



Modification simplifiée n°1

Note explicative - Juin 2021

PRESCRIPTION	03/02/2015
ARRÊT	04/06/2019
APPROBATION	04/02/2020
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	PROJET



Par délégation le vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat
E.CHARRÉ

TABLE DES MATIERES

1.	CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	2
A.	Eléments de contexte	2
B.	Objet de la modification simplifiée.....	2
C.	Choix de la procédure.....	2
Dispositions applicables à la modification simplifiée du PLUi		3
D.	Le déroulement de la procédure.....	4
2.	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	6
3.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES	8
A.	Modifications projetées sur le règlement écrit.....	8
B.	Modification projetée du règlement graphique	26
C.	Mise à jour des annexes du PLUi	41
4.	MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES	45
5.	EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR UN SITE NATURA 2000	52
6.	PIECES MODIFIEES.....	55

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Eléments de contexte

La Communauté de Communes du Thouarsais a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), par délibération du conseil communautaire le 4 février 2020. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

Les premiers mois d'instruction des demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...) ont mis en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis par le PADD.

Ainsi, par arrêté 2021-01 du 9 mars 2021, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Cet arrêté a été modifié par l'arrêté 2021-14 du 13 septembre 2021.

B. Objet de la modification simplifiée

La modification « simplifiée » projetée a pour objet de modifier :

- Le règlement écrit afin :
 - De renvoyer aux orientations d'aménagement et de programmation dans les zones où elles existent déjà,
 - D'harmoniser les règles des différentes zones sur l'aspect extérieur des façades ;
 - de prendre en compte le décret n°2020-78 du 31 Janvier 2020 sur les destinations de constructions et sous-destinations.
- Le zonage afin :
 - de corriger les erreurs matérielles : parcelles classées dans un zonage non adapté (parkings et habitation),
 - d'ajouter le périmètre des sites archéologiques dans la cartographie.
- La mise à jour des annexes ;

C. Choix de la procédure

Les évolutions envisagées entrent dans le cadre de la procédure de modification simplifiée car elles n'ont pas pour effet (Cf. art. 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".

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

L'évolution du PLUi 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.

Dispositions applicables à la modification simplifiée du PLUi

Textes régissant la procédure de modification simplifiée

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1. 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 ;*
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

D. Le déroulement de la procédure

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté 2021-01 du 9 mars 2021 et modifiée par l'arrêté 2021-14 du 13 septembre 2021 ;

- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 5 octobre 2021 ;
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière, etc.)

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, 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 doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi dans les 24 mairies et au pôle ADT, 5 rue Anne Desrays à Thouars aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes.
- Mise à disposition d'un cahier d'observations dans les 24 mairies et au pôle ADT, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure et également par courrier au président de la Communauté de Communes du Thouarsais – service urbanisme et planification – modification simplifiée n°1 - Hôtel des Communes 4 rue de la Trémoille CS 10160 79104 THOUARS CEDEX

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes et dans les 24 mairies des communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de la Communauté de Communes du Thouarsais présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précise que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution autorisée permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dispositions communes - Art. R. 104-8.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de

travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 -Art. R. 104-9.

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

- Champ d'application des plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale : dispositions du II. 11° et du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme
- La procédure d'examen au cas par cas : articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme
- Les modalités de saisine de l'autorité environnementale : R.104-30 du code de l'urbanisme.

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe).

La décision de la MRAe, en date du 18 octobre 2021, est jointe au dossier de mise à disposition du public.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique.

Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- Les annexes du PLUi.

Ainsi, sont reportés en rouge et dans un encadré les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement.

Une mise à jour des annexes est également réalisée et est présentée dans une partie dédiée.

Il conviendra de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails.

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

La compatibilité au PADD est exprimée à la suite de chaque évolution dans un tableau sur fond orange clair.

Les enjeux environnementaux sont quant à eux exposés, sur un fond vert, à la fin de chaque évolution proposée.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

En accord avec l'arrêté susvisé la modification simplifiée prévoit les évolutions suivantes.

A. Modifications projetées sur le règlement écrit

Renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation dans toutes les zones concernées

Localisation	Objectifs
Zone UA, UB	Des secteurs en zone urbaine sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Secteurs qui sont déjà dans les documents approuvés le 4 février 2020. Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP il est proposé de rappeler le report aux orientations d'aménagement et de programmation dans les zones concernées par celles-ci.

UA-2-2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	Rédaction avant modification simplifiée n°1 (actuelle)	Rédaction après modification simplifiée n°1 (envisagée)
	Dans l'ensemble de la zone UA :	Dans l'ensemble de la zone UA :
	<ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances. - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition : 	<ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances.

	<ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, o Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o 15 logements /ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars) o 12 logements /ha sur le pôle relais (Saint-Varent) o 10 logements/ ha sur les autres communes - L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume et/ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, o Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o 15 logements /ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars) o 12 logements /ha sur le pôle relais (Saint-Varent) o 10 logements/ ha sur les autres communes - L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume et/ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
UB-2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	<p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances. - L'extension des constructions à destination : <ul style="list-style-type: none"> o D'artisanat ou de commerce de détail de type 1; o De restauration ; o De commerce de gros ; <p>dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances. - L'extension des constructions à destination : <ul style="list-style-type: none"> o D'artisanat ou de commerce de détail de type 1; o De restauration ; o De commerce de gros ; <p>dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi</p>

<p><i>La compatibilité au PADD</i></p>	<p>- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 15 logements /ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars) o 12 logements /ha sur le pôle relais (Saint-Varent) o 10 logements/ha sur les autres communes <p>- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, o Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. <p>- L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants. 	<p>- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o 15 logements /ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars) o 12 logements /ha sur le pôle relais (Saint-Varent) o 10 logements/ha sur les autres communes <p>- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, o Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. <p>- L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
<p><i>Enjeux environnementaux</i></p>	<p>Cette modification vient juste indiquer de manière claire la présence d'OAP en zone UA et UB afin de ne pas les oublier dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	
<p>Cette évolution n'a pas d'impact sur l'environnement.</p>		

D'harmoniser les règles des différentes zones sur l'aspect extérieur des façades

Localisation	Objectifs
Toutes les zones	Préciser des matériaux autorisés en façades notamment pour certaines constructions annexes, constructions économiques temporaires et agricoles.

Rédaction avant modification simplifiée n°1 (actuelle)	Rédaction après modification simplifiée n°1 (envisagée)
<p>DANS TOUTES LES ZONES</p> <p>Article A-5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>1. Aspect extérieur :</p> <p>Structure du bâtiment :</p> <p>Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Façades :</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.</p> <p>Les façades doivent être traitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en matériaux enduits, - Soit en matériaux verriers, - Soit en matériaux peints, - Soit en pierres locales, - Soit en parements, - Soit en bardage, - Soit végétalisées. <p>Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Aspect extérieur :</p> <p>Structure du bâtiment :</p> <p>Il est recommandé d'étudier la structure des constructions en faveur de l'installation de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Façades :</p> <p>Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture Thouarsaise.</p> <p>Les façades doivent être traitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en matériaux enduits, - Soit en matériaux verriers, - Soit en matériaux peints, - Soit en pierres locales, - Soit en parements, - Soit en bardage, - Soit végétalisées. <p>Des façades en bache peuvent être autorisées pour des installations techniques, des serres et tunnels ou des installations temporaires justifiées.</p> <p>Les matériaux de constructions destinés à être recouverts ne seront jamais laissés apparents.</p> <p>[...]</p>

Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLUi dans son Axe 2.2 : Accompagner la diversité de l'activité agricole P28 stipule :

« Accompagner les possibilités de diversification économique des exploitations agricoles

La diversification de l'activité de production agricole est parfois vitale pour le maintien des sites d'exploitation agricole. Elle permet d'assurer un revenu complémentaire aux agriculteurs. L'objectif est de soutenir et d'encadrer ces activités pour garantir aussi que l'activité reste principalement agricole.

Le développement des énergies renouvelables dans les exploitations s'inscrit dans l'objectif de territoire à énergie positive (voir l'axe 2.3) et dans le Plan paysage. Il devra concilier ces deux préoccupations **en veillant à l'intégration paysagère des installations**. Cependant, le développement de ces unités productrices (méthanisation, « petit » éolien, panneaux solaires...) ne devra pas aller à l'encontre de l'objectif général de préservation des terres agricoles et naturelles (voir l'axe 3.1). En ce sens, l'implantation des panneaux solaires sera réalisée en toiture ou sur mats. Elle pourra s'effectuer en plein champ uniquement si la poursuite de l'exploitation des terres agricoles est garantie. Par ailleurs, la valorisation et l'entretien du bocage, des haies et des bois dans la cadre de la filière bois-énergie pourra également apporter un revenu complémentaire aux agriculteurs, tout en contribuant au maintien des sites d'élevage et des zones de bocage (voir les axes 2.2 et 3.1).

