

1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

C / Justification des choix

ANNEXE 9 :
Modification simplifiée n°4

Le Vice-Président délégué à
l'Aménagement du Territoire
P.RAMBAULT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS
Deux-Sèvres

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

THOUARSAIS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Table des matières

1. PRÉAMBULE 2
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2
1.2. PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2
1.3. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE 5
2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 6
3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES 6
4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi 13
5. CONCLUSION 16

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

1. PRÉAMBULE

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

Ce document a connu plusieurs évolutions qui sont les suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 février 2022 ;
- Modification n°1 approuvée le 31 janvier 2023 ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 7 mars 2023 ;
- Révision allégée n°2 approuvée le 4 avril 2023 ;
- Révision allégée n°3 approuvée le 9 juillet 2024 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 janvier 2025 ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 4 février 2025.

Au moment de l'écriture de la présente note d'autres procédures d'évolution du document sont en cours à savoir :

- Révision allégée n°4 prescrite le 7 octobre 2025 ;
- Révision allégée n°5 prescrite le 7 octobre 2025.

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°4 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais a pour objet la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement graphique de la zone UI commise lors de l'élaboration du PLUi.

La procédure porte sur le point suivant :

- Corriger le zonage d'une parcelle (BE 62) sur la commune de Saint-Jean-de-Thouars, actuellement classée dans un zonage non adapté : activité commerciale existante avant l'approbation du PLUi, classée en zone UI au lieu d'un zonage UC.

1.2. PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'évolution envisagée entre dans le cadre de la procédure de modification simplifiée car elle n'a pas pour effet *(Cf. article L.153-41 du Code de l'urbanisme)* :

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

L'article L.153-45 du Code l'urbanisme indique que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

<u>Dispositions applicables à la modification simplifiée du PLUi</u> :

La procédure de modification dite « simplifiée » du PLUi est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-41, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme.

Textes issus du Code de l'urbanisme régissant la procédure de modification simplifiée :

Article L.153-36

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

Article L.153-37

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

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-45

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

Article L.153-47

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

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci a pris l'initiative du

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

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

Publicité et entrée en vigueur des actes relatifs à l'élaboration, l'évaluation et l'évolution du plan local d'urbanisme :

Article R.153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53 ;

Article R.153-21

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R.153-20.
Il est en outre publié :

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'État.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

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

1.3. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLUi a été engagée par arrêté n°2026-02, à la date du 14 janvier 2026.

Le projet sera notifié au Préfet et aux Personnes publiques associées.

Le Code de l'urbanisme *(cf. article L.153-47)* prévoit que le projet de modification simplifiée n°4, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public envisagées sont les suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°4 du PLUi à la mairie de Saint-Jean-de-Thouars (1 rue Charles-Ragot – 79100 SAINT-JEAN-DE-THOUARS) et au pôle ADT, à Thouars (5 rue Anne Desrays – 79100 THOUARS), aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du Thouarsais ;
- Mise à disposition d'un cahier de concertation à la mairie de Saint-Jean-de-Thouars et au pôle ADT, aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant 1 mois ;
- Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique modificationsimplifiee4@thouars-communaute.fr et également par courrier au Président de la Communauté de Communes du Thouarsais – Service Urbanisme et Planification – Modification simplifiée n°4 du PLUi– Pôle ADT, 5 rue Anne Desrays, 79100 THOUARS.

La définition des modalités de mises à disposition du public seront définies par délibération du Conseil Communautaire.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°4 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera

Accusé de réception en préfecture
079-200071993-20260113-2026-1-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

affiché au siège de la Communauté de Communes et dans l'ensemble des mairies de la collectivité, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition au public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes du Thouarsais.

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

À l'issue de la mise à disposition au public, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

Présentation du document :

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°4 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

L'évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative ;
- Le règlement graphique, à travers le changement de zonage de la parcelle dont il est question au sein de cette modification simplifiée, ainsi que l'évolution de la répartition des surfaces, entre la zone UI et UC.

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

Contenu du dossier de modification simplifiée :

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°4 ;
- La présente notice de présentation de la modification simplifiée n°4.

3. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

Présentation de l'évolution :

L'évolution a pour objectif de corriger une erreur matérielle survenue lors de l'élaboration du PLUi. Sur la commune de Saint-Jean-de-Thouars, la parcelle BE 62 a été classée dans un zonage non adapté. Une activité commerciale existante avant l'approbation du PLUi, a été classée en zone UI au lieu d'un zonage UC. À l'issue de la procédure, cette parcelle va donc être reclassée en zone UC.

Justifications des évolutions envisagées :

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

Lors de l'élaboration du PLUi, une erreur de zonage a été commise sur la parcelle BE 62. Celle-ci a été classée en zone **UI** (zone destinée principalement aux activités industrielles), alors que cette classification ne correspond ni à l'usage actuel du site, ni à son usage antérieur.

La parcelle BE 62 accueille depuis le 8 février 2018 une activité commerciale dédiée à la vente et à l'accueil de la clientèle, sous l'enseigne La Minute Blonde. Il s'agit d'un commerce de détail de boissons en magasin spécialisé.

L'activité commerciale actuelle est implantée depuis **avant l'approbation du PLUi**, ce qui démontre une incohérence entre le zonage attribué et la réalité du terrain. Aucun élément ne justifie le classement en zone UI, qui ne correspond ni à la vocation historique, ni à la vocation actuelle de la parcelle.

Ce classement erroné pourrait entraîner des difficultés administratives ou juridiques pour l'exploitation légale de l'activité commerciale en place.

Il est donc demandé que cette erreur matérielle soit reconnue et que la parcelle BE 62 soit reclassée dans une zone adaptée à son usage réel c'est-à-dire en zone UC, afin de régulariser la situation et de permettre la poursuite de l'activité commerciale dans un cadre conforme au droit de l'urbanisme.

<u>Parcelle concernée par la modification simplifiée</u> :

La parcelle concernée est la suivante :

