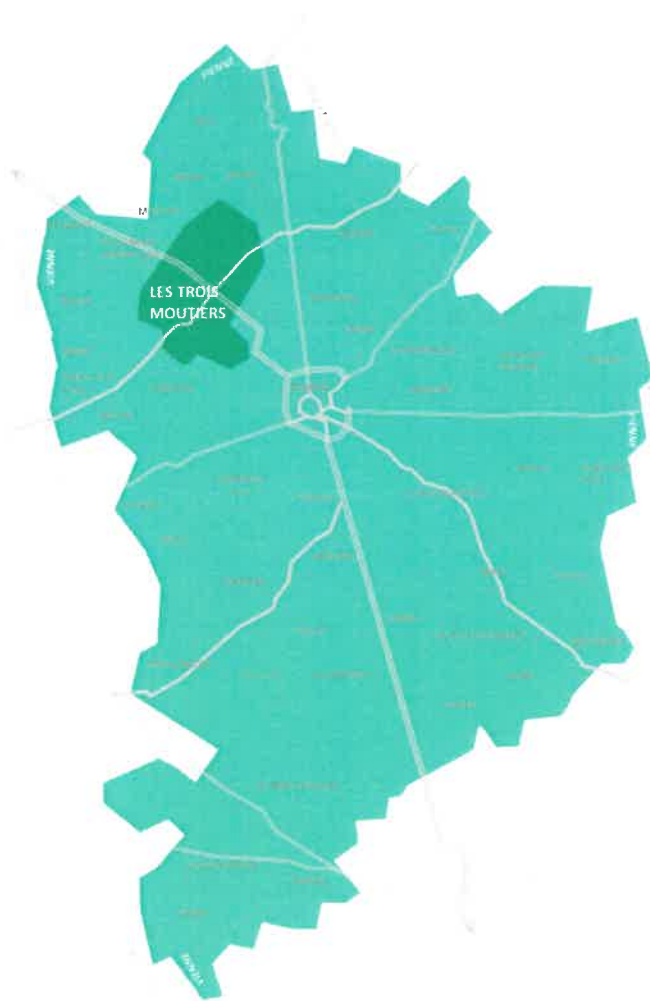


Révision allégée n°1 du PLU de la commune de Les Trois Moutiers

NOTICE DE PRESENTATION



PLU Les Trois Moutiers approuvé le 6 juin 2019
Révision allégée n°1 prescrite le 1^{er} avril 2025
Arrêtée en Conseil Communautaire le 03 mars 2026

| SOMMAIRE

Préambule	page 2
▶ Exposé des motifs	
▶ Le contexte du projet	
▶ L'impact sur le PLU et choix de la procédure	
 1 / Le contexte urbanistique de la Révision Allégée n°1	 page 4
 2 / Les évolutions des pièces du PLU	 page 8
▶ L'OAP	
▶ Le zonage	
▶ Le règlement écrit	
▶ La relecture du rapport de présentation	
 3/ Bilan des surfaces modifiées et de la consommation d'espace naturel agricole et forestier.....	 page 16
 4/ Justification de la révision allégée.....	 page 17
 5/ Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	 page 17

PREAMBULE

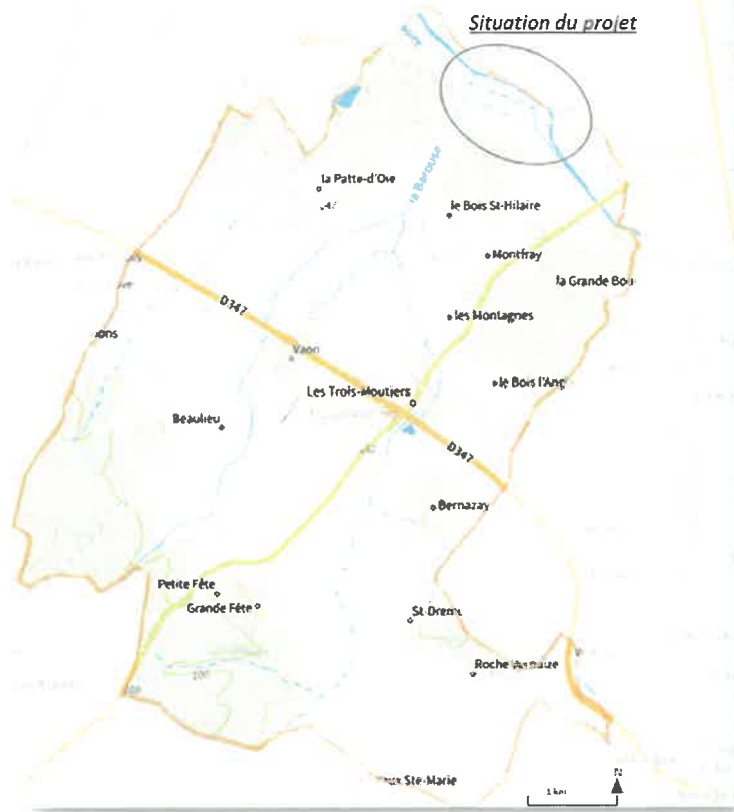
| Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Trois Moutiers a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 juin 2019.