Le développement de circuits courts sera favorisé par l'installation possible de points de vente des produits de la ferme sur le site d'exploitation. En particulier, les sites situés à proximité des enveloppes urbaines auront intérêt à développer les circuits courts du fait de la proximité des acheteurs potentiels. D'une manière plus générale, les autres **activités accessoires à l'activité agricole seront autorisées** sur les sites d'exploitation, notamment pour développer l'agrotourisme. Elles contribuent à l'animation du territoire (offre touristique) et au développement de savoir-faire locaux. »

Le fait de permettre l'utilisation des bâches permet la diversification des installations agricoles et notamment le développement de la culture maraîchère en accord avec les orientations et objectifs du PADD

Le PADD stipule également dans son Axe 3.2 : Faire Vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais p45 :

« **Il convient donc d'assurer une plus grande qualité paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme** : qualité des espaces publics, diversité des formes urbaines, végétalisation, fenêtres visuelles, cheminements... Les bâtiments d'activités et d'habitat doivent s'intégrer au mieux au paysage environnant (couleurs, volumétrie, aspect...), par des aménagements paysagers (clôtures...), en veillant à un juste équilibre pour ne pas freiner la rénovation du bâti. »

La rédaction proposée permet également l'utilisation de matériaux de type bache pour des installations temporaires afin de permettre par exemple à une entreprise ayant besoin de stockage pour surplus de production de pouvoir stocker de manière temporaire dans des installations type barnum. Mais le fait d'insister sur le temporaire ou sur des éléments techniques permet de contrôler les installations possibles et de maintenir une qualité paysagère et urbaine des projets en accord avec l'orientation susvisée. La modification proposée est donc compatible avec le PADD.

Enjeux environnementaux

L'impact de cette règle est neutre elle n'augmente pas la constructibilité des zones mais autorise uniquement pour des activités très cadrées l'utilisation du matériau bache.

Modification réglementaire prenant en compte des évolutions législatives et notamment le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie les sous-destinations des constructions prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme afin de distinguer entre les « hôtels » et les « autres hébergements touristiques », qui peuvent désormais faire l'objet de règles différenciées dans le PLU.

Pour rappel, le plan local d'urbanisme peut, au sein d'une même zone, soumettre à des règles différentes les constructions en fonction de leur destination ou sous-destination. Les destinations, listées à l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme, sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces grandes destinations sont subdivisées en vingt sous-destinations, prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme. Jusqu'à présent, la destination « commerce et activités de service » regroupait les sous-destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ».

Le décret du 31 janvier 2020 est venu modifier l'article R. 151-28, afin de remplacer la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques », permettant ainsi aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions.

Un arrêté du même jour a par ailleurs défini ces deux notions. Ainsi, il est prévu que la sous-destination « hôtels » recouvre les « constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services », tandis que la sous-destination « autres hébergements touristiques » correspond pour sa part aux « constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ».

Ces nouvelles dispositions, motivées par la nécessité, dans les stations balnéaires et de montagne, de mieux distinguer les types d'hébergement hôteliers et touristiques selon leur nature, sont applicables à compter du 2 février 2020.

Il est donc proposé d'intégrer les nouvelles sous-destinations définies par le code de l'urbanisme et de remplacer dans le règlement la sous destination « hébergement hôtelier ou touristique » par « « hôtels » et « autres hébergements touristiques » adaptés aux souhaits initiaux.

LEXIQUE	Rédaction avant modification simplifiée n°1 (actuelle)	Rédaction après modification simplifiée n°1 (envisagée)
	<p>Commerce et activités de service :</p> <p>Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette destination comprend six sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Au sein de cette sous-destination une différenciation est fait de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> o Artisanat et commerce de détail de type 1 : recouvrant notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie automatisée, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries,... o Artisanat et commerce de détail de type 2 : recouvrant l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>	<p>Commerce et activités de service :</p> <p>Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette destination comprend six sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Au sein de cette sous-destination une différenciation est fait de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> o Artisanat et commerce de détail de type 1 : recouvrant notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie automatisée, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries,... o Artisanat et commerce de détail de type 2 : recouvrant l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<ul style="list-style-type: none"> - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. 	<ul style="list-style-type: none"> - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<ul style="list-style-type: none"> - Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtel recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<ul style="list-style-type: none"> - Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 	<ul style="list-style-type: none"> - Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme

<p>2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS</p>	<p>212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>	<p>et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
	<p>Dans le secteur UI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Hébergement hôtelier et touristique ; o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Bureau. - L'extension et les bâtiments annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à destination de : <ul style="list-style-type: none"> o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées. o D'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLUi. - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ; - - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. <p>Dans le secteur UIch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. 	<p>Dans le secteur UI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Hôtels o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Bureau. - L'extension et les bâtiments annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à destination de : <ul style="list-style-type: none"> o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées. o D'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'existant à la date d'approbation du PLUi. - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ; - Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ; - Les CUMA : coopératives d'utilisation de matériel agricole ; - Uniquement sur les espaces correspondant à des friches industrielles bâties : les constructions liées et nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque.

<p>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.</p> <p>Dans le secteur U1ch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes: <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Hôtels o Autres hébergements touristiques o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Bureau. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités de la destination ou sous-destination suivante: <ul style="list-style-type: none"> o Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessaire à l'hébergement de travailleurs ; ▪ Strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité. o Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m². ▪ Extension des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. 	<p>Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.</p> <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Hébergement hôtelier et touristique ; o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Bureau. <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités de la destination ou sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessaire à l'hébergement de travailleurs ; ▪ Strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité. o Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m². ▪ Extension des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;</p> <p>Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;</p> <p>Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;</p> <p>Les CUMA : coopératives d'utilisation de matériel agricole ;</p>
	<p>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité.</p> <p>Dans le secteur U1ch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone. - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes: <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Hôtels o Autres hébergements touristiques o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Bureau. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités de la destination ou sous-destination suivante: <ul style="list-style-type: none"> o Habitation <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessaire à l'hébergement de travailleurs ; ▪ Strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité. o Artisanat et commerce de détail uniquement dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'une nouvelle construction avec obligation d'une surface de vente supérieure à 300m² et une surface de plancher supérieure à 400m². ▪ Extension des constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail avec une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;</p> <p>Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone ;</p> <p>Les CUMA : coopératives d'utilisation de matériel agricole ;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Uniquement sur les espaces correspondant à des friches industrielles bâties: les constructions liées et nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque. <p>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ou déjà présente dans la zone;
	<p>Dans le secteur 1AU1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ; - Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation. <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Bureau ; o Hébergement hôtelier et touristique. <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité ; - Le changement de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ; - Les parcs de stationnement de véhicules ; - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ; - Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ; - Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les secteurs. 	<p>Dans le secteur 1AU1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ; - Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation. <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Commerce de gros ; o Industrie ; o Entrepôt ; o Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o Bureau ; o Hôtels ; <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume du bâtiment à usage d'activité ; - Le changement de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ; - Les parcs de stationnement de véhicules ; - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ; - Les dépôts de véhicules liés à une activité dont la destination ou sous-destination est autorisée ; - Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les secteurs.

	<p>Dans le secteur 1AUIc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ; - Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs et d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ; o Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de campings et des terrains résidentiels de loisirs ; o Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L, bungalows...); o Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur ; o Les équipements de loisirs liés à ces activités ; o Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. o Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à ces usages. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sous réserve du respect des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ; - Sous réserve de correspondre à une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs phases sans remettre en cause l'aménagement global de la zone et les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs et d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ; o Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de campings et des terrains résidentiels de loisirs ; o Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L, bungalows...); o Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur ; o Les équipements de loisirs liés à ces activités ; o Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. <p>Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires à ces usages.</p>
	<p>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Habitation ; o Hébergement hôtelier ou touristique ; 	<p>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Habitation ; o Autres hébergements touristiques ;

	<ul style="list-style-type: none"> o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ; - L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. - [...] <p><u>DANS LE SECTEUR A CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation. - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Habitation ; o Hébergement hôtelier ou touristique ; o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole). - [...] <p><u>DANS LE SECTEUR Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> o La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ; o L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière. - Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural ; - Le changement de destination de bâtiments vers les destinations suivantes : 	<ul style="list-style-type: none"> o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ; - L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. - [...] <p><u>DANS LE SECTEUR A CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation. - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Habitation ; o Autres hébergements touristiques ; o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole). - [...] <p><u>DANS LE SECTEUR Ah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> o La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ; o L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m² par unité foncière. - Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées. - Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural ; - Le changement de destination de bâtiments vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Habitation ; o Hôtels ;
--	---	--

<p>Section II – Caractéristiques urbain, architecturale, environnemental et paysagère Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation ; ○ Hébergement hôtelier et touristique ; ○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Autres hébergements touristiques ; ○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole)
	<p>1. La hauteur :</p> <p>Les constructions principales à usage d'habitation, de logement de fonction agricole ou d'hébergement hôtelier ou touristique : La hauteur maximale est limitée 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.</p>	<p>1. La hauteur :</p> <p>Les constructions principales à usage d'habitation, de logement de fonction agricole, d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques : La hauteur maximale est limitée 6 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.</p>
	<p>DANS LE SECTEUR N NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation ; ○ Hébergement hôtelier ou touristique ; ○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ; - L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> ○ 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. ○ 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. <p>DANS LE SECTEUR N CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation. 	<p>DANS LE SECTEUR N NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation ; ○ Autres hébergements touristiques ; ○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ; - L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> ○ 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. ○ 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. <p>DANS LE SECTEUR N CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par une inondation.

- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes :
 - o Habitation ;
 - o Hébergement hôtelier ou touristique ;
 - o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- [...]]

DANS LE SECTEUR NI NON CONCERNÉ PAS LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi pour destinations suivantes :
 - o Habitation ;
 - o Hébergement hôtelier ou touristique ;
 - o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
 - o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
 - o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- [...]]

Dans le sous-secteur NIc NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

Tout ce qui est autorisé en secteur NI plus :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs et d'hébergement hôtelier touristique.
 - o Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.
 - o Les constructions destinées à des hébergements à des fins touristiques ou des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, R.M.L, H.L.L, bungalows, cabanes dans les arbres, bulle, Tipis, Yourtes...)

- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi, sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour la protection des occupants (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue de référence) pour destinations suivantes :
 - o Habitation ;
 - o **Autres hébergements touristiques ;**
 - o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- [...]]

DANS LE SECTEUR NI NON CONCERNÉ PAS LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi pour destinations suivantes :
 - o Habitation ;
 - o **Hôtels ;**
 - o **Autres hébergements touristiques ;**
 - o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).
- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
 - o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
 - o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m² d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.
- [...]]

Dans le sous-secteur NIc NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :

Tout ce qui est autorisé en secteur NI plus :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs, **d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.**
 - o Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.
 - o Les constructions destinées à des hébergements à des fins touristiques ou des hébergements légers de loisirs (maisons

	<p>[...]</p> <p>DANS LE SECTEUR Nd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination à vocation : <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> D'habitation ; <input type="radio"/> D'hébergement hôtelier et touristique ; <input type="radio"/> D'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; <input type="radio"/> De restauration ; <input type="radio"/> D'artisanat et commerce de détail ; <p>Sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>[...]</p>	<p>mobiles, R.M.L, H.L.L, bungalows, cabanes dans les arbres, bulle, Tipis, Yourtes...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur. <input type="radio"/> Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de restauration ; <input type="radio"/> Les équipements de loisirs liés à ces activités. <input type="radio"/> Les constructions à usage d'habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. <p>[...]</p> <p>DANS LE SECTEUR Nd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination à vocation : <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> D'habitation ; <input type="radio"/> Hôtels ; <input type="radio"/> Autres hébergements touristiques ; <input type="radio"/> D'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; <input type="radio"/> De restauration ; <input type="radio"/> D'artisanat et commerce de détail ; <p>Sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>[...]</p>
<p>Compatibilité avec le PADD</p>	<p>La règle est issue d'une évolution du cadre réglementaire fixé par le code de l'urbanisme aucun axe du PADD n'est concerné par ce changement. La modification proposée est donc compatible avec le PADD.</p>	

*Enjeux
environnementaux*

Les modifications apportées sont réalisées en accord avec le code de l'urbanisme et reprennent le décret du 31 janvier 2020 qui a modifié l'article R. 151-28, afin de remplacer la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques », permettant ainsi aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions. Cette nouvelle rédaction n'a pas d'impact sur l'environnement.

Rectifier des ambiguïtés de rédactions

Localisation	Objectifs
Zone UB	<p>Clarifier au regard des justifications et des effets souhaités les règles concernant les destinations autorisées ou non dans la zone et notamment dans les périmètres de centralité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la règle par un nouvel agencement des différents dispositions

Rédaction avant modification simplifiée n°1 (actuelle)

Dans l'ensemble de la zone UB :

UB2-2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.
 - Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances.
 - L'extension des constructions à destination :
 - o D'artisanat ou de commerce de détail de type 1;
 - o De restauration ;
 - o De commerce de gros ;
- dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi
- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :

- o 15 logements / ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Sainte-Verge, Thouars)

Rédaction après modification simplifiée n°1 (envisagée)

Dans l'ensemble de la zone UB :

- **Sous réserve des dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'usages et d'affectations du sol, de constructions et d'activités autorisés dans la zone.

- Les constructions destinées à un usage industriel et d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations et de ne pas générer de nuisances.

- Les opérations créant un ou plusieurs logements et portant sur une unité foncière (partie comprise dans la zone) de plus de 3000m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :

- o 15 logements / ha sur la polarité majeure (Louzy, Missé, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Thouars)
- o 12 logements / ha sur le pôle relais (Saint-Varent)
- o 10 logements/ ha sur les autres communes


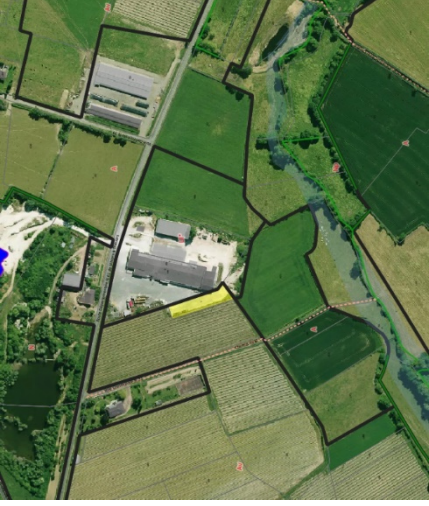
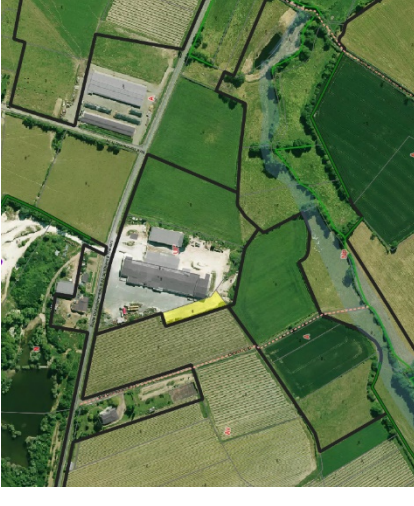
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition :

- o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,

	<ul style="list-style-type: none"> o 12 logements / ha sur le pôle relais (Saint-Varent) o 10 logements/ ha sur les autres communes - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. - L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume ou leur aspect soit compatible avec les milieux environnants. 	<ul style="list-style-type: none"> o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettant d'éviter ou tout au moins réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. <p>- L'extension ou la modification des installations classées compatibles avec la vocation de la zone à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ; o Que leur volume ou leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants. <p>Concernant les constructions à destination</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'artisanat ou de commerce de détail de type 1, - de restauration, - de commerce de gros. <ul style="list-style-type: none"> o <u>Dans les périmètres de centralité :</u> <p>Sont autorisées leur implantation et extensions.</p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>Dans l'ensemble de la zone UB sauf dans les périmètres de centralité :</u> <p>L'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi</p>
<p>Compatibilité avec le PADD</p>	<p>Le PADD stipule dans son axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement</p> <p>« Le développement de l'économie résidentielle (commerce, service et artisanat de proximité, tertiaire) est également prioritaire »</p> <p>Il stipule également P.16 dans son axe 1.3 : Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous :</p> <p>« Assurer un maillage harmonieux en commerces et services</p> <p>Les commerces et services de proximité jouent un rôle essentiel dans l'animation des villes et des bourgs du territoire. Ils ont vocation à se positionner dans les cœurs des villes et des bourgs, pour participer à leur redynamisation, favoriser une proximité spatiale et une diversité entre les différentes fonctions urbaines (commerces/services/équipements et habitat) et éviter le recours à l'automobile, en particulier pour la population âgée peu motorisée. Des commerces et services peuvent aussi s'implanter dans certains quartiers de la polarité majeure. La résorption de la vacance des logements et la valorisation du potentiel foncier mobilisable dans les centres-bourgs pour accueillir de nouveaux ménages doit contribuer à maintenir voire à conforter cette offre. »</p> <p>La modification projetée pour clarifier le volet réglementaire des périmètres de centralités, afin de permettre clairement le développement des commerces en place ainsi que l'implantation de nouveaux commerces, tout cela dans l'objectif de maintenir et développer du commerce de proximité dans certains quartiers de la polarité majeures comme défini au PADD en zone UB permet de renforcer la compatibilité au PADD.</p>	
<p>Enjeux environnementaux</p>	<p>Cette rédaction permet de clarifier la règle tel qu'elle est exprimée dans le PADD et les justifications du PLUi. La rédaction précédente était sujette à interprétation quant aux possibilités ouvertes dans les périmètres de centralité. Les périmètres de centralité permettent le développement du commerce de proximité et jouent un rôle essentiel dans la vie de quartier. Il est donc essentiel d'y permettre le développement des commerces de proximité tout en interdisant en zone UB en dehors de ces secteurs tout développement commercial nouveau qui viendrait concurrencer le centre-ville et notamment le centre-ville de Thouars. Ce changement de rédaction n'a pas d'impact sur l'environnement elle permet juste de clarifier le règlement et de lever des doutes d'interprétation.</p>	