- BE 62

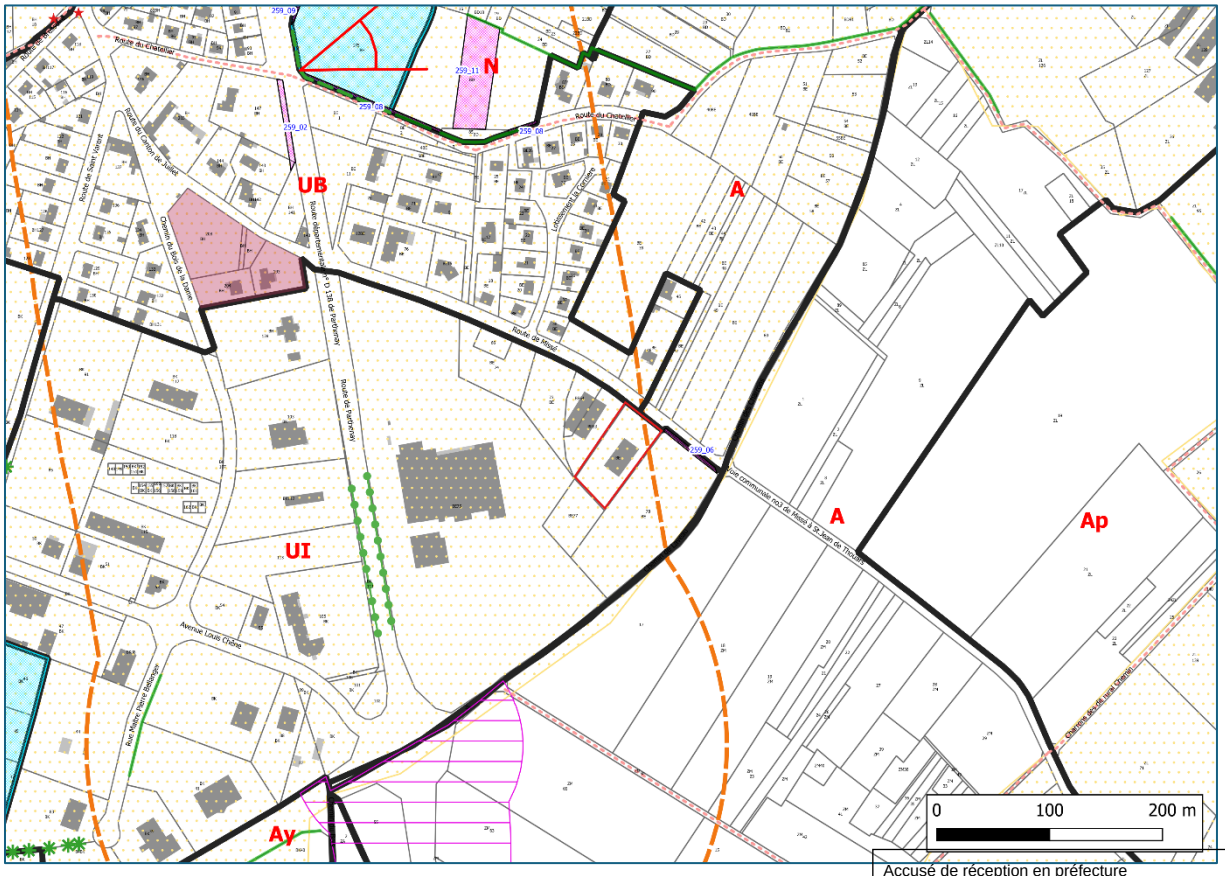


Figure n°1 : Parcelle concernée par la procédure de modification simplifiée *(entourée en rouge)*.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

<u>Évolution du zonage envisagée</u> :

Zonage avant la modification simplifiée : La parcelle qui fait l'objet de la procédure de modification simplifiée est actuellement classée en zone UI.

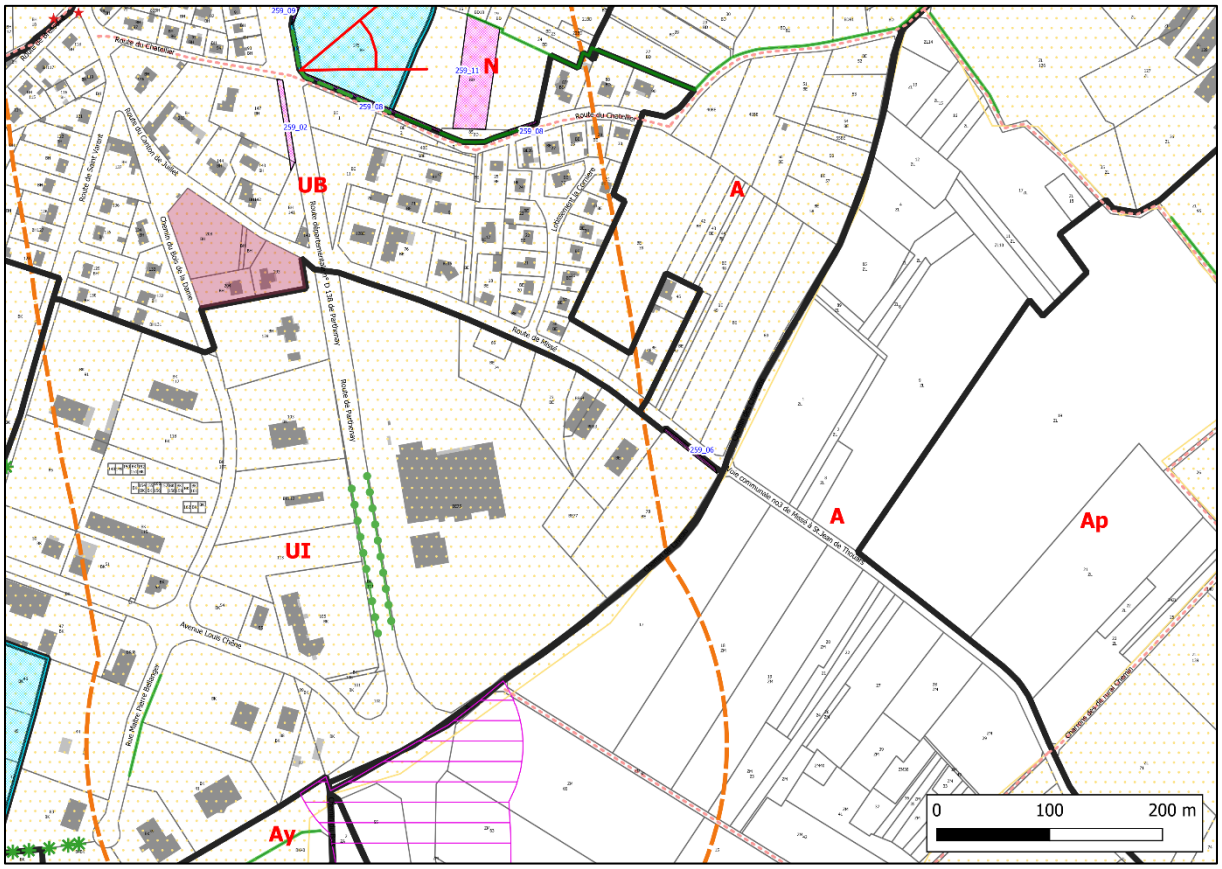


Figure n°2 : Zonage actuel de la parcelle concernée par la modification simplifiée (en UI).

