



1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

A / Diagnostic urbain et territorial

PRESCRIPTION	03/02/2015
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DE PROJET	04/06/2019
APPROBATION	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-A101Diagnostic-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception en préfecture : 10/02/2020



AVANT-PROPOS	2
MÉTHODOLOGIE.....	5
1. Territoires observés	5
2. Sources utilisées	8
PAYSAGES ET DYNAMIQUES URBAINES	12
1. Ambiances et dynamiques des paysages du Thouarsais	12
2. Les spécificités paysagères du Thouarsais : carrières et énergies renouvelables.....	13
3. Les portes d'entrée du territoire – la découverte par les principaux axes	15
4. Analyse paysagère de l'agglomération.....	23
5. Patrimoine	33
6. Les morphologies urbaines.....	42
7. Analyse des potentiels mobilisables pour l'urbanisation.....	64
Synthèse.....	77
Enjeux	78
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES	80
1. Population.....	80
2. Portrait des habitants.....	85
3. Les ménages	91
4. Le parc de logements	95
5. Offre en équipements et en services	116
Synthèse.....	127
Enjeux	128
DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES	129
1. Tissu économique et dynamiques d'emploi	129
2. Les actifs	136
3. Spécificités économiques locales	139
4. Une agriculture encore compétitive	143
5. L'offre commerciale	149
6. Espaces et locaux d'activités économiques	153
7. Un poids modéré du tourisme	160
Synthèse.....	167
Enjeux	168
RÉSEAUX ET COMMUNICATIONS	169
1. Réseaux de transports et accessibilité	170
2. Aménagement numérique	186
Synthèse.....	188
Enjeux	189

L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	190
1. Le Thouarsais occupé en majorité par de l'espace agricole.....	190
2. Une hausse modérée de la consommation foncière en comparaison des intercommunalités voisines	191
3. Le Thouarsais a consommé près de 40 ha par an	191
L'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....	194
1. Les dynamiques territoriales mettent en exergue l'agglomération thouarsaise et Saint- Varent	194
2. Offre et diversité des équipements et de services.....	197
<i>Synthèse et niveaux de pôles.....</i>	200
ANNEXE	202
Données statistiques par commune	202

AVANT-PROPOS

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi " SRU "), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est un outil de gestion du développement territorial qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en particulier.

Le volet urbanisme de la loi Grenelle 2 vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire. Elle incite ainsi à la réalisation de PLU intercommunaux (PLUi) dont l'échelle permet de mettre en œuvre une stratégie territoriale cohérente de préservation des ressources et des espaces. L'échelle intercommunale est en effet pertinente pour limiter l'étalement urbain et les déplacements, préserver les ressources et les espaces en réfléchissant à une articulation des différentes fonctions.

Les différentes pièces du PLUi sont :

- le rapport de présentation qui contient le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, et la justification des choix retenus,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement et les pièces graphiques
- les annexes

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

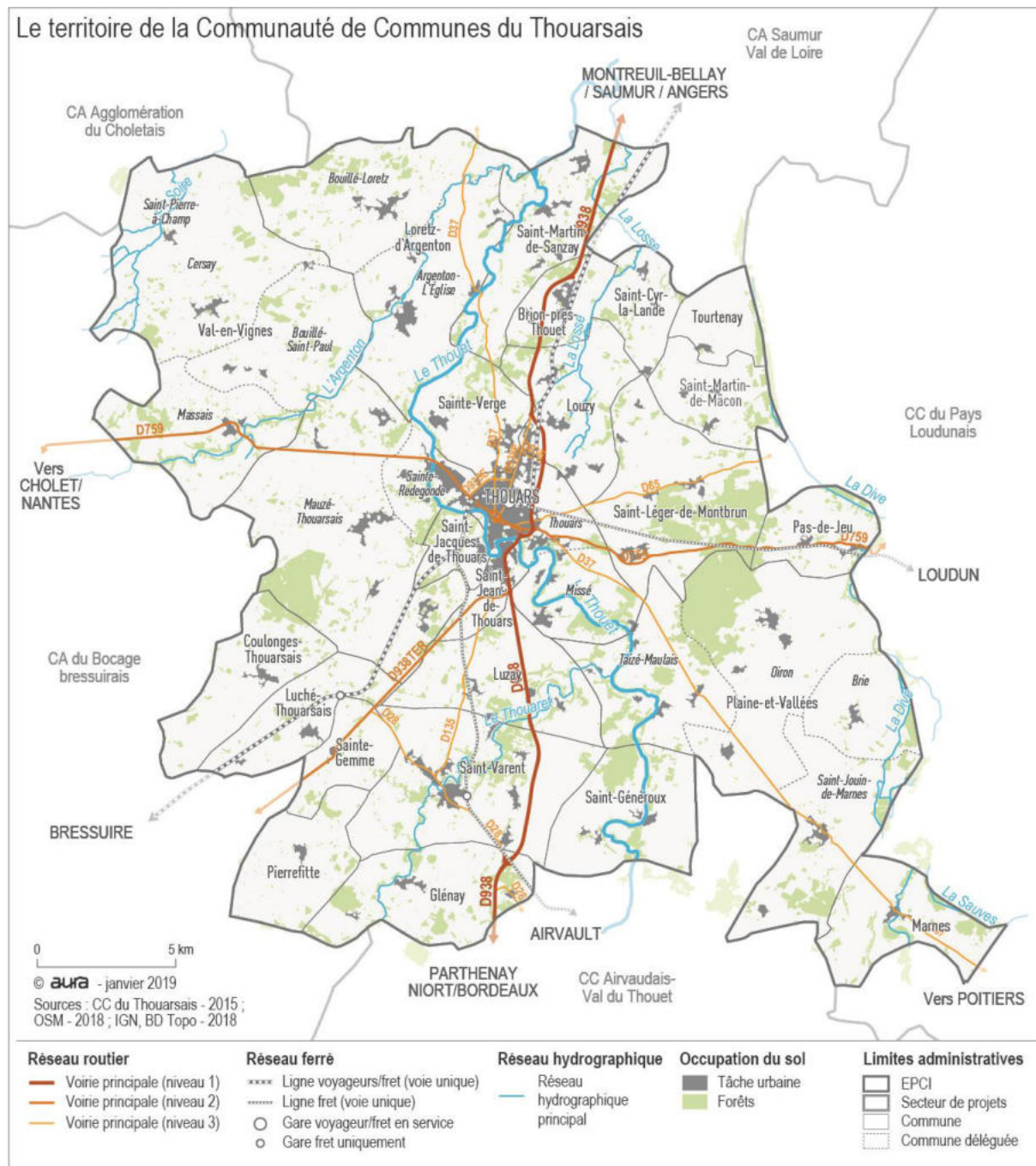
Avertissement :

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 (communes déléguées de Brie, Oiron, St-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais),
- Thouars (communes déléguées de Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars)

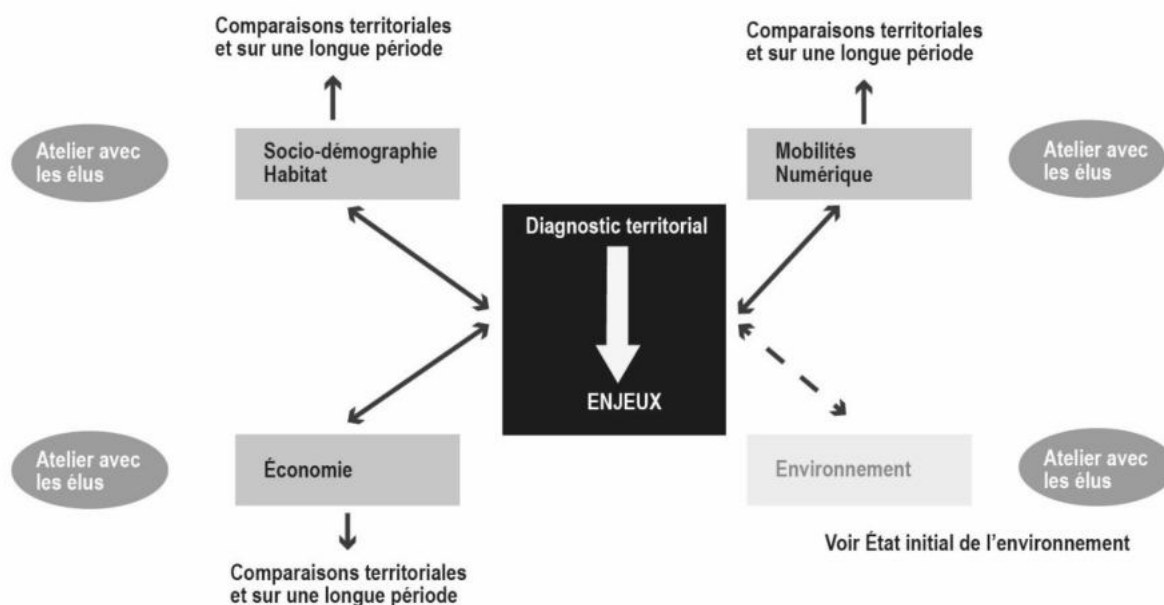
Pour information, les périmètres de ces communes nouvelles ont été indiqués sur les cartes. Cependant, les créations de communes nouvelles ne modifient pas le parti d'aménagement du PLUi : l'organisation territoriale et les orientations ont été pensées en considérant les communes déléguées et notamment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

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais



MÉTHODOLOGIE

Cette partie a pour objet d'exposer brièvement comment le présent diagnostic a été élaboré. Il s'est appuyé sur des données statistiques sur de longues périodes, comparées avec des résultats de territoire de comparaison proches et discutées dans des ateliers avec les élus de la Communauté de communes (CC) du Thouarsais.



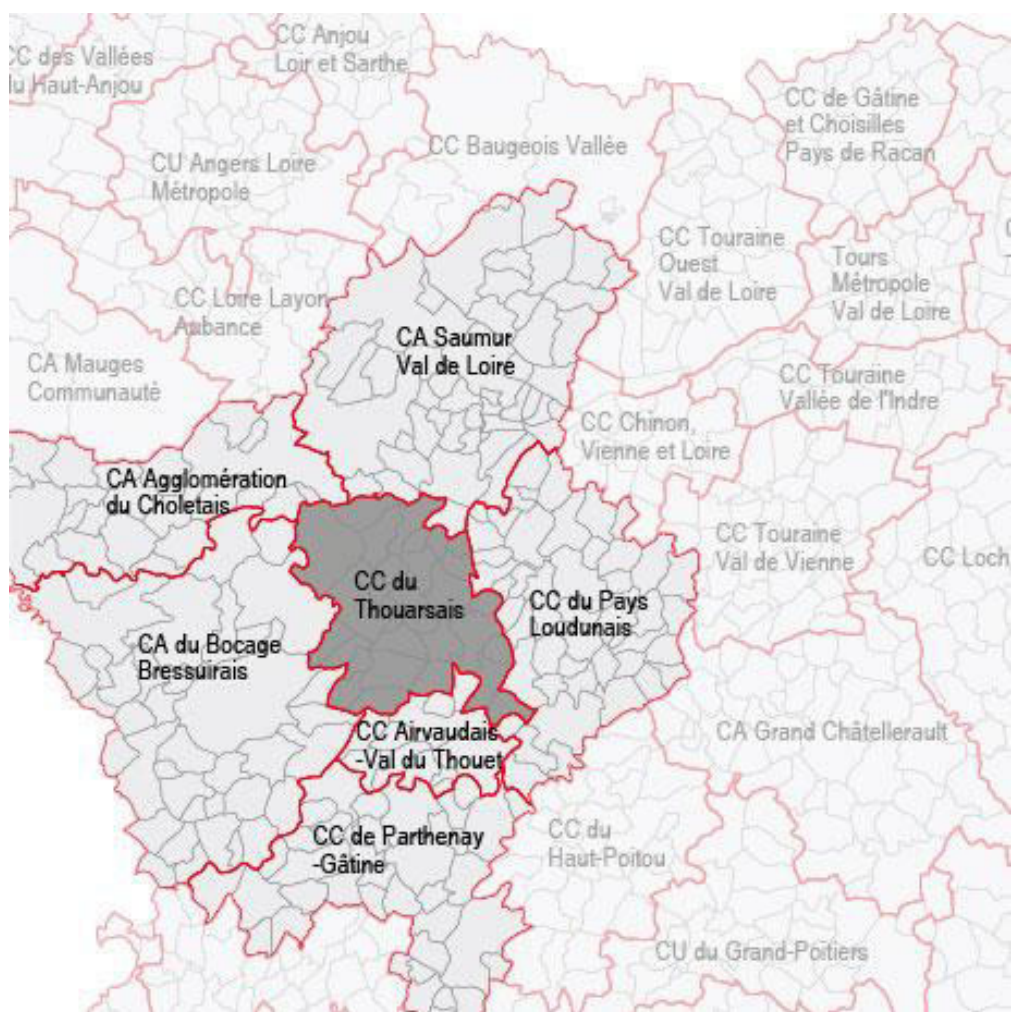
Ainsi, le diagnostic a utilisé des territoires de comparaison proches de celui de la CC du Thouarsais.

D'autre part, le territoire a parfois été découpé par secteurs, regroupant plusieurs communes et les débats ont été organisés dans ce cadre.

1. TERRITOIRES OBSERVES

Compte-tenu de son positionnement géographique et de sa recomposition territoriale, il est proposé de comparer la CC du Thouarsais avec les intercommunalités voisines :

- la CC Airvaudais – Val du Thouet,
- la Communauté d'Agglomération (CA) du Bressuirais,
- la CA du Choletais,
- la CC de Parthenay-Gâtine,
- la CC du Pays Loudunais,
- la CA Saumur Val de Loire.



Limites administratives



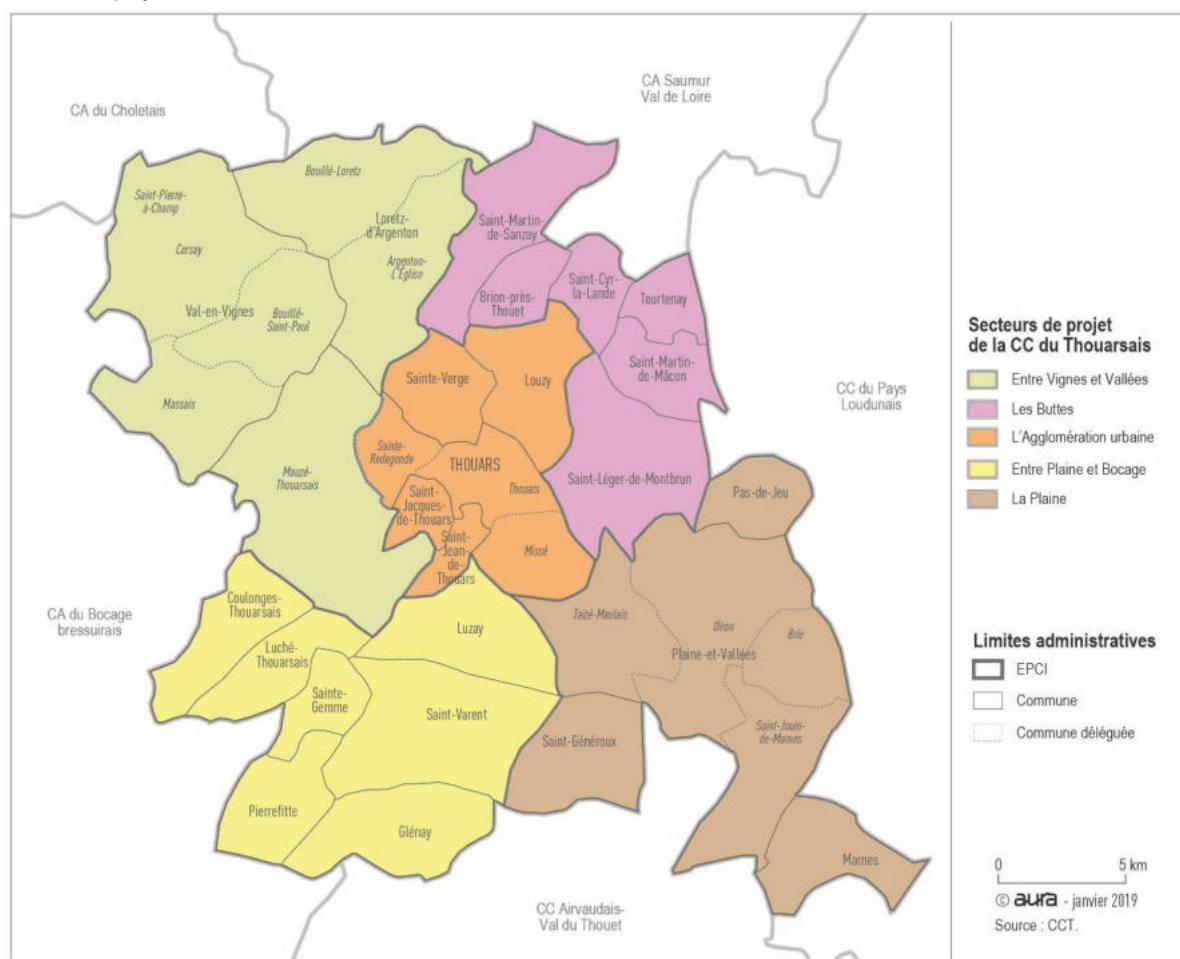
La Communauté de Communes (CC) du Thouarsais est née suite à la réforme territoriale au 1^{er} janvier 2014, de la réunion de communes issues de quatre collectivités, une partie de la CC de l'Airvaudais, la CC de l'Argentonnais la CC du Saint-Varentais et la CC du Thouarsais : 33 communes puis 24 communes au 1^{er} janvier 2019 suite à quatre fusions de communes :

- **Val-en-Vignes**, à partir du regroupement de trois communes : Bouillé-Saint-Paul, Cersay et Massais.
- **Loretz-d'Argenton**, à partir du regroupement des communes d'Argenton l'Église et de Bouillé-Loretz ;
- **Thouars**, à partir du regroupement des communes de Mauzé-Thouarsais, Missé, Sainte-Radegonde et Thouars ;
- **Plaine-et-Vallées**, à partir du regroupement des communes de Brie, Oiron, Saint-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais.

Toutes les données dans ledit diagnostic sont traitées à l'échelle des 31 communes (comprenant la première fusion de communes Val-en-Vignes), en fonction des sources utilisées. L'objectif est d'avoir les données les plus fines pour établir une analyse la plus précise et complète.

Les cartes statistiques ont fait l'objet d'une actualisation pour intégrer le redécoupage administratif au 1^{er} janvier 2019.

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, la Communauté de communes du Thouarsais (CCT) a été découpée en cinq secteurs, définis à partir de la géographie et des entités paysagères. Ces cinq secteurs sont utilisés dans le diagnostic du PLUi, en complément de comparaison avec les intercommunalités. La démarche de partage du diagnostic et d'élaboration du projet a utilisé ce découpage (ateliers territoriaux).



2. SOURCES UTILISEES

Ce diagnostic a été construit à partir **des statistiques et des documents les plus récents avant l'arrêt de projet du PLUi du Thouarsais.**

La Communauté de communes du Thouarsais a été lauréate 2017 de l'appel à projet « Plan paysage » initié tous les deux ans par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. Le Plan Paysage, finalisé début 2019, est annexé au PLUi. L'approche proposée est de valoriser les spécificités qui forgent l'identité du territoire et d'accompagner leur évolution vers la transition énergétique. Il a été élaboré en partenariat avec le collectif des « Paysages de l'Après Pétrole » (PAP). Les données répertoriant les éléments patrimoniaux (monuments et sites historiques inscrits et classés...) proviennent de l'atlas du patrimoine alimenté par la Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>).

Les limites des sites patrimoniaux remarquables (SPR) d'Oiron et de Thouars ont été transmises par la CC du Thouarsais.

S'agissant des autres parties mobilisant les données statistiques, plusieurs sources ont été utilisées :

- le Recensement de la population (RP, INSEE) : Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants (l'ensemble des communes du Thouarsais est concerné), **une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée une fois tous les cinq ans**. Les informations collectées sont ramenées à une même date de référence (au 1^{er} janvier de l'année médiane) pour toutes les communes, afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il a été possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Depuis lors et chaque année, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle.

L'analyse des évolutions doit être réalisée sur des intervalles d'au moins cinq ans afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts, même si les résultats sont produits et diffusés chaque année. En effet, la méthode du recensement est basée sur des cycles de collecte de cinq ans. Les données qui ont servi à calculer les populations par exemple de 2015 sont donc en partie les mêmes que celles qui ont servi à calculer celles de 2010. De ce fait, d'un point de vue technique, la comparaison 2014-2015 ne correspond pas exactement à l'évolution de la population entre 2014 et 2015. Les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins, donc à partir de la comparaison entre 2010 et 2015.

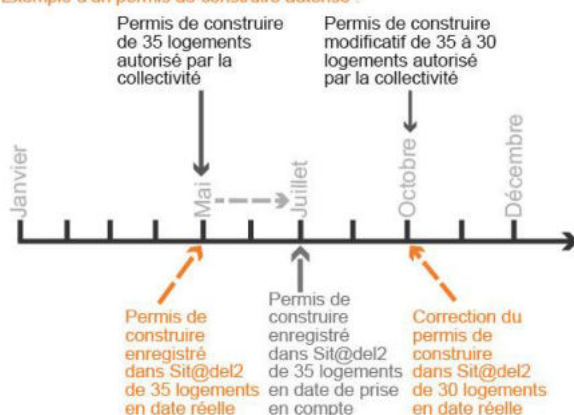
Dans le présent diagnostic, les millésimes utilisés sont ceux de 2010 et de 2015, correspondant aux statistiques les plus récentes avant l'arrêt de projet du PLUi. Parfois, il a été utilisé les millésimes antérieurs (1968, 1975, 1982, 1990 et 1999) pour avoir une tendance observée plus longue.

- le fichier d'état-civil (INSEE) : il permet de disposer à l'échelle communale, du nombre de naissances et de décès pour chaque année. **Il a été utilisé les données sur les naissances sur la période 1997-2016, 2016 étant l'année la plus récente avant l'arrêt de projet du PLUi.**
- la base de données FINESS (Fichier national des établissements sanitaires et sociaux) : Depuis l'ouverture des données publiques, il donne accès à une sélection d'informations sur les établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs. FINESS assure l'immatriculation des établissements et entités juridiques porteurs d'une autorisation ou d'un agrément. Les données sont actualisées au quotidien en fonction des modifications effectuées au niveau territorial (ARS, DRJSCS). Elle a été utilisée pour la **capacité en hébergements pour personnes âgées**.
- la base de données FILOSoFi (INSEE) : Le dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal permet de disposer d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part, à l'échelle communale, supracommunale et infracommunale, depuis 2012. **Il permet de comparer les territoires entre eux et d'avoir des éléments d'explication sur les écarts de revenu entre les ménages. Le millésime utilisé est celui de 2015, le plus récent avant l'arrêt de projet du PLUi. L'inconvénient de cette base est qu'elle repose sur une géographie territoriale antérieure à celle du 1^{er} janvier 2018.**
- le Fichier FILOCOM (CEREMA Nord-Picardie) : Ce fichier résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier

de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle). **Il permet de croiser ainsi les caractéristiques du logement avec celles du ménage qui l'occupe. Disponible tous les deux ans, le millésime 2015 (le millésime le plus récent au moment de l'arrêt de projet du PLUi) a été utilisé pour donner quelques caractéristiques sur le parc de logements vacants.**

- le Fichier des permis de construire (Sitadel2) : Ces données publiques communales proviennent du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Commissaire Général au Développement Durable).

Exemple d'un permis de construire autorisé :



Les estimations sont produites à partir de la base de données Sitadel2 qui **rassemble les informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs** (services de l'État, collectivités territoriales). Ils existent deux types de séries :

- **les séries en date réelle** rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit. Compte-tenu des retards de transmission, les chiffres en date réelle relatifs au mois n font l'objet de plusieurs révisions successives avant de se stabiliser progressivement.
- A l'inverse, dans **les séries en date de prise en compte**, chaque événement est comptabilisé au titre du mois au cours duquel l'information a été transmise.

Les données utilisées sont celles en date réelle, afin de connaître la construction de logements neufs et de locaux d'activités. La période disponible avant l'arrêt de projet du PLUi est 2004-2016. Ces données ne permettent pas d'identifier la production neuve réalisée dans l'enveloppe urbaine et en extension (1 nombre par commune).

- les données relatives à la dynamique du marché résidentiel (Adil des Deux-Sèvres) : Cette structure associative analyse périodiquement les marchés de l'immobilier du neuf, de l'ancien et locatif privé, au travers un observatoire du marché du logement. Elle utilise plusieurs sources et l'année mise à disposition est 2016.
- la capacité d'accueil des structures petite enfance (CCT) : Dénombrement des équipements réservés à la petite enfance avec leur capacité d'accueil. **Ces données datent du 1^{er} juillet 2018.**
- les établissements scolaires et leurs effectifs (CCT) : A partir des données de l'inspection académique, la CCT dispose de la liste des écoles maternelles et élémentaires, et l'évolution de leurs effectifs. **Pour le diagnostic, les données utilisées sont celles de la rentrée 2017.**
- la Base permanente des équipements (BPE, INSEE) : Ce fichier quantifie le nombre d'équipements et de services par commune. **Il permet d'avoir un dénombrement et de comparer les territoires entre eux, celui utilisé date de l'année 2016.**
- les indicateurs de santé (Agence régionale de la santé) : Dans le cadre de l'observatoire régional de la santé Poitou-Charentes, il a été réalisé un diagnostic santé/social sur chaque intercommunalité. Le diagnostic du PLUi a réutilisé en partie ces éléments de diagnostic.

- les équipements culturels, l'offre de soins (CCT) : La liste a été établie à partir des données provenant de la CC du Thouarsais. Un point sur les bibliothèques a été réalisé avec les données du Conseil départemental des Deux-Sèvres. Ces données datent de 2016.
- la base de données sur la Connaissance de l'appareil productif (CLAP, INSEE) : Le dispositif Clap est conçu pour fournir des statistiques sur le tissu économique local. Cette base de données fournit pour les communes les nombres d'établissements et les effectifs salariés au 31 décembre 2015 (la plus récente avant l'arrêt de projet), par tranche d'effectifs salariés de l'établissement et par activité économique.
- la base de données Répertoire des entreprises et des établissements (REE, INSEE) : Ce répertoire permet de constituer un certain nombre de fichiers annuels :
 - les bases de stocks sont constituées à partir du REE et regroupent d'une part les Unités Légales (entreprises) actives et d'autre part les établissements actifs en France métropolitaine. Les données de l'année n sont disponibles en n+1.
 - les fichiers annuels de créations d'entreprises et de créations d'établissements sont constitués à partir du REE. Les données de l'année n sont disponibles en n+1.

Le millésime utilisé est celui de l'année 2016.

- la base de données emplois salariés privés (ACOSS, URSSAF) : Elle donne une évolution annuelle du nombre d'emploi salariés privés sur la période 2007-2017.
- L'application Implantations des Commerces de Détail (Icode) : Elle répond à ce besoin en fournissant des indicateurs statistiques contribuant à une connaissance locale des magasins de commerce de détail. Cette information comprend notamment le nombre et la surface de vente des établissements suivant leur activité. Icode se présente sous la forme d'un outil de cartographie interactif. Les données proviennent d'une base statistique élaborée par la direction générale des Entreprises (DGE). La base de données ICODE, que nous lançons aujourd'hui, met à disposition des collectivités territoriales, des préfectures et des chambres de commerce et d'industrie une cartographie interactive des commerces existants sur leurs territoires. Avec ICODE, les demandes d'implantation de nouveaux commerces seront instruites plus rapidement dans le cadre des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), qui pourront, plus largement, se prononcer en toute connaissance de cause sur toute décision impactant le tissu commercial de leur territoire. Les données disponibles les plus récentes datent de 2013.
- Diagnostic agricole de la Communauté de communes du Thouarsais 2016-2018 réalisé par la Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres le 14/09/2018.
- Trafic routier tous véhicules (Conseil départemental des Deux-Sèvres) : Données mesurées sur les axes routiers datant de 2017.
- Accidents corporels sur le réseau routier (Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres) : Dénombrement des accidents mortels et non mortels sur les axes routiers entre 2010 et 2016.
- la base de données sur la couverture internet (France très haut débit) : données communales indiquant la part de débit disponible par commune (données datant de 2015 et 2017).
- La base de données sur la couverture en 4G (ARCEP) : données communales indiquant la part de population couverte en réseau mobile 4G disponible par commune (données datant de 2016).

Les méthodologies sur la consommation de l'espace et l'organisation territoriale sont expliquées dans leurs parties.

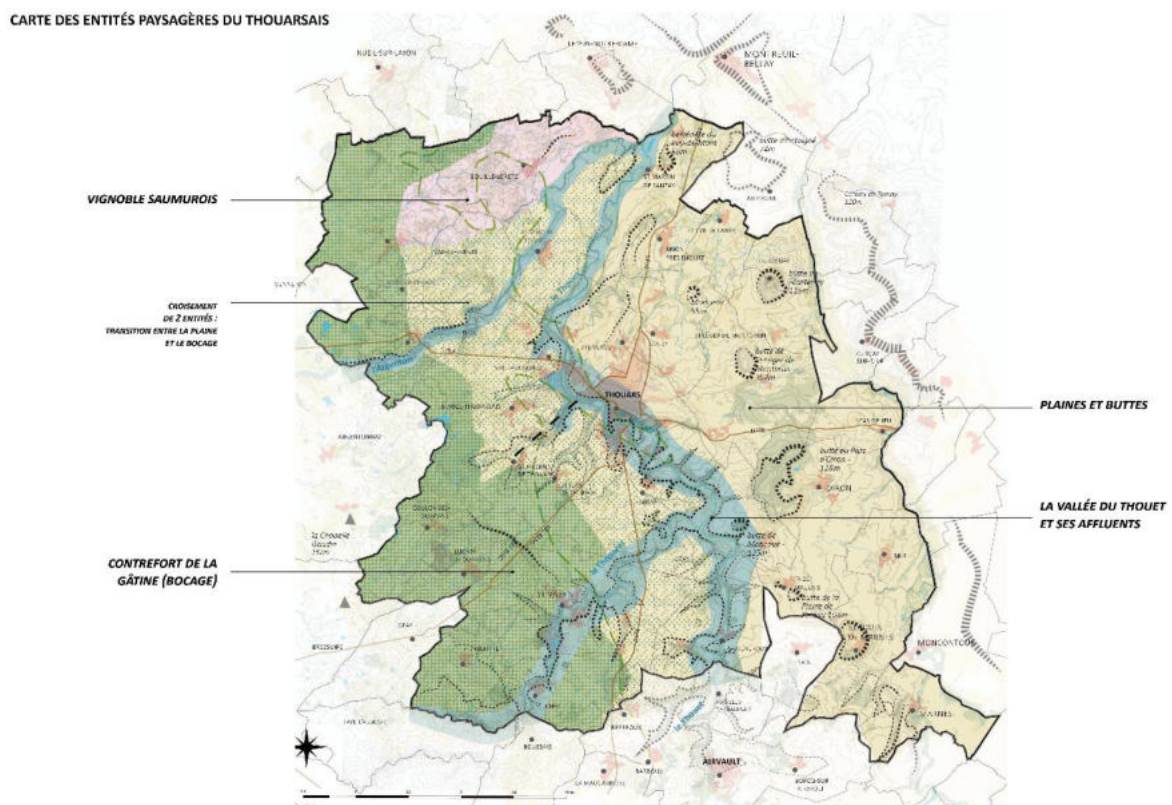
PAYSAGES ET DYNAMIQUES URBAINES

1. AMBIANCES ET DYNAMIQUES DES PAYSAGERES DU THOUARSAIS

Avertissement : les propos ci-dessous sont extraits du Plan Paysage annexé au présent PLUi. Il convient de s'y référer pour plus de détails.

Le sous-sol explique un Thouarsais influencé par le granite, le calcaire, l'argile et la craie. Ce sous-sol a une traduction directe dans les occupations du sol du territoire : élevage-bocager et granite ; plaine céréalière et calcaire, vignoble, argile et tuffeau. C'est une clarté de lecture géologique et paysagère rare. Rien ne sert de chercher une unité paysagère ou touristique du Thouarsais, lorsque ce qui fait son sens et sa richesse est sa diversité juxtaposée.

Le Thouarsais est irrigué par les affluents sud de la Loire, lesquels prennent leur source dans les contreforts de la Gâtine. Quatre rivières structurent le territoire de l'ouest à l'est : l'Argenton, le Thouet et Thouaret, la Dive.



Le Thouarsais est concerné par 4 entités paysagères :

- La Plaine et ses buttes
- Les contreforts semi-bocagers de la Gâtine
- Le vignoble Saumurois
- La vallée du Thouet et ses affluents

Ces entités sont décrites dans le Plan Paysage annexé.

2. LES SPECIFICITES PAYSAGERES DU THOUARSAIS: CARRIERES ET ENERGIES RENOUVELABLES

D'autres éléments du territoire constituent des spécificités paysagères locales, sans qu'elles ne soient forcément très visibles dans le grand paysage : les carrières et les énergies renouvelables (éoliennes et champs photovoltaïques). Elles constituent, ou deviennent progressivement, des marqueurs du territoire.

Les carrières sont peu perceptibles dans le paysage. Par définition, elles ne constituent pas un point haut visible au loin. De plus, elles sont souvent entourées d'un talus. Cependant, on peut les appréhender par les installations industrielles ou ferroviaires qui les accompagnent ou des terrils, résultats de l'activité des carrières.



Vue sur les installations de la carrière de la Noubleau à St-Varent

La société Roy a installé des points de vue sur la carrière de la Noubleau à St-Varent, permettant de découvrir les strates géologiques mises en évidence par l'exploitation (coupes géologiques « grandeur nature »).



Le Belvédère du Pâtis, carrière de la Noubleau – Saint-Varentais Patrimoine industriel
– Service de l'Architecture et des Patrimoines – 2013

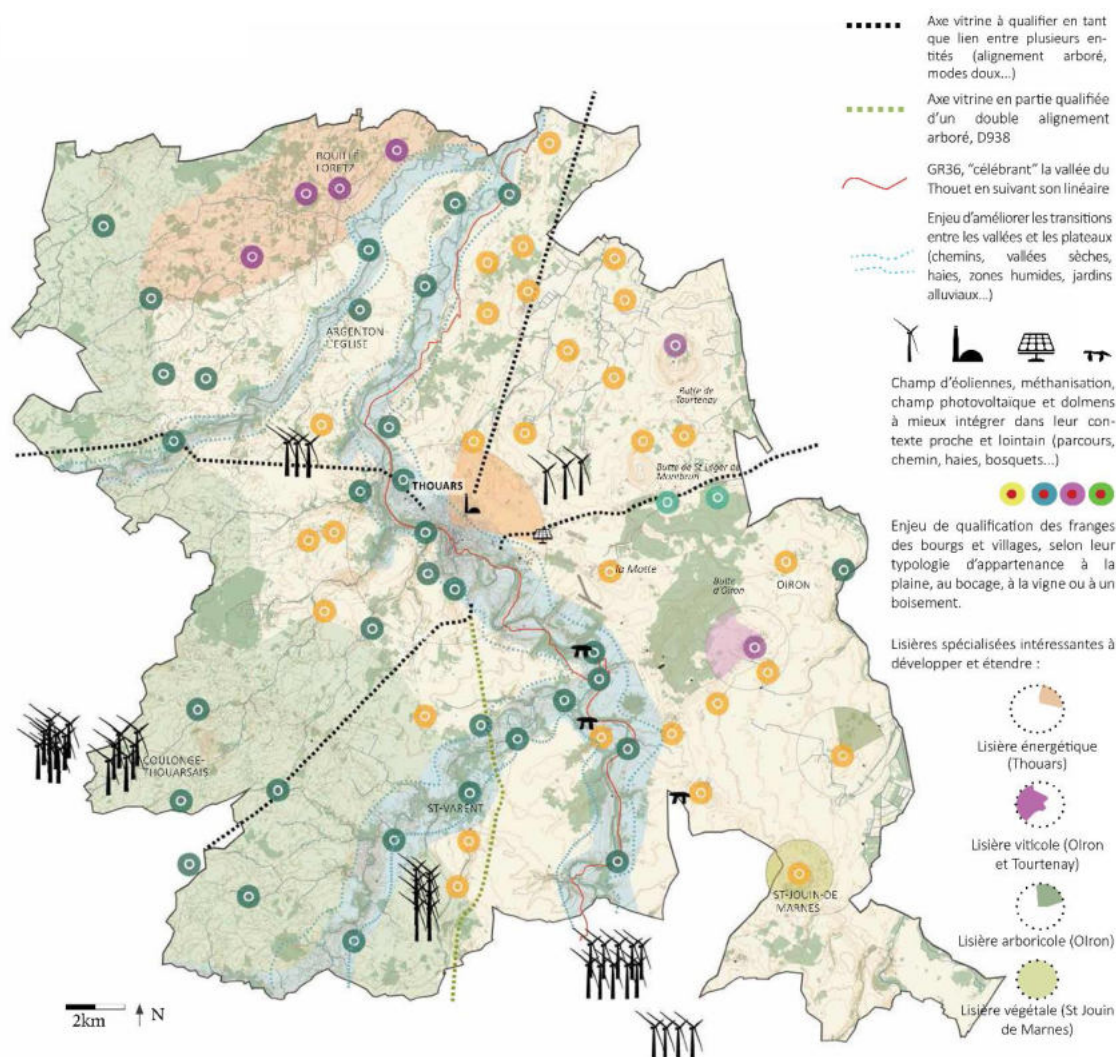
L'engagement du Thouarsais pour un territoire à énergie positive commence à se lire dans le paysage. En premier lieu, l'installation de champs de panneaux solaires photovoltaïques sur des friches militaires à l'est de Thouars (52 ha à terme) constitue un élément marquant du territoire, facteur d'identification de cette politique pour les habitants et les visiteurs. Ils s'intègrent relativement bien au paysage, car ils constituent un élément linéaire et plat, dans la continuité des lignes de la plaine agricole ouverte. Cependant, la vigilance est de mise, car, hors friche industrielle, ils peuvent constituer une forme d'artificialisation des sols et de consommation d'espace au détriment des terres agricoles.

Les panneaux solaires se déploient aussi sur les bâtiments publics, agricoles, industriels et commerciaux. Leur vocabulaire formel est semblable au vocabulaire architectural de ces bâtiments, ils habillent donc plutôt positivement les toitures. L'enjeu est davantage l'intégration des panneaux solaires aux toitures des particuliers, notamment sur le bâti ancien qui présente une valeur architecturale. Des distorsions d'échelle et de couleurs peuvent s'avérer néfastes, d'autant plus si elles se multiplient. Une solution pourrait être d'intégrer la pose de panneaux solaires à une politique plus large d'accompagnement des particuliers pour la réduction de la consommation d'énergie (travaux d'isolation). Par exemple, une société locale regroupant la Communauté de communes ou une commune et un producteur d'énergie pourrait louer des toitures de particuliers en échange du financement de travaux d'isolation. Le partenariat inclut bien évidemment une réflexion sur l'intégration architecturale des panneaux solaires.

En conclusion, il convient d'être vigilant et de mobiliser des outils et des actions pour que l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne se fasse pas au détriment de la qualité des paysages et du patrimoine, mais soit au contraire un levier d'attention et d'amélioration du patrimoine.

L'implantation de parcs éoliens peut être sensible dans le grand paysage et pour les riverains. Des parcs éoliens sont déjà implantés : au sud de la commune de Coulonges-Thouarsais, à Mauzé-Thouarsais, à Glénay et à la limite des communes de Thouars et St-Léger-de-Montbrun. D'autres sont en projet sur le territoire (Glénay, Saint-Généroux et St-Varent). Le paysage, mais aussi l'implantation des éoliennes, jouent un grand rôle dans leur perception. Le bocage, par exemple, joue un rôle intégrateur car il brouille les perspectives et met en scène les éoliennes. L'implantation d'un parc peut donc s'accompagner d'une réflexion sur l'entretien et la replantation de haies. Dans le paysage agricole ouvert, il constitue un point de repère, d'appel vertical « comme un autre » (silos agricoles, château d'eau...). Il doit être mis en perspectives avec d'autres infrastructures (parcours d'une route) et des étendues bien dégagées. Aujourd'hui, les lois (distance vis-à-vis des habitations) et les études d'impact environnemental et paysager des parcs éoliens garantissent une réflexion sérieuse sur leur intégration paysagère, ce qui n'était pas forcément le cas par le passé.

Carte d'état des lieux et d'enjeux des transitions territoriales et locales



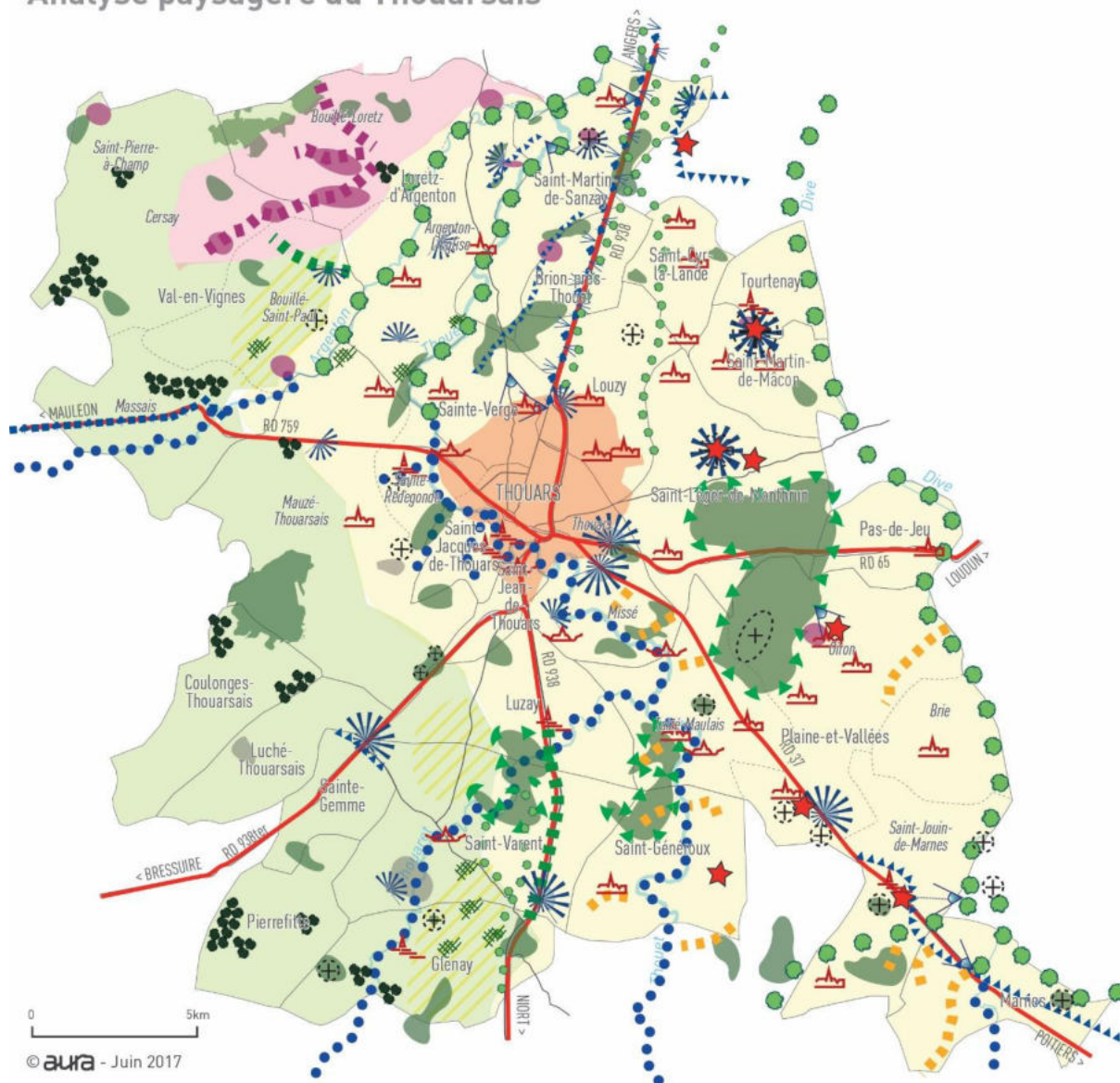
Source : Diagnostic / Plan paysage / MO : CC du Thouarsais / AMO : Collectif PAP / MOE : Isabel Claus / 2018

3. LES PORTES D'ENTREE DU TERRITOIRE - LA DECOUVERTE PAR LES PRINCIPAUX AXES

La description générale des entités paysagères ne suffit pas à retranscrire précisément le paysage du territoire, dont la richesse réside justement dans la rencontre de ces différentes entités et dans leurs transitions, plus ou moins « brutales ».

Les ambiances s'affinent, des limites et repères apparaissent dans le paysage, tant pour les habitants que pour les visiteurs qui le parcourent. C'est pourquoi une attention particulière est portée aux grands axes les plus fréquentés (« *principaux axes sur la carte page suivante* »), qui constituent les « vitrines » du territoire, ou en tout cas ses points principaux de découverte. L'agglomération de Thouars, ses entrées et ses franges, font également l'objet d'une analyse plus fine, car la ville constitue la centralité du territoire et concentre les enjeux paysagers.

Analyse paysagère du Thouarsais



AMBIANCES

Grandes entités paysagères :

-  Plaine agricole ouverte
 -  Paysage à dominante bocagère
 -  Paysage viticole
 -  Paysage d'agglomération
- Motifs paysagers particuliers :
-  Forêts et bosquets
 -  Parcellaire viticole dense
 -  Carrières
 -  Zone de transition (bocage moins dense)

LIMITES






- ▲ ▲ Lisières forestières majeures
- ● Lignes vertes marquantes
- ▼ ▼ ▲ Bascule / ligne de crête
- ▼ ▼ ▼ Coteaux et rebords de plateaux

REPERES IDENTITAIRES

-  Buttes
-  Points d'appel majeurs
- Typologie des villages visibles dans le grand paysage :
-  Villages de plateau
-  Villages de fonds de vallées
-  Villages étagés, en éperon ou en butte

-  Bocage dense
-  Bocage relictuel
-  Vallées encaissées
-  Vallées sèches
-  Alternances d'ouvertures / fermetures
-  Paysage boisé, semi-ouvert

DECOUVERTE DU PAYSAGE

-  Cône de vue grand paysage
-  Points de vue patrimoniaux
-  Route à l'interface entre 2 paysages
-  Route de découverte du paysage viticole
-  Principaux axes

a. La plaine et les buttes depuis Poitiers et Loudun

La route de Poitiers à Thouars (RD37) étire ses longues lignes droites, en croisant relativement peu de villages. Avant l'arrivée à Marnes, on ressent l'inclinaison du rebord du plateau, aux limites entre les Deux-Sèvres et la Vienne. Marnes est établi au débouché du plateau, là où la Dive prend ses aises : la vallée s'élargit, sa végétation (ripisylve et peupleraies) est un élément marquant et un point de repère dans ce paysage aux vues dégagées. Le bourg étagé à flanc de coteaux, constitue une première rupture dans ce paysage ouvert plutôt monotone.

En poursuivant la route vers Thouars, le rideau vert des bords de la Dive est toujours bien visible sur la droite, tandis qu'à gauche la route longe toujours le rebord du plateau calcaire. L'eau en surface est très rare dans ce secteur, on rencontre à plusieurs reprises des vallées sèches, discrètes ondulations du paysage marquées par la végétation. Cependant, elles sont toutes identifiées dans la toponymie locale : Vallée des Chiens, Vallée Rouget, Vallée de la Saute aux Chiens... Dans ce paysage ouvert, le moindre élément vertical prend une grande importance visuelle, c'est le cas de l'Abbaye de Saint-Jouin qui se dresse en éperon avancée sur la plaine, ou encore le donjon de Moncontour. La ligne verte de l'ancienne voie ferrée est également lisible.



Paysage agricole ouvert le long de la RD37 (Thouars-Poitiers) – Source : Google Maps

Toujours en direction de Thouars, entre St-Jouin-de-Marnes et Taizé, le paysage est particulièrement ouvert. Les silhouettes des villages et tout élément vertical y sont particulièrement visibles et constituent des points d'appel pour le regard : silos et village de Noizé, église isolée de St-Martin-les-Baillargeaux, par exemple. Les églises isolées et leur cimetière, qui desservent plusieurs villages, constituent d'ailleurs une curiosité visible dans le paysage (St-Martin-de-Mâcon, St-Léger-de-Montbrun, St-Cyr-la-Lande).

Sont encore visibles de plus loin, la masse boisée du Parc d'Oiron qui domine la plaine, ainsi que les buttes de roche calcaire plus dure, ayant résisté à l'érosion. Elles se repèrent d'autant mieux qu'elles sont le plus souvent boisées : la Pierre à Pineau, la butte de Moncoué... Dans la toponymie locale, elles sont souvent désignées par le terme « Peu » (au singulier ou au pluriel), qui signifie une partie élevée du relief : Peu de Lion à Marnes, Peux de Montjean à Moncontour, Peux de Rigné et de Pupion à Mauzé-Thouarsais. Si les petites buttes ne dominent la plaine que d'une vingtaine de mètres, les deux plus imposantes sont visibles à des kilomètres et offrent des belvédères majeurs sur le territoire : le Petit Peu de Montbrun (Commune de St-Léger-de-Montbrun) et la Butte de Tourtenay présentent un dénivelé compris entre 40 et 60m. Ce sont des éléments identitaires forts du territoire.



Paysage agricole ouvert le long de la RD37 (Thouars-Poitiers) – Source : Google Maps

L'insertion paysagère des nouvelles constructions dans ce paysage ouvert est un enjeu essentiel pour la lisibilité du paysage. Le choix des matériaux, des couleurs, l'absence ou la présence de plantations, vont garantir ou non la bonne l'intégration du bâtiment.



Exemple de bâtiment agricole bien intégré grâce au choix des couleurs (vue depuis la RD938) – Source : Google Maps



Impact d'un enduit clair en périphérie de bourg, renforcé par l'absence de plantations (Bilazais) – Crédit photo : © aura

A l'inverse, la vallée encaissée du Thouet, paysage bucolique à haute valeur identitaire et touristique, est très discrète dans une grande partie sud du territoire. Elle demeure imperceptible depuis les axes principaux. C'est uniquement sur ses rebords qu'on appréhende sa présence. Elle se découvre par les rares ponts routiers qui l'enjambent et par les quelques chemins communaux qui longe le Thouet.



Cirque de Missé – Source : Google Maps

b. Entre plaine et bocage de Niort à Thouars

La route en provenance de Niort revêt un fort caractère identitaire sur le plan paysager. En effet, elle marque la transition entre le paysage de plaine et de bocage dans sa portion entre Bouillé-Saint-Varent et Boucoeur. A droite en direction de Thouars, s'étend la plaine céréalière à perte de vue, simplement arrêtée au loin par quelques franges boisées. A gauche, vers l'Ouest, la végétation est beaucoup plus présente, donnant déjà une ambiance bocagère au paysage. Il s'agit en fait d'une zone de transition où le bocage est peu dense. A St-Varent et Glenay, des petites poches de bocage relictuel sont isolées au sein d'un paysage ouvert. Leur maintien est essentiel pour conserver l'ambiance bocagère du secteur, ainsi que sur le plan écologique (refuge pour la faune et la flore). Leur disparition modifierait en profondeur le paysage.



Poche bocagère à l'est de Glénay dans un paysage majoritairement ouvert – Source : Google Maps

c. Le bocage de Gâtine en provenance de Bressuire et Mauléon

Terre d'élevage, le bocage à l'ouest du territoire présente un caractère paysager bien différent de la plaine. C'est un paysage intime qui n'offre pas de vues lointaines. Paradoxalement, les constructions, plus nombreuses qu'en plaine (habitat dispersé en de nombreux écarts), y sont moins visibles. Les bosquets renforcent le caractère fermé du paysage, mais se découvrent eux aussi au dernier moment. Le parc Challon constitue le seul massif forestier d'ampleur (500 ha).

Une vague d'arrachage des haies a cependant eu lieu au moment des remembrements, pour agrandir les parcelles et permettre l'exploitation par des engins mécaniques. Depuis lors, la disparition du bocage est insidieuse, il se dédensifie progressivement. Des secteurs gardent cependant un caractère plus dense, par exemple au nord du bourg de Massais, autour du bourg de Pierrefitte, à l'ouest de la commune de Cersay, ou encore au nord de Coulonges-Thouarsais.



Bocage plus dense au nord du bourg de Massais – Source : Geoportail

d. La plaine au nord de Thouars

En arrivant dans le Thouarsais depuis Montreuil-Bellay (RD938), le paysage plat présente une alternance d'ouvertures (vue sur Passay, fenêtre entre Brion-Près-Thouet et Etambé) et de fermetures au gré des nombreux bois qui longent la route (Bois des landes, Bois de Sanzay, Bois

Estienvrin, Bois Bernard). La voie ferrée parallèle à la route constitue une barrière verte pour le regard du conducteur, alors que le paysage ouvert s'étend au-delà vers l'Est. C'est en arrivant aux portes de Thouars, lorsque la voie prend de la hauteur, que le panorama s'ouvre vers Louzy. Ces lignes vertes marquantes, orientées nord-sud, se succèdent d'ouest en est :

- ripisylves de l'Argenton et du Thouet qui, au sortir du socle cristallin, s'écoulent dans des vallées à fond plat,
- dans une moindre mesure, le tracé de la voie ferrée déjà évoqué, et la Losse, affluent du Thouet,
- enfin, la Dive (nombreuses peupleraies).

La végétation est également présente dans les bourgs, ce qui permet de les intégrer dans ce paysage plat. Leurs franges ne s'en trouvent pas moins sensibles aux constructions, comme pour les autres villages de la plaine.



Brion-près-Thouet – Source : Google Maps

Les quelques buttes du secteur offrent de beaux panoramas : belvédère du Puy de Mont à St-Martin-de-Sanzay, coteau de Bagneux entre l'Argenton et le Thouet. Ces buttes, y compris celle de Tourtenay et le léger relief entre Pompois et Sanzay, accueillent quelques parcelles viticoles. La bande étroite entre l'Argenton et le Thouet est un paysage ouvert de grandes cultures où les vues portent loin. Aux alentours de Taizon et d'Argenton-l'Eglise, on peut y voir en même temps les ripisylves des deux cours d'eau.



Le cours de l'Argenton, repère visuel dans le paysage ouvert au nord d'Argenton-l'Eglise – Source : Google Maps

e. Bocage et paysage viticole du nord-ouest

Pour découvrir le vignoble du Thouarsais, prolongement du paysage viticole du Layon, il faut s'aventurer hors des axes principaux, à la limite du département du Maine-et-Loire. C'est là aussi où se rencontrent les trois paysages majeurs du Thouarsais – la plaine agricole ouverte, le bocage et le paysage viticole –. Cette rencontre s'appréhende en particulier en parcourant la RD 61 entre Argenton-l'Eglise et Cersay : le paysage se referme progressivement à mesure que le bocage se densifie et que les premières parcelles viticoles apparaissent au sud de Vraire.

Bouillé-Loretz est la commune la plus viticole des Deux-Sèvres. C'est sur les routes qui la traversent (vers Cersay et Nueil-sur-Layon) que le paysage viticole est le plus prégnant. Selon la densité des haies et des bosquets, le paysage viticole se montre plus ou moins ouvert. Dans les deux cas, le vignoble ne crée pas un paysage mono-fonctionnel comme on peut le rencontrer dans le Bordelais ou en Bourgogne.

Il existe également des paysages viticoles localisés, à proximité du village de Oiron ou sur la butte de Tourtenay.



Paysage viticole ouvert le long de la RD31 en direction du Puy-Notre-Dame – Source : Google Maps



Paysage viticole plus arboré sur la RD159 en direction de Nueil-sur-Layon – Source : Google Maps

4. ANALYSE PAYSAGERE DE L'AGGLOMERATION

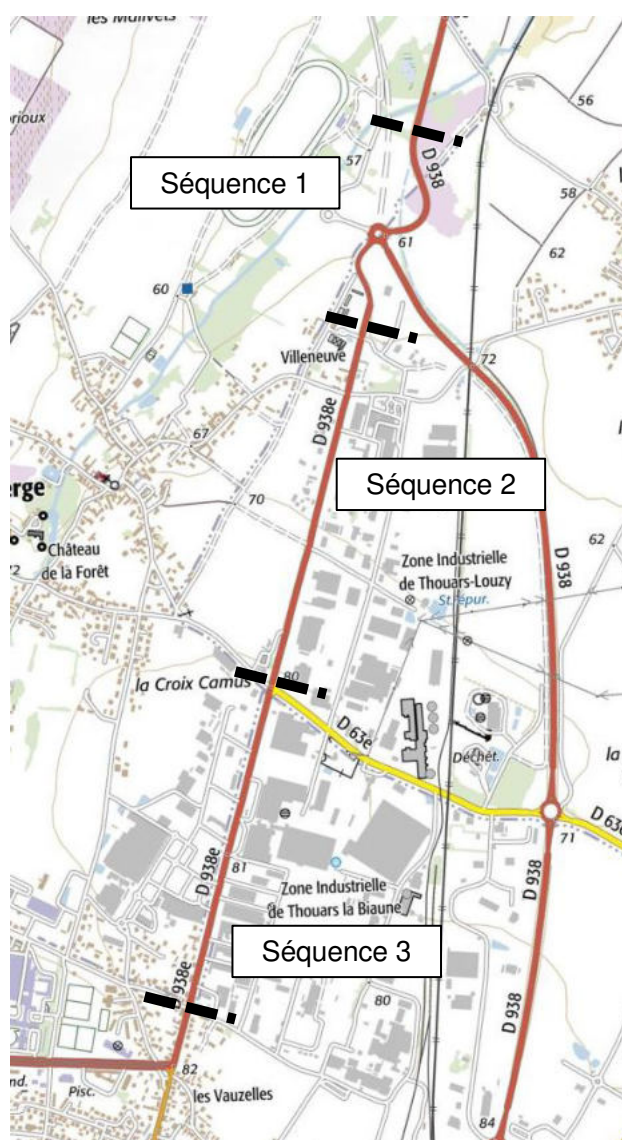
L'agglomération de Thouars constitue un paysage urbain particulier au sein du territoire à dominante agro-naturelle. Seul St-Varent peut constituer localement un paysage urbain, mais dans une dimension qui n'est pas comparable avec celle de Thouars et ses communes limitrophes.

C'est aussi un paysage sensible, notamment à ses franges, car il est en mutation plus rapide du fait de l'extension de la tâche urbaine. Il questionne aussi les entrées d'agglomération, très fréquentées par les habitants et les visiteurs, car elles concentrent les zones d'activités commerciales et industrielles du Thouarsais.

Une analyse spécifique et détaillée des perceptions paysagères y est donc nécessaire.

a. Les entrées d'agglomération

L'entrée nord de Thouars en provenance d'Angers



La RD938, qui relie Angers et Saumur à Niort (*La Deux-Sévrienne*) est l'axe majeur du territoire et de l'agglomération.

Séquence 1 - L'arrivée sur l'agglomération par le nord est marquée par l'emprise des infrastructures routières, dont le futur contournement de Brion-près-Thouet qui se connecte avec celui de Thouars. Le paysage est encore agricole, mais les reliquats des emprises routières créent des paysages en friche ou « en attente ».

Séquences 2 et 3 - Puis, le long de cette entrée, les principales zones industrielles et commerciales se sont établies (Thouars-Louzy, Le Grand Rosé). Si elle donne une image industrielle à la ville, force est de constater que cette entrée est traitée uniquement sur le plan fonctionnel et non sur le plan paysager. Elle constitue une entrée de ville banalisée et dégradée, à l'image de nombreuses entrées de villes françaises. Rien n'indique ici la qualité architecturale et paysagère que l'on peut rencontrer par ailleurs sur le territoire et en premier lieu dans le centre historique de Thouars. Les espaces servants le long de l'axe (stationnement, stockages) et les panneaux publicitaires ne sont pas valorisants et les traitements paysagers sont quasi inexistants. Le gabarit routier n'indique pas clairement l'entrée dans l'agglomération. La vitesse et l'absence d'aménagements dédiés n'incitent pas aux

recours aux modes actifs (piétons, deux-roues).

La séquence 2 se distingue par la qualité de la vue qui se déploie encore sur l'église et le

bourg de Ste-Verge. La séquence 3 correspond aux abords commerciaux de la grande surface

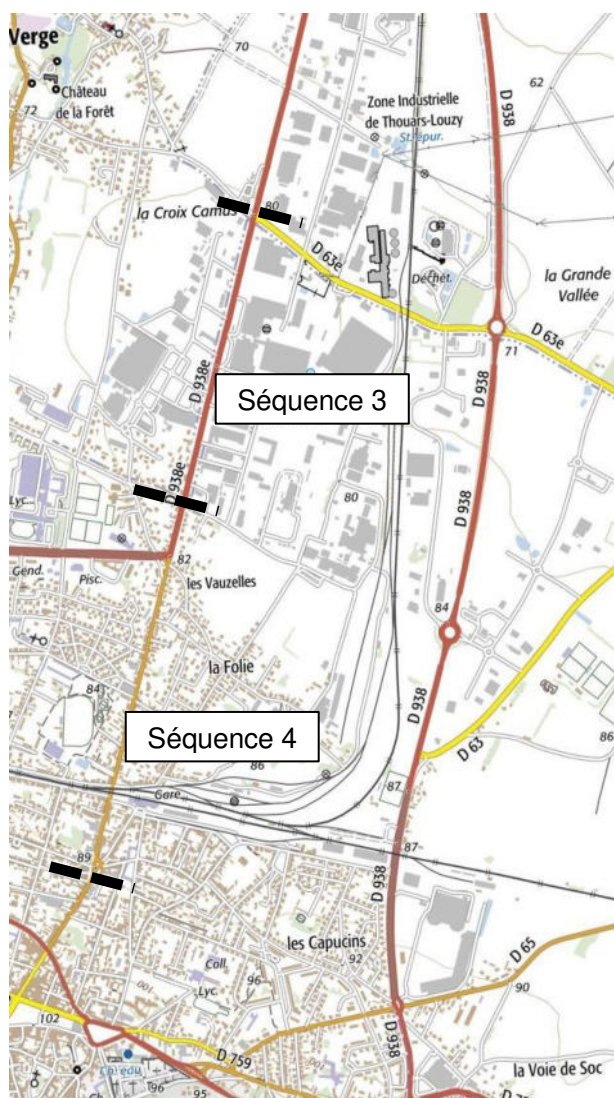


Entrée nord de Thouars (route de Saumur) – Séquence 2 – Source : Google Maps

Le traitement des espaces publics et privés, à gauche sur la photo ci-dessus, gagneraient à être végétalisés, en réponse à l'alignement d'arbres côté droit.



Entrée nord de Thouars (route de Saumur) – Séquence 3 – Source : Google Maps

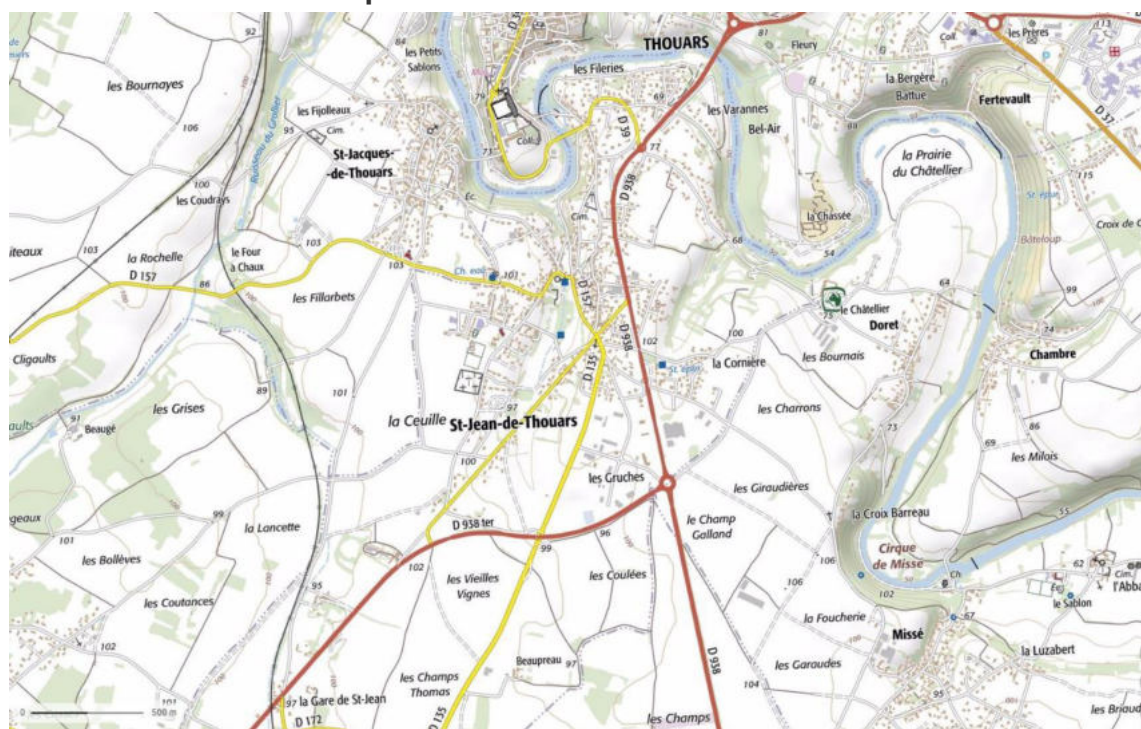


Séquence 4 – Le tissu urbain devient ensuite à dominante d’habitat, avec une variation des implantations, comprenant du bâti à l’alignement. Associé à des aménagements de voirie (trottoirs, stationnement longitudinal, réduction du gabarit), il confère un caractère plus urbain au tissu et plus « apaisée » (réduction de la vitesse). La voie reste concernée par une publicité et une signalétique disparate, qui nuisent à la lisibilité des abords. La mixité des fonctions urbaines (commerces, activités de services, habitat) est positive de prime abord. Mais certaines activités profitent avant tout d’un accès facilité pour la voiture le long de cet axe de passage, au détriment d’un positionnement plus central en cœur de ville de Thouars (coiffeurs, services bancaires, professions libérales...). Il s’opère ainsi un glissement progressif du cœur de ville de Thouars (centre ancien) vers la périphérie nord.



Entrée nord de Thouars (route de Saumur) – Séquence 4 – Source : Google Maps

L'entrée sud de Thouars en provenance de Niort



Entrée sud de Thouars – Séquence 4 – Source : Geoportail

L'arrivée est plus « franche », avec l'entrée de ville clairement marquée par un front d'activités visible de loin depuis la plaine agricole ouverte. Le 1^{er} plan végétal et des espaces libres verts confère un caractère moins industriel et plus « vert » à la zone d'activités de St-Jean / Missé par rapport aux zones d'activités situées en entrée nord. Quelques alignements d'arbres y participent également. La transition est progressive vers le tissu pavillonnaire de St-Jean-de-Thouars, avant la vue sur le front urbain et le centre historique de Thouars.



Entrée sud de l'agglomération thouarsaise en provenance de Niort – Source : Google Maps

Toute extension de l'urbanisation dans ce secteur serait à mener avec soin, au vu de la sensibilité des franges et de l'espace agri-naturel environnant, pour ne pas reproduire une longue entrée peu valorisante à l'image du nord de l'agglomération.

L'entrée ouest de Thouars en provenance de Cholet

L'arrivée depuis Cholet est plutôt préservée sur le plan paysager, car elle conserve encore un caractère à dominante rurale. C'est une entrée verte, plus bocagère et arborée, en cohérence finalement avec le paysage bocager qui se déploie à partir de Massais. Elle l'annonce ou le prolonge, en quelque sorte, selon la direction dans laquelle le conducteur se place. Cet équilibre ville-campagne est cependant fragile :

- la végétation qui accompagne la ligne de crête de Ligron, permet d'intégrer les quelques pavillons épars qui s'y sont implantés, mais toute nouvelle implantation en ligne de crête viendrait modifier profondément l'ambiance de cette entrée d'agglomération;
- la disparition des quelques haies qui prolongent le bois des vallées et des plantations récentes de la zone d'activités suffiraient là encore à modifier le caractère encore agro-naturel de cette entrée.



Entrée ouest de l'agglomération thouarsaise en provenance de Cholet – Source : Google Maps

Les entrées Est de Thouars en provenance de Poitiers et Loudun

L'arrivée depuis Poitiers se fait dans un premier temps sur les arrières d'un lotissement ancien, déconnecté du tissu urbain, sur le territoire communal de Missé, puis sur l'hôpital de Thouars, finalement peu perceptible car entouré de végétation.



Arrières du lotissement à proximité de l'hôpital (RD937) – Source : Google Maps

Elle offre également une vue sur le vallon de Fertevault et la vallée du Thouet, ce qui est rare à l'échelle du territoire. Elle conserve finalement un caractère assez vert, mais les constructions disparates et dispersées n'indiquent pas au conducteur s'il est entré ou non en ville. Le vallon de Fleury marque la véritable entrée de la ville ; malheureusement les arrières de la grande surface ne sont pas traités sur le plan paysager.

La route de Loudun, en léger surplomb de la plaine agricole, propose des panoramas dégagés sur l'ensemble de la frange ouest de la ville, notamment les champs de panneaux solaires photovoltaïques situés le long de la RD65 vers St-Léger-de-Montbrun, marqueurs visibles de l'engagement du territoire envers les énergies renouvelables.



Perspective sur la frange est de l'agglomération depuis la route de Loudun – Source : Google Maps

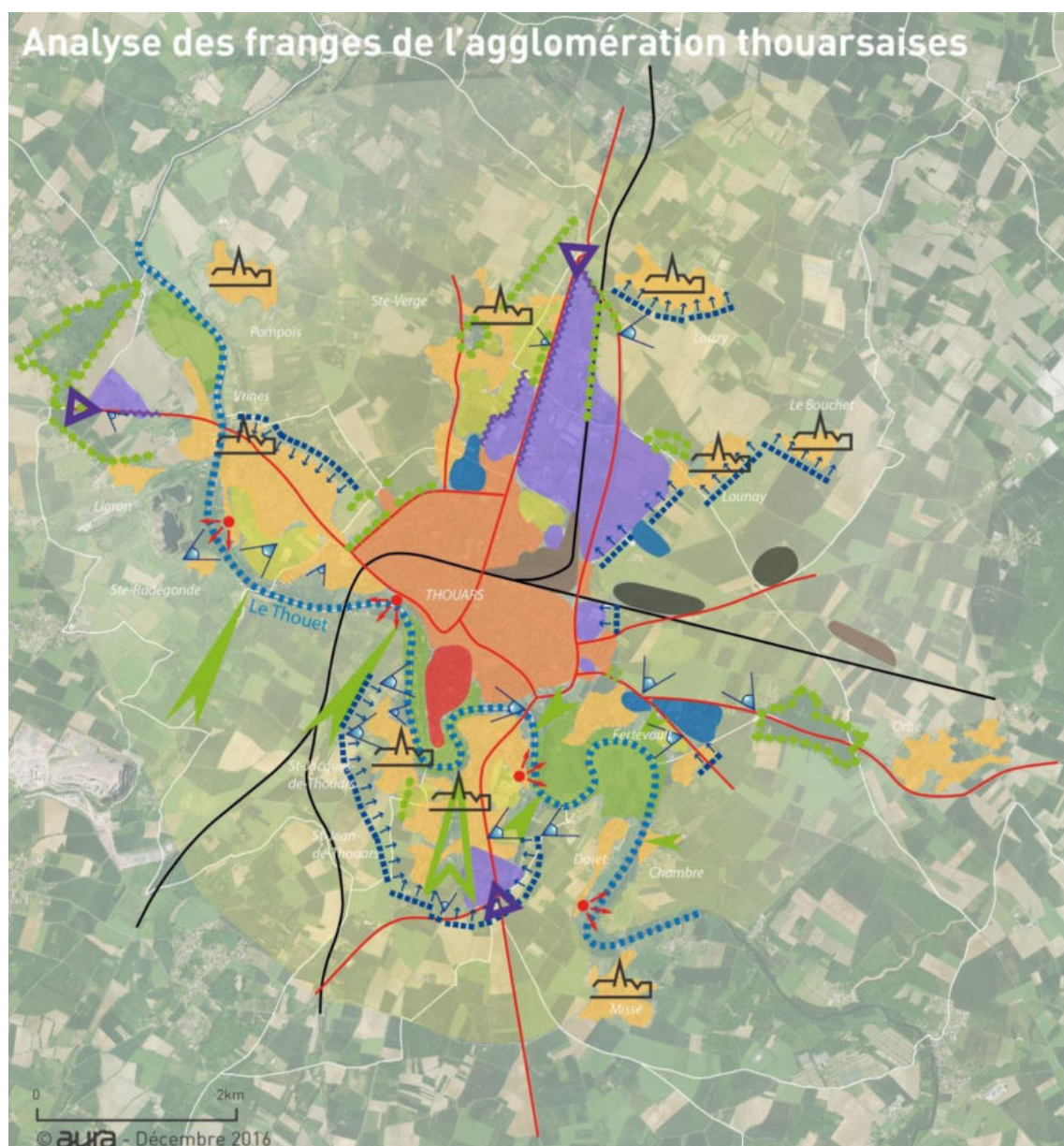
b. Les franges de l'agglomération

Les franges de l'agglomération peuvent être définies comme des espaces de transition où le tissu bâti laisse place à autre chose : l'espace agricole, la friche, l'espace naturel... On pourrait également parler de limites de l'agglomération. Leur appréhension relève beaucoup du paysage, de

l'impression visuelle qui permet ou non de délimiter une limite claire à la ville. C'est un enjeu fort dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espaces agricoles et naturels, en particulier dans les espaces ouverts que l'on rencontre justement en périphérie de l'agglomération thouarsaise.

La carte page suivante illustre l'analyse des franges de l'agglomération. Elle est complétée de commentaires explicatifs, photos à l'appui.

Analyse des franges de l'agglomération thouarsaises



TISSUS URBAINS	PERCEPTIONS	LIMITES DE LA VILLE
■ Centre historique de Thouars	Vues majeures à forte valeur identitaire	Coupure de la vallée du Thouet
■ Tissus urbains dense à dominante d'habitat	Vues secondaires de qualité	Paysage agricole ouvert
■ Tissus pavillonnaires périphériques	Vues privatisées	■ Espaces agricoles enclavés sensibles
■ Zones d'activités	Effet "vitrine"	■ Secteurs agri-naturels de grande qualité paysagère
■ Equipements publics	Espaces servants peu valorisants	Vallons de qualité
■ Emprises ferroviaires	Axes structurants	Vallon peu lisible
■ Parcs solaires	Voies ferrées	Trame végétale contribuant à l'intégration paysagère
	Axes routiers principaux	Franges sensibles
		Unités villageoises en perte d'identité

Les éléments physiques jouent un rôle prépondérant car ils constituent une limite difficilement franchissable et/ou un point d'arrêt visuel. Le Thouet en est un bon exemple : peu visible dans le paysage – on ne le découvre qu'à son approche –, sa vallée encaissée n'en constitue pas moins une

limite, une coupure forte (peu de franchissements et d'accès). C'est pourquoi l'agglomération s'est avant tout développée en direction du nord, bien que St-Jean et St-Jacques-de-Thouars en fassent désormais partie. Si sur certaines portions le Thouet peut être confirmé en tant que limite, en cœur d'agglomération son rôle de lien vert est sans doute à affirmer : nature en ville, promenade, jardins familiaux, trame verte et bleue...

Des espaces paysagers de qualité se déploient en frange sud de l'agglomération : vallons des affluents du Thouet (ruisseau du Pressoir, ruisseau du Grellier), vallon de la Cornière, prairie du Châtellier. Les quelques fenêtres visuelles qui subsistent le long des axes principaux sont primordiales pour que les habitants et les visiteurs perçoivent la qualité du site d'implantation de la ville. En effet, l'urbanisation linéaire sur le rebord du plateau a conduit à une « privatisation » des vues sur la vallée. C'est le cas par exemple rue Camille Pelletan à Thouars ou chemin du Fief Marron à Ste-Radegonde.



Vallon de la Cornière visible lors de l'arrivée sur Thouars en provenance de Niort – Source : Google Maps

A l'inverse, le vallon qui accueille le centre ancien de St-Jean-de-Thouars est devenu moins lisible du fait de l'implantation de constructions pavillonnaires et d'activités. On peut regretter l'implantation d'activités et de pavillons en ligne de crête, limite naturelle sur laquelle le développement urbain aurait pu s'appuyer pour une meilleure lisibilité et intégration des limites de la ville. Dans ce secteur, la route vers Bressuire marque vraisemblablement une limite qu'il serait préférable de ne pas franchir.



Vue sur la frange sud de St-Jean-de-Thouars depuis la route de Bressuire – Source : Google Maps

Au-delà, à l'ouest de St-Jean et St-Jacques-de-Thouars, aucune limite physique (boisements, haies, ligne de crête) ne constitue un appui pour positionner une limite au développement de la ville sur la plaine agricole. Les deux villages se rejoignent déjà. Une éventuelle urbanisation à l'ouest des deux

villages pose donc la question des identités, de l'impact sur l'agriculture et surtout du soin à apporter à ces opérations. La partie nord-ouest de St-Jacques offre de très belles vues sur le centre historique de Thouars, qu'il convient de préserver.

La même configuration se retrouve en parties nord et est de l'agglomération. L'étalement urbain remet en cause et interroge les limites villes-campagnes et l'identité des bourgs périphériques de Thouars, peu à peu « noyés » dans un tissu urbain pavillonnaire ou d'activités. Ceci est d'autant plus prégnant dans ce paysage ouvert. Ainsi, Ste-Verge, Launay, Louzy et même Le Bouchet sont peu à peu « ingérés » par l'agglomération de Thouars, si ce n'est physiquement, du moins visuellement. Dans ce contexte, les rares éléments végétaux tiennent une grande importance pour constituer des coupures visuelles et/ou d'intégration du bâti : le château de la Forêt et le ruisseau de la Fontaine Chaude, les plantations le long de la voie ferrée et du boulevard de la Libération, les bosquets de la Morellerie...

Les lotissements de Ste-Verge viennent progressivement se confronter aux espaces arrière des emprises commerciales dans un ensemble peu lisible sur le plan paysager et fonctionnel. On retrouve par ailleurs d'autres secteurs agricoles enclavés dans l'agglomération, qui peuvent jouer un rôle de coupure paysagère, de respiration dans le tissu urbain. Certains sont essentiels car ils constituent les derniers points de vue sur la vallée du Thouet au sein de l'agglomération.



