



1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

Note de présentation

Modification n°3

Par délégation le 3ème Vice-Président au
Développement économique et à
l'Aménagement du territoire
E. CHARRÉ



Table des matières

1 CONTEXTE.....	2
2 OBJET DE LA MODIFICATION N°3	2
3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	3
4 CONTENU DE LA MODIFICATION N°3	4
5 ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES	5
6 ÉVOLUTION DES OAP	6
7 ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES	13
8 PIÈCES MODIFIÉES	17

1 CONTEXTE

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi, à l'occasion de sa modification n°3, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

La Communauté de Communes du Thouarsais a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, par délibération du Conseil Communautaire, le 4 février 2020.

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.

2 OBJET DE LA MODIFICATION N°3

La Communauté de Communes du Thouarsais souhaite procéder à une modification de son PLUi afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh, de plus de 6 ans, sur la commune de Saint-Jean-de-Thouars. Cette ouverture à l'urbanisation n'est possible que par une révision du PLUi, sauf si la zone AU a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La commune de Saint-Jean-de-Thouars est **propriétaire** des terrains de la zone 2AUh, la modification est donc **envisageable** avec une délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation et au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones U et 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ce changement de zonage permet d'avoir une meilleure cohérence dans la zone urbaine de Saint-Jean-de-Thouars car le secteur 2AUh est déjà entouré de maisons d'habitation, ce qui témoigne d'un environnement déjà urbanisé. De plus, la présence des réseaux existants justifie son passage en 1AUh. Enfin, le secteur est délimité par des voies qui structurent clairement son périmètre, ce qui conforte le classement de la zone en 1AUh.

En contrepartie, dans un souci de sobriété foncière et de gestion économe de l'espace, la zone 1AUh sera complètement reclassée en zone Agricole. Cela participe à la limitation de l'étalement urbain et à la préservation des terres agricoles, conformément aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat et Résilience. La superficie de terres reclassées en zone Agricole est supérieure à celle ouverte à l'urbanisation par le présent projet.

Choix de la procédure :

La procédure de modification de droit commun, tel que prévu aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, est la procédure à mettre en œuvre pour permettre les évolutions souhaitées par la Communauté de Communes du Thouarsais.

Les évolutions visent à modifier certaines dispositions réglementaires du PLUi, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La commune de Saint-Jean-de-Thouars a la maîtrise foncière des parcelles de l'actuelle zone 2AUh. Elle les a acquis dans les six ans suivant la création de la zone 2AUh. De ce fait, le code de l'urbanisme n'interdit **pas** le recours à la modification pour ce type de procédure.

Les évolutions visent à ouvrir une zone à urbaniser, de ce fait, elles impliquent une obligation de délibération de prescription motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun permet des modifications ayant pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Le motif de la modification n°3 susvisé relève donc bien du champ d'application de la modification de droit commun.

La note de présentation vise à justifier ces points. Il est à préciser, qu'à l'issue de la procédure, la présente note sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLUi.

3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La Communauté de Communes du Thouarsais a engagé la procédure de modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par arrêté n°2026-08, à la date du 19 mars 2026. Son principal objet porte sur des modifications apportées au règlement graphique.

Le dossier de modification est soumis à la procédure du cas par cas *ad hoc*.

Modalités de la consultation :

Avant ouverture de l'enquête publique, le projet de modification n°3 sera adressé pour avis au Préfet, aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Le projet de modification n°3, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA feront l'objet d'une enquête publique.

À l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Thouarsais.

4 CONTENU DE LA MODIFICATION N°3

La procédure de modification n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, sur la commune de Saint-Jean-de-Thouars.

Les parcelles concernées par la procédure de modification sont les suivantes :

- Parcelles actuellement en 1AUh :

- BI 3 (1 129 m²)
- BI 4 (1 125 m²)
- BI 5 (6 509 m²)
- BI 6 (5 996 m²)

La superficie totale de ces parcelles est de 14 759 m², soit **1,48 ha**. À l'issue de la procédure, ces parcelles seront reclassées en zone Agricole.