Aujourd'hui, une adaptation du PLU est nécessaire pour 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.

L'objectif de la commune est bien de respecter la philosophie d'écriture de son P.L.U. de 2019, sans impacter l'écriture de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient de préciser que la Communauté de communes du Pays Loudunais est compétente dans l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme. Elle est donc maître d'ouvrage de cette procédure d'évolution du PLU des Trois Moutiers.



| Le contexte du projet

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 25000 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.

| 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 ».

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du CU, cette évolution est en accord avec l'axe 3.3 du Projet d'aménagement et de développement durable et 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.

Le secteur envisagé est actuellement classé en zone N et Nt, et dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation. La modification envisagée 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.
- ▶ Etendre le classement du STECAL Nt aux parcelles riveraines pour partie, initialement classées en zone N, soit pour une surface modifiée approximative de 1.9 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.

Ces évolutions engendrent les modifications des différentes pièces suivantes du PLU :

- ▶ 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 ».

En matière de procédure, les personnes publiques seront consultées afin d'émettre leurs remarques.

Les différentes évolutions incluses dans la procédure de Révision allégée nécessiteront 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.

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.

1- LE CONTEXTE URBANISTIQUE DE LA

REVISION ALLEGEE N°1 : LE PLU EN VIGUEUR

L'analyse des différentes pièces du PLU en vigueur permet de confirmer que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU des Trois Moutiers est compatible avec ce projet d'extension.

| Le PADD étant dénué de volet graphique, les orientations thématiques écrites de ce dernier permettent de dresser le portrait des intentions politiques en matière touristique et patrimoniale.

Ainsi, le site de la Mothe Chandeniers est concerné par 2 orientations :

- la promotion de la mise en valeur du patrimoine local, au travers d'une volonté de préservation mais aussi de valorisation des constructions d'intérêt architectural
- le développement de l'activité touristique avec la valorisation du site de La Mothe Chandeniers en appui du Center Parcs.

⇒ La présente révision allégée qui autorise le développement maîtrisé du site par extension et diversification de l'activité existante, rentre pleinement dans ce volet du PADD.

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.

3 Soutenir le développement économique local

3.3 Développer l'activité touristique.

L'ouverture du Center Parcs en 2015 a généré des flux touristiques aux Trois Moutiers. La commune souhaite profiter de cette dynamique et des retombées économiques associées pour stimuler le développement communal en :

