



# Modification n°1

## Note explicative

<b>PRESCRIPTION</b>	03/02/2015
<b>ARRÊT</b>	04/06/2019
<b>APPROBATION</b>	04/02/2020
<b>MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1</b>	08/02/2022
<b>MODIFICATION N°1</b>	31/01/2023



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



Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20230131-23\_06786-AU  
Date de télétransmission : 02/02/2023  
Date de réception préfecture : 02/02/2023

## Table des matières

Contexte.....	3
Document d'urbanisme applicable et évolutions.....	3
Objet de la modification n°1.....	3
Déroulement de la procédure.....	6
Mise en place et modalités de la concertation : .....	6
Contenu de la modification n°1 .....	8
Présentation du document .....	8
Modifications du règlement écrit.....	9
<b>Projet n°1</b> : mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole .....	9
<b>Projet n°2</b> : clarifier le règlement en zone A et N en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement.....	13
<b>Projet n°3</b> : adapter la rédaction des règles d'implantation des constructions en zone UB....	21
<b>Projet n°4</b> : favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise ; .....	25
<b>Projet n°5</b> : autoriser en zone A de créer des aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie .....	28
<b>Projet n°6</b> : intégrer deux nouveaux STECAL (Ae) liés à des erreurs matérielles :.....	33
Modification du règlement graphique : .....	38
<b>Projet n°7</b> : modifier un STECAL existant en accord avec le projet sur la commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde en accord avec un projet d'Air Soft.....	38
<b>Projet n°8</b> : rectifiées des erreurs matérielles graphiques.....	40
<b>Projet n°9</b> : d'identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi .....	47
<b>Projet n°10</b> : introduire comme dans le PLUi précédent des EBC le long de la route départementale sur la zone d'activités de Talencia afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction.....	52
Modification du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	55
<b>Projet n°11</b> : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin : .....	55
Modification des annexes.....	83
Modification des surfaces des zones.....	83
Modification des STECAL.....	86
Pièces modifiées .....	87

## Contexte

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLUi et de présenter les évolutions apportées au PLUi à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

## Document d'urbanisme applicable et évolutions

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

### Modification simplifiée n°1

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

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

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

Les objets constituant la modification simplifiée sont mis à jour de la manière suivante :

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

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 21 septembre 2021, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et envoyé pour analyse au cas par cas à la Mission régional d'autorité environnemental Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette procédure a été approuvée au conseil communautaire du 8 février 2022.

### Modification de droit commun n°1

La Communauté de Communes du Thouarsais s'engage à présent dans la première modification de droit commun du PLUi.

La procédure a été lancée par arrêté du Président n° 2022-01 du 18/01/2022.

## Objet de la modification n°1

La Communauté de Communes du Thouarsais souhaite procéder à une nouvelle évolution du PLUi afin de permettre une meilleure atteinte des objectifs poursuivis.

## **Cette modification poursuit notamment les objectifs suivants :**

Afin de préciser ou de corriger le règlement écrit, il convient de :

- mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole ;
- clarifier le règlement en zone A et N en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement ;
- adapter la rédaction des règles d'implantation des constructions en zone UB ;
- favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise ;
- autoriser en zone A la création des aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie ;
- intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles :
  - o le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
  - o Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
- mettre à jour le tableau des surfaces pour chaque zone.

Afin de mieux prendre en compte le contexte existant, les dynamiques de projet ou les erreurs matérielles dans le règlement graphique, il convient de :

- modifier un STECAL existant en accord avec le projet sur la commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde en accord avec un projet d'Air Soft ;
- intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles ayant été oubliées lors de l'élaboration ;
  - o le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
  - o Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
- classer les parcelles identifiées dans le zonage adéquat et non plus dans une zone non adaptée ;
- d'identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi,
- introduire comme dans le PLUi précédent des EBC le long de la route départementale sur la zone d'activités de Talencia afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction.

Il convient de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin :

- de renforcer la compréhension du règlement écrit, notamment sur les règles de densité. Le souhait est d'introduire de nouveaux secteurs d'OAP en zone urbaine permettant d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification.

-

Les annexes seront également modifiées par :

- mise à jour des annexes (changement de destinations, autres informations, servitudes d'utilité publiques, etc....);

## 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 nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sans 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.

Le PLUi est modifié conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, car la Communauté de Communes du Thouarsais a décidé de modifier le règlement (écrit et graphique).

Les évolutions ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas 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."*

La procédure de modification de droit commun permet des modifications ayant pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 du Code de l'urbanisme.

Les motifs de la modification n°1 susvisés relèvent donc bien du champ d'application de la modification de droit commun.

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

## Déroulement de la procédure

La Communauté de Communes du Thouarsais a engagé la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont les principaux objets portent sur des modifications diverses apportées au règlement graphique et écrit ainsi qu'aux annexes.

Compétente en matière de plan local d'urbanisme, la Communauté de Communes du Thouarsais a lancé la procédure de modification suite à l'arrêté n°2022-01 en date du 18 janvier 2022 prescrivant la modification n°1 du PLUi.

Le dossier de modification est soumis à évaluation environnementale, qui sera ensuite soumise à l'avis de l'autorité environnementale,

## Mise en place et modalités de la concertation :

La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

Modalités de la concertation préalable :

Le processus de concertation préalable a pour objectifs de :

- fournir au public une information claire sur le dossier de modification n°1 du PLUi ;
- offrir la possibilité au public d'exprimer ses observations et ses propositions sur le dossier et permettre l'échange des points de vue.

La concertation devra être adaptée à la crise sanitaire, les modalités de participation par voie numérique devant être privilégiées tout en gardant le souci de ne créer aucune exclusion en proposant également d'autres modalités, plus classiques.

La durée de cette concertation sera de 4 semaines au minimum.

### L'information du public :

Le public sera informé de la tenue de la concertation par voie de presse dans un journal sur le territoire au moins 15 jours avant le début de cette concertation, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes.

Le dossier de présentation sera disponible sur le site Internet de la CCT.

Une version papier de ce dossier de présentation sera également consultable dans les mairies des communes membres aux horaires d'ouverture.

La participation du public :

- L'organisation d'une réunion grand public.
- La possibilité laissée au public de formuler ses observations et propositions :
  - o dans des carnets de concertation mis à disposition dans les mairies aux heures habituelles d'ouverture et au Pôle Aménagement Durable du Territoire (ADT) 5 Rue Anne Desrays 79100 Thouars
  - o par courrier adressé à Monsieur le de la Communauté de Communes du Thouarsais en précisant en objet : « Concertation préalable à la modification n°1 du PLU intercommunal » Hôtel des Communes 4 rue de la Trémoille CS 10160 79104 THOUARS CEDEX ou sur l'adresse « [plui@thouars-communaute.fr](mailto:plui@thouars-communaute.fr) ». Les observations adressées par voie postale et 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, et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de la Communauté de Communes du Thouarsais notifie le projet de modification n°1 aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet de modification n°1 est également notifié aux maires de toutes les communes membres car elles sont toutes concernées par la modification.

Le dossier sera également soumis à enquête publique. Ce dossier contiendra les avis ayant été émis par les personnes publiques associées et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint qui a lieu avant l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais en tirera le bilan devant le Conseil communautaire, qui délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des personnes publiques associées, par délibération motivée.

## Contenu de la modification n°1

### *Présentation du document*

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

Pour chaque point modifié sera présenté :

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

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

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

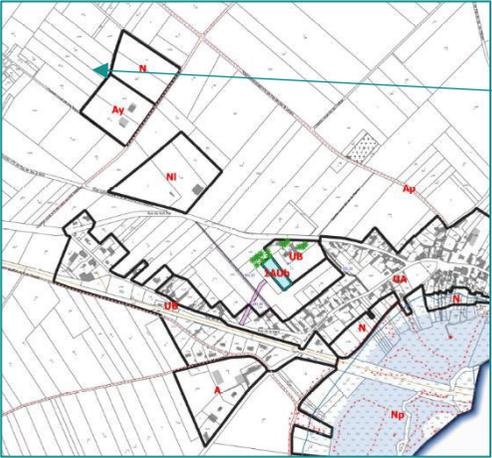
Ainsi, sont reportés en rouge et dans un encadré les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement.

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

## Modifications du règlement écrit

**Projet n°1** : mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole

Localisation	Objet du projet
<p><b>Toutes les zones Ap « agricoles protégées » du Territoire</b></p>	<p>Sur la commune de Pas-de-Jeu, au lieu-dit « Sous les vignes de la Fondelle », le porteur de projet envisage la construction de 2 hangars de stockage paille et fourrage et l'installation d'un séchoir agricole de luzerne thermovoltaïque qui permet à la fois de participer à la diversification agricole territoriale et une production d'énergie renouvelable.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="497 550 1025 1109"> <p style="text-align: center;"><u>Localisation du projet</u></p> </div> <div data-bbox="1265 550 1877 1109"> <p style="text-align: center;"><u>Projet envisagé en Janvier 2020</u></p> </div> </div>
<p><b>Proposition d'évolution du PLUi :</b></p>	
<p><b>Zonage</b></p>	<p>Les parcelles ciblées ont été classées en « Ap = Agricole Protégé », ce qui caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et</p>

	 <p><i>Localisation du projet</i></p>	<p>paysagères particulières. Dans ce cas, la protection a été mise en place du fait du périmètre de captage éloigné.</p> <p>Le règlement écrit de la zone Ap n'autorise pas ces constructions, car ne sont pas nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, ne sont pas des abris légers pour animaux ou ne sont pas des aires de stationnement.</p> <p><u>Arrêté préfectoral déclarant utilité publique pour les travaux d'alimentation en eau potable</u></p> <p>L'arrêté prévoit, dans le cadre du périmètre de protection éloigné que certaines activités définies, comme « l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau » sont autorisées mais pourront être interdites si elles sont à l'origine d'une pollution de l'eau des 3 forages, après avis d'un hydrogéologue.</p>
<p><b>Justification</b></p>	<p>L'objet de la présente évolution est de mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole. Il n'est pas envisagé de modifier le zonage, car comme indiqué dans le PADD, il est souhaité que les périmètres de captage en eau potable soient strictement protégés conformément à la réglementation en vigueur. Il convient donc d'ajouter à notre règlement, la mention de conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>Ainsi, le projet d'évolution du règlement écrit ne remet pas en cause le PADD. Toutefois, il augmente les possibilités de construction, sans pour autant réduire la protection, car le zonage Ap est maintenu. Cette évolution rentre donc dans le cadre de la modification de droit commun.</p>	
<p><b>Évolutions projetées du PLUi</b></p>		
<p><b>Règlement écrit :</b></p>	<p>Rédaction avant modification n°1 (actuelle)</p>	<p>Rédaction après modification n°1 (envisagée)</p>
<p>2A-2-3 USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS</p>	<p><b><u>DANS LE SECTEUR Ap NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements</li> </ul>	<p><b><u>DANS LE SECTEUR Ap NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION :</u></b></p> <p><b>Dans le secteur AP au sein d'un périmètre de captage éloigné hors zone Natura 2000 :</b></p>

<p>ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS</p>	<p>piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>○ La gestion du milieu</li> <li>○ L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>○ L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>○ L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole conformément à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux d'alimentation en eau potable à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De justifier l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables,</li> <li>○ De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</li> <li>○ Concernant l'implantation : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants ; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.</li> <li>▪ Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;</li> <li>• Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>Dans tous les autres secteur AP</b></p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>o La gestion du milieu</li> <li>o L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> </li> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>o L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> </ul>
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	Le PADD stipule dans son axe 3.3 : Protéger et valoriser les ressources du territoire P47 que « Les périmètres de captage en eau potable sont strictement protégés conformément à la réglementation en vigueur. Cet objectif peut conduire à mobiliser des outils pour que les collectivités puissent se porter acquéreurs de terres. »	

	<p>Par ailleurs, le PADD projette de « soutenir le développement économique local et l'innovation », notamment précisé dans l'axe 2.2 « accompagner la diversité de l'activité agricole ».</p> <p><b>Ainsi la proposition d'évolution étant en accord avec la servitude AS1 et donc en conformité avec la réglementation en vigueur il n'y a pas de remise en question du PADD.</b></p>
--	---

*Projet n°2 : clarifier le règlement en zone A et N en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement*

Localisation	Objet	
<b>Toutes les zones A « Agricoles » et N « Naturelles » du Territoire</b>	Dans le cadre de cette modification la CCT souhaite clarifier le règlement écrit en zone A et N, en permettant clairement l'extension des annexes en places dans les limites des règles édictées par le règlement.	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Règlement écrit :</b>	Rédaction avant modification n°1 (actuelle)	Rédaction après modification n°1 (envisagée)
2N-2-3 USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	<p><b><u>DANS TOUS LES SECTEURS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;</li> </ul> <p><b><u>DANS LE SECTEUR N NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à</li> </ul>	<p><b><u>DANS TOUS LES SECTEURS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;</li> </ul> <p><b><u>DANS LE SECTEUR N NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou</li> </ul>

