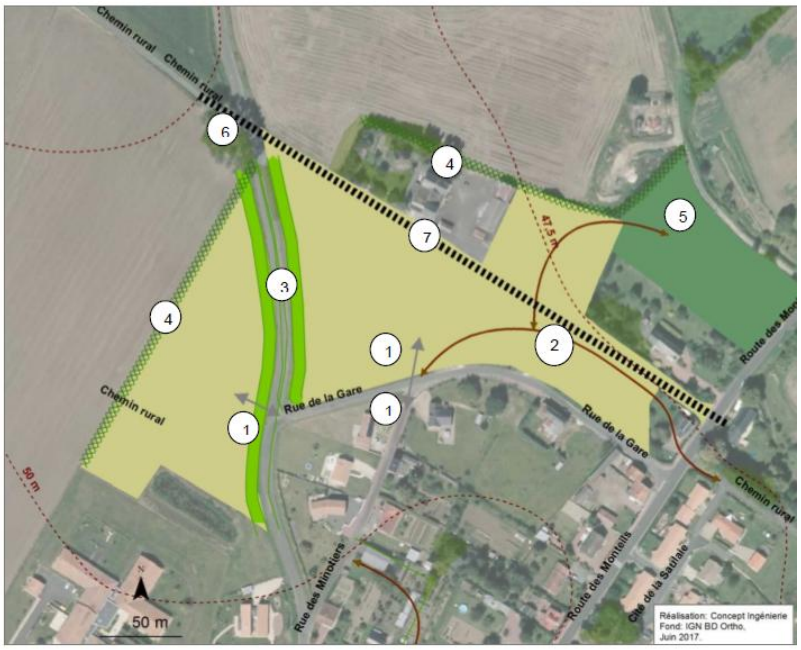


Schéma modifié

après Modification Simplifiée

Principes organisationnels :

Texte modifié

① Les dessertes de la zone doivent maintenir un principe de continuité avec les voies environnantes.

② L'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Minotiers, la liaison douce nord à créer (en lieu et place de l'ancienne voie de chemin de fer), la rue d'Aumetz, et l'extension nord du site.

③ L'extension urbaine se trouvera en entrée de bourg. Un aménagement qualitatif doit être créé afin de structurer l'entrée du bourg (par exemple : aménagement paysager, éclairage, marquage des carrefours, etc.).

Texte modifié

④ Les lignes de contact avec les espaces naturel et agricole doivent recevoir un traitement paysager adapté, facilitant l'intégration du bâti dans sa lecture paysagère.

⑤ Un espace végétalisé à aménager est à mettre en œuvre en frange nord en fonction de sa vocation future.

⑥ Le bosquet doit être préservé, sauf contraintes sanitaires ou techniques justifiées.

Nouveaux textes

⑦ L'espace gare, avec le maintien de l'ancienne gare, est à valoriser.

⑧ La zone humide recensée est à conserver. Elle doit être intégrée au projet d'aménagement du futur quartier dans un objectif de valorisation paysagère, écologique et urbaine