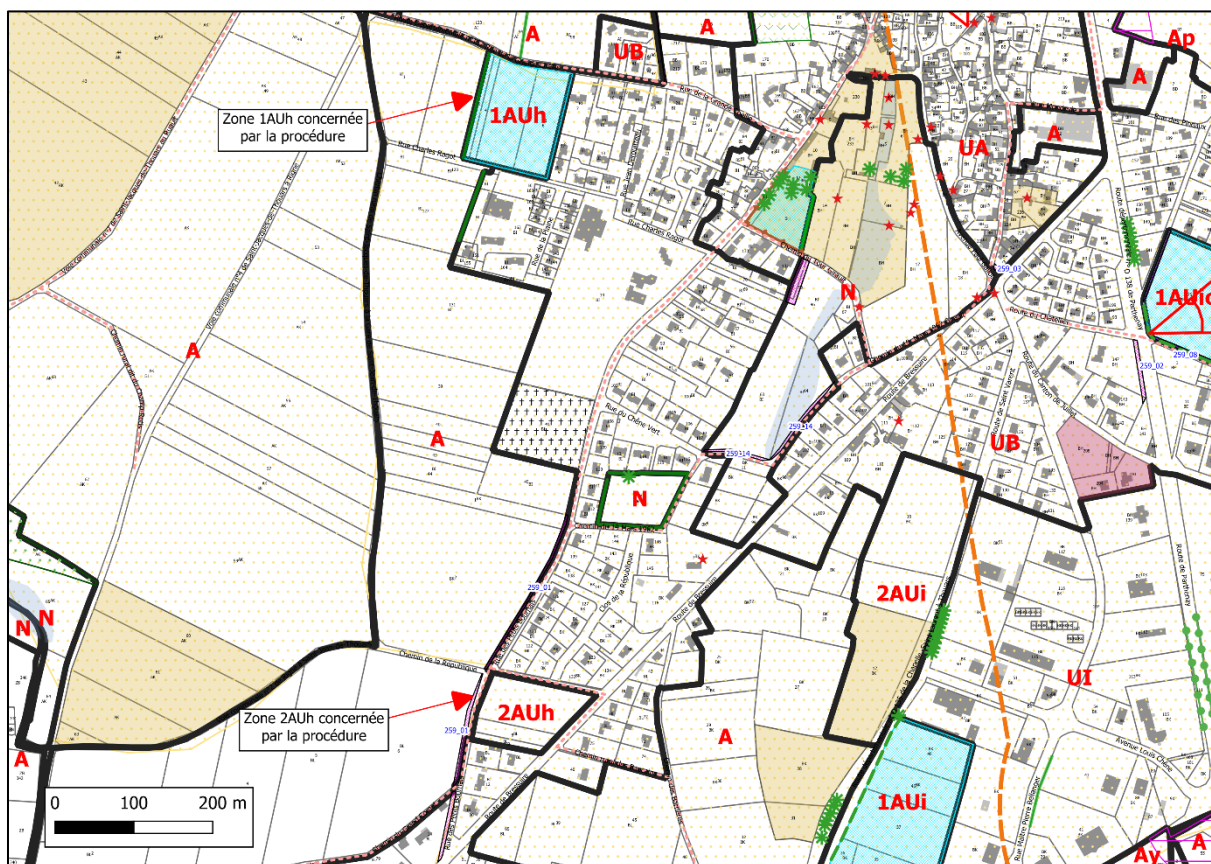
- Parcelles actuellement en 2AUh :

- BL 7 (7 332 m²)
- BL 8 (1 843 m²)
- BL 9 (938 m²)