	<p>l'information du public, les constructions nécessaires pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>○ La gestion du milieu</li> <li>○ L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>○ L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>○ L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi pour destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitation ;</li> <li>○ Hébergement hôtelier ou touristique ;</li> <li>○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).</li> </ul> </li> </ul>	<p>à l'information du public, les constructions nécessaires pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>○ La gestion du milieu</li> <li>○ L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>○ L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>○ L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>○ Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> <li>○ Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation forestière.</li> <li>○ Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi pour destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Habitation ;</li> <li>○ Hébergement hôtelier ou touristique ;</li> <li>○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole).</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;</li> <li>o Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>o Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> </ul> </li> <li>- Les dispositifs individuels de production d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> <li>o Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </li> </ul> <p>Les travaux destinés à l'aménagement et l'extension mesurée (50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du PLUi) d'un troglodyte existant dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>o <b>La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;</li> <li>o Que l'emprise au sol de <b>l'annexe globale</b> ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>o Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> </ul> </li> <li>o Les dispositifs individuels de production d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> <li>o Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </li> <li>o Les travaux destinés à l'aménagement et l'extension mesurée (50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum à compter de l'approbation du PLUi) d'un troglodyte existant</li> </ul>
--	---	---

		dans le cadre d'un projet de mise en valeur d'un troglodyte.
2A-2-3 USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	<p><b><u>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>o La gestion du milieu</li> <li>o L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> </li> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>o L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> </ul>	<p><b><u>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>o La gestion du milieu</li> <li>o L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</p> </li> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</li> <li>o L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> </li> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.</li> <li>o De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</li> <li>o Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilisation ou production d'énergies renouvelables ;</li> <li>▪ Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;</li> <li>▪ Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de covoiturage publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.</li> <li>o De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</li> <li>o Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilisation ou production d'énergies renouvelables ;</li> <li>▪ Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;</li> <li>▪ Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une construction d'habitation (logement de fonction) lorsqu'elle est liée au siège ou au site d'une exploitation agricole (une seule par exploitation) à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qui nécessite une présence humaine et un suivi rapproché ;</li> <li>o D'être à l'intérieur d'un rayon de 50 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 50 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 50 mètres ;</li> <li>- Ou sous réserve que l'habitation soit située au sein ou en continuité d'un hameau.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être situés à proximité de l'exploitation agricole à une distance maximum de 100 mètres des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.</li> </ul> </li> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Habitation ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une construction d'habitation (logement de fonction) lorsqu'elle est liée au siège ou au site d'une exploitation agricole (une seule par exploitation) à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qui nécessite une présence humaine et un suivi rapproché ;</li> <li>o D'être à l'intérieur d'un rayon de 50 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 50 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 50 mètres ;</li> <li>- Ou sous réserve que l'habitation soit située au sein ou en continuité d'un hameau.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être situés à proximité de l'exploitation agricole à une distance maximum de 100 mètres des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.</li> </ul> </li> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Habitation ;</li> </ul> </li> </ul>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autres hébergements touristiques ;</li> <li>○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ;</li> <li>- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>○ 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes à l'habitation ou logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale;</li> <li>○ Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>○ Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> <li>○ Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.</li> </ul> </li> <li>- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Autres hébergements touristiques ;</li> <li>○ Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ;</li> <li>- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>○ 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- <b>La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, sur l'unité foncière, sous réserve :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;</li> <li>○ Que l'emprise au sol de <b>l'annexe globale</b> ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>○ Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> <li>○ Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.</li> </ul> </li> <li>- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

	○ Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m <sup>2</sup> ;	○ Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m <sup>2</sup> ;
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule dans son AXE 1.1 : <i>Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales : Le développement est dit « solidaire », car il s'agit de permettre l'accueil de population et d'activités dans l'ensemble des communes rurales de manière cohérente et en complémentarité des objectifs attribués aux pôles : l'objectif est de maintenir, voire de dynamiser la vie de ces communes par une revitalisation des bourgs et une urbanisation raisonnée. Il s'agit ainsi de prévoir un développement durable (limitation de la consommation d'espace, protection de la Trame Verte et Bleue, diminution des émissions de gaz à effet de serre...) qui prenne en considération le fonctionnement actuel du territoire (habitat à dominante individuelle, richesse de la vie communale et associative, nécessaire recours à la voiture...).</i></p> <p>Il est donc souhaité un développement possible de l'habitat en zone A et N du PLUi. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L151-12 et L151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci. Un cadre des possibilités constructives est fixé comme il est indiqué dans les justifications page 66 « Une emprise au sol pour certains types de construction est fixée lorsqu'il est nécessaire de limiter leur impact dans le paysage urbain ou naturel (annexes, constructions en campagne, STECAL, ...). »</p> <p><b>Ainsi la proposition d'évolution étant en accord avec la réglementation en vigueur et la logique globale du PLUi il n'y a pas de remise en question du PADD.</b></p>	

**Projet n°3 : adapter la rédaction des règles d’implantation des constructions en zone UB**

<b>Localisation</b>	<b>Objet</b>	
<b>Toutes les zones UB du territoire</b>	Assouplir les règles d’implantation en zone UB par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer. Les premiers mois d’instruction ont permis de se rendre compte de la quasi impossibilité d’appliquer la règle imposée initialement.	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Règlement écrit :</b>	<b>Rédaction avant modification n°1 (actuelle)</b>	<b>Rédaction après modification n°1 (envisagée)</b>
UB-4 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS	<p><b>3.Implantation des constructions :</b>  <u>Il est recommandé</u> que l’implantation des constructions soit étudiée de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;</li> <li>- Favoriser l’utilisation d’énergies renouvelables ;</li> <li>- Favoriser une utilisation économe de l’unité foncière ;</li> <li>- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;</li> <li>- Répondre aux règles de sécurité ;</li> <li>- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d’une image qualitative pour la zone.</li> </ul> <p>Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d’usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.</p> <p>Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l’alignement</p>	<p><b>3.Implantation des constructions :</b>  <u>Il est recommandé</u> que l’implantation des constructions soit étudiée de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;</li> <li>- Favoriser l’utilisation d’énergies renouvelables ;</li> <li>- Favoriser une utilisation économe de l’unité foncière ;</li> <li>- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;</li> <li>- Répondre aux règles de sécurité ;</li> <li>- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d’une image qualitative pour la zone.</li> <li>- <b>Maintenir une qualité de traitement du paysage urbain depuis la rue en s’appuyant sur l’alignement de fait des constructions riveraines.</b></li> </ul> <p>Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d’usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.</p>

s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

**Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :**

Pour les **constructions principales**, l'implantation de la façade donnant sur l'alignement s'implantera :

- Soit en respect de l'une des façades, donnant sur l'alignement, des constructions principales présentes sur les unités foncières mitoyennes ;

Soit dans la zone d'implantation créée entre les deux façades donnant sur l'alignement des constructions présentes sur les unités foncières mitoyennes (cf illustration ci-après)

En cas d'unités foncières mitoyennes nues, l'implantation par rapport à l'alignement est libre.



Pour la construction principale : Zone d'implantation possible de la façade donnant sur l'alignement.



Les autres constructions doivent être implantées :

- À l'alignement ;

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique sur la voie ou l'emprise où s'effectue l'accès à la parcelle (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue).

Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications graphiques figurant au règlement – documents graphiques.

Règle :

En l'absence de dispositions particulières :

**Par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :**

**L'implantation est libre par rapport à l'alignement.**

**Par rapport aux limites séparatives :**

La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :

- 2 mètres par rapport à cette limite.

**Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :**

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.
- En cas d'impossibilité technique avérée.
- En cas de forme urbaine existante non cohérente.
- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité ;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ou en observant un retrait d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p><b><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></b>  La construction est soit implantée, en tout point en limite séparative soit en retrait de la limite séparative.  Dans ce cas, elle doit être implantée, en tout point, avec un retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mètres par rapport à cette limite.</li> </ul> <p><b><u>Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.</li> <li>- En cas d'impossibilité technique avérée.</li> <li>- En cas de forme urbaine existante non cohérente.</li> <li>- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>- Pour des raisons de sécurité ;</li> <li>- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;</li> <li>- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;</li> <li>- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;</li> </ul> <p>Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;</li> <li>- Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;</li> <li>- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci ;</li> <li>- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	Le PADD stipule dans son Axe 1.2 : Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire (p13-14)	

« Par conséquent, les besoins en logements à construire, dans l'enveloppe urbaine et extension, sont estimés à environ 130 par an en moyenne, ce qui correspond au rythme observé sur les 10 dernières années. [...] Pour limiter l'étalement urbain, la part de logements à construire dans l'enveloppe urbaine doit être au minimum de 30% en moyenne globale sur l'ensemble du territoire. »

**La rédaction de la règle telle qu'elle est proposée permet de répondre aux enjeux de densification. En effet l'implantation imposée en accord avec les constructions mitoyenne était parfois difficile à faire appliquer et contraire au souhait d'une urbanisation faiblement consommatrice d'espace car reproduisant le schéma de la maison implantée en plein milieu de la parcelle.**

En outre le PADD stipe dans son Axe 3.2 : Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais :

« **Veillant à la qualité patrimoniale des bourgs**, notamment dans le cadre de leur requalification (voir l'axe 1.2) **et à leur intégration dans leur paysage environnant** : par exemple en limitant si nécessaire les constructions à leurs abords (voir l'axe 2.2), en préservant les haies, en particulier pour intégrer les extensions urbaines, voire en replantant »

**Cette nouvelle rédaction permet également d'avoir une approche plus pédagogique au moment des projets afin de préserver la qualité urbaine et paysagère lors des projets. La modification proposée est donc compatible avec le PADD.**

**Projet n°4 : favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise et d'aménagement des espaces extérieures;**

<b>Localisation</b>	<b>Object</b>	
<b>Toutes les zones UA du territoire</b>	Le territoire souhaite réinvestir ses centres-bourgs Pour cela il est nécessaire de permettre leur densification. Les règles de gabarit et d'emprise sont parfois contreproductives dans ce sens. Ainsi il est envisagé de permettre d'augmenter l'emprise au sol autorisée en zone UA et de permettre des règles de hauteurs plus importante.	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Règlement écrit :</b>	<b>Rédaction avant modification n°1 (actuelle)</b>	<b>Rédaction après modification n°1 (envisagée)</b>
UA 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>1. Emprise au sol :</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. <b>Des emprises au sol différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.</li> <li>- En cas d'impossibilité technique avérée.</li> <li>- En cas de forme urbaine existante non cohérente.</li> <li>- Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>- Pour des raisons de sécurité ;</li> <li>- Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;</li> </ul> <p>Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;</p>	<p><b>1. Emprise au sol</b> <b>Il n'est pas fixé d'emprise au sol</b> -</p>

	<p><b>2. La hauteur :</b>  La hauteur maximale est limitée :  - 12 mètres à l'égout du toit.  Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.</p>	<p><b>2. La hauteur :</b>  La hauteur maximale est limitée :  - 12 mètres à l'égout du toit.  Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.</p> <p>Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le cadre d'opération d'aménagement restructurant des ilots existants.</p>
<p>UA 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>3. Aménagement des espaces extérieurs.</b>  Pour tout projet, portant sur une unité foncière supérieure à 600m<sup>2</sup>, n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs à l'approbation du PLUi, 40% minimum de la parcelle doivent être conservés en espaces libres non imperméabilisés. Ces espaces non imperméabilisés seront de préférence plantés.  <b>Des règles différentes pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</b>  Dispositions applicables à la zone UA  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc.) présentant un plan global d'aménagement cohérent.  - En cas d'impossibilité technique avérée.  - En cas de forme urbaine existante non cohérente.  - Pour assurer la préservation des éléments identifiés au plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;  - Pour des raisons de sécurité ;  - Pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur une construction existante ;  - Pour la mise en place de capteurs solaires ou de brise soleil ;</p>	<p><b>3. Aménagement des espaces extérieurs.</b>  Les espaces libres seront de préférence non imperméabilisés et de préférence plantés.</p>