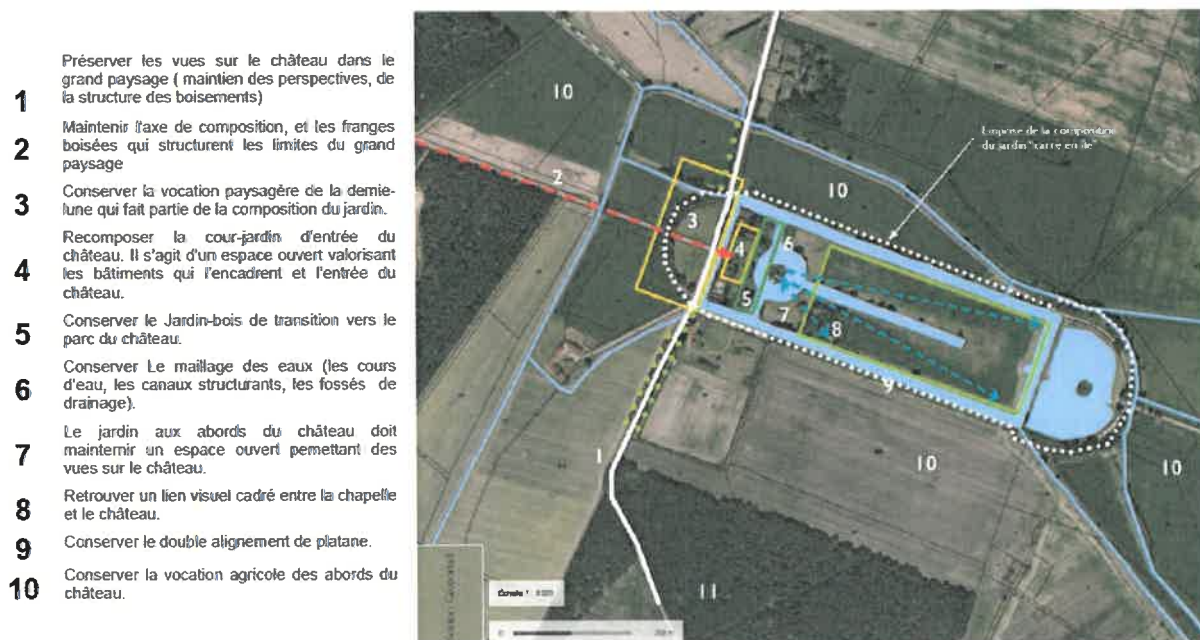
- Valorisant le site du château de la Mothe-Chandenier.
- Développant les espaces dédiés aux mobilités douces sur le territoire.

| L'Orientation d'aménagement et de programmation du site de la Mothe-Chandeniers est une déclinaison d'une étude du CAUE, menée concomitamment au PLU, qui développe des objectifs d'aménagement. Très axée sur les aspects conservatoires du patrimoine bâti, la nouvelle écriture de l'OAP cherche :

- à assouplir l'évolution des bâtiments annexes existants dans un cadre maîtrisé tout en respectant le patrimoine architectural et visuel,
- à préserver les éléments du patrimoine végétal et hydraulique non identifié jusqu'alors,
- à permettre des constructions neuves au sein de certains emplacements bien identifiés et délimités pour répondre aux besoins de l'activité tout en respectant strictement les lieux.

Extrait des objectifs d'aménagement – Etude CAUE

Carte de synthèse des objectifs d'aménagement



Extrait de l'OAP de La Mothe Chandeniers- PLU 2019

C. Principes d'aménagement

Plan de composition

- | | |
|--|---|
| <p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la structure en cour des bâtiments d'accompagnement à l'image du plan de composition. <ul style="list-style-type: none"> - 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. | <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelques constructions extérieures peuvent être démolies. <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dessin du parc du château se poursuit également de l'autre côté de la RD 51 en délimitant une demi-lune. <ul style="list-style-type: none"> - 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. |
|--|---|

- 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 ;
- 6
- 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.
- 7
- Maintenir l'ouverture du jardin. Les arbres de haut jet sont proscrits.
 - D'éventuelles plantations devront ménager des perspectives sur le château.



Extrait de l'OAP de La Mothe Chandeniers- PLU 2019 (suite)

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)