B. Modification projetée du règlement graphique

Rectifications des erreurs matérielles de zonage

<p>Localisation</p> <p>Val-en-Comme déléguée Cersay</p>	<p>Objectifs</p> <p>La société France Litière est venue présenter en amont d'une autorisation d'urbanisme un projet d'extension. Lors de l'étude, le service instructeur de la communauté de communes du Thouarsais s'est rendu compte que la parcelle OA 494 d'une superficie de 1640m² artificialisée et occupée actuellement par du stockage était zonée en zone Av. Ce zonage lié à un secteur AOC viticole sur le secteur ne correspond pas à la réalité de l'occupation du sol existante depuis de très nombreuses années. Après échanges avec l'INAO cette parcelle n'a plus vocation à être cultivée. L'ancien PLU de la commune déléguée de CERSAY l'avait identifié comme tel.</p>	 <p>Ancien PLU de la commune déléguée de Cersay</p>	<p>Avant modification :</p>  <p>Après modification :</p> 
<p>L'INAO par un courrier en date du 8 septembre 2020 se prononce favorablement à cette évolution.</p>			



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

L'ingénieur Territoir et Délimitation

Dossier suivi par : Pierre-Jean Millet

Tél. : 02 41 87 33 36

Mail : P.J.millet@inao.gouv.fr

NIRéf : infoPJM/avis 092020

Objet : demande de déclassement parcelle A.494
Commune de Cersay

Mme le Maire

10 rue du moulin

79290 Val en Vignes

Angers, le 8 septembre 2020

Madame le maire,

Par courrier reçu le 13 août 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, une demande concernant la possibilité d'exclure la parcelle référencée A. 494, située sur le territoire de l'ancienne commune de Cersay.

Cette parcelle est incluse au sein de l'aire délimitée des AOC Anjou, Saumur, Crémant de Loire, Rosé de Loire, Rosé d'Anjou et Cabernet d'Anjou.

Vous me faites part dans votre courrier, que cette parcelle est actuellement goudronnée et qu'elle sert de parking à une entreprise. Lors de l'élaboration du PLU, vous avez, conformément à notre demande, mis en place un zonage agricole indicé d'un « v » en vue d'interdire toute possibilité de construction sur ces secteurs délimités.

La situation particulière de cette parcelle, nous amène effectivement à vous donner notre accord pour modifier ce zonage. Nous tenons toutefois à vous attirer l'attention sur le fait que la construction de quelque bâtiment sur cette parcelle, bordée par des vignes n'est pas souhaitable.

Veuillez agréer, Madame le maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre-Jean Millet

INAO - Délégation Territoriale Val de Loire

101, rue de la République
49100 ANGERS
Tél. 02 41 87 33 36
www.inao.gouv.fr

	<p>Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle.</p> <p>Par la présente procédure de modification simplifiée du PLUi, il s'agit de rectifier une erreur matérielle : l'évolution portée par la présente modification simplifiée consiste à faire passer une partie d'une zone agricole à vocation viticole Av en zone U1*. Plus précisément, la parcelle OA 494 d'une superficie de 1640m².</p>	
<p>Compatibilité avec le PADD</p>	<p>Le PADD stipule dans son axe 2.2 : Accompagner la diversification de l'activité agricole p27 : « Les secteurs classés en AOC viticole sont à protéger [...] » L'INAO ayant validé la procédure et la parcelle n'ayant plus depuis de nombreuses années de vocation viticole la protection du zonage AV n'a plus lieu d'être.</p> <p>En outre le PADD stipule dans son Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial » p23 : « Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités » La modification projetée permet à l'entreprise en place de maintenir son développement et de pouvoir s'étendre sur la parcelle initialement classée en AV. La modification projetée est donc compatible avec le PADD.</p>	
<p>Enjeux environnementaux</p>	<p>Le changement de zonage rectifie une erreur matérielle clairement identifiée. Ce secteur classé en zone U1 au précédent PLU sur la commune de Cersay montre bien l'utilisation ancienne par l'entreprise de cette parcelle comme zone de stockage. L'impact est donc neutre d'un point de vue environnemental.</p>	

<p>Loretz-d'Argenton commune déléguée d'Argenton-l'Église</p>	<p>Une maison entourée par une entreprise a été zonée par erreur en zone UI à vocation industrielle.</p>	<p>Avant modification :</p>  <p>Après modification :</p> 
<p>Compatibilité avec le PADD</p>		<p>Le zonage s'adapte à l'usage réel du sol et ne contraint pas le développement de l'entreprise en place en accord avec l'axe 2.1.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial. La modification projetée est donc compatible avec le PADD.</p>

Enjeux environnementaux	La rectification de zonage visent à redéfinir les limites afin de ré-inclure l'habitation dans le secteur lui correspondant. L'impact sur l'environnement est donc neutre
-------------------------	---

Pierrefitte

Lors de l'élaboration une erreur a été commise dans la délimitation de la Zone 1AUh. Une incohérence entre le secteur de l'OAP et le zonage graphique doit être rectifiée afin de garantir la cohérence entre les pièces du dossier.
Ci-après l'OAP approuvée le 4 février 2020.

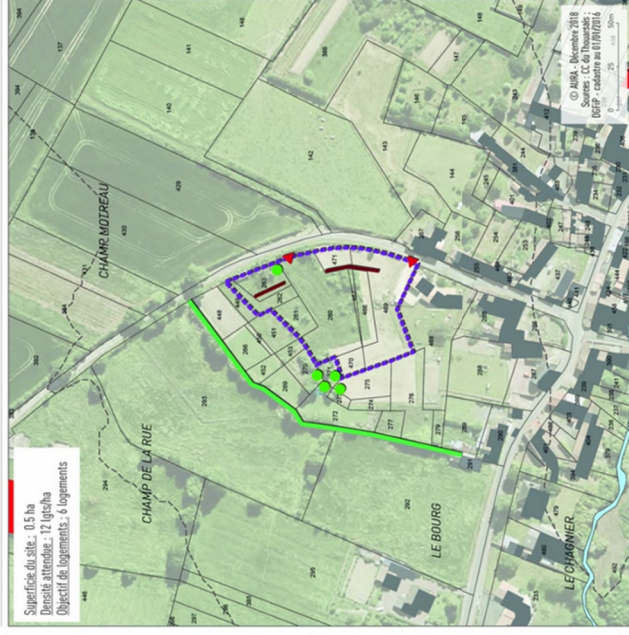
Avant modification :



Après modification :



Communauté de communes du Thouarsais
OAP - Pierrefitte



- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
 - Équipements
 - Bâtiments agricoles
 - Activités
 - Espaces récréatifs
 - Vegetation existante
 - Liaison douce existante
 - Poches de stationnement
 - Éléments patrimoniaux
 - Poteau électrique
 - Sens de la pente
 - Courbes de niveau
 - Limites communales
 - Zone inondable
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Principe OAP
 - Secteur de plus forte densité
 - Orientation des volumes
 - Sens d'orientation du faillage
 - Limite haute construction principale
 - Front bâti à créer
- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESERTÉ - STATIONNEMENT**
- Accès possible à privilégier
 - Accès véhicules de service
 - Accès individuel
 - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
 - Voie traversante
 - Maintien accès agricole
 - Amorce de voie à prévoir
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Élément de végétation à maintenir / à conforter
 - Haie à créer
 - Divertures visuelles à préserver/intégrer
 - Transition paysagère à créer
 - Murs et/ou murets à conserver
 - Zone humide
 - Section des eaux pluviales
- Accessibilité et desserte pour les modes doux
Principe d'offre de stationnement à créer ou à matérialiser

La modification projetée vise à mettre en cohérence les pièces du PADD et est donc compatible avec le PADD.