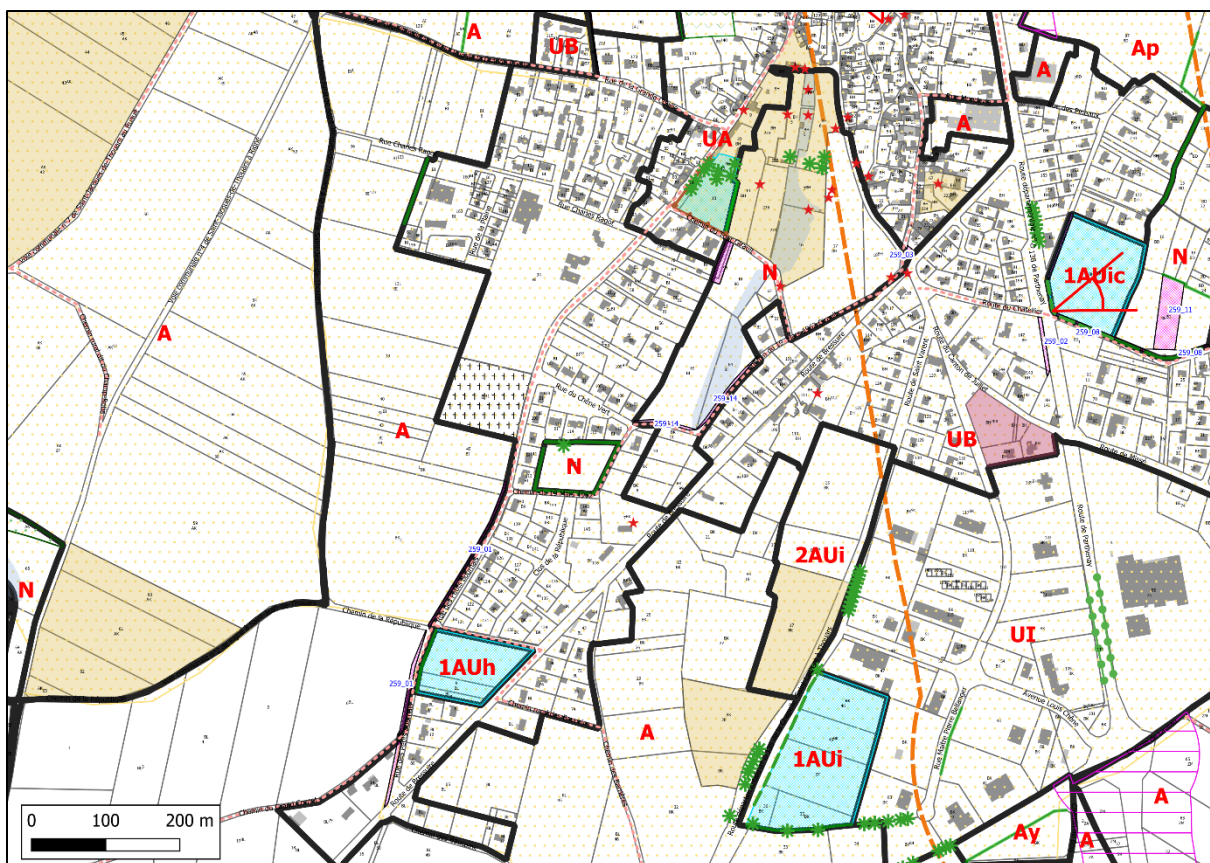
La superficie totale de ces parcelles est de 10 113 m², soit **1,01 ha**. À l'issue de la procédure, ces parcelles seront reclassées en zone 1AUh.

5 ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES

Zonage actuel du secteur concerné par la procédure :



Zonage envisagé, à l'issue de la procédure de modification n°3 du PLUi :



Ce changement de zonage conduit à des modifications au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, présentées ci-dessous.

6 ÉVOLUTION DES OAP

À l'issue de la procédure de modification n°3 du PLUi, l'OAP Habitat Saint-Jean-de-Thouars n°2 : Site rue Charles Ragot sera **supprimée** dans la mesure où les parcelles concernées ne seront plus classées en zone 1AUh, mais reclassée en zone Agricole.

