

NOTE DE PRÉSENTATION

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



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
Objets de la modification simplifiée	2
Procédure de la modification simplifiée	2
Déroulé de la procédure.....	2
2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	3
3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	3
Objet : REGLE EN ZONES A ET N.....	3
Objet – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 4	5
4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU	12
5. CONCLUSION.....	12

1. PRÉAMBULE

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 est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions. Ce document a connu une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2020.

| Objets de la modification simplifiée

La procédure de modification « simplifiée » n°2 du PLU de la commune de les Trois Moutiers projetée porte sur les points suivants :

- ⇒ Retirer la règle de hauteur pour les constructions et équipements d'intérêt collectif au règlement écrit des zones N et A -article 2.1 ;
- ⇒ Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation n°4

| Procédure de la modification simplifiée

Les évolutions envisagées entrent dans le cadre de la procédure de modification simplifiée car elle n'a pas pour effet (Cf. article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à « urbaniser ».

L'évolution du PLU envisagée répond à ces critères.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

La procédure de modification dite « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-36 à 153-41, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

| Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté n°2025-312 du 24 novembre 2025.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifié, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organisées associées, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du public sont :

- Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU sera mis à disposition du public du lundi 19 janvier au vendredi 20 février 2026 à la mairie des Trois-Moutiers et au siège de la Communauté de communes aux jours et heures d'ouverture au public habituels, et sur le site internet de la Communauté de Communes, rubrique urbanisme ;
- Les observations du public pourront être recueillies dans un cahier de concertation mis à disposition à la mairie des Trois-Moutiers et au siège de la communauté de communes, aux jours et heures d'ouverture habituels, ou être adressées à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Loudunais en précisant en objet « PLU Les Trois Moutiers Modification simplifiée n°2 » soit par courriel à l'adresse électronique PLU-TroisMoutiers-Modif2@pays-

loudunais.fr ou soit par courrier au Président de la Communauté de communes au 2 rue de la Fontaine d'Adam 86200 Loudun.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition : A l'issue de la mise à disposition, il sera présenté le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Présentation du document : La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°2 du PLU communal. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur, par objet de la modification :

- ⇒ Zone A et N : hauteur pour les constructions et équipements d'intérêt collectif
- ⇒ Orientation d'aménagement et de programmation n°4

L'évolution du document PLU concerne les pièces suivantes :

- ▶ 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 – site de l'ancienne coopérative - 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.

Contenu du dossier de modification simplifiée : Le dossier de modification simplifiée du PLU communal comporte la pièce suivante : La présente notice explicative de la modification simplifiée.

3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

| Objet : REGLE EN ZONES A ET N

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs

❖ Présentation de l'évolution :

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. 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.

- ⇒ La restriction de hauteur pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif est retirée. Tout le périmètre des zones N et zone A du PLU opposables sont concernées. Aucune surface n'est modifiée.

❖ **Modifications apportées :**

REGLEMENT : ⇒ Zone A – article A 2.1
⇒ Zone B – article N-2.1

➔ **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

❖ **Justifications des évolutions envisagées**

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 :

- un secteur Ap en zone agricole identifiée. 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.
- un secteur Np et un secteur Np identifiés. 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.

En revanche, en dehors de ses secteurs et en l'absence de justifications spécifiques, 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 à l'échelle des zones – hors secteurs Ap, Np et Nt 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 pourtour paysagers des villages et du bourg. Tout projet de constructions ou d'installations d'intérêt collectif devra être justifié en application des textes réglementaires.

| Objet – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n° 4

❖ Présentation de l'évolution :

Le PLU des Trois Moutiers a identifié un espace de 2,3ha classée en zone AU, située en entrée de bourg, et incluant une coopérative agricole et une gare, désaffectées. Le rapport de présentation indique que cette zone doit accueillir une opération de renouvellement urbain, à dominante d'habitat. (vue aérienne ci-contre)

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 du PLU approuvé y pose des principes d'aménagement.

