



# 1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

## C / Justification des choix

ANNEXE 8 :  
Modification n°2

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



## Table des matières

<b>1 Contexte .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Objet de la modification n°2 .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Déroulement de la procédure .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Contenu de la modification n°2 .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Évolutions graphiques .....</b>	<b>5</b>
<b>6 Évolution d'une OAP .....</b>	<b>7</b>
<b>7 Modification des surfaces des zones .....</b>	<b>13</b>
<b>8 Pièces modifiées .....</b>	<b>17</b>

## 1 Contexte

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLUi, à l'occasion de sa modification n°2, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

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

## 2 Objet de la modification n°2

La Communauté de Communes du Thouarsais souhaite procéder à une modification de son PLUi afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, située sur la Zone d'Activités Économiques de la Croix-d'Ingand, sur la commune de Thouars, commune déléguée de Mauzé-Thouarsais.

Implantée en frange nord-est de l'agglomération Thouarsaise, la ZAE de La Croix d'Ingand est située le long de la D759, axe stratégique qui relie le territoire à l'Argenton-sur-Cher, Mauléon, Cholet et Nantes. Cette ZAE est identifiée dans le PLUi comme concourant au maillage de l'activité sur l'ensemble du territoire et permettant de poursuivre le développement économique de l'espace rural.

La ZAE de La Croix d'Ingand s'étend actuellement sur 14,5 ha avec un taux d'occupation de 95 % : 9 entreprises totalisant plus de 250 emplois sont présentes sur la ZAE. Autour du site du groupe de menuiserie Sothogam récemment agrandi avec l'arrivée de l'usine Sargam, un tissu de TPE et d'artisans s'est implanté progressivement.

La demande de locaux d'activités de ce tissu de TPE et d'entreprises artisanales locales est soutenue sur notre territoire. Pour autant, les disponibilités immobilières et foncières dans les ZAE de cette partie de notre territoire demeurent résiduelles. La ZAE du Champ de l'Ormeau, située à moins de 2 km sur cette D759, est complète et ne dispose pas de capacité d'extension. La ZAE Les Grands Champs, située 5 km plus à l'ouest sur cette D759, dispose de moins d'1 hectare à urbaniser. La ZAE de la Croix Gobillons, située 8 km plus au nord, est entièrement occupée sans capacité d'extension. Enfin, la ZAE Les Landes, située à 5 km au nord sur la D61, n'enregistre aucune vacance et propose 1 hectare de disponibilité foncière.

Les disponibilités foncières et les capacités d'urbanisation au sein des zones UI et 1AU sur cette partie du territoire sont ainsi limitées. La situation est similaire sur l'ensemble de territoire, l'inventaire des ZAE mené fin 2023 dans le cadre de la loi Climat et Résilience ayant fait ressortir des taux de vacance résiduels sur les 19 ZAE que compte le Thouarsais.

Les parcelles ZI 174 (p) et ZI 251(p) de la ZAE de La Croix d'Ingand, classées en zone 2AU c'est-à-dire zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, permettrait donc l'implantation de nouvelles activités.

### 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.

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

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commune 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.

Le motif de la modification n°2 susvisé relève donc bien du champ d'application de la modification de droit commun.

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

### 3 Déroulement de la procédure

La Communauté de Communes du Thouarsais va engager la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont le principal objet porte sur des modifications apportées au règlement graphique.

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

#### Modalités de la consultation :

Avant ouverture de l'enquête publique, le projet de modification n°2 sera adressé pour avis au Préfet, aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Le projet de modification n°2, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, fera l'objet d'une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement amandé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Commune du Thouarsais.

## 4 Contenu de la modification n°2

La procédure de modification n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais **visé à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi**, au sein de la zone d'activités économiques de la Croix d'Ingand, située sur la commune de Thouars (commune déléguée de Mauzé-Thouarsais).