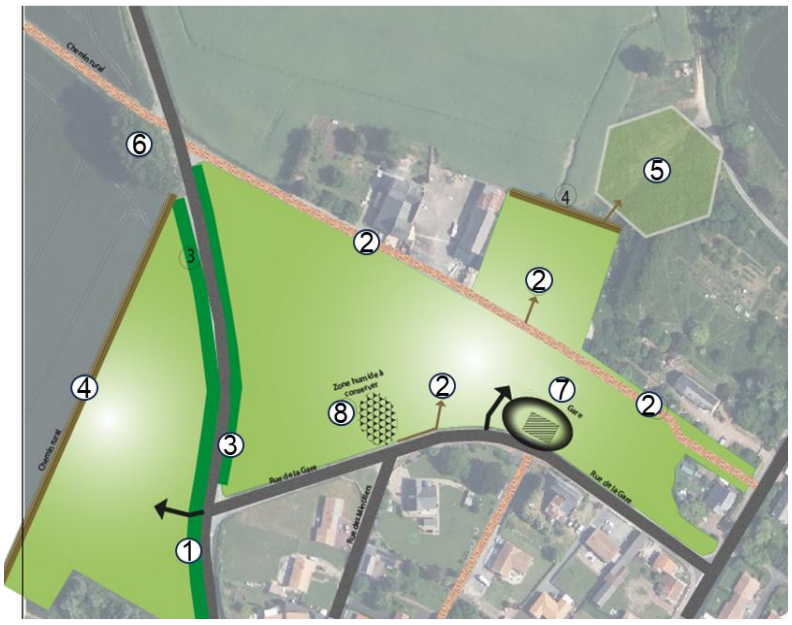


Schéma modifié

Schéma et texte OAP – réalisation URBAGO

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 8/14

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278

après Modification Simplifiée

D. Secteur 4

	Orientations	Justifications
1	Les dessertes de la zone doivent maintenir un principe de continuité avec les voies environnantes. Le passage des engins agricoles est maintenu par les voies existantes.	L'objectif est de s'assurer de la prise en compte de la trame viaire périphérique dans la future opération., en prenant en compte les contraintes connues
2	L'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Minotiers, la liaison douce Nord à créer (en lieu et place de l'ancienne ligne de chemin de fer), la rue d'Aumetz et l'extension nord du site	Le PADD a pour objectif de poursuivre la création de nouvelles liaisons douces. Cette opération est l'occasion de compléter le réseau viaire du village.
3	L'extension urbaine se trouvera en entrée de bourg. Un aménagement qualitatif doit être créé afin de structurer l'entrée du bourg (par exemple : aménagement paysager, éclairage, marquage des carrefours, etc.)	L'objectif est de valoriser l'entrée de ville principale des résidents du Center Parcs.
4	Les lignes de contact avec les espaces naturel et agricole doivent recevoir un traitement paysager adapté, facilitant l'intégration du bâti dans la lecture paysagère	Les limites de l'opération s'établissent au contact d'une zone agricole. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier. L'objectif est de structurer les limites urbaines via un aménagement paysager cohérent.
5	Un espace végétalisé à aménager est à mettre en œuvre en frange nord en fonction de sa vocation future.	L'objectif est d'améliorer la qualité écologique d'un site dégradé (ancienne STEP) . Le PADD a pour objectif de protéger les espaces proches de la Barouze. Le maintien d'une vocation naturelle et d'une amélioration écologique du site participe à cet objectif.
6	Le bosquet doit être préservé, sauf contraintes sanitaires ou techniques justifiées.	Ce bosquet va participer à la structuration de la future entrée du bourg.
7	L'espace gare, avec le maintien de l'ancienne gare, est à valoriser.	L'objectif est de qualifier l'espace urbain en prenant appui sur son patrimoine historique et industrielle.
8	La zone humide recensée est à conserver. Elle doit être intégrée au projet d'aménagement du futur quartier dans un objectif de valorisation paysagère, écologique et urbaine.	Le PADD a pour objectif la préservation des milieux humides ; l'identification de la ZH et la compensation de sa destruction partielle rentre pleinement dans ce principe ; un dossier Loi sur l'Eau d'ores et déjà initié en collaboration avec la Police de l'Eau sera finalisé en phase opérationnelle.