Dans le cadre du programme Village d'Avenir, la commune des Trois Moutiers a engagé une étude de faisabilité pour le renouvellement urbain de ce site, à des fins d'occupation de logements.



L'étude de faisabilité* met en avant des enjeux d'aménagement multiples

Ci-contre, extrait des plans et schémas - *réalisation 2025 URBAGO et Cadegeau

Ces enjeux d'aménagement sont tant dépendants de la conception intrinsèque du projet que des interactions avec leur environnement proche ou lointain. Ils peuvent être classés par thématiques :

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

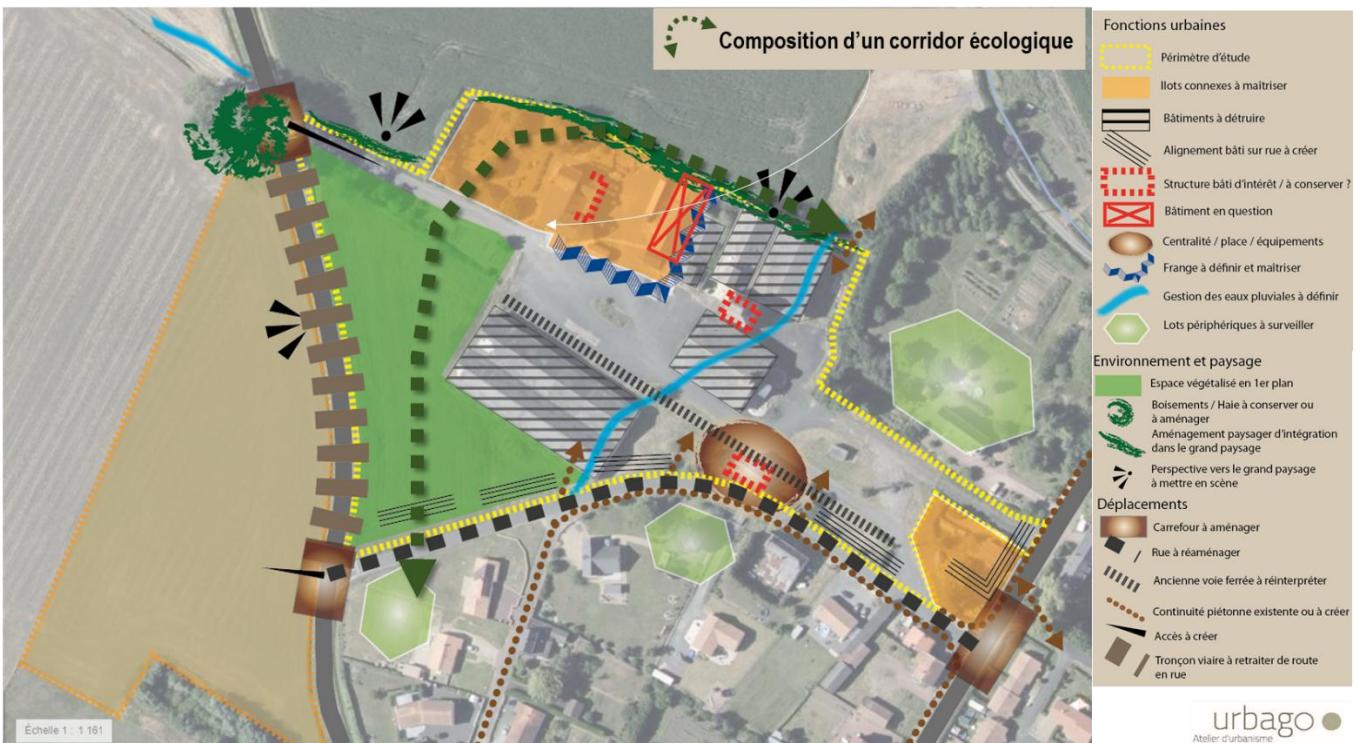
ARCHITECTURE ET URBANISME

- 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
- 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

- Eviter la zone humide floristique et compenser la zone humide pédologique en aval immédiat du projet (voir plan ci-après)
- Assurer la gestion hydraulique par un ouvrage de type bassin de rétention-régulation couplé à une éventuelle alimentation de la mesure compensatoire.