La procédure de modification n°2 du PLUi vise à classer **la totalité des parcelles** « 171 ZI 174 » et « 171 ZI 251 » **en zone 1AUi**. Aujourd'hui, ces deux parcelles possèdent une partie classée en zone 1AUi et une seconde partie classée en 2AUi. C'est pourquoi à l'issue de la procédure la totalité des parcelles devraient être zonées en 1AUi, conduisant à la réalisation d'une OAP (*voir page 12 – Orientation d'Aménagement et de Programmation*).

Les parcelles sont situées sur la commune de Thouars (commune déléguée de Mauzé-Thouarsais) et plus particulièrement sur la zone d'activités économiques de la Croix d'Ingand.

La superficie en 2AUi de la parcelle « 171 ZI 174 » est de 5100 m<sup>2</sup>, soit **0,5 ha**.

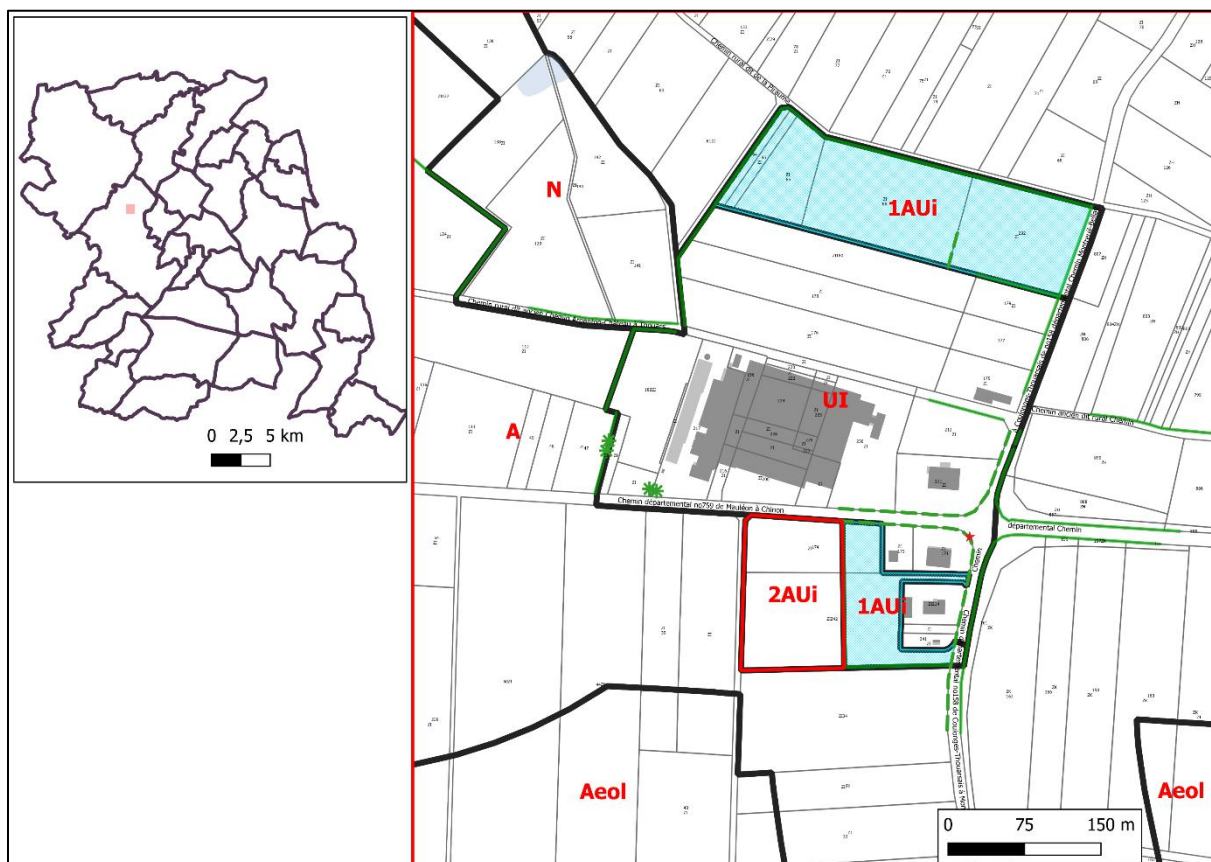
La superficie en 2AUi de la parcelle « 171 ZI 251 » est de 9400 m<sup>2</sup>, soit **0,9 ha**

La superficie totale concernée par la procédure de modification du PLUi est de **1,4 ha**.