Texte modifié

avant Modification Simplifiée

D. Secteur 4

	Orientations.	Justifications.
1	Les dessertes à la zone devront se situer dans la continuité des voies environnantes.	L'objectif est de s'assurer de la prise en compte de la trame viaire par l'opération.
2	L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des minotiers et le chemin rural et la rue d'Aumetz.	Le PADD a pour objectif de poursuivre la création de nouvelles liaisons douces. Cette opération est l'occasion de compléter le réseau viaire du village.
3	L'extension urbaine se trouvera en entrée de bourg. Un aménagement qualitatif devra être créé afin de structurer l'entrée de bourg (par exemple aménagement paysager, éclairage...).	L'objectif est de valoriser l'entrée de ville principale des résidents du Center Parcs.
4	Les lignes de contact avec les espaces naturels et agricoles devront recevoir un traitement paysager adapté.	Les limites de l'opération s'établissent au contact d'une zone agricole. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier. L'objectif est de structurer les limites urbaines via un aménagement paysager cohérent.
5	Un espace vert (jardins potager, espace d'agrément, espace naturel...) sera créé sur la rive de la Barouze. Cette zone pourra recevoir les eaux pluviales.	Le PADD a pour objectif de protéger les espaces proches de la Barouze. Le maintien d'une vocation naturelle participe à cet objectif.
6	Le bosquet sera préservé.	Ce bosquet va participer à la structuration de la future entrée du bourg.
7	Maintien de la voie de contournement	Il s'agit d'une voie importante pour éviter la traversée du bourg aux convois agricoles.

Les justifications 1 et 5 sont complétées. Le 7 est retiré et remplacé par les points 7 et 8 justifiés.

I La relecture du rapport de présentation

➡ ***Modification apportée au RAPPORT DE PRESENTATION – partie 4.5 Justification - p. 157***

Le règlement

➔ Modification apportée au REGLEMENT ECRIT - Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Règlement zone A – article A-2.1

Avant modification :

Constructions d'intérêt collectif : La hauteur des équipements et constructions d'intérêt collectif est limitée à 50m.

⇨

Après modification :

Aucune mention

Règlement zone N – article N-2.1

Avant modification :

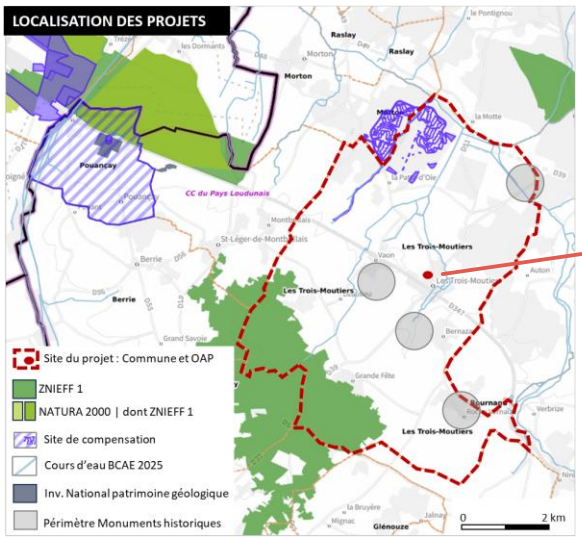
La hauteur des équipements et constructions d'intérêt collectif ou destinés aux services publics est limitée à 50m.

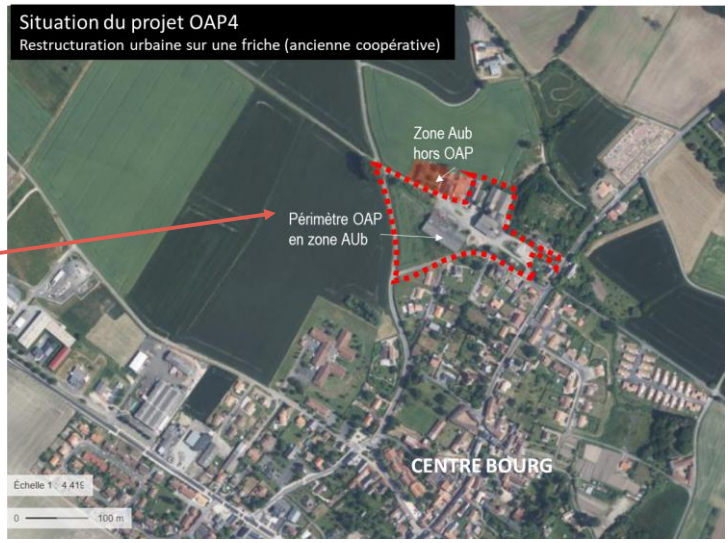
⇨

Après modification :

