



# 1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

## C / Justification des choix

<b>PRESCRIPTION</b>	03/02/2015
<b>VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DE PROJET</b>	04/06/2019
<b>APPROBATION</b>	04/02/2020



Par délégation le vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme  
P. Pineau

*P. Pineau*

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-A101 Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020



<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Justifications des choix retenus pour élaborer le PADD .....</b>	<b>4</b>
<b>Répondre aux besoins de la population de manière équilibrée et solidaire .....</b>	<b>4</b>
<i>Axe 1.1 : Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales .....</i>	<i>4</i>
<i>Axe 1.2 : Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire.....</i>	<i>6</i>
<i>Axe 1.3 : Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous.....</i>	<i>14</i>
<i>Axe 1.4 : Favoriser les mobilités .....</i>	<i>16</i>
<b>Soutenir le développement économique local et l'innovation .....</b>	<b>18</b>
<i>Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial.....</i>	<i>18</i>
<i>Axe 2.2 : Accompagner la diversité de l'activité agricole .....</i>	<i>20</i>
<i>Axe 2.3 : Être le territoire de référence en matière de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique .....</i>	<i>22</i>
<i>Axe 2.4 : Structurer l'offre touristique Thouarsaise .....</i>	<i>24</i>
<b>PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE EN PÉRÉNISANT SES RICHESSES .....</b>	<b>26</b>
<i>Axe 3.1 : Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire.....</i>	<i>26</i>
<i>Axe 3.2 : Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais .....</i>	<i>29</i>
<i>Axe 3.3 : Protéger et valoriser les ressources du territoire.....</i>	<i>31</i>
<i>Axe 3.4 : Eviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances .....</i>	<i>32</i>
<b>2. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation ( oap).</b>	<b>33</b>
<b>2.1. Justification des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. ....</b>	<b>33</b>
2.1.1. <i>Orientations d'Aménagement et de Programmation habitat .....</i>	<i>33</i>
2.1.2. <i>Orientations d'Aménagement et de Programmation économiques .....</i>	<i>45</i>
2.1.3. <i>Orientations d'aménagement et de programmation équipements .....</i>	<i>50</i>
<b>2.2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques .....</b>	<b>53</b>
2.2.1. <i>Orientations d'Aménagement et de programmation Vallée du Thouet.....</i>	<i>53</i>
2.2.2. <i>Orientations d'Aménagement et de programmation Paysage et Énergie .....</i>	<i>56</i>
<b>3. délimitation des zones et nécessité des dispositions édictées par le règlement : .....</b>	<b>64</b>
<b>3.1. Vue d'ensemble du zonage de la communauté de communes :.....</b>	<b>64</b>
<b>3.2. Le règlement.....</b>	<b>66</b>
<b>3.3. Justification des dispositions réglementaires communes à plusieurs zones :.....</b>	<b>67</b>
3.3.1. <i>Des dispositions générales importantes.....</i>	<i>67</i>
3.3.2. <i>Des dispositions réglementaires communes : .....</i>	<i>69</i>
3.3.3. <i>Dispositions d'urbanismes particulières communes à l'ensemble des zones : .....</i>	<i>78</i>
3.3.4. <i>Autres inscriptions graphiques propre à certaines zones : .....</i>	<i>87</i>
<b>3.4. Justification des dispositions réglementaires des zones urbaines.....</b>	<b>89</b>
3.4.1. <i>Identification des zones et objectifs règlementaires : .....</i>	<i>89</i>
3.4.2. <i>Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone urbaine : .....</i>	<i>97</i>
<b>3.5. Justification des dispositions réglementaires des zones à urbaniser .....</b>	<b>106</b>
3.5.1. <i>Identification des zones et objectifs règlementaires des zones à urbaniser : .....</i>	<i>107</i>
<b>3.6. Justification des dispositions réglementaires de la zone agricole .....</b>	<b>110</b>
3.6.1. <i>Identification des secteurs et sous-secteurs et objectifs règlementaires : .....</i>	<i>110</i>
3.6.2. <i>Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone agricole : .....</i>	<i>121</i>
<b>3.7. Justification des dispositions réglementaires de la zone Naturelle et forestière .....</b>	<b>129</b>
3.7.1. <i>Identification des secteurs et sous-secteurs et objectifs règlementaires : .....</i>	<i>129</i>
3.7.2. <i>Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone agricole : .....</i>	<i>136</i>
<b>3.8. Le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales : .....</b>	<b>145</b>
<b>4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD et articulation avec le règlement 146</b>	<b>146</b>

<b>5.</b>	<b>Analyse des capacités de densifications et de mutations des espaces bâtis .....</b>	<b>152</b>
5.1.	Définition pédagogique des termes liés à l'analyse de la tache urbaine : .....	152
5.2.	La méthodologie retenue pour délimiter la tache urbaine. ....	154
5.3.	La méthode utilisée pour définir la vacance, les dents creuses, les friches et le potentiel de densification : .....	155
<b>6.</b>	<b>Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain .....</b>	<b>159</b>
6.1.	Des objectifs limitant fortement la consommation des espaces agricoles et naturels .....	159
6.1.1.	<i>Le renouvellement urbain : .....</i>	<i>159</i>
6.1.2.	<i>Des extensions urbaines cohérentes : .....</i>	<i>160</i>
6.1.3.	<i>Des densités renforcées : .....</i>	<i>160</i>
6.1.4.	<i>Des zones agricoles et naturelles protégées : .....</i>	<i>161</i>
6.2.	Une limitation de la consommation des espaces urbanisés répondant aux objectifs fixés dans le PADD .....	162
<b>7.</b>	<b>Indicateurs de suivi.....</b>	<b>163</b>

## AVANT-PROPOS

Le rapport de présentation du PLUi se décline en plusieurs parties :

- Le diagnostic urbain et territorial ;
- L'état initial de l'environnement ;
- L'évaluation environnementale ;
- **La justification des choix.**

La présente partie expose les choix opérés par les élus de la Communauté de Communes du Thouarsais, à partir du diagnostic et des enjeux, afin de définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur déclinaison dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement écrit et graphique.

### **Avertissement :**

**Au 1er janvier 2019, en plus de la commune nouvelle déjà instaurée de Val-en-Vignes (Bouillé-St-Paul, Cersay, Massais et St-Pierre-à-Champ), sont créées les communes nouvelles de :**

- **Loretz-d'Argenton (regroupant les communes déléguées d'Argenton-l'Eglise et de Bouillé-Loretz),**
- **Plaine-et-Vallées (regroupant les communes déléguées de Brie, Oiron, St-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais),**
- **Thouars (regroupant les communes déléguées de Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars)**

**Pour information, les périmètres de ces communes nouvelles ont été indiqués sur les cartes. Cependant, les créations de communes nouvelles ne modifient pas le parti d'aménagement du PLUi: l'organisation territoriale et les orientations ont été pensées en considérant les communes déléguées et notamment leurs bourgs. En particulier, Thouars désigne la commune déléguée et non la commune nouvelle, sauf mention explicite.**



# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

## Répondre aux besoins de la population de manière équilibrée et solidaire

### **Axe 1.1 : Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales**

Le PADD du PLUi s'inscrit bien évidemment dans l'organisation territoriale définie par le SCoT qui repose sur trois niveaux de pôles :

- La polarité majeure regroupant les communes de l'agglomération urbaine,
- Le pôle relais de Saint-Varent,
- Les vingt-trois autres communes rurales.

Il vient cependant apporter des précisions au sein de chacun de ces pôles.

### **Affirmer le rôle de la polarité majeure pour une agglomération plus forte**

La polarité majeure constitue le cœur du Thouarsais, concentrant notamment les activités, équipements, services et commerces majeurs. Son rôle doit être affirmé, y compris en terme résidentiel. Au sein de la polarité, Thouars joue bien sûr le premier rôle, mais la ville souffre d'une baisse démographique, d'une augmentation de la vacance et d'un faible niveau de constructions neuves.

**Il convient de rééquilibrer la polarité majeure**, en particulier sur ce plan démographique et résidentiel. L'OPAH-RU 2017-2023 va permettre une amélioration de l'habitat dans le centre-ville de Thouars et contribuer à remettre sur le marché des logements vacants. Mais la ville doit en parallèle proposer davantage de constructions neuves : 24% de la production neuve entre 2004 et 2015 pour 56% de la population de la polarité majeure en 2015. Retrouver un dynamisme démographique et résidentiel est un enjeu pour le territoire car les fragilités de la ville-centre peuvent affecter le Thouarsais dans son ensemble. Ce rééquilibrage va dans le sens d'une plus grande proximité géographique entre habitat, activités, commerces, services et équipements : la ville-centre est le lieu de la mixité des fonctions urbaines.

### **Conforter le rôle du pôle relais de Saint-Varent au sud du territoire**

**Pour le pôle relais de St-Varent**, constitué d'une seule commune, il n'y a pas de précision supplémentaire par rapport au SCoT qui vise à conforter son rôle au sein du bassin de vie secondaire du St-Varentais dans les différentes fonctions : habitat, activités, équipements, commerces et services. Dans une moindre mesure, la vitalité de St-Varent est nécessaire à la partie sud du territoire comme est nécessaire la vitalité de Thouars. Son positionnement est important avec la proximité de l'hôpital Nord Deux-Sèvres de Faye-l'Abbesse.

### **Assurer un développement solidaire des autres communes**

L'analyse du fonctionnement du territoire n'a pas mise en évidence ni l'existence, ni la nécessité de pôles autres que l'agglomération thouarsaise et St-Varent, d'autant que des pôles limitrophes jouent aussi un rôle pour certaines communes (Bressuire, Airvault, Parthenay, Loudun, Montreuil-Bellay). Cependant, **5 communes ou communes déléguées** (Argenton-l'Eglise, Bouillé-Loretz, Cersay (Val-en-Vignes), Mauzé-Thouarsais et Oiron), notamment du fait de leurs poids démographique plus important, sont plus équipées. Il convient de les conforter par un développement démographique suffisant.

**Le développement solidaire des autres communes traduit la volonté d'accueillir des habitants et des activités dans l'ensemble des communes rurales** en cohérence et en complémentarité avec la polarité majeure et le pôle relais. La revitalisation des bourgs est une priorité, ainsi que la prise en considération du caractère rural du territoire (habitat à dominante individuelle, richesse de la vie communale et associative, nécessaire recours à la voiture...). Un compromis est donc trouvé entre le renforcement des polarités qui présente des avantages en termes de développement durable (limitation de la consommation d'espaces et des déplacements) et la réalité du territoire.

### **Prioriser le développement au sein de la trame bâtie du Thouarsais**

La hiérarchisation du développement entre polarités et communes rurales ne suffit pas à traduire la complexité du territoire. En effet, l'habitat est dispersé dans le Thouarsais, soit sous forme de villages dans la plaine, soit de hameaux et d'écartés dans le bocage. Ces configurations créent des représentations et des fonctionnements territoriaux différents. Cependant, dans l'optique d'un développement durable, il convient **de privilégier les centralités équipées pour les nouvelles implantations**. La hiérarchisation des tissus bâtis vient donc compléter l'organisation territoriale générale du SCoT, notamment pour les communes rurales.

Si le SCoT a posé la définition des termes bourgs, villages et hameaux, le PADD indique donc le classement des zones bâties par une carte, ainsi que les priorités données à chaque niveau.

Afin de privilégier les centralités, un seul village principal par commune est désigné comme le bourg. Le terme « commune » inclut ici les communes associées (Rigné, Bagneux) et déléguées :

- Argenton-l'Eglise et Bouillé-Loretz pour la commune nouvelle de Loretz-d'Argenton,
- Brie, Oiron, Taizé-Maulais et St-Jouin-de-Marnes pour la commune nouvelle de Plaine-et-Vallées,
- Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars pour la commune nouvelle de Thouars,
- Bouillé-St-Paul, Cersay, Massais et St-Pierre-à-Champ pour la commune nouvelle de Val-en-Vignes.

Afin d'éviter la consommation d'espaces et de contribuer à la revitalisation des centres, la priorité est donnée à la zone agglomérée et aux bourgs là où les équipements, commerces et services sont présents.

Dans un second temps, il faut considérer les potentiels au sein des villages, là encore dans l'optique d'éviter la consommation d'espaces agricoles, et les extensions des bourgs au plus près des fonctions urbaines déjà présentes.

Plusieurs extensions de villages sont prévues dans le respect des conditions du DOO (partie 1.1.1.) :

- Orbé à St-Léger-de-Montbrun : sa taille est au moins équivalente à celle du bourg de Vrères, il est plus proche de la polarité majeure que Vrères (10 minutes en voiture de la place Lavault à Thouars et 5 minutes de l'hôpital) et sur l'axe principal Thouars-Loudun ;
- La Coindrie à Luzay : le bourg principal de Luzay est très contraint par des risques et nuisances (inondation du Thouaret, aléa retrait-gonflement des argiles fort, nuisances sonores de la RD938 en centre-bourg), par la proximité d'activité d'élevage imposant des distances d'éloignement réciproques, et par de fortes pentes (vallée du Thouaret), par conséquent un seul site d'extension est possible dans le bourg, mais de taille insuffisante au regard des besoins en logements de la commune ;
- Ligaine à Taizé-Maulais : il s'agit ici d'un terrain acquis par la commune qui constitue la poursuite d'une opération récente et pour lequel un permis d'aménager avait déjà été

déposé, les accès et réseaux en attente ont été dimensionnés pour cette fin d'opération (investissements de la commune).

Enfin, à titre exceptionnel les hameaux suivants peuvent être densifiés :

- La Clavière (Saint-Martin-de-Sanzay),
- Monceau (Louzy),
- Le Plessis (Sainte-Gemme),
- Mayé (Saint-Martin-de-Macon),
- Les Ménardières (Val-en-vignes).

Les motifs ayant conduit à autoriser la densification de ces hameaux sont exposés dans la partie « Délimitations des zones et nécessité des dispositions édictées par le règlement ».

## **Axe 1.2 : Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire**

### **Appuyer le développement résidentiel sur l'organisation territoriale**

Le scénario démographique retenu pour le PLUi s'inscrit pleinement dans celui du SCoT, à savoir un objectif « ambitieux mais raisonné » de +0,2% par an : « ambitieux » car la tendance récente est plutôt à la diminution de la population (-0,2% par an entre 2010 et 2015) et « raisonné » car il correspond cependant à la tendance plus longue observée entre 1999 et 2015.

Le pari des élus est de s'appuyer sur les atouts du territoire pour renouveler la population et attirer de nouveaux habitants : « art de vivre » thouarsais (patrimoine, culture...), développement économique en partie axé sur les énergies renouvelables et le tourisme... Cette ambition est initialement affichée dans le projet de territoire.

L'objectif de croissance de +0,2%/an conduirait à l'accueil de 900 nouveaux habitants d'ici 2030, soit 90 habitants/an sur 10 ans. La population du territoire atteindrait donc environ 38 000 habitants en 2030.

La légère croissance de la population va s'accompagner dans les années à venir d'un vieillissement important et d'une baisse de la taille moyenne des ménages, que connaissent tous les territoires. L'augmentation prévisible du nombre de ménages s'élève ainsi à 1450 d'ici 2030, soit 145 ménages supplémentaires par an sur 10 ans. Ces nouveaux modes de vie induisent des besoins en logements plus importants.

Ainsi, le SCoT estime **que 100 à 145 logements à construire par an** sont nécessaires, pour accueillir à terme les 2 900 ménages supplémentaires d'ici 20 ans, selon la mobilisation du parc de logements vacants : 100 dans le cas où il y aurait une forte reprise des logements vacants conduisant à une stabilisation du parc de logements vacants et 145 dans le cas où il n'y a aucune reprise de logements vacants.

La volonté politique d'intervention dans ce domaine est forte et affichée dans le SCoT (« freiner la hausse du nombre de logements vacants ») : des opérations concrètes sont mises en place et vont se poursuivre (par exemple OPAH 2017-2023 sur Thouars et 6 autres bourgs de la CCT). Elles permettront la remise sur le marché de logements vacants identifiés comme « difficilement mobilisables » pour lesquels des interventions privées ou publiques sont nécessaires (travaux, mises aux normes...). **L'objectif de mobilisation de 15 logements vacants par an est donc ambitieux**, alors même que le nombre de logements vacants continue d'augmenter sur le territoire (+ 5,8%/an entre 2007 et 2012), Il est donc considéré qu'une partie des 387 logements vacants identifiés comme « difficilement mobilisables » vont être repris d'ici 10 ans (voir la partie 7 du diagnostic territorial : « Analyse des potentiels mobilisables pour l'urbanisation »).

Ce potentiel vient diminuer d'autant les besoins en logements à construire, **soit en moyenne environ 130 logements par an**. Cette production est inférieure à celle observée entre 2004 et 2015 (140 logements neufs/an en moyenne), alors même que les besoins en logements sont supérieurs, compte-tenu notamment du desserrement des ménages et du vieillissement de la population.

Outre le niveau de production, il importe de définir la répartition de cette construction neuve en cohérence avec l'organisation territoriale définie par le SCoT qui vise à :

- Renforcer la polarité majeure,
- Conforter le pôle relais,
- Assurer un développement équilibré et complémentaire des autres communes.

Le SCoT affirme l'organisation territoriale dans **la répartition de la production des nouveaux logements**, transcrite dans le DOO : 50% dans la polarité majeure, de 6 à 8% dans le pôle relais et de 42 à 44% dans les 23 autres communes. Il s'agit d'une réelle volonté de répartition différente de la période récente de comparaison (2004-2015) visant à freiner le phénomène de périurbanisation et à rechercher une proximité entre services, équipements, commerces, activités et habitat, tout en garantissant un développement raisonnable des communes rurales.

Le PADD du PLUi précise les fourchettes proposées par le SCoT concernant le pôle relais et les autres communes. Ainsi, considérant le nombre relativement faible de logements construits récemment à St-Varent, la répartition retenue dans le PLUi considère plutôt la fourchette basse (6%) pour le pôle relais, et la fourchette haute pour les autres communes : l'effort demandé étant ici plus conséquent (44% contre 55% de la construction neuve entre 2004 et 2015).

Le PADD du PLUi poursuit cette même logique (limiter la périurbanisation et assurer une mixité urbaine) à une échelle plus fine :

- Augmenter la part de Thouars dans la production neuve au sein de la polarité majeure pour renforcer la ville-centre,
- Répartir la part des autres communes rurales en renforçant l'offre en proportion pour les 5 communes les plus équipées en commerces, services et équipements.

La comparaison des objectifs de répartition des nouveaux logements avec les chiffres de la période récente (2004-2015) montre la volonté de « rééquilibrage » et l'inversion de la logique de périurbanisation :

- +11 points pour la part de la polarité majeure et du pôle relais (de 45% à 56%),
- - 11 points pour la part des communes rurales (de 55% à 44%),
- + 7 points pour la part des 5 communes les plus équipées au sein des communes rurales (de 38% à 45%),
- + 9 points pour la part de Thouars au sein de la polarité majeure (de 24% à 33%)

	Production de logements neufs entre 2004 et 2015 (%)			Construction de logements entre 2020 et 2030		
	Répartition de la production (%)	Nombre de logements	Nombre moyen de logements par an	Répartition de la production (%)	Nombre de logements	Nombre moyen de logements par an
<b>Polarité majeure</b>	40,5%	625	57	<b>50%</b>	<b>environ 650</b>	<b>environ 65</b>
<i>... dont Thouars</i>	24%	152	14	33%	<i>environ 215</i>	<i>environ 21</i>
<b>Pôle relais</b>	4,5%	70	6	<b>6%</b>	<b>environ 80</b>	<b>environ 8</b>
<b>Communes rurales</b>	55%	848	77	<b>44%</b>	<b>environ 570</b>	<b>environ 57</b>
<i>...dont les 5 communes les plus équipées</i>	38%	322	29	45%	<i>environ 255</i>	<i>environ 25</i>
<i>...dont les autres communes</i>	62%	526	48	55%	<i>environ 315</i>	<i>environ 32</i>
<b>SCoT CC du Thouarsais</b>	<b>100%</b>	<b>1543</b>	<b>140</b>	<b>100%</b>	<b>environ 1300</b>	<b>environ 130</b>

La répartition plus fine de la construction neuve par commune n'est pas indiquée dans le PADD afin de conserver des possibilités d'adaptation et de solidarité entre les communes. Cependant, une logique de répartition a été imaginée afin d'établir des surfaces dédiées au développement de l'habitat par commune pour établir les OAP et les zones À Urbaniser.

**Pour les communes rurales**, la règle générale de base qui a servi de fil conducteur a été de poursuivre dans le temps du PLUi la répartition récente (période 2005-2014) de la construction neuve entre communes en proportion.

Cependant, cette règle aurait conduit à poursuivre la répartition actuelle de l'offre, alors que l'objectif est de renforcer en proportion la production dans les 5 communes les plus équipées.

Elle a donc été assortie de deux exceptions :

- L'offre de logements dans les 5 communes les plus équipées peut être renforcée en proportion (en vert dans le tableau ci-dessous) ;
- Pour les autres communes rurales, quand la part de production neuve est supérieure au poids de population, la production est tempérée (en ocre dans le tableau ci-dessous). Par



exemple, 3% des habitants de la CCT résident à Glénay, alors que 5% des logements neufs de la CCT ont été réalisés à Glénay. L'objectif retenu pour la production future de la commune est donc de 4%, soit entre la part dans la population de la CCT (3%) et la part dans la production neuve 2005-2014 (5%).

Niveau de polarité	Communes (ou communes déléguées)	Part dans la population de la CCT en %	Production neuve totale passée (2005-2014)	Part dans la production neuve de la CCT en %	Répartition de la production future du PLUi (2020-2030)
<b>Polarité majeure</b>	7 communes	<b>46%</b>	<b>542</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>
<b>Pôle relais</b>	St-Varent	<b>7%</b>	<b>64</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>
<b>Communes "rurales"...</b>	25 communes	<b>47%</b>	<b>756</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>
<b>... dont 5 communes (ou communes déléguées) avec offre de services plus importante</b>	Argenton-l'Église	10%	87	12%	12%
	Bouillé-Loretz	6%	27	4%	6%
	Cersay	6%	41	5%	6%
	Oiron	5%	25	3%	5%
	Mauzé-Thouarsais	13%	110	15%	15%
				<b>290</b>	
<b>... dont les autres communes rurales</b>	Bouillé-Saint-Paul	2%	7	1%	1%
	Brie	1%	1	0,1%	0,1%
	Brion-Près-Thouet	5%	32	4%	4%
	Coulonges-Thouarsais	3%	18	2%	2%
	Glénay	3%	36	5%	4%
	Luché-Thouarsais	3%	39	5%	4%
	Luzay	3%	35	5%	4%
	Marnes	1%	7	1%	1%
	Massais	3%	27	4%	3,5%
	Pas-de-Jeu	2%	9	1%	1%
	Pierrefitte	2%	4	1%	1%
	Saint-Cyr-la-Lande	2%	14	2%	2%
	Sainte-Gemme	2%	30	5%	3,5%
	Saint-Généroux	2%	12	2%	2%
	Saint-Jouin-de-Marnes	3%	17	2%	2%
	Saint-Léger-de-Montbrun	7%	86	11%	9%
	Saint-Martin-de-Mâcon	2%	16	2%	2%
	Saint-Martin-de-Sanzay	6%	42	5%	5%
	Taizé-Maulais	4%	30	4%	4%
	Tourtenay	1%	4	0,5%	0,5%
			<b>466</b>		<b>56%</b>

**La polarité majeure** a été traitée différemment car elle constitue une agglomération urbaine où une répartition des logements à construire par commune est moins pertinente en termes d'aménagement du territoire (les équipements, services, commerces et activités restent proches et les limites communales plus « perméables » au sein de l'agglomération), bien qu'elle reste

importante d'un point de vue politique. Les critères qui ont cependant guidé la répartition sont les suivants :

- le renforcement de la part de Thouars dans la construction neuve,
- la prise en compte des projets avancés par chaque commune dans le cadre d'un 1er atelier,
- la recherche d'un rééquilibrage lorsque les opérations envisagées conduisaient à une production neuve par commune trop éloignée de la période récente.

### **Répondre aux besoins de logements pour tous**

La diversité de la population et des ménages nécessite en réponse une diversité de l'offre en logements, pourtant souvent limitée à la maison individuelle en propriété. Pour atteindre l'objectif de renouvellement et de croissance de la population, il est nécessaire de prévoir des logements favorables à l'installation de jeunes ménages, au début de leur parcours résidentiel. Si la maison individuelle restera la forme dominante et demandée, des maisons mitoyennes en location ou en accession sociale à la propriété sont une réponse à développer, qui contribuera aussi aux objectifs de plus grande densité et de moindre consommation d'énergie.

L'objectif donné par le SCoT est de maintenir la part des logements locatifs aidés sur le territoire. Cela nécessite que 10% des nouveaux logements soit des logements locatifs aidés, soit 10 à 15 logements par an dans le temps du SCoT : environ 10 sur la polarité majeure et 3 à 5 sur les pôles relais et les autres communes.

La répartition de cet objectif est précisée dans le PADD du PLUi : pour maintenir le taux de 15% de logements locatifs aidés dans la polarité majeure, il faudra environ 90 nouveaux logements. Dans un objectif de solidarité et de « rééquilibrage », l'effort sera plutôt porté par les communes autres que Thouars, déjà fortement pourvue en logements locatifs sociaux (22% des résidences principales en 2016) et engagée dans d'importants travaux de rénovation ne générant pas de nouveaux logements (politique du « 1 pour 1 » dans les opérations de démolitions – reconstructions). Par conséquent, Thouars prévoit environ 25 nouveaux logements locatifs aidés dans trois secteurs, soit 65 logements à prévoir pour les autres communes de la polarité majeure, de préférence en renouvellement urbain ou à proximité des équipements, services et commerces. Le taux de logements locatifs sociaux est également faible dans le pôle relais (3,7%) et dans les 5 communes les plus équipées (5,4%). Ces communes, identifiées comme pôles d'équipements, de services et commerces, ont la responsabilité et la capacité de proposer davantage de logements locatifs aidés dans des proportions raisonnables : 10% des nouveaux logements. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) permettrait d'affiner ces objectifs et de les répartir spatialement entre communes.

La réalisation concrète de cette volonté politique est cependant dépendante des financements de l'Etat et des projets des bailleurs sociaux. C'est d'ailleurs pourquoi il est préférable de ne pas fixer d'objectifs chiffrés pour les autres communes rurales, d'autant qu'elles sont moins équipées (ces populations sont en général moins motorisées). Si possible, de petites opérations peuvent cependant être envisagées, notamment dans l'optique du maintien des effectifs scolaires (turnover plus important de jeunes ménages dans ces logements).

**Le logement à destination des personnes âgées** requiert aussi une vigilance spécifique compte-tenu de la tendance au vieillissement de la population sur le territoire et à la complexité des questions d'autonomie et de dépendance. Le territoire est cependant relativement bien équipé. Le PADD pointe deux enjeux majeurs. Le développement de résidences pour personnes âgées encore autonomes constitue une demande et un besoin, pouvant constituer une phase de transition avant l'EHPAD. Ces projets permettent à ces personnes de revenir en centre-bourg, à proximité des services, équipements, commerces et constitue donc une opportunité pour les communes de revitaliser les bourgs, notamment si le programme propose une mixité inter-générationnelle.

L'autre enjeu est l'adaptation des logements existants pour permettre le maintien à domicile, solution privilégiée par les personnes âgées attachées à leurs logements. C'est un objectif qui se traduit concrètement dans l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain) mise en œuvre depuis juin 2017.

Enfin, le projet porte une attention particulière à trois publics spécifiques : **les gens du voyage, les travailleurs saisonniers et les personnes handicapées**. L'aire du Fief du Chêne à Thouars est suffisante pour l'accueil des gens du voyage, il conviendra d'en assurer le bon fonctionnement. Par contre, des besoins de sédentarisation pourront trouver une solution règlementaire adéquate dans le zonage.

La récolte des melons notamment, attire une main-d'œuvre saisonnière (estimée à 400 emplois en équivalent temps plein d'avril à octobre) dont l'hébergement pourrait nécessiter des projets spécifiques, en complément des ressources locales (camping, gîtes et chambres d'hôtes, hôtels...).

Enfin, le Thouarsais poursuivra sa politique en faveur de l'accessibilité des personnes handicapées au travers de documents spécifiques : Agenda 22, Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) par exemple.

### **Revitaliser le centre-ville de Thouars et les centres-bourgs**

**La mobilisation du potentiel en logements dans les tissus urbains existants est une priorité**, en particulier dans les centres. En effet, cette mobilisation permet de ne pas générer de consommation d'espaces agricoles et naturels pour produire des nouveaux logements, soit par reprise de logements vacants, soit par comblement des espaces encore libres. Cette volonté contribue à dynamiser les centres en y ramenant des habitants pouvant participer à leur animation : fréquentation des commerces, des équipements...

L'OPAH-RU mise en place pour la période 2017-2023 constitue l'outil opérationnel qui va permettre d'améliorer la qualité des logements, de remettre sur le marché certains d'entre eux et ainsi d'atteindre les ambitions du PLUi (15 logements vacants à remettre sur le marché par an en moyenne).

La contractualisation avec l'EPF est également un outil foncier qui favorisera des opérations de renouvellement urbain dans les centres.

**La revitalisation du centre-ville de Thouars** constitue la priorité, car la ville doit rayonner pour remplir son rôle de ville-centre du territoire. Le centre-ville constitue une vitrine patrimoniale et touristique de 1er ordre (Thouars Ville d'Art et d'Histoire) et concentre une diversité de fonctions (habitat, commerces, équipements, services). Les actions ou choix faits dans le sens d'une revitalisation (nouveau cinéma place Lavault, réaménagement de la gare...) doivent être poursuivis. La volonté de privilégier le commerce de centre-ville plutôt que périphérique est développée dans l'axe 3 du PADD consacré aux équipements, services et commerces. La revitalisation doit s'envisager par la coordination d'un ensemble d'actions en faveur du centre-ville : OPAH-RU, maintien des équipements, services et commerces, politique de déplacements, aménagements urbains, politique d'animation et d'amélioration du cadre de vie...

### **Limiter l'étalement urbain**

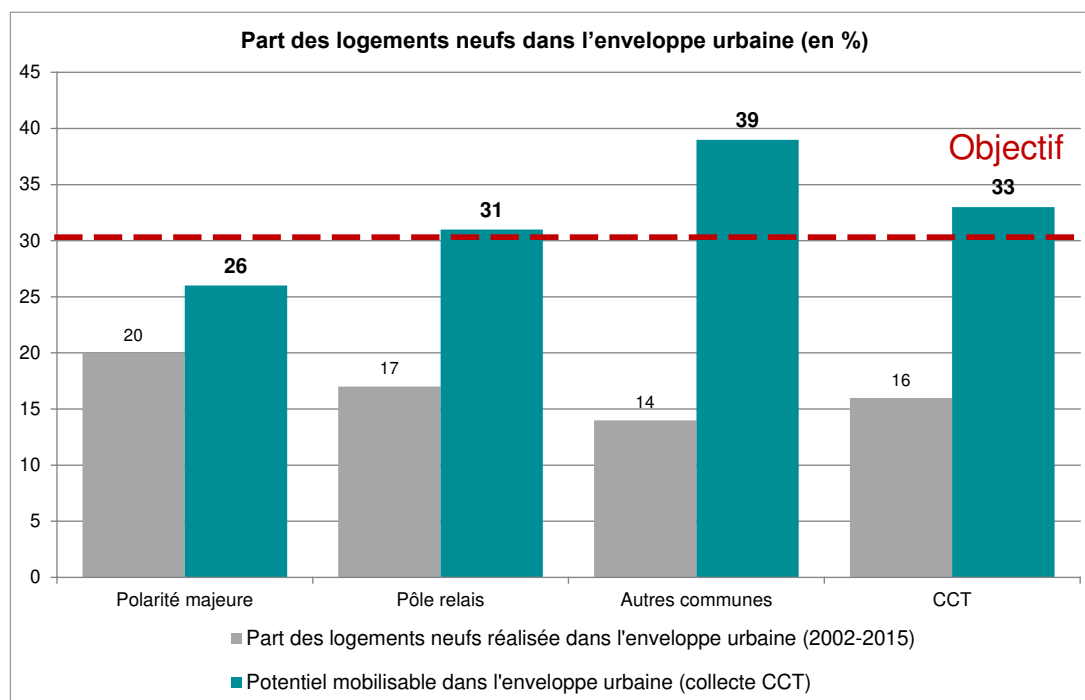
En premier lieu, les élus ont cherché à définir un taux de renouvellement urbain, c'est-à-dire une part minimale de logements à construire dans l'enveloppe urbaine plutôt qu'en extension urbaine. Pour cela, ils se sont appuyés sur l'analyse du potentiel mobilisable dans le tissu existant (voir la partie A6 b du diagnostic).

Considérant ce potentiel mobilisable, trois scénarii ont été envisagés :

Niveaux de pôles	Nouveaux logements PLUi	Scénario 1 : Objectif de densification suivant la tendance actuelle			Scénario 2 : Objectif de densification intermédiaire			Scénario 3 : Objectif de densification supérieure		
		en %	en logements	Potentiel d'ha économisés	en %	en logements	Potentiel d'ha économisés	en %	en logements	Potentiel d'ha économisés
Polarité majeure	environ 650	20 %	130	7,8 ha	30 %	195	11,8 ha	30 %	195	11,8 ha
Pôle relais	environ 80	17 %	14	0,9 ha	25 %	20	1,3 ha	30 %	24	1,6 ha
Autres communes	environ 570	14 %	80	6,6 ha	20 %	114	9,5 ha	30 %	171	14,25 ha
CCT	environ 1300	environ 17%	environ 225	environ 15 ha	environ 25%	environ 330	environ 23 ha	33 %	environ 390	environ 28 ha

Source : recensement du potentiel de densification mobilisable par la CCT (2016)

- Le premier consisterait à considérer la même part de renouvellement urbain que celle observée entre 2002 et 2015,
- Le second, à porter un effort supplémentaire par niveau de pôles,
- Le troisième, plus ambitieux, à considérer d'une part que le potentiel mobilisable va être quasiment entièrement mobilisé et diminuer d'autant les besoins d'extension, d'autre part que l'effort de renouvellement urbain doit être considéré en moyenne sur l'ensemble du territoire pour assurer une solidarité entre les communes dont le potentiel mobilisable est variable, ainsi que les moyens de mobilisation (financiers et/ou techniques).



Source : recensement du potentiel de densification mobilisable par la CCT (2016)

Le scénario n°3 retenu conduit à envisager un effort commun adapté à chaque niveau de pôles :

- La polarité majeure observe un rythme de 20% et peut donc porter son effort à 30% sans difficulté, mais elle recense moins de potentiel mobilisable (26%),
- Le pôle relais présente un potentiel répondant à l'objectif (31%), mais doit quasiment doubler le rythme observé entre 2002 et 2015 (de 17% à 30%),
- Les autres communes doivent fournir un effort important par rapport à la période précédente (14% de taux de renouvellement urbain), mais présente un potentiel mobilisable en proportion supérieur aux attendus (39%).

**Les logements à construire**, déterminés précédemment dans l'axe « Appuyer le développement résidentiel sur l'organisation territoriale », **doivent donc se faire à hauteur de 30% minimum dans l'enveloppe urbaine** en moyenne globale sur l'ensemble du territoire. C'est-à-dire qu'une commune peut réaliser moins de 30% des logements à construire dans son enveloppe urbaine du moment qu'une autre en fait davantage : le principe de solidarité entre communes tient compte de la diversité des situations (moins d'espaces libres dans un bourg par exemple pour des raisons historiques ou de configuration). Il s'agit d'un effort important pour le territoire car sur la période 2002-2015, 16% des constructions seulement se sont implantées dans l'enveloppe urbaine.

**Par conséquent, cet objectif vient minorer d'autant les logements à construire en extension et détermine des enveloppes de surface en lien avec les densités.** Ces surfaces attribuées par commune constituent un maximum indicatif utilisé lors des discussions avec les communes sur les secteurs d'extension, puisque l'objectif de 30% dans l'enveloppe urbaine est global. La situation de chaque commune peut constituer un argument afin de ne pas prétendre au maximum indicatif proposé : par exemple, nombreux potentiels mobilisables dans l'enveloppe urbaine, dont lots disponibles à la vente dans les lotissements en cours.

La réalisation de logements dans l'enveloppe urbaine n'est pas limitée puisqu'elle ne contribue pas à une consommation d'espaces agricoles ou naturels et va dans le sens d'une revitalisation des bourgs : elle constitue un « bonus ».

**L'effort de limitation de l'étalement urbain passe aussi par des densités accrues dans les nouvelles opérations.** Le choix a été fait d'une densité assez homogène sur le territoire pour ne pas « pénaliser » les pôles avec une densité demandée trop forte par rapport aux communes rurales. Bien évidemment, les densités sont cependant différenciées pour tenir compte des tissus urbains et des niveaux d'équipements, de services et de commerces.

Le PADD du PLUi vient préciser les densités du SCoT car :

- Il crée le niveau des 5 communes les plus équipées auxquelles il est logiquement demandé une densité moyenne plus forte parmi les communes rurales (12 à 15 logements/ha, contre 12 pour les autres communes rurales),
- Il prévoit que la ville-centre de Thouars assume une densité plus forte au sein de la polarité majeure dans la fourchette définie de 15 à 18 logements/ha, au regard de son tissu urbain et de son niveau d'équipements, de services et de commerces,
- Il crée une exception pour les communes ayant une faible production de logements en extension (inférieure ou égale à 10) afin qu'elles puissent réaliser ces logements hors



opération d'ensemble avec des densités plus faibles, sous réserve de proposer des parcelles inférieures ou égales à 1000 m<sup>2</sup>.

Cette exception vise les communes dont la demande en logements et la capacité financière ne permettent pas d'envisager une opération d'ensemble viable, même petite, car le rythme annuel de constructions observé et prévu est très faible (1 logement ou moins par an en moyenne). Il est cependant vital pour ces communes d'avoir quelques droits à bâtir. En effet, les élus ont majoritairement cette attente vis-à-vis du PLUi par rapport au RNU actuellement en vigueur, jugé parfois « bloquant ». La réponse adaptée pour ces communes est donc d'encadrer et de positionner au mieux ces nouvelles constructions. Les quatre communes qui bénéficient de cette exception sont : Brie, St-Martin-de-Mâcon, St-Pierre-à-Champ et Tourtenay. Le volume très limité de 14 logements pour ces quatre communes constitue un enjeu faible en termes de consommation d'espaces (1,2 ha).

### **Axe 1.3 : Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous**

#### **Promouvoir les pratiques sportives et culturelles**

La politique culturelle et sportive est au cœur des préoccupations de la Communauté de Communes comme facteurs d'animation et d'attractivité du territoire. Les équipements principaux de rayonnement intercommunal sont naturellement implantés dans la polarité majeure et pour le St-Varentais dans le pôle relais.

**L'extension, la relocalisation ou la création d'équipements doivent s'inscrire dans l'objectif général de conforter ces polarités.** Ces implantations répondent à un souci d'accessibilité du plus grand nombre à laquelle il convient de veiller : notamment pour les modes actifs (piétons et vélos) et pour faciliter l'éventuelle desserte par les transports en commun ...

**Elles s'inscrivent aussi dans les objectifs de limiter la consommation d'espaces et de redynamiser les centres :** c'est pourquoi la priorité est donnée, dans la mesure du possible, à la reconversion de friches, d'anciens locaux ou le comblement d'espaces libres. La reconversion des sites actuels sera étudiée car ils constituent des opportunités d'implantation de logements ou de commerces notamment. Ce mouvement est déjà entamé avec la prise en considération de ces éléments, par exemple avec le projet de nouveau cinéma, ou de déplacement de la médiathèque.

Au-delà de ces équipements majeurs, **le maillage des équipements culturels et sportifs de proximité (bibliothèques, salles et terrains de sports...) est également essentiel.** Il s'inscrit dans les mêmes objectifs généraux d'accessibilité, d'économie d'espaces et de redynamisation des centres. Un enjeu supplémentaire apparaît quant à la mutualisation de ces équipements, notamment dans le cas des communes nouvelles, où la question de leur reconversion se pose.

**Enfin, un besoin est identifié par les élus concernant les pratiques sportives de plein air,** notamment à destination des plus jeunes. Ce besoin peut générer de nouvelles formes d'aménagement, d'appropriation et d'animation des espaces publics (petits équipements modulables, parcours sportifs/santé, aires de jeux, city stade, skate park...), en lien aussi avec la nature en ville.

## **Rapprocher les services publics au plus près des habitants**

Plus généralement, la proximité et l'accessibilité des services publics pour tous les habitants est recherchée, en particulier les services de santé, les équipements scolaires et de petite enfance, toujours dans une logique d'économie d'espaces et de redynamisation des centres. Des projets d'habitat à proximité de ces équipements et services peuvent venir les conforter tout en offrant des alternatives aux déplacements motorisés.

L'ouverture du nouvel hôpital Nord Deux-Sèvres à Faye-l'Abesse nécessite une adaptation :

- D'une part pour le site actuel de Thouars qui doit maintenir des services spécialisés sur place, tout en anticipant une reconversion possible d'une partie du site,
- D'autre part, en veillant à la nécessaire amélioration du réseau routier pour une bonne liaison des habitants du Thouarsais à l'hôpital (nouvelle liaison depuis Noirterre dont l'ouverture est prévue en 2021).

## **Assurer un maillage harmonieux en commerces et services**

**Les commerces et services de proximité sont essentiels dans la perspective de maintenir et de redynamiser les centres.** Un environnement urbain et des espaces publics de qualité et apaisés (modes de déplacement et stationnement dans les centres), le dynamisme global des centres (équipements, logements...) sont des conditions à réunir pour leur vitalité économique.

La question se pose de manière évidente dans le centre-ville de Thouars qui souffre d'une double vacance commerciale et de logements. Les commerces et services de proximité connaissent des difficultés et se déplacent vers les axes de flux des grandes avenues, où ils ne remplissent plus leur rôle d'animation du centre et contribuent à renforcer une logique automobile. Pour s'adapter à la situation actuelle, il convient de faire des choix, en cherchant par exemple **à concentrer les commerces et services sur les rues et places les plus attractives**, plutôt qu'en cherchant à maintenir des emplacements historiques mal adaptés. Le cœur commercial de Thouars peut être amené à se déplacer vers la Place Lavault, plus attractive avec le marché et le cinéma et qui serait réaménagée en conséquence. Il est par contre nécessaire de limiter la diffusion de nouveaux commerces sur les axes de flux vers le nord (avenues Zola, Hugo et en partie Leclerc).

Cette politique doit s'inscrire plus globalement dans une politique en faveur de la redynamisation des centres, notamment au niveau foncier afin de proposer des locaux adaptés à l'implantation de commerces et de services (regroupement de locaux, mises aux normes...).

Enfin, pour favoriser les commerces et services de proximité, il faut reconnaître que le niveau d'équipement commercial en périphérie, en particulier en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) alimentaires, est suffisant. **Il n'y aura donc pas de nouvelle zone commerciale périphérique dédiée à l'accueil d'une offre commerciale nouvelle. Cependant, afin de ne pas compromettre le développement de l'appareil commercial existant la création d'une zone dédiée à la délocalisation de GMS existantes contraintes dans le tissu urbain sera autorisée dans un environnement proche sans déséquilibrer l'offre commerciale actuelle** : l'extension des activités en place, voire l'implantation de nouveaux commerces et services est possible dans les zones commerciales existantes (centres commerciaux de Sainte-Verge et de Thouars, secteur commercial au sud de Talencia, Talencia 2 centre commercial de Saint-Varent). Les nouvelles implantations seront cependant autorisées dans le respect des orientations du SCoT.

## Axe 1.4 : Favoriser les mobilités

### **Soutenir les réseaux de transports collectifs et maintenir la desserte ferroviaire du territoire**

Même si la Communauté de Communes n'est pas Autorité Organisatrice des Mobilités (AOM), les élus peuvent travailler en concertation avec celle-ci pour défendre les liaisons nécessaires au territoire. Il s'agit d'abord de maintenir et de moderniser le réseau ferré fret et voyageurs, mais aussi d'envisager la réouverture de la ligne vers Niort dans la perspective d'être mieux relié à la capitale régionale Bordeaux.

Dans cette même optique, le développement d'une desserte TER quotidienne vers Poitiers est aussi essentiel.

L'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la Gare de Thouars appuie ces perspectives en offrant un confort d'usage aux voyageurs, tout en ancrant et en dynamisant le quartier au sein de la ville.

Le réseau de transport collectif intercommunal s'attachera à répondre en particulier aux besoins suivants :

- Desservir les équipements et services structurants des polarités qui sont fréquentés par l'ensemble des habitants du Thouarsais et des événements particuliers (desserte les jours de marché par exemple)
- S'adresser en particulier aux publics spécifiques peu motorisés (personnes âgées, jeunes en insertion...), avec par exemple des arrêts ou des horaires adaptés.

**L'expérimentation de nouvelles formes de transports adaptées aux territoires peu denses** (transport à la demande, transport solidaire, stop amélioré par exemple) complètera le réseau de transport collectif.

### **Encourager la pratique des modes actifs**

**Le renforcement du réseau cyclable et pédestre** est un préalable nécessaire pour encourager les habitants à utiliser les modes actifs en sécurisant leurs déplacements à pied et en deux-roues. L'enjeu est d'autant plus fort **aux abords de la polarité majeure et du pôle secondaire** qui concentrent logements, équipements, services et activités dans une distance raisonnable à pied et en vélo.

Ce réseau doit s'imaginer en complément de l'offre touristique et de loisirs afin d'optimiser les investissements et offrir un cadre de vie agréable, tenant compte en particulier de la TVB (aménagement légers, replantations...).

**L'enjeu d'aménager des liaisons cyclables et pédestres existe également au sein des bourgs et dans les nouvelles opérations** pour que les déplacements quotidiens de proximité (aller à l'école, faire ces achats quotidiens, loisirs...) puissent se faire de manière agréable et sécurisée.

**Le schéma des mobilités durables et le plan vélos associés** traduisent concrètement la mise en œuvre de ces objectifs en prévoyant les itinéraires à créer, en proposant un référentiel commun d'aménagement à destination des communes (guide des « bonnes pratiques ») ou encore en développant des services et équipements dédiés (déploiement des stationnements vélos par exemple).

## **Optimiser les usages alternatifs de la voiture**

Le recours à la voiture restera prépondérant dans un territoire rural comme le Thouarsais. Cependant, son utilisation peut être optimisée **en favorisant l'augmentation du nombre de passagers par voiture**, réduisant ainsi le nombre de véhicules sur la route (moins de ralentissements et de pollution) : co-voiturage, parking-relais, auto-partage... D'autre part, il est opportun de **soutenir les innovations pour des véhicules plus propres** : borne de recharge pour véhicules électriques par exemple... Certains de ces aménagements peuvent avoir des conséquences sur l'aménagement du territoire.

C'est pourquoi le PLUi **propose des critères pour la localisation des aires de covoiturage** :

- Conforter et organiser les habitudes qui s'observent déjà, ce qui garantit la nécessité et l'utilité de l'aire,
- Privilégier les aires de stationnement existantes, afin d'éviter des investissements coûteux et de nouvelles imperméabilisations,
- Favoriser l'accessibilité au nouvel hôpital Nord Deux-Sèvres, pour organiser les déplacements du personnel et des habitants du Thouarsais,
- En complémentarité des aires prévues par le Conseil Départemental, pour une bonne coordination des efforts dans ce domaine,
- En favorisant leur intermodalité, afin que ces aires soient accessibles par différents modes de déplacements (par exemple, rejoindre l'aire en vélo de manière sécurisée).

Il reprend sous forme cartographique les aires de covoiturage prévues dans le schéma des mobilités durables.

## **Conforter et sécuriser le réseau routier**

Le diagnostic a mis en évidence une forte accidentologie sur le territoire. Si elle peut être liée aux comportements (alcool, vitesse), il n'en demeure pas moins que les aménagements routiers peuvent contribuer à améliorer cette situation.