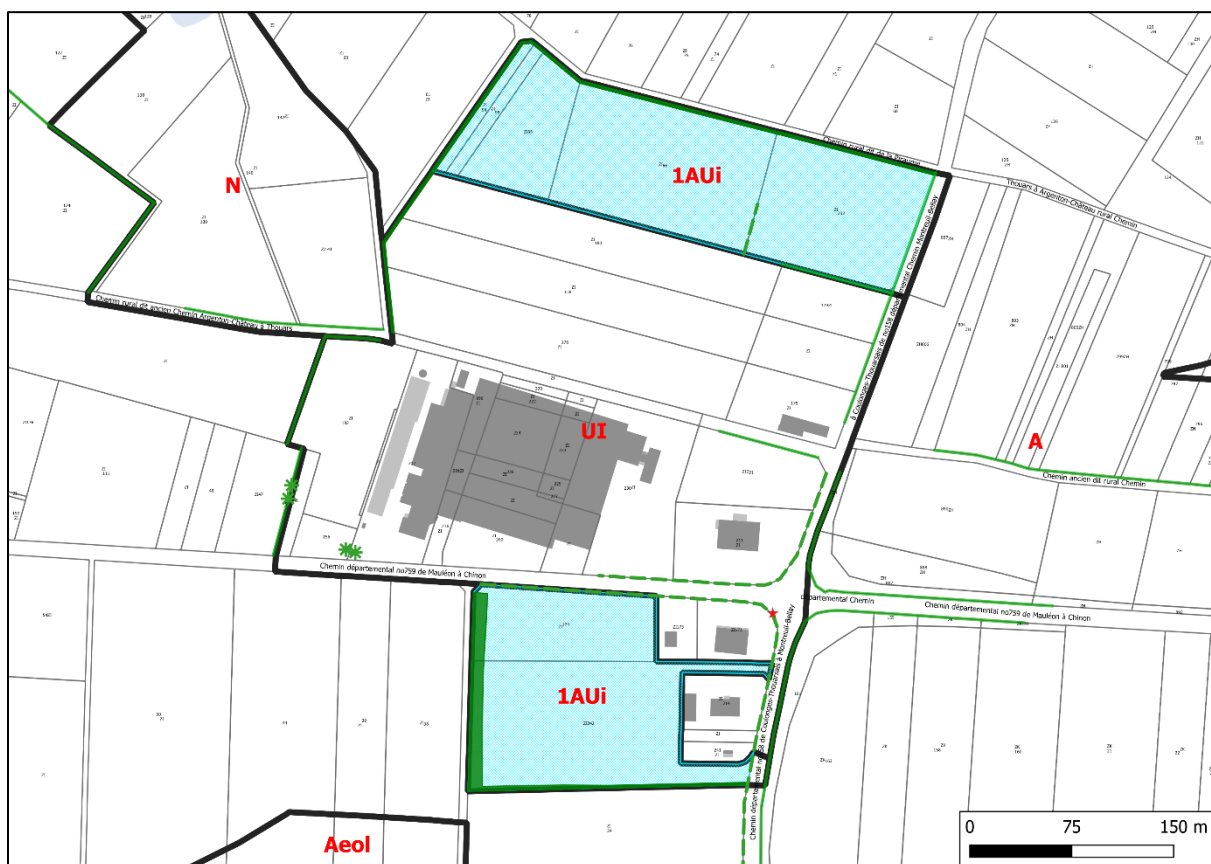
**Le projet a donc bien pour objet d'ouvrir à l'urbanisation 1,4 hectares, les faisant passer d'un zonage en 2AUi, à un zonage en 1AUi.**

## 5 Évolutions graphiques

**Zonage actuel du secteur concerné par la procédure :**



**Zonage envisagé, à la suite de la procédure de modification n°2 du PLUi :**



Ce changement de zonage conduit à **des modifications sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Zone d'Activités Économiques de la Croix d'Ingand**, présentées ci-dessous.

