



# Modification simplifiée n°3

Dossier d'approbation



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





# NOTICE EXPLICATIVE

Modification simplifiée n°3

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



Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20280208-V1-280208-AT03E0E0E  
Date de télétransmission : 09/02/2028  
Date de réception préfecture : 09/02/2028



## Table des matières

<b>1. PRÉAMBULE</b> .....	2
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	2
1.2. PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	2
1.3. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE.....	5
<b>2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3</b> .....	6
<b>3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES</b> .....	7
<b>4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi</b> .....	19
<b>5. CONCLUSION</b> .....	22

# 1. PRÉAMBULE

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

Ce document a connu plusieurs évolutions qui sont les suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 février 2022 ;
- Modification n°1 approuvée le 31 janvier 2023 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 7 mars 2023 ;
- Révision allégée n°2 approuvée le 4 avril 2023 ;
- Révision allégée n°3 approuvée le 9 juillet 2024 ;
- Modification simplifiée n°2 prescrite le 18 septembre 2024.

## 1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le présent dossier a pour objet le rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique de la zone UE commise lors de l'élaboration du PLUi.

La procédure de modification « simplifiée » n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais projetée porte sur le point suivant :

- Corriger le zonage de parcelles sur la commune de Saint-Varent : parcelles classées dans un zonage non adapté.

## 1.2. PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

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

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

La procédure de modification dite « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est régie par les dispositions des articles L.153-36 à 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 issus du Code de l'Urbanisme régissant la procédure du modification simplifiée :

**Article L.153-36**

2 // Modification simplifiée n°3 du PLUi CC du Thouarsais\_Notice explicative

Accusé de réception en préfecture 079-247900798-20240203-V1-250203-AT036DEE Date de télétransmission : 09/02/2025 Date de réception préfecture : 09/02/2025
--

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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'opérations 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 1<sup>er</sup> 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 compétant, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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.*

*À 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire*

*d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organise délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

#### **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'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

#### **Article R.153-20**

*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 R.153-21**

*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 3500 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'une établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;*

*3° Au Recueil des actes administratifs de l'État 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.*

### 1.3. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par arrêté n°2024-046 du 22 novembre 2024.

Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

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

- Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi dans la commune de Saint-Varent, 3 place de l'Hôtel de Ville, et au pôle ADT, 5 rue Anne Desrays à Thouars, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes ;
- Mise à disposition d'un cahier d'observations dans la commune de Saint-Varent et au pôle ADT, aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant 1 mois ;
- Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique [Modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr](mailto:Modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr) et également par courrier au Président de la Communauté de Communes du Thouarsais – Service Urbanisme et Planification – Modification simplifiée n°3 – Pôle ADT, 5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°3 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 l'ensemble des mairies de la collectivité, 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 :**

À 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.

## 2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

### **Présentation du document :**

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°3 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

L'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 graphique, à travers le changement de zonage des parcelles dont il est question au sein de cette modification simplifiée et modification de la répartition des surfaces entre la zone UE et la zone UB.

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

### **Contenu du dossier de modification simplifiée :**

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte la pièce suivante :

- La présente notice explicative de la modification simplifiée.



### 3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

#### Présentation de l'évolution :

La modification simplifiée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais vise à modifier le zonage de parcelles situées sur la commune de Saint-Varent. Les parcelles faisant l'objet de cette modification simplifiée sont actuellement classées en zone UE. À l'issue de la procédure, ces parcelles vont passer d'un zonage UE à UB.

#### Justifications des évolutions envisagées :

Le zonage en UE des parcelles encadrées en rouge sur la photo aérienne ci-dessous n'apparaît pas très pertinent. Le règlement du PLUi indique que les parcelles classées en zone UE concernent des secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal. Cependant, au sein des parcelles concernées par la modification simplifiée n°3 du PLUi, des maisons d'habitation y sont implantées. Une erreur a dû se glisser dans le zonage de ces parcelles lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Thouarsais. Un classement en zone UB serait plus approprié.

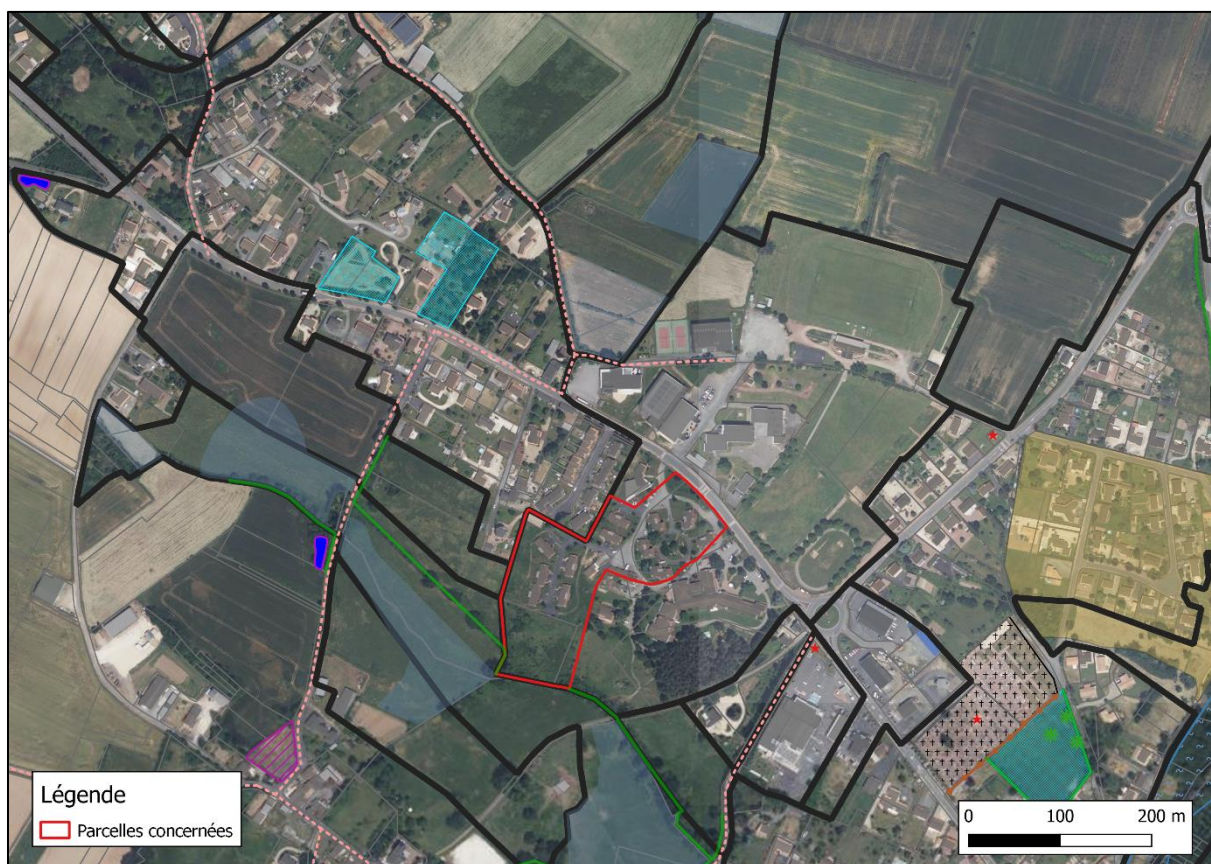


Figure n°1 : Photo aérienne des parcelles concernées par la modification simplifiée.

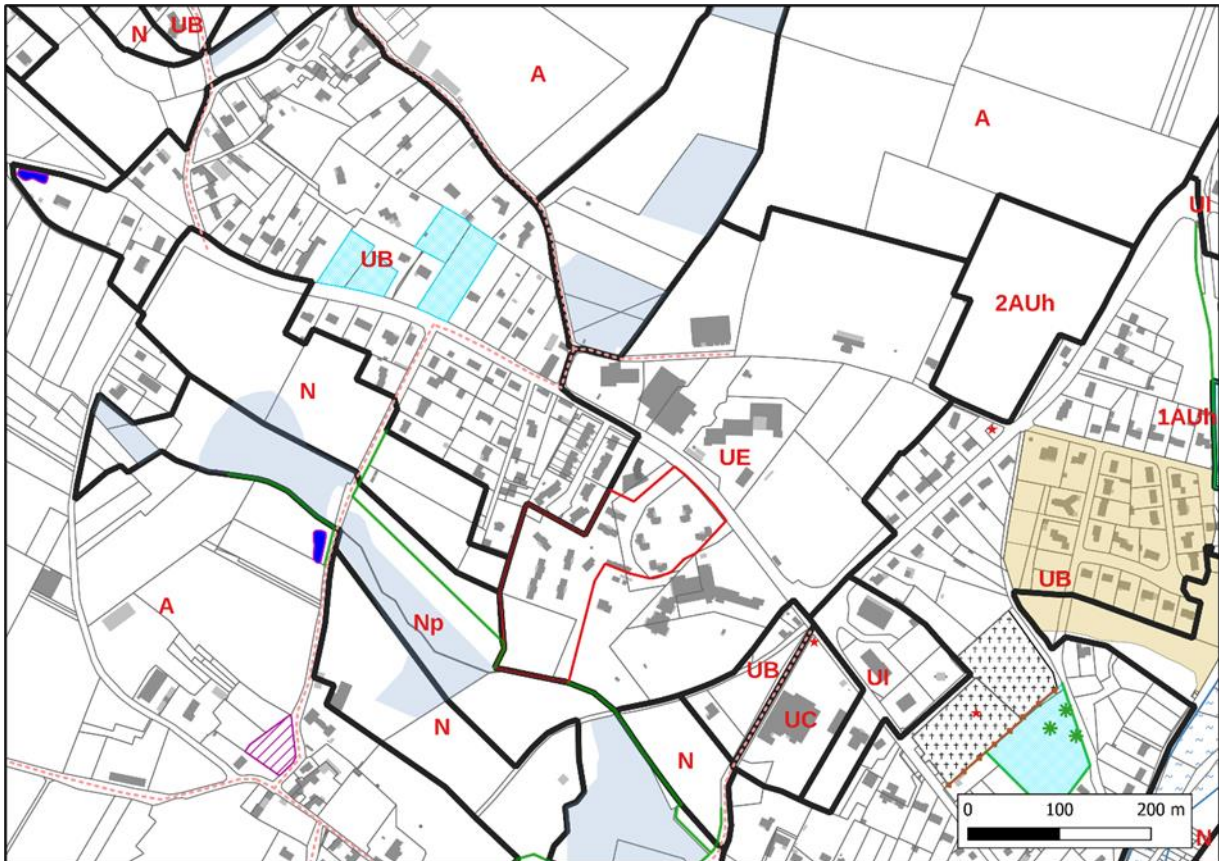


Figure n°2 : Photo cadastrale des parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée et des parcelles environnantes.

### **Parcelles concernées par la modification simplifiée :**

La commune de Saint-Varent est située au sud de la Communauté de Communes du Thouarsais. Concernant les parcelles, qui feront l'objet d'un changement de zonage à la suite de la procédure de la modification simplifiée n°3 du PLUi, ces dernières sont localisées à l'ouest de la commune de Saint-Varent (*se référer à la Figure n°2 ci-dessous*).

Les parcelles concernées par cette modification sont les suivantes :

- 79299 AB 053
- 79299 AB 154
- 79299 AB 241
- 79299 AB 243
- 79299 AB 238

### **Zonage avant la modification simplifiée :**

Les cinq parcelles qui font l'objet de la procédure de modification simplifiée sont actuellement classées en zone UE.

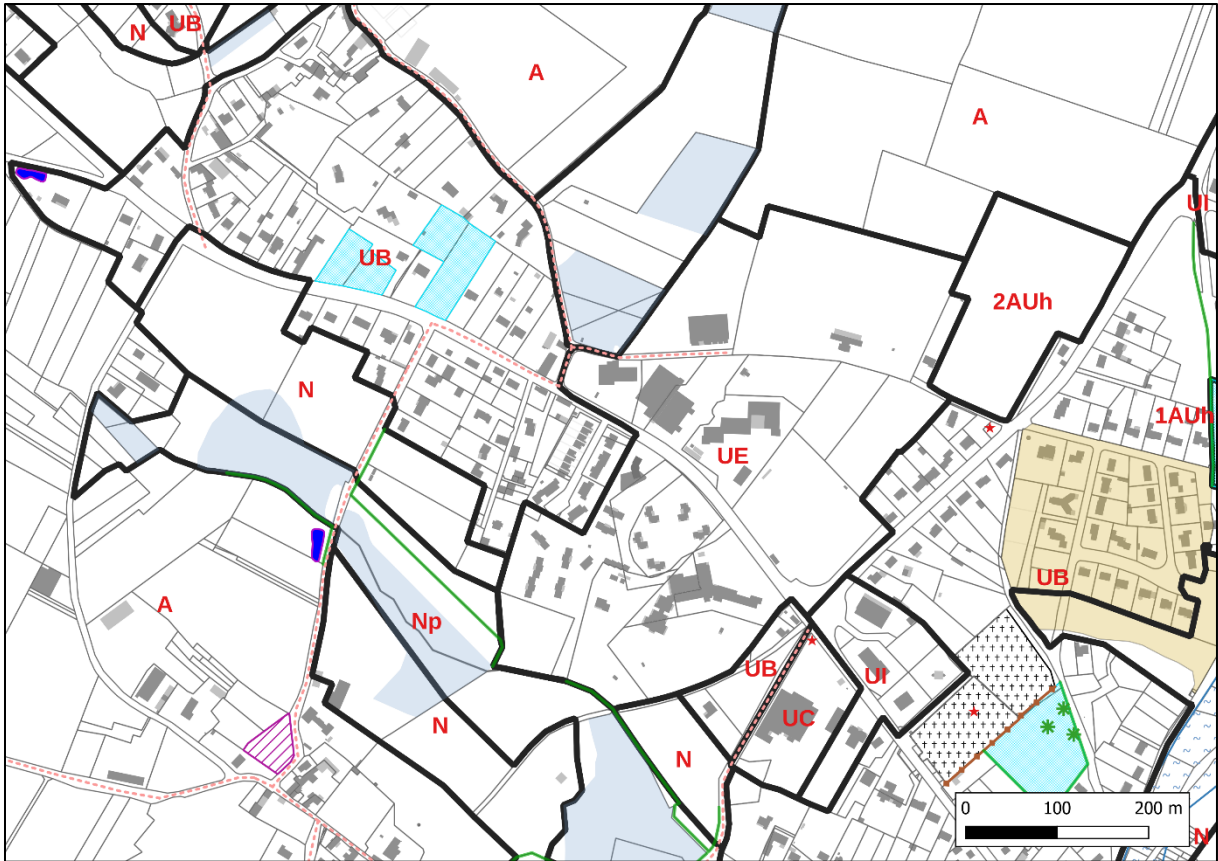


Figure n°3 : Carte du zonage actuel des parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée et des parcelles environnantes.

**Zonage après la modification simplifiée :**

Le zonage envisagé après la modification simplifiée va venir changer le zonage des parcelles concernées de façon à ce que ces dernières soient classées en zone UB et non plus en zone UE.

Accusé de réception en préfecture  
 079-247900798-20280203-V1-280203-AT036E0E  
 Date de télétransmission : 09/02/2028  
 Date de réception préfecture : 09/02/2028

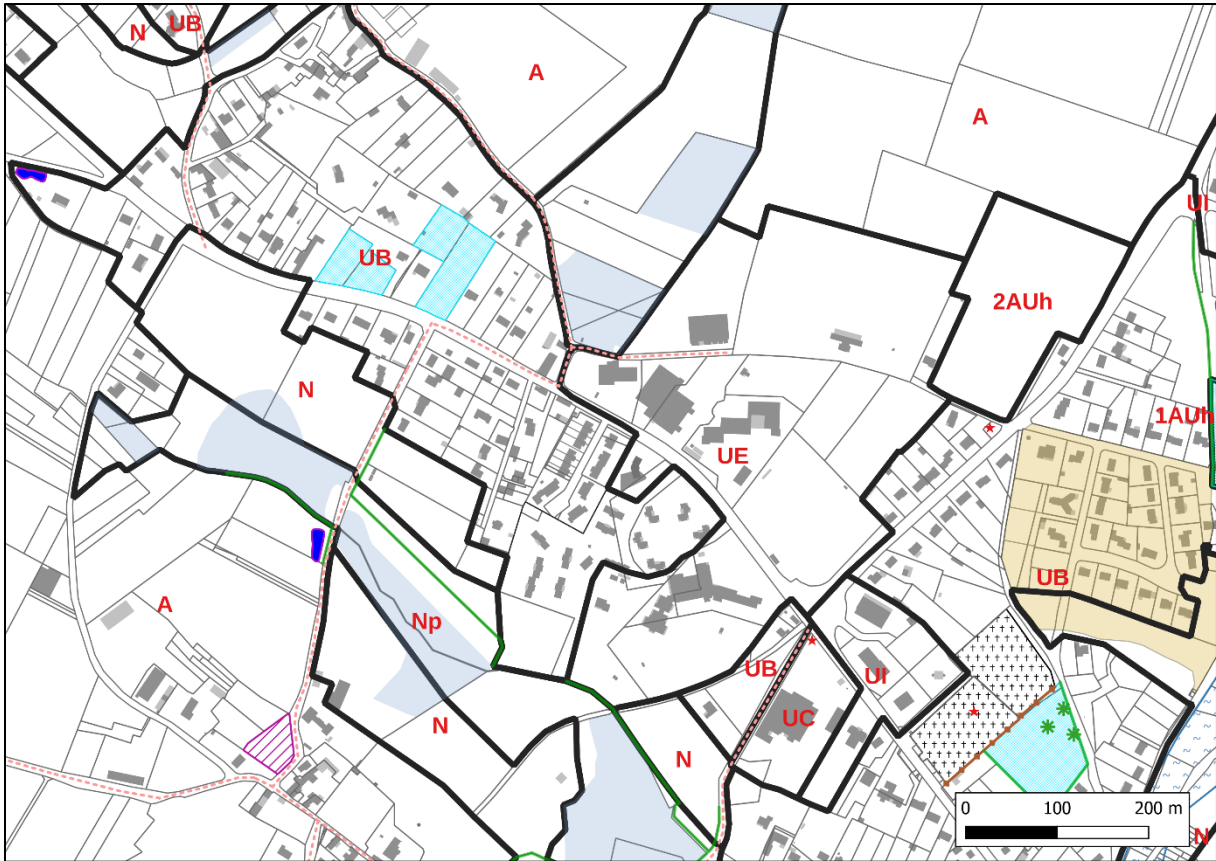


Figure n°4 : Carte du zonage envisagé à la suite de la modification simplifiée.

**Modification des surfaces des zones :**

Les parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée ont une superficie de **28970 m<sup>2</sup>**, soit **2,90 hectares**.

	SUPERFICIE DE LA ZONE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE DE LA ZONE APRES MODIFICATION
ZONE UE	<b>82,53 ha</b>	<b>79,63 ha</b>
ZONE UB	<b>1320,21 ha</b>	<b>1323,11 ha</b>

La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

SURFACES ACTUELLES :

Accusé de réception en préfecture  
 079-247900798-20280203-V1-280203-AT0368EE  
 Date de télétransmission : 09/02/2028  
 Date de réception préfecture : 09/02/2028

Intitulé de la zone		Superficie en Ha	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.65	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-dessus sont permis.
	UB	1320.21	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.
	Ulenr	54.20	0.09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	29.03	0.05%	Secteur correspondant à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolés en dehors d'une ZAE ou isolés 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'existant 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 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 <sup>2</sup> 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	38.58	0.06%	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.

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20280208-V1-280208-AT036DEE  
Date de télétransmission : 09/02/2028  
Date de réception préfecture : 09/02/2028

ZONE AGRICOLE	A	31029.24	50.05%	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	7934.78	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 créés. 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 installée 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 mises en état à la fin de l'activité.
	Ae	3.98	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinées à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la collectivité - et des établissements à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...).
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	5179.5	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	10716.00	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	98.51	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) - Bourmizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Retourmay (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).

SURFACES APRÈS ÉVOLUTION :



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	1323.11	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	79.63	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.
	Ulenr	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'existant 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 <sup>2</sup> 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	38.58	0.06%	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	31029.24	31029.24	50.05%	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	7934.78	7934.78	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	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	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	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	0.99	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	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	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.
	Ae	3.98	3.98	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinées à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la collectivité - et des établissements à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...).
	Ay	29.98	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 .

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20280208-V1-280208-AT036DEE  
Date de télétransmission : 09/02/2028  
Date de réception préfecture : 09/02/2028

ZONE NATURELLE	N	5179.5	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	10716.00	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	98.51	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) - Retourmay (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 Talzé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).

## 4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi

Figurent ici en rouge les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi :

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

#### 0\_Tableau\_procédures

#### 0\_Composition

#### 1A- Diagnostic

#### 1B- État initial de l'environnement

#### 1C- Justification des choix

Annexe 1 : Modification simplifiée n°1

Annexe 2 : Modification n°1

Annexe 3 : Révision allégée n°1

Annexe 4 : Révision allégée n°2

Annexe 5 : Révision allégée n°3

Annexe 6 : Modification simplifiée n°2

Annexe 7 : Modification simplifiée n°3

#### 1D- Évaluation environnementale

1D1 : Rapport de présentation Évaluation environnementale

Annexe 1 : Modification n°1

1D2 : Rapport de présentation – Résumé non technique

Annexe 1 : Modification n°1

1D3 : Rapport de présentation cas par cas ad hoc

Annexe 1 : Révision allégée n°3

#### 1E – Bilan de la concertation

Annexe 1 : Modification n°1

Annexe 2 : Révision allégée n°1

Annexe 3 : Révision allégée n°2

Annexe 4 : Révision allégée n°3

Annexe 5 : Modification simplifiée n°2

Annexe 6 : Modification simplifiée n°3

### 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 – Annexes sanitaires
- 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 Prémption Urbain
- 4G4 – Arrêtés préfectoraux des carrières :
  - Luché-Thouarsais
  - Mauzé-Thouarsais
  - Saint-Varent
- 4G5 – Zone de bruit
- 4G6 – Taxe d'aménagement
- 4G7 – Porter à connaissance
- 4G8 – Zones archéologiques
- 4G9 – Plan zone risque plomb
- 4G10 – Termites
- 4G11 – Mérule
- 4G12 – Radon
- 4G13 – Sismicité
- 4G14 – Risque argile
- 4G15 – Atlas zone inondables
- 4G16 – Risque cavités sous terraines
- 4G17 – Risque rupture barrage
- 4G18 – Transport des matières dangereuses
- 4G19 – PAE : Sainte-Verge
- 4G20 – 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 Vallée du Thouet
- C- OAP Paysage et Énergie

## 5. CONCLUSION

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

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





# 1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

## E / Bilan de la concertation

Modification simplifiée n°3

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



Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20250204-V1-250204-AT01-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de réception préfecture : 07/02/2025



## Table des matières

CONTEXTE DE LA MISE À DISPOSITION .....	2
Le contexte de la modification simplifiée n°3 du PLUi : .....	2
La démarche de concertation :.....	2
Les modalités d'information et d'expression mises en place :.....	3
Chiffre clé de la concertation :.....	3
BILAN DE LA CONCERTATION .....	4
LES PROCHAINES ÉTAPES .....	5

# CONTEXTE DE LA MISE À DISPOSITION

## Le contexte de la modification simplifiée n°3 du PLUi :

Par arrêté n°2024-046 en date du 22 novembre 2024, la Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit la modification simplifiée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique de la zone UE commise lors de l'élaboration du PLUi.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais vise à modifier le zonage de parcelles situées sur la commune de Saint-Varent. Les parcelles faisant l'objet de cette modification simplifiée sont actuellement classées en zone UE. À l'issue de la procédure, ces parcelles vont passer d'un zonage UE à UB.

**Cette modification poursuit l'objectif suivant :**

### **L'objectif de la modification simplifiée**

- Modification du zonage de cinq parcelles, situées sur la commune de Saint-Varent. Ainsi, 2.90 hectares actuellement classés en UE doivent être classés en UB.

### **...et qui donne lieu à une concertation avec les habitants**

Le document de planification locale n'est pas un document figé une fois pour toute mais un processus continu, qui doit accompagner et anticiper l'évolution du Territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais.

La démarche de concertation mise en place avait ainsi pour objet de permettre aux habitants de s'exprimer sur les évolutions du PLUi à apporter lors de la modification simplifiée n°3.

## La démarche de concertation :

### **Quels étaient les enjeux et objectifs de la concertation ?**

En application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, *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.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétant.*

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°3 les objectifs poursuivis par la mise à disposition étaient :

- Apporter une information accessible aux habitants afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'exprimer leur avis s'agissant de son évolution projetée ;
- Recueillir la parole des habitants.

À qui s'adressait-elle ?

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20250204-V1-250204-AT01-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de réception préfecture : 07/02/2025

- Une concertation « tous publics » qui s'adressait à tous les habitants (individuels ou en association).

## Les modalités d'information et d'expression mises en place :

### **Pour s'informer :**

L'ensemble des documents autour de la démarche ont été déposés sur le site internet [www.thouars-communaute.fr](http://www.thouars-communaute.fr). Il était également possible de retrouver les documents à la mairie de Saint-Varent (3 place de l'Hôtel de Ville, 79330 SAINT VARENT) et au Pôle Aménagement Durable du Territoire (ADT) (5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS), aux heures et jours habituels d'ouverture.

### **Pour contribuer :**

Plusieurs moyens d'expression ont été mis en place au cours de la démarche. Les participants pouvaient ainsi soumettre leur participation :

#### Par moyens numériques :

- Par courriel sur l'adresse « [modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr](mailto:modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr) »

#### Par moyens d'expression papier :

- La consignation des contributions dans un des cahiers accompagnant le dossier de concertation dans les lieux susvisés.
- L'envoi d'une contribution écrite par courrier adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais en précisant en objet : Modification simplifiée n°3, à l'adresse Pôle ADT, 5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS.

## Chiffre clé de la concertation :

Au total :

- **0** contribution déposée sur les cahiers de concertation en mairie

# BILAN DE LA CONCERTATION

Malgré une information large (annonce légale, affichage dans les mairies, diffusion sur le site internet, etc.) la concertation a mobilisé peu de personnes.



LE THOUARSAIS	AU QUOTIDIEN	ECONOMIE	ENVIRONNEMENT	AMÉNAGEMENT	TOURISME	CULTURE & SPORTS

## AMÉNAGEMENT

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Par **arrêté 2024-046 en date du 22 novembre 2024**, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit la modification simplifiée n°3 du PLUi du Thouarsais.

Par **délibération** en date du 3 décembre 2024, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais a fixé les modalités de concertation concernant la modification simplifiée n°3 du PLUi.

Cette modification simplifiée n°3 s'accompagne d'une phase de concertation avec le public.

**Le dossier** ainsi que des cahiers de concertation seront mis à disposition des habitants à compter du **lundi 16 décembre 2024** et jusqu'au **vendredi 17 janvier 2025** inclus, au pôle ADT de la CCT (5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS) ainsi qu'à la mairie de Saint-Varent (3 place de l'Hôtel de Ville, 79330 SAINT-VARENT), pour recueillir avis et observations.

Les observations peuvent également être formulées par courrier adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais – Service Urbanisme et Planification – Pôle ADT, 5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS en précisant en objet « Modification simplifiée n°3 » ou sur l'adresse mail « [modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr](mailto:modificationsimplifiee3@thouars-communaute.fr) ». Les observations adressées par voie postale ou par courriel seront annexées au registre mis à disposition du public au pôle ADT.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil Communautaire.

### 1 INFOS PRATIQUES

→ MAISON DE L'URBANISME  
5, rue Anne Desrays  
79100 THOUARS  
Tél. : 05 49 66 68 68

**HORAIRES D'OUVERTURE**  
Lundi, mardi, jeudi : de 14h à 17h30  
Mercredi et vendredi : 9h à 12h30

### DOCS À TÉLÉCHARGER

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20250204-V1-250204-AT01-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de réception préfecture : 07/02/2025

## LES PROCHAINES ÉTAPES

- Bilan de la concertation et approbation de la modification simplifiée n°3 au Conseil Communautaire du 4 février 2025.

<b>TABLEAU DES ÉVOLUTIONS DU PLUI</b>			
<b>Prescription</b>		<b>03/02/2015</b>	
<b>Arrêt</b>		<b>04/06/2019</b>	
<b>NOM DE LA VERSION</b>	<b>DOCUMENTS MODIFIÉS</b>	<b>DATE D'APPROBATION</b>	<b>DATE D'OPPOSABILITÉ</b>
<b>Approbation</b>		04/02/2020	
<b>Modification simplifiée n°1</b>	1- RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C-Justifications (annexion de la note de la modification simplifiée n°1) 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES 3A- Règlement 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 3B2- Plans 1/2000 (bourgs, villages et hameaux (Ah))  4- ANNEXES	08/02/2022	
<b>Modification n°1</b>	1- RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C-Justifications (annexion de la note de la modification n°1) 1D- Évaluation Environnementale (Annexion de l'évaluation environnementale de la modification n°1) 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 4G- Autres informations 4G11- Termites 4G12- Mérule	31/01/2023	13/02/2023

	5- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT A- OAP sectorielles		
<b>Révision allégée n°1</b>	1- RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C-Justifications Annexe 3 la révision allégée n°1 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 : 31 -Val-en-Vignes	07/03/2023	15/03/2023
<b>Révision allégée n°2</b>	1- RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C-Justifications Annexe 4 la révision allégée n°2 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 : 31 -Val-en-Vignes	04/04/2023	14/04/2023
<b>Révision allégée n°3</b>	1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C – Justifications Annexe 5 la révision allégée n°3 1D3 : Rapport de présentation - Cas par cas AD'HOC révision allégée n°3 1E – Bilan de concertation révision allégée n°3 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 : 99 – Taizé-Maulais 3B2 – Plans 1/2000 : 76 – Taizé-Maulais 5 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT A – OAP sectorielles : OAP n°10	09/07/2024	19/07/2024
<b>Modification simplifiée n°2</b>	1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C – Justifications Annexe 6 la modification simplifiée n°2 1E – Bilan de concertation modification simplifiée n°2	14/01/2025	20/01/2025



	3 – DOCUMENTS GRAPHIQUES 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 : 19 – Glénay 3B2 – Plans 1/2000 : 27 - Glénay		
<b>Modification simplifiée n°3</b>	1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION 1C – Justifications Annexe 7 la modification simplifiée n°3 1E – Bilan de concertation modification simplifiée n°3 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES 3B – Plans de zonage 3B1 – Plans 1/5000 : 27 – Saint-Varent 3B2 – Plans 1/2000 : 69 – Saint-Varent	04/02/2025	10/02/2025