Compatibilité avec le PADD

Enjeux environnementaux	Ce changement de zone ne vise qu'à une simple cohérence entre les différentes pièces du PLUi. L'impact est neutre s'il est apprécié au regard de la cohérence des pièces
-------------------------	--

Thouars

Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone U (rue des papillons blanc). Une partie de l'emprise de la propriété de l'Adapei a été classée en zone agricole par erreur. Ce zonage ne correspond pas à la réalité de l'occupation du sol existante depuis de très nombreuses années.

Avant modification :



Après modification :



<p>Compatibilité avec le PADD</p>	<p>Le PADD stipule dans son axe 2.2 : Accompagner la diversification de l'activité agricole p 26 : « <i> Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en appliquant le principe « Éviter, Réduire, Compenser » »</i> . La modification projetée respecte le principe en effet la zone A est diminuée en faveur de la zone U mais lié à une erreur matérielle. En effet la parcelle faisant l'objet de ce changement n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années et l'usage réel du sol est lié à la présence de l'ADAPEI (IME) qui utilise cette parcelle pour des activités extérieures. Une construction annexe est également présente sur cette parcelle. La modification projetée est donc compatible avec le PADD.</p>
<p>Enjeux environnementaux</p>	<p>Cette évolution de zonage vient intégrer un espace utilisé depuis de nombreuses années n'ayant aucune vocation agricole. La rectification de zonage vise à redéfinir les limites afin de ré-inclure un parcelle de l'adapei dans le secteur lui correspondant. Aucun projet d'ampleur n'est à prévoir sur ces terrains. L'impact sur l'environnement est donc inexistant.</p>

Louzy

La société de transport GELOT, sur la commune de Louzy est venue présenter en amont d'une autorisation d'urbanisme un projet d'extension. Lors de l'étude le service instructeur de la Communauté de Communes du Thouarsais s'est rendu compte que la parcelle ZO 83 d'une superficie de 3895m² artificialisée et occupée actuellement par du stockage était zonée en zone N. Erreur matérielle manifeste cartographique au regard de l'occupation du sol.


Avant modification :



Après modification :



Compatibilité avec le PADD	<p>Le PADD stipule dans son axe 2.2 : Accompagner la diversification de l'activité agricole p 26 : « <i> Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en appliquant le principe « Éviter, Réduire, Compenser » »</i> ».</p> <p>La modification projetée respecte ce principe en effet la zone N est diminuée en faveur de la zone U mais lié à une erreur matérielle. En effet la parcelle faisant l'objet de ce changement n'a plus de vocation agricole depuis de nombreuses années et l'usage réel du sol est lié à la présence de l'entreprise transport Gelot qui utilise cette parcelle pour son activité depuis 2006. La modification projetée est donc compatible avec le PADD.</p>
Enjeux environnementaux	<p>Cette évolution de zonage vient intégrer un espace utilisé depuis de nombreuses années n'ayant aucune vocation naturelle. La rectification de zonage vise à redéfinir les limites afin de ré-inclure un parcelle d'un transporteur dans le secteur lui correspondant. Aucun projet d'ampleur n'est à prévoir sur ces terrains. L'impact sur l'environnement est donc neutre.</p>

<p>St Varent</p>	<p>Pour rappel les justifications page 83 stipule : <i>Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque, une bande de 10 mètres limitant la constructibilité a été instituée au règlement-documents graphiques, pour tous les boisements de plus de 10ha. Cette disposition est issue de la prise en compte du plan départemental de protection des forêts contre les incendies. En outre, au regard des risques de plus en plus présents les élus ont souhaité limiter l'exposition des biens et des personnes au risque incendie. Cette marge de recul s'applique à tous les boisements de plus de 10ha d'un seul tenant. Dans cette marge de recul, des dispositions réglementaires, limitant la constructibilité, sont instaurées.</i></p> <p>En cours d'instruction d'un avant-projet, le service ADS de la CCT, s'est rendu compte qu'une zone de recul non concerné par un boisement de plus de 10ha avait été identifié sur une zone d'activité. Cette zone délimitée par erreur car n'ayant pas de zone boisée sur ce secteur, contraint des projets sur la zone d'activité zonée UI.</p>	<p>Avant modification :</p>  <p>Après modification :</p> 
<p>Compatibilité avec le PADD</p>	<p>Le PADD stipule dans son axe 3.4 : Eviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances p 48 : <i>« L'information sur la présence des autres risques naturels potentiels (mouvements de terrain tels que retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement, risque feu de forêt, radon, risque sismique et climatique...) sera transmise aux aménageurs</i></p>	

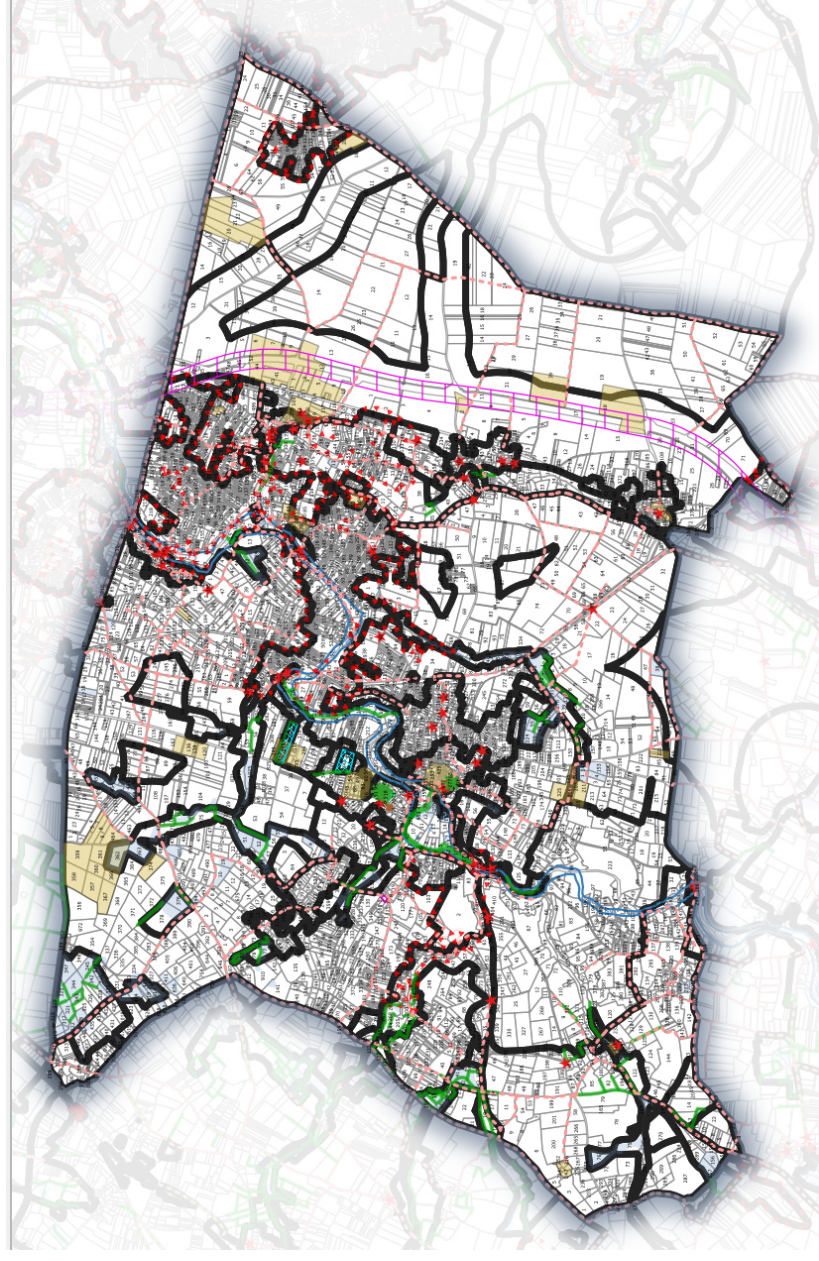
<p>et pétitionnaires. Le risque feu de forêt et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité nécessitent d'éviter les constructions en lisière d'espaces boisés »</p> <p>La modification projetée est compatible avec le PADD et cette orientation susvisée car elle restifie une erreur matérielle de prise en compte du risque incendie qui allait au-delà de la prescriptions des 10 m de la lisière boisée.</p>	<p>L'impact de cette évolution est neutre.</p>
<p>Enjeux environnementaux</p>	

Ajout des périmètres concernés par des sites archéologiques dans la cartographie


Lors de l'élaboration les périmètres des sites archéologiques ont bien été identifiés lors de la réalisation des cartes sur le logiciel SIG et ont également été téléversés sur le Géoportail de l'urbanisme. Cependant une erreur lors de la reproduction des cartes a eu lieu ne rendant pas visible ces secteurs.

107 sites archéologiques sont identifiés et intégrés au règlement graphique.

Exemple ici des sites archéologiques de la commune de St-Varent ajouté en jaune pâle dans les informations surfaciques sur la légende de carte.