<p><b>Compatibilité avec le PADD</b></p>	<p><b>Le PADD stipule dans son axe 1.1 : Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales qu'il est nécessaire de prioriser le développement au sein de la trame bâtie du Thouarsais</b></p> <p><b>« En cohérence avec les objectifs du SCoT, une des orientations majeures du PADD est de prioriser le développement selon les tissus bâtis. La priorité est donc donnée au développement de l'habitat, des activités ou des équipements et services au sein de la zone agglomérée et des centres-bourgs. Cette priorité permettra de contribuer à revitaliser les centres pour des villes et des bourgs vivants et dynamiques, au profit de la qualité de vie des habitants.</b></p> <p><i>Globalement, pour les projets d'aménagement (économie, habitat, équipements), il s'agira de mobiliser en priorité le potentiel foncier existant (logements vacants, friches, dents creuses, division parcellaire...).</i></p> <p><b>Afin de limiter l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat, il convient d'établir des priorités d'urbanisation en fonction des tissus bâtis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la priorité est donnée à la zone agglomérée et aux bourgs1, là où l'offre en équipements, services, commerces est la plus présente,</li> <li>– puis, au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée des villages1 et en extension du bourg,</li> <li>– ensuite, en extension d'un village dans les conditions définies dans le DOO (voir l'orientation 1.1. du DOO),</li> <li>– enfin, à titre exceptionnel, des hameaux1 peuvent être densifiés. »</li> </ul> <p><b>Ainsi la modification projet répond à l'objectif global qui vise à limiter la consommation foncière et à favoriser la densification du tissu existant en cohérence avec le PADD</b></p>
--	---

**Projet n°5 : autoriser en zone A de créer des aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie**

<b>Localisation</b>	<b>Object</b>	
<b>Toutes les zones A du territoire</b>	Préciser les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone agricole notamment permettre les aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Règlement écrit :</b>	Rédaction avant modification n°1 (actuelle)	Rédaction après modification n°1 (envisagée)
2A-2-3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :	<p><b><u>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>La gestion du milieu</li> <li>L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> <li>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits</li> </ul> </li> </ul>	<p><b><u>DANS LE SECTEUR A NON CONCERNÉ PAR LE RISQUE INONDATION AU PLAN DE ZONAGE :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)</li> <li>La gestion du milieu</li> <li>L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)</li> <li>o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.</li> <li>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Les abris légers pour animaux sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :</li> </ul>

	<p>alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.</li> <li>○ De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</li> <li>○ Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilisation ou production d'énergies renouvelables ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>La ou les constructions soi(en)t dédiée(s) à l'abri des animaux et/ou stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'emprise au sol de la ou les construction(s) ne dépasse(nt) pas 30m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.</li> <li>- Les aires de covoiturage publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'être implantés à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation existants; Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 100 mètres.</li> <li>○ De faire l'objet d'une insertion paysagère en adéquation avec l'environnement dans lequel ils s'insèrent.</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;</li> <li>▪ Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> <p>- Une construction d'habitation (logement de fonction) lorsqu'elle est liée au siège ou au site d'une exploitation agricole (une seule par exploitation) à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qui nécessite une présence humaine et un suivi rapproché ;</li> <li>○ D'être à l'intérieur d'un rayon de 50 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 50 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 50 mètres ;</li> <li>- Ou sous réserve que l'habitation soit située au sein ou en continuité d'un hameau.</li> </ul> </li> </ul> <p>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'être situés à proximité de l'exploitation agricole à une distance maximum de 100</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilisation ou production d'énergies renouvelables ;</li> <li>▪ Dans la cadre de la création d'un nouveau siège d'exploitation ;</li> <li>▪ Dans le cadre de la délocalisation d'une exploitation existante dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> </li> </ul> <p>- Une construction d'habitation (logement de fonction) lorsqu'elle est liée au siège ou au site d'une exploitation agricole (une seule par exploitation) à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, qui nécessite une présence humaine et un suivi rapproché ;</li> <li>○ D'être à l'intérieur d'un rayon de 50 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 50 mètres, sans excéder 300 mètres, sera exceptionnellement autorisée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de zone humide, présence de cavité, nécessité sanitaire pour les bâtiments de volailles...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon des 50 mètres ;</li> <li>- Ou sous réserve que l'habitation soit située au sein ou en continuité d'un hameau.</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

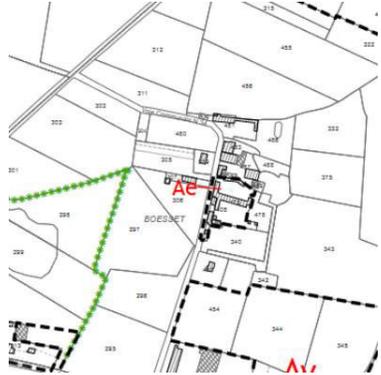
	<p>mètres des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Habitation ;</li> <li>o Hébergement hôtelier ou touristique ;</li> <li>o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ;</li> </ul> </li> <li>- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes à l'habitation ou logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;</li> <li>o Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>o Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la diversification de l'exploitation agricole au sens du Code Rural à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'être situés à proximité de l'exploitation agricole à une distance maximum de 100 mètres des constructions existantes sur l'exploitation agricole ou au sein d'un hameau.</li> </ul> </li> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques du PLUi vers les destinations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Habitation ;</li> <li>o Hébergement hôtelier ou touristique ;</li> <li>o Artisanat et commerce de détail (en lien avec la diversification d'une activité agricole) ;</li> </ul> </li> <li>- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitation ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 40% de l'emprise au sol des constructions existantes de moins de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>o 30% de l'emprise au sol des constructions existantes de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes à l'habitation ou logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.</li> <li>- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> <li>○ Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que l'emprise au sol de l'annexe ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines autorisées jusqu'à 50m<sup>2</sup>) ;</li> <li>○ Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;</li> <li>○ Que leur implantation n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.</li> <li>- Les dispositifs individuels de production d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'ils soient implantés à une distance inférieure à 20m de la construction principale ;</li> <li>○ Que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Compatibilité avec le PADD</b></p>	<p>Le PADD stipule dans son Axe 1.4 : Favoriser les mobilités P19 :  <i>« Optimiser les usages alternatifs de la voiture  Compte-tenu du nécessaire usage de la voiture dans un territoire rural comme le Thouarsais, il s'agit davantage d'en influencer la pratique en développant les infrastructures, les équipements et projets innovants dans ce domaine (parking relais, mobilité verte, véhicule électrique, aires de covoiturage...). Les aires de covoiturage se déploieront :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour conforter et organiser les habitudes qui s'observent déjà,</li> <li>- en privilégiant les aires de stationnement existantes,</li> <li>- pour favoriser l'accessibilité du personnel au nouvel hôpital Nord Deux-Sèvres,</li> <li>- en complémentarité des aires prévues par le Conseil Départemental,</li> <li>- en favorisant leur intermodalité.</li> </ul> <p><i>Ces aménagements viseront à améliorer les déplacements vers la polarité majeure et le pôle relais et s'inscriront dans l'espace public par des aménagements de qualité. »</i></p> <p><b>De permettre le développement des aires de covoiturages publiques porter par les collectivités doit permettre de renforcer l'attente de l'objectif susvisé. La modification proposée est donc compatible avec le PADD.</b></p>	

## Modifications du règlement écrit et des documents graphiques

**Projet n°6 : intégrer deux nouveaux STECAL (Ae) liés à des erreurs matérielles :**

*Projet n°6.1 : La pension de Famille de Boësset*

Localisation	Objectif	
Commune de Val-En-Vignes commune déléguée de Cersay	 <p>Sur la commune de Val-En-Vignes, commune déléguée de Massais, une association, la cité des cloches, possède depuis de nombreuses années une pension de famille sur le hameau de BOESSET. Le PLUi approuvé en 2020 a identifié par erreur en zone A la résidence de l'association. L'ancien PLU de la commune de cersay avait identifié un secteur Ae identifiant une structure spécifique destinée à l'accueil de personnes en situation de handicap ou en situation d'exclusion (Maison d'Accueil de Boësset). Boësset est une maison offrant du logement individuel ainsi que des parties communes où les personnes accueillies peuvent bénéficier d'un accompagnement à la vie quotidienne, d'une aide aux démarches administratives...</p> <p>Sa situation rurale en fait un lieu privilégié pour les résidents qui souhaitent s'éloigner des contraintes urbaines. Ils trouvent ici le calme et le repos qui leur permettent de retrouver équilibre psychologique et santé. En effet, en plus de nombreux bâtiments, Boësset dispose d'un grand parc permettant ainsi aux bénéficiaires de profiter d'un espace extérieur boisé important, d'un potager et d'ateliers.</p>	
<b>Proposition d'évolution du PLUi :</b>		
<b>Zonage</b>	Avant modification n°1 (actuelle)	Après modification n°1 (envisagée) Un STECAL Ae sera créé d'une superficie d'environ <b>4244m<sup>2</sup></b> pour identifier une structure spécifique destinée à une structure

		<p>d'accueil de personnes en situation de handicap ou en situation d'exclusion (Maison d'Accueil de Boësset).</p> 
<b>Règlement écrit :</b>	Rédaction avant modification n°1 (actuelle)	Rédaction après modification n°1 (envisagée)
2A-2-3 USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS	Pas de secteur Ae avant	<p><b>DANS LE SECTEUR Ae :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...);</li> <li>- Les aménagement, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>

		Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une l'opération autorisée dans la zone.
A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	<p><b>1. Emprise au sol</b></p> <p><b>Dans le secteur Ah :</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p><b>1. Emprise au sol</b></p> <p><b>Dans le secteur Ah:</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Dans le secteur Ae:</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p>
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule dans son Axe 1.2 : Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire qu'il est nécessaire de répondre aux besoins de logements pour tous.</p> <p><i>« Afin de répondre aux besoins de la population déjà installée sur le territoire et à ceux des nouveaux habitants, la typologie de l'offre en logements doit répondre à la diversité des situations et des parcours résidentiels »</i></p> <p>La pension de Famille de Boëssel joue ce rôle. Sa prise en compte dans le zonage du PLUi est en accord avec les principes définis dans le PADD</p>	

<b>Localisation</b>	<b>Objectif</b>	
Commune de Val-En-Vignes commune déléguée de Cersay	Sur la commune de Val-en-Vignes, commune déléguée de Bouillé-st-Paul, il existe une Maison Familiale Rurale, la Terra. Lors de l'élaboration du PLUi ce site a été oublié. La MFR accueille le jeune et travaille avec lui son projet professionnel grâce à l'alternance pour qu'il prenne confiance et améliore ses résultats scolaires. Dans ce cadre, elle offre un cadre éducatif qui nécessite un engagement des jeunes et des parents. La MFR de la Terra accueille environs 170 élèves par an.	
<b>Proposition d'évolution du PLUi :</b>		
<b>Zonage</b>	<i>Avant modification n°1 (actuelle)</i>	<i>Après modification n°1 (envisagée)</i> Un STECAL Ae sera créer pour prendre en compte la MFR. Plus précisément, le STECAL ferait environ <b>24310 m<sup>2</sup></b> . Ce zonage permettra son développement dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

		
<b>Règlement écrit :</b>	Rédaction avant modification n°1 (actuelle)	Rédaction après modification n°1 (envisagée)
2A-2-3 USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS	Pas de secteur Ae avant	<p><b>DANS LE SECTEUR Ae :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un établissement à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...);</li> <li>- Les aménagement, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une l'opération autorisée dans la zone.</p>

A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	<b>1. Emprise au sol</b> <b>Dans le secteur Ah:</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m <sup>2</sup> . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.	<b>1. Emprise au sol</b> <b>Dans le secteur Ah :</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m <sup>2</sup> . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. <b>Dans le secteur Ae:</b> La règle ne s'applique qu'aux unités foncières supérieures à 600 m <sup>2</sup> . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	Le PADD stipule dans son Axe 1.3 la nécessité de consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous. La prise en compte de cette erreur matérielle au sein de la modification répond à cet objectif défini par le PADD.	