L'aménagement du contournement de Brion-près-Thouet (RD938) constitue déjà une avancée sur ce plan, en permettant aussi de réduire les nuisances sonores en traversée de bourg (nombreux poids lourds sur cet axe). Sa réalisation crée une nouvelle porte d'entrée d'agglomération au nord de Thouars à cheval sur les communes de Louzy et de Sainte-Verge. **Les élus souhaitent mettre à profit cette nouvelle entrée pour créer une aire de services de qualité**, bien intégrée à son environnement, permettant de répondre à des besoins identifiés sur le territoire : relocalisation d'un restaurant routier et d'une aire de stationnement poids-lourds, associée éventuellement à une station-service, aire de co-voiturage et point d'information touristique.

**Le SCoT prévoit la réalisation du contournement de Thouars à moyen terme** : il est donc nécessaire que les orientations du PLUi ne compromettent pas les tracés envisagés à l'Est de Thouars.

**Deux autres accès sont identifiés comme étant à améliorer** en lien avec des équipements ou activités particuliers qui génèrent des trafics :

- La carrière de St-Varent qui doit être mieux reliée à la Sévrienne (RD938) par des axes adaptés au trafic de poids-lourds ;

- Le nouvel hôpital Nord Deux-Sèvres de Faye-l'Abesse qui doit être rapidement accessible par les habitants du territoire.

D'une manière générale, il importe de sécuriser les traversées de bourg dont les aménagements ne favorisent pas toujours la réduction des vitesses, ni le partage de la voirie entre les différents modes (piétons, vélos, voiture).

Enfin, les circulations d'engins agricoles posent parfois des difficultés sur des axes au gabarit peu adapté ou lors de la traversée des bourgs. **Il est nécessaire de trouver un compromis pour faciliter au mieux la cohabitation des usages** : regroupement parcellaire pour éviter les déplacements, itinéraires de contournement et prise en compte dans les aménagements de traversées de bourg.

## Soutenir le développement économique local et l'innovation

### Axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial

#### **Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques**

En lien avec le PADD du SCoT, celui du PLUi rappelle sur **quels secteurs économiques les élus souhaitent s'appuyer pour développer le territoire et proposer de nouveaux emplois**. Il s'agit à la fois d'activités historiquement présentes, comme les activités industrielles et logistiques, l'activité agricole et agro-alimentaire et les carrières, mais aussi d'activités nouvelles en plein développement sur lesquelles le territoire s'est positionné comme référent : l'économie verte et le développement des énergies renouvelables, l'économie sociale et solidaire, l'économie présente.

Le projet insiste sur **la possibilité pour les activités existantes de se développer sur place** plutôt que d'être amenées à se délocaliser. Cet objectif est central car il conduit à trouver des opportunités de développement « raisonnable », y compris pour des activités « isolées » (hors ZAE ou même hors tissu urbain).

Enfin, l'installation d'organismes de formation permettra de répondre en partie aux besoins en main d'œuvre. Elle doit donc être possible, et de préférence dans la polarité majeure et dans le pôle relais à proximité des services, équipements, commerces nécessaires aux étudiants.

#### **Mobiliser le potentiel existant dans les Zones d'Activités Économiques (ZAE) et les friches**

Dans l'optique de réduire la consommation d'espaces par l'activité économique, **il s'agira de mettre en œuvre les moyens pour mobiliser les locaux vacants disponibles dans les ZAE, les friches, ainsi que les surfaces disponibles privées**. Le diagnostic territorial (voir partie 6a) a cependant montré que ce potentiel, qui fait l'objet d'une veille du service économique de la CCT, était limité, notamment à cause de son caractère inadapté (bâtiments amiantés, ou en réalité utilisé pour du stockage...). La ZAE de Talencia 2 offre néanmoins des terrains sur d'anciennes emprises ferroviaires.

Au vu des difficultés techniques et financières pour reconvertir les friches industrielles en habitat ou en activités économiques, le choix des élus est plutôt de prévoir leur reconversion en site de production photovoltaïque, contribuant ainsi aux objectifs du territoire en matière d'énergies renouvelables sans consommer de terres agricoles ou naturelles.



Quelques potentiels privés sont également recensés (cession de surfaces privées disponibles, division parcellaire envisageable) mais ils ne constituent pas un potentiel important et surtout la collectivité a peu de prise pour leur mobilisation.

**Les projets de requalification de certaines ZAE**, en priorité les ZAE structurantes situées en entrée nord de l'agglomération thouarsaise, **auront pour but d'améliorer leur fonctionnalité, leur image et leur attractivité**, pour les entreprises en place, mais aussi pour favoriser de nouvelles implantations dans les locaux vacants ou les espaces disponibles. Les ZAE prioritaires à requalifier seraient : Le Grand Rosé, Thouars-Louzy, La Croix Camus et La Casse.

Enfin, **la poursuite de la commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles** (environ 29 ha) est prioritaire, car il s'agit de foncier déjà aménagé, directement mobilisable en cas d'installation ou de relocalisation d'une entreprise. Ce potentiel vient minorer les besoins d'extension ou de nouvelles ZAE. Il est principalement concentré sur la zone de Talencia où près de 14 ha sont disponibles. Elle présente l'avantage de proposer de grandes emprises foncières pour des activités industrielles. Cependant, son potentiel se réduit puisqu'une dizaine d'ha a été vendue sur la zone de Talencia en 2018-2019. Le reste des 29 ha est par contre dispersé en petites surfaces dans les autres ZAE du territoire.

#### **Permettre l'extension ou l'installation d'entreprises artisanales dans le tissu urbain existant**

Les entreprises artisanales contribuent également à l'activité économique du territoire et à l'emploi. Elles ont plutôt vocation à s'étendre ou à s'installer dans l'enveloppe urbaine des bourgs, participant ainsi à la mixité des fonctions urbaines et à l'animation des bourgs et villages. Cependant, elles peuvent aussi générer des nuisances ou se développer de manière incompatible avec la présence d'habitat. Dans ce cas, elles doivent se relocaliser dans les ZAE ou exceptionnellement en extension des bourgs.

#### **Maintenir ou relocaliser les activités industrielles hors ZAE**

Des activités industrielles de taille plus conséquente sont historiquement implantées dans certains bourgs (par exemple Doizon et Argel à Argenton-l'Eglise...), voire même de manière « isolée », c'est-à-dire hors ZAE et hors enveloppe urbaine (par exemple Matex et Rouge-Gorge à Taizé-Maulais ou CHO-Tiper à Thouars). Leur développement sur place, en considérant l'environnement proche et les nuisances, doit être possible et peut générer une consommation d'espaces agricoles et naturels la plus raisonnable possible, justifiée par des besoins exposés par les entreprises (projets, besoins de développement).

Une relocalisation dans une ZAE existante peut être souhaitable pour éviter des nuisances dans le bourg et profiter d'une meilleure connexion aux réseaux : routiers, internet, assainissement ...

**Certaines grandes installations agricoles, de production de melons notamment, sont considérées comme des activités industrielles** au vu des emplois, des emprises, mais aussi des contraintes qu'elles génèrent (par exemple, nuisances dues à la circulation de nombreux poids lourds sur des routes au gabarit inadapté).

#### **Créer une nouvelle offre foncière en ZAE d'une trentaine d'hectares**

**Outre ces extensions d'activités déjà en place, la CCT doit proposer de nouveaux terrains à la vente.** En effet, les disponibilités dans l'existant ne suffiront pas à répondre au rythme de commercialisation observé ces dix dernières années (8,8 ha/an entre 2003 et 2017, voir la partie 6a

du diagnostic territorial), d'autant que, mise à part à Talencia, cette offre est dispersée sur de petites surfaces dans les différentes ZAE. Le territoire doit donc prévoir l'extension de certaines ZAE, tandis qu'une nouvelle zone structurante est amorcée à l'est de la polarité majeure (ZAE du Grand Bournais).

**La trentaine d'hectares prévue s'inscrit dans l'enveloppe de 75 à 100 ha définie par le SCoT**, ce qui laissera 45 à 70 ha d'extension possible dans le prochain PLUi. Ces extensions contribuent à renforcer des secteurs déjà équipés en réseaux en évitant d'éparpiller davantage l'offre (deux nouvelles ZAE seulement). Le développement s'inscrit en cohérence avec l'organisation territoriale car il s'agit de ZAE situées dans la polarité majeure, dans le pôle relais ou dans les cinq communes les plus équipées qui doivent maintenir un niveau d'activité et d'emplois pour leur population, leurs équipements, services et commerces.

Pour l'image et l'attractivité du territoire, des aménagements paysagers et environnementaux de qualité seront intégrés dans ces ZAE.

Pour aider au développement d'entreprises naissantes, des solutions en matière d'immobilier d'entreprises pourront s'implanter dans les ZAE, mais aussi dans des secteurs urbains plus centraux, à l'image de la pépinière d'entreprises réalisée sur le pôle multimodal de la gare.

### **Garantir une couverture numérique complète en très haut débit fixe et mobile**

L'amélioration de la desserte numérique est un objectif majeur du SCoT. Le déploiement du très haut débit fixe et mobile s'inscrit dans des politiques locales (Schéma directeur territorial d'aménagement numérique des Deux-Sèvres SDTAN 79) et nationales (plan « France Très Haut Débit »). La priorité dans le PLUi est donnée à la desserte des équipements structurants et des zones d'activités, en anticipant son déploiement également pour toute nouvelle opération.

### **Axe 2.2 : Accompagner la diversité de l'activité agricole**

#### **Favoriser de bonnes conditions d'exploitation agricole du territoire**

Il s'agit ici de rappeler l'importance et la diversité des productions agricoles du Thouarsais, bien identifiées dans le diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture, annexé au PLUi. L'agriculture génère des emplois locaux directs et indirects (industrie agro-alimentaire). Il y a une véritable chaîne agricole sur le territoire, de la production à la transformation.

La variété et la qualité des productions (nombreux labels de qualité) se lient dans les paysages viticoles, bocagers, de plaine. Les agriculteurs jouent un rôle dans l'entretien de la biodiversité et des paysages, dans la préservation de la ressource en eau et contribuent ainsi à la qualité et à l'image du territoire.

Le projet cherche ainsi à assurer aux agriculteurs les meilleures conditions d'exploitations possibles en veillant à préserver la ressource « sol », à permettre le développement des sites agricoles et leur diversification économique.

## **Limiter la consommation des terres agricoles en appliquant le principe « Éviter, Réduire, Compenser »**

Les objectifs en matière de consommation de terres agricoles (et naturelles) s'inscrivent dans le principe « Éviter, Réduire, Compenser » qui s'applique désormais à l'agriculture depuis le décret du 31 août 2016 pris en application de la loi d'avenir pour l'agriculture.

### **Les choix d'extension urbaine sont faits en considérant :**

- Les besoins en matière de logements, d'équipements et d'activités économiques, ce qui permet « d'éviter » des consommations de terres liées à des besoins excessifs ou mal évalués
- Les potentiels existants dans l'enveloppe urbaine, ce qui permet « d'éviter » autant de surfaces en extension sur des terres agricoles et naturelles (voir notamment l'objectif de 30% de production de logements en renouvellement urbain dans l'axe 2, partie « Limiter l'étalement urbain »).
- Les besoins d'extension des activités agricoles en place et leur pérennité dans le temps, en évitant leur enclavement par l'urbanisation, ce qui permet ainsi de « réduire » les impacts des choix d'urbanisation.
- Enfin des compensations auprès de l'agriculteur exploitant en cas d'urbanisation des terres, par exemple en contribuant à des regroupements de parcelles ou au rétablissement d'accès et circulation agricoles pour faciliter l'exploitation des terres.

L'urbanisation de terroirs classés en AOC viticole est exceptionnelle et justifiée en accord avec l'INAO:

- Un terrain d'une surface limitée (2000 m<sup>2</sup>) à Tourtenay - bourg également contraint pour d'autres raisons (cavités souterraines...) - (OAP centre-bourg)
- L'OAP du centre-bourg également à Cersay (1,67 ha), dont l'urbanisation avait déjà été actée dans le PLU précédent.

## **Permettre la pérennité et le développement des sites agricoles**

Le recensement des sites agricoles en activité est un élément essentiel des choix en matière d'urbanisation et de zonage car un maximum de principes et de règles doit être mis en place pour faciliter leur pérennité et leur fonctionnement.

Un premier élément est d'éviter d'ajouter des conflits potentiels entre activités agricoles et « tiers » : il n'y aura donc pas de nouvelles habitations non liées à l'agriculture isolées dans la zone agricole ou naturelle. En effet, chaque nouvelle implantation génère des distances réciproques à respecter ou encore réduit les surfaces d'épandage. Dans le même esprit, il convient d'encadrer les possibilités de changement de destination pour ne pas les multiplier.

Ces enjeux de distance et de fonctionnement sont plus forts pour les sites installés dans ou en périphérie de l'enveloppe urbaine. Les espaces tampons envisagés permettent de protéger les abords des bourgs de nouvelles constructions et de donner une visibilité à l'agriculteur quant au devenir des terrains. Ils peuvent être utilisés pour des motifs paysagers ou naturels également afin de préserver l'identité des bourgs, pour les habitants mais aussi pour les touristes. L'espace tampon peut éviter aussi une implantation agricole qui générerait des nuisances (visuelles, olfactives, de circulation...) à proximité des bourgs : rôle réciproque de l'espace tampon.

Le territoire est également touché par l'apparition de sites agricoles à l'abandon : ce sont des sites qui peuvent être potentiellement repris par l'agriculture, ce qui doit constituer une priorité, mais aussi, dans certains cas à définir, faire l'objet d'un changement de destination.

La vigilance ne doit pas porter uniquement sur les bâtiments agricoles, mais aussi sur la bonne circulation des engins, car les agriculteurs sont amenés à se déplacer entre leurs parcelles et leurs sites, ce qui ne doit pas occasionner des temps trop longs ou des problèmes de circulation : prendre en compte la circulation des engins agricoles dans les réaménagements de voirie, rétablir les accès en cas de travaux. L'éclatement parcellaire est un souci qui explique ses nombreux déplacements : de nouveaux projets sont l'occasion de réaménagement foncier susceptible d'améliorer la situation.

Enfin, il est nécessaire d'encadrer aussi l'implantation des constructions agricoles pour éviter leur éparpillement, qui contribue aussi au « mitage » de l'espace rural : c'est pourquoi les nouvelles implantations doivent se positionner à proximité de bâtiments existants. La construction de nouveaux logements de fonction pour les agriculteurs sera encadrée et limitée, en privilégiant la réutilisation de bâtiments existants.

### **Accompagner les possibilités de diversification économique des exploitations agricoles**

La diversification de l'activité agricole (les activités accessoires) est vitale pour la viabilité économique de certaines exploitations. Elle permet également d'appuyer d'autres politiques menées par le territoire, telles que la politique en matière d'énergies renouvelables ou de tourisme qui constitue les formes les plus répandues de diversification. Ainsi, les exploitants peuvent tirer un revenu de la méthanisation ou encore par l'installation de panneaux solaires, en évitant toutefois la consommation de terres agricoles : c'est pourquoi les panneaux solaires doivent s'implanter sur les toitures ou les mats ou permettre la poursuite de l'exploitation des terres. La valorisation des haies et des bois constitue une autre source de revenus liées aux énergies renouvelables : elle peut contribuer au maintien du paysage bocager.

La vente directe en circuits courts séduit les consommateurs et permet en général une meilleure rétribution des agriculteurs (pas d'intermédiaire). L'installation de points de vente à la ferme est donc possible mais encadrée par le règlement : ils doivent être liés physiquement au site d'exploitation pour éviter la dispersion du bâti. Les autres activités accessoires telles que les gîtes à la ferme par exemple contribuent aussi à répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique, notamment pour le Thouarsais qui se place sur un créneau de tourisme « vert » (nature-patrimoine).

### **Axe 2.3 : Être le territoire de référence en matière de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique**

Le Thouarsais est déjà fortement engagé dans une politique de réductions des consommations énergétiques et de production locale d'énergies renouvelables, reconnue par des labels ou des démarches (TEPOS : Territoire à Energie POSitive, Cit'ergie). Le nouveau PCAET (Plan Climat Air Energie), sur une période de 6 ans (2024), prévoit de nouvelles actions. Le PLUi doit permettre la réalisation de ces objectifs, tout en considérant leur cohabitation avec d'autres préoccupations (préservation des paysages par exemple).

## **Maîtriser l'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre**

**Les orientations prises au niveau de l'organisation territoriale (voir l'axe 1) et des mobilités (voir axe 4) vont contribuer à réduire les déplacements automobiles** et donc les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de ce secteur.

Il s'agit en effet :

- De renforcer les polarités en cherchant une proximité entre équipements, activités et habitat (ce qui favorise le recours à d'autres modes de déplacement).
- D'assurer une part des besoins en logements par mobilisation du parc vacant et constructions dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain), ce qui va contribuer aussi à réduire les déplacements et à préserver des espaces agricoles et naturels.
- De prendre des mesures en faveur des transports collectifs, des alternatives à la voiture et du développement des modes doux (voir l'axe 4).

**Le secteur du bâtiment est lui aussi énergivore.** L'objectif du PCAET est de réhabiliter 3200 logements au niveau BBC et de sensibiliser 15600 personnes aux éco-gestes et à l'efficacité énergétique. Ceci entre tout à fait en cohérence avec la reprise des logements vacants et la réhabilitation des centres prévus dans le PLUi, en lien avec l'OPAH-RU. En effet, les consommations énergétiques constituent bien souvent un frein à la reprise de logements vacants (logements anciens énergivores). Les aménagements nécessaires (isolation par l'extérieur, brise-soleil...) doivent pouvoir s'intégrer à des ensembles bâtis de qualité patrimoniale.

Quant aux nouvelles constructions, le projet favorise indirectement des formes urbaines moins consommatrices d'énergie en affichant de plus forte densité de logements dans les nouvelles opérations, nécessitant le recours à la mitoyenneté. Les OAP préconisent aussi des orientations en faveur de l'ensoleillement, en cohérence aussi avec le cadastre solaire réalisé par la CCT. Ces objectifs énergétiques doivent aussi concerner les équipements publics (où la CCT se montre déjà exemplaire dans ces nouvelles réalisations) et les activités (voir les objectifs du PCAET pour les secteurs agricole, tertiaire et industriel).

## **Adapter les opérations d'urbanisme au changement climatique**

Le changement climatique en cours se traduit notamment par une plus forte récurrence d'événements extrêmes, notamment de canicule, de période de sécheresse ou au contraire de précipitations plus violentes. La conception de bâtiments bio-climatiques peut améliorer le confort d'été, tout en réduisant les consommations énergétiques qui entretiennent le phénomène (recours à la climatisation par exemple). En matière de confort, la recherche d'éléments de rafraîchissement doit entrer en considération dans les nouvelles opérations et dans les aménagements urbains : la présence de l'eau et des végétaux permet de tempérer l'air ambiant de plusieurs degrés et contribue à ramener la « nature en ville » (biodiversité, espaces de loisirs, voir aussi l'axe 1).

## **Développer une production locale d'énergie pour répondre aux objectifs énergétiques**

Le territoire a déjà mis en œuvre des projets de parcs éoliens et photovoltaïques, et de méthanisation (projet TIPER à l'Est de Thouars notamment). **Il s'agit de poursuivre dans cette voie pour répondre aux objectifs fixés dans le PCAET** (production multipliée par 3 d'ici 2030 par rapport à 2015), **tout en visant une meilleure intégration de ces projets aux espaces naturels et agricoles.** L'OAP thématique « Energie et Paysage » permet ainsi de croiser les données du plan paysage, de la TVB, du patrimoine et les souhaits des élus pour présenter une cartographie des zones



potentielles de développement de l'énergie éolienne et des parcs photovoltaïques au sol. Les projets de parc solaires photovoltaïques sont priorités sur des friches ou sur des terres agricoles si l'activité peut se poursuivre. Une meilleure structuration de la filière bois-énergie pourra contribuer au maintien du bocage et des haies et favoriser leur maintien par leur mise en valeur.

Il s'agit également d'encourager et accompagner les petites installations chez les particuliers, sur les bâtiments d'activités ou les équipements (petit éolien, panneaux solaires en toiture, géothermie et aérothermie...), en veillant là encore à leur intégration dans le paysage et au respect du patrimoine.

Le développement des réseaux de chaleur bois, déjà bien présents sur le territoire (5 réseaux à St-Jean-de-Thouars, St-Varent, Mauzé-Thouarsais, Oiron, St-Martin-de-Sanzay), sera logiquement poursuivi. Ces réseaux sont cartographiés dans le PCAET.

## **Axe 2.4 : Structurer l'offre touristique Thouarsaise**

Les élus ont la volonté de faire du Thouarsais une destination touristique. Ils ont pour cela engagé un schéma touristique avec un programme d'actions précises. Il ne s'agit pas ici de les lister, mais plutôt de présenter les grandes lignes d'amélioration sur lesquelles le PLUi peut jouer.

### **S'appuyer sur les richesses du territoire**

**En premier lieu, le PLUi doit préserver les richesses du territoire susceptibles d'attirer les touristes.** D'ailleurs, cette préservation profite aussi aux habitants pour leur cadre de vie et à l'attractivité globale du territoire. Ces richesses sont avant tout d'ordre naturel et architectural. Elles sont d'ailleurs reconnues par un certain nombre de labels : Ville d'Arts et d'Histoire, Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Thouars et d'Oiron, également Petite Cité de caractère, monuments historiques, sites Natura 2000, réserve naturelle et centre d'interprétation géologique du Toarcien, route européenne de la culture mégalithique... Ces sites d'exception constituent déjà un motif de visites du territoire par les touristes.

**D'autres éléments plus confidentiels** ou qui ne sont pas reconnus officiellement par des labels constituent pourtant des potentiels touristiques à préserver :

- Les principales vallées (le Thouet, la Dive, l'Argenton, le Thouaret) qui sont le support d'activités de loisirs et de découverte, la priorité étant d'abord donnée à la mise en valeur du Thouet, puis dans l'avenir de la Dive.
- Les principaux points de vue dominant le paysage, qui peuvent être aménagés en conséquence (parcours de randonnées, belvédères, aire de pique-nique...).
- Les sites néolithiques (Montpalais, Puyraveau) et troglodytiques (Tourtenay).
- Mais aussi les éléments plus ordinaires du patrimoine bâti traditionnel (ensemble bâtis des bourgs, petit patrimoine...).

**L'embellissement des communes et des sites touristiques** est aussi un facteur à considérer en matière touristique. Il doit s'inscrire dans la politique plus globale de revitalisation des centres. À l'inverse, des bâtiments à l'abandon ou des entrées de villes peu qualitatives jouent sur l'image des territoires auprès des touristes.

Enfin, les manifestations culturelles, souvent estivales, animent le territoire auprès des habitants et des visiteurs. Leur existence ou fréquentation ne relève pas du document d'urbanisme, par contre ces manifestations peuvent nécessiter la préservation des espaces où elles ont lieu, y compris dans l'enveloppe urbaine.

### **Développer l'offre de loisirs de pleine nature et proposer un maillage cohérent pour les itinéraires touristiques**

**L'offre de loisirs de pleine nature** (nautisme et pêche, sentiers équestres, réseaux cyclable et pédestre...), constitue un secteur où le Thouarsais pourrait se renforcer. Les aménagements légers nécessaires à ces pratiques doivent pouvoir s'intégrer aux milieux naturels (abris, points d'eau, aires de pique-nique, station de réparation de vélos, pontons...).

**Renforcer le maillage des itinéraires touristiques** est nécessaire pour répondre aux pratiques d'itinérance (camping-car, vélo, grande randonnée...). Ils doivent mieux relier les sites d'intérêt pour faire découvrir la richesse du territoire : parcours dans les vallées, parcours reliant les mégalithes, les sites industriels actuels (carrières, TIPER) ou passés, les monuments historiques, les espaces naturels... (routes à thème). Ils rechercheront aussi une connexion aux grands itinéraires nationaux traversant déjà le Thouarsais (GR36, vélo Francette) et aux territoires voisins.

Cette politique peut nécessiter l'acquisition foncière de certains espaces, le long des cours d'eau en particulier (le Thouet est un cours d'eau non domanial en Deux-Sèvres). **La mise en valeur du Thouet dans la polarité majeure**, avec l'objectif de développer la nature en ville et le lien des habitants et des touristes avec la vallée, **fait l'objet d'une OAP thématique**.

### **Développer le géotourisme, le tourisme industriel, promouvoir l'agrotourisme, les produits du terroir et les circuits courts**

**Développer un tourisme de découverte des activités** de proximité du territoire, s'appuyant sur ses spécificités, constitue également un créneau : produits du terroir, en particulier viticoles, géologie, industrie du passé et du futur (énergies renouvelables) ...

### **Accompagner la structuration d'une offre d'hébergement et de restauration diversifiée et de qualité**

**Ces efforts doivent bien évidemment s'accompagner d'une structuration et d'un développement des capacités de restauration et d'hébergements**. En lien avec un tourisme de nature et d'itinérance, les hébergements « authentiques », de plein air ou insolites sont à développer (gîtes et chambres d'hôtes, yourtes, camping, aires de camping-car, hébergements à la ferme...). Ils doivent bien s'intégrer à leur environnement et au paysage qui constituent leur principal facteur d'attractivité.

### **Considérer le développement des sites et équipements touristiques et de loisirs, et anticiper de nouvelles implantations**

Les sites et équipements touristiques et de loisirs sont par définition présents dans des zones naturelles ou agricoles. Leur développement ou de nouvelles implantations doivent pouvoir concilier ces différents enjeux. A l'instar des hébergements, ils ne doivent pas compromettre le cadre naturel et paysager sur lequel leur activité repose. Toute construction ou aménagement devrait être pensé de manière réversible, en générant le moins d'impact possible sur l'environnement (par exemple sur la nature des revêtements utilisés : stationnement enherbé).

# PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE EN PÉRÉNISANT SES RICHESSES

## Axe 3.1 : Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire

### Limiter la consommation des espaces agro-naturels

**La limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels est sans doute l'objectif central pour un document d'urbanisme** et sur lequel il a beaucoup de prise en définissant les espaces constructibles. C'est un objectif multithématique qui rejoint d'autres préoccupations du territoire : un cadre de vie de qualité, la protection et la mise en valeur des paysages et du patrimoine (voir l'axe 2 de cette partie), la protection de l'activité agricole (voir l'axe 2 de la partie précédente) ...

Cependant, **il constitue le premier et le meilleur élément de préservation de la Trame Verte et Bleue** : en effet, l'artificialisation des espaces agricoles et naturels constitue très souvent une perte irréversible pour les milieux et les espèces et également une coupure entre ces milieux (infrastructures et espaces urbains difficilement franchissables).

**L'objectif global, dans le respect des dispositions du SCoT, est une diminution de plus de moitié de la consommation d'espaces observée entre 2002 et 2015.**

**L'effort porte en premier lieu sur l'habitat.** Les dispositions prises pour arrêter la dispersion et le mitage (pas de constructions de « tiers » en zone agricole et naturelle), la priorité donnée à l'enveloppe urbaine existante (besoins en logements minorés par la reprise de logements vacants, 30% des besoins en logements couverts au sein de l'enveloppe urbaine) et l'effort de densité permettent de diminuer fortement la consommation d'espace par l'habitat. La plus faible densité minimale demandée (10 log/ha pour les communes rurales les plus petites) est déjà supérieure à la densité moyenne observée dans les nouveaux lotissements des 12 communes de l'ancien PLUi (les plus « urbaines ») entre 1996 et 2014 (8,4 log/ha, voir le diagnostic - partie A.5. Les morphologies urbaines). De plus, dans le même temps, les extensions linéaires hors opération d'ensemble, généraient des densités encore plus faibles, de l'ordre de 4 à 5 logements/ha.

**En matière économique** (voir le diagnostic – partie C.6. Espaces et locaux d'activités économiques), en considérant le potentiel dans l'existant (surfaces cessibles privées et publiques) et une consommation plus « optimale » de l'espace, la consommation foncière est presque divisée par 2 entre le rythme observé entre 2008 et 2014 (9,2 ha/an) et l'objectif demandé par le SCoT (5 ha/an, soit 50 ha pour le PLUi).

**Sont considérés comme des équipements en matière de consommation d'espaces** : les aires de services, les activités de loisirs (camping par exemple), les autres équipements publics (déchetterie, salle des fêtes, école... par exemple). Il y aura très certainement une consommation moindre par les infrastructures car il n'y a pas de projet majeur prévu dans le temps du PLUi, contrairement à la période de référence 2002-2015 qui intégrait la consommation d'espaces par le contournement de

Brion-près-Thouet (en chantier). Considérant ces éléments, l'objectif de 50% de réduction a été appliqué à la catégorie « Equipements et infrastructures », passant ainsi de 8 à 4 ha/an (soit 40 ha dans le temps du PLUi).

Enfin, en accord avec les services de l'Etat, **les espaces utilisés par l'agriculture et les carrières ne sont pas considérés comme consommateurs d'espaces agro-naturels** et ne sont donc pas pris en compte dans ces objectifs. En effet, la consommation d'espaces par l'agriculture, principalement du fait de la construction de bâtiments, y compris pour les activités accessoires, est liée et nécessaire à l'exploitation des terres et au maintien de ces espaces comme outil de travail : l'agriculture ne peut pas être considérée comme consommatrice des espaces qu'elle exploite. Il serait par ailleurs difficile de prévoir des objectifs justes et non contraignants pour l'activité : les projets de chacun des agriculteurs ne sont pas connus dans le temps du PLUi, y compris par eux-mêmes parfois. Cependant, cela n'empêche pas de définir des règles afin d'éviter une trop grande dispersion de ces bâtiments, qui contribue au mitage de l'espace agricole. Pour les carrières, le caractère réversible de l'activité, qui doit prévoir les conditions de remise en état naturel ou agricole en fin d'exploitation, justifie que les extensions ou créations de carrières ne soient pas considérées comme une consommation définitive d'espaces agricoles ou naturels.

### **Identifier, préserver et remettre en bon état le réseau écologique du territoire**

Une étude spécifique a permis de déterminer la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire, en hiérarchisant les réservoirs et les corridors selon leur fonctionnalité et leur importance.

Les réservoirs sont de nature variée (cœurs de bocage, milieux aquatiques, forêts et landes, pelouses sèches, plaines ouvertes), ce qui constitue une richesse du territoire, notamment à l'interface entre ces différents milieux. Les réservoirs de biodiversité remarquable sont des espaces particulièrement riches et doivent être protégés en tant qu'espaces « refuges » où les espèces peuvent ensuite se disséminer. Certains sont déjà protégés réglementairement (Natura 2000) ou par acquisition (Espaces Naturels Sensibles du Département).

**En compatibilité avec le SCoT, les dispositions réglementaires doivent être suffisamment protectrices pour ces espaces.** Elles doivent cependant permettre des aménagements, constructions, installations compatibles avec le maintien de ces espaces, en lien avec la politique en matière touristique (voir l'axe 4) et aussi l'entretien et l'exploitation par l'activité agricole.

**La richesse des réservoirs de biodiversité repose sur la protection des éléments ponctuels ou linéaires qui les composent :** par exemple le linéaire de haies et le réseau de mares pour les réservoirs bocagers. Leur conservation ou leur compensation en cas de disparition justifiée doit être assurée selon le principe « Éviter, Réduire, Compenser ».

**Ces éléments ponctuels et linéaires sont également constitutifs et donc nécessaires au maintien des corridors écologiques** qui permettent aux espèces de se déplacer et de se disperser entre les différents lieux nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie (se nourrir, se reproduire...). L'amélioration (conforter) ou même la création de corridors doit être envisagée en recréant ces éléments ponctuels ou linéaires. L'enjeu est fort entre l'ouest, plus bocager, et l'est des grandes plaines : les corridors à conforter ou à créer sont donc majoritairement identifiés à cette interface. À l'occasion d'aménagement foncier (remembrement) ou de politique de replantation de haies ou de restauration de zones humides, ces corridors pourront être considérés comme prioritaires.

Dans l'optique d'améliorer le fonctionnement des continuités écologiques, la réduction des points de conflits, c'est-à-dire des lieux où le corridor écologique se trouve interrompu par une infrastructure, est à considérer à l'occasion de travaux sur ces ouvrages (routes, barrages...).

Enfin, les nouveaux projets d'aménagement doivent veiller à ne pas impacter les corridors. Ils peuvent même contribuer à les améliorer, notamment par la replantation de haies.

Au sujet de la TVB, quelques spécificités méritent des orientations particulières : les zones humides, les vallées et la nature en ville.

### **Préserver et restaurer les zones humides et les milieux aquatiques**

Les zones humides sont des milieux particulièrement riches. Elles peuvent constituer un linéaire (cours d'eau, prairies humides...) mais aussi être plus ponctuelles (mares par exemple). Elles ont une importance, prises isolément mais aussi en réseau (système de « pas japonais » entre des mares situées à proximité). Leur protection doit s'envisager selon le principe « Éviter, Réduire, Compenser » en cohérence avec les autres réglementations qui la régissent (police de l'eau). S'il convient de ne pas détruire une zone humide, elle peut s'intégrer à un projet de développement urbain. C'est même l'occasion d'améliorer son fonctionnement et d'ouvrir ses abords au public (voir par exemple l'OAP de la Route de Saumur à Brion-Près-Thouet).

### **Encourager l'accès à la nature, et notamment aux rivières, aux vallées et leurs coteaux dans le respect des milieux et des usages**

Il a déjà été question précédemment, notamment dans l'axe dédié au tourisme, de permettre l'ouverture au public d'espaces naturels. Ces milieux sont cependant fragiles et il convient de prévenir les conflits d'usage : en particulier, les berges des cours d'eau où la ripisylve ou la bande enherbée doivent être protégées (espace tampon de dépollution, richesse écologique). Les objectifs de protection et de développement touristique peuvent se rejoindre : l'acquisition des terrains pour la réalisation d'un itinéraire est une bonne occasion de maintenir ou de recréer une ripisylve ou une bande enherbée.

De même, les activités nautiques envisagées (canoë, pêche...) doivent prendre en considération les éléments de la TVB : aménagements légers, limitation de la fréquentation...

### **Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés (nature en ville)**

La biodiversité et la TVB ne s'arrête pas brutalement aux portes des villes et des bourgs, même si ces milieux sont moins favorables à la plupart des espèces. Des espaces de loisirs (jardins, parcs...) prennent le relais dans l'enveloppe urbaine. Ce sont aussi des lieux de rencontre. L'interface entre l'espace agro-naturel et l'enveloppe urbaine est ici primordial pour faire pénétrer la nature en ville (cours d'eau, haies périphériques...). Le PLUi doit donc contribuer à préserver des espaces non bâtis et non imperméabilisés dans l'enveloppe urbaine et des « lisières vertes » en périphérie.

L'enjeu de la nature en ville est plus prégnant dans la polarité majeure traversée par le Thouet, espace naturel majeur peu accessible aux habitants : l'OAP thématique « Vallée du Thouet » permet de programmer une amélioration dans ce domaine, en le croisant avec d'autres thématiques, notamment touristiques.

## Axe 3.2 : Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais

### Mettre en valeur les richesses du territoire et permettre leurs évolutions

**L'objectif de cette orientation du PADD est de préserver ce qui fait la richesse et la particularité des paysages et du patrimoine du Thouarsais.** Il peut s'agir d'éléments ponctuels naturels ou bâtis dont il faut éviter la destruction ou de perceptions plus générales à préserver depuis les axes principaux par exemple (effet « vitrine »). **Le risque est de voir le paysage et le patrimoine se banaliser** : la protection de l'existant et l'insertion paysagère des nouveaux projets sont donc les deux enjeux principaux. Ils rejoignent aussi les objectifs de protection liés à la TVB.

Les éléments paysagers à préserver en particulier sont les éléments boisés (forêts, bosquets, haies, arbres isolés...) car ils constituent des repères visuels et identitaires dans le paysage et participent à la TVB en tant que réservoirs ou corridors biologiques.

Il faut veiller également au paysage des vallées qui peuvent représenter un potentiel de découverte via des itinéraires touristiques, ainsi qu'à des éléments plus originaux du territoire comme les buttes-témoins, les anciens terrils, les vallées sèches ou certains coteaux.

La qualité patrimoniale des bourgs est à préserver, elle constitue un atout important du cadre de vie des habitants et un potentiel touristique. Elle s'inscrit dans un site naturel et paysager qu'il convient de respecter le mieux possible : bourg de plaine, de bocage ou de vallée. La protection de certains cônes de vue ou d'éléments végétaux peut contribuer à mieux intégrer les nouvelles extensions urbaines en continuité des bourgs. Dans le même esprit, l'intégration paysagère des bâtiments agricoles doit s'adapter au mieux à l'entité paysagère dans lesquels ils s'implantent.

En campagne, le patrimoine rural « ordinaire » est lui aussi intimement lié au paysage et raconte des pratiques anciennes : corps de ferme, ponts, moulins, calvaires, cabanes de vigne...

Enfin, le territoire anticipe les futurs impacts de sa politique sur le paysage en s'interrogeant notamment sur l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable pour lesquels il mène une politique ambitieuse. Cette problématique fait l'objet d'une OAP thématique « Energie et Paysage ».

### Valoriser le patrimoine géologique

**Le patrimoine géologique constitue une particularité remarquable** du territoire sur laquelle les élus souhaitent s'appuyer pour valoriser le territoire tant auprès des habitants que des visiteurs. Les espaces porteurs de l'identité géologique du Thouarsais (Réserve Naturelle du Toarcien, mégalithes, carrières et anciennes carrières...) peuvent nécessiter des aménagements de mise en valeur et d'ouverture au public.

### Veiller à la qualité des entrées de villes et des limites urbaines

**Les entrées de villes et les limites urbaines sont des espaces sensibles du point de vue paysager.** D'une part, il s'agit de la première image du tissu urbain pour un visiteur et d'autre part, ce sont des espaces amenés à évoluer en accueillant les extensions urbaines. Or, il existe parfois un vrai décalage entre des entrées « banalisées », peu qualitatives, et les centres anciens de grande qualité patrimoniale, en particulier à Thouars. La requalification et/ou l'extension de certaines ZAE sont l'occasion d'une amélioration dans ce domaine, comme par exemple pour les ZAE du Bois St-Hilaire à Louzy ou du Seillereau à St-Varent (qui font l'objet d'OAP).

Plusieurs notions sont utilisées pour appréhender ces espaces. En premier lieu, **la préservation de coupures d'urbanisation** (maintenir un espace bâti entre deux enveloppes urbaines) permet de répondre à plusieurs enjeux : préserver des cônes de vue sur les espaces bâtis, maintenir l'activité agricole et favoriser la biodiversité aux abords des espaces urbanisés en conservant des espaces « tampons ». L'objectif de diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels contribue bien évidemment à limiter le risque de continuité bâtie entre les bourgs, mais le développement de l'agglomération thouarsaise a contribué à rendre floue la limite entre ville et campagne et la perception de chaque bourg. C'est pourquoi il convient d'affirmer deux coupures : entre St-Jean-de-Thouars et Missé en lien avec la préservation de la vallée du Thouet, et entre le bourg de Louzy et les ZAE de Thouars au niveau de la plaine agricole.

**Les extensions urbaines prévues vont générer de nouvelles limites d'urbanisation qu'il convient d'intégrer au mieux au paysage environnant**, en s'appuyant sur l'existant (topographie, cours d'eau, haies, boisements...) ou en créant des espaces de transition (nouvelles plantations, potagers...). L'objectif est d'éviter des arrières d'urbanisation peu qualitatifs (clôtures disgracieuses, espaces de stockage...), tant pour les zones résidentielles qu'économiques.

Cet objectif d'intégration ne se traduit pas systématiquement par la réalisation d'écrans végétaux, car il importe parfois de conserver des vues et des liens entre l'espace urbanisé et la campagne, notamment pour valoriser leur proximité et leur découverte par les modes doux. Chaque OAP donne des orientations quant au traitement des nouvelles limites d'urbanisation.

### **Faire évoluer les paysages bâtis dans l'esprit des lieux**

Les nouvelles opérations d'aménagement modifient le paysage du Thouarsais. La réalisation de quartiers résidentiels, de zones d'activités ou d'équipements peu qualitatifs peut nuire à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du territoire. **Il convient donc de renforcer la qualité paysagère des opérations** en veillant à la qualité des espaces publics, à la diversité des formes urbaines, à la végétalisation, au maintien de fenêtres visuelles, à la création de cheminements... Ces éléments sont précisés dans les OAP et/ou dans le règlement des zones 1AU.

**La requalification des centres est aussi l'occasion d'améliorer le paysage des bourgs** : la rénovation du bâti ne suffit pas si elle n'est pas accompagnée d'un aménagement des espaces publics qui va contribuer à redynamiser le centre. Le plaisir de déambuler en sécurité dans des espaces de qualité est essentiel pour la fréquentation par les habitants et les touristes.

Enfin, certains secteurs sont devenus des friches (concentration de logements vacants, usines abandonnées...) qui donnent une mauvaise image du territoire. **La revalorisation de ces friches contribuera à l'amélioration du paysage et à l'image qu'il renvoie**. En particulier, la réutilisation des friches comme support de production d'énergie renouvelable est envisagée lorsque la reprise est rendue compliquée financièrement (travaux de désamiantage par exemple). Cela rejoint l'objectif de développement de la production locale d'énergie portée par le territoire (voir l'axe 2.3.), tout en évitant de consommer des terres agricoles ou naturelles à cet effet.

### Axe 3.3 : Protéger et valoriser les ressources du territoire

#### Protéger et améliorer les eaux souterraines et de surface

C'est un enjeu important pour le territoire compte tenu de la fragilité de la ressource en eau, tant en quantité qu'en qualité. Les améliorations dans ce domaine ne relèvent pas uniquement de la politique en matière d'urbanisme (pratiques agricoles, politique en matière d'économie d'eau...) mais elle doit y contribuer.

Le PLUi peut agir en fixant plusieurs objectifs en lien avec l'urbanisation. Le premier découle directement de l'effort de diminution de 50% la consommation d'espaces (voir l'axe 1.2) **qui limite de fait l'imperméabilisation des sols et le ruissellement**. De plus, la problématique de gestion des eaux pluviales doit être mieux intégrée dans les nouvelles opérations pour favoriser l'infiltration sur place de l'eau. Elle permet de recharger les nappes, de conserver la ressource, de favoriser la végétation et de climatiser la ville, alors que l'évacuation par tuyau coûte cher et augmente le risque d'inondation. Cet objectif peut conduire à fixer des seuils maximums de surfaces imperméabilisées pour les nouvelles constructions.

Enfin, la protection d'éléments naturels qui permettent l'infiltration sur place (espace « tampon » telles que les zones humides) ou ralentissent le ruissellement (fossés, réseau de haies...) contribuent aussi à améliorer la qualité de l'eau (rôle épuratoire).

Le deuxième point essentiel est l'adéquation entre les projets de développement urbain et les capacités des systèmes épuratoires afin de garantir le rejet d'une eau de qualité dans le milieu naturel. Selon l'état des réseaux et des stations d'épuration, ce principe peut conduire à conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à la réalisation de travaux. Dans certains cas, pour de certaines opérations, le recours à un système d'assainissement non collectif peut être une solution, imitant ainsi le risque de déversement dans le milieu naturel.

Afin de garantir l'adéquation entre les projets de développement urbain et les capacités des systèmes épuratoires la CCT engage des actions échéancées permettant un investissement sur le cycle 2020 – 2026 d'environ 27 000 000euros. La CCT a pour objectifs :

- La réhabilitation des réseaux poreux pour limiter l'intrusion des eaux claires parasites et donc limiter les déversements en milieu naturel ;
- La réhabilitation des ouvrages dont le fonctionnement est précaire.

Afin d'atteindre ces objectifs des études seront réalisées :

- Juxtaposition des 3 études à la parcelle (2008, 2012, 2016)
- Études comparatives pour le mode d'assainissement recommandé des secteurs AC non desservis par le réseau ressortant de l'étude de juxtaposition
- Révision du zonage
- Étude hydraulique sur le bassin de Crevant
- Schéma directeur du St Varentais
- Audit général de la STEP de Sainte-Verge
- Poursuite de la mise en place du diagnostic permanent de nos systèmes d'assainissement.



Enfin, les périmètres de captage en eau potable sont strictement protégés conformément à la réglementation en vigueur : classement en 2017 par arrêté préfectoral en « Zone soumise à Contrainte Environnementale » (voir la partie « EAU » de l'Etat Initial de l'Environnement »).

### **Valoriser les carrières en tant que ressource**

Les carrières sont à valoriser car elles représentent une ressource importante du territoire et un atout économique. Leur développement nécessite des besoins fonciers et en desserte (trafic poids lourds) qui doivent être anticipés, ainsi qu'une prise en compte des impacts d'une telle activité. Des procédures d'autorisation existent autres que la seule réglementation du PLUi (étude d'impact sur l'environnement, étude de dangers...). Il convient donc de connaître les projets pour permettre leur réalisation le cas échéant.

Elles constituent aussi un potentiel touristique en lien avec la thématique géologique et des milieux originaux (falaises...), notamment après fermeture et remise en état des sites.

### **Améliorer la valorisation des déchets pour ménager les ressources**

Outre les actions menées par la CCT pour réduire la production de déchets, le PLUi peut agir en prévoyant le déploiement et l'amélioration des déchetteries de proximité. Le projet de nouvelle déchetterie entre St-Varent et La Butte en est un exemple.

Dans les nouvelles opérations également, il convient de favoriser la collecte de déchets en prévoyant des espaces ou des locaux dédiés au regroupement et au tri des déchets, ce qui évite notamment une collecte coûteuse et polluante en porte à porte. La circulation des engins de réputation est donc à considérer dans la conception des nouveaux quartiers.

## **Axe 3.4 : Eviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances**

### **Concevoir des projets qui limitent l'exposition des populations aux risques et nuisances**

Les risques et nuisances sont connus sur le territoire et font l'objet pour certains d'une réglementation spécifique à respecter.

**L'objectif principal est de ne pas exposer davantage de population à ces risques et nuisances et donc de les considérer dans les choix d'urbanisation.** Les projets se situent donc à l'écart de ceux-ci ou nécessitent de prendre les mesures adéquates (normes d'isolation sonore par exemple).

La proximité des axes routiers est notamment à considérer car ils concentrent plusieurs risques (accidents, transports de matières dangereuses, pollution de l'aire) et les nuisances sonores. Il conviendra d'apaiser la traversée de l'agglomération et de certains bourgs, en particulier le long de la RD938 qui connaît un fort trafic poids lourds.

Le risque inondation est géré par des documents spécifiques (PPRI de la vallée du Thouet et atlas des zones inondables de l'Argenton, du Thouaret et de la Dive) que le PLUi doit respecter ou prendre en compte. Ce dernier, par certaines protections (zones humides, cours d'eau, haies...), participe aussi à réduire ce risque.

Les autres risques naturels connus sont portés à la connaissance des pétitionnaires.

## 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ( OAP).

### 2.1. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

#### 2.1.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation habitat

##### Introduction :

Conformément aux articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

**« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :**

**1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

**4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP s'imposent au projet dans **un rapport de compatibilité.**

Le règlement reprend les éléments traduits dans les OAP dans la mesure où leur réalisation nécessite un appui réglementaire et un rapport de conformité. Chaque OAP est délimitée dans les plans de zonage et dans les documents graphiques du PLUi, par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°5 des OAP.

##### Méthodologie

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées à partir des objectifs définis suite à la réalisation de la tâche urbaine, de l'analyse du potentiel de densification, du recensement des friches bâties et de l'étude de la vacance. Ces analyses ont permis d'identifier les potentiels de chaque secteur (zone urbaine, pôle secondaire et les autres communes rurales) en fonction des

surfaces encore cessibles et/ou pouvant muter. Ces études ont permis de déterminer, en corrélant tous ces éléments, la surface maximale que les communes pourraient urbaniser en extension (en tenant compte du potentiel existant...) et la densité à atteindre. Ces chiffres ont été communiqués à chaque mairie, après la réalisation de la tâche urbaine. Ces besoins définis correspondent aux objectifs du SCoT pour atteindre une progression de population de 0.2 % en moyenne/an.

Avec ces données, chaque mairie a proposé des terrains qui pourraient être urbanisés à moyen terme. Au vu du foncier détendu, les opérations d'ensemble sont essentiellement réalisées en portage public jusqu'alors. Les propositions ont été présentées par secteur afin de mutualiser les enjeux et de permettre une harmonisation et une priorisation de l'ouverture à l'urbanisation.

Ces propositions ont ensuite subi une analyse technique précise qui a soit évincé, soit réduit des sites.