En parallèle, le reclassement de la zone 2AUh, en zone 1AUh nécessite la création d'une nouvelle OAP afin d'encadrer les modalités d'aménagement du secteur.

Suppression de l'OAP Habitat Saint-Jean-de-Thouars n°2 : Site rue Charles Ragot :

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

OAP n°2 : Site rue Charles Ragot

1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Parcelles concernées par l'OAP :

Ce secteur d'extension urbaine se situe dans le bourg de Saint-Jean-de-Thouars, à proximité de l'école, de la mairie et du gymnase.

~~Le site est bordé à l'Ouest d'une haie et de quelques arbres qui créent une coupure végétale intéressante pour préserver le site. Cette coupure est dans le prolongement des haies plantées depuis la rénovation de l'école et dans le prolongement des haies qui s'étendent sur Saint-Jacques-de-Thouars. D'une topographie plane, le site est aujourd'hui cultivé.~~

~~Il est aujourd'hui accessible depuis la rue Charles Ragot au Sud, ainsi que par la route départementale n°157 au Nord.~~

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

- ~~— Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.~~
- ~~— Maintenir la transition paysagère à l'Ouest qui borde le site et crée une coupure avec l'espace agricole.~~
- ~~— Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.~~
- ~~— Matérialiser les cheminements piétons non aménagés mais utilisés aujourd'hui afin de desservir les quartiers Nord jusqu'aux équipements de Saint-Jean-de-Thouars.~~

2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 14 700 m², le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 27 logements. Un secteur de plus forte densité sera réalisé le long de la rue Charles Ragot.

Intégration paysagère du site :

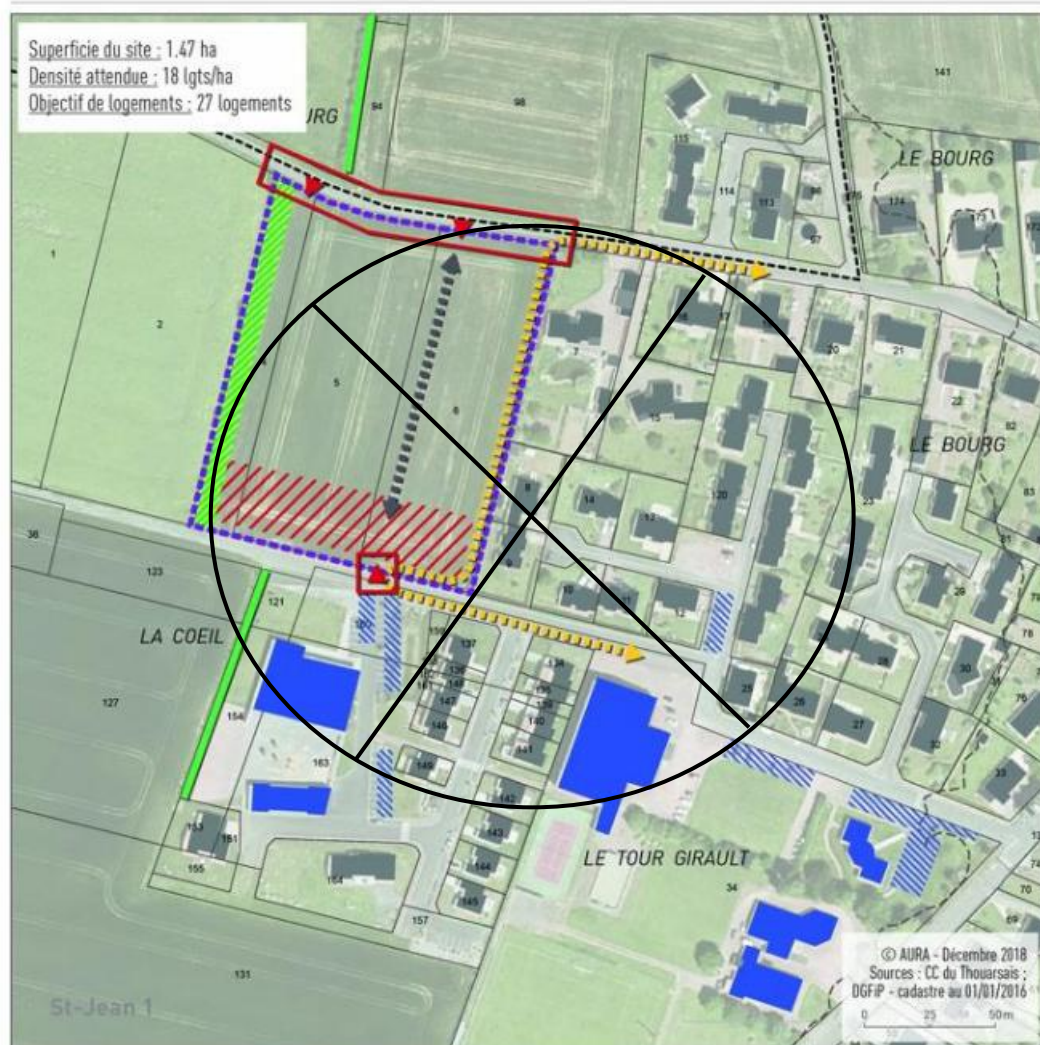
- Maintenir ou restaurer la transition paysagère à l'Ouest.

