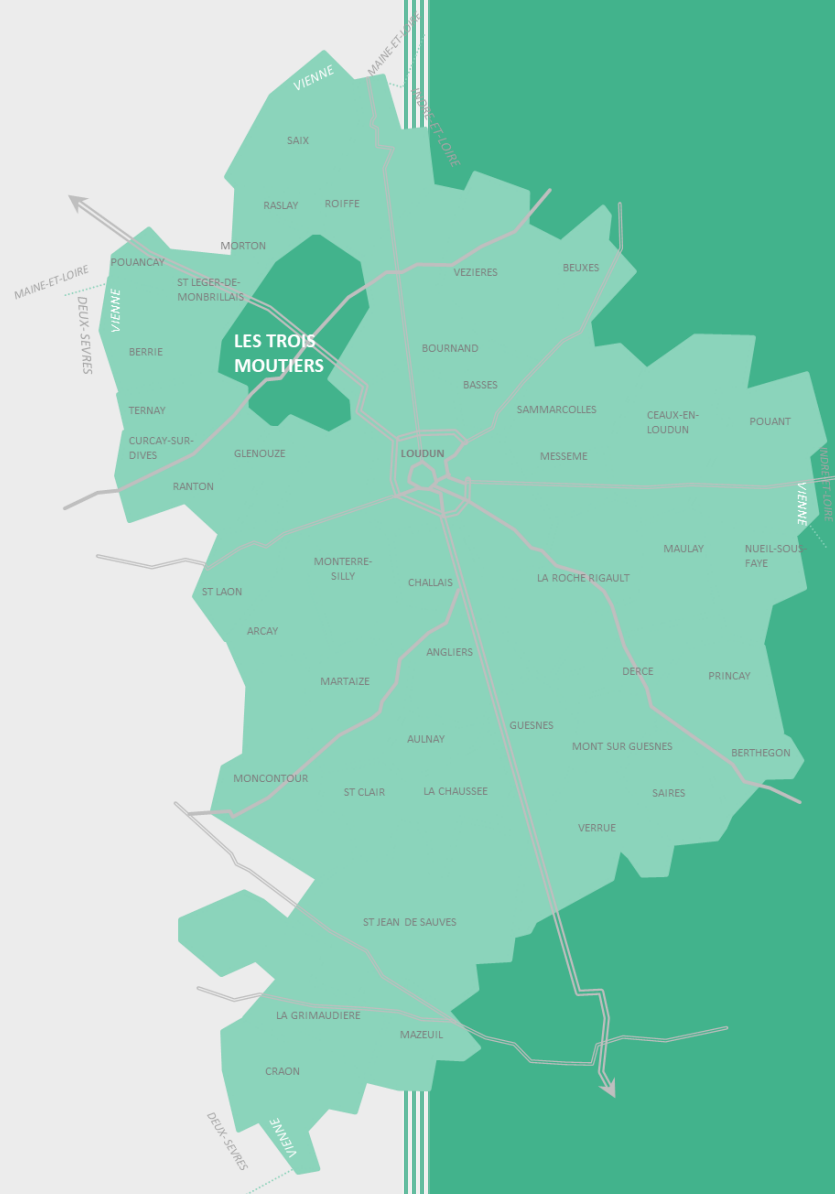


Commune LES TROIS MOUTIERS

Révision allégée n°1 du PLU

NOTICE





Notice

Décembre 2025



Préambule : exposé des motifs

page 3

1 / Le contexte

page 5

2 / Proposition d'évolution des pièces du PLU : OAP,
zonage, règlement écrit

page 12

3/ Justification

page 26

Exposé des motifs

La commune des Trois Moutiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 juin 2019 ; il a fait l'objet d'une première évolution par Modification Simplifiée approuvée le 03 mars 2020.

Aujourd'hui la commune souhaite pouvoir faire évoluer à nouveau son document d'urbanisme sur un point : permettre le développement patrimonial et touristique du parc de la Mothe Chandeniers, localisé au nord de la commune, limitrophe des communes de Morton, Raslay, Roiffé et Bournand.

Il convient de préciser que la Communauté de communes du Pays Loudunais en Maitrise d'ouvrage, s'est dotée de la compétence dans l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme

Il s'agit d'autoriser sur un secteur bien spécifique de nouvelles constructions à vocation touristique, afin de permettre la diversification de l'offre sur le château, tout en respectant le cadre patrimonial singulier des lieux.

L'objectif de la collectivité est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2019, sans impacter l'écriture de son PADD.

Cet objet nécessite d'engager une procédure particulière, à savoir une révision allégée du PLU en application des articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme s'agissant d'une **Révision allégée n°1** permettant :

- d'adapter l'OAP existante sur le site de la Mothe Chandeniers
- De modifier le plan de zonage en créant un nouveau STECAL Nt sur le site acceptant les nouvelles constructions au sein du parc ; il convient de préciser que ce STECAL avait déjà recouvert des bâtiments dudit site
- De corriger le règlement écrit de la zone Nt pour intégrer ce projet.

Les différentes évolutions incluses dans la procédure de Révision allégée 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.

Exposé des motifs

Les objets de la Révision allégée n°1 du PLUi en application des articles L.153-34 et suivants du code de l'urbanisme résident en :

- Le complément du rapport de présentation par la production d'une notice de synthèse
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la Mothe Chandeniers
- L'adaptation du règlement écrit sur différents points
- La modification du zonage sur le site de la Mothe Chandeniers

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, la procédure de révision allégée ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques, de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les personnes publiques seront consultées afin d'émettre leurs remarques.

Une demande d'examen au cas par cas sera soumise à la MRAe sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale.

La CDPENAF sera saisie de ces différentes procédures afin de se prononcer sur la consommation d'espace engendrée.

A l'issue de cette phase de consultation, une enquête publique se tiendra pendant 1 mois en présence d'un commissaire enquêteur.

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.

En 2019, le parc patrimonial et touristique de la Mothe-Chandeniers était en projet avec quelques éléments connus de destination des sols. Les besoins du projet touristique avaient été considérés par la création sur une partie ouest du site d'un secteur Nt de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions (STECAL).

Le projet d'aménagement et de développement durable le mentionne dans l'axe 3 :

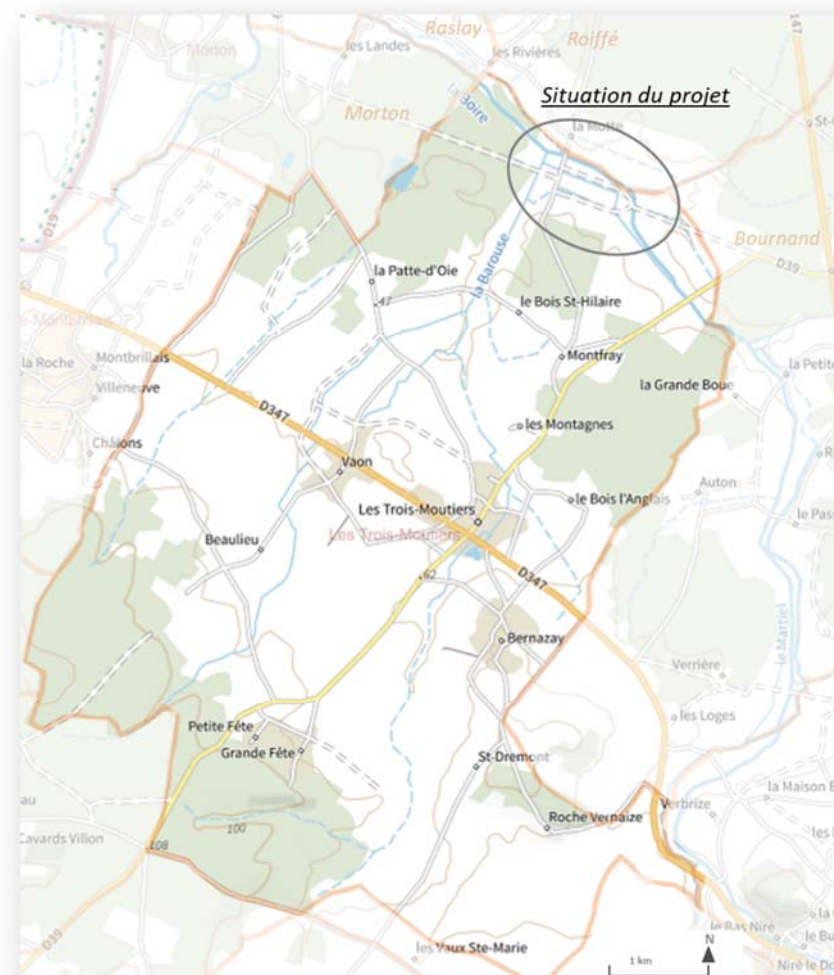
« Soutenir le développement économique local -

3.3 Développer l'activité touristique » indiquant le souhait de « profiter de cette dynamique et des retombées économiques associées [1] pour stimuler le développement communal en • valorisant le site du château de la Mothe-Chandeniers • développant les espaces dédiés aux mobilités douces sur le territoire. ». [1]

Cette dynamique mentionnée dans le PADD fait référence aux flux générés par le Centerparc ; ce sont aussi l'attractivité cumulée du domaine de Roiffé, riverain, et aussi de l'abbaye de Fontevraud et du val de Loire.