**Les propositions de chaque commune ont été filtrées** suivant :

- Les différentes servitudes s'appliquant aux terrains,
- Les enjeux liés à la trame verte et bleue au vu des secteurs identifiés et de leur potentiel.
- L'inventaire des zones humides.
- La faisabilité technique : étude des réseaux secs, réseaux humides, assainissement, accès...
- La prise en compte du paysage et l'impact possible des projets envisagés.
- La faisabilité réelle sur chaque terrain afin d'obtenir la densité minimale à atteindre (formes architecturales possibles...).
- Les négociations en cours ou la dureté foncière identifiée(s) par les communes.

Cette analyse fine a permis d'évincer des sites qui au final n'auraient pas été urbanisables.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été dessinées par l'Architecte conseil de la Communauté de Communes du Thouarsais et réalisées avec l'équipe de la maison de l'urbanisme et l'agence d'urbanisme de la région angevine. Elles ont ensuite été cartographiées sous logiciel informatique.

**Les OAP reprennent tout d'abord les éléments présents autour du secteur** : bâti, exploitation agricole à proximité, commerces, équipements, végétation présente... Chaque site est analysé en prenant en compte le contexte dans lequel il va s'insérer afin que le projet soit intégré le mieux possible à l'existant. La qualité architecturale, urbaine et paysagère passe par cette analyse et les préconisations qui en découlent, pour une meilleure prise en compte de l'environnement adjacent.

**Ces orientations d'aménagement et de programmation préconisent les objectifs à atteindre sur les sites :**

- **Le nombre de logements minimal à réaliser par opération afin d'atteindre les densités recherchées.**
- **Les grands principes de desserte, d'accès et de sécurisation des voies et carrefours.**
- **Les accès piétons et les cheminements pour les modes doux.**
- **Les transitions paysagères à réaliser ou à conforter suivant les sites.**
- **L'implantation du bâti dans certains cas suivant la configuration du bâti à proximité, pour créer un front de rue ou pour des raisons d'orientation solaire du bâti.**
- **La gestion des eaux pluviales...**

Les OAP précises avec leur périmètre et les préconisations sont contenues dans la partie n°5 du PLUi.

Certaines OAP prévoient la réalisation de logements sociaux en accord avec les objectifs fixés. Il est cependant important de rappeler que les objectifs en matière de logements sociaux seront opérés sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

**Les communes de la zone urbaine : Thouars, Missé, Louzy, Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Jacques-De-Thouars, Sainte- Radegonde, Sainte-Verge.**

**La zone urbaine doit produire à elle-seule 50 % des logements dans les 10 prochaines années.** Par conséquent, les terrains identifiés sont souvent des opérations conséquentes avec un nombre de logements et une densité à atteindre plus élevés.

Pour la ville-centre **Thouars**, plusieurs sites sont concernés par des OAP avec des logiques d'aménagements différentes.

Le site le plus important correspond au prolongement de l'aménagement **du quartier des Beaux-Champs**. Le projet global apparaissait peu dans le permis d'aménager à l'échelle de la première tranche. Le PLUi permet ici de voir l'ensemble du futur quartier avec les espaces végétalisés, le lien avec l'OAP équipement à proximité et la jonction avec les structures urbaines existantes. L'enjeu de ce site est d'offrir un nombre conséquent de constructions en permettant au porteur de projet de jouer sur les compositions, sur les formes urbaines tout en y intégrant de l'habitat social.

Le secteur en enclave de **la Fontaine à Montais** propose une densité à atteindre moins élevée afin d'offrir une gamme de produits en cohérence avec le quartier et la demande enregistrée aujourd'hui par la Ville de Thouars. Ce quartier requalifié suite à la réalisation du pôle petite enfance Amalthée, du pôle aquatique Les Bassins du Thouet et de la nouvelle voie de desserte offre une dynamique nouvelle.

**Le site de Garambeau** affiche une cohérence au vu des équipements et commerces à proximité avec la zone du Super U, et avec un accès facile à la place Lavault. L'urbanisation de ce secteur est aujourd'hui délimitée par les jardins familiaux à la sortie de Thouars. L'urbanisation de ce secteur permet donc de densifier la zone et redonner un second souffle à l'urbanisation du quartier qui date essentiellement des années 70. Une densité plus élevée est recherchée afin de concentrer la population au plus près des commerces et des équipements et lui permettre de rejoindre le centre par des modes doux. La réalisation de logements sociaux est identifiée comme nécessaire pour ce secteur au vu des enjeux de mobilité notamment.

L'OAP sur **le secteur de Fertevault** est située en face de l'hôpital et à proximité du collège Jean Rostand. Ce secteur est choisi pour conforter un quartier qui offre un habitat diversifié à proximité d'équipements structurants. Ce site offre aussi un cadre végétal intéressant et à proximité des vues sur les vallées sèches. Une recherche de mixité sociale est prévue avec un nombre de logements sociaux à réaliser sur le secteur.

L'OAP concernant **le quartier des Capucins** est une opération de renouvellement urbain lancée dans le cadre d'une démarche de quartier politique de la ville. Le programme, d'ores et déjà identifié lors de l'élaboration du PLUi, est repris dans l'OAP afin d'afficher les choix faits sur ce secteur et de valoriser le partenariat avec l'État.

Les communes de la zone urbaine, qui sont dans la continuité de bâti, offrent une dynamique similaire pour renforcer la polarité majeure et pour permettre un habitat diversifié dans le Thouarsais.

Sur la commune de **Saint-Jean-de-Thouars**, un terrain est identifié à proximité de son école, son gymnase et de sa mairie. Lieu stratégique de la commune, bien desservi et facilement accessible, ce site présente un atout fort notamment avec la proximité de Saint-Jacques de-Thouars.

Saint Jean-de-Thouars prévoit aussi de combler deux dents creuses, une dans le centre et une à proximité de l'Hôtellerie Saint-Jean. Une de ces dents creuses s'est formée suite à une urbanisation linéaire qui l'a enclavée. La seconde correspond au parc d'une grande propriété. Ces espaces offrent ainsi un potentiel de densification à exploiter.

**Saint-Jacques- de-Thouars** renforce aussi le quartier de l'école de Saint-Jean-de-Thouars par un secteur à proximité qui viendra compléter ce nouvel espace de vie où l'urbanisation renforce cette nouvelle organisation territoriale. Ce secteur est un ancien projet qui aboutit enfin, dans les objectifs et les densités recherchés par le PLUi. La taille de l'OAP correspond largement aux besoins identifiés de la commune mais répond également à une logique d'aménagement avec desserte du site par deux accès.

**Sainte-Verge** poursuit l'urbanisation lancée en 2018 de son quartier situé entre le centre-bourg et la zone commerciale adjacente. Ce secteur a fait l'objet de procédures d'urbanisme antérieures permettant sa concrétisation. Le projet d'ensemble est repris aujourd'hui dans le PLUi afin de visualiser le futur quartier qui sera réalisé à moyen terme. Les objectifs et les recommandations du projet initial sont maintenus d'autant que la densité à atteindre antérieure correspondait aux objectifs fixés aujourd'hui. Le découpage des zones 1AUh et 2AUh correspond aux phases successives du projet d'ensemble et aux tranches de travaux.

La commune de **Sainte-Radegonde** contient 2 sites en OAP :

- Une dent creuse issue d'une opération immobilière inachevée. Ce secteur présente une forte densité permettant d'offrir une typologie d'habitats correspondant à la logique initiale du projet. Les aménagements des réseaux, issus de l'opération initiale, sont déjà réalisés.
- Une OAP correspondant aux tranches successives du lotissement de la Biaune déjà en cours de commercialisation sur sa 1ère tranche depuis 2014. La densité à atteindre a été réévaluée à la hausse afin d'atteindre les objectifs du PADD.

Sur la commune de **Louzy** deux sites sont identifiés : un à l'entrée du bourg, zoné en 1AUh correspond à un projet ancien qui va se concrétiser suite à l'acquisition des terrains. Un second à proximité, qui est zoné en 2AUh, pour une commercialisation successive. Ces sites vont présenter une densité et une compacité de l'espace bâti plus fortes que ce qui a été produit ces dix dernières années sur Louzy et la commune affiche une limitation forte de l'étalement urbain.

La commune de **Missé** a décidé de fédérer l'urbanisation future et les équipements existants excentrés. Ainsi le choix est fait en faveur d'un terrain à proximité des équipements : école, mairie, salle polyvalente... Ce choix permet de rapprocher la population à proximité de ces équipements, même si le site offre aujourd'hui peu d'offres de logements. La commune de Missé conforte aussi son centre-bourg avec une OAP en renouvellement sur une dent creuse. Cette OAP va permettre d'offrir de nouveaux logements dans un quartier vieillissant.

### **Le pôle secondaire : Saint-Varent.**

**Saint-Varent** doit renforcer son rôle de pôle secondaire en construisant davantage de logements que les années précédentes. Pour cela, plusieurs zones sont identifiées en 1AUh et en 2AUh. La première OAP concerne une enclave importante générée par la construction des lotissements des

20 dernières années. La dureté foncière justifiait de la non-construction de cet espace. Au vu des acquisitions réalisées, une OAP est réalisée sur cette zone pour pouvoir réaliser un lotissement proche du centre-bourg et de la zone commerciale existante.

Le second site est une dent creuse située à proximité du cimetière. Ce terrain en pente offre un espace de densification à valoriser, notamment par les vues qu'il offre sur la vallée du Thouaret et sur le centre-bourg.

Enfin, un nouveau quartier, zoné en 2AUh, sera réalisé à moyen terme suivant la vitesse de commercialisation des deux premiers sites. Ce nouveau quartier, situé près du stade, s'étend vers le Nord de Saint-Varent. Ces choix permettent de conforter Saint-Varent en tant que pôle relais et permettent une production de logements supérieure pour conforter cette dynamique et accueillir la population nouvelle attendue.

### **Les communes rurales.**

Les autres communes présentent des situations très variées et les terrains sont issus de stratégies différentes. Essentiellement, le choix des sites a été fait en fonction des enjeux fonciers, du potentiel de densification, de l'éloignement des contraintes et des nuisances... Plusieurs communes confortent leur urbanisation en prolongeant les opérations récentes ou encore en cours. D'autres communes ont dû s'adapter aux contraintes territoriales du type zones humides ou inondables, corridor de biodiversité, topographie accidentée ...

La commune **d'Argenton- l'Église** poursuit l'urbanisation dans son bourg, dans le prolongement du lotissement récemment réalisé, accordé en 2014 pour 21 lots. Ce terrain résiduel se retrouvait au cœur d'un espace urbanisé. Le choix est stratégique puisque le renfort des réseaux avait été nécessaire lors de la première tranche et une connexion directe à la station d'épuration est privilégiée, comme cela a été réalisé lors du premier projet.

La commune de **Brie** présente deux OAP avec une logique identique : offrir quelques parcelles constructibles au plus près des espaces déjà bâtis et dans le prolongement de l'existant. La commune étant concernée par la directive NATURA 2000, ces terrains sont limités dans leur taille afin de limiter au maximum la consommation de terrains. Vu la faible ampleur du projet, l'urbanisation pourra émerger par phases successives tant que l'orientation d'aménagement et de programmation est respectée.

Sur la commune de **Brion-Près-Thouet**, l'inventaire des zones humides a identifié une zone humide sur un terrain en plein cœur de bourg. Du point de vue de la planification urbaine, ce terrain correspond tout à fait aux recherches : enclave en plein cœur de bourg, à proximité des commerces, dans un espace déjà bâti et ne réduisant pas de surfaces agricoles. La zone humide, antérieurement vu comme une contrainte sur ce site, a été intégrée à l'OAP et mise en valeur. Pour un vert du futur site, elle va être un espace vert pédagogique avec une aire de loisirs à proximité. L'OAP de Brion-Près-Thouet présente par conséquent l'entièreté du site même si l'urbanisation va y être phasée et les aménagements portés par différentes instances. Le choix est d'afficher la cohérence du projet dans son ensemble.

**Coulonges-Thouarsais** conforte son espace bâti en prévoyant l'extension de son lotissement en cours de commercialisation. Les réseaux ont été dimensionnés pour le projet d'ensemble dès la conception initiale de la première tranche de travaux. Ce site s'insère dans un cadre végétal arboré et à quelques mètres du centre-bourg.

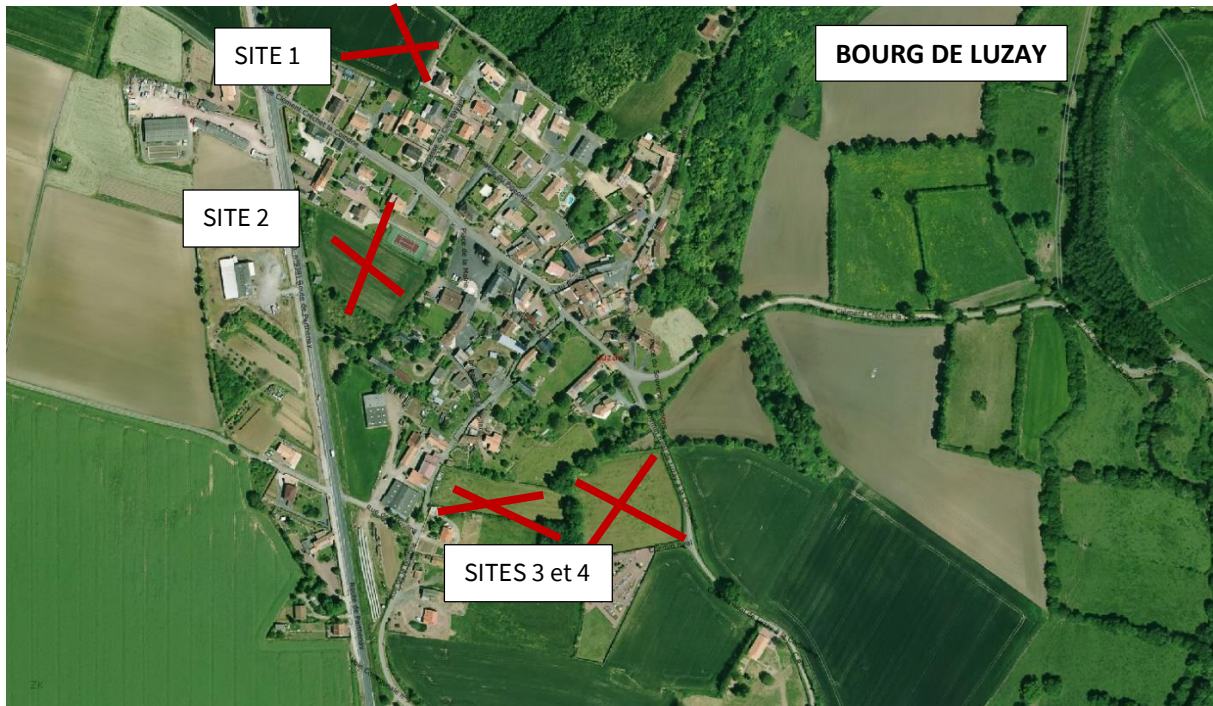
L'OAP de **Glénay**, en cœur de secteur déjà urbanisé est une extension qui correspond à des logiques urbaines cohérentes : construction d'habitations à proximité de l'école, dans le bourg, sans consommation d'espaces agricoles. Sur ce site, un corridor de biodiversité a été identifié lors de la définition de la trame verte et bleue. Ce corridor correspond au passage de plusieurs espèces qui traversent le site actuellement. L'OAP a donc été composée en intégrant ce corridor pour renforcer ce passage tout en offrant un linéaire végétal structurant au futur projet.

La commune de **Luché-Thouarsais** commercialise actuellement sa 1ère tranche du lotissement située à proximité de l'école et de la base de loisirs des Adillons. Une seconde tranche est prévue à l'échelle des dix ans, avec une densité à atteindre renforcée. Ce projet vient aussi s'inscrire dans l'aménagement touristique de la voie afin de sécuriser les accès et d'offrir des modes doux pour relier la route départementale et la base de loisirs et l'école des Adillons. Luché-Thouarsais propose aussi une OAP dans son centre, classé en zone U, afin de permettre d'optimiser le terrain concerné et de maintenir le cadre boisé présent. Un dernier site est concerné par une OAP, à la sortie du bourg, mais dans un espace qui permet une densification possible et dans un cadre végétal de type bocager.

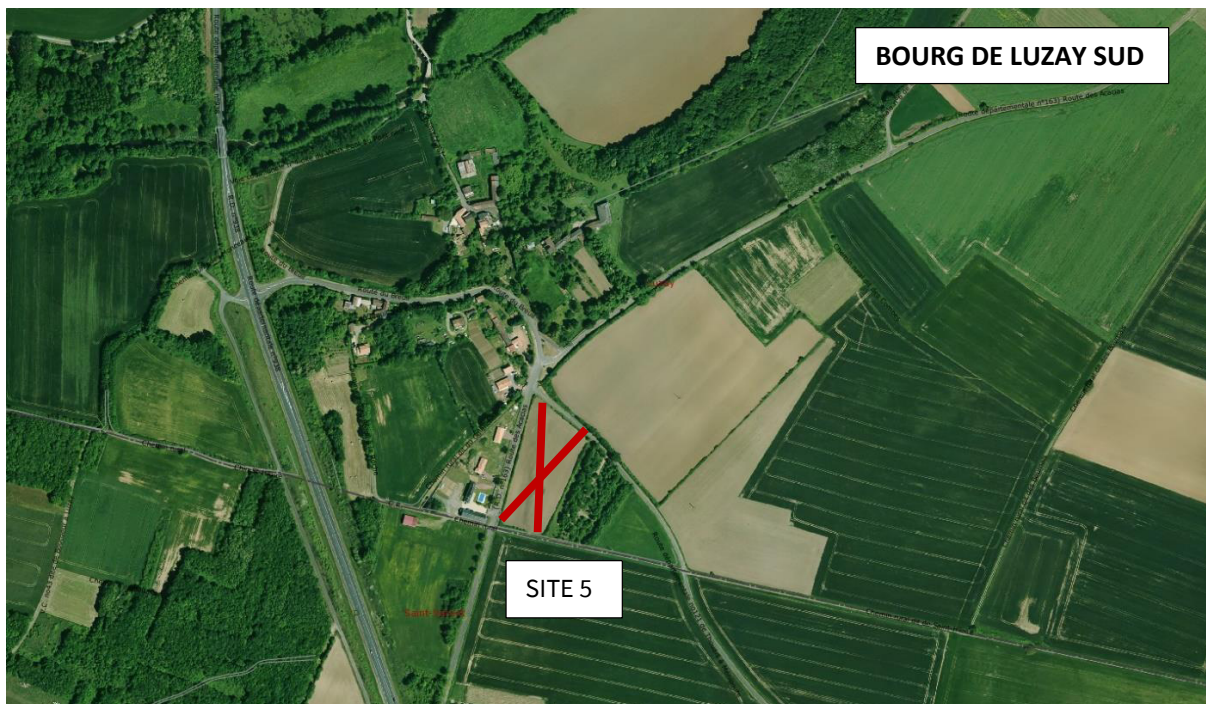
L'exemple de **Luzay** est particulier car la commune est soumise à de multiples contraintes. La commune est coupée en deux par l'axe Parthenay/Thouars (RD 938), ce qui contraint l'organisation spatiale et le sentiment d'appartenance de la population au bourg de Luzay. La commune est tournée vers le Saint-Varentais sur sa partie Ouest et l'Est est plus concentré vers le bourg de Luzay. La partie Ouest présente une évasion commerciale et scolaire forte vers Saint-Varent. De ce fait, la recherche de terrain a été effectuée vers la partie Est mais qui est, elle-même, très contrainte. L'objectif étant de pouvoir maintenir la population et renforcer les équipements présents dans le bourg dont l'école. Plusieurs terrains ont été évincés :

- Un terrain trop près de la route départementale a été évincé ; terrain qui de ce fait était contraint et pénalisé à cause du bruit. En effet, la population s'installant à Luzay ne supportera pas les contraintes de la ville et notamment le bruit généré par l'axe routier. (Site 2).
- Plusieurs terrains ont été évincés à cause de la topographie trop accidentée.
- Un terrain, a été évincé à cause d'un écoulement des eaux pluviales important et une stagnation de celles-ci, bien connue sur la commune.
- Plusieurs terrains proches du centre-bourg ont été évincés puisqu'ils permettent à l'exploitant agricole en place de pouvoir laisser paître son élevage bovin sans devoir franchir de voies. (Sites 3 et 4)
- Un terrain a été supprimé puisqu'il était éloigné du bourg, dans un hameau, et en discontinuité. La densité recherchée n'aurait pas permis une intégration urbaine qualitative par rapport au tissu existant. (Site 5)

Par conséquent, les terrains proposés sont situés au Sud du Bourg et dans le village de la Coindrie pour la commune de Luzay.







- Le site 1 a été évincé au vu de son caractère humide.
- Le site 2 a été évincé à cause du bruit généré par la Route Départementale adjacente.
- Les sites 3 et 4 ont été évincés puisqu'ils servent aujourd'hui de parcours pour l'élevage de l'exploitation située à l'Ouest.
- Le site 5 a été évincé car il est trop éloigné du bourg, situé dans un hameau, et une densité forte ne correspondrait pas à l'urbanisation déjà existante, malgré la facilité d'accès à la voie départementale.

La commune de **Mauzé-Thouarsais** est concernée par une OAP en enclave qui correspond à un cœur de quartier non urbanisé. Sa visibilité est aujourd'hui faible compte tenu de l'urbanisation linéaire qui a encerclé ce site. À proximité du centre-bourg et des commerces, l'objectif est d'offrir une offre de logements diversifiée qui viendra conforter ce quartier. La commune a déjà initié la démarche par des acquisitions foncières permettant de désenclaver ce site. La commune de Mauzé-Thouarsais présente également une OAP dans le prolongement du lotissement des Champs-Bertauts. Ce choix stratégique permet d'offrir une offre résidentielle nouvelle, avec une densité plus élevée que dans sa phase antérieure. Les réseaux avaient été dimensionnés pour pouvoir accueillir une seconde tranche de travaux ; les espaces communs, dont un espace de loisirs pour enfants, existent déjà sur la première tranche.

Mauzé-Thouarsais poursuit aussi l'urbanisation à Rigné en proposant un espace en profondeur pour ne pas reprendre l'urbanisme linéaire présent dans le village. La proximité de l'axe routier Bressuire/Thouars est un avantage pour l'urbanisation de Rigné où les demandes de terrains à bâtir sont récurrentes ces dernières années.

Comme pour le cas de Brion-Près-Thouet et de Glénay, **Oiron** propose un terrain en OAP qui correspond à une grande enclave dans le centre-bourg. L'urbanisation future de cette enclave permet de ne pas consommer d'espaces agricoles et de renforcer la population du centre-bourg. Ce projet sera situé à proximité des équipements et facilement accessible depuis le centre. Une attention particulière sera portée sur l'architecture et l'intégration du projet dans l'existant au vu du fort patrimoine architectural remarquable sur Oiron. Le projet d'ensemble du quartier est repris dans l'OAP malgré un phasage en 1AUh et 2AUh.

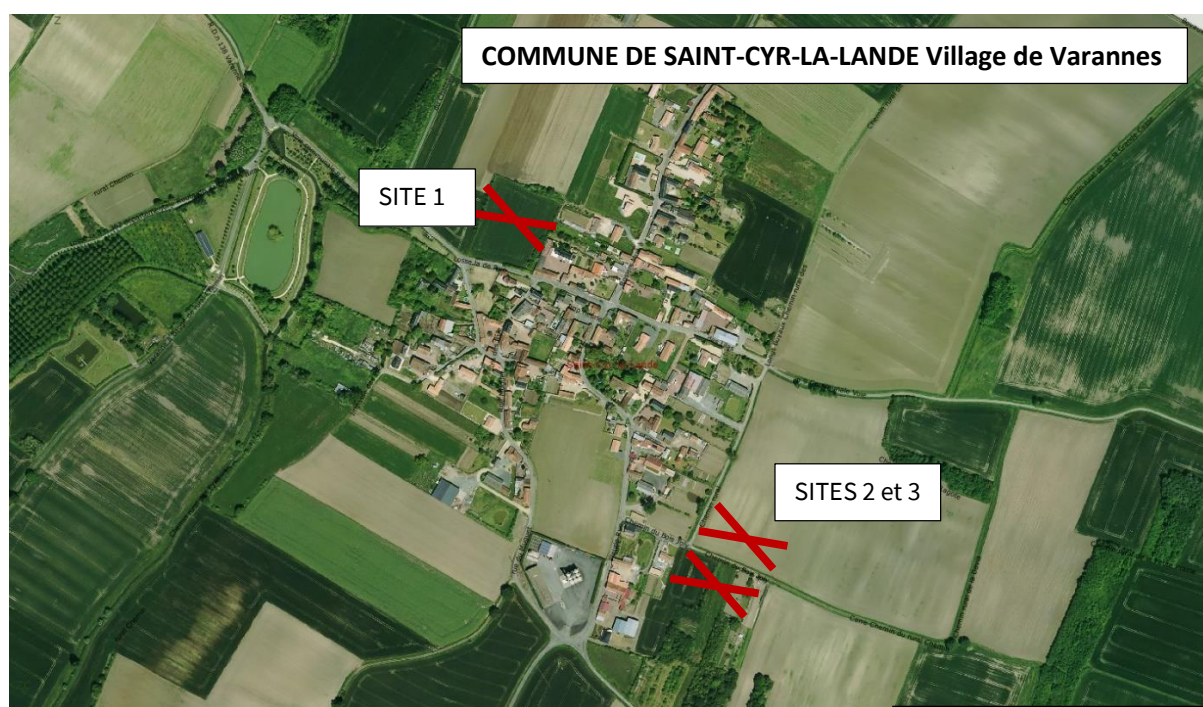
La commune de **Pas-de-Jeu** lance en 2018 son aménagement de sécurisation de la traversée de bourg et son aménagement du quartier de l'école. Un aménagement d'ensemble du bourg de Pas-De-Jeu est actuellement réalisé avec une équipe pluridisciplinaire. Ce projet comporte plusieurs phases de travaux avec des objectifs variés : aménagement d'une place de desserte de l'école pour les transports en commun et les modes doux, sécurisation des accès et de la traversée du bourg, construction de quelques logements pour conforter la centralité... L'OAP proposée intervient donc en deuxième phase de ce projet avec la réalisation de quelques logements suite à ces nouveaux aménagements.

La commune de **Pierrefitte** est concernée par une OAP dans le prolongement de l'urbanisation récente. L'OAP propose un terrain en profondeur pour éviter l'urbanisation linéaire et optimiser le foncier disponible. Cette OAP préconise cependant des constructions avec un front bâti imposé, parallèle à la rue afin de maintenir les formes urbaines présentes plus anciennes situées de l'autre côté de la rue. La transition paysagère et les espaces végétalisés sont primordiaux sur ce site afin d'effectuer une coupure avec l'élevage bovin situé au Nord du site, mais pas à proximité immédiate.

La commune de **Saint-Jouin-de-Marnes** propose deux sites qui sont aujourd'hui enclavés. Ces espaces permettent d'offrir une offre immobilière nouvelle sans consommer d'espaces agricoles. Le secteur en plein cœur de bourg est un espace de renouvellement urbain où les enjeux de la densification rejoignent ceux de la redynamisation du centre. La configuration particulière du site, par ses accès contraints, permet de proposer une OAP renouvellement urbain qui imagine un quartier avec une conception nouvelle, où l'accès par les modes doux est prioritaire.

Le second site à la sortie Nord du centre-bourg permet quant à lui de relancer une dynamique dans un quartier ancien, et d'offrir un habitat plus traditionnel dans un espace aujourd'hui inoccupé. La reprise de ce site doit cependant imposer une prise en compte des dénivelés de terrain et du maintien des terres, non négligeables à l'échelle du projet.

La commune de **Saint-Cyr-La-Lande** avait antérieurement choisi un site en extension. Au vu de la dureté foncière et de la faible opportunité d'urbaniser à la sortie du bourg de Varannes, la commune a préféré se recentrer sur une dent creuse à proximité dans le bourg de Varannes.



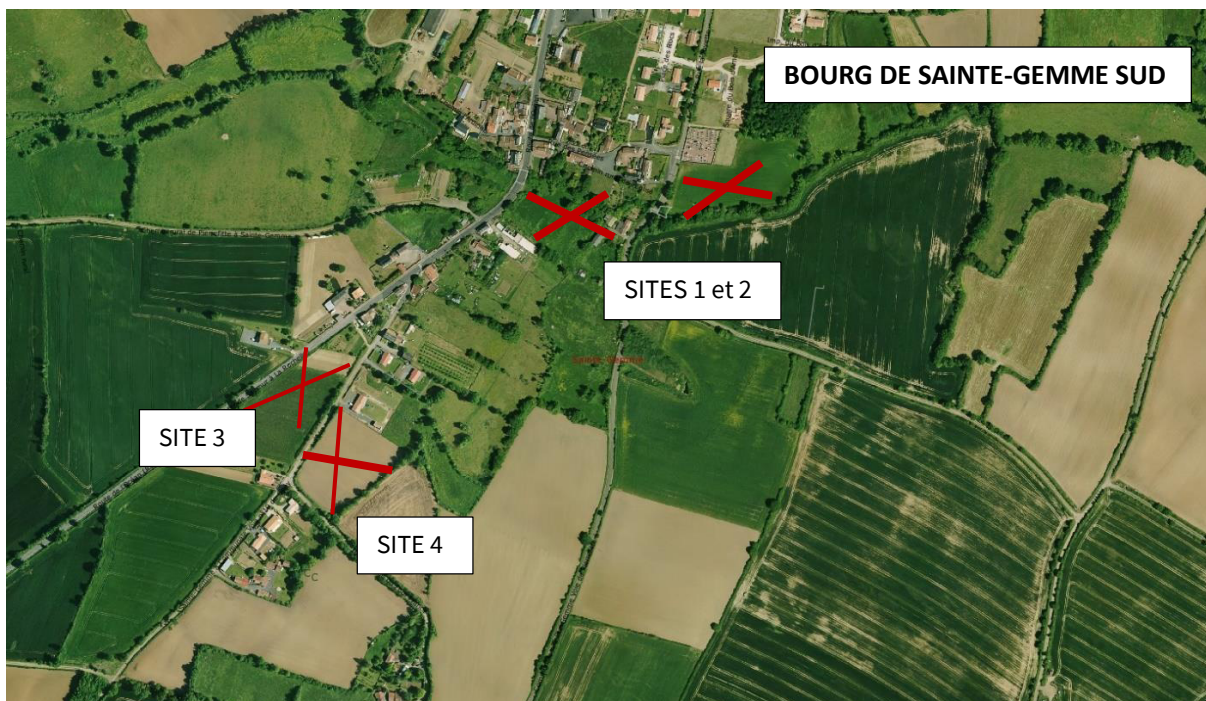


- Le site 1 a été évincé au vu de la dureté foncière identifiée et de l'inopportunité d'aller urbaniser en sortie de bourg.
- Les sites 2 et 3 ont été évincés au vu de la forte répercussion sur l'espace agricole qui aurait été pénalisé par un nouvel espace urbanisé.

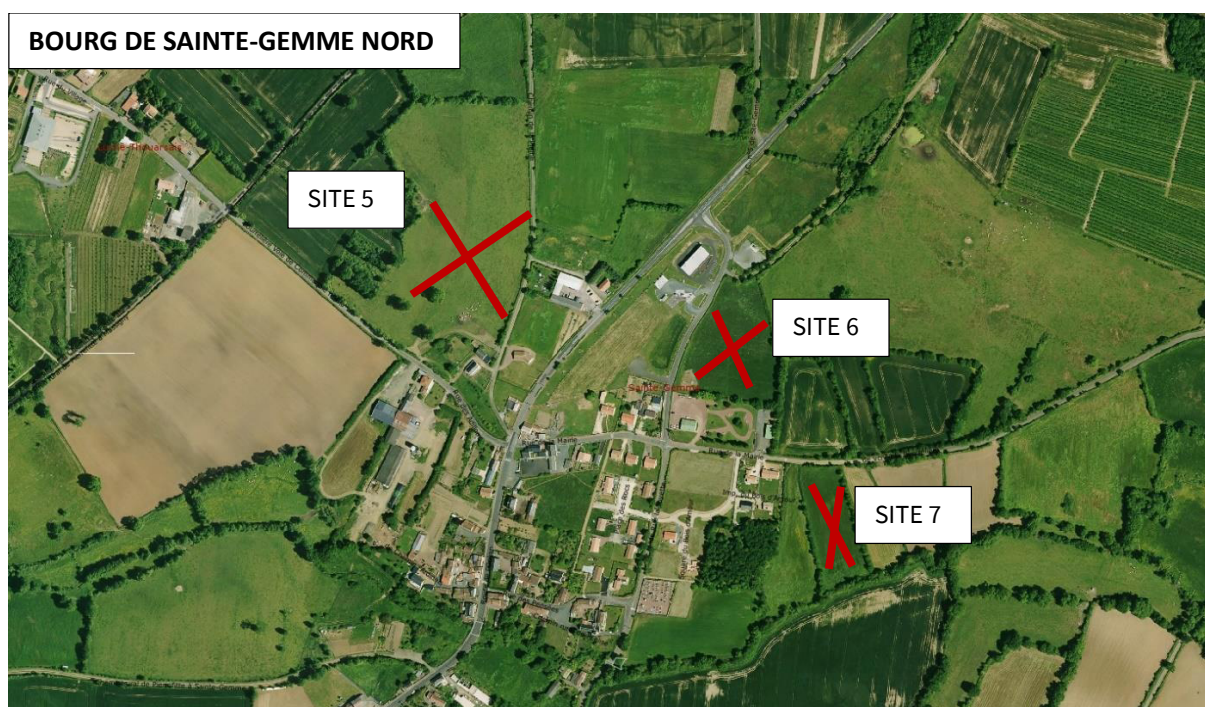
Le site retenu est contraint pour un périmètre sanitaire de sécurité lié aux silos à proximité. L'antériorité des silos les soumet à une simple déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais le bon sens urbain préconise un recul d'une centaine de mètres pour ne pas proposer une urbanisation au pied des structures industrielles existantes. Malgré cela un espace non bâti conséquent demeure urbanisable. Des habitations récentes se sont construites en bord de voie. L'OAP permet donc de limiter cette urbanisation linéaire en front de rue et de repenser l'aménagement du quartier dans son intégralité.

La commune de **Saint-Généroux** renforce son centre ancien en proposant un terrain qui permettra de conforter l'urbanisation actuelle. Les enjeux de structuration de la rue par un front bâti sont d'ailleurs relevés dans l'OAP avec des recommandations en ce sens. Saint-Généroux est une commune assez contrainte au niveau de la topographie et plusieurs secteurs sont soumis à des risques de ruissellement important. Le projet ne prévoit aucune destruction de haies.

À **Sainte-Gemme** notamment, plusieurs sites ont été étudiés puis retirés. Plusieurs justifications ont permis d'évincer ces sites : canalisation de gaz enterrée malgré une localisation idéale en enclave et une topographie plane, sites concernés par des réservoirs de biodiversité ou avec un caractère trop humide, impact dommageable sur le paysage... La commune de Sainte Gemme a finalement identifié un site, pas trop éloigné du bourg, facilement accessible depuis la route départementale de Bressuire mais qui n'est pas à proximité immédiate de celle-ci pour limiter les nuisances sonores.



- Les sites 1 et 2 ont été évincés au vu de leur intégration dans la trame verte et bleue et de leur caractère très humide.
- Le site 3 a été évincé à cause du bruit généré par la Route Départementale adjacente.
- Le site 4 a été évincé au vu de la servitude de gaz le traversant de part en part.



- Le site 5 a été évincé car l'urbanisation aurait eu un impact négatif sur le paysage et la trame bocagère présente sur le site.
- Le site 6 a été évincé au vu de la zone industrielle située juste en face et au périmètre de sécurité lié aux infrastructures existantes. La salle polyvalente existante pouvait aussi créer des conflits d'usage.
- Le site 7 a été évincé au vu de son caractère humide et de sa topographie.

La commune de **Saint-Léger-de-Montbrun** propose deux sites en OAP qui sont complémentaires. Le choix a été de retenir deux sites : un dans le bourg de Vrères, le second dans le village d'Orbé. Le site de Vrères est une enclave qui a fait l'objet de plusieurs projets mais qui présente encore une dureté foncière réelle. Pourtant le maintien de cette zone est nécessaire au vu de sa localisation en plein centre de Vrères sur l'axe allant vers Chinon.

Le site d'Orbé, situé à proximité de la route de Loudun, permet quant à lui d'offrir une offre de logement nouvelle sur cet axe. Le développement du village d'Orbé est contraint par la scierie, entreprise présente depuis quatre générations. Le choix politique a été d'éloigner l'urbanisation à la sortie du village pour ne pas créer de nuisances. Les dents creuses identifiées dans Orbé ne sont pas valorisables au vu des contraintes liées à la scierie et à la volonté de faire perdurer cette activité.

La commune de **Saint-Martin-de-Macon** poursuit l'urbanisation de ces dix dernières années en partie le long de la voie communale n°1, à l'Ouest en réduisant les surfaces de terrain proposées, et à l'Est de la voie en proposant une opération d'ensemble qui va structurer le Nord-Ouest du centre-bourg. Cette opération permet d'offrir deux typologies de terrains, une 1ère tranche commercialisable rapidement et une seconde tranche sous forme de lotissement nécessitant un permis d'aménager. L'OAP prend tout son sens en structurant le quartier dans son ensemble.

La commune de **Saint-Martin-de-Sanzay** prévoit de renforcer un quartier en devenir où plusieurs constructions récentes ont été réalisées. Ce quartier reprend trois secteurs, l'un en densification,

l'autre en renouvellement urbain faisant l'objet d'OAP et un secteur en extension identifié en 2AUh. C'est l'ensemble du quartier qui doit être analysé avec à long terme la création d'une voie de desserte, des accès pour les modes doux afin de relier les commerces et la place centrale du bourg. La commune de Saint-Martin-de-Sanzay présente un secteur, zoné en U, donnant route du Château Gaillard au nord de la maison de retraite. Cette dent creuse concernée par une OAP permet de renforcer la densité de ce quartier et d'offrir des logements nouveaux dans le centre. La commune propose aussi un autre périmètre qui correspond à des fonds de jardins et des espaces libres dans le cœur de bourg et à proximité des commerces existants. Cet espace, défini comme prioritaire par l'Etablissement public foncier, est incluse dans une OAP afin de faciliter la densification. L'articulation entre ces deux OAP sur le bourg de Saint-Martin-De-Sanzay est un véritable enjeu afin d'organiser un maillage urbain et des cheminements pour les modes doux répondant aux besoins de la population.

La commune de Saint-Martin-de-Sanzay, dans le village de Passay, identifie aussi par une OAP un secteur prioritaire à densifier. La réalisation d'une OAP sur ce secteur en devenir permet d'y imposer la densité recherchée et de construire un projet d'ensemble cohérent notamment en conservant les éléments paysagers forts existants. Cela limite aussi une consommation foncière trop importante pour quelques logements seulement. Le village de Passay enregistre des demandes liées à la proximité du Maine et Loire.

La commune de **Taizé-Maulais** a réfléchi depuis 2012 à l'urbanisation d'un nouveau quartier à Ligaine en lien avec l'architecte Conseil de la Communauté de Communes du Thouarsais. Une première tranche de travaux a été accordée en mars 2017 tout en respectant le programme d'aménagement d'ensemble du projet. L'OAP reprend ce schéma de principe en y imposant simplement une densité à atteindre supérieure pour respecter les objectifs du SCoT et du PLUi.

La commune de **Tourtenay**, contrainte par des soucis de cavités sous-terraines dans le centre-bourg, propose un terrain en OAP pour réaliser deux logements dans le prolongement des constructions récentes. La commune, très contrainte également par le classement AOC viticole, a souhaité afficher une urbanisation au plus proche de l'existant et des constructions récentes mais dans un cadre très agréable avec une vue directe sur l'église et la plaine viticole.

Concernant **la commune nouvelle de Val-en-Vignes**, les OAP ont été réfléchies à l'échelle de la nouvelle commune permettant par conséquent un équilibre et une coopération forte entre les bourgs composants celle-ci.

Pour **Bouillé-Saint-Paul**, un secteur est proposé à proximité du centre-bourg. Ces terrains sont desservis par plusieurs voies. Une voie communale peut être aménagée le long du terrain par la parcelle B 458. Cependant, au vu des éléments paysagers présents sur site et de la configuration du terrain, l'OAP propose des accès individuels optimisant les voiries existantes et limitant la création de voirie interne qui consommerait beaucoup d'espaces et alourdirait le coût du projet. Cet aménagement permet aussi de conserver les éléments paysagers présents sur le site.

Concernant **Massais**, plusieurs sites liés à des opportunités foncières ont été évincés, et les choix se sont concentrés sur des terrains qui structurent davantage le bourg. Le premier est situé au Nord à proximité d'une urbanisation récente et un second au Sud dans le prolongement d'un lotissement comprenant quelques logements sociaux. Des curetages en cœur d'îlot ont été étudiés mais les propriétaires n'envisageaient pas de revendre les fonds de parcelles, surtout lorsque leurs maisons

sont situées en front de rue. L'espace de vie intime se retrouve en arrière du bâti permettant de couper des nuisances de la rue.

Pour **Cersay**, le terrain proposé en 1AUh est un projet ancien qui va se concrétiser rapidement. Ce projet a pour objectif de stabiliser la population sur Cersay et pouvoir répondre par une offre de logements variée, conforme à la demande. Le projet global est phasé en 1AUh et 2 AUh au vu des capacités d'assainissement mais il propose cependant un aménagement global qui dépasse l'échelle de l'OAP.

Concernant **Saint-Pierre-à-Champ**, le terrain est classé en 1AUh permettant de pouvoir réaliser trois constructions pour conforter ce village. La priorité est donnée aux projets plus structurants pour la commune de Val en Vignes mais cela permet cependant de stabiliser la population de Saint-Pierre-à-Champ. Une attention particulière est portée sur ce site pour que la composition urbaine s'harmonise avec le bâti existant. Une orientation du bâti est ainsi préconisée.

### **2.1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation économiques**

La Communauté de Communes du Thouarsais souhaite **soutenir le développement économique du territoire, conforter les entreprises existantes et offrir une nouvelle offre économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises.**

Pour cela, un bilan a été fait par les services de la Communauté de communes concernant le reliquat disponible dans les zones existantes, ainsi que le potentiel identifié dans les friches.

Les services communautaires ont aussi réalisé une prospection auprès de la majeure partie des entreprises afin de connaître les besoins d'extension sur les dix prochaines années. Les entreprises ont pu communiquer leurs besoins, en détaillant les besoins fonciers, le diagnostic de leur activités ... Même si l'économie répond à des logiques de marché différentes de celle de la planification, l'anticipation est un atout pour un développement cohérent et éviter les situations complexes lors de demandes urgentes. Cette évaluation est cependant réalisée en prenant en compte une limitation de la consommation foncière, et une densification des parcelles suivant l'offre proposée. En effet, certaines entreprises ne nécessitent que peu d'espaces extérieurs, alors que d'autres ont besoin d'espaces de stockage extérieurs conséquents, voire même parfois supérieurs aux locaux et aux bureaux. Dans ce cadre, le règlement émet des préconisations sur le traitement des espaces extérieurs et l'intégration paysagère des espaces de stockage.

Pour arriver à un développement équilibré du territoire, une distinction est donc prise en compte dans la réalisation des OAP. Il s'agit d'identifier :

Les OAP répondant à la demande d'une entreprise déjà existante et qui a manifesté ses besoins d'extension pour le développement de son activité ou à la diversification de son activité principale. Cela permet de traduire les objectifs exprimés dans le PADD pour maintenir et développer les activités existantes et conforter les entreprises actives sur le territoire. Cela passe par des OAP destinées à la stabilisation ou à l'accroissement de certaines entreprises dont les besoins ont été identifiés.

Les OAP permettant d'offrir un nouvel espace économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises. Ces espaces sont dans la majeure partie des cas en prolongement des zones existantes. La majorité



de ces sites vont permettre de renforcer la polarité majeure, comme indiqué dans le PADD, pour que l'agglomération Thouarsaise demeure la locomotive économique du nord du département. Les pôles d'emploi sont ainsi confortés à proximité de l'habitat dont le développement est également programmé prioritairement dans la zone urbaine.

Les OAP permettant les 2 : confortement des activités déjà présentes et renfort de la zone d'activités existante. Certaines zones, conformément au PADD, permettent de maintenir et conforter des activités en place tout en offrant un nouveau foncier économique. Le maintien d'un développement équilibré sur l'ensemble du territoire est un objectif important du PADD.

#### **OAP Commune de Saint-Varent :**

L'OAP concerne le prolongement de la ZAEI du Seillereau qui est située à l'entrée Nord de Saint-Varent. Cette zone d'activités est entourée de champs agricoles ouverts. Elle est ancienne et présente aujourd'hui un aménagement peu qualitatif avec des espaces délaissés, en friche mais appartenant à des propriétaires fonciers privés. Certains bâtiments présentent une faible qualité architecturale avec des murs non enduits, des espaces de stockage à l'air libre et un manque réel d'accompagnement végétal. L'enjeu de cette OAP est de conforter la zone mais surtout de permettre une reprise des espaces en intégrant des aménagements de qualité et qui insèrent davantage le bâti dans l'environnement.

Les friches non bâties ont été identifiées et leurs propriétaires rencontrés par les services communautaires afin de valoriser ce potentiel existant. Un travail est actuellement en cours pour valoriser ces sites dans le potentiel existant.

Une entreprise de la zone (ACS) a fait connaître ses besoins d'extension sur site au vu du développement de certains marchés et du bon résultat de l'entreprise. Ces besoins se situent à l'Ouest de la zone avec un développement du bâti vers le Nord.

Afin de ne pas constituer de « verrue », le projet reprend donc l'extension complète de la zone vers le Nord, comme prévu initialement tout en restreignant l'emprise et la taille de l'extension prévues dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ce projet est possible puisque l'accès à cette extension avait déjà été prévu et la voie d'accès est déjà créée (parcelle 331, 333, 335). Cette zone s'étirant vers le Nord va permettre de travailler l'entrée de ville avec des espaces de qualité, visibles depuis la route de Thouars. L'enjeu de la transition paysagère au Nord est conséquent puisqu'il sera le premier élément perceptible de la zone depuis l'axe Thouars/Saint-Varent.

Cette OAP recherche donc à améliorer la qualité de la zone existante et à proposer une extension de qualité vers le Nord.

#### **OAP Commune de Val-en-Vignes**

L'OAP de la commune de Val-en-Vignes est située à la sortie du bourg de Cersay. Cette OAP concerne uniquement l'extension de l'entreprise existante (SERGAM) qui a recensé des besoins à court terme. L'activité en place et son développement sont un enjeu pour le bourg de Cersay, évitant que l'entreprise ne se délocalise et crée des friches difficilement reprenables. Les besoins ont été calibrés par rapport au projet connu. L'entreprise est actuellement en cours d'agrandissement vers l'Est et projette une extension vers l'Ouest dans les prochaines années. Cette extension est liée au processus de fabrication.

L'enjeu de l'OAP est le maintien de l'entreprise présente tout en confortant la trame bocagère existante dans le secteur. Pour cela, une transition paysagère est nécessaire en limite Ouest du site d'extension.

### **OAP Commune de Mauzé-Thouarsais :**

La ZAEI de la Croix d'Ingand s'inscrit dans un cadre rural à l'Ouest de l'agglomération thouarsaise et se répartit de part et d'autre de l'axe routier de la RD 759.

Cette zone économique est aujourd'hui composée d'entreprises variées : concession automobile, artisanat, entreprise industrielle de taille importante, casse automobile...

Ce site répond à deux logiques :

Dans sa partie Nord, les entreprises Sothoform et ABC démolition auto ont été identifiées comme ayant des besoins imminents. La casse automobile est en effet très contrainte dans son site et le développement de l'activité des casses automobiles impose des sites de stockage plus conséquents. Pour répondre au marché thouarsais, la casse a besoin de s'étendre vers le Nord. Malgré un besoin identifié depuis des années, une attention particulière est portée sur cette activité. Les haies seront strictement conservées et une transition paysagère au Nord sera réalisée afin de masquer les espaces de stockage des véhicules entreposés. Quant à elle, l'entreprise Sothoform a aussi recensé ses besoins en prévoyant une petite extension au Nord. Bien que le site se soit agrandi en 2018, l'entreprise prévoit l'extension des bâtiments en lien avec les chaînes de production et les espaces de stockage intérieurs.

