



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Évaluation

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



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026



SOMMAIRE

1. POURQUOI RÉALISER UNE ÉVALUATION DU PLUi ?	2
1.1 Règlementation de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme	3
1.2 Contenu de l'évaluation du PLUi	3
1.3 Évolutions réglementaires	3
2. OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION DU PLUi	3
3. LIMITES RENCONTRÉES	4
4. MÉTHODOLOGIE	4
5. BILAN DU PLUi PAR THÉMATIQUE	10
5.1 Habitat et aménagement	10
5.2 Économie	22
5.3 Agriculture et environnement	28
5.4 Ressources	35
5.5 Déplacements, risques et nuisances	41
6. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU PLUi	51
7. PERSPECTIVES	53
8. LISTES DES FIGURES	54
9. ANNEXES	56

1. POURQUOI RÉALISER UNE ÉVALUATION DU PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui fixe les conditions d'aménagement et d'occupation du sol, en respectant les orientations stratégiques définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) a été approuvé le 4 février 2020. Il permet de mieux coordonner l'aménagement du territoire à l'échelle des 24 communes de l'intercommunalité.

Depuis son approbation, le PLUi a connu plusieurs évolutions afin de répondre aux besoins du territoire :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 08/02/2022 : diverses évolutions (*rectification d'erreurs matérielles, modification du règlement écrit, modification du zonage, etc.*) ;
- Modification n°1 approuvée le 31/01/23 : diverses évolutions (*intégration de nouveaux STECAL, mise à jour du règlement écrit de la zone Ap, modification des orientations d'aménagement et de programmation, etc.*) ;
- Révision allégée n°1 approuvée le 07/03/2023 : permettre le développement d'une centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Val-en-Vignes (commune déléguée de Cersay) ;
- Révision allégée n°2 approuvée le 04/04/2023 : permettre l'implantation de la société SARGAM sur la ZAE de la Croix d'Ingand commune de Thouars (commune déléguée de Mauzé-Thouarsais) ;
- Mise à jour n°1 approuvée le 06/06/2023 : corriger la typologie sur deux bâtiments du Site Patrimonial Remarquable de Thouars, en accord avec un projet de médiathèque en centre-ville.
- Révision allégée n°3 approuvée le 09/07/2024 : permettre le développement de l'entreprise MATEX sur la commune de Plaine-et-Vallées (commune déléguée de Taizé-Maulais) ;
- Mise à jour n°2 prescrite le 09/01/2025 : ajout de la servitude PM2 – Servitudes autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières, sur la commune de Pierrefitte, suite à l'arrêté préfectoral du 12 juin 2023 instituant des servitudes d'utilité publique dans le cadre de la cessation d'activités de la société SFRM, à Pierrefitte.
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 14/01/2025 : corriger une erreur matérielle, parcelles classées dans un zonage non adapté sur la commune de Glénay (silos agricoles classés en zone UB) ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 04/02/2025 : corriger une erreur matérielle, parcelles classées dans un zonage non adapté, sur la commune de Saint-Varent (maisons d'habitation classées en zone UE)
- Modification n°2 approuvée le 02/12/2025 : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la zone d'activité économique de la Croix d'Ingand, située sur la commune de Thouars (commune déléguée de Mauzé-Thouarsais).

1.1 Règlementation de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme indique que six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci ait sollicité l'avis de ses communes membres sur l'opportunité de réviser le PLUi.

1.2 Contenu de l'évaluation du PLUi

Cette évaluation porte sur l'ensemble des thématiques du PLUi, notamment en matière d'habitat, d'aménagement, d'économie, d'agriculture, d'environnement, de ressources et de déplacements, de risques et de nuisances.

Cette analyse sera communiquée au public ainsi qu'à l'autorité administrative compétente de l'État.

1.3 Évolutions réglementaires

Depuis l'adoption du PLUi plusieurs évolutions institutionnelles et légales sont intervenues.

Loi Climat et Résilience :

La loi « Climat et Résilience », promulguée le 22 août 2021, se donne pour objectif une limitation de l'artificialisation des sols.

Elle a instauré l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) afin de réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols entre 2021 et 2031 et d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Ces objectifs sont désormais à intégrer dans les documents de planification et notamment les PLU(i) qui doivent inscrire des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'artificialisation des sols, avant le 22 février 2028.

Loi sur l'accélération des énergies renouvelables (loi APER) :

La loi APER, promulguée le 10 mars 2023, vise à accélérer la production d'énergies renouvelables en France. Elle intègre des outils permettant de relocaliser la production énergétique sur le territoire national, afin de garantir la maîtrise de la ressource en énergie, son coût et d'atteindre les objectifs de neutralité carbone fixés pour 2050 par l'État.

Dans ce cadre, la loi APER instaure l'obligation pour les communes de définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables. Ces zones, une fois identifiées, ont été intégrées dans les documents d'urbanisme, et notamment dans les PLUi.

2. OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION DU PLUi

Les objectifs de l'évaluation du PLUi sont les suivants :

- Évaluer si les objectifs et orientations inscrits dans le PADD sont mis en œuvre sur le territoire ou ont suivi la bonne trajectoire ;
- Déterminer si les objectifs du PADD définis lors de l'élaboration du PLUi sont pertinents ;
- Vérifier que le PLUi est toujours conforme aux textes législatifs et réglementaires récents.

3. LIMITES RENCONTRÉES

Les limites rencontrées lors de l'élaboration de l'évaluation du PLUi sont les suivantes :

- La disponibilité de la donnée : les données ne sont pas toujours disponibles, ce qui peut réduire la portée de l'évaluation ;
- La temporalité de l'évaluation : une observation réalisée sur un temps court de 6 ans (5 ans car l'évaluation a été réalisée en 2025 et la majorité des analyses porte sur une période comprise entre 2019 et 2024), ne permet pas, sur nombre de sujets, d'avoir un recul suffisant pour tirer des conclusions fiables.

4. MÉTHODOLOGIE

La Communauté de Communes du Thouarsais a fait le choix d'élaborer une grille d'indicateurs de suivi simple et accessible au plus grand nombre. La grille compte 16 indicateurs traitant de différents sujets : démographie et habitat, économie, agriculture, consommation d'espaces et trame verte et bleue, paysage et patrimoine, ressources et enfin risques et nuisances.

La méthodologie élaborée pour l'analyse de chaque indicateur est présentée ci-dessous. Les indicateurs ont été classés dans l'ordre, dans lequel ils apparaissent dans la partie « 5. Bilan du PLUi par thématique ».

Thématiques	N°	Méthode
Habitat et aménagement	1	Données locales : recensement des permis de construire, déclarations préalables ayant menées à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Analyse des déclarations d'ouverture de chantier, des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Photo-interprétation réalisée lorsque la DOC ou la DAACT ne figuraient pas, afin de juger si les travaux avaient commencé ou non. Cela a permis de déterminer la date à laquelle le permis devait être compatible.
	2	Utilisation et analyse des données fournies par le service Habitat et Énergie-Climat. Construction de graphiques sur Excel.
	10	Recherche d'informations sur le site internet de la collectivité, sur les journaux. Photos fournies par le service SIG.
Économie	3	Photos prises en interne.
	4	Carte réalisée sur QGIS, contours des ZAE au format SHP récupérés auprès du service SIG. Données du tableau provenant de l'inventaire des zones d'activités économiques.
	5	Données fournies par le service du Développement Économique.
Agriculture et environnement	6	Toutes les données proviennent de la base de données Agreste, elles ont été récupérées à partir de la carte interactive publiée à cette adresse internet : https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/#view=map11&c=indicator . Le graphique a été réalisé sur Excel et la carte sur QGIS.

	7	Extraction des demandes de permis de construire en zone A, de 2019 à 2024, via SIGIL Urba, afin de vérifier si des demandes de logements de fonction ont été réalisées ou non.
	8	Consultation de la liste des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A et N au PLUi. Extraction des parcelles sur lesquelles des bâtiments ont été identifiés afin de vérifier, via l'outil SIGIL Urba, si des demandes de changements de destination ont été déposées (permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme).
	9	Création d'un projet QGIS sur lequel nous retrouvons une photographie aérienne du territoire en 2020 et une autre en 2023. Ajout des haies à conserver et bois protégés au PLUi. Photo-interprétation afin de vérifier si ces éléments protégés ont été conservés entre ces deux années.
Ressources	11	Consultation des rapports d'activité de la CCT.
	12	Consultation des rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif et non collectif de la CCT. Identification des données nécessaires à l'analyse. Graphique réalisé sur Excel et cartes, sur QGIS.
	13	Consultation des rapports du SVL et du SEVT. Demande de précisions sur certaines données au SEVT. Consultation de sites internet afin d'obtenir plus d'informations : https://reseau-rectoverso.fr/nos-actions/#eau , https://www.notre-environnement.gouv.fr/actualites/breves/article/prelevee-ou-consommee-comment-compter-sur-l-eau , https://www.cieau.com/blog/la-difference-entre-prelevements-deau-et-consommation-deau/ .
Déplacements, risques et nuisances	14	Demande d'informations sur le trafic moyen journalier annuel de la CCT auprès de la Direction des routes du Département des Deux-Sèvres. Analyse réalisée à partir des cartes fournies.
	15	Données sur l'accidentologie récupérées à partir de la cartographie des accidents publiée par l'Observatoire national interministériel de la sécurité routière. Données répertoriées sur un tableur Excel. Graphiques réalisés sur Excel et cartes réalisées sur QGIS.
	16	Consultation du règlement du PLUi, des zones à risque ou nuisances. Utilisation de l'outil SIGIL Urba afin de vérifier si des projets ont été réalisés au sein de zones à risques ou de nuisances.

Les indicateurs présentés ci-dessous permettent d'évaluer si les objectifs et orientations inscrits dans le PADD sont atteints sur le territoire.

Les indicateurs ont été pensés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité, et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter, le cas échéant, des études complémentaires (ou une approche qualitative).

Les indicateurs sont présentés par thématiques et triés par axes du PADD. Cette évaluation est mutualisable avec les autres politiques publiques menées sur le territoire.

Certaines données ne se recueillent pas chaque année, c'est pourquoi dans certaines analyses, les données récoltées ne figurent pas pour toutes les années.

Le PLUi a été approuvé en 2020, de ce fait la plupart des analyses ont été faites sur la période 2020-2024, voire 2019-2024 lorsque les données étaient disponibles.

Ci-dessous, deux tableaux présentant la liste des 16 indicateurs :

- Un premier tableau dans lequel les indicateurs ont été classés selon l'organisation qui a été définie lors de l'élaboration du PLUi ;
- Un second tableau dans lequel les indicateurs ont été classés après une réorganisation des thématiques.