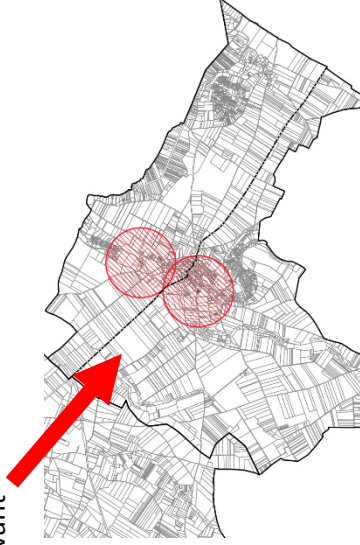
C. Mise à jour des annexes du PLUi

<p>Mise à jour du tableau des changements de destination</p> <p>Actualisation de l'arrêté préfectoral et de la carte risque retrait gonflement des sols argileux</p> <p>Mise à jour des servitudes d'utilité publique.</p> <p>L'ensemble des plans sont annexés avec leur légende.</p>	<p>Comme énoncé ci-dessus des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été ajoutés il est donc nécessaire de rectifier le tableau annexé au PLUi pièce 4_A_Changement_de_destination</p> <p>L'arrêté préfectoral concernant les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols – carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles a été modifié en date du 22 juillet 2020 la pièce 4_G_Autres informations\15- Risque argile des annexes est donc rectifiée</p>
<p>Plan d'alignement Rue des Matines commune déléguée de Mauzé Thouarsais, commune de Thouars.</p> <p>Suppression suite à une procédure conduite au titre de la voirie routière du plan d'alignement Rue des Matines commune de Thouars commune déléguée de Mauzé-Thouarsais. Par délibération en date du 08/07/2021 le conseil municipal a approuvé suite à la procédure d'enquête publique la suppression du plan d'alignement rue des Matines à Rigné. Il est donc nécessaire d'actualiser le tableau ainsi que les cartes des servitudes annexés au PLUi.</p> <p>Avant plan d'alignement rue des Matines</p>	<p>Après sans plan d'alignement Rue des Matines</p>  <p>Légende : plan d'alignement - - - -</p>

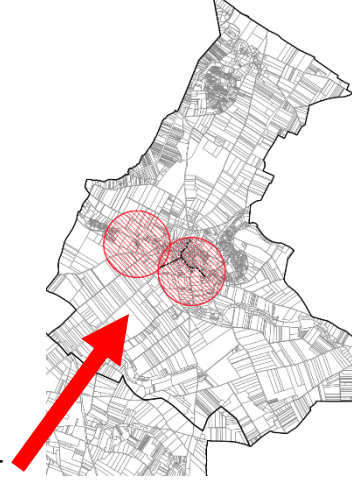
Rectification d'incohérences entre le tableau des servitudes et les plans graphiques ; des reports ont été oubliés

Rectification du plan d'alignement des départementales n°37 et 141 sur la commune de Marnes. Rectification des plans graphiques afin de mettre en cohérence les linéaires identifiés et le plan d'alignement.

Avant



Après



Les plans d'alignement de St-Leger-de-Montbrun sont également rectifiés en accord avec les plans d'alignement départementaux.

Cartographie des zones de captage éloignées oubliées sur les plans des servitudes.

Exemple avant

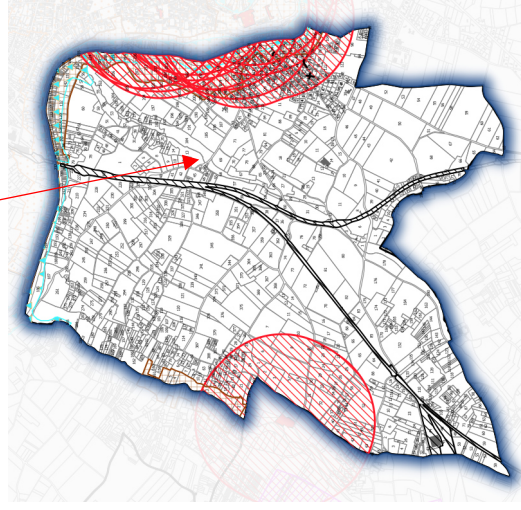


exemple après



Cartographie de la servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau (A4) indiquée dans le tableau sur les communes de Thouars, St-Jean-de-Thouars et St-Jacques-de-Thouars mais lors de l'élaboration cette servitude avait été oublié sur les plans cartographiques.

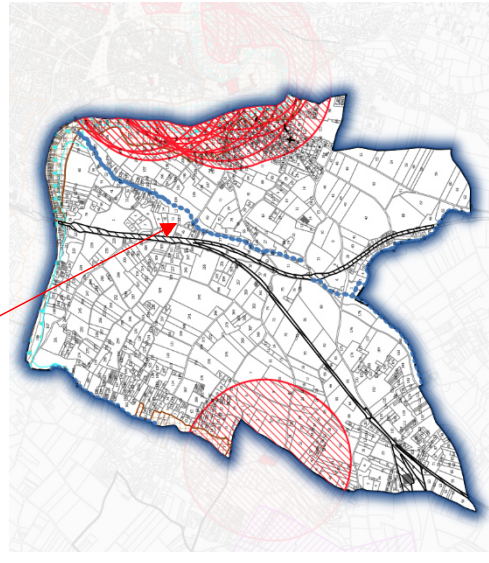
Exemple St-Jacques avant



Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- EL7 - Servitude d'alignement des voies publiques
- I4 - Transport et distribution d'énergie électrique
- A4 - Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques
- AC1 - Servitude relative aux sites inscrits et classés
- AC2 - Réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles
- AC3 - Sites Patrimoniaux Remarquables
- AC4 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eau destinés à collectivité humaine
- AS1 - Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Thouet
- T1 - Servitude relative aux voies ferrées
- T4 - Servitude aéronautique de balisage
- T5 - Servitude aéronautique de dégagement
- I6 - Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières
- I3 - Ouvrages de distribution de gaz naturel
- Monuments Historiques
- PM2 - Servitude relative aux sites pollués

St-Jacques après



Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- EL7 - Servitude d'alignement des voies publiques
- I4 - Transport et distribution d'énergie électrique
- A4 - Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau
- AC1 - Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques
- AC2 - Servitude relative aux sites inscrits et classés
- AC3 - Réserves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles
- AC4 - Sites Patrimoniaux Remarquables
- AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eau destinés à collectivité humaine
- PM1 - Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Thouet
- T1 - Servitude relative aux voies ferrées
- T4 - Servitude aéronautique de balisage
- T5 - Servitude aéronautique de dégagement
- I6 - Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières
- I3 - Ouvrages de distribution d'gaz naturel
- Monuments Historiques
- PM2 - Servitude relative aux sites pollués

	<p>Suppression de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception (PT1et PT2) sur Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Jacques-de-Thouars et Thouars. Le ministère de l'économie, des finances et de la relance par arrêté du 18 mars 2021 a abrogé les décrets fixant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles instituées au profit de TéléDiffusion de France devenue TDF</p> <p>Ces servitudes étaient reportées dans le tableau des servitudes mais pas graphiquement. Elles sont supprimées du tableau des servitudes.</p>
Compatibilité avec le PADD	<p>Les servitudes d'utilité publique s'imposent au PLU. Le PADD les a pris en compte. Les modifications projetées sont donc compatibles avec le PADD.</p>
Enjeux environnementaux	<p>La clarification entre les différentes pièces (tableaux et plans des servitudes) permet une meilleure application et donc une meilleure protection des zones de captages, des chemins de halage. Cette évolution a donc un effet positif.</p>

4. MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES

La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

SURFACES ACTUELLES :

ZONE URBAINE	UA	911.90	1.46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	0.01%	Sous-secteur le long de l'axe structurant formé par l'avenue V. Hugo et V. Leclerc interdisant le changement de destination de l'habitat pour un usage : - d'artisanat ou de commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - de bureau ; Seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.
	UB	1320.48	2.12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	41.91	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	82.53	0.13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital...
	UI	362.00	0.58%	Secteur correspondant aux sites d'activités existants sur le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais pour la majorité correspondant aux périmètres de zones d'activités économiques (ZAE) existantes et à des sites hors ZAE mais situés au sein du tissu urbanisé.
	Ulch	8.03	0.01%	Sous-secteur correspondant à la zone de Talencia 2 aujourd'hui dédiée à des constructions à destinations variées.
	Ulenr	54.20	0.09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	28,86	0.05%	Secteur correspond à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolées en dehors d'une ZAE ou isolées en dehors des parties agglomérées. Ces sites ont vocation à évoluer cependant seules sont autorisées les évolutions des activités déjà existantes (extension, nouvelles constructions, diversification en lien avec l'activité) ou la reprise des bâtiments existants par une activité autorisée sur la zone. L'implantation d'une nouvelle entreprise sans lien avec l'existante est interdite. Sont concernés par ce sous-secteur : - Le site de Rouge-Gorge (Taizé-Maulais) - Le site de Matex (Taizé-Maulais) - Le site de Soldive (Brie) - Le site de Grellier (Pierrefitte) - Le site de Terrena (Saint-Cyr-La-Lande) - Le site d'Argel (Argenton-L'Église) - La scierie (Orbé - Saint-Léger-de-Montbrun) - Terrena (Vrères - Saint-Léger-de-Montbrun) - Garagiste (Pyravaut - Saint-Léger-de-Montbrun) - Anett (Sainte-Radegonde) - Morpheüs (Thouars) - France Litière (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