## 6 Évolution d'une OAP

Évolution de l'OAP de la ZAE de la Croix d'Ingand

Version de l'OAP approuvée le 4 février 2020 :

**OAP n°3**

### **ZAE DE LA CROIX D'INGAND**

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

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à l'Ouest de l'agglomération thouarsaise et se répartit de part et d'autre de l'axe Thouars-Mauléon de la RD 759.

La ZAE est environnée par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Le paysage est délimité par des horizons bocagers assez lointains, composés de haies pour partie. Il est par ailleurs fortement identifié par trois mats d'éoliennes qui marquent le carrefour et les axes routiers qui mènent principalement vers le bourg de Mauzé-Thouarsais, Bressuire et Thouars. Ce carrefour récemment aménagé, s'organise à partir de la RD759 qui est jalonnée d'arbres de hautes tiges en direction de Thouars.

Le site économique ne présente pas de dénivelé dans sa partie sud alors qu'une légère pente apparaît au nord de celui-ci, permettant l'évacuation plus facile des eaux pluviales par des fossés drainants.

Dans la partie Nord de la zone d'activité, le projet est localisé dans le prolongement des entreprises SOTHOFERM et ABC Démolition Auto. Dans la partie Sud, le projet se situe en extension de la zone en s'appuyant sur la RD 759 pour s'étirer au Sud, et à l'arrière de l'entreprise **LOPEZ**.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser cet axe important de part et d'autre de la D759.
- Intégrer les projets de développement Nord et Sud de la zone d'activité en respectant l'organisation paysagère de chaque séquence.
- Renforcer le cadre paysager du site en s'appuyant sur l'identité bocagère du secteur et en poursuivant le jalonnement arboré de la RD759.
- Rechercher l'identification du carrefour par des arbres de hautes tiges jalonnant les RD 759 et 158 en direction du bourg de Mauzé-Thouarsais.

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

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de **32-098m<sup>2</sup>**, le secteur permet de répondre aux besoins d'extension et de nouvelles implantations identifiés dans la zone et d'offrir une surface économique supplémentaire.

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

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer pour les deux parties à aménager, une transition en s'appuyant sur les haies existantes à préserver avec une organisation mixte du couvert végétal (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige). Cela permettra de limiter tout particulièrement les vues depuis la RD 759 sur le pourtour du site de la casse-auto.

Par ailleurs, le long de la RD 759, il faut renforcer le tracé de cet axe par la plantation d'arbres de haute tige, dans la continuité de ce qui a été réalisé après le rond-point, en direction de Thouars, tout en favorisant des ouvertures visuelles sur les futurs bâtiments.

Les haies à créer en extension de la zone Sud, devront présenter une forme bocagère avec une composition mixte (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige).

### **Desserte, accès, modes doux :**

La desserte des parcelles Nord de la zone d'activité économique sera favorisée via les accès existants depuis les sites respectifs des entreprises SOTHOFERM et ABC Démolition Auto.

Pour la séquence Sud, il conviendra de desservir la zone depuis la RD 158.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE**





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces</li> <li>Équipements</li> <li>Bâtiments agricoles</li> <li>Activités</li> <li>Espaces récréatifs</li> <li>Champ solaire</li> <li>Éolienne</li> <li>Végétation existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre OAP</li> <li>Extension de l'activité en place</li> <li>Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage</li> <li>Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL</li> <li>Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs</li> <li>Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès possible à privilégier</li> <li>Accès véhicules de service</li> <li>Accès individuel</li> <li>Voie ou carrefour à aménager / sécuriser</li> <li>Voirie traversante</li> <li>Maintien accès agricole</li> <li>Amorce de voie à prévoir</li> <li>Accessibilité et desserte pour les modes doux</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Future voie de contournement</li> <li>Aménagement de l'entrée de ville</li> <li>Sens de la pente</li> <li>Courbes de niveau</li> <li>Limites communales</li> <li>Talus</li> <li>Séquence à niveau</li> <li>Voie ferrée</li> </ul>		<th>PRINCIPES PAYSAGERS</th>	PRINCIPES PAYSAGERS
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Éléments de végétation à maintenir/ à conforter</li> <li>Haie à créer</li> <li>Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li>Orientation des bâtiments parallèle à la RD938</li> <li>Transition paysagère à créer</li> <li>Zone humide</li> <li>Gestion des eaux pluviales</li> <li>Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs</li> </ul>	