Indicateurs classés selon l'organisation définie lors de l'élaboration du PLUi

Thématiques	Axes du PADD	N°	Indicateurs	Sources	Point zéro	Fréquence de recueil de la donnée	Fréquence d'analyse des indicateurs	Lien avec autres observatoires
Démographie et Habitat	1.2 Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire	1	Nombre et répartition des logements à construire selon l'organisation territoriale définie	Fichier des Permis de construire de logements commencés (CCT)	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		2	Nombre de dossiers suivis dans le cadre des politiques d'habitat	Objectifs et bilan des opérations programmées (OPAH...) et fichier Anah par l'ADIL 79	Arrêt de projet PLUi	bilan d'opérations et bilan diffus anah/ADIL 79	3 ans	
Economie	2.1 Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial	3	Nombre de ZAE requalifiées	Service économique de la CCT	Arrêt de projet PLUi	au fur et à mesure des nouvelles opérations	3 ans	
		4	Commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles	Service économique de la CCT	Arrêt de projet SCoT	annuelle	3 ans	
		5	Taux d'occupation des locaux mis à disposition d'entreprises (ateliers relais, pépinières...)	Service économique de la CCT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
Agriculture	2.2 Accompagner la diversité de l'activité agricole	6	Evolution du nombre de sites agricoles	CCT et Chambre d'agriculture	Arrêt de projet PLUi	3 ans	6 ans	
		7	Changement de destination des bâtiments en zone A et N (potentiel identifié et changements effectifs)	Cadastre, fichier des Permis de construire (CCT) et CDPENAF	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		8	Nouveaux logements de fonction d'agriculteurs	Cadastre, fichier des Permis de construire (CCT) et Chambre d'agriculture	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
Consommation d'espaces et Trame Verte et Bleue	3.1 Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire	9	Evolution des éléments protégés (haies, boisements...) par comparaison de photos aériennes	Photos aériennes CCT	Dernier millésime de la photo aérienne (2015)	à l'obtention d'une nouvelle photo aérienne	6 ans	
Paysage et patrimoine	3.2 Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais	10	Recensement des travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches	Campagne photographique et/ou informations relatives à ces opérations	Arrêt de projet PLUi	au fur et à mesure des nouvelles opérations	6 ans	en lien avec le plan paysage

Thématiques	Axes du PADD	N°	Indicateurs	Sources	Point zéro	Fréquence de recueil de la donnée	Fréquence d'analyse des indicateurs	Lien avec autres observatoires
Ressources	3.3 Protéger et valoriser les ressources du territoire	11	Capacité d'assainissement par commune avec nombre d'habitants et de logements raccordés au réseau collectif et ceux équipés d'installations autonomes (évolution du taux de raccordement)	CCT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		12	Evolution des prélèvements et des consommations d'Eau Potable (AEP)	CCT et SEVT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
		13	Travaux d'amélioration des STEP et des réseaux	CCT et SEVT	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	
Risques et nuisances	3.4 Eviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances	14	Evolution du trafic routier : nombre de véhicules/jour sur les principaux axes	Conseil départemental 79	Arrêt de projet PLUi	5 ans	6 ans	
		15	Evolution de l'accidentologie	ONISR, BAAC, DDT 79	Arrêt de projet PLUi	3 ans	6 ans	
		16	Projets autorisés dans les zones à risques ou nuisances	Fichier des Permis de construire de logements commencés (CCT)	Arrêt de projet PLUi	annuelle	3 ans	

Signification des sigles utilisés dans le tableau des indicateurs de suivi du PLUi :

ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement
AEP : Alimentation en Eau Potable
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
BAAC : Bulletin d'Analyse d'Accident Corporel
DDT : Direction Départementale des Territoires
CCT : Communauté de Communes du Thouarsais

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
ONISR : Observatoire national interministériel de la sécurité routière
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
SEVT : Syndicat d'Eau du Val du Thouet
STEP : Station d'épuration

Indicateurs classés selon l'organisation définie au sein de l'évaluation du PLUi

Thématiques	N°	Indicateurs
Habitat et aménagement	1	Nombre et répartition des logements à construire selon l'organisation territoriale
	2	Nombre de dossiers suivis dans le cadre des politiques d'habitat
	10	Recensement des travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches
Économie	3	Nombres de ZAE requalifiées
	4	Commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles
	5	Taux d'occupation des locaux mis à disposition d'entreprises (ateliers relais, pépinières...)
Agriculture et environnement	6	Évolution du nombre de sites agricoles
	7	Nouveaux logements de fonction d'agriculteurs
	8	Changements de destination des bâtiments en zone A et N (potentiel identifié et changements effectifs)
	9	Évolution des éléments protégés (haies, boisements...) par comparaison de photos aériennes
Ressources	11	Travaux d'amélioration des STEP et des réseaux
	12	Capacité d'assainissement par commune avec nombre d'habitants et de logements raccordés au réseau collectif et ceux équipés d'installations autonomes (évolution du taux de raccordement)
	13	Évolution des prélèvements et des consommations d'Eau Potable (AEP)
Déplacements, risques et nuisances	14	Évolution du trafic routier : nombre de véhicule/jour sur les principaux axes
	15	Évolution de l'accidentologie
	16	Projets autorisés dans les zones à risque ou nuisances

5. BILAN DU PLUi PAR THÉMATIQUE

5.1 Habitat et aménagement

Les indicateurs analysés dans cette partie répondent aux axes du PADD suivants :

- Organiser un développement résidentiel équilibré et solidaire (indicateurs n°1, n°2) ;
- Faire vivre les richesses paysagères et patrimoniales du Thouarsais (indicateur n°10).

Au sein de cette partie les sujets suivants sont traités :

- Les nouveaux logements construits (indicateur n°1) ;
- Les politiques d'habitat mises en place (indicateur n°2) ;
- Les travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches (indicateur n°10).

Indicateur n°1 – Nombre et répartition des logements à construire selon l'organisation territoriale :

Ce que dit le PLUi : Répartition de la production de logements à construire selon le type de pôles :

Territoire	Part dans la production	Objectif sur la période 2020-2030 (total logements)
Polarité majeure (Louzy, Saint-Jacques de Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge, Thouars)	50%	Environ 650
Pôle relai (Saint-Varent)	6%	Environ 80
Communes rurales (Brion-Près-Thouet, Coulonges-Thouarsais, Glénay, Loretz-d'Argenton, Luché-Thouarsais, Luzay, Marnes, Pas-de-Jeu, Pierrefitte, Plaine-et-Vallées, Saint-Cyr-la-Lande, Saint-Généroux, Saint-Léger-de-Montbrun, Saint-Martin-de-Mâcon, Saint-Martin-de-Sanzay, Sainte-Gemme, Tourtenay, Val en Vignes)	44%	Environ 570
Total 2020-2030	100%	Environ 1300

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 10

Graphiques et illustrations :

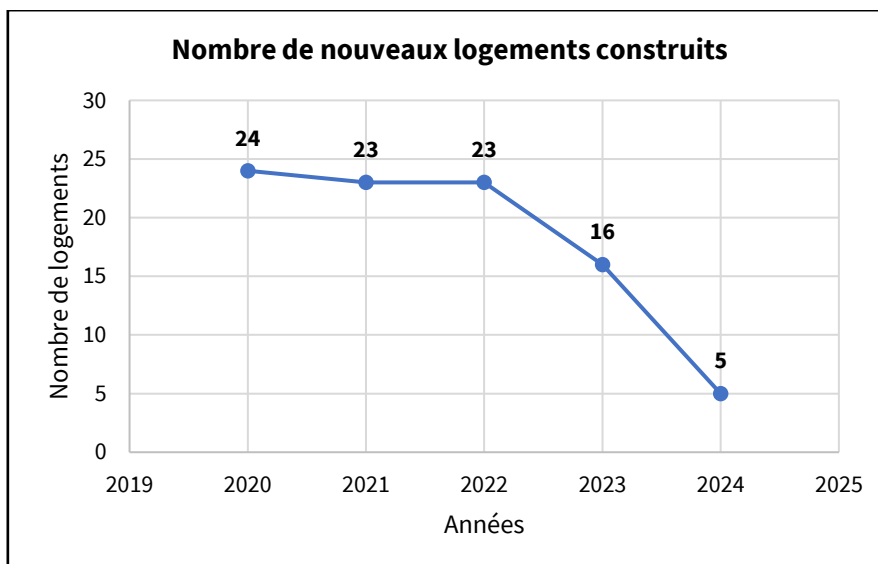


Figure n°1 – Graphique présentant le nombre de nouveaux logements construits chaque année, entre 2020 et 2024. Sources : Permis de construire, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Tableau indiquant la part et le nombre de nouveaux logements construits, selon l'organisation territoriale, entre 2020 et 2024 :

Territoire	Part dans la production	Nombre de nouveaux logements construits
Polarité majeure	46%	42
Pôle relai	6%	5
Communes rurales	48%	44
Total 2020-2024	100%	91

Sources : Permis de construire, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*PADD*) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (*PLUi*) fixe des objectifs de répartition de la construction de logements entre les différents niveaux de pôles du territoire pour la décennie 2020-2030.

Entre 2020 et 2024, le territoire a connu une baisse du nombre de nouveaux logements construits, passant de 24 logements en 2020, à seulement 5 en 2024, soit un total de 91 logements sur la période (*figure n°1 et méthode de calcul dans la partie 4. Méthodologie*). Depuis 2020, la conjoncture est de moins en moins favorable au marché de la construction neuve. Cette baisse résulte à la fois de facteurs exogènes (crises économiques, hausse des coûts de construction, modification des conditions d'octroi du Prêt à Taux Zéro, difficultés des ménages pour accéder à la construction neuve, etc.) et endogènes (localisation du foncier disponible, aménagement technique complexe de zone constructible, etc.). Les ménages s'orientent majoritairement vers des biens de seconde main, se traduisant par un marché immobilier sur l'ancien très actif sur le territoire, contrairement à celui de la construction neuve.

La répartition territoriale des constructions réalisées s'avère être plutôt conforme aux objectifs du PLUi : 46% des logements ont été construits au sein de la polarité majeure (contre 50% dans le PADD), 6% dans le pôle relai (objectif atteint) et 48% dans les communes rurales (contre 44% dans le PADD) (*voir tableau ci-dessus*). L'écart le plus important concerne la polarité majeure, où la part de logements construits est légèrement inférieure à l'objectif, au profit des communes rurales. L'écart observé entre la répartition actuelle et les objectifs du PADD peut s'expliquer par un faible coût du foncier et une disponibilité foncière plus importante au sein des communes périphériques. Cependant, des

projets d'aménagement récents ou en cours de réflexion devraient permettre, à terme, de recentrer la construction sur la polarité majeure et de ce fait, d'être en conformité avec les objectifs du PADD (permis d'aménagement accordé pour 17 lots à Louzy, aménagement d'un lotissement en cours de réflexion sur Saint-Jacques-de-Thouars, projets de division parcellaire sur Thouars, etc.).

La collectivité a récemment approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH). Il s'agit d'un document stratégique de programmation qui définit et met en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle du territoire. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et en hébergement de la population actuelle et future, et d'assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

De nouveaux objectifs de production de logements ont donc été définis, fixant à 660 le nombre de nouveaux logements sur la période 2025-2030. Pour assurer l'équilibre territorial, cet objectif s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le PLUi en vigueur. Elle se décline par niveau de polarité comme suit :

Territoires	Part dans la production	Objectif sur la période (2025-2030)
Polarité majeure	50%	330
Pôle relai	6%	40
Autres communes	44%	290
Total CCT	100%	660

Source : Programme Local de l'Habitat de la CCT.

Les objectifs définis dans le PLH sont globalement plus conformes à ceux indiqués dans le PLUi approuvé, que ne l'est la répartition réelle des logements construits entre 2020 et 2024. La collectivité a l'obligation de mettre en compatibilité le PLUi avec le PLH, dans un délai de trois ans, ce qui permettra d'ajuster les objectifs de production de logements en cohérence avec les orientations du PLH.

