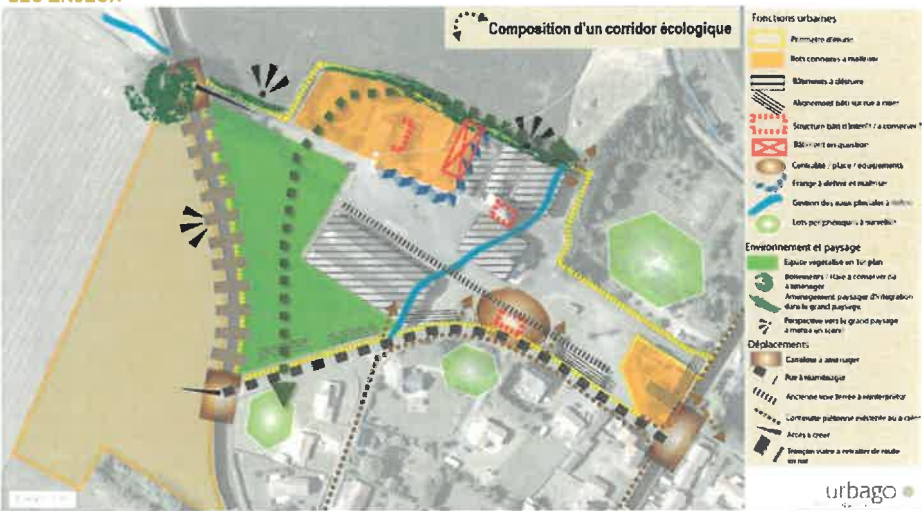


Commune des Trois Moutiers

Modification simplifiée n°2 du PLU

RECEPTION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



	Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Les Trois Moutiers (86)
Localisation / Commune	Les Trois Moutiers (commune de la CC du Pays Loudunais)
Dossier reçu le / Échéance réponse	Reçu le 16/01/2026 par mail Échéance de réponse : 16 février 2026
Pétitionnaire	CC du Pays Loudunais (Direction de l'aménagement durable – service urbanisme)
Type	Consultation personnes publiques consultées À noter : consultation du public en cours (19 janvier au 20 février 2026)
Situation / nomenclature	Modification simplifiée du PLU (L.153-40 code de l'urbanisme)
Description du projet	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Les Trois Moutiers a été approuvé le 6 juin 2019. La présente demande d'avis concerne la modification simplifiée n°2 du PLU portant sur : Le retrait de la règle de hauteur pour les constructions et équipements d'intérêt collectif au règlement écrit des zones N et A – article 2.1 <i>Cette modification visant le retrait de la règle sur la hauteur des bâtiments ne concerne pas les enjeux du SAGE.</i> La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 Le PLU identifie un espace de 2.3 ha classé en zone AU située en entrée de bourg. La commune a engagé une étude de faisabilité pour le renouvellement urbain de ce site, à des fins d'occupation de logements (27 lots individuels pavillonnaires et 2 lots collectifs envisagés). L'étude de faisabilité met en avant des enjeux d'aménagement multiples. LES ENJEUX  Composition d'un corridor écologique Fonctions urbaines - Primoire d'habitat - Bois communaux à maintenance - Équipements à débiter - Alimentation sans lien avec la route - Structure bâtie d'intérêt à conserver - Bâtiments en question - Centrales : place / équipements - Espace à débiter et maintenir - Gestion des eaux pluviales à débiter - Lots pour protéger à débiter Environnement et paysage - Espace végétalisé en sur plan - Boisements : place à conserver et à développer - Aménagement paysager d'intérêt public - Équipement public d'intérêt public - Projet de paysage à débiter Déplacements - Construire à débiter - Plan à débiter - Aménagement paysager d'intérêt public - Projet de paysage à débiter - Projet de paysage à débiter urbago



Pour la mise en œuvre du projet issu de l'étude de faisabilité (illustration ci-dessus) des modifications doivent être apportées à la rédaction de l'OAP n°4 d'où la procédure de modification simplifiée (pièces du PLU modifiées : OAP et rapport de présentation).