Aujourd'hui, l'activité est à présent structurée et ses besoins de déploiement sont précisés. Le parc de la Mothe Chandeniers se démarque par son déploiement respectueux de l'esprit patrimonial et naturel des lieux, mêlant les pierres et la biodiversité. Le Parc accueille en moyenne 30 000 visiteurs par an, et a développé des parcours et relations commerciales croisées avec les activités environnantes précédemment citées. Ceci le conduit à intégrer la totalité de son Parc pour déployer son activité, toujours dans le même esprit patrimonial et naturel.

⇒ Ce projet est en cohérence avec le projet politique de territoire du Pays Loudunais adopté en 2023, et avec la déclinaison du projet touristique loudunais.



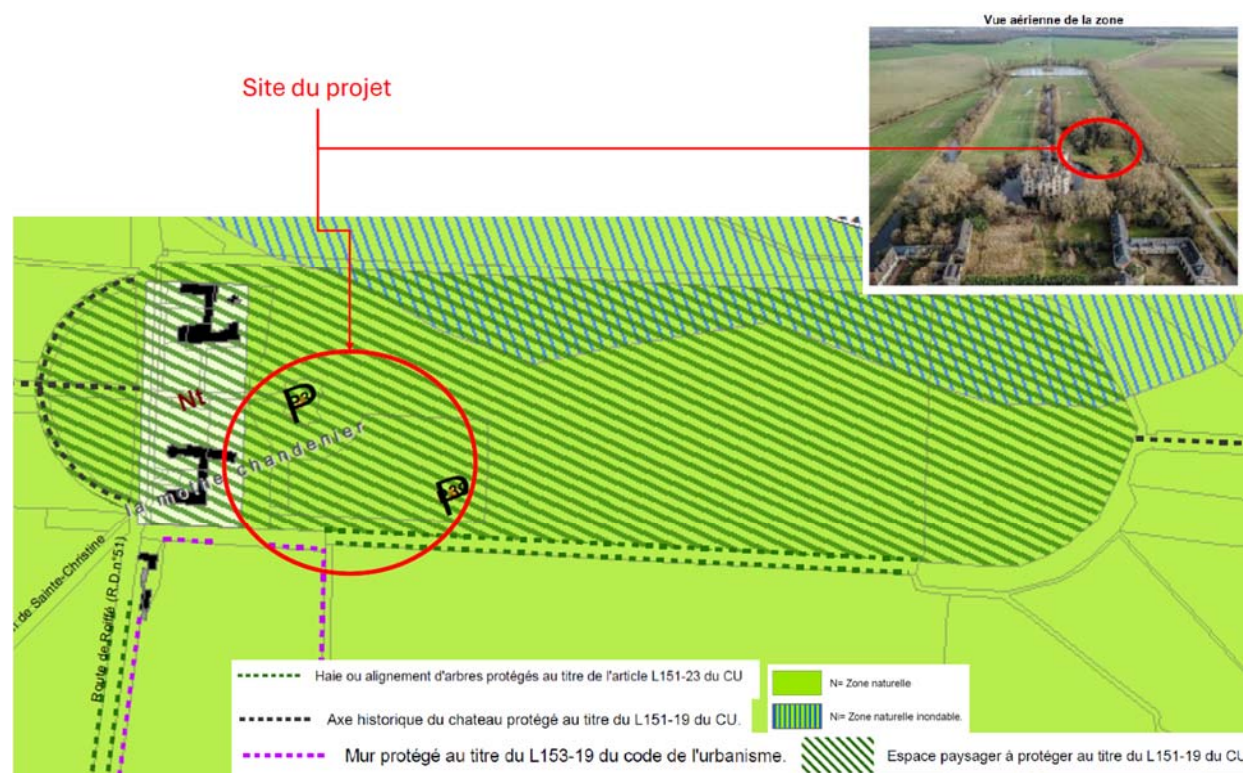
Le document d'urbanisme opposable

Le PADD du PLU des Trois Moutiers est compatible avec ce projet d'extension.

MAIS les évolutions suivantes à envisager dans les autres pièces du PLU :

- modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°10 pour intégrer le nouveau projet traduit notamment dans l'étude du CAUE ;
- le zonage du PLU doit faire l'objet d'une modification – création d'un nouveau STECAL Nt – .
- adaptation du règlement écrit

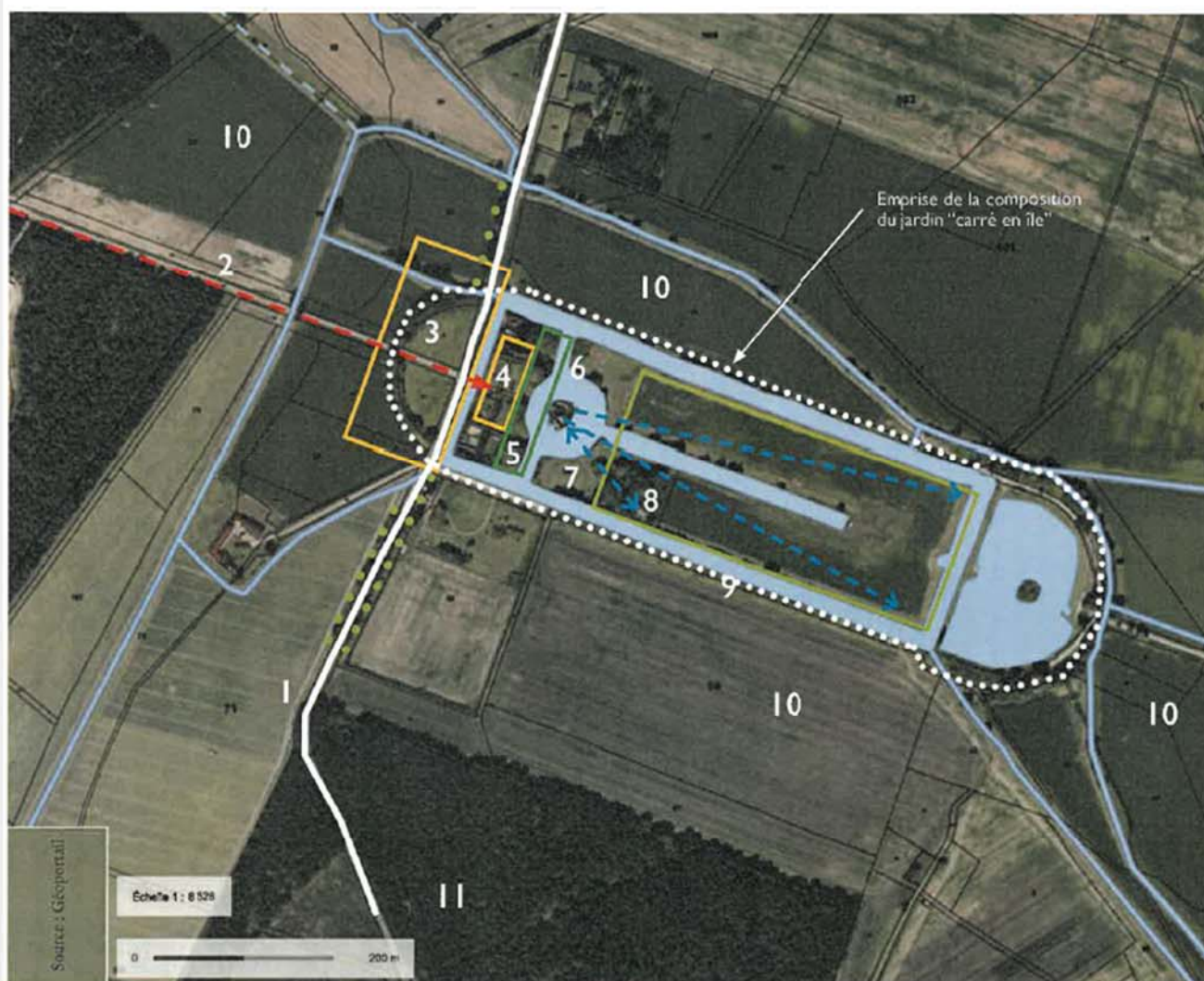
Extrait du zonage du PLU de 2019 – STECAL Nt et zone N de La Mothe Chandeniers / indication du site du projet



Le document d'urbanisme opposable

Extrait Etude du CAUE – Janvier 2018

Carte de synthèse / abords du château



La prise en compte du parc du château permet de conserver une vision globale du monument dans son site. Chaque projet prend place dans un contexte qu'il est nécessaire de considérer.

1 - Veiller à la qualité de la route qui approche et longe le château (alignements d'arbres, signalétique, qualité des mobiliers (ex: potelets anti stationnement), etc.

2- Chemin piéton structurant dans l'axe du château..

3- La demie-lune fait partie de la composition du jardin et réalise l'annonce du château depuis la route, l'interface parc et plaine agricole.

4- Recomposer la cour-jardin d'entrée du château. Espace ouvert valorisant les bâti qui l'encadrent et l'entrée du château.

5- Jardin-bois de transition vers le parc du château. Valorisation de certains arbres remarquables.

6 - Gérer et valoriser l'ensemble du système hydraulique qui structure la composition du jardin.

7- Jardin des abords du château. Ouverture qui permet des vues vers le château et vers la plaine au travers des alignements de platanes. Retrouver des vues, la composition du jardin cadre des vues.

8- Abords de la chapelle. Dans un écrin boisé à restaurer, retrouver un lien visuel cadré avec le château.

9- Double alignement de platanes structurant le jardin carré-en-île.

10- Conserver la vocation agricole des abords du château

11- Conserver le dessin du boisement de la Garenne

P? - Réflexion à initier sur la création de plusieurs sites de stationnement (plusieurs distances, plusieurs façon d'approcher le château, plusieurs typologies selon les usages au fil des saisons.