Fenêtre visuelle sur Ste-Verge depuis la RD938 (route de Saumur) – Source : Google Maps

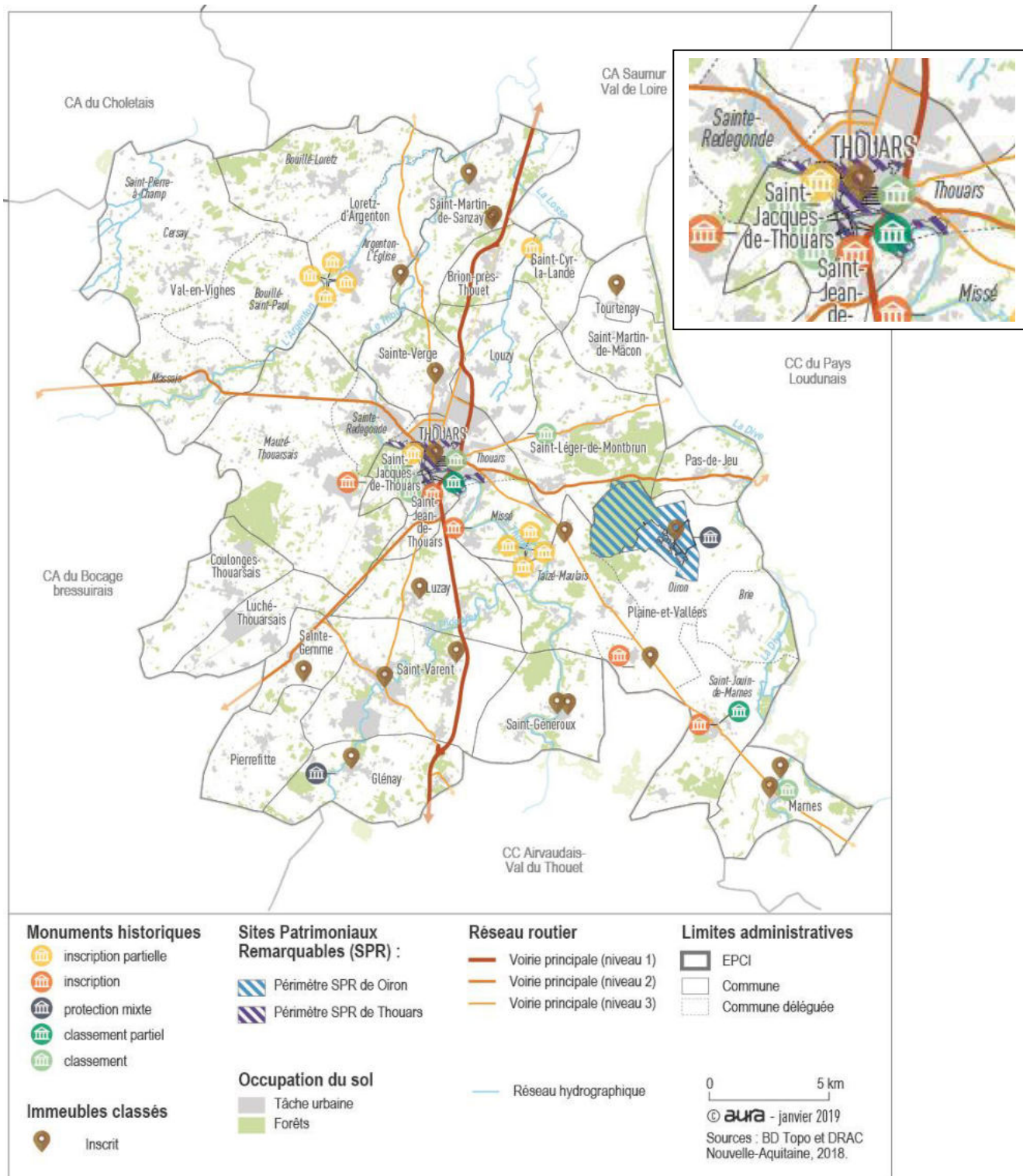


Pavillons implantés dans un espace encore agricole en bordure des espaces commerciaux – Source : Google Maps

5. PATRIMOINE

Le territoire de la Communauté de communes du Thouarsais est d'une richesse patrimoniale exceptionnelle, reconnue par le label Villes et Pays d'Art et d'Histoire. On dénombre :

- 44 monuments historiques protégés
- 6 sites protégés,
- 2 SPR (Site Patrimonial Remarquable) à Thouars et Oiron.



a. Les monuments historiques classés et inscrits

Un monument historique est un monument classé (par arrêté du ministre chargé des affaires culturelles) ou inscrit (par arrêté du préfet de région) afin de le protéger, du fait de son histoire ou de son architecture. Cette reconnaissance d'intérêt public concerne plus spécifiquement l'art et l'histoire attachés au monument et constitue une servitude d'utilité publique. Le classement peut aussi s'appliquer à des objets mobiliers présentant un intérêt historique (cloche, ferrure de porte, etc...).

Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'une protection modifiée¹, où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sur le territoire intercommunal, on recense :

- 20 monuments historiques classés,
- 22 monuments historiques inscrits,
- et 2 monuments en protection mixte (une partie inscrite et une partie classée).

Le patrimoine religieux (14 édifices, à majorité des églises, mais aussi chapelles et abbaye) et les châteaux (11) sont les principaux monuments concernés par une protection dans le Thouarsais. Le patrimoine lié à la rivière est présent aussi (5 ponts et 1 moulin), ainsi que 2 dolmens et menhirs.

La ville de Thouars est riche d'un patrimoine plus varié : hôtels, immeubles, maisons, tours et remparts. Elle ne compte pas moins de 15 monuments protégés. Les autres communes qui concentrent du patrimoine protégé sont Oiron (4 monuments), St-Martin-de-Sanzay et Argenton-l'Église (3).

18 des 33 communes du Thouarsais comptent au moins un monument protégé.

b. Les sites classés et inscrits

Un site ou un monument naturel peut être inscrit ou classé s'il revêt un caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (mise en valeur, entretien, restauration...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération,...).

Le classement d'un site met en valeur son caractère exceptionnel qui justifie une protection de niveau national. Il peut tout aussi bien être constitué d'éléments remarquables ou être un lieu dont on veut conserver les vestiges ou la mémoire. En site classé, tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site ne peuvent être réalisés qu'exceptionnellement après autorisation spéciale de l'État.

3 sites sont classés sur le territoire :

- « La motte de Saint-Jouin-de-Marnes »,
- « La butte de Moncoué » à Taizé,
- « Le pigeonier et ses abords » à Tourtenay.

L'inscription d'un site reconnaît sa qualité et justifie la surveillance de son évolution. L'inscription entraîne pour les maîtres d'ouvrages l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux pouvant altérer ou dégrader l'état du site, quatre mois au moins avant le début des travaux.

¹ Protection des abords des Monuments Historiques
::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 34

Tout projet est jugé conforme ou non par l'Architecte des Bâtiments de France qui donne alors son accord sur la faisabilité du projet par rapport à la fragilité du site.

3 sites sont inscrits sur le territoire :

- « La vallée de l'Argenton » sur la commune de Massais,
- « La cascade de la Gouraudière » ou cascade de « Pommiers » sur les communes de Saint-Jacques de Thouars et de Sainte-Radegonde,
- « Le Château de Thouars et ses abords » sur les communes de Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Jacques-de-Thouars.

c. Les outils de valorisation : AVAP, Ville d'Art et d'Histoire et Petite Cité de Caractère

Thouars : Ville d'art et d'histoire et Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La ville de Thouars a pris naissance sur un promontoire rocheux dans un méandre de la vallée du Thouet. Depuis novembre 2001, elle fait partie du réseau national « Villes d'art et d'histoire ». Ce label est attribué par le Ministère de la Culture à des collectivités qui s'engagent dans une politique cohérente de connaissance, de médiation et de valorisation de leur patrimoine qu'il soit bâti, naturel, industriel, maritime ou de mémoire. Son objectif principal est la sensibilisation des habitants et des professionnels à leur environnement et à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Afin de mettre en œuvre ces actions, Thouars a créé un service Patrimoine en 1998 rebaptisé service de l'Architecture et des Patrimoines en 2010 qui se charge des démarches de gestion (conservation, restauration, protection, valorisation et transmission des connaissances) du patrimoine mobilier, immobilier et immatériel.

Depuis son attribution, le label a permis de progresser fortement sur des volets prioritaires comme l'éducation au patrimoine et la participation des habitants. L'objectif premier est de permettre aux habitants de renouer avec leur cadre de vie, de se réapproprier l'histoire de leur ville et d'être ainsi des acteurs conscients de leur patrimoine architectural. De nombreuses animations sont menées à destination des publics adultes, et des enfants, attirant parfois des publics extérieurs.

La convention de renouvellement du label a été signée le 17 avril 2015.

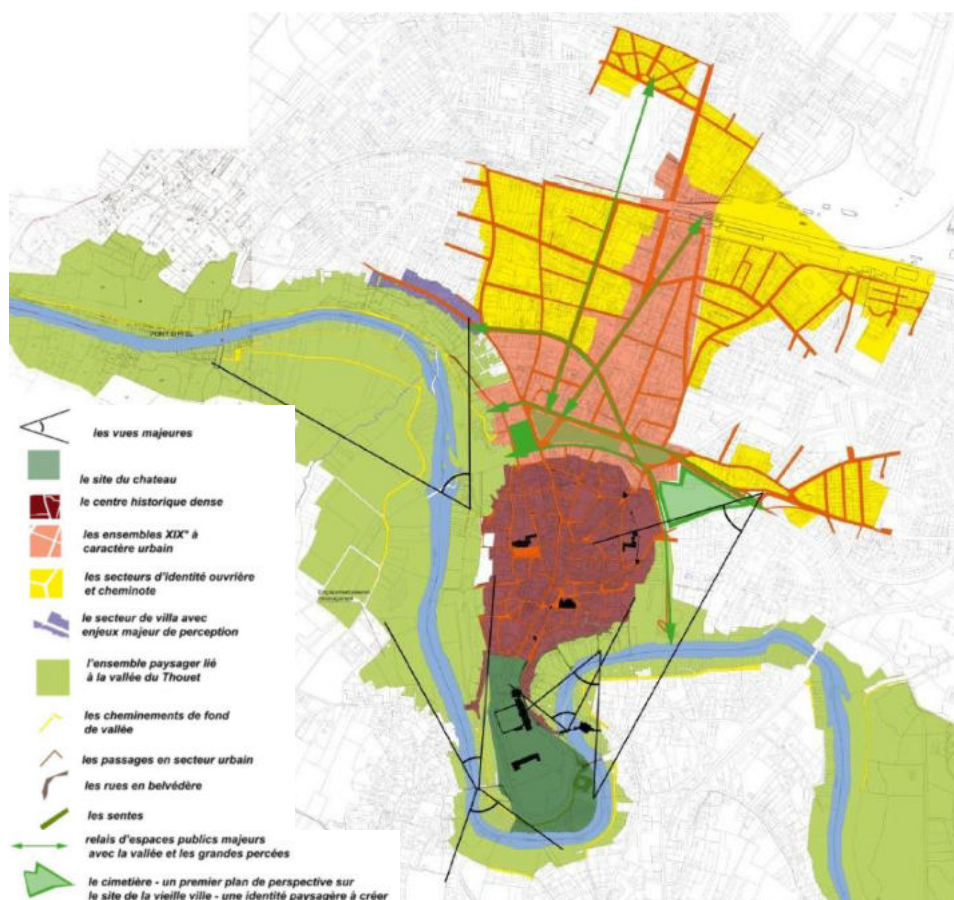
Le service est chargé également de la gestion d'un équipement muséographique, le musée Henri Barré labellisé « musée de France », et de la gestion et de la valorisation des chantiers sur les Monuments historiques propriétés de la ville de Thouars.

Le Site Patrimonial Remarquable de Thouars, approuvée en conseil communautaire du 7 juin 2016, développe des objectifs et obligations tels que :

- assurer la pérennité du patrimoine en éviter les interventions pouvant entraîner des dégradations éventuelles
- assurer un équilibre énergétique
- mettre en place des matériaux à faible impact écologique (bois, aluminium, etc.)

Ainsi, Thouars cherche à conserver son identité historique à travers la mise en valeur du centre historique dense, du site du château, des secteurs d'identité ouvrière et cheminote et de ses ensembles XIX^{ème} à caractère urbain, tout en élargissant les points de vue autour de la ville. Les ensembles paysagers exceptionnels marqués par la vallée du Thouet et les belvédères permettent

d'afficher de larges horizons sur les environs de Thouars, bordé par la plaine et le bocage. Une carte des perceptions a été établie dans ce sens (cartographie des enjeux sur le territoire d'étude ci-dessous).



Source : Communauté de communes du Thouarsais, Ville de Thouars – Document de synthèse – Révision et transformation de la ZPPAUP/AVAP en SPR

Oiron : Petite Cité de Caractère et Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La richesse patrimoniale d'Oiron (le château d'Oiron, la collégiale St-Maurice, la Pierre à Pineau, l'église Saint-Martin-les-Baillargeaux) a permis à la commune d'être homologuée comme Petite Cité de Caractère en 2014.

Ce classement repose sur la valorisation de communes atypiques par leur aspect à la fois rural et urbain et par leur patrimoine riche. Les communes adhérentes s'engagent à respecter la charte nationale en adoptant une démarche de sauvegarde, de restauration et d'animation de leur patrimoine et en garantissant un accueil de qualité.

Le Centre d'arts des monuments nationaux d'Oiron fonctionne en lien avec la Chapelle Jeanne d'Arc à Thouars.

Le but du Site Patrimonial Remarquable de Oiron, également approuvée le 7 juin 2016, est de mettre en avant les entités paysagères et les deux structures urbaines d'Oiron et de Leugny. Ces premières sont composées de zones naturelles à caractère remarquable (Natura 2000, ZICO, ZNIEFF) témoignant de la richesse du patrimoine écologique de la commune. Ce paysage marqué par les pratiques agricoles dévoile des perceptions très lointaines. Les deux monuments d'importance (le château d'Oiron et l'église St-Maurice) et la Maison forte de Leugny caractérisent les deux villages

ayant connu une expansion au XIX^{ème} siècle. L'urbanisation de Oiron se développe d'ailleurs avec des voiries en étoile concentrées autour du château. Ce dernier est un monument national géré par le Centre des monuments nationaux. C'est un site exceptionnel qui allie culture et histoire, abritant la collection contemporaine Curios&Mirabilia, librement conçue sur le thème du cabinet de curiosité en référence à la fabuleuse collection d'art de Claude Goffier, grand écuyer d'Henri II.

Avec sa morphologie urbaine dense et les caractéristiques de son bâti (épaisseur des murs, maisons en bande en front bâti continu, orientation privilégiée des façades au sud-est), Oiron participe aux nouveaux objectifs de développement durable attribués aux zonages de protection du patrimoine et du paysage.



Château d'Oiron (Crédit photo : aura)

d. Le patrimoine ordinaire

Le patrimoine mégalithique

Source : *Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005*

Le riche patrimoine mégalithique du Thouarsais atteste d'une occupation humaine très ancienne de la région. Les périodes du paléolithique inférieur et moyen sont essentiellement connues grâce au ramassage de silex taillés. Deux des principales stations du paléolithique inférieur et moyen des Deux-Sèvres se situent à proximité de Pas de Jeu et à Louzy au lieu-dit de la Croix-Guépard (civilisation du Moustérien).

Mais la période qui a laissé le plus de traces en Pays Thouarsais est celle du néolithique. Taizé-Maulais est une des communes des Deux-Sèvres les plus riches en monuments mégalithiques. Il s'agit d'un ensemble de mégalithes diffus situés en plein champ à proximité de la RD allant à Poitiers. On trouve d'autres mégalithes groupés sur le Thouarsais, notamment celui restauré de la Pierre Lévée à Saint-Léger-de-Montbrun.



Dolmen à Saint-Léger-de-Montbrun (à gauche) et à Taizé-Maulais (à droite) Source : Rapport de présentation du PLUi – 2011

Le patrimoine agricole et rural

Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Les constructions traditionnelles regroupent le bâti ancien à la fois rural et urbain. On considère que le Pays Thouarsais se trouve dans l'aire de l'habitat poitevin : volume simple rectangulaire, de faible hauteur, toiture symétrique à deux pans, ouvrant ses baies en façades. Néanmoins, on constate au Nord du territoire l'influence de l'habitat saumurois (présence du tuffeau et de maison de maître en plus grand nombre, maison de vigneron) et à l'Ouest, l'influence de l'habitat des Mauges (présence de la brique, de la grange-étable à trois corps et de la baie en plein cintre).

Ces différentes typologies de bâti font la richesse du patrimoine ordinaire :

- la grande ferme à développement linéaire, résultat de l'agrandissement successif de la construction au cours du temps ;
- le hangar à piles est très présent dans l'Est et le centre du territoire : grand volume simple parallélépipédique, toiture à deux pans et faîtage dans le sens de la longueur ;
- la maison traditionnelle, de conception simple, son volume de forme rectangulaire, de faible hauteur, est parfois prolongé d'un petit bâtiment annexe. La toiture est simple à deux pans, en tuiles, il n'y a pas d'ouverture dans le toit ;
- la maison de maître bien représentée sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'une construction à étage, présentant une façade classique généralement en tuffeau dans la partie Nord et Est du territoire, ou enduite avec des encadrements en pierre sur le reste du territoire. La régularité et la symétrie des ouvertures, la toiture en ardoise à quatre pans (croupe), et la présence d'une ou plusieurs lucarnes sont caractéristiques.
- la maison bourgeoise se trouve dans les faubourgs de Thouars et à Saint-Varent, construite dans la première moitié du XXème siècle, elle introduit des éléments constructifs et décoratifs issus de l'architecture balnéaire ou de l'art décoratif.

Le Thouarsais décline également toutes les façons possibles de se clore avec une variété des matériaux, une originalité des mises en œuvre tout à fait remarquable. Véritable interface entre le domaine public et le domaine privé, la clôture est l'élément qui conditionne l'ambiance de la rue (en dehors des gabarits de la chaussée). De manière générale, à l'Est, les murs massifs sont relativement haut en moellons de calcaire surmonté ou non d'un couronnement en tuile. A l'Ouest, le mur bahut enduit, plus ou moins bas suivant qu'il clôture un jardin ou entre dans la composition de la façade avant d'une maison, est davantage présent.

La qualité du bâti ancien, associé à ces murs, crée des ambiances remarquables dans les villages du territoire. Cependant, ce patrimoine ne correspond plus toujours aux « contraintes » et attentes de la vie moderne : confort (isolation, disposition des pièces), place de la voiture, besoin d'un espace extérieur. Ainsi, la vacance de ce bâti peut entraîner un défaut d'entretien, alors même qu'il représente un potentiel de logements déjà existant à réinvestir.



Illustrations du patrimoine agricole et rural du Thouarsais – Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005



Illustrations du patrimoine agricole et rural du Thouarsais – Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Le patrimoine religieux

La mise en valeur, notamment agricole, du Pays Thouarsais a été assurée en bonne partie par les communautés monastiques et religieuses qui ont défriché et mis en culture de vastes espaces. Les traces « religieuses » sont aujourd'hui encore nombreuses et il serait trop long de les énumérer exhaustivement. Comme cités précédemment, certains éléments font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (église, chapelle, abbatale). Mais, il ne faut pas sous-estimer non plus le petit patrimoine religieux tel que les calvaires et les petites chapelles qui sont des éléments intéressants tant ils sont récurrents dans le paysage rural du thouarsais.



Calvaires dans le Thouarsais – Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Le patrimoine bâti lié à l'eau : moulins, ponts et passerelles

Les moulins furent particulièrement florissants au siècle des Lumières et à l'ère industrielle (invention de la turbine qui combina les progrès de la roue verticale et de la roue horizontale) avant de périr lorsque l'énergie hydraulique fut remplacée par d'autres techniques. Les moulins à eau étaient parfois jumelés avec des moulins à vent implantés sur les rebords de plateau.

Les ponts médiévaux présentent un intérêt historique et sont nombreux sur le territoire. On peut citer notamment : le pont roman de Saint-Généroux (construit au XIII^{ème} par les moines de l'abbaye voisine de St-Jouin-de-Marnes) ; le pont de Luzay, situé sur l'ancienne voie romaine, qui est de très belle facture ; enfin le magnifique pont de Taizon. Complétant les ponts carrossables qui ont permis le transport des hommes et des marchandises, le Pays recèle plusieurs passerelles qui, généralement situées à proximité des moulins, donnent la possibilité de rejoindre l'autre berge à pied. Enfin, trois ponts à structure fer, dont le fameux viaduc Eiffel (XIX^{ème}), sont visibles sur le territoire.



Patrimoine bâti lié à l'eau – Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Le patrimoine troglodytique de Tourtenay

Le village en butte de Tourtenay est le seul village troglodytique du Thouarsais. Il abrite un pigeonnier souterrain et de nombreuses caves troglodytiques, ainsi qu'un domaine viticole et une église pré-romane.



Pigeonnier souterrain de Tourtenay (photo CCT)

Le patrimoine lié aux vignes

Dans le secteur viticole au nord-ouest du territoire (Cersay, Bouillé-Loretz, St-Martin-de-Sanzay), on rencontre un petit patrimoine spécifique, les cabanes de vigne (aussi appelée parfois loges ou maisons de vigne). Construction modeste servant autrefois d'abri et de rangement au vigneron, elles ne sont plus utilisées désormais, mais témoignent des pratiques passées. Elles peuvent éventuellement retrouver une utilité dans le cadre du développement de l'œnotourisme par exemple.



Cabane de vigne à Cersay

On remarque également que la viticulture a sans doute apporté une certaine prospérité au territoire, en témoigne les belles demeures et les maisons de maîtres de la place centrale de Cersay ou du bourg de Bouillé-Loretz



Maisons de maître – Source : Rapport de présentation du PLU de Bouillé-Loretz – octobre 2011

Le patrimoine industriel

Source : *Saint-Varentais Patrimoine industriel – Service de l'Architecture et des Patrimoines – 2013*

Source : *Annexe n°8 du Porter à Connaissance*

L'inventaire du patrimoine industriel mené par l'ancienne région Poitou-Charentes a mis en évidence la richesse du Thouarsais sur ce plan. Parfois méconnu ou peu visible, ce patrimoine retrace néanmoins les liens existants entre les ressources naturelles du territoire et leur exploitation, encore visible aujourd'hui par l'exploitation des carrières.

Le travail de la terre et la pierre est lisible au travers des tuileries-briqueteries artisanales dont le nombre croît dans la 2^{ème} moitié du XIX^{ème} siècle. Des sites sont visibles sur les communes de Bouillé-Loretz, Coulonges-Thouarsais, Saint-Léger-de-Montbrun et Saint-Varent. On rencontre également des vestiges d'usines de chaux à Glénay, Mauzé-Thouarsais, Saint-Jean-de-Thouars, Saint-Varent, Sainte-Radegonde, Taizé-Maulais et Thouars. Initialement destinée à la construction, la chaux servit d'amendement des terres à partir du début du XIX^{ème} siècle.



Four à chaux et Moulin de Veillet, tous les deux à Glénay – Saint-Varentais Patrimoine industriel – Service de l'Architecture et des Patrimoines – 2013

Le secteur agroalimentaire a lui aussi marqué le paysage. Outre les moulins à eau (voir le paragraphe « patrimoine bâti lié à l'eau »), les moulins à vent permettaient la fabrication de la farine. Simple structure dans un premier temps, certains sont transformés en véritable minoterie, comme à Saint-Varent ou à Coulonges-Thouarsais. La fabrication de beurre et de fromage a nécessité également le développement de plusieurs laiteries industrielles sur le territoire.

Pour l'activité des carrières : voir la partie 1 f.

6. LES MORPHOLOGIES URBAINES

a. Les différentes morphologies rencontrées



L'écart ou la construction isolée : bâtiment ou petit groupement de bâtiments isolés en zone rurale ; il peut s'agir d'une ferme en activité, d'un ancien site agricole ou d'une construction récente. Il s'agit d'une urbanisation diffuse, on parle de « mitage » du territoire.



Le hameau : il regroupe au moins une dizaine de constructions, et présente un tissu relativement dense et continu, composé de parcelles bâties contigües.

Daymé, commune de Saint-Léger-de-Montbrun



Le village : c'est une entité urbaine et historique claire, de taille conséquente, présentant un tissu dense et caractéristique (bâti à l'alignement, place de village...).

Fontenay, commune de Mauzé-Thouarsais



En taille et/ou en équipements, le village principal est désigné comme le **bourg**.

La Bourelière, commune de Luché-Thouarsais



Lorsque ces bourgs se sont étoffés par des zones d'activités, des quartiers pavillonnaires..., on peut parler de « **gros bourgs** ».

Argenton-l'Eglise

La ville-centre de Thouars : elle présente un tissu urbain plus varié (centre ancien, faubourgs, quartiers d'habitat collectif, pavillonnaire...) et sans commune mesure avec les autres entités bâties du territoire. Le tissu bâti englobe désormais certains bourgs ou villages des communes voisines (Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge, Vrines).

Par ailleurs, ces termes ne sont pas à confondre avec celui de « lieu-dit », qui renvoie à la toponymie, et qui peut également désigner un lieu non habité (par exemple, un champ, un carrefour ou un bois).

b. La répartition de l'habitat dans le Thouarsais

Dans le Thouarsais, la répartition de l'habitat sur le territoire est liée au sous-sol :

- sur sol cristallin, là où l'eau est omniprésente (ruisseaux, étangs, mares...) : un habitat dispersé fait d'écarts et de hameaux, d'exploitations agricoles pour la plupart, desservi par un réseau routier dense. Ce type de répartition est caractéristique du milieu bocager à l'ouest du territoire.
 - Les communes présentent une configuration caractéristique : un bourg autour duquel se répartit un habitat clairsemé.
- sur sol calcaire, là où l'eau se fait plus rare : un habitat groupé en hameaux ou villages qui rassemblent plusieurs exploitations familiales, desservi par un réseau viaire peu dense. Ce type de répartition est caractéristique des champs ouverts, à l'est, au nord et au sud de Thouars. On les retrouve aussi dans la vallée du Thouet.

**Répartition type
de l'habitat sur le
territoire Ouest**

- un bourg
- un habitat clairsemé
- réseau viaire dense

Contexte bocager
Sol cristallin,
eau omniprésente



**Répartition type
de l'habitat sur
le territoire Est**

- plusieurs bourgs et villages
- pas d'habitat isolé
- réseau viaire peu dense

Contexte d'openfield
Sol calcaire,
rareté des points d'eau



Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Sur sol calcaire, la commune est le plus souvent éclatée en plusieurs villages et hameaux dont les prédominances ne sont pas toujours établies. Plusieurs communes prennent la dénomination d'un village ou d'un lieu-dit, et non du bourg, le plus important en surface, en population ou dans la vie quotidienne (centralité) :

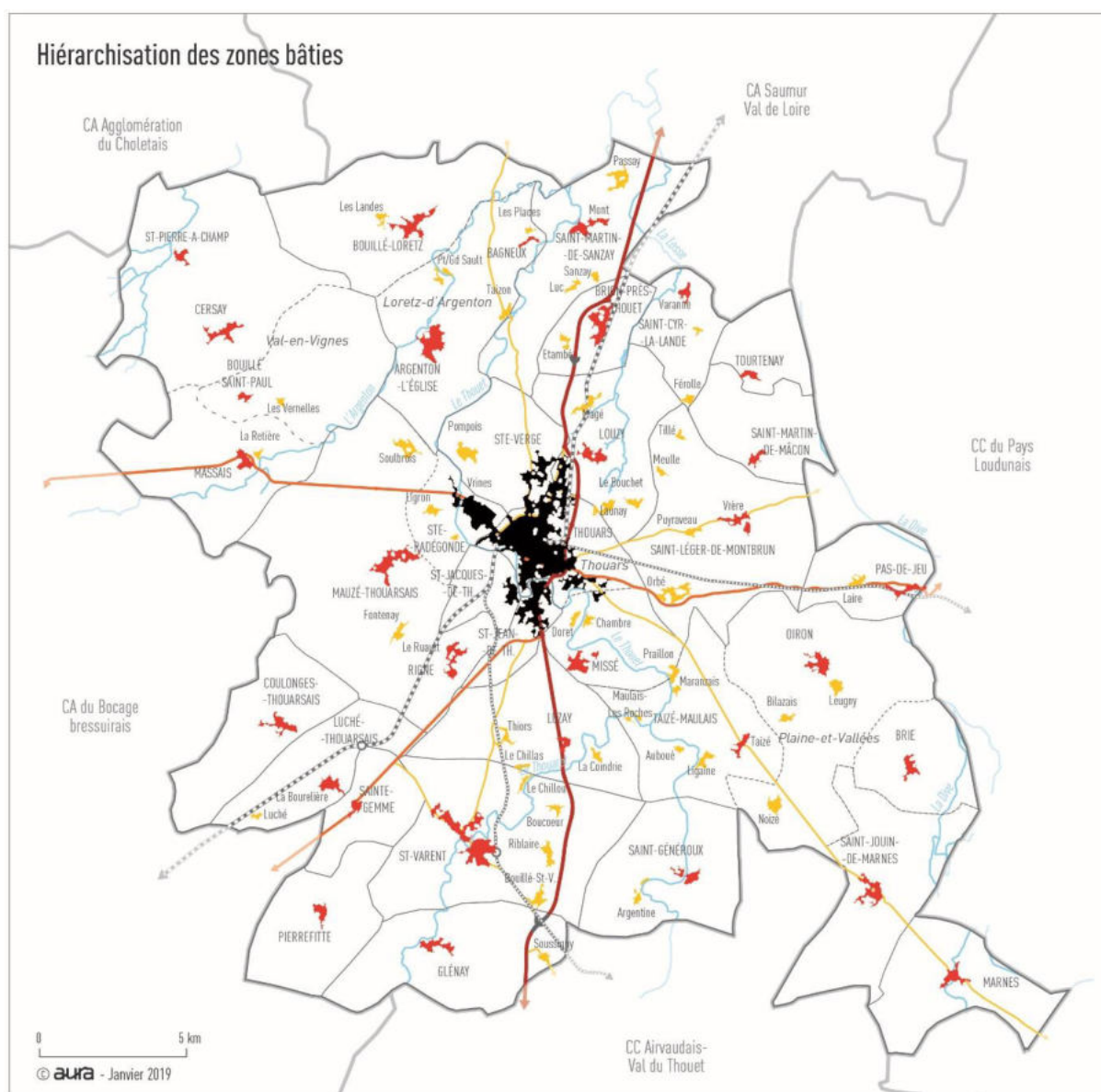
- à Sainte-Radegonde, par rapport aux villages de Vrines et Lignon,
- à Saint-Cyr-la-Lande, par rapport à Varanne et Férole,
- à Luché-Thouarsais, par rapport à La Bourelrière.

L'appellation de « Saint-Léger-de-Montbrun » ne correspond qu'au lieu-dit regroupant le cimetière et l'église, excentré par rapport aux villages de la commune (Vrère, Orbé, Puyraveau...).

Ainsi, sur l'ensemble du territoire, les relations d'interdépendance entre les villages, les bourgs et la ville-centre sont à prendre en compte afin de garantir une répartition spatiale cohérente des nouvelles urbanisations :

- d'une part, l'ouverture à l'urbanisation autour de certains villages peut se traduire par des bourgs qui se vident de leur population et in fine par une remise en question de la cohérence territoriale existante,
- d'autre part, l'implantation des nouvelles urbanisations conditionnent les déplacements et ce qu'ils induisent en termes de coût d'infrastructure, de nuisances et d'insécurité.

c. La hiérarchisation des zones bâties



Le constat précédent n'empêche pas de tenter d'établir une « hiérarchisation » des zones bâties. En effet, on le voit, l'échelle communale peut être réductrice pour définir des centralités de la vie quotidienne.

Ce n'est pas aux niveaux supérieurs que la problématique se pose : Thouars propose une offre en équipements et services de niveau supra-communal, riche et complète, qui rayonne sur l'ensemble

du territoire, voire au-delà, et Saint-Varent propose une offre supra-communale diversifiée pour les communes du Saint-Varentais (*pour plus de précisions, voir la partie F sur l'organisation territoriale*).

Un troisième niveau se distingue, composé de communes qui ont une offre importante de niveau communal, du fait de leur positionnement et/ou de leur poids démographique plus élevé. Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge et Sainte-Radegonde sont des cas particuliers, car elles profitent et participent directement au rayonnement de l'agglomération thouarsaise (tissu bâti continu). Leur positionnement explique aussi leur offre commerciale développée (*cf. carte des commerces et services de proximité – partie C – 5c.*). Elles accueillent aussi des zones industrielles en périphérie de Thouars.

Tous les autres bourgs et villages du territoire sont très peu équipés et peu peuplés (<1000 h.), d'autant que la population est souvent dispersée sur le territoire communal. Même si elles disposent souvent d'un commerce, il ne répond pas nécessairement aux besoins quotidiens de la population : hôtel – café – restaurant. Rares sont les communes disposant d'une boulangerie ou d'une épicerie, dont la présence peut s'avérer cependant très utile.

Une distinction peut finalement s'opérer pour les bourgs disposant d'une école, car elle est un facteur important d'animation quotidienne et de choix d'installation pour de nouveaux habitants. Elle peut permettre l'utilisation des modes doux (piétons, vélos), plutôt que la voiture ou le ramassage scolaire pour les déplacements des enfants. C'est pourquoi, dans le cas de communes présentant plusieurs villages, la présence de l'école est un élément fort de centralité. A noter qu'elle est toujours située dans l'entité la plus importante en taille, qui n'est pas forcément celle qui a donné son nom à la commune (par exemple La Bourelière pour la commune de Luché-Thouarsais). Le village qui dispose d'une école accueille systématiquement la mairie. Il accueille aussi de manière générale les équipements sportifs, les commerces s'ils existent.

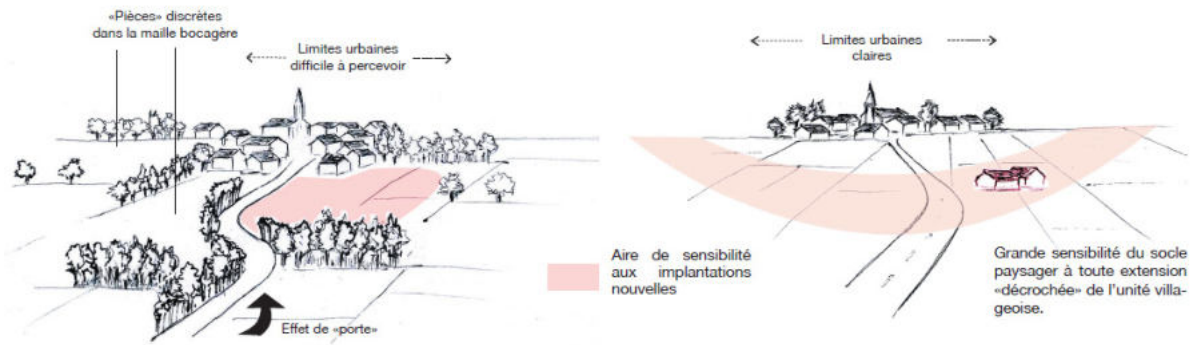
Enfin, les autres zones bâties ne se distinguent que par la présence ou non de la mairie, qui, si elle revêt une importance symbolique et constitue le premier lieu d'information des habitants, ne constitue pas un équipement incontournable du quotidien. Certains villages, dépourvus d'équipements, peuvent se prévaloir d'autres formes d'attractivité quotidienne : par exemple, la laiterie à Riblaire, commune de St-Varent.

d. La typologie des villages anciens

Le village de terrains plats est le plus commun, réparti sur l'ensemble du territoire. C'est un village groupé le plus souvent, qui ne rencontre pas de contrainte à son étalement. Sa silhouette est basse, ramassée, et homogène. Sa perception varie selon que l'on se trouve :

- dans le bocage, où seul le clocher annonce l'approche du village qui se découvre plus tard au détour des haies bocagères ;
- dans les champs ouverts, où le dégagement des espaces et l'ouverture des perspectives permet d'embrasser la silhouette complète du village.

Qualité des approches

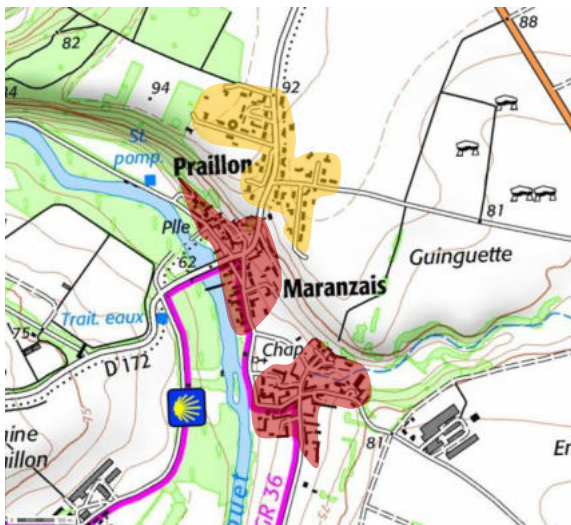


Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Le village de vallée se rencontre principalement au Sud de Thouars, dans la plaine sédimentaire, sur les bords du Thouet et du Thouaret. Il se caractérise par une implantation traditionnelle soit en pied de pente, soit dans la pente.

Dans le village de vallée, les conditions d'accès ménagent des perceptions très différentes :

- depuis la vallée, le village présente un étagement des constructions contraint par la pente plus ou moins abrupte.
- depuis le haut du plateau, le village en pied de vallée n'est pas perceptible. L'effet de surprise est remarquable. C'était le cas de Praillon depuis la D 37, avant l'urbanisation récente en surplomb sur la vallée.



Source : Géoportail.



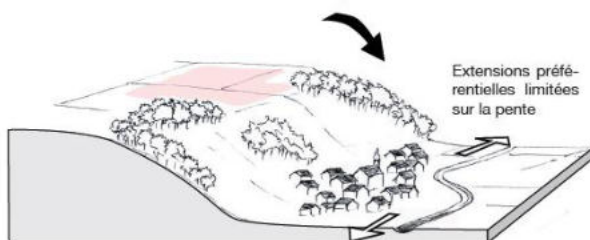
- Villages anciens de fonds de vallée
- Urbanisation récente sur le plateau déconnectée du tissu originel

Implantation en pied de pente

Effet de «surprise» («Ha - Ha») :
la vallée et son village ne sont pas
perceptibles depuis le plateau

Aire de sensibilité
aux implantations
nouvelles

Effet de «surprise»



Implantation dans la pente

Effet de «basculement»



Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Le village en éperon se rencontre principalement à l'Ouest du territoire sur le sol cristallin du massif armoricain qui englobe la ville de Thouars. Il profite d'une situation exceptionnelle en surplomb sur les vallées encaissées du Thouet, du Thouaret ou de l'Argenton. L'emplacement le plus spectaculaire est celui de Thouars, posé en proue sur un site de gorges, dans un paysage de méandres.

A ces villages, on associe celui de Massais implanté en position dominante sur la vallée de l'Argenton.

Les villages s'étendent naturellement à l'arrière de leur position en balcon et conservent leur socle naturel, l'escarpement rendant l'urbanisation difficile. Néanmoins, Thouars a vu ses pentes colonisées par les constructions et les jardins en terrasses en contrebas du château.

La silhouette du village éperon est d'autant plus fragile qu'une urbanisation non maîtrisée peut en compromettre la lecture et la qualité.

Le village en butte de Tourtenay constitue un cas particulier, construit sur la pente d'une butte témoin en tuffeau. Il est le seul village troglodytique du territoire et du département des Deux-Sèvres. Située en plaine ouverte, la silhouette surélevée de Tourtenay entre dans les perceptions lointaines. Toute extension détachée de l'unité villageoise implique alors un impact certain.

e. L'urbanisation récente

La grande majorité des extensions récentes des bourgs, des villages et des hameaux est le fait du développement d'un habitat pavillonnaire. Il peut être en contradiction avec la structure ancienne des bourgs ou des fermes sur le plan architectural et urbain.

On peut néanmoins distinguer plusieurs types d'extensions selon leur forme de développement :

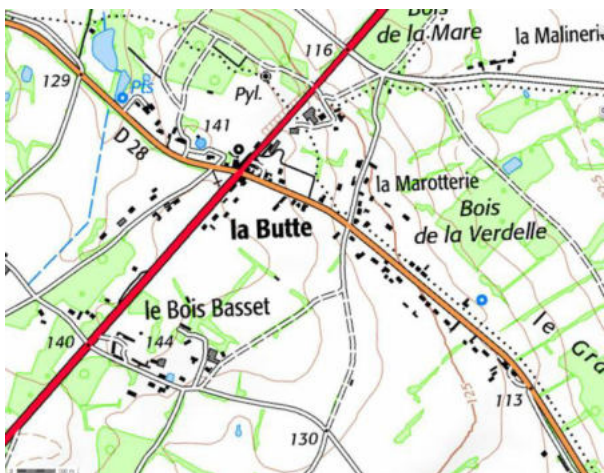
- Les extensions isolées du bourg et le mitage. Ces extensions se construisent en marge des villages, sans continuité avec la trame viaire et le tissu urbain existants. Ces développements ne facilitent pas les relations avec leurs habitants : mobilité, accès à certains services ou équipements...



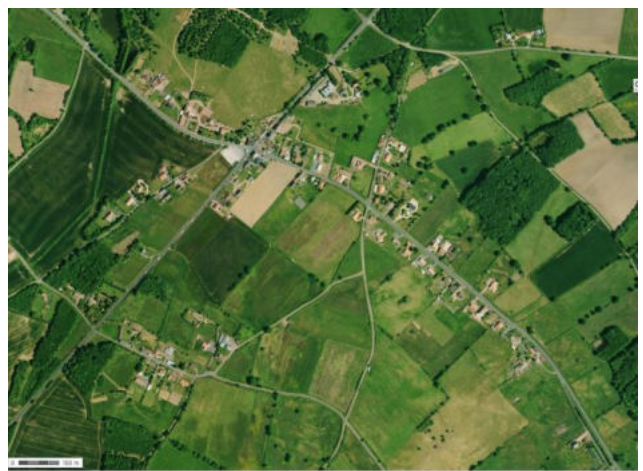
Source : Géoportail



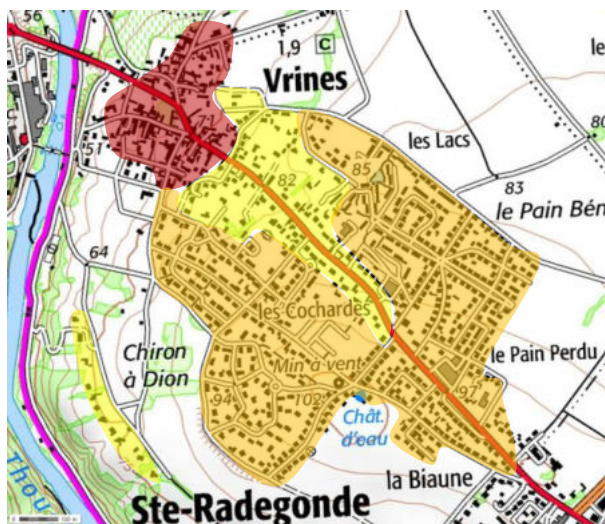
- L'extension linéaire du bâti le long des voies existantes. Ce mode de développement favorise l'étalement urbain et a tendance à relier certains villages et hameaux entre eux. La construction de maisons individuelles au « coup par coup », sans plan d'ensemble et sans lien avec l'existant, contribue à déstructurer la silhouette urbaine du tissu ancien.



Source : Géoportail



- Les extensions urbaines structurées, organisées sous forme d'opérations d'ensemble (permis d'aménager, ZAC). Bien que présentant les mêmes caractéristiques que les extensions pavillonnaires diffuses (implantation en retrait, place de la voiture...), le soin apporté aux espaces publics (aménagements paysagers, liaisons piétonnes...), voire au registre des clôtures, ainsi qu'une plus grande densité de constructions, en font un mode d'urbanisation plus cohérent. Cependant, les développements importants d'opérations juxtaposées, comme c'est le cas par exemple à Vrines, ne permettent pas de se repérer correctement dans ces quartiers, en l'absence de hiérarchisation claire des voiries.

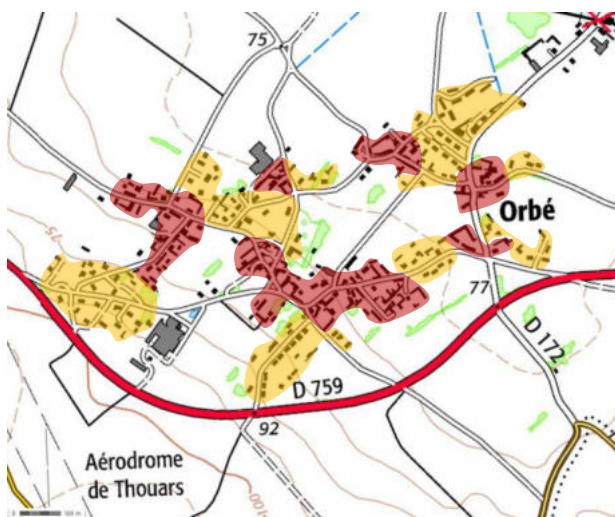


Source : Géoportail



- Village ancien dense à mi-pente du coteau
- Développement pavillonnaire désorganisé (« au coup par coup »), parfois sans continuité avec le tissu urbain originel
- Développement pavillonnaire structuré (sous forme de lotissements)

Ces nouvelles constructions ont pu s'agglomérer autour d'un petit noyau ancien (hameau ou village), désormais « noyé » dans un tissu bâti qui n'est plus à son échelle, comme par exemple à Orbé (commune de Saint-Léger-de-Montbrun) ou à La Bourrelière (commune de Luché-Thouarsais).



Source : Géoportail



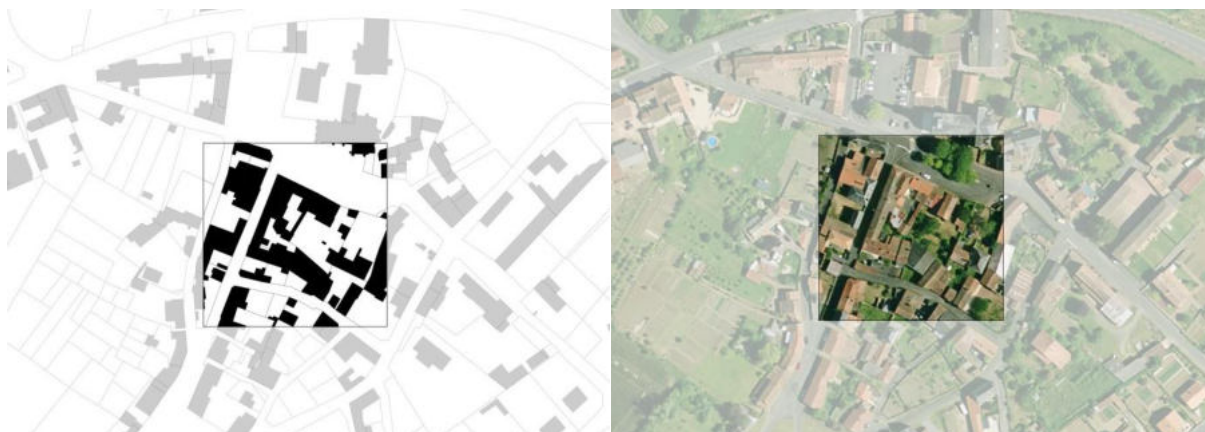
- Hameaux anciens
- Urbanisation récente

f. Les formes urbaines

L'étude des typologies urbaines permet d'illustrer les formes d'habiter dans le Thouarsais et d'analyser aussi leur configuration (« avantages et inconvénients »).

*Avertissement : pour les tissus anciens (noyaux anciens, hameaux, faubourgs), la densité brute est exprimée en bâtiments / ha, car l'imbrication et la typologie du bâti rendent plus difficile l'estimation du nombre de logements (nombreuses annexes, logements à l'étage...). Dans les tissus plus récents, la densité de constructions équivaut au nombre de logements / ha
1 carré équivaut à 1 ha.*

Les noyaux anciens (centre-bourg)



Centre-bourg de Massais – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Rue de la Sablonnière, Massais – © googlemaps

Caractéristiques :

- Densité brute : 40 bâtiments/ha
- Parcellaire : imbriqué, de taille et de forme très variée (15 à 858 m²)
- Taille moyenne des parcelles : 290 m²
- Tissu bâti continu
- Hauteur bâtie : R+1 à R+1 avec combles

- Implantation : à l'alignement ou en recul (continuité visuelle assurée par les murs de clôtures)
- Jardins / cours privés à l'arrière, en cœur d'îlots
- Stationnement : privatif (garage) ou public (placette, rue)

La configuration parcellaire et l'implantation du bâti ne répondent pas nécessairement aux attentes des habitants : difficultés d'accès et de stationnement, constructions mal isolées au niveau énergétique et sonore, disposition et taille des pièces, absence d'espaces extérieurs (jardin)... La problématique de la vacance se pose de façon accrue dans ce tissu. Pourtant, son aspect central présente des avantages, tant sur le plan privé (proximité des équipements et services, intimité, orientation du bâti, optimisation de l'espace), que collectif (déplacements doux, économie d'espaces).

Le faubourg

Caractéristiques :

- Densité brute : 40 bâtiments/ha
- Parcellaire : de taille et de forme variée, majoritairement en lanière (127 à 1063m²)
- Taille moyenne des parcelles : 315 m²
- Tissu bâti semi-continu
- Hauteur bâtie : R+1 à R+1 et combles
- Implantation : à l'alignement ou en recul
- Jardins / cours privés à l'arrière, en cœur d'îlots
- Stationnement : privatif (garage) ou public (placette, rue)





Rue Anatole France, Thouars – © aura

L'habitat ouvrier du début du XX^{ème} siècle à Thouars est un cas particulier à l'échelle du territoire, au moins dans son ampleur, en lien avec l'activité ferroviaire. Il illustre cependant l'habitat de type « maison de ville (ou de bourgs) » que l'on peut rencontrer sur le territoire, le long des voies qui partent des centre-bourg. Elles présentent l'avantage de la mitoyenneté (consommation d'énergie plus faible), de l'intimité des espaces privatifs sur les arrières et d'une densité des constructions. Elles constituent un bon exemple d'une autre forme d'habitat individuel, peu utilisée dans la construction neuve, mais intéressante dans un objectif de mixité des formes urbaines. Ces constructions peuvent néanmoins souffrir du manque de places de stationnement et de jardins et de leur vétusté.

Le hameau



Hameau de Daymé, Saint-Léger-de-Montbrun – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Hameau de Daymé, Saint-Léger-de-Montbrun – Source : Google Maps

Caractéristiques :

- Densité brute : 30 bâtiments/ha
- Parcellaire : de taille et de forme variée (128 à 2260m²)
- Taille moyenne des parcelles : 1050 m²
- Tissu bâti semi-continu
- Hauteur bâtie : R+1 à R+1 et combles
- Implantation : à l'alignement ou en recul (nombreux murs en pierre)
- Jardins à l'arrière de la parcelle
- Stationnement : privatif (garage ou sur parcelle – cours de ferme) ou public (placette, rue)

Les hameaux correspondent à des petits regroupements d'au moins une dizaine de constructions, souvent autour d'un corps de ferme (que le site agricole soit encore en activité ou non). Les annexes y sont nombreuses (hangar, garage, grange...), la densité de constructions est bien supérieure à la densité de logements. Les nouveaux logements s'insèrent plus ou moins bien dans ce tissu : rénovation de bâtiments existants, nouvelles constructions respectant les implantations, ou au contraire pas du tout. Ces hameaux sont « fragiles » face à l'arrivée de nouveaux habitants non agriculteurs : gêne vis-à-vis de l'activité agricole, non-respect du tissu bâti, dépendance des habitants à la voiture... Dans le même temps, la reprise et la réhabilitation bien effectuée du bâti ancien constitue un aspect positif : pas de nouvelles constructions consommatrices d'espaces agricoles, sauvegarde du patrimoine.

Les quartiers d'habitat collectif



Boulevard des Capucins, Thouars – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



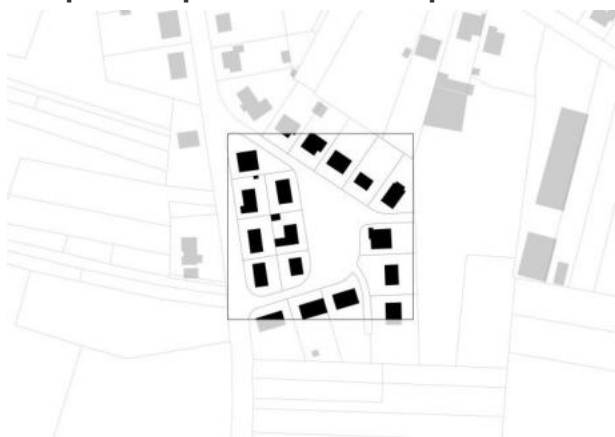
Boulevard des Capucins, Thouars – © aura

Caractéristiques :

- Densité brute : 2 bâtiments/ha (36 logements/ha *estimés*)
- Taille moyenne des parcelles : *pas de parcellaire associé lisible*
- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie : R+2
- Implantation : en recul
- Jardins : espaces verts collectifs extérieurs, balcons privatifs
- Stationnement : privatif (en pied d'immeuble) ou public (placette, rue)

Thouars accueille quelques quartiers d'habitat social en collectif (« barres d'immeubles »). Ils concentrent une population aux faibles revenus qui ne peut accéder à un logement individuel. La réhabilitation, l'accessibilité et la mixité sont des enjeux pour ces quartiers. Les petits immeubles collectifs, en mélange avec des maisons individuelles, sont désormais privilégiés dans les opérations de rénovation urbaine. La qualité des espaces publics est essentielle au bien-être des habitants qui ne disposent pas d'espaces extérieurs privatifs, hormis les balcons. Des opérations de rénovation urbaine sont engagées dans ce sens à Thouars.

Les quartiers pavillonnaires en opération d'ensemble



Rue des Tilleuls, Saint-Varent – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Rue des Tilleuls, Saint-Varent – Source : Google Maps

Caractéristiques :

- Densité brute : 14 logements/ha
- Parcellaire : variété des tailles (300 à 930 m²) mais pas des formes
- Taille moyenne des parcelles : 577 m²
- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie : RDC à R+1
- Implantation : en recul
- Construction au milieu du jardin
- Stationnement : privatif (garage, sur parcelle) ou stationnement de midi



Rue des Alizés, Argenton-l'Eglise – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Rue des Alizés, Argenton-l'Eglise – © aura

- Densité brute : 8 logements/ha
- Parcellaire : taille et forme peu variées (658 à 1447 m²)
- Taille moyenne des parcelles : 972 m²
- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie : RDC à R+1
- Implantation : en recul
- Construction au milieu du jardin
- Stationnement : privatif (garage, sur parcelle) ou stationnement de midi

Ces deux exemples de quartiers pavillonnaires classiques (le 1^{er} des années 70, le second des années 2000), communément appelés « lotissements », illustrent une des formes dominantes du développement de l'habitat dans le Thouarsais. L'habitat individuel est uniforme et s'adresse le plus

souvent à des couples avec enfants en capacité de devenir propriétaires. Les avantages et inconvénients de cette forme de développement ont déjà été évoqués précédemment. Les deux exemples montrent cependant une densité sensiblement différente. En effet, les quartiers pavillonnaires plus anciens des années 70-80 sont plus denses et donc plus vertueux sur le plan de l'économie d'espace que les lotissements les plus récents. La taille des parcelles y était sensiblement plus petite. L'implantation du bâti est essentielle pour libérer des espaces privatifs de qualité, ce qui n'est pas le cas avec la systématisation de la maison en recul de 5m. La perception de la densité varie beaucoup en fonction de l'implantation, de la typologie et de la qualité des clôtures et des espaces publics. Un quartier uniquement pavillonnaire de 15 logements/ha, avec des maisons implantées en recul, peut s'avérer bien plus « oppressant » qu'un quartier de 20 logements/ha aux formes urbaines variées.

Durant l'été 2014, la Communauté de Communes du Thouarsais a analysé l'offre dans les lotissements récents des 12 communes du PLUi actuel (1996-2014, 68 lotissements privés et publics). Même si cette analyse ne couvre pas l'ensemble du territoire (33 communes), elle donne un bon aperçu des tendances, d'autant qu'une majorité des autres communes sont de taille restreinte et ont réalisé peu de nouvelles opérations (hormis principalement St-Varent et Argenton-l'Eglise).

En moyenne, la densité brute est de 8,4 logements/ha dans l'ensemble de ces opérations. Une distinction peut s'opérer par période : les lotissements commencés entre 2002 et 2006 sont un peu plus denses (9,5 log/ha). Les lotissements plus récents (2007-2013) ne traduisent pas d'inflexion dans ce domaine, au contraire (7,4 log/ha), alors qu'ils correspondent finalement à la période d'application du PLUi approuvé en 2006. L'année 2014 montrerait une amélioration (10 log/ha), mais le manque de recul et le nombre limité d'opérations (3) ne permet pas de dire s'il s'agit d'une tendance longue.

Densité des lotissements dans les 12 communes du PLUi actuel – par année

Année de construction	Surface des lotissements (en ha)	Nombre de lots	Densité (en log/ha)
1996-2001	12,29	82	6,7
2002-2006	24,93	236	9,5
2007-13	24,05	177	7,4
2014	7,08	71	10,0

© aura – Source : CCT

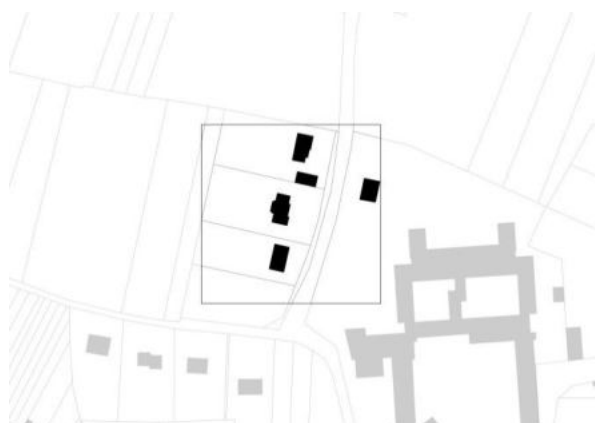
L'analyse par commune est aussi source de précieuses informations. Quelle que soit leur taille ou leur situation géographique, aucune commune ne présente une densité moyenne supérieure à 10 logements/ha dans ces opérations récentes. Si les densités les plus fortes (entre 9 et 10 log/ha) se rencontrent logiquement dans l'agglomération urbaine, Thouars constitue une exception notable. Les rares opérations produites sont majoritairement de petites opérations privées (1 à 3 lots) qui sont par nature peu denses. Les plus petites communes (Missé, Taizé-Maulais, St-Léger-de-Montbrun) proposent des opérations moins denses (autour de 7 log/ha), sans que la différence soit notable par rapport aux autres communes : il y a une certaine homogénéité dans les densités proposées.

Densité des lotissements dans les 12 communes du PLUi actuel – par commune (en gras les communes de l'agglomération urbaine)

Communes	Surface des lotissements (en ha)	Nombre de lots	Densité (en log/ha)
BRIE	<i>Pas de lotissement commencé sur la période</i>		
MISSE	4,3	29	6,7
TAIZE-MAULAIS	3,4	24	7,0
THOUARS	3,3	24	7,2
ST-JEAN-DE-T.	8,4	62	7,4
ST-LEGER-DE-MONTBRUN	2,2	17	7,7
MAUZE-THOUARSAIS	7,2	61	8,4
LOUZY	7,5	66	8,8
STE-VERGE	4,8	42	8,8
OIRON	2,6	23	8,9
ST-JACQUES-DE-T.	6,2	56	9,1
STE-RADEGONDE	11,1	109	9,8
TOTAL	61,1	513	8,4

© aura – Source : CCT

Les extensions pavillonnaires lâches et linéaires



Chemin des Bruyères, Oiron – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Chemin des Bruyères, Oiron – Source : Google Maps

Caractéristiques :

- Densité brute : 5 logements/ha
- Parcellaire : taille et forme peu variées (1440 à 2025 m²)
- Taille moyenne des parcelles : 1783 m²
- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie : RDC à R+1
- Implantation : en recul
- Construction au milieu du jardin
- Stationnement : privatif (garage, sur parcelle)



Rue du Coteau d'Argentine, Saint-Généroux – © aura – Source : DGFIP - Cadastre 2014 – IGN - BD Ortho 2014



Rue du Coteau d'Argentine, Saint-Généroux – Source : Google Maps

Caractéristiques :

- Densité brute : 4 logements/ha
- Parcellaire : taille et forme peu variées (1381 à 3790 m²)
- Taille moyenne des parcelles : 2313 m²
- Tissu bâti discontinu
- Hauteur bâtie : RDC à R+1
- Implantation : en recul
- Construction au milieu du jardin
- Stationnement : privatif (garage, sur parcelle)

Les deux exemples ci-dessus relèvent toujours de la forme pavillonnaire dominante. La différence majeure réside dans le fait qu'il s'agit d'un développement hors opération d'ensemble, au « coup par coup », au gré des opportunités foncières. Ce développement incontrôlé génère des inconvénients déjà évoqués, en premier lieu une plus forte consommation d'espaces (densité moins forte). De plus, il peut conduire à enclaver des terrains potentiels qu'il serait plus cohérent d'urbaniser.

g. La ville-centre de Thouars

Source : Rapport de présentation du PLUi de la Communauté de communes du Thouarsais – 2006
Pour plus de précisions, se référer également au rapport de présentation de l'AVAP de Thouars

Au début du XIX^e siècle, la Ville de Thouars, contenue dans son enceinte médiévale, ne comptait que 2 000 habitants. Un premier développement vers le Nord, avec la création de la Place Lavault, accueillera désormais le champ de foire puis les halles.

L'essor de l'activité ferroviaire, installée au Nord de la Ville sur l'ancien bourg des Hameaux, fut partagé entre les Communes de Thouars, Sainte Verge, Sainte Radegonde et Louzy et entraîna le tracé de rues nouvelles et l'édification de quartiers neufs, entre la place Lavault et la voie ferrée de 1870 à 1900, puis au-delà de celle-ci (lotissement du Cottage social en 1931, doté d'une église en 1960). Les installations associatives et les habitations des cheminots vont constituer le «village noir» autour de la gare, en référence aux corons du Nord.



Exemple d'architecture du début XX^e siècle aux abords de la gare (rue Carnot) et quartier d'habitat collectif Les Capucins – © aura

Après la seconde guerre mondiale se développent en périphérie les zones d'habitat collectif comme les Capucins à l'Est, ou individuel, comme les Maligrettes à l'Ouest, le long de la route de Vrines.

En 1968, l'ouverture du nouveau pont sur le Thouet et la première déviation entre le Bourgneuf et la Magdelaine facilitèrent les liaisons avec la place Lavault.

De 1972 à 1979, de nouveaux tronçons permirent le contournement de la ville par l'Est et le Nord-Ouest mais le périphérique n'est pas achevé, la difficulté étant de traverser les immenses installations de la gare. Ainsi, le tronçon récent de la D 938 a dû contourner complètement ces installations ainsi que la zone d'activités qui la jouxte, pour ne rejoindre la voie centrale qu'au niveau de Louzy.

Les équipements, à la recherche de larges emprises s'installent en périphérie : la zone industrielle apparaît en 1967, ainsi que le lycée Jean Moulin. A l'Est, s'implantent le collège Jean Rostand et le centre hospitalier.

Les secteurs d'attractivité

Source : Plan Paysage et Architecture – Diagnostic – mai 2005

Ville historique, culturelle, administrative, économique, **la ville de Thouars exerce une forte attractivité sur l'ensemble de son territoire**. Plusieurs secteurs d'attractivité intercommunale aux fonctions différentes s'exercent : le centre historique, la place Lavault, les zones d'activités et commerciales, le quartier de la gare.

Ensemble patrimonial d'un grand intérêt, mais confidentiel, à l'écart des grands axes, **le centre ancien a perdu son dynamisme** en raison de sa situation géographique et de la création de nouveaux secteurs d'attractivité dans la ville (la place Lavault, les zones commerciales). Il se vide de ses commerces et services au profit des nouvelles implantations en périphérie, ainsi que de ses habitants. De nombreux logements et façades commerciales sont inoccupés.

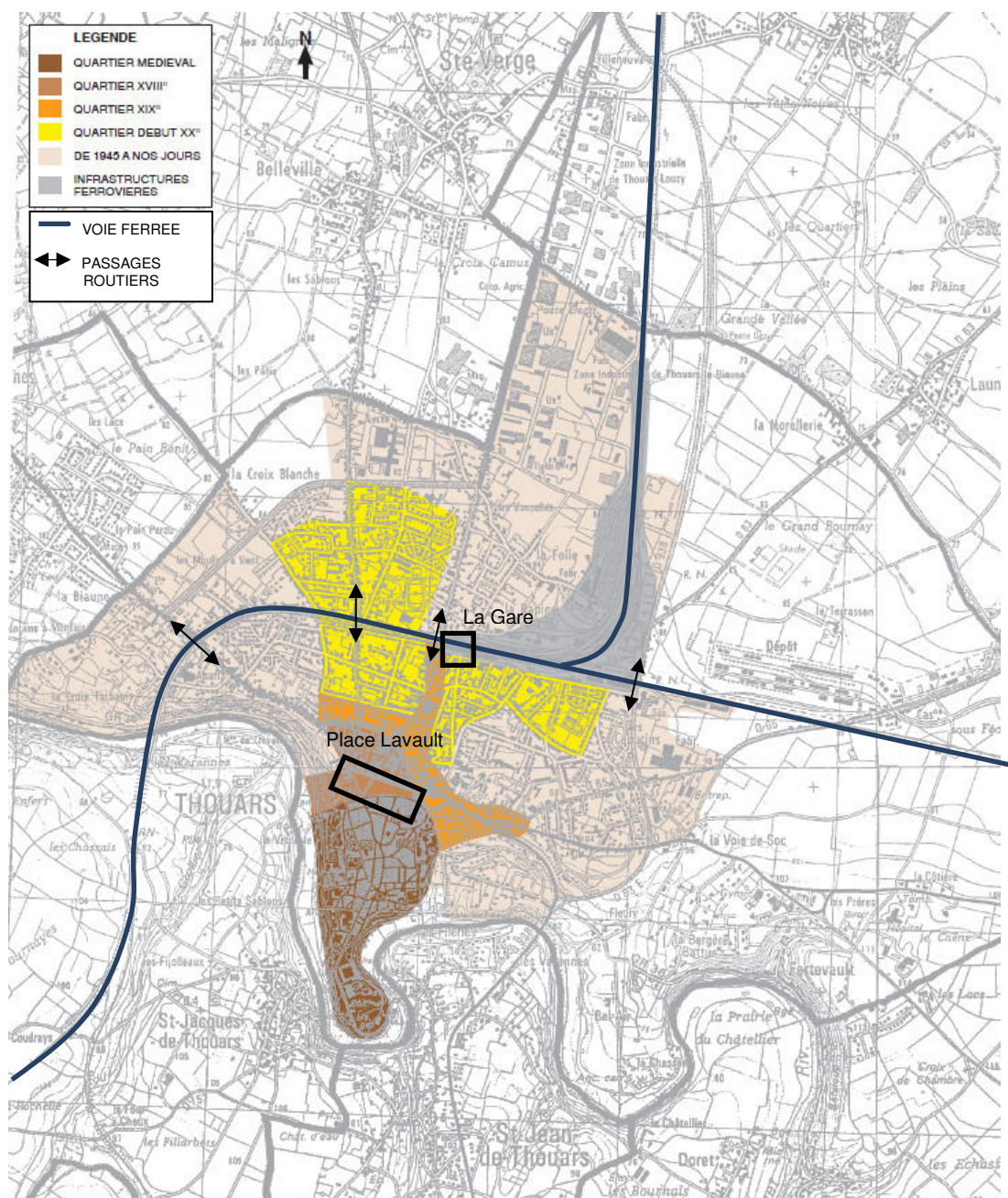
La place Lavault (et dans son prolongement la place Boël) assume un rôle de centralité plus accessible pour le territoire : rôle commercial en particulier les jours de marché, de services, noyau ludique et culturel (théâtre, cinéma, médiathèque, ...).

En position médiatrice entre le centre ancien et le faubourg, la place concentre sur son pourtour ou à proximité, les équipements d'une petite ville moyenne.

Les zones d'activité et commerciales en périphérie profitent de situation dans le réseau des flux quotidiens en évitant le centre de Thouars. Elles drainent la majorité des consommateurs vers les centres commerciaux et offrent la majorité des emplois.

La situation du quartier de la gare, proche de la place Lavault et du centre historique et la facilité d'accès depuis les grands axes Nord et Est, en fait une place stratégique pour le développement d'une plate-forme intermodale (combinaisons de plusieurs modes de transports) pour Thouars et son territoire.

Le développement urbain de Thouars, contraint par la vallée encaissée du Thouet, s'est dirigé vers le nord. Puis, l'arrivée du chemin de fer a guidé le développement le long de la voie (habitat cheminot). Et au-delà. Aujourd'hui, le transport ferroviaire à Thouars joue encore un rôle économique (fret), mais un rôle mineur dans les déplacements. Facteur d'ouverture vers l'extérieur, elle n'en constitue pas moins une fracture, une limite peu perméable dans le tissu urbain et entre quartiers. Il y a peu de passages routiers qui la franchissent en ville. Les emprises ferroviaires génèrent aussi d'importantes friches qui constituent de grands potentiels de renouvellement urbain.



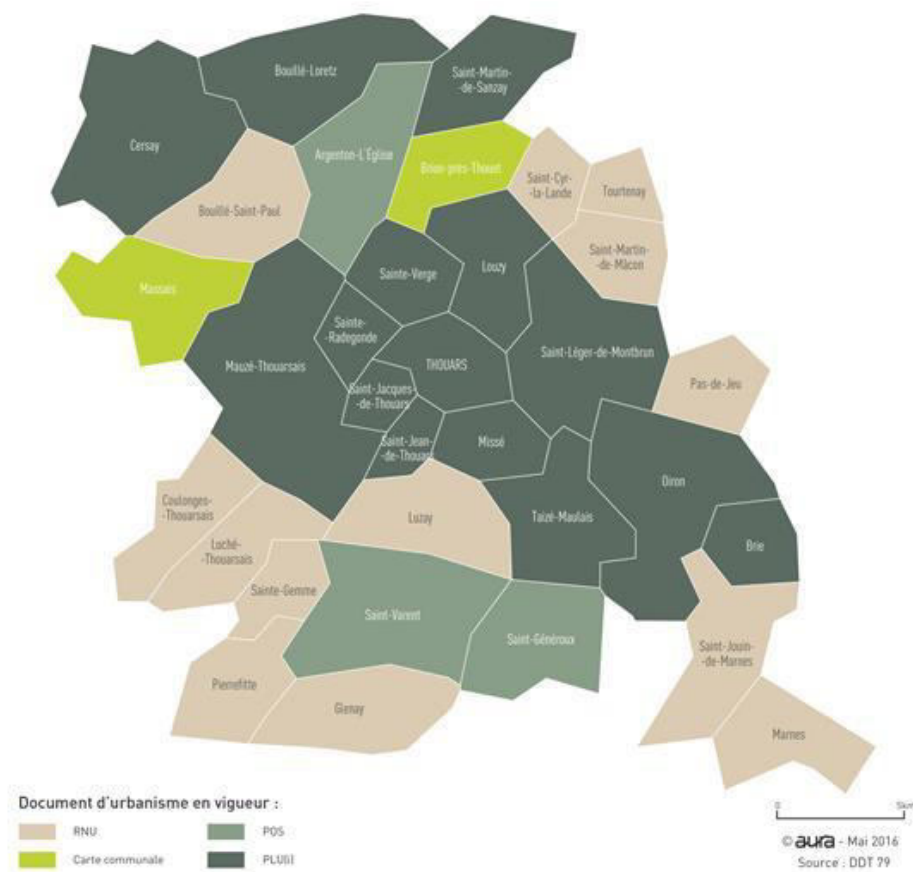
Les principales étapes du développement urbain de Thouars – extrait du rapport de présentation du PLUi de la Communauté de communes du Thouarsais – 2006 – complété par l'aura

En conclusion, **l'équilibre actuel entre les secteurs d'attractivité est fragile**. Le statut de la place Lavault devient déterminant, à l'échelle de l'agglomération et du pays Thouarsais. Le confortement de cette centralité pourrait s'étendre au quartier de la gare.

7. ANALYSE DES POTENTIELS MOBILISABLES POUR L'URBANISATION

a. Analyse des documents d'urbanisme en vigueur

Situation des documents d'urbanisme au 1er juin 2015



Actuellement, les communes de la CCT sont couvertes par :

- 1 PLUi (les 12 communes de la Communauté de Communes initiale),
- 3 PLU communaux (Bouillé-Loretz, Cersay et St-Martin-de-Sanzay),
- 3 POS (St-Varent, St-Généroux et Argenton-l'Eglise),
- 2 Cartes communales (Brion-près-Thouet et Massais)

Les 13 autres communes dépendent de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

L'analyse succincte des documents d'urbanisme ne portent que sur les PLU(i) et POS.

Les surfaces à urbaniser (AU – ou NA dans les POS –) actuellement prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur sont très conséquentes, quelle que soit leur destination. S'il est difficile d'appréhender ces chiffres globaux, on peut néanmoins faire part des éléments suivants :

1. Les documents d'urbanisme en vigueur dans le Thouarsais datent de plusieurs années (entre 5 et 10 ans en général, voire beaucoup plus pour certains), pour autant les surfaces inscrites en AU habitat urbanisées à l'heure actuelle sont minimales : entre 0 et 35% maximum selon les communes. Plusieurs éléments (cumulatifs) peuvent expliquer ce constat : fort

ralentissement de la construction neuve au début des années 2010 (suite à la crise économique et au gel des aides aux primo-accédants), dureté foncière alors que les opérations sont quasi-uniquement publiques, préférence locale pour des constructions neuves hors lotissements, surestimation des besoins en logements neufs et des besoins fonciers dans les documents d'urbanisme. Au niveau des zones d'activités, les investissements immobiliers des entreprises ont été, eux aussi, frappés de plein fouet par la crise économique.

2. **Le nombre et le morcellement des zones AU à l'échelle du territoire, en particulier pour celles à vocation d'habitat, est l'autre élément frappant de l'analyse.** En effet, on ne dénombre pas moins de 109 zones AU d'habitat. L'agglomération urbaine concentre logiquement plus de la moitié des zones de développement de l'habitat. Les secteurs de la Plaine et des Buttes semblent disposer de grandes réserves d'urbanisation au regard de leurs populations, supérieures en tout cas à Saint-Varent (Entre Plaine et Bocage).

Plusieurs communes affichent plus d'une dizaine de zones AU Habitat, parfois réparties entre de nombreux hameaux, comme l'indique le tableau ci-dessous. Dans l'objectif d'une meilleure cohérence territoriale, il conviendra de prêter une attention particulière à la pertinence d'une telle fragmentation et sur les critères la justifiant le cas échéant. Ce n'est pas tant le nombre de zones que leur localisation qui peut interroger. Ainsi le PLUi prévoit de nombreuses zones AU à Sainte-Radegonde ou à St-Jean-de-Thouars, mais uniquement concentrées autour de l'agglomération principale (Vrines pour Ste-Radegonde). A l'inverse, les zones AU de Mauzé-Thouarsais et de Taizé sont éparpillées entre le bourg principal et 4 autres entités agglomérées (village ou hameau), ce qui n'incite pas à un renforcement des centralités, ni à la réduction des déplacements motorisés. Paradoxalement, les communes encore en POS, comme Argenton-l'Eglise ou St-Varent, sont plus « vertueuses », concentrant leur développement sur le bourg principal, alors même que de gros villages sont aussi présents sur leur territoire communal (Bagneux, Petit et Grand Sault, Taizon ; Bouillé-St-Varant, Riblaire, Boucœur, Le Chillou).

Communes présentant le plus grand nombre de zones AU Habitat dans leur document d'urbanisme

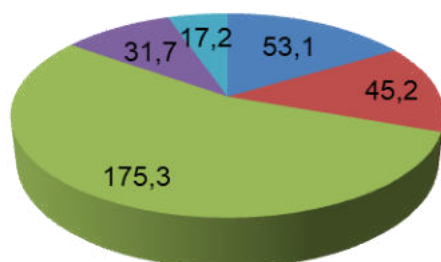
COMMUNES	AU Habitat	
	Nbre de zones	Nbre de bourgs/villages concernés
Mauze-Thouarsais	14	5
Taizé	11	5
Sainte-Radegonde	11	1
Saint-Leger-de-Montbrun	10	4
Saint-Jean-de-Thouars	9	1

© aura – Source : POS/PLU et PLUi en vigueur dans la CCT (juin 2015)

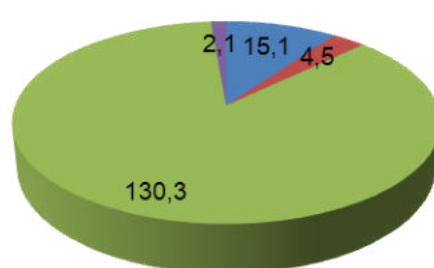
3. **Les zones AU à vocation économique sont plus concentrées sur l'agglomération urbaine** (85% des surfaces totales de la CCT, contre 54% pour les zones AU d'habitat). Une meilleure cohérence et proximité entre secteurs de développement économique et secteurs de développement de l'habitat doit sans doute être étudiée. Le constat est en particulier valable pour la ville de Thouars. Si 1/3 des surfaces de développement économique du territoire y sont prévues, elle accueille seulement 16% des surfaces dédiées à l'habitat.