Les modifications envisagées dans la rédaction de l'OAP sont présentées page 8, 9 et 10 de la note de présentation.

Parmi les évolutions de rédaction de l'OAP, l'identification d'une zone humide est précisée et le texte suivant est indiqué :

	Orientations	Justifications
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	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.

La note de présentation de la modification simplifiée précise :

❖ **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.

Projet dans le périmètre du SAGE et surface concernée	La commune de Les Trois Moutiers est intégralement sur le bassin du Thouet. Masse d'eau superficielle : la Petite Maine et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Dive du Nord
Surfaces et/ou linéaires concernés	
Description des impacts	Éléments de l'annexe – étude faisabilité « volet environnement » : Les investigations environnementales ont mis en évidence une prélocalisation de 4 450 m² de zones humides (3 750 m² selon critères pédologiques et 700 m² selon critères floristiques). <i>« le projet a été conçu pour préserver la zone humide floristique et l'intégrer dans le projet mais la zone humide pédologique serait impactée. Une compensation est proposée en aval immédiat du projet sur le site de l'ancienne station d'épuration communale (totalement déconstruite actuellement). »</i> Le projet impliquerait la destruction d'une surface de 3 295 m² de zones humides et la conservation de 1 155 m² (dont les 700 m² de ZH floristique).
Mesures correctrices/compensatoires	Mesures compensatoires envisagées pour la destruction de zones humides : zone humide à créer d'une surface au moins équivalente à celle de la zone humide impactée et à proximité immédiate (emplacement au Nord-Ouest du site à l'emplacement de l'ancienne station d'épuration). > ce qui est envisagé : création d'une ZH de 3 295m² alimentée par les eaux de ruissellement issues du projet d'aménagement (parcelle visée actuellement non humide). <i>« les eaux pluviales de ruissellement de l'ensemble du site seront collectées par l'intermédiaire de réseaux d'eaux pluviales. Les eaux pluviales seront traitées et régulées dans un bassin de rétention-régulation, localisé au Nord du projet. L'exutoire de ce bassin de rétention régulation sera le ruisseau localisé au Nord du site. De plus, cet ouvrage de régulation servirait d'alimentation à la mesure compensatoire de zone humide ».</i> <i>« la gestion des eaux pluviales reste à déterminer »</i>
Compatibilité avec le SAGE	Dans le rapport environnemental, le SAGE Thouet est identifié. Toutefois si de grandes orientations du SAGE sont citées, il n'est pas fait référence au règlement du SAGE ni aux dispositions du PAGD de façon détaillée. Ainsi l'analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE n'est pas suffisante. Il est précisé que les eaux pluviales seraient gérer sur la zone avec une partie servant à alimenter la zone humide conservée et une autre partie dirigée dans un bassin de rétention-régulation (pouvant alimenter le projet de compensation ZH). Cette gestion « à la parcelle » est en cohérence avec l'approche souhaitée par le SAGE. Pour ce qui est de l'impact sur la zone humide et les informations présentent dans le dossier, le projet final envisagé (logements individuels) ne semble pas entrer dans un des cas dérogatoires de la règle « zones humides » du SAGE qui indique que tout projet entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, le remblaiement ou le drainage de zones humides ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités est interdit sauf pour certains cas dérogatoires. <u>Ainsi le projet envisagé tel que présenté ne serait pas conforme au SAGE.</u>