Indicateur n°2 – Nombre de dossiers suivis dans le cadre des politiques d'habitat :

Ce que dit le PLUi : « **La mise en œuvre d'une OPAH-RU** pour la période 2017-2023 sur le centre-ville de Thouars et les communes de Bouillé-Loretz, Saint-Jouin-de-Marnes, Saint-Varent et Val en Vignes, constitue le principal outil opérationnel permettant de décliner l'objectif de requalification et de rénovation des centres. L'OPAH-RU a pour objectif d'aider les propriétaires bailleurs ou occupants à résorber les habitats dégradés et indignes, d'améliorer la qualité des logements, de lutter contre la précarité énergétique et d'inciter aux travaux d'économie d'énergie. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 12

Graphiques et illustrations :

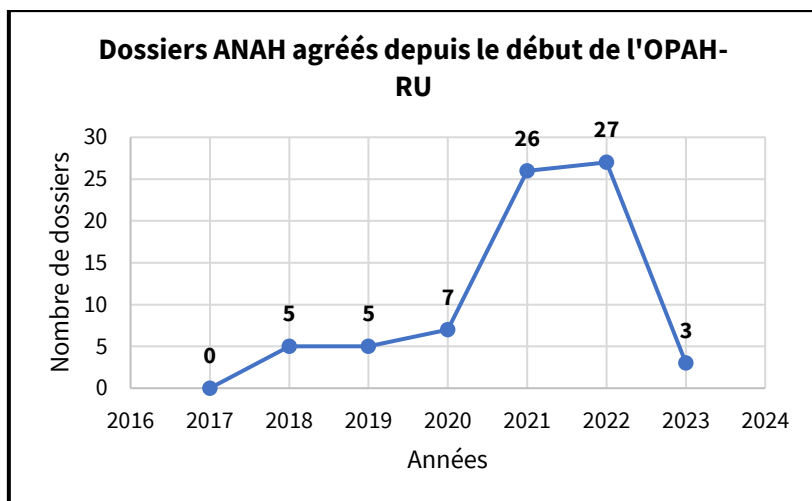


Figure n°2 – Graphique présentant le nombre de dossiers ANAH agréés depuis le début de l'OPAH-RU. Il illustre la dynamique positive de l'OPAH-RU avec un nombre de dossiers grandissant entre 2018 et 2023. Source : Service Habitat.

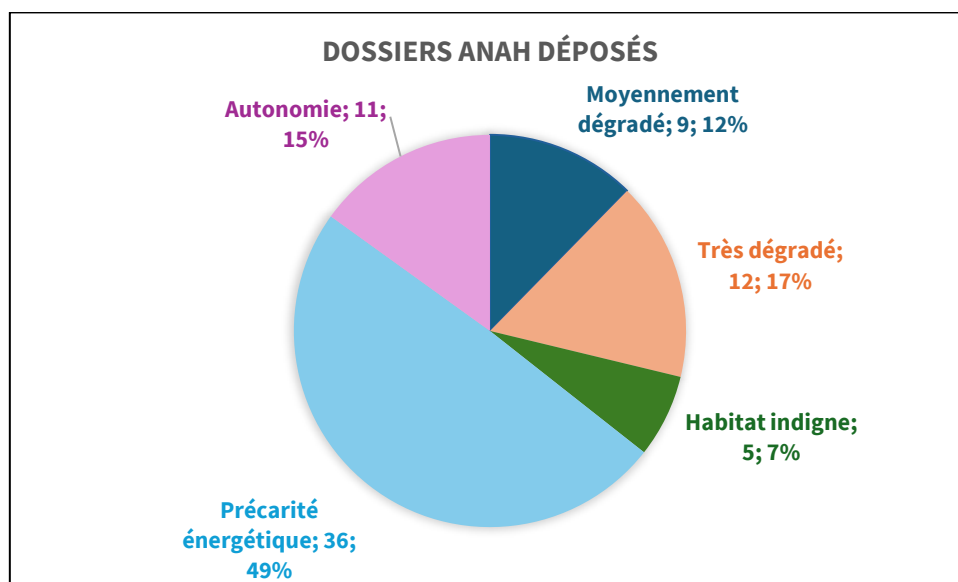


Figure n°3 – Graphique présentant les types de dossiers ANAH déposés. Source : Service Habitat.

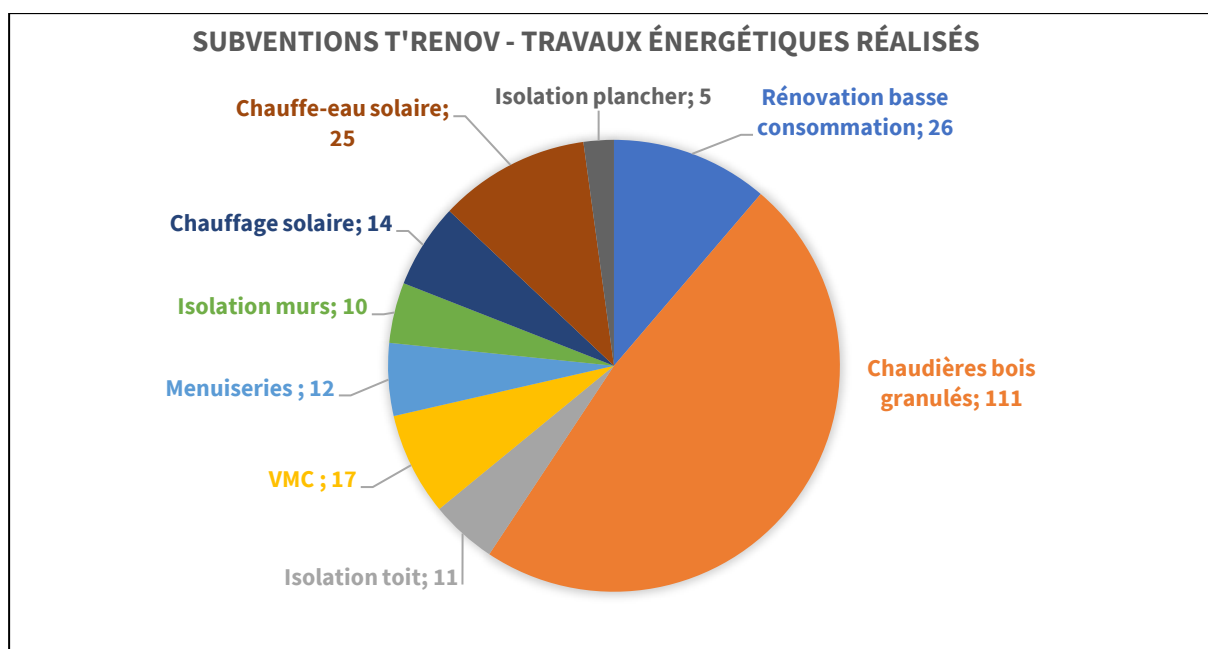


Figure n°4 - Travaux réalisés grâce aux subventions T'Renov, entre 2019 et 2024. Source : Service Énergie-Climat.

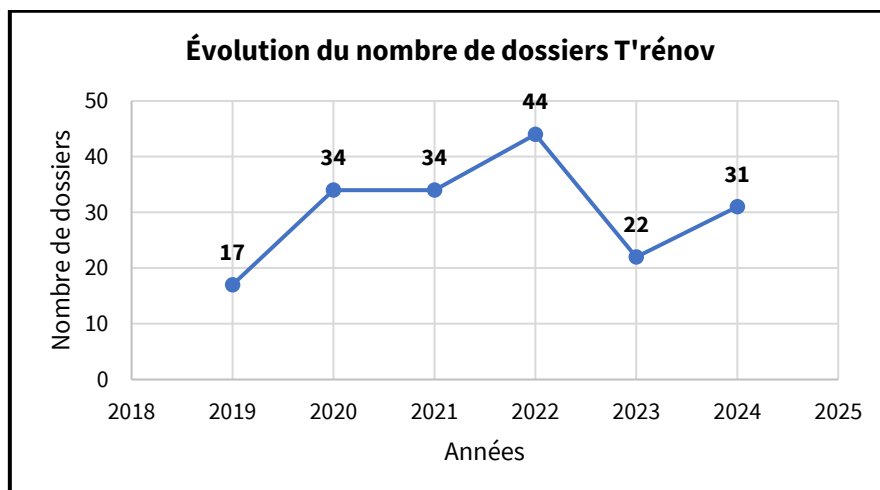


Figure n°5 – Évolution du nombre de dossiers T'renov attribués, entre 2019 et 2024. Source : Énergie – Climat.

Analyse :

1- Accompagnement des ménages dans la restauration immobilière via plusieurs dispositifs :

Depuis près d'une vingtaine d'années, la Communauté de Communes du Thouarsais mène une politique d'accompagnement des ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique (Espace Info Énergie, OPAH-RU, plateforme de la rénovation, subvention T'Renov, etc.).

OPAH-RU :

Entre 2017 et 2023, la Communauté de Communes du Thouarsais s'est engagée dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Cette opération visait à réhabiliter l'habitat ancien dans une logique de renouvellement urbain. Son périmètre couvrait le centre-ville de Thouars et les communes de Loretz-d'Argenton (Bouillé-Loretz), Plaine-et-Vallées (Saint-Jouin-de-Marnes), Saint-Varent et Val en Vignes.

L'objectif principal de l'OPAH-RU était d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de logements dégradés ou indignes, la lutte contre la précarité énergétique, ainsi que l'incitation à la réalisation de travaux d'économie d'énergie (isolation des combles, installation de pompes à chaleur, ventilation, changement de menuiseries, etc.).

Sur la durée de l'opération, 73 dossiers ont été agréés, ce qui démontre un besoin de rénovation des logements anciens (*figure n°2*). Parmi ces dossiers :

- 36 ménages ont bénéficié d'aides pour lutter contre la précarité énergétique ;
- 26 ménages ont reçu un accompagnement pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, très dégradé ou indigne ;
- 11 ménages ont été aidés pour adapter leur logement, leur permettant ainsi de pouvoir continuer à y vivre (*figure n°3*).

Ce dispositif a contribué à une amélioration du parc de logement sur le territoire, il s'inscrit dans une démarche de réhabilitation des centres-bourgs et de lutte contre l'habitat indigne. Un pacte territorial a été signé en 2025, dans lequel a été intégré un volet 3 « Accompagnement des ménages » remplaçant l'OPAH-RU. Ce pacte permet de prolonger les actions en faveur de la rénovation du parc de logements.

Permis de louer :

Depuis 2022, la ville de Thouars s'est engagée dans la mise en œuvre du dispositif de Permis de Louer, un outil qui permet de renforcer le contrôle des locations dans le centre-ville, dans une logique de lutte contre le mal-logement et de renforcement de l'attractivité résidentielle.

Ce dispositif, instauré dans un périmètre défini, impose à tout propriétaire souhaitant mettre un logement en location de déposer une demande d'autorisation de permis de louer auprès de la collectivité. Il permet de garantir aux locataires des conditions de logement dignes, d'encourager les propriétaires à entretenir ou rénover leurs biens et enfin il participe à la revitalisation du centre-ville.

Entre 2022 et 2024, la ville de Thouars a enregistré (*source : Service Habitat*) :

- 64 demandes autorisées sans réserve ;
- 47 demandes accordées sous réserve dont 46 ont été régularisées à la suite de la réalisation des travaux demandés ;
- 8 refus.

Ces chiffres démontrent un engagement des propriétaires dans une dynamique d'amélioration et de mise en conformité de leurs biens. Le nombre de levées de réserve permet de constater qu'une grande partie des propriétaires concernés acceptent d'effectuer les travaux nécessaires.

Le Permis de Louer est donc un levier efficace pour améliorer la qualité du parc locatif privé. En imposant un contrôle en amont de la mise en location des logements, la collectivité s'assure qu'ils soient décentes et conformes aux normes.