Répartition des surfaces AU par secteurs géographiques

**Surfaces des zones AU habitat
(en ha)**



Surfaces des zones AU activités (en ha)



- Entre Vignes et Vallées
- La Plaine
- L'agglomération urbaine
- Les Buttes
- Entre Plaine et Bocage

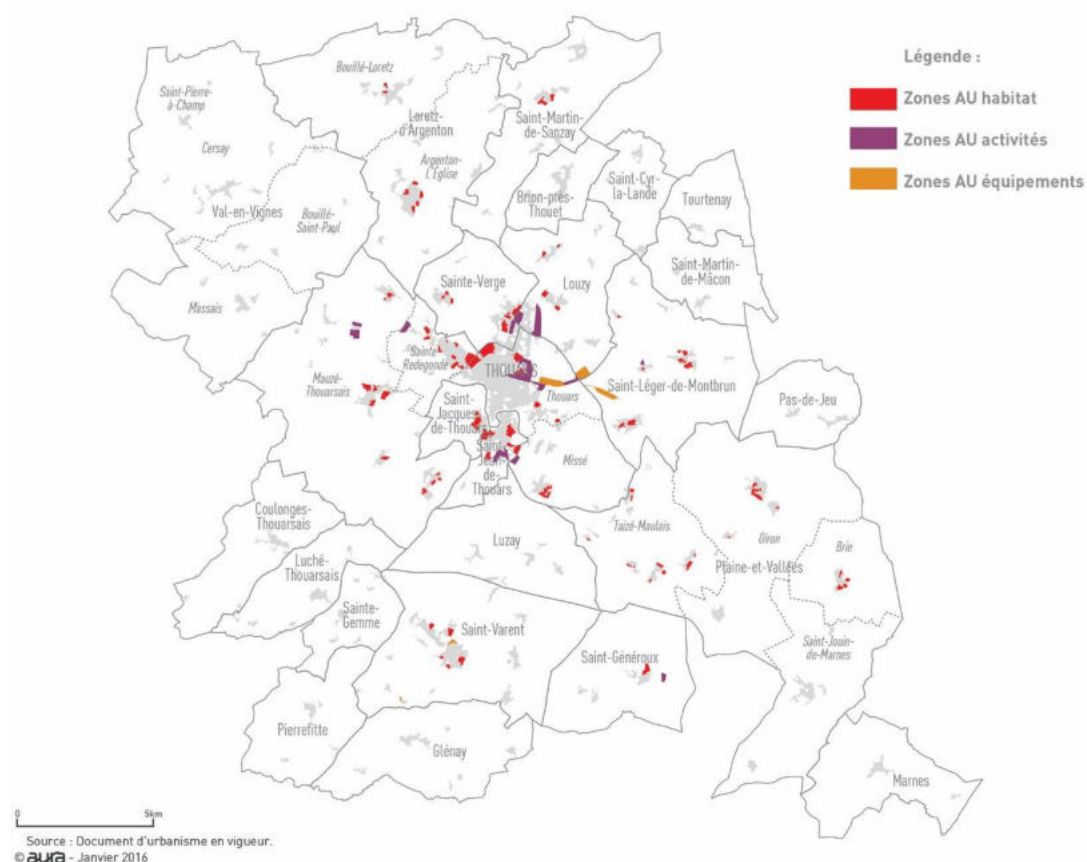
© aura – Source : POS/PLU et PLUi en vigueur dans la CCT (juin 2015)

Total des surfaces à urbaniser sur les communes du Thouarsais couvertes par un POS ou un PLU

Zonages POS/PLU(i)	activité	équipement	habitat	total (ha)
Zone 2AU	39	0	103	142
Zone 1AU	113	60	220	393
Total 18 communes	152	60	323	535

© aura – Source : POS/PLU et PLUi en vigueur dans la CCT (juin 2015)

**Localisation des zones AU des documents d'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016
- CC du Thouarsais**



Comparaison des surfaces AU habitat et activités

TERRITOIRES	Population insee 2013	%	AU habitat (en ha)	%	AU activités (en ha)	%
Agglomération urbaine	16 553	45,8%	175,3	54,4%	130,3	85,7%
dont Thouars	9 302	25,7%	51,4	15,9%	51,9	34,1%
Entre Vignes et Vallées	6 909	19,1%	53,1	16,5%	15,1	9,9%
La Plaine	3 494	9,7%	45,2	14,0%	4,5	3,0%
Les Buttes	3 877	10,7%	31,7	9,8%	2,1	1,4%
Entre Plaine et Bocage	5 343	14,8%	17,2	5,3%	0	0,0%
CCT	36 176		322,5		152	

© aura – Source : POS/PLU et PLUi en vigueur dans la CCT (juin 2015)

b. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

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.

1/ Définition pédagogique des termes liés à l'analyse de la tâche 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 tâche 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).

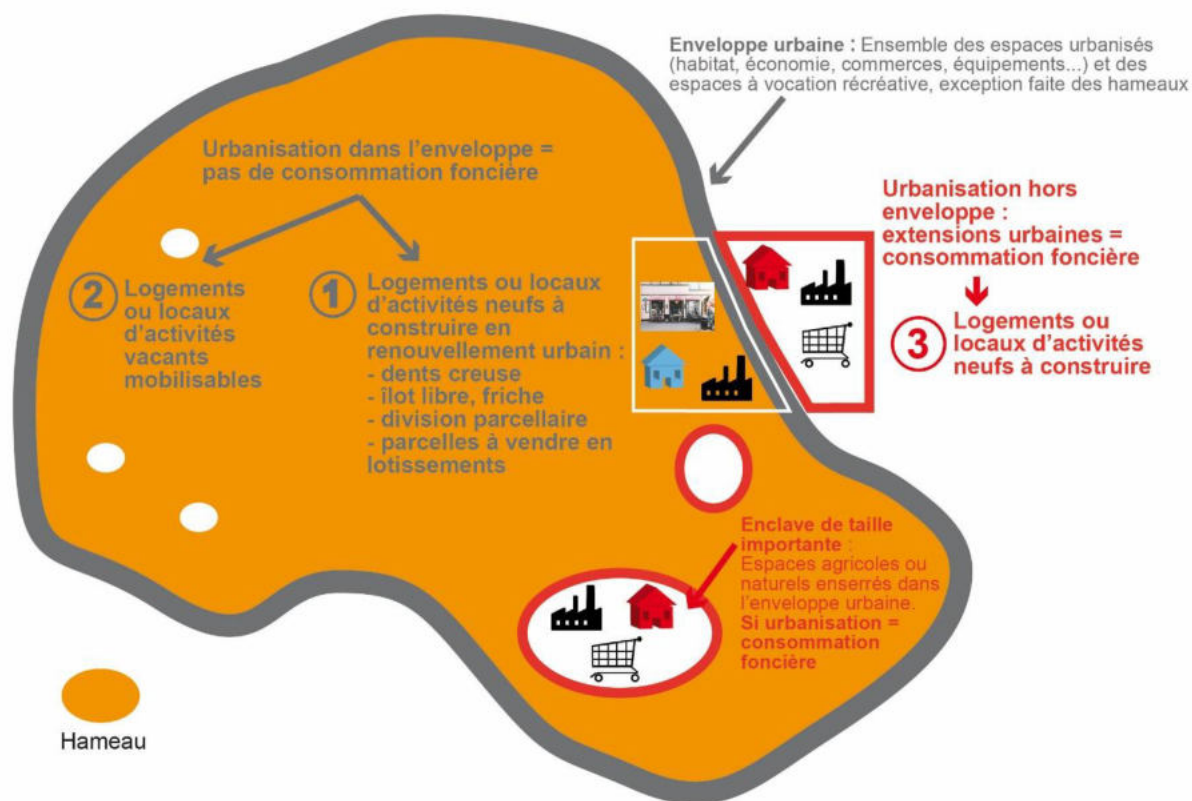
Définition Tache urbaine :

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 de l'enveloppe urbaine : L'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des espaces bâtis, y compris les autorisations d'urbanisme accordées, exception faite des écarts et hameaux et des enclaves non bâties supérieures à 1 ha à l'intérieur des espaces urbanisés.



Source : Aura, 2017

Définition d'une friche urbaine : C'est un espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité 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 500m²) 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...).

Une « dent creuse » est un espace libre de construction, entouré de parcelles bâties en mitoyenneté sur au moins deux côtés, circonscrit à un espace de faible surface (source charte agricole 49).

La dureté foncière représente la difficulté à mobiliser ou à acquérir un bien foncier.

2/ La méthodologie retenue pour délimiter la tâche 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 recenser 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.

3/ La méthode utilisée pour estimer les logements vacants mobilisables

Les logements vacants représentent des logements potentiels pouvant accueillir une nouvelle population, tout en favorisant la redynamisation des bourgs et en limitant l'étalement urbain.

Pour mesurer plus précisément le potentiel de logements vacants pouvant être repris, des rencontres ont eu lieu entre les techniciens de la CCT et chaque maire afin de vérifier et de mieux qualifier la vacance. Cependant, ce travail n'a pas pu être mené sur la Ville de Thouars. Plusieurs facteurs ont été pris en compte :

- L'ancienneté d'inoccupation (< ou > 1 an) : une vacance inférieure à 1 an est considérée comme normale dans le fonctionnement du marché de l'habitat (délais de vente, fluidité du marché)
- La présence ou non d'un jardin attenant : en secteur rural, l'absence d'un jardin est préjudiciable à l'occupation du logement
- La qualité du bâti (en ruine / vétuste / moyen / bon) qui permet d'envisager ou non une remise sur le marché en fonction de l'ampleur des travaux
- Enfin, tout élément pouvant être fourni par les élus, notamment sur les propriétaires et leur volonté de vendre ou louer leur bien (propriétaire inconnu, « récalcitrant », difficultés de succession...)

Par croisement de ces différents critères, les logements vacants repérés ont été classés en trois catégories :

- « mobilisables »,
- « difficilement mobilisables »
- « très difficilement mobilisables »

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. A l'échéance du SCOT (20 ans), les logements difficilement mobilisables apparaissent comme la catégorie sur lesquels des outils (ex : OPAH, EPF, aide pour rénovation de façade, aide sur l'énergie, ...) permettraient leur reprise. Dans un second temps, des actions supplémentaires pourraient être mises en place pour agir sur les logements très difficilement mobilisables.

	CCT (hors Thouars)*	
<i>Logements vacant mobilisables</i>	188	28 %
<i>Log vacant difficilement mobilisables</i>	192	29 %
<i>Log vacant très difficilement mobilisables</i>	283	42 %
<i>Log vacant, mobilisation non renseignée</i>	7	1 %
Total	670	100 %

Source : recensement des logements vacants par la CCT (2016)

Les logements vacants difficilement mobilisables représentent environ 30% du nombre total de logements vacants issus du recensement effectué par la CCT. En considérant la même proportion à Thouars, le nombre de logements vacants difficilement mobilisables s'élèverait à 195 pour Thouars, soit un total estimé de 387 logements (192 + 195). Cela représenterait un rythme annuel de reprise d'environ 20 logements vacants (objectif figurant dans la partie 1.3.1 du DOO « Renforcer l'attractivité résidentielle »). En considérant le temps de mise en place des moyens d'intervention évoqués précédemment et le lancement d'une dynamique sur le territoire, un rythme annuel de reprise de 15 logements vacants serait plus réaliste, quoiqu'encore très ambitieux, pour ce PLUi. La reprise de la vacance sera progressive et sans doute plus forte dans le « second PLUi ».

4/ La méthode utilisée pour définir les capacités de densifications dans l'enveloppe urbaine :

L'urbanisation dans l'enveloppe urbaine (on parle aussi de « densification » ou de renouvellement urbain) peut prendre différentes formes :

- le comblement d'une « dent creuse »,
- la division d'une parcelle déjà bâtie en vue de construire un ou des logements supplémentaire(s),
- une opération de démolition / reconstruction,
- la réhabilitation de friches,
- la division de logements en plusieurs.

La reprise de logements vacants n'est pas comptabilisée dans ce potentiel.

L'analyse de l'évolution de la tâche urbaine (voir la partie E. sur l'évolution de la consommation d'espace) menée par la CCT a permis de déterminer la part des surfaces construites dans la tâche urbaine entre 2002 et 2015.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION	Pôle majeur	Pôle relais	Autres communes	Total CCT
<i>Densification 2002-2015 (ha)</i>	25 ha	5 ha	39 ha	69 ha
<i>Extension de la tâche urbaine (ha)</i>	101 ha	25 ha	232 ha	359 ha
<i>Part des surfaces construites dans la tâche urbaine entre 2002 et 2015</i>	20 %	17 %	14 %	16 %

Source : identification et évolution de la tâche urbaine – CCT (2016)

Pour mesurer plus précisément le potentiel dans l'enveloppe urbaine, des rencontres ont eu lieu entre les techniciens de la CCT et chaque maire afin de vérifier et de mieux qualifier ce potentiel.

La connaissance de terrain des élus a permis de déterminer si le potentiel de renouvellement urbain était réellement mobilisable dans le temps du PLUi, notamment au regard de la dureté foncière, des accès ou encore de sa nature (espace vert à conserver par exemple).

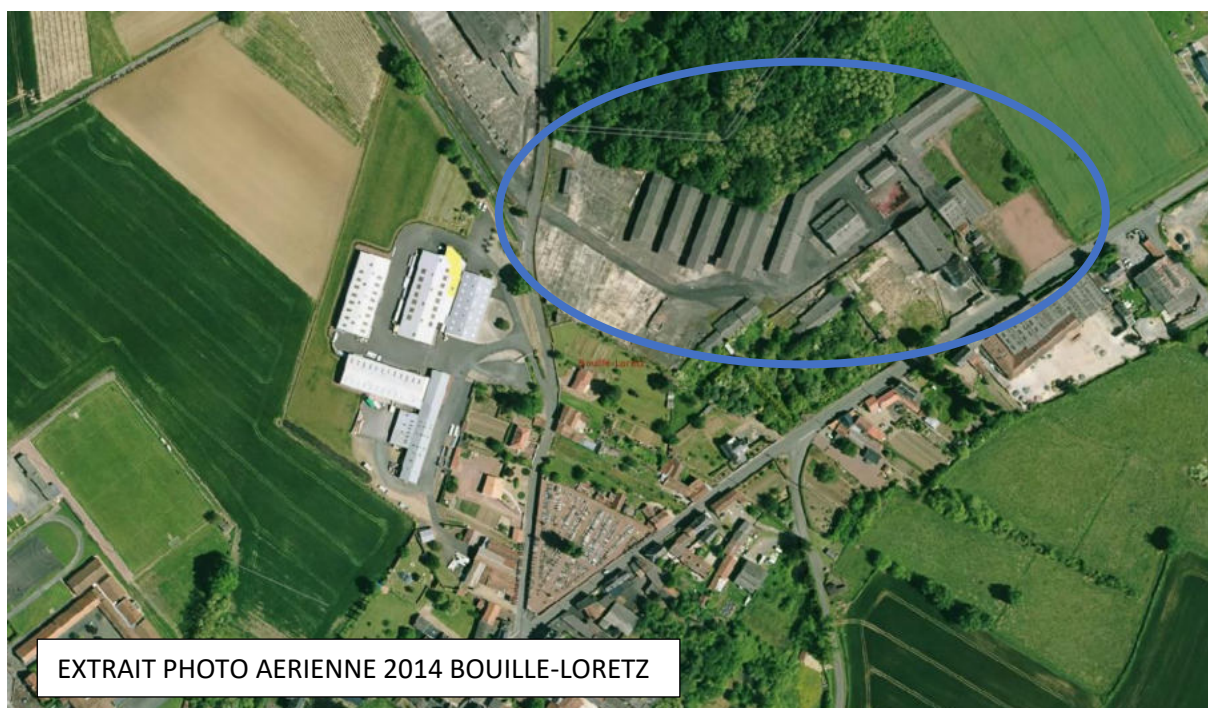
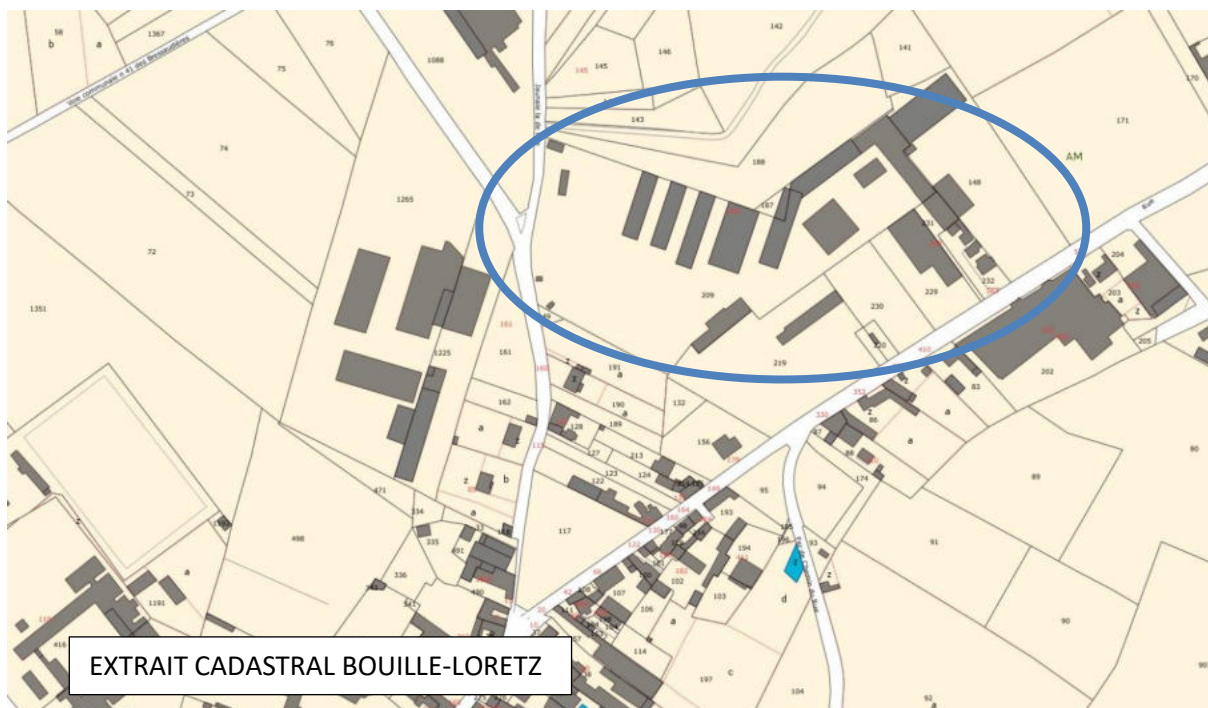
Catégorie et résultats

Ainsi chaque forme de renouvellement urbain (friches, potentiel de démolition/reconstruction, division parcellaire, « dent creuse ») a été qualifiée de « mobilisable », « difficilement mobilisable » ou « très difficilement mobilisable ».

POTENTIELS DE DENSIFICATION mobilisables	Pôle majeur	Pôle relais	Autres communes	Total CCT
<i>Friches</i>	0 ha	0 ha	4,1 ha	4,1 ha
<i>Potentiel démolition /reconstruction</i>	0 ha	0,1 ha	0,1 ha	0,2 ha
<i>Division parcellaire</i>	0,5 ha	0,3 ha	4,2 ha	5,0 ha
<i>Dent creuse</i>	8,9 ha	1,6 ha	13,1 ha	23,6 ha
<i>Dont lots aménagés disponibles</i>	88 lots	2 lots	44 lots	134 lots
<i>Total</i>	9,4 ha	2 ha	21,4 ha	32,9 ha

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

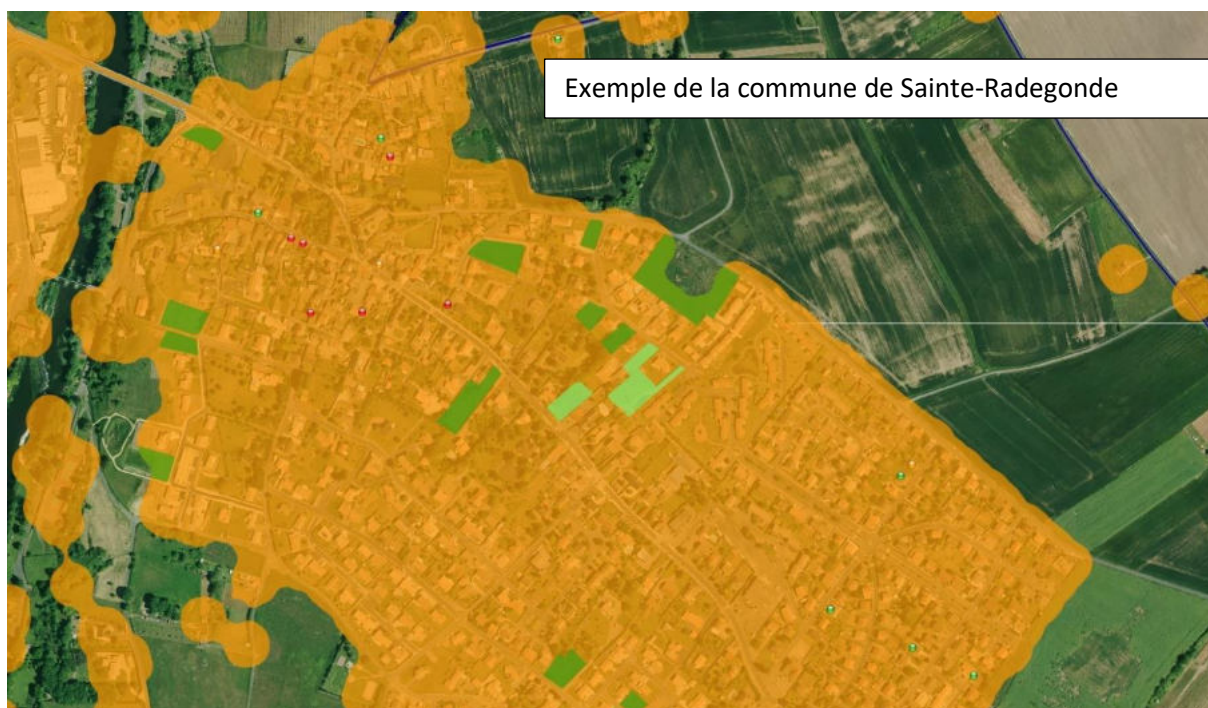
Exemple d'une friche urbaine identifiée sur la commune de Bouillé-Loretz :





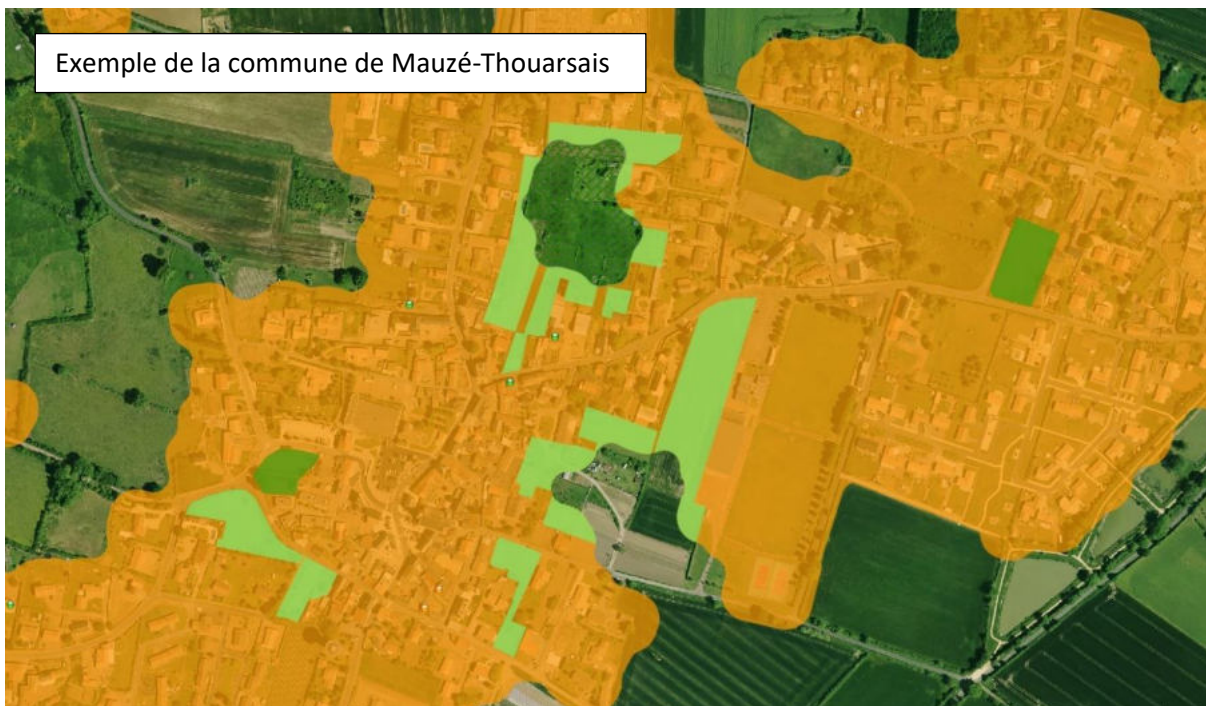
Exemple de la Commune de Sainte-Radegonde :

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).



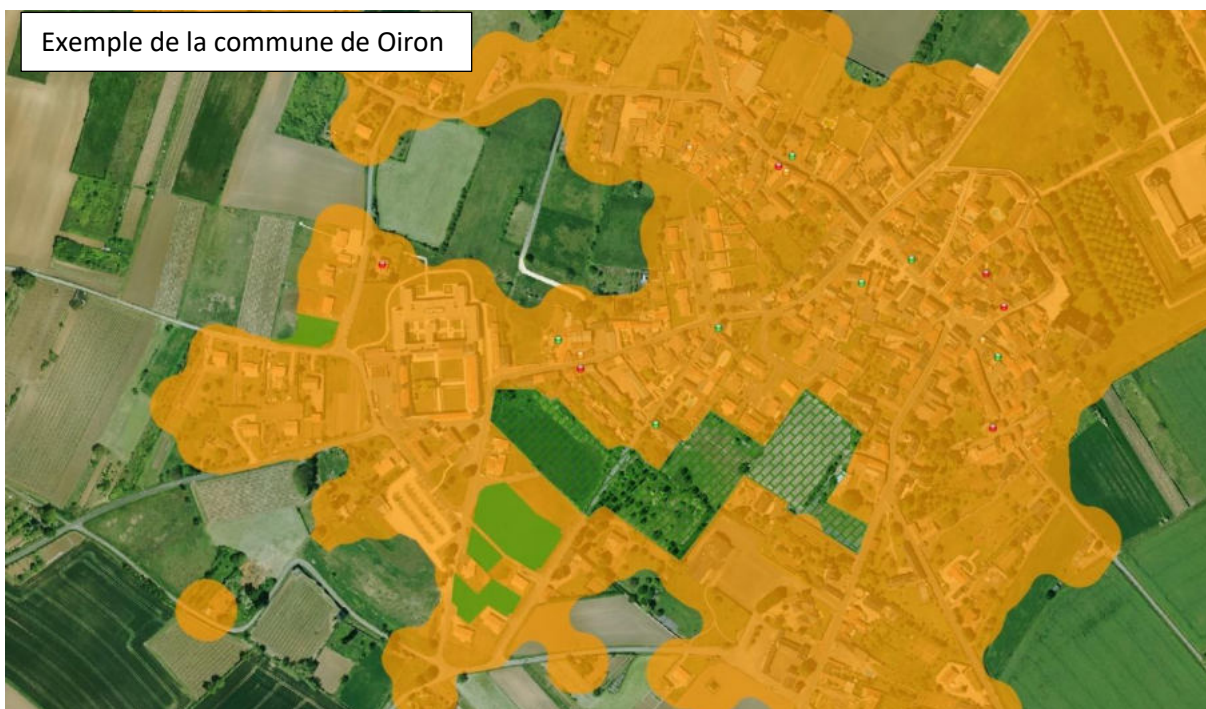
Un autre exemple avec la commune de Mauzé-Thouarsais qui partant du constat d'un potentiel de densification fort en cœur de bourg a proposé plusieurs sites en OAP densification. La commune a aussi lancé des projets de densification dès 2018 dans son centre-bourg. Mauzé-Thouarsais présente une vacance faible avec des logements mobilisables.

Exemple de la commune de Mauzé-Thouarsais



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.

Exemple de la commune de Oiron



Synthèse

La diversité des paysages constitue la principale richesse du territoire. Le risque d'uniformisation et de banalisation de ces paysages est fort :

- Agrandissement et regroupement de parcelles entraînant la disparition des haies,
- Etalement urbain impactant le paysage, notamment ouvert, car s'implantant en dehors des limites anciennes, sans cohérence et continuité, et provoquant une perte de lisibilité et d'identité des bourgs et villages.

Les portes d'entrée du territoire et les axes principaux constituent les vecteurs essentiels de la perception du territoire par les habitants et les visiteurs. La qualité de leurs abords peut constituer une plus-value économique et touristique (effet « vitrine »).

L'enjeu est plus fort encore pour les entrées de l'agglomération thouarsaise soumise à une pression urbaine, facteur de changements irrémédiables du paysage. L'entrée nord est peu qualitative, en décalage complet avec la richesse paysagère et patrimoniale du centre ancien.

Le territoire jouit d'une forte identité patrimoniale, reconnue par le label Villes et Pays d'Art et d'Histoire. On dénombre :

- 44 monuments historiques protégés, principalement châteaux et églises,
- 6 sites protégés,
- 2 Site patrimoniaux remarquables (SPR) à Thouars et Oiron.

Le « petit » patrimoine ou le patrimoine ordinaire font aussi la richesse du territoire. Il raconte des modes d'habiter (maisons bourgeoises, maisons traditionnelles...), d'occuper l'espace (murs et implantation du bâti, morphologie des bourgs...), de croire (calvaires, croix et petites chapelles...), en adéquation avec les ressources du territoire : paysage, matériaux... Il est aussi la trace d'anciennes activités (moulins et ponts liés à l'eau, granges, fermes et hangars agricoles...).

La répartition historique de l'habitat est différente entre l'est bocager (bourg clairement identifié et habitat clairsemé – ferme) et l'ouest céréalière (habitat regroupé en gros villages et hameaux). Ce manque de hiérarchisation peut engendrer une problématique de lisibilité en terme d'organisation et d'identité. Deux pôles se détachent de manière assez évidente : la polarité majeure de l'agglomération thouarsaise et le pôle relais de St-Varent. Certaines communes rurales présentent une offre communale en équipements et services. La plupart des communes n'accueillent cependant que l'école et la mairie, ou seulement la mairie. Ces facteurs de centralité quotidienne doivent orienter le développement des bourgs et villages.

De plus, les développements urbains récents ne respectent pas toujours l'implantation initiale du bâti (topographie, paysage), ni sa morphologie historique. Les extensions récentes sont dominées par l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espaces agri-naturels, coûteux en réseaux, favorisant le ruissellement des eaux et conduisant à une certaine banalisation architecturale et paysagère du territoire. La densité (<10 logements/ha) y est moindre que dans les tissus anciens (centre-bourg, faubourg et hameaux). De plus, elle n'augmente pas dans la période récente, au contraire : de nombreux logements se sont réalisés hors lotissement, ce qui conduit à de faibles densités (<5 log/ha), et les opérations récentes proposent des densités inférieures aux opérations plus anciennes des années 70-80.

Ville historique, culturelle, administrative, économique, la ville de Thouars exerce une forte attractivité sur l'ensemble de son territoire. Elle propose plusieurs « secteurs d'attractivité », déterminants à l'échelle du Thouarsais. Le centre ancien est en perte de vitesse, car il n'assure plus

(ou moins) ces fonctions historiques (circulation automobile, habitat, commerces...). Les zones d'activités et commerciales périphériques sont au contraire facilement accessibles quotidiennement et concentrent la majorité des emplois : il n'est plus nécessaire de fréquenter le centre-ville historique qui se dévitalise. La place Lavault peut jouer un rôle d'articulation entre le centre ancien (position de porte) et la ville (position plus centrale géographiquement).

L'agglomération thouarsaise offre un important potentiel de « nature en ville », en premier lieu grâce au Thouet, espace de nature mais aussi de récréation au cœur de l'agglomération (promenade, jardinage...). La ville est par ailleurs très arborée et les services pratiquent une gestion différenciée reconnue par le label Terre Saine. Les rôles de ces espaces verts sont à considérer lors de l'étude des potentiels de densification du tissu urbain.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été en concertation étroite avec les élus, notamment pour déterminer le degré de mobilisation des logements vacants et des « dents creuses ». L'analyse de la période passée (2002-2015) montre que 16% des surfaces construites pour l'habitat entre 2002 et 2015 l'ont été dans la tâche urbaine (et par conséquent 84% par extension de la tâche urbaine). Le potentiel de densification mobilisable s'élève lui à environ 33 ha.

Enjeux

- La mise en valeur du patrimoine et du paysage dans le cadre d'une politique globale d'attractivité du territoire, notamment sur le plan économique et touristique
- Le respect des caractéristiques paysagères et architecturales, porteurs de l'identité du territoire, notamment lors de l'aménagement de nouveaux projets
- Une meilleure organisation territoriale pour garantir un équilibre fonctionnel du territoire
- La réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels
- La répartition et la qualité des nouvelles opérations d'habitat ou d'activités
- L'intégration des nouveaux bâtiments et des nouvelles opérations, en particulier dans les paysages ouverts
- La considération des vues paysagères et patrimoniales, rares et identitaires à l'échelle du territoire
- Le maintien des linéaires et des franges boisés
- La découverte des vallées encaissées du Thouet, du Thouaret et de l'Argenton (fléchage, information, création d'itinéraires de découverte des paysages ...)
- La préservation du bocage et des bosquets
- Le maintien du paysage viticole

- Les abords des axes principaux et/ou touristiques
- Le soin à apporter aux effets “vitrine” en entrées d’agglomérations, 1^{ère} image de la ville pour le visiteur
- La valorisation paysagère de l’axe historique vers Angers, à l’heure actuelle en complet décalage avec la qualité du centre historique
- Le renforcement du lien entre la ville et le Thouet (promenade, points de vue, patrimoine...), à mettre en lien avec le thème de la « nature en ville »
- La préservation de la couronne agricole, ceinture verte et fonctionnelle autour de la ville
- Le devenir des poches agricoles enclavées dans l’agglomération, dont certaines présentent une forte valeur paysagère
- La découverte du Thouet et des vallons, originalités naturelles et paysagères du sud de l’agglomération
- La valeur paysagère des entrées est et ouest de l’agglomération
- La définition de limites d’urbanisation
- Le maintien et le renforcement du « cadrage » vert, gage de qualité et de lisibilité des franges urbaines
- L’identité paysagère et architecturale des villages et centres anciens
- La mobilisation du potentiel foncier dans le tissu urbain existant
- Les choix d’urbanisation en fonction de la hiérarchisation des tissus urbains (centres-bourgs, villages, hameaux...)
- La définition d’une densité dans les opérations nouvelles, cohérente avec l’objectif de réduction de la consommation d’espaces agro-naturels et adaptée à la diversité des tissus urbains

a. Densité et évolution démographique

Une densité proche de celle du Bocage Bressuirais

Densité de population en 2015 et évolution 1999-2015 par intercommunalités

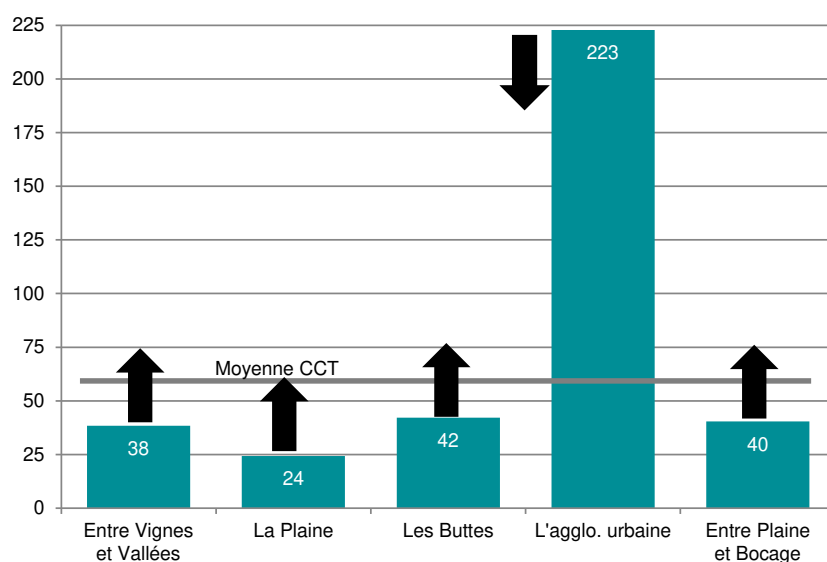
	1999	2015	évolution (%)
CA du Bocage Bressuirais	51,6	55,7	8%
CA du Choletais	125,2	131,0	5%
CA Saumur Val de Loire	78,0	81,4	4%
CC Airvaudais-Val du Thouet	31,6	30,8	-3%
CC de Parthenay-Gâtine	43,6	45,2	4%
CC du Pays Loudunais	29,0	28,8	-1%
CC du Thouarsais	57,8	58,1	1%

Source : INSEE, RP 1999 et 2015, exploitation principale.

Inférieure à la moyenne nationale (118 habitants par km²), la densité de la Communauté de Communes du Thouarsais est de 58 habitants par km². Proche de la moyenne départementale, la densité de la CC a peu évolué en cinq ans et reste très proche de celle de l'agglomération de Bressuire et au-dessus de ces voisins hors région Pays de la Loire.

Une densité très différente entre les territoires

Densité de population et évolution 1999/2015 par secteurs de la Communauté de communes du Thouarsais



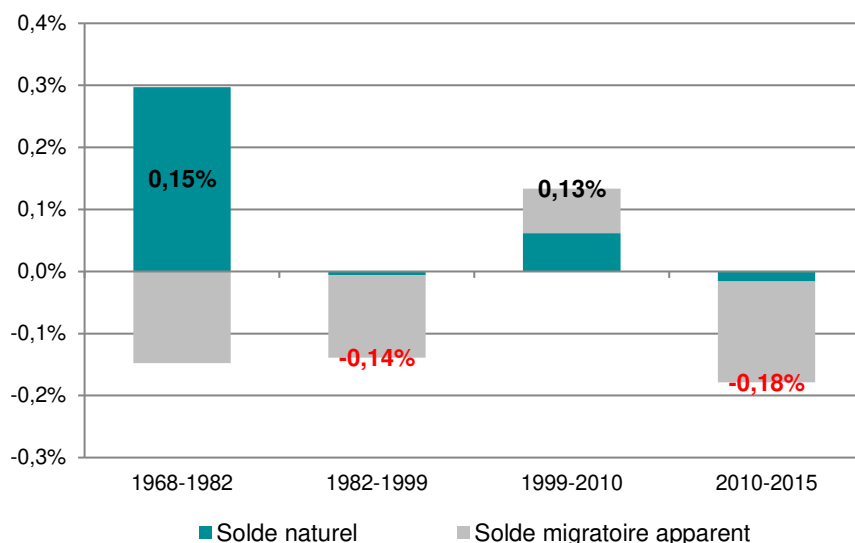
Source : INSEE, RP 2012, exploitation principale.

La densité est plus élevée dans l'agglomération urbaine que dans les autres secteurs plus ruraux. Dans ces derniers, la densité progresse depuis 1999 à l'inverse de l'agglomération urbaine.

Une croissance démographique relativement faible et stable depuis 40 ans

Sur la période longue (1999-2015), la croissance démographique de la CC du Thouarsais est atone (en moyenne -0,01%/an).

Evolution de la croissance démographique sur la Communauté de communes du Thouarsais



Source : INSEE, RP de 1968 à 2015, exploitation principale.

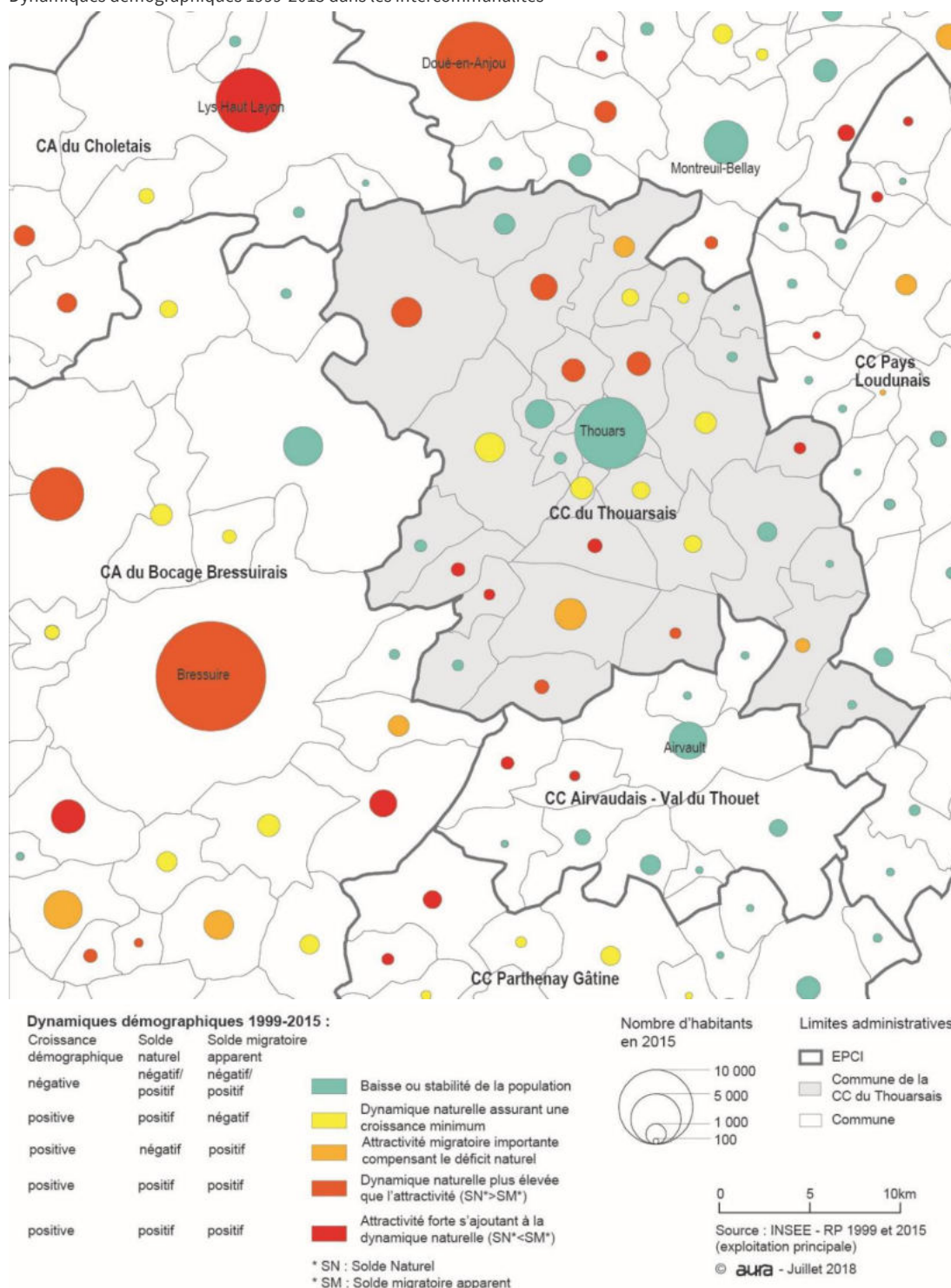
La population entre les deux périodes intercensitaires est restée très stable dans la partie nord de la région Nouvelle Aquitaine : sur environ 40 ans, la population du Thouarsais a peu varié en volume, entre 36 000 et 37 000 habitants.

On peut distinguer quatre périodes :

- une hausse du nombre d'habitants jusqu'en 1982, alimentée par un excédent naturel (plus de naissances que de décès) compensant le déficit migratoire (départ de population),
- une baisse de la population jusqu'en 1999, résultant d'un déficit migratoire et d'un solde naturel nul,
- une hausse de la population entre 1999 et 2010, composé d'un excédent naturel supérieur à l'excédent migratoire,
- une légère baisse de la population entre 2010 et 2015, résultant d'un léger déficit du solde naturel et d'un déficit du solde migratoire, signifiant une perte de l'attractivité résidentielle.

Perte de dynamisme dans les communes de l'agglomération urbaine de Thouars

Dynamiques démographiques 1999-2015 dans les intercommunalités

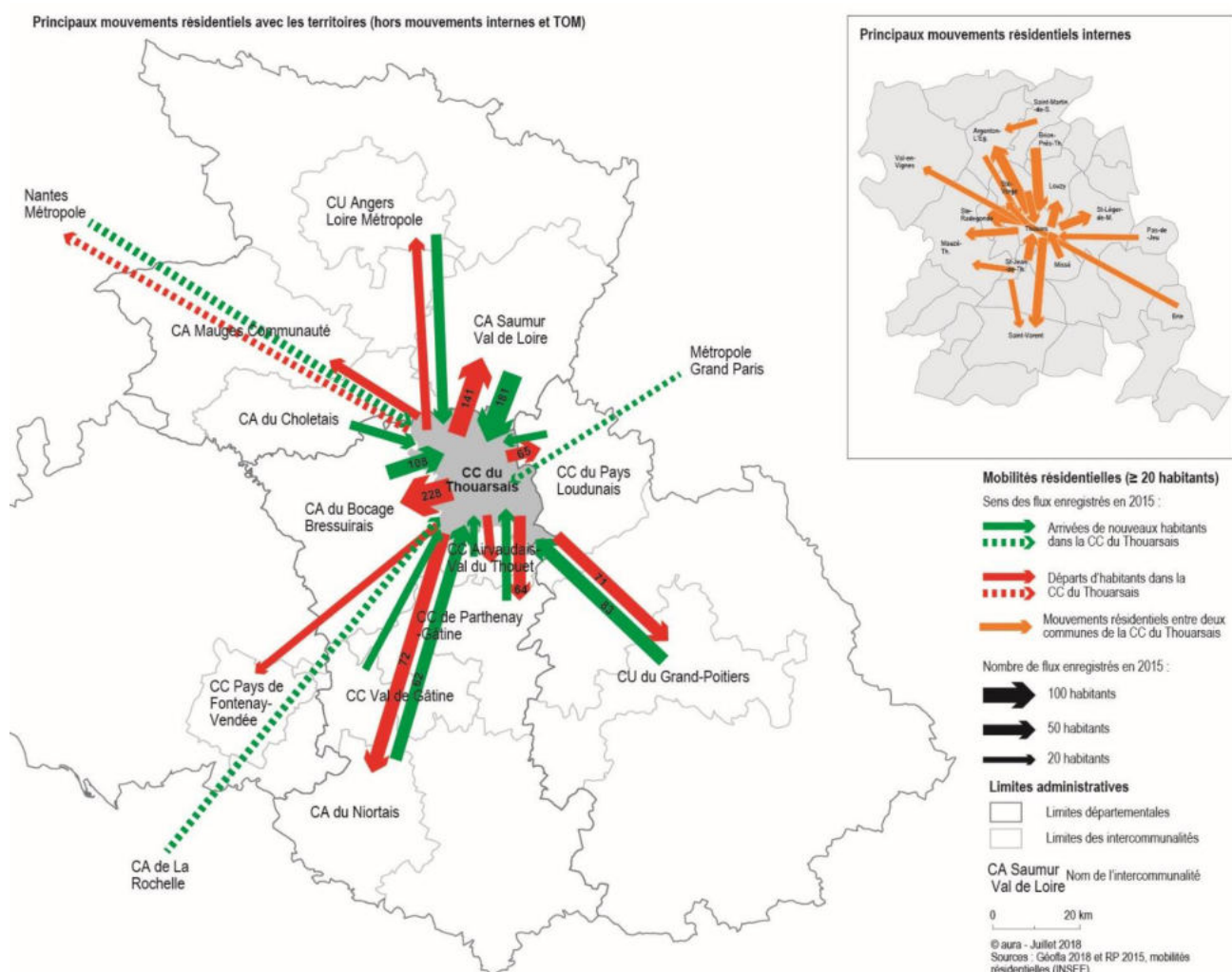


Sur la période longue, les principaux pôles des intercommunalités connaissent un ralentissement de leur croissance démographique. **Thouars et sa périphérie n'échappent pas à cette tendance : les communes au nord de Thouars et du Saint-Varentais accueillent plus de population que celles du secteur de l'agglomération urbaine de Thouars.**

b. Les mobilités résidentielles

Un territoire attractif pour les ménages du Saumurois

Mobilités résidentielles en 2015 avec la Communauté de communes du Thouarsais



En 2015, le Thouarsais enregistre l'installation de 1 140 nouveaux habitants et le départ de 1 291 individus, soit un léger déficit de 151 personnes sur un an.

Parmi les nouveaux habitants, 16% d'entre eux résidaient dans le Saumurois, 9% dans l'agglomération de Bressuire et 7% dans celle du Grand Poitiers.

A l'inverse, **18% des départs s'installent dans l'agglomération de Bressuire, 11% dans le Saumurois et 6% dans l'agglomération niortaise.**

Aux regards de ces mobilités résidentielles, le Thouarsais attire principalement les ménages du Saumurois et perd des habitants au profit du Bocage Bressuirais, des CC du Pays Loudunais et de Parthenay-Gâtine et de Mauges Communauté.

Au sein de la CC du Thouarsais, environ mille habitants ont changé de domicile en 2015.

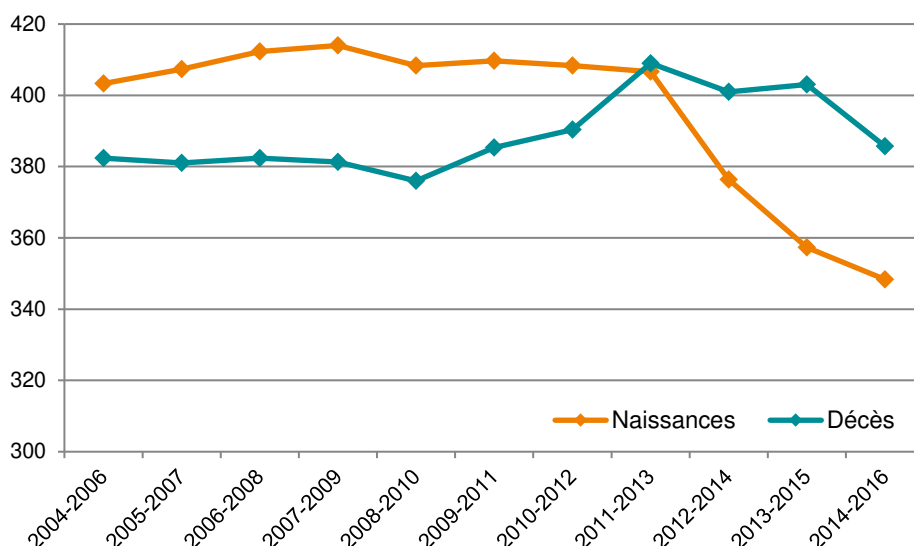
30% de ces échanges concernent la seule ville de Thouars. Elle enregistre 358 départs (dont 20% vers Sainte-Radegonde, 13% vers Argenton-l'Église, 10% vers Louzy et 10% vers Saint-Léger-de-Montbrun...) et l'arrivée de 257 personnes (19% venant de Brion-Près-Thouet, 16% de Sainte-Radegonde, 14% de Saint-Jean-de-Thouars...). **Thouars perd donc des habitants en 2015 (-102), au profit des autres communes du Thouarsais.**

8% de ces mobilités internes sont liées à Sainte-Radegonde (notamment 126 arrivées), 8% de ces échanges émanent de Saint-Jean-de-Thouars (notamment 104 départs) et 6% avec Argenton l'Église.

c. Naissances et décès

Baisse du nombre de naissances depuis 2012

Evolution des naissances et des décès sur la Communauté de communes du Thouarsais (moyenne triennale glissante)



Source : INSEE, Etat-civil, naissances et décès domiciliés par communes.

Avant 2012, le nombre de naissances est relativement stable et supérieur au nombre de décès dans la CC du Thouarsais, un excédent naturel qui contribuait à la croissance démographique.

En 2012, le Thouarsais enregistre autant de naissances que de décès sur son territoire (environ 400). La courbe s'inverse par la suite avec une baisse régulière du nombre de naissances, pour atteindre en moyenne un volume de 350 contre un nombre de décès plus important (en moyenne 390), se réduisant sur la période récente. **Depuis 2012, la CCT connaît un déficit du solde naturel, lié au vieillissement de la population et au départ des jeunes vers d'autres territoires.**

2. PORTRAIT DES HABITANTS

a. Population par âge

Important départ de jeunes et vieillissement de la population

Entre 1999 et 2015, la population âgée de moins de 30 ans de la CCT baisse (-1 034), liée au départ de jeunes vers d'autres territoires pour la poursuite d'études ou la recherche d'un premier emploi. Elle concerne essentiellement les 15-29 ans (-1 282), à l'inverse des 0-4 ans (+433).

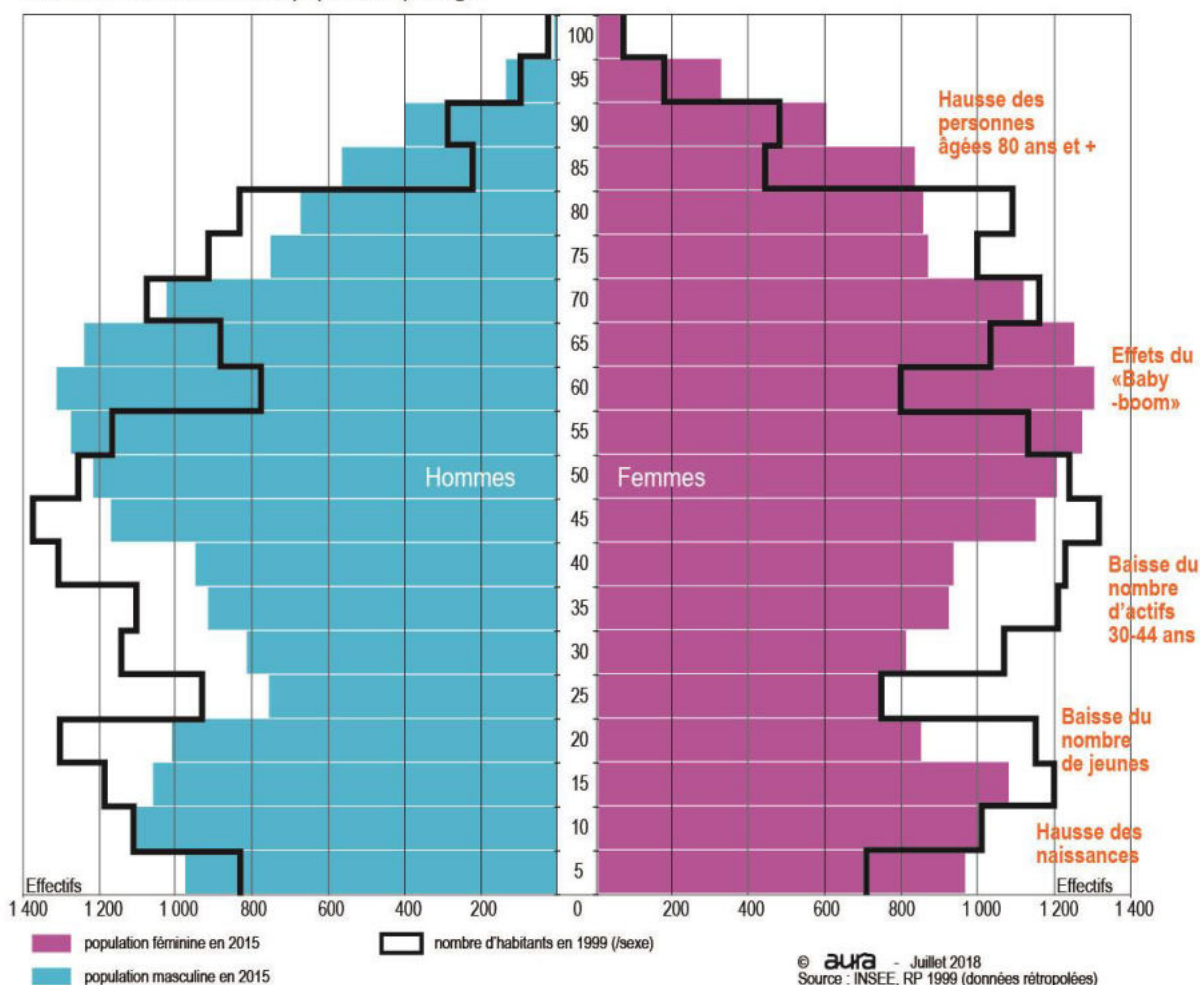
Parallèlement à cette tendance, **le Thouarsais est touché par le vieillissement de sa population** : hausse des quinquagénaires et plus (+3 097), conjuguée à l'arrivée à la retraite de la génération du baby-boom. Ce mouvement est amplifié par l'augmentation de l'espérance de vie.

En seize ans, on observe sur le territoire :

- une baisse du nombre de jeunes (-1 034 pour les 15-29 ans),
- une baisse du nombre d'actifs âgés entre 30 et 49 ans (-1 458),

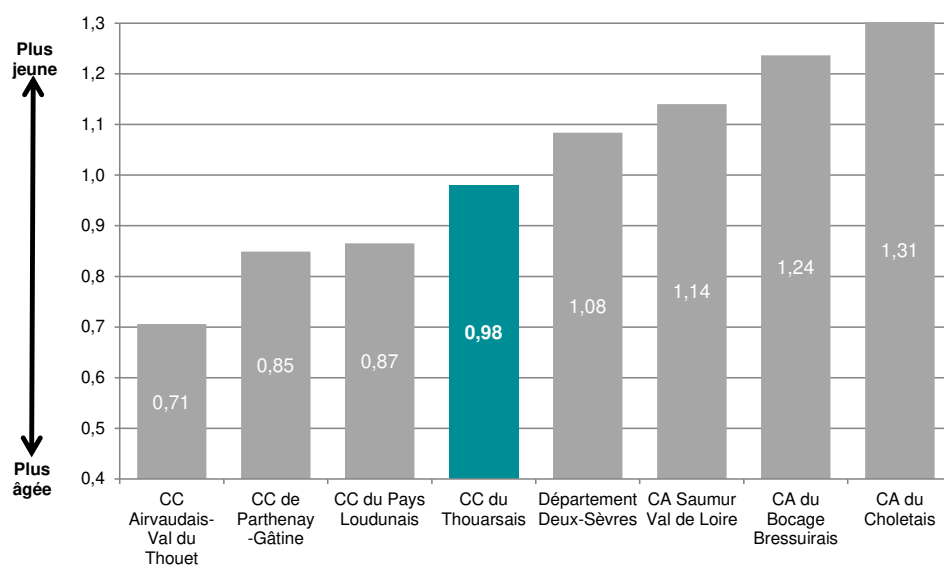
- les effets du « baby-boom », avec une hausse des 50-69 ans (+1 901),
- une hausse des personnes âgées de 80 ans et plus (+1 196).

Evolution 1999-2015 de la population par âge



Une population plus âgée que la moyenne départementale

Indice de jeunesse en 2015 par territoires



Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

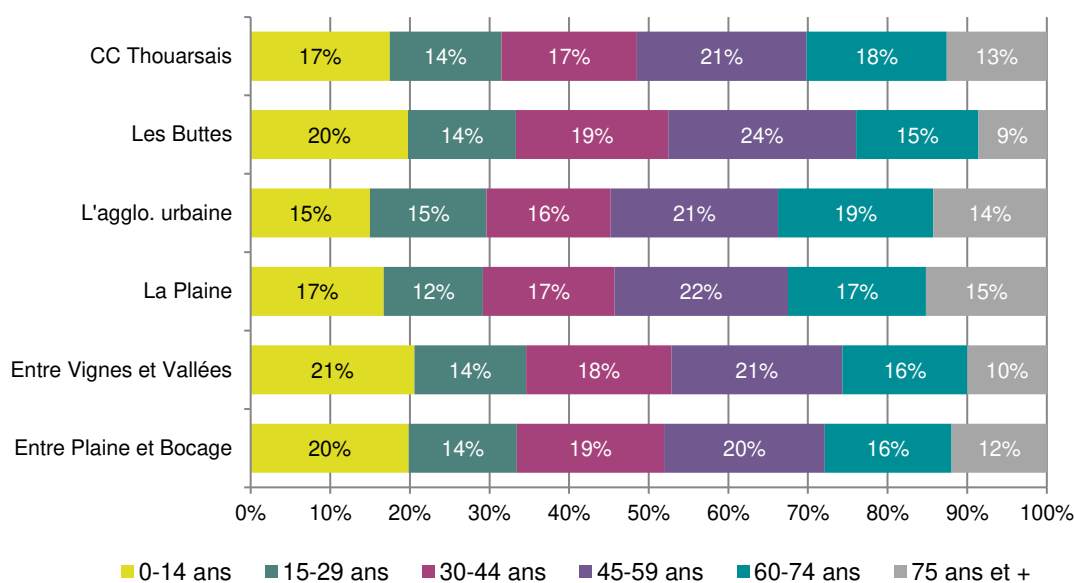
L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre d'habitants âgé de moins de 20 ans et ceux ayant 65 ans et plus. Si le rapport est supérieur à 1, la population âgée de moins de 20 ans est plus nombreuse et inversement si le rapport est inférieur à 1.

En 2015, le Thouarsais compte un peu plus de personnes âgées de 65 ans et plus que de moins de 20 ans (0,98 soit respectivement 8 183 contre 8 351 personnes). Cette tendance est inverse à 2010 (1,13).

Hormis l'agglomération de Bressuire, l'ensemble des intercommunalités des Deux-Sèvres ont un indice de jeunesse inférieur à 1, en dessous de la moyenne départementale. La population des EPCI³ du Maine-et-Loire est moins âgée également.

Concentration de population âgée dans les communes de l'agglomération urbaine et de la Plaine

Répartition de la population par âge en 2015 par secteurs de la CCT (%)



Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

La proportion de personnes âgées de 60 ans et plus dépasse 30% dans les secteurs de l'agglomération urbaine et de la Plaine. A l'inverse dans les autres secteurs, la population est plus jeunes en regard de la part des moins de 30 ans proche de 35%.

Impact des structures d'hébergement sur la part des habitants âgés de 75 ans et plus

	Nombre de lits	Population >75 ans		% lits /pop. >75 ans
		Nombre	% pop. totale	
Val-en-Vignes	22	234	12%	9%
Oiron	150	256	28%	59%
Saint-Martin-de-Sanzay	77	146	14%	53%
Saint-Varent	96	394	16%	24%
Thouars	259	1 641	18%	16%

© aura – Sources : Base FINESS au 06/07/2018 et INSEE, RP 2015, population par âge.

La présence d'établissements pour personnes âgées impacte particulièrement les résultats démographiques pour :

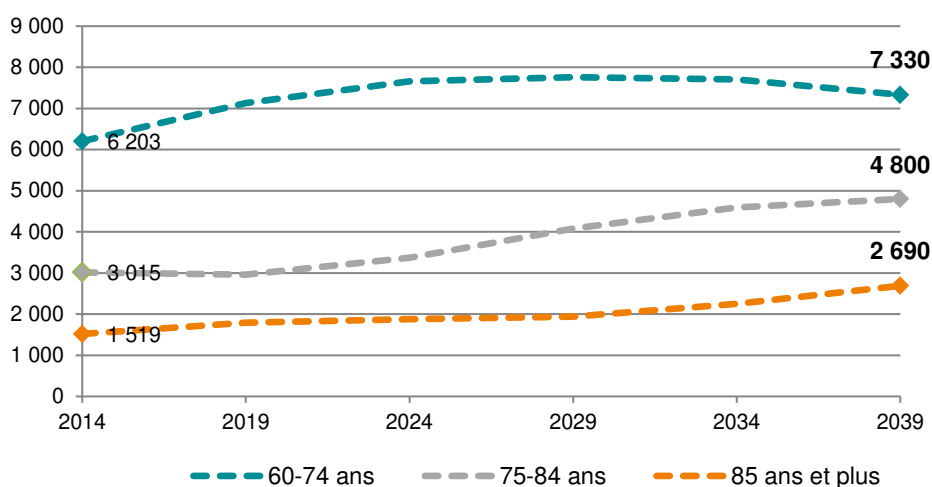
- Oiron, 28% de la population est âgée de 75 ans et plus, le nombre de lits représentant 59% de cette population,

³ Etablissement public de coopération intercommunale ou intercommunalité
::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 87

- Saint-Martin-de-Sanzay, la capacité de l'EHPAD représente plus de la moitié de la population âgée de 75 ans et plus.

L'augmentation de l'espérance de vie combinée au passage aux âges élevés des générations issues du baby-boom, devrait entraîner une hausse importante de la part des populations les plus âgées dans la population thouarsaise, comme le démontre l'extrait ci-dessous de l'étude réalisée⁴.

Projection des populations âgées par tranche d'âge



Source : INSEE, RP 2014 et Projections © Compas.

A l'horizon 2040, la part des 60 ans et plus représenterait près de 40% de la population Thouarsaise.

b. Population par CSP

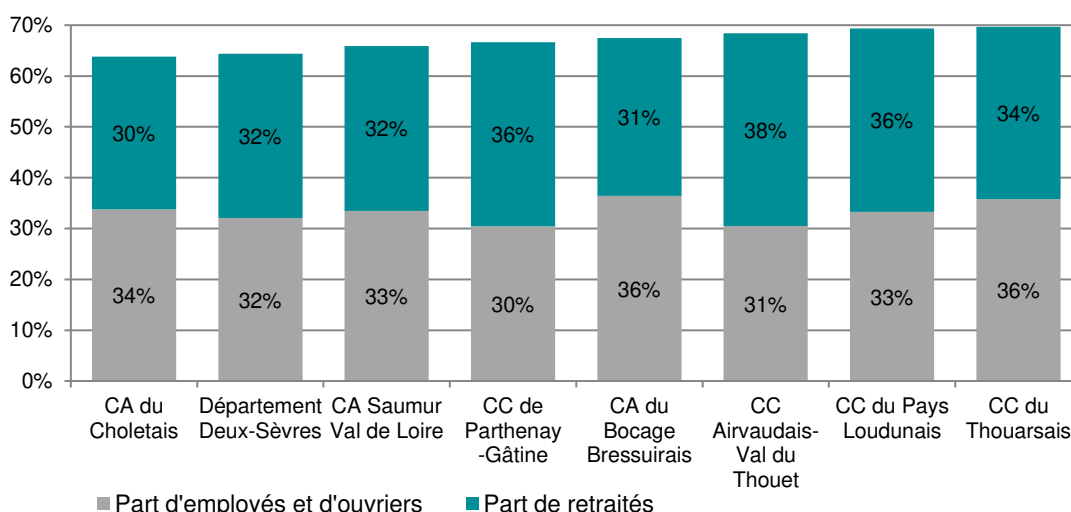
36% de la population occupent un emploi d'ouvrier ou d'employé et 34% sont retraités

On compte en 2015 près de 29 600 habitants âgés de 15 ans et plus dans la CC du Thouarsais, soit 82% de la population totale.

Dans le Thouarsais, 36% de la population âgée de 15 ans et plus occupe un emploi d'ouvrier et de retraité en 2015. Plus d'un tiers de la population thouarsaise est retraité.

Cette part de retraités, d'ouvriers et d'employés est plus élevée, en comparaison des intercommunalités.

Part des employés/ouvriers et des retraités parmi la population de 15 ans et plus en 2015 (en %)

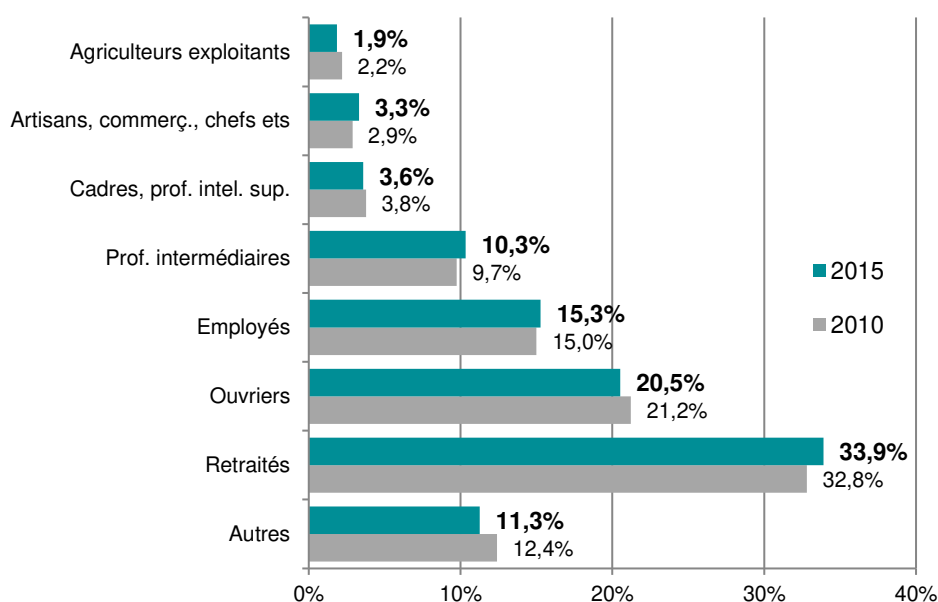


Source : INSEE, RP 2015, exploitation complémentaire.

⁴ Extrait de l'étude sur l'analyse des besoins sociaux réalisée par Compas en Juin 2018 pour le Centre intercommunal d'action sociale du Thouarsais.

Hausse de la part des retraités et des professions intermédiaires entre 2010 et 2015

Evolution 2010-2015 de la répartition de la population de 15 ans et plus par catégories socioprofessionnelles (CSP, en %)



Source : INSEE, RP 2010 et 2015, exploitation complémentaire.

La catégorie Autres regroupe la population au chômage et inactive.

Près de 10 600 personnes occupent un poste d'employés ou d'ouvriers dans le Thouarsais en 2015. Dans le Thouarsais, on compte presque autant de retraités (environ 10 000) que d'ouvriers et d'employés en 2015.

Entre 2010 et 2015, la part des employés et des ouvriers reste stable (36%) et leurs effectifs se réduisent (-185). Quant aux retraités, leur poids augmente d'un point en 5 ans et ils augmentent de 271 personnes.

4 116 habitants déclarent exercer un emploi de cadre ou de profession intermédiaire. Leur part n'évolue pas au cours des cinq dernières années (14%) et leur nombre progresse légèrement (+85).

Des catégories socioprofessionnelles très différentes entre les secteurs

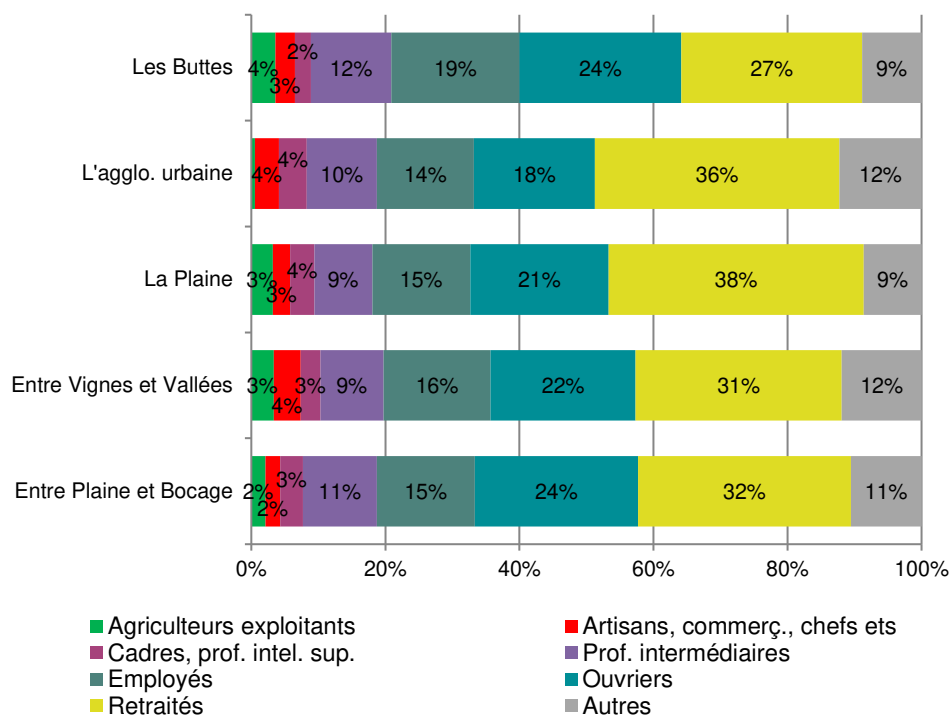
Les territoires de la Plaine, de Vignes et Vallées et des Buttes ont une part plus importante d'agriculteurs exploitants (4%) que les autres.

L'agglomération urbaine accueille plus de cadres et de professions intermédiaires en nombre mais en part, les secteurs de la CTT sont très identiques.

Pour les retraités, on retrouve le poids le plus élevé dans le secteur de la Plaine avec Oiron (38%) et dans une proportion moindre dans l'agglomération urbaine (36%).

On retrouve également un poids plus élevé de professions intermédiaires (12%), d'employés (19%) et d'ouvriers (24%) dans le secteur des Buttes.

Répartition de la population de 15 ans et plus par catégories socioprofessionnelles (CSP) en 2015 (%) par secteurs



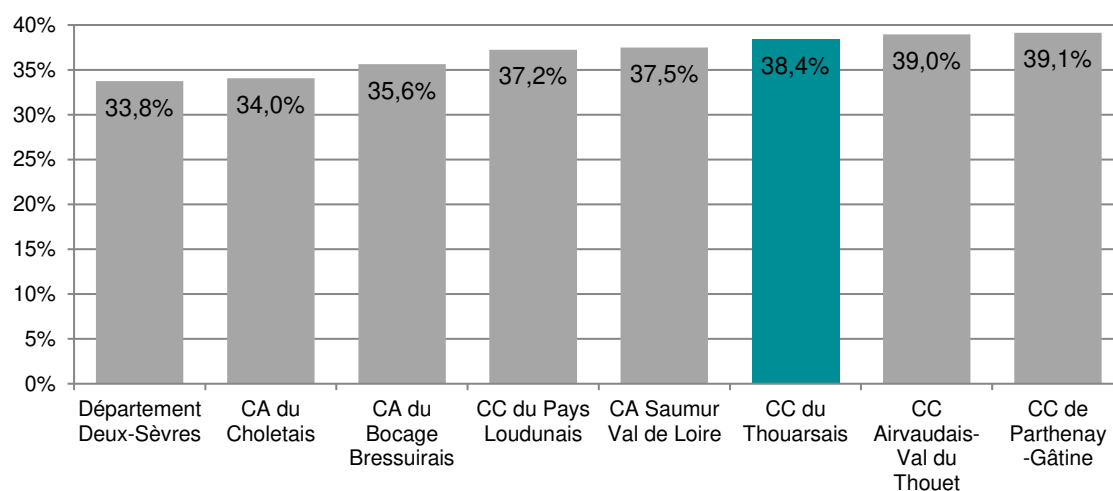
Source : INSEE, RP 2015, exploitation complémentaire.

c. Population par niveau de diplômes

En moyenne des habitants aux niveaux de formation faibles

En 2015, la part de personnes ne disposant que d'une formation de base ou « sans diplôme » s'élève à 38% dans le Thouarsais (10 650 habitants), comparable aux territoires voisins, supérieure à la moyenne départementale.

Part de la population sans diplôme ou titulaire BEPC, brevet des collèges ou DNB en 2015 (%)

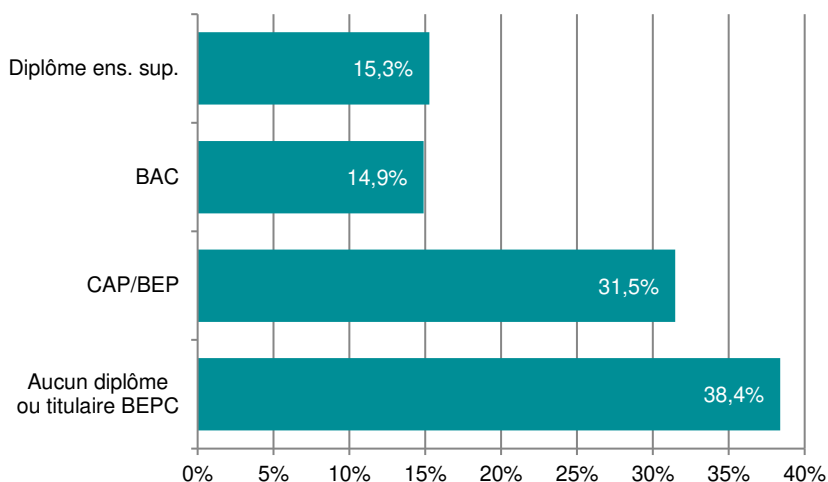


Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

31% de la population est diplômée d'un CAP ou d'un BEP

Environ 8 700 personnes sont diplômées d'un CAP/BEP, diplôme le plus représenté dans le Thouarsais. Près de 4 130 habitants ont obtenu un Baccalauréat et autant un diplôme de niveau supérieur.

Répartition de la population de 15 ans et plus non scolarisée du Thouarsais en 2015 (%)



Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

En 2015, la part des habitants sans diplôme la plus élevée est située dans l'agglomération urbaine (40%), celle avec un niveau CAP/BEP dans le secteur des Buttes (36%). La proportion de bacheliers est identique dans tous les secteurs de la CCT (15%)

La proportion de population diplômée du supérieur est un peu plus importante dans l'Agglomération urbaine (16%) que dans le reste de la CCT (14%).

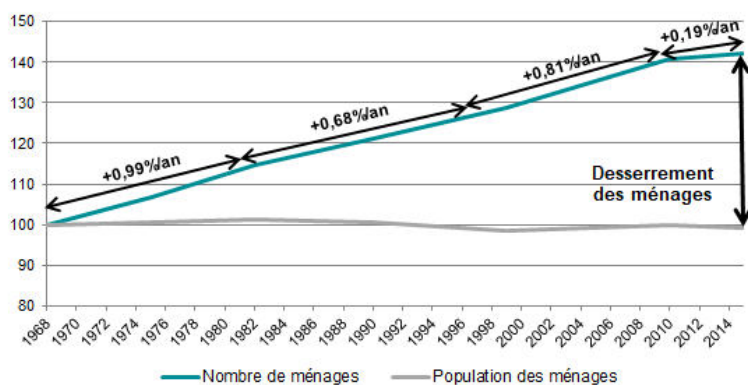
3. LES MENAGES

a. Evolution du nombre et taille moyenne des ménages

Une hausse très importante du nombre de ménages dans le Thouarsais

Le nombre de ménages dans le Thouarsais s'élève à 16 155 en 2015, en hausse de 0,2%/an sur la période 2010-2015, soit une croissance plus rapide que celle de la population. **Ainsi, le nombre de ménages s'est accru de 42% en 47 ans, alors que dans le même temps le nombre d'habitants est resté relativement stable (+0,3%).**

Evolution du nombre et de la population des ménages dans le Thouarsais (indice 100 en 1968)



Source : INSEE, RP 1968 à 2015, exploitation principale.

Poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages par territoires

	1999	2010	2015
CC Airvaudais-Val du Thouet	2,36	2,17	2,09
CC de Parthenay-Gâtine	2,37	2,20	2,17
CC du Pays Loudunais	2,37	2,21	2,18
CC du Thouarsais	2,39	2,22	2,18
Département Deux-Sèvres	2,41	2,24	2,21
CA Saumur Val de Loire	2,44	2,27	2,23
CA du Choletais	2,54	2,31	2,26
CA du Bocage Bressuirais	2,58	2,35	2,34

Source : INSEE, RP 1999, 2010 et 2015, exploitation principale.

La taille moyenne des ménages n'a cessé de se réduire, passant de 3,13 en 1968, à 2,4 en 1999 et 2,18 en 2015. On l'explique par deux grandes évolutions majeures : **le vieillissement des ménages** (les enfants quittent le foyer, les ménages restent avec 1 ou 2 personnes) **et la croissance du nombre de divorces.**

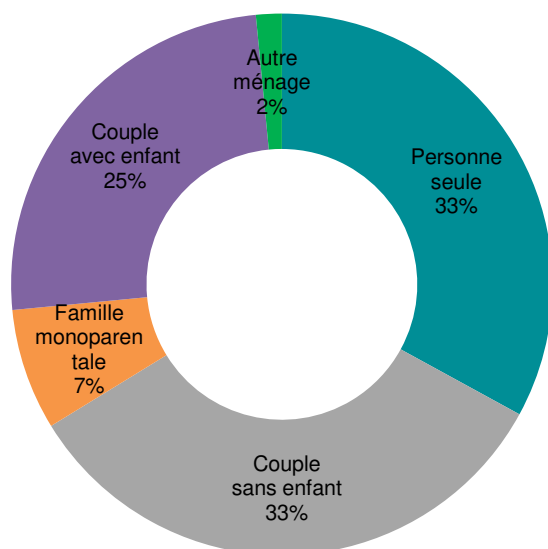
Ces deux tendances créent des familles en général plus petites (célibataires, couples sans enfant, familles monoparentales, personnes veuves...), ce qui engendre **de nouveaux besoins en logements.**

Le rythme de la baisse de la taille moyenne des ménages ralentit avec le vieillissement de la population thouarsaise : en moyenne -0,4% par an entre 2010 et 2015 contre -0,7% par an entre 1999 et 2010.

b. Composition des ménages

Deux ménages sur trois se composent d'une personne seule ou d'un couple sans enfant

Composition des ménages en 2015 dans le Thouarsais (%)



Source : INSEE, RP 2015, exploitation complémentaire.