**OAP n°3**

**ZAE DE LA CROIX D'INGAND**

**1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à l'Ouest de l'agglomération thouarsaise et se répartit de part et d'autre de l'axe Thouars-Mauléon de la RD 759.

La ZAE est environnée par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Le paysage est délimité par des horizons bocagers assez lointains, composés de haies pour partie. Il est par ailleurs fortement identifié par trois mats d'éoliennes qui marquent le carrefour et les axes routiers qui mènent principalement vers le bourg de Mauzé-Thouarsais, Bressuire et Thouars. Ce carrefour récemment aménagé, s'organise à partir de la RD759 qui est jalonnée d'arbres de hautes tiges en direction de Thouars.

Le site économique ne présente pas de dénivelé dans sa partie sud alors qu'une légère pente apparaît au nord de celui-ci, permettant l'évacuation plus facile des eaux pluviales par des fossés drainants.

Dans la partie Nord de la zone d'activité, le projet est localisé dans le prolongement des entreprises SOTHOFERM et ABC Démolition Auto. Dans la partie Sud, le projet se situe en extension de la zone en s'appuyant sur la RD 759 pour s'étirer au Sud, et à l'arrière de l'entreprise CLÉMOT.

**OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser cet axe important de part et d'autre de la D759.
- Intégrer les projets de développement Nord et Sud de la zone d'activité en respectant l'organisation paysagère de chaque séquence.
- Renforcer le cadre paysager du site en s'appuyant sur l'identité bocagère du secteur et en poursuivant le jalonnement arboré de la RD759.
- Rechercher l'identification du carrefour par des arbres de hautes tiges jalonnant les RD 759 et 158 en direction du bourg de Mauzé-Thouarsais.

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

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de 46 098 m<sup>2</sup>, le secteur permet de répondre aux besoins d'extension et de nouvelles implantations identifiés dans la zone et d'offrir une surface économique supplémentaire.

**Intégration paysagère du site :**

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer pour les deux parties à aménager, une transition en s'appuyant sur les haies existantes à préserver avec une organisation mixte du couvert végétal (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige). Cela permettra de limiter tout particulièrement les vues depuis la RD 759 sur le pourtour du site de la casse-auto.

Par ailleurs, le long de la RD 759, il faut renforcer le tracé de cet axe par la plantation d'arbres de haute tige, dans la continuité de ce qui a été réalisé après le rond-point, en direction de Thouars, tout en favorisant des ouvertures visuelles sur les futurs bâtiments.

Les haies à créer en extension de la zone Sud, devront présenter une forme bocagère avec une composition mixte (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige).