Dans sa partie Sud, la zone prévue est un projet ancien où plusieurs aménagements ont déjà été programmés. Ce site permet de conforter la zone d'activités déjà présente. La zone est cependant restreinte dans sa superficie au vu des contraintes de terrains identifiées et de la proximité de l'éolienne. Plusieurs demandes de projets sont en attente pour venir s'installer sur cette zone. La transition paysagère et la qualité de l'entrée de ville sont les enjeux majeurs de cette partie Sud, qui devient la porte d'entrée économique du territoire depuis l'Ouest.

### **OAP Commune de Sainte-Radegonde :**

L'OAP située sur la commune de Sainte-Radegonde se situe dans le prolongement de la route départementale 759. Cette zone est ancienne et s'est développée par tranches successives. La ZAEI est composée de plusieurs grandes entreprises thouarsaises qui requièrent beaucoup d'espaces du type Brangeon, Technipréfa...

Cette ZAEI propose un périmètre épaissi afin de pouvoir répondre aux besoins anciens de l'entreprise Technipréfa qui est aujourd'hui contrainte dans son site. L'aménagement le plus adapté est donc de franchir le chemin rural existant, en l'intégrant à l'opération et de permettre à Technipréfa une installation vers le Nord. Cette société présente une activité qui nécessite de grands espaces pour la circulation de véhicules imposants et pour l'installation de grues de ponts.

Afin d'éviter une urbanisation ponctuelle et mal intégrée, le prolongement de la zone a été étudié vers l'Est sur la longueur de la ZAEI existante. Cette nouvelle offre permettra d'offrir quelques lots pour compléter la zone sur laquelle les demandes sont récurrentes au vu de son accès facile et de sa typologie industrielle.

### **OAP Commune de Saint-Jean-de-Thouars :**



La commune de Saint-Jean-de-Thouars présente deux OAP afin d'offrir une offre nouvelle au Sud de l'agglomération urbaine.

Le premier site est une nouvelle offre le long de la RD 938. Cette enclave destinée auparavant à l'habitat est destinée aujourd'hui à une vocation économique mais sans nuisances. Il est recherché plutôt une typologie petite industrie, bureaux ou services mais non commerciale. Sa création est justifiée par les entreprises économiques adjacentes. Cependant, le quartier est aussi concerné par de d'habitat pavillonnaire d'où les contraintes d'aménagement et la typologie d'entreprises recherchées.

Le deuxième secteur concerne l'extension de la ZAEI existante où de nombreuses entreprises artisanales convergent. Sa localisation en sortie Sud permet un accès rapide vers les voies structurantes et d'une identification commerciale rapide depuis les voies. L'enjeu est de conforter et renforcer l'offre dans ce secteur Sud. Cette zone dispose de très peu de vacance actuellement, hormis 2 terrains privés. Un effort de densification et de traitement des espaces de stockage est demandé pour s'adapter aux besoins des entreprises. La 1ère tranche de la zone présente en effet une densité faible. L'enjeu ici est de structurer le futur bâti en fonction des besoins et de pressentir l'évolution possible des sites économiques.

### **OAP Commune de Thouars :**

La commune de Thouars est concernée par 3 sites économiques avec des OAP.

Le premier site est adjacent au projet CHO TIPER, le long de la route de Puyraveau. Ce secteur est concerné essentiellement par des structures liées au développement durable : champs solaires, éoliennes et l'entreprise CHO. L'objet de l'OAP est issu des besoins recensés par l'entreprise CHO qui est en cours d'installation en 2019. Cette entreprise produit de la chaleur et de l'électricité à partir de matériaux difficilement recyclables. Le potentiel de chaleur a besoin d'être valorisé dans un second temps d'où la réalisation de l'OAP à proximité immédiate du site. L'enjeu est de pouvoir implanter une ou plusieurs entreprises qui valoriseront le potentiel de chaleur de CHO. Ce site est cependant contraint par le faisceau identifié pour le contournement de l'agglomération thouarsais et par l'éolienne installée à proximité. L'OAP préconise par conséquent la prise en compte de ces éléments et une intégration paysagère forte pour amoindrir l'impact visuel depuis le Nord. L'articulation du site dépendra essentiellement de la typologie de l'activité qui s'implantera et qui sera en lien avec CHO.

Le second site concerne l'entreprise de la SNEF déjà implantée à Thouars à l'arrière de la zone du Super U et du Gamm Vert. Cette société a pour particularité d'être embranchée au réseau ferré ce qui lui laisse peu d'opportunité pour organiser son site. L'extension est donc prévue en arrière des bâtiments actuels afin de pouvoir se raccorder aux structures techniques nécessaires à l'exploitation. L'enjeu majeur est la jonction du site avec l'espace agricole à proximité d'où une transition paysagère à travailler à l'Ouest et au Sud du site. Au vu des nouveaux marchés remportés par l'entreprise, cette extension est aujourd'hui primordiale pour le bon développement de l'activité.

Le troisième site est une nouvelle zone d'activités qui jouxte la ZAEI Talencia et le stade du Grand Bournais. Le potentiel de Talencia était important jusqu'à fin 2018 mais les surfaces restantes ont été commercialisées rapidement au vu des demandes économiques importantes. Par conséquent, afin de pouvoir offrir une offre de terrain suffisante pour l'agglomération urbaine, cette zone a été identifiée pour conforter l'offre économique. La voie d'accès présente un gabarit suffisant et les

carrefours qui la desservent peuvent être aménagés en attendant le contournement de l'agglomération. Ce site offre une possibilité de mutualisation des réseaux secs et humides depuis Talencia et une mutualisation du stationnement avec le stade du Grand Bournais.

### **Commune de Taizé-Maulais :**

La commune de Taizé-Maulais comprend deux sites en OAP à vocation économique. Ces deux sites ont la particularité de répondre à des besoins identifiés pour des entreprises isolées du tissu urbain. Les OAP sont réalisées de manière à répondre à leurs besoins sans pour autant voir d'autres entreprises, non liées à cette activité, venir s'installer dans le secteur.

Le premier est situé en dehors du bourg le long de la route départementale RD 37. Les besoins de l'entreprise Matex sont identifiés avec un besoin de s'étendre à l'arrière du site vers le Nord. L'objectif de cette OAP va permettre à l'entreprise de construire un nouveau bâtiment d'environ 2000 m<sup>2</sup> sur le nouveau terrain collé au bâtiment principal sur toute la longueur pour optimiser et développer son activité.

Le second site concerne l'entreprise Rouge Gorge qui produit et cultive des melons et des pommes. L'entreprise est bien implantée dans le Thouarsais et prévoit de diversifier sa production par des produits dérivés des matières premières qui sont les pommes et les melons. Cette diversification d'activités impose la réalisation de nouvelle ligne de production et de conditionnement dans de nouveaux bâtiments. L'OAP permet par conséquent la réalisation de bâtiments à l'arrière du site actuel. Au vu de la localisation dans les plaines agricoles ouvertes, une attention particulière est demandée pour le traitement des franges du site avec une haie à créer.

### **Commune de Louzy :**

L'extension de la Zone d'activités économiques du Bois Saint-Hilaire se situe au Nord de l'agglomération de Thouars, dans le prolongement de la ZAEI existante. Ce site est à proximité de la RD 938 (ou « Sévrienne ») qui est une route classée à grande circulation. Or, le code de l'urbanisme stipule aux articles L.111-6 à L.111-8 :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Cette étude est jointe au PLUi.

L'accès à la ZAE du Bois St-Hilaire depuis la RD 938 s'effectue par le giratoire qui dessert également à l'est la ZAE de Talencia, via la rue du Grand Rosé. La rue du Bois St-Hilaire dessert la zone : elle se termine actuellement en impasse avec une aire de retournement en limite nord de la zone. Il s'agit du seul accès véhicules. En partie nord, sous le pont de la Sévrienne, un chemin qui se raccorde à la rue de Villeneuve (vers Louzy) permet l'accès des engins agricoles. La voie ferrée à l'ouest agit comme une barrière physique en limitant les accès possibles vers la ZAE de Thouars-Louzy.

La ZAE du Bois St-Hilaire, ainsi que la zone d'extension prévue, se trouvent physiquement enclavées entre la RD 938 et la voie ferrée. La perception paysagère du site varie fortement depuis la Sévrienne. Le site se découvre entièrement en partie nord depuis la Sévrienne en surplomb.

Si l'impression est à dominante agricole, l'agglomération thouarsaise et surtout son activité industrielle sont bien présentes et visibles. Si la haie accompagnant la voie ferrée masque en partie les activités au premier plan, l'horizon est marqué par les imposantes silhouettes de l'entreprise Bellanné et de l'usine de méthanisation. A gauche de la voie en direction de Niort s'étend la plaine agricole que l'on devine à travers la haie bordant la route.

En effet, après la partie en remblai, nécessaire au franchissement de la voie ferrée, la vue devient plus limitée aux abords lorsque la route est de niveau avec le terrain du site. Rapidement, la route est en déblai, sans aucune vue sur le site pour le conducteur.

Le parti d'aménagement de l'actuelle ZAE du Bois St-Hilaire a préservé un espace tampon boisé aux abords du giratoire de la RD 938 qui masque l'entrée de la zone. Puis le long de la RD938, le recul a été abaissé à 40m depuis l'axe.

Le principe majeur pour assurer l'intégration paysagère de la nouvelle zone est de conserver les lignes végétales existantes, plutôt orientées nord-sud (le long de la RD938 et de la voie ferrée), et de s'en inspirer pour les reproduire le long des voies de dessertes à créer dans la zone. L'objectif n'est pas de masquer à tout prix les futurs bâtiments, dont on ne connaît pas l'ampleur, ou les bâtiments existants, mais de les accompagner d'une végétation qui habille et qualifie la zone.

Des ouvertures visuelles sont à préserver vers les activités là où le site est de niveau avec la route. Un recul de 25m depuis l'axe est suffisant dans la mesure où il va au-delà du talus de la RD et de la propriété du conseil départemental, tout en permettant l'intégration paysagère et des vues sur les bâtiments. Le recul est donc réduit de 75 à 25m de l'axe.

Une vigilance particulière doit être apportée à l'aspect extérieur des bâtiments en limite nord avec les terres encore agricoles. Une amorce routière doit être aménagée en vue de la poursuite ultérieure de l'urbanisation.

Il n'y aura pas de nouvel accès direct sur la RD938, mais une desserte en prolongement de la rue du Bois St-Hilaire. Le tracé de la desserte interne reste libre pour s'adapter aux besoins des entreprises susceptibles de s'installer. La bande de 25m non constructible peut accueillir la voie de desserte sous réserve de respecter les objectifs d'intégration paysagère et d'ouvertures visuelles prévus.

### **2.1.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation équipements**

#### **OAP Commune de Sainte-Radegonde :**

La commune de Sainte-Radegonde dispose de deux sites en OAP :

- Le premier site concerne le terrain disponible au Nord du pôle aquatique « les bassins du Thouet ». Ce secteur est pressenti pour accueillir un équipement structurant complémentaire à la nouvelle dynamique du quartier. L'enjeu de l'intégration dans le quartier d'habitat pavillonnaire a été identifié afin de ne pas rajouter de nuisance à ce quartier. Le projet n'est pas encore clairement identifié mais le site paraît essentiel pour maintenir une dynamique culturelle et/ ou sportive dans la zone urbaine.
- Le second site se situe au Sud du pôle aquatique « les bassins du Thouet », de l'autre côté du chemin rural. Ce secteur est identifié pour créer un camping ou une base touristique en lien avec le potentiel du pôle aquatique. Le camping actuel situé au bord du Thouet présente des soucis d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite et une difficulté d'accès aux espaces touristiques. Le nouveau site du camping permettrait d'offrir un accès privilégié aux bassins du Thouet, en couplant offre d'hébergement et accès aux bassins, et un accès aisé pour les véhicules et les personnes à mobilité réduite. Les vues sur la vallée offrent un cadre idéal pour l'implantation d'une telle activité avec un accès facile jusqu'au Thouet et aux cheminements piétons aujourd'hui très utilisés.

#### **OAP Commune de Thouars :**

La commune de Thouars est concernée par une OAP qui correspond au projet de délocalisation de la gendarmerie. En effet, celle-ci est aujourd'hui très contrainte dans son site et présente des lacunes en matière d'accessibilité au PMR. Un nouveau projet est à l'étude et viendrait conforter le nouveau quartier des Beaux Champs. Cet espace est évolutif avec une zone 2AUe en fonction des demandes dans les dix années à venir de surfaces supplémentaires. Ce secteur permet un accès rapide et immédiat notamment grâce à l'accès direct sur le boulevard Ernest Pérochon. L'ensemble du quartier est aujourd'hui peu urbanisé mais fait l'objet d'une OAP habitat qui prévoit la construction d'une soixantaine de logements. Ce nouveau quartier en devenir est un enjeu fort du confortement de la ville-centre avec la proximité du lycée, du pôle commercial et des équipements à proximité.

Une transition paysagère de qualité sera réalisée afin d'intégrer au mieux ce site dans la plaine agricole ouverte située au Nord et à l'Ouest.

#### **OAP Commune de Louzy/Sainte Verge :**

Un projet d'aire de services est identifié au Nord de Thouars sur les communes de Louzy et Sainte-Verge. Ce projet représente une porte d'entrée pour le territoire de la zone urbaine notamment avec l'arrivée depuis le contournement de Brion-Près-Thouet. Cet espace pourra accueillir un espace détente et restauration, une station-service, des espaces de stationnement véhicules légers et poids lourds ainsi que des informations touristiques.

Ce site est à proximité de La RD 938 (ou « Sévrienne ») qui est une route classée à grande circulation. Or, le code de l'urbanisme stipule aux articles L.111-6 à L.111-8 :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

*L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

*1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*

*2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

*3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*

*4° Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Cette étude est jointe au PLUi.

Le site se trouve enclavé entre l'ancienne et la nouvelle route départementale (délaissé routier). Ce sentiment d'abandon est lisible sur place : végétation spontanée, voies de circulation temporaire pour les travaux...



*Vue sur le site enclavé entre les deux routes*

Autour du site, le paysage reste agricole. Vers le sud, la présence de l'agglomération de Thouars est visible : premiers bâtiments de la ZAE de la Casse, clocher de l'église de Ste-Verge... A l'Ouest et au Nord, le paysage est plus fermé par des boisements et la ripisylve du ruisseau de la Fontaine Chaude.

Les accès au secteur sont assurés par les deux ronds-points réalisés dans le cadre de la nouvelle RD 938. Cependant, il n'est pas possible de créer un nouvel accès sur le rond-point principal, qui dispose déjà de cinq embranchements dimensionnés pour les girations de poids-lourds et relevant de la compétence du conseil départemental. Il n'est pas envisageable non plus de réaliser un nouvel accès directement sur la RD 938.

Le principe paysager majeur est de renforcer la végétation le long du fossé afin de créer une coupure visuelle entre la nouvelle voie, l'aire de stationnement et la station-service, qui seraient positionnées préférentiellement sur les arrières, le long de l'ancienne route de Brion-Près-Thouet. Ainsi, le secteur potentiellement de moindre qualité paysagère (stationnement poids lourds, station-service éventuelle) sera masqué depuis l'axe principal de la nouvelle RD 938. Des plantations de l'autre côté

de la voie (côté aire de co-voiturage) contribueront également à l'intégration paysagère de l'ensemble, sans pour autant que celles-ci créent un masque végétal, car l'offre de co-voiturage doit être visible. L'aire de covoiturage en elle-même a tout intérêt à être plantée (intégration paysagère, ombrage) et traitée en matériaux perméables, en cohérence avec le caractère naturel et agricole de l'environnement immédiat. A l'inverse, il convient de conserver une ouverture visuelle de l'autre côté de la voie afin que l'offre en commerces et équipements (de type par exemple restaurant, point info touristique ou magasin de producteurs) soit visible en arrivant sur l'agglomération, pour un effet d'appel et de vitrine pour les visiteurs.

La mare située côté hippodrome est à conserver et à intégrer à l'aménagement de l'aire de co-voiturage.

Compte-tenu de ces dispositions, le recul d'implantation pour les bâtiments, sera ramené à 15m de l'axe de la RD 938, au-delà du talus et de la propriété du conseil départemental. Ceci permettra l'implantation des différents bâtiments envisagés.

Le caractère boisé de l'aire de pique-nique et le placement judicieux des tables permettra d'atténuer et d'éloigner les usagers des nuisances sonores et de la pollution à proximité de la voie. La configuration pourrait être proche d'une aire de repos autoroutière, avec des nuisances plus faibles au regard d'une vitesse plus réduite (80 km/h) et d'un trafic restant plus limité.

## **2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

### **2.2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet**

Les élus ont souhaité définir une OAP thématique sur la vallée du Thouet dans sa traversée de l'agglomération en considérant les éléments suivants :

- Bien que pratiquée par les habitants et les touristes en tant qu'espace de loisirs (promenade, mais aussi pêche, canoë, jardins potagers, ...), la vallée reste méconnue car encaissée, elle reste peu visible et peu accessible par les visiteurs ;
- C'est un espace riche et sensible sur le plan environnemental, agricole, paysager et patrimonial, il convient donc d'organiser plus finement les activités qui s'y implantent ;
- Elle présente un fort potentiel pour une meilleure mise en valeur sur le plan des loisirs et du tourisme ;
- L'interface « ville / nature » est à mettre en valeur.

Le fil rouge qui guide donc l'OAP est la volonté de valoriser la vallée tout en préservant les richesses environnementales et paysagères qui en font l'attrait.

#### En matière environnementale, patrimoniale, paysagère et agricole

Les espaces agricoles et naturels protégés le sont pour diverses raisons :

- Les sites classés en AOC car ils participent à l'identité du territoire, à la diversité agricole, à l'agriculture et à l'agro-tourisme en ville ;

- Les éléments de la TVB et les Espaces Naturels Sensibles pour préserver la richesse écologique de la vallée ;
- Les points de vue car ils participent à rendre visible la vallée pour les habitants et les visiteurs ;
- Les jardins potagers car ils constituent des espaces de loisirs et de détente pour les habitants, tout en présentant un potentiel en termes de production agricole en ville ;
- Enfin, les parcs urbains de la Subilène et Imbert, par leur proximité géographique avec la vallée constituent une opportunité de mieux relier la nature à la ville.

Ces espaces agricoles et naturels sont classés dans des zonages suffisamment protecteurs (Ap, Av, N, Np).

Les orientations en matière patrimoniale et paysagère sont envisagées en complémentarité avec le Site Patrimonial Remarquable et le zonage. Il ne s'agit pas de faire « doublon » d'autant que le SPR a une précision et des outils règlementaires que l'OAP n'a pas :

- Les points de vue compris dans le SPR sont plus précisément identifiés et protégés sur la carte des perceptions du SPR et sont repérés des espaces où les boisements peuvent évoluer vers une strate arbustive pour dégager des vues ;
- Les liaisons entre la ville et la vallée sont elles aussi plus détaillées dans le plan des qualités architecturales et paysagères du SPR avec la volonté de maintenir ou de réaliser des liaisons piétonnes ;
- Les jardins potagers à conserver le sont concrètement par le biais du SPR pour ceux compris dans son périmètre et/ou par leur classement en secteur Nj au plan de zonage ;
- L'amélioration des jardins potagers identifiés le long de la Promenade de Pommiers peuvent suivre la logique défendue par le SPR qui interdit « toute clôture maçonnée » et « les clôtures de plus de 1m de hauteur », afin de dégager des vues directement sur le Thouet (espace actuel à caractère trop urbain, fermé par des murs de grande hauteur) ;
- Enfin, le parc Imbert est spécifiquement protégé dans le SPR (conserver la composition du parc, les perspectives vers la vallée...) et le parc de la Subilène (ainsi que le parc Imbert) en tant que jardins protégés au plan de zonage.

Ces documents se complètent donc sur la volonté de protéger mais aussi de rendre accessible la vallée.

#### En matière d'équipements de loisirs et de tourisme

Les deux « cœurs de loisirs » s'organisent en appui de deux équipements majeurs existants et à venir : la piscine des Bassins du Thouet d'une part et le nouveau cinéma Place Lavault d'autre part. D'autres équipements sont à réhabiliter ou à créer autour de ces deux équipements.

Le cœur de loisirs « cinéma – moulin de Crevant » se justifie au regard :

- De sa position d'interface entre la vallée et le centre ancien, via la Place Lavault dont la réhabilitation prévue permet d'en renforcer l'attractivité ;
- De l'opportunité d'ouvrir une percée visuelle depuis l'esplanade du cinéma et d'inciter ainsi les visiteurs à rejoindre la vallée via le parc Imbert, espace vert de qualité sur le coteau ;

- Du potentiel de réhabilitation offert par l'ancienne piscine en position de belvédère sur la vallée, qui pourrait accueillir par exemple un restaurant panoramique, des salles de séminaires et/ou espace vert paysager ;
- De l'emplacement de l'actuel camping qui constitue lui aussi une opportunité de cheminements le long de la vallée et de réutilisation éventuelle à terme ;
- Enfin, de la qualité patrimoniale du Moulin de Crevant (la fréquentation supérieure des alentours pourrait profiter au restaurant et à l'écomusée).

Le cœur de loisirs « Bassins du Thouet – base nautique » se justifie au regard :

- Du potentiel d'activités de nature (baignade, activités nautiques, marche, vélo, découverte de la cascade de Pommiers...) et d'hébergements sur place (nouveau camping) regroupés sur une distance pouvant être facilement parcourue à pied ;
- Du site de qualité, reconnu et déjà fréquenté de la chaussée de Pommiers auquel il y a toute logique à renforcer par une base nautique (pour une meilleure visibilité de l'activité canoë-kayak notamment) et par des possibilités de restauration sur place.

Il permet également d'envisager une amélioration ou un déménagement du terrain de moto-cross qui ne correspond pas à l'esprit des lieux. La liaison avec la vallée du Pressoir (ENS) et la cascade de Pommiers s'en trouvera facilitée.

L'amélioration des abords de la Promenade de Pommiers qui relie les deux cœurs de loisirs est primordiale car ce lien permet une offre complète et de qualité pour les visiteurs. Pour l'offre touristique (et les habitants), l'image doit donc être de qualité. C'est pourquoi les abords de la station d'épuration et des jardins potagers doivent être retraités en priorité, ainsi que la circulation apaisée (zone 30, voie partagée) en faveur des modes actifs qui font partie intégrante de cette offre de loisirs.

L'offre de loisirs générée par la mise en place de l'ensemble de ces équipements contribuera à développer des séjours de plusieurs jours sur le Thouarsais et non seulement d'une journée.

#### En matière d'accès et d'itinéraires

Pour assurer une meilleure découverte de la vallée par les habitants et les touristes, il convient d'une part d'organiser les accès et d'autre part de privilégier les modes actifs le long de la rivière.

Quatre portes d'entrée sont identifiées afin d'organiser l'accueil, l'information et le stationnement des visiteurs. Les choix se sont portés sur ces lieux (du nord au sud) pour les raisons suivantes.

Les abords de la mairie de Ste-Radegonde présente l'avantage d'offrir des places de stationnement déjà existantes, de se situer en face d'une passerelle permettant de franchir le Thouet, d'être situé à proximité de la Réserve Naturelle du Toarcien et de permettre ainsi d'orienter les visiteurs vers ce lieu. L'aire de stationnement des Bassins du Thouet peut être avantageusement mutualisée pour les visiteurs souhaitant profiter des équipements de ce cœur de loisirs (le site de Pommiers devant privilégier l'accessibilité des piétons et vélos). La Place Lavault est idéalement placée à proximité immédiate du 2ème cœur de loisirs et offre de nombreuses places de stationnement. Elle peut être facilement identifiée comme un lieu d'information et de départ de circuits touristiques à l'interface de la vallée et du centre ancien. Enfin, les abords du château de Missé permettent d'accueillir et d'informer les visiteurs sur le cirque de Missé. C'est un lieu de franchissement déjà équipé en cale de mise à l'eau et en aire de pique-nique.



Ces portes d'entrée sont complétées par un stationnement en bordure de cours d'eau pour trois sites dont la fréquentation nécessite un stationnement à proximité immédiate : la base nautique de Pommiers, la prairie des Ursulines et le Pont des Chouans. Ces aires doivent rester de dimension limitée, le stationnement devant se porter majoritairement sur les portes d'entrée pour garantir des circulations apaisées privilégiant les modes doux dans la vallée.

Même si de nombreux itinéraires existent déjà, tous ne longent pas le Thouet (ou pas le long des deux rives en tout cas). Or, la perception de la vallée et les vues sur les espaces agricoles et naturels ou le centre ancien de Thouars ne sont pas les mêmes d'une berge à l'autre. La volonté à terme de rendre publiques et accessibles les deux berges du Thouet dans la traversée de la polarité majeure, justifie d'identifier les tronçons permettant ces continuités et des boucles de promenade entre les passerelles. Cet objectif peut nécessiter l'inscription d'emplacements réservés au plan de zonage, ainsi que la réalisation de nouveaux franchissements piétons / vélos (passerelles ou bacs à chaîne), en particulier en bas de la rue des 75 marches pour renforcer les itinéraires dans la ville de Thouars.

Cette volonté de continuité porte aussi sur les itinéraires de canoë-kayak afin de proposer une découverte de la vallée, éventuellement sur plusieurs jours. Dans ce sens, les cales de mise à l'eau à privilégier sont celles listées dans le schéma touristique : elles peuvent faire l'objet d'aménagement spécifique. De même, l'objectif de continuité peut nécessiter l'aménagement des chaussées (passe à canoë).

### **2.2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation Paysage et Énergie** **Préambule**

L'OAP « Paysage et Énergie » a été réalisée en parallèle du Plan Paysage. Le souhait de cette OAP est de disposer d'une pièce réglementaire opposable aux autorisations lors de la création de parcs éoliens afin de concilier développement énergétique et préservation des paysages. Les paysages et leurs perceptions ne connaissent pas de limites administratives et doivent être pensés de manière globale. L'OAP élaborée et son application se limite bien au périmètre de la Communauté de Communes cependant les éléments de diagnostic ont été élaborés en prenant en compte des unités paysagères et des projets dépassant les limites administratives de la CCT. C'est le cas par exemple, des zones de potentiel éolien de l'OAP, qui comprennent les communes limitrophes situées hors de la Communauté de Communes du Thouarsais. En effet, les co-visibilités des champs éoliens voisins sont importantes à prendre en compte dans les choix d'implantation.

#### **Avertissement :**

Au 1er janvier 2019, en plus de la commune nouvelle déjà instaurée de Val-en-Vignes (Bouillé-St-Paul, Cersay, Massais et St-Pierre-à-Champ), sont créées les communes nouvelles de :

- Loretz-d'Argenton (regroupant les communes déléguées d'Argenton-l'Église et de Bouillé-Loretz),
- Plaine-et-Vallées (regroupant les communes déléguées de Brie, Oiron, St-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais),
- Thouars (regroupant les communes déléguées de Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars)

Pour information, les périmètres de ces communes nouvelles n'ont pas été indiqués sur les cartes de l'OAP. Cependant, les créations de communes nouvelles ne ~~modifient pas le parti~~

d'aménagement du PLUi : l'organisation territoriale et les orientations ont été pensées en considérant les communes déléguées et notamment leurs bourgs. En particulier, Thouars désigne la commune déléguée et non la commune nouvelle, sauf mention explicite.

*A. ENJEUX GÉNÉRAUX DE L'OAP : concilier développement énergétique et valorisation des paysages du Thouarsais*

Le territoire du Thouarsais s'est doté d'une politique énergétique exemplaire et ambitieuse.

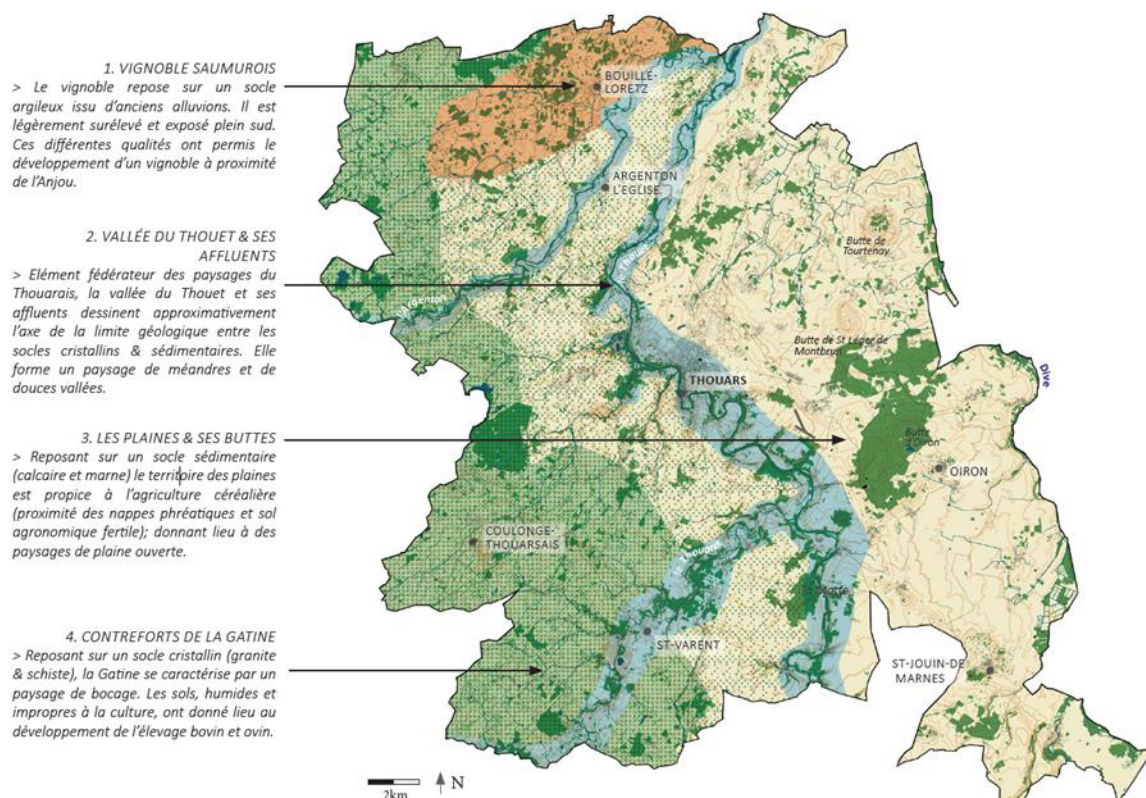
Les élus ont souhaité réaliser sur le volet éolien, une OAP "Paysage et Énergie" pour :

- Concilier le développement énergétique avec la préservation et la valorisation des paysages ;
- Se doter d'un document cadre pour orienter les choix et maîtriser ceux des acteurs de l'éolien ;
- Penser le développement éolien à l'échelle territoriale et non seulement à celle d'un seul projet ;
- Tenir compte des champs éoliens déjà existants, dont ceux situés en territoires limitrophes ;
- Acquérir et partager aux acteurs de l'éolien les clés de lecture et les principes d'aménagement permettant d'intégrer au mieux les projets.



*Extraits du diagnostic du plan paysage 2019*

## DIVERSITÉ PAYSAGÈRE : UNE PALETTE DE PRODUCTIONS AGRICOLES RENDUE POSSIBLE PAR DES ASSISES GÉOLOGIQUES VARIÉES

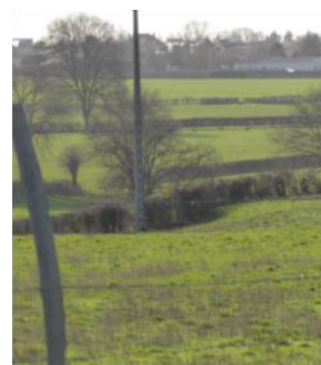


**B. ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET D'ENJEUX :** Intégrer l'éolien dans la richesse des contextes ruraux, urbains et naturels du territoire

### **AFFIRMER UNE VARIÉTÉ PAYSAGÈRE**

**Diagnostic :** Les diagnostics des plans paysages du Thouarsais (2005 et 2018) démontrent combien le territoire est riche d'une variété de paysages juxtaposés. Ils sont révélateurs d'un sous-sol hétérogène.

**Enjeu :** Tous les projets dont éoliens, doivent affirmer cette richesse paysagère et naturelle et veiller à ne pas uniformiser dans leur implantation cette diversité des entités paysagères.



### **RÉÉQUILIBRER LES CARACTÈRES DU TERRITOIRE**

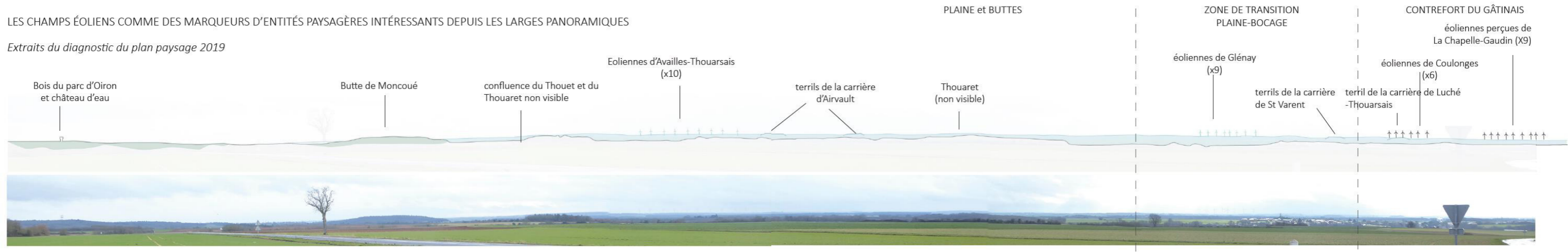
**Diagnostic :** Le plan paysage 2018 témoigne d'un déséquilibre entre deux caractères : d'un côté un caractère industriel des aménagements (équipements agro-alimentaires ou formes urbaines systématiques sans logique d'implantation paysagère...), et de l'autre côté, un caractère rural ou naturel peu affirmé (diversité agricole, rôle écologique ou paysager des vallées...).

**Enjeu :** Maîtriser l'implantation de l'éolien pour que celui-ci ne minimise pas davantage les caractères ruraux et naturels du territoire.

Créer un dialogue entre les éléments paysagers et les champs éoliens, afin que leur implantation révèle le paysage plutôt qu'elle « ne se pose dessus » abstraitement.

# LES CHAMPS ÉOLIENS COMME DES MARQUEURS D'ENTITÉS PAYSAGÈRES INTÉRESSANTES DEPUIS LES LARGES PANORAMIQUES

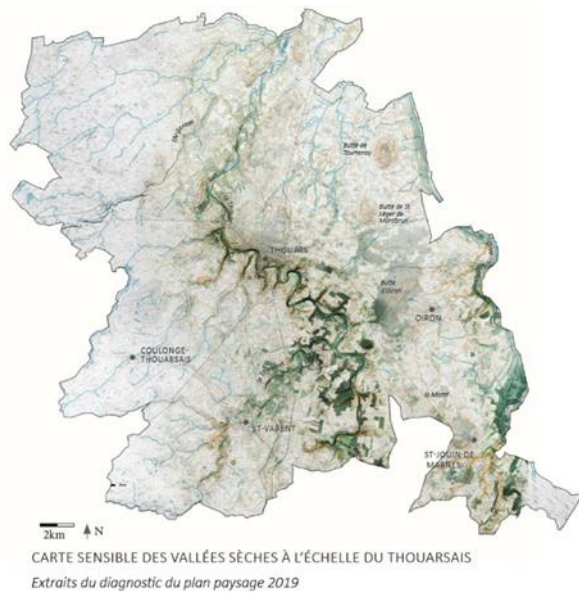
Extraits du diagnostic du plan paysage 2019



Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01 Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020



## **PRÉSERVER ET VALORISER LES VALLÉES ALLUVIALES ET SÈCHES**



**Diagnostic :** Les vallées alluviales et les vallées sèches sont des éléments peu valorisés ou oubliés du territoire. Encaissées ou de faible dénivelé, on les perçoit peu.

Pourtant elles sont des atouts paysagers, naturels et touristiques forts du territoire, qu'il s'agit de valoriser.

**Enjeu :** Eviter l'implantation d'éoliennes proches des vallées alluviales afin de ne pas créer de ruptures d'échelles entre un lieu intimiste et champêtre d'un côté et un élément de grande échelle de l'autre.



## **NE PAS SATURER LES HORIZONS DE LA PLAINE**

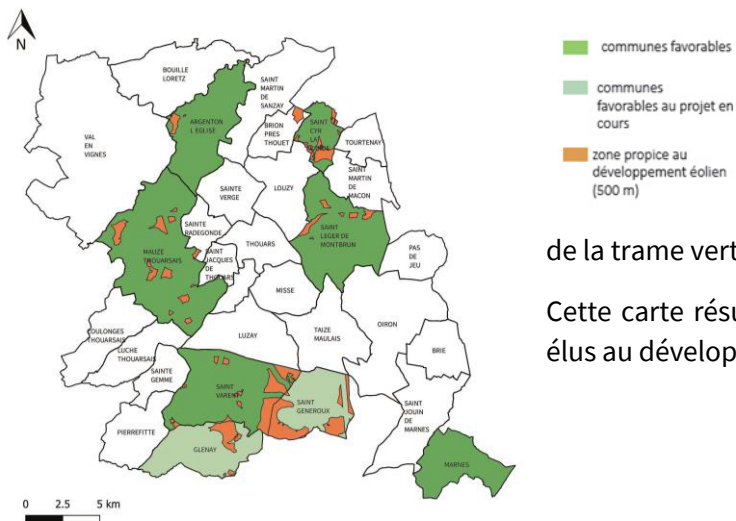
**Diagnostic :** L'entité paysagère de la Plaine accueille plus aisément des champs éoliens : des villages et hameaux plus concentrés, ouverture du paysage, dessins de grandes lignes structurantes, apports d'éléments verticaux participant à la ponctuation du paysage... Néanmoins, les horizons de cette entité pourraient être rapidement saturés par plusieurs champs éoliens, se croisant ou obturant les perspectives.

**Enjeu :** Eviter la saturation des horizons de l'entité de la Plaine par des projets éoliens mal implantés.

### *C. UNE CARTE PRÉALABLE À L'OAP : les zones potentielles de développement éolien*

La Communauté de Communes a élaboré préalablement à l'OAP une carte de zones potentielles de développement éolien, définie par l'exclusion des éléments suivants cités par thématique :

- Habitat : les zones définies sont à 500m des habitations.
- Patrimoine historique : périmètres de protection des Monuments Historiques.
- Boisement : les zones exclues sont les boisements classés (Espaces boisés classés et boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme).



- Contraintes techniques :  
180m autour des routes principales, voies ferrées, lignes électriques.

- Zones de protection environnementale : l'ensemble de la trame verte et bleue.

Cette carte résulte également de l'avis favorable des élus au développement éolien sur leur commune.

#### D. DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉCLINÉS EN TROIS ÉCHELLES DE PERCEPTION

Sur la base de la carte de zones potentielles de développement éolien, des principes d'aménagement paysager furent élaborés.

Les principes de l'OAP se déclinent en trois échelles, correspondant à 3 échelles de perception des éoliennes.

#### **L'ÉCHELLE TERRITORIALE**

Cette échelle est étayée dans le document car elle est souvent la moins maîtrisée par les acteurs de l'éolien.

- Les équipements éoliens sont conséquents et dépassent par leur taille et perception éloignées des éléments paysagers tels que le village ou le bois. C'est pourquoi la lecture du relief est le facteur premier et fondamental d'implantation éolienne. L'OAP localise ainsi avec précision dans cette partie, tous les reliefs existants bordant ou composant le Thouarsais.
- Après cet état des lieux des lignes de force du relief, l'OAP apporte des principes d'implantation dans les zones potentielles de développement. La déclinaison de cet état des lieux se fait ultérieurement à l'échelle de l'entité paysagère.
- Une page identifie les routes principales comme des lieux de cônes de vision à prendre en compte, afin d'éviter qu'une éolienne ne soit vue depuis une autre entité paysagère et ainsi ne paraisse pas plus impactante qu'elle ne l'est réellement.

Là encore, seule une lecture fine du relief le long des routes permettra d'identifier les risques de co-visibilités.

## **L'ÉCHELLE DE L'ENTITÉ PAYSAGÈRE**

Cette échelle identifie et localise pour chacune des 4 entités, les éléments suivants à prendre en compte dans les choix d'implantation :

- Les points de vue principaux ;
- Les reliefs structurant les horizons proches et lointains ;
- Des nuances de la microtopographie (petits coteaux, buttes) ;
- Les éoliennes déjà existantes (en CCT ou hors CCT). Il s'agit d'éviter de créer des axes d'alignements trop hétéroclites sur le territoire ;
- Ces trois derniers éléments, accompagnés des éléments paysagers de l'entité (bocage, plaine, vignoble, bois, village...),
- Permettent de proposer des formes d'implantations (groupé comme un bouquet d'arbres ou en ligne par exemple) ;
- Les vallées et cours d'eau pour éviter des ruptures d'échelles depuis celles-ci et préserver leur caractère intimiste ;
- Le sentier de Grande Randonnée ;
- La proximité des villages.

## **L'ÉCHELLE PIÉTONNE**

Elle décrit des principes d'aménagement pour atténuer l'impact proche des mâts éoliens, en veillant à :

- Utiliser des éléments paysagers existants (terrils, bois) ou à renforcer (haies arborées, arbres isolés...), pour intégrer les éoliennes et adoucir les co-visibilités proches,
- Créer des rapports de hauteurs et de distance harmonieux entre les villages, chemins et les mâts,
- Soigner les abords des champs éoliens avant, pendant et après les chantiers.



### 3. DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT :

#### **Introduction**

En cohérence avec les enjeux et objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal découpe le territoire en plusieurs zones distinctes.

Le règlement, tel que défini par l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- Le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire ; il est accompagné de documents annexes exprimant des règles particulières.
- Le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

#### **Point réglementaire :**

Le Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 3 février 2015

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi la Communauté de Communes du Thouarsais a fait le choix d'adopter les nouvelles dispositions en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 par délibération du Conseil Communautaire en date du 06/09/2016.

#### **3.1. Vue d'ensemble du zonage de la communauté de communes :**

Son projet d'aménagement et de développement durable déterminé, la Communauté de Communes l'a traduit réglementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre types de zones :

➤ **Les Zones Urbaines (U)**

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, ont été classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagements et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

➤ **Les Zones Agricoles (A)**

Conformément à l'article R.151-22 et à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, ont été classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

➤ **Les Zones Naturelles (N)**

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, ont été classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- Seules peuvent être admises dans ces zones :
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Type de zones	Superficie (en ha)	Part du territoire intercommunal
Urbaines	2816.60	4.52%
A urbaniser	120.97	0.19%
Agricoles	43201.40	69.31%
Naturelles	16191.34	25.98%
<b>Total</b>	<b>62330.3</b>	<b>100%</b>

Dans ces quatre grands types de zones, on distingue des secteurs et sous-secteurs. Les délimitations des zones, secteurs et sous-secteurs sont reportées dans le règlement- documents graphiques du PLUi.

### 3.2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs d'aménagements définis au PADD.

Par souci de lisibilité, le règlement écrit est ainsi structuré en deux grandes parties :

- Des dispositions générales, guide l'utilisation du document, elles rappellent les champs d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie écrite et graphique) et le lexique.
- Les dispositions règlementaires spécifiques à chaque zone.

La constructibilité est gérée à la fois par des règles normées et des règles qualitatives.

Les règles normées visent à donner un cadre minimal à la composition urbaine en lien avec la morphologie existante ou celle recherchée au travers des règles d'implantation, de hauteurs maximales, d'organisation du stationnement mais aussi d'imperméabilisation. 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, ...).

Les règles qualitatives d'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte géographique et patrimonial permettent de donner la souplesse nécessaire à la qualité urbaine des projets. Elles

imposent d'une part de réfléchir à l'impact du projet au regard de la topographie du site (terrain en pente ou non mais aussi son positionnement en fond de vallée, sur un coteau ou sur un plateau), et des vues ou perspectives à préserver ou à créer. Elles nécessitent aussi de penser à la façon dont le projet s'implante dans son contexte urbain, paysager, etc.

La valeur des règles qualitatives est aussi importante que les règles normées dans le sens où le respect de la norme absolue exprimant une obligation stricte n'est pas un droit si en contrepartie les règles qualitatives d'intégration des constructions dans leur contexte n'est pas respecté. La règle qualitative exprime un objectif à atteindre dans un rapport de conformité.

Toutes ces règles sont indissociables et concourent, ensemble, aux objectifs d'intégration dans un souhait d'urbanisme de projet.

### **3.3. Justification des dispositions réglementaires communes à plusieurs zones :**

#### **3.3.1. Des dispositions générales importantes**

Le règlement écrit commence par l'énonciation de dispositions générales qui requièrent une attention particulière. Elles énoncent les principes de bases s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Les dispositions générales comprennent également un lexique auquel il est nécessaire de se reporter afin de comprendre les termes utilisés au sein même du règlement. Ce lexique comprend également la définition des destinations et sous destinations.

La recodification du Livre Ier du Code de l'Urbanisme a modifié ces dernières. La PADD ayant une position forte sur le volet commercial, le souhait étant de limiter la dissolution de l'appareil commercial en faveur du centre-ville de Thouars et des centres-bourgs. Le regroupement de la destination « artisanat et commerce de détail » est venu complexifier la traduction réglementaire de cet axe du PADD.

Comme l'indique le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n° 51). Cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les auteurs de PLU à édicter leurs propres définitions. Toutefois, il reste possible pour les auteurs de PLU de prévoir des exemples notamment sous forme de liste ouverte. Cette forme d'illustration peut être justifiée en fonction du projet de la collectivité ou du contexte local. Ces exemples ne devront pas aboutir à une nouvelle division des destinations ou sous-destinations pas plus qu'à la création de catégories spécifiques.

Une attention doit être portée sur les différents artisans au sein des sous-destinations :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Industrie.

Le guide de la modernisation du contenu du PLU défini, page 72, de la manière suivante la sous-destination artisanat et commerce de détail : la sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les

hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également deux types d'artisanat :

- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries
- l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Ces deux types d'artisanat sont intégrés dans « artisanat et commerce de détail », destinations scindées en deux types justifiés par le projet de la CCT, plus particulièrement l'axe 1.3 du PADD ayant pour objectif d'assurer un maillage harmonieux en commerces et services

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Le guide de modernisation définit également, page 75, la sous-destination industrie de la manière suivante : la sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Ainsi l'activité artisanale peut relever soit de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », soit de la sous-destination « industrie » au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. Ceci sera donc apprécié au moment des autorisations d'urbanisme.

Contrairement aux destinations et sous-destinations qui sont limitatives, les types d'activité pouvant être interdits ou autorisés sous conditions ne sont pas définis ou limités par le code de l'urbanisme. En application des articles R151-30 et R151-33 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe des règles spécifiques pour certaines activités ou sous-destination en fonction des problématiques de sécurité, d'insertion ou afin d'assurer la cohérence et mise en œuvre réglementaire du PADD. Ces dispositions permettent d'englober l'ensemble des affectations du sol pouvant être règlementées. En effet, les seules destinations et sous-destinations de constructions ne permettent pas d'envisager les occupations du sol selon le type d'activité. Ces dispositions sont donc utilisées dans le règlement au sein des différentes zones notamment pour les carrières, les ICPE, les drives, certains types d'ouvrages ou d'installation ne revêtant pas le caractère de construction. C'est également le cas en ce qui concerne les dispositions concernant l'affouillement et l'exhaussement ou remblai.

En outre, il est nécessaire de rappeler que des dispositions particulières sont énoncées dans les dispositions générales afin d'autoriser dans toutes les zones délimitées dans le PLUi :

- Les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation funéraire sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques.

Sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage et sous réserve des dispositions liées à des servitudes d'utilité publique (PPRI, SPR...).

L'ensemble de ces éléments n'est pas soumis aux règles d'implantation, de hauteur et d'aspects extérieurs édictés dans le règlement afin de ne pas compromettre leur réalisation.