5 372 ménages du Thouarsais se composent d'un couple sans enfant, soit un ménage sur trois en 2012. Cette part varie de 32% dans l'Agglomération urbaine à 36% dans les Buttes.

On compte également 5 322 personnes seules qui représentent près d'un tiers des ménages. Leur proportion est plus élevée dans les communes de l'agglomération urbaine (40%)

4 031 ménages se composent aussi de couples avec enfant(s). Leur part diffère d'un secteur à l'autre : elle s'élève à 19% dans l'agglomération urbaine contre 33% dans le secteur Plaine et Bocage.

La part des familles de 3 enfants et plus dans le Thouarsais s'élève à 7%, elle est plus importante dans le secteur Vignes et Vallées (10%).

c. Revenu des ménages

Le revenu disponible d'un ménage, également appelé "niveau de vie", est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation (UC) qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC.

La géographie territoriale est au 1^{er} janvier 2016, donc avant la recomposition territoriale pour le Maine-et-Loire.

Un niveau de vie des ménages du Thouarsais qui progresse moins vite

Le revenu médian disponible des ménages du Thouarsais est de 1 558€ par unité de consommation (UC) **en 2015. Il reste relativement proche de celui des intercommunalités voisines** (1 522 pour le Loudunais, 1 575 pour l'Airvaudais et 1 577 pour le Bocage Bressuirais), mais inférieur aux moyennes départementale, régionale et nationale.

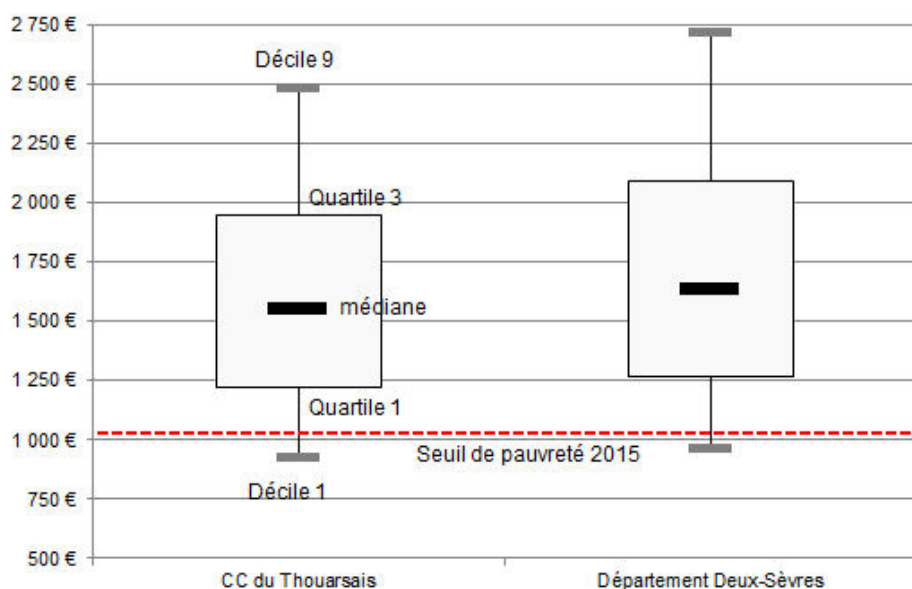
Entre 2013 et 2015, le revenu des ménages du Thouarsais progresse de +0,9%, hausse la plus faible parmi les territoires de comparaison.

Evolution 2013-2015 du revenu médian disponible par intercommunalités (en € par mois et par unité de consommation)

	2013	2015	Evolution
CC du Pays Loudunais	1 507 €	1 522 €	+1,0%
CC de Parthenay-Gâtine	1 521 €	1 538 €	+1,1%
CC du Vihiersois Haut-Layon	1 508 €	1 539 €	+2,1%
CC du Thouarsais	1 544 €	1 558 €	+0,9%
CC Airvaudais-Val du Thouet	1 553 €	1 575 €	+1,4%
CA du Bocage Bressuirais	1 551 €	1 577 €	+1,7%
CA Saumur Loire Développement	1 555 €	1 583 €	+1,8%
Département Deux-Sèvres	1 611 €	1 640 €	+1,8%
Région Nouvelle-Aquitaine	1 651 €	1 679 €	+1,7%
France métropolitaine	1 682 €	1 714 €	+1,9%

Source : INSEE, DGFip 2012 et 2015, revenu médian disponible.

Revenu disponible par déciles en 2015 (en € par mois et par unité de consommation)



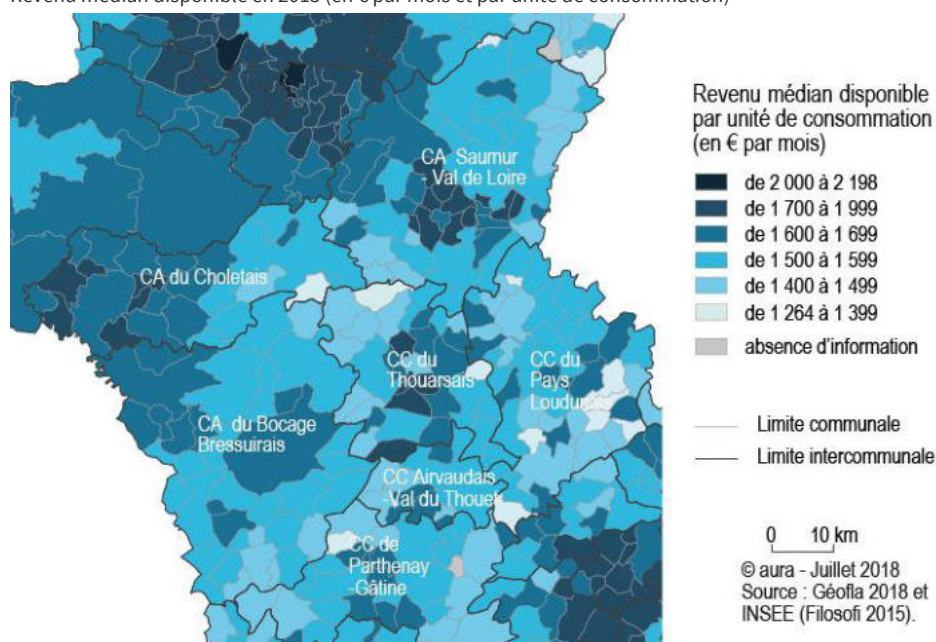
Source : INSEE, DGFiP 2015, revenu disponible par déciles.

Pour 3 ménages du Thouarsais sur 4, le revenu disponible s'établit entre 1 220 et 1 950 € par mois. Les revenus les plus bas dans le Thouarsais s'élèvent à environ 930 € alors que ceux de la moyenne départementale sont de 962 €.

Les revenus les plus aisés sont moins importants dans le Thouarsais que ceux calculés au niveau du département (2 500 contre 2 750 €).

Un niveau de vie des ménages du Thouarsais proche des intercommunalités voisines

Revenu médian disponible en 2015 (en € par mois et par unité de consommation)



4. LE PARC DE LOGEMENTS

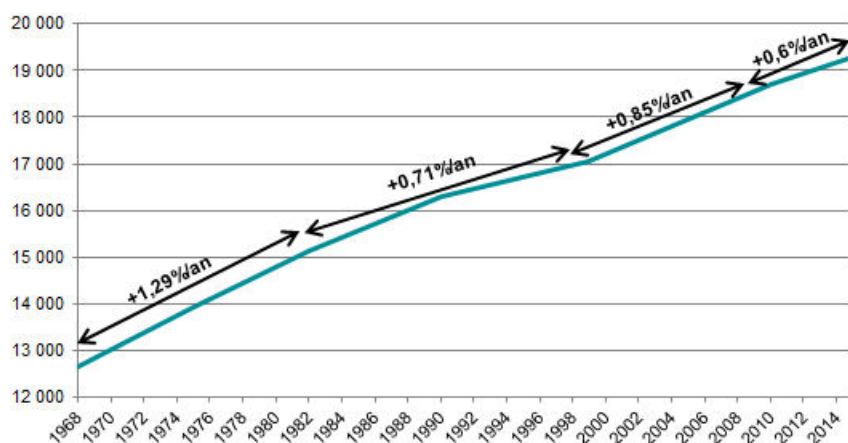
a. Structure de l'offre

Un parc de logements qui ne cesse de s'accroître

Le Thouarsais compte environ 19 300 logements en 2015, en hausse de 0,6%/an (+853) sur la période 2010-2015, soit une croissance six fois plus rapide que celle de la population. Ainsi, **le parc de logements s'est accru de 53% en 47 ans, alors que dans le même temps la population est restée stable (+0,3%).**

La hausse du parc de logements sur cette période longue est comparable à celle observée dans les intercommunalités voisines. La croissance du parc s'accroît en moyenne de +0,9%/an contre +1,2%/an à l'échelle départementale.

Evolution du parc de logements dans le Thouarsais

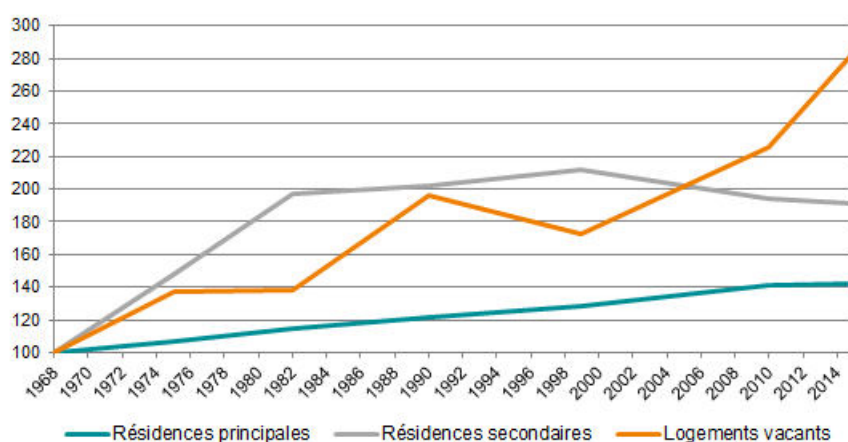


Source : INSEE, RP 1968 à 2015, exploitation principale.

Hausse régulière du nombre de résidences principales

En 2015, le Thouarsais compte 16 155 résidences principales, 1 005 logements occasionnels et 2 124 logements inoccupés. **Sur la période longue, le parc des résidences principales a augmenté près de 4 800 unités. Depuis 2010, la croissance de ce parc s'est fortement réduite (+0,2%/an), plus faible que la moyenne des intercommunalités voisines et départementale (+0,6%/an).**

Evolution du parc des résidences principales, secondaires et logements vacants (indice 100 en 1968)

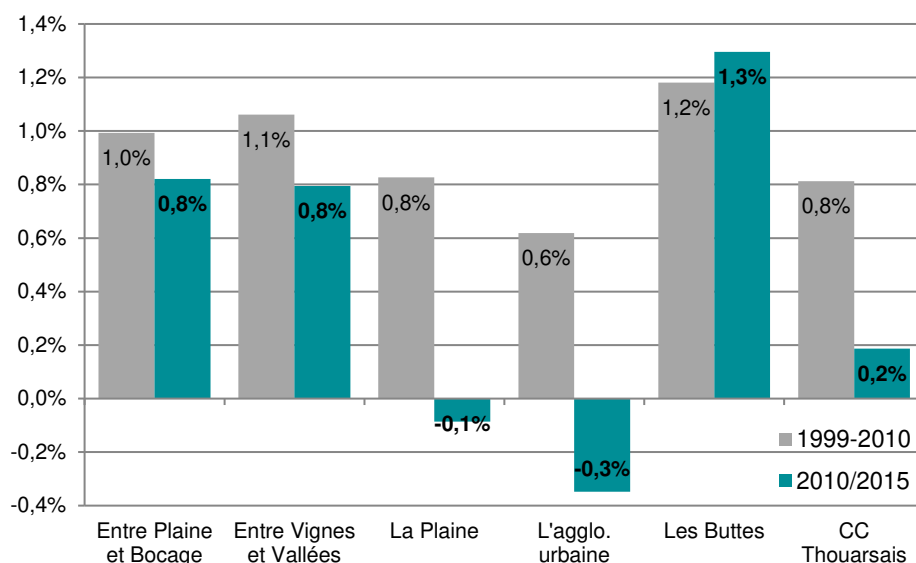


Source : INSEE, RP 1968 à 2015, exploitation principale.

Quant aux résidences secondaires, leur nombre baisse depuis 1999, sans doute reconverties en résidences principales. Dans le même temps, **le parc de logements vacants a augmenté** (+833 entre 1999 et 2015).

Un parc qui augmente plus vite dans les Buttes et en nette baisse dans l'agglomération urbaine

Evolution de la croissance du parc des résidences principales par secteurs (en %/an)

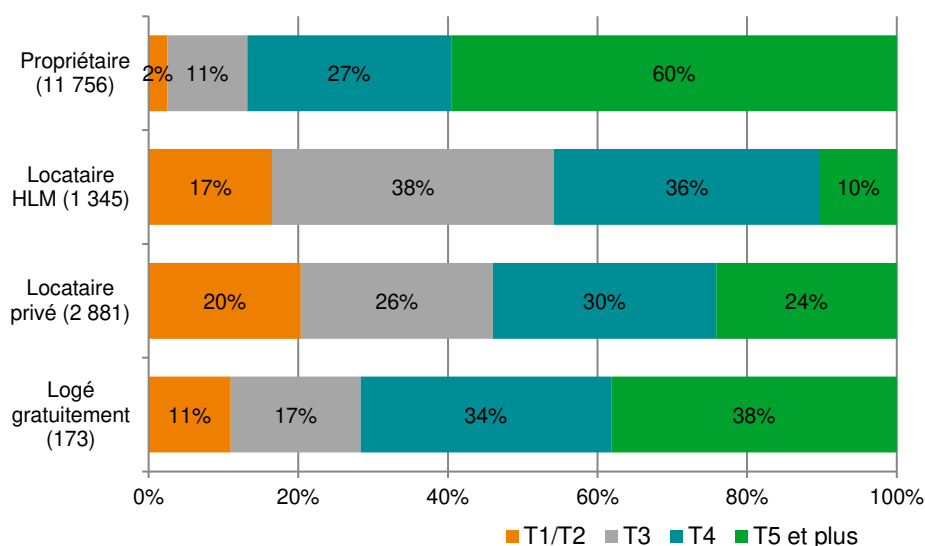


Source : INSEE, RP 1999 à 2015, exploitation principale.

La croissance du parc des résidences principales est plus soutenue dans le secteur des Buttes, à contrario du reste du Thouarsais. Ce parc baisse sur la période récente dans la Plaine (-6) et surtout dans l'agglomération urbaine (-142 unités entre 2010 et 2015).

Prédominance de maisons individuelles occupées par des propriétaires

Répartition des résidences principales par taille selon le statut d'occupation en 2015 dans le Thouarsais (%)



Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

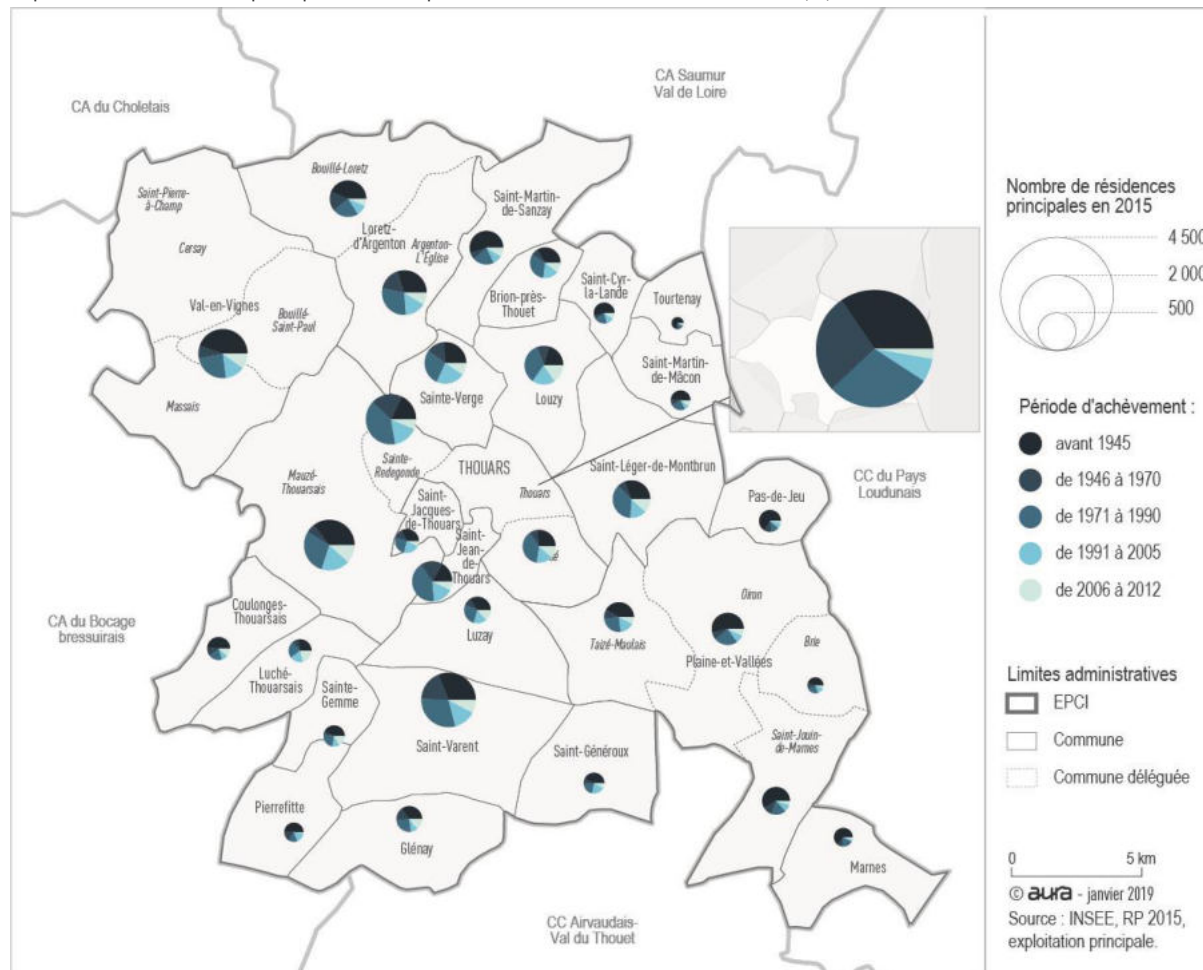
Le parc de résidences principales dans le Thouarsais se compose de maisons (90%) occupées par des propriétaires (73%). 77% de ces résidences principales sont des types 4 ou 5 et plus.

Hors de l'Agglomération urbaine, cette offre résidentielle est encore plus spécialisée : en moyenne 97% de maisons, 83% de propriétaires et 84% de T4/T5 et plus. Cette spécialisation du marché du logement se retrouve également dans les intercommunalités voisines (de 75% dans le Choletais à 95% de maisons dans l'Airvaudais) et à l'échelle départementale (86% de maisons).

35% des résidences principales ont été construites avant 1945

Près de 5 600 résidences principales ont été construites avant 1945, soit 35% du parc total du Thouarsais en 2015. Cette part est très variable d'une commune à l'autre. Elle s'élève à 18% à Sainte-Radegonde contre 66% à Pas-de-Jeu ou 71% à Tourtenay. La part atteint 53% dans le secteur de la Plaine.

Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement dans le Thouarsais (%)



A l'inverse, le parc construit depuis moins de dix ans s'élève à environ 1 200 unités, représentant 7% des résidences principales en 2015.

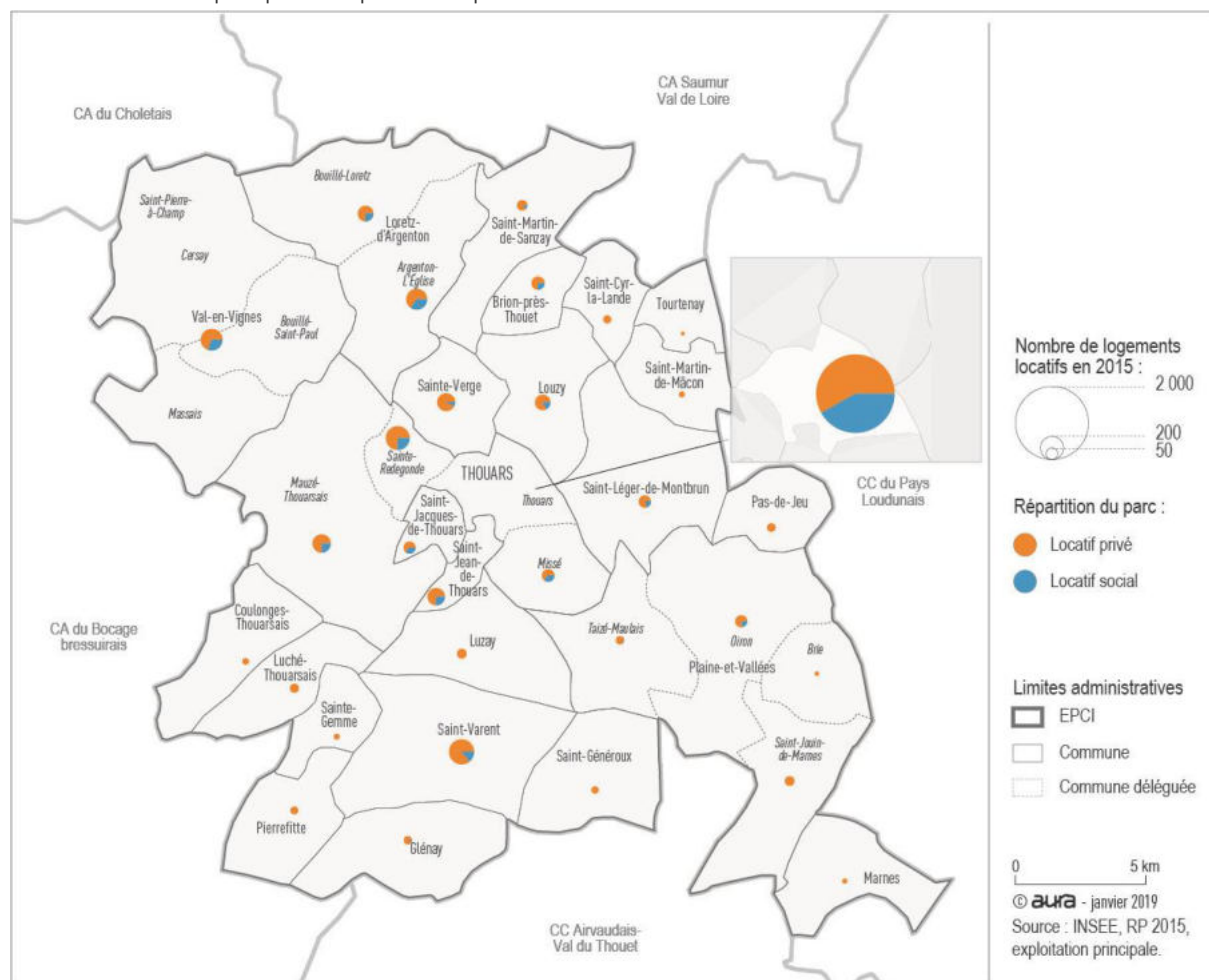
La part de ce parc récent passe de 5% dans les communes de l'agglomération urbaine à 11% dans le secteur Plaine et Bocage. Il atteint 20% à Luché-Thouarsais, qui a dû étendre son bourg pour répondre aux besoins de nouveaux habitants.

26% des ménages sont locataires, un parc locatif concentré dans la ville centre

Dans le Thouarsais, le parc locatif est de 4 226 logements en 2015, dont 32% gérés par un bailleur social. **69% du parc locatif est concentré dans l'agglomération urbaine (dont 78% à Thouars).** Le parc locatif se compose **pour 63% de maisons et 61% des logements loués sont des types 3 ou 4.**

Toutes les communes thouarsaises proposent du logement locatif

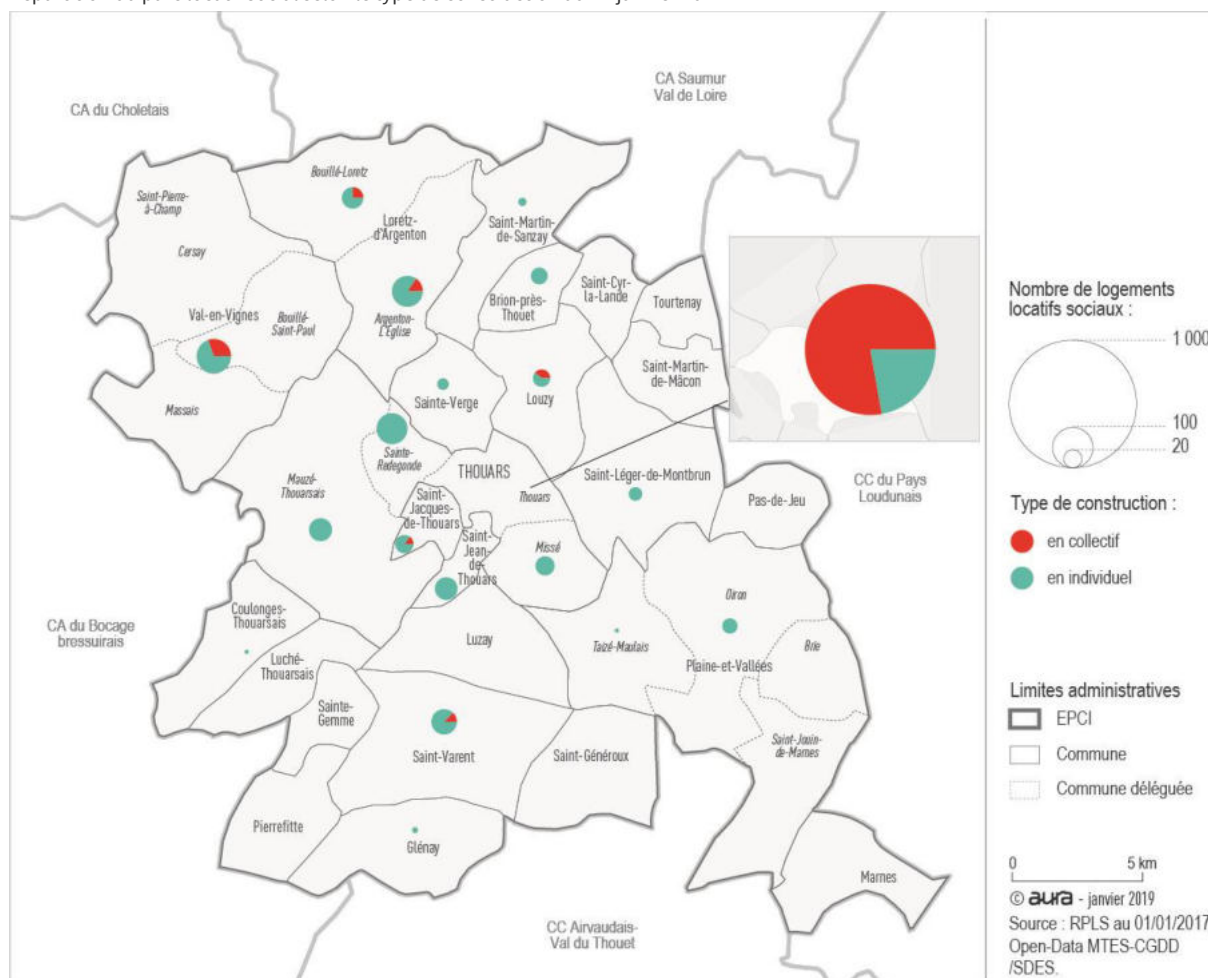
Nombre de résidences principales occupées dans le parc locatif en 2015



Au 31/12/2017⁵, la CC du Thouarsais compte 1 483 logements locatifs sociaux, dont 71% situés à Thouars, **58% de logements en collectifs et 77% composés de T3/T4**.

Le parc locatif social en collectif concentré principalement à Thouars

Répartition du parc locatif social selon le type de construction au 1^{er} janvier 2017



On recense 868 logements sociaux en collectif dans le Thouarsais. 94% de ce parc est situé à Thouars.

Le parc individuel s'élève à 615 logements sociaux répartis dans dix-neuf communes thouarsaises. 38% est localisé à Thouars, 9% à Sainte-Radegonde et 8% chacune à Val-en-Vignes et Argenton-L'Église.

⁵ Source : Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2017, données Open-Data Ministère de la Transition écologique et solidaire (CGDD-SDES)

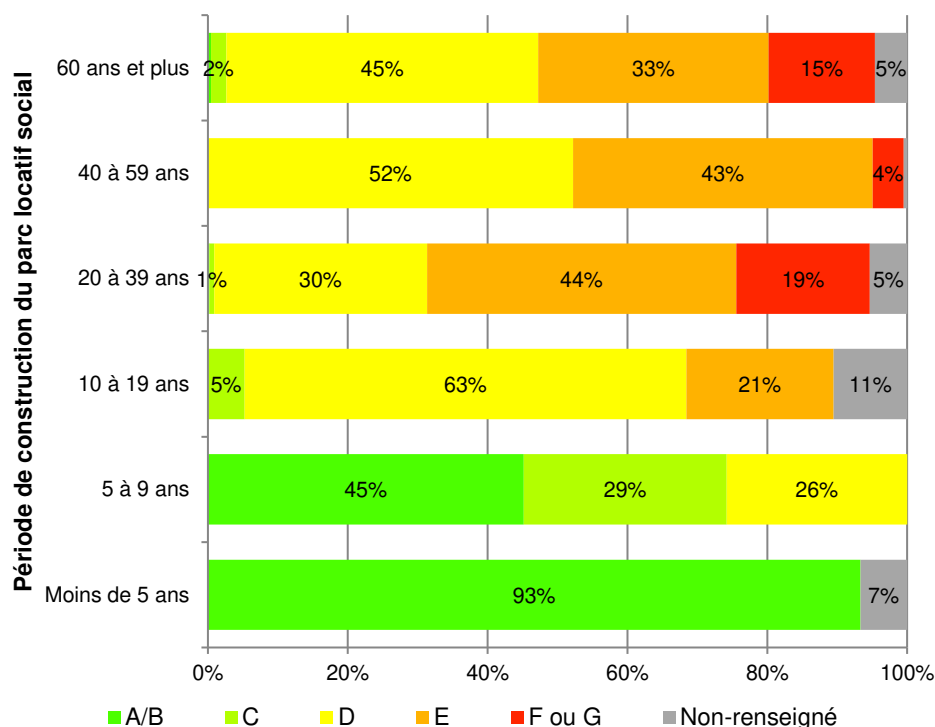
Un parc locatif social très ancien, 79% des logements classés D ou E

90% du parc locatif social a été construit depuis plus de vingt ans. 53% sont financés par de vieux financements (HLM-O⁶, PLR/PSR⁷, ILM/ILN⁸...). La majorité de ces opérations est localisée à Thouars.

Près de 8 logements sur dix sont classés en D ou E.

Ces données ne sont disponibles que pour le parc locatif social. Pour le parc privé, le DPE est aussi obligatoire mais la mise à disposition des données est moins aisée, hormis pour le parc locatif privé remis à la location (pas de données sur la CCT).

Répartition du parc locatif social selon la date de construction et le classement du diagnostic de performance énergétique en 2015 dans le Thouarsais (%)



Source : MTES/CGDD/SDDES, Répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2017.

NB : Le terme de « performance énergétique », utilisé pour caractériser énergétiquement les performances de tous produits, a vu son champ s'étendre quand on a voulu caractériser les bâtiments en vente ou en location. Avec, pour débouché, une démarche réglementaire, le diagnostic de performance énergétique (« DPE »). Ce diagnostic fait intervenir les consommations liées au chauffage, au refroidissement, et à la production d'eau chaude sanitaire (dans des conditions souvent standardisées). S'y ajoutent, dans certains cas, les consommations dues à l'éclairage et aux auxiliaires.

Pour concrétiser le résultat obtenu en évaluant la consommation (primaire, exprimée en kWh/m² an), le diagnostic (DPE) français importe la méthode qui caractérise la consommation grâce au système des « classes », avec une définition différente selon que le bâtiment est à usage principal d'habitation, ou que ce bâtiment est à usage principal autre que d'habitation. Il est prévu sept classes allant de A (bâtiment économe) à G (bâtiment dit « énergivore »).

Plus le parc est ancien, plus son classement énergétique se dégrade et inversement pour le parc récent ou neuf.

L'essentiel du parc locatif social du Thouarsais est classé en D (626 unités soit 42% du total) ou en E (547 unités soit 37% du total). 65% de ce parc est en collectif (dont l'essentiel à Thouars) 78% se composent de T3 ou de T4.

⁶ HLM-O : habitation à loyer modéré ordinaire

⁷ PLR/PSR : programme à loyer réduit et programme social de relogement

⁸ ILM/ILN : immeuble à loyer moyen et immeuble à loyer normal

::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 100

On dénombre 174 logements sociaux classés F ou G dans la CC du Thouarsais, représentant 12% du parc locatif social. Ces logements dits « énergivores » sont des logements construits avant 1990 : 57% sont localisés à Thouars et 10% à Argenton-L'Eglise.

61% de ce parc est en individuel et 71% sont des T3/T4. 42% de ce parc a été financé en HLM-O et 30% en PLA.⁹

Le parc locatif social de la CCT n'a pas de tension particulière dans la mesure où la demande représente 36% du parc total et 47% est satisfaite.

Demande locative sociale, attributions dans le parc social et indicateur de tension dans le Thouarsais

	Parc locatif social au 1er janvier 2014	Demandeurs d'un logement social au 31/12/2015	Attributions dans le parc social en 2015	Tension parc Hlm*
Thouars	1 070	378	181	0,35
Autres communes	397	143	64	0,36
CC du Thouarsais	1 467	521	245	0,36
Dép. Deux-Sèvres	15 317	4 284	Nd	0,28

Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, statistiques sur la demande locative sociale.

*L'indicateur de tension Hlm exprime le rapport entre le nombre de demandeurs d'un logement social et le nombre de logements locatifs sociaux. Plus il est proche de 1 plus le parc locatif social est soumis à la pression de la demande.

Cet indicateur permet de mesurer si le nombre de logements locatifs sociaux répond aux besoins des populations à la recherche d'un logement social.

b. Un territoire bien doté en structures d'accueil pour les publics spécifiques

Le Thouarsais n'est pas concerné par l'article 97 de la loi ALUR, relatif à l'élaboration d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour les intercommunalités dotées d'un PLH ou souhaitant réaliser un PLUi avec un volet habitat.

Toutefois, le PLUi de la CCT doit être compatible avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Deux-Sèvres couvrant la période 2016-2021 et définissant quatre axes stratégiques :

1. Développer l'offre d'hébergement et de logement, décliné en six fiches action :
 - Développer l'offre d'hébergement d'urgence adaptée ;
 - Développer l'offre d'hébergement insertion/stabilisation ;
 - Développer les réalisations de Maisons relais ;
 - Développer une offre locative sociale adaptée aux ménages les plus fragiles ;
 - Faciliter la mobilisation du contingent préfectoral ;
 - Développer l'offre de logement adapté en direction des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.
 -
2. Orienter et accompagner à l'accès à l'hébergement et au logement, décliné en deux fiches action :
 - Réorganisation des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et renforcement de la logique de parcours pour les demandeurs ;
 - Adapter les modalités d'accompagnement et d'intermédiation à l'évolution des besoins ;
 -
3. Prévenir les expulsions locatives, décliné en 3 fiches action :
 - Renforcer les compétences des bailleurs privés en matière de gestion locative ;

⁹ PLA : Prêt locatif aidé

- Renforcer une approche préventive en direction des locataires ;
 - Optimiser l'intervention des CCAPEX et mettre à jour la Charte de prévention des expulsions.
4. Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, réhabiliter et adapter le parc privé existant, décliné en 4 fiches action :
- Lutter contre la précarité énergétique ;
 - Renforcer l'effort de lutte contre l'habitat indigne ;
 - Adapter le parc au vieillissement de la population ;
 - Poursuivre la modernisation des structures habitat jeunes vieillissantes.

Hébergement pour jeunes : 1 équipement implanté à Thouars proposant 40 logements meublés



Suite à un diagnostic réalisé par l'Union régionale pour l'habitat des jeunes en 2009, il a été proposé de créer un véritable pôle d'accueil pour les jeunes dans le Thouarsais.

Depuis 2013, les jeunes de 16 à 30 ans en situation d'emploi, d'études ou d'insertion professionnelle disposent **d'une résidence Habitat Jeunes à Thouars** (40 logements meublés, dont 7 en hébergement d'urgence).

Plus qu'une résidence, le but est d'accompagner les jeunes par le biais d'activités et de services. Ces missions sont assurées par l'association Pass'haj Nord Deux-Sèvres.

Hébergement d'urgence : jusqu'à 62 places et 5 logements à disposition dans le Thouarsais

L'Hébergement social est un recours précieux pour les personnes en situation sociale précaire ou d'urgence. Il aide les personnes en situation de détresse (perte d'un emploi, femmes battues, crises familiales, ...) et associe à un accompagnement social individualisé, pour un retour vers la socialisation et la réinsertion. Cette mission est assurée par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Thouars.

Il existe à **Thouars** :

- **Centre d'accueil de demandeurs d'asiles** (CADA) : 40 places gérées par France Terre d'Asile ;
- **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (CHRS) : 18 places gérées par le CCAS (dont 14 pour

l'insertion et/ou la stabilisation et 4 places pour l'urgence +1 en période hiver) et 4 par l'association Pass'haj ;

- **Des logements temporaires :** 2 logements familiaux par le CCAS et 3 par l'association Pass'haj.

A **Cersay**, une association loi 1901, la Cité des Cloches, propose une maison relais (résidence sociale) pour des « personnes en difficultés, en situation d'isolement ou d'exclusion, dont la situation sociale ou psychologique, voire psychiatrique, rend impossible l'accès à un logement autonome ». **Elle dispose de 15 logements individuels** équipés d'une salle de bain privative et d'une kitchenette.



Cersay (Maison Relais Boësset)

Gens du voyage : une aire d'accueil à Thouars proposant 15 places et un terrain familial

Depuis le début des années 80, l'État préconise la réalisation des schémas départementaux pour une meilleure connaissance des Tsiganes et de leurs besoins en matière d'habitat. Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage des Deux-Sèvres couvrant la période 2018-2023 définit trois axes stratégiques, déclinés en plusieurs fiches actions :

1. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage et diversifier les modes d'habitat :
 - Améliorer la connaissance des problématiques locales d'accueil, repérer et quantifier les stationnements illicites ;
 - Optimiser l'utilisation des aires existantes et augmenter leur capacité sur les territoires présentant des besoins avérés ;
 - Développer la capacité des aires de grand passage ;
 - Accompagner le développement des projets de terrains familiaux et d'habitat adapté ;
 - Favoriser le maintien dans un logement ordinaire.
2. Favoriser l'inclusion sociale et professionnelle des gens du voyage :
 - Favoriser l'autonomie des familles en confortant l'accompagnement global ;
 - Favoriser la fréquentation régulière d'un établissement scolaire dès l'école maternelle, proposer des solutions d'instruction pour les élèves de classe d'âge collège et les accompagner dans la construction d'un projet professionnel et la découverte des formations ;
 - Renforcer l'insertion socioprofessionnelle des gens du voyage ;
 - Promouvoir la santé des gens du voyage.
3. Suivre et animer le Schéma.
 - Renforcer le pilotage du Schéma ;
 - Assurer la coordination du Schéma.

Dans le Thouarsais, Thouars propose une aire d'accueil pour les Gens du voyage d'une capacité de 15 caravanes. Deux terrains d'accueil pour les familles ont été réalisés en 2017 sur un même site à Saint-Varent.

Deux projets de terrains pour sédentariser des familles sont prévus à Thouars et à Massais.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le CIAS du Thouarsais assure la compétence d'accompagnement social des gens du voyage, en partenariat avec le Conseil Départemental des Deux-Sèvres.

Hébergement pour les personnes handicapées : 66 places permanentes

ESAT et foyer de vie de Pompois



Le Thouarsais dispose de cinq structures pour les personnes handicapées :

- **un Établissement et service d'aide par le travail (ESAT), Le Logis de Pompois à Sainte-Verge** proposant 46 places permanentes, l'accompagnement de 20 handicapés et 127 emplois ;
- **un Foyer de vie dans le Logis de Pompois à Sainte-Verge** qui propose 20 places permanentes et 2 places journalières pour handicap mental ;
- **un Institut médico-éducatif (IME) à Thouars** qui peut accueillir en journée jusqu'à 74 enfants et adolescents avec un retard mental ;
- **un Service d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD) à Thouars** qui accompagne 19 handicapés (mental et trouble du comportement), soumis à l'accord de la Commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH gérée par la Maison départementale des personnes handicapées) ;
- **un Centre médico-psycho-pédagogiques (CMPP) à Thouars** qui reçoit des enfants ou des adolescents qui présentant des difficultés de développement et d'adaptation scolaire, sociale, familiale

Des structures d'accueil pour les personnes âgées et le maintien à domicile bien réparties dans le territoire

Détail des structures d'accueil pour les personnes âgées dans les communes thouarsaises

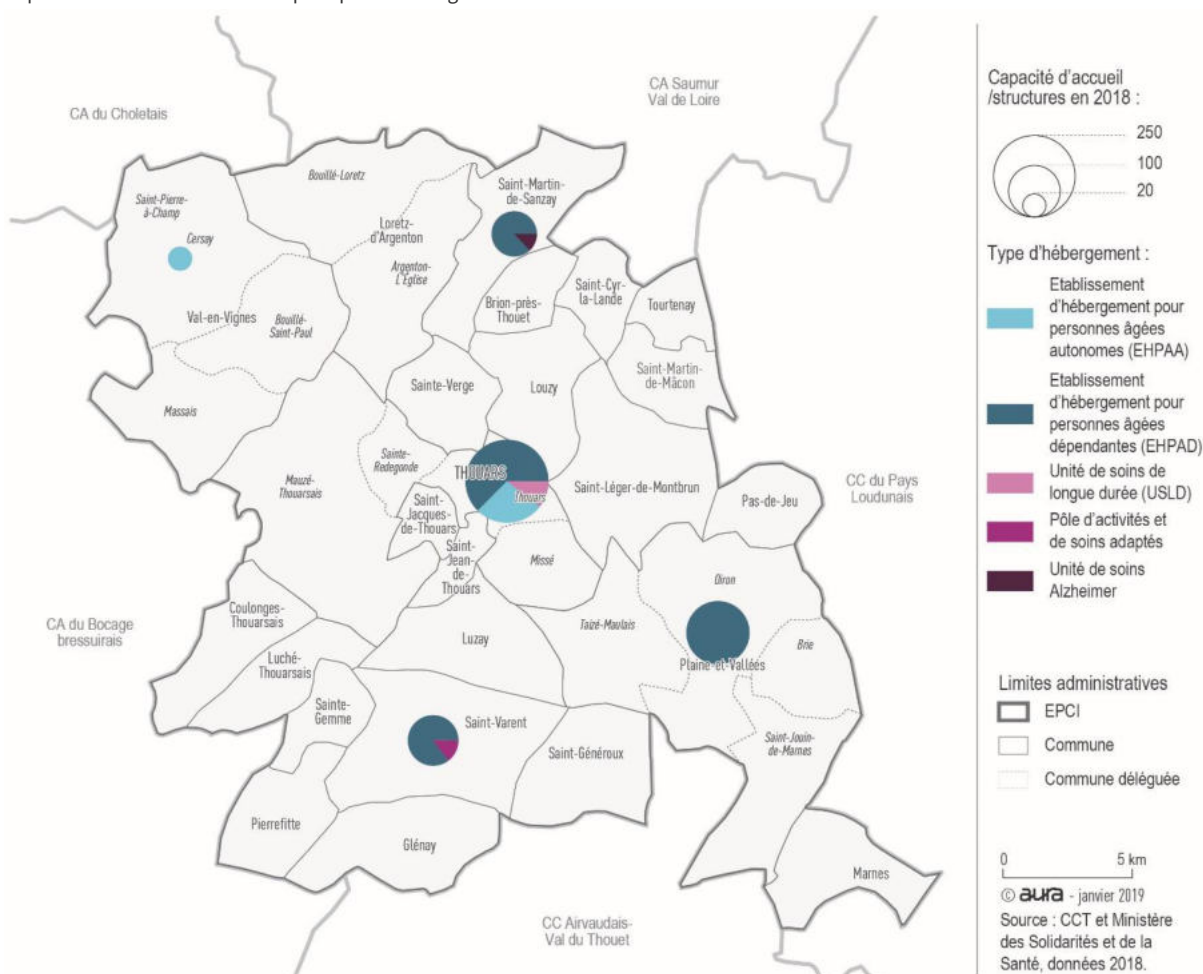
Commune	Nom	Statut	Nombre de lits
Val-en-Vignes	MARPA de l'Argentonnais	Public	22
Oiron	EHPAD L'Orée des Bois	Public	150
Saint-Martin-de-Sanzay	EHPAD Résidence Notre-Dame-des-Neiges	Public	77
Saint-Varent	EHPAD Résidence Le Grand Chêne	Public	96
Thouars	EHPAD Résidence Molière	Public non lucratif	132
Thouars	EHPAD/USLD Les Charmes de Fleury	Public	57
Thouars	Foyer logement Gambetta	Public	70

Source : [CCT](#), données 2018 et Ministère des Solidarités et de la Santé.

Chaque secteur de la CC du Thouarsais accueille au moins un établissement spécifique. La capacité d'accueil est cependant concentrée sur Thouars, celle-ci regroupant plus de 40% du nombre de lits disponibles.

Au total, on comptabilise 604 places d'EHPAA ou EHPAD dans la CCT, soit une capacité théorique de 133 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (contre 148‰ à l'échelle nationale et à 180‰ pour les Deux-Sèvres au 31/12/2015¹⁰).

Capacité en structures d'accueil pour personnes âgées en 2018



¹⁰ Sources : ARS et Drees, Finess ; Insee, estimations de population.

Parallèlement à cette offre d'hébergement spécifique, **les services d'aide au maintien à domicile représentent une alternative très importante pour maintenir la population âgée sur leur territoire de vie.** Les structures des services à la personne (SAP) proposent une large gamme de services et d'activités (accompagnement et l'aide aux personnes dans les actes essentiels de la vie quotidienne et dans les activités de la vie sociale et relationnelle, soutien des activités intellectuelles, sensorielles et motrices).

Ainsi, **le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS)**, à l'aide de son pôle seniors installé à Saint-Varent (avec des antennes à Cersay et Thouars), mène des actions en faveur de la population âgée. Il intègre le **service d'aide à domicile (SAAD)**, le **service de soins infirmiers à domicile (SIAD)** et **celui des assistantes de convivialité de Comm'GénérationS** (visite aux personnes âgées isolées), qui s'étendent à tout le territoire.

A cela s'ajoute la présence d'un **Centre local d'information et de coordination (CLIC) à Thouars qui assure le rôle de guichet unique d'information pour les personnes âgées de 60 ans et plus**, pour leurs familles et leur entourage.

Il comprend également **des structures d'hébergement (à Cersay et Saint-Varent notamment) ainsi que le service de portage de repas.** Ce service est assuré sur trois secteurs, regroupant seize communes. Le secteur sud intègre l'ensemble des communes du Saint-Varentais et le secteur nord regroupe les communes identifiées dans le secteur Entre vignes et vallées (sans Mauzé-Thouarsais). Enfin, un troisième secteur discontinu regroupe les communes de Sainte-Radegonde, Brion-près-Thouet et Saint-Martin-de-Sanzay.

c. Dynamiques de marché

11% des logements sont inoccupés en 2015 dans le Thouarsais¹¹

En 2015 selon l'INSEE¹², le parc de logements vacants s'élève à près de 2 214 unités dans le Thouarsais, en augmentation régulière (+833 depuis 1999).

Une hausse du taux de vacance qui s'observe dans la majorité des intercommunalités voisines

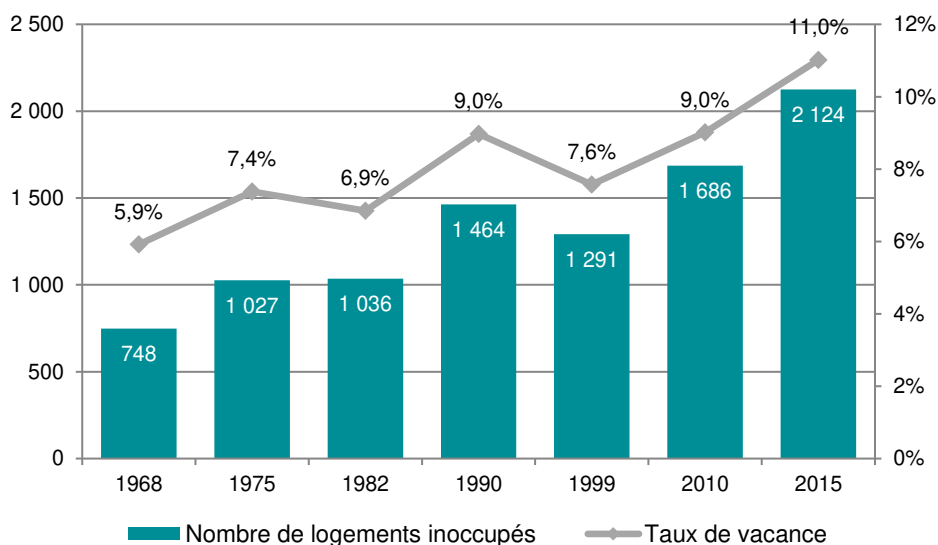
Evolution 2010-2015 du taux de vacance (%)

	2010	2015
CA du Choletais	5,5%	6,3%
CA du Bocage Bressuirais	6,7%	7,7%
Département Deux-Sèvres	7,4%	8,8%
CA Saumur Val de Loire	8,0%	9,3%
CC de Parthenay-Gâtine	7,9%	9,9%
CC du Thouarsais	9,0%	11,0%
CC Airvaudais-Val du Thouet	11,0%	11,3%
CC du Pays Loudunais	12,3%	11,8%

Source : INSEE, RP 2010 et 2015, exploitation principale.

Hormis dans le Pays Loudunais qui a le taux le plus élevé, la hausse du taux de vacance s'observe dans les intercommunalités jouxtant le Thouarsais. **Comme Parthenay-Gâtine, le Thouarsais enregistre la hausse la plus élevée de son taux de vacance, soit +2 points entre 2010 et 2015.**

Evolution du nombre de logements inoccupés et taux de vacance (%)



Source : INSEE, RP 1968 à 2015, exploitation principale.

¹¹ Un marché du logement classique est à environ 6% de vacance, au-delà on estime un potentiel en réhabilitation et en dessous, on estime que le marché de l'immobilier est tendu.

¹² Selon l'INSEE, un logement déclaré inoccupé se trouve dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire mais en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement trop vétuste...).

Des taux de vacance très élevés dans les communes périphériques de l'agglomération urbaine hors Thouars

Le parc de logements inoccupés se concentre dans quelques communes : Thouars (42% du total), Saint-Varent (6%), et Val-en-Vignes (6%).

Nombre de logements vacants dans la CC du Thouarsais

Communes	Communes déléguées	Logements vacants 2015	Taux de logements vacants 2015	Logements vacants 2016 (recensement CCT)	dont Logements vacants mobilisables
Loretz-d'Argenton	Argenton-l'Église	67	7,7%	36	17
Loretz-d'Argenton	Bouillé-Loretz	73	12,6%	27	6
Plaine-et-Vallées	Brie	18	15,0%	23	6
	Brion-près-Thouet	41	10,7%	16	7
Val en Vignes		130	12,2%	58	12
	Coulouges-Thouarsais	34	14,5%	22	6
	Glénay	24	8,5%	7	1
	Louzy	17	3,0%	9	1
	Luché-Thouarsais	21	10,1%	12	3
	Luzay	16	5,3%	8	1
	Marnes	38	20,5%	17	2
Thouars	Mauzé-Thouarsais	49	5,1%	22	11
Thouars	Missé	28	6,5%	19	6
Plaine-et-Vallées	Oiron	39	9,0%	29	8
	Pas-de-Jeu	33	15,7%	26	9
	Pierrefitte	38	21,3%	20	3
	Saint-Cyr-la-Lande	10	5,9%	10	0
	Sainte-Gemme	14	8,4%	15	3
	Saint-Généroux	19	9,8%	18	5
	Saint-Jacques-de-Thouars	22	9,5%	15	5
	Saint-Jean-de-Thouars	47	7,3%	25	12
Plaine-et-Vallées	Saint-Jouin-de-Marnes	42	10,7%	30	10
	Saint-Léger-de-Montbrun	27	5,1%	12	2
	Saint-Martin-de-Mâcon	16	9,3%	7	1
	Saint-Martin-de-Sanzay	57	11,1%	38	8
Thouars	Sainte-Radegonde	65	6,7%	30	11
	Saint-Varent	127	10,5%	56	18
	Sainte-Verge	55	7,8%	26	9
Plaine-et-Vallées	Taizé-Maulais	30	7,9%	14	2
Thouars	Thouars	896	15,2%	650	195
	Tourtenay	31	31,6%	23	3
TOTAUX		2124		1320	383

Sources : INSEE, RP 2015, exploitation principale, CCT, recensement 2016

Le nombre de logements mobilisables à Thouars est une estimation

Les données de FILOCOM¹³ permettent aussi de quantifier et qualifier ce parc vacant¹⁴.

¹³ Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Le champ couvert est celui des locaux à usage d'habitation, assujettis à la taxe d'habitation (logements occupés, qu'ils soient imposés ou exonérés) ou non (logements vacants ou meublés soumis à la taxe professionnelle).

Professionnisme).
Sont considérés comme vacants, les logements sans occupants au 1er janvier de chaque millésime. Le nombre et la part de logements vacants diffèrent entre Inlocom et l'Insee. Ces écarts peuvent être expliqués en grande partie par la substance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee, et aussi par les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH.

¹⁴ Source : Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres – MTES/CGDD/SOeS.

Source : Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01Diagnostic-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

31% de ce parc est inoccupé depuis moins d'un an : cette vacance relève plus de critères frictionnels (un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements).

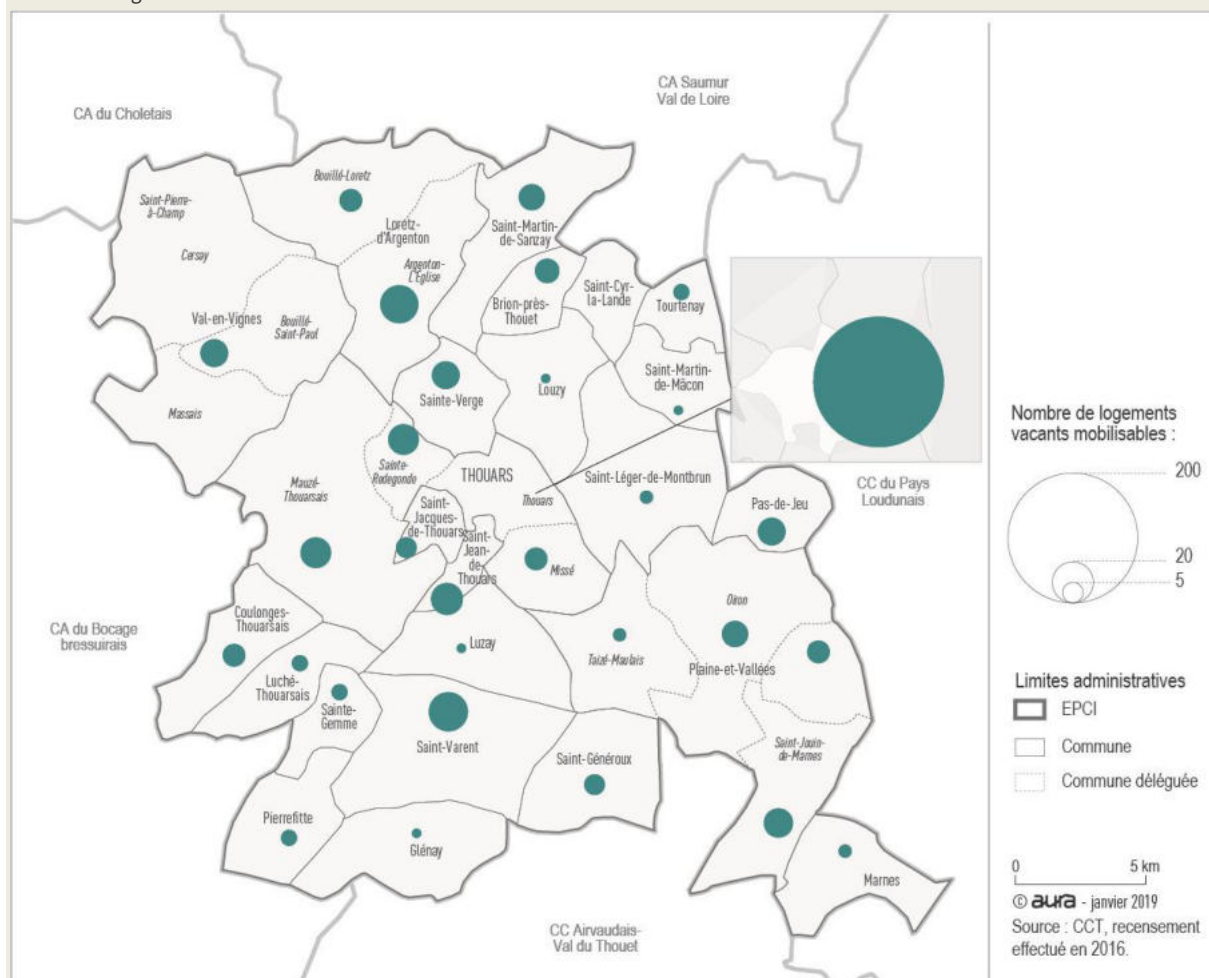
69% de ce parc est vacant depuis plus d'un an, soit environ 1 348 logements. Ces logements relèvent plus de critères structurels : inconfort, obsolescence, en travaux de rénovation ou en attente de démolition, problème de succession, propriétaires en maison de retraite...

Pour aller plus loin sur le parc de logements vacants

Entre l'INSEE et les fichiers fiscaux, le nombre diffère d'environ de 200 unités, car certains logements sont pris en compte et d'autres pas.

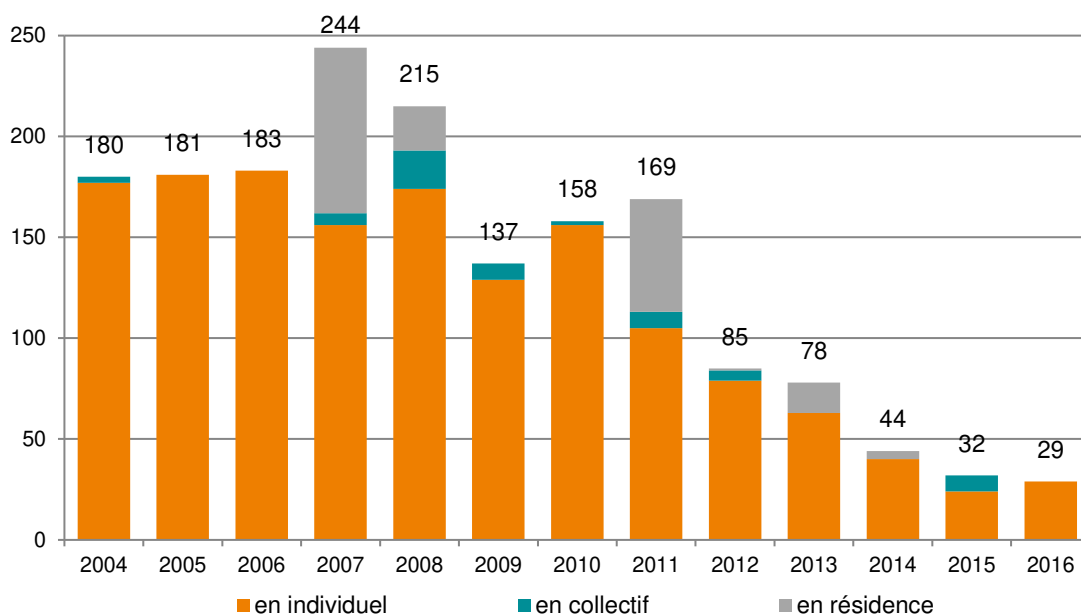
Localement, ces résultats paraissent surestimés. Par conséquent, **un travail avec chaque commune a été réalisé sur les logements vacants, qui pourraient être remis sur le marché**. En effet, certaines résidences sont inoccupées car le propriétaire est en établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes ou encore les usufruitiers ne souhaitent pas la vendre... La situation de parc de logements vacants peut être corollaire à plein de situations différentes... Il en ressort l'identification d'**environ 400 logements vacants mobilisables sur la période du SCoT, dont la moitié sur la ville de Thouars**.

Nombre de logements vacants mobilisables dans la CC du Thouarsais



La construction neuve renforce la spécialisation de l'offre résidentielle

Evolution de la construction neuve par type de logement



Source : MTES/CGDD/SOeS, logements commencés en date réelle.

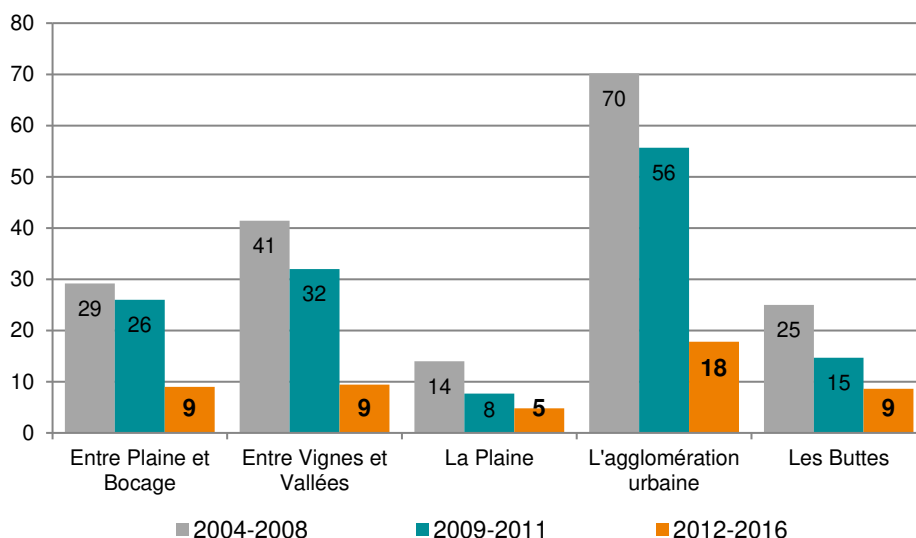
La construction neuve dans le Thouarsais s'élève en moyenne à 120 logements ordinaires¹⁵ par an sur la période 2004-2016.

Un peu plus intense sur la période 2004-2008 (180 en moyenne par an), **elle baisse sur la période 2009-2011** (136 en moyenne par an) **et s'effondre entre 2012 et 2016** (50 en moyenne par an).

Comme aux échelles nationale et départementale, la production de logements neufs a connu deux arrêts brutaux (2009 et 2012) dans le Thouarsais, conséquence de la crise économique et du changement des règles du Prêt à taux zéro...

Nette baisse de la production neuve sur la période récente dans tous les secteurs du Thouarsais

Evolution du nombre moyen de logements neufs par périodes et par secteurs



Source : MTES/CGDD/SOeS, logements commencés en date réelle.

Quel que soit le secteur observé, la production de logements neufs s'est fortement réduite sur la période 2012-2016, en comparaison des périodes 2004-2008 et 2009-2011.

¹⁵ Hors logements en résidence (le total est la somme des logements neufs en individuel et en collectif).

Sur la période 2004-2016, **39% de la production neuve thouarsaise s'est réalisée dans l'agglomération urbaine** (dont 24% à Thouars, 20% à Sainte-Radegonde et 17% à Louzy) **et 23% dans le secteur des Vignes et vallées** (dont 36% à Mauzé-Thouarsais et 27% à Argenton-L'Église).

La part importante du secteur Vignes et Vallées s'explique par la périurbanisation à proximité de Thouars qui profitent à des communes équipées, offrant un minimum de services, comme Mauzé-Thouarsais et Argenton-l'Église. Les zones à urbaniser de ces communes attractives se sont bien commercialisées. L'établissement d'une politique intercommunale de répartition de l'habitat via le PLUi va contribuer à réguler ce phénomène tout en confortant l'attractivité de ces bourgs principaux.

Le marché du logement neuf demeure mono-orienté vers de l'individuel, représentant 96% du parc construit commencé entre 2004 et 2016. Cette spécialisation du marché neuf va accroître la part de l'individuel, réduire la mobilité des ménages et le renouvellement de la population à terme. L'une des spécificités du Thouarsais est la **construction plus importante de logements en résidences** qu'en collectif sur la période observée (en moyenne 14 par an contre en moyenne 5 par an en collectif). Elle est cependant très ponctuelle, souvent liée à des projets : Argenton l'Église en 2007 (résidence services Le Patio) et Thouars en 2013 (résidence Habitat Jeunes).

Pour aller plus loin sur la construction neuve

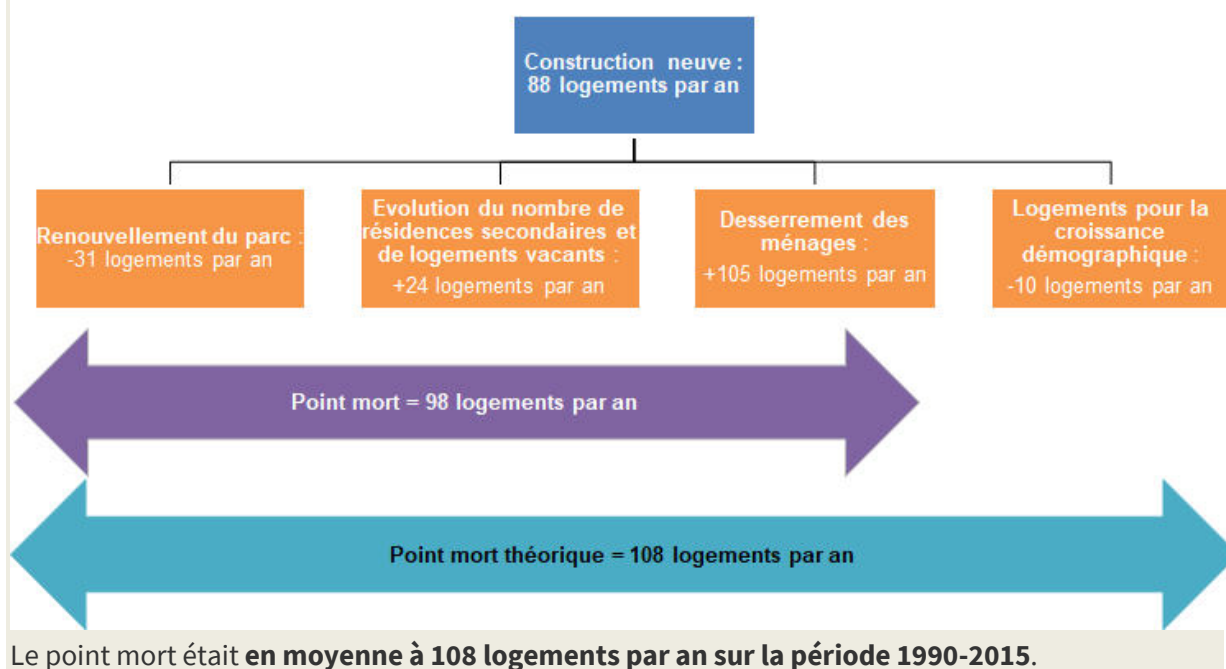
La méthode du "point mort" permet de mettre en évidence les différentes utilités de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement de répondre au besoin engendré par la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement. Si la taille moyenne des ménages ou taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population.

La somme de ces besoins est appelée "**point mort**". **Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.**

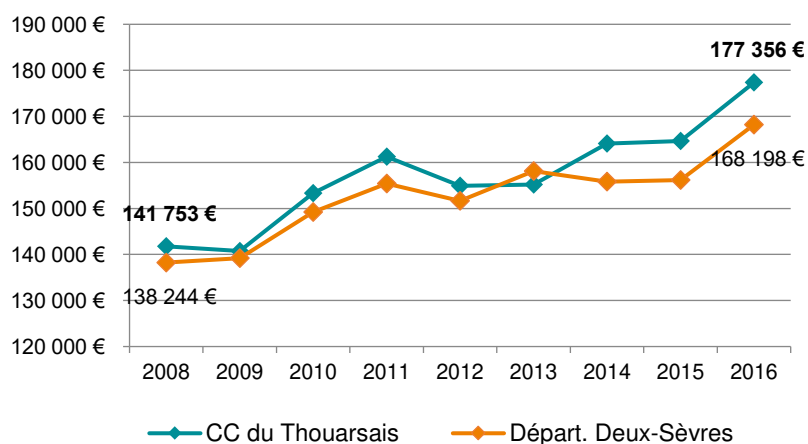
Pour calculer ce point mort théorique à l'échelle de la CCT, les données INSEE entre 1990 et 2015 ont été mobilisées. Pour éviter toute évolution intercensitaire particulière, le point mort a été établi sur une période longue entre 1990 et 2015.

Le point mort de 1990 à 2015 : récapitulatif de l'affectation des logements neufs



Marché du logement neuf : un prix supérieur à celui du département à l'inverse de l'ancien

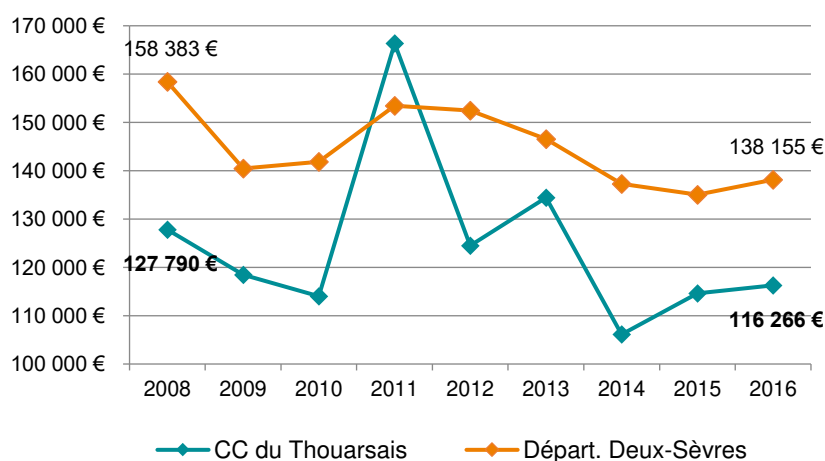
Evolution 2008-2016 du prix d'un logement individuel neuf (tous types, en euros par lot)



Le prix du marché du parc neuf est 5% plus élevé dans la CCT que celui constaté au niveau départemental entre 2014 et 2016. Entre 2015 et 2016, on enregistre une hausse des prix du neuf en moyenne de 8% dans ces deux territoires.

Source : SFGAS, traitement ADIL des Deux-Sèvres.

Evolution 2008-2016 du prix d'un logement individuel ancien (T5 et plus, en euros par lot)

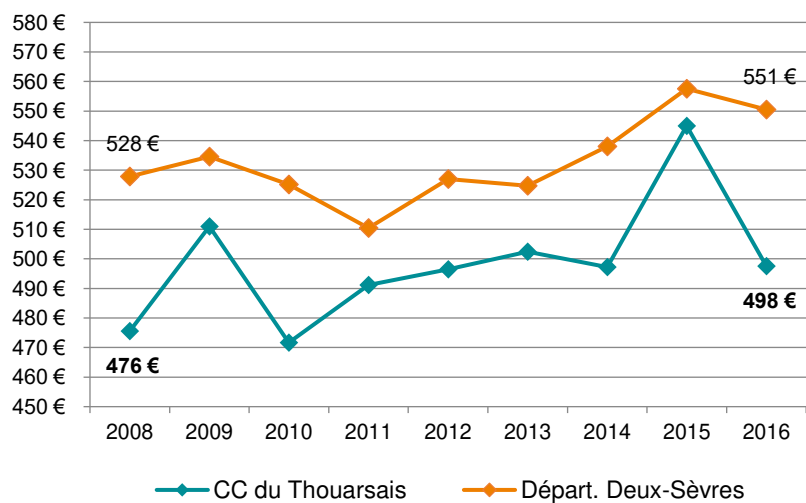


A l'inverse dans le parc ancien, le prix moyen est 22% inférieur à celui calculé à l'échelle des Deux-Sèvres. Au cours des trois dernières années, ce marché connaît une hausse des prix (+10%) dans le Thouarsais alors que l'évolution départementale est restée relativement stable (+1%).

Source : PERVAL, traitement ADIL des Deux-Sèvres.

Marché locatif : un prix inférieur à 500€ par mois pour un T3/T4

Evolution 2008-2016 du prix d'un loyer d'un logement individuel privé (T3/T4, en euros par lot)



Le parc locatif privé se concentrant dans le secteur de l'agglomération urbaine présente un loyer de relocation inférieur à celui du département (-7% entre 2014 et 2016). Entre 2015 et 2016, on constate une baisse des prix du marché locatif (-9% pour le Thouarsais contre -1% pour la moyenne départementale).

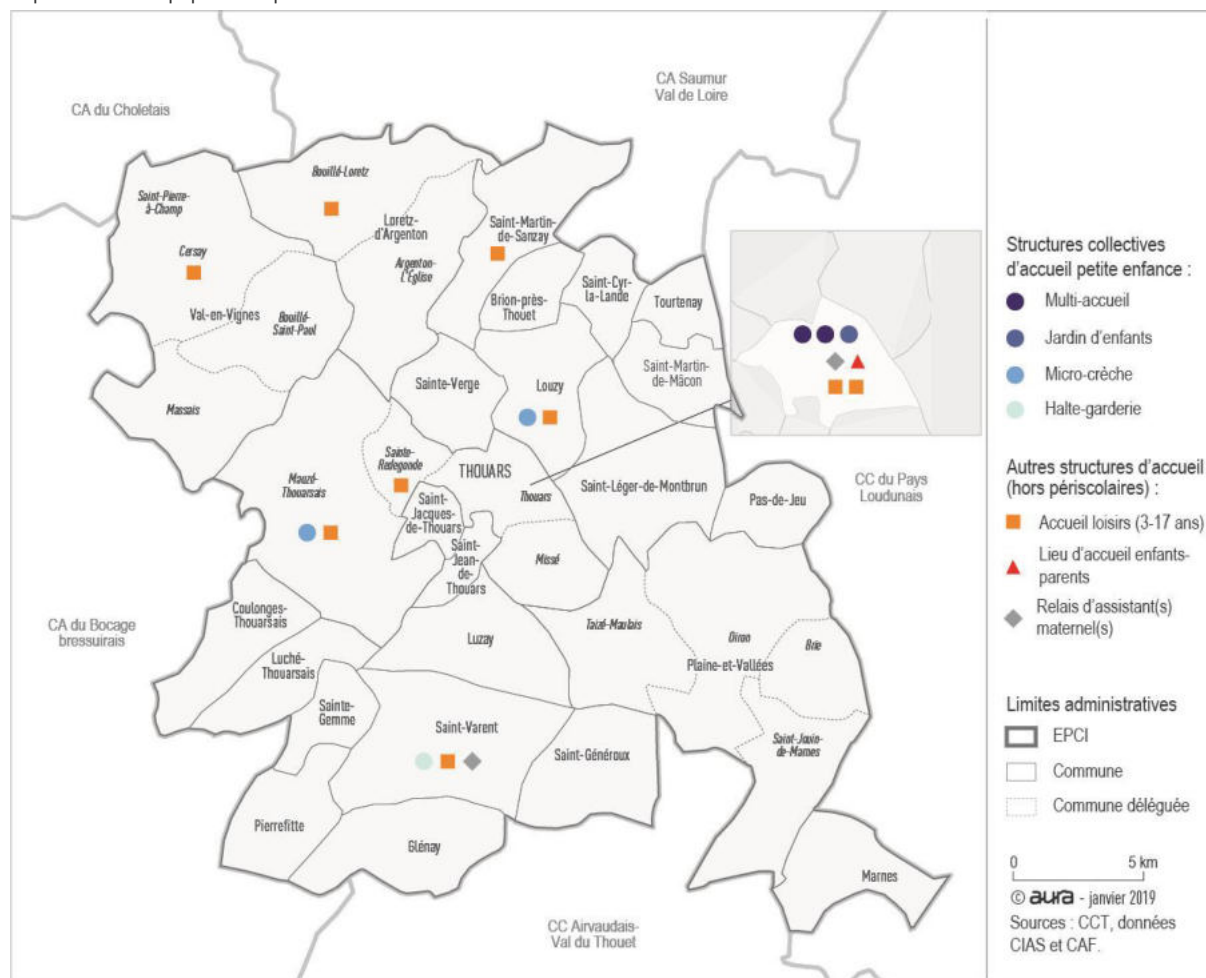
Source : FNAIM /ADIL des Deux-Sèvres, traitement ADIL des Deux-Sèvres.

5. OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES

a. Structures d'accueil et équipements scolaires

Une offre principalement concentrée dans l'agglomération urbaine

Répartition des équipements petite enfance et enfance dans la CC du Thouarsais



Capacité d'accueil dans les Etablissements d'accueil de jeune enfant (EAJE)

Nom commune	Nombre de places	Type de structure	Nom de la structure d'accueil
Louzy	10	Micro-crèche	" A petits pas "
Mauzé-Thouarsais	9	Micro-Crèche	AMALTHEE - Pôle Petite Enfance
Thouars	40	Multi-accueil	AMALTHEE - Pôle Petite Enfance
Thouars	22	Jardin d'enfants	AMALTHEE - Pôle Petite Enfance
Thouars	20	Multi-accueil	" Belles His'Thouars "
Saint-Varent	10	Halte-garderie	" Alto Loups "

Source : CCT, données CIAS, juillet 2018.

On dénombre trois structures collectives d'accueil petite enfance à Thouars et trois autres en dehors de la ville centre.

Les structures d'accueil loisirs¹⁶ sont plus nombreuses et mieux réparties sur le territoire. A l'exception de La Plaine, tous les secteurs de projets disposent d'au moins un équipement de ce type.