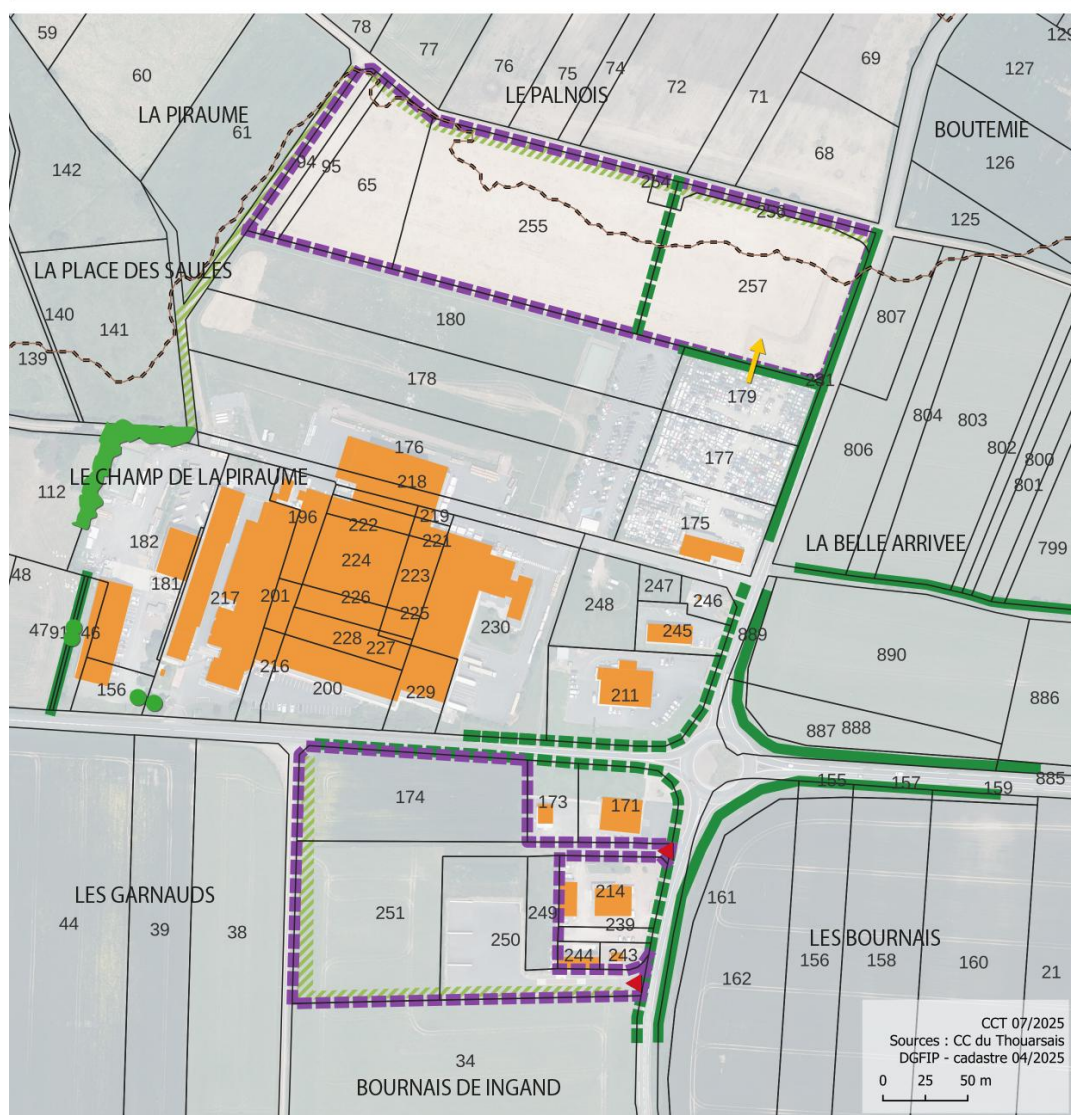
### **Desserte, accès, modes doux :**

La desserte des parcelles Nord de la zone d'activité économique sera favorisée via les accès existants depuis les sites respectifs des entreprises SOTHOFERM et ABC Démolition Auto.

Pour la séquence Sud, il conviendra de desservir la zone depuis la RD 158.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE**



**ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Éolienne
- Végétation existante

- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

**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

**PRINCIPES PAYSAGERS**

- Eléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20251202-V1-251202-AT01-DE  
Date de télétransmission : 11/12/2025  
Date de réception préfecture : 11/12/2025