Zonage après la modification simplifiée : Le zonage envisagé après la modification simplifiée fait évoluer le zonage de la parcelle de façon à ce qu'elle soit classée en zone UC et non plus en zone UI.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

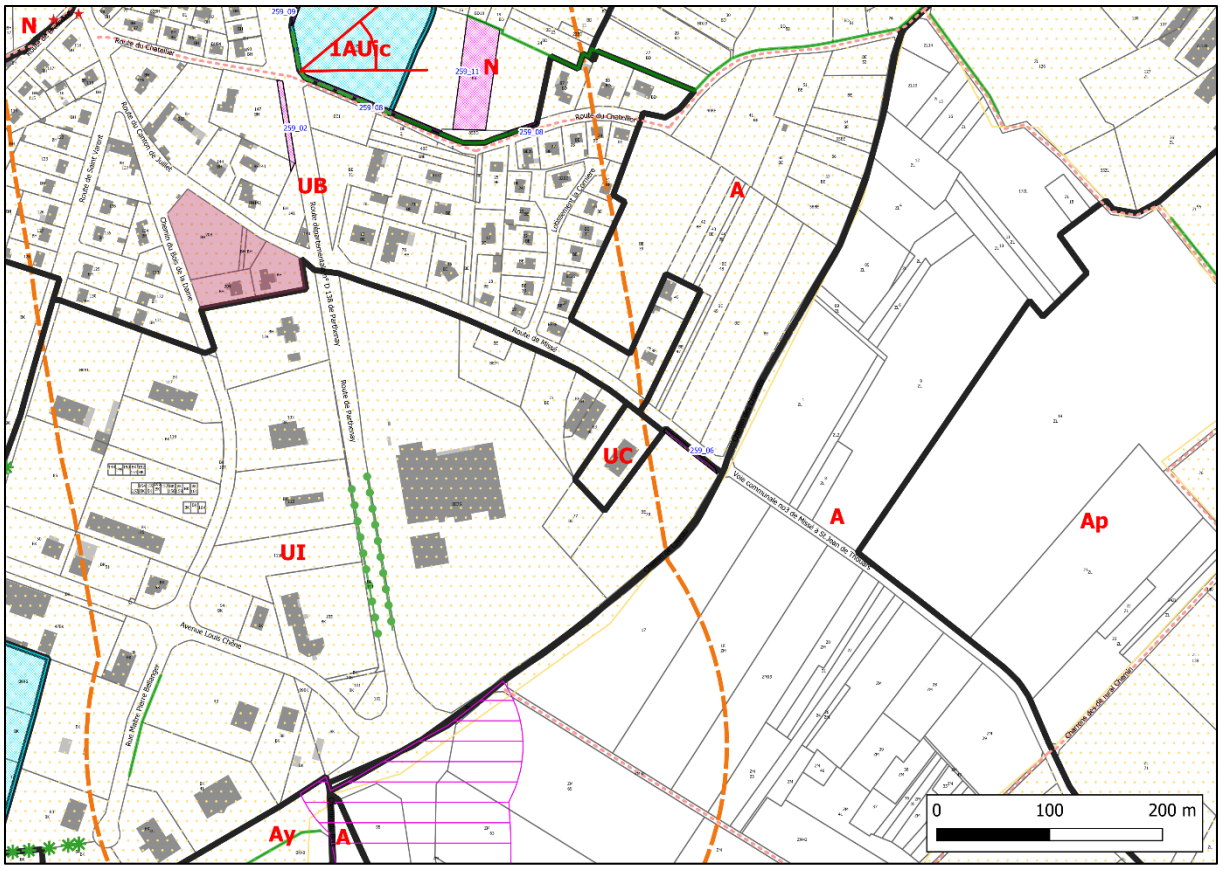


Figure n°3 : Zonage envisagé à l'issue de la procédure de modification simplifiée (en UC).