Aucune mention

4. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS ENVISAGEES AU PLU





REGLE DE HAUTEUR EN ZONES A ET N

Le PLU 2019 inclut déjà en raison de ses enjeux environnementaux, paysagers, historiques ou de risques technologiques des secteurs où des conditions d'aménagement spécifiques sont attendues :

- en zone agricole, deux secteurs Ap afin de préserver l'avifaune à l'ouest du territoire, et le patrimoine environnemental et paysager autour de la Motte-Chandenier (assorti d'une OAPn°10). Dans ces secteurs, les règles de hauteur sont déjà justifiées et peuvent être maintenues. Les justifications de cette délimitation Ap et règles spécifiques sont notées au rapport de présentation 2019 – partie 4.3.4 B p.139 à 141.
- en zone naturelle, un secteur Np pour les rives de la Barouze en milieu urbain, et un secteur Nt pour le site patrimonial, environnemental et touristique, avec OAP n°10. Dans ces secteurs, les règles de hauteur sont déjà justifiées et peuvent être maintenues. Les justifications de ces délimitations Nt et Np et règles spécifiques sont notées au rapport de présentation 2019 – partie 4.3.5 p.142.

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 10/14

- un périmètre d'orientation d'aménagement à vocation paysagère, indiqué au plan de zonage, et référencé à l'OAP n°10 – pièce orientation d'aménagement et de programmation concernant le secteur de la Motte-Chandenier.

En dehors de ses secteurs et en l'absence de dispositions spécifiques justifiées, la condition limitative de hauteur ne peut être déclinée à cette échelle. S'agissant de l'application d'une règle générale, elle n'a pas à être justifiée.

Aussi, la règle de hauteur pour les installations et constructions d'intérêt collectif ne peut être maintenue pour les zones A et N – hors secteurs déjà justifiés - et elle est donc retirée. Il convient de rappeler que le retrait de cette règle de hauteur ne modifie pas les conditions d'applications de l'autorisation des constructions et installations mentionnées au L.151-11 du code de l'urbanisme, auquel tout projet d'une telle nature devra répondre. Ainsi, la zone N inclut, tel qu'exposé au rapport de présentation p. 141, des espaces inondables, des massifs forestiers, vallées et affluents, et pourtours paysagers des villages et du bourg. Tout projet de constructions ou d'installations d'intérêt collectif devra être justifié en application des textes règlementaires.

Orientation d'aménagement et de programmation n°4 :

L'étude de faisabilité du site avec état initial de l'environnement démontre :

Environnement, eaux, biodiversité :

- La zone humide identifiée sur le secteur de l'OAP est intégrée à la conception du schéma de principe avec demande de conservation. Le recensement de la zone humide centrale dans le site a été l'occasion d'affirmer plus nettement l'intérêt d'une composition d'un corridor écologique traversant l'OAP en son centre et renouant avec la limite nord du bourg, dessinant aussi son intégration dans le grand paysage. Ce corridor s'appuie sur les jardins généreux au sud du site pour gagner les haies bocagères et boisements présents au nord du site. Il convient de préciser que le site sera planté sur les points et axes stratégiques – placettes, entrées, chemins doux.
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle pour l'ensemble des lots. La gestion des eaux pluviales devra mettre en avant l'infiltration sur place des eaux pluviales ; cependant les contraintes du site – faible perméabilité, présence de la zone humide, remontée de nappe – obligent à prévoir des bassins tampons des eaux pluviales notamment en point nord du site. Leur intégration paysagère devra être recherchée et douce dans la topographie naturelle du site. L'étude de faisabilité a fait l'objet d'une analyse préalable eau/environnement traduit dans l'OAP. Pour le permis d'aménager, l'opérateur aura à porter une analyse complémentaire environnementale qui viendra préciser ces mesures.
- Le lotissement permettra l'installation d'environ 39 foyers supplémentaires sur la commune des Trois-Moutiers. Cette augmentation de la population accroitra le volume d'eaux usées journaliers de la station d'épuration. Les réseaux d'eaux potables et d'assainissement devront être complétés lors de la réalisation du projet. Les collecteurs créés seront à raccorder aux réseaux séparatifs d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées collectées seront ensuite acheminées vers la pompe de relevage située au Nord du site et traitées dans la station d'épuration. La création et la gestion du système collectif d'assainissement des eaux usées est de la compétence eaux de vienne – Siveer.