## 7 Modification des surfaces des zones

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

Intitulé de la zone		Superficie en Ha avant Modification n°2	Superficie en Ha après Modification n°2	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.65	911.95	1.46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	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	1323.11	2.12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	41.91	41.91	0.07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Ste Verge et Saint-Varent.
	UE	79.63	79.63	0.13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital. ...
	UI	362.00	362.00	0.58%	Secteur correspondant aux sites d'activités existants sur le territoire de la Communauté de Communes de 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.
	Ulch	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 correspond à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolées en dehors d'une ZAE ou isolées en dehors des parties agglomérées. Ces sites ont vocation à évoluer cependant seules sont autorisées les évolutions des activités déjà existantes (extension, nouvelles constructions, diversification en lien avec l'activité) ou la reprise des bâtiments existants par une activité autorisée sur la zone. L'implantation d'une nouvelle entreprise sans lien avec l'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 Souldive (Brie) - Le site de Grellier (Pierrefitte) - Le site de Terrena (Saint-Cyr-La-Lande) - Le site d'Argel (Argenton-L'Eglise) - La scierie (Orbé - Saint-Léger-de-Montbrun) - Terrena (Vrères - Saint-Léger-de-Montbrun) - Garagiste (Pyravaut - Saint-Léger-de-Montbrun) - Anett (Sainte-Radegonde) - Morpheüs (Thouars) - France Litière (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

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	38.58	39.98	0.06%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	1.46	0.00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUlc	4.43	4.43	0.01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes...). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcément aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	7.02	0.01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs à 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	5.08	3.68	0.01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau...)
	2AUe	0.78	0.78	0.00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE AGRICOLE	A	31029.24	31029.24	50,05%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7934.78	7934.78	12,73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières(exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681.54	1681.54	2,70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006.78	2006.78	3,22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20.32	20.32	0,03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le Thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de recentrage de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créées. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Mayé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0.99	0.99	0,00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	1.04	1.04	0,00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage. o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val-en-Vigne (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499.7	499.7	0,80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réel du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
	Ae	3.98	3.98	0,01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux structures spécifiques destinées à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la collectivité - et des établissements à caractère social, et les équipements d'accompagnement, qui lui sont associés (ateliers techniques, cuisine, aires de stationnement...).
	Ay	29.98	29.98	0,05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (Silos, entreprises de transformation, artisans...) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopération agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière .

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 loisir des Adillons - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car - Saint-Léger-de-Montbrun : un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière - Thouars : l'aire de camping-car - Thouars : le camping - Val-en-Vignes - Massais : Hôtel-restaurant le Bois Joli
	Nj	37.18	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-vigne) - Château de la Forêt (Sainte-Verge) - Maison du Parc Challon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Bournizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - 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'énergie 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).

## 8 Pièces modifiées

Figurent ici en rouge les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification n°2 du PLUi :

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

#### 0\_Tableau\_procédures

#### 0\_Composition

#### 1A- Diagnostic

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

#### 1C- Justification des choix

Annexe 1 : Modification simplifiée n°1

Annexe 2 : Modification n°1

Annexe 3 : Révision allégée n°1

Annexe 4 : Révision allégée n°2

Annexe 5 : Révision allégée n°3

Annexe 6 : Modification simplifiée n°2

Annexe 7 : Modification simplifiée n°3

Annexe 8 : Modification n°2

#### 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

### 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

17 /// Note\_de\_présentation\_Modification n°2\_PLUi\_CC Thouarsais

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20251202-V1-251202-AT01-DE  
Date de télétransmission : 11/12/2025  
Date de réception préfecture : 11/12/2025

#### **4B- Éléments du petit patrimoine**

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

#### **4D- Liste des emplacements réservés**

#### **4E- Annexes sanitaires**

4E1 – Annexes sanitaires

4E2 – Assainissement

4E3 – Eau potable

4E4 – Électricité

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

FO – Annexes sanitaires

F1 – Tableau des servitudes

F2 – Plans

F3 – Faits générateurs

#### **4G – Autres informations**

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

4G2 – Projet Urbain Partenarial : délibération du 19.02.2015

4G3 – Droit de 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 zone inondables

4G16 – Risque cavités sous terraines

4G17 – Risque rupture barrage

4G18 – Transport des matières dangereuses

4G19 – PAE : Sainte-Verge

4G20 – Permis de démolir

#### **4H- Études complémentaires**

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

- TVB

#### **4I – Cahier des recommandations**

### **5- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

A- OAP sectorielles

B- OAP Vallée du Thouet

C- OAP Paysage et Énergie