LES ENJEUX



Avant projet de l'étude de faisabilité



❖ Présentation des évolutions envisagées

L’OAP avant modification simplifiée du PLU ne permet pas la mise en œuvre du projet issu de l’étude de faisabilité. De nouveaux principes majeurs de l’organisation et de l’aménagement du site sont à préciser dans la partie B. Principes d’aménagement de l’OAP secteur 4 :

⇒ Les circulations :

Le texte (7) est retiré et remplacé – texte et dessin : L’axe de contournement du bourg pour les engins agricoles à supprimer et remplacer par 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 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 : Le principe de conservation partielle de la zone humide recensée est indiqué tout comme son intégration au projet

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 secteur (5) devient une possible zone de compensation pour la zone humide identifiée dans le site.

⇒ Le paysage :

Les points (4) et (6) sont précisés – texte et dessin. La ligne de contact nord devant recevoir un traitement paysager adapté 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” préservée devient un évènement urbain dans le quartier, une articulation entre les quartiers sud et le futur quartier ; si sa destination publique n’est pas encore complètement arrêtée, son aménagement sous forme de lieu de convivialité ou de placette doit être l’occasion de générer un lieu d’animation et de rassemblement convivial réunissant les habitants de la frange nord des Trois Moutiers.

❖ Pièces modifiées du PLU

ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

⇒ Secteur n°4 – partie B. Principe d’aménagement

- p. xx : Seul le texte « circulation » est retiré et modifié.
- p. xx : Les textes et schémas sont remplacés.

RAPPORT DE PRESENTATION

⇒ Partie 5- Justification – partie 4.5 secteurs 4

> Voir les modifications avant/après pages 8, 9 et 10 suivantes.

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

Seul le texte « circulation » est retiré et modifié.

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.

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



Texte modifié

➔ **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

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

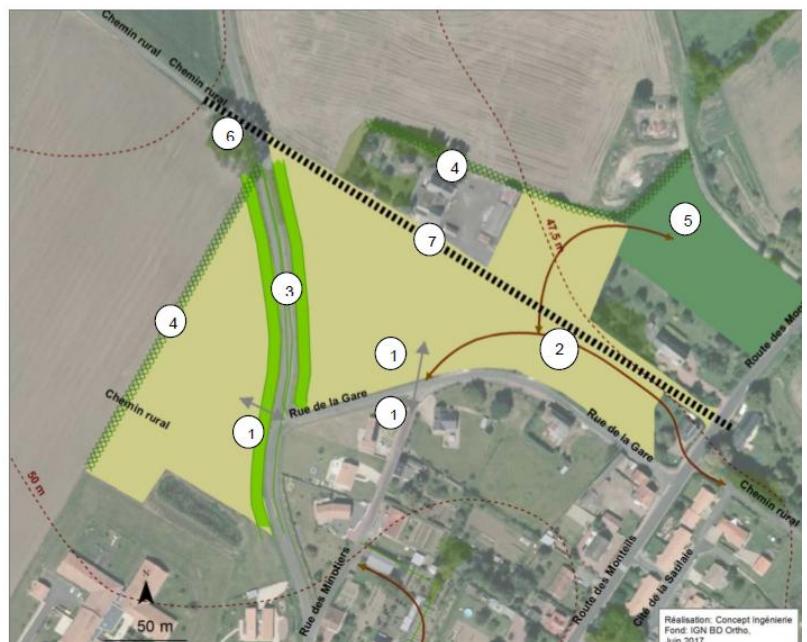


Schéma modifié



après Modification Simplifiée

Principes organisationnels :

Points ajoutés

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 ligne 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.)

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

⑤ Un espace végétalisé à aménager est à mettre en œuvre en frange nord en fonction de sa vocation future ; il est susceptible d'accueillir une aire de compensation à la réduction de la zone humide recensée dans le site d'étude.