Le document d'urbanisme opposable

L'OAP du site de la Mothe Chandeniers

Secteur 10

A. Description.

Le château de la Mothe Chandeniers a acquis une grande renommée à travers la levée de fonds organisée pour sa préservation.

Les différents propriétaires du site portent des projets qui pourraient être discordants et porter atteinte à l'intégrité de l'ensemble. L'objectif de l' OAP est de donner un cadre de référence sur l'ensemble du site afin de conserver ses aménités environnementales.

B. Objectifs

L'aménagement du site devra

- Préserver les vues sur le château dans le grand paysage (maintien des perspectives, de l'ouverture du paysage) .
- Conserver le plan de composition paysager (perspective, allée cavalière, forme en demi-lune, le réseau de douves et de bassins, jardin en île...).
- Préserver le plan de composition urbain.
- Conserver les motifs boisés structurants.
- Préserver les zones humides.

Plan du cadastre napoléonien



Le document d'urbanisme opposable

L'OAP du site de la Mothe Chandeniers

Carte de synthèse des objectifs d'aménagement

- 1 Préserver les vues sur le château dans le grand paysage (maintien des perspectives, de la structure des boisements)
- 2 Maintenir l'axe de composition, et les franges boisées qui structurent les limites du grand paysage
- 3 Conserver la vocation paysagère de la demie-lune qui fait partie de la composition du jardin.
- 4 Recomposer la cour-jardin d'entrée du château. Il s'agit d'un espace ouvert valorisant les bâtiments qui l'encadrent et l'entrée du château.
- 5 Conserver le Jardin-bois de transition vers le parc du château.
- 6 Conserver Le maillage des eaux (les cours d'eau, les canaux structurants, les fossés de drainage).
- 7 Le jardin aux abords du château doit maintenir un espace ouvert permettant des vues sur le château.
- 8 Retrouver un lien visuel cadré entre la chapelle et le château.
- 9 Conserver le double alignement de platane.
- 10 Conserver la vocation agricole des abords du château.





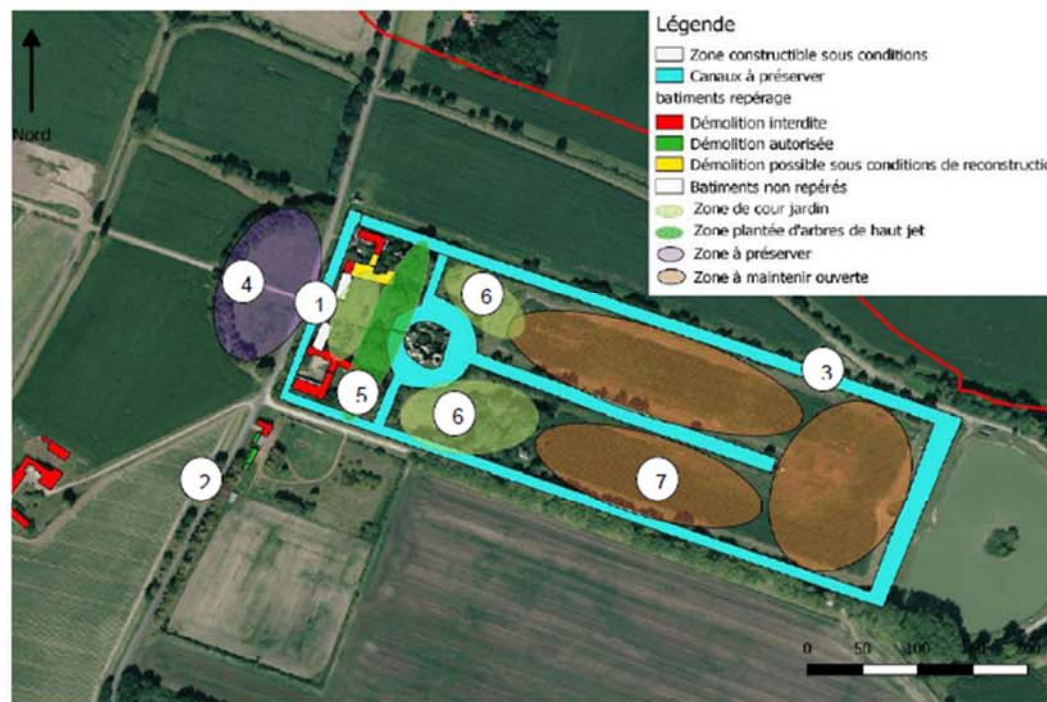
Le document d'urbanisme opposable L'OAP du site de la Mothe Chandeniers

C. Principes d'aménagement

Plan de composition

- 1
 - Maintenir la structure en cour des bâtiments d'accompagnement à l'image du plan de composition.
 - Les bâtiments existants, à l'intérieur des canaux, devront être conservés ou reconstruits (voir plan ci après).
 - De nouveaux bâtiments peuvent être autorisés à l'entrée du site. Ces constructions devront amplifier l'effet de cour d'accueil en créant un cadrage serré sur la plaine à l'image du plan de composition napoléonien. (voir pièce 5.3 plan masse).
 - Tout autre construction pérenne est interdite.
- 5
 - Le parc de la dépendance, situé au sud du site, composé d'arbres de haut jet, doit être préservé pour conserver le jeu de masques.
 - D'autres plantations peuvent être supprimées
 - Les plantations situées à proximité de la chapelle, relativement dégradées et ne représentant qu'un intérêt très limité ;
 - Les plantations de thuyas en façade du château, constituant un élément exogène au site.
 - Les plantations existantes le long des canaux à l'exception des platanes au sud.
- 6
 - Maintenir l'ouverture du jardin. Les arbres de haut jet sont proscrits.
 - D'éventuelles plantations devront ménager des perspectives sur le château.
- 7

- 2
 - Quelques constructions extérieures peuvent être démolies.
- 3
 - La structure des aménagements extérieurs du site est représentative d'une forme de jardin de la renaissance appelée «carré en île». Cette structuration et ses éléments constitutifs (maillage des eaux) doivent être maintenus.
- 4
 - Le dessin du parc du château se poursuit également de l'autre côté de la RD 51 en délimitant une **demi-lune**.
 - Le motif, le dessin, de cette structure doit être préservé.
 - Ce site doit conserver une vocation paysagère et ouverte.
 - La création d'aire de stationnement y est interdite.



Le document d'urbanisme opposable

L'OAP du site de la Mothe Chandeniers

Grand paysage

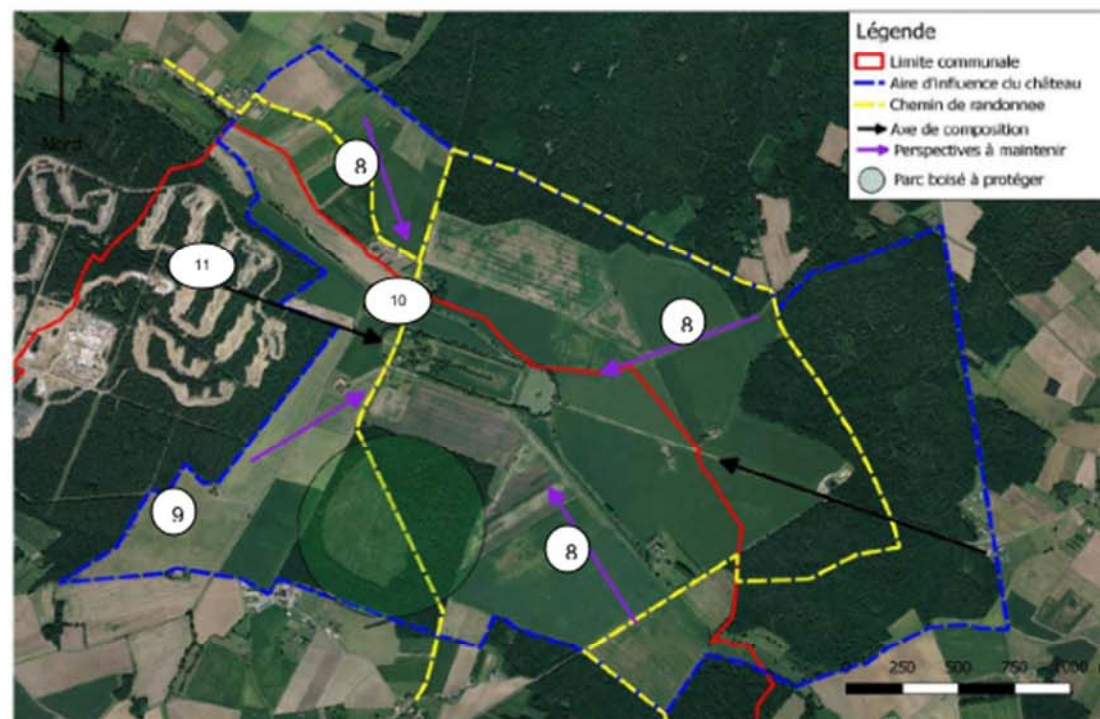
- 8**
- Maintenir l'ouverture du grand paysage
 - L'implantation de bâtiments agricoles est interdite dans l'aire d'influence du château à l'exception des zones délimitées au plan de zonage.
 - D'éventuelles plantations devront ménager des perspectives sur le château.
- 9**
- Préserver les lisières droites des bois.

Le stationnement

L'intégration des aires de stationnement devra se faire en se greffant sur des éléments existants (linéaires boisés, mur d'enceinte, ensemble bâti). Le cahier des recommandations architecturales fournit des préconisations d'aménagement.

- 10**
- Il est interdit d'aménager la demi lune en aire de stationnement.
- 11**
- Les parkings ne doivent pas dénaturer l'axe de composition du château.