## Modification du règlement graphique :

*Projet n°7 : modifier un STECAL existant en accord avec le projet sur la commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde en accord avec un projet d'Air Soft.*

Localisation	Object
<b>Commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde</b>	<p>Ce secteur est identifié car il s'agit d'une ancienne exploitation agricole n'ayant plus d'activité agricole depuis de nombreuses années à la sortie de Ligron à Sainte-Radegonde. Ce site lors de l'élaboration du PLUi devait être racheté par un artisan maçon du territoire. Un STECAL Ay avait donc été délimité afin de permettre l'installation de cet artisan et de permettre son développement et d'éviter ainsi une friche agricole à la sortie de Ligron.</p> <p><i>Le secteur Ay 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.</i></p> <p>Le souhait de la collectivité est de permettre l'évolution de ce site. Ce site est propice au développement d'une activité de loisir de type air soft ; activité qui se pratique en partie en intérieur, dans les anciens bâtiments agricoles, et en partie en extérieur dans l'espace naturel qui entoure le site.</p>

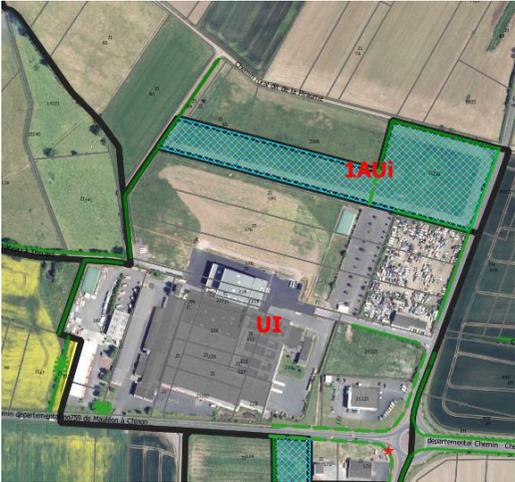
	<p>Le projet consiste donc à adapter le STECAL à usage du site en basculant le Ay en NI. Les secteurs NI désignent des STECAL destinés aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.</p> <p>Le règlement NI permet « <i>les usages et affectations des sols, constructions et activités à usage de loisirs, de sport de plein air ou nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.</i> »</p>	
<p><b>Évolutions projetées du PLUi</b></p>		
<p><b>Documents Graphiques :</b></p>	<p>Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p>Après modification n°1 (envisagée)</p> 
<p><b>Règlement écrit :</b></p>	<p>Rédaction avant modification n°1 (actuelle)</p>	<p>Rédaction après modification n°1 (envisagée)</p>
<p>N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.</p>	<p><b>1. Emprise au sol</b>  Dans l'ensemble de la zone, les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent être respectées.  <b>Dans le secteur NI et le secteur Nlc :</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière, sauf dans le cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Chatelier, centre d'hébergement touristique, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.</li> </ul>	<p><b>1. Emprise au sol</b>  Dans l'ensemble de la zone, les dispositions relatives à l'emprise au sol figurant à l'article 2 doivent être respectées.  <b>Dans le secteur NI et le secteur Nlc :</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière, sauf dans le cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Chatelier, centre d'hébergement touristique, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.</li> </ul>

	<p><b>Dans le secteur Npv :</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 1% de l'unité foncière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'airsoft où l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de l'unité foncière.</b></li> </ul> <p><b>Dans le secteur Npv :</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 1% de l'unité foncière.</p>
<b>Conformité avec le PADD</b>	<p>Dans son axe 2.1 : soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial le PADD stipule p24  <i>« Le maintien des activités existantes est essentiel pour le territoire. Les besoins d'extension d'entreprises « isolées » (c'est-à-dire hors ZAE, comme par exemple Matex et Rouge Gorge à Taizé-Maulais ou CHO-Tiper à Thouars) ou installées dans les coeurs de villes ou de bourgs (par exemple Doizon et Argel à Argenton-l'Eglise), doit être possible, tout en considérant les nuisances qu'elles engendrent et la nature de l'environnement proche, qui pourront conduire à encadrer ce développement. »</i></p> <p>Le PADD stipule également dans son axe 2.4 : structurer l'offre touristique thouarsaise p34 : <i>« Considérer le développement des sites et équipements touristiques et de loisirs, et anticiper de nouvelles implantations</i>  <i>Le développement de certains sites touristiques et de loisirs se situant en zone naturelle et agricole est permis tout en considérant le cadre environnemental et paysager dans lequel ils s'inscrivent et en veillant à des aménagements de qualité : par exemple l'hippodrome de Thouars, les bases de loisirs des Adillons et de La Ballastière ou encore le parc d'attractions de la Vallée à Massais... »</i></p> <p>La modification du SECTAL en faveur d'un STECAL de loisirs n'est pas contraire au PADD et s'inscrire dans les orientations susvisées.</p>	

**Projet n°8 : rectifiées des erreurs matérielles graphiques**

**Projet n°8.1 : Sothoferm**

<b>Localisation</b>	<b>Objet</b>
<b>Commune de Thouars commune déléguée de Mauzé-Thouarsais</b>	<p>Sur la commune de Thouars, commune déléguée de Mauzé-Thouars, une entreprise installée depuis de très nombreuses années est en partie zonée en zone Agricole. La parcelle 171 ZI 46 d'une superficie de 910 m<sup>2</sup> artificialisée et occupée actuellement par un bâtiment de stockage a été zonée en zone A. Ce zonage ne correspond pas à la réalité de l'occupation du sol existante depuis de nombreuses années. Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle.</p>

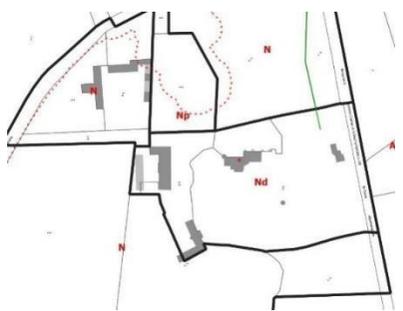
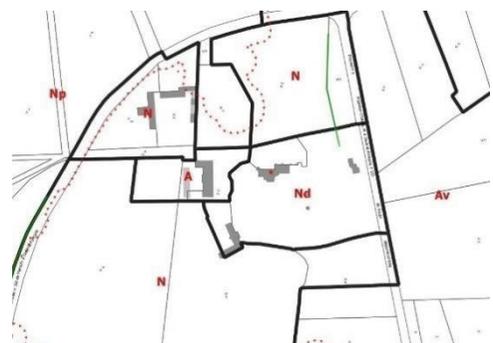
Proposition d'évolution du PLUi :		
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p> 
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule dans son Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial » p23 :  <i>« Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques  L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités »</i></p> <p><b>La modification projetée permet à l'entreprise en place de valoriser son potentiel foncier déjà utilisé et cette évolution rectifie une erreur matérielle en cohérence avec le PADD.</b></p>	

Localisation	Objet
<p><b>Commune de Val-en-Vignes commune déléguée de Massais</b></p>	<p>La commune de Val-en-Vignes sur la commune déléguée de Massais possède une laiterie / coopérative laitière fermée depuis 2013 mais qui n'a jamais eu d'autres usages.</p> <p>Le propriétaire actuel ne l'entretient plus et ne l'utilise plus. Ce bâtiment a une charge patrimoniale forte puisque certaines parties datant de 1905 sont caractéristiques de l'architecture des coopératives laitières installées dans les Deux-Sèvres à la fin du XIXe et au début du XXème siècle. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une étude dans le cadre de la création d'un dossier d'inventaire par la région Nouvelle Aquitaine : <a href="http://laiterie-et-fromagerie-cooperatives-de-massais-inventaire-general-du-patrimoine-culturel-nouvelle-aquitaine.fr">Laiterie et fromagerie coopératives de Massais - Inventaire Général du Patrimoine Culturel (nouvelle-aquitaine.fr)</a>.</p> <p>Ce site est à l'abandon depuis 2013 et se détériore très rapidement du fait d'intrusions, de dégradation volontaire, de vol d'éléments de couvertures et d'évacuations, d'ouvertures dans les charpentes et de problèmes structurels causés par celles-ci.</p> <p>Un porteur de projet souhaite lui redonner une fonction rapidement et créer un modèle économique autour de celui-ci Le site dispose d'une très bonne visibilité puisque dominant la RD759 et la vallée de l'Argenton juste en face du parc des éboulis classé zone Natura 2000, il renvoie actuellement une très mauvaise image puisqu'en ruine et se détériorant. Les habitants de la commune de Massais sont également attachés à ce bâtiment qui fait partie de l'histoire de très nombreuses familles de la commune.</p> <p>Le porteur de projet envisage d'y créer plusieurs activités complémentaires et permettant d'utiliser une grande partie du volume et permettant une plus grande rentabilité du projet. L'ensemble des destinations visées ne sont pas aujourd'hui permis en zone UB du PLUi.</p> <p>En outre le bâti est un bâti ancien ne correspond pas vraiment à la définition du secteur UB où il a été zoné lors de l'élaboration, puisque que le PLUI précise que : "La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages".</p> <p>Le secteur est donc transformé au regard des ses caractéristiques en zone UA.</p>
<p><b>Évolutions projetées du PLUi</b></p>	

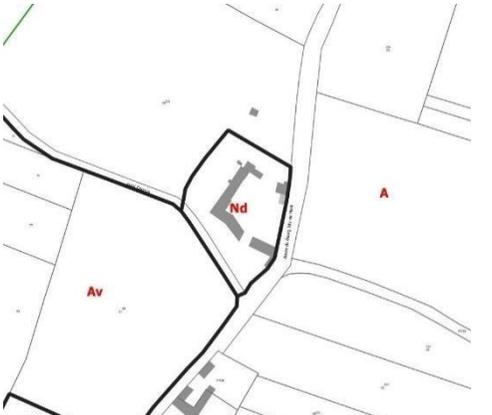
<p><b>Documents graphiques :</b></p>	<p>Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p>Après modification n°1 (envisagée)</p> 
<p><b>Compatibilité avec le PADD</b></p>	<p>Le PADD stipule dans son Axe 1.3 : Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous en favorisant la « <i>Limitation de la consommation foncière et de redynamisation des centres en priorisant les sites dans l'enveloppe urbaine, notamment par reconversion d'anciens locaux ou de friches et en privilégiant la mutualisation des aires de stationnement existantes.</i> »</p> <p>Le PADD stipule également dans son axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial la « <i>Nécessité de mobiliser le potentiel existants</i> » notamment les « <i>friches</i> » P23.</p> <p>En outre le PADD stipule dans son Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial » p23 : « <i>Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques</i> »</p> <p><i>L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités</i> »</p> <p><b>La modification projetée permet au projet qui vise à reconvertir une ancienne coopérative laitière actuellement en friche en réel lieu de vie « Tiers Lieu » tout cela en accord avec le PADD.</b></p>	

Projet n°8.3 : SCEA Ferrières attelage

Nous avons actuellement des propriétés en Nd. Le secteur Nd, 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. A l'intérieur de deux de ces propriétés se trouve une activité agricole qui nécessite une extension et/ou de nouveaux bâtiments.

<p><b>Localisation</b></p> <p><b>Commune de Lorez-d'Argenton commune déléguée d'Argenton-l'Eglise</b></p>	<p><b>Object</b></p> <p>Le logis de l'Abbaye des Ferrières à Lorez-d'Argenton commune déléguée d'Argenton-l'Eglise est une structure qui permet l'accueil d'enfants en situation de handicap ou en échec scolaire zonée en Nd.</p> <p>Le Lieu d'accueil de Ferrières a été créé en 1986, pour répondre au besoin croissant de jeunes en difficultés qui ne trouvent plus leur place dans les structures traditionnelles.</p> <p>Cet ensemble comprend également une activité équine bénéficiant d'un statut agricole et ayant un lien avec le logis. Cependant cette exploitation a des besoins en matière de création de bâtiment agricole pour le stockage de matériel. Il est donc nécessaire de réduire le STECAL Nd et de transformer une partie des prairies pour les chevaux en zone agricole afin de permettre le maintien et le développement de cette activité fortement liée à l'activité sociale sur le site.</p>	
<p><b>Évolutions projetées du PLUi</b></p>		
<p><b>Documents graphiques :</b></p>	<p>Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p>Après modification n°1 (envisagée)</p> 
<p><b>Compatibilité avec le PADD</b></p> <p>Le PADD stipule de « soutenir le développement économique local et l'innovation », notamment précisé dans l'axe 2.2 « accompagner la diversité de l'activité agricole ».</p> <p><b>Ainsi la proposition d'évolution est compatible avec le PADD</b></p>		

Projet n°8.4 : Le bourg Joly

<b>Localisation</b>	<b>Object</b>	
<b>Commune de St-Martin-de-Sanzay</b>	<p>La propriété du Bourg Joly, au Nord du bourg de St-Martin, a été classée en zone Nd. Leurs propriétaires actuels ont racheté les terres de la propriété et y développent une activité viticole. Afin de permettre à cette activité de se développer il est nécessaire de posséder du matériel agricole qu'ils souhaitent pouvoir abriter. Les dépendances étant toutes occupées ils souhaitent pouvoir construire un bâtiment au nord non loin du pigeonnier existant. Ce souhait d'éloignement est également justifié par la présence de chambres d'hôtes au sein de l'ensemble en Nd.</p> <p>Ainsi le STECAL est réduit afin de permettre le développement de l'activité viticole.</p>	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p> 
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule de « soutenir le développement économique local et l'innovation », notamment précisé dans l'axe 2.2 « accompagner la diversité de l'activité agricole ».</p> <p><b>Ainsi la proposition d'évolution est compatible avec le PADD</b></p>	

Projet n°8.4 : Menuiserie Pierre Martin

<b>Localisation</b>	<b>Objet</b>	
<b>Commune de Lorez-d'Argenton, commune déléguée d'Argenton l'Eglise</b>	Sur la commune de Lorez-d'Argenton, commune déléguée d'Argenton l'Eglise, une entreprise de menuiserie installée depuis 2016 129, rue Pierre-Boucheteau, 79290 Argenton-l'Eglise a été oubliée lors de l'élaboration du PLUi. Cette entreprise doit pouvoir évoluer sur son emprise actuelle pour cela il est nécessaire de créer un STECAL Ay au même titre que toutes les entreprises isolées de notre territoire. Le STECAL représente environ <b>620m<sup>2</sup></b> .	
<b>Proposition d'évolution du PLUi :</b>		
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p> 

<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule dans son Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial » p23 :  <i>« Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques  L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités »</i></p> <p><b>La modification projetée permet à l'entreprise en place de valoriser son potentiel foncier déjà utilisé et cette évolution rectifie une erreur matérielle en cohérence avec le PADD.</b></p>	

*Projet n°9 : d'identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi*

<b>Localisation</b>	<b>Object</b>
<p><b>Commune de Glénay</b></p>	<p>Un nouveau bâtiment respectant les critères de détermination mentionnés P88 des justifications du PLUi est identifié comme pouvant changer de destination sur la Commune de Glénay.</p> <p><i>Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au règlement – documents graphiques « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</i></p> <p><i>Afin d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, nous avons déterminé des critères de sélection suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>L'intérêt historique et architectural des constructions ;</i></li> <li>• <i>L'intégrité du volume bâti (murs + toiture) : sont exclus les ruines dont ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.</i></li> <li>• <i>La qualité technique des constructions : sont exclus, les bâtiments qui présentent des pathologies de construction qui rendent impossible leur réhabilitation (fissuration et désolidarisation des murs), ...</i></li> <li>• <i>Possibilité d'un accès propre ;</i></li> <li>• <i>Emprise au sol &gt;50m<sup>2</sup> ;</i></li> <li>• <i>Desserte par les réseaux eaux, électricité au droit du terrain et proximité d'un système de défense incendie ;</i></li> <li>• <i>Potentiel de terrain pour la réalisation d'un assainissement individuel.</i></li> </ul>

Numéro de l'élément	Commune concernée	Adresse	Parcelle cadastrale	Type de bâtiment	Photographies	Zonage
79134-2	Glénay	Rue de la Plaine	F 581	Grange		A

### Évolutions projetées du PLUi

#### Documents graphiques :

Avant modification n°1 (actuelle)



Après modification n°1 (envisagée)

Figurent en **jaune** aux plans de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination



#### Compatibilité avec le PADD

Le PADD stipule dans son axe 2.2 : Soutenir la diversité de l'activité agricole p 27 :

« en considérant la priorité donnée à l'agriculture : maintenir leur vocation agricole dans l'optique d'une future reprise ou permettre le changement de destination dans certains cas, notamment pour éviter l'apparition de ruines et conserver le patrimoine rural.  
Des éléments fonctionnels sont pris en considération dans les choix et les projets pour :

- **faciliter la circulation des engins agricoles**, notamment en cas de réaménagement des traversées de bourgs (voir l'axe 1.4)
- **encourager les regroupements de parcelles et les réaménagements fonciers** pour un meilleur fonctionnement des exploitations (déplacements notamment)

Le changement de destination en zone agricole et naturelle sera encadré afin de :

- garantir la préservation de l'intérêt patrimonial et paysager
- ne pas créer de conflits avec l'activité agricole (périmètres réglementaires, zones d'épandage...)

**La modification projetée respecte les objectifs susvisés afin de permettre le changement de destination tout en préservant l'activité agricole. La modification est donc compatible avec le PADD.**

Localisation	Objet
<p><b>Commune de Pierrefitte</b></p>	<p>Un nouveau bâtiment respectant les critères de détermination mentionnés P88 des justifications du PLUi est identifié comme pouvant changer de destination sur la Commune de Pierrefitte.</p> <p><i>Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au règlement – documents graphiques « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</i></p> <p><i>Afin d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, nous avons déterminé des critères de sélection suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>L'intérêt historique et architectural des constructions ;</i></li> <li>• <i>L'intégrité du volume bâti (murs + toiture) : sont exclus les ruines dont ne subsistent que des pans de murs ou les constructions dont les volumes de couverture sont trop altérés par rapport à la construction initiale.</i></li> <li>• <i>La qualité technique des constructions : sont exclus, les bâtiments qui présentent des pathologies de construction qui rendent impossible leur réhabilitation (fissuration et désolidarisation des murs), ...</i></li> <li>• <i>Possibilité d'un accès propre ;</i></li> <li>• <i>Emprise au sol &gt;50m<sup>2</sup> ;</i></li> <li>• <i>Desserte par les réseaux eaux, électricité au droit du terrain et proximité d'un système de défense incendie ;</i></li> <li>• <i>Potentiel de terrain pour la réalisation d'un assainissement individuel.</i></li> </ul> <p>Ces deux nouvelles identifications portent les <b>bâtiments identifiés à 27.</b></p>

Numéro de l'élément	Commune concernée	Adresse	Parcelle cadastrale	Type de bâtiment	Photographies	Zonage
79209-3	Pierrefitte	Le Poirzier	B414	Grange		A
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>						
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 		<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p> <p style="text-align: center;">Figurent en <b>jaune</b> aux plans de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination</p> 			
<b>Compatibilité avec le PADD</b>	Le PADD stipule dans son axe 2.2 : Soutenir la diversité de l'activité agricole p 27 :					

« en considérant la priorité donnée à l'agriculture : maintenir leur vocation agricole dans l'optique d'une future reprise ou permettre le changement de destination dans certains cas, notamment pour éviter l'apparition de ruines et conserver le patrimoine rural.

Des éléments fonctionnels sont pris en considération dans les choix et les projets pour :

- **faciliter la circulation des engins agricoles**, notamment en cas de réaménagement des traversées de bourgs (voir l'axe 1.4)
- **encourager les regroupements de parcelles et les réaménagements fonciers** pour un meilleur fonctionnement des exploitations (déplacements notamment)

Le changement de destination en zone agricole et naturelle sera encadré afin de :

- garantir la préservation de l'intérêt patrimonial et paysager
- ne pas créer de conflits avec l'activité agricole (périmètres réglementaires, zones d'épandage...)

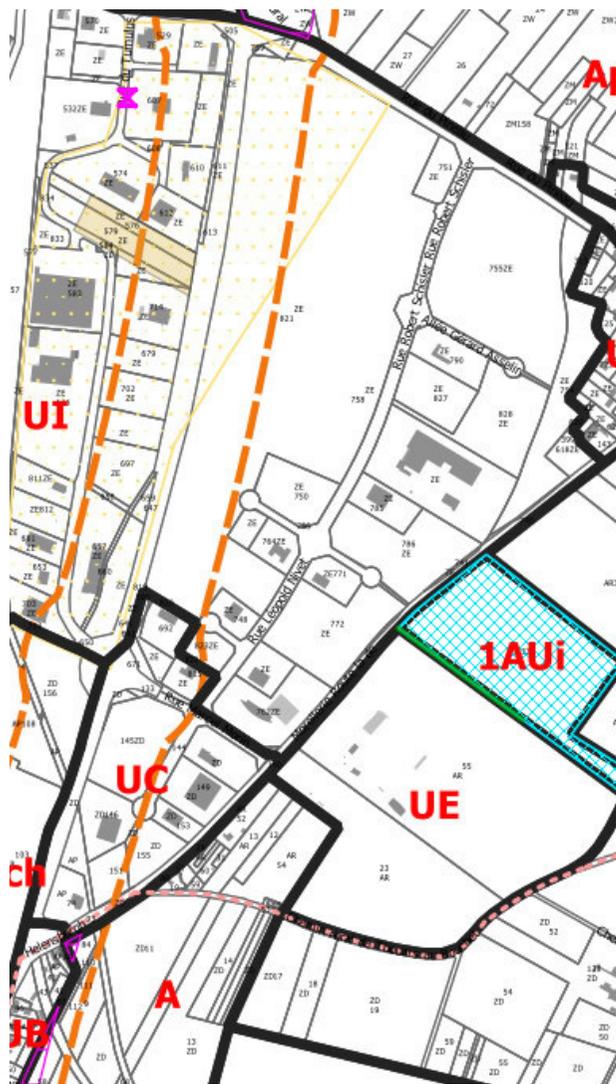
**La modification projetée respecte les objectifs susvisés afin de permettre le changement de destination tout en préservant l'activité agricole. La modification est donc compatible avec le PADD.**

**Projet n°10** : introduire comme dans le PLUi précédent des EBC le long de la route départementale sur la zone d'activités de Talencia afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction.

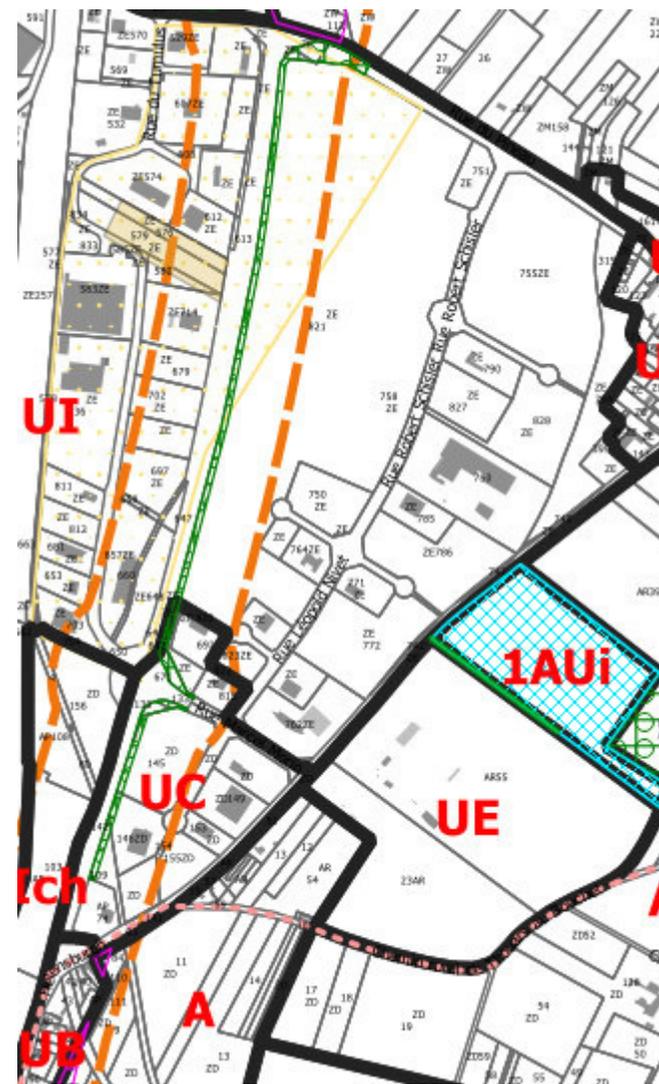
Localisation	Object
<p><b>Commune de Thouars</b></p>	<p>La zone d'activités économiques de Talencia représente l'entrée nord de la polarité majeure. Son aménagement contribue à l'image de l'entrée de ville via la « Deux sévrienne », départementale D938. A cet effet une bande plantée avait été dessinée lors de la conception de cette ZAE afin d'en minimiser l'impact visuel et de garantir la bonne insertion paysagère des futures entreprises. Dans l'ancien PLUi cette bande plantée a été imposée par une bande de recul et le souhait de créer un écran végétal. Cet écran végétal stratégique pour l'image d'entrée de ville de l'agglomération a été élué lors de l'élaboration. Il est donc souhaitable de réintroduire cette bande et de la protéger au titre d'un EBC afin de garantir le maintien de cette espace paysager à long terme garantissant l'insertion paysagère de la ZAE.</p> <p>Pour rappel le règlement dispose que :</p> <p><i>Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévus à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme).</i></p>
<p><b>Évolutions projetées du PLUi</b></p>	

**Documents graphiques :**

Avant modification n°1 (actuelle)



Après modification n°1 (envisagée)



<b>Compatibilité avec le PADD</b>	<p>Le PADD stipule dans son axe 3.2 : Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais.</p> <p><b>Mettre en valeur les richesses du territoire et permettre leurs évolutions</b></p> <p><i>La diversité paysagère et patrimoniale du territoire, situé à la rencontre du Bassin Parisien et du Massif Armoricaïn, est une richesse qui doit servir à l'attractivité et à la qualité de vie du territoire. Elle contribue directement au potentiel touristique du Thouarsais.</i></p> <p><b>Le projet préserve les particularités paysagères et patrimoniales du territoire et protège les éléments associés au fonctionnement de la trame verte et bleue dans les espaces de développement en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préservant les éléments boisés marqueurs du paysage</b>, notamment les bosquets de la plaine et du bocage, des linéaires de haies ou des arbres isolés identitaires pour les communes, en particulier le long des itinéraires touristiques, et en limitant les constructions en lisières</li> <li>- <b>Préservant le paysage méconnu des vallées</b> et en les mettant en scène pour une valorisation touristique</li> <li>- <b>Etant vigilant à la qualité paysagère des abords des principaux axes routiers</b>, qui constituent la « vitrine » du territoire pour les visiteurs</li> <li>- <b>Identifiant et en préservant certains points de vue</b>, par des règles de constructibilité le long des axes principaux, mais aussi aux abords des bourgs pour contribuer à leur identité propre</li> <li>- [...] </li> </ul> <p><b>La modification projetée respecte les objectifs susvisés et notamment celui qui vise à être vigilant à la qualité paysagère des abords des principaux axes routiers.</b></p>	

## Modification du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### *Projet n°11 : modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin :*

Des secteurs en zone urbaine (UA ou UB) présentent de forts enjeux de densification. En ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espaces, le DOO du SCoT prévoit de construire dans les dents creuses (minimum 30% des besoins) des enveloppes urbaines, et impose des « objectifs » minimum en matière de densité brute. Face à la rareté, l'intérêt « urbain » des dents creuses et leur capacité à « faire ville », en prolongeant ou comblant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, impose, pour ces dents creuses d'une taille significative de plus de 3000m<sup>2</sup> (conformément à ce que prescrit le SCoT), de répondre lors des autorisations d'urbanisme au projet d'ensemble par le respect des objectifs minimaux de densité brute fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certains sites méritent une meilleure identification. Ainsi il a été choisi de mettre en place des OAP sur les dents creuses à fort enjeux. Dans le cadre de l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat la Communauté de Communes du Thouarsais a mis à jour ses potentiels de densification. Un travail fin a été conduit avec les élus afin d'identifier des secteurs de densification mobilisables à court terme. Ces secteurs représentent un enjeu pour l'atteinte des objectifs en matière de densification et de limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Afin d'en cadrer le développer et de favoriser des projets ambitieux en matière de densification la CCT a souhaité traduire de manière ambitieuse ces objectifs en réalisant des OAP sur ces secteurs afin d'y favoriser les projets de qualité.

La  
compatibilité  
au PADD

Le PADD stipule dans son Axe 1.2 : Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire (p13-14)

« Par conséquent, les besoins en logements à construire, dans l'enveloppe urbaine et extension, sont estimés à environ 130 par an en moyenne, ce qui correspond au rythme observé sur les 10 dernières années. [...] Pour limiter l'étalement urbain, la part de logements à construire dans l'enveloppe urbaine doit être au minimum de 30% en moyenne globale sur l'ensemble du territoire.

Cet objectif, viendra minorer d'autant les besoins de logements à construire en extension. La réalisation de logements dans l'enveloppe urbaine n'est pas limitée, dans la mesure où les objectifs globaux de logements à construire sont respectés. Elle viendra contribuer aux objectifs de revitalisation des centres (voir l'axe 2 « Revitaliser le centre-ville de Thouars et les centres-bourgs »). L'objectif global permet une solidarité envers les communes présentant moins de capacité de construction dans leur enveloppe urbaine.

La limitation de l'étalement urbain passe par un effort de densité dans les nouvelles opérations d'habitat afin d'optimiser la ressource foncière. Cet effort doit être assez homogène sur le territoire pour que la construction dans les communes rurales ne se réalise pas au détriment de la polarité majeure et du pôle relais qu'il est prévu de renforcer. Elle doit cependant tenir compte des tissus urbains existants, du niveau d'équipements, de services et de commerces et de la demande des habitants.

Les densités moyennes brutes respectent les objectifs définis dans le DOO (voir l'axe 1.2.), à savoir :

<b>Territoire</b>	<b>Objectif moyen de densité brute (nombre de logements par hectares)</b>
Polarité majeure	15 à 18
Pôle relais	15
Communes rurales les plus équipées	12 à 15
Autres communes rurales	12

Cependant, sont apportées les précisions suivantes :

- au sein de la polarité majeure, la ville-centre de Thouars a vocation à assumer une densité plus forte dans le cadre de la fourchette de 15 à 18 logements/ha,
- les 5 communes rurales les plus équipées assureront une densité moyenne un peu plus forte (12 à 15 logements/ha) que les autres communes rurales pour lesquelles l'objectif de densité moyenne sera de 12 logements/ha.

Par ailleurs, les communes ayant un maximum de 10 logements à construire en extension dans les 10 ans pourront proposer une densité inférieure et autoriser des constructions en extension hors opération d'ensemble, sous réserve d'une surface parcellaire maximale de 1000 m<sup>2</sup>.

Le souhait de maîtriser le rythme d'ouverture des zones à urbaniser et le souci de prendre en considération les difficultés liées à la dureté foncière, principalement dans les communes rurales ayant une faible production de logements, sont considérés dans le choix des zones à urbaniser et dans la réalisation du zonage. »

**Le fait de réaliser des OAP en zone UA et UB vient renforcer la compatibilité aux orientations et objectifs définis par le PLUi en matière de densification et de renouvellement urbain. Les OAP sont définies dans le respect des densités définies dans le PADD. La modification proposée est donc compatible avec le PADD.**

Les secteurs suivants ont été identifiés.

## **Commune de Loretz-d'Argenton commune déléguée d'Argenton-l'Église : 2 sites complémentaires**

### **OAP : Le bourg Sud**

#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur situé en zone urbanisée de la commune se situe à la sortie sud du bourg Route de Ste-Radegonde. Le site est constitué de parcelles en bande actuellement occupées par des jardins.

Ce site peut faire l'objet d'une densification à long terme. L'OAP permet d'atteindre les objectifs de densification et de cadrer le développement de ce secteur.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Permettre une densification encadrée de ces fonds de parcelles
- Permettre une intégration du projet au tissu existant.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 9300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

##### **Intégration paysagère du site :**

- Valoriser l'intégration du site en bordure de zone naturelle et agricole.
- Maintenir la trame végétale en lisière sud-ouest du site.

##### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la Rue de la Couture.



- 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**
- Périphère 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

<b>Localisation</b> <b>Commune de Loret-d'Argenton commune déléguée d'Argenton-l'Église</b>	<b>Objet</b> La haie située en limite sud-ouest est préservée à travers l'OAP. En vue de renforcer la cohérence au sein du PLUi, elle sera identifiée au titre de l'article L151-23.	
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>		
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p>  <p>Soit environ 66m d'alignement d'arbres à conserver supplémentaires</p>

## OAP : Taizon

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe dans le village de Taizon, à proximité immédiate du Thouet. 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. Le site est composé actuellement de jardin et d'un espace de prairie. Il est en bordure du Thouet en dehors du périmètre de la zone inondable délimitée par le PPRI.

Le site est accessible depuis la Rue des Grêlons

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Privilégier une intégration paysagère du projet au site en préservant le cadre paysager des berges.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 3900m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Valoriser l'intégration du site en bordure de zone naturelle et agricole.
- Maintenir la trame végétale en lisière sud-ouest du site.
- Prise en compte des berges du Thouet
- Les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP doivent intégrer des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser des accès individuels directs depuis la rue des Grêlons.

#### **Intégration architecturale des constructions :**

- La construction principale devra s'implanter dans une bande d'une profondeur de 15m maximum depuis le bord ouest de la parcelle au niveau de la voirie afin de limiter tous risques et réserver les berges du Thouet.
- Au-delà de la bande des 15m, la surface devra rester, au maximum, non imperméabilisée et conserver un cadre végétal dominant. La construction d'annexe est cependant possible.



- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtimens 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 faitage
  - 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

# Commune de Glénay : 1 site complémentaire

## OAP : Site Le Bourg

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur a fait l'objet d'un précédent permis d'aménager devenu caduc en 2020. Ce site présente un fort potentiel et nécessite un encadrement quant à son urbanisation.

Le secteur est bordé au nord par la vallée du Thouaret. Le terrain présente une certaine déclivité vers la vallée. L'ensemble du site est bordé d'une trame bocagère à préserver.

Une voirie interne existante longeant la salle polyvalente devra permettre de desservir en partie le site. Des accès sont également possibles via la Route du Château (RD170).

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et densifier le cœur de bourg de Glénay.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.
- Mutualiser, si possible, le stationnement et la voirie pour limiter la consommation d'espace.
- Les haies de la limite du site doivent être protégées. Leur rôle de continuité écologique entre les jardins et le Thouaret doit être renforcé sous forme d'une bande de nature suffisamment large. Cette bande de nature assurera également la préservation de points de vue vers l'autre versant de la vallée.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

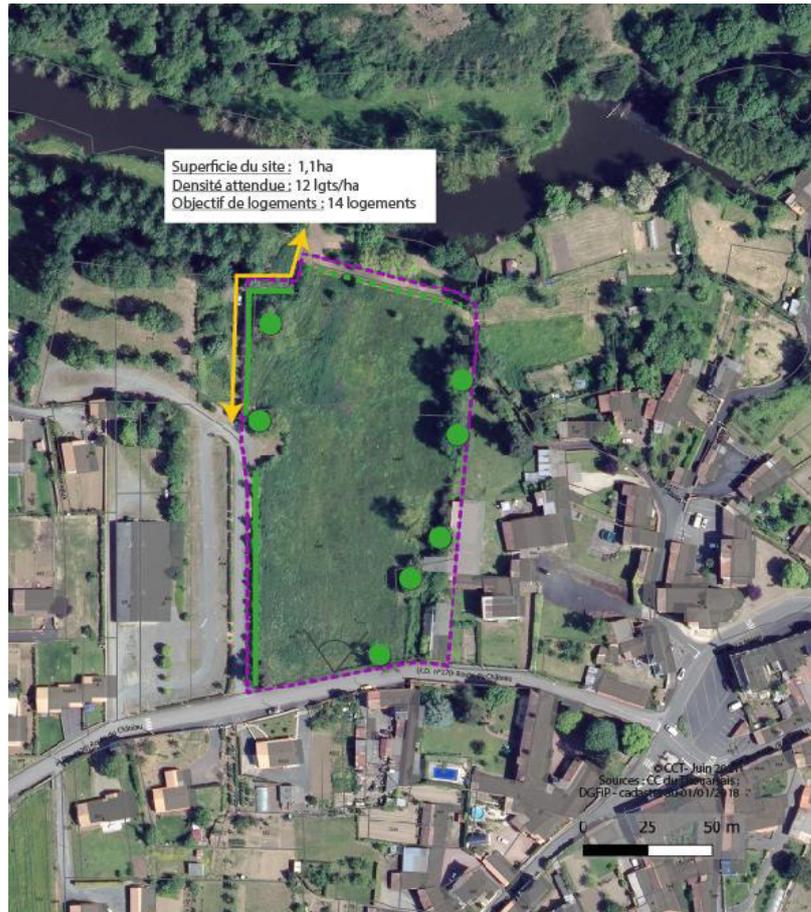
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 11400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 14 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir la trame bocagère existante.
- Créer haie en limite nord du site afin de favoriser la transition avec la vallée du Thouaret et les espaces de promenade. Les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP doivent intégrer des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la voie réalisée le long de la salle polyvalente en mutualisant voirie et stationnement dès que possible.
- Possibilité de créer de nouveaux accès Route du Château sous condition du respect de la sécurité de la RD.



### 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 faitage
- 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

<b>Localisation</b>	<b>Objet</b>
<b>Commune de Glénay</b>	Les haies de la limite du site doivent être conservées dans l'OAP. En vue de renforcer la cohérence au sein du PLUi, elle sera identifiée au titre de l'article L151-23.
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>	
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 
	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p>  <p style="text-align: center;">Soit environ 61m de haie à conserver supplémentaires</p>

# Commune de St-Varent : 4 sites complémentaires

## OAP : Site des Bournais

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse existante située dans un cadre urbanisé, au Sud du bourg à proximité immédiate des commerces.

Le site est aujourd'hui accessible depuis une impasse privée donnant sur la Rue de la perception.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Créer un îlot urbain

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

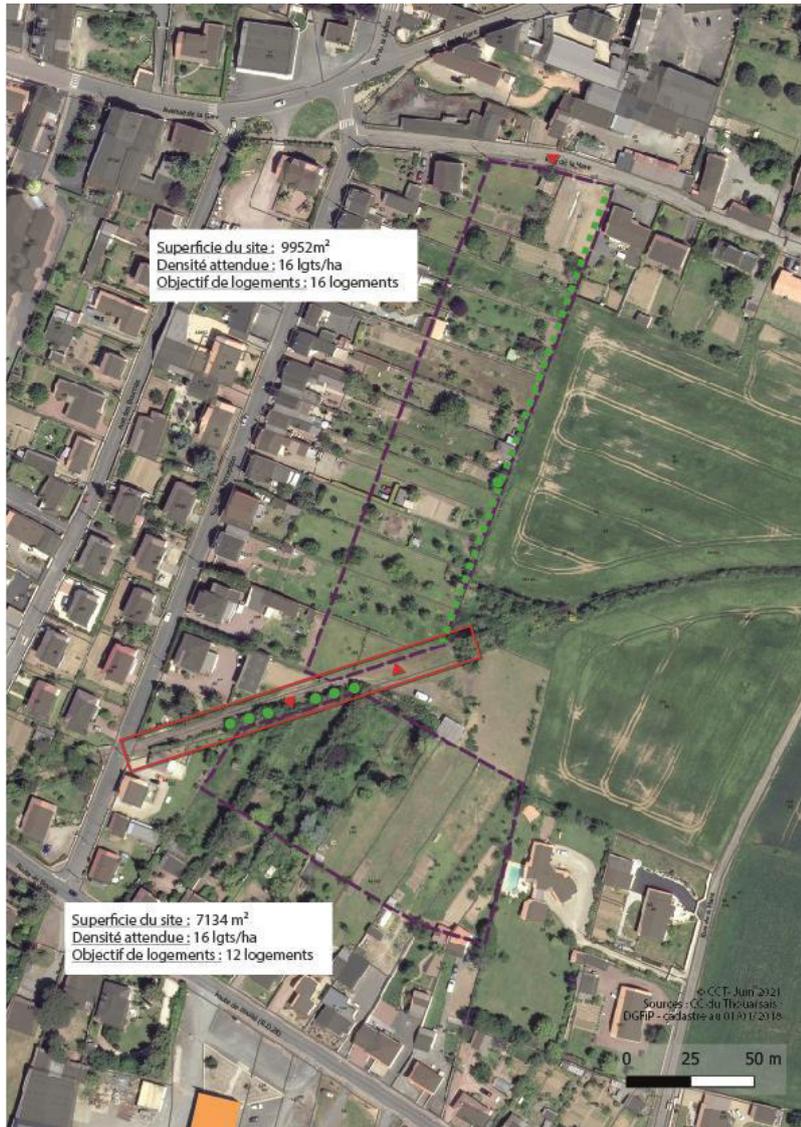
La vocation de la zone sera à dominante habitat au Nord comme au Sud. Le premier secteur au Nord d'une superficie de +/- 9950m<sup>2</sup>, envisage un programme d'ensemble qui devra comprendre au minimum 16 logements. Le second secteur au Sud d'une superficie de +/- 7130m<sup>2</sup> devra comprendre au minimum 12 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer les linéaires végétaux en limite avec la zone agricole.
- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur des périmètres.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaménager l'ancienne voie ferrée afin de mettre un accès sécurisé
- La réalisation d'un accès au nord depuis la Rue de la Mare est possible.



- 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 faitage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer

- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESERTE - 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

## **OAP: le Bourg-Sud**

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une dent creuse existante située au Sud du bourg, à proximité immédiate des commerces.

L'accès au sud est actuellement possible via une impasse privée donnant sur la rue du bois de la Porte.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Connecter le projet à la Rue du Bois de la Porte soit par l'impasse privée soit en créant un accès via la parcelle AD 30.
- Conserver au maximum les arbres présents sur site.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

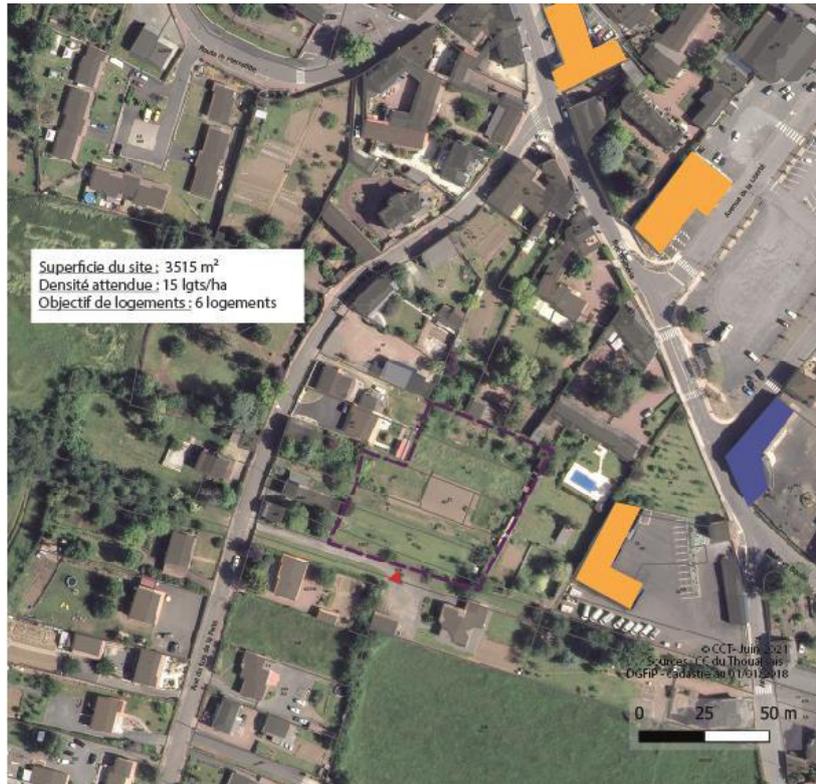
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3515 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur des périmètres.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser un accès via la Rue du bois de la porte
- L'organisation de l'aménagement devra être particulièrement étudiée pour ménager des possibilités de désenclavement des terrains situés au nord de l'OAP.



- 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**
- Périimètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
  - 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

## **OAP : Les Noelles de la Joatière 1**

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une dent creuse existante à la sortie du bourg direction la butte. Elle est intégrée à un espace bâti d'une faible densité.

Le site est actuellement en grande partie arboré.

L'accès au Sud du site peut se faire directement pas la Route de la Butte, RD 28.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver au maximum la trame arborée du site.
- Préserver les continuités écologiques potentielles du site.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 5750 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 9 logements.

Lors des autorisations la notice du projet devra intégrer les enjeux écologiques du site. La connaissance des potentialités écologiques pourra conduire à réduire le périmètre de l'OAP.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer un accès sécurisé sur la Route départementale de la Butte (RD28).



- 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

## **OAP : Les Noelles de la Joatière 2**

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une dent creuse existante à la sortie du bourg direction la butte. Elle est intégrée à un espace bâti d'une faible densité.

L'accès au sud du site peut se faire directement par la Route de la butte, RD 28.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver au maximum la trame arborée du site.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3390 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer un accès sécurisé sur la Route départementale de la Butte (RD28).



- 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 faitage
  - 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

## **Commune de Ste-Gemme : 1 site complémentaire**

### **OAP : Site le Bourg**

#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le projet est localisé au cœur du bourg de Ste-Gemme. Le site est mitoyen de la Mairie.

L'accès du site peut se faire depuis la Route de l'océan, la Rue de la Mairie et depuis le lotissement existant à l'Est et la place des Rocs.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en densifiant la zone.
- Connecter le projet au réseau viaire du cœur de bourg et permettre une continuité piétonne de la Mairie au lotissement place des Rocs.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

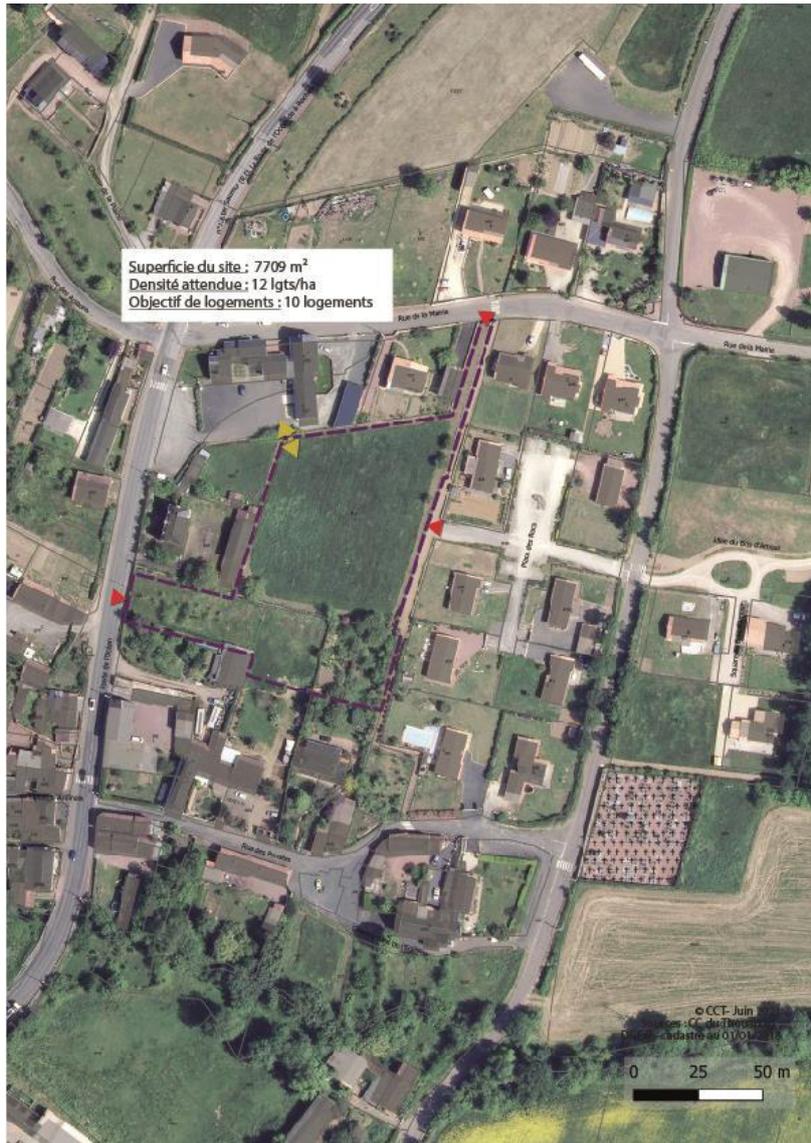
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7700m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

##### **Intégration paysagère du site :**

- Contribuer à l'insertion paysagère du projet.
- Maintenir autant que possible les arbres présents sur site.

##### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès de manière privilégiée depuis la Rue de la Mairie et la place des Rocs.
- Un accès sur la route départementale peut être envisagé mais doit être étudié en amont avec le conseil départemental
- Créer un cheminement piéton permettant de relier le parking de la mairie et les lotissements existants.



- 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
  - Amorçe 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

# Commune de Ste-Verge : 1 site complémentaire

## OAP n°2 : Site des Perrières

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur est situé au Nord du bourg.

Le site est actuellement un champ cultivé. Le quartier est composé d'un habitat essentiellement pavillonnaire.

Le site présente au Nord une haie bocagère à conserver et valoriser.

Il est accessible depuis la Rue de Villeneuve et la Rue des Tilleuls.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire existant tout en garantissant la sécurité des accès. Pour cela la Rue des Tilleuls devra être traitée en voie paysagères et non en rue classique de lotissement.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

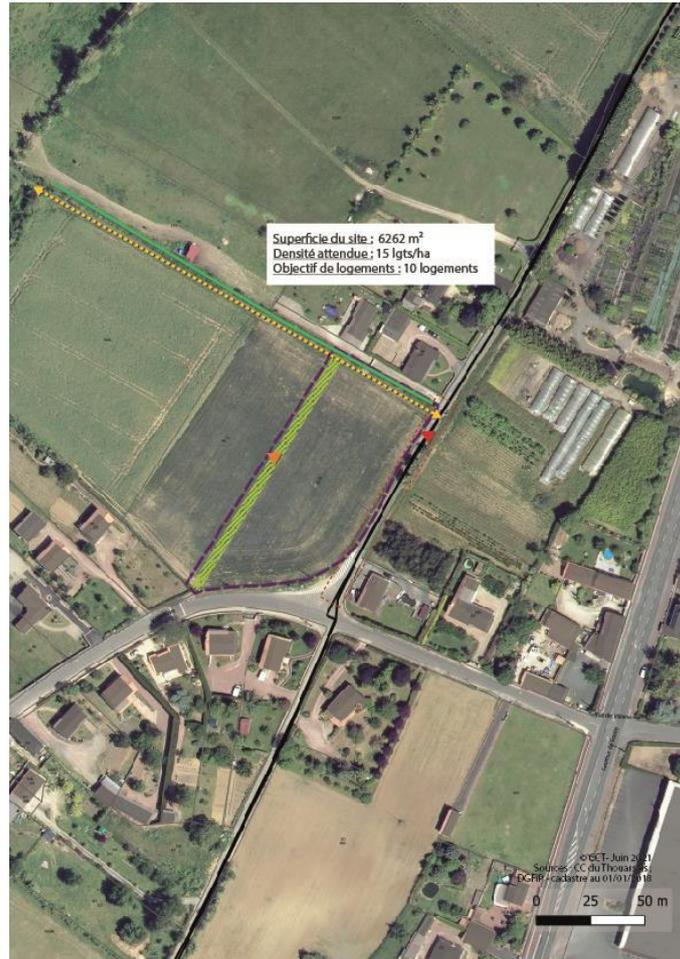
La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'une superficie de +/- 6260 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir le linéaire de haies situé au Nord du site
- Affirmer les limites de l'opération par leur végétalisation : encadrer le traitement des clôtures privatives périphériques sous forme de haies bocagères

#### **Desserte, accès, modes doux :**

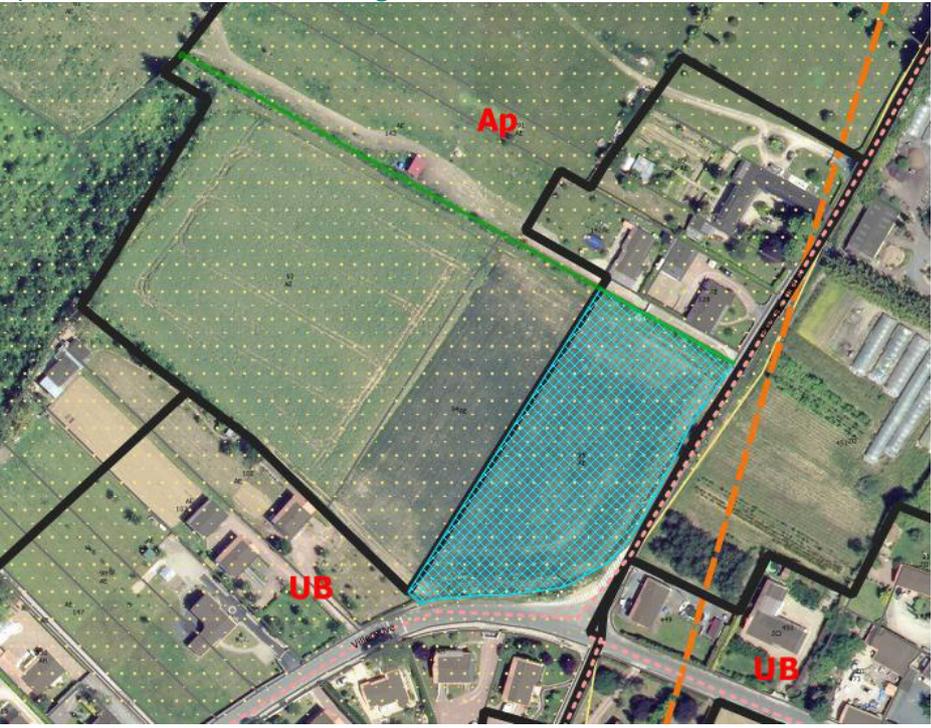
- Réaliser les accès depuis la rue des Tilleuls aucun accès ne sera possible rue de Villeneuve.
- Prévoir des amorces de voiries ou les emplacements nécessaires pour une phase ultérieure d'urbanisation.
- Valoriser le chemin d'exploitation existant en continuité douce



- 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 faitage
  - 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

- 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
- PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE**
- Accessibilité et desserte pour les modes doux
  - Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

<b>Localisation</b>	<b>Objet</b>
<b>Commune de Ste-Verge</b>	Les haies de la limite du site doivent être conservées dans l'OAP. En vue de renforcer la cohérence au sein du PLUi, elle sera identifiée au titre de l'article L151-23.
<b>Évolutions projetées du PLUi</b>	
<b>Documents graphiques :</b>	<p style="text-align: center;">Avant modification n°1 (actuelle)</p> 
	<p style="text-align: center;">Après modification n°1 (envisagée)</p>  <p style="text-align: center;">Soit environ 230 m de haie à conserver supplémentaires</p>

# Commune de Val-en-Vignes : 1 site complémentaire

## OAP : Site Les Petits Champs

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est une dent creuse en cœur de bourg de Massais. Il est constitué majoritairement de jardins et de champs laissés en prairie.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la Rue des Petits Champs et la Rue du Chemin creux.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- La densification permis à travers l'OAP doit permettre de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur à l'appui de l'armature végétale présente sur le site.
- Conserver la trame arborée du site autant que possible.
- Connecter le projet au réseau viaire.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7279m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum la trame arborée existante

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer les accès depuis la Rue des petits champs et la Rue du chemin creux.



- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtimens 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

# Commune de Thouars commune déléguée de Mauzé-Thouarsais : 1 site complémentaire

## OAP : Le Pré-long 2

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse au cœur du bourg de Mauzé-Thouarsais entre le lotissement du Pré-long n°1 en cours de conception et le cœur historique du bourg.

Ce site présente un réel potentiel de densification et profite de la création d'une voie Nord Sud allant de la Rue du Bois Baudron, au chemin du Pré-long.

Cette voie créée dans le cadre du lotissement des pré-longs n°1 désenclave ce secteur initialement desservi par un chemin agricole.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- La densification permise à travers l'OAP doit permettre de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur à l'appui de cette armature végétale et en vue de favoriser les connexions avec le centre-bourg.

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

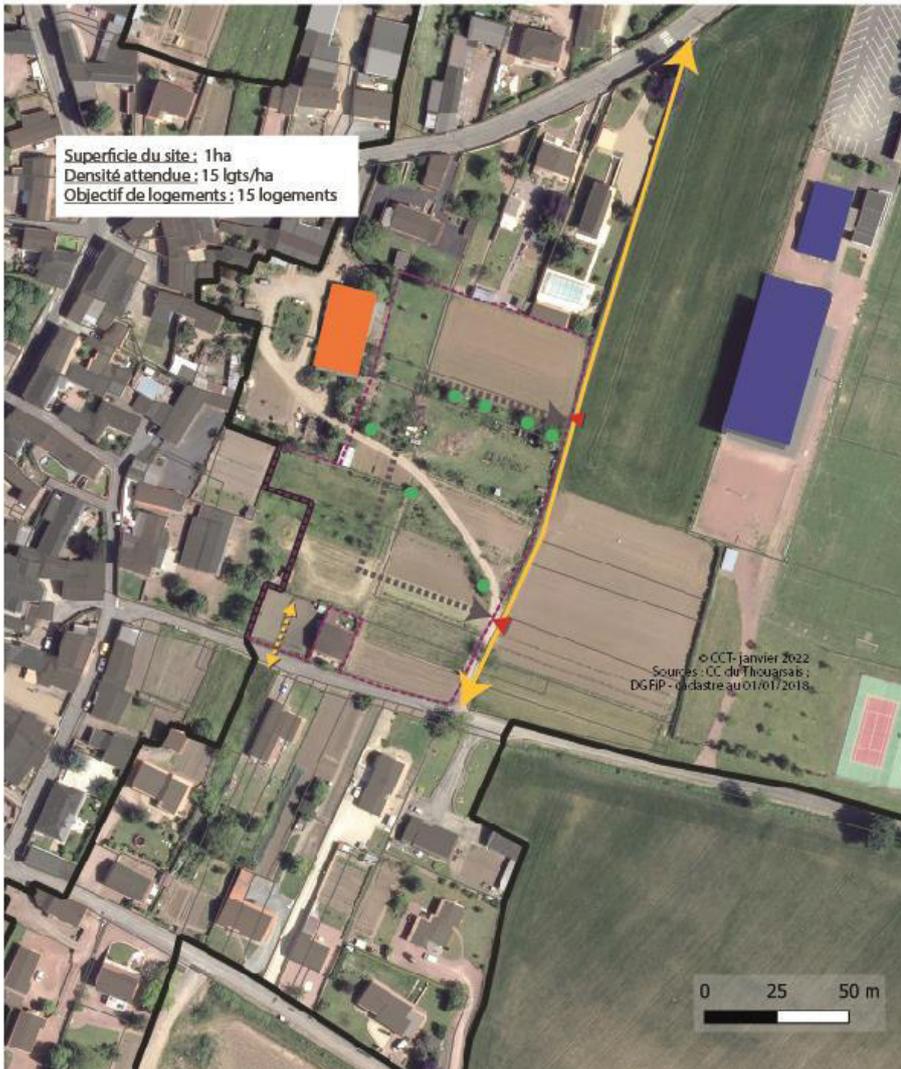
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 10000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre et renforcer la végétation présente sur le site

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer des accès sécurisés depuis la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement le Pré-long n°1.
- Favoriser les continuités douces avec le centre-bourg.



- 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**
- Périimètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
  - 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

## Modification des annexes

Mise à jour du tableau des changements de destination	Comme énoncé ci-dessus des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été ajoutés il est donc nécessaire de rectifier le tableau annexé au PLUi pièce 4_A_Changement_de_destination
Mise à jour des arrêtés	Deux nouveaux arrêtés préfectoraux ont été pris le 21 décembre 2021 pour les termites et le 17 mars 2022 pour la méréule.

## Modification des surfaces des zones

La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

Les surfaces utilisées sont les surfaces connues au moment de l'élaboration du projet. Pour information les surfaces communiquées peuvent varier en fonction des évolutions du PLUi en cours.

Intitulé de la zone		Superficie en Ha	Superficie en Ha	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.95	920.37	1.48%	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	1320.95	1320.94	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	82.53	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	362.02	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'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	<b>1AUh</b>	45.12	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	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.
	<b>1AUi</b>	40.95	40.95	0.07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	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.
	<b>1AUlc</b>	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.
	<b>1AUe</b>	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 pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin 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.
	<b>2AUh</b>	14.88	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
	<b>2AUi</b>	5.08	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...)
	<b>2AUe</b>	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	<b>A</b>	31027.1	31024,58	49.77%	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.
	<b>Ap</b>	7933.82	7933.82	12.73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières(exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	<b>Av</b>	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).
	<b>Aeol</b>	2006.78	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	<b>Ah</b>	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
	<b>Ak</b>	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.
	<b>Ab</b>	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.
	<b>Ac</b>	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.
	<b>Ae</b>	0,00	3,98	0,01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinée à l'accueil d'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...);
	<b>Ay</b>	5179,80	28,61	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	10716.25	5179,50	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 rivières.
	Np	97.13	10716.25	17.19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	42.31	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	37.18	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	32.17	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	78.01	31,85	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) - La commanderie (St-Martin-de-Sanzay) - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) - Abbaye de Ferrière ( Bouillé-Loretz) - Les Grands Peaux (Val-en-Vignes – Cersay) - La Boissotière (Val-en-Vignes) - La Garenne (Val-en-vigne) - Château de la Forêt ( Sainte-Verge) - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Boumizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Retournay (Marnes)
	Npv	7.02	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).

## Modification des STECAL

Type de STECAL	Nombre avant	Nombre après
Ab	3	3
Ac	3	3
Ah	5	5
Ak	1	1
Ay	31	31
Ae	0	2
<b>Nombre Total</b>	<b>43</b>	<b>45</b>

Type de STECAL	Nombre avant	Nombre
Nl	18	19
Nlc	10	10
Nd	18	18
Npv	4	4
Nr	3	3
Nj	24	24
<b>Nombre Total</b>	<b>77</b>	<b>78</b>

## Pièces modifiées

Figurent en rouge les pièces modifiées

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

#### 1A- Diagnostic

#### 1B- État Initial de l'Environnement

#### 1C- Justifications des choix

#### 1D- Évaluation Environnementale

1D1 : Rapport de présentation Évaluation Environnementale

1D2 : Rapport de présentation – Résumé non technique

#### 1E- Bilan de la concertation

### 2- PADD

### 3- DOCUMENTS GRAPHIQUES

#### 3A- Règlement

#### 3B – Plans de zonage

3B1 – Plans 1/5000

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

### 4- ANNEXES

#### 4A- Changement de destination

#### 4B- Éléments du petit patrimoine

#### 4C- Liste des essences locales de plantation

#### 4D- Liste des emplacements réservés

#### 4E- Annexes sanitaires

4E1 – Annexes sanitaires

4E2 – Assainissement

4E3 – Eau potable

4E4 – Électricité

#### 4F- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

FO - Présentation gestionnaire SUP  
F1 – Tableau des servitudes  
F2 – Plans  
F3 – Faits générateurs

#### **4G- Autres informations**

4G1- Secteurs d'information : sites pollués : arrêté du 27.12.2018  
4G2- Projet Urbain Partenarial : délibération du 19.02.2015  
4G3- Droit de Préemption Urbain  
4G4- Arrêtés préfectoraux des carrières :  
    Luché-Thouarsais  
    Mauzé-Thouarsais  
    Saint-Varent  
4G5- Zone de bruit  
4G6- Taxe d'aménagement  
  
4G7- RLP  
4G8- Porter à connaissance  
4G9- Zones archéologiques  
4G10- Plan zone risque plomb  
**4G11- Termites**  
**4G12- Mérule**  
4G13- Radon  
4G14- Sismicité  
4G15- Risque argile  
4G16- Atlas zones inondables  
4G17- Risque cavités sous terraines  
4G18- Risque rupture barrage  
4G19- Transport des matières dangereuses  
4G20- PAE : Sainte-Verge  
4G21- Permis de démolir

#### **4H-Études complémentaires**

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

#### **4I- Cahier des recommandations**

### **5- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

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