Plateforme de la Rénovation Énergétique :

Depuis 2007, le Thouarsais s'est engagé activement dans la réduction des consommations énergétiques du secteur résidentiel. Cette démarche s'est concrétisée par la création d'un Espace Info Énergie, soutenu par l'ADEME et la Région Nouvelle-Aquitaine.

En 2015, cette initiative a été renforcée par le lancement d'une plateforme expérimentale de rénovation énergétique, en partenariat avec les territoires du Niortais et du Bressuirais. Cette expérimentation, menée jusqu'en 2020, a permis de tester des dispositifs d'accompagnement et de structurer une offre de services adaptée aux besoins des habitants. Depuis 2021, la plateforme a été pérennisée grâce à un partenariat avec les communautés de communes de l'Airvaudais-Val du Thouet (Deux-Sèvres), du Pays Loudunais (Vienne) et grâce au soutien financier de l'État et de la Région Nouvelle Aquitaine. Le nombre de contacts enregistrés témoigne d'une dynamique croissante de la Plateforme sur le territoire (2021 : 1 298 contacts, 2022 : 1 453 contacts, 2023 : 1 456 contacts et 2024 : 1 575 contacts – *source : Service Énergie - Climat*).

Aujourd'hui, la plateforme s'impose comme un acteur incontournable dans le paysage local de la rénovation énergétique, jouant un rôle clé dans l'accompagnement des projets et la mobilisation des particuliers.

Subventions T'Rénov :

Depuis 2019, la Communauté de Communes du Thouarsais, à travers sa plateforme de la rénovation énergétique de l'habitat, a mis en place un dispositif d'aides financières nommé T'Rénov. Ces subventions visent à soutenir les travaux de rénovation énergétique des logements. Elles portent sur l'installation de chaudières bois, de chauffe-eaux solaires, de chauffages solaires ou encore sur la rénovation basse consommation.

La figure n°4 permet de constater que la majorité des aides ont été attribuées pour l'installation de chaudières bois, suivie des rénovations basse consommation et de l'installation de chauffe-eaux solaires. Cela démontre la nécessité du dispositif en réponse aux besoins énergétiques locaux.

Depuis son lancement, plus d'une centaine de ménages ont pu bénéficier de ce soutien (*figure n°5*), ce qui participe à l'amélioration progressive du parc de logements. En moyenne, une trentaine de dossiers sont financés par an, à l'exception de l'année 2019, correspondant au démarrage du dispositif. Sur la période 2019-2024, 31% des dossiers attribués concernent la commune de Thouars, suivie de Saint-Varent (11%) et de Plaine-et-Vallées (10%) (*source : Service Énergie-Climat*). Selon l'INSEE, ces trois communes figurent parmi celles comptant le plus de logements au sein de la collectivité (*source : INSEE RP 2022*). Nous pouvons donc émettre l'hypothèse d'une corrélation entre ces deux éléments, plus une commune possède de logements, plus elle a potentiellement de logements à rénover, et donc plus il y a de demandes d'aides qui sont effectuées.

L'OPAH-RU, le Permis de Louer, la Plateforme de la Rénovation Énergétique et le dispositif d'aides T'Renov participent à l'amélioration durable du parc de logements, à la lutte contre le mal-logement et à la revitalisation des centres-bourgs, renforçant l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire.

2- Lutte contre l'habitat indigne :

En complément de ces dispositifs il est essentiel de prévenir les situations d'insalubrité et d'éviter d'avoir à engager des procédures d'urgence, comme des arrêtés de mise en sécurité. En effet, dans certains cas, lorsque les logements sont trop dégradés, il est alors trop tard pour intervenir et seule l'action coercitive reste possible.

Entre 2019 et 2024, 6 dossiers d'insalubrité ont été traités par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) sur le territoire, 7 arrêtés de mise en sécurité ont été pris, ainsi que 2 arrêtés de police générale (source : Service Habitat). Ces derniers sont utilisés dans des situations d'extrême urgence, par exemple en cas d'incendie, de risque d'effondrement ou de danger pour les habitants.

Ces situations démontrent l'importance des dispositifs de prévention comme le permis de louer, qui incitent les propriétaires à entretenir leurs biens. Les mesures mises en place dans le cadre de la politique d'habitat permettent de ralentir la dégradation du parc immobilier. Il est également important d'agir sur le cadre bâti existant et non pas seulement sur les logements, à travers des travaux de requalification des centres, afin d'éviter une dégradation de ce patrimoine et contribuer à améliorer la qualité paysagère du territoire.

Indicateur n°10 – Recensement des travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches :

Ce que dit le PLUi : « **La requalification des centres** (voir l'axe 1.2) **est l'occasion d'intégrer un volet paysager et patrimonial** : aménagement d'espaces publics de qualité, respectant l'identité des lieux et contribuant à la mise en valeur des bourgs et des sites touristiques patrimoniaux.

Le territoire hérite également de friches urbaines (concentration de logements vacants parfois délabrés), industrielles ou agricoles qui peuvent impacter négativement le paysage. **Le travail de revalorisation de ces sites** (reprise pour des équipements structurants, pour des activités ou comme support de production d'énergie renouvelable, voie requalification en espace naturel...) **peut améliorer la qualité paysagère du Thouarsais.** »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 45

Analyse : La Communauté de Communes du Thouarsais est concernée par l'enjeu de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes. Elle a engagé, depuis plusieurs années, une stratégie de requalification et de revitalisation des centres, en voici quelques exemples :

Sur la Commune de Thouars :



Figure n°6 – Photos de la rue Porte de Paris. Source : SIG.



Figure n°7 – Photos de la médiathèque avant le début des travaux, à gauche et aujourd’hui en travaux, à droite. Source : SIG.



Figure n°8 – Photos de la place Flandres Dunkerque avant le début des travaux, à gauche et aujourd’hui terminée, à droite. Source : SIG.



Figure n°9– Photos de la place Lavault en travaux, à gauche et l’ancienne école Jean Macé devenue un tiers-lieu, à droite. Source : SIG.



Figure n°10– Photos de la pépinière d’entreprises « Station T ». Source : Stationt.fr, lanouvellerepublique.fr.

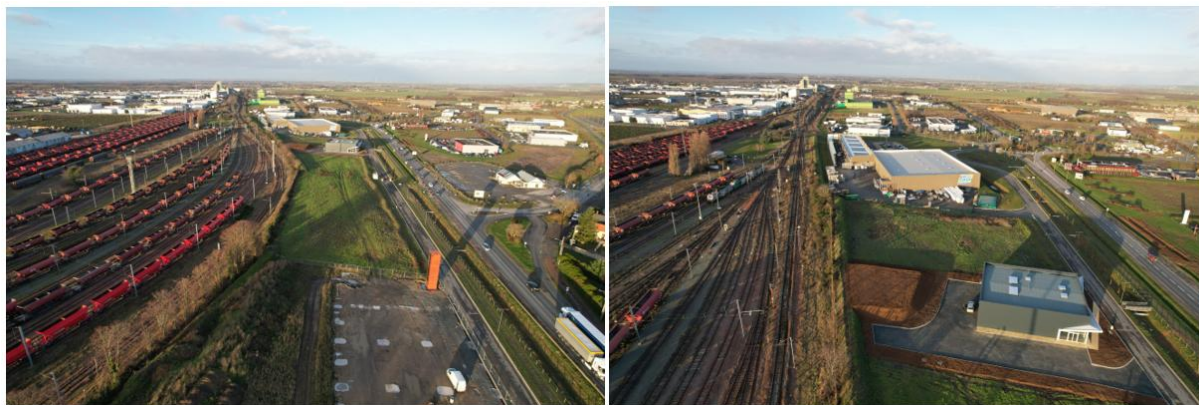


Figure n°11– Photos de la zone d'activités économiques « Talencia 2 » avant et après implantation d'entreprises. Source : CCT.

À Thouars, la redynamisation du cœur de ville s'est notamment illustrée par l'implantation d'un nouveau cinéma, qui a permis de ramener un équipement culturel majeur dans le centre ancien et d'engager une dynamique de flux. La requalification de la rue Porte de Paris (secteur du cœur de ville, *figure n°6*), s'inscrit dans un projet global de réaménagement du secteur, visant à rendre plus visible l'entrée en cœur de ville et à apporter de la lisibilité à cet espace. L'objectif est de redynamiser le secteur et favoriser l'implantation de nouveaux commerces dans le centre historique. Les travaux réalisés sur la Place Flandres Dunkerque, l'implantation de la médiathèque dans le centre-ville ou encore l'aménagement de la Place Lavault devraient contribuer à cette redynamisation (*figures n°7, n°8, et n°9*).

Toujours à Thouars, un projet de revalorisation des friches, a eu lieu au sein d'une ancienne école (école Jean Macé, *figure n°9*). Elle a connu une réhabilitation complète suite à de nombreux désordres affectant le bâtiment. Le site a été transformé en un tiers-lieu accueillant un espace de coworking, des ateliers partagés et un café associatif. Ce projet, soutenu financièrement par le fonds friches, répond à l'enjeu de requalification du centre de Thouars.

D'autres projets en lien avec le monde économique ont vu le jour. Le quartier de la gare de Thouars a également fait l'objet d'une requalification. Un projet de pépinière d'entreprises appelé « Station T » y a été implanté sur le site d'une ancienne halle SNCF (*figure n°10*). Ce lieu centralise de nombreux acteurs institutionnels de l'économie du Thouarsais. Un second projet de requalification de la zone ferroviaire a également permis de voir la création d'une nouvelle zone d'activités économiques « Talencia 2 », sur les friches du boulevard Helensburgh (*figure n°11*).

Concernant la mobilité, plusieurs axes routiers ont été requalifiés. Ils ont fait l'objet d'aménagements paysagers, notamment par la végétalisation, et la création de pistes cyclables. Les communes de Thouars, Louzy et Sainte-Verge ont aménagé 7 kilomètres de pistes cyclables, reliant les principaux pôles générateurs de déplacement. Ces aménagements s'inscrivent dans une démarche de valorisation du territoire et d'amélioration du cadre de vie.

Sur la commune de Saint-Varent :



Figure n°12 – Espace Léonard de Vinci, à Saint-Varent. Source : Google maps.

À Saint-Varent, des travaux de réhabilitation sont actuellement en cours sur l'espace Léonard de Vinci. Il s'agit d'un lieu polyvalent, abritant une médiathèque, des activités associatives, le centre socioculturel et de la restauration collective. Ce projet, qui s'inscrit dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », illustre la volonté de créer des lieux de vie et de renforcer l'attractivité des centres.

Un projet d'implantation de parc photovoltaïque sur le site des Tonnelles, est actuellement en cours, sur le terril d'une ancienne carrière. Ce terrain aujourd'hui sans vocation, avait déjà fait l'objet d'une première valorisation avec l'aménagement d'un parcours VTT accessible au public. Dans la continuité de cette dynamique de valorisation, la municipalité a décidé d'y développer un parc solaire. Ce projet permet de redonner un usage à cette zone délaissée, tout en contribuant au mix énergétique renouvelable local.