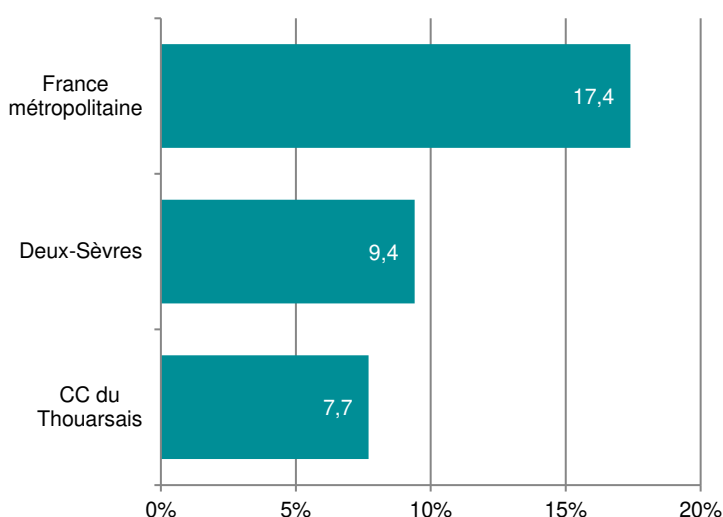
Les Centres socio-culturels de Thouars et Saint-Varent proposent de nombreuses activités. Ils initient par exemple les enfants à différentes formes d'art (danses, expressions théâtrales, « street art »...), animent de nombreux ateliers et organisent des sorties et séjours. Ce sont des lieux de solidarité, de convivialités et d'échanges (actions sociales, chantiers participatifs, projets intergénérationnels...).

Une offre en EAJE moins présente que celle des assistantes maternelles indépendantes

Selon les données de la CAF au 31/12/2015¹⁷, la capacité théorique d'accueil du Thouarsais comprenant les modes « formels¹⁸ » est proche de la moyenne départementale (73,4% contre 74,6%) et supérieure à celles des moyennes des EPCI voisins (69,1% pour l'agglomération de Bressuire, 70,9% pour l'Airvaudais et 71,5% pour Parthenay-Gâtine...) et nationale (56,6%).

En revanche, la capacité d'accueil petite enfance¹⁹ apparaît un peu plus faible dans le Thouarsais en comparaison des autres territoires. Cette dernière est compensée largement par la présence très nombreuse d'assistants maternels (210 hors Saint-Varentais).

Nombre de places en EAJE pour 100 enfants de moins de 3 ans (en %)



Source : CCT, CIAS, étude analyse des besoins sociaux, extrait du rapport (© Compas, juin 2018), données CNAF au 31/12/2015 et INSEE, RP 2014.

Par ailleurs la baisse des naissances observée depuis 2012 a pour conséquence une baisse de l'occupation des équipements de la petite enfance dans le Thouarsais (<70%).

Même si ce taux est plus bas que celui du Département, il n'y a pas nécessité de prévoir la construction de nouveaux équipements petite enfance.

¹⁶ L'analyse ne tient pas compte des structures qui assurent uniquement l'accueil et l'animation des temps périscolaires.

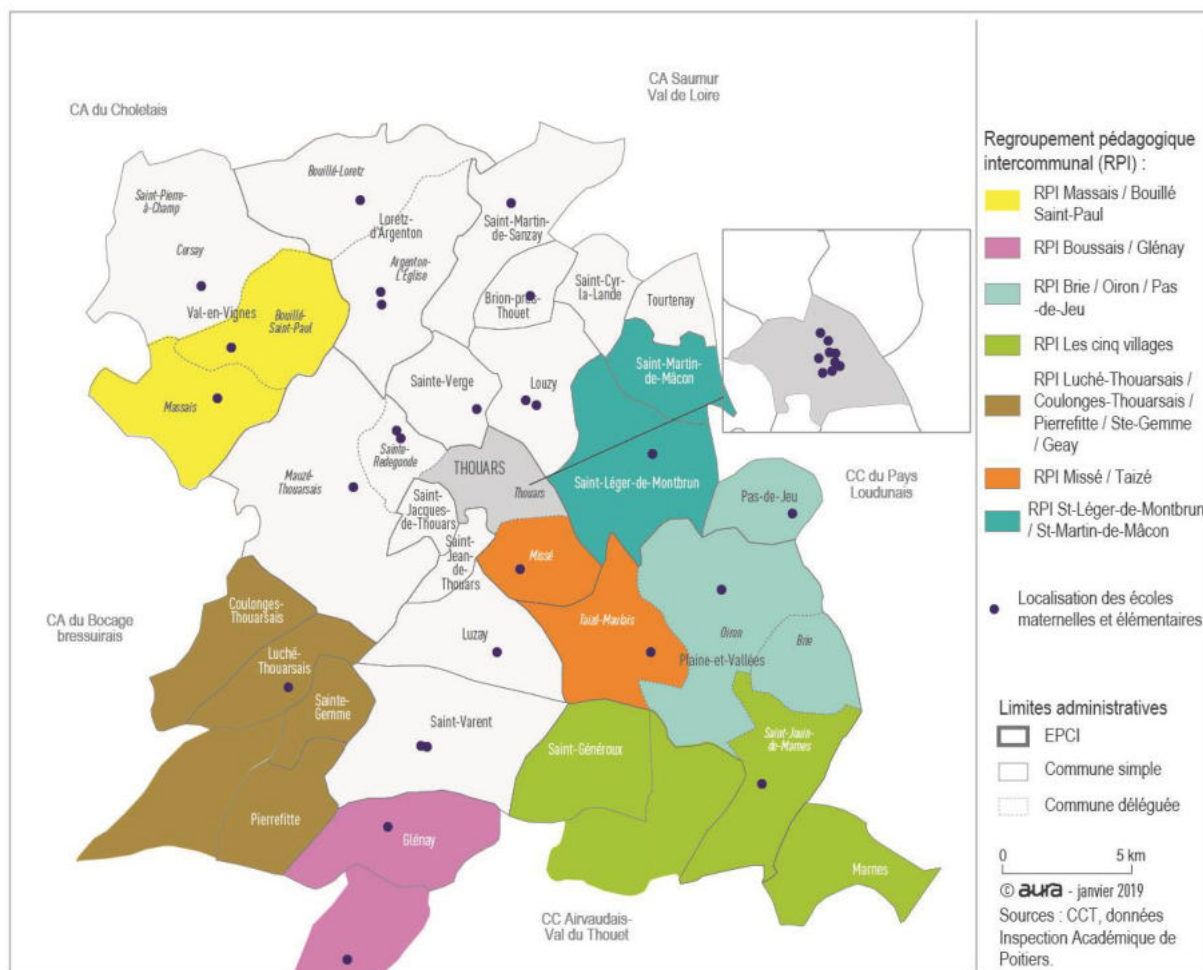
¹⁷ Données les plus récentes disponibles en juillet 2018 sur le site de la CAF (Open-Data). Pour pouvoir comparer les territoires, il est préférable d'utiliser ces données harmonisées à la même date.

¹⁸ Ils rassemblent les modes d'accueil suivants : assistant(e) maternel(le) employé(e) directement par des particuliers, salarié(e) à domicile, accueil en Eaje (collectif, familial et parental, micro-crèches) et école maternelle.

¹⁹ Elle correspond à l'ensemble des places offertes aux enfants de moins de 3 ans à un instant donné sur le territoire observé.

Ecoles maternelles et élémentaires : des RPI²⁰ qui dépassent les limites de l'EPCI

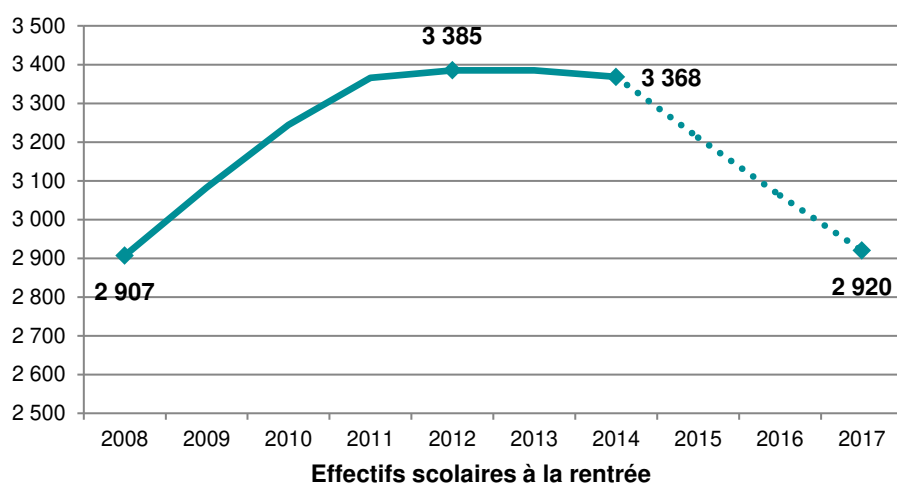
Répartition des écoles maternelles et élémentaires, RPI dans la CC du Thouarsais



Pas moins de sept RPI sont recensés dans le Thouarsais, principalement à l'est et au sud-ouest du territoire. Ces RPI concernent dix-sept communes thouarsaises et quatre communes extérieures.

Baisse importante du nombre d'enfants scolarisés dans le 1^{er} degré

Evolution des effectifs du 1^{er} degré dans la CCT



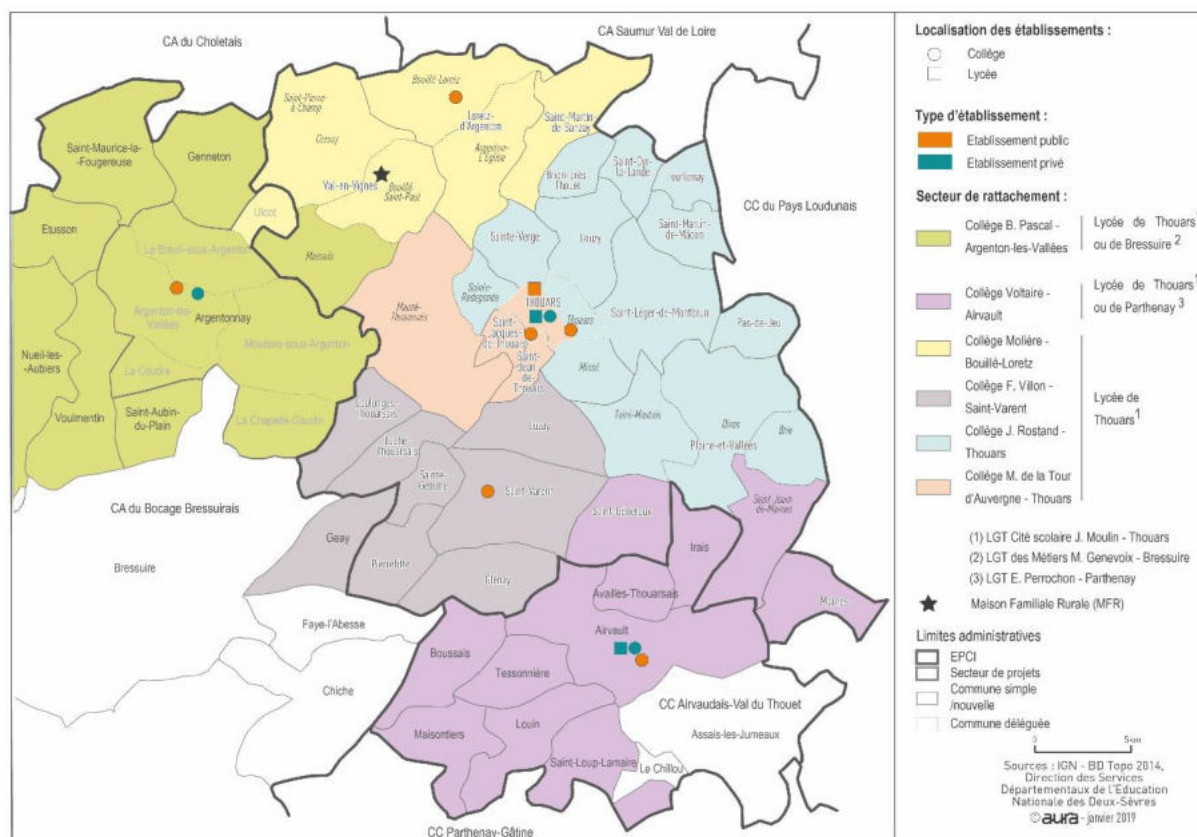
Source : CCT, données Inspection académique de Poitiers.

²⁰ Regroupement pédagogique intercommunal

Après une croissance entre 2008 et 2011 (+15%), le nombre d'élèves scolarisés dans la CC du Thouarsais connaît une baisse importante depuis 2014. Ainsi, le Thouarsais perd environ 450 élèves sur la période 2014-2017. Cette chute des effectifs primaires provient principalement des communes de Thouars (-315), d'Argenton-L'Église (-69) et de Louzy (-60). A l'inverse, on observe une augmentation du nombre d'élèves à Cersay (+34), à Sainte-Radegonde (+30) et dans le RPI des 5 villages (+24).

Enseignement secondaire : cinq collèges et deux lycées

Répartition de l'enseignement secondaire et secteurs de rattachements dans la CC du Thouarsais



Le Thouarsais dispose de cinq collèges et deux lycées. Parmi ces sept équipements d'enseignement secondaire, cinq sont situés dans la ville de Thouars. Les deux autres collèges publics sont situés à Bouillé-Loretz et à Saint-Varent.

Certaines communes thouarsaises sont rattachées à des collèges extérieurs, Airvault et Argentonnay. Les aires de recrutement des lycées sont plus larges que celles des limites des intercommunalités.

En 2015, on compte près de 7 300 thouarsais qui effectuent des déplacements vers des établissements d'enseignement²¹. Près de 6 000 habitants restent dans la CC du Thouarsais (83%) et 900 étudient dans les intercommunalités voisines (dont 37% vers l'agglomération de Bressuire, 22% vers l'Airvaudais, et 14% chacune vers les agglomérations de Niort, Poitiers et Saumur).

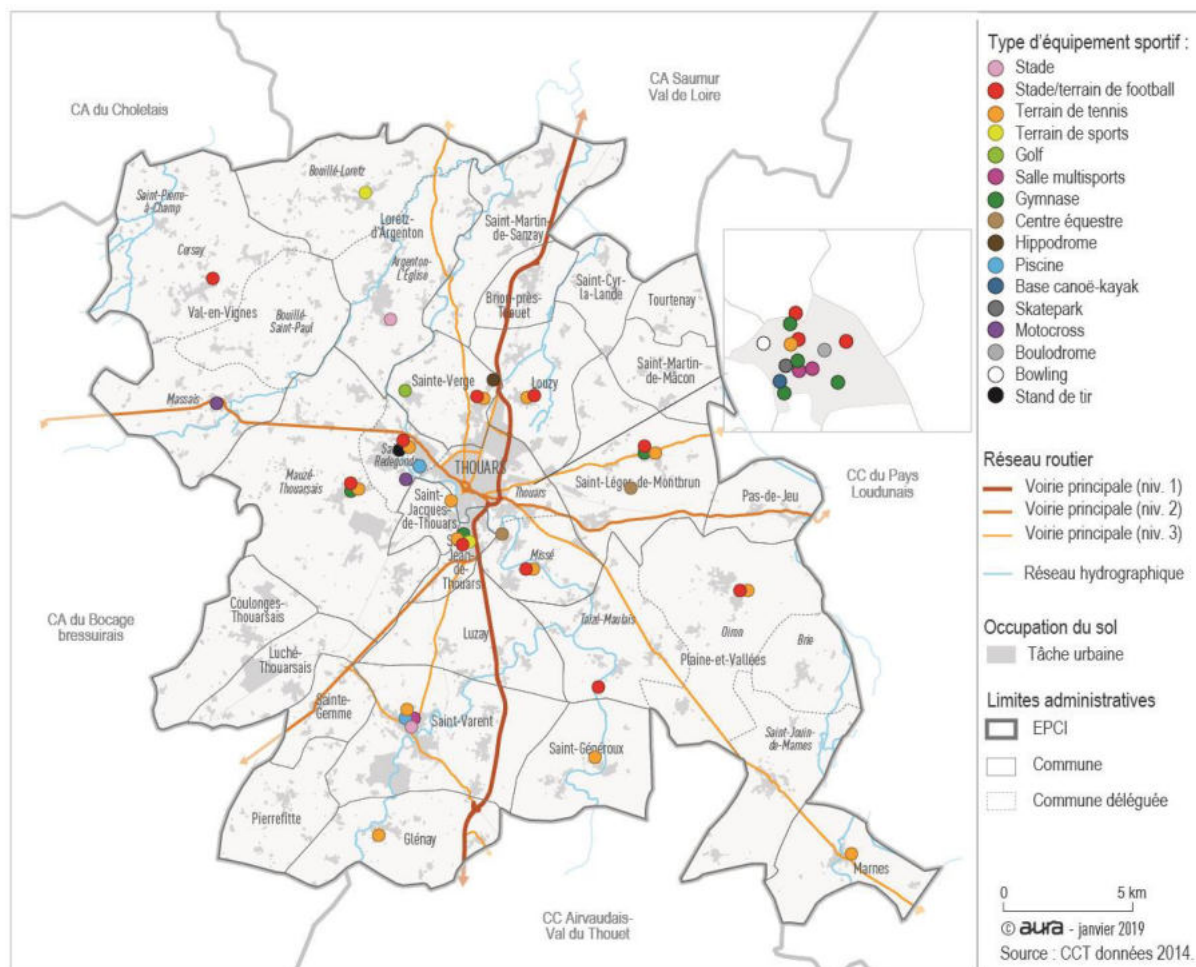
²¹ Source : INSEE, RP 2015, flux domicile-études, exploitation complémentaire (population scolaire âgée de 2 ans et plus).

On recense également près de 700 individus qui étudient dans le Thouarsais sans y habiter. Principalement, 35% proviennent de l'agglomération de Bressuire, 22% de l'Airvaudais et 14% du Loudunais.

b. Équipements sportifs et culturels

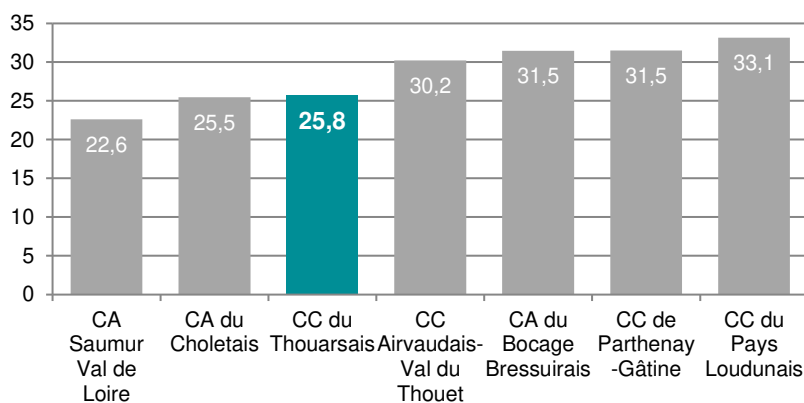
Des équipements sportifs principalement concentrés autour et dans la ville centre

Répartition des équipements sportifs dans la CC du Thouarsais



Les équipements sportifs apparaissent très concentrés dans le secteur de l'agglomération urbaine, principalement à Thouars. Deux équipements aquatiques sont recensés à Sainte-Radegonde (Les Bassins du Thouet) et à Saint-Varent.

Niveau d'équipements sportifs par rapport à la population par territoire



Sources : INSEE, RP 2015 et Base permanente des équipements 2016.

Le Thouarsais comptabilise 26 équipements sportifs pour 10 000 habitants, soit un niveau proche du Choletais, mais inférieur à la moyenne des territoires de comparaison (33 pour 10 000 habitants).

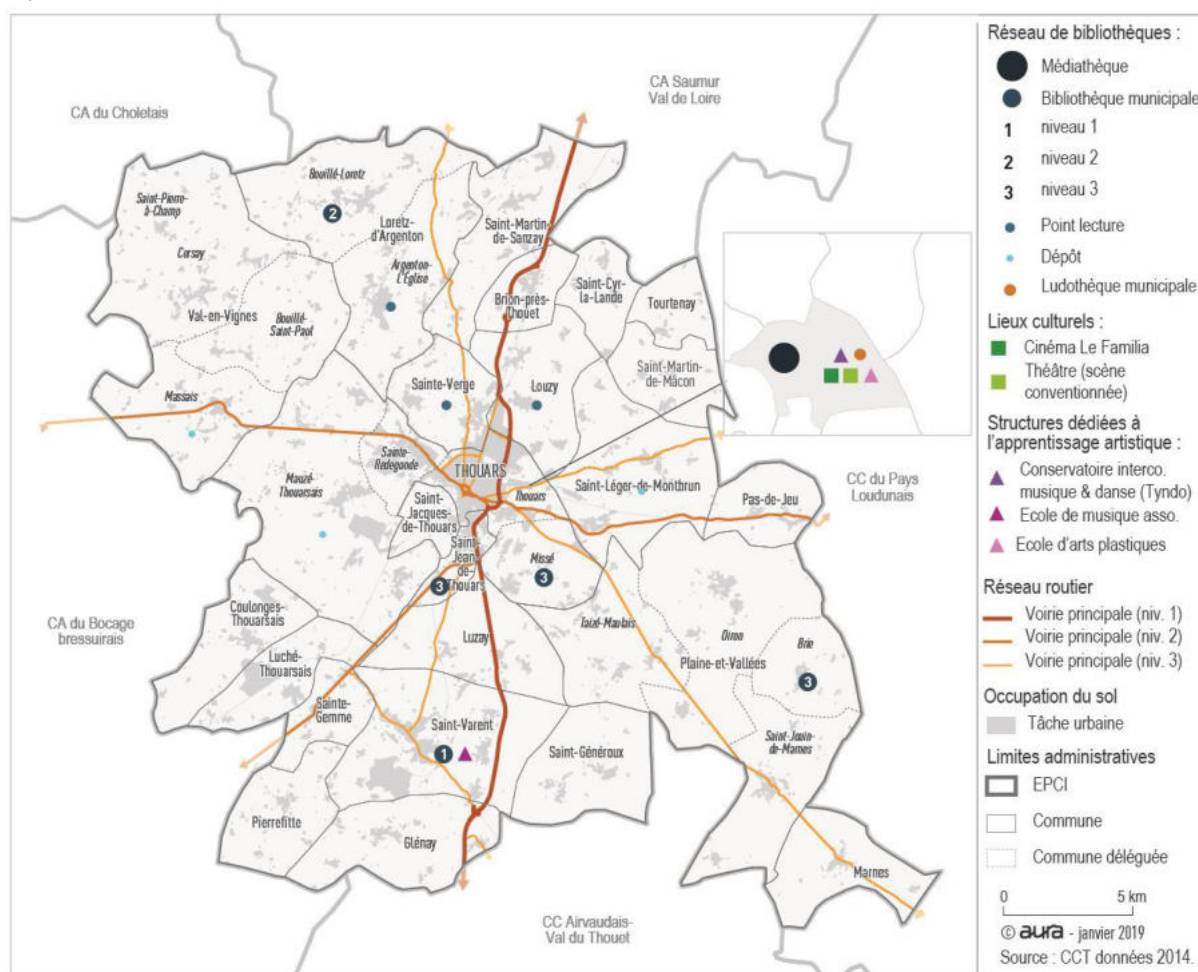
Une offre culturelle très dynamique

L'offre culturelle dans le Thouarsais est très riche et présente dans l'ensemble des communes. Les événements organisés portent sur plusieurs modes d'expression : la musique (Festival Terri'Thouars Blues, Festival atout arts...), le théâtre et les spectacles de rue (« 100 et une scènes », Fanfoiron, festival d'humour, les Arts Osés...), le sport (Mongolfiades, Trail de la vallée du Thouet, foulées de l'été...) et le goût (Salon des vins et des terroirs, marché à la belle étoile...). Certaines de ces manifestations sont très fréquentées. Les programmations culturelles dans le Thouarsais sont très variées, grâce à l'appui d'équipements structurants, reconnus et conventionnés :

- le Théâtre de Thouars, labellisé « scène conventionnée d'intérêt national » accueille des artistes pour tous les publics, avec pour objet de promouvoir des actions culturelles actives et inventives ;
- le Conservatoire de musiques et de danses du Thouarsais (Tyndo) permet l'apprentissage et la diffusion de nombreux concerts amateurs et professionnels (concerts classiques, jazz, chant, musiques actuelles, danse...) ;
- le Cinéma (Le Familia) à Thouars, géré par une association, propose des projections tous les jours ;
- L'École de musique municipale de Saint-Varent permet l'apprentissage pour les communes situées au sud de Thouars.

Un réseau de bibliothèques maille également le territoire, en complément de bibliothèques et de points lectures desservis par le Département.

Enfin, une offre très conséquente de salles polyvalentes couvre l'ensemble du territoire. 42 salles polyvalentes (associative, des fêtes...) sont comptabilisées en effet sur l'intercommunalité, réparties sur 30 des 33 communes.



c. Equipements de santé et médico-social

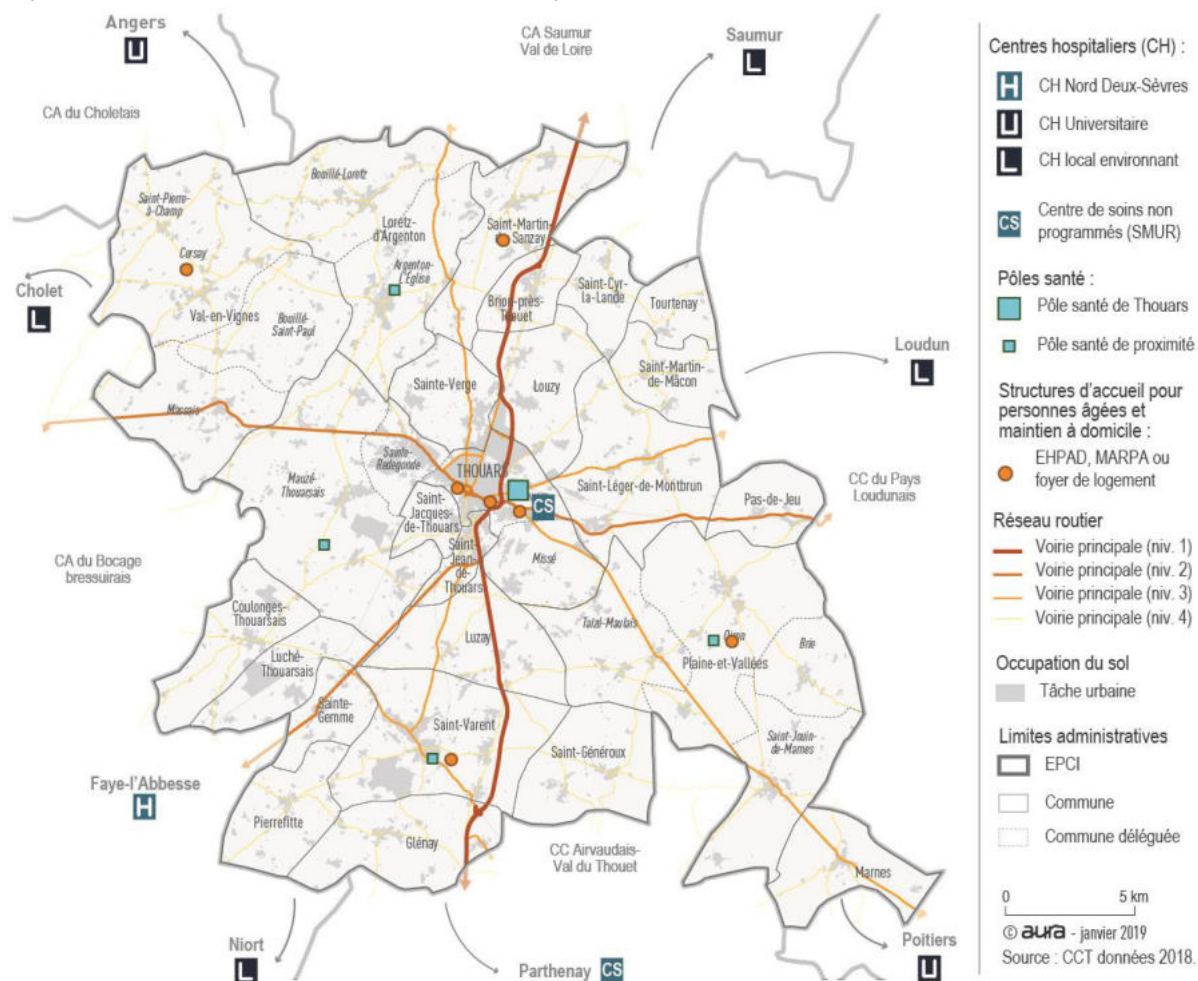
Depuis juin 2018, les trois intercommunalités de Bressuire, de Parthenay-Gâtine et du Thouarsais ont à disposition un Centre hospitalier Nord Deux-Sèvres (CHND) situé à Faye-L'Abbesse. Ce dernier assure les fonctions d'urgence et de chirurgie pour ces trois territoires. À environ 30 minutes en voiture du centre de l'agglomération thouarsaise, son accessibilité automobile et en transports collectifs, n'est pas optimale.

Des services hospitaliers seront néanmoins maintenus sur le site de Thouars :

- un Centre de soins non programmés avec la présence du Service mobile d'urgence et de réanimation, proposant un avis médical rapide aux personnes dont l'état de santé s'est dégradé ;
- des services spécialisés (un service de consultations avancées de médecins spécialistes, une unité spécialisée en addictologie, une unité spécialisée en psychiatrie adultes et un centre de jour en psychiatrie infanto-juvénile) ;
- des structures dans le secteur médico-social, à savoir « Les Charmes de Fleury » (28 lits d'EHPAD, 27 lits d'USLD et 2 places d'hébergement temporaire), 10 places d'accueil de jour Alzheimer et 66 places de Services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) ;
- un institut de formation en soins infirmiers et aides-soignants (IFSI-IFAS).

Les Centres Hospitaliers Universitaires de Poitiers et d'Angers et le CH local de Niort sont situés à environ une heure en voiture du centre de Thouars.

Répartition de l'offre de soins en 2018 dans la CCT et dans les pôles environnants



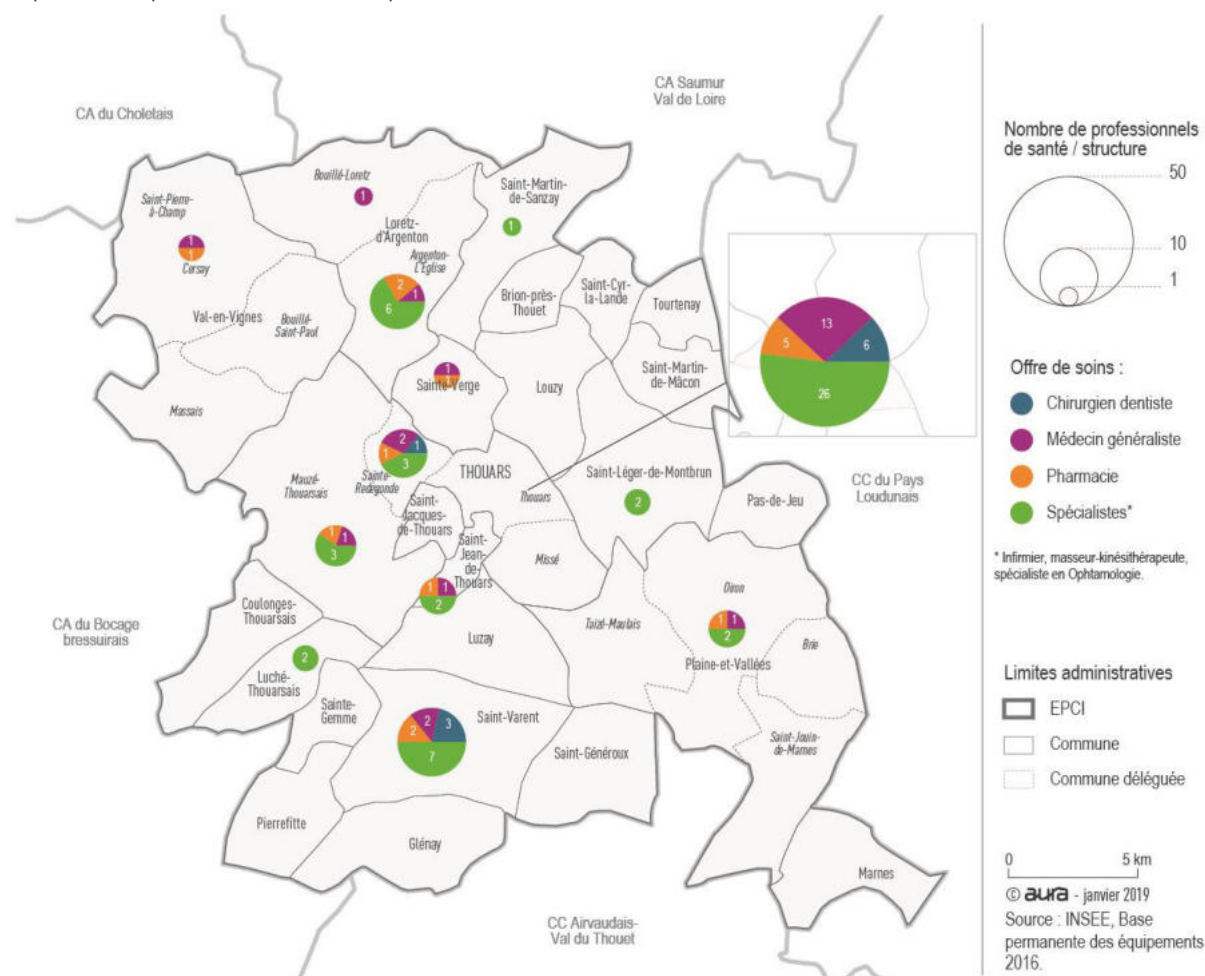
Une offre de soins accessible sur l'ensemble du territoire grâce aux Pôles de santé

Dans le domaine de la santé, l'intercommunalité a déployé cinq Pôles Santé qui maillent le territoire. Le Pôle santé de Thouars, est le siège de l'AMAT (Association des professionnels de santé du Thouarsais pour le Maintien de l'offre de soins et l'Amélioration des conditions d'exercice des soignants du Thouarsais). Quatre autres Pôles intercommunaux de santé de proximité maillent complètement le Thouarsais : Oiron, Mauzé-Thouarsais, Saint-Varent et Argenton-l'Eglise.

A ces derniers s'ajoute le pôle communal de santé, Beausoleil de Vrines à Saint-Radegonde, qui regroupe également plusieurs corps de métiers (médecin généraliste, dentiste, infirmiers...).

Une offre médicale de proximité très présente dans l'agglomération urbaine

Répartition des professionnels de santé et pharmacies en 2016



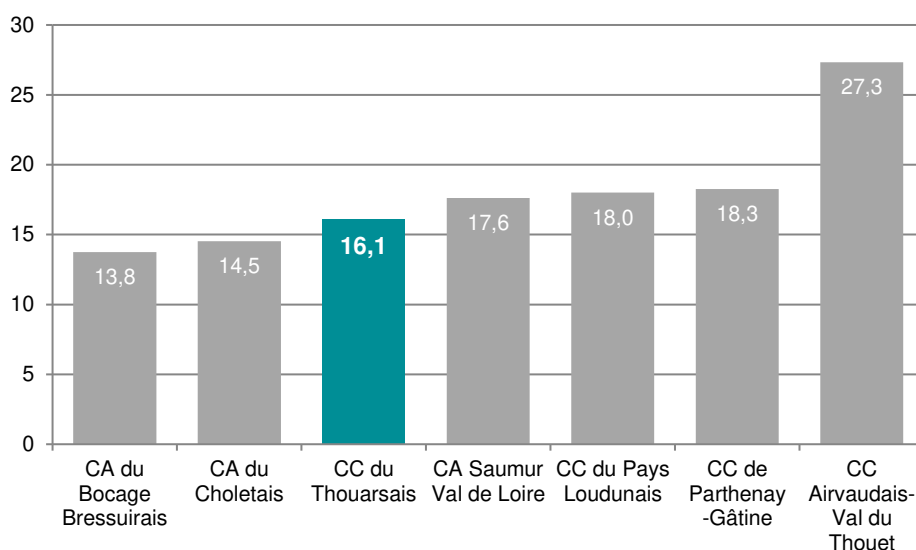
L'Agglomération urbaine accueille 61% (dont Thouars près de 50%) des soignants de premier recours (médecins généralistes et infirmiers) et de spécialistes (masseur-kinésithérapeutes, chirurgiens-dentistes et spécialistes en ophtalmologie) recensés sur le territoire.

Saint-Varent et Oiron concentrent l'offre de proximité dans les deux secteurs Plaine et bocage et La Plaine.

L'offre médicale de proximité est en revanche répartie sur quatre communes dans le secteur Vignes et vallées. Enfin, l'offre est encore une fois très limitée sur le secteur des Buttes.

Une offre médicale de premiers recours proche de la moyenne des territoires de comparaison

Offre de soins de premiers recours (médecins généralistes et infirmiers) pour 10 000 habitants



Source : INSEE, base permanente des équipements, 2016 et RP 2015 (population), exploitation principale.

Pour les soins de premier recours, le Thouarsais comptabilise une offre équivalente à la moyenne des intercommunalités de comparaison (16 médecins pour 10 000 habitants).

Le Thouarsais apparaît un peu déficitaire en nombre de chirurgiens-dentistes (3 contre en moyenne 4 pour 10 000 habitants pour l'ensemble des intercommunalités).

Pour aller plus loin sur santé

L'Observatoire régional de la santé a mis en place un tableau de bord d'indicateurs autour de la santé pour chaque territoire, dont la CC du Thouarsais, qui a signé un Contrat local de santé. Il a pour objectif de réduire les inégalités sociales et territoriales de santé et de mettre en œuvre des solutions pour une offre de santé de proximité. Pour en savoir plus : <http://www.ors-poitou-charentes.org/>

Des structures d'accueil pour les personnes âgées et le maintien à domicile bien réparties dans le territoire

Détail des structures d'accueil pour les personnes âgées dans les communes thouarsaises

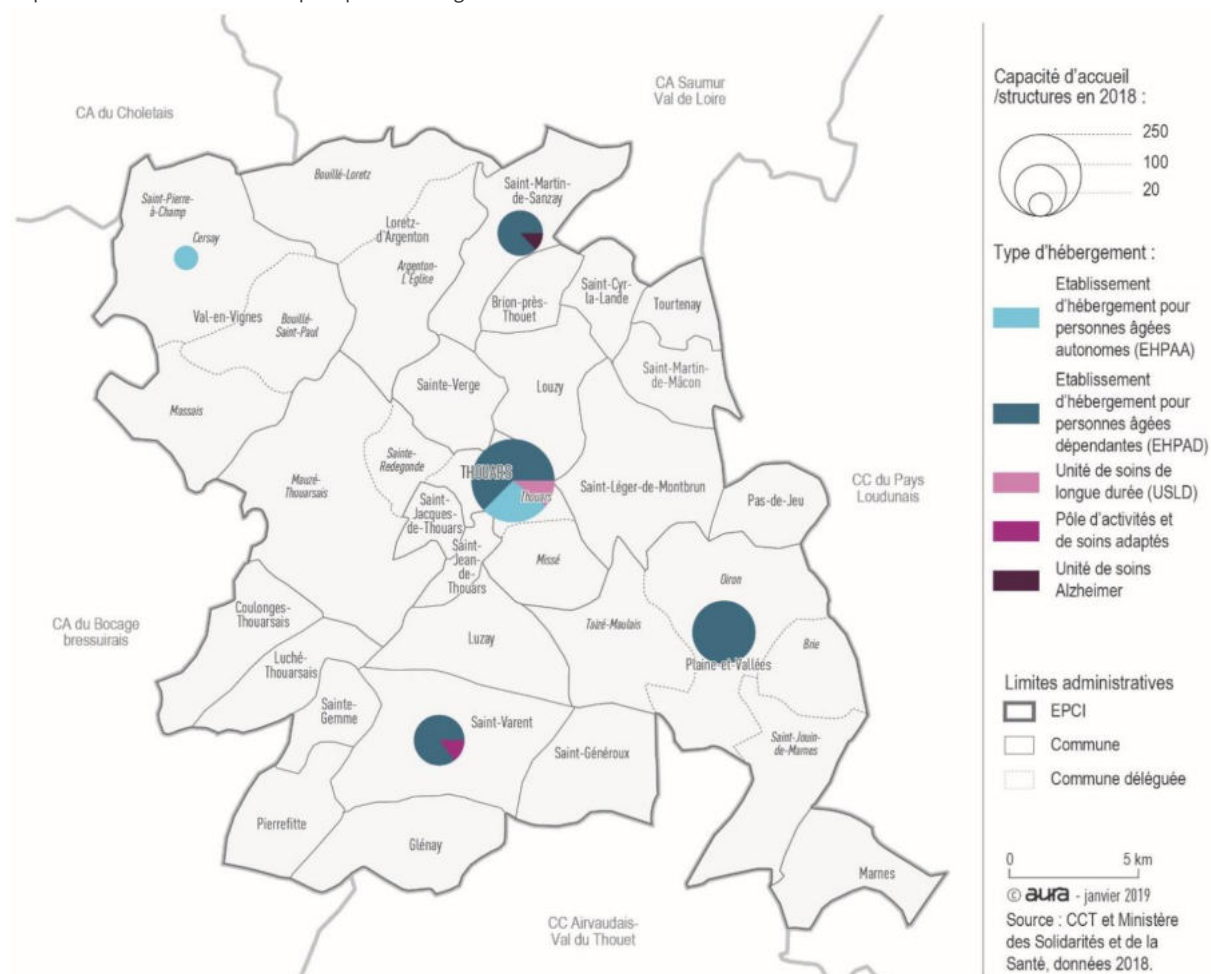
Commune	Nom	Statut	Nombre de lits
Val-en-Vignes	MARPA de l'Argentonnois	Public	22
Oiron	EHPAD L'Orée des Bois	Public	150
Saint-Martin-de-Sanzay	EHPAD Résidence Notre-Dame-des-Neiges	Public	77
Saint-Varent	EHPAD Résidence Le Grand Chêne	Public	96
Thouars	EHPAD Résidence Molière	Public non lucratif	132
Thouars	EHPAD/USLD Les Charmes de Fleury	Public	57
Thouars	Foyer logement Gambetta	Public	70

Source : CCT, données 2018 et Ministère des Solidarités et de la Santé.

Chaque secteur accueille au moins un établissement spécifique. La capacité d'accueil est cependant concentrée sur Thouars, celle-ci regroupant plus de 40% du nombre de lits disponibles. Au total, on comptabilise 604 places d'EHPA ou EHPAD dans la CCT, soit une capacité théorique de 133 places

pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (contre 148‰ à l'échelle nationale et à 180‰ pour les Deux-Sèvres au 31/12/2015²²).

Capacité en structures d'accueil pour personnes âgées en 2018



Parallèlement à cette offre d'hébergement spécifique, **les services d'aide au maintien à domicile représentent une alternative très importante pour maintenir la population âgée sur leur territoire de vie**. Les structures des services à la personne (SAP) proposent une large gamme de services et d'activités (accompagnement et l'aide aux personnes dans les actes essentiels de la vie quotidienne et dans les activités de la vie sociale et relationnelle, soutien des activités intellectuelles, sensorielles et motrices).

Ainsi, **le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS)**, à l'aide de son pôle seniors installé à Saint-Varent (avec des antennes à Cersay et Thouars), mène des actions en faveur de la population âgée. Il intègre le **service d'aide à domicile (SAAD)**, le **service de soins infirmiers à domicile (SIAD)** et **celui des assistantes de convivialité de Comm'GénérationS** (visite aux personnes âgées isolées), qui s'étendent à tout le territoire.

A cela s'ajoute la présence d'un **Centre local d'information et de coordination (CLIC) à Thouars qui assure le rôle de guichet unique d'information pour les personnes âgées de 60 ans et plus**, pour leurs familles et leur entourage.

Il comprend également **des structures d'hébergement (à Cersay et Saint-Varent notamment) ainsi que le service de portage de repas**. Ce service est assuré sur trois secteurs, regroupant seize communes. Le secteur sud intègre l'ensemble des communes du Saint-Varentais et le secteur nord regroupe les communes identifiées dans le secteur Entre vignes et vallées (sans Mauzé-Thouarsais).

²² Sources : ARS et Drees, Finess ; Insee, estimations de population.
::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial :: 126

Enfin, un troisième secteur discontinu regroupe les communes de Sainte-Radegonde, Brion-près-Thouet et Saint-Martin-de-Sanzay.

Synthèse

La croissance démographique du Thouarsais est nulle sur la période 1999-2015, avec une légère dégradation depuis 2010 (-0,2%/an entre 2010 et 2015) : la population a peu évolué, s'établissant à près de 36 100 habitants en 2015. 46% de ces habitants résident à Thouars et dans les communes périphériques.

Un mouvement de périurbanisation a entraîné le départ de jeunes ménages de Thouars vers des communes voisines. Par conséquent, la perte d'habitants par la ville-centre est compensée par le reste du territoire. Les communes du Saint-Varentais bénéficient de l'étalement urbain de Bressuire.

Le territoire est touché par plusieurs phénomènes :

- une perte d'attractivité résidentielle conjuguée à un déficit du solde naturel ;
- le vieillissement de la population ;
- le départ de jeunes (notamment d'actifs) pour la poursuite d'études ou la recherche d'un premier emploi.

Parmi les ménages les plus représentés, on compte autant de personne seule que de couple sans enfant (un tiers chacun). Près de 38% de la population est sans diplôme ou titulaire d'un BEPC. Avec une majorité de diplômés d'un CAP/BEP, les ménages disposent la plupart d'un revenu disponible compris entre 1 220€ et 1 950€ par mois, proche de la moyenne des intercommunalités voisines.

Depuis 1999, la taille moyenne des ménages du Thouarsais diminue régulièrement sous les effets conjugués du vieillissement des ménages et de la hausse des séparations. Ce phénomène de desserrement des ménages engendre plus de besoins en logements. La construction neuve au cours des douze dernières années s'élève en moyenne à 120 logements par an, au-dessus du point mort théorique (environ 108 logements par an sur la période 1990-2015).

Depuis 2012, la production de logements neufs s'est effondrée en raison de la crise économique, le changement des conditions d'accès au Prêt à taux zéro...

Le parc des résidences principales est constitué en majorité de maisons individuelles (90%), 73% occupées par des propriétaires. 77% de ces résidences sont des T4 et T5 et plus. Le parc neuf construit entre 2004 et 2016 renforce la spécialisation du parc de logements : 96% des logements neufs sont des maisons.

Depuis 1999, le taux de logements vacants augmente régulièrement : il représente plus d'un logement sur dix en 2015. Ce parc se concentre pour 42% dans la ville-centre. La majorité des maisons individuelles appartient à des propriétaires privés. Cette vacance d'une durée souvent supérieure à un an relève de critères plus structurels (abandon de biens, inconfort, lourds travaux de rénovation ou démolition prévue, problème de succession...).

En matière d'équipements, le Thouarsais apparaît parfois légèrement sous-équipé en comparaison des intercommunalités à proximité ou à la moyenne départementale. C'est le cas en ce qui concerne les structures d'accueil de petite enfance (hors assistants maternels) ou encore l'offre médicale spécialisée. Cependant, ces équipements de la petite enfance sont largement compensés par la présence importante d'assistants maternels et par une baisse du nombre de naissances depuis 2012. Par conséquent les équipements actuels sont sous-occupés et il n'y a donc pas de nécessité à créer de nouveaux équipements de la petite enfance. Les nombreux regroupements pédagogiques ainsi que les secteurs de rattachement donnent une lecture parmi d'autres des relations privilégiées

entre communes à l'intérieur de l'intercommunalité, mais également entre le Thouarsais et l'Airvaudais.

Au regard du nombre d'équipements et de services, Thouars joue un rôle très structurant. Son niveau d'équipements est très largement au-dessus de toutes les autres communes, et ce quel que soit le domaine analysé. Avec les communes limitrophes avec qui elle partage une continuité du bâti, elle forme un véritable pôle central qui rayonne sur tout le territoire, voire au-delà, en termes d'équipements et services, mais aussi en termes d'emplois et de commerces (cf. analyses suivantes). Dans une moindre mesure, la variété des équipements et services sur Saint-Varent font de cette commune un pôle secondaire attractif à l'échelle du sud-ouest de l'intercommunalité. A noter enfin que la partie nord-ouest du territoire regroupe plusieurs communes disposant d'une petite offre d'équipements et services susceptibles de rayonner au-delà de leurs limites communales.

Enjeux

- l'attractivité résidentielle, notamment de Thouars
- le renouvellement de la population et l'accompagnement au vieillissement
- les besoins en logements et la diversification de l'offre de logements (accession, locatif, type, taille...)
- la mobilisation et évolution du parc de logements inoccupés
- l'organisation des équipements à consolider

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

1. TISSU ÉCONOMIQUE ET DYNAMIQUES D'EMPLOI

a. Un tissu économique composé d'entreprises de taille moyenne

Le Thouarsais compte 2 842 établissements fin 2016, ce qui représente 9% des établissements du département, pour 9,6% de la population, soit un poids économique légèrement inférieur au poids démographique.

Par rapport à la moyenne départementale, la CC du Thouarsais se caractérise surtout par une plus forte proportion d'entreprises de taille moyenne, avec une sur représentation des entreprises de 20 à 49 salariés. Le poids des activités industrielles (et la faiblesse relative des activités de services) peut expliquer cette propension favorable aux PME et PMI.

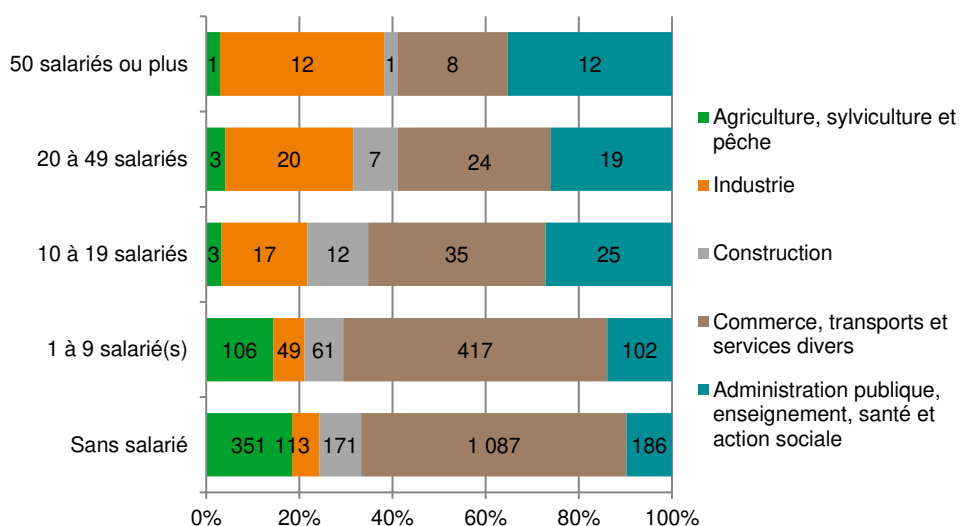
Nombre d'établissements et de postes salariés par tranche d'effectifs dans la CC du Thouarsais et le département

	Sans salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus	Total
CC Thouarsais - Nb établissements	1 908	735	92	73	34	2 842
CC Thouarsais - Nb postes salariés	0	2 152	1 217	2 296	5 079	10 744
Dép. Deux-Sèvres - Nb établissements	21 351	7 832	1 088	693	443	31 407
Dép. Deux-Sèvres - Nb postes salariés	0	23 591	14 712	21 768	64 576	124 647
Poids Nb étab. CC Thouarsais / Deux-Sèvres (%)	8,9%	9,4%	8,5%	10,5%	7,7%	9,0%
Poids Nb salariés CC Thouarsais / Deux-Sèvres (%)	-	9,1%	8,3%	10,5%	7,9%	8,6%

Source : INSEE, Connaissance locale de l'appareil productif au 31/12/2015.

Cependant, **les établissements sans salariés représentent la majorité des entreprises dans le Thouarsais**. 67% des établissements n'ont pas de salariés (entreprises individuelles), contre en moyenne 68% dans les Deux-Sèvres.

Répartition des établissements selon la taille par secteur d'activité (en % et effectifs)



Source : INSEE, Connaissance locale de l'appareil productif au 31/12/2015.

b. Une dynamique de l'entrepreneuriat en hausse mais très dépendante de l'entreprise individuelle

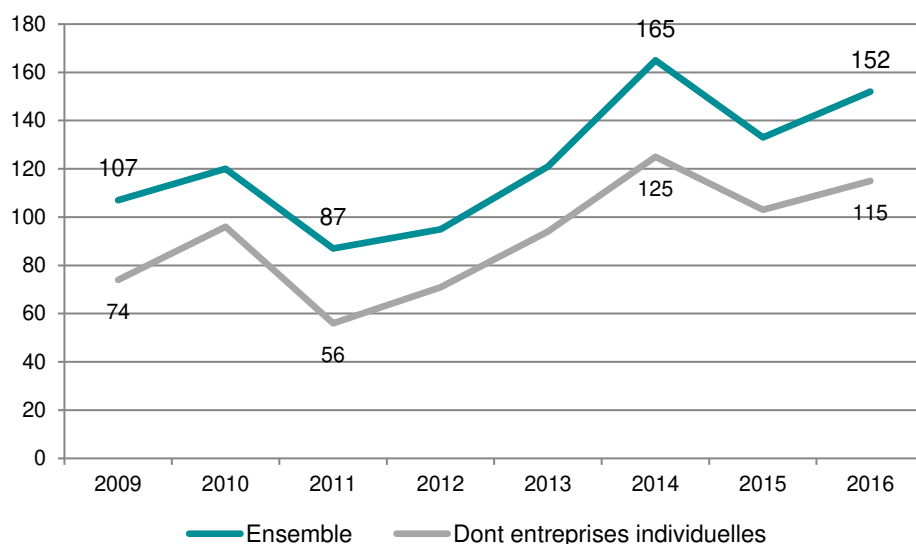
Les créations d'entreprises sont en hausse depuis 2013. Sur la période 2009-2016, le rythme moyen de création d'entreprises s'élève à 123 par an. Cette moyenne masque deux périodes distinctes :

- avant 2013, le nombre moyen de créations d'entreprises est de 102 par an ;
- depuis 2013, ce volume s'accroît et atteint 143 par an.

Cette évolution des créations d'entreprises diffère légèrement de la tendance départementale.

Bien que l'on observe une chute des créations entre 2010 et 2011 dans les deux territoires (impact des " auto entrepreneurs " en 2009 et modifications de leur régime par la suite), le nombre de créations d'entreprises augmente sur la période 2013-2016 (+26%), à l'inverse des Deux-Sèvres (-8%).

Evolution du nombre de créations d'entreprises dans la CC du Thouarsais



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Une entreprise individuelle est une entreprise qui est la propriété exclusive d'une personne physique. L'entrepreneur exerce son activité sans avoir créé de personne juridique distincte. Les différentes formes d'entreprises individuelles sont : commerçant, artisan, profession libérale, agriculteur.

Sur la période longue, 75% de ces nouvelles entreprises résultent de créations individuelles.

En 2016, cette part s'élève à 76% (30% dans les secteurs du commerce, du transport, de l'hébergement et de la restauration et 30% dans les services aux entreprises).

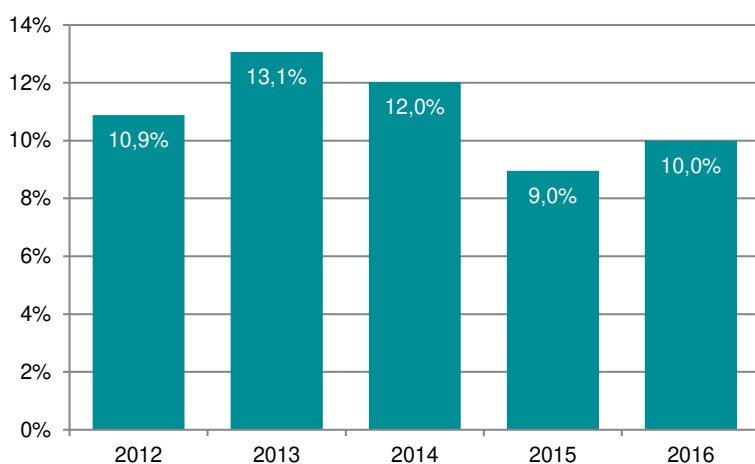
Ce poids se retrouve presque dans la même proportion à l'échelle départementale (77% sur la période longue).

Le développement de l'entrepreneuriat individuel est un signe positif à l'économie locale, mais cette tendance est peut-être conjoncturelle (effet d'aubaine ou d'opportunité...), n'entraînant pas systématiquement de nouveaux emplois dans le territoire.

Pour atténuer l'impact de ces entreprises individuelles, on utilise comme indicateur, le taux de création d'entreprises, qui rapporte les créations d'une année au stock d'entreprises au 1^{er} janvier de cette même année.

Les créations représentent 10% des entreprises thouarsaises en 2016

Evolution du taux de création d'entreprises dans la CC du Thouarsais



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

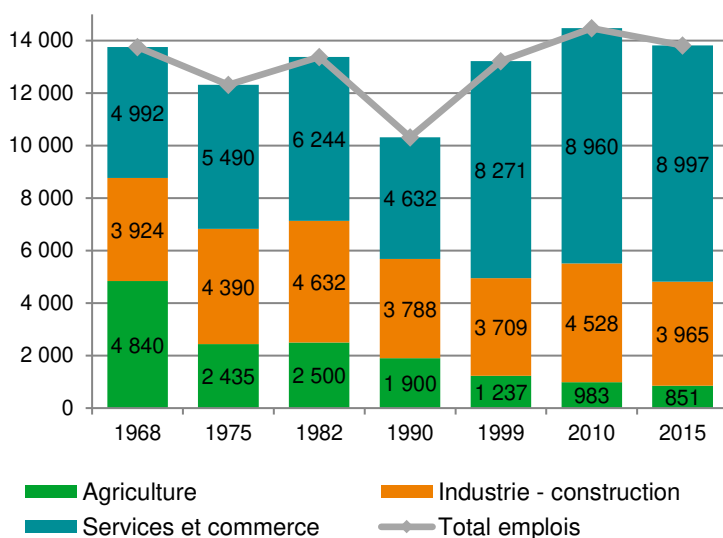
En 2016, le taux de création d'entreprises est identique à la moyenne départementale (10%) mais sensiblement inférieur au taux national (12,8%). Il repart légèrement à la hausse sur un an (+1 point) mais plus bas que les trois années précédentes.

c. Une stabilité de l'emploi depuis plus de 47 ans

La CC du Thouarsais compte environ 13 887 emplois en 2015, un niveau d'emploi resté stable depuis 1968 (+0,02% par an en moyenne).

La seule véritable dynamique de l'emploi qu'ait connue le territoire se situe dans les années 90 (+2,8%/an). Entre 2010 et 2015 la CCT perd des emplois comme la plupart des territoires en période de crise (-0,9%/an).

Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activité depuis 1968



Source : INSEE – RP 1968 à 2015, exploitation complémentaire.

Evolution de l'emploi sur les trois dernières périodes intercensitaires :

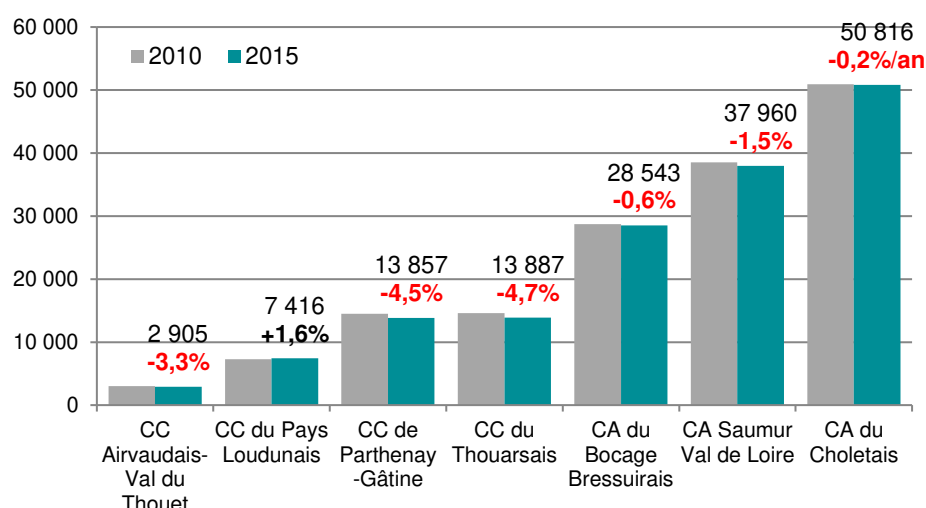
- 1990-1999 : la plus forte croissance de l'emploi sur la période longue : +2,8%/an en moyenne soit 2 900 emplois. Malgré cette forte hausse, ces créations d'emplois n'ont pas entièrement compensé les pertes de la période précédente (-3 056 emplois entre 1982 et 1990).
- 1999-2010 : une augmentation modérée de l'emploi (+0,8%/an soit +1 254 emplois dont près de 800 dans l'industrie-construction et près de 700 dans les services et le commerce. Cette décennie est marquée par plusieurs crises économiques (2000, 2004-2007).
- 2010-2015 : le Thouarsais n'a pas échappé à la crise économique mondiale de 2012 avec la suppression de 658 emplois entre 2010 et 2015 (solde net) soit une moyenne de -0,9%/an.

La CC du Thouarsais a beau avoir perdu de nombreux emplois dans l'agriculture, elle n'en reste pas moins **un territoire rural où l'agriculture occupe une place importante**. Plus significatif encore **le poids du secteur secondaire est resté stable depuis plus de 40 ans** (environ 3 emplois sur 10) et **en particulier dans l'industrie** (23% des emplois contre 15% dans les Deux-Sèvres et 12,5% en France), alors qu'il s'est réduit dans de nombreux territoires.

Plus récemment la dynamique de l'emploi est vraisemblablement ralentie, liée à des fermetures ou de déplacements d'entreprises importantes dans le Thouarsais (France Champignons).

Une baisse de l'emploi aussi constatée dans les territoires voisins

Evolution de l'emploi entre 2010 et 2015 dans les intercommunalités de comparaison



Source : INSEE, RP 2010 et 2015, exploitation principale.

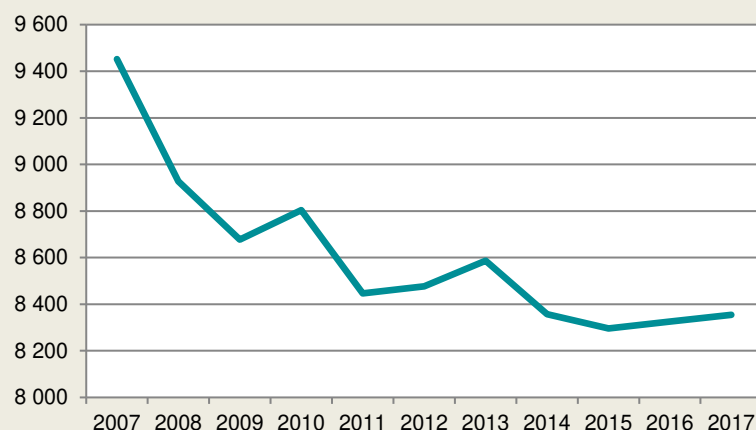
Au cours des cinq dernières années selon l'INSEE, le Thouarsais enregistre une baisse du nombre d'emplois (-691 soit -4,7%). Hormis le Loudunais, on observe une diminution de l'emploi dans les intercommunalités voisines entre 2010 et 2015, mais le Thouarsais enregistre la baisse la plus importante.

Pour aller plus loin sur l'évolution conjoncturelle de l'emploi

Sur la période 2015-2017, l'évolution de l'emploi salarié privé dans le Thouarsais suit la tendance inverse de la période intercensitaire 2010-2015. On compte en effet près de 8 400 salariés dans le privé en 2017, en légère hausse au cours des trois dernières années (+0,7% ou +59 salariés). Cette hausse suit l'évolution départementale (+1,7% entre 2015 et 2017).

Légère hausse de l'emploi entre 2015 et 2017

Evolution de l'emploi salarié privé dans la CC du Thouarsais



Source : ACOSS-URSSAF

d. Thouars, locomotive de l'économie thouarsaise

69% de l'emploi est aujourd'hui concentré dans l'agglomération urbaine (51% à Thouars). Entre 2010 et 2015, la baisse du nombre d'emplois la plus importante se situe à Thouars (-508) et dans un moindre volume à Val-en-Vignes (-55). La ville de Thouars représente à elle seule 7 105 emplois en 2015.

Les créations d'emplois ont été soutenues sur Thouars sur les 2 premières périodes (équivalant respectivement à 69 et 83% des créations d'emplois), mais la ville de Thouars a aussi été largement touchée par les destructions d'emplois depuis 2010 (-508 emplois contre -694 dans toute la CCT).

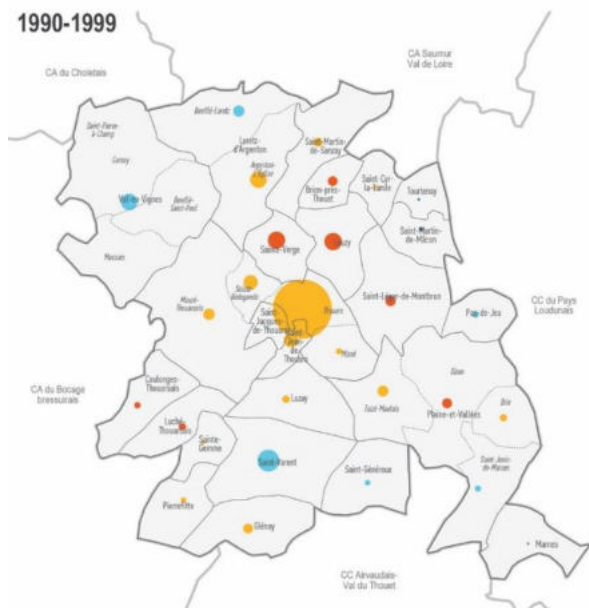
Ce sont alors Mauzé-Thouarsais (+52), Sainte-Radegonde (+39) et Louzy (+20) qui ont pris le relais et soutenu l'emploi sur la période récente.

Assez logiquement compte tenu de son poids dans l'économie locale, la ville de Thouars est en quelque sorte à la fois une locomotive et un indicateur de la santé économique du Thouarsais.

Saint-Varent le 2^e pôle d'emploi (avec 1 093 emplois en 2015) enregistre également une baisse de ses effectifs sur la même période (-41), à l'inverse de Louzy, 3^e pôle d'emploi de la CCT (810 emplois en 2015) tiré par ses zones d'activités économiques.

Evolution de l'emploi dans les communes du Thouarsais (en % /an)

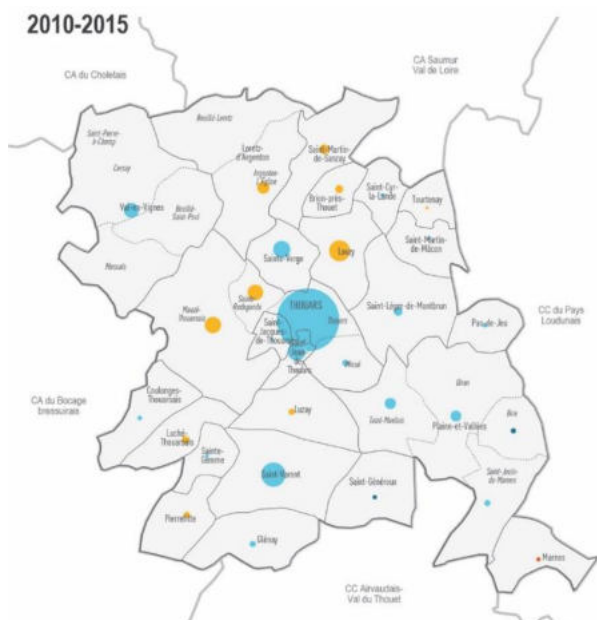
1990-1999



1999-2010



2010-2015



Nombre d'emplois en 1999, 2010 et 2015 :



Croissance annuelle moyenne de l'emploi (%)



Limites administratives



0 5 km

© **AURA** - janvier 2019

Source : INSEE, RP 1990 à 2015, exploitation complémentaire.

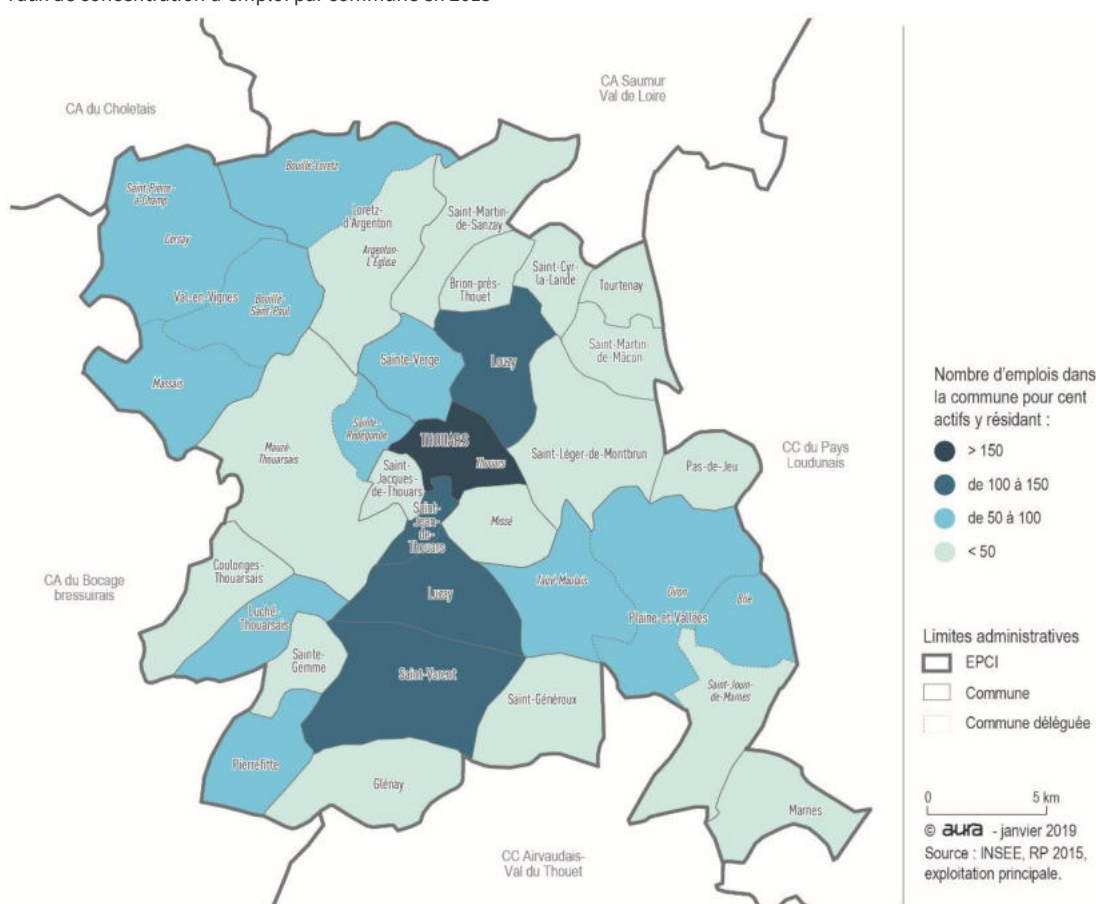
e. Des emplois géographiquement très concentrés

En 2015, l'indice de concentration d'emploi²³ des Deux-Sèvres est équilibré (101 emplois pour autant d'actifs occupés résidents dans le département), comme celui de la CCT (99 emplois pour cent actifs occupés).

Au sein de la CCT, Thouars accueille la plus forte concentration d'emploi, avec 244 emplois pour 100 actifs (7 105 emplois soit 51% des emplois de la CCT pour 2 906 actifs occupés de 15 à 64 ans soit 21% des actifs du Thouarsais).

Louzy, Saint-Varent et Saint-Jean-de-Thouars sont aussi des communes à forte dimension économique avec plus d'emplois accueillis que d'actifs résidents. Toutes les autres communes sont à « dominante résidentielle » avec plus d'actifs résidents que d'emplois. **69% des emplois de la CCT se situent ainsi dans ces quatre communes.**

Taux de concentration d'emploi par commune en 2015



²³ Définitions :

-Actif : la population active regroupe la population active occupée (ou population active ayant un emploi) et les chômeurs.

-Actif occupé : la population active occupée regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi

-Emploi au lieu de travail : emploi comptabilisé dans la commune du lieu de travail

Un indice de concentration d'emploi traduit la capacité du territoire à offrir un emploi à chacun des actifs occupés, et permet aussi de distinguer des territoires à vocation plutôt résidentielle ou plutôt économique.

::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 135

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01Diagnostic-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

2. LES ACTIFS

a. Un taux d'activité²⁴ dans la moyenne, un taux d'emploi²⁵ inférieur

En 2015, le taux d'activité (des 15-64 ans) est de 75% dans la CCT contre 76,4% en moyenne dans les Deux-Sèvres et 73,8% en France métropolitaine. Le taux de la CCT est très proche de ceux de la CC de Loudun (75,1%) et de l'agglomération de Saumur (75,6%), inférieur à celui de l'agglomération de Bressuire (77,2%).

Avec un taux d'emploi de 65,5% dans la CCT en 2015, contre 67,4% dans les Deux-Sèvres, celui-ci est inférieur à la plupart des EPCI. Autrement dit, les deux tiers des habitants de la CCT ont un emploi (qu'ils travaillent ou non sur le territoire communautaire), soit un peu moins que la moyenne.

b. Un niveau de chômage en-dessous de la moyenne nationale

Au 1^{er} trimestre 2018, la Zone d'emploi (ZE) de Thouars-Loudun connaît un taux de chômage²⁶ supérieur à la moyenne départementale (7,6% contre 6,8%), mais inférieur à la moyenne nationale (8,9%). Ce chiffre est à relativiser compte-tenu d'une concentration des chômeurs a priori plus marquée sur le territoire de Loudun.

S'il se situe à un niveau somme toute moyen (à titre indicatif il est de 9,4% dans la ZE de Saumur et 6,4% à Bressuire), le taux de chômage connaît des réalités différentes d'une commune à l'autre.

Selon le recensement 2015, 12,7% des actifs sont ainsi à la recherche d'un emploi dans la CC du Thouarsais contre 11,8% en moyenne dans le département et 13,7% en France métropolitaine.

C'est plus que dans la CA du Bocage Bressuirais (10,5%) et l'Airvaudais (12,2%) par exemple, autant que le Choletais (12,7%), mais toujours moins que la moyenne régionale (13,4%), la CC du Pays Loudunais (14,1%) et le Saumurois (14,6%).

Dans les communes de Thouars et de Marnes (toutefois sur des effectifs réduits), les niveaux sont élevés, en dépit de profils et donc de causes sans doute différentes.

Dans une moindre mesure les communes aux franges du territoire communautaire sont généralement un peu plus affectées, comme Pas-de-Jeu ou Pierrefitte...

Un marché du travail avec des signes plutôt encourageants

Fin mai 2018 la zone d'emploi Thouars-Loudun compte 2 410 demandeurs d'emploi en fin de mois de catégorie A inscrits à Pôle emploi et à la recherche d'un emploi (DEFM A). Ils étaient 5 440 si on inclut les demandeurs d'emplois ayant exercé une activité réduite au cours du mois (DEFM B et C).

Le nombre de demandeurs d'emploi sur le territoire est historiquement assez élevé bien que la tendance soit à la baisse sur un an (-3,9% pour les DEFM A entre mai 2017 et mai 2018).

L'enquête Besoins en Main-d'œuvre (BMO) 2018 de Pôle emploi laissait apparaître **plus de difficultés de recrutement dans le bassin d'emploi de Thouars** (58,4% des projets contre 51,7% en moyenne dans le département) et une **forte proportion de recrutement d'emplois saisonniers**

²⁴ Rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

²⁵ Rapport de l'emploi d'une classe d'âge (actifs occupés de 15-64 ans) et la population correspondante.

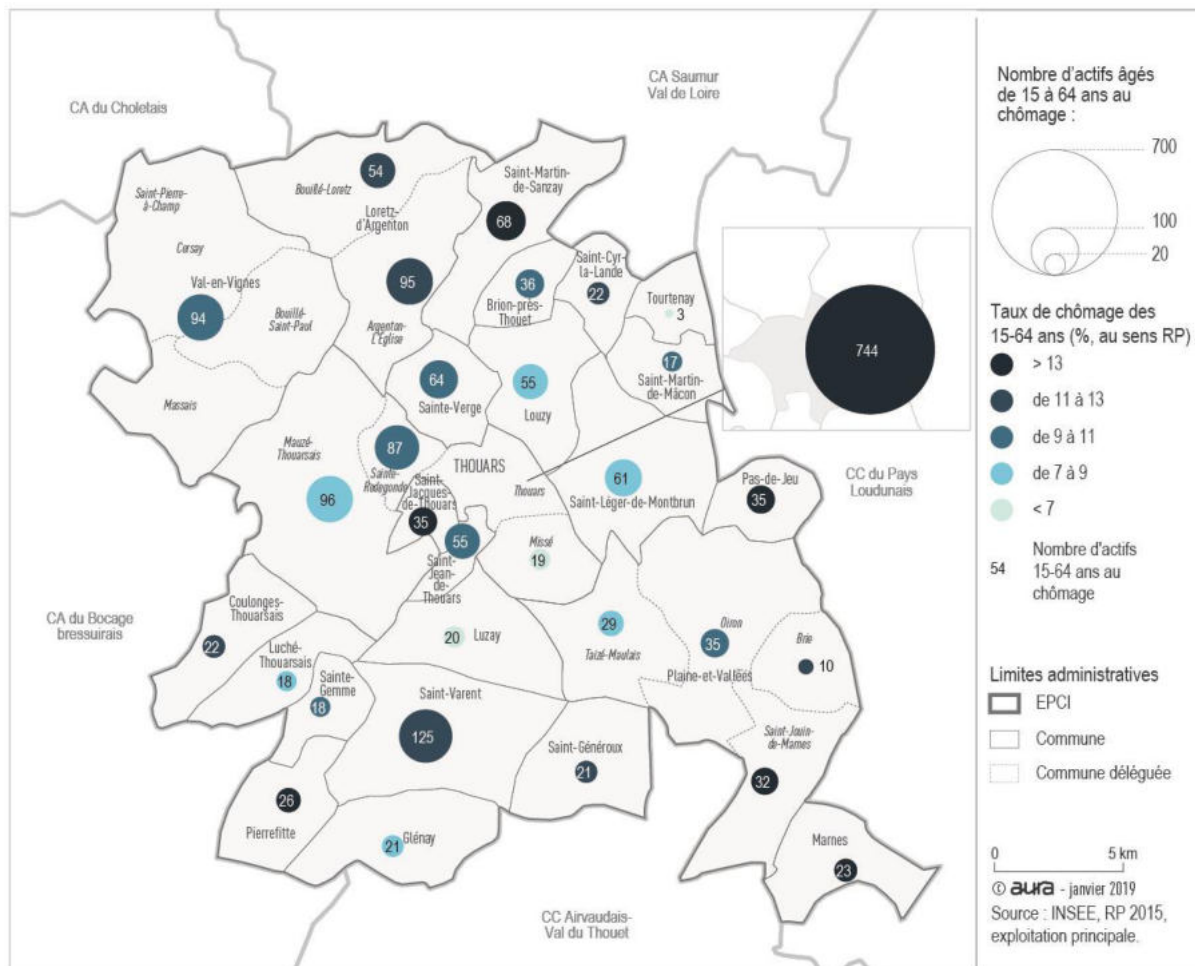
²⁶ Attention : le taux de chômage annoncé ici correspond au taux de chômage localisé au 1^{er} trimestre 2018 de la zone d'emploi Thouars-Loudun ; il diffère du concept de chômage structurel au sens du recensement de l'Insee utilisé après pour une carte de la géographie communale des actifs qui se déclarent au chômage.