ZONE A URBANISER	1AUh	45.1	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUh*	1.23	0.00%	Sous-secteur urbanisable à court terme correspondant aux communes ayant une production faible de logements neufs en extension, où il est autorisé des constructions hors opération d'ensemble, sous réserve d'une surface parcellaire maximum de 1000m ² et sous réserve du respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont concernées par ce sous-secteur : - Brie, - Saint-Pierre-à-Champs, - Saint-Martin-de-Macon, - Touternay.
	1AUi	40.95	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	0.00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUlc	4.43	0.01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes...). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcément aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	0.01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs à pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin de la population durant la vie du PLUi. Ce secteur est situé à proximité immédiate d'un équipement phare récent de la CCT : le centre aquatique des bassins du Thouet. Le souhait est de renforcer ce pôle d'équipements intercommunaux autour de la piscine avec l'idée d'un nouveau camping (cf zone 1AUlc) et d'un équipement structurant comme une salle de spectacle. Un autre secteur prévoit la délocalisation de la gendarmerie au nord de l'agglomération à proximité du lycée Jean moulin.
	2AUh	14.88	0.02%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'habitat
	2AUi	5.08	0.01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau...)
	2AUe	0.78	0.00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE AGRICOLE	A	31027.1	49.78%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7933.82	12.73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681.7	2.70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	0.03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le Thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créées. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Mayé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0.99	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	1.04	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage. o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val-en-Vigne (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499.7	0.80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réel du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
Ay	29.98	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (Silos, entreprises de transformation, artisans...) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopération agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière .	

ZONE NATURELLE	N	5181.23	8.31%	Caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue. Ce secteur correspond également aux espaces naturels plus ordinaires à préserver qui peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels. Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisière des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.
	Np	10716.25	17.19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	97.13	0.16%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.
	Nlc	42.31	0.07%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est réservé aux différentes formes d'hébergement touristique (campings, villages vacances, gîtes...) et aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Sont identifiés en Nlc les sites suivants : - Argenton-l'Église : le camping - Coulonges-Thouarsais : le camping - Luché-Thouarsais : La base de loisir des Adillons - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car - Saint-Léger-de-Montbrun : un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière - Thouars : l'aire de camping-car - Thouars : le camping - Val-en-Vignes - Masssais : Hôtel-restaurant le Bois Joli
	Nj	37.18	0.06%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou non à préserver et valoriser.
	Nd	32.17	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) - La commanderie (St-Martin-de-Sanzay) - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) - Abbaye de Ferrière (Bouillé-Loretz) - Les Grands Peaux (Val-en-Vignes – Cersay) - La Boissotière (Val-en-Vignes) - La Garenne (Val-en-vigne) - Château de la Forêt (Sainte-Verge) - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Boumizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Retournay (Marnes)
	Npv	78.01	0,13%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des centrales photovoltaïques. Elles n'ont pas vocation à occuper des terres arables qui doivent, du point de vue du développement durable, être réservées à la production de nourriture dans une perspective de relocalisation de l'agriculture et de réduction de l'empreinte écologique des systèmes alimentaires. Ces secteurs peuvent en revanche permettre de valoriser de manière écologique, sans aucun impact polluant direct et avec un impact visuel extrêmement limité, les nombreux terrains ouverts impropres à l'agriculture et non exploités pour un autre usage : terres arides ou polluées, friches industrielles, terrains militaires en reconversion, carreaux de mines, etc. Ce secteur ne recoupe que des terrains d'un hectare minimum. Il s'agit de valoriser ces espaces pour contribuer à la production d'énergie renouvelables du territoire.
	Nr	7.02	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existants (déchèterie de Taizé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de traitement des déchets (déchèterie).

SURFACES APRES EVOLUTIONS

Intitulé de la zone		Superficie en Ha	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.95	1.46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	0.01%	Sous-secteur le long de l'axe structurant formé par l'avenue V. Hugo et V. Leclerc interdisant le changement de destination de l'habitat pour un usage : - d'artisanat ou de commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - de bureau ; Seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.
	UB	1320.95	2.12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	41.91	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	82.53	0.13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital...
	UI	362.00	0.58%	Secteur correspondant aux sites d'activités existants sur le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais pour la majorité correspondant aux périmètres de zones d'activités économiques (ZAE) existantes et à des sites hors ZAE mais situés au sein du tissu urbanisé.
	UIch	8.03	0.01%	Sous-secteur correspondant à la zone de Talencia 2 aujourd'hui dédiée à des constructions à destinations variées.
	UIenr	54.20	0.09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	29,03	0.05%	Secteur correspond à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolées en dehors d'une ZAE ou isolées en dehors des parties agglomérées. Ces sites ont vocation à évoluer cependant seules sont autorisées les évolutions des activités déjà existantes (extension, nouvelles constructions, diversification en lien avec l'activité) ou la reprise des bâtiments existants par une activité autorisée sur la zone. L'implantation d'une nouvelle entreprise sans lien avec l'existante est interdite. Sont concernés par ce sous-secteur : - Le site de Rouge-Gorge (Taizé-Maulais) - Le site de Matex (Taizé-Maulais) - Le site de Soldive (Brie) - Le site de Grellier (Pierrefitte) - Le site de Terrena (Saint-Cyr-La-Lande) - Le site d'Argel (Argenton-L'Église) - La scierie (Orbé - Saint-Léger-de-Montbrun) - Terrena (Vrères - Saint-Léger-de-Montbrun) - Garagiste (Pyravaut - Saint-Léger-de-Montbrun) - Anett (Sainte-Radegonde) - Morpheüs (Thouars) - France Litière (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

ZONE A URBANISER	1AUh	45.12	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUh*	1.23	0.00%	Sous-secteur urbanisable à court terme correspondant aux communes ayant une production faible de logements neufs en extension, où il est autorisé des constructions hors opération d'ensemble, sous réserve d'une surface parcellaire maximum de 1000m ² et sous réserve du respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont concernées par ce sous-secteur : - Brie, - Saint-Pierre-à-Champs, - Saint-Martin-de-Macon, - Touternay.
	1AUi	40.95	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	0.00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUlc	4.43	0.01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes...). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcément aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	0.01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs à pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin de la population durant la vie du PLUi. Ce secteur est situé à proximité immédiate d'un équipement phare récent de la CCT : le centre aquatique des bassins du Thouet. Le souhait est de renforcer ce pôle d'équipements intercommunaux autour de la piscine avec l'idée d'un nouveau camping (cf zone 1AUlc) et d'un équipement structurant comme une salle de spectacle. Un autre secteur prévoit la délocalisation de la gendarmerie au nord de l'agglomération à proximité du lycée Jean moulin.
	2AUh	14.88	0.02%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'habitat
	2AUi	5.08	0.01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau...)
	2AUe	0.78	0.00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE AGRICOLE	A	31027.1	49.78%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7933.82	12.73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières(exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681.54	2.70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	0.03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le Thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créées. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Mayé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0.99	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	1.04	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage. o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val-en-Vigne (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499.7	0.80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réel du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
Ay	29.98	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (Silos, entreprises de transformation, artisans...) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopération agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière .	