<u>Modification des surfaces des zones</u> :

La parcelle concernée par la procédure de modification simplifiée a une superficie de 3337 m², soit 0,33 ha.

	SUPERFICIE DE LA ZONE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	SUPERFICIE DE LA ZONE APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE
ZONE UC	**41,91 ha**	**42,24 ha**
ZONE UI	**362 ha**	**361,67 ha**

<u>Le tableau des surfaces avant et après modification simplifiée n°4</u> :

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

En rouge sont indiquées les superficies des zones à la suite de l'approbation de la présente procédure.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

Intitulé de la zone		Superficie en Ha avant Modification simplifiée n°4	Superficie en Ha après Modification simplifiée n°4	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	**UA**	911.65	911.65	1.46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	6.67	0.01%	Sous-secteur le long de l'axe structurant formé par l'avenue V. Hugo et V. Leclerc interdisant le changement de destination de l'habitat pour un usage : - d'artisanat ou de commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - de bureau. Seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.
	UB	1323.21	1323.21	2.12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	41.91	42.24	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	79.63	79.63	0.13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital…
	UI	362.00	361.67	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.
	UIenr	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.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

ZONE A URBANISER	**1AUh**	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 1000m² et sous réserve du respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont concernées par ce sous-secteur : - Brie, - Saint-Pierre-à-Champs, - Saint-Martin-de-Macon, - Touternay.
	1AUi	39.98	39.98	0.06%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	1.46	0.00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUlc	4.43	4.43	0.01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes…). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcement aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	7.02	0.01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs a pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin de la population durant la vie du PLUi. Ce secteur est situé à proximité immédiate d'un équipement phare récent de la CCT : le centre aquatique des bassins du Thouet. Le souhait est de renforcer ce pôle d'équipements intercommunaux autour de la piscine avec l'idée d'un nouveau camping (cf zone 1AUlc) et d'un équipement structurant comme une salle de spectacle. Un autre secteur prévoit la délocalisation de la gendarmerie au nord de l'agglomération à proximité du lycée Jean Moulin.
	2AUh	14.88	14.88	0.02%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'habitat.
	2AUi	3.68	3.68	0.01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau…).
	2AUe	0.78	0.78	0.00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

ZONE AGRICOLE	**A**	31029.24	31029.24	50.05%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7934.78	7934.78	12.73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681.54	1681.54	2.70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006.78	2006.78	3.22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	20.32	0.03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créés. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Mayé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0.99	0.99	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	1.04	1.04	0.00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage : o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val en Vignes (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499.7	499.7	0.80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réelle du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
	Ae	3.98	3.98	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinées à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la collectivité - et des établissements à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...).
	Ay	29.98	29.98	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (silos, entreprises de transformation, artisans...) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopérative agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

ZONE NATURELLE	N	5179.5	5179.5	8.31%	Caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue. Ce secteur correspond également aux espaces naturels plus ordinaires à préserver qui peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels. Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisière des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.
	Np	10716.00	10716.00	17.19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » ; - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches ; - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes ; - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	98.51	98.51	0.16%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.
	Nlc	42.31	42.31	0.07%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est réservé aux différentes formes d'hébergement touristique (campings, villages vacances, gîtes…) et aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Sont identifiés en Nlc les sites suivants : - Argenton-l'Église : le camping ; - Coulonges-Thouarsais : le camping ; - Luché-Thouarsais : La base de loisirs des Adillons ; - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier ; - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car ; - Saint-Léger-de-Montbrun: un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique ; - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière ; - Thouars : l'aire de camping-car ; - Thouars : le camping ; - Val-en-Vignes - Massais : Hôtel-restaurant le Bois Joli.
	Nj	37.18	37.18	0.06%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou non à préserver et valoriser.
	Nd	32.17	32.17	0.05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) ; - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) ; - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) ; - La Commanderie (St-Martin-de-Sanzay) ; - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) ; - Abbaye de Ferrière (Bouillé-Loretz) ; - Les Grands Peaux (Val en Vignes – Cersay) ; - La Boissotière (Val en Vignes) ; - La Garenne (Val en Vignes) ; - Château de la Forêt (Sainte-Verge) ; - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) ; - Chambon (Mauzé-Thouarsais) ; - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) ; - Château de Thiors (Luzay) ; - Bournizeau (Pierrefitte) ; - Château de la Roche (Argenton-l'Église) ; - Fleury (Thouars) ; - Retournay (Marnes)
	Npv	78.01	78.01	0.13%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des centrales photovoltaïques. Elles n'ont pas vocation à occuper des terres arables qui doivent, du point de vue du développement durable, être réservées à la production de nourriture dans une perspective de relocalisation de l'agriculture et de réduction de l'empreinte écologique des systèmes alimentaires. Ces secteurs peuvent en revanche permettre de valoriser de manière écologique, sans aucun impact polluant direct et avec un impact visuel extrêmement limité, les nombreux terrains ouverts impropres à l'agriculture et non exploités pour un autre usage : terres arides ou polluées, friches industrielles, terrains militaires en reconversion, carreaux de mines, etc. Ce secteur ne recoupe que des terrains d'un hectare minimum. Il s'agit de valoriser ces espaces pour contribuer à la production d'énergies renouvelables du territoire.
	Nr	7.02	7.02	0.01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existants (déchèterie de Taizé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).