Le site rapproché.(CAUE 86)



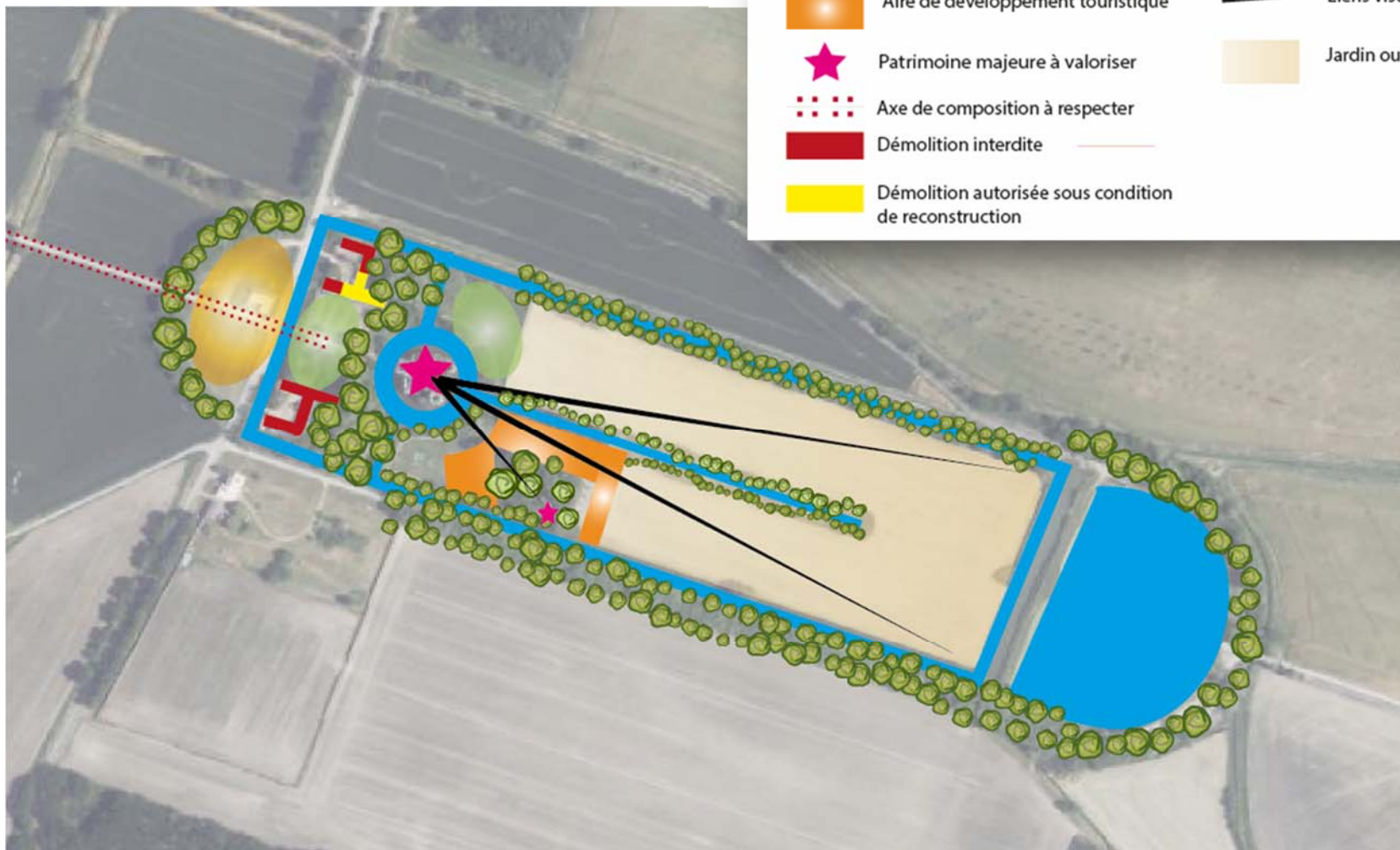
2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

La nouvelle OAP du site de la Mothe Chandeniers

OAP graphique

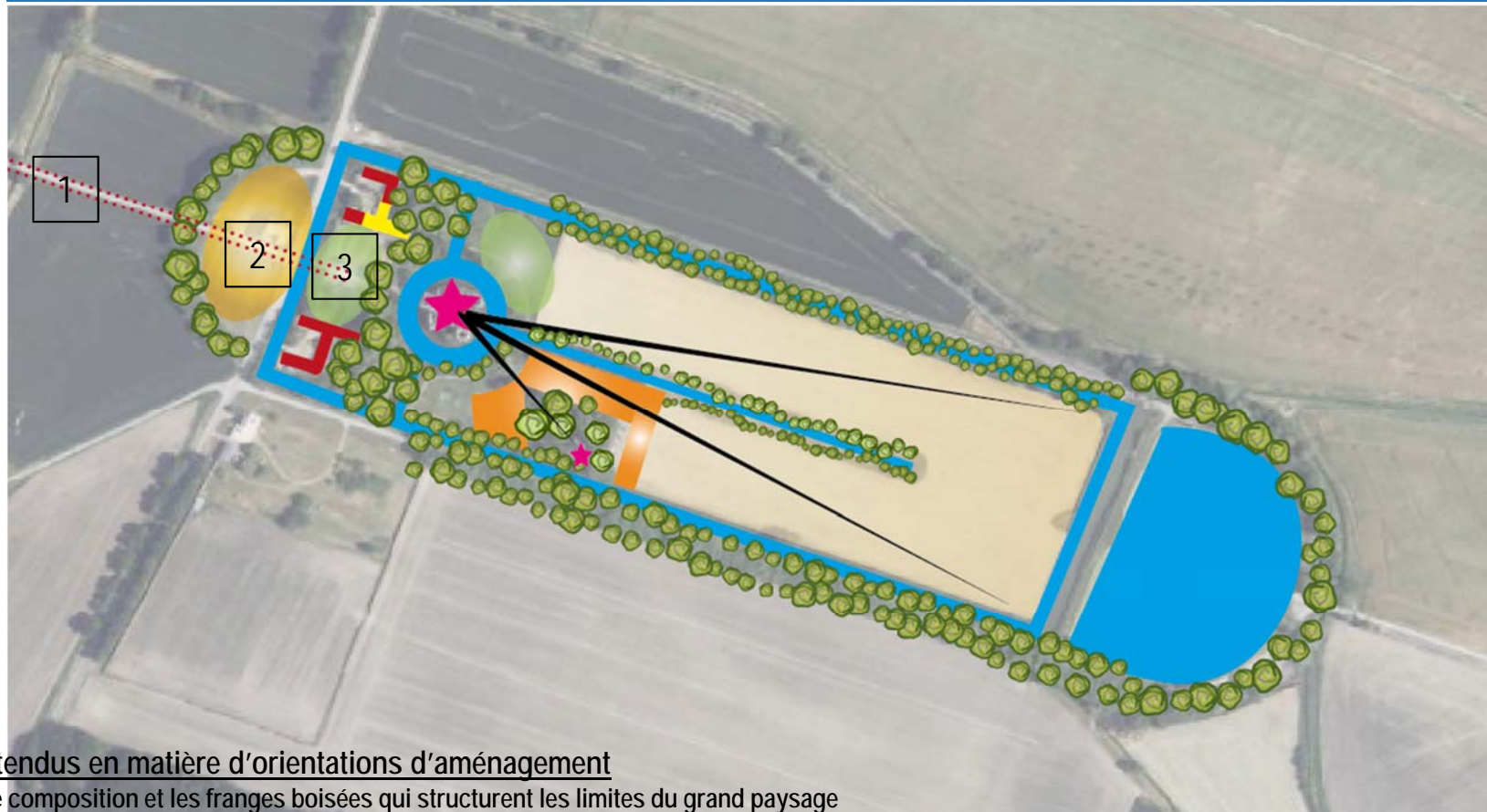
LEGENDE

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | Demi-lune en façade du parc |  | Canaux à préserver |
|  | Zone de cour jardin |  | Dessin arboré à préserver |
|  | Aire de développement touristique |  | Liens visuels à maintenir ou rétablir |
|  | Patrimoine majeure à valoriser |  | Jardin ouvert |
|  | Axe de composition à respecter | | |
|  | Démolition interdite | | |
|  | Démolition autorisée sous condition de reconstruction | | |



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

La nouvelle OAP du site de la Mothe Chandeniers



OAP graphique

Descriptif des attendus en matière d'orientations d'aménagement

1 / Maintenir l'axe de composition et les franges boisées qui structurent les limites du grand paysage

2 / Le dessin du parc du château se poursuit de l'autre côté de la RD51 en délimitant une forme de demie-lune.

Le motif de demie-lune souligné par une trame arborée doit être préservé.

Ce site doit conserver une vocation paysagère et ouverte.

3 / Maintenir la structure en cour des bâtiments d'accompagnement à l'image du plan de composition

- Les bâtiments existants à l'intérieur des canaux, devront être conservés ou reconstruits ; leur changement de destination à vocation touristique complémentaire au château et son parc est autorisé (ex ; hébergement touristique, restauration, activité de loisirs, etc.)