### **3.3.2. Des dispositions réglementaires communes :**

Pour chacune des zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire et ce qui est interdit. Ces dispositions se déclinent au niveau de 9 articles sur le modèle suivant :

#### Section I - Destination des constructions usages des sols et natures d'activité

- Article 1 : Destinations et sous-destinations
- Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- Article 7 : Stationnement

#### Section III - Equipements, réseaux

- Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics

Cette nouvelle structure ne modifie par le raisonnement global à savoir que, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Le règlement a été voulu « allégé » dans une optique d'urbanisme de projet.

### **Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

*Article 1 : Destinations et sous-destinations et article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne peuvent être admis que dans certaines zones ou ceux qui sont soumis à des conditions particulières, fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine...

Dès lors qu'un usage et une affectation des sols, une construction et activité ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, il est admis dans la zone concernée.

Les destinations et sous-destinations utilisées dans le règlement sont celles listées dans l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme et font l'objet d'une explicitation dans les dispositions générales du règlement au travers du lexique, (cf. justification ci-avant).

Les dispositions des articles 1 et 2 sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

#### *Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Le choix a été fait de ne pas réglementer cet article car peu adapté au territoire de la Communauté de Communes.

## **Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cette section fixe les règles conditionnant la morphologie du bâti, les règles qualitatives des constructions et des espaces ainsi que les règles en matière de stationnement.

#### *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Cet article fixe les règles conditionnant la morphologie du bâti. Cet article comprend 3 alinéas :

##### *1. Emprise au sol*

Cet article définit l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume/enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

##### *2. Hauteur*

Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs ont été déterminées en harmonie avec les hauteurs existantes. Des dispositions réglementaires particulières sont introduites apportant une souplesse pour les cas particuliers notamment les éléments techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics, les constructions existantes d'une hauteur supérieures ou pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

##### *3. Implantation des constructions*

Ces dispositions définissent l'implantation par rapport :

- Aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer. 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. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique le long de l'une des voies ou emprises au moins (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.
- Aux limites séparatives. Le terme « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que celles donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer.

Les règles de recul en dehors des espaces urbanisés, par rapport à l'axe de la RD 938, classée à grande circulation sont rappelées (75 mètres, hors dérogation). Le long des autres voies, il est

recommandé d'étudier le projet de manière à favoriser notamment l'intimité et l'ensoleillement naturel. Il est également encouragé la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique.

La CCT de manière générale, a fait le choix de ne pas règlementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle afin de favoriser l'optimisation du foncier disponible sur toutes les zones.

Les dispositions de cet article sont primordiales pour la traduction des droits à construire sur le territoire. Elles sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

Des exceptions aux règles édictées par zone sont cependant créées :

- Dans le cas d'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 brises soleil ;
- 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 ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Afin de ne pas dénaturer l'architecture et les paysages du Thouarsais et même de les pérenniser, les règles générales suivantes sont définies :

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

*Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :*

L'article régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel. Cet article présente très peu d'éléments quantitatifs mais propose plus d'éléments qualitatifs en faveur d'un urbanisme de projet. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Cet article est divisé en 3 alinéas :



### 1. Aspect extérieur

Les règles d'aspect extérieur sont volontairement assouplies afin d'encourager les projets tout en respectant l'identité patrimoniale du territoire, en incitant à l'utilisation de matériaux locaux reprenant des teintes locales. Des dispositions réglementaires favorisent, pour des détails architecturaux, une palette plus importante.

L'idée première d'une telle rédaction est de laisser la place à l'urbanisme de projet et aux nouvelles formes de constructions tout en incitant à l'utilisation de matériaux pérennes. Cependant, les dispositions réglementaires autorisent aussi des projets innovants qui peuvent avoir recours à de nouveaux matériaux.

En outre, là où le commerce est autorisé une dérogation concernant les teintes autorisées est mise en place pour permettre le respect d'une charte d'enseigne.

### 2. Clôture

De nouveau, la règle est voulue souple tout en privilégiant l'harmonie avec l'existant. Des règles quantitatives de hauteur sont fixées et adaptées à chaque zone. Cependant, toutes les dispositions réglementaires sont favorables à l'harmonisation. Le règlement laisse une grande latitude en ce qui concerne les matériaux afin de permettre la multiplication de nouveaux matériaux utilisés en clôture.

### 3. Performances environnementales des constructions.

En traduction des orientations du PADD, un article 4 « Performances environnementales des constructions » a été inséré dans le règlement pour mettre l'accent sur les obligations en matière de réglementation thermique. Il n'est pas imposé d'obligation supplémentaire par rapport à la réglementation thermique en vigueur mais les recommandations de cet alinéa ont pour but d'inciter à la prise en compte des questions d'énergie dans les projets.

Cet article à une valeur d'information pour les porteurs de projets. Il a été pensé de manière pédagogique afin également de favoriser les économies d'eaux en favorisant la récupération des eaux de pluie et la gestion des déchets notamment en favorisant l'implantation de composteur.

En résumé, les prescriptions réglementaires de l'article 5 sont plus ou moins adaptées en fonction des secteurs concernés.

De manière générale, l'article 5 est règlementé dans une vision d'urbanisme de projet où l'étude du dossier au cas par cas sera essentielle afin de garantir la préservation de la qualité urbaine de toutes les zones tout en permettant l'architecture « innovante ». Oiron, Leugny et Thouars font l'objet d'une attention particulière car ces secteurs sont couverts par un site patrimonial remarquable qui s'impose au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### Site Patrimonial Remarquable

## *Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

Cet article définit les prescriptions concernant les obligations en matière de traitement des espaces libres et de plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. Cet article est divisé en 3 alinéas :

### *1. Adaptation au sol*

La règle vise à éviter tout mouvement de terre non nécessaire au projet. Tous les mouvements de terre doivent être réalisés en pentes douces s'harmonisant avec le terrain naturel. Le bâti doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

### *2. Éléments de paysage à protéger*

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* ». L'ensemble des justifications de détermination de ces éléments est exprimé ci-après.

### *3. Aménagement des espaces extérieurs*

En cohérence avec la volonté affichée d'une meilleure gestion des espaces libres, cet article impose un pourcentage d'espaces non imperméabilisés afin de favoriser la perméabilité des sols et éviter le « tout bitume ». De plus, cet article recommande fortement que ces espaces non imperméabilisés fassent l'objet de plantations.

## *Article 7 : Stationnement*

L'article 7 renvoie aux dispositions générales du règlement qui fixent des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

L'ensemble des dispositions réglementaires ne sont pas applicables à la zone UA : considérant que les enjeux de revitalisation du centre-ville de Thouars et des centres-bourgs imposent notamment de favoriser le renouvellement du bâti, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour la zone UA.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques existantes et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

### **Constructions à destination d'habitation :**

Sous-destination logement :

- 1 place par logement créé sauf impossibilité technique

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, etc), le stationnement pourra être aménagé sur les espaces communs de l'opération.

Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'état et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **Constructions à destination de commerce et activités de service :**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins des salariés ;
- De leur situation géographique au regard de la desserte et des parcs publics de stationnement existant à proximité en vue d'une mutualisation possible. La mutualisation doit être recherchée dès que possible afin de limiter la consommation d'espace par des places qui sont souvent sous-occupées voir inoccupées selon les moments de la journée.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Stationnement deux-roues non motorisés :**

Pour toutes opérations nouvelles d'équipements publics, des places de stationnement couvertes ou non et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins des salariés ;
- De leur situation géographique au regard de la desserte et des parcs publics de stationnement existant à proximité en vue d'une mutualisation possible.

### **Section III - Equipements, réseaux**

Cette section fixe les conditions de desserte par les équipements et les réseaux.

#### *Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

Les règles sont identiques dans l'ensemble des zones en matière de création de desserte, d'accès et de voies. Les nouvelles voies ne sont pas dimensionnées de manière chiffrée, mais doivent permettre le passage des véhicules assurant un service public et doivent être dimensionnées au regard de l'activité présente. Cette règle permet d'éviter des voies surdimensionnées dans les projets. L'objectif est de limiter la consommation d'espace par les infrastructures.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet article est divisé en 4 alinéas :

#### *1. Desserte :*

Cet alinéa fixe les conditions de desserte par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des terrains à construire par un réseau de voirie répondant aux objectifs suivants :

- Suffisamment dimensionné et garantissant la sécurité.
- Répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité.
- Permettant de garantir l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie

- Participant à un maillage de voie assurant une desserte cohérente de l'ensemble des quartiers.

Ainsi, les règles fixées pour chaque zone rappellent ces principes.

#### 2. Accès :

Cet alinéa précise les conditions de réalisation des accès. Ils sont uniquement réglementés pour l'automobile (les accès piétons ne sont pas réglementés). Dans le cas où de nouveaux accès sont réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération, la configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'intensité du trafic sur la voie qui les borde. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### 3. Voies nouvelles :

Cet alinéa réitère les objectifs cités ci-avant et impose aux nouvelles voies finissant en impasse et qui sont supérieures à 30 mètres d'être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules de manière aisée.

#### 4. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

Cet alinéa précise les règles devant permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires). La CCT est en pleine réflexion sur les modes de collecte dans une optique de gain et d'efficacité et pour éviter l'impact d'un bilan carbone trop lourd. Cette réflexion nécessite des points de collecte mutualisés notamment pour les nouvelles opérations d'habitat.

#### Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics :

Cet alinéa fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article est divisé en 5 alinéas.

##### 1. Électricité :

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés. Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

##### 2. Alimentation en eau potable :

Dans l'ensemble des zones, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En zone Naturelle et Agricole le réseau public d'adduction en eau potable ne dessert pas toutes les constructions et certaines d'entre elles sont équipées de forage c'est pourquoi a été ajouté la disposition suivante en zone A et N.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### 3. *Assainissement des eaux usées :*

En matière d'assainissement, deux types de zonage existent sur la collectivité : zonage collectif et non collectif. D'une manière générale, les installations doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et conformément aux règlements du service de la collectivité.

L'obligation de raccorder les eaux usées aux réseaux publics dépend du type de zonage et la présence de celui-ci.

Le zonage du PLUi a été déterminé par rapport aux possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux usées existants. Il a ainsi été examiné la viabilité technicoéconomique d'un branchement aux réseaux. En cas d'impossibilité de raccordement, l'aménagement prévu sera orienté vers une gestion de l'assainissement à la parcelle.

En cas de nouvel aménagement d'importance, dans des zones actuellement classées en assainissement non collectif, ce zonage sera susceptible d'évoluer à posteriori pour permettre les extensions d'infrastructures d'assainissement collectif.

En outre, dans les zonages collectifs ou le réseau pourrait connaître des dysfonctionnements, le projet pourra être étudié avec une gestion à la parcelle des habitations.

### 4. *Eaux pluviales :*

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement se réfère aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) auxquels la communauté de communes est soumise (Thouet et Layon-Aubance).

La gestion des eaux à la parcelle est encouragée. En tout état de cause, le rejet dans le réseau public doit être maîtrisé et adapté au réseau existant.

### 5. *Infrastructures et réseaux de communications électroniques :*

En traduction des orientations du PADD, afin de favoriser l'accès aux nouvelles technologies et tendre, pour le territoire, vers un réseau Très Haut Débit, des obligations en matière de raccordement aux réseaux de télécommunications sont imposées aux constructeurs. Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, lorsqu'elle le nécessite, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, dans les projets, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...).

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux appliqués à toutes les zones, les dispositions de cet article ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

Conformément aux dispositions aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme les articles 8 et 9 s'appliquent également aux STECAL pour lesquels doivent être définies les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

### 3.3.3. Dispositions d'urbanismes particulières communes à l'ensemble des zones :

#### **La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager :**

L'axe n°3 du PADD met clairement au cœur du projet « la préservation et la valorisation du cadre de vie en pérennisant ses richesses ». Différents outils sont développés au sein du PLUi participant à la boîte à outil « préservation et valorisation du patrimoine » tels que :

- Protection de la trame végétale expliquée ci-avant ;
- Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles et naturelles ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### **Patrimoine Bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Ceci est complété par la définition de deux figures complémentaires mis en place au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

- Le premier identifie des murs à conserver, au niveau des sites de projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

◆ Mur protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ≈2.5km

- Le second identifie les éléments de petit patrimoine. Le « Petit Patrimoine » regroupe tous les éléments bâtis qui possèdent une valeur historique et culturelle sans qu'ils ne soient recensés comme Monuments Historiques.

Les éléments qui peuvent être considérés comme du petit patrimoine au sens du PLUi sont les suivants :

- Le patrimoine lié à l'eau : fontaine, pont, puits, lavoir, moulin...
- Le patrimoine religieux : calvaire, croix, stèle ...
- Le patrimoine lié aux activités agricoles, artisanales et industrielle : moulin, four, cabane à vigne...
- Le patrimoine bâti ou lié à l'habitat : porche, détails architecturaux...
- Le patrimoine lié à la vie courante : borne, cadran solaire ...
- Le patrimoine commémoratif : croix de justice, monument aux morts...
- Le patrimoine autre : œuvre d'art...

Chaque commune a identifié son petit patrimoine, sur la base d'une grille d'analyse. Elle prend la forme d'une fiche multicritère ayant pour but de localiser précisément les éléments du patrimoine

(coordonnées géographiques, accessibilité, visibilité), de connaître leur état de conservation et de collecter toutes les informations utiles à leur description.

Afin de les accompagner dans cette démarche, certains ont pu faire appel à des associations, citoyens volontaires, etc. intéressés par l'histoire locale.

Ce recensement a fait l'objet d'une cartographie.

★ Patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

677 éléments

### **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

### **Bois, parcs, jardins et terrains cultivés à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :**

La Communauté de Communes du Thouarsais a utilisé ces articles pour protéger diverses formations végétales sur son territoire ou des espaces de respiration essentiellement au niveau des espaces urbanisés existants. Il permet de maintenir des continuités écologiques, de préserver l'équilibre végétal bâti, de préserver un patrimoine végétal et un cadre paysager associés à des ensembles bâtis à valeur patrimoniale et de préserver la présence de poumons verts participant à la trame verte et bleue.

Le recours à ces articles permet d'introduire une plus grande souplesse dans l'évolution du secteur protégé. Celle-ci doit être cependant encadrée afin de garantir l'objectif de protection initiale. Ainsi, ne pourront être permis tout comme en zones agricoles et naturelles les règles ci-après pour l'évolution du bâti :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général.



- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions principales à destination d'habitations ou logement de fonction agricole sous réserve que l'extension ne représente pas plus :
  - 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.
  - 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.
- La construction d'annexes à l'habitation ou logement de fonction agricole, sur l'unité foncière, sous réserve :
  - o Qu'elles soient implantées à une distance inférieure à 20 m de la construction principale ;
  - 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>) ;
  - o Que le nombre d'annexes n'excède pas 2 sur une même unité foncière, autorisées à compter de l'approbation du PLUi ;
- Pour les terrains nus, sont autorisées les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> par unité foncière.

En zone urbaine, cet outil a pour but de ne pas permettre la réalisation d'une construction principale, car elle viendrait altérer l'entité protégée. Il s'agit donc bien de trouver un équilibre entre la densification des tissus urbains (qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière), et les objectifs de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, de valorisation du cadre de vie, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Parc/Jardin/ Boisement /Terrain cultivé protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

16.62ha

### **Linéaires de haies, arbres isolés et alignements d'arbres à protéger :**

Des linéaires de haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés ont également été identifiés visant à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments participent également pleinement à la qualité du cadre de vie de la Communauté de Communes du Thouarsais. Ils jouent parfois un rôle d'accompagnement des entrées de ville (exemple de St-Jean-de-Thouars) et des espaces publics.

L'utilisation de cet article est adaptée à la protection des éléments paysagers et naturels linéaires et ponctuels. Alors qu'il est difficile d'envisager un maillage adéquat du territoire par les zones N, ces espaces peuvent devenir ainsi autant de « pas japonais » permettant d'assurer la connexion des habitats entre eux.

En complément de la Trame Verte et Bleue, la Communauté de Communes du Thouarsais ne dispose pas d'un inventaire exhaustif du linéaire de haies, des arbres, des boisements et des mares sur le territoire. Un travail a donc été mis en œuvre par les élus au cas par cas sur chaque commune.

Pour la détermination des linéaires de haies, il a été proposé aux élus d'identifier les haies :

- Ayant un linéaire conséquent et structurant,
- Ayant un caractère identitaire à l'échelle de la commune (dont la destruction pourrait nuire au paysage de la commune),
- Ayant vocation à protéger les sols : ruissellement, localisation dans la pente ou le talweg.

Pour les boisements à préserver, il s'agit de localiser les boisements qui ont un sens écologique, mais aussi les arbres isolés qui peuvent servir d'espaces refuges, même s'ils sont isolés dans la plaine.

Ont donc été identifiées en haies à protéger les haies inventoriées selon les critères ci-avant et également les haies participant aux corridors écologiques. Un corridor écologique désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce. Ce sont des infrastructures naturelles nécessaires au déplacement de la faune. Ces structures écopaysagères permettent de connecter plusieurs grands ensembles naturels. Elles permettent la migration d'individus et leur circulation. Elles participent également à la création de pénétrantes de nature en ville, reliant les parcs et jardins aux grands milieux naturels.

Ainsi de nombreuses haies, quelques alignements d'arbres et des arbres isolés ont aussi été protégés au sein du territoire communautaire.

* Arbre isolé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	573
— Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	≈860km
●— Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	≈4.9km

### Mares à protéger :

Au titre de la protection et de la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue, un certain nombre de mares existantes ainsi que des étangs ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau notamment vis-à-vis du comblement.

Les espaces ont été identifiés sur la base des Surfaces Non Agricoles (SNA) de la Direction Départementales de Territoires complétée par un relevé par photo-interprétation. Ont été identifiées les mares de 2m<sup>2</sup> jusqu'à 100m<sup>2</sup>. L'analyse écologique de chaque mare n'a pas été réalisée et le critère principal est la superficie. Cependant, en l'absence d'information de la qualité écologique de ces mares, il semble opportun de conserver cette protection afin de favoriser leur maintien et le rôle qu'elles jouent probablement pour la biodiversité (espaces relais pour les insectes...).

■ Mare ou étang protégé(e) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	≈50ha
--	-------


### Les zones humides :

Les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire des zones humides sont reportées au règlement-documents graphiques avec des prescriptions écrites associées dans les dispositions générales du règlement. Ces dispositions permettent d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions.

Les zones humides sont les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Leur préservation est assurée notamment en interdisant les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère humide du secteur sauf à démontrer dans certaines situations que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à

l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à 1762,11 ha.

 Zone humide à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au règlement – documents graphiques doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires (exemple : replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité arborée du secteur).


Ces éléments viennent en complément des Espaces Boisés Classés et permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts du territoire.

### **Les espaces boisés classés :**

La Communauté de Communes du Thouarsais selon l'étude de la Trame Verte et Bleue (TVB) est recouverte pour 16% du territoire par des boisements et des haies. (Source BD TOPO + photo-interprétation). En accord avec le Centre National de la Propriété Forestière, le choix a été fait de ne pas surclasser en Espace Boisé Classé les massifs supérieurs à 1ha et ceux ayant un plan de gestion simple (PSG) agréé, ainsi que ceux ayant un document de gestion durable (PSG ou Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS)). Seuls sont classés en EBC, les massifs boisés inférieurs à 1 ha qui participent à la Trame Verte et Bleue du Territoire, là où les enjeux de préservation sont les plus importants.


Pour tous ceux qui sont inférieurs à 1ha identifié comme participant à la qualité paysagère et qui ne participent pas à la Trame Verte et Bleue le choix a été fait de les identifier comme éléments à protéger au titre l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les boisements situés en secteur d'AOC viticole n'ont pas été identifiés, permettant un retour à l'exploitation viticole.

 Bois/Parc/jardin/terrain cultivé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ≈227ha

Sont également classés en EBC les ilots boisés en cœur ou en limite des enveloppes urbaines, qui participent à la diversité paysagère et écologique du territoire. Ils constituent pour certains des espaces relais pour la faune ou bien encore des espaces « tampons » limitant les nuisances sonores liées à des infrastructures ou participent à l'insertion paysagère de constructions.

Au total sont ainsi protégés, dans le PLUi, au titre des espaces boisés classés 103,77Ha.

 Espace boisé classé

## **Prise en compte des risques et des nuisances :**

### **Risque inondations :**

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais est traversé par de nombreux cours d'eau et possède donc un risque inondation important. La prise en compte de ce risque se traduit par le report de la zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables :

- AZI de l'Argenton,
- AZI de la Dive
- AZI du Thouaret

Les zones A et N correspondent majoritairement aux zones inondables identifiées par les AZI ci-dessus. Les zones A et N jouent un rôle essentiel dans la capacité d'écoulement de stockage et d'étalement des eaux issues d'une crue, et doivent à ce titre être préservées. Pour ces raisons, mais aussi pour ne pas exposer davantage de personnes au risque et pour réduire la vulnérabilité des biens, des dispositions spécifiques sont introduites pour gérer les secteurs inondables des zones A et N.

Dès lors, le choix a été fait dans le présent PLUi de reporter, au règlement – documents graphiques, les zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables et par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée du Thouet pour attirer l'attention des pétitionnaires.



### PPRI du Thouet et Atlas des zones inondables

### **Risque feux :**

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque, une bande de 10 mètres limitant la constructibilité a été instituée au règlement-documents graphiques, pour tous les boisements de plus de 10ha. Cette disposition est issue de la prise en compte du plan départemental de protection des forêts contre les incendies. En outre, au regard des risques de plus en plus présents les élus ont souhaité limiter l'exposition des biens et des personnes au risque incendie. Cette marge de recul s'applique à tous les boisements de plus de 10ha d'un seul tenant. Dans cette marge de recul, des dispositions réglementaires, limitant la constructibilité, sont instaurées.



### Marge de recul : risque incendie

A l'intérieur de cette bande de 10 mètres à compter de la lisière du boisement, seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et le risque incendie.
- Les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation funéraire ;
- La restauration d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales, traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans, excepté si la destruction est causée par un incendie du boisement.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés selon les règles de la zone ;
- Les extensions à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction agricole dans la limite 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation ou de logement de fonction agricole dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol (50m<sup>2</sup> pour les piscines) et sous réserve qu'une implantation à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentes équestres, les aires de stationnement.
- 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
  - o L'observation de la faune (abris, tour d'observation...)
  - o La gestion du milieu
  - o L'accueil du public (aire de pique-nique, ponton, station de réparation de vélo...)
  - o L'hygiène et la sécurité telles que sanitaires et postes de secours, etc.
 L'emprise au sol des constructions ne devant pas dépasser 20m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes, et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole.

### **Risque effondrement :**

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais est en partie concerné par la présence de zones sous-cavées. Cette connaissance n'est pas exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer des études préalables du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

### **Risque mouvements de terrain :**

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais est en partie concerné par le risque mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les constructions se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ce risque afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

### **Risque sismique :**

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais est concerné par le risque sismique et classé en zone de sismicité modérée. Ainsi les constructions concernées par les règles de

constructions parasismiques nationales qui s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

### **Nuisances sonores :**

Au titre de la prise en compte des risques et des nuisances, figurent également au règlement – documents graphiques :

- L'identification des axes concernés par différents arrêtés préfectoraux portant classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores.

#### Périimètre affecté par le bruit de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

- La prise en compte du classement à grande circulation de la RD938 se traduisant par un report, en dehors des espaces urbanisés, de la marge de recul de 75m de l'axe de ces voies pour les constructions et installations en application de l'article L111-6 et L111-10 du Code de l'Urbanisme Au niveau de la zone 1AU<sub>i</sub> du Bois St Hilaire et de la zone 1AU<sub>e</sub> de l'aire de services de Louzy/Ste-Verge, cette marge de recul de 75m n'est pas reportée car elle a été réduite dans le cadre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (cf. étude loi Barnier).

#### **Bande d'inconstructibilité de 75m, loi Barnier (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme)**

### **Les zones de sensibilité archéologique :**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Conformément à l'article R523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement».

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du Préfet de Région et présentées dans la carte archéologique nationale ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R523-5 du code du patrimoine ;

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R523-7 et R523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L522-4 et R523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

 Zones d'étude archéologique


### **Risques liés à la pollution des sols**

Une zone non aedificandi a été identifiée sur la commune de Saint-Varent. Cette zone concerne la parcelle cadastrée BX 114 "la Brosse" ancienne parcelle occupée par CPO. L'activité a cessé le 20 juillet 2012 et pendant 2 ans, il a été procédé à une dépollution du sol.

Le 13 février 2017 un arrêté préfectoral mentionnait que "le terrain ne pouvait être affecté qu'à un usage de type industriel" une servitude d'utilité publique est instituée sur la parcelle.

Un nouveau projet d'arrêté a été établi avec rapport de l'inspection des installations classées en date du 24 septembre 2019. Le deuxième arrêté est particulièrement identique au 1er à savoir : "Seul un usage industriel peut-être affecté à la parcelle : il est interdit de cultiver des fruits et légumes, de planter des arbres fruitiers."

Ce terrain, situé dans un hameau, a été classé en zone agricole en accord avec les objectifs du PADD. Dans ce cadre, afin de faire connaître la servitude d'utilité publique une zone non aedificandi a été identifiée sur l'ensemble de la parcelle évitant toutes occupations et utilisations du sol contraires à la servitude édictée.

 Zone non aedificandi

### **Les emplacements réservés :**

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal prévoit 80 emplacements réservés, quasi exclusivement aux bénéficiaires des communes. Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme ils sont destinés soit :

Accusé de réception en préfecture 079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU Date de télétransmission : 10/02/2020 Date de réception préfecture : 10/02/2020
--

- Pour des voies et ouvrages publics afin de permettre par exemple l'aménagement de cheminement doux, l'élargissement de voies existantes ou la création de voies nouvelles afin d'adapter le réseau de voirie au développement urbain projeté ...
- Pour des installations d'intérêt général à créer ou à modifier afin de répondre par exemple aux besoins de la population actuelle, de limiter l'exposition aux risques de la population...
- Pour des espaces verts à créer ou à modifier ou des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

## Emplacement réservé

### **3.3.4. Autres inscriptions graphiques propre à certaines zones :**

#### *A. Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale en zone UA et UB :*


Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial dans les centralités et axes structurants en cohérence avec les orientations du PADD et les intentions d'aménagement présentes dans les OAP, des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. Des figurés ont été repérés sur le document graphique général selon deux typologies :

- Le linéaire commercial à préserver ;
- Les périmètres de centralité.


Cette distinction en deux typologies permet de mieux cibler le développement commercial et de répondre aux réalités territoriales.

Le linéaire commercial est uniquement reporté sur le centre-ville de Thouars en accord avec l'objectif de revitalisation du centre-ville de Thouars.

Sur le centre-ville de Thouars, afin de contribuer à la revitalisation du centre-ville au niveau de sa fonction commerciale, les constructions à usages d'activités commerciales sont favorisées le long de linéaires commerciaux identifiés. A contrario, ils sont contraints autour de l'avenue principale afin de limiter les effets d'aubaine automobile conduisant à la dissolution de l'appareil commercial. En accord avec le PADD les commerces ne sont permis que dans les zones UA délimitant les cœurs des villes et des bourgs et à titre exceptionnel en dehors dans des périmètres dit de « centralité » définis dans la zone UB. (Cf. justification zone UA et UB).

 Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

≈1km

 Périmètre de centralité au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme




B. Les secteurs d'urbanisation projetés faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'une trame pour les identifier et attirer ainsi l'attention afin que la pièce spécifique du PLUi OAP soit consultée lors de tout projet concernant les secteurs concernés.

 Secteur faisant l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter

C. La traduction règlementaire de certains principes d'aménagement définis au niveau des OAP induit la mise en place de trames spécifiques.

Il en est ainsi, au titre de la prise en compte des paysages et de la trame verte, avec l'imposition à certains endroits de « plantation à créer » décrites dans le règlement, ou de « transition paysagère à créer » pour faciliter l'intégration des projets d'urbanisation à venir et qualifier tant les paysages urbains que l'interface avec l'espace agricole.

 Transition paysagère à créer

≈2.5ha

 Plantation à réaliser


≈ 3.9km

D. Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle :

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. »

Afin d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, nous avons déterminé des critères de sélection suivants :

- L'intérêt historique et architectural des constructions ;
- 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.
- 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), ...
- Possibilité d'un accès propre ;
- Emprise au sol >50m<sup>2</sup> ;
- Desserte par les réseaux eaux, électricité au droit du terrain et proximité d'un système de défense incendie ;
- Potentiel de terrain pour la réalisation d'un assainissement individuel.

 Bâtiment pour lequel un changement de destination est autorisé sous conditions

Le nombre de bâtiments spécifiquement identifié avec possibilité de changement de destination au sein des zones A et N est somme toute assez limité : 26 bâtiments identifiés.

#### E. La prise en compte des enjeux agricoles :

Au-delà du classement en zone agricole, avec la création de secteurs spécifiques pour tenir compte des spécificités du territoire, le PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais a utilisé deux outils réglementaires spécifiques pour prendre en compte les enjeux agricoles :

- L'identification, des zones de contact entre des secteurs constructibles ou urbanisables, et des terroirs viticoles faisant l'objet d'une protection au titre des appellations d'origine Contrôlée (AOC), afin d'imposer le respect d'une marge de recul de 10 mètres pour les constructions principales nouvelles et les piscines (les extensions d'habitations existantes étant possible si elles n'aggravent pas la situation antérieure).

●●● Marge de recul minimale de 10 m à respecter en zones "U" et "AU"

### 3.4. Justification des dispositions réglementaires des zones urbaines

Les zones urbaines, dites « U » correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation on distinguera différentes zones U.

Zonage	Superficie (en ha)	Part de la zone U	Part du territoire intercommunal
UA	911.91	32.38%	1.46%
UA*	6.67	0.24%	0.01%
UB	1320.48	46.88%	2.12%
UC	41.92	1.49%	0.07%
UE	82.53	2.93%	0.13%
UI	362	12.85%	0.58%
UI*	28.86	1.02%	0.05%
UIch	8.03	0.29%	0.01%
Ulenr	54.20	1.92%	0.09%
<b>Total U</b>	<b>2816.61</b>	<b>100%</b>	<b>4.51%</b>

#### 3.4.1. Identification des zones et objectifs réglementaires :

##### Zone UA

##### **Identification :**

**La zone UA** est une zone 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.

Cette zone correspond aux parties anciennes de la zone agglomérée :

- Saint-Jacques-de-Thouars
- Saint-Jean-de-Thouars
- Sainte-Radegonde
- Sainte-Verge
- Thouars

Aux centres-bourg des communes de :

- Argenton-L'Église : Argenton, Bagneux
- Bouillé-Loretz
- Brie
- Brion-Près-Thouet
- Coulonges-Thouarsais
- Glenay
- Louzy
- Luché-Thouarsais : La Bourelière
- Luzay
- Marnes
- Mauzé-Thouarsais : Mauzé, Rigné
- Missé
- Oiron
- Pas-de-Jeu
- Pierrefitte
- Saint-Cyr-La-Lande : Varanne
- Saint-Généroux
- Saint-Jouin-de-Marnes
- Saint-Léger-de-Montbrun : Vrère
- Saint-Martin-de-Mâcon
- Saint-Martin-de-Sanzay
- Saint-Varent
- Sainte-Gemme
- Taizé-Maulais : Taizé
- Toutenay
- Val en Vignes : Bouillé-Saint-Paul, Cersay, Massais, Saint-Pierre-A-Champs.

Et aux parties anciennes des villages de :

- Argenton-L'Église : Petit et grand Sault, Taizon
- Bouillé-Loretz : Les Landes
- Brion-Près-Thouet : Étambé
- Glenay : Soussigny
- Louzy : Magé, Le Bouchet, Launay
- Luché-Thouarsais : Luché
- Luzay : Le Chillas, la Coindrie, Thiors

- Mauzé-Thouarsais : Soulbroy, Fontenay,
- Missé : Chambre, Doret, Praillon
- Oiron : Leugny, Bilazais, Noizé
- Pas-de-Jeu : Laire
- Saint-Cyr-La-Lande : Saint-Cyr, Férolle
- Saint-Généroux : Argentine
- Saint-Léger-de-Montbrun : Orbé, Puyraveau, Meulle, Tillé
- Saint-Martin-de-Sanzay : Passay, Sanzay, Luc
- Saint-Varent : Riblaire, Bouillé-St-Varent, Boucoeur, Le Chillou
- Sainte-Radegonde : Sainte-Radegonde, Ligron
- Sainte-Verge : Pompois
- Taizé-Maulais : Praillon, Marenzais, Ligaine, Auboué, Maulais, Les Roches
- Val en Vignes : Les Vernelles, La Retière

La zone UA comprend également un sous-secteur UA\*, 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.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseau d'eau potable, électricité...) nécessaires à son urbanisation à l'exception ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où l'insertion d'une disposition alternative permettant la réalisation d'un assainissement non collectif, lorsque le réseau collectif des eaux usées n'est pas encore réalisé pour certains espaces très ponctuels au sein de la zone UA.

Bien que déjà bâtie dans sa grande majorité, cette zone comporte des espaces intéressants en termes de densification, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation identifiées par un carroyage spécifique :

- Saint-Jean-de-Thouars ;
- Saint-Jouin-de-Marnes.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La zone UA traduit la volonté de :

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-ville de Thouars et les centres-bourgs tout en limitant les risques de nuisances. Ainsi, les règles d'usages, affectations et constructions et activités n'interdisent que les destinations de constructions ou d'installations qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (entrepôt, campings, etc.)
- Préserver et de recentrer la dynamique commerciale sur l'hypercentre de Thouars conduisant à limiter les possibilités en matière de changement de destination.
- Conserver les composantes de la forme urbaine (implantation, hauteur, formes architecturales). Ceci se traduit au travers du règlement qui vise à privilégier une

<p>Accusé de réception en préfecture  079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  Date de télétransmission : 10/02/2020  Date de réception préfecture : 10/02/2020</p>
---

implantation à l'alignement et en ordre continu. L'article 4 « Volumétrie et implantation des constructions » précise que les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou alors librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie. En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'article 4 laisse place à la souplesse entre le choix d'une implantation en limite séparative ou en retrait de 2 mètres permettant une gestion de l'espace et une intimité entre riverains.

- Encourager la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique et faciliter le renouvellement urbain en respectant l'identité patrimoniale du territoire, par des règles d'implantation, la suppression de l'emprise au sol pour toutes les parcelles inférieures à 600m<sup>2</sup> et par l'assouplissement des règles régissant l'aspect extérieur des constructions. Des exceptions aux règles générales sont édictées afin de favoriser l'utilisation de systèmes d'énergies renouvelables.
- Les enjeux de revitalisation et la volonté de faire revenir des habitants dans le centre-ville de Thouars et les centres-bourgs imposent notamment de favoriser le renouvellement du bâti et impliquent de limiter l'imposition de création de place de stationnement. A cet effet, il n'est pas fixé de règle de stationnement pour la zone UA.

En ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace, 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 le règlement. Gérer la densité pour des opérations de logement via le volet réglementaire permet de ne pas contraindre des projets autres que du logement sur ces parcelles permettant ainsi le développement d'activités compatibles avec l'habitat qui aurait besoin de superficie importante au sein du tissu urbain existant.

## Zone UB

### **Identification :**

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.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseau d'eau potable, électricité...) nécessaires à son urbanisation à l'exception ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où l'insertion d'une disposition alternative permettant la réalisation d'un assainissement non collectif, lorsque le réseau collectif des eaux usées n'est pas encore réalisé pour certains espaces très ponctuels au sein de la zone UB.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation identifiées par un carroyage spécifique.

- Luché-Thouarsais ;
- Missé ;
- Saint-Généroux ;
- Saint-Jean-de-Thouars ;
- Saint-Martin-de-Sanzay ;
- Saint-Varent ;
- Thouars.

En ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace, 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 fixé par le règlement. Gérer la densité pour des opérations de logement via le volet réglementaire permet de ne pas contraindre des projets autres que du logement sur ces parcelles permettant ainsi le développement d'activités compatibles avec l'habitat qui aurait besoin de superficie importante au sein du tissu urbain existant.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zon

UB a pour principe de :

- Permettre une densification de la trame bâtie existante tout en prenant en compte des principes d'intimité entre les riverains et de gestion des enjeux d'ensoleillement. L'article 4 « Volumétrie et implantation des constructions » souhaite permettre une harmonisation des fronts bâtis avec les constructions principales existantes sur les parcelles mitoyennes. S'il n'existe pas de constructions principales, l'implantation par rapport à l'alignement est libre

sauf contraintes notamment en matière de sécurité. La diversité des tissus urbains classés en UB complique la définition d'une règle spécifique chiffrée. Il a donc été choisi de s'appuyer sur les implantations existantes définissant une zone d'implantation dominante. Par rapport aux limites séparatives, l'article 4 permet une implantation plus souple sur les parcelles notamment pour les constructions annexes d'une faible emprise (20m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Une implantation en limite séparative est permise permettant l'optimisation de ces tissus. En l'occurrence lorsque la construction n'est pas implantée en limite (sauf dans le cas d'annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol) elle doit être implantée à 2 mètres minimum afin de garantir l'intimité entre les riverains.

- Permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.
- Encourager la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique. Des exceptions aux règles générales sont édictées afin de favoriser l'utilisation de systèmes d'énergies renouvelables.
- Répondre au maximum aux besoins de stationnement sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain de la zone UB le permet.

## **Zone UC**

### **Identification :**

La zone UC correspond aux espaces commerciaux périphériques de :

- Thouars :
  - Site le long du Boulevard de Diepholz regroupant notamment super U et sa galerie marchande, Peugeot, Gamm Vert ...
  - Site le long du Boulevard de Port Gentil avec notamment Mon Brico
- Thouars et Sainte-Verge :
  - Site le long du Boulevard du Huit Mai direction Saumur avec notamment l'E. Leclerc et sa galerie et tout l'ensemble commercial entourant la Grande et Moyenne Surface (GMS).
- Saint-Varent :
  - Site d'Intermarché

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'extension limitée des activités en place et l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'encadrement des implantations périphériques pour une complémentarité avec le centre-ville de Thouars et le centre-bourg de Saint-Varent. L'objectif vise donc au maintien du niveau d'équipements en Grandes et Moyennes Surfaces alimentaires. Les dispositions réglementaires permettent le développement des activités en place mais en les limitant à 30% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLUi. Elles visent également à encadrer l'implantation de nouvelles constructions commerciales en périphérie dans un souci de non concurrence avec les centres et dans une optique d'optimisation foncière (reconquête de friches, souplesse des dispositions relatives à l'implantation pour

permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions.

## **Zone UE**

### **Identification :**

La zone UE est une zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constituée 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. Elle correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital...

Pour les autres équipements de rayonnement moindre, ils sont classés en zone UA ou UB lorsqu'ils sont imbriqués dans le tissu urbain, ou en NI lorsqu'ils sont situés hors zone urbaine.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- Permettre le confortement des pôles d'équipements constitués ou en devenir, afin de répondre aux besoins d'une population croissante, mais toujours dans une logique d'optimisation foncière. A ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux.
- Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements de rayonnement intercommunal et supra-intercommunal en leur attribuant un zonage propre et identique sur l'ensemble du périmètre de l'intercommunalité.

## **Zone UI**

### **Identification :**

La zone UI correspond aux zones et sites d'activités économiques existants sur le territoire.

La diversité des activités présentes sur ces zones nécessite la création de différents secteurs et sous-secteurs permettant une certaine organisation de l'offre économique sur le territoire.

Cette zone est divisée en plusieurs secteurs et sous-secteurs aux caractéristiques propres.

- Un secteur UI correspondant aux sites d'activités existant 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.
  - Un sous-secteur UIenr qui correspond au site des centrales photovoltaïques existantes sur le territoire.
  - Un sous-secteur UIch qui correspond à la zone d'activité économique de Talencia 2 aux destinations variées.



- Un secteur UI\* correspondant à des sites d'activités d'une superficie importante, mais isolés en dehors d'une ZAE ou isolés en dehors des parties agglomérées. Ces entreprises sont des structures importantes pour le territoire. Le choix de les zoner en UI\* vient du fait que certaines ont exprimé des besoins de développement pour ces 10 prochaines années identifiés au travers de zone 1AUi. Les STECAL pouvant faire l'objet que d'un développement limité ne permettraient pas de répondre à leurs besoins. 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. Sont concernés par ce sous-secteur :
  - Le site de Rouge-Gorge (Taizé)
  - Le site de Matex (Taizé)
  - 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)
  - Le site de Terrena (Vrère - Saint-Léger-de-Montbrun)
  - Le site du Garagiste (Pyravaut - Saint-Léger-de-Montbrun)
  - Le site d'Anett (Sainte-Radegonde)
  - Le site de Morpheüs (Thouars)
  - France Litière (Val-en-Vignes \_ Cersay)
  - Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires de la zone UI visent à :

- Consolider l'offre économique présente sur le territoire et à répondre aux besoins des entreprises. C'est notamment dans cette optique que le secteur UI\* a été créé afin de permettre à des entreprises isolées sur le territoire de pouvoir se développer tout en évitant un éparpillement. Ce sous-secteur vise également à permettre en cas de fermeture d'une entreprise une reprise de l'activité via un changement de destination afin d'éviter l'apparition de friches industrielles.
- Permettre d'accueillir tous types d'activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle sur les zones d'activités économiques,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives à l'implantation pour permettre une densification), tout en tenant compte de l'environnement dans lequel elles s'insèrent, notamment en termes de volumétrie, d'aspect extérieur des constructions. Dans cette optique, la rédaction plus souple de l'article 4 permet une implantation des constructions à l'alignement et en limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité.
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables en recommandant d'étudier l'utilisation d'énergies renouvelables le plus en amont de la conception même du bâtiment.

- Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités : des prescriptions qualitatives ont notamment été ajoutées et retravaillées, par exemple sur la gestion des aires de stockage.
- Préserver les sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat. Ainsi, seules les habitations ayant pour objet le gardiennage ou l'hébergement de travailleurs sont autorisées si elles sont comprises dans le même volume bâti que l'activité, ceci afin de limiter à terme les risques de conflits d'usages en cas de revente.
- Permettre la reconquête de friche industrielle par le développement des énergies renouvelables.

Des restrictions sont cependant appliquées pour certaines activités autorisées dans la zone.

### **3.4.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone urbaine :**

*Article 1 : Destinations et sous-destinations*

**Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.**

Pour rappel des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et le Site Patrimonial Remarquable de Oiron ou des dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

*Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

**De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdites.**

UA	Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions destinées à l'exploitation agricoles ou forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées. Les industries, entrepôts et installations classées pour la protection de l'environnement sont également limités afin de limiter les risques et les nuisances. Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) ou tous autres usages et affectations des sols, constructions et activités qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain. Cette zone UA comprend l'hypercentre de Thouars, caractérisé par son dynamisme commercial pour lequel il convient de maîtriser les éventuels changements de
----	---

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

	<p>destination de locaux commerciaux ou de services et de permettre l'implantation de nouveaux commerces. Pour cela, différents outils sont mis en place, en accord avec l'axe 1.3 « Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous ». Le premier : l'identification d'un linéaire le long duquel les changements de destinations de commerces ou services en habitations ou en garage sont strictement interdits. Un tel dispositif permet d'éviter la dislocation dans le temps du linéaire commercial. Cette disposition est mise en place en cohérence avec la convention de revitalisation du centre-ville de Thouars. Elle s'applique Rue Porte de Paris, autour des places Lavault et Flandre Dunkerque, ainsi que la partie sud du boulevard de la République débouchant sur la place du Boël.</p>
UA*	<p>Sur le centre-ville de Thouars, afin de contribuer à la revitalisation du centre-ville au niveau de sa fonction commerciale, les constructions à usages d'activités commerciales sont favorisées le long de ce linéaire commercial identifié. A contrario, ils sont contraints autour de l'avenue principale afin de limiter les effets d'aubaine automobile conduisant à la dissolution de l'appareil commercial. Pour traduire cet enjeu la zone UA comprend également un sous-secteur <b>UA*</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'artisanat ou de commerce de détail ;</li> <li>- De restauration ;</li> <li>- De commerce de gros ;</li> <li>- D'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>- De bureau.</li> </ul> <p>Dans ce sous-secteur UA* seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.</p>
UB	<p>La zone UB, est destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.</p> <p>Tout comme en zone UA, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions destinées à l'exploitation agricoles ou forestières qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.</p> <p>Les industries, les entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement sont également limités afin de limiter les risques et les nuisances.</p> <p>En accord avec le PADD les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'artisanat et de commerce de détail de type 1 (cf partie 3.3.1),</li> <li>- De restauration,</li> <li>- De commerce de gros,</li> </ul> <p>Ne sont permises que dans les zones UA délimitant les cœurs des villes et des bourgs et interdit dans la zone UB, seule l'évolution des constructions ayant cette destination est permise. Cependant une exception est faite, pour certains quartiers, au travers des périmètres dit de « centralité » à l'intérieur desquels les constructions, dont les destinations sont mentionnées ci-dessus sont autorisées. Ces règles permettent de ne</p>

	<p>pas affaiblir le centre-ville de Thouars et les centres-bourgs disposant encore de commerce de proximité et permettent également de prendre en compte certaines spécificités territoriales par exemple à Sainte-Radegonde, ainsi que certains besoins afin de créer de réels lieux de vie au sein de certains quartiers tels que les Capucins en lien avec le Quartier Prioritaire de la politique de la ville.</p> <p>Enfin, le règlement interdit les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) ou tous autres usages et affectations des sols, constructions et activités qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.</p>
UC	<p>La zone UC est réservée aux usages et affectations du sol, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions, installations, ouvrages et équipements en infrastructure ou superstructures, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.</li> <li>➤ Artisanat et commerce de détail sous conditions ;</li> <li>➤ Restauration ;</li> <li>➤ Commerce de gros ;</li> <li>➤ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>➤ Entrepôt ;</li> <li>➤ Bureau.</li> </ul> <p>Ainsi que des éléments qui découlent de ces usages et affectations des sols, constructions et activités tels que les aires de stockages ou de dépôt de véhicules.</p> <p>La zone UC n'a pas vocation à accueillir des commerces qui peuvent trouver place dans le centre-ville ou centre-bourg.</p> <p>Dans cette optique, n'ayant pas la possibilité de distinguer des sous-catégories au sein de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », il a été choisi de mettre en place une règle chiffrée imposant pour toute nouvelle installation commerciale en périphérie (sauf dans le cas de la reconquête d'une friche) la création de 300m<sup>2</sup> de surface de vente et 400m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule et même cellule.</p> <p>En outre, les dispositions réglementaires permettent le développement des activités en place mais en les limitant à 30% de l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLUi. Afin de permettre la mise en place de drive pour les activités déjà en place il est également permis la création d'une nouvelle construction à destination d'artisanat et de commerce de détail à usage de bâtiment logistique pour une activité déjà en place.</p>
UE	<p>Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs quel que soit le domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique...</p> <p>Le règlement permet également l'implantation de constructions et installations en lien avec ces équipements et structures présentes et identifiées mais également des activités diverses, comme la restauration, nécessaires au bon fonctionnement de ces entités importantes pour l'attractivité du territoire.</p>
UI	<p>La zone UI est réservée aux usages et affectations du sol, constructions et activités des destinations et sous-destinations suivantes :</p>

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Logement sous conditions ;</li> <li>➤ Commerce de gros ;</li> <li>➤ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>➤ Hébergement hôtelier et touristique ;</li> <li>➤ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>➤ Industrie ;</li> <li>➤ Entrepôt ;</li> <li>➤ Bureau.</li> </ul> <p>Les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à la restauration ou aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées sont volontairement limités aux extensions des activités existantes. Le souhait n'est pas de contraindre celles existantes mais bien de ne pas permettre à d'autres de s'y implanter. Ces constructions ont plus vocation à être implantées dans le tissu urbanisé et plus particulièrement dans le centre-ville de Thouars ou les centres-bourgs.</p> <p>Une vigilance particulière est apportée aux constructions à destination d'habitation, en ne permettant que l'évolution des habitations existantes et l'édification de nouvelles habitations avec des conditions très restrictives, pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation, notamment lors de reventes à des tiers.</p>
Ulenr	Le sous-secteur Ulenr est réservé aux usages et affectations du sol, constructions et activités liés aux centrales photovoltaïques et aux ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.
UI*	<p>Le sous-secteur UI* ne permet que l'évolution des activités en place ou bien la reprise des bâtiments pour une destination autorisée dans la zone UI. Ce sous-secteur comprend également un terrain en périphérie du bourg de Marnes d'une surface limitée pour l'accueil d'une activité artisanale ne relevant pas de l'artisanat du secteur alimentaire.</p> <p>Une vigilance particulière est apportée aux constructions à destination d'habitation, en ne permettant que l'évolution des habitations existantes et l'édification de nouvelles habitations avec des conditions très restrictives, pour ne pas favoriser le développement d'un mitage des sites d'activités par l'habitat, ce qui engendre ensuite des problèmes de cohabitation, notamment lors de revente à des tiers.</p>
Ulch	<p>Le secteur Ulch correspond à la zone d'activité de Talencia 2 aujourd'hui dédiée à des constructions à destinations multiples. La zone située sur d'anciennes friches SNCF a pour vocation de requalifier ce secteur d'entrée de ville en proposant du foncier pour des constructions à usage de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces n'ayant pas leur place en centre-bourg et non concurrentiels à ce dernier ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité artisanale du secteur des services, du bâtiment et de la fabrication (sous-destination industrie) ;</li> <li>- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique ;</li> <li>- Hébergement uniquement</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées ;</li> <li>- Industrie ;</li> <li>- Entrepôt ;</li> <li>- Bureau.</li> </ul> <p>Mais également de manière très encadrée, des constructions à usage d'habitation soit nécessaires à l'hébergement de travailleur soit strictement liées et nécessaire au gardiennage des activités implantées dans la zone avec les mêmes contraintes qu'en zone UI.</p> <p>Cette zone multifonctions se veut cependant qualitative en respect de règles d'implantation et d'insertion.</p>
--	--

*Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*

*Cf justification ci-dessus*

*Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Cet article permet de déterminer, pour chaque type de tissu urbain, la forme urbaine envisagée. En lien avec les objectifs du PADD, l'affectation du type de forme urbaine envisagé répond à des objectifs de densification, de respect des formes urbaines existantes, d'insertion paysagère selon les secteurs. Les règles définies ont été souhaitées souples avec un volet restrictif restreint et des recommandations communes à l'ensemble de la zone A plus qualitatives.