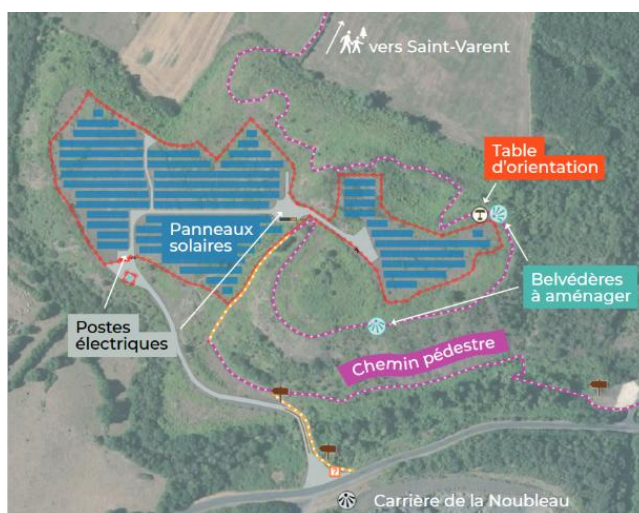


Figure n°13 – Plan du projet de parc photovoltaïque sur le site des Tonnelles, à Saint-Varent. Source : Saintvarent.fr

Sur la commune de Sainte-Verge :



Figure n°14 – Esquisse du projet de la place de Sainte-Verge. Source : Idspace-paysage.com.

La commune de Sainte-Verge s'est engagée dans un projet de réhabilitation du centre-bourg et de la Place de la Liberté. L'objectif est de transformer cet espace en un véritable lieu de vie central, accessible à tous. L'aménagement prévoit la création de parvis dédiés aux piétons, renforçant le

confort des usagers. Cet espace deviendra une zone de rencontre, participant à la redynamisation du cœur de bourg. Le projet vise également à embellir l'espace public (ajout de plantations, etc.). Ces nouveaux aménagements s'inscrivent dans une logique de valorisation du patrimoine local et de la qualité de vie des habitants.

Sur la commune de Val en Vignes :



Figure n°15 – Vue projetée depuis l'intérieur de la centrale photovoltaïque, à Val en Vignes. Source : Eolise.fr.

Au nord-est du bourg de Cersay, un site anciennement utilisé comme carrière puis comme élevage de visons hors sols, a fait l'objet d'une étude de terrain démontrant que la zone était dégradée et ne pouvait pas être utilisée pour de l'exploitation de cultures. Cependant, ce site bénéficiant d'un très bel ensoleillement et d'une importante superficie permet l'implantation d'une zone de production d'électricité grâce à l'énergie solaire. Ce projet permettra de produire de l'électricité renouvelable, sur la commune de Val en Vignes.

Les parcs TIPER :

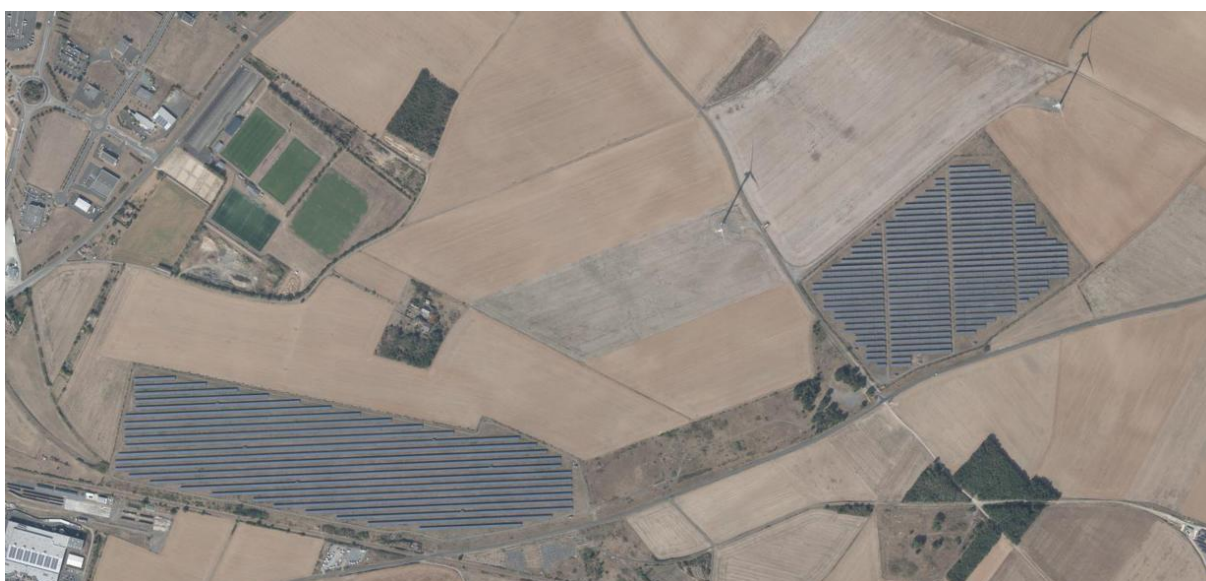


Figure n°16 – Vue aérienne de deux parcs photovoltaïques et des éoliennes TIPER, entre Thouars et Louzy. Source : Eolise.fr.

Le projet TIPER (Technologies Innovantes pour la Production d'Énergies Renouvelables), lancé en 2005, est l'un des projets phares du territoire en matière de transition énergétique. Il contribue à la diversification du mix énergétique local, en favorisant le développement des énergies renouvelables. Ce projet repose sur la reconversion d'anciens sites militaires pollués. Plusieurs parcs TIPER ont été créés (solaires, éolien, méthanisation), ils participent à la valorisation de friches industrielles et à la réhabilitation de terrains délaissés. TIPER s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable en redonnant une fonction à d'anciens sites laissés en friche.

Le PLUi inscrit dans les objectifs de son PADD, la requalification des centres ainsi que la revitalisation de la ville-centre, qualifiée de priorité. Les nombreux travaux réalisés ces dernières années et ceux actuellement en cours, permettent de confirmer ces ambitions, en améliorant la qualité de vie des habitants, en diversifiant les usages des espaces urbains et en transformant des espaces laissés en friche. Cette analyse met en avant une dynamique de requalification des centres et de revalorisation des friches sur le territoire.

Sources : eolise.fr, idspace-paysage.com, lanouvellerepublique.fr, maps.google.com, ouest-france.fr, saintvarent.fr, thouars.fr, thouars-communaute.fr.

Synthèse de la partie « Habitat et aménagement » :

- Une répartition des constructions plutôt conforme aux objectifs du PADD (la part de logements construits au sein de la polarité majeure est légèrement inférieure à l'objectif, au profit des communes rurales).
- Une faible dynamique de la construction de logements neufs résultant à la fois de facteurs exogènes (hausse des coûts de construction, etc.) et endogènes (localisation du foncier disponible, etc.).
- De nombreuses actions sont menées en faveur des politiques de l'habitat, permettant d'améliorer le parc de logement.
- Une dynamique de revalorisation des friches et de revitalisation des centres est engagée sur plusieurs communes, contribuant à l'amélioration de la qualité paysagère et du cadre de vie à l'échelle du territoire.

5.2 Économie

Les indicateurs analysés dans cette partie répondent à l'axe du PADD suivant :

- Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial (indicateurs n°3, n°4, n°5).

Au sein de cette partie les sujets suivants sont traités :

- La requalification des zones d'activités économiques (indicateur n°3) ;
- Les surfaces cessibles encore disponibles et les locaux mis à disposition d'entreprises (indicateurs n°4 et n°5).

Indicateur n°3 – Nombre de ZAE requalifiées :

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

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 23

Graphiques et illustrations :



Figure n°17 : Photos montrant les travaux de voirie réalisés sur le ZAE du Grand Rosé.



Figure n°18 : Photos montrant des exemples de totems installés sur les zones d'activités économiques du territoire. À gauche, il s'agit de la ZAE du Seillereau à Saint-Varent, à droite, il s'agit de la ZAE de Saint-Jean/Missé.

Analyse : La requalification des zones d'activités économiques (ZAE) est un levier essentiel pour renforcer l'attractivité du territoire, pour optimiser l'usage des espaces disponibles et valoriser l'image de ces zones. Cette démarche répond à l'enjeu de maintenir les entreprises déjà implantées tout en attirant de nouvelles activités. La requalification permet de moderniser l'image des ZAE, qui constituent un atout majeur du territoire. L'amélioration de leur accessibilité, de la qualité des infrastructures ou encore de leur cohérence visuelle contribuent à créer un environnement favorable au développement économique.

Des travaux de voirie ont été menés sur la ZAE du Grand-Rosé (Thouars). Comme le PADD l'indique, elle fait partie des zones d'activités à requalifier prioritairement. La voirie y a été entièrement rénovée sur une distance de 2 kilomètres, avec un dimensionnement adapté au gabarit des poids lourds. Inaugurée en décembre 2019, cette nouvelle voie a permis d'améliorer significativement l'accès à la zone, tant sur le plan routier qu'esthétique (*figure n°17*). La Communauté de Communes du Thouarsais a mis en place un projet structurant de pistes cyclables, de 7,2 kilomètres sur le territoire. Certaines portions de ces pistes desservent des zones d'activités économiques, notamment celle du Grand Rosé. Ce projet favorise l'utilisation des mobilités douces et permet aux employés de se rendre à leur lieu de travail en toute sécurité.

En 2019, le territoire a engagé une campagne de signalétiques visant à identifier clairement l'ensemble des ZAE. L'installation de totems dans chaque zone a permis d'harmoniser l'identité économique du territoire, offrant un repérage visuel pour les usagers mais aussi pour les entreprises souhaitant s'implanter (*figure n°18*). Cette signalétique, à la fois informative et esthétique, facilite l'accès aux zones et renforce l'attractivité du territoire auprès des acteurs économiques.

Parallèlement, la collectivité a lancé l'élaboration de son Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi). La mise en œuvre de ce dispositif permettra d'harmoniser l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire, contribuant ainsi à une qualité visuelle au sein des ZAE.

La requalification des ZAE, à travers leur réaménagement (voirie, signalétiques, ...) et le RLPi, s'inscrivent dans une stratégie globale d'attractivité territoriale. Les actions menées s'inscrivent dans une logique de développement économique, rendant nécessaire la connaissance des surfaces encore disponibles afin de pouvoir les proposer à de nouveaux porteurs de projets.

Indicateur n°4 – Commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles :

Ce que dit le PLUi : « Dans l'optique de réduire la consommation d'espaces par l'activité économique, **il sera nécessaire d'œuvrer à la reprise des locaux vacants ou des friches dans les ZAE existantes. La poursuite de la commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles** (environ 30 ha) constitue une priorité afin d'utiliser le foncier des zones déjà aménagées. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 23

Graphiques et illustrations :