Proximité d'enjeu proche	
Commentaire enjeu proche	
Autres observations	Secteur en tête de bassin versant - cours d'eau la Barouse. (objectif 10 SAGE – TBV)
Proposition d'avis	La demande d'avis porte sur la modification simplifiée du PLU et sur l'évolution de la rédaction de l'OAP n°4. L'analyse environnementale concerne la phase pré-opérationnelle visant à permettre la modification de l'OAP du PLU. Dans un second temps (post élections 2026), il appartient à la commune de poursuivre l'étude en phase projet avec permis d'aménager et dossier Loi sur l'Eau. Ainsi le projet d'aménagement présenté dans les documents transmis peut être amené à évoluer. De plus, il est précisé que le projet devra faire l'objet d'un dossier de déclaration (eaux pluviales, impact zones humides) avec pour objectif « <i>de réaliser un état des lieux de l'existant, de déterminer l'impact de l'aménagement sur le milieu récepteur, et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement, d'atténuation ou de compensation des incidences du projet ; et ceci dans un souci de développement durable et de préservation de l'avenir.</i> » <u>Au vu de ces éléments il est proposé d'émettre :</u> <u>Un avis favorable avec réserve sur la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Les Trois Moutiers</u> <i>La modification simplifiée n'ayant pas pour objet de définir précisément le projet final, celle-ci peut recevoir un avis favorable, toutefois les éléments présentant l'avant-projet à l'origine de la modification de l'OAP laissent penser que le projet envisagé ne sera pas conforme avec le SAGE du fait de l'impact sur la zone humide. Ainsi afin d'alerter la collectivité sur ce point il est proposé d'émettre une réserve.</i> <i>Complément : l'avis transmis à la CCPL pourra être complété en rappelant l'importance de la réalisation des inventaires de connaissance zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme permettant ainsi d'anticiper les projets d'aménagement et la pris en compte des enjeux « eau » (dispositions 50 et 56 du SAGE).</i>





CHAMBRE D'AGRICULTURE VIENNE

Siège Social

Agropole, 2133 Route de Chauvigny
CS 35001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR
Tél. : 05 49 44 74 74
Email : accueil@vienne.chambagri.fr

Agence de Mirebeau

2 Rue des Cyprès
86110 MIREBEAU
Tél. : 05 49 50 44 29
Email : mirebeau@vienne.chambagri.fr

Agence de Montmorillon

Eco Espace, 70 Rue de Concise
3.P. 70050 - 86501 MONTMORILLON Cedex
Tél. : 05 49 91 01 15
Email : montmorillon@vienne.chambagri.fr

Agence de Vivonne

13 Rue des Sablons
86370 VIVONNE
Tél. : 05 49 36 33 60
Email : vivonne@vienne.chambagri.fr



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 600 027 00026
APE 9411Z
www.vienne.chambre-agriculture.fr

Communauté de communes du Pays
Loudunais
2 rue de la Fontaine d'Adam
86200 LOUDUN

Mignaloux-Beauvoir, le **21 janvier 2026**

N/Réf : PTF/FG/313

Objet : avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Les Trois Moutiers

Affaire suivie par Fanny GAILLARD – 05.49.44.74.54 / 06.84.96.03.58

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU des Trois Moutiers, vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture de la Vienne en tant que personne publique associée conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Je vous transmets donc mon avis suite à l'analyse du dossier concerné reçu le 16 janvier dernier.

Le projet de modification a pour objet de :

- 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 (OAP) n°4.

Le premier point ne soulève pas de remarque particulière.

Concernant le deuxième point, il est précisé que l'OAP n°4 concerne un espace de 2,3 ha classé en zone AU, situé 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. L'OAP n°4 du PLU approuvé pose des principes d'aménagement. Toutefois, il s'avère que 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.

Dans la partie B. *Principe d'aménagement / La circulation*, la modification suivante est proposée :

- Avant modification : « La voie de circulation existante (ancienne voie ferrée) sera maintenue. Son gabarit devra permettre le passage des convois agricoles » ;
- Après modification : « 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 ».

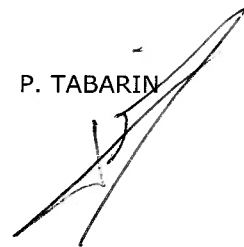
Il est à noter que la modification envisagée supprime la mention relative au maintien d'une voie de circulation permettant le passage des convois agricoles.

Ainsi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification du PLU, **sous réserve** de maintenir, dans l'OAP n°4, une mention relative à l'existence d'une voie de circulation permettant le passage des convois agricoles.