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

⑦ L'espace gare, avec le maintien de l'ancienne gare, est à valoriser en tant qu'événement urbain du futur quartier (exemple : aménagement d'une place, lieu de convivialité, accueil d'un équipement ou d'un service, etc.)

⑧ La zone humide recensée est à conserver ; si réduction, une aire de compensation doit être aménagée au nord du site d'étude. Elle doit être intégrée au projet d'aménagement du futur quartier dans un objectif de valorisation paysagère, écologique et urbaine.



Périmètre d'aménagement

Ligne de contact avec les espaces naturels

Ancienne gare conservée

Espace public à aménager

Zone humide à conserver partiellement et intégrer

Espace végétalisé à aménager

Voirie de desserte périphérique
Traitement d'entrée de bourg
Liaison douce / circulation intérieure
Principe d'accès routier à créer
Principe de liaison douce à créer

Schéma et texte OAP – réalisation URBAGO

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

avant Modification Simplifiée

D. Secteur 4		Orientations	Justifications
1	Les dessertes de la zone doivent maintenir un principe de continuité avec les voies environnantes	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 communes	Le PADD a pour objectif de poursuivre 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
2	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.	L'objectif est de valoriser l'entrée de ville principale des résidents du Center Parcs.
3	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.	Les lignes de contact avec les espaces naturels et agricoles devront recevoir un traitement paysager adaptée.
4	Un espace végétalisé à aménager est à mettre en œuvre en frange nord en fonction de sa vocation future ; il est susceptible d'accueillir une aire de compensation à la réduction de la zone humide recensée dans le site détourné.	L'objectif est d'améliorer la qualité écologique d'un site dégradé (ancienne STEP) en s'appuyant sur l'obligation de compensation en lien avec la destruction partielle d'une zone humide.	Le PADD a pour objectif de protéger les espaces proches de la Barouze. Le maintien d'une vocation naturelle et d'amélioration écologique du site participe à cet objectif.
5	Le bosquet doit être préservé, sauf contraintes sanitaires ou techniques justifiées.	Ce bosquet va participer à la structuration de la future entrée du bourg.	Ce bosquet sera créé sur la rive de la Barouze. Cette zone pourra recevoir les eaux pluviales.
6	L'espace gare, avec le maintien de l'ancienne gare, est à valoriser en tant qu'événement urbain du futur quartier (exemple : aménagement d'une place, lieu de convivialité, accueil d'un équipement ou d'un service, etc.)	L'objectif est de qualifier l'espace urbain en prenant appui sur son patrimoine historique et industriel.	Le PADD a pour objectif de protéger les espaces proches de la Barouze. Le maintien d'une vocation naturelle et d'amélioration écologique du site participe à cet objectif.
7	Maintien de la voie de contournement	Le bosquet sera préservé.	Il s'agit d'une voie importante pour éviter la traversée du bourg aux convois agricoles.
8	La zone humide reçue est à conserver ; si réduction, une aire de compensation doit être aménagée au nord du site d'étude. Elle doit être intégrée au projet d'aménagement du futur quartier dans un objectif de valorisation paysagère, écologique et urbaine		

❖ **Justifications des évolutions envisagées :**

L'étude de faisabilité du site démontre :

Environnement et Paysage : S'appuyer sur les points forts du site

- 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, puis la zone humide qui sera agrémentée de végétaux, pour gagner les haies bocagères et boisements présents au nord du site ; il sera renforcé par l'aménagement et la valorisation d'une aire de compensation à aménager en lieu et place de la friche laissée à l'ancienne STEP. Il convient de préciser que le site sera planté sur les points et axes stratégiques – placettes, entrées, chemins doux.
- 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.

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 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 des élus est de conserver un trafic interne apaisé et partagé...

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 nouvelle vocation en équipement ou services – 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.

4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

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

5. CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme communal de la commune de Trois Moutiers sera mise à disposition du public durant un mois. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.