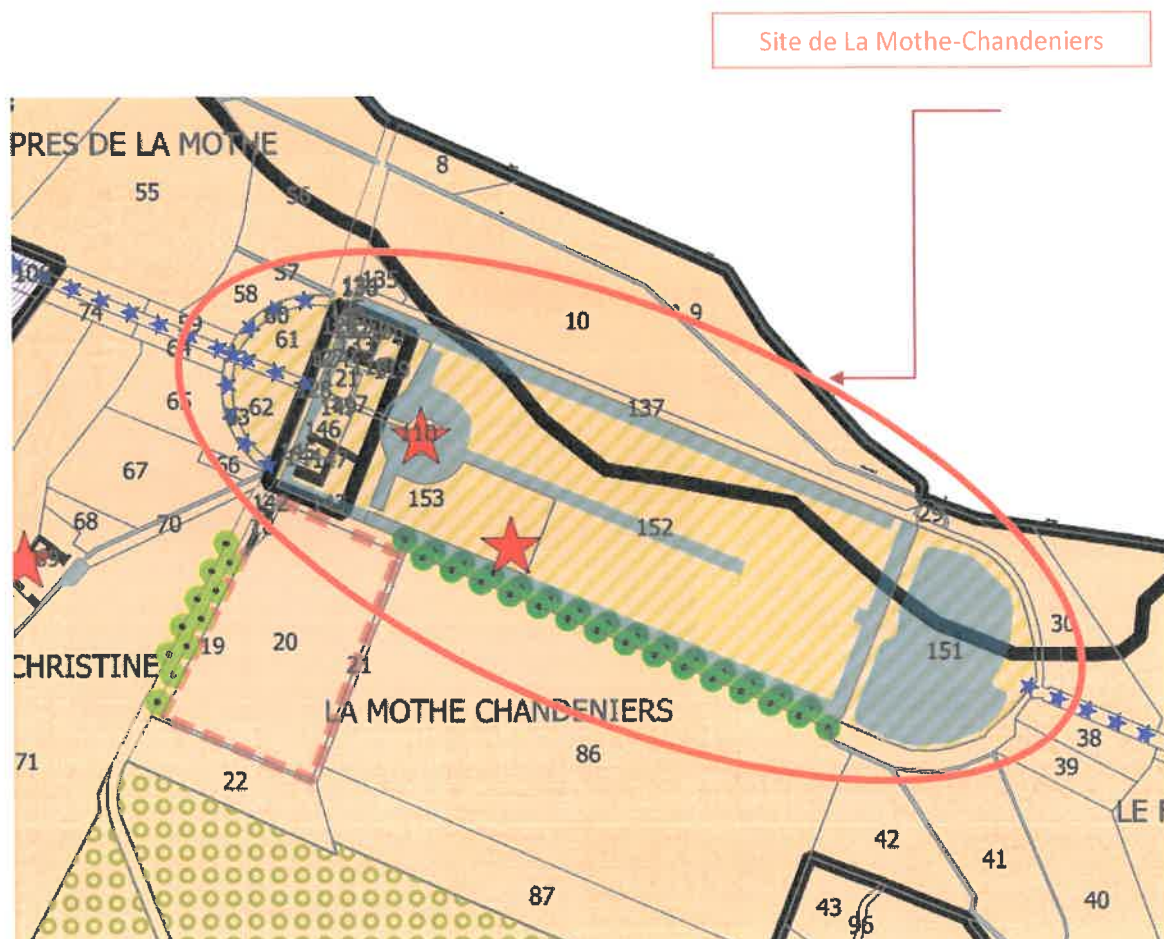
| En matière de document graphique, le PLU des Trois Moutiers a inscrit le site de la Mothe-Chandeniers sous un double classement :

- Si l'ensemble de l'avant cour, du parc est protégé au titre de la zone naturelle N, voire la zone naturelle inondable Ni en frange nord, il compte aussi d'autres éléments de protection des éléments patrimoniaux végétaux et minéraux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour les éléments remarquables du paysage – mur protégé, axe historique du château, élément de patrimoine recensé au niveau du château et de la chapelle, et espace paysager recouvrant le parc – ; cette protection stricte limite fortement toute possibilité de constructions ou d'extension des bâtiments existants.
- Un secteur Nt a d'ores et déjà été inscrit sur les dépendances de l'avant cour leur autorisant une évolution, réfection, mise aux normes maîtrisées de l'existant.

⇒ Il s'agit au travers de la présente révision allégée de créer un nouveau secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nt sur les arrières du château, afin d'autoriser une extension de l'activité par construction de nouveaux bâtiments ayant une vocation touristique et d'hébergement.

| Le règlement écrit du secteur Nt doit aussi être adapté pour mieux correspondre au projet d'extension et de diversification touristique du site, en corrélation avec l'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation.

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



- ◇ Changement de destination en application du L153-11 du code 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 chateau protégé au titre du L151-19 du CU.
- Haie
- Marge de recul Barnier en application du L111-6 du code de l'urbanisme
- Mur
- 86274_ZONE_URBA_20190606
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Espace paysager à protéger au titre du L151-19 du CU
- Marge de recul : 50 m
- Orientation d'aménagement à vocation d'habitat
- Orientation d'aménagement à vocation paysagère
- Périmètres 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

2- LES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU

Comme évoqué ci-dessus, les évolutions suivantes sont à envisager dans les pièces du PLU :

- ▶ La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°10 pour intégrer le nouveau projet
- ▶ Le zonage du PLU doit faire l'objet d'une modification – création d'un nouveau STECAL Nt – .
- ▶ L'adaptation du règlement écrit

| Proposition d'OAP n° 10 après Révision allégée n°1

Extrait de l'OAP de La Mothe Chandeniers- Avant Révision Allégée n°1

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.