::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 136

(68% des projets contre 42,6% en moyenne pour les Deux-Sèvres). Plusieurs communes du Thouarsais ont des difficultés pour loger cet emploi saisonnier.

L'emploi saisonnier est estimé à près de 400 ETP (emploi en équivalent temps plein) d'avril à octobre dans l'agriculture (majoritairement des saisonniers réguliers) et 2 500 contrats courts, d'un mois en moyenne, toujours en agriculture (dominante melons et pommes) mais pour l'ensemble du Nord Poitou (majoritairement des étudiants).

Géographie du chômage des 15-64 ans en 2015 dans les communes de la CC du Thouarsais



c. Une population d'actifs au profil stable depuis les années 2000

L'évolution globale des catégories sociales (CS) des actifs²⁷ de la CC du Thouarsais est conforme à la tendance générale : **moins d'agriculteurs, et plus de cadres, de professions intermédiaires et d'employés**. La structure des actifs présente en outre un profil à peu près stabilisé depuis les années 2000.

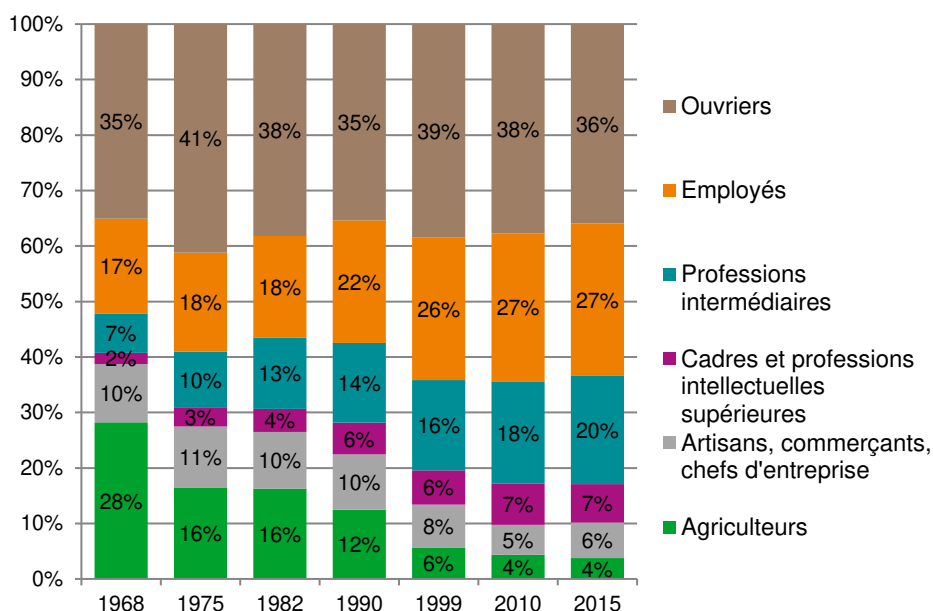
Sans préjuger de l'importance du secteur agricole sur le territoire, le nombre d'agriculteurs exploitants est proportionnellement moindre que dans les intercommunalités voisines : 3,8% dans

²⁷ Il ne faut pas confondre cette répartition avec celle des pages 66 et 67 : Dans ces dernières le pourcentage est établi sur la population totale alors que dans la page ci-contre il est calculé à partir de la population active occupée (hors chômeurs, étudiants, retraités et autres).

le Thouarsais (quasi-identique à la moyenne départementale, 4,1%) contre 7 à 9% (sauf Cholet et Saumur autour de 3%) et 1,4% en France métropolitaine²⁸.

On retrouve en revanche **une plus forte proportion d'ouvriers parmi les actifs (industrie, commerce, transports et services divers), surreprésentés dans la CCT** : 36% d'ouvriers contre 27% en moyenne dans les Deux-Sèvres, mais comparable à la plupart des EPCI voisins (de 29 à 36%).

Evolution de la répartition des actifs occupés du Thouarsais par catégorie sociale depuis 1968



© aura – Source : INSEE, RP 1968 à 2015, exploitation complémentaire.

Plus que dans les territoires environnants également, environ 63,5% des actifs de la CCT sont classés ouvriers et employés (jusqu'à plus de 8 actifs sur 10 en ajoutant les professions intermédiaires), contre 55% en moyenne dans le département.

La part des cadres (7% des actifs de la CCT) et des professions intermédiaires (20%), progresse quant à elle moins vite dans le Thouarsais qu'au niveau départemental entre 2010 et 2015 (pour les deux CS, en moyenne +0,2%/an contre +0,8%/an).

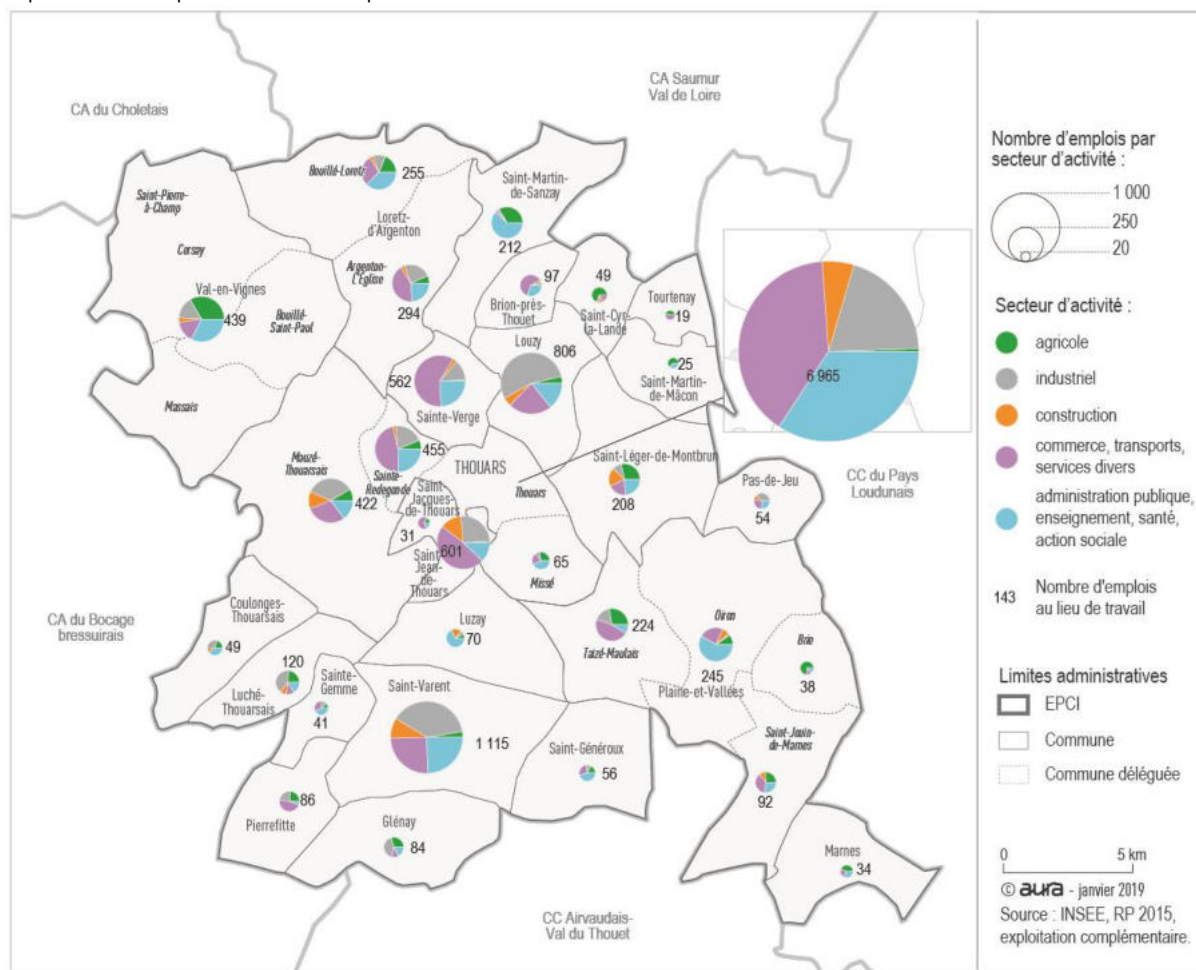
d. Un net contraste géographique du type d'emploi

Sans surprise, les emplois à dominante tertiaire sont plus fréquents dans l'agglomération urbaine, sauf pour Louzy à forte dominante industrielle/construction.

Une forte proportion d'emplois secondaires se retrouve plus généralement localisée au sud-ouest de l'agglomération urbaine (notamment à Saint-Varent, à Glénay, à Luché-Thouarsais).

Les communes périphériques, et en particulier sur la diagonale nord-ouest / sud-est, se distinguent quant à elle par la forte dimension agricole des emplois.

²⁸ Attention à ne pas confondre la part de l'emploi par secteur et la part de l'emploi par catégorie sociale (actifs occupés). On retrouve ainsi 7,8% d'emplois agricoles dans la CCT contre 6,2% dans les Deux-Sèvres et 2,8% en France métropolitaine. En revanche les agriculteurs représentent 4,8% des actifs en emploi dans la CCT contre 4,4% dans les Deux-Sèvres et 1,8% en France métropolitaine.



3. SPECIFICITES ECONOMIQUES LOCALES

a. Une progressive tertiarisation de l'économie

Territoire rural, la CC du Thouarsais n'échappe pas, comme les autres territoires, au phénomène de tertiarisation de l'emploi (agriculture intensive versus montée des services) :

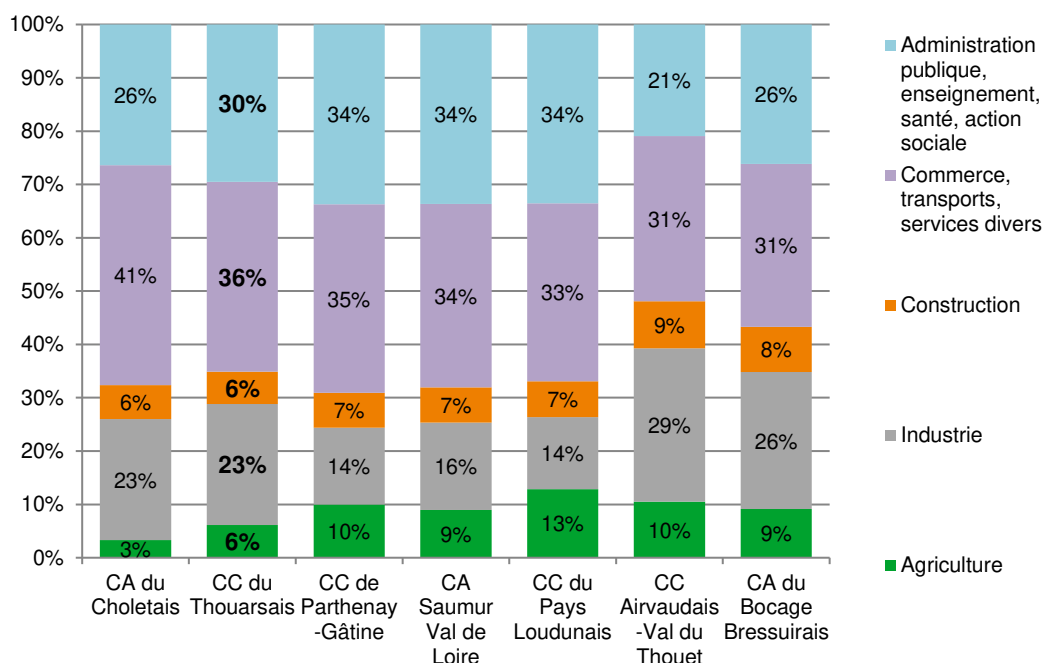
- Alors que l'emploi était équitablement réparti entre les trois grands secteurs en 1968, **le poids de l'emploi agricole a été divisé presque par six depuis 1968** s'élevant à 6,2% d'emplois agricoles en 2015 ; le nombre d'emplois baisse depuis 1968 et on compte 851 emplois en 2015 ;
- Parallèlement, **les emplois tertiaires ont quasiment été multipliés par deux depuis 1968**, et représentent aujourd'hui 65,1% des emplois contre 36% en 1968 (accélération dans les années 90).
- Il est intéressant de constater que **le poids du secteur secondaire est resté stable depuis plus de 40 ans** (30% en 2015) et en particulier dans l'industrie (22,7% des emplois contre 15,2% dans les Deux-Sèvres et 12,5% pour la France métropolitaine), **alors qu'il s'est réduit dans la plupart des territoires.**

La CC du Thouarsais a beau avoir perdu de nombreux emplois dans l'agriculture, elle n'en reste pas moins un territoire rural où l'agriculture occupe une place importante.

b. Un relatif équilibre sectoriel

Comparée aux territoires voisins, la CC du Thouarsais présente un profil moyen en tant que territoire du nord Deux-Sèvres, proche des moyennes départementales pour le poids de chacun des secteurs d'activité, et avec une représentation intermédiaire de ces secteurs par rapport aux autres EPCI voisins.

Répartition des emplois par secteur d'activité dans les intercommunalités voisines



Source : INSEE, RP 2015, Emploi au lieu de travail, exploitation complémentaire.

c. Une économie présentielle un peu plus dynamique dans un territoire à dominante productive

L'analyse des sphères économiques²⁹ donne à voir une autre lecture des forces sectorielles à l'œuvre sur un territoire. La répartition est assez équilibrée avec **près de 8 000 emplois dans la sphère présentielle et plus de 6 000 dans la sphère productive.**

Sur la période longue (1975-2014), la sphère productive thouarsaise perd de l'emploi mais c'est celle qui résiste le mieux, en comparaison des EPCI voisins (-0,1%/an contre en moyenne -0,6%/an). En revanche, la sphère présentielle thouarsaise progresse moins vite que celle des territoires limitrophes (+0,7%/an contre en moyenne +1,3%/an).

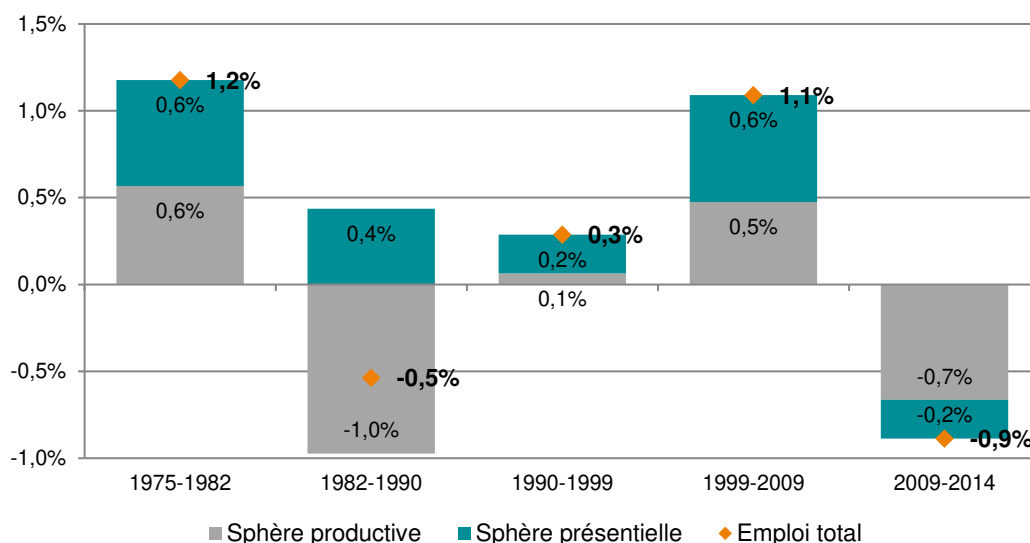
De 1975 à 2009, la CC du Thouarsais affiche un solde positif de créations d'emplois dans l'économie présentielle (+0,9%/an en moyenne contre +1,5%/an à l'échelle départementale) et dans l'économie productive (+0,1%/an contre -0,3%/an pour les Deux-Sèvres). Ainsi, la sphère présentielle a créé 2 104 emplois dans le Thouarsais et 217 emplois ont disparu dans la sphère productive.

²⁹ Les sphères économiques :

- La sphère présentielle regroupe les activités locales tournées vers les ménages, principalement l'administration publique, les commerces et services aux personnes ;
- La sphère non présentielle, dite productive, regroupe les activités tournées vers les entreprises (y compris celles qui sont locales) et les activités non locales tournées vers les ménages, principalement l'industrie, les services aux entreprises, la logistique.

Dans un contexte de ralentissement économique sur la période 2009-2014, le Thouarsais enregistre une perte de 160 emplois dans la sphère présentielle et de 475 emplois détruits dans la sphère productive. Cette tendance se retrouve dans tous les territoires (en moyenne -0,4%/an).

Contribution des sphères économiques à l'évolution de l'emploi (en %/an)



Source : INSEE – RP 1968 à 2014, exploitations complémentaires

Guide de lecture : sur la période 2009-2014 l'évolution de l'emploi total est négative, en baisse de -0,9% / an en moyenne, avec une forte contribution de la sphère productive à ce repli de l'emploi (-0,7%/an) et malgré une hausse modérée de l'emploi présentiel (+0,2%/an).

Si la tertiarisation de l'économie à l'œuvre dans les territoires a servi la progression des emplois présentiels, la **CCT se distingue surtout par l'importance de son économie productive. Pourtant il ne s'agit pas du territoire où l'économie productive est la plus importante : 43% des emplois appartiennent à la sphère productive dans la CCT** (comme le Loudunais et le Choletais), contre 37% dans les Deux-Sèvres, 56% dans l'Airvaudais et 49% dans le Bressuirais.

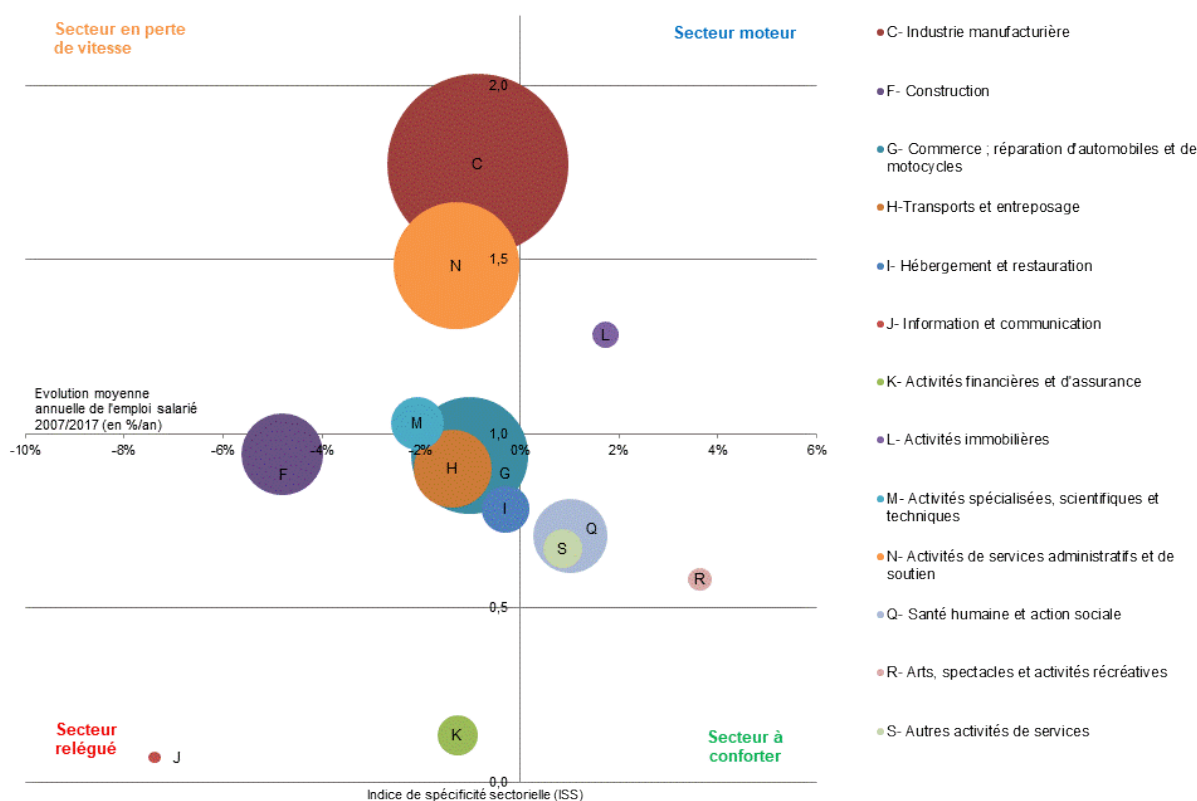
d. Des spécificités sectorielles à surveiller

L'analyse des spécificités sectorielles permet de dégager les avantages comparatifs d'un territoire, des singularités ou des atouts sectoriels propres à une zone donnée et qui la distingue des autres territoires.

Les secteurs les plus spécifiques de la CCT (d'après l'ISS, l'indice de spécificité sectoriel calculé) – en dehors des industries extractives et carrières dont le nombre d'emploi est réduit – **concernent l'industrie manufacturière (C)**, soit 36% des salariés de la CCT, et en particulier :

- **L'industrie du papier et carton (emballage)** avec la Compagnie Européenne Des Emballages ROBERT SCHISLER ou la SOCOPLAN, et environ 650 salariés en 2017 pour 10 fois plus de salariés que la moyenne départementale ;
- **L'industrie chimique**, avec un établissement majeur dans la fabrication de produit cosmétiques (Rivadis), le seul du département, avec 180 salariés, et un autre dans la fabrication de peinture et vernis INVER avec près de 90 salariés ;
- **Les industries agro-alimentaires**, tous domaines confondus : transformation de viande, fabrication de fromages, fabrication d'aliments pour animaux, etc. avec environ 1 000 salariés parmi lesquels LOEUL-PIRIOT, Fromagerie RIBLAIRE, DELPEYRAT, BELLANNE, etc.

Spécificités sectorielles de la CC du Thouarsais



Source : Acoess-Urssaf, 31/12/2017 (hors industries extractives).

Guide de lecture : La taille de la bulle indique le poids de l'effectif (nb d'emplois salariés par activité).

L'axe horizontal indique l'évolution de l'emploi depuis 2007 (en moyenne annuelle, % par an).

L'axe vertical indique la spécialisation, ou concentration du secteur sur le territoire par rapport à la moyenne départementale.

Une concentration supérieure à 1 indique que l'activité est plus concentrée sur la CCT qu'en moyenne dans les Deux-Sèvres.

Viennent ensuite les activités de **services administratifs et de soutien** (N, services aux entreprises). On y retrouve notamment les activités de nettoyage industriel avec le siège social de l'entreprise Anett (blanchisserie-teinturerie de gros) entre 1 500 et 2 000 salariés rattachés à la CCT.

Mais aussi les **activités des agences de travail temporaire** (environ 960 salariés en 2017), classées dans les services mais alimentant principalement le bâtiment, les activités industrielles et de nettoyage, voire l'agriculture et les Industries agro-alimentaires (IAA)...

La construction (F), avec environ 600 salariés, est également un atout du Thouarsais pour certaines activités telles que **la fabrication d'éléments pour la construction** (menuiserie LEUL, Plasti services, Sothoform, etc.) **ou la fabrication d'éléments en béton** pour la construction (ALTA construction, Techni Prefa, etc.).

Enfin, moins spécifiques au territoire du Thouarsais, les activités de transport et d'entreposage (D) représentent tout de même près de 500 salariés.

Ces spécificités économiques dans des secteurs industriels sont « à double tranchant » : générateur d'emplois salariés et moteur pour les services aux entreprises, l'industrie locale reste potentiellement vulnérable et parfois à faible valeur ajoutée (soumis à une compétitivité prix et donc une plus forte concurrence) et de plus souvent liée à quelques grands établissements traduisant une forte dépendance du territoire à ces employeurs. Il s'agit donc d'un **risque accru de mutations économiques à anticiper** (par l'innovation et les investissements des entreprises, le positionnement sur des marchés à haute valeur ajoutée, l'export, mais aussi la qualification des salariés, le développement des services associés...).

4. UNE AGRICULTURE ENCORE COMPETITIVE

Cette partie s'appuie sur les données de l'observatoire de la Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres.

L'agriculture reste une composante essentielle du Thouarsais. En 2018, 49 570 ha de surface agricole utile représentent 79,7% de la superficie du territoire (Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres).

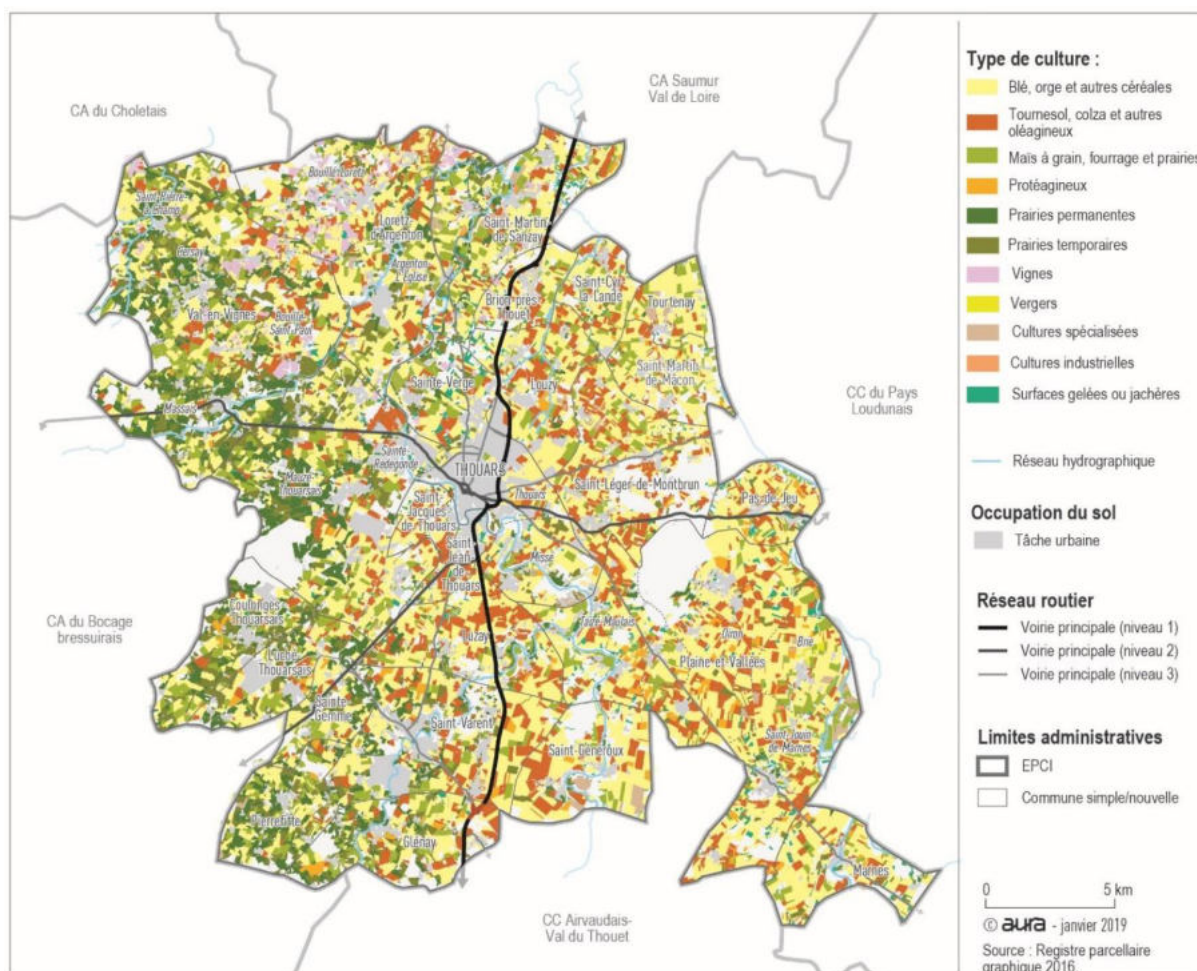
En 2015, (INSEE Recensement de la population), les exploitants agricoles comptent pour 3,7% de la population active occupée contre 4% à l'échelle départementale.

a. Une filière agricole très diversifiée

En 2018, le Thouarsais compte 555 sites d'exploitations agricoles et 580 individus exploitants (23% sont agricultrices). Leur moyenne d'âge s'établit à 48 ans. On compte 14 nouvelles installations entre 2014 et 2015. Cependant, 17% sont âgés de 56 ans et plus et la question de la transmission de la ferme peut être une préoccupation...

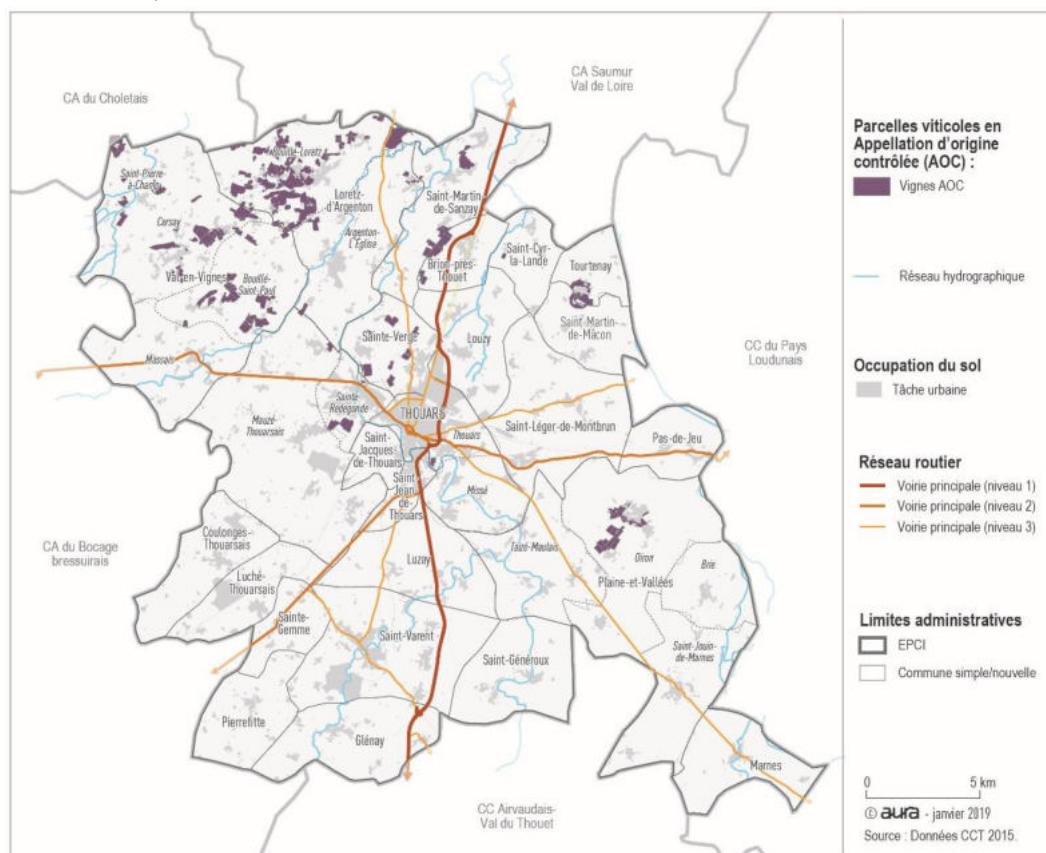
L'agriculture thouarsaise repose sur une qualité et une diversité de productions. En 2018, il est recensé 691 ateliers de productions. Cette diversité s'explique par des qualités de sols variées en lien avec des assises géologiques à la fois sédimentaires (calcaires, marnes) et de socle ancien (schistes, granite). Elle s'exprime parfaitement dans les paysages agricoles tantôt plaines céréalières ouvertes ou bocages et vallées alluviales portant une tradition d'élevage.

Occupation des sols agricoles en 2016 dans les communes de la CC du Thouarsais



Dans la moitié ouest du territoire, les complexes bocagers (prairies naturelles, haies, bosquets, mares) accueillent **l'élevage animal « tous azimuts »**. Les productions laitières caprines et bovines

Au nord, dans le prolongement du Saumurois, la diversité des productions s'exprime aussi avec **le vignoble qui produit des vins de qualité** sous l'Appellation d'origine contrôlée Anjou. On dénombre une trentaine de vignerons dans le Thouarsais, qui exploitent plus de 700 ha. Ces paysages viticoles complètent la palette du Thouarsais avec une valorisation touristique.



Le Thouarsais se distingue aussi par **quelques productions spécialisées** :

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01Diagnostic-
AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020

- l'arboriculture (pommes) est présente dans plusieurs communes et tente de profiter du développement des circuits de proximité ;
- le maraîchage est principalement porté par la culture du melon avec la présence de deux importantes sociétés situées à Taizé-Maulais et à Brie ; cette dernière est classée IGP Melons du Haut-Poitou ;
- l'aviculture et l'élevage hors sol (porcs, lapins, veaux de boucherie...) se sont développés, notamment à Missé (IGP Volaille du Val de Sèvres et Deux-Sèvres Abattage entreprise labellisée) ;
- l'élevage très spécialisé (gibiers, vison, faisans, chevaux, chiens...).

Les productions fruitières et de melon ont recours à un recrutement saisonnier de main-d'œuvre qui impacte l'hébergement temporaire dans le Thouarsais.

L'agriculture thouarsaise produit donc **une variété d'aliments que l'on retrouvera en vente directe** chez certains exploitants (viande de bœuf, de mouton, de volailles, escargot, œufs, miel, fromage, vin, melons, fruits, safran etc.). Les filières locales et les circuits courts permettent d'envisager de nouveaux modes de consommation et c'est aussi un moyen de perpétuer les savoir-faire locaux de qualité, de maintenir les activités agricoles, de diversifier les sources de revenus pour les exploitations.

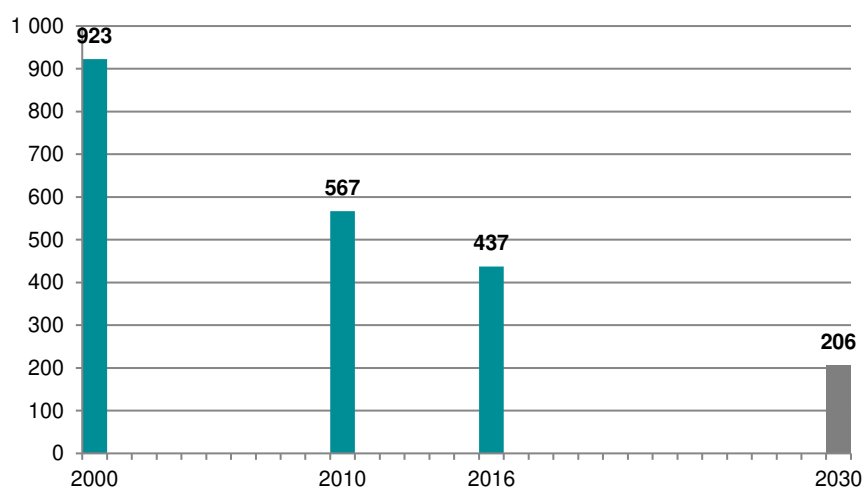
L'agriculture biologique est présente avec notamment le réseau des AMAP³³ à Thouars et à Cersay (Panier argentonnais) : elle regroupe plusieurs producteurs dont certains certifiés en agriculture biologique : pain, poulet, produits laitiers, fromage de chèvre, maraîchage, canards, agneaux, porc, melons, pommes, miel, vin... Actuellement, une vingtaine d'exploitations agricoles se sont tournées vers une production en bio.

Enfin l'agriculture thouarsaise contribue à la production d'énergies renouvelables, notamment avec l'apport de lisiers, de fumiers ou de déchets d'abattoirs (...) dans l'usine de méthanisation de Louzy. Ce dernier produit un fertilisant naturel que peuvent utiliser les agriculteurs locaux.

b. Les enjeux de l'agriculture thouarsaise

Le Thouarsais va donc connaître un grand nombre de départs à la retraite de chefs d'exploitation. Cet **enjeu de renouvellement des actifs agricoles** pourrait entraîner d'importantes restructurations sur les exploitations, voir le délaissement des terres et l'apparition de friches agricoles...

Perspectives : évolution du nombre d'exploitations dans le Thouarsais



Source : Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres.

³³ Association pour le maintien d'une agriculture paysanne
 ::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 145

La consommation des espaces urbanisés au détriment de ceux dédiés l'agriculture est une menace à la pérennité des exploitations. Un **enjeu se dessine autour du maintien des outils de production** dans le Thouarsais.

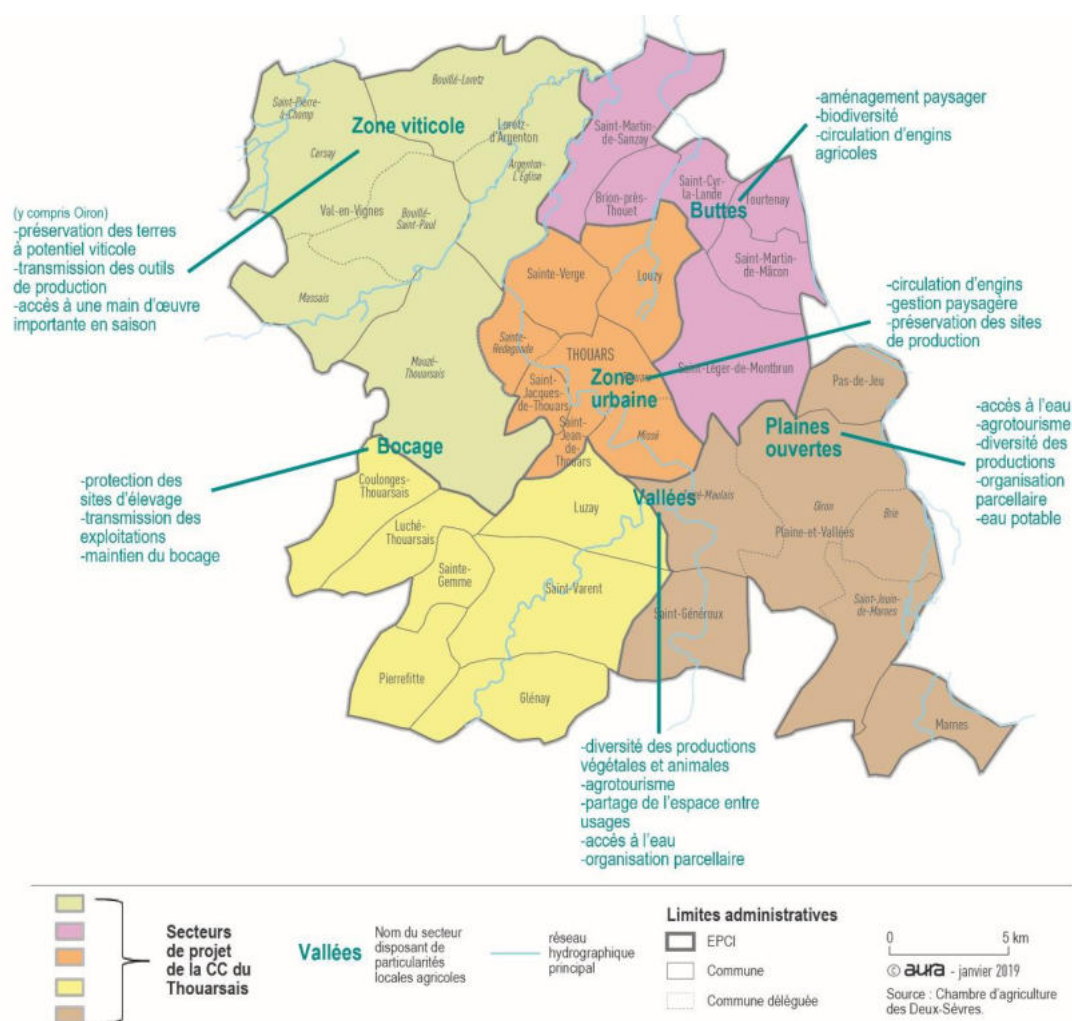
La filière de l'élevage est particulièrement menacée par les conditions du marché, ce qui entraîne l'évolution des exploitations vers les grandes cultures, notamment le blé. En termes de temps de travail, ces systèmes sont aussi choisis parce qu'ils diminuent les contraintes de travail de manière conséquentes. Ces évolutions ne sont pas sans conséquence sur les paysages bocagers du Thouarsais : disparition importante des haies, des prairies naturelles et des zones humides.

La nouvelle Politique agricole commune (PAC) permet de soutenir les éleveurs qui n'abandonneront pas ces productions au profit d'une conversion en céréales. Elle favorise aussi la haie et permet de développer le débouché sur le bois énergie et le bois d'œuvre tout en ayant un rôle de valorisation du paysage et de la biodiversité.

La ressource en eau est une condition au maintien du maraichage et de la culture du maïs particulièrement dans les secteurs des Buttes et de la Plaine. En 2010, la part en surface irriguée dans le Thouarsais est supérieure aux moyennes départementale et nationale (6,1% contre respectivement 5,4 et 5,9%). Or, les capacités d'irrigation pourraient être menacées par l'appauvrissement de la ressource prélevées principalement dans le Thouet et dans les nappes souterraines, en quantité et en qualité.

Enfin se pose un **enjeu de la valorisation de la diversité de cette économie agricole**.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres a également identifié d'autres enjeux territoriaux par secteurs :



c. La filière bois, contributrice au développement local et à l'autonomie énergétique

Actuellement, on compte trois entreprises dont deux groupements forestiers qui exploitent les bois et forêts du Thouarsais. Celles-ci représentent près de 10% de la superficie du territoire et se composent de feuillus et de conifères. Elles se concentrent pour l'essentiel dans deux communes : Mauzé-Thouarsais et Oiron.

La Communauté de communes du Thouarsais est particulièrement engagée dans des actions visant à une plus grande autonomie énergétique.

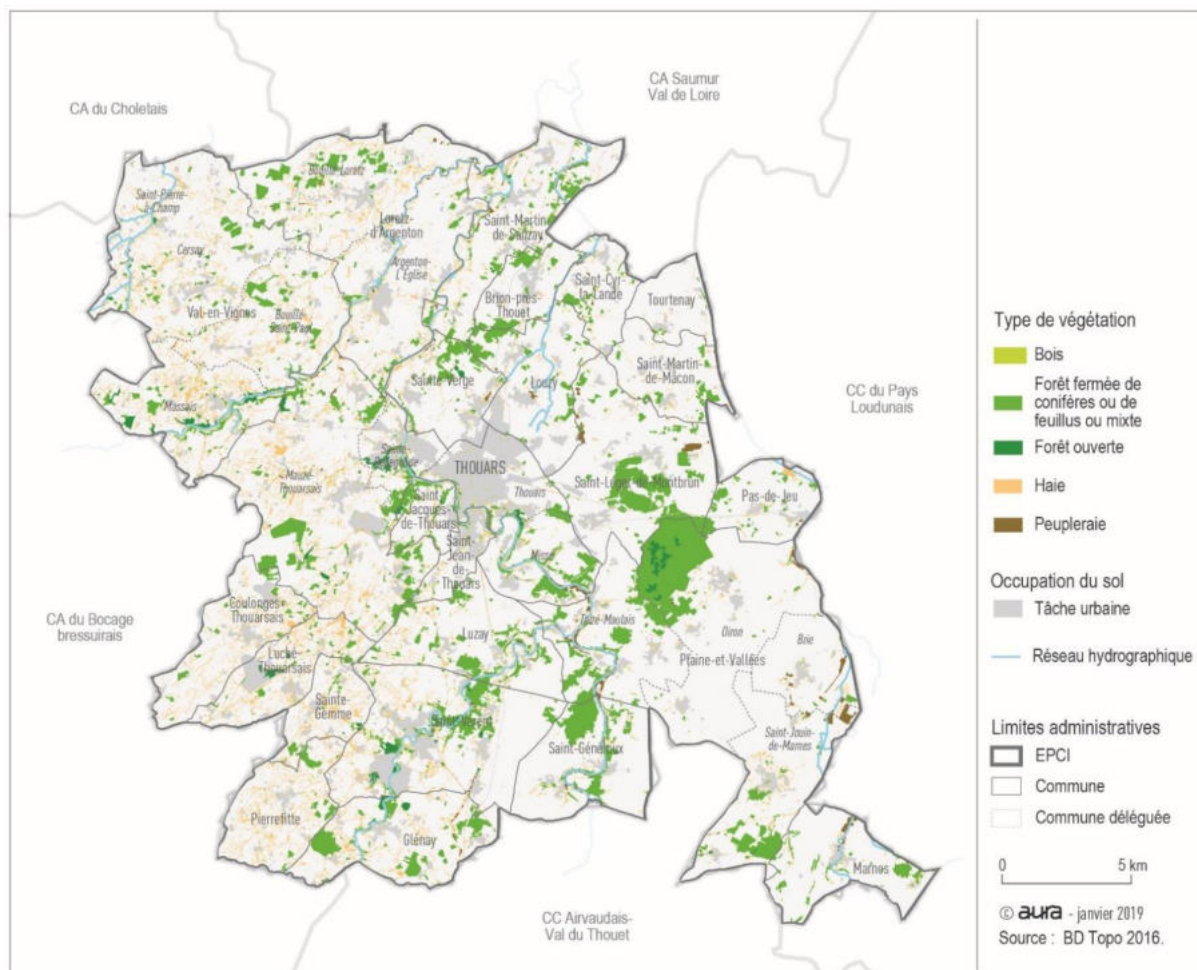
Cette filière contribue à l'alimentation de CHO TIPER³⁴, unité de production d'électricité par gazéification correspondant à la consommation de 45 000 habitants. Elle fonctionne notamment par l'apport de déchets et de biomasse forestiers. Elle participe également à l'alimentation du chauffage de plusieurs bâtiments publics et/ ou de logements à Louzy, Mauzé-Thouarsais, Oiron, Saint-Jean-de-Thouars et Thouars. Plusieurs entreprises locales se sont également engagées dans la démarche de remplacer leur chauffage classique par des chaudières à bois.

Par ailleurs à titre expérimental, les acteurs locaux ont décidé de valoriser la ressource haies notamment dans le bocage, afin de développer une filière bois énergie. Il s'agit d'encourager la plantation de haies, notamment pour alimenter les chaufferies collectives communales.

³⁴ Le parc des Technologies innovantes pour la production d'énergies renouvelables lancé en 2005 a pour objectif de développer un pôle lié aux énergies renouvelables dans le Thouarsais. Il s'articule autour de deux volets, la partie production d'énergie renouvelable et la partie découverte, qui permettront de développer une offre complémentaire et d'intégrer durablement les différentes activités liées à la production d'énergies renouvelables dans l'économie locale.

PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial :: 147

Forêts et haies dans les communes de la CC du Thouarsais



5. L'OFFRE COMMERCIALE

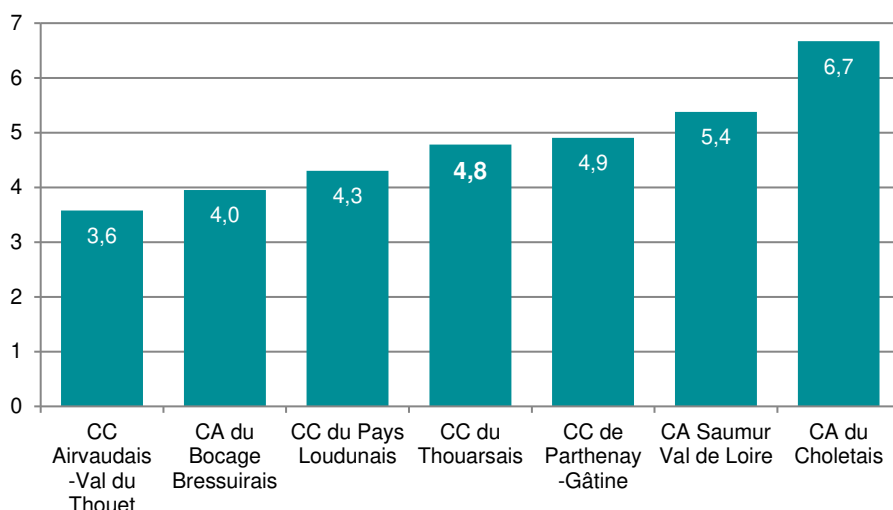
a. Une offre commerciale importante et relativement diversifiée

En 2013 selon la base ICODE³⁵, on recense **173 commerces de détail**³⁶ dans la Communauté de communes du Thouarsais, représentant **75 708 m² de surfaces de ventes**.

393 locaux commerciaux³⁷ ont été comptabilisés dans l'Unité urbaine de Thouars³⁸, comprenant ceux situés en périphérie et sur les axes d'entrée de Thouars (source : Étude Cibles & Stratégies – Ville de Thouars).

Une densité commerciale proche de la moyenne des intercommunalités voisines

Nombre de commerces de détail pour 10 000 habitants en 2013



Sources : INSEE, RP 2013 et DGE, Icode 2013.

Une surface moyenne commerciale élevée dans le Thouarsais

Surface de vente des commerces de détail en 2013 par intercommunalités (en m²)

	totale	moyenne
CC du Pays Loudunais	27 033	257
CA du Choletais	262 248	383
CA du Bocage Bressuirais	118 243	411
CA Saumur Val de Loire	221 958	411
CC du Thouarsais	75 708	438
CC Airvaudais-Val du Thouet	11 173	447
CC de Parthenay-Gâtine	85 004	459

Source : DGE, Icode 2013

³⁵ Implantation locale des commerces de détail, base de données de la Direction Générale des Entreprises, Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique.

³⁶ Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). Ce commerce de détail est principalement décrit dans la Nomenclature d'activité française (NAF rév. 2) de la partie commerce de la division 47 « Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles ». **La base ICODE ne retient que les commerces avec un point de vente en magasin spécialisé ou non (47.1 à 47.7).**

³⁷ **Ce décompte est différent de la base ICODE car il comprend tous les établissements à usage commercial (y compris les commerces non sédentaires et ceux qui effectuent de la vente indirecte).**

³⁸ L'unité urbaine de Thouars est constituée de cinq communes : Sainte-Radegonde, Sainte-Verge, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars et Thouars. L'unité urbaine repose sur une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

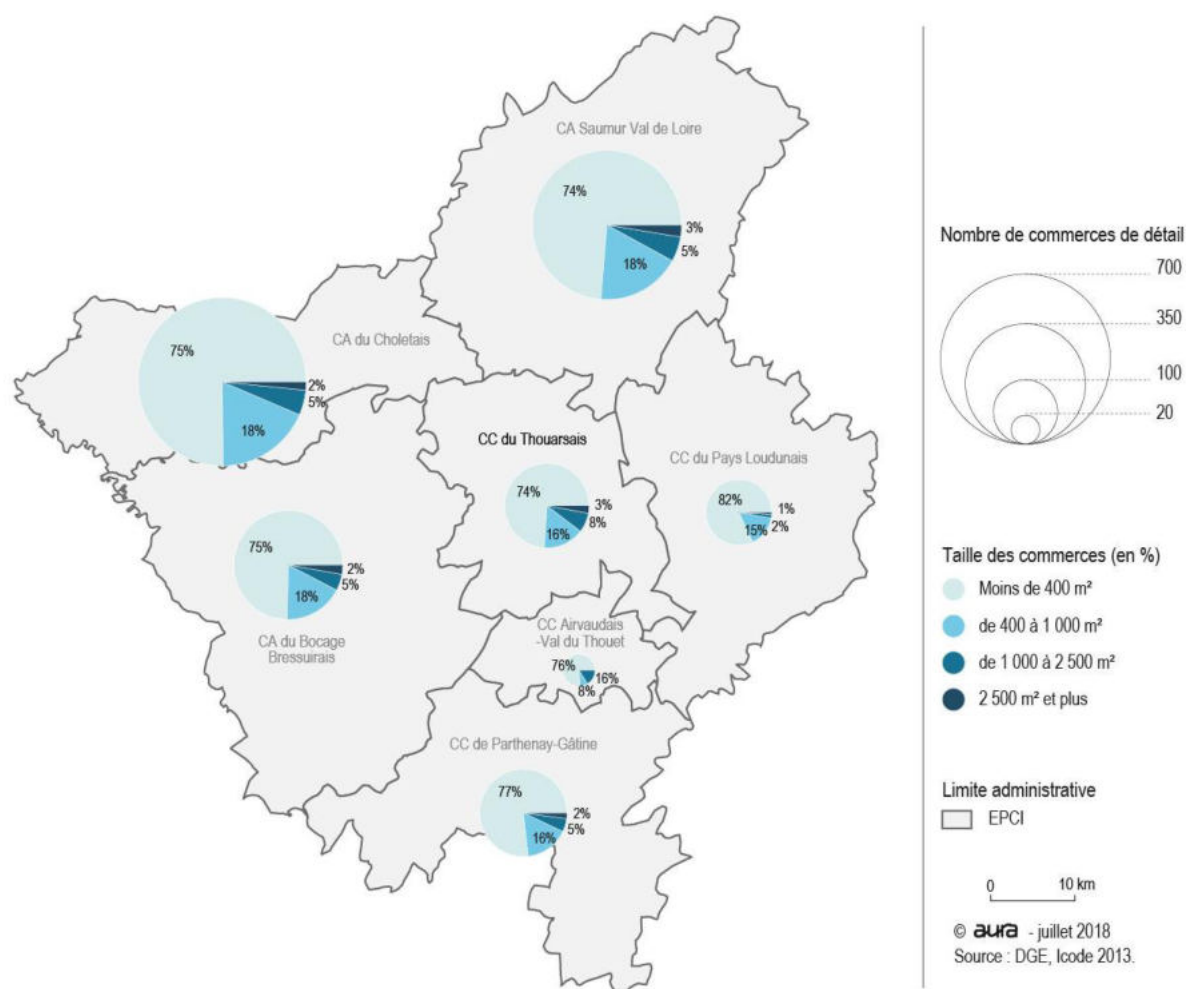
::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 149

La surface moyenne des commerces à Thouars est parmi la plus importante (438 m² en 2013), en comparaison des territoires voisins (la moyenne s'établissant à 363 m²).

Cette moyenne résulte d'une **part importante de commerces dont la surface excède 1 000 m²** (11% contre en moyenne 7% pour les territoires voisins).

Une part importante de commerces de détail avec une surface comprise entre 1 000 et 2 500 m² dans le Thouarsais

Répartition des commerces de détail selon leur taille en 2013



Même si près de trois commerces sur quatre ont une surface inférieure à 400 m², le Thouarsais se démarque nettement de ces voisins sur la proportion de commerces avec une surface comprise entre 1 000 et 2 500 m² (8% du total des commerces contre en moyenne 5% pour les autres territoires).

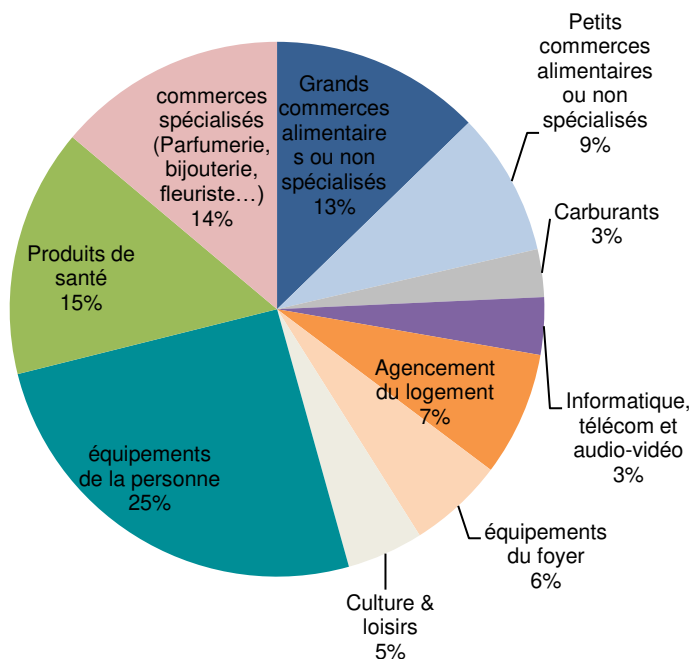
Comme dans les EPCI voisins, on retrouve **une part importante dans le Thouarsais de commerces liés à l'équipement de la personne** (vêtements, chaussures etc.) : un commerce sur quatre, contre en moyenne 27%. Cette part est moins importante dans les CC du Loudunais (15%), de l'Airvaudais (12%) et de l'agglomération de Bressuire (20%).

Hormis les produits de santé (le Thouarsais semble mieux équipé 15% contre en moyenne 12% pour les autres EPCI), les poids des différentes activités commerciales sont presque semblables aux

autres intercommunalités voisines. Autrement dit, **l'activité commerciale thouarsaise est relativement diversifiée en regard des intercommunalités voisines.**

Un commerce sur quatre dans l'équipement de la personne dans le Thouarsais

Répartition des commerces de détail selon leurs activités en 2013 dans la CC du Thouarsais



Source : DGE, lcode 2013.

b. La problématique commerciale à Thouars

Seules 39% des activités commerciales sont implantées en Centre-ville de Thouars générant un effet masse insuffisant pour disposer d'une position concurrentielle forte. Un taux de vacance important vient en outre impacter cet effet de masse sur le centre-ville. **Le taux de vacance commerciale est estimé à 22% pour la ville de Thouars contre 8% en moyenne** (cabinet Cibles & Stratégies) et jusqu'à 35 voire 60% dans certains secteurs.

Par ailleurs, près d'un tiers des locaux commerciaux du périmètre centre-ville n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (là où de nombreux locaux seraient accessibles simplement en gommant une petite marche à l'entrée).

La ville de Thouars est enfin concernée par une part élevée de commerçants proches de l'âge de la retraite, 37% et jusqu'à 40% des commerçants en centre-ville ont plus de 55 ans, avec des incidences sur la gestion du bâti.

Le manque de structuration de l'offre commerciale et les problèmes de visibilité, d'accessibilité expliquent sans doute en partie la périphérisation des nouvelles surfaces commerciales (causes-conséquences). Le manque d'attractivité du centre-ville conduit les activités commerciales à s'implanter hors de la ville et ce mouvement s'autoalimente renforcé par la concentration des commerces en périphérie.

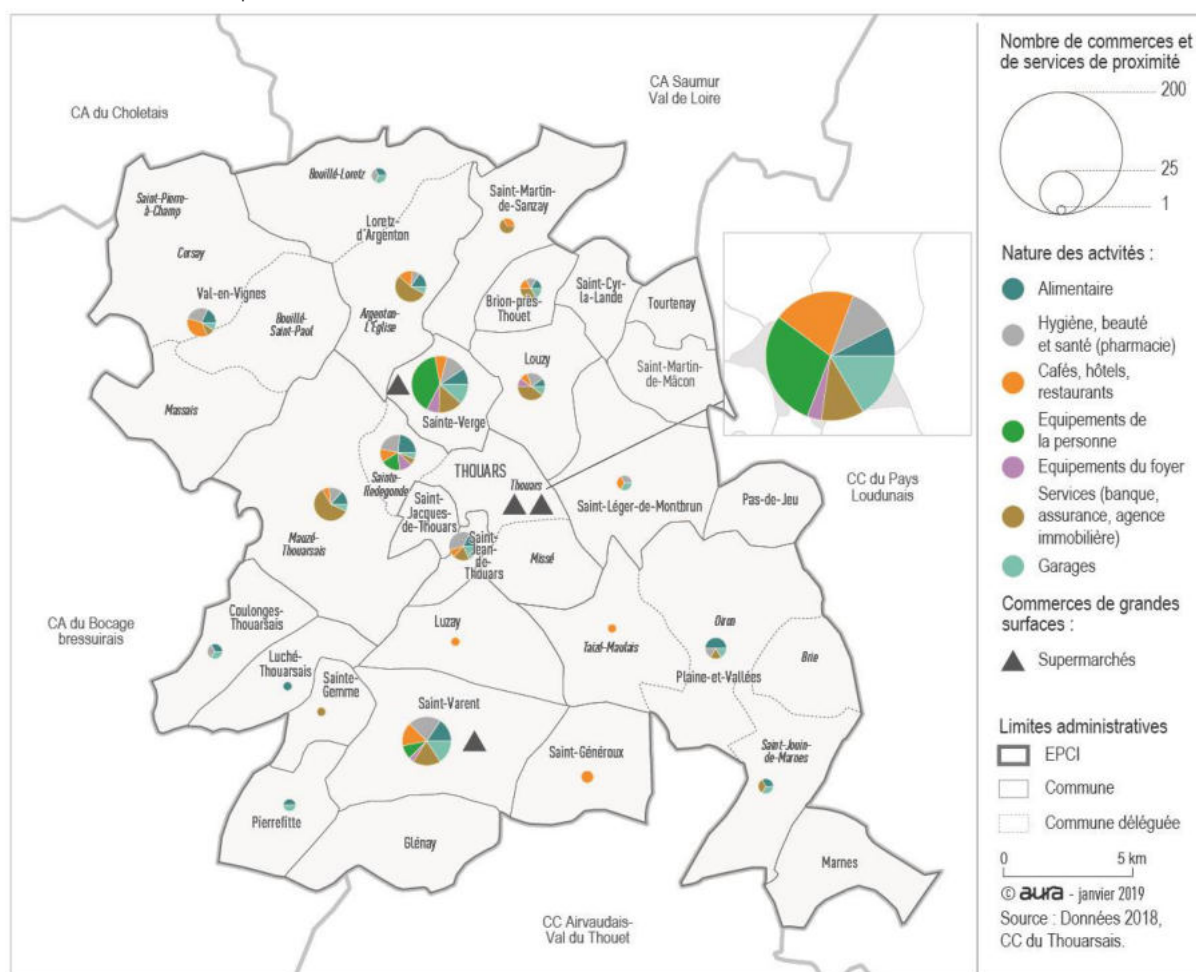
Deux modèles d'implantation commerciale coexistent en effet en centre-ville : un modèle diffus sans continuité ni d'effet de masse mais accessible autour des places, et un modèle concentré et linéaire mais peu visible et accessible en centre ancien.

La polarité commerciale de Thouars rayonne pourtant au-delà du territoire de la Communauté de commune, a fortiori grâce à son marché. Le marché de Thouars (qui accueille jusqu'à près de 200 commerces non sédentaires³⁹, vendredi et plus modestement mardi matin) renforcé par des halles récemment rénovées en font une polarité majeure à l'échelle de l'agglomération.

³⁹ Soit à peu près autant que pour le marché de La Rochelle, contre 35 à 50 commerçants à Bressuire ou Parthenay.

c. Un maillage en commerces de proximité correct

Commerces et services de proximité dans les communes du Thouarsais



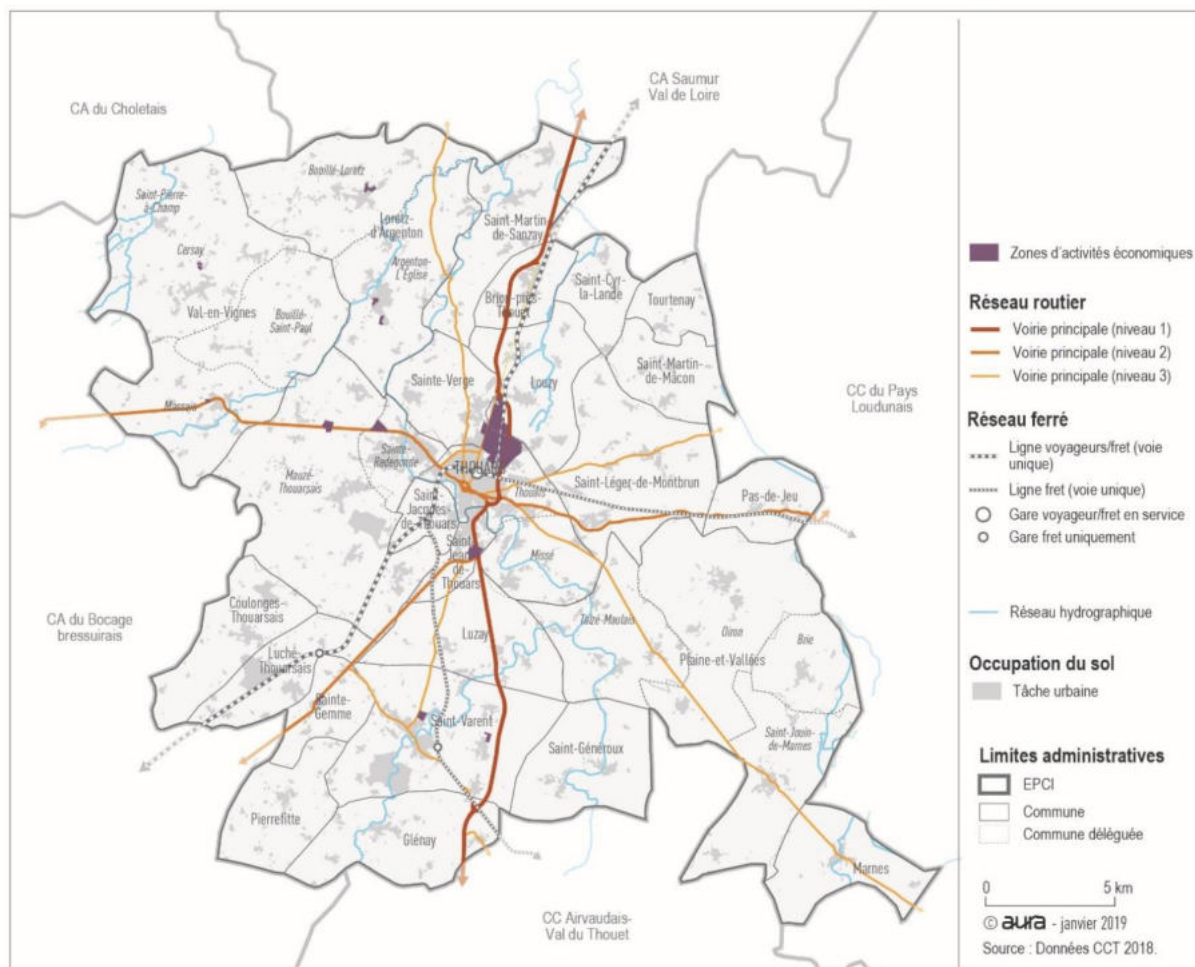
Le maillage en commerces est relativement correct sur l'ensemble du territoire communautaire, malgré son caractère rural : la plupart des communes disposent d'au moins un commerce (épicerie, café ou pharmacie en général). Six communes ne disposeraient d'aucun commerce. La dotation en commerces de proximité semble notamment faire défaut dans l'est du territoire moins dense.

L'agglomération urbaine et Saint-Varent sont les principaux pôles commerciaux et bénéficient de la présence de grandes surfaces (hyper ou supermarché).

6. ESPACES ET LOCAUX D'ACTIVITES ECONOMIQUES

a. Forte concentration des zones d'activités économiques au nord

Localisation des zones d'activités économiques du Thouarsais



Les espaces d'activités économiques se concentrent au nord de l'agglomération urbaine et sur les principaux axes routiers. L'agglomération urbaine accueille 82% des surfaces totales des zones d'activités économiques (ZAE) du Thouarsais, et **près des trois-quarts situées au nord de Thouars**⁴⁰.

Les surfaces cessibles dans les ZAE s'élèvent à près de 291 hectares sur la CC du Thouarsais, dont 236 ha dans l'agglomération urbaine.

En terme d'offre, on recense environ 29 ha disponibles pour l'accueil d'entreprises, dont 18 ha pour Talencia 1 et 2, 3,7 ha disponibles dans le secteur Vignes et Vallées (dont 1 ha à Argenton-l'Eglise et 1,5 ha à Mauzé-Thouarsais) et 1,3 ha dans le secteur Plaine et Bocage (dont 0,5 ha à Saint-Varent).

Les secteurs à l'est de la CCT ne disposent d'aucune zone d'activités économiques, sans qu'il y ait visiblement de besoin car à l'écart des flux majeurs nord/sud.

⁴⁰ La zone commerciale Est (autour du Super U de Thouars), en raison de sa vocation commerciale, n'est pas incluse ici.

Etat des surfaces en zones d'activités économiques par secteur géographique (en ha)

Surface	totale	cessible	vendue	disponible
Entre Plaine et Bocage	17,9	17,8	13,9	1,3
Entre Vignes et Vallées	36,5	37,2	32,6	3,7
L'agglomération urbaine	245,1	236,0	197,7	24,4
Total CC du Thouarsais	299,5	290,9	244,2	29,4

Source : Données 2019 CC du Thouarsais.

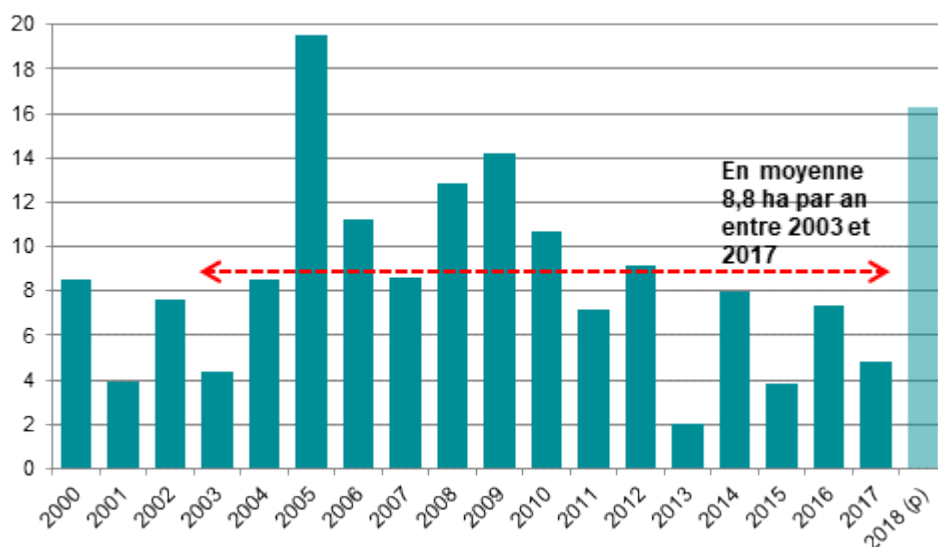
En plus des 29 ha de surfaces publiques disponibles, 4,9 ha ont été recensés comme des surfaces disponibles privées (connaissance de la volonté de revente du propriétaire privé, marché de seconde main).

En plus des 29 ha de surfaces publiques disponibles, 4,9 ha ont été recensés comme des surfaces disponibles privées (connaissance de la volonté de revente du propriétaire privé, marché de seconde main).

Commune	Zone d'activités économiques	Etat de commercialisation	Surface totale brute (en ha)	Surface publique disponible (en ha)	Surface privée disponible (en ha)	Vocation principale de la zone
Argenton-l'Eglise	LES LACS	Terminée	4,8	0	0	mixte (industrie + commerce)
Argenton-l'Eglise	LES LANDES	En cours	4,4	0,9	1,0	artisanat
Bouillé-Loretz	LES MARCHAIS	Terminée	8,2	0	0	artisanat
Cersay	LA CROIX GOBILLON	En cours	3,7	0,4	0	industrie et stockage (CCT/Commune/Département)
Louzy	LA CASSE	Terminée	4,9	0	0,5	stockage et activités de service
Louzy	LE BOIS ST HILAIRE	En cours	11,2	0,7	0	ENR
Louzy	THOUARS - LOUZY	Terminée	43,4	0	0	mixte (industrie + commerce)
Massais	LES GRANDS CHAMPS	En cours	2,4	0,9	0	stockage
Mauzé-Thouarsais	LA CROIX D'INGAND	En cours	13,0	1,5	0	artisanat et industrie
Sainte-Gemme	LES PLANTES	En cours	3,4	0,8	0	artisanat
Sainte-Radegonde	LE CHAMP DE L'ORMEAU	Terminée	16,3	0	0	stockage industriel
Sainte-Verge	LA CROIX CAMUS	En cours	8,1	0	1,3	mixte (industrie + commerce)
Saint-Jean-de-Thouars	SAINT-JEAN / MISSE	En cours	22,3	0,4	0,9	mixte : services et artisanat
Saint-Varent	LE SEILLEREAU	Terminée	9,3	0	0	mixte
Saint-Varent	RIBLAIRE	En cours	5,2	0,5	0	artisanat
Thouars	LA MOTTE DES JUSTICES	En cours	21,6	0,6	0	industrie
Thouars	LE GRAND ROSE	Terminée	64,7	4,5	1,2	industrie
Thouars	TALENCIA	En cours	46,0	14,2	0	mixte
Thouars	TALENCIA 2	En cours	6,6	4	0	
TOTAL			299,5	29,40	4,9	

Le rythme de commercialisation des surfaces en zones d'activités économiques est une information importante à mettre en regard des données de stock et des projets de nouvelles zones.

Ventes annuelles en ZAE depuis 2000 (surfaces en ha)



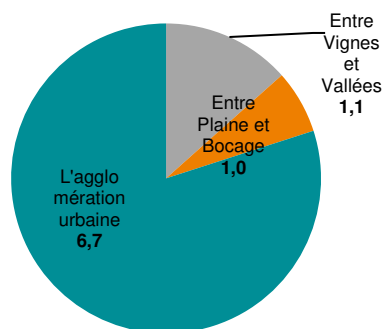
Source : Données 2018, CC du Thouarsais. (p) : provisoire

Afin de limiter les effets économiques conjoncturels et de lisser les phénomènes particuliers, il est proposé de regarder les cessions de terrains des ZAE sur une période de quinze ans.

Les surfaces utiles cédées dans les zones d'activités du Thouarsais sont estimées en moyenne à 8,8 ha par an sur la période 2003-2017.

Depuis 2013, les ventes de cessions ont chuté avec l'impact du ralentissement conjoncturel pendant la crise économique (en moyenne 5,2 ha cédés par an entre 2013 et 2017). En 2018, les ventes repartent à la hausse.

Surfaces vendues en zones d'activités par secteur sur la période 2013-2017 (en moyenne par ha)



Comme environ 82% des ZAE du Thouarsais sont situées dans l'agglomération urbaine, 76% des ventes s'y concentrent sur la période 2003-2017.

Les secteurs « vignes et vallées » et « plaine et bocage » se partagent à quasi part égale le reste des cessions sur cette même période.

Source : Données 2018, CC du Thouarsais.

Cette analyse peut être complétée, par l'étude des surfaces disponibles classées actuellement en zone urbaine à vocation d'activités et en zone à urbaniser à vocation d'activités dans les documents d'urbanisme en vigueur.

En effet, les surfaces disponibles représentent alors un stock plus conséquent d'une quinzaine d'années (133 ha, dont 25ha en zone U), même si ces secteurs ne sont pas, le plus souvent, disponibles à court terme (non viabilisés).

Secteur de Projet	Surfaces disponibles en zones U activités hors ZAE (en ha)	Surfaces disponibles en zones AU activités hors ZAE (en ha)	Total des surfaces disponibles en zones U et AU (en ha)
Les Buttes	1,1	2,1	3,2
La Plaine	2,7	4,5	7,2
Entre Plaine et Bocage	11,4	0,0	11,4
Entre Vignes et Vallées	0,8	5,6	6,4
L'agglomération urbaine	9,6	95,2	104,8
Total CC du Thouarsais	25,6	107,35	133,0

© aura – Source : Documents d'urbanisme en vigueur sur le Thouarsais

Le projet devra ajuster et justifier les capacités d'extension à vocation d'activités au regard des potentiels dans l'existant (renouvellement et surfaces disponibles dans les ZAE), ainsi que questionner leurs positionnements et leurs vocations. Par exemple, les documents d'urbanisme actuels prévoient le renforcement de la concentration des ZAE à l'entrée nord de Thouars : alors que les 2/3 des surfaces en ZAE de la CCT s'y situent, on y retrouve les 3/4 des surfaces des zones à urbaniser à vocation économique.

Compte tenu du stock de surfaces disponibles dans les zones d'activités de la CCT et au rythme de cession observée sur la période 2003-2017, on peut estimer que **le potentiel foncier économique équivaut à cinq années de commercialisation, ce qui est relativement peu.**

La tendance actuelle (années 2018-19) confirme la reprise du développement des entreprises du territoire. La communauté de communes vient de commercialiser une dizaine d'ha sur Talencia. Ainsi, une bonne partie des grandes emprises foncières disponibles pour le développement exogène et endogène des entreprises va être consommée très rapidement.

La nouvelle offre foncière économique du PLUi doit répondre au développement des entreprises déjà installées mais aussi permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

b. Une hausse de la surface construite en locaux d'activités en 2016 portée par l'activité agricole

En 2016, près de 18 500 m² de locaux d'activités ont été mis en chantier dans le Thouarsais. La production neuve a doublé par rapport aux années précédentes. Cette hausse résulte principalement de locaux construits pour l'agriculture (56%, dont essentiellement à Val-en-Vignes) et pour des équipements publics (21% à Thouars).

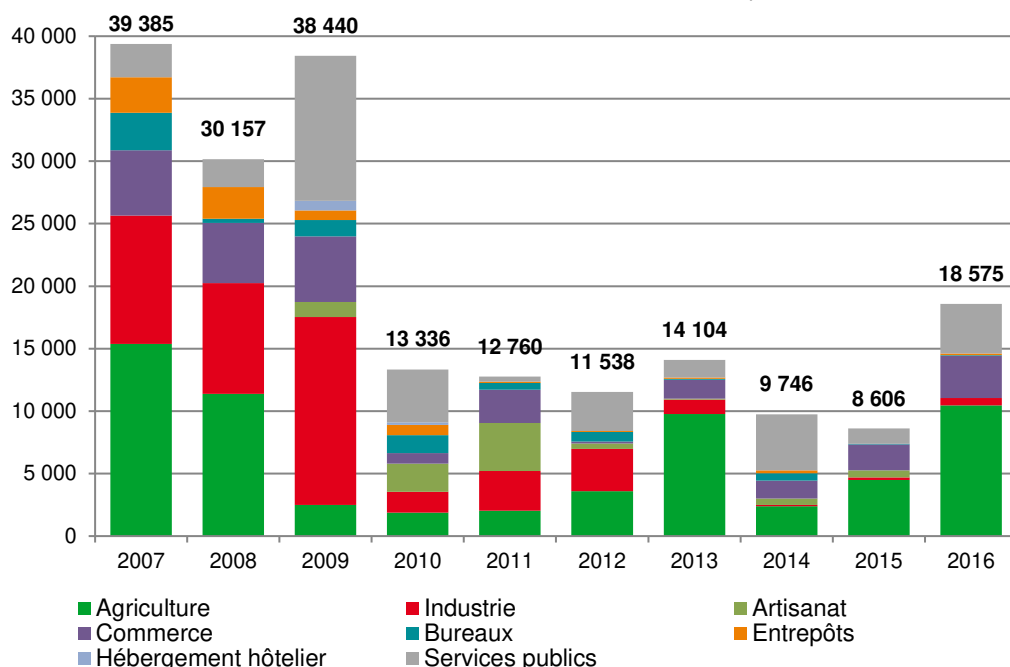
Comme 2016 est une année record après 2010, la part de construction neuve thouarsaise représente 10% de celle de la moyenne départementale.

Le rythme de construction neuve de locaux d'activités se caractérise par plusieurs périodes :

- **Avant 2010, il s'établit à environ 36 000 m² en moyenne par an**, dû à plusieurs démarrages de chantiers importants : près de 11 000 m² de locaux industriels par an, environ 5 100 m² de commerces par an, 9 747 m² de bâtiments agricoles par an ;
- **Entre 2010 et 2013, la moyenne est redescendue à environ 13 000 m² par an**, avec en majorité la construction de locaux agricoles (Val-en-Vignes et Saint-Jouin-de-Marnes...), de locaux industriels à Louzy et à Thouars, de locaux artisanaux et commerciaux à Thouars ;

- **Entre 2014 et 2015, cette moyenne continue de s'effondrer pour s'élever à près de 9 200 m² par an**, on retrouve la construction de l'équipement « bassins de Thouet », de locaux agricoles (notamment à Glénay) et commerciaux (principalement à Thouars) ;
- **Et une hausse en 2016.**

Evolution 2007-2016 de la construction neuve de locaux d'activités (en m² de surface plancher)



Source : MTES-CGDD/SOeS, Sitadel2, permis de construire de locaux d'activités commencés en date réelle.

c. D'une friche militaire à un projet de développement durable exemplaire

Créé en 1916 et fermé définitivement en 2000, l'ETAMAT (Établissement du Matériel de l'Armée de Terre) a longtemps impacté le paysage local et son activité. Affecté au stockage de munitions, le site qui s'étend sur 70 ha au total et plusieurs communes (Thouars, Saint-Léger-de-Montbrun et Louzy), a compté jusqu'à 250 employés dont 150 militaires. Pris en charge par l'État français avant de restituer les terrains militaires à la collectivité, les opérations de dépollution qui devaient s'achever en 2011 ont connu un retard notable compte tenu d'une forte sous-estimation du nombre d'engins explosifs présents sur les différents sites et s'achève fin 2016. Ce projet emblématique du Thouarsais et plus largement du nord Deux-Sèvres a pour objectifs de :

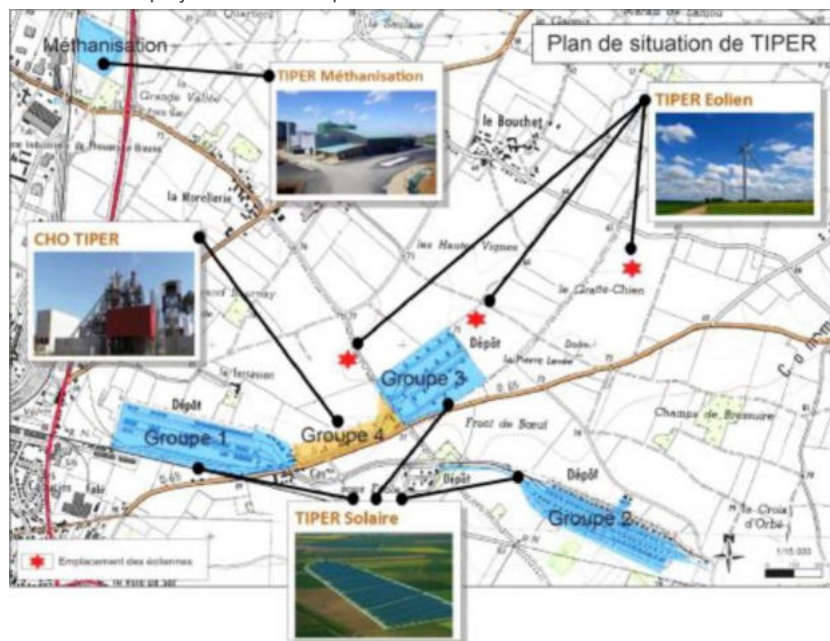
- mettre en œuvre les objectifs du développement durable, notamment sur la transition énergétique ;
- reconvertir une friche militaire et participer à la mutation économique du Thouarsais.

Lancé en 2005, le projet TIPER⁴¹, parc des Technologies Innovantes pour la Production d'Énergies Renouvelables, a pour objectif de développer un pôle lié aux énergies renouvelables dans le Thouarsais, sur les anciens terrains militaires de l'ETAMAT à l'est de la ville Thouars. Le projet a déployé les techniques de production d'énergie renouvelables suivantes sur le territoire :

⁴¹ Le concept global du parc TIPER est axé à la fois sur la production d'énergie renouvelable et l'efficacité énergétique. Ainsi ce projet permettra d'atteindre les objectifs nationaux (Grenelle) et européens (20-20-20) afin d'augmenter la part des énergies renouvelables dans notre mix énergétique. TIPER s'inscrit également dans les objectifs du projet de loi pour la transition énergétique et la croissance verte.

- une usine de méthanisation dans la Zone industrielle de Louzy (utilisation des sous-produits agricoles et agro-alimentaires appelés biomasse pour produire de l'électricité et de la chaleur) ;
- un parc éolien (trois mats) ;
- un parc solaire sur les terrains de l'ETAMAT de 21 ha ;

Localisation du projet TIPER dans la partie est de Thouars



Source : CCT, présentation du projet CHO TIPER (janvier 2015).

Ce parc TIPER permet donc, au-delà de l'aspect environnemental, de s'intégrer dans une démarche de développement durable avec les trois piliers qui sont :

- l'économie, en développant une filière locale liée aux énergies renouvelables ;
- l'environnement, en produisant de l'énergie propre et renouvelable ;
- le social, en créant des emplois localement et en assurant la stabilité de l'approvisionnement en énergie.

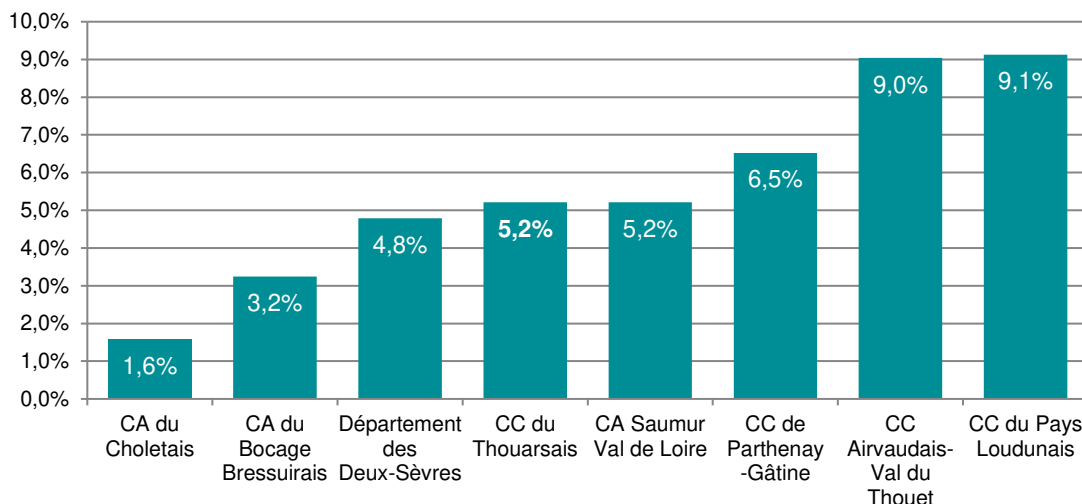
7. UN POIDS MODERE DU TOURISME

Le Thouarsais dispose de nombreuses richesses identifiées en matière de patrimoine naturel et culturel, mais est « concurrencé » par de grands pôles touristiques à proximité (Châteaux de la Loire, Puy du Fou, Center Parcs, Futuroscope et zoo de Doué-La-Fontaine).

Plusieurs indicateurs témoignent du positionnement du tourisme dans l'économie du Thouarsais.

Une part du parc de résidences secondaires proche de la moyenne départementale

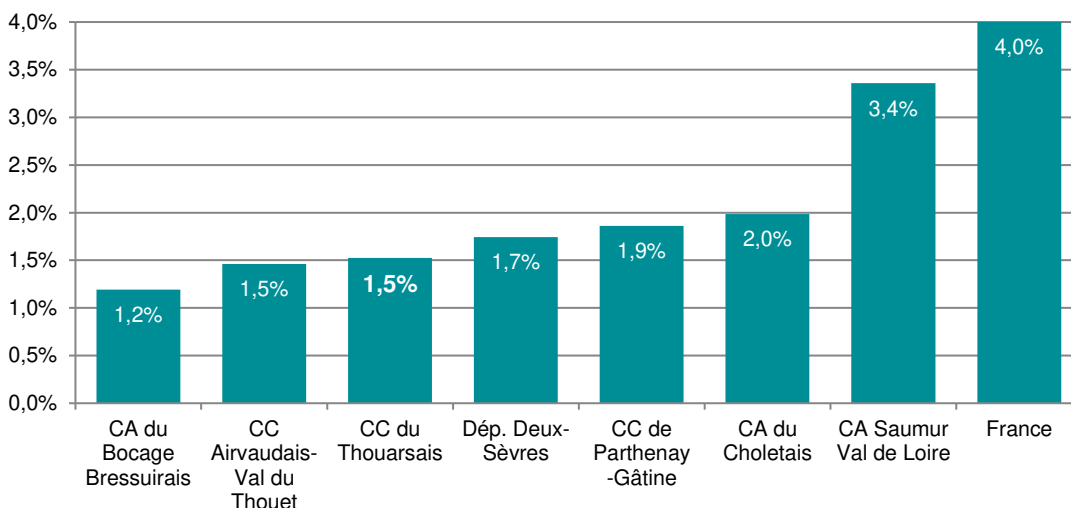
Part des résidences secondaires dans les intercommunalités voisines (en %)



Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

Une part d'emplois salariés privés dans le tourisme proche de moyenne nord Deux-Sèvres

Part des emplois salariés privés travaillant dans le tourisme en 2017 (en %)

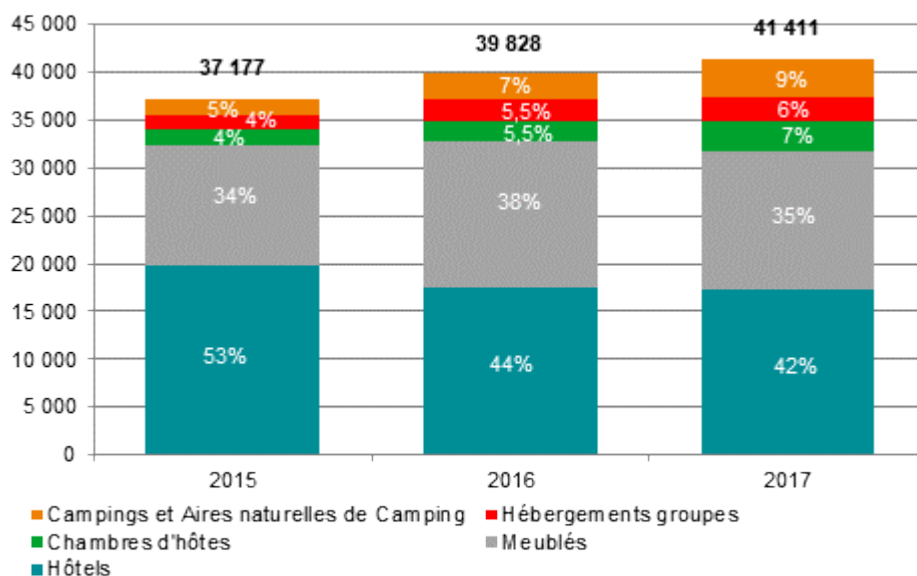


Source : Acof-Urssaf, emploi salarié privé au 31/12/2017 (hors CC du Pays Loudunais).

En 2017, on estime près de 130 emplois salariés privés qui travaillent dans l'économie touristique thouarsaise. En dix ans, ces emplois ont très légèrement progressé en moyenne de 1,3% par an (soit +16 emplois salariés privés entre 2007 et 2017). **Cette activité représente 1,5% des emplois salariés privés du territoire en 2017** (contre 1,2% en 2007). Cette part est très proche des intercommunalités du nord Deux-Sèvres (1,4%), mais inférieure à la moyenne nationale et des EPCI du Maine-et-Loire.

Une hausse des nuitées dans le Thouarsais portée principalement par les aires naturelles et de camping

Evolution 2015-2017 des nuitées par type d'hébergement (en volume et répartition en %)



Source : Office de tourisme du Thouarsais, données CCT.

Entre 2015 et 2017, le Thouarsais enregistre une hausse des nuitées touristiques, dépassant le seuil des 40 000 nuitées (+11% entre 2015 et 2017). Elle s'explique par le doublement du nombre de nuitées dans les aires naturelles et de camping du Thouarsais sur cette même période.

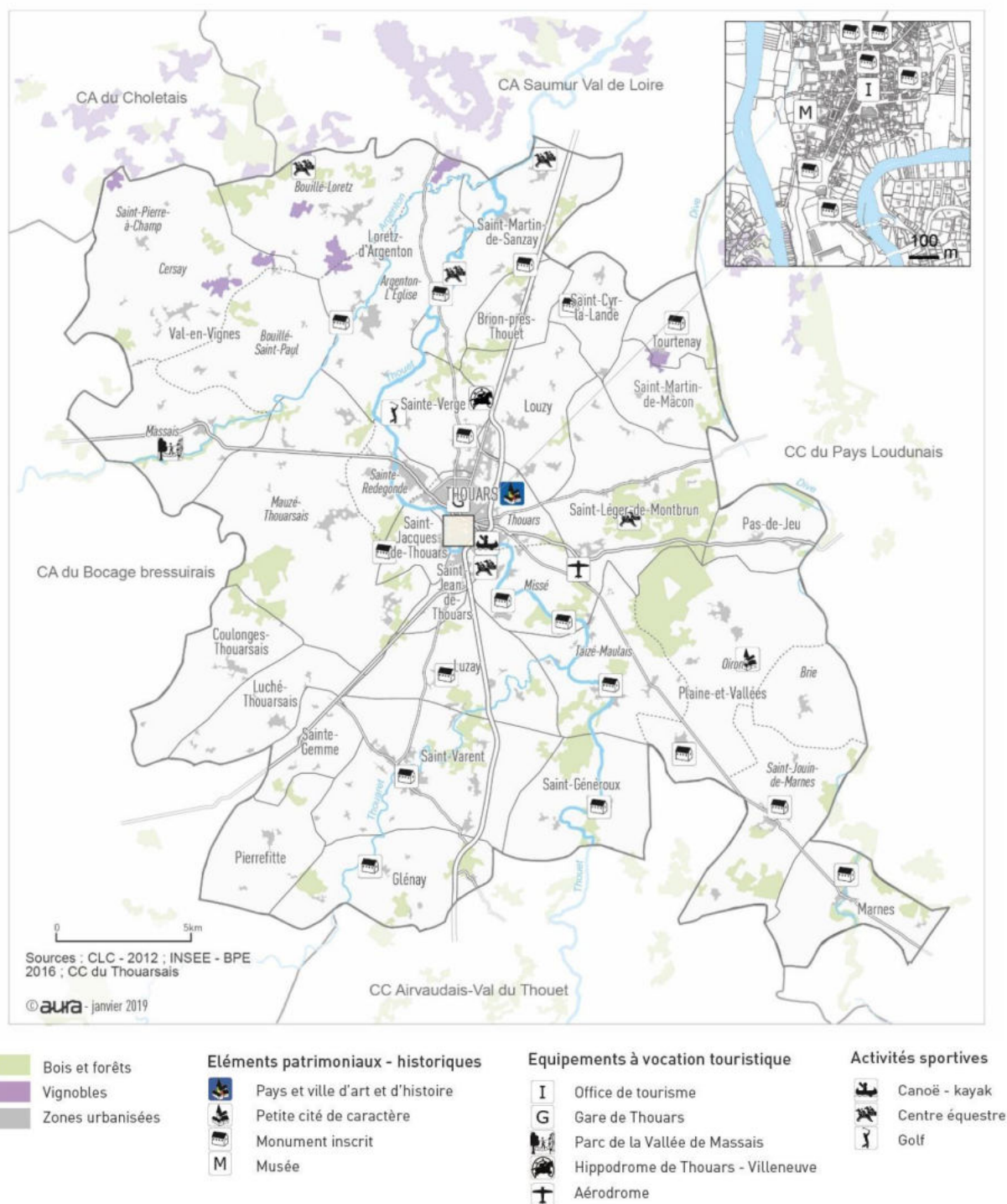
Plus de 75% des nuitées enregistrées dans le Thouarsais s'effectuent dans les hôtels et les meublés. La part des hébergements en hôtels baisse au cours des trois dernières années au bénéfice des chambres d'hôtes, des hébergements de groupes et surtout des aires naturelles et de camping.

Le Thouarsais accueille des profils de touristes très variés : des retraités aux familles, une clientèle majoritairement de proximité mais aussi d'étrangers (Royaume-Uni principalement), des itinérants à une clientèle d'affaires... **Cette diversité est révélatrice d'un manque de définition de positionnement de l'économie touristique dans le Thouarsais.**

a. Des sites naturels remarquables

Le territoire est traversé par **plusieurs vallées** (Thouet, Thouaret, Dive et Argenton), de bénéficier de deux **grands itinéraires nationaux de randonnées** (GR36 et Vélo Francette). Ces itinéraires sont complétés par une offre départementale et locale (Véloroute de l'Argentonais, voie des Plantagenets, boucles et sentiers de randonnées...)⁴².

⁴² Pour en savoir plus sur les itinéraires : voir partie sur les réseaux de transport et accessibilité (les modes alternatifs)



Au carrefour du Bassin parisien et du Massif armoricain, elle bénéficie d'un **élément majeur du patrimoine géologique** : le stratotype toarcien, site faisant l'objet d'une Réserve naturelle nationale géologique.

Sa proximité avec la Loire lui permet d'être **une terre de vignoble reconnue (AOC Anjou et Saumur)**. Plusieurs vignerons du Thouarsais proposent des dégustations et une présentation de leur domaine.

Par ailleurs, le Thouarsais dispose d'une **grande diversité de produits locaux de qualité** (melons, fromage, viandes, fruits et légumes, miel...), qui montre un art de vivre du territoire pas toujours bien valorisé sur le plan touristique.

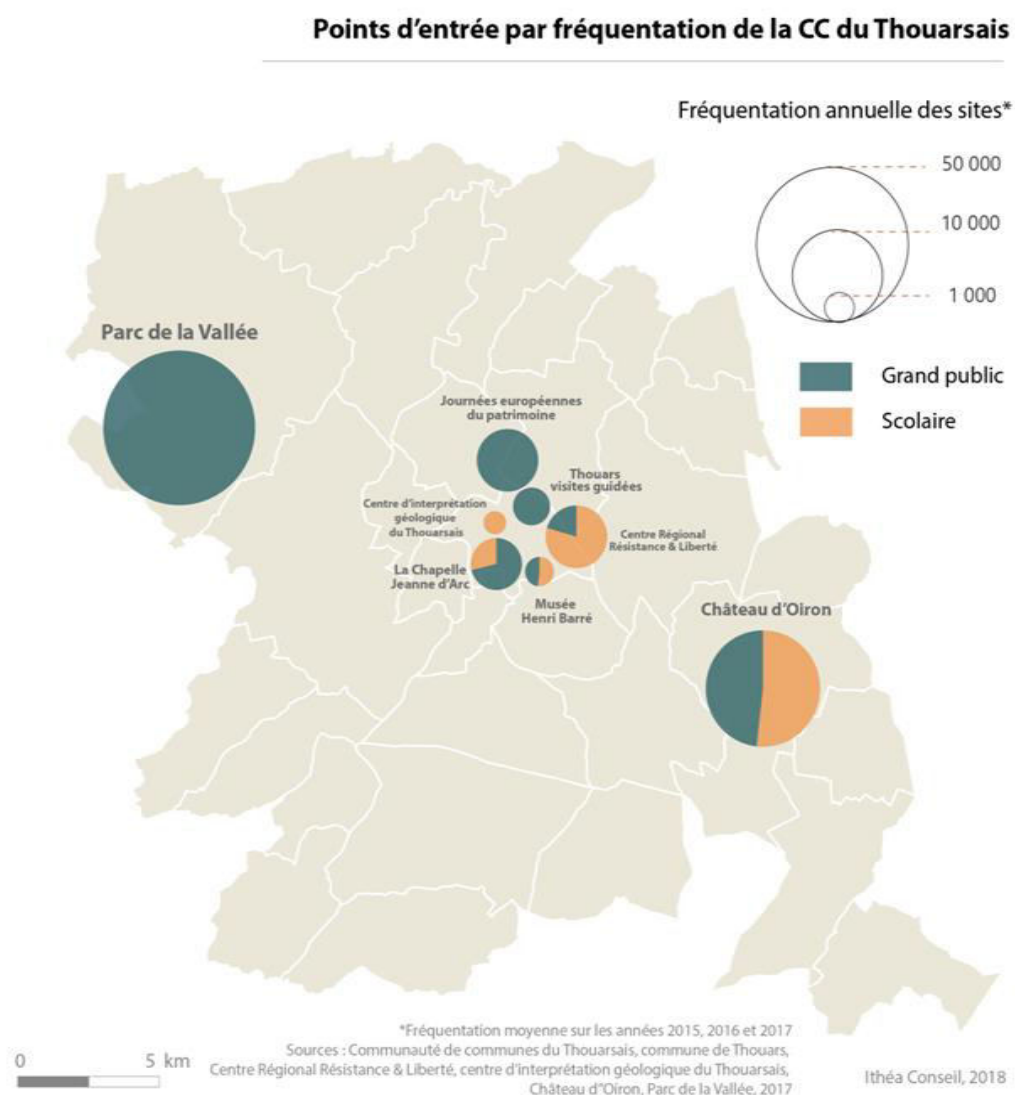
b. Un territoire reconnu par des labels historiques, le Parc de la Vallée et des animations

Appartenant au réseau national « Villes et Pays d'art et d'histoire » depuis 2001, Thouars propose une offre d'agrément reposant sur la présence d'un centre ancien et de plusieurs monuments (la Chapelle Jeanne d'Arc labellisée Centre d'art, le Centre régional de la résistance près du Château des Ducs de la Trémoille).

Au sud-est du territoire, **Oiron, labellisée petite cité de caractère, est célèbre pour son château** original (monument national), qui détient une collection d'art contemporain.

A l'ouest à Massais, est situé le Parc de la Vallée. Premier site touristique départemental, ce parc accueille plus de 50 000 visiteurs par an, composés essentiellement de familles avec enfant(s). Cette offre est complétée par des **équipements de loisirs** : Les bassins du Thouet, la base de loisirs des Adillons, l'étang de la Ballastère...

Fréquentation des sites touristiques du Thouarsais (moyenne annuelle sur la période 2015-2017)



Source : étude réalisée par Ithéa Conseil, diagnostic préalable au Schéma directeur du Tourisme, avril 2018.

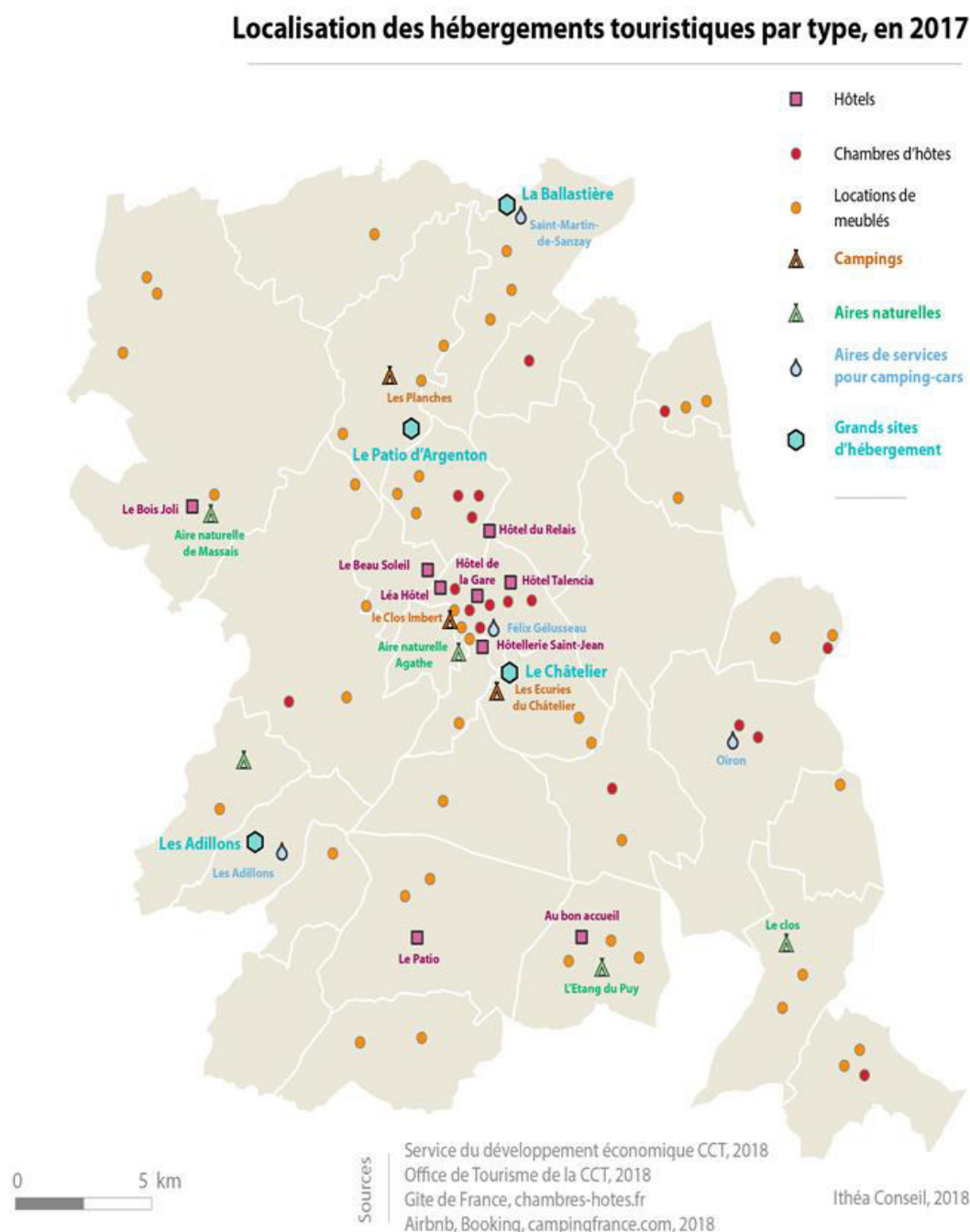
Parallèlement aux sites touristiques, de nombreuses animations se déroulent toute l'année, la plupart se concentrant de juin à octobre dans le Thouarsais. On peut citer comme événements

importants : Les Mongolfiades en septembre (15 000 visites en moyenne par an), Atout'Arts en Juillet (environ 4 200 par an), le festival d'humour (près de 3 000 par an) etc.

c. Une offre en hébergement bien déployée dans le Thouarsais

31% de l'offre est située dans l'agglomération urbaine du Thouarsais mais seules cinq communes ne proposent pas d'hébergement touristique. **54% de cette offre touristique est constituée de meublés et 24% de chambres d'hôtes.**

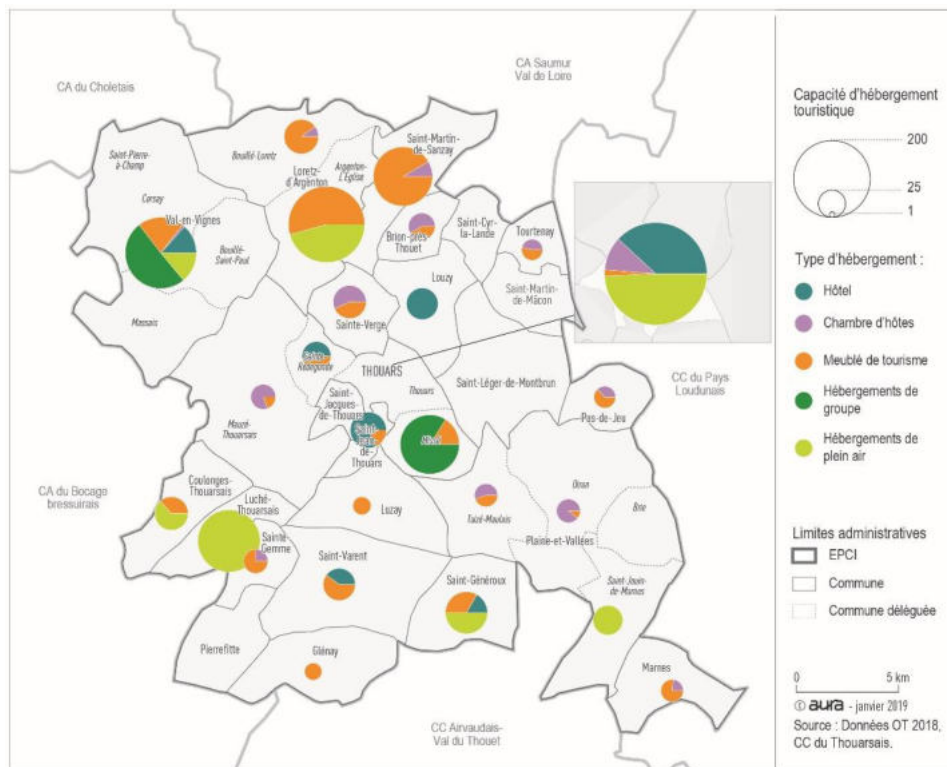
Localisation des hébergements touristiques par type dans le Thouarsais



Source : étude réalisée par Ithéa Conseil, diagnostic préalable au Schéma directeur du Tourisme, avril 2018.

62% de la capacité d'hébergement de tourisme regroupe à part égale les meublés de tourisme et l'hébergement de plein air (ou camping). Les meublés sont présents dans la plupart des communes avec une part plus prépondérante au nord de Thouars, à l'inverse des seconds, que l'on retrouve plus fortement au sud de la ville centre. **Au total le Thouarsais propose une centaine d'hébergements, qui peuvent accueillir jusqu'à 1 613 personnes.**

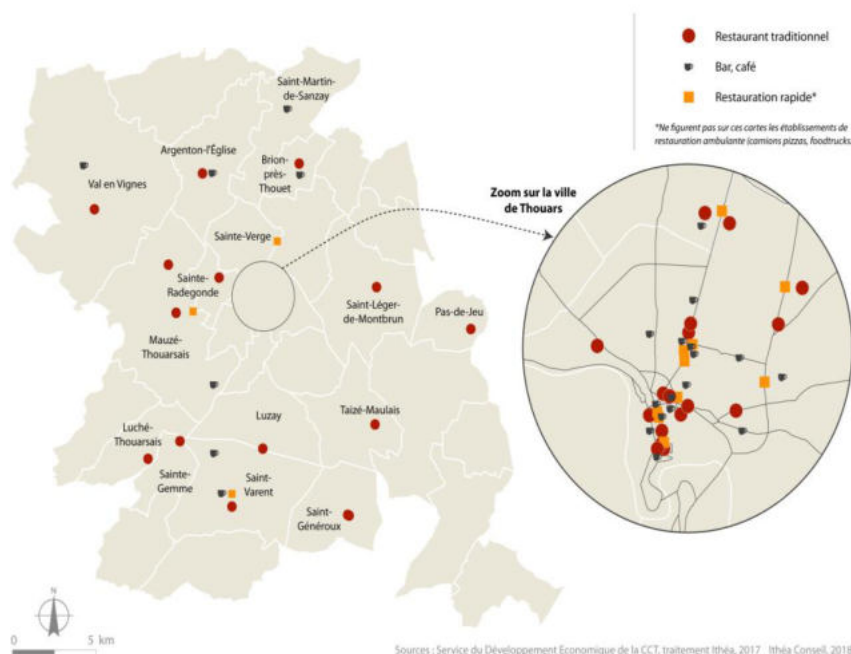
Offre d'hébergement touristique du Thouarsais



Une offre de restauration modérée sur sa vocation touristique

Localisation des établissements de restauration dans la CC du Thouarsais

Localisation des établissements de restauration par type, en 2017



Source : étude réalisée par Ithéa Conseil, diagnostic préalable au Schéma directeur du Tourisme, avril 2018.

En 2017, on recense **70 restaurants présents dans la Communauté de communes du Thouarsais, ce qui représente un taux d'équipement modéré** (2 restaurants pour 1 000 habitants contre 1,8‰ pour les Deux-Sèvres et environ 3‰ pour la France métropolitaine). Une partie de l'offre est tournée vers une clientèle d'ouvriers et/ou d'étudiants, avec des fermetures pendant la saison touristique.

Synthèse

L'économie Thouarsaise se situe dans la moyenne pour un certain nombre d'indicateurs, notamment pour le niveau de chômage (entre le taux départemental et national) ou le profil de son tissu économique, avec néanmoins une bonne représentativité des PME-PMI. 2 842 établissements composent le tissu économique local et l'entrepreneuriat affiche une dynamique gonflée par les entreprises individuelles et avec un taux de création d'entreprise identique à celui des Deux-Sèvres (10%).

La comparaison entre actifs habitant le territoire et emplois locaux est quasi-équilibrée avec légèrement plus d'actifs qui partent travailler à l'extérieur du territoire que l'inverse, et en tout état de cause des relations privilégiées avec Bressuire et Airvault, Saumur et Montreuil-Bellay.

Le Thouarsais accueille 13 887 emplois, nombre à peu près stable depuis plus de 45 ans, les emplois de services ayant juste compensé ceux de l'agriculture, avec en parallèle un étonnant maintien des emplois industriels. La CCT se démarque d'ailleurs franchement par la surreprésentation des ouvriers (36% d'ouvriers contre 27% en moyenne dans les Deux-Sèvres) – voire des employés – et la faible progression des cadres, dans un territoire à dominante industrielle ou plus précisément agro-industrielle.

Cette dominante industrielle se retrouve dans les types d'emplois surtout présents au nord de Thouars, là où sont concentrées les zones d'activités économiques, et au sud-ouest de la CCT.

Le Thouarsais dispose d'atouts caractéristiques avec ses carrières et son industrie manufacturière, en particulier dans l'industrie agro-alimentaire (très variée), chimique, ou l'emballage. Ces spécificités reposent cependant sur quelques grands établissements qui aujourd'hui représentent autant des forces motrices qu'une certaine dépendance. La construction, avec la fabrication d'éléments en plastique ou en béton, voire les activités de soutien aux entreprises (nettoyage, travail temporaire...) et les activités de transport et d'entreposage sont assez bien représentées également.

La trentaine d'établissements de plus de 50 salariés (publics et privés) présents sur la CCT illustrent d'ailleurs assez bien les forces en présence, dont moins d'une dizaine compte plus de 200 salariés.

L'activité agricole reste dominante dans le Thouarsais : la surface agricole utile représentant 80% de la superficie du territoire. Elle n'échappe pas au mouvement de concentration de cette activité : baisse du nombre d'exploitations et hausse de la taille moyenne. Elle repose sur de nombreux atouts : diversité des productions (élevage et aviculture, céréaliculture, vignoble, arboriculture et maraîchage...), qualité des produits (AOC, biologique et IGP) pourvoyeur d'emplois saisonniers et débouchés vers l'agroalimentaire local.

Cependant, l'agriculture thouarsaise est confrontée aux transformations des exploitations (statuts, changements de la production...) liées à la concurrence, à des problèmes de ressources en eau et à une vague importante d'exploitants partant à la retraite.

La filière bois, un peu présente dans le territoire (10% de la superficie), participe à la transition énergétique que la collectivité a initiée depuis plusieurs années.

Thouars s'impose comme la locomotive du marché de l'emploi local, avec les pôles d'emplois secondaires de Saint-Varent et Louzy. Avec Saint-Jean-de-Thouars se sont 69% des emplois de la CCT qui sont concentrés dans ces quatre communes.

L'offre commerciale du Thouarsais semble conséquente, avec plus de 75 000 m² de surfaces comptabilisées. Cependant, si globalement le maillage commercial communautaire est correct, les

commerces de grandes surfaces (>1 000 m²), d'équipements de la personne sont surreprésentées, tandis que l'offre de proximité est moins importante à l'est du territoire.

Malgré le fort rayonnement du marché de Thouars, la problématique commerciale de la ville centre – avec de fortes incidences sur le reste de la CCT – est particulièrement prégnante compte tenu de la forte vacance et du manque de structuration de l'offre en centre-ville.

Parmi les 291 ha de zones d'activités économiques de la CCT, 81% sont situés dans l'agglomération urbaine et 69% dans les communes de Thouars, Louzy et Sainte-Verge. Les surfaces encore disponibles dans les ZAE de la CCT s'élèvent à 29 ha dont environ 18 ha pour Talencia 1 et 2, 3,7 ha disponibles dans le secteur Vignes et Vallées (dont 1 ha à Argenton-l'Eglise et 1,5 ha à Mauzé-Thouarsais) et 1,3 ha dans le secteur Plaine et Bocage (dont 0,5 ha à Saint-Varent).

Les secteurs à l'est de la CCT ne disposent d'aucune zone d'activités économiques, sans qu'il y ait visiblement de besoin car à l'écart des flux majeurs nord/sud.

Les surfaces utiles cédées dans les zones d'activités du Thouarsais sont estimées en moyenne à environ 8,8 ha par an entre 2003 et 2017, avec une baisse importante du rythme de commercialisation depuis 2013, liée à la crise économique. Cette tendance s'inverserait en 2018.

Compte tenu du stock de surfaces disponibles dans les zones d'activités et de leur rythme de cession actuel, le potentiel foncier économique est d'environ de cinq années, ce qui est relativement peu.

Le poids du tourisme reste modéré dans l'économie thouarsaise (5% de résidences secondaires, 1,5% de l'emploi salarié privé total...), mais ce territoire dispose de plusieurs attraits, pour les touristes à la recherche d'un patrimoine naturel (paysages, vignoble, sentiers de randonnées...), culturel (monuments, musée...) et de loisirs (activités et Parc de la Vallée). Ce dernier est le premier site touristique visité dans le département (environ 50 000 visites par an). Cette diversité des activités est révélatrice d'un manque de définition de position de l'économie touristique dans le Thouarsais.

Le Thouarsais propose un large éventail d'hébergements sur son territoire, qui reste essentiellement des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes. La faible présence d'hôtels et la baisse de leur fréquentation nuisent au développement du tourisme.

Enjeux

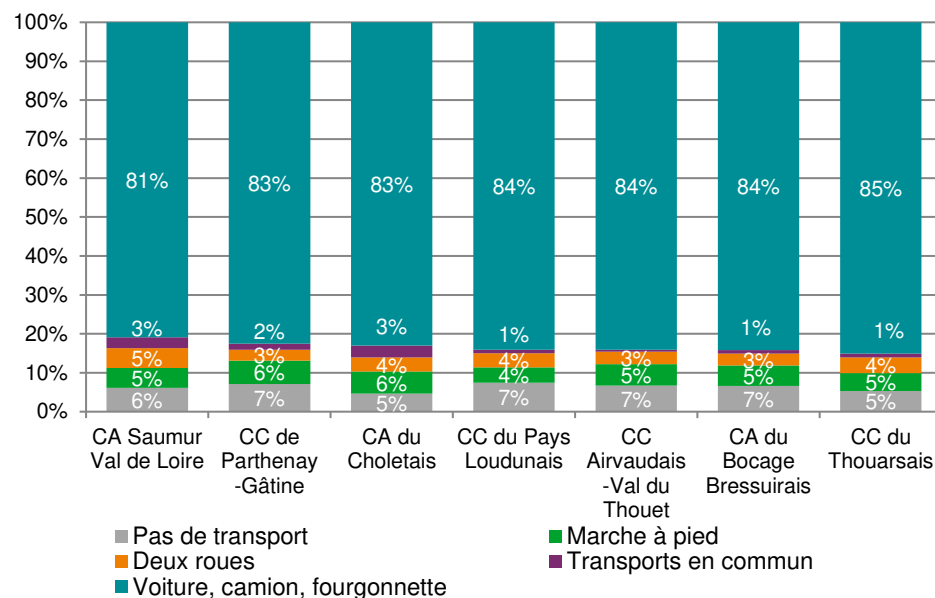
- La capacité à créer des emplois et engager une dynamique soutenue qui profite à tout le territoire
- Le retour à l'emploi des publics qui en sont le plus éloignés, notamment par la qualification et la formation en continue des actifs
- La mutation du tissu économique dans les services tout en préservant le caractère « agro-industriel » du territoire en s'appuyant sur ces spécificités
- Une offre foncière à vocation économique (ZAE) à la hauteur des enjeux de développement économique du territoire
- Le maintien des terroirs et de l'activité agricole, la cession et le renouvellement des entreprises agricoles
- La ressource en eau (quantité et qualité) pour l'agriculture et la population

- Le repositionnement de l'offre touristique : l'identification des marqueurs du territoire (culture, patrimoine, nature, l'art de vivre...), l'organisation des événements, la promotion et la commercialisation touristique.

RÉSEAUX ET COMMUNICATIONS

Un usage quasi exclusif de l'automobile pour se déplacer

Répartition modale des déplacements flux domicile-travail selon le lieu de résidence



Source : INSEE, RP 2015, population active de 15 ans et plus ayant un emploi, lieu de travail et moyen de transport, exploitation principale.

A l'instar des territoires voisins, plus de quatre déplacements sur cinq pour se rendre à son travail sont réalisés en voiture.

Le recours aux modes alternatifs est donc très marginal (5% de part modale pour la marche, 4% pour les deux-roues motorisés et les vélos, 1% seulement pour les transports collectifs).

Les résidents de Thouars ont un niveau d'usage de la voiture un peu inférieur (75%), en raison notamment d'une pratique plus importante de la marche (10%) et des deux roues (8%).

En 2015, l'INSEE a estimé la population totale⁴³ du Thouarsais à 36 949 habitants. En partant de cette population totale il est possible d'estimer pour le Thouarsais :

- le nombre théorique de déplacements quotidiens⁴⁴ : 110 108 par jour ;
- et sa répartition modale⁴⁵ :
 - voiture et 2 roues motorisés : 83 682
 - transports en commun : 3 303
 - modes actifs⁴⁶ : 23 123 (dont marche 19 819).

⁴³ Elle est égale à la somme de la population municipale (utilisée pour les statistiques) et de la population comptée à part de la commune.

⁴⁴ A partir de la base de mobilité moyenne pour l'espace à dominante rurale français (2,98 par jour), extrait de l'étude « La mobilité des français », CGDD décembre 2010.

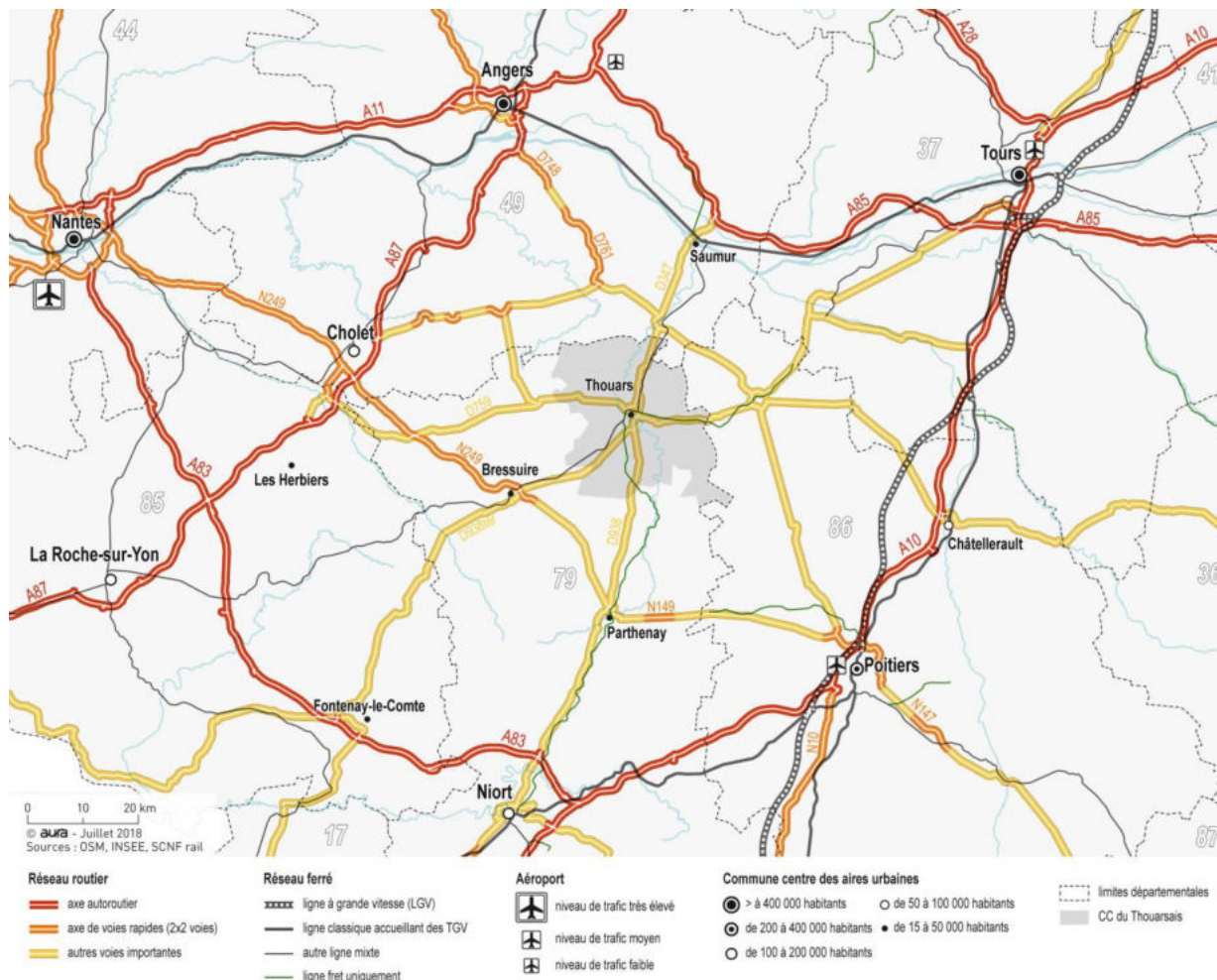
⁴⁵ A partir de la répartition modale de l'espace à dominante rurale français, extrait de l'étude « La mobilité des français », CGDD décembre 2010.

⁴⁶ Déplacements en vélo et piétons

1. RESEAUX DE TRANSPORTS ET ACCESSIBILITE

a. Les infrastructures de transport

Accès grand territoire : le Thouarsais non desservi directement par les grandes infrastructures nationales de voirie, ferrées et aéroportuaires



Thouars n'est pas connectée directement au réseau de voies rapides (2x2 voies). Depuis la place du Boël, il faut compter 30 minutes pour rejoindre les N149/249 au nord de Bressuire. Thouars se trouve plutôt éloignée du réseau autoroutier : environ 1 heure de trajet pour accéder à l'A85 au nord de Saumur (axe Angers – Tours, connecté à l'A10 vers Paris) et un peu moins d'une heure pour rejoindre l'A10 au nord de Poitiers, l'A83 au nord de Niort et l'A87 au sud-est de Cholet.

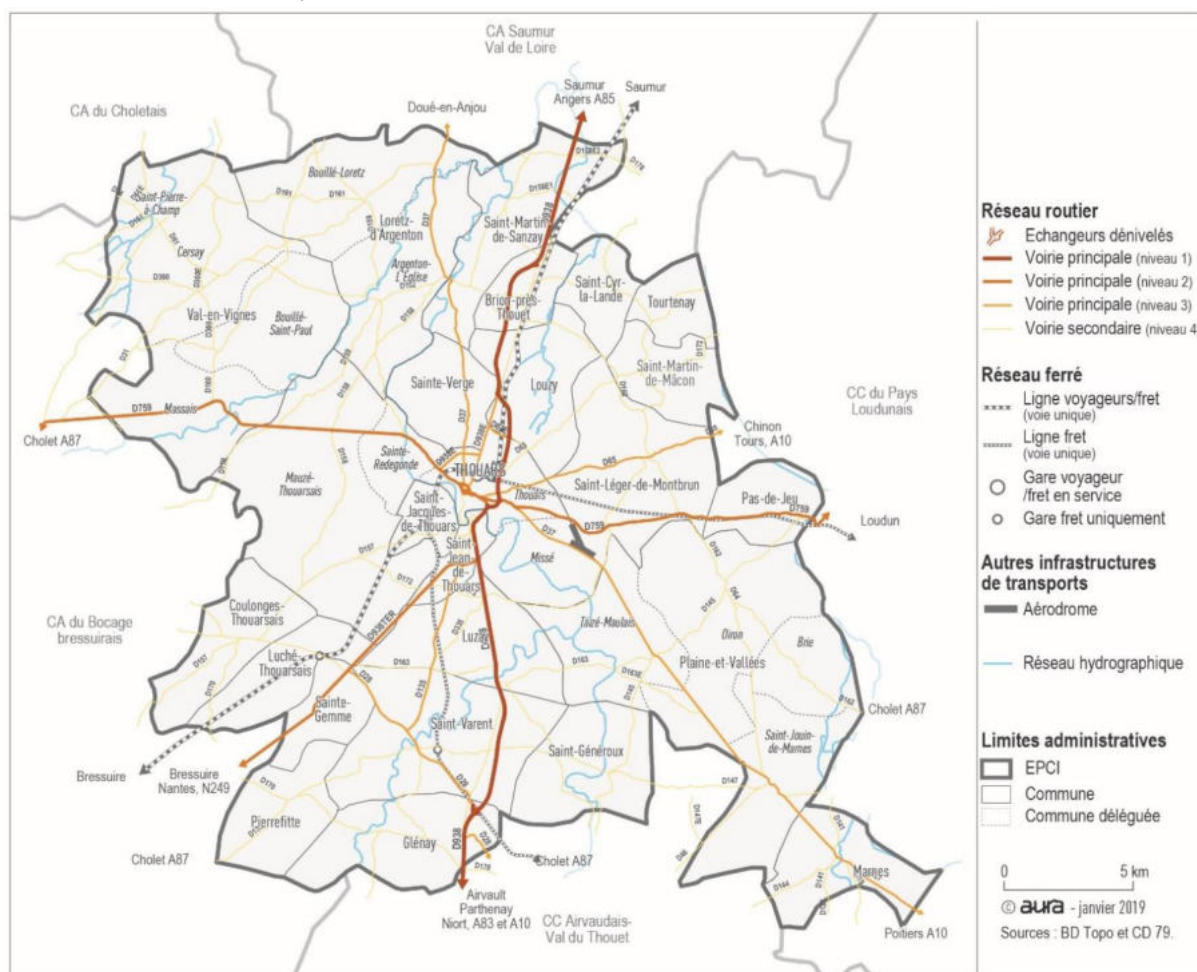
Thouars a la chance d'être traversée par un axe ferroviaire sur lequel circulent des TER (trains express régionaux). L'accès à l'offre nationale de TGV (trains à grande vitesse) directement par le réseau ferré reste néanmoins complexe, celui-ci passant nécessairement par un changement à la gare de Saumur (où l'offre quotidienne de TGV est extrêmement limitée), pour rejoindre Angers ou Saint-Pierre-des-Corps.

L'aéroport le plus proche, Poitiers, se situe à moins d'une heure du cœur urbain. Il propose quelques destinations quotidiennes ou hebdomadaires vers Marseille, Milan, Nice, Venise, Lyon, Ajaccio, Londres ou encore Edimbourg... Les aéroports de Tours et surtout de Nantes sont à environ 1h30 de trajet. Ce dernier, 9^e aéroport français aussi bien en termes de nombre de passagers que de mouvements commerciaux, propose une offre dense de destinations. Enfin, les grands aéroports

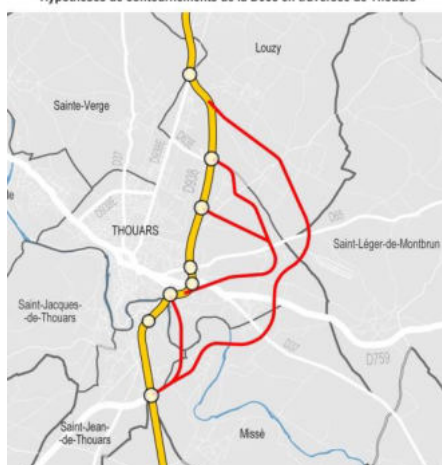
internationaux parisiens sont accessibles en un peu moins de 3h30, via la route pour Orly, via les transports collectifs pour Roissy (et 2 changements).

Un axe routier majeur nord-sud (D938) aménagé à terme en 2+1 voies

Réseau d'infrastructures de transport dans la Communauté de communes du Thouarsais



Hypothèses de contournements de la D938 en traversée de Thouars



Appelé « la Sévrienne », l'axe majeur RD938 traverse le territoire du nord au sud, reliant Montreuil-Bellay (Angers / Saumur) à Niort via Thouars et Parthenay.

A termes, la majeure partie de la RD938 sera aménagée en 2+1 voies avec échangeurs dénivelés.

Deux sections entre Saint-Martin-de-Sanzay et Niort restent à aménager en 2+1 voies (une sur le Thouarsais et une au nord de Parthenay). Elle concerne la partie est de la zone urbaine de Thouars.

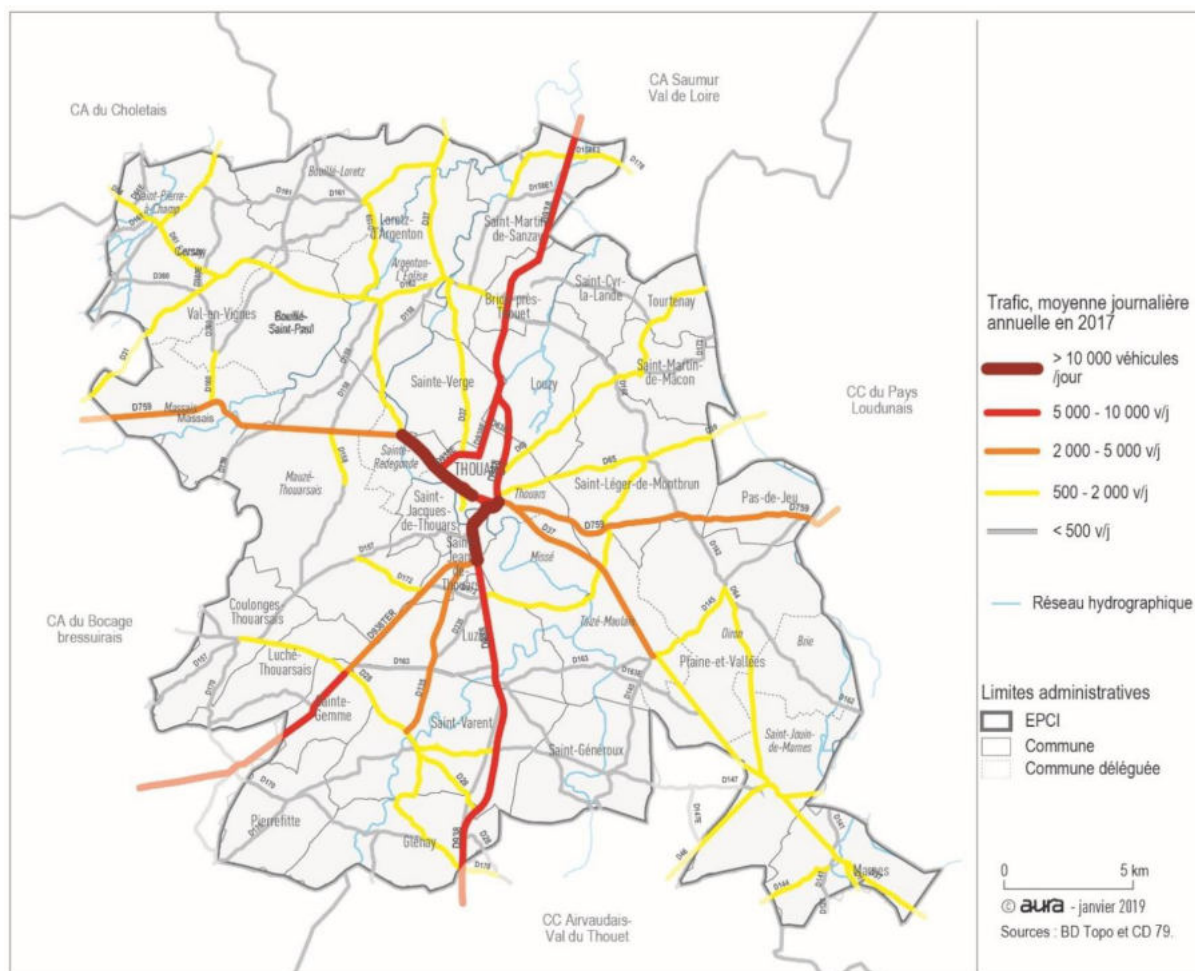
Le contournement de la traversée de Thouars reste à ce jour un projet sans échéance de réalisation. Plusieurs scénarios de tracés sont en réflexion.

Les autres voies routières les plus empruntées convergent toutes vers la commune centre. Ces dernières sont majoritairement est-ouest et assurent la connexion du Thouarsais au réseau national et aux polarités de proximité. Le réseau secondaire assure quant à lui un maillage du territoire par les routes départementales.

L'accès vers le Centre Hospitalier Nord Deux-Sèvres de Faye-l'Abbesse pose question :

- le temps d'accès aux urgences est allongé pour les habitants de Thouars (en moyenne de 5 à 26 minutes par la voiture) et encore plus pour ceux qui résident au nord et à l'est de l'agglomération urbaine ;
- le réseau routier (RD 938 Ter), classé niveau 2, traverse les centres-bourgs de Sainte-Gemme et de Faye l'Abbesse et n'est pas une infrastructure vouée à accueillir plus de trafic à l'avenir.

Trafic routier tous véhicules sur le réseau départemental des Deux-Sèvres en 2017



Accidentalité : une forte concentration chronique des accidents du Département des Deux-Sèvres sur le Thouarsais

Le territoire est particulièrement et fortement sujet aux cas d'accidents. En 2014 par exemple, 25% des accidents corporels et 20% des accidents mortels dans les Deux-Sèvres sont recensés sur le Thouarsais.

Entre 2010 et 2016, on comptabilise 24 accidents mortels et 19 tués sur la CCT. **L'analyse détaillée de ces accidents mortels permet de ressortir des grandes tendances susceptibles d'expliquer en partie cette malheureuse spécificité Thouarsaise :**

- Ces accidents mortels (cf. points rouges) sont plutôt **répartis sur l'ensemble du territoire**. Seulement deux sont situés quasiment au même endroit, sur l'avenue Emile Zola à Thouars (au

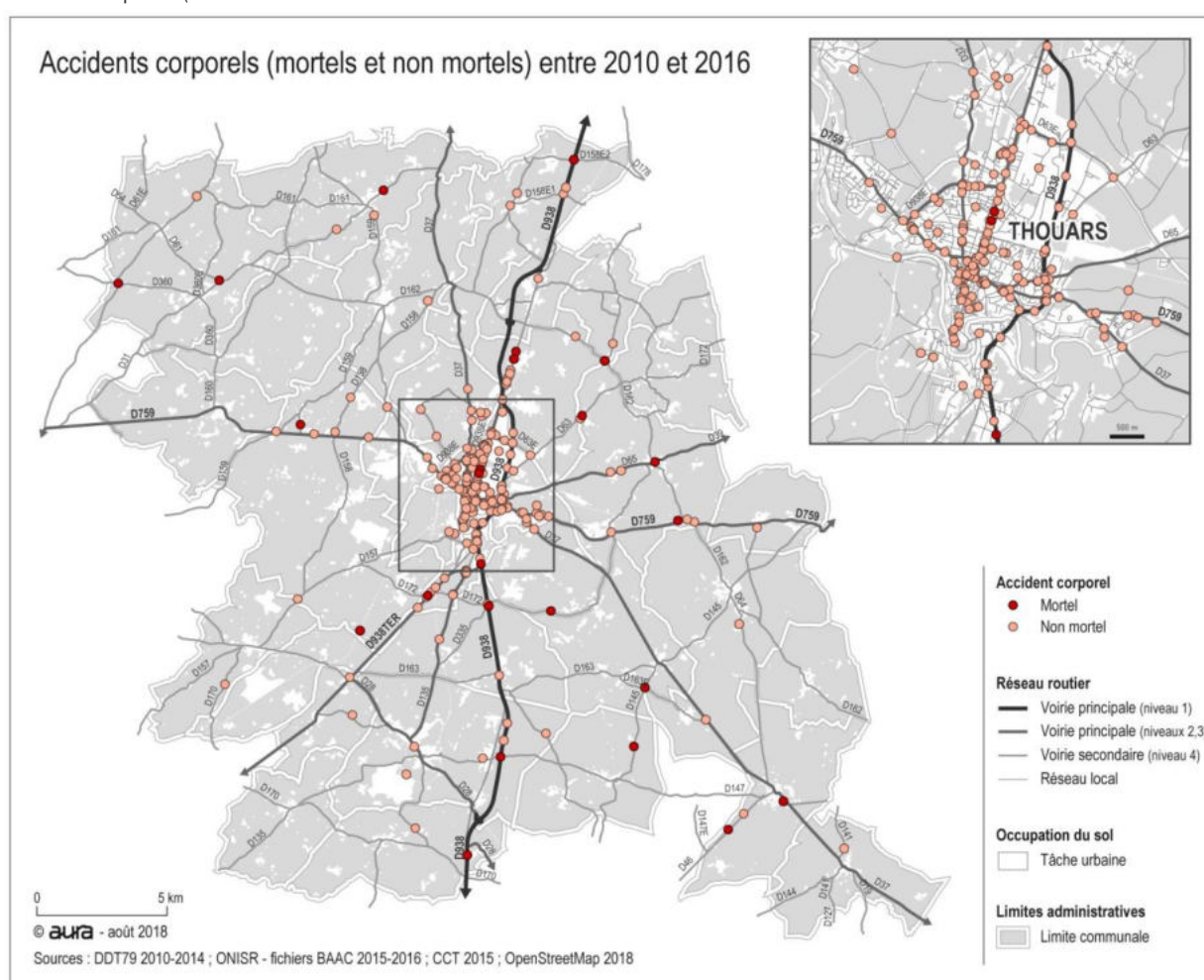
nord des voies ferrées). Un peu moins de 50% des accidents mortels se trouvent à proximité immédiate d'une intersection.

- **Plus de 50% des accidents se sont passés en plein jour**, plus de 60% dans de bonnes conditions atmosphériques (pas de pluie ou de vent fort, non couvert, non couvert ou éblouissant) et près de 80% sur sol sec.

L'analyse des accidents corporels sur la même période donne des résultats assez similaires avec quelques nuances :

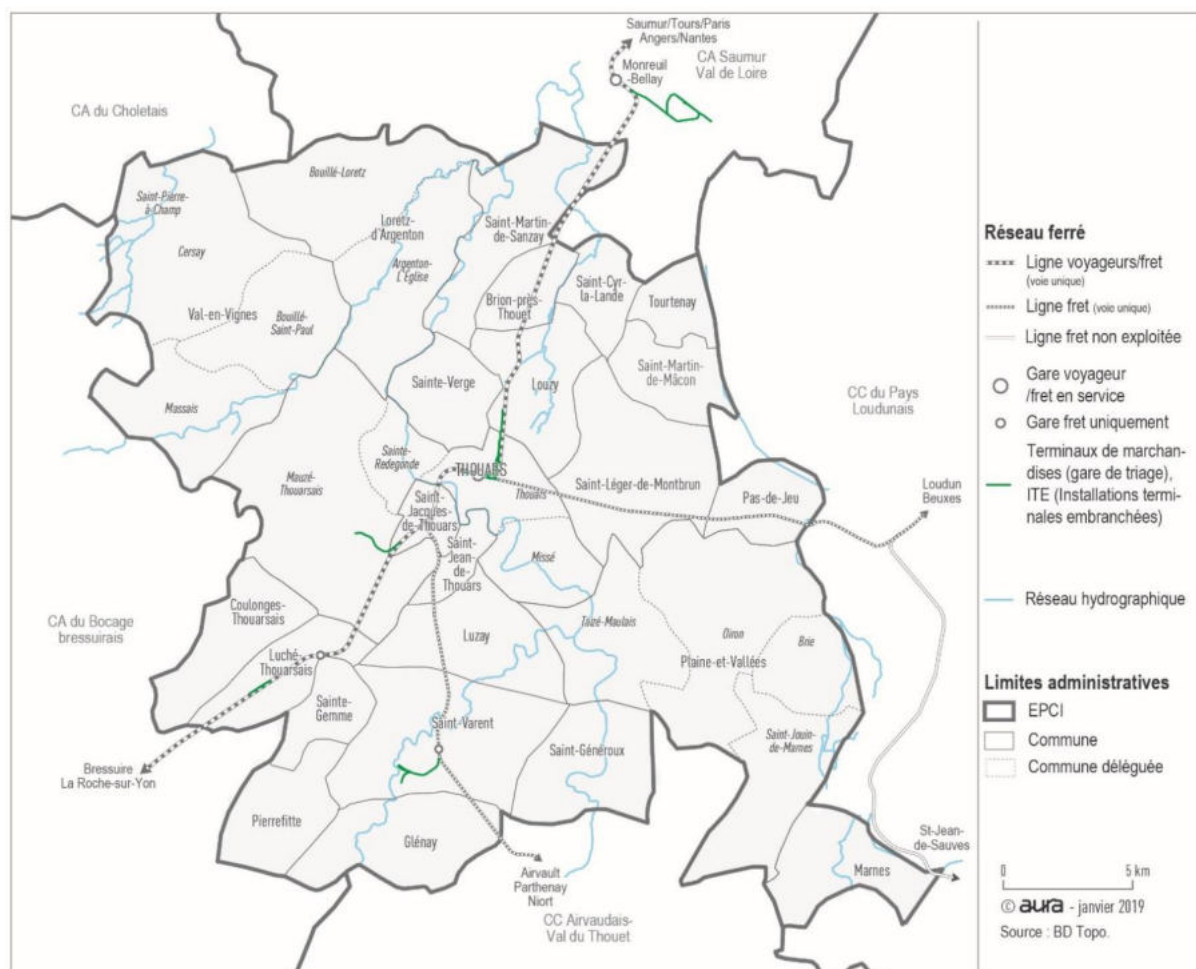
- Ces accidents corporels (cf. points roses) sont **fortement concentrés dans le secteur urbanisé de Thouars et ses communes limitrophes**. Un peu moins de 45% des accidents se sont passés à proximité d'une intersection.
- Plus de 70% des accidents corporels se sont réalisés en plein jour et moins de 30% dans des conditions atmosphériques atypiques (pluie ou temps couvert principalement).

Accidents corporels (mortels et non mortels entre 2010 et 2016 dans la Communauté de communes du Thouarsais



Présence d'une petite étoile ferroviaire au niveau de Thouars

Réseau ferré dans la Communauté de communes du Thouarsais



Le territoire est traversé par un réseau de voies ferrées :

- Une voie unique mixte (voyageur et fret) relie Thouars à Saumur (ancienne voie Paris-Bordeaux) et Bressuire. La section au nord de Thouars est électrifiée, ce qui n'est pas le cas de celle au sud-ouest. Cet axe se prolonge à l'ouest jusqu'aux Sables-d'Olonne via La Roche-sur-Yon.
- Deux autres voies ferrées, uniques et non électrifiées, partent de Thouars. Elles sont exploitées seulement comme lignes de fret. Une voie relie Niort via Saint-Varent, Airvault et Parthenay, l'autre Beuxes (en direction de Chinon) via Loudun. Une autre ligne non exploitée, longeant la partie sud-est du territoire, est connectée à la voie Thouars-Beuxes (jusqu'à Saint-Jean-de-Sauves).

Trois carrières disposent d'un embranchement fer en activité. Ces installations terminales embranchées (ITE) permettent le transport des matériaux issus des carrières de Mauzé-Thouarsais « La Gouraudière », de Luché-Thouarsais et de Saint-Varent (La Noubleau). Leur fonctionnement participe grandement au maintien et à l'entretien des voies ferrées, notamment celles dédiées uniquement au fret. Les conditions de transport des matériaux par la voie ferrée sont cependant concurrencées par l'usage de la route (moins contraignant).

La collectivité et les acteurs économiques, en collaboration avec la Région Nouvelle-Aquitaine se mobilisent pour la réouverture de la ligne fret vers Parthenay, voir à long terme vers un usage voyageur.

Stationnement public : une offre assez conséquente dans le centre de Thouars

Le stationnement public sur la ville centre est gratuit. Seul le stationnement dans le quartier Saint-Médard est réglementé. Une zone bleue⁴⁷ est mise en place depuis 2012, en accord avec les commerçants. Les rues Saugé, Courteline, du grenier-à-sel, du Docteur-Verrier, de la Trémoille, Saint-Médard et la place des Cordeliers sont concernées.

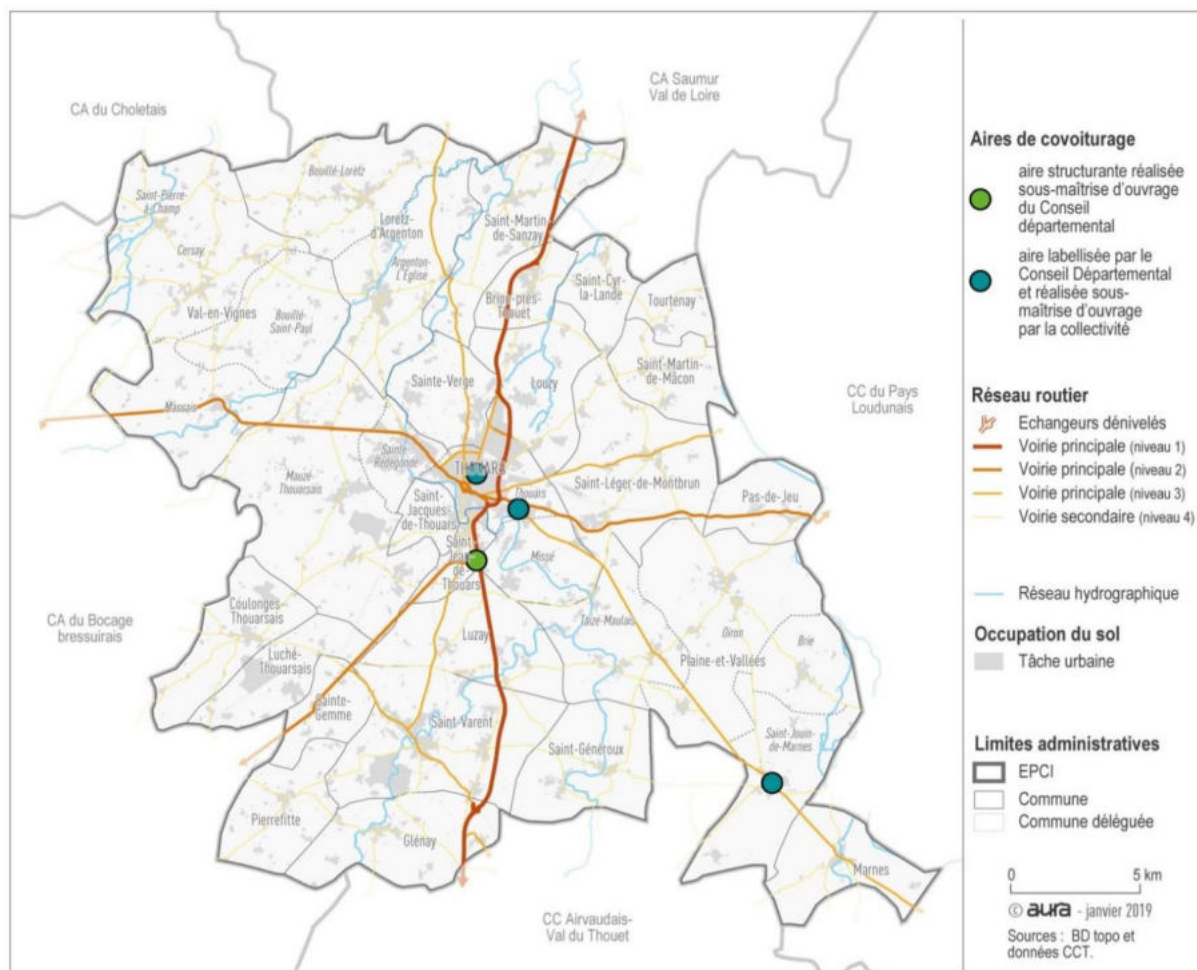
Au nord du cœur de ville, plus de 550 places de stationnement sont offertes sur les différentes poches de stationnement entre la place du Boël et le boulevard Morin. Cette offre est complétée par le parking au sud de la Poste, accessible depuis le boulevard Morin (au moins de 175 places sans marquage).

Le secteur du cœur de ville (entre la place du Boël et le Château) propose néanmoins plusieurs poches de stationnement qui totalisent environ 180 places, auxquelles on peut rajouter environ 120 places disponibles derrière la rue Jules Ferry, autour de 70 places le long des rues en sens unique de la Porte de Paris et de la Trémoille et enfin plus de 70 places au nord du Château et 140 (sans marquages) au sud. Le centre de Thouars n'étant pas équipé de parking en ouvrage, les emprises dédiées au stationnement des voitures sont donc très importantes. Ainsi, sur une surface globale d'environ 0,5 km², près de 10% est réservée à des poches de stationnement (sans compter les places dédiées le long des voies).

⁴⁷ Ce système garantit un stationnement gratuit durant deux heures et a pour but d'augmenter les rotations de véhicules.

Quatre aires de covoiturage à disposition

Aires de covoiturage présentes dans la Communauté de communes du Thouarsais



Deux aires de covoiturage sont inscrites au Schéma départemental des aires de covoiturage des Deux-Sèvres, approuvé en novembre 2013. Deux sont situées sur deux points stratégiques en entrée de l'agglomération, au niveau des intersections des routes D938/ D938ter et D759/D37.

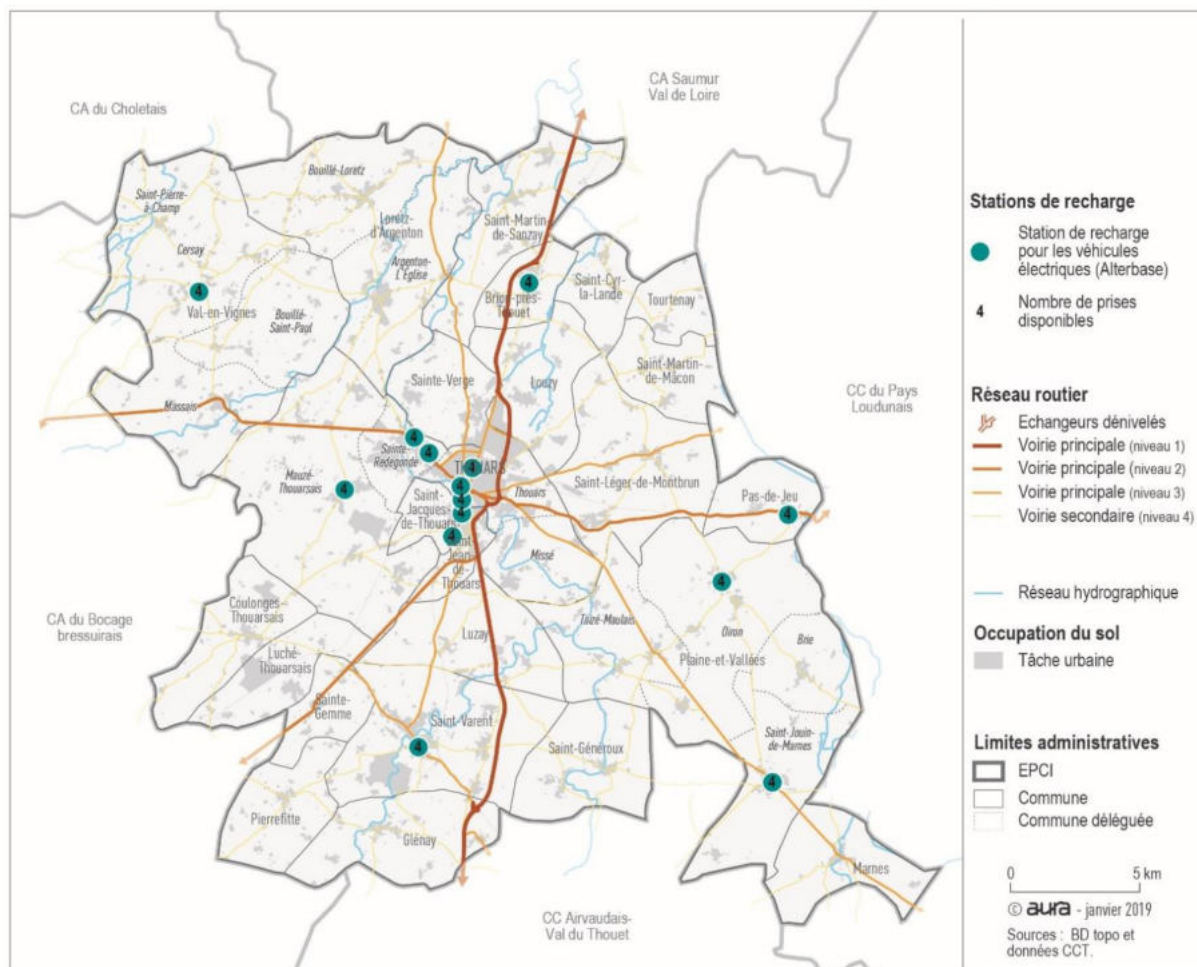
Les deux autres aires sont situées au niveau du pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare de Thouars (photo ci-dessous) et dans la commune de Saint-Jouin-de-Marnes.



Source : CCT

14 stations de recharges électriques présentes dans le Thouarsais

Stations de recharges pour véhicules électriques



En 2018, le réseau Alter Base a déployé quatorze stations de recharge pour les véhicules électriques dans le Thouarsais, correspondant à quatre bornes par site (soient 56 prises).

Inventaire des capacités de stationnement des véhicules et des possibilités de mutualisation

Un inventaire exhaustif des places de stationnement voitures a été réalisé sur le territoire intercommunal.

Le recensement effectué concerne l'ensemble des parcs ouverts au public, c'est-à-dire les surfaces principalement dévolues au stationnement, accessibles librement. Concrètement, l'ensemble des parkings ouverts au public a été répertorié.

En revanche, les stationnements linéaires (sur voirie) et privés ne sont pas pris en compte.

L'inventaire a été réalisé par les élus en 2016. Il a permis de constituer une base de données.

Celle-ci rend possible une analyse de la répartition des parkings et du nombre de places disponibles dans les différentes communes du PLUi.