Les recommandations communes visent à une étude des projets en amont pour une conception réfléchie du projet.

**Emprise au sol :**

En matière d'emprise au sol, un pourcentage est fixé, déterminé en accord avec l'article 5 par rapport à des objectifs de densification, de préservation du cadre de vie et d'ambiance paysagère et de modération de l'imperméabilisation des sols.

L'emprise au sol sur un terrain est réglementée au regard du tissu urbain identifié de la manière suivante.

UA	<p>La zone UA étant marquée par une succession de façades sur voies, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle afin d'assurer le maintien des fronts bâtis continus.</p> <p>Le souhait est de favoriser la densification des petites parcelles. Ainsi, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les parcelles inférieures à 600m<sup>2</sup>. Ceci afin de favoriser notamment la reconquête des centres-bourgs et l'apport de population à proximité</p>
----	---

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01 Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

	des commerces, services et équipements (limitation des déplacements automobiles). Au-delà de 600m <sup>2</sup> l'emprise maximale des constructions autorisées est de 60%.
UA*	Idem UA
UB	Tout comme en zone UA, le souhait est de favoriser la densification des petites parcelles. Ainsi, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les parcelles inférieures à 600m <sup>2</sup> . Ceci afin de favoriser notamment la reconquête des centres-bourgs et l'apport de population à proximité des commerces, services et équipements (limitation des déplacements automobiles). Au-delà de 600m <sup>2</sup> , l'emprise maximale autorisée des constructions est de 60%.
UC	Dans un souci d'optimisation du foncier il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol. Cependant, afin de cadrer le développement, une attention particulière a été apportée sur l'aménagement des espaces extérieurs pour garantir une bonne intégration du bâti.
UE	Idem UC
UI	Idem UC
Ulenr	Idem UC
UI*	Idem UC
Ulch	Idem UC

### Hauteur :

Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs ont été déterminées en harmonie avec les hauteurs existantes. Des dispositions réglementaires particulières sont introduites apportant une souplesse pour les cas particuliers notamment les constructions existantes d'une hauteur supérieure mais également pour permettre l'installation d'éléments techniques reconnus indispensables ou encore pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

UA	12 m à l'égout du toit
UA*	12m à l'égout du toit
UB	9 m à l'égout du toit 12 m à l'égout du toit pour de l'habitat collectif
UC	15 m à l'égout du toit
UE	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal et supra-intercommunal
UI	15 m à l'égout du toit
Ulenr	Idem UI
UI*	Idem UI
Ulch	Idem UI

## Implantation des constructions :

Les règles de recul en dehors des espaces urbanisés, par rapport à l'axe de la RD 938, classée à grande circulation sont rappelées (75 mètres, hors dérogations).

Le long des autres voies, il est recommandé d'étudier le projet de manière à favoriser notamment l'intimité et l'ensoleillement naturel. Il est également encouragé la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique.

Des règles quantitatives sont donc instaurées par zone (cf. tableau ci-après). Toutefois, quel que soit le cas de figure, des dispositions particulières apportent une souplesse pour les cas particuliers notamment sur des constructions existantes ou pour favoriser l'utilisation de matériaux favorables à un gain énergétique. Des dispositions particulières sont également introduites permettant d'encadrer l'implantation (par exemple en cas de sécurité ou pour le maintien d'éléments identifiés au plan de zonage).

Afin également de contribuer à une performance énergétique renforcée des constructions, des recommandations sont édictées. Ces recommandations visent à des projets plus qualitatifs pour lesquels l'implantation du bâti est étudiée en faveur d'apports énergétiques gratuits. De plus, des dispositions réglementaires dérogatoires notamment concernant les règles de gabarits sont mises en place afin de favoriser l'utilisation de système d'énergies renouvelables ou de système de rafraîchissement par exemple.

UA	<p>L'objectif est d'affirmer le caractère urbain et dense du secteur en privilégiant une implantation à l'alignement et en ordre continu. Pour cela, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer. Si l'implantation se fait en retrait, l'alignement doit être marqué par une continuité visuelle bâtie. Des dispositions particulières apportent une souplesse pour les cas particuliers (réfection, transformation, extension ou surélévation de bâtiments existants qui ne seraient pas à l'alignement, projet d'ensemble, construction annexe, etc.).</p> <p>Afin de favoriser une mutation maîtrisée et différenciée vers des formes urbaines plus denses et plus compactes, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives imposent une implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit en limite</li><li>- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite.</li></ul>
UA*	Idem UA
UB	<p>La diversité des tissus urbains complique la définition d'une règle spécifique chiffrée. Il a donc été choisi de s'appuyer sur les implantations existantes, définissant une zone d'implantation. L'implantation doit s'harmoniser avec l'existant en reprenant la zone d'implantation de la façade sur rue déterminée par les constructions principales présentes sur les unités foncières mitoyennes.</p> <p>Afin de favoriser une mutation maîtrisée et différenciée vers des formes urbaines plus denses et plus compactes, les règles d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives imposent une implantation :</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite</li> <li>- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite.</li> </ul> <p>L'implantation est donc plus souple en UB qu'en zone UA.</p>
UC	<p>L'implantation des constructions par rapport à l'alignement est libre. Malgré cette souplesse, le souhait est d'améliorer la qualité et la perception visuelle du bâti, notamment dans les zones commerciales ou d'activités. Pour cela, des recommandations et des prescriptions qualitatives ont notamment été mises en place par exemple pour la gestion des aires de stockage.</p> <p>Afin de favoriser une mutation maîtrisée et différenciée vers des formes urbaines plus denses et plus compactes, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives imposent une implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite</li> <li>- Soit en observant un retrait de 2 mètres minimum par rapport à la limite.</li> </ul>
UE	Idem UC
UI	Idem UC
UIenr	Idem UC
UI*	Idem UC
UIch	Idem UC

Des exceptions à ces règles d'implantation sont émises par le règlement notamment pour permettre l'extension de constructions ne respectant pas les règles édictées, sans augmenter l'incompatibilité à la règle, ou pour permettre l'installation de petites annexes ou bien encore pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. L'ensemble des exceptions est explicité par le règlement.

*Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :*

Comme expliqué précédemment, cet article introduit l'urbanisme de projet au sein du document en privilégiant la souplesse réglementaire afin de permettre l'innovation architecturale tout en affichant un « garde-fou » au travers de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

La seule différenciation entre les zones porte sur les règles quantitatives sur les clôtures. L'esprit générale de la règle a pour objectif l'harmonie avec les constructions et clôtures voisines. C'est dans cet esprit qu'une règle quantitative est fixée mais il est possible d'y déroger si le projet privilégie l'harmonie avec une clôture existante sur les unités foncières mitoyennes. Des dérogations sont également permises liées à des obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités ou pour des raisons de sécurité.

UA	1.80m maximum pour les clôtures donnant sur le domaine public 2.00 maximum pour les clôtures en limites séparatives
UA*	Idem UA
UB	Idem UA

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

UC	3.00 m maximum pour toutes les clôtures, avec une partie maçonnée ne pouvant dépasser 2.00m. Cette hauteur a été déterminée pour un souci de sécurité pour certaines activités.
UE	2.00 maximum pour toutes les clôtures
UI	Idem UC
Ulenr	Idem UC
UI*	Idem UC
Ulch	Idem UC

*Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions*

Cet article vise à préserver le cadre de vie des habitants notamment au travers d'un traitement qualitatif des espaces non bâtis et abords des constructions. L'article édicte des règles communes ainsi que des règles propres à chaque tissu urbain, qui visent à préserver le cadre de vie et l'ambiance paysagère. Il a également pour objectif la modération de l'imperméabilisation des sols, la préservation de la nature en ville et des continuums écologiques, selon les tissus concernés.

Pour cela, l'implantation des constructions devra être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un traitement qualitatif des aires de stationnement est également recherché en imposant un traitement paysager adapté et un arbre pour cinq places.

Il est également imposé l'utilisation d'essences locales pour les plantations.

L'article vise également la maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres. La règle s'adapte à l'existant et au contexte urbain de la manière suivante.

Zone	Pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés souhaité pour toute unité foncière supérieure à 600m <sup>2</sup> n'ayant pas fait l'objet d'aménagements antérieurs afin de ne pas contraindre l'existant.
UA	40%
UA*	Idem UA
UB	Idem UA
UC	20%
UE	Idem UC
UI	Idem UC
Ulenr	Idem UC
UI*	Idem UC
Ulch	Idem UC

*Article 7 : Stationnement*

Les dispositions relatives au stationnement sont justifiées pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

### Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions relatives aux conditions de desserte sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

### Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

## 3.5. Justification des dispositions réglementaires des zones à urbaniser

Zonage	Superficie (en ha)	Part de la zone AU	Part du territoire intercommunal
1AUh	45.12	37.29%	0.07%
1AUh*	1.24	1.02%	0.00%
1AUi	40.95	33.85%	0.07%
1AUic	1.46	1.21%	0.00%
1AUe	7.02	5.81	0.01%
1AUlc	4.44	3.67%	0.01%
<b>Total 1AU</b>	<b>100.22</b>	<b>82.85%</b>	<b>0.16%</b>
2AUh	14.88	12.30%	0.02%
2AUi	5.09	4.20%	0.01%
2AUe	0.78	0.65%	0.00%
<b>Total 2AU</b>	<b>20.75</b>	<b>17.15%</b>	<b>0.03%</b>
<b>Total AU</b>	<b>120.97</b>	<b>100%</b>	<b>0.19%</b>

Les zones à urbaniser, dites zones « AU » correspondent à des secteurs de la Communauté de Communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les secteurs sélectionnés sont considérés comme les secteurs stratégiques en termes de développement économique ou résidentiel.

C'est en cohérence avec l'estimation des besoins en logements (1300) et l'objectif de 30% de logements nouveaux à construire dans l'enveloppe urbaine que les secteurs d'extension sont définis. Les besoins en extensions sont ainsi estimés à 910 logements soit 70% environ des logements prévus entre 2020 et 2030.

La Communauté de Communes du Thouarsais fait le choix d'une densité différenciée dans les zones à urbaniser par commune en fonction de l'identification de ces dernières par le SCoT.

Territoire	Objectif moyen de densité brute (Nombre de logements par hectare)
Polarité majeure	15 à 18
Pôle relais	15
Communes rurales les plus équipées	12 à 15
Autres communes rurales	12

### **3.5.1. Identification des zones et objectifs règlementaires des zones à urbaniser :**

#### **Zone 1AU :**

##### **Identification :**

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal, au sein de laquelle les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, quand les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est composée de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- Secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation :
  - Sous-secteur 1AUh\* correspondant aux communes ayant une production faible de logements neufs en extension (inférieure à 10), où sont autorisées 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. Les communes concernées sont Brie, St-Martin-de-Mâcon, St-Pierre-à-Champ et Tourtenay.

L'ensemble de ces zones à urbaniser ont été déterminées pour limiter la consommation foncière (localisation d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes, dimensionnement). L'ensemble des zones de projet se situe soit en enclave urbaine soit en extension des enveloppes urbaines des bourgs (cf. carte PADD) et des villages de Ligaine (Taizé-Maulais), Passay (Saint-Martin-de-Sanzay), La Coindrie (Luzay) et Orbé (Saint-Léger-de-Montbrun). Ceci s'explique par des contraintes territoriales propres (cf. justification des orientations d'aménagement et de programmation). Certaines communes se trouvent confrontées à des problèmes de dysfonctionnement de leur réseau. Afin d'éviter le raccordement de nouveaux projets sur des réseaux qui peuvent présenter des dysfonctionnements, la Communauté de Communes du Thouarsais envisage diverses solutions techniques et notamment le recours à des dispositifs ANC, pour la construction de certaines zones.

Face à ce constat, les services communautaires compétents dans ce domaine ont dû analyser les capacités des systèmes épuratoires et déterminer un phasage de l'urbanisation en conséquence. Ils ont opté soit pour un phasage au regard des capacités épuratoires (1AUh/2AUh), soit pour un zonage en 2AUh (urbanisation future nécessitant une modification du PLUi), soit pour un zonage en 1AUh au sein duquel les nouvelles constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur (article 9 de la zone). Tout en tenant compte de cette problématique et de l'incertitude qui pèsent sur la réalisation de certains projets sur les différents systèmes épuratoires du territoire, il était nécessaire de permettre aux communes de conserver des possibilités d'urbanisation en extension.

- Secteur 1AUi à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation
  - Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. En accord avec les orientations et objectifs du SCoT, le PLUi ne prévoit pas l'aménagement de nouvelle grande zone commerciale périphériques. Seuls des éventuels transferts de GMS existantes, contraintes dans le tissu urbain actuel, peuvent être admises afin de permettre leur développement. Dans ce cas, les transferts devront se faire dans un environnement proche et garantissant un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
- Secteur 1AUlc à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques. 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.
- Secteur 1AUe 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 Communauté de Communes du Thouarsais : 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.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Pour chacun des sites l'urbanisation sera privilégiée dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente, de qualité (en termes d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettra un bon fonctionnement avec le tissu existant. Cependant, la Communauté de Communes du Thouarsais a souhaité privilégier la cohérence des sites plutôt que l'éparpillement de petits secteurs d'urbanisation futurs. Au regard de la réalité économique et des portages fonciers possibles et de l'équilibre des opérations il sera possible dans le respect des orientations d'aménagement de réaliser des opérations par « tranches ».

Par ailleurs, les communes ayant eu une production faible ces dix dernières années (une production d'un maximum de 10 logements) 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> et du respect des orientations d'aménagement et de programmation. Ces secteurs sont zonés en 1AUh\*.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont mises en place pour traduire les principes d'aménagement définis au niveau des OAP, tant en termes de programme (quantitativement et qualitativement), de desserte, d'implantation, que d'espaces libres et plantations, etc. afin de permettre une extension urbaine à la fois cohérente avec le tissu urbain environnant et l'espace agricole ou naturel qui peut être contigu.

Ainsi, des outils réglementaires spécifiques sont mis en œuvre pour protéger la trame végétale existante participant à la trame verte et bleue et permettant une gestion des interfaces avec les espaces périphériques souvent agricoles (L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les secteurs d'urbanisation projetés ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif des études d'aptitude des sols devront être réalisées avant l'aménagement opérationnel des secteurs. Les dispositifs d'assainissement non collectif mis en place sur ces secteurs devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Au niveau du stationnement, l'objectif est bien de répondre au maximum aux besoins sur les parcelles privées, dans la mesure où la densité du tissu urbain le permet. Cependant, une porte est ouverte à des possibilités de mutualisation.

### **Zone 2AU :**

#### **Identification :**

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi et à la réalisation à une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU se compose de trois secteurs :

- Secteur 2AUh à vocation dominante d'habitat ;  
Comme évoqué précédemment en zone 1AUh, les communes de Cersay, Agenton-L'Église dont le système d'assainissement actuel ne fonctionne pas correctement et pour lequel la date assurée ou potentielle des travaux n'est pas définie, ont dû adapter le zonage de leurs zones de projet en conséquence. Elles ont opté soit pour un phasage au regard des capacités épuratoires (1AUh/2AUh) soit pour un zonage en 2AUh (urbanisation futur nécessitant une modification du PLUi). En outre, la commune de Oiron a également opté pour un phasage afin de prendre en compte les contraintes patrimoniales du secteur dans lequel le projet s'insère : Site Patrimonial Remarquable de Oiron.
- Secteur 2AUi à vocation dominante d'activités (industrie, bureau, entrepôt ...) ;
- Secteur 2AUe à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public correspondant aux besoins nécessaires pour la délocalisation de la gendarmerie si Thouars venait à perdre son commissariat.

L'ouverture de ces zones, permettra de définir des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte au mieux les enjeux du site (insertion paysagère, enjeux environnementaux, fonctionnement urbain...).

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Tout comme les zone 1AU, les zones 2AU traduisent la volonté de :

- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat, d'équipement et de développement économique à moyen terme : en complément des projets inscrits en zone U et 1AU, elles permettent de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD ainsi qu'aux besoins en matière économique.

- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.
- Faciliter la couture urbaine et l'insertion des nouveaux quartiers aux seins des tissus urbains existants par leur localisation en extension directe de ceux-ci.

La règle édictée a pour objectif d'éviter tout usage et affectation du sol, construction et activité incompatibles avec la vocation future de la zone. Ce sera lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites qu'un règlement sera élaboré, en s'appuyant sur les principes d'aménagement qui auront été retenus au niveau de l'élaboration des OAP.

### 3.6. Justification des dispositions réglementaires de la zone agricole

Zonage	Superficie (en ha)	Part de la zone A	Part du territoire intercommunal
A	31027.09	71.82%	49.78%
Ap	7933.82	18.36%	12.73%
Aeol	2006.78	4.65%	3.22%
Av	1681.70	3.89%	2.70%
Ab	1.04	0.00%	0.00%
Ac	499.69	1.16%	0.80%
Ah	20.32	0.05%	0.03%
Ak	0.99	0.00%	0.00%
Ay	29.98	0.07%	0.05%
<b>Total A</b>	<b>43201.41</b>	<b>100%</b>	<b>69.31%</b>

Nombre de STECAL en zone agricole : 43

Les STECAL représentent : 0.89% du territoire intercommunal et 1.28% de la zone agricole.

#### 3.6.1. Identification des secteurs et sous-secteurs et objectifs réglementaires :

##### **Identification :**

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole les parties du territoire, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres.

En effet, le maintien d'exploitations et de terres agricoles sur le territoire répond à un objectif de préservation des espaces agricoles et de leur fonctionnalité économique ainsi qu'à une volonté de limiter la réduction des espaces agricoles.

Cet objectif s'inscrit dans les grands principes du Grenelle de l'environnement et s'articule avec la volonté de concentrer le développement urbain dans les zones urbanisées des bourgs et des villages du territoire intercommunal, par le biais du renouvellement urbain notamment.

La subdivision de la zone agricole en plusieurs secteurs vise à s'adapter aux particularités territoriales.

- Le secteur A, au sein duquel sont inclus les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux. En outre un travail fin a été mené avec le gestionnaire Natura 2000 permettant d'identifier des secteurs qui pourraient accueillir des bâtiments agricoles avec une incidence réduite sur l'avifaune de plaine.

Ce travail a été conduit en excluant les parcelles :

- Qui présentent des enjeux avifaunes pour la reproduction, l'alimentation, les rassemblements.
- Pouvant créer des zones d'évitement (300 mètres).
- Qui peuvent accueillir des habitats de pelouses sèches.
- En prairies ou jachères (les retournements de prairie sont soumis à autorisation et compensation en ZPS).

Ainsi ont été découpés tous les secteurs qui pourraient accueillir des bâtiments agricoles avec une incidence réduite sur l'avifaune de plaine.

- Le secteur Ap 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 lisière 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.

Les secteurs Ap identifiés correspondent à la présence d'un site Natura 2000 sur les communes d'Oiron, Brie, Marnes et Saint-Jouin-de-Marnes. On retrouve également en Ap les communes concernées par la présence de zone de captage prioritaire. Il n'est en effet pas conseillé que des exploitations viennent s'installer ou s'étendre sur ces secteurs très sensibles. Les zones d'implantation sont privilégiées dans les secteurs A. Des micro-zones A sont donc comprises dans le secteur Ap pour permettre l'évolution des sites d'exploitations agricoles existants. La Chambre d'Agriculture a exprimé son inquiétude par rapport aux restrictions apportées aux exploitations agricoles en définissant des zones A par rapport à des besoins exprimés aujourd'hui sans avoir une visibilité à long terme sur les transformations profondes attendues en matière d'activités agricoles. Pour répondre à cette attente un travail fin a été mené avec le gestionnaire Natura 2000 permettant d'identifier des secteurs qui pourraient accueillir des bâtiments agricoles avec une incidence réduite sur l'avifaune de plaine. Il est nécessaire de limiter les implantations humaines en raison du caractère farouche de l'outarde sensible au dérangement. Ainsi ont été identifiées des zones autour des trames bâties actuelles (afin de ne pas augmenter le nombre de zones d'effarouchement) où l'accueil de nouveaux bâtiments agricoles n'impacterait pas l'avifaune de plaine.

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020



Ce travail a été conduit en excluant les parcelles :

- Qui présentent des enjeux avifaunes pour la reproduction, l'alimentation, les rassemblements.
- Pouvant créer des zones d'évitement (300 mètres).
- Qui peuvent accueillir des habitats de pelouses sèches.
- En prairies ou jachères (les retournements de prairie sont soumis à autorisation et compensation en ZPS).

Ainsi au sein du zonage Ap ont été découpés tous les secteurs qui pourraient accueillir des bâtiments agricoles avec une incidence réduite sur l'avifaune de plaine.

Le secteur Ap est également utilisé en frange de la polarité majeure. La motivation est plutôt celle d'une préservation d'un espace vierge : coupure d'urbanisation entre zones d'activités et zones d'habitat.

- Le secteur Av 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).
- Le secteur Aeol caractérise les secteurs présentant un potentiel pour le développement de parc éolien. Ce secteur correspond donc aux espaces destinés à accueillir des installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables, permettant une production « collective » d'énergie (par opposition à des dispositifs de production individuels autorisés dans la zone).

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, il peut être déterminé des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus. Le code de l'urbanisme précise les conditions de création de ces secteurs. Ils doivent avoir :

- Un caractère exceptionnel : le code de l'urbanisme ne précise pas le nombre de STECAL. Cela s'apprécie au cas par cas et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites vérifie la justification et donne un avis.
- La taille et la capacité d'accueil sont limitées. Il s'agit de restreindre les surfaces de ces STECAL et de limiter leur capacité d'accueil.

CCT – 11 Types de STECAL 5 en zone agricole		
Type		Nombre
STECAL-Hameaux	Ah	5
STECAL – Aire d’accueil des gens du voyage	Ak	1
STECAL-terrains familiaux	Ab	3
STECAL - carrière	Ac	3
STECAL – activité économique	Ay	31

Ces secteurs sont des secteurs constructibles à caractère spécifique correspondant pour la plupart à des activités existantes qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain.

- Le secteur Ah caractérise des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitée 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. Des STECAL sont créées afin de permettre à certains hameaux d’évoluer à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur :
  - L’existence d’une structure de hameau ;
  - L’existence de potentiel de densification ou l’existence d’un potentiel de réhabilitation avec du patrimoine bâti à réinvestir ;
  - L’absence d’atteinte aux activités agricoles ;
  - Une desserte en réseaux suffisante.

Ces critères ont été appréciés de manière cumulative.

L’analyse des différents STECAL a conduit la collectivité à retenir 5 secteurs à inscrire au plan de zonage. Liste des hameaux concernés :

	<p>Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière 4.75ha</p> <p>Ce hameau présente un patrimoine bâti en ruine. Afin que ce patrimoine puisse faire l'objet d'une réhabilitation il était nécessaire de le zoner en STECAL car en zone A sa réhabilitation serait considérée comme une nouvelle construction. Elle serait donc interdite.</p>
	<p>Louzy : Monceau 3.47ha.</p> <p>Monceau est un hameau aux constructions récentes offrant un potentiel de densification. Sur un périmètre très contraint, les nouvelles constructions à destination d'habitation seront permises à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant. Des autorisations d'urbanisme ont été obtenues sur la parcelle ZR117 et ZR 116</p>
	<p>Sainte-Gemme : Le Plessis 3.96ha. Ce hameau présente un potentiel de densification important. En outre ce hameau présente un patrimoine bâti avec un potentiel de réhabilitation. Afin que ce patrimoine puisse faire l'objet d'une réhabilitation il était nécessaire de le zoner en STECAL, car en zone A, si les bâtiments sont considérés comme des ruines leur réhabilitation serait considérée comme une nouvelle construction. Elle serait donc</p>

	interdite. L'identification en Ah permet une densification de ce hameau qui offre un cadre de vie recherché en milieu rural.
	Saint-Martin-de-Macon : Mayé 5.88ha. Ce hameau présente un potentiel de densification important notamment sur la parcelle AC 149 où un projet est connu offrant des possibilités de constructions répondant aux besoins en logement de la commune.
	Val-en-Vignes : Les Ménardières 2.22ha. Le hameau des Ménardières est à proximité immédiate du bourg de Bouillé-St-Paul et du village des Vernelles. Ce hameau comporte en son cœur un équipement structurant de la commune : l'école. Ce hameau a fait l'objet d'une urbanisation récente à la fin des années 1990 début des années 2000. Ce hameau fait l'objet d'un STECAL car il présente en son sein des parcelles densifiables à proximité immédiate de l'école

- Le secteur Ab caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée 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 :
- Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent ;
  - Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val-en-Vigne (Massais) ;
  - Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
- Ces sites sont restreints et calibrés aux besoins, l'objectif étant d'offrir des terrains laissant la possibilité de construire une unité de vie dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par site.



- Le secteur Ak caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 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. Le zonage a été effectué en fonction :
  - des projets ;
  - des éléments communiqués aux élus ;
  - de la propriété foncière .

Les règles notamment celles concernant l'emprise au sol ont été fixées afin de répondre à des évolutions connues mais également pour permettre l'évolution des activités en place qui n'ont pas forcément de projet connu aujourd'hui. Ci-après des exemples de projets ainsi que l'explication de certaines délimitations.

	<p>Coopérative agricole – Plaine-et-Vallées commune déléguée de Oiron 0.69ha.</p> <p>Le projet a été défini en fonction des besoins de l'entreprise. L'entreprise sur place a besoin d'étendre sa zone de stockage de grain. Face à l'impossibilité de réaliser leur projet sur la parcelle voisine de leur site (A470) liée à la rétention foncière du propriétaire la société souhaite acquérir une partie de la parcelle au sud (A74) afin d'y réaliser des silos au sol permettant le stockage en période de moissons.</p>
	<p>Pas-de-Jeu 2.01ha.</p> <p>La parcelle A912 actuellement en cours de vente souhaite être reprise par une entreprise de transport. Le projet a été défini en fonction des besoins communiqués aux élus : projet d'extension.</p>

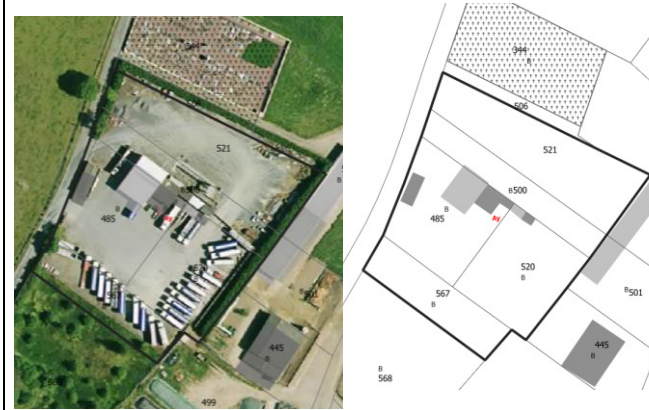
	<p>De nombreuses coopératives agricoles de stockage de grain sont identifiées sur le territoire en Ay (10 STECAL). Ces secteurs ont parfois peu de constructions mais de grands espaces de circulation permettant aux tracteurs, poids-lourds, etc de manœuvrer. Ces surfaces sont souvent artificialisées : pont à bascule, silos au sol etc.</p>
	<p>Ce secteur Ay correspond aux locaux loués par la ville de Thouars à une entreprise spécialisée dans le travail aérien par hélicoptère. De la prise de vue aérienne à la thermographie infrarouge, du traitement aérien à l'épandage agricole, AirAgri propose une large gamme de prestations nécessitant l'intervention d'un hélicoptère traitement d'où ça présence sur le site de l'aérodrome. Cette entreprise aura sûrement des besoins en matière d'extension d'où un zonage adapté à ces besoins.</p>
	<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 a été racheté par un artisan maçon du territoire. Ce secteur lui permettra son développement et évitera une friche agricole à la sortie de ligron.</p>



Ce secteur correspond au site de la centrale d'enrobé et béton de la commune de Sainte-Radegonde. Ce site toujours en exploitation regroupe des installations et constructions nécessaires à son développement. Une possible délocalisation est envisagée.



Le territoire possède également quelques casses automobiles. Ces casses souvent isolées ont été identifiées en Ay. Lorsque seul le cadastre apparaît les secteurs Ay semblent « démesurés » au regard des constructions existantes (exemple casse de Boucoeur à Saint-Varent). Les secteurs ont cependant été identifiés au regard de l'occupation effective du sol par les véhicules permettant à l'activité de perdurer.



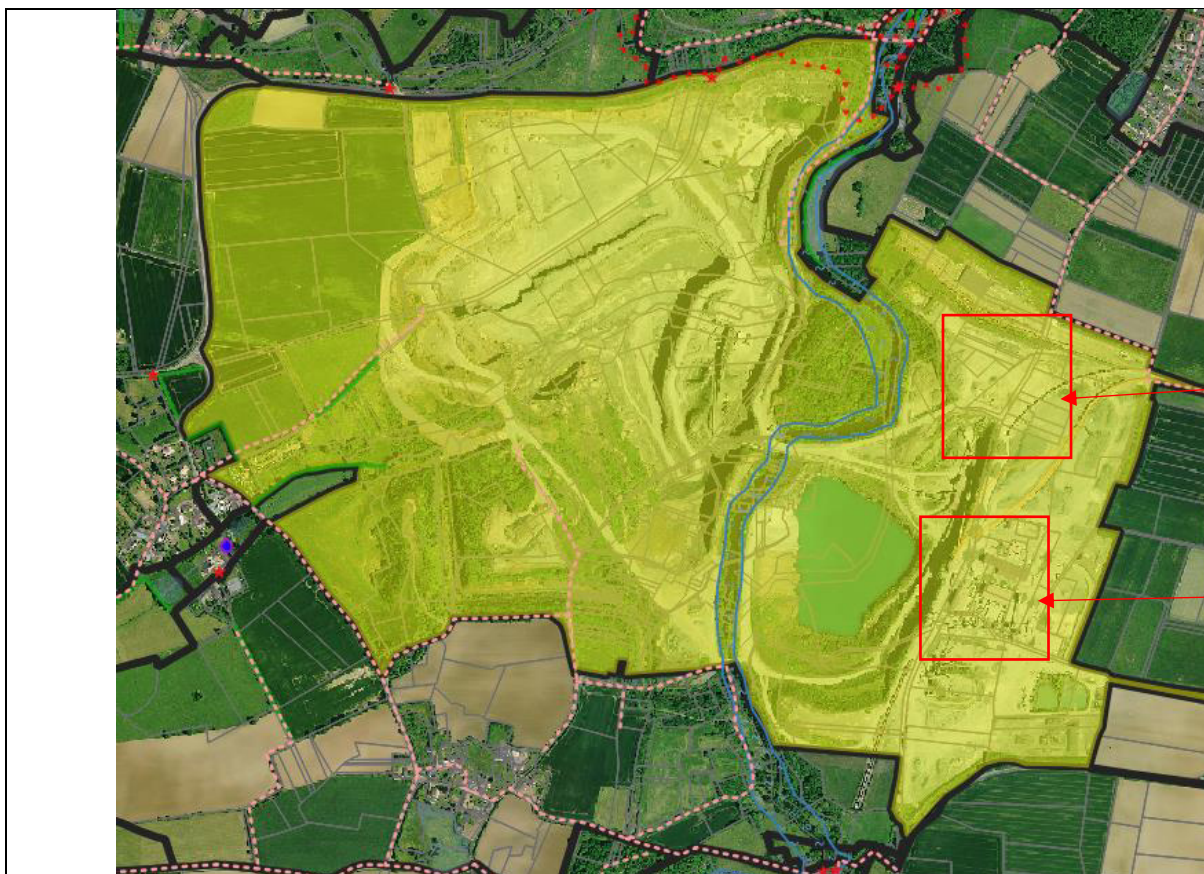
D'autres activités telles que les entreprises de transport donnent également à la seule vue du cadastre l'impression de secteur Ay non adaptés. Là aussi le zonage Ay comprend les bâtiments ainsi que l'ensemble des voies de circulation et les aires de stationnement des véhicules. Ci-contre l'exemple de l'entreprise Grellier à Pierrefitte.



	<p>Un secteur au sud de l'agglomération thouarsais est également identifié en Ay. Il correspond à un site sans construction mais artificialisé contenant des pistes pour les auto-écoles. Cette activité pouvant nécessiter un développement où l'installation de constructions il nécessite un zonage approprié en Ay.</p>
	<p>Sur la commune de Sainte-Verge à proximité du village de Pompois est identifié en Ay un chenil appartenant à la CCT. Un secteur autour, non utilisé aujourd'hui a également été identifié sur la propriété foncière de la CCT afin de permettre le développement éventuel de ce chenil.</p>

- Le secteur Ac 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 de 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.





Emplacement projeté de la future usine en remplacement. Construite en parallèle afin que la production ne s'arrête pas.

Usine actuelle (7000m<sup>2</sup> installations) + constructions projection à terme démolition

La carrière Roy sur la commune de Saint-Varent a aujourd'hui un gros projet de restructuration intégrale du site. Cette restructuration nécessite la réorganisation de l'outil de travail, aujourd'hui considéré comme vieillissant, énergivore et ne répondant plus aux process actuels. Le projet de la carrière vise au déplacement de l'usine de concassage, avec à terme démolition de l'usine actuelle. Afin de ne pas arrêter la chaîne de production il est nécessaire de construire la nouvelle usine avant démolition de l'ancienne. Nous sommes bien dans ce cas sur une substitution et non une construction supplémentaire. Le projet est envisagé sur l'emprise existante de la carrière définie par arrêté préfectorale. Cette modernisation est nécessaire à la pérennité de la carrière. L'exploitation de cette carrière est envisageable sur une période de 90ans selon les projections. Il est donc essentiel de pouvoir permettre son développement et la valorisation du potentiel économique de cette activité et la division par deux de ses consommations énergétiques. C'est pourquoi il est fixé une emprise au sol par rapport à l'unité foncière et non pas un nombre de m<sup>2</sup>. Cette règle permet de prendre en compte l'ensemble des besoins aussi bien en bâtiments qu'en installations. L'ensemble des carriers ayant des projets bien précis et dans une logique économique viable aucun développement excessif n'est envisagé. Un industriel n'ira pas construire sans besoin économique réel.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

En cohérence avec le PADD, les objectifs des dispositions réglementaires de la zone A sont :

- Identifier les espaces majeurs de production (terres et exploitations agricoles) et les préserver du développement urbain ;
- Assurer les conditions de maintien et de développement satisfaisantes des exploitations agricoles, quelle que soit la production ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole (silo, CUMA...) ;
- Permettre une diversification de l'activité agricole ;
- Permettre la production d'énergie renouvelable ;
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole. L'implantation de bâtiments agricoles nouveaux est encadrée pour permettre leur intégration dans le paysage agricole, selon les différentes entités paysagères ;
- Permettre une valorisation du patrimoine bâti sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à travers l'identification de bâtiments pouvant changer de destination, d'éléments de petit patrimoine ;
- Permettre l'évolution des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et agricoles), des règles précises viennent encadrer les possibilités pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
- Restreindre les logements de fonctions des exploitations agricoles à 1 par exploitation si c'est lié et nécessaire à l'exploitation ;
- Permettre l'évolution des activités et du bâti non liés à l'activité agricole mais existant dans l'espace rural, dans des proportions compatibles avec la proximité de l'activité agricole ;
- Permettre le développement touristique et du loisir compatible avec l'activité agricole.

### **3.6.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone agricole :**

*Article 1 : Destinations et sous-destinations*

**Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.**

Pour rappel, des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et du Site Patrimonial Remarquable de Oiron ou des dispositions réglementaires s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques, le critère d'inondabilité est également pris en compte dans les secteurs concernés venant contraindre la constructibilité via des dispositions réglementaires différentes de celles énoncées ci-après.

*Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage d'environnement, de paysage sont interdits.

	Objectifs du règlement
A	<p>Le volet réglementaire vise à affirmer le caractère agricole de la zone, permettre la diversification de l'activité agricole en autorisant les constructions participant à la diversification de l'activité agricole sous réserve de règles d'implantation et qu'elles soient complémentaires à l'activité. Dans la même logique, un logement de fonction par exploitation est autorisé s'il est nécessaire à l'activité agricole.</p> <p>Dès lors, la zone agricole apparaît comme l'espace privilégié pour la préservation et le développement des activités agricoles et du potentiel agronomique du territoire.</p> <p>Ainsi, seuls y sont admis les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation agricole, ceux nécessaires aux coopératives d'utilisations de matériels agricoles, ceux nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou encore ceux de faible importance nécessaire notamment à la gestion et l'ouverture au public de ces espaces ou nécessaires au bien-être des animaux et les aires de stationnements nécessaires à la maîtrise de la fréquentation sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.</p> <p>Par ailleurs, les travaux d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation ou logements de fonction existants sont autorisés en secteur A. ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés graphiquement.</p> <p>Les grands principes réglementaires dans le secteur A restreignent fortement la constructibilité et les fonctions amenées à s'implanter sur le territoire.</p> <p>Le nombre d'annexes aux habitations existantes est limité à 2 par unité foncière avec une emprise maximale par annexe de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une exception est faite pour les piscines qui peuvent aller jusqu'à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>L'emprise au sol des extensions de ces constructions est également contrainte selon un seuil d'emprise au sol existant afin d'être le plus équitable possible.</p> <p>Pour toutes les constructions d'une emprise au sol inférieur à 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension est permise dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante. Pour celles de 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol et plus, l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Sont également permis les dispositifs individuels de productions d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction. Cet élément a été précisé afin que ces dispositifs de production d'énergie ne soient pas comptabilisés comme une annexe à l'habitation ou au logement.</p>

	<p>Sont également permis les dispositifs de production d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction agricole sous réserve d'être implantés à moins de 20 m de la construction principale et avec une emprise au sol maximum ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup>. Cette disposition a été mise en œuvre afin de permettre le développement des dispositifs d'énergie renouvelable sans pour autant les comptabiliser comme une annexe à l'habitation.</p> <p>Pour les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à la gestion ou l'ouverture du public ainsi que ceux nécessaires au bien-être des animaux sont limités à une emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup>.</p>
Ap	<p>Affirmer le caractère agricole de la zone, restreindre au maximum les possibilités de construction afin de préserver les continuums écologiques, protéger les grands paysages et prévenir les nuisances.</p> <p>Dans l'objectif d'affirmer un engagement fort en faveur de la biodiversité et de la préservation des paysages agricoles, ces secteurs ne présentent pas de constructibilité, y compris pour les bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Leur délimitation, issue du travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, se justifie notamment par des intérêts naturalistes et/ou paysagers.</p> <p>Il s'agit également de préserver le fonctionnement d'exploitations agricoles et de limiter les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.</p> <p>Seuls les usages et affectations des sols, constructions et activités de faible importance nécessaires à la gestion et l'ouverture de ces espaces aux publics sont permis, ainsi que ceux nécessaires au bien-être des animaux, les aires de stationnements nécessaires à la maîtrise de la fréquentation sous réserve que l'état originel du site puisse être retrouvé.</p>
Av	<p>Le secteur Av a été créé afin d'identifier clairement les zones AOC du territoire afin de préserver le patrimoine viticole de la CCT. Les dispositions réglementaires sur ce secteur sont donc souhaitées plus restrictives qu'en secteur A afin de préserver les terrains à fort potentiel agricole de tout développement.</p>
Aeol	<p>Ce secteur est issu d'un travail d'identification des zones de potentiel de développement éolien au regard des contraintes réglementaires et techniques. Ces zones une fois définies ont été confrontées aux contraintes et enjeux environnementaux du territoire et soumises à l'avis des élus. Seules ont donc été conservées les zones de potentiel de développement issues de l'exclusion des zones de protection environnementale (identifiées par le TVB comme réservoirs de biodiversité) et de l'avis favorable des élus au développement éolien sur leur commune. Il est nécessaire de souligner que certaines zones Aeol intersectent des ZNIEFF de type 1. Si les ZNIEFF ont bien été prises en compte dans l'analyse de l'état initial à l'échelle du projet l'étude d'impact devra nécessiter la réalisation complémentaire pour caractériser les milieux naturels et les espaces concernés pour évaluer l'impact du projet.</p> <p>Le souhait d'un tel zonage est clairement d'identifier les zones de potentiel en imposant réglementairement l'unique développement de ces zones sur le territoire.</p> <p>Dans la zone sont donc permis l'implantation de parc éolien et toutes les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement et sa gestion.</p>

	Les autres usages et affectations des sols, constructions et activités qui viendraient contraindre le développement de parcs éoliens y sont interdits.
Ah	<p>Le secteur Ah caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone agricole. Il correspond aux hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Ont été retenus en hameaux densifiables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Martin-de-Sanzay : La clavière présente un potentiel de bâti aujourd'hui en partie en ruine qui ne pourrait être reconstruit si la zone restait en zone agricole. L'identification en Ah souhaite permettre la réutilisation de ce patrimoine bâti. Il a été décidé de mettre en place un zonage Ah visant à autoriser un projet de construction permettant une reconquête de ce patrimoine.</li> <li>- Louzy : Monceau est un hameau aux constructions récentes offrant un potentiel de densification. Sur un périmètre très contraint, les nouvelles constructions à destination d'habitation seront permises à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses, en densification du tissu existant.</li> <li>- Sainte-Gemme : Ce hameau présente un potentiel de densification important. En outre, ce hameau présente un patrimoine bâti avec un potentiel de réhabilitation. Afin que ce patrimoine puisse faire l'objet d'une réhabilitation il était nécessaire de le zoner en STECAL car en zone A si les bâtiments sont considérés comme des ruines leur réhabilitation serait considérée comme une nouvelle construction. Elle serait donc interdite. L'identification en Ah permet une densification de ce hameau qui offre un cadre de vie recherché en milieu rural.</li> <li>- Saint-Martin-de-Macon : Ce hameau présente un potentiel de densification important notamment sur la parcelle AC 149 où un projet est connu offrant des possibilités de constructions répondant aux besoins en logement de la commune.</li> <li>- Val-en-vignes : Les Ménardières (Bouillé-St-Paul) est un hameau à proximité immédiate du bourg de Bouillé-St-Paul. Ce hameau a en son cœur l'école de Bouillé-St-Paul. Il paraît donc judicieux au regard du potentiel de densification d'y permettre l'installation de nouvelles habitations.</li> </ul>
Ay	Le Thouarsais présente de nombreuses activités isolées en milieu agricole qui sont souvent par ailleurs souvent liées aux activités agricoles (stockage, transformation...). Afin de leur permettre un développement des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été définis au regard des besoins identifiés pour ces entreprises. Seules les extensions et annexes limitées des activités en place y sont permises. Sont également permis les activités liées ou découlant de l'activité agricole notamment les CUMA et les coopératives agricoles et les changements de destination pour une destination autorisée dans ces STECAL ou bien pour une destination agricole ou en faveur des CUMA ceci afin d'éviter la multiplication des friches en milieu agricole.

Ab	<p>Le secteur Ab correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Saint-Varent, un terrain de sédentarisation des gens du voyage ;</li> <li>- A Thouars, un terrain projeté de sédentarisation des gens du voyage ;</li> <li>- A Val-en-Vignes (Massais), un terrain où se sont installés les forains exploitant le parc de la vallée.</li> </ul> <p>Les usages et affectations du sol, constructions et activités autorisés y sont très limités. Seules sont autorisées les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (30 maximum) et une unité de vie complémentaire à l'habitat (sanitaire, cuisine) dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p>
Ak	<p>Le secteur Ak correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement.</p>
Ac	<p>Le secteur Ac correspond aux secteurs de carrières à ciel ouvert en fonctionnement sur le territoire. 3 carrières sont identifiées sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Varent</li> <li>- Mauzé-Thouarsais</li> <li>- Luché-Thouarsais/Coulonges-Thouarsais</li> </ul> <p>Le périmètre Ac pour chaque carrière correspond à leur périmètre d'exploitation défini par arrêté préfectoral.</p> <p>Seuls sont admis dans ces périmètres les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à l'exploitation de ces carrières ou celles nécessaires à des activités constituant le prolongement de l'exploitation (valorisation de produit minéraux inertes, fabrication de produits destinés aux chantiers de travaux publics et génie civil..) ainsi que les ouvrages, constructions, installation, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (cf. dispositions générales)</p> <p>Ce sous-secteur est indicé en zone A car le souhait est de mettre en avant le potentiel économique de ces terres.</p>

### *Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Cf. justification ci-dessus.

### *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Les règles, en zone agricole, en matière d'implantation sont définies en accord avec l'article L153-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme.

### **Emprise au sol**

Les règles d'emprise au sol définies en article 2 doivent être respectées notamment en ce qui concerne l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation ou de logement de fonction ainsi que celles définies dans les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les conditions de densité des constructions elles sont fixées par les règles d'emprise au sol suivantes :

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Ac	2% de l'unité foncière existante afin de répondre aux besoins d'installations et de constructions nécessaires à l'exploitation.
Ab	Une unité de vie de 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière
Ay	Une extension de 50% maximum de l'emprise au sol existante (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité). Et annexes aux constructions existantes dans la limite de 100m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
Ah	60% maximum de l'unité foncière pour toute unité foncière supérieure à 600m <sup>2</sup> .
Ak	5% de l'unité foncière

Le reste n'est pas réglementé.

### Hauteur :

Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs ont été déterminées en accord avec les articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme mais également en harmonie avec l'existant.

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation, de logement de fonction agricole ou d'hébergement hôtelier et touristique ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 3 mètres pour les annexes, abris à animaux, les constructions autorisées en Ak ainsi que les unités de vie autorisées en Ab.

Ces règles correspondent aux formes architecturales déjà présentes au sein de la zone rurale.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres. Cette hauteur permet la construction de locaux spécifiques notamment pour l'activité agricole qui nécessite parfois des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques (stockage des engins, par exemple).

Toutes ces règles présentent certaines dérogations permettant de s'adapter à l'existant et/ou pour tous les ouvrages techniques nécessaires ou l'utilisation de systèmes d'énergies renouvelables.