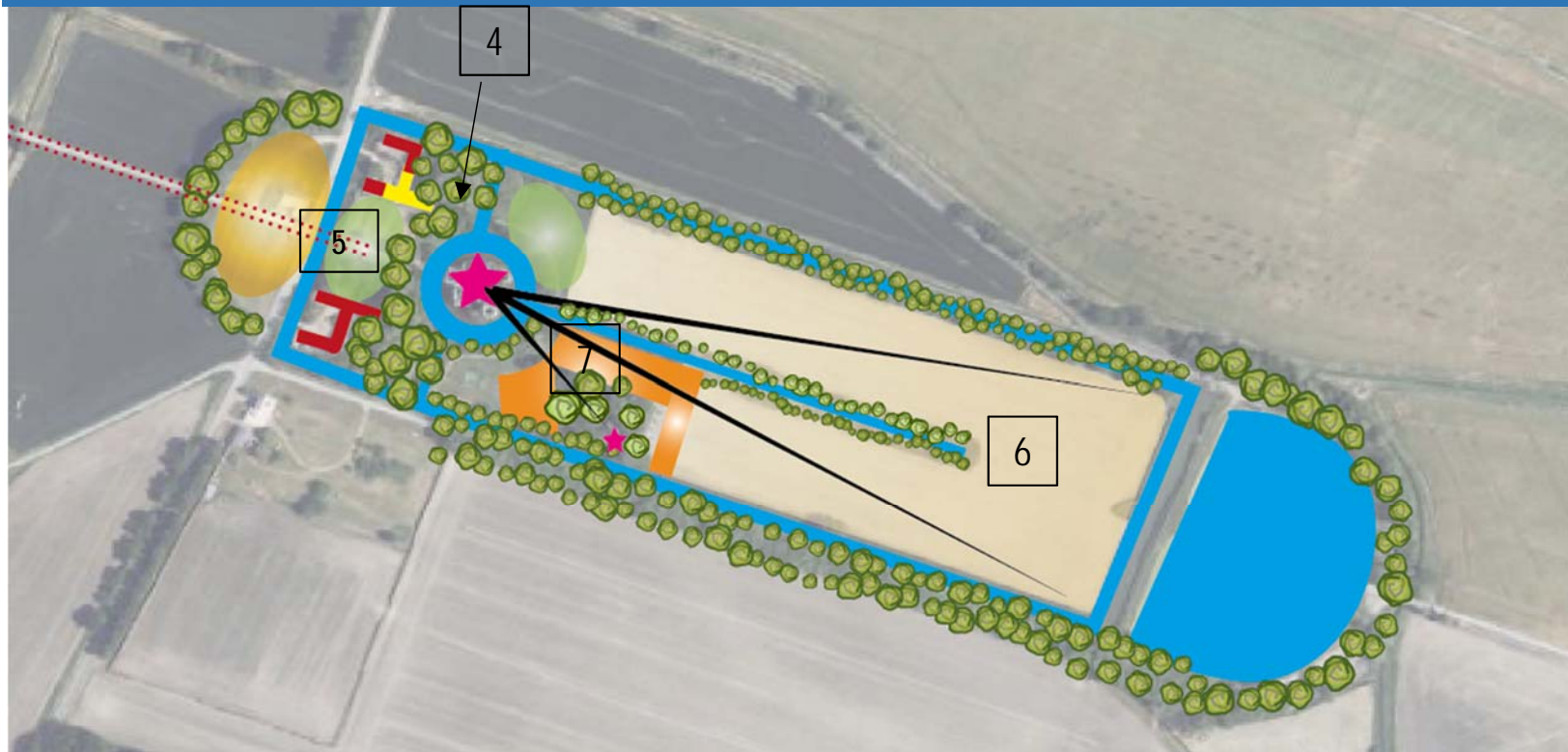
- De nouveaux bâtiments peuvent être autorisés à l'entrée du site. Ces constructions devront amplifier l'effet de cour d'accueil en créant un cadrage serré sur la plaine à l'image du plan de composition napoléonien (voir pièce plan masse)

- Tout autre construction pérenne est interdite.



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

La nouvelle OAP du site de la Mothe Chandeniers



OAP graphique

Descriptif des attendus en matière d'orientations d'aménagement

4 / Le « Jardin bois » de la dépendance composé d'arbres de haut jet doit être préservé pour conserver le jeu des masques et de transition vers le parc du château

5 / Des plantations peuvent être supprimées

Les plantations de thuyas en façade du château constituant un élément exogène au site

6 / Maintenir l'ouverture dominante du jardin

D'éventuelles plantations d'arbres de haut jet pourront être réalisées ; dans ce cas, elles devront ménager les perspectives sur le château.

7/ Des constructions à vocation touristique sont admises dans le respect des perspectives s'établissant entre le château et la chapelle – salle de réception et ses annexes, et 4 lodges. Aucune construction ou obstruction du lien visuel s'établissant entre le château et la chapelle ne sera admise.

2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

La nouvelle OAP du site de la Mothe Chandeniers



OAP graphique

Descriptif des attendus en matière d'orientations d'aménagement

8 / La structure des aménagements extérieurs du site soulignée par les canaux est représentative d'une forme de jardin de la Renaissance appelée « carré en île ». Cette structuration et ses éléments constitutifs (maillage des eaux) doivent être maintenus.
La végétation qui souligne les canaux doit être préservée.

9 / Retrouver le lien visuel cadré entre la chapelle et le château

10 / Conserver la vocation agricole ouverte des abords du château

Maintenir l'ouverture du grand paysage

- L'implantation de bâtiments agricoles est interdite dans l'aire d'influence du château à l'exception des zones délimitées au plan de zonage.
- D'éventuelles plantations devront ménager des perspectives sur le château.

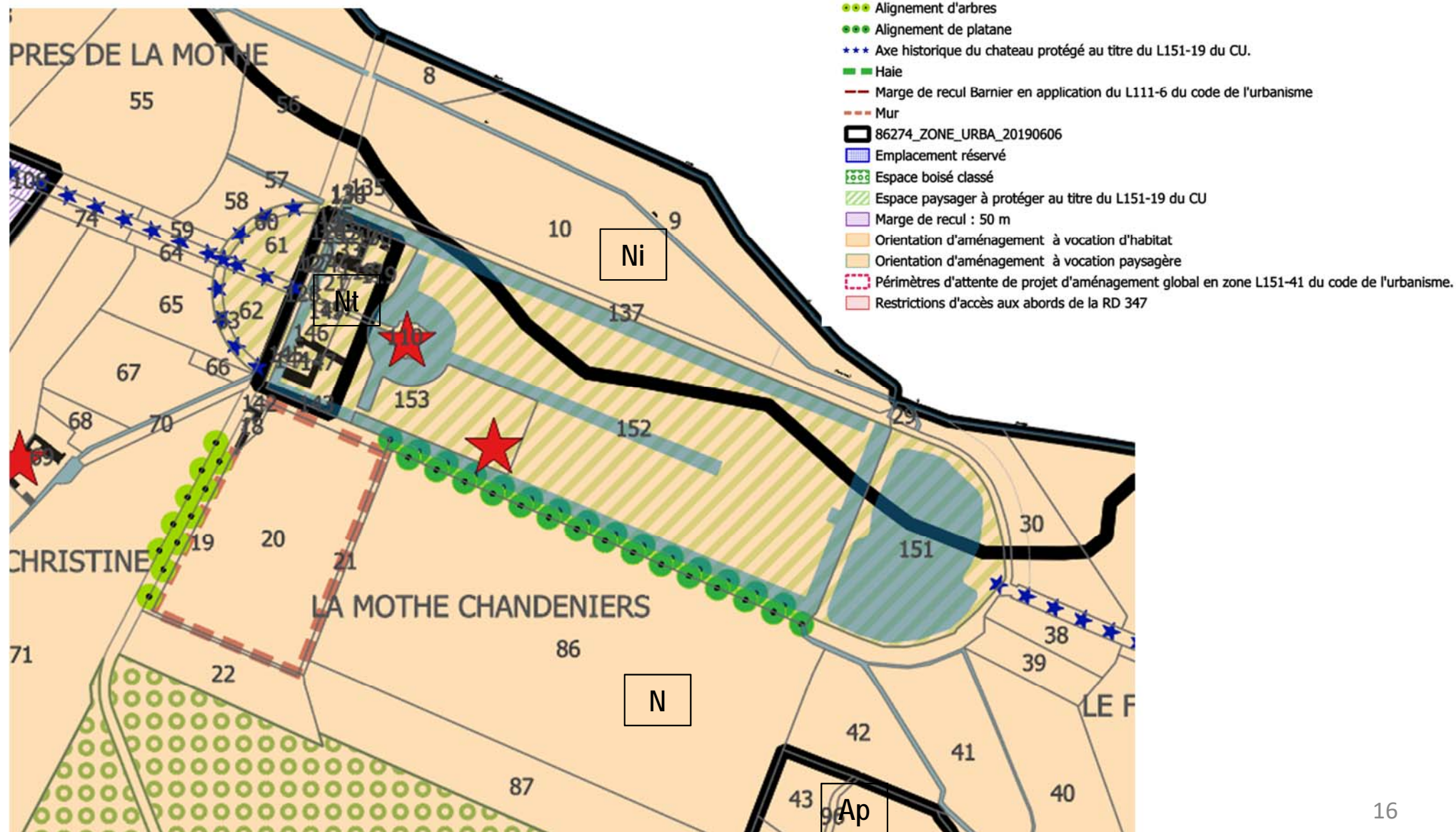
Le stationnement

L'intégration des aires de stationnement devra se faire en se greffant sur des éléments existants (linéaires boisés, mur d'enceinte, ensemble bâti).
Le cahier des recommandations architecturales fournit des préconisations d'aménagement.