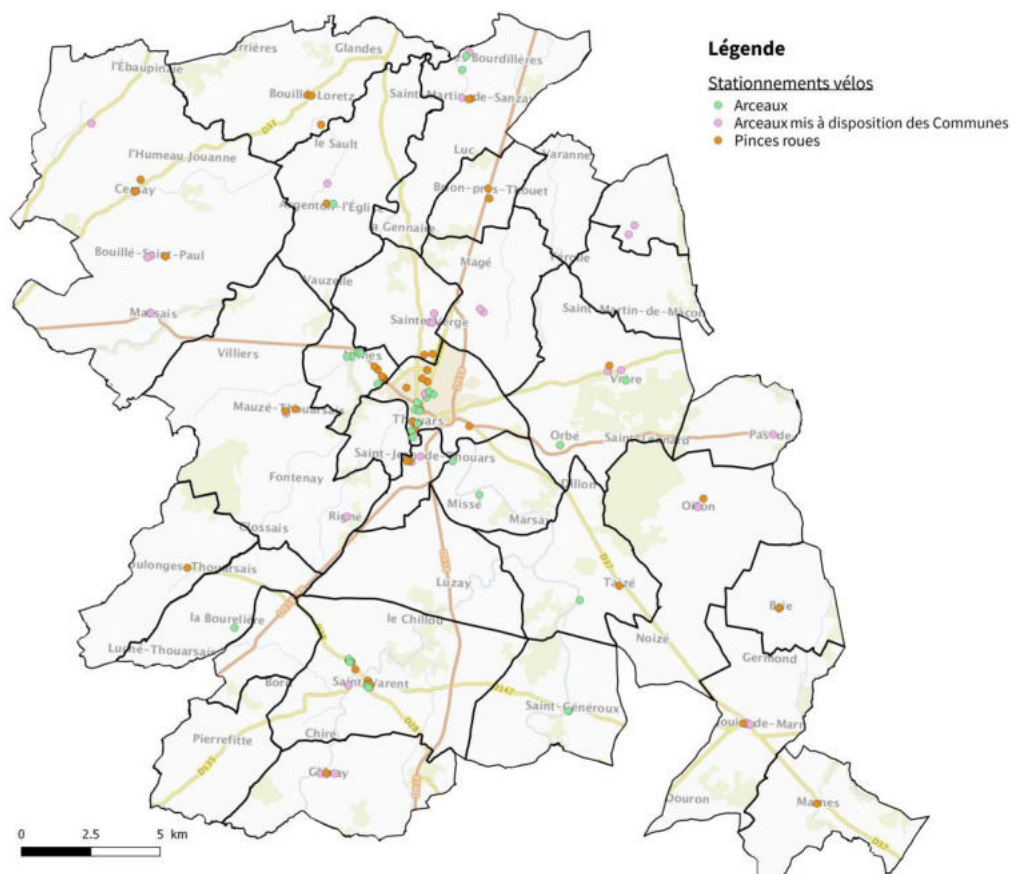
Communes ou communes déléguées	Nombre de places	Nombres d'aires
ARGENTON-L'EGLISE	471	16
BOUILLÉ-LORETZ	180	10
BOUILLÉ-SAINT-PAUL	112	5
BRIE	32	4
BRION-PRES-THOUET	281	7
CERSAY	153	9
COULONGES-THOUARSAIS	169	9
GLÉNAY	312	8
LOUZY	418	13
LUCHÉ-THOUARSAIS	122	5
LUZAY	250	2
MARNES	30	2
MASSAIS	155	7
MAUZÉ-THOUARSAIS	266	15
MISSÉ	150	9
OIRON	289	19
PAS-DE-JEU	289	4
SAINT-CYR-LA-LANDE	93	4
SAINTE-GEMME	83	5
SAINT-GÉNÉROUX	76	6
SAINT-JACQUES-DE-THOUARS	115	5
SAINT-JEAN-DE-THOUARS	251	20
SAINT-JOUIN-DE-MARNES	124	9
SAINT-LÉGER-DE-MONTBRUN	260	9
SAINT-MARTIN-DE-MÂCON	103	3
SAINT-MARTIN-DE-SANZAY	492	11
SAINTE-RADEGONDE	252	8
SAINT-VARENT	555	18
SAINTE-VERGE	343	15
TAIZÉ-MAULAIS	153	9
THOUARS	2121	37
TOURTENAY	11	2
TOTAL	8711	305

L'exploitation de cet inventaire permet de répondre aux obligations législatives en proposant une mutualisation du stationnement, notamment au sein de certaines OAP sectorielles.

La proximité des projets avec des équipements (école, mairie, salle de sports...) permettra la mutualisation de l'usage des aires de stationnement public, pouvant conduire par exemple à réduire le nombre de places nécessaires aux visiteurs dans l'opération : cas des OAP de St-Jean-de-Thouars, Glénay et Missé.

Dans le cadre de l'élaboration du plan vélo, un inventaire des stationnements vélos existants a été effectué. Il existe 68 sites proposant des arceaux (183 places) et 45 sites disposant de pinces-roues (377 places). 39% des sites et 36% des places se situent dans la polarité majeure.

Carte des stationnements vélos existants



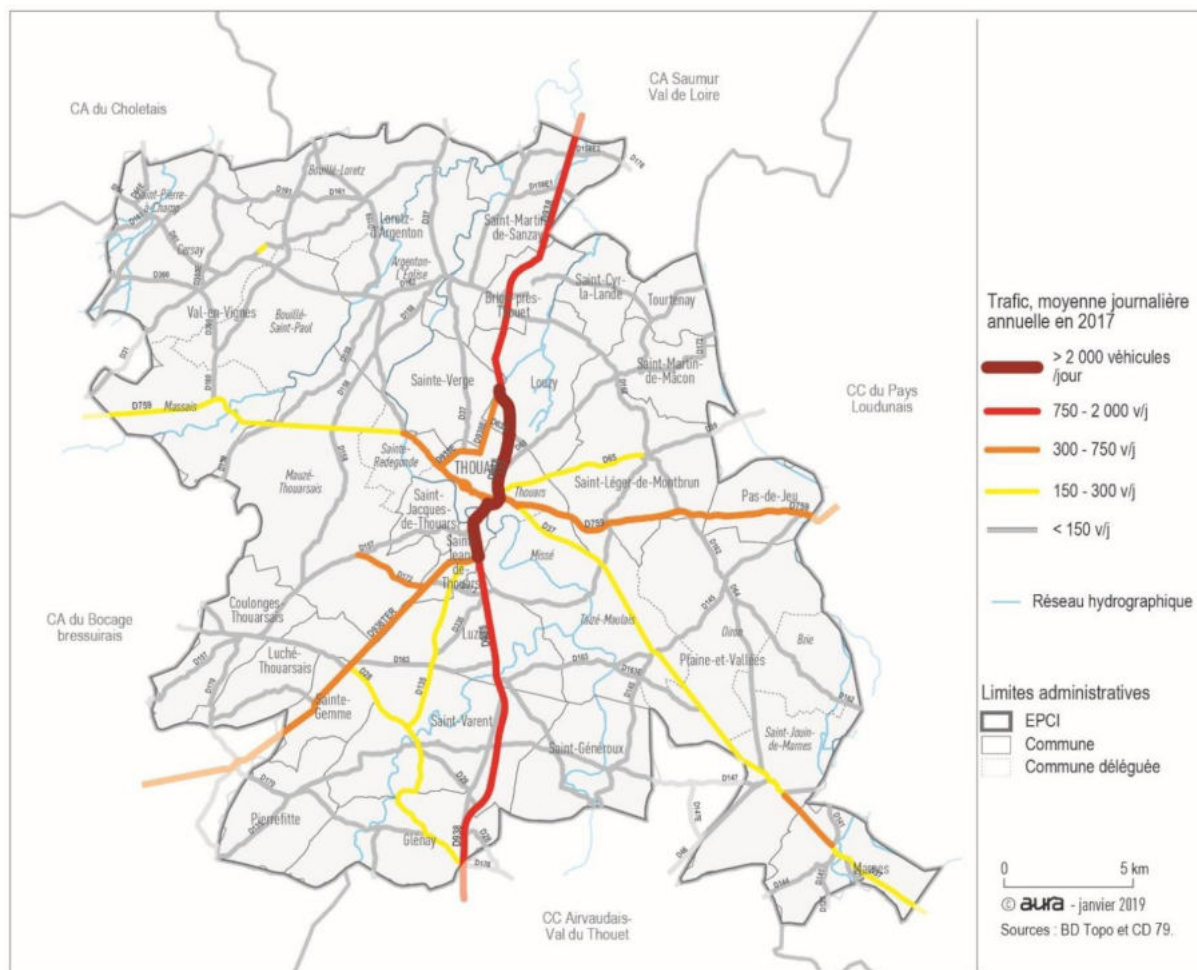
Source : Plan vélo (décembre 2018) - CCT

Le transport et la livraison de marchandises

Le trafic des poids lourds se concentre en premier lieu sur la RD938, et principalement sur les sections traversant l'agglomération urbaine (plus de 2 000 poids lourds quotidiennement).

Ce trafic engendre des nuisances (bruit, stationnement) dans la traversée de Thouars et des centres bourgs. Si la livraison des marchandises, notamment en ville, peut occasionner ponctuellement quelques désagréments et conflits, cette problématique n'est pas suffisamment prégnante pour apparaître comme un véritable enjeu sur le territoire.

Trafic routier poids lourds sur le réseau départemental des Deux-Sèvres en 2017



b. Les différents réseaux de transport en commun desservant le territoire

Une offre extracommunautaire assurée par la Région

Depuis 2017, les régions sont seules compétentes en lieu et place des départements pour l'organisation et la gestion des services de transports non urbains, réguliers ou à la demande et des services de transports scolaires.

A ce jour, la Région a fait le choix de maintenir l'organisation du réseau de transports collectifs extracommunautaires du territoire tel qu'elle était avant la réforme. La Région propose des liaisons quotidiennes à destination de Saumur (accès au réseau TGV) et Bressuire via 3 allers-retours (AR) par train et 3 par car (contre 4 auparavant). Elle assure également désormais les liaisons

quotidiennes « départementales », principalement vers Parthenay, Bressuire ou encore Argentonnay (2 AR).

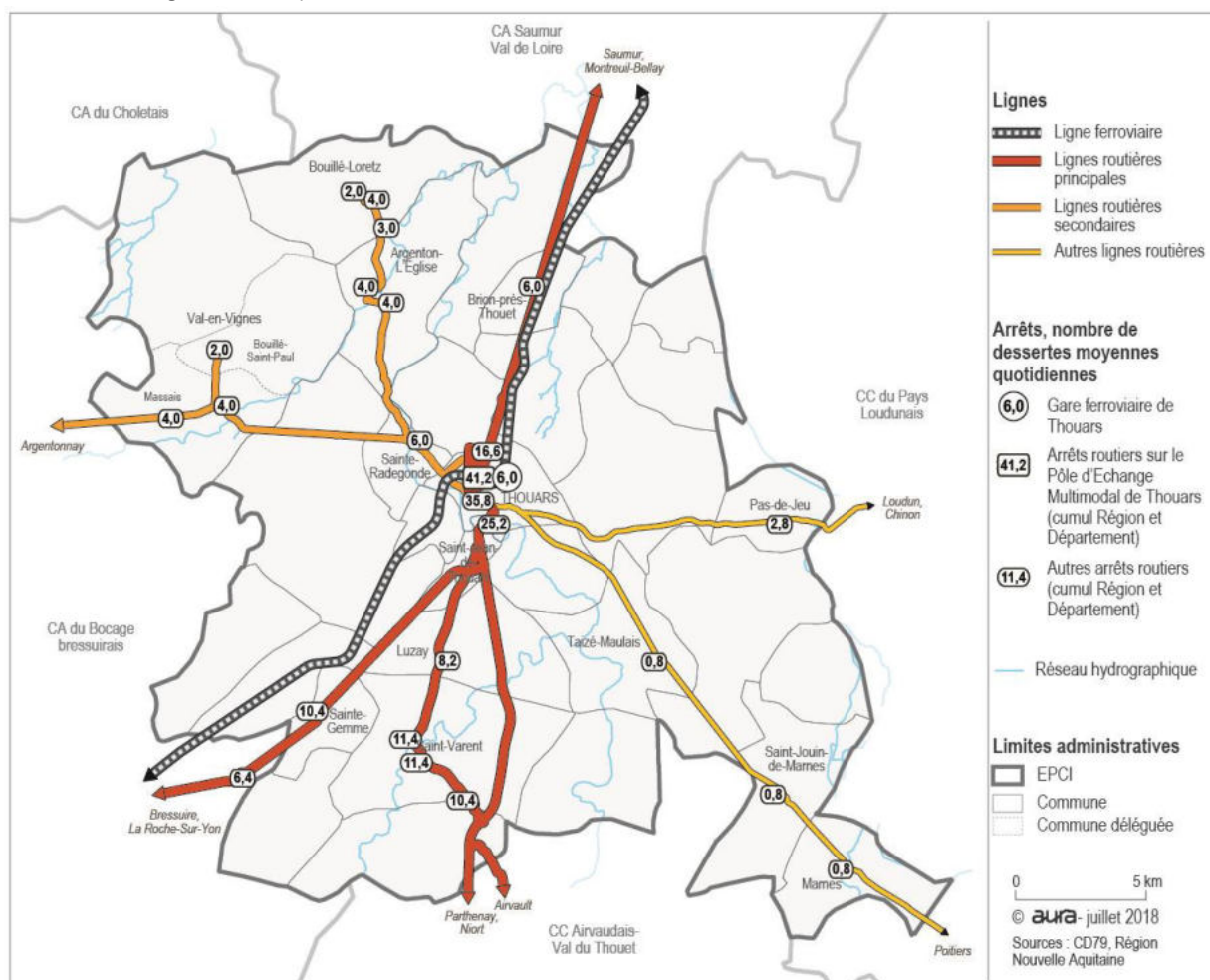
Au global, ce réseau permet de relier en transports collectifs Thouars à quelques communes centres d'aires urbaines à proximité comme Bressuire (10 AR quotidiens), Saumur (7 AR), Parthenay (7 AR), Airvault (6 AR) et Niort (5 AR).

Il assure également la connexion de Thouars à des communes importantes sur le Thouarsais et notamment Saint-Varent et Louzy (autour respectivement de 11 et 8 dessertes quotidiennes, deux sens cumulés), Sainte-Gemme (10 dessertes), Brion-près-Thouet (6 dessertes), Sainte-Radegonde, ainsi que Massais, Argenton-l'Eglise et Bouillé-Loretz (4 dessertes).

La fréquentation sur ces réseaux est assez faible dans le Thouarsais, à l'échelle régionale comme à l'échelle départementale. Le nombre de voyages n'a pas véritablement progressé ces dernières années. Le niveau d'offre et les temps de parcours étant peu concurrentiels en comparaison à l'automobile, les usagers sont en grande majorité des scolaires, collégiens et lycéens (plus de 75% sur l'ancien réseau départemental par exemple).

Au regard de la faiblesse de la fréquentation, des contraintes financières qui pèsent sur les différentes collectivités et des évolutions réglementaires en cours (transferts de compétences), le niveau d'offre ne devrait pas connaître d'évolution positive sensible ces prochaines années.

Offre du Réseau régional de transports collectifs dans le Thouarsais



Un réseau de transport collectif intercommunal à la demande

La Communauté de communes est Autorité organisatrice de second rang pour le transport scolaire départemental (gestion administrative uniquement). Le Thouarsais disposait d'un réseau urbain de transports collectifs qui ne desservait pas la totalité du territoire. Depuis 2017, ce réseau est remplacé par un service de « transport à la demande » (TAD). Il devient accessible à tous les habitants, en proposant des trajets depuis le domicile et vers Saint-Varent ou vers l'agglomération thouarsaise et inversement. Ce service est ouvert uniquement sur réservation et sur des plages horaires, alternant matin et après-midi, en fonction des jours de la semaine et du secteur de prise en charge.



Source : CCT.

En parallèle, un service de « covoiturage solidaire » est mis en place pour compenser les demi-journées non assurées par le TAD (en lien avec les actions du Centre intercommunal d'action sociale du Thouarsais).

Le pôle d'échanges multimodal de la gare de Thouars : un rôle central dans l'offre intermodale du territoire

Plus d'une centaine de voyages sont comptabilisés chaque jour au départ ou à l'arrivée du pôle d'échanges multimodal de Thouars (PEM). Environ 46 380 voyages par le train ont été enregistrés au départ ou à l'arrivée de la gare de Thouars en 2016 (contre 49 350 en 2014). A titre de comparaison, la gare de Bressuire totalisait 20 520 voyages en 2016 (contre 25 830 en 2014).



Source : CCT.

Le parvis et les alentours de la gare ont été réaménagés récemment, afin de devenir un véritable pôle d'échanges multimodal prenant en compte l'accessibilité et le stationnement des différents modes de déplacements (places de stationnement voiture, aire de covoiturage, stationnement vélo).

protégé ...). Néanmoins, la prise en compte des cheminements doux apparaît partielle, la piste cyclable bidirectionnelle prévue uniquement sur la partie est de la rue Danton sans continuité.

A l'avenir, des pôles intermodaux secondaires de moindre envergure pourraient être envisagés sur le territoire, à proximité des quelques points d'arrêts structurants de transports collectifs.

c. Les modes alternatifs

Des aménagements dédiés aux modes doux pour les déplacements quotidiens plutôt limités

Les aménagements dédiés aux déplacements des cyclistes, des piétons et des personnes à mobilité réduite, comme les secteurs réglementés et aménagés en zone apaisée (zone 30 et zone de rencontre) ne sont pas légions.

Les quelques aménagements consacrés aux déplacements vélos sur Thouars et plus largement sur l'agglomération urbaine ne constituent pas un réseau cyclable utilitaire (usage quotidien).

De plus, le traitement des aménagements spécifiques existants apparaît parfois peu qualitatif et n'est pas toujours adapté aux besoins (largeur des aménagements pas aux normes par exemple). Se déplacer à pied ou à vélo apparaît donc aujourd'hui complexe.

La plupart des rues étroites du centre historique de Thouars sont limitées à 20 km/h. Le secteur n'est pas réglementé en zone de rencontre et les nombreuses voies en sens unique ne disposent pas de double sens cyclable (beaucoup sont en revanche équipées de stationnement longitudinal).

A noter en revanche la piétonisation récente de la place Saint-Médard et la suppression de la plupart des places de stationnement.

En dehors du cœur urbain, des aménagements spécifiques visant la réduction des vitesses de circulation existent dans les traversées de certains bourgs. Ceux-ci peuvent prendre la forme de plateaux surélevés (Bouillé-Loretz, Saint-Martin-de-Sanzay ou Glénay par exemple), de chicanes ou passages étroits alternés (Argenton-l'Eglise, Coulonges-Thouarsais, Saint-Varent ou encore Saint-Généroux), d'un revêtement différencié ponctuellement de la chaussée (Brion-près-Thouet, Pas-de-Jeu), d'un traitement spécifique marquant les entrées de bourg (végétalisation ou œuvre d'art sur Marnes, Brie ou Taizé-Maulais) ou encore d'un retraitement plus général des profils des voies (Louzy et Luche-Thouarsais). Plusieurs sections d'axes sont réglementées en voies partagées (zones 30 recensées à Saint-Jouin-de-Marnes, Marnes, Saint-Généroux, Oiron, Saint-Varent...).

Aménagement du centre-bourg de Saint-Varent en zone 30



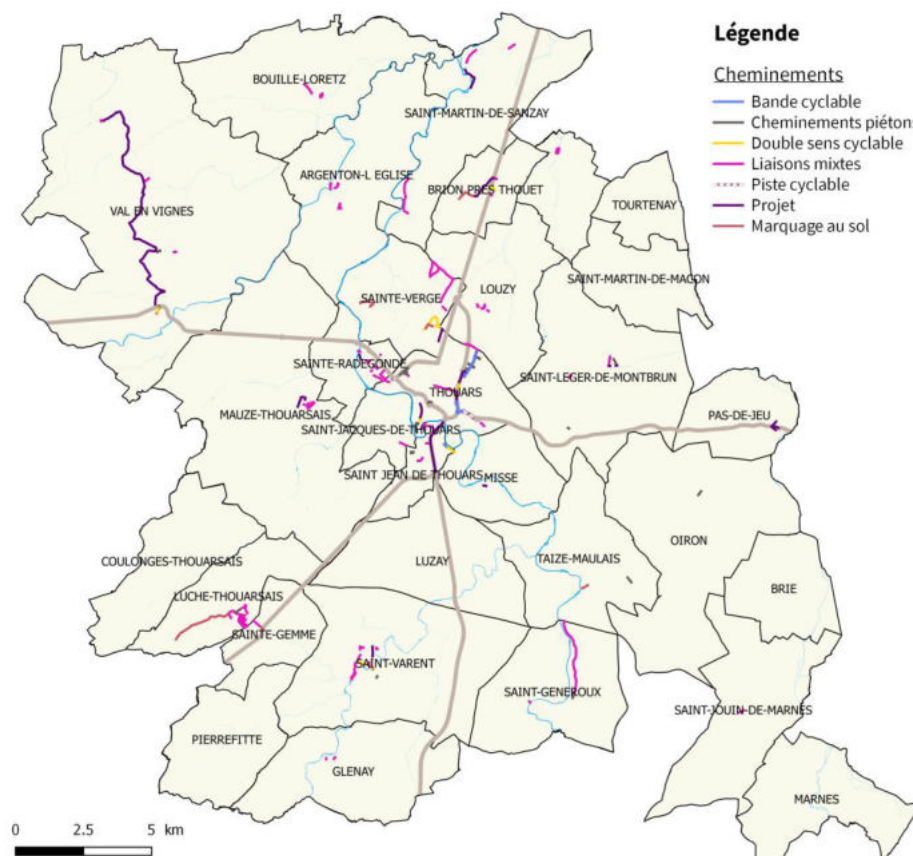
Source : CCT

Dans ce domaine, beaucoup reste néanmoins à construire. Une action spécifique est identifiée dans le projet de territoire (« Organiser la réalisation d'un réseau de circulations douces (cyclistes,

piétons) et assurer sa promotion »). Cette action sera mise en œuvre dans le cadre d'un Plan des mobilités durables, qui déclinera des principes d'aménagement et un calendrier.

Le Plan vélo constitue une des traductions du Plan des mobilités durables. Il recense notamment les cheminements cyclables et les stationnements vélos et prévoit leur développement. Celui-ci est annexé au présent PLUi.

Carte des cheminements cyclables existants



Source : Plan vélo (décembre 2018) – CCT

De grands itinéraires touristiques qui traversent le territoire, un atout indéniable

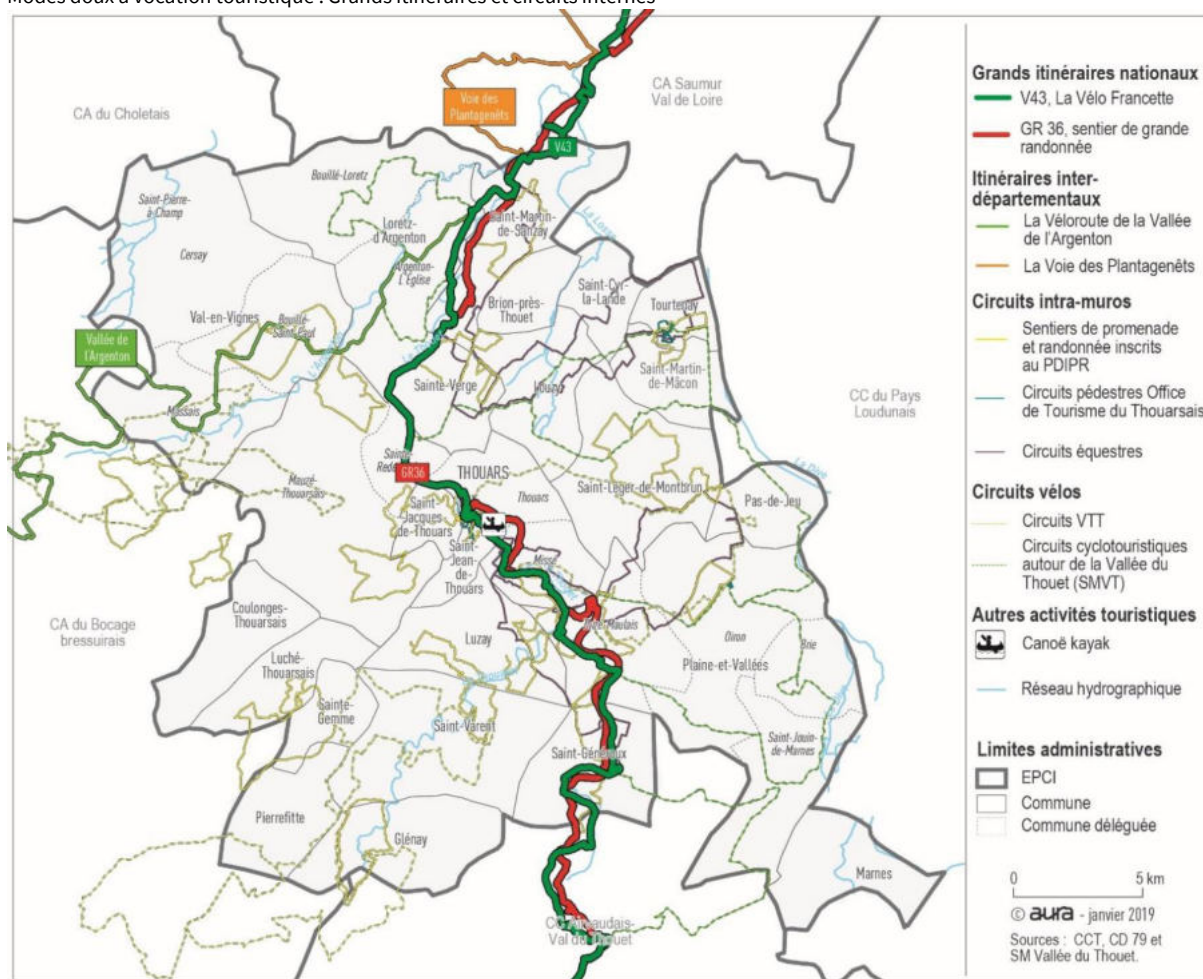
Le Thouarsais est traversé par deux grands itinéraires touristiques de rayonnement national.

- Le sentier de grande randonnée 36 (GR36), long de plus de 1 000 kilomètres de la Manche à la mer Méditerranée, et plus exactement d'Ouistreham (Calvados) à Bourg-Madame (Pyrénées-Orientales), traverse le Thouarsais en longeant en grande partie le Thouet de Saumur à Parthenay via Montreuil-Bellay, Thouars et Airvault.
- La Vélo Francette® (V43) est un itinéraire vélo (classé 1^{er} niveau dans le schéma cyclable touristique des Deux-Sèvres) qui parcourt 615 km. Aménagée en véloroutes ou voies vertes, elle relie Ouistreham à La Rochelle (Charente-Maritime) via notamment Caen, Laval, Angers, Saumur, Thouars, Parthenay et Niort. La section entre Angers et Saumur emprunte la Loire à Vélo.

La séquence qui traverse le Thouarsais est quasi-intégralement aménagée en voies partagées. Seuls quelques petits tronçons sont en voies dédiées à la circulation des vélos, sur Saint-Martin-de-Sanzay et sur Thouars (à la marge). Des réflexions pourraient être engagées pour développer les tronçons en site propre, plus sécurisant et donc plus attractif pour les touristes.

Le territoire est également traversé par la Véloroute de la Vallée de l'Argenton, intégralement aménagée en voie partagée. Des boucles multi-activités (randonnées pédestres, cyclo-touristiques, VTT, canoë-kayak, équestres) viennent compléter l'offre touristique sur le territoire de la CCT. Elles ont pour vocation notamment d'offrir une gamme variée d'activité de loisirs à la journée et, potentiellement, d'allonger la durée de séjours des touristes sur le territoire. La diversité des gestionnaires rend cette offre néanmoins difficile à appréhender dans sa globalité.

Modes doux à vocation touristique : Grands itinéraires et circuits internes



2. AMENAGEMENT NUMERIQUE

L'accès aux infrastructures très haut débit (> 30 Mégabits par seconde) se développe fortement et constitue désormais un facteur fort d'attractivité des territoires (pour la vie économique mais aussi pour la vie des habitants).

L'aménagement numérique du territoire bénéficie d'une implication accrue des pouvoirs publics. Cette stratégie se décline à l'échelle régionale et départementale via la réalisation de documents stratégiques et opérationnels. Le plan dit « SCORAN » (Stratégies de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique) Nouvelle-Aquitaine, est en cours d'élaboration conjointe avec le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Ce document fixera les grandes ambitions en matière de développement numérique.

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) des Deux-Sèvres, approuvé en juillet 2012, fixe la stratégie pour la montée en débit et le développement du très haut débit sur le territoire et définit les éléments de gouvernance. C'est un document à vocation opérationnelle, institué par la loi relative à la lutte contre la fracture numérique.

a. La desserte et le niveau de service des différents réseaux numériques fixes présents

Une offre fibre optique disponible uniquement pour les entreprises et limitée géographiquement

Aujourd'hui, le réseau de fibre optique déployé sur le Thouarsais ne permet pas aux opérateurs privés de proposer une offre de ce type aux résidents. Les entreprises situées sur les communes de Thouars, Saint-Varent, Louzy et Sainte-Verge sont en revanche éligibles à la fibre, moyennant un coup de raccordement préalable assez élevé.

Différentes zones du territoire sont couvertes par l'ADSL⁴⁸. Cette technologie assure les meilleurs débits montants et descendants, après la fibre optique.

Les communes de Thouars et Saint-Varent sont équipées d'un NRA⁴⁹ éligible au VDSL⁵⁰ qui permet d'atteindre des débits supérieurs à 20Mbps/seconde. Quatorze autres communes sont équipées d'un répartiteur opticalisé capable d'atteindre des débits de 10 à 20 Mb/s. dans un rayon de un à deux kilomètres, et entre 2 et 10Mbps/seconde en dessous de quatre kilomètres.

Le reste du territoire bénéficie de débits inférieurs via la technologie WIMAX⁵¹.

Massais, Missé, St-Léger-de-Montbrun, Taizé et Tourtenay sont les communes les moins bien desservies en ADSL et WiMAX.

Une montée progressive du débit fixe dans le Thouarsais

Entre 2015 et 2017, la part de ménages éligibles au très haut débit s'est accrue, passant en moyenne de 5% à 33%. Cette part est certes en progression, mais neuf communes n'ont pas accès au très haut débit en 2017.

Selon l'Observatoire, Tourtenay est la seule commune qui propose à ses résidents un débit inférieur à 3 Mb/s. Certains hameaux couverts théoriquement sur la carte ne le sont pas en réalité en raison de contraintes (relief, accès, éloignement...).

⁴⁸ Asymmetric digital subscriber line, ou liaison numérique à débit asymétrique sur ligne d'abonné

⁴⁹ Nœud de raccordement d'abonnés

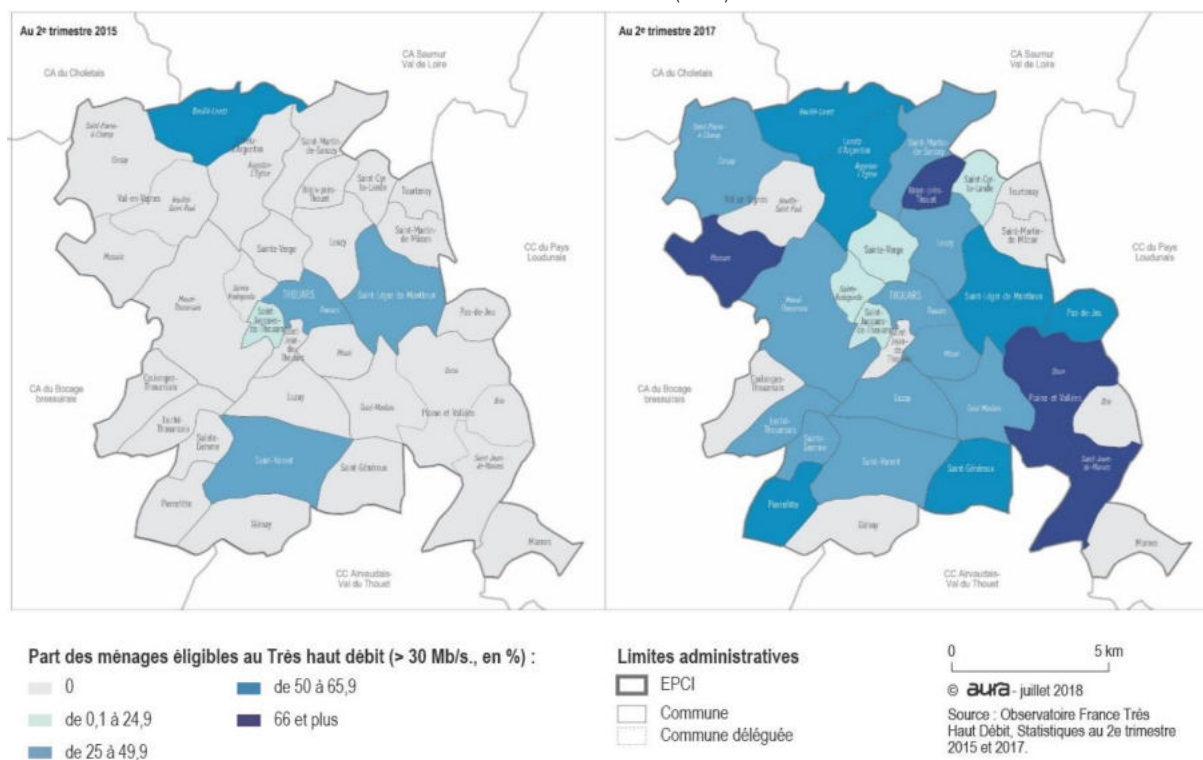
⁵⁰ Very high bit-rate DSL

⁵¹ Worldwide Interoperability for Microwave Access, connexion par ondes radio

Cette montée progressive du débit fixe dans le Thouarsais résulte notamment de la mise en œuvre du SDTAN des Deux-Sèvres :

- Thouars bénéficiera du déploiement de la Fibre optique à l'horizon 2021 ;
- certaines zones du territoire devraient bénéficier d'une montée en débit filaire (comme Oiron par exemple en 2016/2017) ;
- d'autres secteurs encore insuffisamment couverts par l'ADSL seront desservis via le Wimax, voire en dernier recours via le satellite.

Evolution 2015-2017 de la couverture en très haut débit dans le Thouarsais (en %)



b. Une couverture très haut débit mobile inégale sur le territoire

Le territoire est inégalement couvert par la technologie 4G, qui permet des débits de 40 à 150 Mb/s. Seuls les opérateurs Orange et Free semblent couvrir presque la totalité des communes, à l'inverse de SFR et de Bouygues Mobile.

Presque 100% de la population est couverte dans les communes de l'agglomération urbaine via deux opérateurs (Orange et Free). Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, moins le taux de couverture de la population apparaît important.

La 4G ne couvre pas les communes du secteur de La Plaine (particulièrement Marnes) et d'autres du territoire, comme Pierrefitte.

De même, certains secteurs couverts théoriquement sur la carte ne le sont pas en réalité, en raison de contraintes diverses (relief...).

Taux de couverture en avril 2016 par opérateur dans la CC du Thouarsais

paraît peu envisageable ces prochaines années, au regard des différentes incertitudes qui pèsent sur le maintien/déploiement de ces réseaux.

L'offre de stationnement dans le cœur de ville apparaît assez conséquente, en termes d'emprises foncières notamment.

De plus, les aménagements dédiés aux modes doux (vélos et marche à pied) sont peu développés et ceux existants n'apparaissent pas toujours qualitatifs.

Si des projets existent, les modes alternatifs, l'intermodalité (réaménagement du PEM et d'aires de covoiturage) et les services à la mobilité ne sont toujours aisés dans un territoire rural. La maîtrise des déplacements automobiles.

En matière de desserte numérique, le territoire apparaît légèrement en retard quant au déploiement d'une offre très haut débit. La fibre optique n'est pas accessible pour les particuliers. La couverture très haut débit fixe et 4G est aujourd'hui très inégale. Cette situation évolue cependant très vite, en regard de la hausse de la part des ménages éligibles à 30 Mo et plus entre 2015 et 2017.

Enjeux

- l'accessibilité du territoire : infrastructure de transport (notamment la desserte vers l'hôpital Nord Deux-Sèvres) et infrastructure numérique
- la fluidité et la sécurité des déplacements tous modes confondus
- le maintien du trafic ferroviaire voyageur et fret
- le développement de l'usage des modes alternatifs à la voiture solo et des pratiques intermodales
- l'accès à la mobilité pour tous
- l'accès au numérique pour tous (habitants et acteurs économiques)

L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Selon l'INSEE, la consommation foncière se définit comme toute surface de terre sur laquelle est réalisé un aménagement ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé vers son statut initial, sans faire appel à des travaux plus ou moins conséquents de remise en état. Le critère clé est **la réversibilité ou non de l'aménagement**.

Pour une première approche globale, il est proposé des résultats à l'échelle de la CCT, à partir de la base de données européenne CORINE Land Cover. C'est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution en 44 postes pour la France métropolitaine. Produit par interprétation visuelle d'images satellitaires, elle permet d'indiquer quelques éléments sur l'occupation des sols et son évolution entre 2000 et 2012.

Le Thouarsais est marqué par de nombreuses évolutions traduisant les dynamiques urbaines et agricoles. Aujourd'hui, **les espaces urbanisés ne représentent que 5% du territoire**, mais les formes d'urbanisation récentes augmentent la tension sur les activités agricoles et entraînent une banalisation des paysages.

1. LE THOUARSAIS OCCUPE EN MAJORITE PAR DE L'ESPACE AGRICOLE

A partir de Corine Land Cover, le Thouarsais (62 198 hectares) est fortement marqué par son espace rural et agricole, qui en représente 86%, soit environ 53 686 hectares.

Les cultures annuelles et les prairies occupent 97% de l'espace agricole. Le reste des terres est voué à des cultures spécifiques, principalement la vigne, les cultures fruitières et légumières...

Les espaces naturels et semi-naturels (forêts, bois, landes, cours d'eau, plan d'eau, marais...) comptent pour 9% et sont principalement situés à l'ouest du territoire. 91% de ces espaces sont constitués de forêts et de bois (principalement le parc Challon à Mauzé-Thouarsais et la forêt de Saint-Léonard à Oiron et à Saint-Léger-de-Montbrun). Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides représentent le reste des espaces naturels.

Les espaces urbanisés sont partagés entre la zone bâtie (74%), les sites d'extraction de matériaux (13%), les zones d'activités commerciales et industrielles (8%), les équipements sportifs et de loisirs (3%) et les infrastructures de transport (2%).

Récolte des premiers melons à Taizé



Source : crédit photo France 3 Poitou-Charentes.

Vignerons à Oiron



Source : crédit photo CC du Thouarsais (Office du Tourisme).

2. UNE HAUSSE MODEREE DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN COMPARAISON DES INTERCOMMUNALITES VOISINES

La limite de cette source est principalement le seuil minimum d'analyse pour les années (25 ha) et pour les évolutions (5 ha). Si l'évolution est analysée sur la période longue 2000-2012, le changement d'affectation entre les différentes catégories d'espaces n'est possible qu'entre 2006 et 2012.

Entre les périodes 2000-2006 et 2006-2012, la consommation foncière dans le Thouarsais s'est un peu accrue mais reste modérée en regard des intercommunalités de comparaison. Elle reste inférieure à la moyenne observée à l'échelle départementale.

Hausse modérée de la consommation foncière sur la période récente

Evolution de la consommation foncière par intercommunalités entre les périodes 2000-2006 et 2006-2012 (en %)

	2000-2006	2006-2012
CC du Pays Loudunais	0,0%	+1,4%
CA Saumur Val de Loire	+3,4%	+2,4%
CC du Thouarsais	+2,0%	+3,4%
CA du Bocage Bressuirais	+3,3%	+3,6%
Département Deux-Sèvres	+2,0%	+4,3%
CC Airvaudais-Val du Thouet	+4,1%	+4,5%
CC de Parthenay-Gâtine	+1,6%	+5,9%
CA du Choletais	+11,8%	+7,7%

Source : CORINE Land Cover, occupation du sol en 2000, 2006 et 2012.

NB : Cette base de données sur l'occupation des sols ne comptabilise pas les surfaces inférieures à 25 ha.

3. LE THOUARSAIS A CONSOMME PRES DE 40 HA PAR AN

L'analyse de la consommation de l'espace permet de mesurer les changements intervenus par vocation.

La méthodologie utilisée

Pour répondre aux attendus du Code de l'Urbanisme et disposer d'un état zéro au plus près de l'approbation du PLUi, la collectivité a défini dans un premier temps, une tâche urbaine à partir de la base cadastrale de 2002 et 2015, de photos aériennes datant de 2002 et 2014 et des statistiques des permis de construire depuis 10 ans.

Un travail sur SIG et sur plan a déterminé, dans un second temps, les contours d'une enveloppe urbaine, définie à partir des espaces urbanisés en continuité des centres-villes, des centres-bourg ou de village.

L'enveloppe urbaine intègre dans les espaces urbanisés : la voirie, les équipements, les espaces publics aménagés, les lotissements dont une autorisation a été délivrée, les sites ne présentant plus un caractère naturel et les bâtiments agricoles. A l'inverse, les serres sans structure au sol ne sont pas considérées comme des espaces urbanisés.

Cette base cartographiée a permis d'identifier une nomenclature composée en cinq postes : habitat, économie (y compris zones commerciales), équipements et infrastructures, agriculture et carrières.

Les espaces utilisés par les carrières et l'agriculture ont été retirés car ils ne sont pas considérés comme consommateur d'espaces agro-naturels. Cette méthode ne dissocie pas les espaces agricoles des espaces naturels. Elle permet néanmoins d'apprécier la consommation d'espace naturel et agricole par les activités anthropiques (habitat, économie/commerce et équipement) et d'identifier leur impact respectif.

Ces enveloppes urbaines vont servir d'état « zéro » pour le suivi de la consommation foncière.

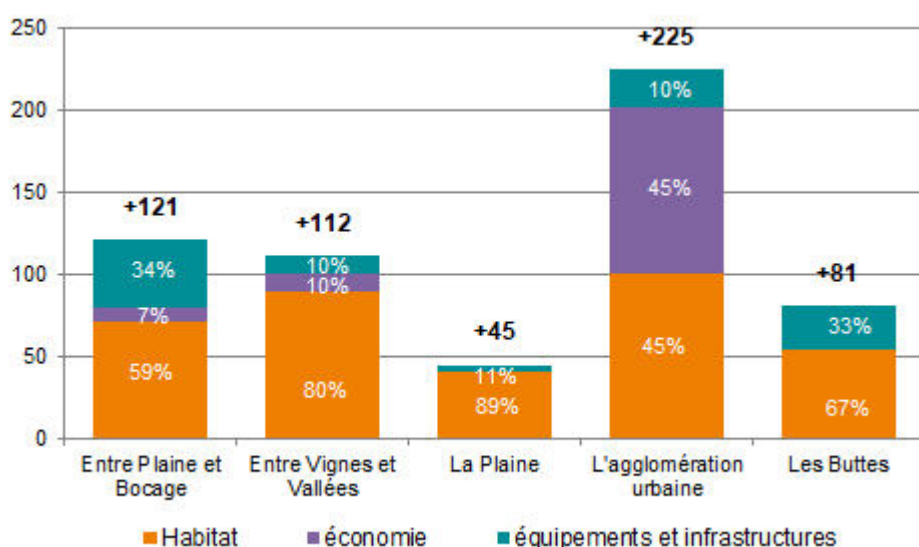
Evolution de la consommation foncière entre 2002 et 2015 sur la CCT

	2002	2015	Variation 2002-2015 (valeur, /an et en %)		
Espace à dominante Habitat	3 467	3 825	+357	+26	+10%
Espace à dominante économique (y compris zones commerciales)	280	400	+121	+9	+43%
Espace à dominante équipements et infrastructures	553	659	+106	+8	+19%
Enveloppe urbaine CCT	4 300	4 884	+584	+42	+14%

Source : CCT, données brutes traitées par le service urbanisme.

Entre 2002 et 2015, le Thouarsais a consommé 584 ha d'espace agricole et naturel, soit en moyenne 42 ha par an.

Evolution 2002 et 2015 de la consommation foncière par vocation et par secteurs de la CCT (en ha et en %)



Source : CCT, données brutes traitées par le service urbanisme.

61% de la consommation foncière a été utilisée pour l'habitat

61% de cet espace agricole et naturel consommé a été utilisé pour construire de nouveaux logements.

Parmi ces 357 ha consommés pour de l'habitat, 28% sont localisés dans l'agglomération urbaine de Thouars (principalement à Sainte-Radegonde, à Louzy et à Saint-Jean-de-Thouars), 25% dans le secteur Vignes et Vallées (en majorité sur Argenton-l'Église et Mauzé-Thouarsais) et 20% dans le secteur Plaine et Bocage (essentiellement à Saint-Varent et à Luché-Thouarsais).

21% de la consommation foncière utilisée pour les activités économiques et commerciales

Entre 2002 et 2015, la consommation d'espace à vocation économique enregistre la hausse la plus importante, +43%.

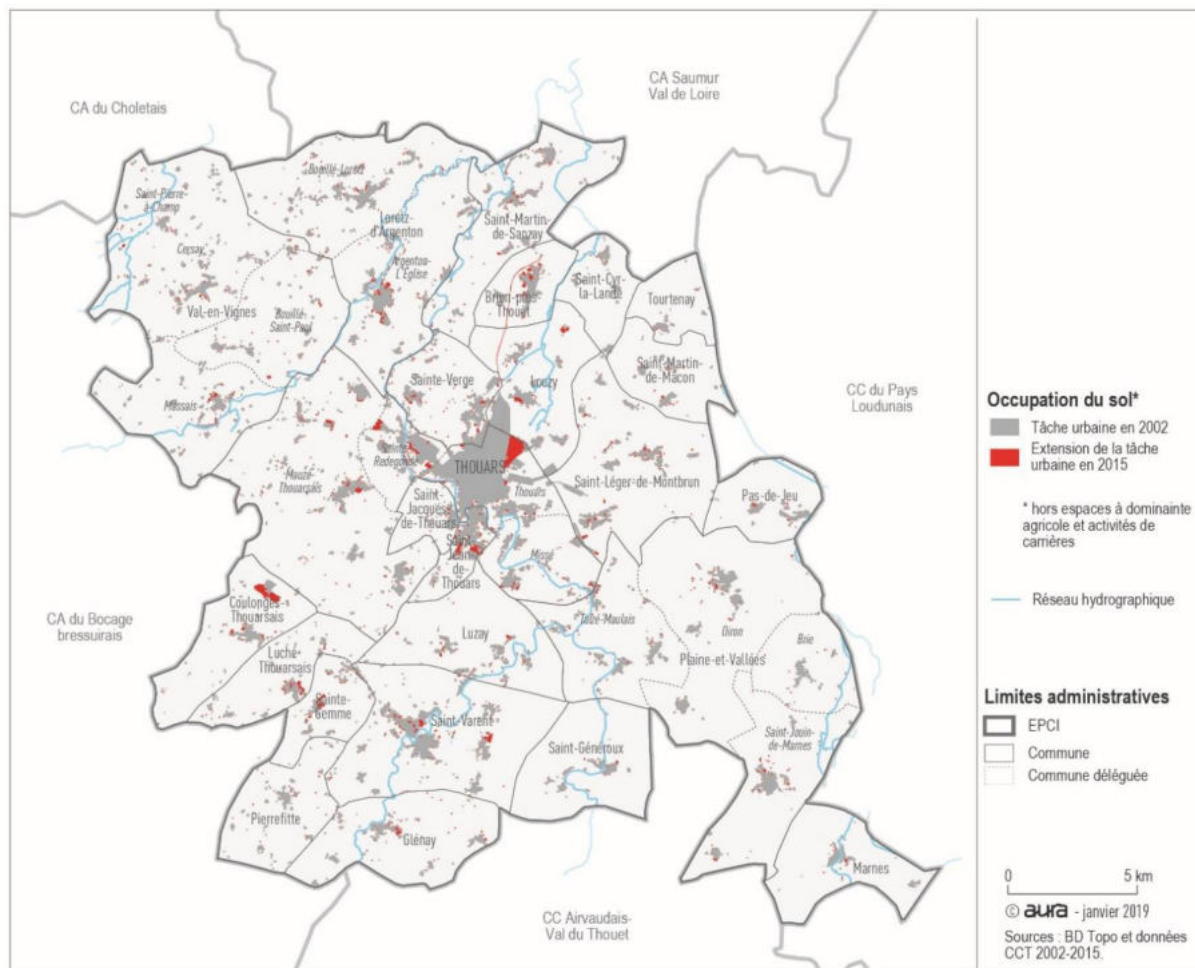
84% de cette consommation se concentre dans l'agglomération urbaine de Thouars, là où on retrouve principalement les zones d'activités économiques et commerciales de l'intercommunalité.

18% de la consommation foncière dédiée aux équipements et aux infrastructures de transport

Plus d'une centaine d'hectares a été consommée pour construire de nouveaux équipements et réaliser de nouvelles infrastructures de transport (par exemple la Deux-Sévrienne, la déviation de Brion-près-Thouet, voir linéaire rouge sur la carte de la page suivante).

39% de cette consommation concerne le secteur Plaine et Bocage (essentiellement Coulonges-Thouarsais pour des équipements) et 25% le secteur des Buttes (Saint-Martin-de-Sanzay).

Evolution de la consommation des espaces entre 2002 et 2015 dans la Communauté de communes du Thouarsais



Un foncier réversible mais consommateur d'espaces : en moyenne 6 ha par an pour les sites d'extraction de matériaux

Entre 2002 et 2015, 87 ha d'espaces ont été consommés pour l'activité de carrières dans le Thouarsais, soit en moyenne 6 ha par an⁵².

Cette hausse concerne les sites d'exploitation de Saint-Varent (41% du total), de Mauzé-Thouarsais (28%), de Luché-Thouarsais (18%) et de Coulonges-Thouarsais (13%), à l'inverse de Marnes, qui voit son activité terminée.

⁵² Source : Données CCT sur la consommation des espaces entre 2002 et 2015.

L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Cette organisation territoriale a été constituée avant la création de communes nouvelles dans la Communauté de communes du Thouarsais. Ces communes nouvelles reflètent plus une stratégie d'organisation administrative que territoriale. Cette recomposition communale ne change pas les pratiques quotidiennes (travail, achats, loisirs, école etc.) des habitants du Thouarsais. Autrement dit, comme ces pratiques restent à l'échelle des communes simples ou déléguées, les logiques d'aménagement du territoire ont aujourd'hui du sens à cette même échelle.

L'ensemble des analyses précédentes, notamment en matière d'habitat, d'emplois, d'équipements et de desserte, et le croisement de ces différentes thématiques ont permis d'affirmer l'organisation territoriale du Thouarsais.

1. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES METTENT EN EXERGUE L'AGGLOMERATION THOUARSAISE ET SAINT-VARENT

a. Concentration de la population et de l'emploi

Répartition de la population, du parc de logements et de l'emploi en 2015 par secteurs de la CCT⁵³ (en nombre et en %)

	Part de la population(%)	Part des logements(%)	Part des emplois (%)	Part des actifs occupés (%)	Indice de concentration
Entre Vignes et Vallées	19%	10%	5%	10%	53
La Plaine	10%	10%	4%	12%	32
Les Buttes	11%	13%	11%	15%	71
L'agglomération urbaine	46%	49%	69%	42%	162
dont Thouars	26%	31%	51%	21%	245
Entre Plaine et Bocage	15%	18%	10%	20%	51
dont Saint-Varent	7%	6%	8%	7%	118
Total CC du Thouarsais	100%	100%	100%	100%	99

Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

En 2015, 46% de la population de la CC du Thouarsais réside dans l'agglomération urbaine (sept communes). Parallèlement, 49% du parc de logements est situé dans l'agglomération urbaine et 69% de l'emploi y est concentré. Ce territoire, accueillant plus d'emplois que d'actifs résidants, a une vocation économique.

Dans une moindre mesure, Saint-Varent est la 2^e commune la plus peuplée (derrière Thouars) et la 3^e accueillant plus d'emplois (derrière Thouars et Mauzé-Thouarsais). Cette dernière joue aussi un rôle important dans l'activité économique du Thouarsais.

⁵³ Pour en savoir plus sur les secteurs : voir la partie méthodologie (territoires de comparaison) du présent diagnostic
::: PLUi CC du Thouarsais – Diagnostic urbain et territorial ::: 194

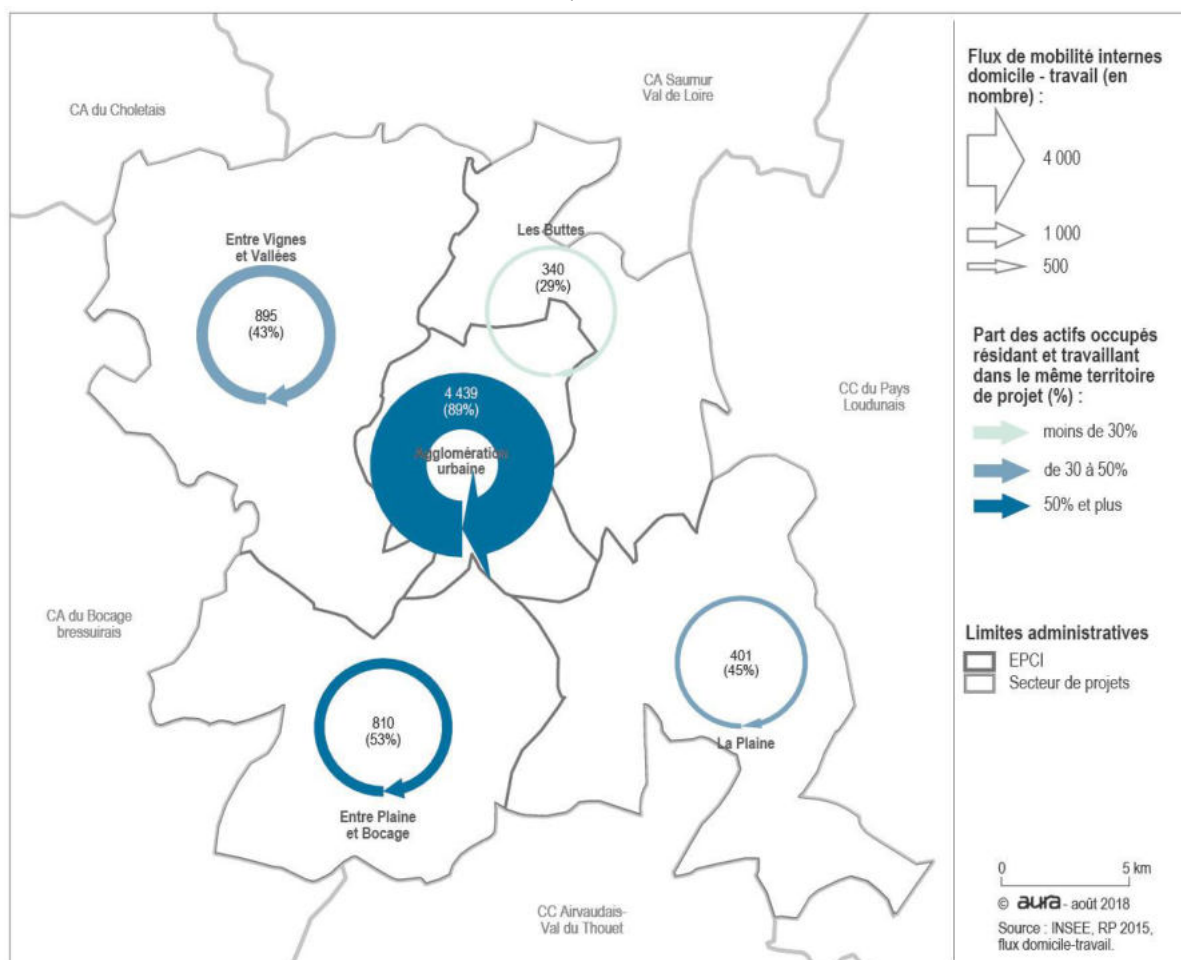
b. Deux pôles d'emplois attractifs pour les habitants du Thouarsais

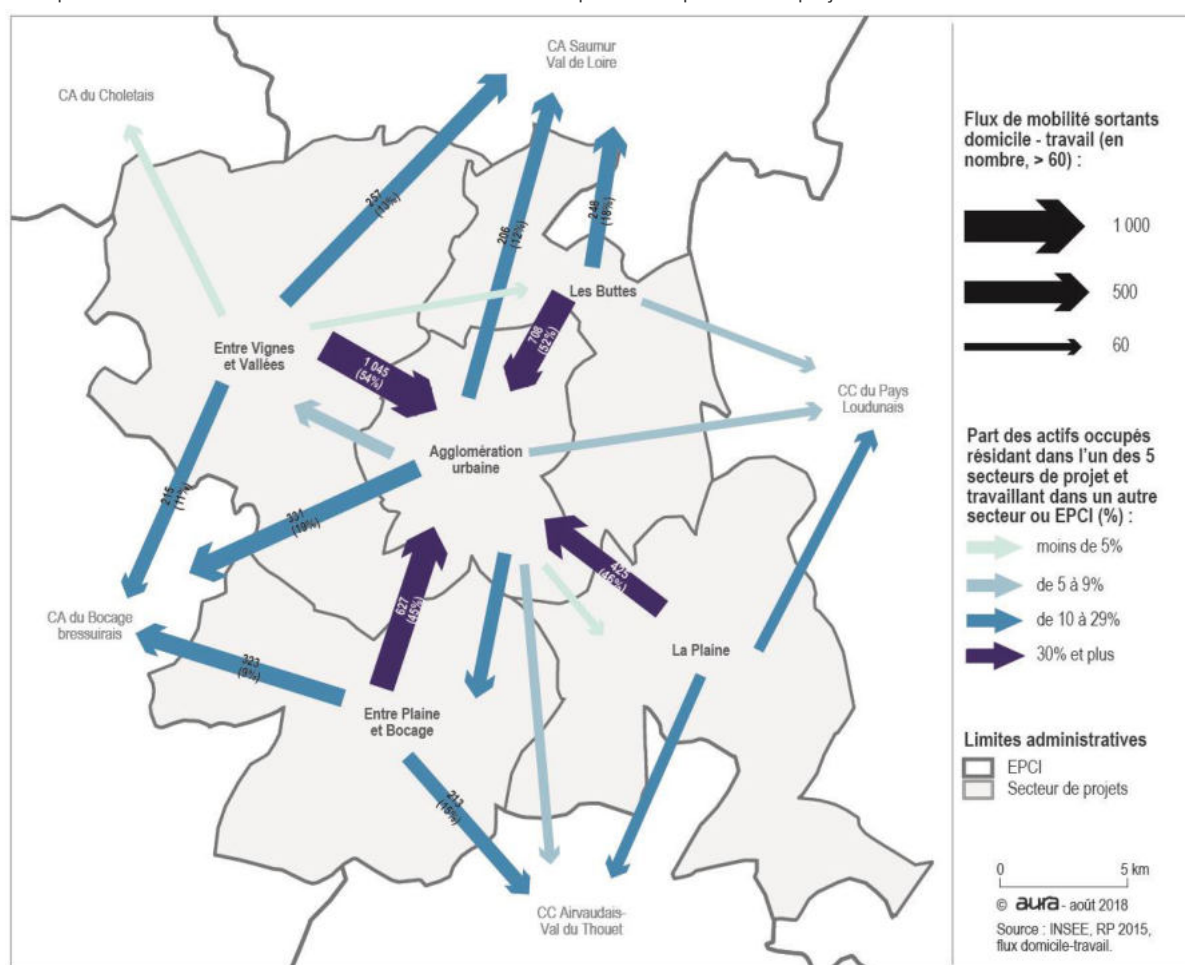
En analysant les flux domicile-travail entre les cinq secteurs du territoire, les flux internes (personnes travaillant et résidant dans le même secteur) et ceux à destination du territoire de l'agglomération urbaine sont pour **68% des flux pour le motif travail générés par les résidents du Thouarsais**.

Les flux internes les plus importants se concentrent dans l'agglomération urbaine. 89% de ces habitants travaillent dans une commune de l'agglomération urbaine.

Plaine et Bocage (ou le Saint-Varentais) se détache également des autres secteurs, car plus de la moitié des déplacements liés au travail s'effectue sur son territoire.

Flux de mobilité internes domicile – travail en 2015 dans les cinq secteurs de la Communauté de communes du Thouarsais





L'agglomération urbaine est attractive pour les quatre autres territoires. Celle-ci accueille en effet au moins 40% des flux professionnels à l'origine de ces secteurs.

Plaine et Bocage apparaît un peu moins dépendant du pôle urbain (moins de flux vers cette destination que de flux internes), au contraire des Buttes (près d'un résident sur deux travaillant dans l'agglomération urbaine).

Les échanges entre les quatre territoires « périphériques » sont en revanche très faibles.

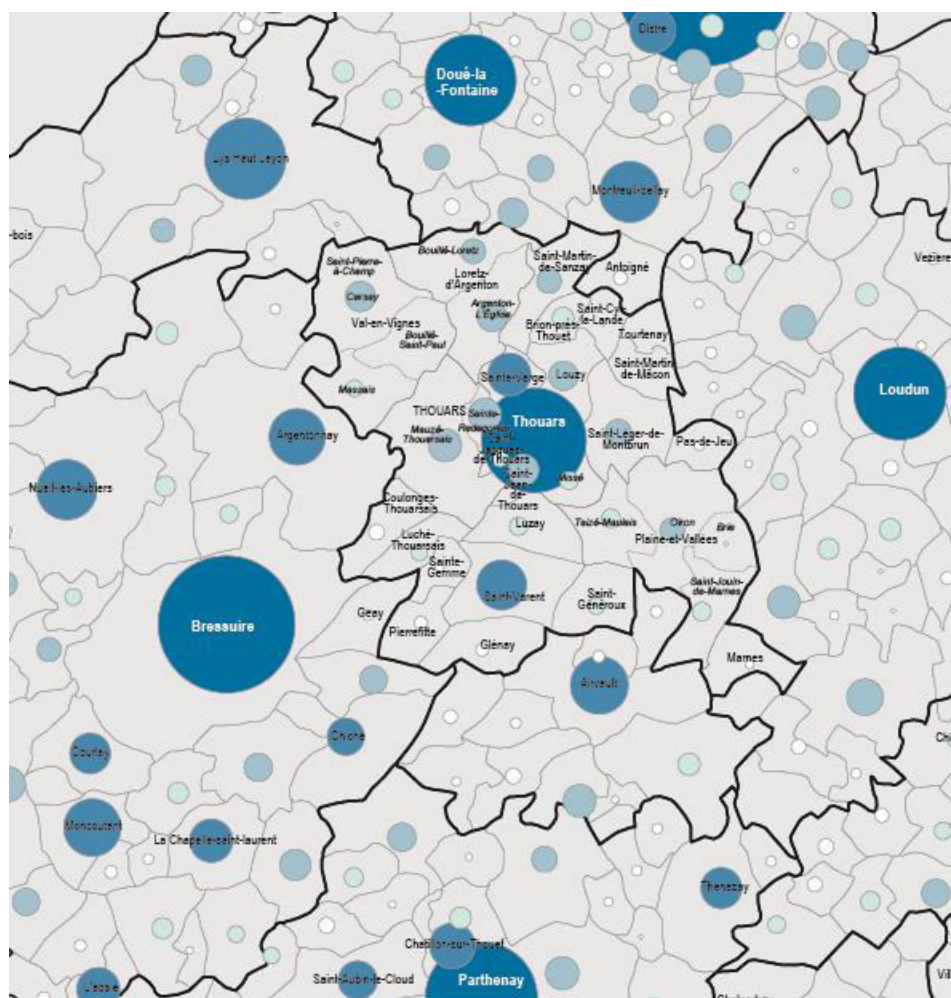
2. OFFRE ET DIVERSITE DES EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE recense à la commune l'ensemble des équipements et services dans les domaines des commerces, de l'enseignement (du 1^{er} degré ; du 2nd degré ; supérieur, formation et services de l'éducation), de la santé (action sociale ; services de santé ; fonctions médicales et paramédicales), des services aux particuliers, des sports, loisirs et culture et du tourisme et transport.

a. L'approche quantitative

Cette approche s'appuie sur la classification des équipements en trois gammes (supérieure, intermédiaire et de proximité) réalisée par l'INSEE à partir de la BPE. A partir de ces gammes, une hiérarchisation des communes est proposée.

Tous les équipements recensés sur la commune sont pris en compte, même ceux présents plusieurs fois. Les communes disposant du plus grand nombre d'équipements et services (**des gammes supérieure et intermédiaire**) jouent un rôle moteur dans l'organisation du territoire (pôle central, de proximité ou d'équilibre, complémentaire ou secondaire par exemple).



Nombre d'équipements /services



- Moins de 10
- de 10 à 19
- de 20 à 49
- de 50 à 299
- 300 et plus

Limites territoriales

- Commune
- EPCI

0 10km

© **aura** - janvier 2019

Source : INSEE, BPE 2016.

b. L'approche qualitative

L'approche qualitative s'appuie sur une méthode de classification des équipements et services recensés dans la BPE de 2016 par niveau de rayonnement (supra communautaire, supra communal, communal). A partir de ces niveaux de rayonnement, une hiérarchisation des communes est proposée. L'approche qualitative consiste à prendre en compte seulement une seule fois un type d'équipements recensé sur la commune. Par exemple, la présence de plusieurs collèges sur Thouars a la même valeur que la présence d'un seul collège sur Bouillé-Loretz ou Saint-Varent.

La Zone urbaine de Thouars dispose d'une offre d'équipements et de services riche et variée

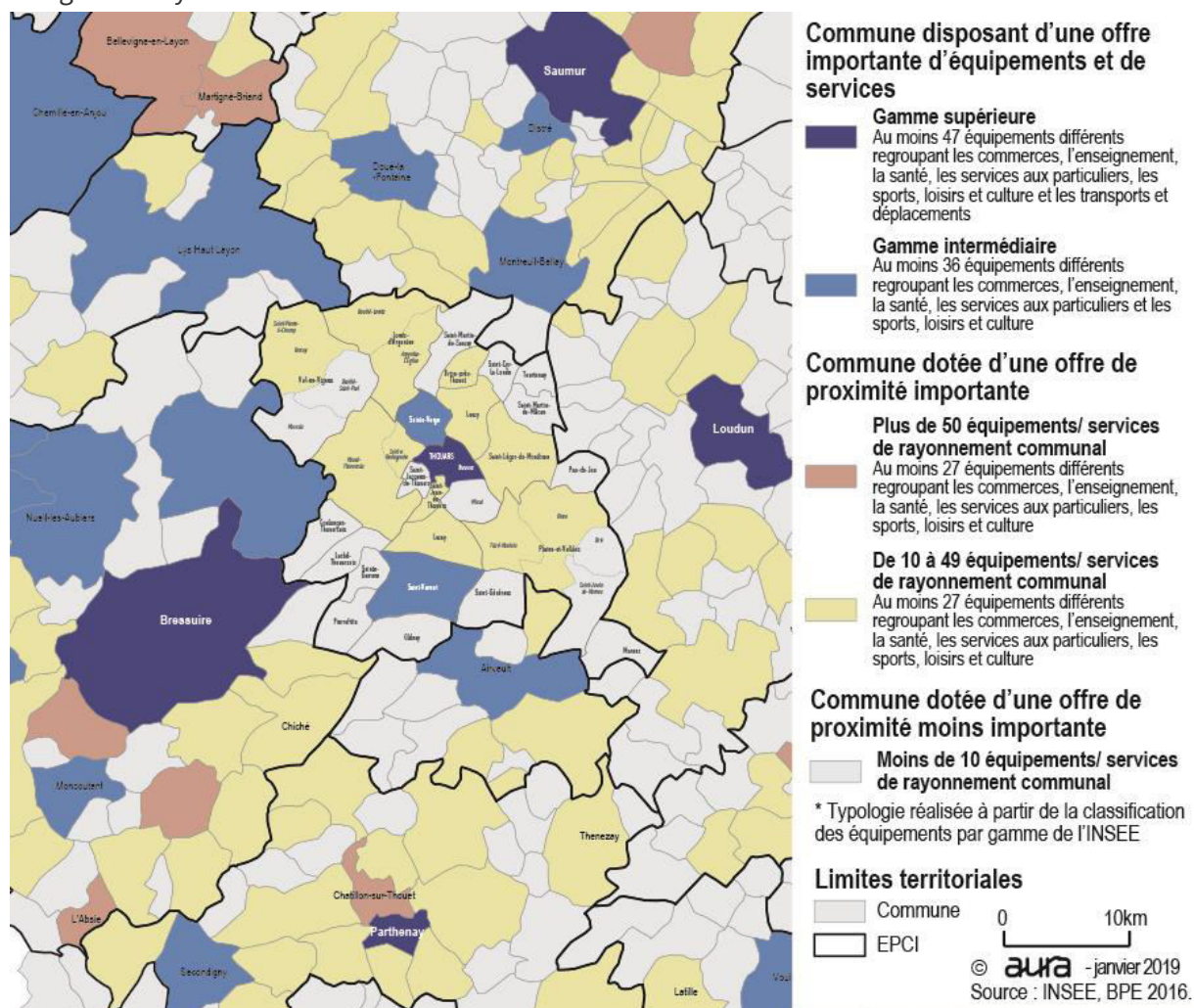
Quelle que soit la méthode proposée, la zone urbaine de Thouars est le seul territoire à proposer une offre diversifiée d'équipements de rayonnement supra-communal. Comme Bressuire ou

Loudun, elle dispose de plus de 100 équipements ou services classés par l'INSEE dans les gammes supérieures ou intermédiaires.

Dans une moindre mesure, Saint-Varent ressort également des analyses. Disposant d'un certain nombre d'équipements et services de rayonnement supra-communal, la commune se pose comme pôle relais au sud-ouest du territoire.

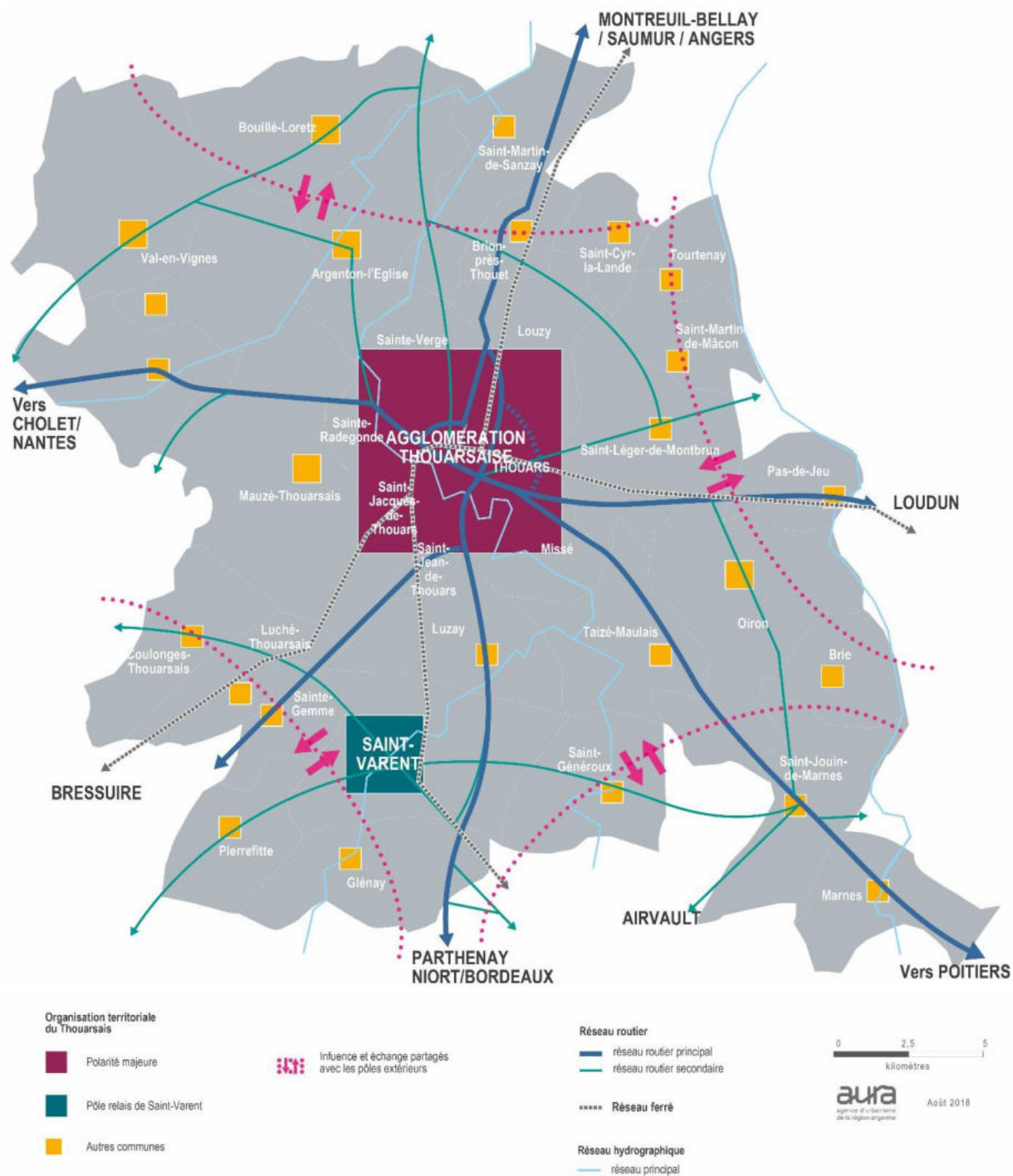
Dans le secteur Vignes et Vallées, le nombre et l'importance des équipements et des services sont homogènes. Si on n'observe pas de véritable pôle ailleurs, Oiron est néanmoins susceptible de jouer un rôle pour les communes situées au sud-est du territoire.

Les habitants des communes de l'ouest du Thouarsais bénéficient des équipements de Bressuire, d'Argentonnay et celles situées au sud d'Airvault.



Synthèse et niveaux de pôles

A partir des constats exposés précédemment, le Thouarsais est organisé autour de **deux pôles principaux**.



La polarité majeure (l'agglomération urbaine de Thouars) représente plus des deux tiers des emplois, propose une large gamme d'équipements, de services et de commerces qui rayonnent sur tout le territoire. Elle est aussi au cœur d'un nœud routier et un point d'accessibilité ferroviaire.

Le pôle relais est le 3^e pôle d'emploi (>1 000 emplois), la seconde commune en population (2 500 habitants). Elle constitue un pôle commercial et d'équipements fréquentés par les habitants des communes proches. Son influence correspond aux limites de l'ancienne intercommunalité du Saint-Varentais.

Les autres communes ne forment pas un territoire rural homogène. Le nord-ouest est plus peuplé, mieux pourvu en emplois et en équipements, tandis que l'est est constitué de plus petites communes en population. Leur point commun est d'être à dominante résidentielle. On peut néanmoins distinguer :

- Cinq communes plus peuplées et mieux pourvus en emplois, en équipements et en commerces. Elles sont identifiées comme des communes rurales avec une offre en équipements et services plus importante. A titre d'exemples, 3 d'entre elles sont pôles santé de proximité, toutes offrent plus de 200 emplois sur leur territoire et leur population approche ou dépasse les 1 000 habitants. Leur rayonnement reste cependant limité principalement aux besoins de leur propre population. Quatre d'entre elles sont situées au nord-ouest du territoire (secteur entre Villes et Vallées). Il s'agit d'Argenton-l'Eglise, Bouillé-Loretz, Cersay et Mauzé-Thouarsais. A l'est, Oiron se distingue au sein d'un territoire moins densément peuplé.
- Les autres communes rurales. Le plus souvent, elle ne présente que l'école et/ou la mairie comme équipements structurants la vie quotidienne.

Par ailleurs, les pôles extérieurs à la CC du Thouarsais jouent aussi un rôle sur le fonctionnement territorial (équipements, infrastructures, emplois...), comme le démontrent les cartes sur les flux de déplacement et sur les équipements. Ces pôles des territoires voisins influencent également l'organisation territoriale de la CC du Thouarsais :

- Bressuire avec la partie est et sud-ouest de l'intercommunalité ;
- Airvault avec la partie sud-est de l'intercommunalité ;
- Loudun avec la partie est de l'intercommunalité ;
- Montreuil-Bellay/Saumur avec la partie nord de l'intercommunalité.

ANNEXE

Données statistiques par commune

Communes au 1er janvier 2019	Communes déléguées	Population	dont âgée de moins de 20 ans	dont âgée de 60 ans et plus	Population active (15-64 ans)	Emploi	Logements	Résidences principales
Loretz-d'Argenton	Argenton-l'Eglise	1 638	387	463	842	290	873	707
	Bouillé-Loretz	1 058	256	297	545	236	578	461
Plaine-et-Vallées	Brie	178	29	66	93	56	121	87
	Oiron	907	153	377	413	227	436	357
	Saint-Jouin-de-Marnes	575	119	209	277	77	391	267
	Taizé-Maulais	766	180	176	445	241	380	317
Brion-près-Thouet		763	177	199	424	129	380	330
Val-en-Vignes		2 031	547	556	1 001	417	1 073	845
Coulonges-Thouarsais		439	126	107	226	48	231	183
Glénay		567	140	173	288	78	282	234
Louzy		1 343	388	291	752	810	561	528
Luché-Thouarsais		506	170	94	272	117	209	186
Luzay		620	170	136	351	81	291	249
Marnes		250	39	104	116	38	185	120
Thouars	Mauzé-Thouarsais	2 204	572	464	1 256	505	963	892
	Missé	832	165	259	449	86	420	377
	Sainte-Radegonde	1 865	341	669	950	459	967	888
	Thouars	9 225	1 762	3 348	4 319	7 105	5 909	4 836
Pas-de-Jeu		386	98	97	202	43	211	166
Pierrefitte		342	110	75	175	84	179	129
Saint-Cyr-la-Lande		352	81	87	190	34	170	151
Sainte-Gemme		402	128	82	219	28	170	154
Saint-Généroux		369	101	88	197	41	197	148
Saint-Jacques-de-Thouars		453	110	116	258	28	228	202
Saint-Jean-de-Thouars		1 342	298	464	680	600	641	590
Saint-Léger-de-Montbrun		1 272	332	244	758	143	538	502
Saint-Martin-de-Mâcon		324	70	77	192	33	169	138
Saint-Martin-de-Sanzay		1 059	273	291	542	184	520	401
Saint-Varent		2 459	539	821	1 207	1 093	1 212	1 047
Sainte-Verge		1 414	294	415	771	555	701	615
Tourtenay		117	29	33	63	22	98	50
Total Polarité majeure		16 474	3 357	5 563	8 179	9 643	9 427	8 035
Total pôle relais		2 459	539	821	1 207	1 093	1 212	1 047
Total autres communes		17 125	4 287	4 494	9 086	3 151	8 645	7 072
Total CC du Thouarsais		36 058	8 183	10 878	18 472	13 887	19 284	16 155

Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale, géographie communale au 1^{er} janvier 2017.

Document élaboré par l'agence d'urbanisme de la région angevine, dans le cadre de son programme partenarial de travail et d'une convention de partenariat pour la Communauté de communes du Thouarsais.



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20200204-AT01Diagnostic-AU
Date de télétransmission : 10/02/2020
Date de réception préfecture : 10/02/2020