Circulation : Rationaliser et sécuriser les flux

- Positionner les accès principaux aux carrefours stratégiques sur la RD49 :1/ en donnant un caractère de voie urbaine à la rue de la Gare par des aménagements progressifs mais aussi par le positionnement d'une placette sur cette voie au niveau de l'ancienne Gare ; 2/ en réaménageant le carrefour d'entrée dans l'agglomération au nord du site en proposant un traitement urbain et paysager qualitatif significatif en termes d'entrée dans le bourg
- Prolonger les voies piétonnes présentes en périphérie du site d'étude - rue de la Gare, avenue d'Aumetz et rue des Minotiers - afin de créer des logiques d'itinéraires mais aussi d'innerver le

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 11/14

futur quartier de liaisons douces ; à ce titre l'ancienne voie ferrée, sera réutilisée pour devenir une voie douce et de desserte locale du riverain nord, transcendant le quartier d'est en ouest ;
- Faire de la rue de la Gare le lien Est / Ouest principal, avec des aménagements adaptés, pour à contrario ne pas desservir l'intérieur du site par un axe traversant. L'objectif est de conserver un trafic interne apaisé et partagé.
- Les circulations agricoles sont maintenues par les voies existantes.

Urbanisme et Architecture : conserver des traces de l'histoire du site

- La conservation de la Gare sera le principal témoignage visuel et bâti de l'histoire des lieux ; sa mise en scène au centre d'une place, sa conservation dans une vocation restant à définir, la prévision d'une capacité d'extension pour prévoir les besoins, jusqu'à l'aménagement au sol avec la mémoire de l'ancienne voie ferrée, participeront non seulement à la qualité urbaine du quartier mais aussi contribueront à la conservation de la mémoire industrielle des lieux. L'urbanité de la rue de la Gare est recherchée en composant un front de rue sur cette dernière.
- Programmation de l'aménagement du site : La composition de l'aménagement permet de programmer une 1ère tranche d'ouverture à l'urbanisation sur la partie Est, intégrant l'ancienne gare, et sans toucher à la zone humide.

Le projet ne modifie pas la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers

- La surface totale couverte par l'OAP4 est de 23 000 m², et déjà intégrée au PLU 2019, sans évolution.
- L'OAP4 reconvertit une partie d'un secteur en friche, déconstruit (ancienne coopérative). S'agissant d'une reconversion d'un ancien site d'industrie agricole, sa démolition va engendrer une renaturation à terme au travers des jardins privés des maisons, des continuités publiques végétalisées, ou de l'aménagement du bassin de rétention. Aujourd'hui le site a fait l'objet d'une remise à nu du sol, d'une désimperméabilisassions de ses surfaces.