2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

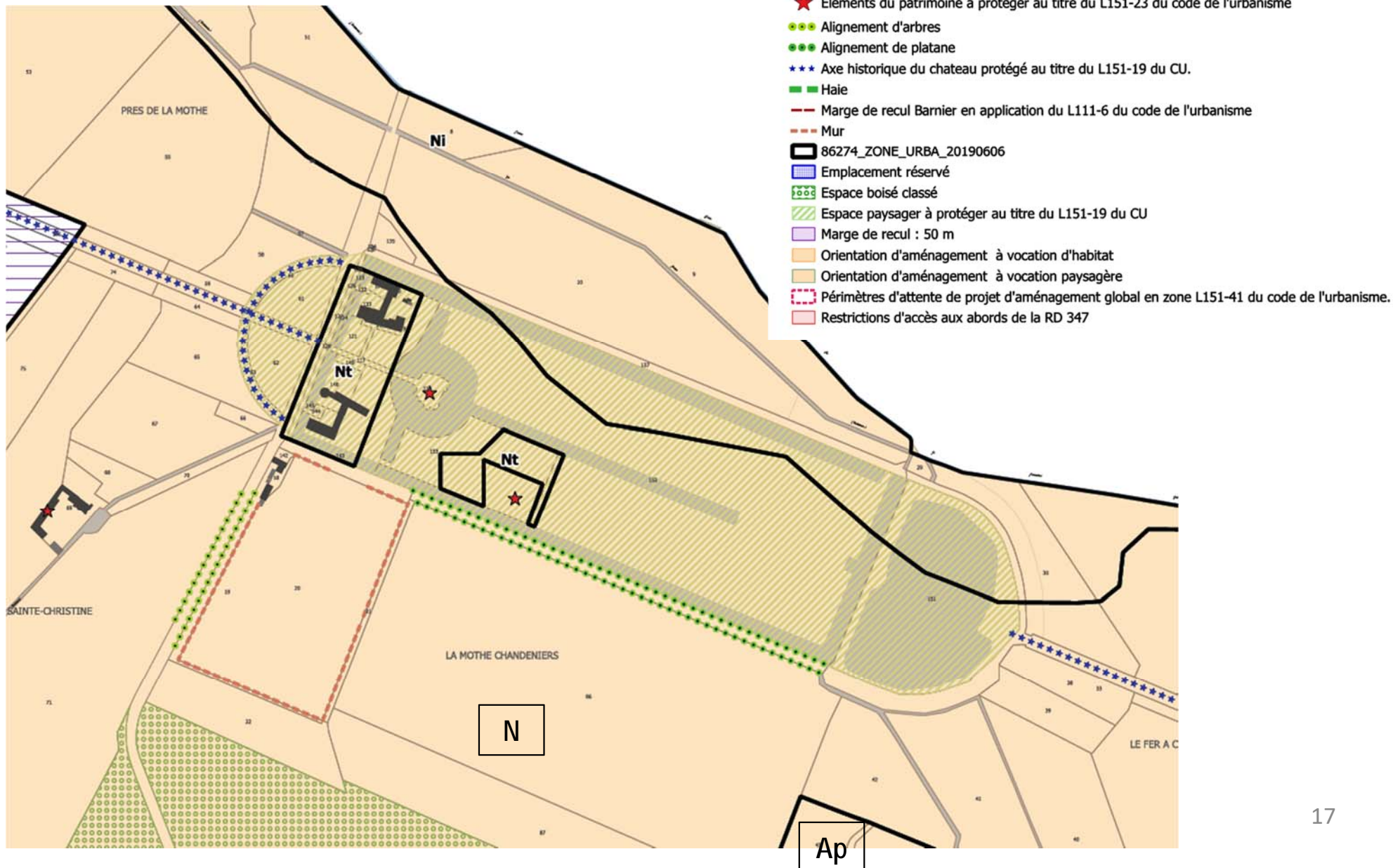
Extrait du plan de zonage opposable



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du plan de zonage après modification



L'évolution du zonage

Plan Local d'Urbanisme LES-TROIS-MOUTIERS

PLAN DE ZONAGE

Révision allégée
Document de travail

Echelle 1 / 2500ème
12 Décembre 2025

urbago ●
Urban Design Services
1100 14th Street, Suite 1000
San Francisco, CA 94103

ZONES ET SECTEURS

U : Zone qui correspond au tissu urbain existant du bourg et des extensions des hameaux
 Ua : Zone qui correspond au tissu urbain ancien du centre bourg des Trois Moutiers, du village de Bornazay et des hameaux de Beaulieu, Vaori, La Roche Vermeize
 Ub : Zone urbaine des hameaux anciens
 Ui : Zone urbaine destinée à l'accueil des industries
 Uj : Zone urbaine "centre de loisirs"

ALJa : Zone à urbaniser à court terme
ALB : Zone à urbaniser à long terme

A : Zone agricole protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles

Ac : Zone agricole destinée à accueillir une habitation
Ap : Zone de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

N : Zone qui correspond aux milieux naturels à protéger en raison de la qualité des sites et

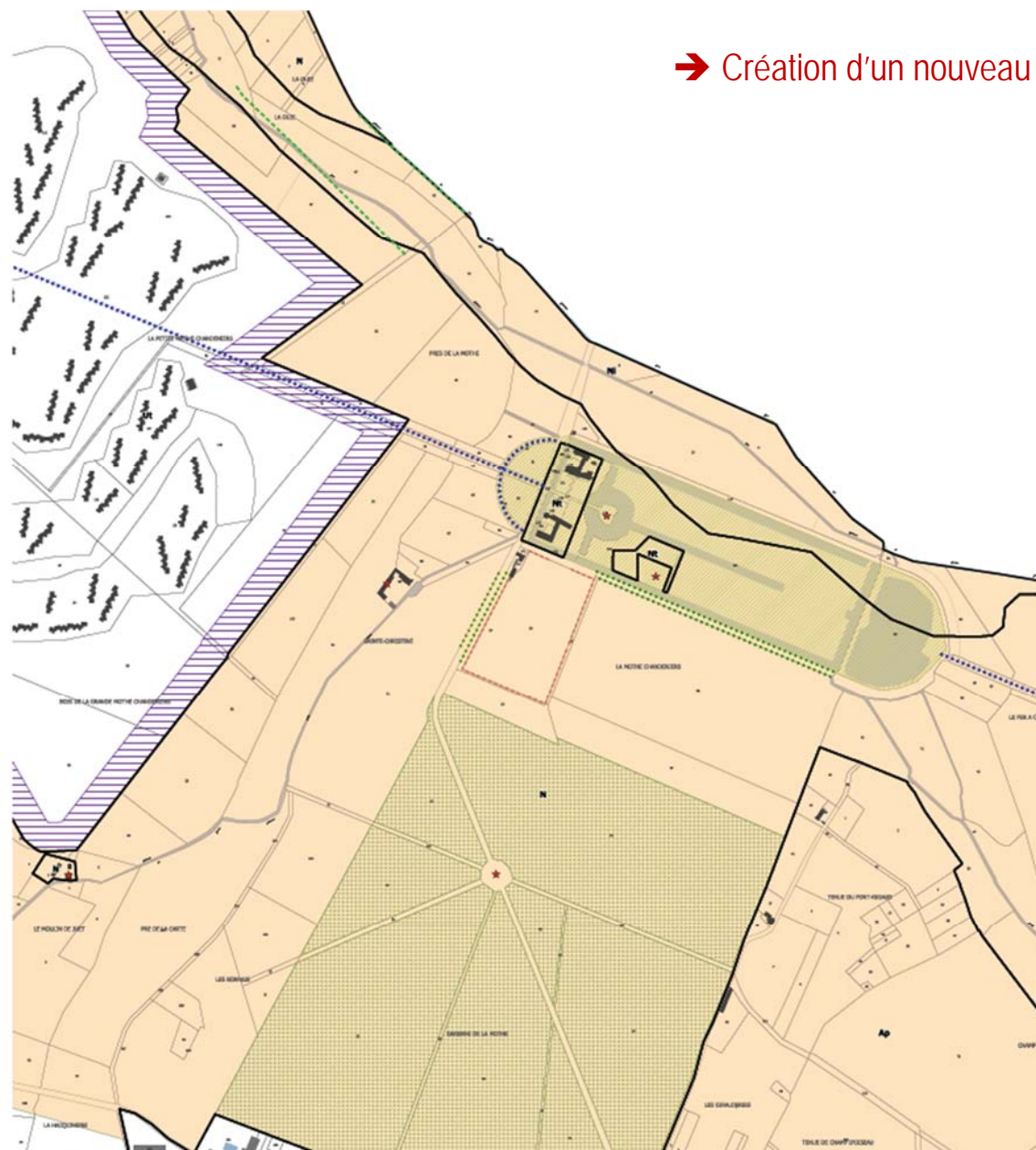
Ni : Zone naturelle soumise au risque inondation

Np : Zone naturelle protégée

FIG. 1. STRENGTH OF 10 PROBE CRACKS

LEGENDE

- Délimitation des zones
- Changement de destination en application du L153-11 du code de l'urbanisme
- ★ Eléments du patrimoine à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres
- Alignement de platane
- Axe historique du château protégé au titre du L151-19 du CU.
- Hote
- Marge de recul bâtier en application du L111-6 du code de l'urbanisme
- Mur
- Espace réservé
- Espace local diesel
- Espace paysager à protéger au titre du L151-19 du CU
- Marge de recul : 10 m
- Orientation d'aménagement : vocation d'habitat
- Orientation d'aménagement : vocation paysagère
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global en zone L151-41 du code de l'urbanisme.
- Restrictions d'accès aux abords de la RD 347



➔ Création d'un nouveau STECAL Nt



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Dispositions générales

Éléments du patrimoine bâti, historique ou paysager protégés

En complément de la protection des monuments historiques classés et des sites inscrits des éléments du patrimoine ont été identifiés en vue d'une protection (au titre des articles L.151-23 L151-19 du CU).