Vous souhaitant bonne réussite dans la conclusion de votre projet, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

P. TABARIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name P. Tabarin.

Direction de la Prospective,

À

Monsieur Joël Dazas
Président de la
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS LOUDUNAIS
2 rue de la Fontaine d'Adam
BP 30004
86201 LOUDUN

A Poitiers, le 5 février 2026

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune des TROIS MOUTIERS - Avis des PPA

Dossier suivi par : Bruno Alapetite, Renaud Gaud

N/Réf : BA/CM/RG/EL/2026-011

Monsieur le Président,

La commune des Trois Moutiers, sous l'égide de la Communauté de Communes du Pays Loudunais, a engagé une modification simplifiée de son PLU, motivée par la nécessité de retirer la règle de hauteur pour les constructions et équipements d'intérêt collectif au règlement écrit des zones N et A -article 2.1 et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation n°4

A ce titre, et conformément à la procédure, vous sollicitez l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations qui concernent uniquement l'OAP n°4 :

Note de présentation :

● **Réseau d'eau potable**

- Compte-tenu de la la taille du projet (2,3ha) et du potentiel urbanisable, je vous informe que le réseau existant rue de la Gare est insuffisant pour assurer la desserte des futures habitations ainsi que la défense incendie. La desserte devra être assurée depuis la rue des Monteils avec un bouclage rue de la Gare pour sécuriser l'alimentation.
- Rue des Tonneliers (RD 49) : le réseau d'eau potable est inexistant, par conséquent l'aménagement de la partie de l'OAP à l'ouest de la RD49 ne peut être réalisée sans une extension du réseau.
- Une canalisation est présente dans l'emprise de l'OAP. Son dévoiement devra être pris en compte par l'aménageur.

● **Réseau eaux usées**

- Privilégier une connexion sur la rue des Monteils
- Rue des Tonneliers (RD 49) : le réseau d'assainissement collectif est inexistant, par conséquent l'aménagement de la partie de l'OAP à l'ouest de la RD49 ne peut être réalisée sans une extension du réseau.
- Si le projet nécessite l'installation d'un poste de relèvement, celui-ci devra être dimensionné pour l'ensemble du projet dès la première phase.

D'une manière générale, l'ensemble des réseaux et de refoulement devra être positionné sous la voie publique.

Annexe environnementale :

Page 16 : *"Les collecteurs créés seront raccordés aux réseaux communaux 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 communale des Trois Moutiers."* **Supprimer les mots "communaux" et "communale".**

Page 16 : *"La création et la gestion du système collectif d'assainissement des eaux usées incombent à la commune des Trois-Moutiers (86)."* **Il s'agit de la compétence d'Eaux de Vienne - Siveer.**

Page 16 : *"A l'avenir, le lotissement permettra l'installation d'environ 39 foyers supplémentaires sur la commune des Trois-Moutiers. Cette augmentation de la population accroîtra le volume d'eaux usées journalières de la station d'épuration."* **Une estimation chiffrée des volumes permettrait d'évaluer la capacité de la station à accepter les nouveaux effluents.**

Je vous souhaite une bonne réception de ces éléments et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Directeur de la Prospective.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal line.

Bruno Alapetite

Avis des personnes publiques

Envoyé : mardi 3 février 2026 10:05

Objet : Re: notification et avis au projet de modification simplifiée n°2 PLU Les Trois Moutiers

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre projet de modification simplifiée n°2 du PLU Les Trois Moutiers et nous vous en remercions.

La modification ne concerne pas les forêts privées et nous vous émettons un avis favorable dans la limite de nos compétences.

En restant à disposition,

Cordialement,

Manuel Mirlyaz

Chargé de missions

Nouvelle-Aquitaine - antenne de Poitiers

15 rue de la Croix de la Cadoue

BP 40110

86240 SMARVES



Envoyé : mardi 3 février 2026 10:21

Objet : Notification et avis au projet de modification simplifiée n°2 PLU Les Trois Moutiers

L'objet de la Modification Simplifiée n°2 du PLU des 3 Moutiers n'appelle pas de remarque particulière de la part de la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Cordialement,



CC du Haut-Poitou

10 avenue de l'Europe, 86170 Neuville-de-Poitou