ZONE NATURELLE	N	5179,80	8.31%	Caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue. Ce secteur correspond également aux espaces naturels plus ordinaires à préserver qui peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels. Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisière des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.
	Np	10716.25	17.19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	97.13	0.16%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.
	Nlc	42.31	0.07%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est réservé aux différentes formes d'hébergement touristique (campings, villages vacances, gîtes...) et aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Sont identifiés en Nlc les sites suivants : - Argenton-l'Église : le camping - Coulonges-Thouarsais : le camping - Luché-Thouarsais : La base de loisir des Adillons - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car - Saint-Léger-de-Montbrun : un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière - Thouars : l'aire de camping-car - Thouars : le camping - Val-en-Vignes - Massais : Hôtel-restaurant le Bois Joli
	Nj	37.18	0.06%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou non à préserver et valoriser.
	Nd	32.17	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) - La commanderie (St-Martin-de-Sanzay) - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) - Abbaye de Ferrière (Bouillé-Loretz) - Les Grands Peaux (Val-en-Vignes – Cersay) - La Boissotière (Val-en-Vignes) - La Garenne (Val-en-vigne) - Château de la Forêt (Sainte-Verge) - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Bournizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Retournay (Marnes)
	Npv	78.01	0,13%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des centrales photovoltaïques. Elles n'ont pas vocation à occuper des terres arables qui doivent, du point de vue du développement durable, être réservées à la production de nourriture dans une perspective de relocalisation de l'agriculture et de réduction de l'empreinte écologique des systèmes alimentaires. Ces secteurs peuvent en revanche permettre de valoriser de manière écologique, sans aucun impact polluant direct et avec un impact visuel extrêmement limité, les nombreux terrains ouverts impropres à l'agriculture et non exploités pour un autre usage : terres arides ou polluées, friches industrielles, terrains militaires en reconversion, carreaux de mines, etc. Ce secteur ne recoupe que des terrains d'un hectare minimum. Il s'agit de valoriser ces espaces pour contribuer à la production d'énergie renouvelables du territoire.
	Nr	7.02	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existants (déchèterie de Taizé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).

5. EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR UN SITE NATURA 2000

Les évolutions du règlement sont très nombreuses et de différentes natures (rectification de délimitation de zone, densification, modification des possibilités d'implantation, détermination de secteur d'OAP...). Le détail des impacts de chaque mesure est présenté au paragraphe 3.

La modification simplifiée porte uniquement sur des rectifications d'erreurs matérielles et la rectification de rédactions réglementaires, ainsi peu d'incidences supplémentaires sont prévues sur les milieux naturels et zones humides du territoire. Les corridors écologiques seront maintenus.

Concernant les zones de risque, aucune incidence supplémentaire, n'est à prévoir du fait de la nature des modifications.

S'agissant du contexte paysager et patrimonial, les modifications prévues par la modification simplifiée entraîneront une incidence faible voire quasi nulle. Cette incidence sera d'autant plus modérée par le service instructeur délivrant les autorisations d'urbanisme.

Concernant les sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000 ont été recensés :

- FR5412014 Plaine d'Oiron Thénézay : Zone de protection spéciale
- FR5400439 Vallée de l'Argenton : Zone spéciale de conservation

Les enjeux relatifs aux deux sites NATURA 2000 présentés plus en détail dans l'Etat initial de l'environnement sont les suivants :

La plaine d'Oiron-Thénézay est l'unique ZPS du territoire, principalement constituée de terres arables (92 %). Cette plaine cultivée s'est développée sur des assises calcaires ; elle présente une hétérogénéité des milieux (buttes, plissements, coteaux) et des pratiques agricoles généralement favorables au cortège d'espèces remarquables.

Le site présente une très grande richesse et diversité au niveau de l'avifaune. 32 espèces sont concernées par l'article 4 de la Directive « Oiseaux », en particulier, **l'Outarde canepetière** (*Tetrax tetrax*). En effet la plaine est le dernier site important en tant que zone de rassemblement post-nuptiale pour le nord de son aire de répartition.

La ZPS est également un site d'étape et d'hivernage important, notamment pour le **Pluvier Doré** (*Pluvialis apricaria*).

Le site participe au maintien des populations françaises **d'Œdicnèmes criards** (*Burhinus oedicnemus*), de **Busards cendrés** (*Circus pygargus*) et **Saint-Martin** (*Circus cyaneus*) et donc de l'Outarde canepetière.

La fauche précoce des prairies, l'utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques, le remembrement agricole, les lignes électriques et téléphoniques, les activités de chasse, de pêche ou de collecte sont autant de facteurs qui peuvent représenter une menace pour la pérennité des espèces d'oiseaux remarquables sur la plaine.

La Zone spéciale de conservation (ZSC) de la Vallée de l'Argenton (FR5400439) concerne principalement la commune de Val-en-Vignes.

Celui-ci présente un **fort intérêt paysager et écosystémique** pour l'originalité et la succession des habitats recensés compte tenu de sa situation géographique (relief escarpé avec affleurements rocheux). Le site, en bordure sud-est du Massif armoricain, appartient au bassin versant du Thouet.

Les cours d'eau ont entaillé au fur et à mesure le socle primaire constitué de formations granitiques et/ou schisteuses pour former un réseau de petites vallées en V. L'influence de la Loire y amène un climat doux (température moyenne : 7°C) ; la vallée de l'Argenton est abritée par les hauteurs de la Gâtine qui amoindrissent les perturbations océaniques au niveau de la zone (précipitations moyennes : 650 mm/an).

La zone, de par ses corniches rocheuses, se trouve être le siège d'associations synendémiques¹ de sites rocheux du sud armoricain. Sur le plan floristique, certaines espèces ne sont trouvées nulle part ailleurs dans la région.

Les modifications projetées n'ont aucun impact sur ces secteurs. De manière générale, la protection des parties naturelles des sites NATURA 2000 est assurée via un zonage Np ou Ap qui limite fortement les constructions et les usages non compatibles avec la préservation des sites. Cette protection apparaît satisfaisante. Aucune évolution de répartition de zone n'est envisagée dans ces secteurs.

Le bilan de la répartition des superficies au sein des périmètres NATURA 2000 s'établit toujours comme à l'approbation comme suit :

- **90,48% de la superficie des sites est protégée** par le biais de la zone Ap ou de la zone Np ;
- **0.02%** correspondent à des secteurs **d'extension urbaine à vocation d'habitat**,
- **3,53% de la superficie correspond à la zone A agricole constructible** pour l'activité agricole, en continuité de bâtis et d'exploitations existantes ;
- **0.15% de la superficie totale des sites NATURA 2000 correspondant à la zone NI**, mais 7% du site NATURA 2000 de la Vallée de l'Argenton présent sur le territoire communautaire.

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Thouarsais porte exclusivement sur des modifications permettant la clarification des éléments réglementaires et la rectification d'erreurs matérielles identifiées lors des premiers mois d'instructions. En outre aucunes des évolutions projetées notamment concernant l'évolution du zonage ne porte sur des secteurs concernés par des enjeux environnementaux.

Ainsi les impacts supplémentaires sont faibles. Des études devront cependant être conduites notamment en ce qui concerne la réalisation possible d'air de covoiturage publique en zone agricole, lorsque ces dernières seront nécessaires.

Ce projet d'évolution n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

¹ Ensemble caractéristique d'un territoire donné.

6. PIECES MODIFIEES

Figurent en rouge les pièces modifiées

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION (annexion de la présente note)

1A- Diagnostic

1B- État Initial de l'Environnement

1C- Justifications des choix

1D- Évaluation Environnementale

1D1 : Rapport de présentation Évaluation Environnementale

1D2 : Rapport de présentation – Résumé non technique

1E- Bilan de la concertation

2- PADD

3- DOCUMENTS GRAPHIQUES

3A- Règlement

3B – Plans de zonage

3B1 – Plans 1/5000

3B2- Plans 1/2000 (bourgs, villages et hameaux (Ah))

4- ANNEXES

4A- Changement de destination

4B- Éléments du petit patrimoine

4C- Liste des essences locales de plantation

4D- Liste des emplacements réservés

4E- Annexes sanitaires

4E1 – Annexes sanitaires

4E2 – Assainissement

4E3 – Eau potable

4E4 – Électricité

4F- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

FO - Présentation gestionnaire SUP

F1 – Tableau des servitudes

F2 – Plans

F3 – Faits générateurs

4G- Autres informations

4G1- Secteurs d'information : sites pollués : arrêté du 27.12.2018

4G2- Projet Urbain Partenarial : délibération du 19.02.2015

4G3- Droit de Préemption Urbain

4G4- Arrêtés préfectoraux des carrières :

Luché-Thouarsais

Mauzé-Thouarsais

Saint-Varent

4G5- Zone de bruit
4G6- Taxe d'aménagement

4G7- RLP
4G8- Porter à connaissance
4G9- Zones archéologiques
4G10- Plan zone risque plomb
4G11- Termites
4G12- Mérule
4G13- Radon
4G14- Sismicité
4G15- Risque argile
4G16- Atlas zones inondables
4G17- Risque cavités sous terraines
4G18- Risque rupture barrage
4G19- Transport des matières dangereuses
4G20- PAE : Sainte-Verge
4G21- Permis de démolir

4H-Études complémentaires

- Diagnostic agricole
- Étude loi Barnier
- IZH
- PCAET
- Plan vélo
- Plan Paysage
- Schéma des mobilités durables
- Schéma Tourisme
- TVB

4I- Cahier des recommandations

5- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- A- OAP sectorielles
- B- OAP Vallées du Thouet
- C- OAP Paysage et Énergie