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère, à l'intérêt des bâtiments ou des lieux.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Les évolutions proposées :

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

ZONE Nt = STECAL du château de la Mothe Chandeniers.

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle et forestière (zone Nt) correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être ~~autorisés des constructions~~

Rappel L151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Éléments d'information :

L'étoile * indique qu'une définition est disponible pour le mot présenté.

En sus du présent règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur le fait que les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- Les prescriptions d'isolation acoustique liées aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres.

Il est par ailleurs rappelé que tous les projets de constructions doivent respecter les réglementations en vigueur en ce qui concerne les risques de sécheresse, de retrait et de gonflement des sols argileux et de risques de séisme.

Remplacé par :

« La zone naturelle et forestière (zone Nt) correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de valorisation du patrimoine, au travers de l'activité touristique. »

2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Chapitre 1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article Nt-1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances.

Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'activité industrielle.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux.
- Le stationnement isolé des caravanes et autres résidences mobiles de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.

~~L'extension des constructions existantes en dehors du secteur défini sur le plan masse (pièce 5c).~~

Les évolutions proposées :

Suppression de l'annexe plan masse 5 c

Justification : Ce plan masse fait référence à une zone constructible très limitée qui exclut l'espace du château et les jardins arrières sur lesquels les lodges et l'Orangerie ont été réalisés. Dès lors le maintien de cette annexe vient en contradiction avec les constructions réalisées.

En contre partie, il est proposé de compléter le règlement sur les hauteurs – art Nt 2.1 suivant.

2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Les évolutions proposées :

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Article Nt-1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions* nouvelles ou l'extension des bâtiments existants sous réserve

- ~~– de respecter les dispositions figurant au plan masse (pièce 5c) et notamment l'emprise au sol.~~
- que la densité bâtie* soit égale à 2.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas aux caractéristiques paysagères du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Suppression de l'annexe plan masse 5 c / justification : fait référence à une zone constructible très limitée qui exclut l'espace château et les jardins arrières sur lesquels les lodges et l'Orangerie ont été réalisés.

Remplacé et complété par :

« La restauration et l'adaptation des constructions existantes ainsi que leur annexe sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales de l'immeuble principal ».



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Les évolutions proposées :

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nt-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions.

Implantation des constructions

~~Tout bâtiment devra s'implanter dans la continuité de l'alignement de l'aile nord du château (voir plan masse, pièce 5c).~~

~~Tout nouveau volume devra avoir en symétrie axiale, de part et d'autre de l'axe central du domaine, un volume semblable.~~

Hauteur maximale des constructions.

~~La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments de référence (H) identifiés sur le plan masse (pièce 5c).~~

Proposition de modifier le règlement sur les implantations :

Nt 2.1 – Implantations des constructions

« En cas d'extension de l'aile nord du château, l'implantation à l'alignement doit être respectée, ainsi que la symétrie axiale centrale du domaine. »

Proposition de modifier le règlement sur les hauteurs :

Nt 2.1 – Hauteur maximale des constructions

« En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximum ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal ».

« La hauteur maximum des nouvelles constructions ne devra pas dépassée 10m. »

Ajout d'un & sur

Nt 2.1 - Emprise au sol

« L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions et installations à la date d'opposabilité du PLU au sein du secteur est limitée à 800 m². »



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Les évolutions proposées :

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nt-2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat.

Ajout d'un & sur

Nt 2.2 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

« Dans un objectif de conservation de la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments existants, les éléments suivants s'appliquent en cas de restauration, extension, construction d'annexe au bâtiment principal :

- Respect de la volumétrie existante (façade et toiture) des constructions
- Respect des formes et rythmes des ouvertures en façade comme en toiture (y compris en cas de nouvelle ouverture),
- Interdiction de surélévation de la toiture,
- Respect des matériaux existants et exigence d'une qualité de matériaux) »



2/ Proposition d'évolution des pièces du PLU

L'évolution du zonage

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Article Nt-3.1 : Desserte par les voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Nt-3.2 : Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Nt-3.3 : Stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Bilan des surfaces modifiées et de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier

La présente évolution engendre la création d'un nouveau STECAL Nt d'une surface de 0,46 ha en lieu et place de la zone N.

Il diminue d'autant l'espace remarquable du paysage.

On peut considérer que cette diminution reste mineure par rapport à la surface globale de la zone N à savoir 1325 ha soit une diminution de 0,014% pour atteindre 1324,5 ha.

Le secteur Nt croit d'autant pour passer de 1,44 ha à 1,90ha.

Les valeurs réelles restent très modestes, sans impact majeur sur la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la commune.

Extrait du Rapport de présentation avant Révision Allégée n°1
– Tableau de bilan des surfaces

4.3.7 Bilan des surfaces.

| PLU révisé (A) | | PLU en vigueur (B) | | Différence (A-B). |
|--------------------------|--------------|--------------------|----------------|-------------------|
| A | 1581 | A | 2027 | |
| Ac | 0,3415 | A* | 1,051 | |
| Ap | 389,2 | | | |
| Total agricole | 1970 | | 2028 | -57,40 |
| AUa | 5,832 | AUa | 12,24 | |
| AUb | 1,045 | AUb | 6,596 | |
| | | AUL | 2,142 | |
| | | AUha | 2,606 | |
| | | AUhb | 2,915 | |
| Total à urbaniser | 6,877 | | 26,50 | -19,62 |
| N | 1325 | N | 27,17 | |
| Ni | 25,43 | Ne | 19,48 | |
| Nj | 1,308 | Ne* | 13,53 | |
| Np | 1,147 | Np | 1219 | |
| Nt | 1,442 | | 0,00 | |
| Total à urbaniser | 1355 | | 1280 | 74,94 |
| U | 42,43 | U | 62,73 | |
| | | U* | 1,230 | |
| Ua | 26,20 | Ua | 4,902 | |
| Ua1 | 8,845 | | | |
| Uh | 10,38 | Uh | 8,301 | |
| Ut | 159,6 | 1AUt | 163,2 | |
| | | UI | 5,879 | |
| Total à urbaniser | 247,5 | | 246,253 | 1,243 |
| Total | 3579 | | 3580 | -0,840 |



L'impact sur le PLU & choix de la procédure

Extrait du Rapport de présentation avant Révision Allégée n°1

D. Justification des règles

Affectation des sols et destination des constructions.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif sont autorisées en zone A et N.

Conformément à l'article L153-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone Nt précise les conditions :

- De hauteur, (reprise de la hauteur des bâtiments voisins),
- D'implantation, (à l'alignement d'un bâtiment existant),
- De densité (densité de 2).

des constructions autorisées dans le STECAL, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

~~L'extension des bâtiments existants est interdite en zone Nt afin de conserver l'aspect des bâtiments existants.~~

Extrait du Rapport de présentation après Révision Allégée n°1

D. Justification des règles

Affectation des sols et destination des constructions.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif sont autorisées en zone A et N.

Conformément à l'article L153-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone Nt précise les conditions :

- De hauteur, (reprise de la hauteur des bâtiments voisins),
- D'implantation, (à l'alignement d'un bâtiment existant),
- De densité (densité de 2).

des constructions autorisées dans le STECAL, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

« L'extension des bâtiments existants est autorisée sous condition de respecter une densité maximale. »

➡ La relecture du Rapport de présentation a permis de détecter une coquille.

En effet dans la partie consacrée à la « Justification des règles », il est précisé que l'extension des bâtiments existants est interdite.

Il s'agit d'une mauvaise référence au règlement qui n'interdisait pas l'extension des bâtiments existants en secteur Nt, mais soumettait à conditions cette extension de l'existant.

Dès lors, il est proposé de corriger la rédaction comme suit :

« L'extension des bâtiments existants est autorisée sous condition de respecter une densité maximale. »

L'impact sur le PLU & choix de la procédure

Le projet de la révision allégée n°1 du PLU a pour objet de permettre le déploiement des activités légères de loisirs au sein du parc d'activité touristique et patrimonial « La Mothe Chandeniers ».

Cette évolution est en accord avec l'axe 3.3 du Projet d'aménagement et de développement durable. Le secteur envisagé est actuellement classé en zone N et Nt, et dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation. La modification porte sur :

- ▶ Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation n°10 pour correspondre au projet du Parc en portant l'attention sur la valorisation du cadre patrimonial et naturel.
- ▶ Modifier le zonage : Créer un nouveau STECAL Nt (préexistant sur le site de la Mothe Chandeniers) aux parcelles riveraines pour partie, initialement classées en zone N, soit pour une surface modifiée approximative de 0.46 ha.
- ▶ Modifier le règlement Nt, en cohérence avec la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pouvant être considérée comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution du zonage N au profit d'une extension d'un STECAL Nt peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.



Photo aérienne du château de La Mothe Chandeniers et de son parc / Un domaine bucolique aux Portes du Center Parc

JUSTIFICATION DE LA REVISION ALLEGEE : Un développement touristique dans le droit fil des politiques du Loudunais

CONTEXTE TOURISTIQUE DU LOUDUNAIS

Le Loudunais compte plus de 300 sites accessibles à la visite, des plus structurés (Châteaux de la Mothe-Chandeniers, golf, musées par ex.) au plus modeste (églises, lavoirs...). Le bassin touristique à 1h inclut le val de Loire Unesco (Saumurois et Chinonais). C'est donc un environnement touristique fort, avec en Loudunais, des sites touristiques emblématiques, dans lequel se place la Mothe Chandeniers au côté du domaine de Roiffé et du center-parc « Le Bois aux daims ».