Vue aérienne de la zone



Extrait de l'OAP de La Mothe Chandeniers- Après Révision Allégée n°1

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.

Le propriétaire du site porte des projets touristiques qui visent à développer l'attractivité du château en appui du Center Parcs. Pour y répondre, la présente OAP souhaite définir un cadre de référence sur l'ensemble du site afin de conserver les aménités environnementales, tout en autorisant l'évolution mesurée des annexes du château et de la chapelle.

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.

Vue aérienne de la zone





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		

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 demi-lune.

Le motif de demi-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.

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.

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 ile ». 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

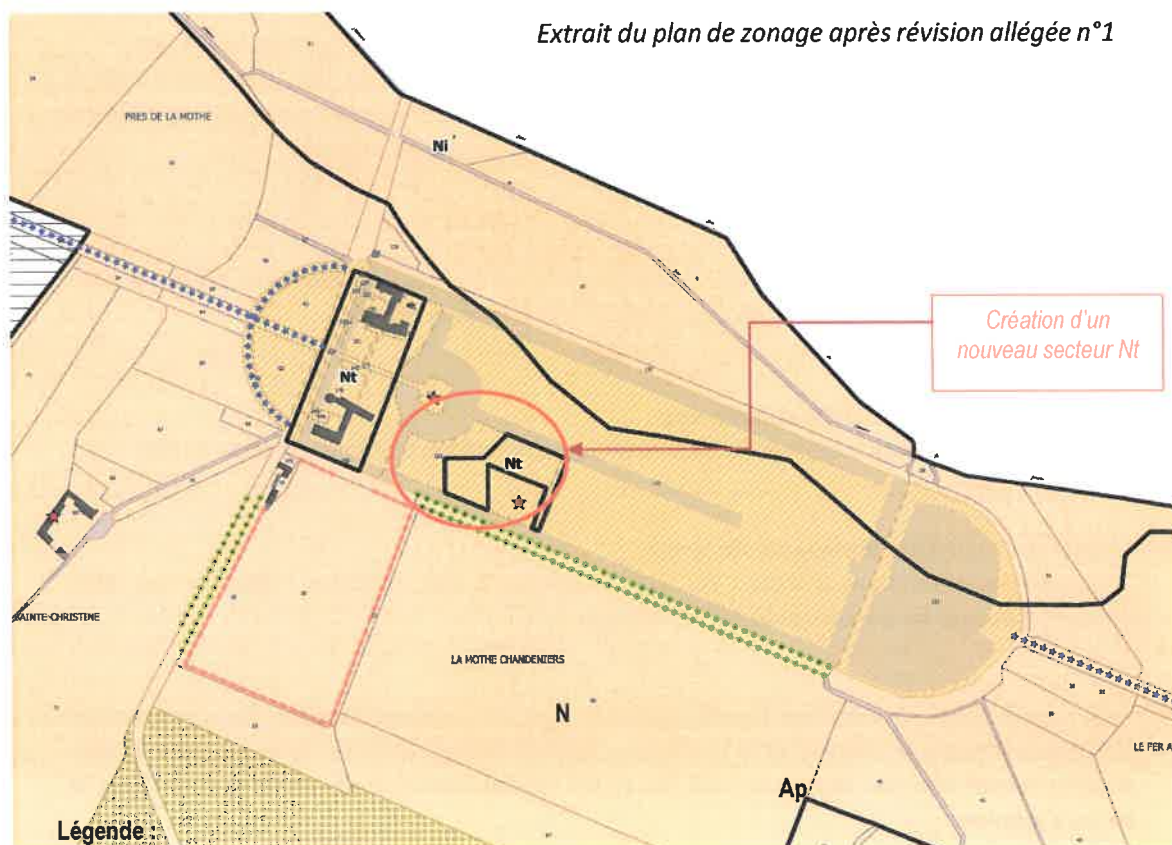
- Maintenir l'ouverture du grand paysage
 - L'implantation de bâtiments agricoles est interdite dans l'aire d'influence du château à l'exception des zones délimitées au plan de zonage.
- D'éventuelles plantations devront ménager des perspectives sur le château.