Desserte, accès, modes doux :

- ~~— Réaliser les accès depuis la rue Charles Ragot au Sud, ainsi que par la route départementale n°157 au Nord.~~
- ~~— Réaliser une voie traversante qui relie ces deux axes.~~
- ~~— Aménager l'entrée du bourg sur la départementale afin de sécuriser et pacifier les flux.~~
- ~~— Sécuriser le carrefour de la voie traversante et de l'accès à l'école.~~
- Créer une liaison douce allant du bourg de Saint-Jean vers les équipements au sud.

3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation 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

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

Création d'une nouvelle OAP Habitat Saint-Jean-de-Thouars n°2 : Site Route de Bressuire :

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

OAP n°2 : Site Route de Bressuire



1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Parcelles concernées par l'OAP :

Le secteur se situe au sud du bourg Saint-Jean-de-Thouars, au sein d'un espace déjà urbanisé, essentiellement constitué d'habitats pavillonnaires alignés sur la rue.

Le site aujourd'hui accessible depuis la route de Bressuire, le chemin de la République ou encore la rue des Petits Bournais. Il est constitué de trois parcelles non bâties, situées dans le prolongement d'un lotissement existant.

D'une topographie plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de végétation remarquable.

Ce secteur vient s'inscrire au sein de l'urbanisation existante, en comblement d'un espace non bâti afin de créer une continuité sans rupture de l'enveloppe urbaine.

Ce site peut faire l'objet d'une densification. L'OAP permet de cadrer le développement de ce secteur.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en favorisant la densité.
- Connecter le projet au réseau viaire.
- Optimiser la voirie et les accès existants pour limiter la consommation de terrain.
- Intégrer le projet au quartier par des aménagements paysagers.

2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 10 100 m², le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 18 logements.

Intégration paysagère du site :