Récapitulatif des conditions de hauteur pour les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

Ac	Autres constructions: 15 m hauteur maximale sauf éléments techniques
Ab	3m maximum à l'égout du toit pour les unités de vie autorisées
Ay	Autres constructions: 15 m hauteur maximale sauf éléments techniques
Ah	La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 3 mètres pour les annexes
Ak	3 m maximum à l'égout du toit pour les constructions autorisées

## **Implantation des constructions :**

Les règles de distances imposées dans le cadre du respect des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme définies dans l'article 2 doivent être respectées telles que la distance de 20m maximum de la construction principale pour les annexes autorisées dans la zone.

Afin de limiter l'éparpillement des sites d'exploitation des règles de distances sont également instaurées entre bâtiments d'une même exploitation, ceci dans l'optique de limiter la consommation foncière.

Pour cela, il est indiqué que tout nouveau bâtiment lié et nécessaire à l'exploitation agricole devra être implanté dans un périmètre de 100m des bâtiments existant sur l'exploitation. Cependant, il est nécessaire d'adapter cette règle aux contraintes notamment sanitaires auxquelles sont soumises les exploitations. Une distance maximale est cependant imposée : 300m. En outre, des règles plus souples sont mises en place pour permettre l'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que sa production. En ce qui concerne l'habitation servant de logement de fonction, il est imposé dans un périmètre de 50 mètres des bâtiments nécessitant une présence sauf contraintes ou bien une possibilité est laissée de s'implanter au sein ou en continuité immédiate d'un hameau.

Pour les activités visant à la diversification des exploitations agricoles, il est également fixé une distance maximale de 100 mètres où bien une implantation au sein d'un hameau.

Ces distances sont diminuées en secteur Av à 50 mètres afin de préserver le terroir viticole.

### Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les règles de recul en dehors des espaces urbanisés, par rapport à l'axe de la RD 938, classée à grande circulation sont rappelées (75 mètres, hors dérogations).

Le long des autres voies, il est recommandé d'étudier le projet de manière à favoriser notamment l'intimité et l'ensoleillement naturel. Il est également encouragé la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique.

L'implantation est libre par rapport à l'alignement sauf en Ah, où la règle impose une implantation respectant l'implantation des constructions sur les unités foncières mitoyennes dans un souci d'intégration paysagère et de confortation du tissu bâti.

Ces règles disposent cependant de dispositions particulières notamment pour la préservation des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, etc..

### Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter, en tout point, en limite ou à 2 mètres minimum dans un souci d'intimité et du respect notamment des règles du code civil. Des règles dérogatoires sont cependant permises notamment afin de permettre une isolation par l'extérieur ou bien le prolongement d'une construction existante. Des dispositions particulières sont également permises notamment pour la préservation des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, etc..



Récapitulatif des conditions d'implantation pour les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

<b>STECAL</b>	<b>Implantation par rapport à l'alignement</b>	<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>
Ac	L'implantation est libre par rapport à l'alignement.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum.
Ab	L'implantation est libre par rapport à l'alignement.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum.
Ay	L'implantation est libre par rapport à l'alignement.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum
Ah	La règle par rapport à l'alignement impose une implantation respectant l'implantation des constructions sur les unités foncières mitoyennes dans un souci d'intégration paysagère et de confortation du tissu bâti.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum.
Ak	L'implantation est libre par rapport à l'alignement.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum.

Des exceptions à ces règles d'implantation sont émises par le règlement notamment pour permettre l'extension de constructions ne respectant pas les règles édictées, sans augmenter l'incompatibilité à la règle, ou pour permettre l'installation de petites annexes ou bien encore pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. L'ensemble des exceptions est explicité par le règlement.

*Article 5 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :*

Comme expliqué précédemment cet article introduit l'urbanisme de projet au sein du document en privilégiant la souplesse règlementaire afin de permettre l'innovation architecturale tout en affichant un « garde-fou » au travers de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et de règles en faveur de l'utilisation des matériaux et de leur aspect.

Seules les clôtures possèdent une règle quantitative en faveur de leur intégration dans l'environnement car elles constituent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants.

*Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et des abords des constructions :*

Une attention est portée à la conservation d'espaces non imperméabilisés à hauteur de 40% pour les parcelles de plus de 600m<sup>2</sup>. Une attention est également portée à l'essence des plantations effectuées avec une liste d'essences locales annexées au règlement. Il est également imposé une

étude paysagère pour l'intégration des bâtiments à usage agricole et d'activité au regard de l'entité paysagère dans laquelle ils s'insèrent afin de garantir leur insertion.

#### Article 7 : Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont justifiées pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

#### Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions relatives aux conditions de desserte sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

#### Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, les articles 8 et 9 s'appliquent également aux STECAL pour lesquels doivent être définies les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

### 3.7. Justification des dispositions réglementaires de la zone Naturelle et forestière

Zonage	Superficie (en ha)	Part de la zone N	Part du territoire intercommunal
N	5181.24	32%	8.31%
Np	10716.25	66.19%	17.19%
Nd	32.18	0.20%	0.05%
Nj	37.19	0.23%	0.05%
Nl	97.14	0.60%	0.16%
Nlc	42.31	0.26%	0.07%
Npv	78.01	0.48%	0.13%
Nr	7.03	0.04%	0.01%
<b>Total N</b>	<b>16191.34</b>	<b>100%</b>	<b>25.98%</b>

Nombre de STECAL en zone naturelle et forestière : **77**

Les STECAL représentent : 0.47% du territoire intercommunal et 1.81% de la zone naturelle et forestière.

#### 3.7.1. Identification des secteurs et sous-secteurs et objectifs réglementaires :

##### Identification :

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs et sous-secteurs aux caractéristiques propres :

- Le secteur N 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 notamment à l'intérieur du tissu urbanisé et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels.
- Le secteur Np 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.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, il peut être déterminé des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus. Le code de l'urbanisme précise les conditions de création de ces secteurs. Ils doivent avoir :

- Un caractère exceptionnel : le code de l'urbanisme ne précise pas le nombre de STECAL. Cela s'apprécie au cas par cas et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites vérifie la justification et donne un avis.
- La taille et la capacité d'accueil sont limitées. Il s'agit de restreindre les surfaces de ces STECAL et de limiter leur capacité d'accueil.

CCT – 11 Types de STECAL 6 en zone naturelle		
Type		Nombre
STECAL-Loisir	Nl	18
STECAL – Loisir- Hébergement	Nlc	10
STECAL- Grandes propriétés	Nd	18
STECAL -Energie	Npv	4
STECAL – Déchèterie	Nr	3

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Ces secteurs sont des secteurs constructibles à caractère spécifique correspondant pour la plupart à des activités existantes qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain.

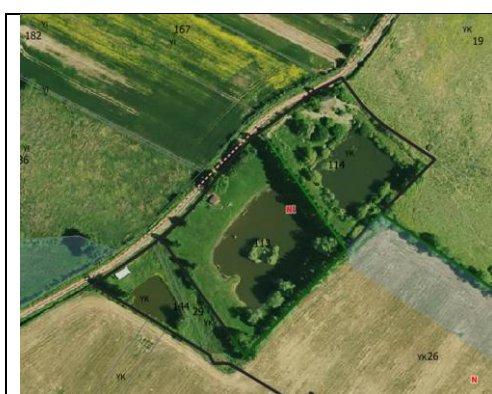
Le secteur NI, caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.

- Le sous-secteur Nlc, 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 (camping, village 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

Ci-après des exemples de projets ainsi que l'explication de certaines délimitations.



Le secteur NI identifié sur la commune de Mauzé-Thouarsais au lieu-dit la Capinière correspond à des étangs accueillant des activités de pêche de loisirs ainsi que certaines manifestations nécessitant l'installation de constructions nécessaires à l'activité de loisirs.



Le sous-secteur Nlc identifié sur la commune de Saint-Léger-de-Montbrun a été délimité afin de favoriser l'implantation d'un projet visant la reprise d'un ancien centre-équestre avec le développement d'une activité touristique comprenant le développement possible d'hébergements.

- 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. 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)
  - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay)
  - La commanderie (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)

Les contours, de ces secteurs Nl et Nd ainsi que des sous-secteurs Nlc, sont déterminés au regard de l'emprise des propriétés bâties ainsi que des abords nécessaires à leur développement.

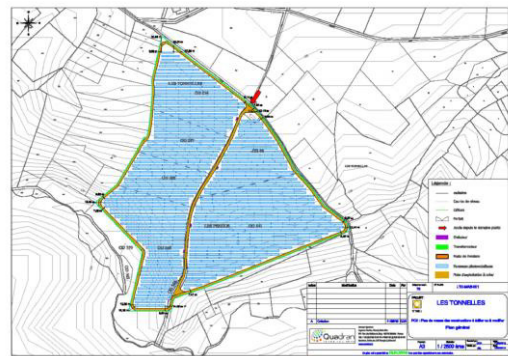
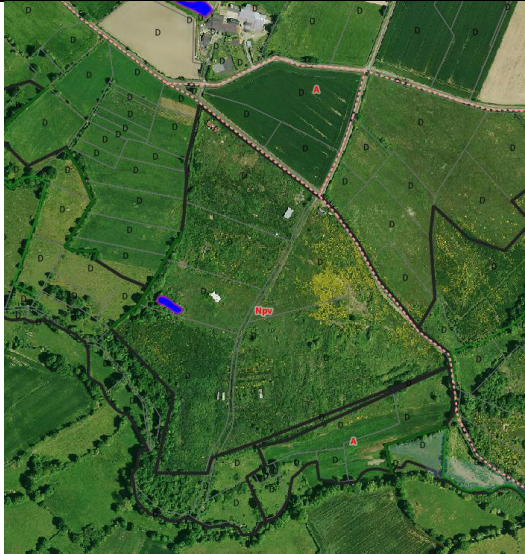
- Le secteur Nj, caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou jardins particuliers très présents sur le territoire.
- Le secteur Npv caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 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. Les sites identifiés sont les suivants :

	<p>Le Secteur Npv du teruil de la Gouraudière à Mauzé-Thouarsais issu de l’exploitation de la carrière située au sud. Le but est de valoriser ces terrains pour une nouvelle activité. Ce projet ne porte pas atteinte à l’activité agricole car le site n’est pas exploité et ne présente pas de potentiel agricole du fait de son utilisation antérieure.</p>
	<p>Le secteur Npv du teruil de la carrière de Saint-Varent. Le but est de valoriser ces terrains pour une nouvelle activité. Ce projet ne porte pas atteinte à l’activité agricole car le site n’est pas exploité et ne présente pas de potentiel agricole du fait de son utilisation antérieure.</p>
	<p>Le secteur Npv du SMITED s’étend sur 41 ha. Le site du SMITED est un site d’enfouissement, dont voici le descriptif.</p>

La surface du secteur correspondant aux secteurs d'enfouissement utilisés correspond aux parties roses et jaunes. Seules ces parties sont zonées en Npv car elles ne pourront jamais faire l'objet d'un retour à l'agriculture. Le secteur en bleu comprend un bâtiment servant de local de fonction qui est zoné en STECAL Ay et une déchèterie existante zonée en Nr.



Le secteur Npv sur la commune de Pierrefitte. La surface du secteur correspond au périmètre des études en cours réalisées par la société Quadran.

Le site est un ancien site de la Société Française de Récupération de Munitions (SFRM). Le site était donc un site de neutralisation des munitions de l'armée Française. Le site présente des munitions encore actives et est donc inaccessible. Il se présente comme une friche industrielle : friche arbustive (roncier, genêts,...) avec des bâtiments dont il ne reste que la structure béton. Il n'est donc pas actuellement utilisé à des fins agricoles, de pâturages, touristiques ou de logements. De par sa nature, il n'est pas destiné à être valorisé par des plantations (forêt, verger...) ou même du pâturage. L'étude d'impact menée par la société démontre que le projet est jugé sans effet notable et dommageable à l'encontre de la biodiversité locale sous réserve de la mise



	en place de mesures spécifiques et un très faible impact sur le paysage.
--	--

- Le secteur Nr caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existant (déchèterie de Taizé et déchèterie de Coulonges-thouarsais) et potentiel (Sainte-Gemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).



Le site projeté, d'une superficie de 3.2ha, a été choisi à la suite d'une étude permettant de redéfinir le maillage territorial des déchèteries de la Communauté de Communes. L'emplacement visé correspond au barycentre de la population à desservir au regard de la fermeture de deux déchèteries existantes (Coulonges-Thouarsais et Saint-Varent). Le site choisi porte sur des terres agricoles peu fertiles et présentant un socle granitique affleurant. Durant les échanges avec les différents partenaires, il a été évoqué, de leur part le souhait de localiser cette déchèterie en sortie de Saint-Varent sur la zone d'activité du Seillereau. Ce secteur ne répondant pas aux besoins des habitants et présentant des terres agricoles de très bonne qualité, il a été privilégié de reclasser ces terres en zone A car auparavant en UI dans le POS de St-Varent et de choisir un site répondant aux besoins de la population et n'ayant peu d'impact sur l'activité agricole. En outre, le site projeté présente un accès plus facile pour l'ensemble de la population notamment pour les usagers provenant des communes à l'ouest ainsi que pour les véhicules de collecte qui n'auront pas à traverser le bourg de Saint-Varent.

### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La zone N traduit la volonté de :

- Identifier les espaces naturels majeurs et ordinaires à préserver du développement urbain.
- Clarifier la vocation de la zone naturelle au regard de la zone agricole en ne permettant pas la construction de bâtiments agricoles au sein de la zone.



- Permettre la production d'énergie renouvelable.
- Permettre une valorisation du patrimoine bâti sans compromettre la qualité paysagère du site, à travers l'identification de bâtiment pouvant changer de destination, d'élément de petit patrimoine.
- Permettre l'évolution et la confortation des habitations isolées. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

### **3.7.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone naturelle :**

#### *Article 1 : Destinations et sous-destinations*

**Les destinations et sous-destinations, sont définies en application du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations ou sous-destinations définies dans les dispositions générales du règlement.**

Pour rappel, des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des servitudes d'utilité publique (cf. dispositions générales) notamment dans le cadre du PPRI du Thouet ou dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Thouars et du Site Patrimonial Remarquable de Oiron ou des dispositions réglementaires qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques le critère d'inondabilité est également pris en compte dans les secteurs concernés venant contraindre la constructibilité via des dispositions réglementaires différentes de celles énoncées ci-après.

#### *Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

**De manière générale, les usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.**

Zonage	Objectifs du règlement
N	En secteur N compte tenu de la vocation de ce secteur, les constructions autorisées sont strictement encadrées afin de les limiter aux besoins de l'activité forestière, aux équipements collectifs ou à des services publics, aux usages et affectations des sols, constructions et activités de faible importance nécessaires notamment à la gestion et l'ouverture au public de ces espaces ou nécessaires au bien-être des animaux et les aires de stationnements nécessaires à la maîtrise de la fréquentation sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à l'activité agricole.

	<p>Par ailleurs, les travaux d'extension et d'annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en secteur N, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés graphiquement.</p> <p>Les grands principes règlementaires du secteur N restreignent fortement la constructibilité et les fonctions amenées à s'implanter sur le territoire.</p> <p>Le nombre d'annexes aux habitations existantes est limité à 2 par unité foncière avec une emprise maximale par annexe de 30m<sup>2</sup>. Une exception est faite pour les piscines qui peuvent aller jusqu'à 50m<sup>2</sup>.</p> <p>L'emprise au sol des extensions de ces constructions est également contrainte selon un seuil d'emprise au sol existant afin d'être le plus équitable possible.</p> <p>Pour toutes les constructions d'une emprise au sol inférieure à 90m<sup>2</sup>, l'extension est permise dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante. Pour celles de 90m<sup>2</sup> et plus, l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sont également permis les dispositifs individuels de productions d'énergie lié à l'habitation ou au logement de fonction agricole. Cet élément a été précisé afin que ces dispositifs de production d'énergie ne soient pas comptabilisés comme une annexe à l'habitation ou au logement</p> <p>Sont également permis les dispositifs de production d'énergie liés à l'habitation ou au logement de fonction agricole sous réserve d'être implantés à moins de m de la construction principale et avec une emprise au sol maximale ne dépassant pas 20m<sup>2</sup>. Cette disposition a été mise en œuvre afin de permettre le développement des dispositifs d'énergie renouvelable sans pour autant les comptabiliser comme une annexe à l'habitation.</p> <p>Pour les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires à la gestion ou l'ouverture du public ainsi que ceux nécessaires au bien-être des animaux sont limités à une emprise au sol maximale de 30m<sup>2</sup>.</p>
Np	<p>La constructibilité de la zone Np est très limitée. Seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités de faible emprise, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p> <p>Seuls les usages et affectations des sols, constructions et activités de faibles importance (30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum) nécessaires à la gestion et l'ouverture de ces espaces aux publics sont permis, ainsi que ceux nécessaires au bien-être des animaux, les aires de stationnements nécessaires à la maîtrise de la fréquentation sous réserve que l'état originel du site puisse être retrouvé.</p>
NI	<p>Le secteur NI correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Il identifie des espaces naturels à vocation de loisirs, de sport de plein air, etc.</p> <p>On compte parmi le secteur NI des centres-équestres, un aérodrome, un terrain de motocross, une école canine, des sites de pratique de pêches de loisirs, des espaces verts aménagés, etc.</p> <p>Sont permis au sein de ce secteur les usages et affectations des sols, constructions et activités de faible emprise, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent</p>

	<p>pas le caractère des sites, et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement – documents graphiques au même titre que le secteur N.</li> <li>- Les extensions et annexes des constructions existantes à usage d’habitation au même titre que le secteur N ;</li> <li>- 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.</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, pour permettre de limiter l’artificialisation du sol.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à une activité équestre en place.</li> </ul>
Nlc	<p>Dans le secteur Nlc réservé à différentes formes d’hébergement touristique et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement, sont admis (en plus des usages et affectations des sols, constructions et activités listés en secteur NI), sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de terrains de camping-caravanage, résidences de loisirs et d’hébergement hôtelier touristique.</li> <li>- Le stationnement des caravanes à l’intérieur des terrains de camping et des terrains résidentiels de loisirs.</li> <li>- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L, bungalows...).</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination d’artisanat et commerce de détail sous réserve qu’ils soient directement liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le secteur.</li> <li>- Les usages et affectations des sols, constructions et activités à destination de restauration ;</li> <li>- Les équipements de loisirs liés à ces activités.</li> <li>- Les constructions à usage d’habitation pour la surveillance, le gardiennage et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.</li> </ul>
Nd	<p>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. Il y a en effet pour ces propriétés une réalité économique à prendre en considération du fait des coûts engendrés par l’entretien et la restauration de ce patrimoine. Il est</p>

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

	<p>important de permettre des ouvertures en termes de changement de destination pour couvrir les champs de l'habitation, de la culture, du tourisme, des loisirs, du social, de l'enseignement, de la formation, des équipements de la restauration, de l'hébergement touristique ; des usages qui ont déjà cours dans certaines de ces propriétés aujourd'hui de manière plus ou moins développée. Il est aussi important de permettre une extension limitée des bâtiments existants. Cette extension, limitée à 30% d'emprise au sol (dans la limite de 50m<sup>2</sup>), s'entend cependant en cumul de l'emprise au sol de tous les bâtiments existants, afin de considérer la propriété bâtie dans son ensemble. Néanmoins, cette augmentation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité architecturale et paysagère du site, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Les annexes à l'habitation sont également permises au même titre qu'en zone naturelle.</p> <p>Enfin, compte tenu de ces possibilités de développement en faveur d'une activité économique ou touristique (réception de mariage, activités touristiques...) pouvant induire un accueil du public, il est nécessaire de prévoir à minima quelques possibilités de constructions et installations nouvelles démontables sans dalle béton, mais ceci doit rester d'ampleur limitée, avec un projet précis, et ne présentant aucun risque d'une dénaturation de ces sites (300m<sup>2</sup> maximum).</p>
Nj	Dans le secteur Nj, les usages et affectations des sols, constructions et usages sont limités aux seuls abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10m <sup>2</sup> par unité foncière et sous condition d'être réalisés en matériaux pérennes.
Npv	Dans le secteur Npv, les usages et affectations des sols, constructions et usages sont également très limités. Seuls sont autorisés les centrales photovoltaïques et les ouvrages techniques nécessaires à leur gestion ainsi que l'évolution des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante. Cette règle est mise en place pour permettre l'évolution du site du SMITED sur la commune de Coulonges-Thouarsais.
Nr	Dans le secteur Nr, identifiant 2 déchèteries isolées sur le terrain en milieu naturel, seuls sont permis, les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets sous réserve pour les terrains identifiés en zone humide dans le cadre d'investigation de terrain réalisés au stade de l'évaluation environnementale du PLUi, de respecter les dispositions de la loi sur l'eau.

### *Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*

Cf. justification ci-dessus.

### *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Les règles définies en zone agricole en matière d'implantation sont définies en accords avec l'article L153-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme.

### **Emprise au sol :**

Les règles d'emprise au sol définies en article 2 doivent être respectées notamment en ce qui concerne l'évolution des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que celles définies dans les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les conditions de densité des constructions elles sont fixées par les règles d'emprise au sol suivantes :

Nl	La diversité des cas de figure nécessite une adaptation du volet réglementaire. L'emprise au sol a été mesurée en fonction des constructions existantes, des besoins d'extension ou de constructions neuves et de la surface des terrains. Pour les secteurs Nl la règle est la suivante. L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière.
Nlc	La diversité des cas de figure nécessite une adaptation du volet réglementaire. L'emprise au sol a été mesurée en fonction des constructions existantes, des besoins d'extension ou de constructions neuves et de la surface des terrains. Pour les secteurs Nlc la règle est la suivante : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de l'unité foncière sauf dans le cas suivant : - Le Chatelier centre d'hébergement touristique où l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière.
Nd	Le secteur Nd identifie des propriétés bâties où le souhait est de maintenir l'évolution des constructions existantes tout comme en zone N. les règles s'appliquant aux extensions et aux annexes sont les mêmes que celles édictées pour les maisons d'habitation en zone N. Le souhait est de permettre le développement d'activité économique ou touristique (réception de mariage, activités touristiques...) pouvant induire un accueil du public, il est nécessaire de prévoir à minima quelques possibilités d'extension de constructions nouvelles ou d'aménagements nouveaux, mais ceci doit rester d'ampleur limitée, avec un projet précis, et ne présentant aucun risque d'une dénaturation de ces sites. Extension dans la limite de 30% de l'existant et les constructions et installations nouvelles démontables sans dalle béton dans le cadre du développement d'une activité économique ou touristique dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existant et sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité du site et que leur emprise au sol ne dépasse pas 300m <sup>2</sup> par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.
Npv	L'emprise au sol des constructions est limitée à 1% de l'unité foncière. La règle ne s'applique qu'aux construction telles que

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

	définies dans le règlement en cohérence avec le lexique national. En outre les STECAL Npv porte sur des espaces non valorisables pour l'agriculture (friches urbaines et industrielles ou commerciales, terrains pollués, anciens terrils, terres incultes), sur les toitures (hangars agricoles, industriels ou commerciaux).
Nr	<p>Les zones naturelles peuvent, selon les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur Nr identifie 1 déchèterie existante et une projetée. En accord avec ces dispositions les dispositions générales du règlement comportent un article 14 : Autorisations spéciales.</p> <p>Sauf pour les éoliennes faisant parti d'un parc éolien et sauf dispositions particulières exprimées dans les différentes zones du règlement sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...)</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage et sous réserve des dispositions liées à des servitudes d'utilité publique (PPRI, SPR...).</p> <p>L'ensemble de ces éléments n'est pas soumis aux règles des articles de la section 2 caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Le STECAL Nr n'a donc pas d'emprise au sol maximale imposée.</p>
Nj	Les abris de jardins, d'emprise au sol n'excédant pas 10m <sup>2</sup> par unité foncière.

### Hauteur :

Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs ont été déterminées en accord avec les articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme mais également en harmonie avec l'existant.

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation, de logement de fonction agricole ou d'hébergement hôtelier et touristique ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 3 mètres pour les annexes, abris de jardins et abris à animaux.

Ces règles correspondent aux formes architecturales déjà présentes au sein de la zone rurale.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est limitée à 15 mètres. Cette hauteur permet la construction de locaux spécifiques pour des raisons techniques.

Toutes ces règles présentent certaines dérogations permettant de s'adapter à l'existant ou pour tous les ouvrages techniques nécessaires ou l'utilisation de système d'énergies renouvelables.

Récapitulatif des conditions de hauteur pour les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

Nl	Hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit sauf élément technique ou construction existante plus haute.
Nlc	Hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit sauf élément technique ou construction existante plus haute.
Nd	Les constructions principales à usage d'habitation : La hauteur maximale est limitée 6 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. Les autres constructions : La hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'égout du toit sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage). Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.
Npv	Hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.
Nr	Les autres constructions : La hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'égout du toit sauf pour les ouvrages techniques (exemple : silos de stockage). Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle de la construction existante.
Nj	Hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

### **Implantation des constructions :**

Les règles de distances imposées dans le cadre du respect des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme définies dans l'article 2 doivent être respectées telles que la distance de 20m maximum entre la construction principale et les annexes autorisées dans la zone.

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et assimilées existantes, à élargir ou à créer :

Les règles de recul en dehors des espaces urbanisés, par rapport à l'axe de la RD 938, classée à grande circulation sont rappelées (75 mètres, hors dérogations).

Le long des autres voies, il est recommandé d'étudier le projet de manière à favoriser notamment l'intimité et l'ensoleillement naturel. Il est également encouragé la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique.

L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter en limite ou à 2 mètres minimum dans un souci d'intimité et du respect notamment des règles du code civil. Des règles dérogatoires sont cependant permises notamment afin de permettre une isolation par l'extérieur ou bien le prolongement d'une construction existante. Des dispositions particulières sont également permises notamment pour la préservation des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les annexes d'emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, etc..

Récapitulatif des conditions d'implantation pour les STECAL conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme :

<b>STECAL</b>	<b>Implantation par rapport à l'alignement</b>	<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>
Nl	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum, sauf dispositions particulières.
Nlc	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum, sauf dispositions particulières.
Nd	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum, sauf dispositions particulières.
Npv	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum, sauf dispositions particulières.
Nr	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres minimum, sauf dispositions particulières.
Nj	L'implantation est libre par rapport à l'alignement, sauf dispositions particulières.	Les constructions pourront s'implanter en tout point en limite ou à 2 mètres



		minimum, sauf dispositions particulières.
--	--	---

Des exceptions à ces règles d'implantation sont émises par le règlement notamment pour permettre l'extension de constructions ne respectant pas les règles édictées, sans augmenter l'incompatibilité à la règle, ou pour permettre l'installation de petites annexes ou bien encore pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. L'ensemble des exceptions est explicité par le règlement.

*Article 5 – qualité urbain, architecturale, environnementale et paysagère :*

Comme expliqué précédemment, cet article introduit l'urbanisme de projet au sein du document en privilégiant la souplesse réglementaire afin de permettre l'innovation architecturale tout en affichant un « garde de fou » au travers de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et de règles en faveur de l'utilisation des matériaux et de leur aspect.

Seules les clôtures possèdent une règle quantitative en faveur de leur intégration dans l'environnement car elles constituent un lien paysager entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants.

*Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et des abords des constructions :*

Une attention est portée à la conservation d'espaces non imperméabilisés à hauteur de 40% pour les parcelles de plus de 600m<sup>2</sup>. Une attention est également portée à l'essence des plantations effectuées avec une liste d'essences locales annexée au règlement. Il est également imposé une étude paysagère pour l'insertion des bâtiments à usages agricoles et d'activité au regard de l'entité paysagère dans lesquels ils s'insèrent afin de garantir leur insertion.

*Article 7 : Stationnement*

Les dispositions relatives au stationnement sont justifiées pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

*Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

Les dispositions relatives aux conditions de desserte sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

*Article 9 - Conditions de desserte par les réseaux publics*

Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics sont définies pour tous les secteurs, dans les dispositions communes à toutes les zones du règlement.

Conformément aux dispositions aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme les articles 8 et 9 s'appliquent également aux STECALs pour lesquels doivent être définies les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

### **3.8. Le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales :**

Ce trouve en annexe du règlement un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales. Dans un souhait d'urbanisme de projet la Communauté de Communes du Thouarsais a souhaité mettre en place un cahier de recommandations sur 3 aspects qui au regard des projets actuels semblent primordiales :

- Le bâti ancien et son évolution
- L'évolution du bâti : une maison qui évolue
- Les projets neufs
- Les abords de la construction

Ce cahier de recommandations a pour but d'émettre des recommandations pour développer des projets s'inscrivant dans une logique architecturale, paysagère et urbain.

Il a pour objet de guider les pétitionnaires dans leurs projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement en les invitant à prendre en compte et à respecter l'héritage local qui participe à l'identité de leur commune et à leur cadre de vie.

Il n'a aucune vocation prescriptive mais se présente comme un outil pédagogique.

#### **Le bâti ancien et son évolution :**

Le patrimoine bâti ancien participe au patrimoine de la Communauté de Communes. Sa préservation et une évolution respectueuse sont des enjeux importants et participent à sa préservation et à sa mise en valeur ainsi qu'à la revitalisation des centres-bourgs, villages et quartiers anciens. C'est dans cette optique qu'ont été élaborées des fiches conseils afin d'apporter aux porteurs de projets les premiers éléments d'informations et de conseils pour réhabiliter le bâti ancien tout en préservant son identité.

#### **L'évolution du bâti : une maison qui évolue :**

Préserver le patrimoine bâti passe également par sa prise en compte dans le cadre d'extension. Le cahier cherche à éclairer le porteur de projets sur l'impact d'une extension qui ne prend pas en compte la construction existante afin d'éviter tout projet déconnecté de son contexte.

#### **Les projets neufs :**

Le patrimoine bâti ancien est important mais il est également nécessaire de porter une attention aux constructions neuves. En effet une construction neuve ne doit pas être déconnectée de son environnement. Il s'agit d'un outil permettant d'éclairer les porteurs de projets sur l'impact urbain des projets (l'impact sur le tissu environnant, l'impact sur le rapport des constructions à l'espace public...)

En outre ce cahier vise à inciter les porteurs de projets à élaborer des constructions durables prenant en compte les avantages et contraintes environnementales du terrain dans lesquels s'insère la construction. Cet objectif s'inscrit en lien avec la politique du territoire de devenir Territoire à Energie Positif.

#### **Les abords de la construction :**

Enfin une partie est consacrée aux abords de la construction et plus particulièrement aux clôtures et à leur traitement ainsi qu'à l'insertion des éléments techniques.

Véritable problématique sur le territoire, le traitement des clôtures doit faire l'objet d'une attention particulière. En effet, souvent « négligées » les clôtures jouent un rôle important dans l'identité d'un bourg, village ou hameaux. Elles ont diverses fonctions :

- Arrêter les regards ;
- Protéger l'intimité ;
- Lier visuellement les constructions entre elles ;
- Séparer physiquement les espaces ;
- Protéger des vents ;
- Etc.

Son traitement est tout aussi important que celui des constructions et participe à la qualité du cadre de vie. Le cahier a donc pour objectif d'émettre des recommandations afin d'améliorer la conception des clôtures à l'échelle du territoire.

#### 4. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD ET ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT

Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie"	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	
Répondre aux besoins de la population de manière équilibrée et solidaire	1.1. Assurer l'équilibre et la complémentarité entre les pôles et les communes rurales	Affirmer le rôle de la polarité majeure pour une agglomération plus forte				Nécessité de permettre le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine des bourgs et villages - classement en zones UA et UB : constructions compatibles avec le tissu urbain environnant autorisées sans restriction, pas de contraintes à la densification sauf pour le respect de l'intimité, le droit à l'ensoleillement et l'évolution du bâti (article 4)  Nécessité d'un secteur spécifique Ah pour autoriser la densification exceptionnelle de hameaux	Règles qui permettent les densités demandées par le PADD et les OAP, tout en préservant l'intimité, l'ensoleillement et l'évolution du bâti (article 4)	
		Conforter le rôle du pôle relais de Saint-Varent au sud du territoire						
		Assurer un développement solidaire des autres communes						
		Prioriser le développement au sein de la trame bâtie du Thouarsais						
	1.2 Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire	Appuyer le développement résidentiel sur l'organisation territoriale	Les objectifs de production par niveau de pôles sont déclinés dans les OAP					
		Répondre aux besoins de logements pour tous	Inscription d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux dans certaines OAP de la polarité majeure				Zones spécifiques pour l'aire d'accueil des gens du voyage du Fief du Chêne (Ak), deux sites existants ou projetés de sédentarisation et un terrain d'accueil pour les forains exploitant le Parc de la Vallée (Ab)  Structures d'accueil pour personnes âgées et pour l'hébergement des travailleurs saisonniers autorisées en UA, UB et 1AUh (destination "habitation")	
		Revitaliser le centre-ville de Thouars et les centres-bourg					Nécessité de permettre le renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine des bourgs et villages - classement en zones UA et UB : constructions compatibles avec le tissu urbain environnant autorisées sans restriction	
		Limiter l'étalement urbain	Densité fixée pour chaque OAP d'habitat dans le respect de l'objectif moyen de densité défini par niveau de pôle				Secteurs d'extension en 1AUh et 2AUh dimensionnés selon les besoins en logements et en considérant 30% de réalisation des logements dans l'enveloppe urbaine existante (zones U)  5 Sous-secteurs 1AUh* pour les communes ayant une faible production de logements pour des constructions hors opération d'ensemble, sous réserve d'un terrain d'une superficie maximale de 1000 m <sup>2</sup> (Brie, St-Martin-de-Mâcon, St-Pierre-à-Champ et Tourtenay)	OAP définies pour tous les secteurs 1AUh : les constructions sont possibles dans le respect des OAP (rapport de compatibilité)  Pour les communes ayant une faible production de logements : cohérence des densités affichées dans l'OAP avec la règle de superficie maximale de 1000 m <sup>2</sup> dans le zonage  Règles qui permettent les densités demandées par le PADD et les OAP, tout en préservant l'intimité, l'ensoleillement et l'évolution du bâti (article 4)
	1.3. Consolider l'offre d'équipements, services et commerces pour répondre aux besoins de tous	Promouvoir les pratiques sportives et culturelles	4 OAP sectorielles pour les nouveaux équipements en extension avec une volonté d'intégration paysagère et de liaisons sécurisées pour les modes actifs : pôle d'équipements autour des Bassins du Thouet avec le camping à Ste-Radegonde (Biaune-Schweitzer et Follereau), nouvelle gendarmerie à Thouars (Les Beaux Champs), aire de services de Louzy-Ste-Verge	Les nouveaux équipements structurants (camping, base nautique, cinéma) s'inscrivent dans les deux cœurs de loisirs définis dans l'OAP Vallée du Thouet, pour une redécouverte de la vallée par les habitants et les touristes au cœur de la polarité majeure			Nécessité de définir une zone UE réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics de niveau inter et supra-communal pour : conforter les pôles d'équipements constitués ou en devenir afin de répondre aux besoins croissants de la population veiller à une logique d'optimisation foncière  Nécessité de 3 zones 1AUe et 1 zone 1AUc (camping) pour les nouveaux équipements structurants en extension (pôle d'équipements de Ste-Radegonde, gendarmerie, aire de services), localisées dans la polarité majeure  Possibilité d'implanter et de faire évoluer les autres équipements en zones UA et UB dans un objectif de mixité urbaine	OAP définies pour les nouveaux équipements en 1AUe : les constructions sont possibles dans le respect des OAP (rapport de compatibilité)
		Rapprocher les services publics au plus près des habitants					"Artisanat et Commerces de détail" et "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" autorisés en zone UA et dans les périmètres de centralité en UB (L.151-16 du CU) pour donner la priorité aux cœurs de villes, de bourgs et de quartiers, favoriser une diversité et une proximité spatiale entre les fonctions urbaines  Dans les zones commerciales périphériques existantes (UC) : encadrement des nouvelles constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail (surface de vente > 300m <sup>2</sup> et emprise au sol > 400 m <sup>2</sup> ), extension de l'existant limitée à 30% de l'emprise au sol en date d'approbation du PLUI. Implantation exonérée de ces règles pour favoriser l'utilisation des bâtiments existants, notamment reprise de friches  Nécessité de définir un sous-secteur UA* pour interdire le changement de destination et limiter l'évolution de l'existant à 50% de l'emprise au sol pour les sous-destinations "Artisanat et Commerces de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle"  Protection du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16	
		Assurer un maillage harmonieux en commerces et services						
1.4. Favoriser les mobilités	Soutenir les réseaux de transports collectifs et maintenir la desserte ferroviaire du territoire							
	Encourager la pratique des modes actifs	Toutes les OAP sectorielles habitat et équipements prévoient des liaisons à réaliser pour les modes actifs vers le centre et/ou vers la campagne, en s'appuyant sur le réseau de chemins existants	L'OAP vise à compléter le réseau cyclable et pédestre existant afin de rechercher une meilleure continuité des itinéraires le long du Thouet dans la polarité majeure et offrir des boucles locales de promenade sur les deux berges  Volonté d'une circulation apaisée, en particulier le long de la Promenade de Pommiers			Des emplacements réservés sont mis en place pour le développement des liaisons douces (chemins piétonniers et cyclables)  Protection et identification des chemins et sentiers ruraux au titre des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme : l'accès au public doit être maintenu	En complément du règlement, les OAP localisent les liaisons douces à réaliser	
	Optimiser les usages alternatifs de la voiture	Identification de l'offre de stationnement à proximité du secteur dans un objectif de mutualisation à considérer				Détermination du nombre de places de stationnement nécessaires au regard des possibilités de mutualisation des parcs de stationnement existant (article 13 des Dispositions générales communes à toutes les zones)	L'OAP localise les parcs de stationnement existant à proximité que le règlement demande de considérer pour déterminer le nombre de places nécessaires	
	Conforter et sécuriser le réseau routier	Des OAP intègrent la sécurisation de carrefours et de voies et/ou l'aménagement d'entrées de ville pour anticiper l'augmentation du trafic généré  Principe d'accès sécurisé au nouveau secteur en évitant majoritairement les voies en impasse (complété par le principe de voie traversante)				Des emplacements réservés sont inscrits pour l'élargissement de voies et l'aménagement de carrefours  Anticipation du futur contournement de Thouars : classement des fuseaux envisagés dans un zonage limitant les possibilités de construction (Ap)	Complémentarité entre les carrefours ou voies à sécuriser/aménager des OAP et les emplacements réservés à cet effet au plan de zonage	

Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20200204-AT01 Justificati-AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie"	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage
Soutenir le développement économique local et l'innovation	2.1 Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial	Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques			L'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie" traduit la volonté politique du territoire en faveur du développement d'activités économiques spécifiques autour des énergies renouvelables	Zonage Aeol er Npv en faveur du développement d'une activité spécifique autour des énergies renouvelables	
		Mobiliser le potentiel existant dans les Zones d'Activités Economiques (ZAE) et les friches				Nécessité d'une zone UI pour les ZAE existantes : installation possible d'activités (densification) Constructions liées et nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque autorisées sur les espaces bâtis en friche	
		Permettre l'extension ou l'installation d'entreprises artisanales dans le tissu urbain existant				En UA et UB, l'extension ou l'installation d'industrie ou d'entrepôts sont conditionnées à ne pas augmenter les risques et nuisances	
		Maintenir ou relocaliser les activités industrielles hors ZAE	OAP sectorielles pour les extensions des entreprises "isolées" et des ZAE afin de garantir leur insertion dans le paysage environnant et de bonnes conditions d'accès			Nécessité de secteurs spécifiques UI* et 1AUI* pour n'autoriser que l'extension des entreprises "isolées" déjà en place Nécessité d'un secteur Ay pour permettre l'évolution limitée de sites d'activités existants en zone rurale	OAP définies pour tous les secteurs 1AUI : les constructions sont possibles dans le respect des OAP (rapport de compatibilité) Les OAP localisent les secteurs de transition paysagère à créer et les accès en complément du règlement
		Créer une nouvelle offre foncière d'une trentaine d'ha				Nécessité de zones 1AUI et 2AUI pour l'extension des ZAE existantes	
		Garantir une couverture numérique complète en très haut débit				Nécessité de prévoir des fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (article 9.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques, alinéa 5)	
	2.2. Accompagner la diversité de l'activité agricole	Favoriser de bonnes conditions d'exploitation agricole du territoire				Définition d'un zonage A réservé à l'activité agricole et forestière et aux équipements collectifs conformément à l'article L.151-11 du CU Classement des sites d'exploitation en zone A Zones 1AUh et 2AUh en extension dimensionnées au regard des besoins en logements, des potentiels dans l'existant et des densités retenues Choix des secteurs en 1AUh et 2AUh en fonction du critère "Eviter, Réduire, Compenser" (les choix d'urbanisation ont tenu compte de la dimension agricole, proximité de sites d'exploitation notamment)	
		Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en appliquant le principe "Eviter, Réduire, Compenser"		Protection des espaces agricoles et naturels de la vallée du Thouet, en particulier les terroirs AOC et/ou plantés en vigne	Délimitation de secteurs propices au développement de système de production d'énergie renouvelable. Ces secteurs ont été délimités en prenant en compte la Trame Verte et Bleue du territoire. Souhait d'intégration ds futurs projets éoliens en accord avec les grandes entités paysagères du territoire et le respect des cônes de vue.	Classement des terroirs viticoles AOC en secteur protecteur Av, sauf urbanisation exceptionnelle validée par l'INAO (secteur 1AUh* de Tourtenay et 1AUh et 2AUh de Cersay) Marge de recul de 10m autour des zones Av en limite de zones U et AU pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture Distances maximales pour l'implantation de nouveaux bâtiments à usage agricole par rapport aux constructions déjà existantes pour éviter la dispersion du bâti en zone rurale Logements de fonction des agriculteurs nécessitant une présence humaine, limité à 1 par exploitation et dans un rayon de 50 mètres maximum du bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place, sauf contrainte technique forte dûment justifiée (dans ce cas, 300m maximum ou en continuité d'un hameau)	Classement des espaces agricoles et naturels identifiés dans l'OAP Vallée du Thouet dans des zonages suffisamment protecteurs (Av, Ap, N et Np)
		Permettre la pérennité et le développement des sites agricoles	Maintien des accès agricoles pour ne pas contraindre l'activité à proximité, accès pouvant être supprimé si un autre accès ou une alternative sont mentionnés dans le projet (principe "Eviter, Réduire, Compenser")			Encadrement des possibilités d'extension et des annexes des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 du CU Espaces tampons autour de l'agglomération en Ap Nécessité d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les plans de zonage. Critères cumulatifs ayant permis de désigner des bâtiments listés dans l'article 4 relatif aux dispositions graphiques particulières. Bâtiments identifiés en annexe 1 du règlement.	
		Accompagner les possibilités de diversification économique des exploitations agricoles	Protection des haies et boisements dans les OAP sectorielles permettant d'alimenter la filière bois			Nécessité d'encadrer les constructions liées à la diversification de l'activité agricole : - distance maximale de 100m des constructions existantes (50 m en zone Av) ou au sein d'un hameau - sous réserve d'être directement lié à l'exploitation agricole et de ne pas constituer l'activité principale (compléments de revenus) Nécessité de règles pour l'intégration paysagères des installations de production d'énergie renouvelable : voir le paragraphe "Performances environnementales des constructions dans l'article 5 des zones A et N" Développement de la filière bois permis par la protection des haies et boisements en tant qu'éléments de paysage à protéger ou en Espaces Boisés Classés	Complémentarité des éléments végétaux identifiés dans les OAP et protégés au plan de zonage

Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie"	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage
Soutenir le développement économique local et l'innovation	2.3. Etre le territoire de référence en matière de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique	Maîtriser l'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre	Diminution possible des déplacements automobiles par l'inscription systématique de liaisons douces dans les OAP sectorielles habitat et équipements  Les densités demandées requiert des formes urbaines moins consommatrices d'énergie (recours à la mitoyenneté par exemple)  Orientation des volumes préconisée pour une implantation optimale vis-à-vis des apports solaires passifs		Favoriser l'implantation de système de production d'énergies renouvelables contribuant à termes à une limitations d'utilisation d'énergies fossiles et donc à la diminution d'émissions de gaz à effet de serre.	Implantation des constructions au regard de critères qualitatifs, notamment visant à garantir les apports solaires passifs et l'utilisation des ENR Possibilité d'implanter les constructions en mitoyenneté (limites séparatives) Possibilité d'implantation différente pour des raisons d'isolation par l'extérieur Protection et identification des chemins et sentiers ruraux au titre des articles L.151-38 et R.151-48 du CU et emplacements réservés à la création de liaisons douces Localisation des secteurs de développement dans ou en continuité directe des enveloppes urbaines : proximité permettant de réduire les déplacements motorisés Limiter l'étalement urbain contribue à la préservation des terres agricoles et au maintien du stock carbone.	Complémentarité entre OAP et règlement pour prendre en compte les apports solaires passifs dans l'implantation des constructions et permettre la mitoyenneté
		Adapter les opérations d'urbanisme aux changements climatiques	Les haies et boisements protégés dans les OAP sectorielles constituent des éléments de rafraichissement pour l'adaptation au changement climatique			Les haies et boisements protégés dans le zonage constituent des éléments de rafraichissement pour l'adaptation au changement climatique Article 6 : Instauration dans certaines zones d'un pourcentage de non imperméabilisation des sols	Complémentarité des éléments végétaux identifiés dans les OAP et protégés au plan de zonage
		Développer une production locale d'énergie pour répondre aux objectifs énergétiques			Identification de zone de potentiel de développement éolien	Nécessité de secteurs spécifiques où l'implantation de parc éolien est autorisée : Aeol Nécessité d'identifier les secteurs d'implantation de parcs photovoltaïques : Npv Possibilité d'installation de petites unités de production d'ENR (petit éolien, panneaux solaires en toiture, géothermie et aérothermie) sous réserve d'intégration paysagère	
	2.4 Structurer l'offre touristique thouarsaise	S'appuyer sur les richesses du territoire	Protection et mise en valeur touristique de la vallée du Thouet dans sa traversée de la polarité majeure		Classement des espaces d'intérêt touristique (vallées, buttes, sites néolithiques et troglodytiques, vallées sèches) dans des zonages suffisamment protecteurs (Av, Ap, N ou Np)  Identification de cône de vue au titre de l'article L.151-19 afin de protéger les principaux points de vue	Espaces agricoles et naturels identifiés dans l'OAP Vallée du Thouet classés dans un zonage suffisamment protecteur (Av, Ap, N ou Np)	
		Développer l'offre de loisirs de pleine nature et proposer un maillage cohérent pour les itinéraires touristiques	L'OAP vise à compléter le réseau cyclable et pédestre existant afin de rechercher une meilleure continuité des itinéraires le long du Thouet dans la polarité majeure		Protection et identification des chemins et sentiers ruraux au titre des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme : l'accès au public doit être maintenu  Développement du maillage par des emplacements réservés dédiés	Les itinéraires touristiques le long du Thouet sont protégés comme chemins et sentiers ruraux  Les continuités piétonnes/cyclables à rechercher dans l'OAP Vallée du Thouet peuvent générer des emplacements réservés	
		Développer le géotourisme, le tourisme industriel, promouvoir l'agrotourisme, les produits du terroir et les circuits courts	Identification et protection des terroirs AOC et/ou plantés en vigne		Protection et identification des terroirs AOC en zone Av  Diversification possible des sites agricoles pour permettre le développement de l'agrotourisme, des produits du terroirs et des circuits courts	Terroirs AOC protégés dans l'OAP Vallée du Thouet et dans le règlement (Av)	
		Accompagner la structuration d'une offre d'hébergement et de restauration diversifiée et de qualité			Diversification possible des sites agricoles pour permettre le développement d'hébergements à la ferme  Hébergements insolites (yourte, tipi...) autorisés dans le cadre d'un parti architectural à vocation touristique  Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, changement de destination autorisé vers la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" sous réserve de ne pas pénaliser l'activité agricole		
		Considérer le développement des sites et équipements touristiques et de loisirs, et anticiper de nouvelles implantations	Les nouveaux équipements structurants (camping, base nautique, cinéma) s'inscrivent dans les deux cœurs de loisirs définis dans l'OAP Vallée du Thouet, pour une redécouverte de la vallée par les habitants et les touristes au cœur de la polarité majeure		Nécessité de reconnaître par un secteur spécifique les sites touristiques et de loisirs existants (NI et NIc lorsque ceux-ci comportent des hébergements hôteliers et touristiques) et de permettre leur développement limité  Nécessité d'un secteur pour la nouvelle implantation du camping de Thouars (1AUc)  Aménagements touristiques légers autorisés en A et N	Cohérence des nouveaux équipements prévus dans l'OAP Vallée du Thouet et le zonage 1AU nécessaire  OAP définies pour tous les secteurs 1AU	



Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie"	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage	
<b>Préserver et valoriser le cadre de vie en pérennisant ses richesses</b>	3.1 Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire	Limitier la consommation des espaces agro-naturels : objectif de diminution de la consommation d'espaces de 50% par rapport à la période 2002-2015	Les objectifs de production de logements sont indiqués pour chaque OAP en référence à la densité minimale visée Certains sites en renouvellement urbain font l'objet d'une OAP permettant de fixer les conditions propices à leur aménagement			Les objectifs de production de logements prennent en compte les potentiels de renouvellement urbain recensés dans chaque commune en zone urbaine (UA et UB). Une partie seulement des besoins en logements peut se réaliser en renouvellement urbain dans les zones UA et UB, ce qui nécessite de définir des secteurs d'extension classés en 1AUh ou 2AUh.  Somme des surfaces des zones 1AU et 2AU au moins égale à une diminution de 50% de la consommation d'espaces 2002-2015	OAP définies pour tous les secteurs 1AUh : les constructions sont possibles dans le respect des OAP (rapport de compatibilité)  Règles qui permettent les densités demandées par le PADD et les OAP, tout en préservant l'intimité, l'ensoleillement et l'évolution du bâti (article 4)	
		Identifier, préserver et remettre en bon état le réseau écologique du territoire	Protection et replantation de haies et boisements dans les OAP sectorielles	Identification et protection des espaces agricoles et naturels, sur la base notamment de l'étude TVB	Identification de zones de potentiel de développement éolien des quelles ont été exclues tous les espaces identifiés dans le cadre de l'étude TVB.	Nécessité de protéger strictement les réservoirs de biodiversité remarquables en Np, avec des possibilités d'aménagements et de constructions limitées à 30m <sup>2</sup> en lien avec la gestion et l'ouverture au public de ces espaces ou milieux Protection en N des autres réservoirs de biodiversité complémentaires qui peuvent voir évoluer les constructions existantes Nécessité de protéger les éléments ponctuels ou linéaires constitutifs de la TVB : haies, arbres isolés, boisements, mares au titre des articles L.151-19 et 23 du CU ou en EBC autorisations limitées dans la bande de 10m de part et d'autres des berges des cours d'eau Identification de plantations à créer en lien avec les OAP	Cohérence de protection entre les éléments de végétation identifiés dans les OAP et dans le règlement  Cohérence sur les plantations à créer entre les OAP et le plan de zonage	
		Préserver et restaurer les zones humides et les milieux aquatiques	Identification et protection des quelques zones humides comprises dans les OAP, avec possibilités d'aménagement et de mise en valeur en périphérie (espace vert public, aires de pique-nique...)	Identification et protection des espaces agricoles et naturels, incluant les zones humides recensées		Nécessité d'identifier et de protéger spécifiquement les zones humides issues des inventaires par une trame au plan de zonage et des règles respectant le principe "Eviter, réduire, compenser"  La TVB a été prise en compte dans les choix d'urbanisation et la délimitation des secteurs  Autorisations limitées dans la bande de 10m de part et d'autres des berges des cours d'eau	En complément du règlement, les OAP sectorielles identifient les zones humides pour leur intégration dans le projet	
		Encourager l'accès à la nature, et notamment aux rivières, aux vallées et leurs coteaux dans le respect des milieux et des usages		Développement des accès et gestion des flux pour la découverte de la vallée du Thouet dans la polarité majeure		Autorisations limitées dans la bande de 10m de part et d'autres des berges des cours d'eau		
		Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés (nature en ville)		Protection des espaces de jardins familiaux Liens à affirmer entre la Vallée du Thouet et les espaces verts de Thouars : parcs Imbert et de la Subilène		Protection des espaces de jardins familiaux et privés en NJ : abris de jardins < 10m <sup>2</sup> autorisés Classement des parcs Imbert et de la Subilène en jardins protégés Lisières vertes et zones tampons autour de l'agglomération classées en Ap	Jardins familiaux le long du Thouet protégés dans l'OAP et en secteur NJ au plan de zonage  Espaces verts de Thouars identifiés dans l'OAP et classés en jardins protégés au règlement	
	3.2 Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais	Mettre en valeur les richesses du territoire et permettre leurs évolutions	Protection et replantation de haies et boisements dans les OAP sectorielles Préservation et intégration de cônes de vue dans les opérations Identification d'éléments bâtis à conserver	Protection et mise en valeur touristique des paysages de la vallée du Thouet dans sa traversée de la polarité majeure Identification de villages de caractère (Ste-Radégonde, Fertevault, Chambre)	Prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux dans la délimitation des zones de potentiel de développement éolien. Identification des cônes de vue à préserver. Principes d'aménagement en faveur d'une implantation des futurs projets éolien en accord avec les gardes entités paysagères du territoire.	Protection des haies, boisements et arbres isolés au titre de l'article L.151-23 et des EBC Classement des espaces d'intérêt paysager (vallées, principaux points de vue, buttes, sites néolithiques et troglodytiques, vallées sèches) dans des zonages suffisamment protecteurs (Av, Ap, N ou Np)	Complémentarité de protection entre les éléments de végétation identifiés dans les OAP et dans le règlement  Espaces naturels et agricoles d'intérêt paysager de l'OAP de la vallée du Thouet classés dans des zonages suffisamment protecteurs  Complémentarité entre la compatibilité pour un cône de vue figurant dans les OAP sectorielles (à considérer dans le projet) et la conformité pour un cône de vue figurant au plan de zonage (le cône de vue ne doit pas être remis en cause)  Complémentarité pour le patrimoine bâti : protection dans le zonage, prise en compte plus souple dans les OAP sectorielles (à considérer dans le projet)	
		Valoriser le patrimoine géologique		Identification d'une continuité piétonne et cyclable à assurer vers la Réserve Naturelle Nationale du Toarcien pour inciter les visiteurs à s'y rendre		Protection de cônes de vue le long des principaux axes et autour des enveloppes urbaines Protection du petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 (liste annexée au règlement)  Intégration des dispositifs d'ENR au paysage : zones potentielles dédiées au parcs éoliens (Aeol) et aux parcs photovoltaïques (Npv), installation de petites unités de production d'ENR (petit éolien, panneaux solaires en toiture, géothermie et aérothermie) sous réserve d'intégration paysagère		
		Veiller à la qualité des entrées de ville et des limites urbaines	OAP sectorielles pouvant identifier des entrées de ville à aménager Volonté systématique d'intégration de la nouvelle frange urbaine pour les sites en extension en adéquation avec le paysage environnant (traitement différent entre plaine, bocage...)			Coupsures d'urbanisation de Missé - St-Jean/Thouars et de Louzy - Thouars en zones Ap Protection des haies et plantations à créer en périphérie des bourgs en lien avec les OAP Cônes de vue à préserver pour assurer en lien visuel entre périphérie des bourgs/villes et campagne		
		Faire évoluer les paysages bâtis dans l'esprit des lieux		Insertion des nouveaux projets à l'existant : préservation et/ou plantation de haies, préservation de cônes de vue, liaisons douces, création d'un front bâti dans le prolongement de l'environnement proche, intégration des éléments techniques à la façade, murs et murets à conserver...		Identification des cônes de vue à préserver. Principes d'aménagement en faveur d'une implantation des futurs projets éolien en accord avec les gardes entités paysagères du territoire.	Requalification de friches bâties ou de terres impropres à l'agriculture en parcs photovoltaïques (Npv) Nécessité des règles de traitement paysager des espaces libres de construction, des aires de stockage et des espaces de stationnement, ainsi que des règles d'implantation sur voie pour structurer l'espace public (voir l'article 6)  Nécessité de règles principalement qualitatives visant à assurer la bonne insertion des projets urbains dans le tissu bâti environnant (densité, front bâti, diversité des implantations et des hauteurs, aspect... : cf. l'article 5 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et le cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales)	En complément du règlement, certaines OAP définissent des front bâtis et/ou l'orientation des façades pour une meilleure insertion dans l'environnement immédiat

Accusé de réception en préfecture  
079 247900798 20200204 AT01 Justificati AU  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Les Grands Axes du PADD		Principes	Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Vallée du Thouet	Articulation avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation "Paysage et Énergie"	Articulation entre le PADD et le règlement / zonage (nécessité des dispositions)	Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement / zonage
<b>Préserver et valoriser le cadre de vie en pérennisant ses richesses</b>	3.3 Protéger et valoriser les ressources du territoire	Protéger et améliorer les eaux souterraines et de surface	Identification des secteurs pressentis pour gérer les eaux pluviales avec l'objectif de créer des espaces publics qualitatifs (aménagement paysagers, bassin en pente douce, noues...)			Nécessité d'un coefficient minimum d'espaces libres non imperméabilisé en zones U et 1AU Protection des zones humides, des haies et des abords des cours d'eau (bande de 10m de part et d'autres des berges) Classement des périmètres de protection des captages d'eau potable dans des zonages suffisamment protecteurs (Ap, N ou Np) Prise en compte des capacités épuratoires pour la définition des zones AU Incitation à l'installation de dispositifs pour la récupération des eaux pluviales	Complémentarité entre l'objectif qualitatif pour le traitement des eaux pluviales dans les OAP et quantitatif (coefficient d'imperméabilisation) dans le règlement
		Valoriser les carrières en tant que ressource				Nécessité d'un secteur spécifique Ac autorisant les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol et à la réhabilitation à l'issue de l'exploitation	
		Améliorer la valorisation des déchets pour ménager les ressources	Prise en considération des circulations des engins de service			Installation de composteurs encouragée	
	3.4 Eviter l'exposition des populations aux risques et nuisances		Report des zones inondables sur les OAP pour information		Zone de potentiel de développement éolien : Limite de 500 m avec les habitations	Interdiction des usages et affectations du sol, constructions et activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage Marge de recul de 10m autour des zones Av en limite de zones U et AU pour limiter les problèmes de cohabitation entre habitat et viticulture Espaces tampons autour de l'agglomération en Ap	Complémentarité sur les zones inondables : information dans les OAP, report dans le plan de zonage pour les règles plus précises



## 5. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

La méthodologie proposée par la Communauté de Communes du Thouarsais se base sur plusieurs méthodologies existantes qui peuvent être complémentaires :

- La méthodologie du CERTU.
- La méthodologie de la DREAL PEGASE.
- Les éléments méthodologiques fournis par l'agence d'urbanisme de l'Agglomération Angevine, partenaire de cette démarche.
- Les éléments fournis par la DDT.

La Communauté de Communes du Thouarsais a souhaité définir une méthodologie précise, afin que les bases et les objectifs de cette partie du diagnostic soient comprises par l'ensemble des partenaires du projet.

L'objectif de cet outil a été d'analyser la progression de l'espace bâti entre deux dates références, d'identifier les dents creuses présentes dans l'espace bâti pour chaque commune, d'étudier le potentiel de renouvellement, d'identifier les friches et de déterminer la vacance mobilisable. Pour cela, l'ensemble des communes a été mobilisé lors d'ateliers de travail par secteurs, puis commune par commune.

### 5.1. Définition pédagogique des termes liés à l'analyse de la tache urbaine :

Il semblait essentiel d'adopter un vocabulaire commun pour une analyse cohérente et avoir les mêmes modalités d'analyse. Par conséquent, un premier enjeu a été de partager le vocabulaire lié à l'analyse de la tache urbaine, avec l'ensemble des élus de chaque commune et des partenaires associés à la démarche.

Deux grands types d'occupation du sol sont à distinguer :

- **Les sols artificialisés**, qui comprennent les espaces bâtis, les réseaux de communication, les espaces verts urbains et les équipements sportifs ou de loisirs non bâtis (comme les stades) ;
- **Les sols naturels, agricoles ou forestiers** (sols « NAF »), correspondant aux espaces cultivés, aux prairies, aux forêts, aux zones humides et aux autres espaces naturels.

Dans ce cadre, la consommation d'espace par l'urbanisation peut être définie comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestier à un sol artificialisé.

#### **Définition artificialisation :**

Changement d'état d'une surface agricole, forestière ou naturelle vers des surfaces artificialisées, c'est-à-dire les tissus urbains, les zones industrielles et commerciales, les infrastructures de transport (et leurs dépendances), les mines et carrières (à ciel ouvert), les décharges et chantiers, et les espaces verts (artificialisés) non agricoles (c'est-à-dire les espaces verts urbains).

### **Définition de la consommation d'espace :**

L'INSEE donne comme définition générale : « Toute surface de terre sur laquelle est réalisé un "aménagement" ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé de la parcelle vers son statut initial sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état. »

**Le critère essentiel à retenir est la réversibilité des aménagements.**

### **Définition étalement urbain :**

- Pour l'Agence Européenne de l'Environnement (AEE), l'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de croissance des surfaces urbanisées excède le taux de croissance de la population.
- L'étalement urbain désigne toute extension spatiale régulière ou non de l'urbain à partir d'un centre, extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population dont la traduction est la baisse des densités moyennes de population urbaine.

### **Définition de la densité :**

La densité est un indicateur permettant de mesurer la concentration d'un élément quantifiable sur une surface de référence. La densité s'exprime comme un nombre d'éléments par unité de surface. Elle permet aussi de comparer des niveaux de concentration entre des espaces de même échelle ayant des surfaces différentes (périmètres administratifs de même niveau, périmètres morphologiques, périmètres fonctionnels, etc.). La densité peut être rapportée à un maillage régulier (carroyage).

### **Définition Tache urbaine :**

Il n'existe pas de définition « officielle ». Le terme est fréquemment utilisé pour traiter de l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire.

La constitution d'une tache urbaine permet d'estimer la surface des parties urbanisées d'un territoire. Générée à partir des parcelles bâties, la tache urbaine peut être constituée d'un seul ensemble ou, plus fréquemment, de plusieurs espaces discontinus. Leur nombre, leur taille et leur répartition spatiale (éloignement) peuvent être étudiés pour constituer une analyse morphologique du tissu urbain.

Par ailleurs, l'analyse de l'évolution de la tache urbaine permet d'étudier les rythmes d'urbanisation.

**Définition d'une friche :** C'est un espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité agricole, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage, de transport...

**Définition d'une dent creuse :** C'est une parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës et non bâties situées en zones urbanisées (hors zones d'extension). Cet ensemble peut être délimité selon une largeur et une surface minimum (plus de 15m et de 500m<sup>2</sup>) et en fonction de critères environnementaux (exclusion stricte si classé en SEVESO, en inondation majeur, à proximité d'un périmètre de captage d'eau potable, ou d'un classement sonore trop élevé d'une voirie...).

## 5.2. La méthodologie retenue pour délimiter la tache urbaine.

La Communauté de Communes du Thouarsais a décidé, au vu du caractère rural de son territoire et du besoin de bien connaître l'ensemble de son territoire communautaire, de proposer une méthodologie précise et réaliste basée sur une analyse partagée.

La méthode consiste à une définition de la tâche urbaine pour chaque commune, de son centre et de ses hameaux et de son espace dit « urbanisés » au sens bâti.

Les supports employés :

- La base cadastrale de 2002 et la photo aérienne de 2002, pour la définition de la base de la consommation foncière. Ce périmètre sera la base de départ pour l'analyse de la tache urbaine.
- La base cadastrale de 2015 et la photo aérienne de 2014 pour voir l'évolution depuis 12 ans.
- Les statistiques des permis de construire depuis 10 ans.
- L'analyse des DP de division depuis 2007 pour voir la vitesse de densification « naturelle » liée aux initiatives privées, sans planification stratégique de la part des pouvoirs publics.

Précisément, le Système d'information géographique (SIG) a été le premier outil pour analyser de façon unanime et sans interprétation l'évolution urbaine.

A partir de la base de données « Topo » de l'IGN de 2002 et 2015, un tampon est réalisé autour des éléments bâtis de 40 mètres. Tous les types de bâti sont pris en compte. L'ensemble de ces tampons sont ensuite joints.

Ensuite, un nouveau tampon, minoré de - 15 mètres, est réalisé autour de ces éléments. Cette méthode dite de dilatation et d'érosion permet de lier les bâtiments proches. Les voies, qui font partie de l'espace urbanisé, entrent donc dans le périmètre de la tache urbaine.

Ces distances, déjà retenues dans un territoire rural comme le Limousin, ont été définies après plusieurs essais réalisés sur une commune, et par comparaison des résultats par calque sur photo aérienne et avec la tache urbaine réalisée par les services de l'État :

- Premier essai 50 mètres puis -50 mètres : terrain retenu très restreint autour des bâtiments, excluant souvent les voies existantes dans l'espace urbain.
- Deuxième essai 50 mètres puis -15 mètres : espace urbain à contrario très large autour des bâtiments.
- Troisième essai : 40 mètres puis - 15 mètres : distances retenues plus proches de la réalité des espaces urbains.

Avant application de la méthode, une comparaison de la vue aérienne avec la base de données Topo de la même année a été effectuée afin de rajouter les bâtiments non répertoriés (maison, bâtiments industriels).

Quelques corrections manuelles ont été apportées ensuite, pour prendre en compte :

- Les cimetières,
- Les terrains de sport,
- Les carrières,

- Les équipements existants, non bâtis, hors milieu urbain : hippodrome, aérodrome, parcs de loisirs, campings, aire d'accueil des gens du voyage, déchetteries, station d'épuration, champs photovoltaïques...
- L'ensemble du terrain où une activité est implantée et la totalité des zones d'activités, y compris les zones commerciales,
- Les droits acquis à l'urbanisation (totalité des périmètres des lotissements d'habitation autorisés), seulement si les travaux d'aménagement sont réalisés. Le critère de viabilisation semblait nécessaire, même si finalement les droits acquis par les autorisations d'urbanisme garantissent la faisabilité du projet à court terme,
- Les infrastructures routières importantes, les emprises liées au réseau ferré...

Toutefois, les espaces de loisirs privés, non bâtis, ne seront pas pris en compte : aérodrome privé, manège pour chevaux...

Cette méthode a été ainsi appliquée pour la définition de la tache urbaine de 2002 et de 2015.

L'estimation de la consommation foncière sera donc calculée à partir de l'évolution de la base Topo IGN entre 2002 et 2015.

#### Le cadre technique de la méthode

La procédure a été effectuée sur Géoconcept :

- Rendre visible la vue aérienne et la BD Topo de la même année, les comparer et relever les bâtis non référencés dans la BD Topo. Pour cela prendre le bâti recensé dans le cadastre pour se servir de base.
- Copier ces bâtis à ajouter dans un nouveau sous type.
- Sélectionner l'ensemble des bâtis de la BD Topo et ceux recensés avec l'étape précédente.
  - o Pour 2002 « bâtiment », « Cimetière », « Terrain Sport ».
  - o Pour 2015 « bâti indifférencié », « bâti Industriel », « bâti remarquable », « cimetière », « construction légère », « terrain sport ».
- Enlever les bâtiments (pour 2002) et les bâtiments industriels (pour 2015) dont la nature est égale à « Serre ».
- Effectuer un tampon de 40 mètres avec pour destination le sous type correspondant.
- Unir l'ensemble de ces tampons.
- Effectuer un tampon de -15 mètres de ce dernier objet créé, avec pour destination le sous type correspondant.

La tache urbaine a ensuite été présentée à chaque commune puis restituée pour validation lors des rencontres.

### **5.3. La méthode utilisée pour définir la vacance, les dents creuses, les friches et le potentiel de densification :**

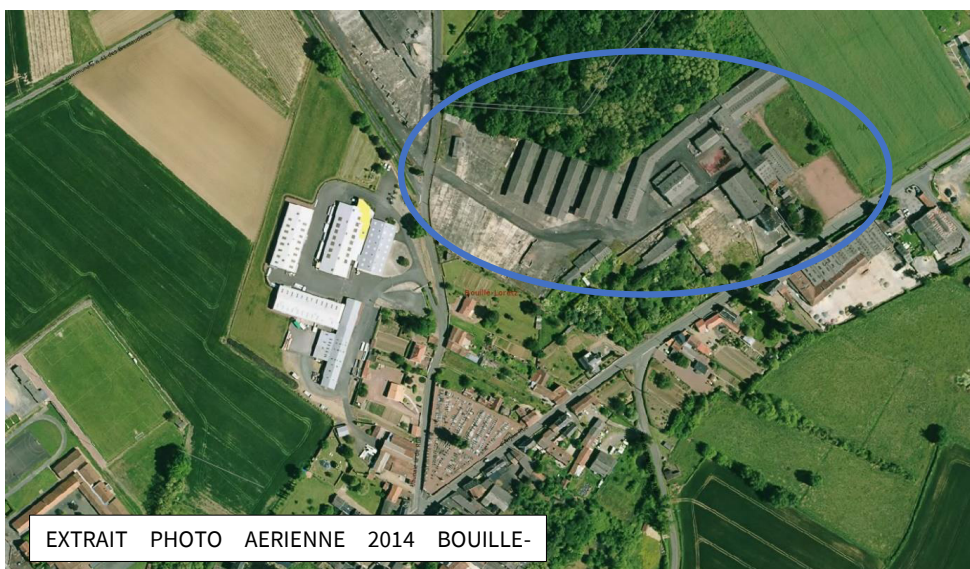
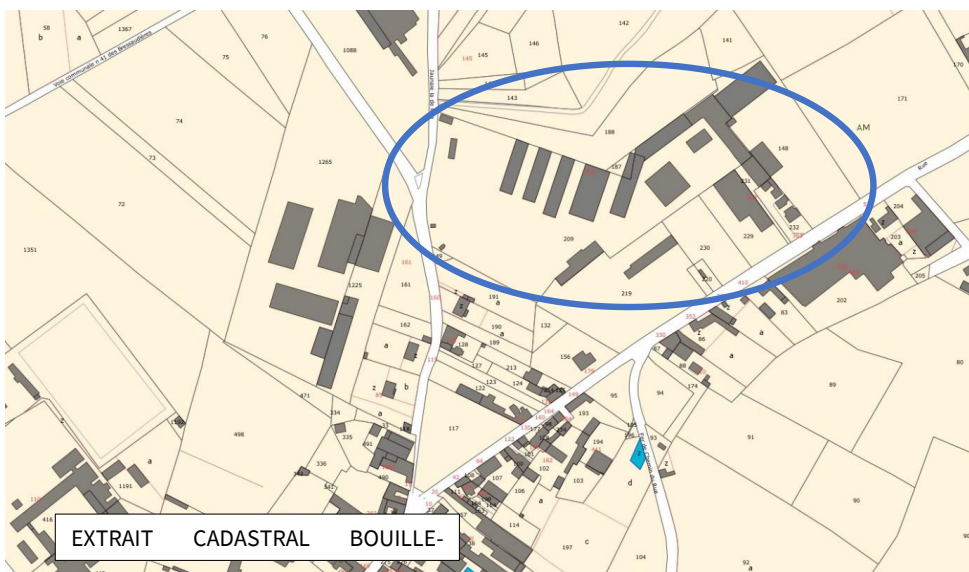
La tache urbaine a mis en exergue des espaces libres à l'intérieur des espaces urbanisés. Il a fallu ensuite analyser ces espaces afin de savoir leur destination actuelle, leur occupation et définir leur degré de mobilisation.

Pour cela, une analyse par commune a déterminé une typologie de ces espaces et évincé des espaces non mobilisables. Exemple des jardins, des grandes propriétés bâties, des espaces aménagés pour des piscines, des espaces aménagés pour de la voirie interne à la parcelle...

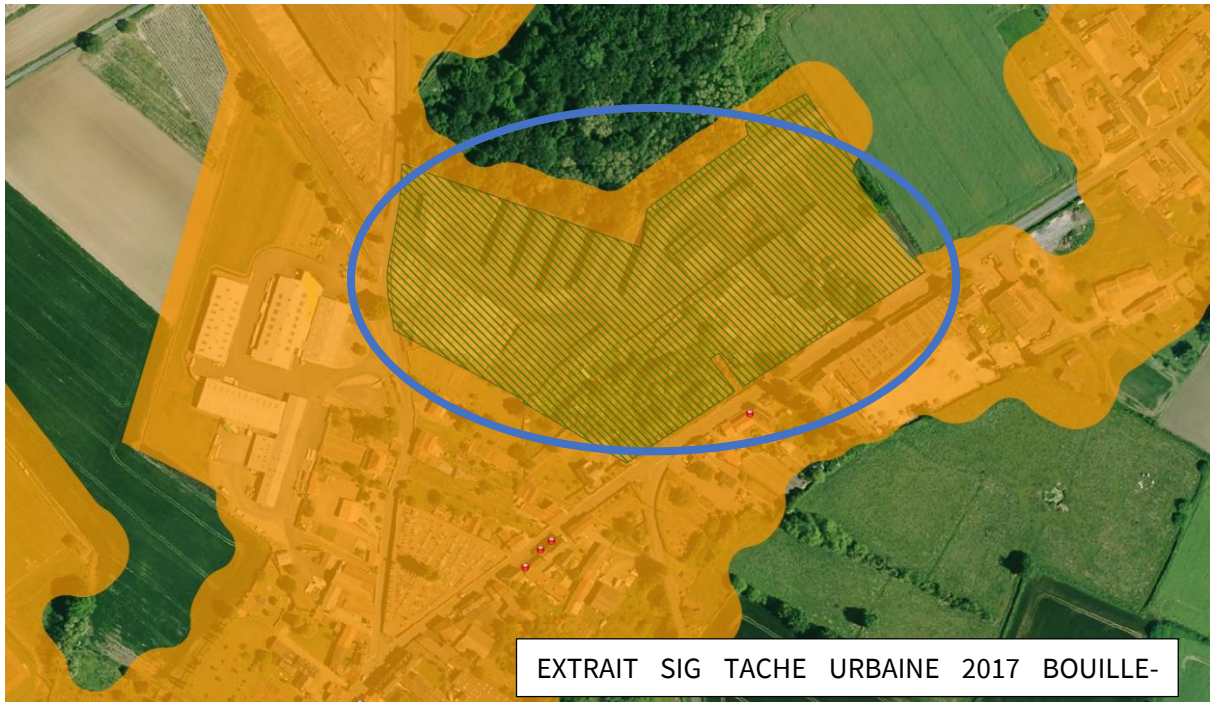
Les dents creuses ont été repérées en fonction des formes urbaines présentes à proximité et en partenariat avec les communes afin de définir leur degré de dureté foncière.

Le potentiel de densification de chaque site a été étudié avec les élus de chaque commune qui connaissent le degré de mobilisation des terrains en fonction des propriétaires. Ainsi, des espaces ne sont pas identifiés dans le potentiel car la dureté foncière est forte et la mobilisation paraît impossible à l'échelle des dix prochaines années. Il faut parfois attendre les donations et successions de biens pour voir certains terrains devenir mobilisables. Cette réalité territoriale connue par tous est cependant plus facilement identifiable en milieu rural.

Exemple d'une friche urbaine identifiée sur la commune de Bouillé-Loretz :







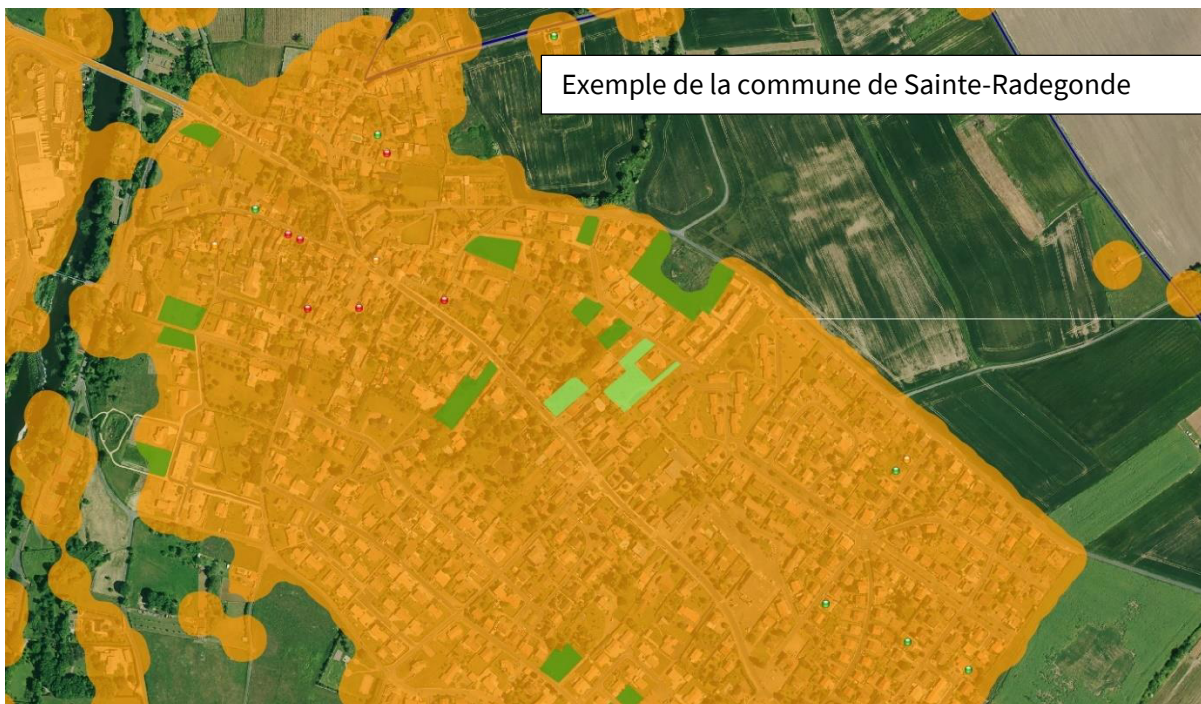
Concernant l'analyse de la vacance, elle a été effectuée par commune et au vu des connaissances des élus. Cela a permis un recensement précis avec différentes catégories :

- L'identification de logements vides : cela correspond à la rotation classique des logements suite au départ de locataires et en attente de reprise par un nouveau bail.
- L'identification de logements mobilisables : Ces logements actuellement vacants seront facilement remis sur le marché après un rafraîchissement nécessaire. Les logements « mobilisables » devraient être repris de manière « naturelle ». Ils correspondent à la vacance dite de « marché ». Ils ne nécessitent pas d'intervention privée ou publique « lourde » et sont considérés comme repris dans le temps du PLUi.
- L'identification de logements difficilement mobilisables : ces logements nécessitent des travaux plus lourds, structurels pour revenir sur le marché et correspondre à l'offre actuelle.
- L'identification de logements très difficilement mobilisables qui sont des logements délabrés ou en très mauvais état. La remise sur le marché semble parfois impossible.

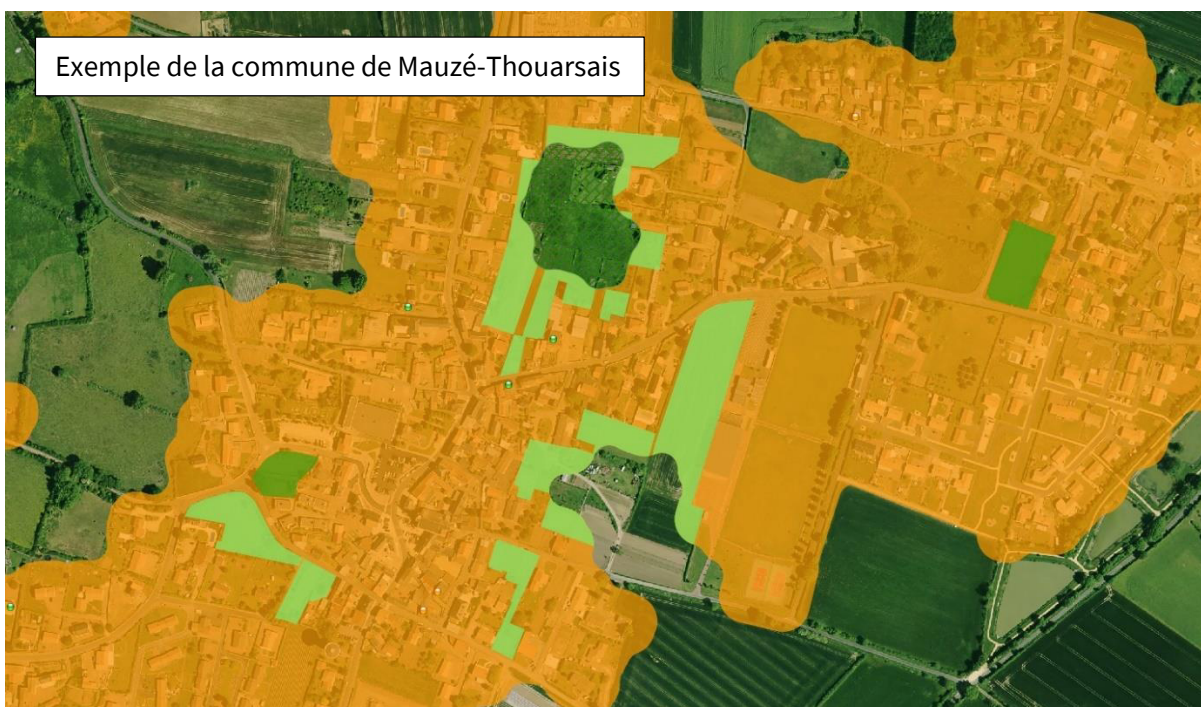
#### Exemple de la Commune de Sainte-Radegonde :

Cette commune permet de voir ce que la compilation des informations peut donner en représentation sur le système d'information géographique. L'ensemble de ces données est un outil d'aide à la décision pour la programmation de l'aménagement urbain. Chaque commune voit ainsi afficher sa délimitation bâtie, ses dents creuses ou potentiel de densification et l'identification de la vacance avec un code couleur (de vert mobilisable, à rouge très difficilement mobilisable).





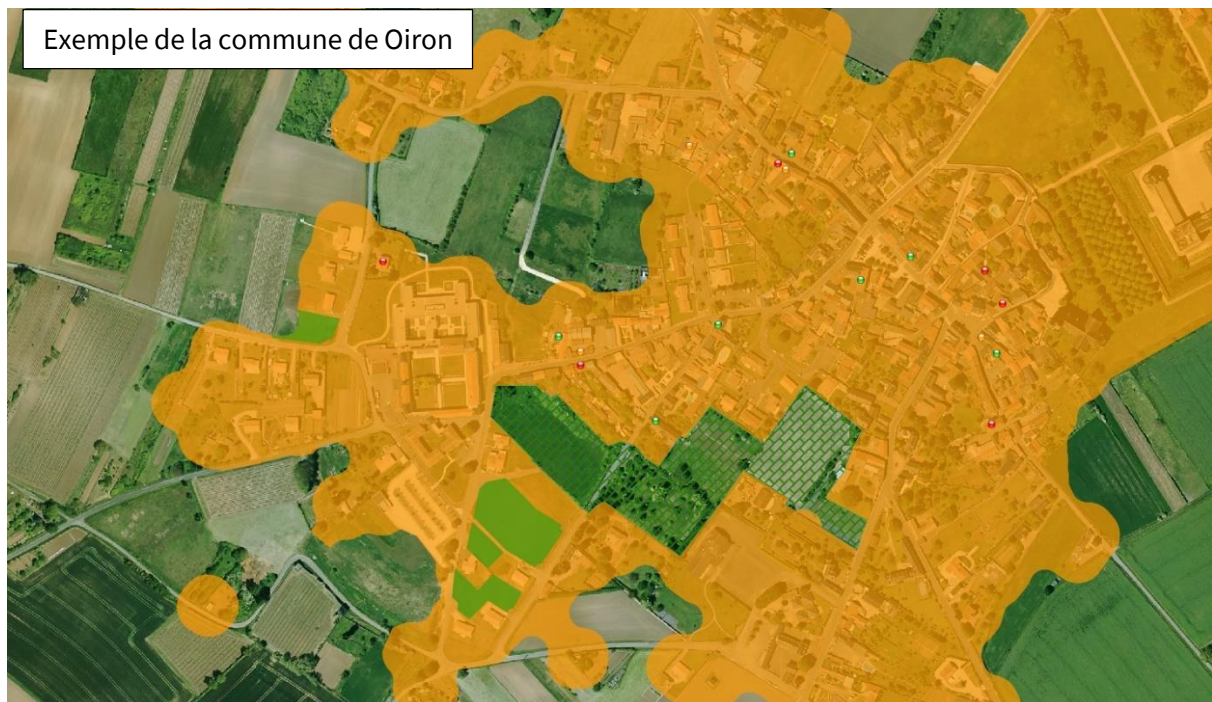
Un autre exemple avec la commune de Mauzé-Thouarsais qui partant du constat d'un potentiel de densification fort en cœur de bourg a proposé plusieurs sites en OAP densification. La commune a aussi lancé des projets de densification dès 2018 dans son centre-bourg. Mauzé-Thouarsais présente une vacance faible avec des logements mobilisables.



La commune de Oiron est aussi un exemple intéressant. La vacance difficilement mobilisable est liée à une reprise du bâti très ancien et avec un fort patrimoine. La reprise de ce bâti par les propriétaires privés prend plus de temps au vu des investissements nécessaires pour sauver le bâti qualitatif. La commune, grâce à l'analyse de son potentiel de densification, a décidé d'investir à court et moyen



terme une enclave située dans le cœur de bourg afin de densifier et offrir une nouvelle typologie de logements.



## 6. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 6.1. Des objectifs limitant fortement la consommation des espaces agricoles et naturels

La Communauté de Communes du Thouarsais s'inscrit dans une démarche ambitieuse et durable de protection des espaces agricoles et naturels. Les grands principes du PADD organisant le développement permettent de limiter fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels (-50% par rapport à la période de référence 2002-2015).

Les priorités suivantes ont été définies pour atteindre cet objectif.

#### 6.1.1. Le renouvellement urbain :

- Reprise de 15 logements vacants par an en moyenne, conduisant à réduire d'autant l'objectif de logements à construire (130 logements par an en moyenne),
- Au moins 30% de ces logements à construire devront être réalisés dans l'enveloppe urbaine en moyenne sur l'ensemble du territoire, soit un chiffre deux fois supérieur au rythme observé sur la période 2002-2015 (16%),



- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour des sites en renouvellement urbain,
- Mobilisation en priorité des locaux vacants disponibles, des friches et des surfaces disponibles privées dans les ZAE existantes et les zones commerciales,
- Mobilisation en priorité des friches, des locaux vacants disponibles, au comblement des « dents creuses » pour les nouveaux équipements et services à positionner en priorité dans les centres ou les espaces déjà urbanisés,
- Projets de requalification de certaines ZAE pour améliorer leur fonctionnalité, leur image et leur attractivité,
- Poursuite de la commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles.

### **6.1.2. Des extensions urbaines cohérentes :**

- Les extensions ont été déterminées en prenant en compte l'ensemble des risques, contraintes mais aussi richesses du territoire. Le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'Agriculture a permis de considérer l'impact des extensions sur les espaces agricoles. L'étude Trame Verte et Bleue a permis elle aussi de compléter la sensibilité de certains lieux et de les préserver de l'urbanisation ou de rétablir des liaisons écologiques.
- Les extensions urbaines à vocation d'habitat, nécessaires pour atteindre l'objectif de logements à construire sur le territoire, sont localisées en continuité du tissu urbain existant.
- Les extensions urbaines à vocation économique se situent en continuité des ZAE déjà existantes ou du tissu urbain.
- Il n'y a pas d'extensions ou de nouvelles zones dédiées aux grandes surfaces commerciales, afin de ne pas concurrencer davantage les commerces de centre-ville.
- L'ensemble des zones d'extension est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui indique à minima les principes de desserte des espaces à urbaniser, les objectifs de densité et le nombre de logements à réaliser (pour les zones destinées à l'habitat). Ces OAP dans certains cas précisent plus précisément les conditions de réalisation des opérations d'aménagement sur des principes d'intégration paysagère, de préservation d'éléments patrimoniaux, écologiques.
- Il n'y a pas d'extension des hameaux et des écarts : ils restent cantonnés à leur enveloppe actuelle, n'impactant pas les espaces agricoles et naturels. Seuls quelques hameaux peuvent être densifiés.

### **6.1.3. Des densités renforcées :**

- La densité dans les nouvelles opérations est assez homogène, comprise entre 12 et 18 logements/ha, tout en tenant compte de l'organisation territoriale et des tissus urbains. L'effort demandé est significatif car la densité moyenne observée sur les nouvelles opérations des 12 communes du PLUi actuel entre 1996 et 2014 est de 8,4 logements/ha (voir le diagnostic territorial, partie Paysages et dynamiques urbaines - 6 Les morphologies urbaines).

#### **6.1.4. Des zones agricoles et naturelles protégées :**

La délimitation de 95% du territoire intercommunal en zones agricoles et naturelles dans lesquelles la constructibilité est limitée permet de limiter la consommation de ces espaces.

Les zones agricoles (zones A hors STECAL) couvrent 68% du territoire et les zones naturelles (zones N+Np hors STECAL), 25% du territoire.

- Les zones agricoles et naturelles sont protégées, les extensions étant limitées dans ces espaces tout comme la création de nouvelle habitation devant être directement liée à un site d'exploitation et soumise à des règles de distance vis-à-vis des bâtiments existants.
- Certaines zones agricoles et naturelles sont plus strictement protégées pour des raisons de terroirs AOC (Av), de considérations paysagères ou de protection naturelle (Ap, Np).

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité limitée) identifiés à titre exceptionnels en campagne sont pour la majorité identifiés sur des sites déjà urbanisés et consommés :

- Les 5 hameaux d'habitat constructibles répondent à des critères stricts qui ne les rendent constructibles que dans les dents creuses. Leur extension est interdite. Ils couvrent presque 20.30 ha.
- Le 1 STECAL identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage de 0.98ha
- Les 3 STECAL identifiant un terrain de sédentarisation des gens du voyage existant à Saint-Varent l'un projeté à Thouars et le terrain où sont installés les forains exploitants le Parc de la Vallée à Val-en-Vignes (Massais). Ces STECAL couvrent 1.03ha.
- Les 3 STECAL identifiant les trois sites de carrières existants couvrant 1.14% de la zone agricole soit 0.79% du territoire intercommunal soit 492.5ha.
- Les 29 STECAL activités représentant 34.1ha. Les activités identifiées sont pour la très grande majorité des emprises existantes et le STECAL permet leur développement mesuré sur place.
- Les 37 STECAL loisirs-tourisme (150 ha) concernent des sites d'activités déjà existantes, représentant presque 1% des zones naturelles et forestières et 0.24% du territoire intercommunal.
- Les 17 STECAL identifiant des propriétés bâties pouvant faire l'objet d'une diversification tournée vers le tourisme, l'économie, etc. couvrant 40ha soit 0.07% du territoire intercommunal.
- Les 4 STECAL identifiant les sites projetés pour accueillir des centrales photovoltaïques au sol représentant 0.17% du territoire intercommunal soit 105.5 ha.
- Les 24 STECAL identifiant des jardins où la constructibilité y est très limitée couvrant 32ha.
- Les 2 STECAL identifiant un site existant de déchèterie et 1 site projeté soit 3.65ha.

Soit 125 STECAL délimités au PLUi.

Ils ne représentent que 1.42 % du territoire (881 ha). Parmi eux, la très grande majorité correspondent à des sites déjà consommés.

## 6.2. Une limitation de la consommation des espaces urbanisés répondant aux objectifs fixés dans le PADD

	Evolution 2002-2015 (ha)		Objectif à 10 ans (ha)	
	Période (ha)	Moyenne/an (ha)	Période (ha)	Moyenne/an (ha)
Habitat	+357	+26	+100	+10
Economie (y compris zones commerciales)	+121	+9	+50	+5
Equipements et infrastructures	+106	+8	+40	+4
<b>Total PLUi CC du Thouarsais</b>	<b>+584</b>	<b>+42</b>	<b>+190</b>	<b>+19</b>

Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat représentent une superficie d'environ 60 ha.

Les zones d'urbanisation future à vocation économique représentent une superficie d'environ 47 ha (35,5 ha pour les zones d'activités et 11,5 ha pour l'extension des activités « isolées » en place).

Les zones d'urbanisation future à vocation d'équipements représentent une superficie d'environ 12 ha. La consommation d'espaces liée aux infrastructures est plus difficile à définir car celle-ci ne relève pas uniquement de décisions de la Communauté de Communes. Cependant, elle ne sera vraisemblablement pas excessive car il n'y a pas de grand projet prévu dans le PLUi.

A ce sujet, voir également la partie « Évolution de la consommation d'espaces » dans le diagnostic territorial.

Pour rappel également, les projets ou les extensions de carrières ne sont pas inclus dans les objectifs de réduction de la consommation foncière, dans la mesure où ces dernières sont restituées à l'espace agricole et naturel à la fin de leurs mandats d'exploitation.

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) indique cependant les projets d'extension connus à ce jour, prévus dans les terrains d'assiette définis par les arrêtés préfectoraux (voir la partie « Ressources et consommations »). Les carrières prévoient des extensions totales un total de 78 ha nouvellement exploités à l'horizon du PLUi (2020-2030).

## 7. INDICATEURS DE SUIVI

Thématiques	Axes du PADD	N°	Indicateurs	Sources	Point zéro	Fréquence de recueil de la donnée	Fréquence d'analyse des indicateurs	Lien avec autres observatoires
<b>Démographie et Habitat</b>	1.2 Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire	1	Nombre et répartition des logements à construire selon l'organisation territoriale définie	Fichier des Permis de construire de logements commencés (CCT)	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		2	Nombre de dossiers suivis dans le cadre des politiques d'habitat	Objectifs et bilan des opérations programmées (OPAH...) et fichier Anah par l'ADIL 79	Arrêt de projet PLUi	bilan d'opérations et bilan diffus anah/ADIL 79	3 ans	
<b>Economie</b>	2.1 Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial	3	Nombre de ZAE requalifiées	Service économique de la CCT	Arrêt de projet PLUi	au fur et à mesure des nouvelles opérations	3 ans	
		4	Commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles	Service économique de la CCT	Arrêt de projet SCoT	annuelle	3 ans	
		5	Taux d'occupation des locaux mis à disposition d'entreprises (ateliers relais, pépinières...)	Service économique de la CCT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
<b>Agriculture</b>	2.2 Accompagner la diversité de l'activité agricole	6	Evolution du nombre de sites agricoles	CCT et Chambre d'agriculture	Arrêt de projet PLUi	3 ans	6 ans	
		7	Changement de destination des bâtiments en zone A et N (potentiel identifié et changements effectifs)	Cadastre, fichier des Permis de construire (CCT) et CDPENAF	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		8	Nouveaux logements de fonction d'agriculteurs	Cadastre, fichier des Permis de construire (CCT) et Chambre d'agriculture	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
<b>Consommation d'espaces et Trame Verte et Bleue</b>	3.1 Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire	9	Evolution des éléments protégés (haies, boisements...) par comparaison de photos aériennes	Photos aériennes CCT	Dernier millésime de la photo aérienne (2015)	à l'obtention d'une nouvelle photo aérienne	6 ans	
<b>Paysage et patrimoine</b>	3.2 Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais	10	Recensement des travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches	Campagne photographique et/ou informations relatives à ces opérations	Arrêt de projet PLUi	au fur et à mesure des nouvelles opérations	6 ans	en lien avec le plan paysage

Thématiques	Axes du PADD	N°	Indicateurs	Sources	Point zéro	Fréquence de recueil de la donnée	Fréquence d'analyse des indicateurs	Lien avec autres observatoires
Ressources	3.3 Protéger et valoriser les ressources du territoire	11	Capacité d'assainissement par commune avec nombre d'habitants et de logements raccordés au réseau collectif et ceux équipés d'installations autonomes (évolution du taux de raccordement)	CCT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		12	Evolution des prélèvements et des consommations d'Eau Potable (AEP)	CCT et SEVT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		13	Travaux d'amélioration des STEP et des réseaux	CCT et SEVT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
Risques et nuisances	3.4 Eviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances	14	Evolution du trafic routier : nombre de véhicules/jour sur les principaux axes	Conseil départemental 79	Arrêt de projet PLUi	5 ans	6 ans	
		15	Evolution de l'accidentologie	ONISR, BAAC, DDT 79	Arrêt de projet PLUi	3 ans	6 ans	
		16	Projets autorisés dans les zones à risques ou nuisances	Fichier des Permis de construire de logements commencés (CCT)	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	