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.

| Le zonage après Révision allégée n°1



- ◇ Changement de destination en application du L153-11 du code 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 chateau protégé au titre du L151-19 du CU.
- Haie
- Marge de recul Barnier en application du L111-6 du code de l'urbanisme
- Mur
- 86274_ZONE_URBA_20190606
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Espace paysager à protéger au titre du L151-19 du CU
- Marge de recul : 50 m
- Orientation d'aménagement à vocation d'habitat
- Orientation d'aménagement à vocation paysagère
- Périmètres 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

| Le règlement après Révision allégée n°1

Extrait du Règlement écrit avant Révision Allégée n°1

Extrait du Règlement écrit après Révision Allégée n°1

Secteur Nt - 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 L.151-19 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.

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'isolement 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. »

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 caravaning.
- 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).~~

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 : 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 contrepartie, il est proposé de compléter le règlement sur les hauteurs – art Nt 2.1 suivant.

Suppression de l'annexe plan masse 5 c / Justification : elle 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 ».

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.** »

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 »

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.

| Le rapport de présentation

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. »

Extrait du Rapport de présentation avant Révision Allégée n°1

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

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. »

3- BILAN DES SURFACES MODIFIEES 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 « espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU ».

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. Le règlement écrit précise en outre que l'emprise au sol des constructions est limitée à 800m².

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*

*Extrait du Rapport de présentation après 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

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	1324,5	N	27,17	
Ni	25,43	Ne	19,48	
Nj	1,308	Ne*	13,53	
Np	1,147	Np	1219	
Nt	1,90		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

4- JUSTIFICATION DE LA REVISION ALLEE

UN DEVELOPPEMENT 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).

5- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

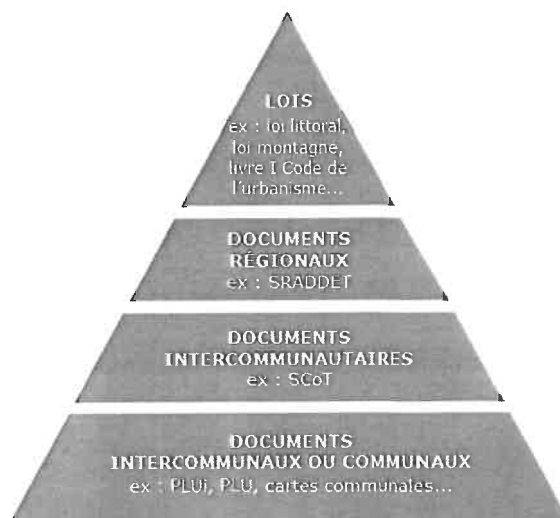
| Liste des documents avec lesquels la modification du PLU doit être compatible :

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, 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
- 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

| La compatibilité avec le SRADET Nouvelle Aquitaine

Le SRADET 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 (SRADET) de Nouvelle-Aquitaine a fait l'objet d'une modification n°1 adoptée par le Conseil régional le 14 octobre 2024, et approuvée par le Préfet de Région le 18 novembre 2024. Le Pays Loudunais est identifié en tant que territoire de revitalisation.

- ⇒ **L'objet de la révision allégée est strictement circonscrit au titre de la consommation d'espace (cf. point 3) et répond à l'orientation 1 du SRADET, en vue de conforter une destination et une activité touristique avec un aménagement durable. Extrait ci-dessous**

Extrait du SRADET – rapport d'objectifs

« 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. [...]