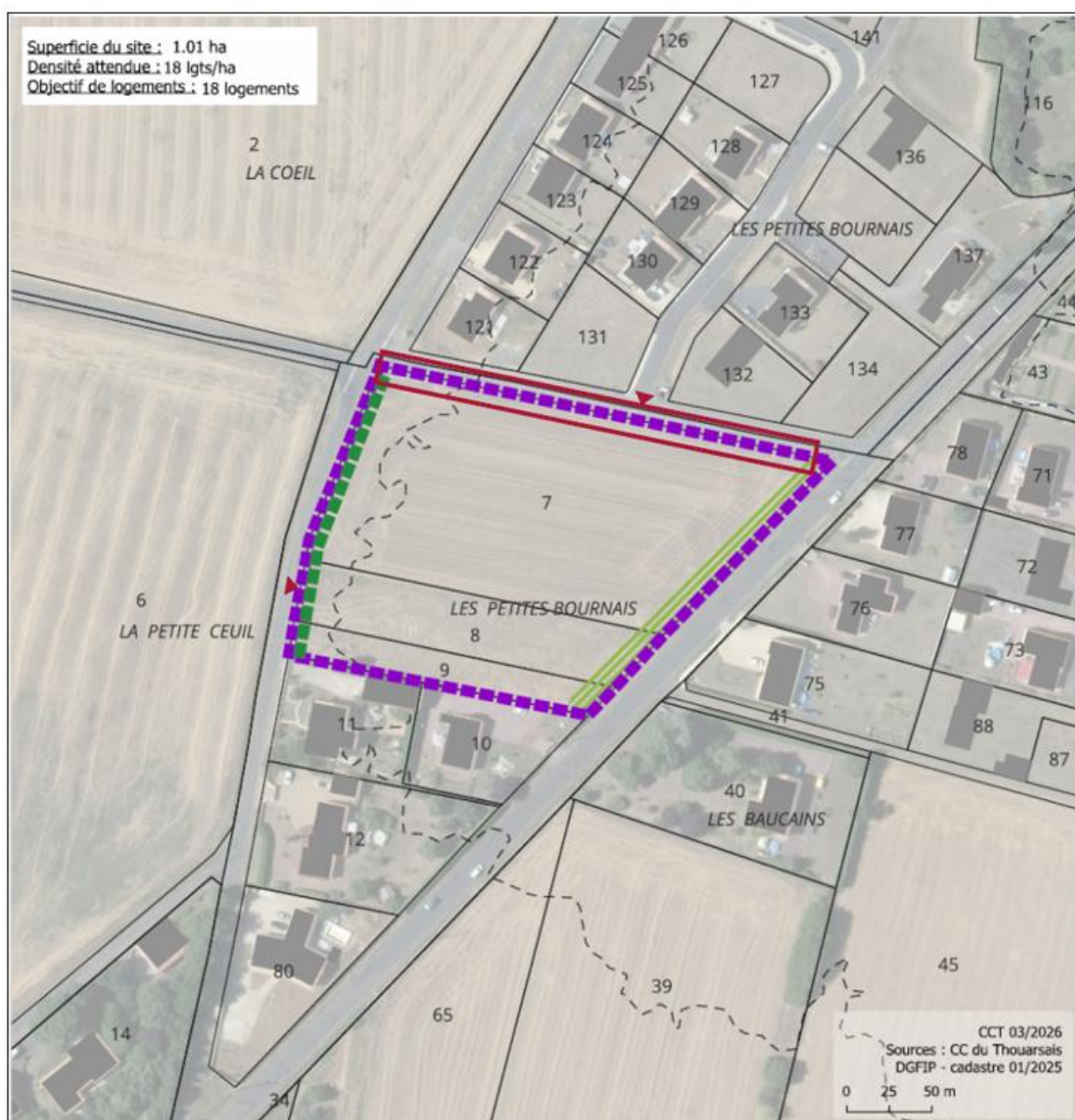
- Créer une transition paysagère pour diminuer les nuisances de la route départementale.
- Planter des haies le long de la rue des Petits Bournais, dans la continuité des aménagements déjà menés dans la rue.