Ces lieux majeurs s'appuient sur la mise en tourisme par l'itinérance, par un schéma des randonnées et des sentiers d'interprétation. Le site de la Mothe est sur l'un de ces parcours de découverte du patrimoine identitaire loudunais.

LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AU CŒUR DE LA POLITIQUE TERRITORIALE

La communauté de communes vient d'adopter son Plan touristique avec une nouvelle marque territoriale et des actions de renforcement de son offre touristique et générer des flux depuis le val de Loire et Poitiers. C'était l'une des actions de son projet politique de territoire 2022.

La nouvelle marque « Bien en PLS – Pays Loudunais » s'appuie sur les sites « forts ». Le Château de la Mothe est l'un de ces sites d'appui, en ce qu'il améliore la mise en tourisme de l'offre, par la permanence d'un patrimoine naturel et historique, et par l'offre d'accompagnement (hébergement, restauration, évènementiel).

Compatibilité avec les documents supra-communaux

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

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, ce dernier étant intégrateur des documents de rang supérieur (Schémas régionaux, départementaux, etc.).

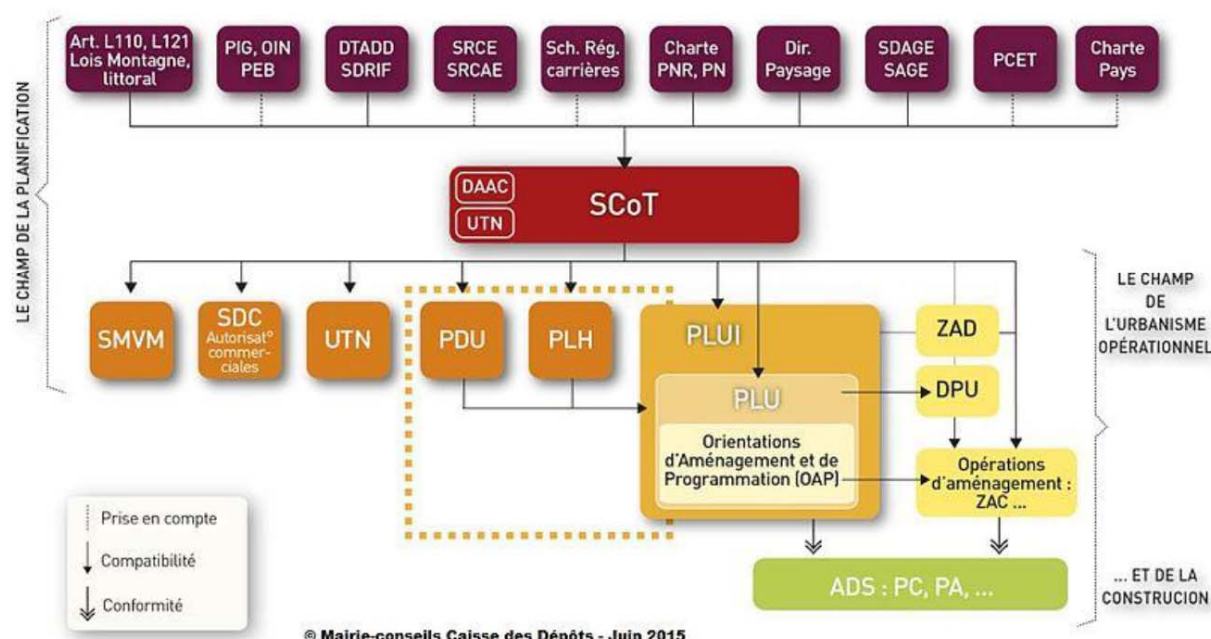
La communauté de communes du Pays Loudunais n'est pas concernée par un SCOT.

La compatibilité avec le SRADDET ...

Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

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.

Figure 5. Hiérarchie des documents d'urbanisme

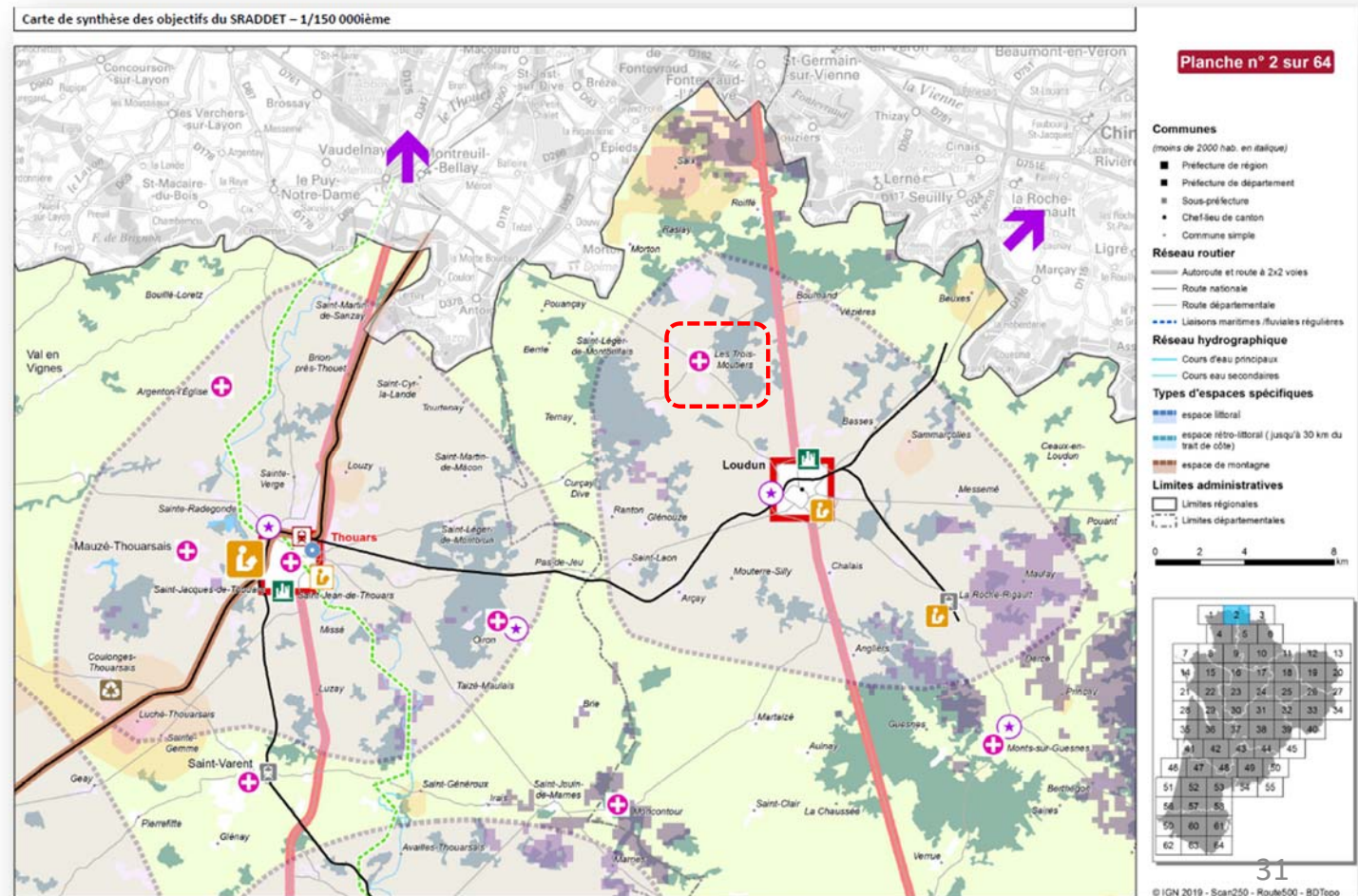


Compatibilité avec les documents supra-communaux : le SRADDET de Nouvelle Aquitaine

LES AMBITIONS DU SRADDET A L'HORIZON 2030

- Une consommation foncière divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- La fin de l'étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- La réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;
- De nouvelles solutions de transport pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- La Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent son adaptation aux dérèglements climatiques ainsi que la prévention des risques auxquels elle est exposée ;
- Un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la restauration de la biodiversité.
- Et en 2050 la Nouvelle-Aquitaine sera une région à énergie positive.

Carte de synthèse des Objectifs du SRADDET



Compatibilité avec les documents supra-communaux : le SRADDET de Nouvelle Aquitaine

Extraits des Objectifs du SRADDET

Le SRADDET décline 2 objectifs en matière touristique qui rentrent directement en résonnance et soutiennent la cohérence du développement touristique, promu par la présente Révision Allégée.

➔ *Prévoir le développement encadré du site de la Mothe Chandeniers c'est répondre aux objectifs d'un tourisme durable, mis en œuvre dans le SRADDET.*

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois

OBJECTIF STRATEGIQUE 1.1 : CREER DES EMPLOIS ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE EN VALORISANT LE POTENTIEL DE CHAQUE TERRITOIRE DANS LE RESPECT DES RESSOURCES ET RICHESSES NATURELLES

Le **tourisme** joue également un rôle important dans l'activité de nombreux territoires de la région. La Nouvelle Aquitaine est première pour la fréquentation touristique de la clientèle française et cinquième pour la clientèle internationale. La diversité des destinations offre un potentiel de développement à coupler avec une approche durable et qualitative afin de préserver les richesses patrimoniales et naturelles.

Objectif 7 : Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux

Objectif 8 : Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable