

DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 26 MAI 2026 à 18H

À GLÉNAY

Salle « Paul Réau »

Date de la convocation : 20 mai 2026

Transmis en Sous-
Préfecture le :

Retour le :

Affiché le :

Nombre de délégués en exercice : **58**

Présents : **47**

Excusés avec procuration : **6**

Absents : **5**

Votants : **58**

PLANIFICATION – DÉLIBÉRATION JUSTIFIANT DE L'UTILITÉ DE
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH SUR LA COMMUNE DE
SAINT-JEAN-DE-THOUARS.

Session ordinaire

Secrétaire de la séance : M. David AUBER

Présents : Président : M. PAINEAU - Vice-Présidents : MM. DORET, MORICEAU, RAMBAULT, BRUNET, CHARRE, CHAUVEAU, Mmes GUIDAL, MAHIET-LUCAS, VRIGNAUD et ARDRIT - Délégués : MM. DECHEREUX, GOURDON, PACITTO, SAUVETRE, GIROUARD, POUIT.S, VAUZELLE, BLOT, POUIT.JP, AIGRON, AUBER, FORT, MARZIN, GUENECHAULT, CHARRIER, CHAUVIN, NOIRAUD, URBAIN, GUILLOT, TOCREAU, Mmes DELANNOY, BOISSON, SALES, RAGOT, PALLUEAU, MAGNANT, KIMBOROWICZ, SOYER, AUMAITRE, BRIT, BERTHONNEAU, BAUDOUIN, CARDOSO, ETIENNE, SUAREZ et AZARIAS - Suppléant : -

Excusés avec procuration : MM. PRUDHOMME, RICHARD, GOUGET, Mmes BABIN, COLLAT, GRIEU qui avaient respectivement donné procuration à Mme AUMAITRE, MM. CHARRE, AUBER, BLOT, Mmes BAUDOUIN, VRIGNAUD.

Absents : MM. COLLOT, SINTIVE, DECESVRE et Mmes DOS SANTOS, JUBLIN.

26 - PLANIFICATION – DÉLIBÉRATION JUSTIFIANT DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH SUR LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS.

Rapporteur : Pierre RAMBAULT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 4 février 2020 et ses évolutions,

Vu l'arrêté n°2026-08 en date du 19/03/2026 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi de la CCT.

Par arrêté n°2026-08, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi a été prescrite. L'objectif poursuivi par la mise en place de cette procédure, concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AUh sur la Commune de Saint-Jean-de-Thouars.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, classée depuis plus de six ans (PLUi approuvé le 04/02/2020), nécessite une révision du PLUi, sauf si la commune ou l'EPCI en maîtrise le foncier. Ici, la commune étant propriétaire de la zone 2AUh, une modification est possible, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme. Cette modification doit être justifiée par une délibération motivée, démontrant l'utilité de l'ouverture au regard des capacités inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet.

La commune dispose de deux zones distinctes :

- Zone 1AUh (1,48 ha) : Inutilisée, mais consommatrice de terres agricoles.
- Zone 2AUh (1,01 ha) : Située en cœur d'urbanisation, le long d'infrastructures entièrement maîtrisée par la commune. Son potentiel en fait un levier pour soutenir la dynamique territoriale.

Accusé de réception en préfecture
079-247800249-2026-05-26-146-26-146
Date de télétransmission : 01/06/2026
Date de réception préfecture : 01/06/2026

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) identifie un potentiel théorique de 38 logements en zone U. Cependant, leur concrétisation est limitée par :

- Des terrains difficiles à acquérir et à viabiliser (bâtiments obsolètes, dépollution nécessaire).
- Des divisions parcellaires (fonds de jardin) rarement envisagées par les propriétaires.
- Des parcelles libres dépendant de la volonté des propriétaires (rétention foncière, multipropriété).

Seule une faible part de ces logements pourrait être réalisée à court terme.

Pour concilier développement urbain et préservation des espaces agricoles, il est proposé :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh : Sa localisation centrale et son potentiel renforcent la cohérence du tissu urbain existant.
- De fermer la zone 1AUh : En la reclassant en zone agricole (A), cette mesure préserve les terres agricoles et s'inscrit dans une logique de développement durable.

Cette approche équilibrée garantit une gestion responsable du foncier, alignée sur les enjeux de densification et de préservation des ressources.

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Saint-Jean-de-Thouars, justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,
- De donner au Président et au Vice-Président le pouvoir de signer toutes les pièces et actes nécessaires.

Décision du Conseil Communautaire : Adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré, à Glénay, le 26 mai 2026

Le secrétaire de séance,
David AUBER

Le Président,
Bernard PAINEAU

La présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura été transmise au représentant de l'État pour contrôle de légalité et qu'elle aura été publiée conformément à la réglementation en vigueur. Elle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.