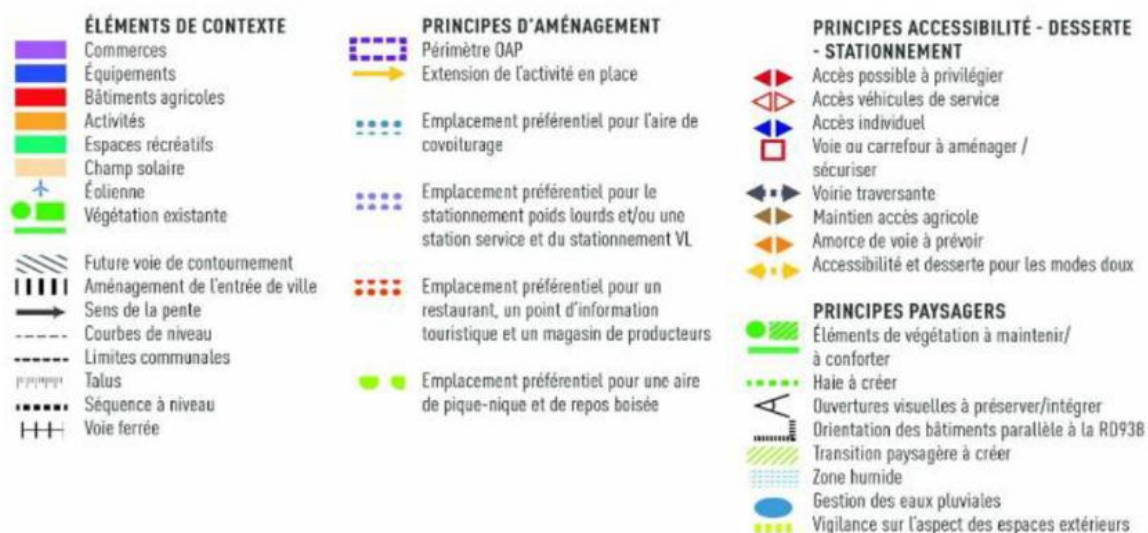
Desserte, accès, modes doux :

- Réaliser les accès depuis la rue des Petits Bournaïs et depuis le chemin de la République.

3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :







7 ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

L'ensemble des chiffres communiqués dans le présent document concernant les surfaces des zones sont issus du document en vigueur au moment de la rédaction de la présente note.

Ce sont les zones 1AUh, 2AUh et Agricole qui sont concernées par des modifications de leurs surfaces. En rouge, sont indiquées les superficies des zones après modification n°3 du PLUi.

Intitulé de la zone		Superficie en Ha avant Modification n°3	Superficie en Ha après Modification n°3	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.65	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	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	1323.21	1323.21	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	41.91	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	79.63	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	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	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	54.20	0.09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	29.03	29.03	0.05%	Secteur correspondant 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'Eglise) - 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 Litère (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

ZONE A URBANISER	1AUh	45.12	44.65	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUh*	1.23	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 1000m² 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, - Tournay.
	1AUi	39.98	39.98	0.06%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	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	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	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 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	13.87	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	3.68	3.68	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	0.78	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	31030.72	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	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 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	0.99	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 Vignes (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 réelle 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 coopérative 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	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	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	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	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 loisirs 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	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	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 Vignes) ; - 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) ; - Bataille (Mameau).
	Npv	78.01	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'énergies renouvelables du territoire.
	Nr	7.02	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).

8 PIÈCES MODIFIÉES

Figurent ici en rouge les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification 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
Annexe 8 : Modification n°2
Annexe 9 : Modification n°3

1D-Évaluation environnementale

1D1 : Rapport de présentation
Annexe 1 : Évaluation environnementale
1D1 : Rapport de présentation – Évaluation environnementale
Annexe 1 : Modification n°1
1D2 : Rapport de présentation
Annexe 1 : Résumé non technique
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
1D4 : Rapport de présentation cas par cas ad hoc
Annexe 1 : Modification n°2
1D5 : Rapport de présentation cas par cas ad hoc
Annexe 1 : Modification 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-DOCUMENT 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 emplacements réservés

4E-Annexes sanitaires

4E1 – Annexes sanitaires
4E2 – Assainissement
4E3 – Eau potable
4E4 – Électricité

4F-Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

F0 – 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 – Porter à connaissance

4G8 – Zones archéologiques

4G9 – Plan zone risque plomb

4G10 – Termites

4G11 – Mérule

4G12 – Radon

4G13 – Sismicité

4G14 – Risque argile

4G15 – Atlas zones 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