5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

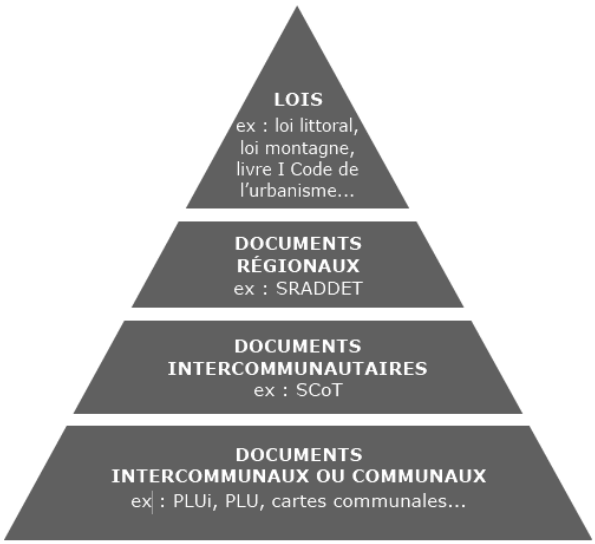
Liste des documents avec lesquels la modification du PLU doit être compatible :

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, s'il existe ; Le SCOT étant intégrateur des documents de rang supérieur (lois et règlements supérieurs, schémas régionaux, départementaux, etc.).

⇨ **La communauté de communes du Pays Loudunais n'est pas concernée par un SCOT.**

En l'absence de SCOT la compatibilité avec les normes et documents supérieurs s'applique. Il s'agit :

- Des lois, normes et documents de rang supérieur (ex SAGE)
- Du SRADDET Nouvelle Aquitaine,
- Il est soumis à la règle d'urbanisation limitée, avec dérogation sous contrôle du Préfet.



Principe de la hiérarchie des normes

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 12/14

La compatibilité avec le SAGE Thouet

Le secteur est concerné par le SAGE Thouet, approuvé en 2023. En cohérence avec le SAGE, il est indiqué que les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et la zone humide est conservée.

⇨ **Le principe d'évitement de zone humide et la séquence ERC est rappelé dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

Extrait du PAGD – SAGE Thouet :

Objectif 2 – encourager les modes durables de gestion quantitative afin d'économiser l'eau

Objectif 9 – identifier, préserver, restaurer, et valoriser les zones humides et la biodiversité

Disposition 55 : Protéger les zones humides dans le cadre des projets d'aménagement

Afin de préserver toutes les zones humides identifiées à l'échelle du périmètre du SAGE, les projets d'aménagement entraînant tout ou en partie la destruction de zones humides ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités sont encadrés par l'article 2 du règlement du SAGE.

Ce que dit le SDAGE Loire-Bretagne …

8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités (8B-1)

La compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine

Le SRADDET exécutoire doit pleinement jouer son rôle de cadre d'orientation des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaborent.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a fait l'objet d'une modification n°1 adoptée par le Conseil régional le 14 octobre 2024, et approuvé par le Préfet de Région le 18 novembre 2024. Le Pays Loudunais est identifié en tant que territoire de revitalisation.

⇨ **L'objet de la modification simplifiée n°2 ne crée pas d'artificialisation ou de consommation d'espace nouvelle.**

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278
Page 13/14

SYNTHESE DES PIECES MODIFIEES

Figurent ici, en ***gras italique et surlignés***, les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU :

2. Rapport de présentation

2.1 Porter à connaissance « cavités »

3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

4. Orientations d'aménagement et de programmation

5. Plans de zonage et emplacements réservés

5a. Plan de zonage au 1/10000
5b. Plan de zonage au 1/5000
5c. Secteur avec plan de masse.
5d. Informations complémentaires au plan de zonage.

6. Règlement

6.1 Cahier des recommandations architecturales urbanistiques et paysagères.

7. Les annexes

7a Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées
7b La liste des emplacements réservés.
7c Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;
7 d Les annexes sanitaires.
7d2 le schéma du réseau d'adduction en eau potable.
7d3 Le schéma du réseau d'assainissement.
7 e1 Liste des servitudes d'utilité publique.
7 e2 Plan des servitudes d'utilité publique.
7f Le plan des zones à risque d'exposition au plomb

Chaîne d'intégrité du document : 4F E9 18 AA 4A 62 E5 D9 4F AB 8D 2F 47 07 01 12
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189278