4. PIÈCES MODIFIÉES DU PLUi

Figurent ici en rouge les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLUi :

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

0_Tableau_procédures
0_Composition
1A-Diagnostic
1B-État initial de l'environnement
1C-Justification des choix

Annexe 1 : Modification simplifiée n°1

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

Annexe 2 : Modification n°1
Annexe 3 : Révision allégée n°1
Annexe 4 : Révision allégée n°2
Annexe 5 : Révision allégée n°3
Annexe 6 : Modification simplifiée n°2
Annexe 7 : Modification simplifiée n°3
Annexe 8 : Modification n°2
Annexe 9 : Modification simplifiée n°4

1D-Évaluation environnementale

1D1 : Rapport de présentation
Annexe 1 : Évaluation environnementale
1D1 : Rapport de présentation – Évaluation environnementale
Annexe 1 : Modification n°1
1D2 : Rapport de présentation
Annexe 1 : Résumé non technique
1D2 : Rapport de présentation – Résumé non technique
Annexe 1 : Modification n°1
1D3 : Rapport de présentation cas par cas ad hoc
Annexe 1 : Révision allégée n°3
1D4 : Rapport de présentation cas par cas ad hoc
Annexe 1 : Modification n°2

1E-Bilan de la concertation

Annexe 1 : Modification n°1
Annexe 2 : Révision allégée n°1
Annexe 3 : Révision allégée n°2
Annexe 4 : Révision allégée n°3
Annexe 5 : Modification simplifiée n°2
Annexe 6 : Modification simplifiée n°3
Annexe 7 : Modification simplifiée n°4

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

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

4E2 – Assainissement

4E3 – Eau potable

4E4 – Électricité

4F-Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

F0 – Annexes sanitaires

F1 – Tableau des servitudes

F2 – Plans

F3 – Faits générateurs

4G-Autres informations

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

4G2 – Projet Urbain Partenarial : délibération du 19.02.2015

4G3 – Droit de Préemption Urbain

4G4 – Arrêtés préfectoraux des carrières :

Luché-Thouarsais

Mauzé-Thouarsais

Saint-Varent

4G5 – Zone de bruit

4G6 – Taxe d'aménagement

4G7 – Porter à connaissance

4G8 – Zones archéologiques

4G9 – Plan zone risque plomb

4G10 – Termites

4G11 – Mérule

4G12 – Radon

4G13 – Sismicité

4G14 – Risque argile

4G15 – Atlas zones inondables

4G16 – Risque cavité sous terraines

4G17 – Risque rupture barrage

4G18 – Transport des matières dangereuses

4G19 – PAE : Sainte-Verge

4G20 – Permis de démolir

4H – Études complémentaires

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

4I-Cahier des recommandations

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026

5-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

A – OAP sectorielles

B – OAP Vallée du Thouet

C – OAP Paysage et Énergie

5. CONCLUSION

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

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

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20261110-2026-251-24-DE
Date de télétransmission : 17/11/2026
Date de réception préfecture : 17/11/2026