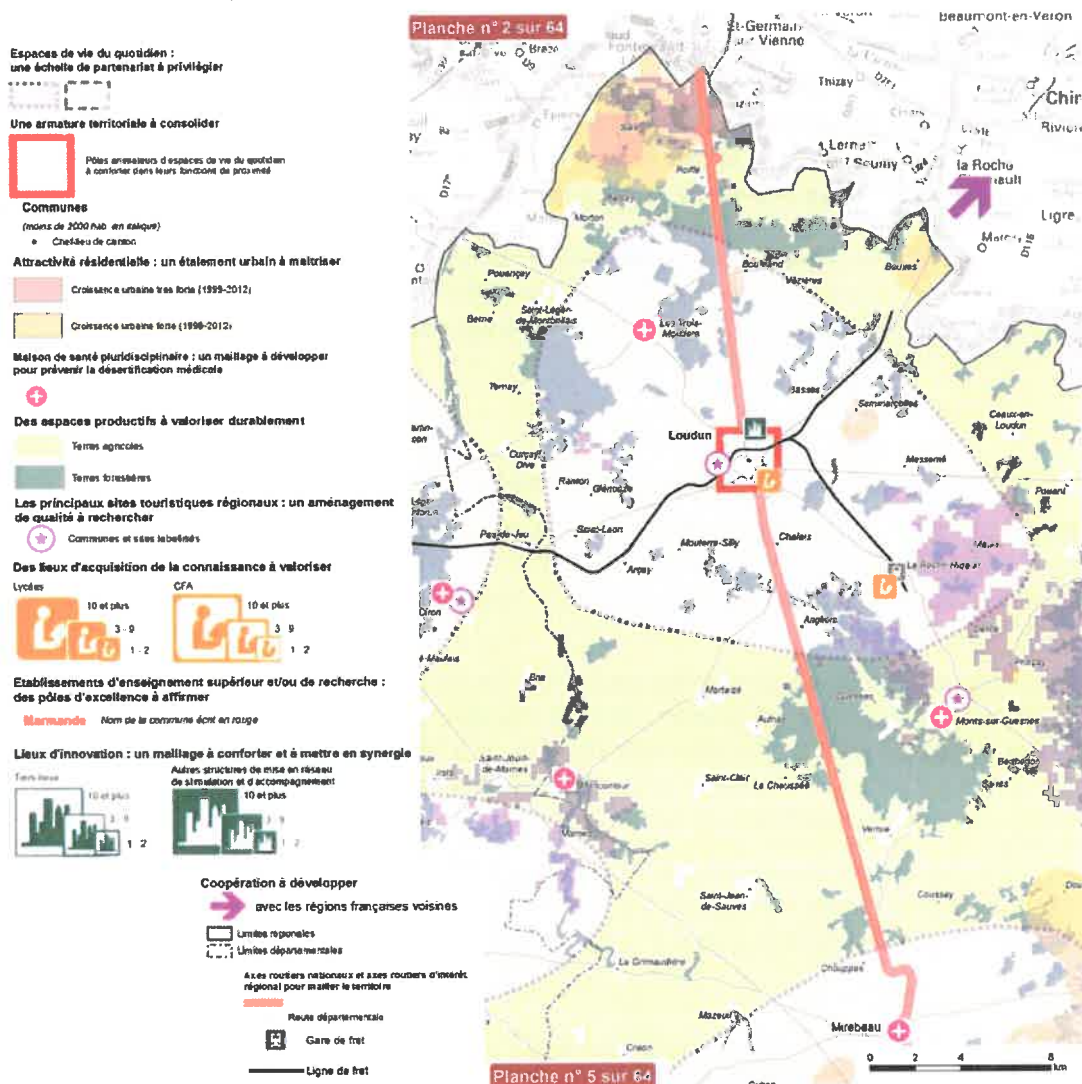
- *Objectif 7 : Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux*
- *Objectif 8 : Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable »*

« Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux // OBJECTIF STRATEGIQUE 2.1 : ALLIER ECONOMIE D'ESPACE, MIXITE SOCIALE ET QUALITE DE VIE EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT

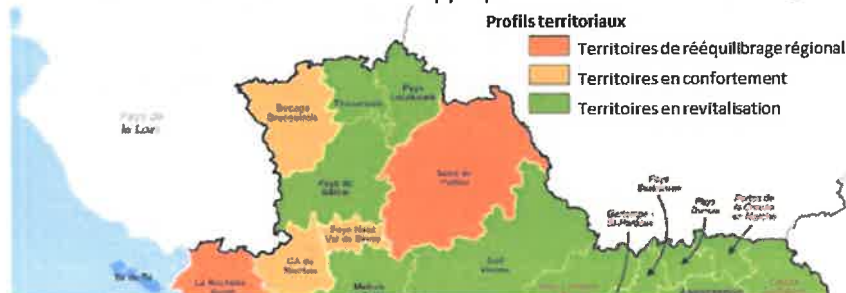
- *Objectif 31 : Réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier »*

LES AMBITIONS DU SRADDET – territorialisation - extrait concernant le Pays du Loudunais

Carte de synthèse des Objectifs du SRADDET – extrait PLANCHE 2 – Pays Loudunais



Extrait du SRADDET – RG 49 appliqué au territoire Loudunais :



- RG49- Les territoires du profil « territoires en revitalisation » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie...) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes :
 - Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants
 - Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services
 - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique