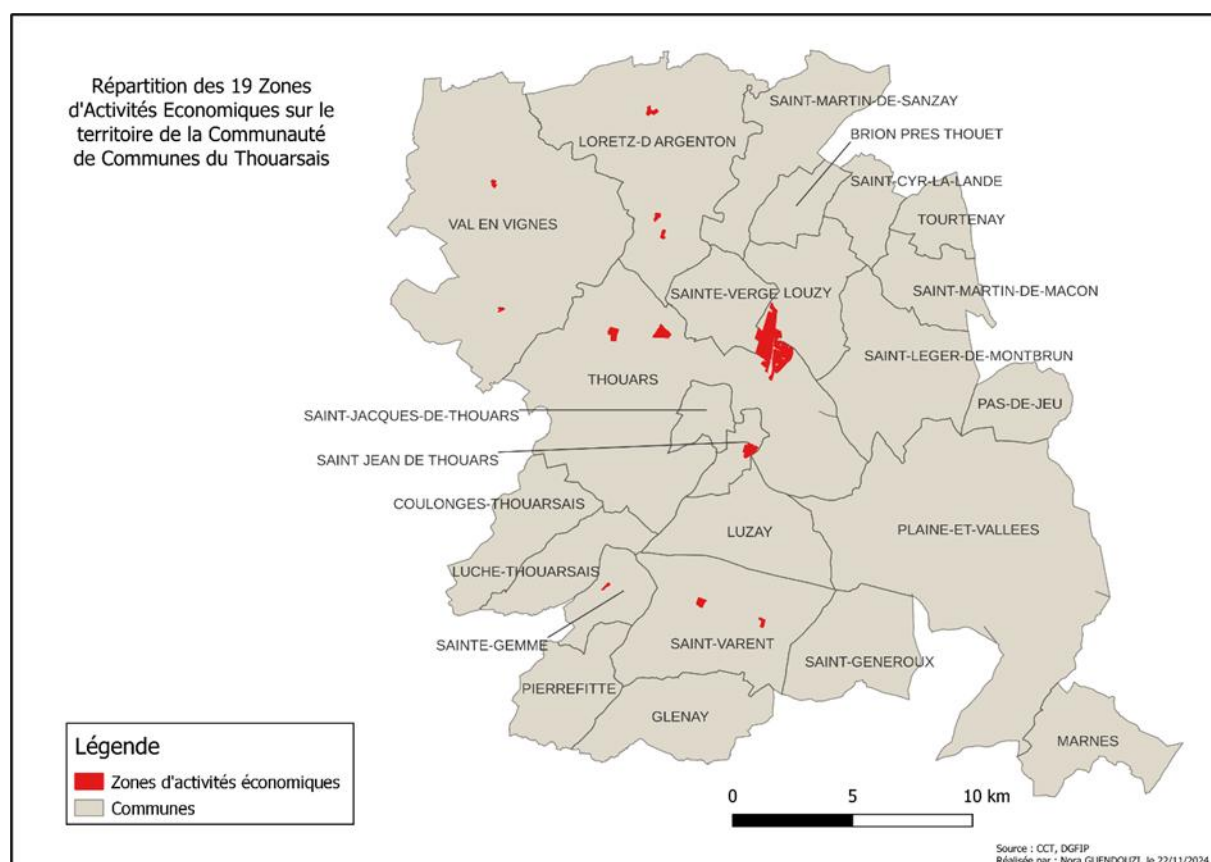


Figure n°19 : Carte indiquant la répartition des 19 zones d'activités économiques de la Communauté de Communes du Thouarsais, source : service SIG.

Tableau des surfaces disponibles privées et publiques au sein des zones d'activités économiques en 2025 (réalisé en août 2025) – source : Inventaire des zones d'activités économiques de la CCT :

Nom	Commune	Surface de la ZAE (en m ²)	Surfaces disponibles privées (en m ²)	Surfaces disponibles publiques (en m ²)
Le Bois Saint-Hilaire	Louzy	81 035	0	69 077
La Casse	Louzy	47 782	5 014	0
Le Champ de l'Ormeau	Thouars (Sainte-Radegonde)	205 545	0	10 503
La Croix Camus	Sainte-Verge	69 072	15 088	0
La Croix Gobillon	Val en Vignes (Cersay)	28 564	0	1 094
La Croix d'Ingand	Thouars (Mauzé-Thouarsais)	108 465	0	16 428
Les Grands Champs	Val en Vignes (Massais)	23 689	2 908	0
Le Grand Rosé	Thouars	549 528	0	41 750
Les Lacs	Loretz-d'Argenton (Argenton-l'Église)	48 293	0	0
Les Landes	Loretz-d'Argenton (Argenton-l'Église)	40 608	12 840	11 352
Les Marchais	Loretz-d'Argenton (Bouillé-Loretz)	79 895	0	0
La Motte des Justices	Thouars	155 501	4 148	0
Les Plantes	Sainte-Gemme	23 423	0	7 794
Riblaire	Saint-Varent	43 057	0	2 051
Saint-Jean/Missé	Saint-Jean-de-Thouars	197 471	0	0
Le Seillereau	Saint-Varent	82 559	0	0
Talencia	Thouars	423 142	0	110 981
Talencia 2	Thouars	64 995	0	7 808
Thouars-Louzy	Louzy	411 006	0	0

Analyse : Le PADD du PLUi fixe comme objectif la réduction de la consommation d'espaces par l'activité économique, en privilégiant la mobilisation du potentiel existant (friche, reprise de locaux vacants). Cette orientation s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

D'après les données indiquées sur le tableau ci-dessus, les surfaces privées disponibles sont de 39 998 m², les surfaces publiques disponibles sont de 278 838 m², soit un total de 318 836 m². Ce foncier disponible représente une opportunité pour l'accueil de nouvelles entreprises ou l'extension de celles existantes, sans étalement urbain.

L'inventaire des zones d'activités économiques réalisé par la CCT, a permis d'identifier les espaces vacants et de visualiser les surfaces encore disponibles. Près de 12% des surfaces des ZAE ne sont pas encore utilisées, ce qui témoigne d'un taux d'occupation très élevé et d'un dynamisme économique. Le PADD souligne que le potentiel actuel de la collectivité est limité, ce qui impose une réflexion stratégique de l'aménagement des surfaces restantes (source : page 23 PADD).

Plusieurs solutions peuvent être envisagées pour maximiser l'utilisation des surfaces disponibles : la mutualisation des espaces (partage de locaux, création d'espaces modulables pour les petites entreprises), le réaménagement de parcelles sous-utilisées, la construction en hauteur, etc. Cependant, il faut être vigilant, cette optimisation doit s'accompagner d'une analyse des besoins en foncier des entreprises déjà installées afin de ne pas les freiner dans leur développement. Ces acteurs contribuent au dynamisme économique du territoire.

En conclusion, nous pouvons dire que le taux d'occupation élevé des ZAE démontre que le développement économique local s'est fait en favorisant l'utilisation du foncier disponible dans les

ZAE en évitant ainsi une trop grande consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce constat démontre une gestion raisonnée et stratégique du foncier disponible. Ce foncier relève majoritairement du domaine public, il peut être mobilisable pour de nouveaux porteurs de projets. La mise à disposition de locaux, par la collectivité, peut également constituer une réponse pour accompagner l'installation de nouvelles entreprises.

Indicateur n°5 – Taux d'occupation des locaux mis à disposition d'entreprises (ateliers relais, pépinières...) :

Ce que dit le PLUi : « Les ZAE, mais aussi des secteurs urbains plus centraux, pourront **accueillir des solutions en immobilier d'entreprise, afin d'aider au démarrage et au développement de nouvelles activités** : création et gestion d'ateliers relais intercommunaux, création de pépinière d'entreprise à l'image de celle réalisée dans le pôle multimodal de la gare. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 24

Graphiques et illustrations :

Tableau listant les locaux mis à disposition d'entreprises ainsi que leur taux d'occupation – source : Service Développement économique (données en août 2025) :

Nom	Commune	Adresse	Surface	Taux d'occupation
Atelier relais	Loretz-d'Argenton	120 rue des Amandiers	Terrain : 4 397 m ² Bâtiment : 290 m ²	100%
Atelier relais	Louzy	5 boulevard du 21 juin 1940	Terrain : 4 743 m ² Bâtiment : 890 m ²	0% (des travaux de restructuration y sont prévus)
Station T – Site tertiaire	Thouars	3 rue Danton	Bâtiment de 1 000 m ²	6 bureaux fléchés "pépinière d'entreprises" dont 3 occupés à 50% mais sur une surface de 78 m ² .
Station T - Site atelier relais	Thouars	1 rue Danton	Bâtiment de 290 m ²	75%

Le territoire dispose d'une offre immobilière dédiée à l'accueil et au développement des entreprises (voir tableau ci-dessus). Cette offre permet de soutenir l'entrepreneuriat local en proposant des locaux adaptés à des coûts raisonnables, aux besoins des jeunes entreprises, en phase de création et de développement.

Ces locaux répondent à plusieurs objectifs : réduire les freins logistiques liés à l'installation, offrir un espace de travail à de jeunes entreprises et favoriser la pérennisation des projets sur le territoire.

La pépinière d'entreprises « Station T », créée au pôle multimodal de la gare, joue un rôle important dans cette dynamique en mettant à disposition des bureaux et une salle de réunion. Elle regroupe sur un même site plusieurs acteurs économiques du territoire. Les jeunes entrepreneurs peuvent également y trouver une équipe dédiée pouvant leur apporter des conseils stratégiques, un suivi personnalisé et une mise en relation avec un réseau de partenaires.

Il est difficile d'avoir un taux d'occupation précis concernant Station T (site tertiaire) en raison de la flexibilité d'utilisation des espaces, les bureaux et la salle de réunion pouvant être loués à la journée. Cependant, parmi les 6 bureaux réservés « à la location », nous pouvons dire que 3 d'entre eux sont occupés à 50%, sur une surface de 78 m². Pour ce qui est des ateliers relais mis à disposition, ils présentent un taux d'occupation de 75%.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Le territoire compte également deux ateliers relais, en dehors de ceux situés à Station T. Un premier situé à Loretz-d'Argenton qui est occupé depuis près de 10 ans ce qui témoigne de l'adéquation de l'offre avec les besoins des entreprises locales. Le second atelier, situé à Louzy, est actuellement inoccupé, en raison de travaux de restructuration lourde prévus à partir de janvier 2026. Ces travaux s'inscrivent dans une adaptation de l'offre aux besoins des entrepreneurs. Ils devraient permettre de renforcer l'attractivité et l'efficacité de l'offre de locaux proposée sur le territoire.

Certains ateliers-relais ont été vendus aux entreprises installées à l'issue de leur phase de développement. Cela montre que le territoire soutient les entreprises sur le long terme et favorise leur implantation locale.

Synthèse de la partie « Économie » :

- Les actions de requalification menées au sein des ZAE contribuent à renforcer leur image, leur fonctionnalité et leur attractivité.
- La majorité des surfaces encore disponibles au sein des ZAE relèvent du domaine public.
- Le développement économique local s'est fait en évitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- La collectivité dispose d'une offre de locaux mis à disposition d'entreprises favorisant le développement de nouvelles activités.

5.3 Agriculture et environnement

Les indicateurs analysés dans cette partie répondent aux axes du PADD suivants :

- Accompagner la diversité de l'activité agricole (indicateurs n°6, n°7, n°8) ;
- Préserver la biodiversité et le bon fonctionnement écologique du territoire (indicateur n°9).

Au sein de cette partie les sujets suivants sont traités :

- Les sites agricoles (indicateur n°6) ;
- Les logements de fonction d'agriculteurs (indicateur n°7) ;
- Les changements de destination de bâtiments en zone A et N (indicateur n°8) ;
- L'évolution des éléments naturels protégés (indicateur n°9).

Indicateur n°6 – Évolution du nombre de sites agricoles :

Ce que dit le PLUi : « Le projet :

- favorise et valorise la diversité des productions agricoles,
- soutient le maintien d'une économie agricole dynamique sur l'ensemble du territoire,
- permet le développement d'un nouveau modèle économique agricole. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 26

Graphiques et illustrations :

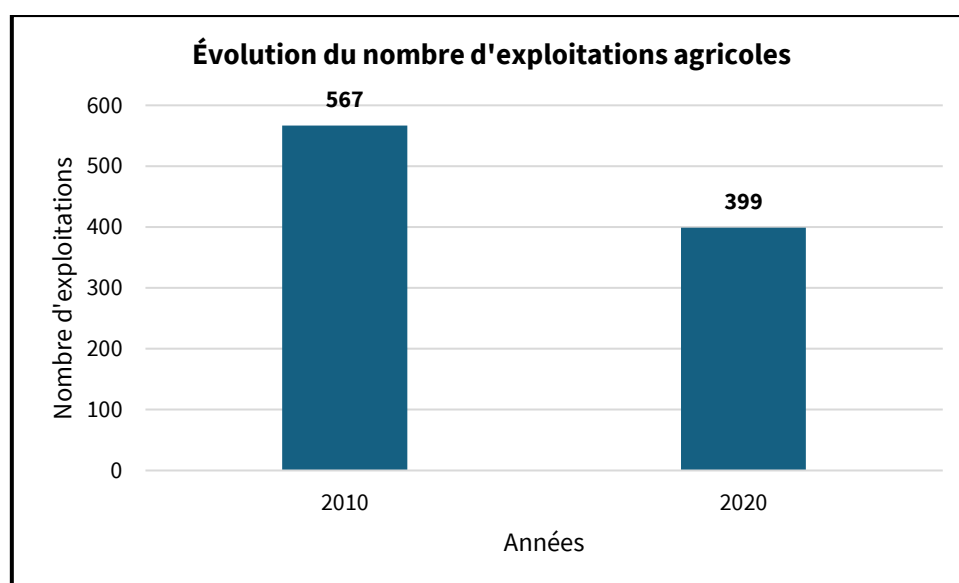


Figure n°20 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020. Source : Agreste – Recensement agricole 2010 et 2020.

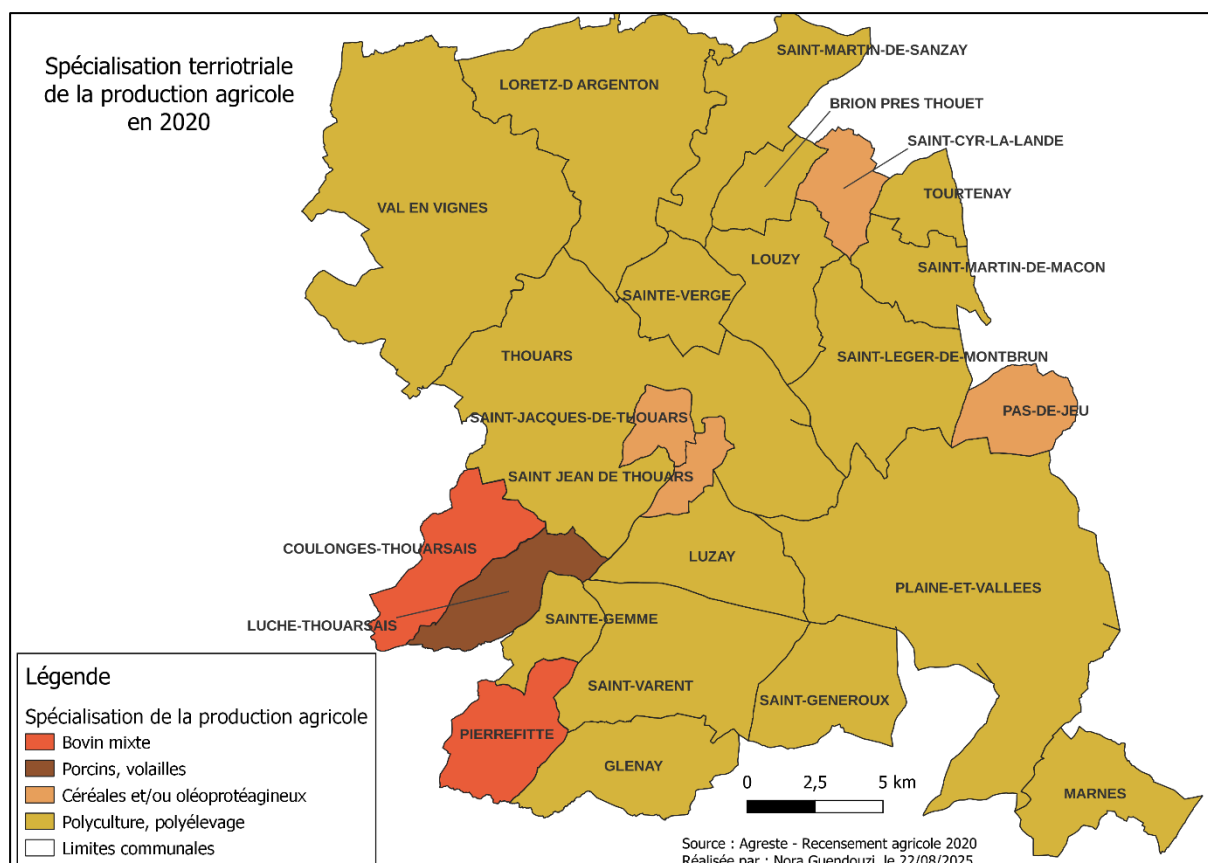


Figure n°21 : Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020. Source : Agreste – Recensement agricole 2020.

Place des cultures de céréales, de la viticulture et de l'élevage au sein de la CCT (source Agreste - Recensement agricole 2010 et 2020) :

Territoire	Part des céréales et des oléo-protéagineux dans la SAU*		Part des vignes dans la SAU*		Nombre d'Unité de Gros Bétail (UGB)	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
CCT	66,5%	64,2%	1%	1%	39 365	39 340

*SAU = Surface Agricole Utile

Analyse : Le PADD inscrit l'agriculture comme une activité économique essentielle pour le territoire. Elle génère de la valeur ajoutée et des emplois, tant directs qu'indirects. Le territoire, majoritairement rural, bénéficie d'une activité agricole importante et d'une industrie de transformation. La présence d'entreprises agroalimentaires renforce cette interdépendance, puisque leur activité dépend directement de la production agricole locale.

Concernant la spécialisation de la production agricole, la polyculture et le polyélevage dominent sur une grande partie du territoire, ce qui démontre une diversité des systèmes de production (figure n°20). Quatre communes se distinguent par une spécialisation dans les céréales et les oléoprotéagineux qui sont prédominantes dans la surface agricole utile (SAU) (voir tableau ci-dessus). L'élevage est aussi représenté au sud-ouest du territoire.

Entre 2010 et 2020, le territoire a perdu 168 exploitations agricoles, il s'agit d'une diminution qui s'inscrit dans un phénomène national (figure n°20). La France a connu une baisse de 20% du nombre d'exploitations sur la même période, cependant la taille moyenne des exploitations augmente, passant de 55 ha en moyenne à 69 ha, sur cette même période également (sources : INRAE et INSEE). La

baisse du nombre d'exploitations constitue une préoccupation majeure pour la collectivité, qui cherche à préserver la pérennité et le développement des sites agricoles.

Pour protéger et anticiper le développement des exploitations, la collectivité met en place plusieurs mesures, affichées dans ses documents d'urbanisme : respect des distances de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les constructions principales appartenant à un tiers, afin de limiter les conflits d'usage et de préserver les possibilités d'extension des exploitations, interdiction de construire de nouvelles habitations principales isolées en zones agricoles afin de lutter contre le mitage et éviter d'alourdir les contraintes pesant sur l'agriculture.

La CCT a décidé de dégager un fond d'aide pour soutenir le développement d'une agriculture répondant aux enjeux du territoire et allant dans le sens du développement durable. Ce règlement d'aide au monde agricole, voté en 2002, a notamment pour vocation d'accompagner les structures agricoles vers des changements de pratiques nécessaires pour s'engager dans une démarche de développement durable. Les aides financières correspondent à 10 % des investissements avec un plafond de 10 000 €.

La diversification des activités agricoles est une solution pour le maintien des exploitations. Elle permet aux agriculteurs de bénéficier de revenus complémentaires, tout en garantissant que leur activité principale reste l'agriculture. Plusieurs pistes sont encouragées par la collectivité : développement des énergies renouvelables sur les exploitations, vente de circuits courts, agritourisme. La collectivité soutient et encadre ces initiatives, qui sont en cohérence avec les objectifs du PADD. Cette dynamique apparaît d'autant plus essentielle que nous observons une augmentation de l'âge moyen des agriculteurs. En 2020, 43% des exploitants avaient 55 ans et plus à l'échelle du territoire national, soit 7 points de plus qu'en 2010 (*sources : Agreste, vizagreste.agriculture.gouv.fr*). La Communauté de Communes du Thouarsais comptait, en 2020, près de 48% d'exploitants âgés de 55 ans et plus (*source : Agreste*). Cela présage une diminution du nombre d'exploitations dans les années à venir, en raison d'un renouvellement insuffisant des générations.

Indicateur n°7 – Nouveaux logements de fonction d'agriculteurs :

Ce que dit le PLUi : « Pour éviter le « mitage » du territoire rural, y compris par l'agriculture, l'objectif est de :

- privilégier l'implantation des nouvelles constructions agricoles à proximité des bâtiments existants,
- **de limiter la construction de nouveaux logements de fonction pour les agriculteurs**, en considérant qu'il risque ensuite d'être repris par des « tiers » et contraindre les sites d'exploitation. La reprise de bâtiments existants sera privilégiée. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 27

Analyse : Le PLUi encadre l'évolution du territoire en conciliant la préservation des espaces naturels et agricoles, le développement économique et la qualité de vie des habitants. L'implantation des logements de fonction des agriculteurs doit être encadrée afin d'éviter le mitage du territoire rural et protéger la vocation agricole des espaces concernés.

Encadrer les autorisations de construction de ces logements permet de :

- Limiter l'étalement urbain afin de préserver la cohérence des espaces agricoles ;

- Limiter la construction de nouveaux logements de fonction, le risque étant qu'un jour ils ne soient plus occupés par des agriculteurs, ce qui pourrait contraindre le développement ou la reprise d'un site d'exploitation ;
- Privilégier la proximité avec les bâtiments existants car les nouvelles constructions doivent être à proximité immédiate de l'exploitation afin de limiter la consommation des espaces ;
- Privilégier la réhabilitation de bâtiments existants avant de faire une nouvelle construction.

Les demandes de construction de logements de fonction sont autorisées si la présence permanente de l'agriculteur est nécessaire à son activité (activités d'agnelage, de vêlage, etc.). Le logement doit être justifié par un besoin lié à son exploitation.

Entre 2019 et 2024, une seule autorisation de construction d'un logement de fonction a été accordée à Thouars (Mauzé-Thouarsais) en 2022. Cela montre que la réglementation mise en vigueur sur le territoire permet de remplir les objectifs de préservation du territoire inscrits au PLUi, à savoir de limiter le mitage et l'artificialisation des sols.

Tout comme les logements de fonction d'agriculteurs, les changements de destination des bâtiments en zone A et N sont encadrés afin de préserver l'intérêt patrimonial et paysager du territoire, tout en évitant les conflits avec l'activité agricole.

Sources : Communauté de Communes du Thouars, documents d'urbanisme (permis de construire), SIGIL Urba.

Indicateur n°8 – Changement de destination des bâtiments en zone A et N (potentiel identifié et changements effectifs) :

Ce que dit le PLUi : « **L'identification de friches agricoles** (sites délaissés) **doit permettre de déterminer leur destination future** en considérant la priorité donnée à l'agriculture : maintenir leur vocation agricole dans l'optique d'une future reprise ou permettre le changement de destination dans certains cas, notamment pour éviter l'apparition de ruines et conserver le patrimoine rural.

Le changement de destination en zone agricole et naturelle sera encadré afin de :

- garantir la préservation de l'intérêt patrimonial et paysager,
- ne pas créer de conflit avec l'activité agricole (périmètres réglementaires, zones d'épandage...) »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 27

Sources des éléments : Communauté de Communes du Thouars, documents d'urbanisme (permis de construire, certificats d'urbanisme), SIGIL Urba.

Analyse : Les changements de destination des bâtiments en zone A (agricole) et N (naturelle) sont encadrés par le règlement du PLUi. Ils sont autorisés lorsque le bâtiment est bien identifié au plan de zonage et lorsque ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent à des critères tels que l'intérêt historique, architectural et la qualité technique des constructions ou encore la possibilité d'un accès propre. L'objectif est de garantir la préservation du patrimoine bâti et paysager et de ne pas créer de conflit avec l'activité agricole.

Lors de l'élaboration du PLUi, 28 bâtiments ont été identifiés comme pouvant prétendre à un changement de destination en zone A et N. Ces bâtiments sont recensés dans les annexes du PLUi et identifiés dans le règlement graphique de ce dernier.

Bilan des demandes et des réalisations (2019-2024) :

Sur les 28 bâtiments identifiés, seulement 7 demandes de changement de destination ont été déposées :

- 4 demandes ont été refusées. Les motifs des refus sont variés : absence de précision sur le bâtiment concerné, demande qui correspond plutôt à une démolition/reconstruction du bâtiment plutôt qu'à une transformation, manque de pièces dans le dossier, confusion dans le bâtiment identifié au PLUi.
- 3 demandes acceptées. Il s'agit de transformation de grange en habitation. Ces réalisations respectent les dispositions réglementaires en vigueur. Elles ont été déposées en 2022 (certificat d'urbanisme), 2023 (permis de construire) et en 2024 (permis de construire).

Le faible nombre de demandes (7 sur 28) et de réalisations (3) montre une utilisation limitée de la possibilité de changement de destination. Plusieurs raisons peuvent expliquer ces chiffres :

- Les contraintes techniques : l'état des bâtiments n'est pas compatible avec l'évolution souhaitée ;
- La complexité des dossiers : les exigences réglementaires peuvent être un frein ;
- Enfin, le faible nombre de demandes peut s'expliquer par le fait que peu de bâtiments sont identifiés au PLUi, afin de préserver les zones A et N de l'urbanisation.

L'identification de bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N met en avant la volonté de concilier la préservation des espaces naturels et agricoles et le développement. Le nombre de réalisations entre 2019 et 2024 est limité, cependant elles respectent le cadre réglementaire imposé, ce qui garantit le respect des objectifs du PLUi.

Indicateur n°9 – Évolution des éléments protégés (haies, boisements...) par comparaison de photos aériennes :

Ce que dit le PLUi : « Dans le respect des objectifs du SCoT, la volonté est de protéger la diversité remarquable des milieux naturels du Thouarsais. Il s'agit de :

- **préserver les réservoirs de biodiversité remarquable et complémentaire, de nature variée (plaines ouvertes, milieux aquatiques, pelouses sèches, forêt et landes, cœur de bocage).**

Leur préservation passe par la protection des éléments ponctuels et linéaires qui les constituent : par exemple, la densité des haies et des mares sont constitutifs des cœurs de bocage et doivent donc être conservés ou compensés par des replantations (principe « Éviter, Réduire, Compenser »). Ces éléments sont aussi déterminants car plus rares dans les réservoirs de la plaine : ils constituent des espaces refuges pour les espèces (haies, mares, bosquets et boisements, zones humides, chemins ruraux, arbres isolés, linéaires des voies ferrées...) et contribuent à la limitation des inondations et glissements de terrain. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 38

Graphiques et illustrations :



Figure n°22 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Thouars, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT.



Figure n°23 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Plaine-et-Vallées, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT.



Figure n°24 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Val en Vignes, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT.

Légende des photos aériennes présentées ci-dessus :

Légende	
—	Haie à conserver
 	Bois protégé

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Analyse : Une comparaison de photographies aériennes entre 2020 et 2023 a été réalisée sur certaines parties du territoire afin de visualiser l'évolution des haies à conserver et bois protégés classés au PLUi (*figures n°22, n°23 et n°24*). Cette analyse a été réalisée sur différents types de milieux (secteurs plus urbanisés – Thouars, secteurs plus ruraux – Val en Vignes, zones humides – Plaine-et-Vallées). Ces photographies mettent en avant une stabilité des éléments protégés entre 2020 et 2023. Les éléments protégés n'ont pas connu de suppression visible. Cela démontre l'efficacité des dispositifs de protection instaurés dans le PLUi. Ils jouent un rôle dans la préservation du paysage et des continuités écologiques du territoire.

Les outils règlementaires de la collectivité apportent une réelle protection des éléments spécifiques et remarquables, de la trame verte et bleue ou encore des zones Natura 2000. Le PLUi interdit toute construction ou aménagement en zone naturelle et forestière, sauf exception, et demande à ce que les projets autorisés ne dénaturent pas le caractère des sites, et ne compromettent pas leur qualité paysagère ou écologique.

Les objectifs fixés par le PADD peuvent être considérés comme atteints. La comparaison de photographies aériennes confirme que les mesures de protection instaurées apportent une protection sur les éléments protégés. Cependant, pour affiner l'analyse de la qualité écologique des milieux, il faudrait compléter l'observation des photographies aériennes par un suivi de l'état des haies et boisements sur le terrain. Un travail de terrain sur les haies a récemment été mené, sur différents secteurs du territoire. Cette analyse, a permis d'identifier et de qualifier des haies présentant une forte valeur écologique mais également celles menacées ou très menacées. Ce diagnostic constitue une base pour la mise en place d'un suivi régulier de l'état des haies. Les résultats de ce travail pourront être intégrés dans une future évolution du PLUi, afin de renforcer la protection de ces éléments naturels protégés.

Synthèse de la partie « Agriculture et environnement » :

- Le nombre d'exploitations agricoles est en baisse.
- Le vieillissement de l'âge moyen des exploitants.
- Les demandes relatives à la création de logements de fonction pour les agriculteurs sont limitées.
- Peu de changement de destination des bâtiments situés en zone A et N ont été autorisés et réalisés.
- Les mesures de protection instaurées dans le règlement du PLUi permettent de préserver les éléments protégés des milieux naturels.

5.4 Ressources

Les indicateurs analysés dans cette partie répondent à l'axe du PADD suivant :

- Protéger et valoriser les ressources du territoire (indicateurs n°11, n°12, n°13).

Au sein de cette partie les sujets suivants sont traités :

- Travaux sur les stations d'épuration et les réseaux (indicateur n°11).
- L'assainissement collectif et non collectif (indicateur n°12) ;
- La ressource en eau (indicateur n°13) ;

Indicateur n°11 – Travaux d'amélioration des STEP et des réseaux :

Ce que dit le PLUi : « **L'adéquation entre les projets de développement urbain et les capacités des systèmes épuratoires** (en assainissement collectif, semi-collectif ou individuel) est à rechercher et peut conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. **Le développement dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif est à privilégier.** Cependant, la mise en place de systèmes individuels constitue une alternative pour des bourgs ou villages sans assainissement collectif, en veillant à leur conformité. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 47

Graphiques et illustrations :

Travaux d'amélioration des stations d'épuration et des réseaux – source : Rapports d'activité de la CCT :

Années	Type de travaux
2019	°Travaux de réhabilitation du poste de refoulement du Pâtis à Sainte-Verge. °Fin de la réhabilitation du réseau d'assainissement de la zone d'activités du Grand Rosé à Thouars. °Création d'un système de dépotage des matières de vidange sur la station d'épuration de Sainte-Verge. °Sécurisation du fonctionnement du clarificateur de la STEP de Sainte-Verge.
2020	°Renouvellement poste de refoulement de Louzy. °Renouvellement poste de refoulement de Crevant à Thouars. °Renouvellement de la canalisation en amont du poste de relèvement des Pâtis. °Remplacement du pont suceur de la station d'épuration de Sainte-Verge.
2021	°Réhabilitation poste de refoulement à Thouars (Mauzé-Thouarsais).
2022	°Travaux de mise en séparatif du réseau sur le système d'assainissement de Val en Vignes (Cersay). °Projet de réhabilitation du poste de refoulement du Bac et de la bache tampon à Thouars.
2023	°Travaux de réhabilitation du réseau d'assainissement de l'Avenue Emile Zola à Thouars. °Lancement des travaux de réhabilitation des réseaux à Plaine-et-Vallées (Oiron).

Analyse : Les travaux de modernisation des stations d'épuration et des réseaux permettent de limiter la pollution des milieux aquatiques et de préserver la ressource en eau.

Au cours des dernières années, la collectivité a réalisé de nombreux travaux pour améliorer les infrastructures d'assainissement, tant au niveau des réseaux que des stations d'épuration (voir tableau

ci-dessus). Récemment la collectivité a lancé des travaux de réhabilitation de la station d'épuration de Sainte-Verge dont la capacité de traitement n'est plus suffisante. Cette station traite les eaux usées des communes de Louzy, Saint-Jacques-de-Thouars, Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge, Thouars et celles de plusieurs entreprises. Ces travaux permettront d'avoir une meilleure performance épuratoire.

L'indicateur montre un effort soutenu de la part de la collectivité dans la modernisation des réseaux depuis plusieurs années. Ces actions illustrent la volonté du territoire d'assurer une gestion durable et performante de ses réseaux d'assainissement dans le but de garantir un service de qualité aux habitants.

Indicateur n°12 – Capacité d'assainissement par commune avec nombre d'habitants et de logements raccordés au réseau collectif et ceux équipés d'installations autonomes (évolution du taux de raccordement).

Ce que dit le PLUi (indicateurs n°12 et n°13) : « Les périmètres de captage en eau potable sont strictement protégés conformément à la réglementation en vigueur. Cet objectif peut conduire à mobiliser des outils pour que les collectivités puissent se porter acquéreurs de terres. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 47

Graphiques et illustrations :

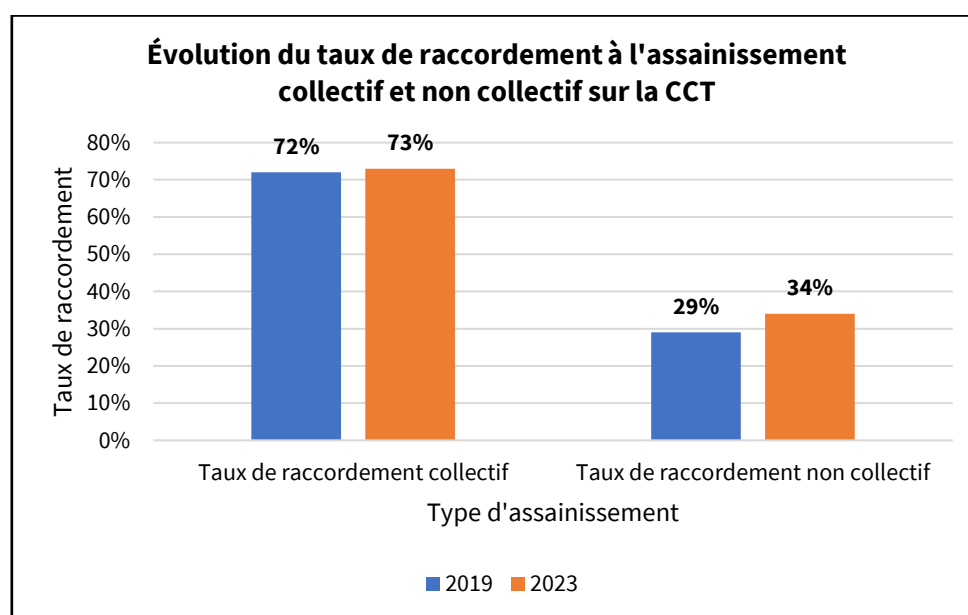


Figure n°25 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement collectif et non collectif entre 2019 et 2023. Sources : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif et non collectif.

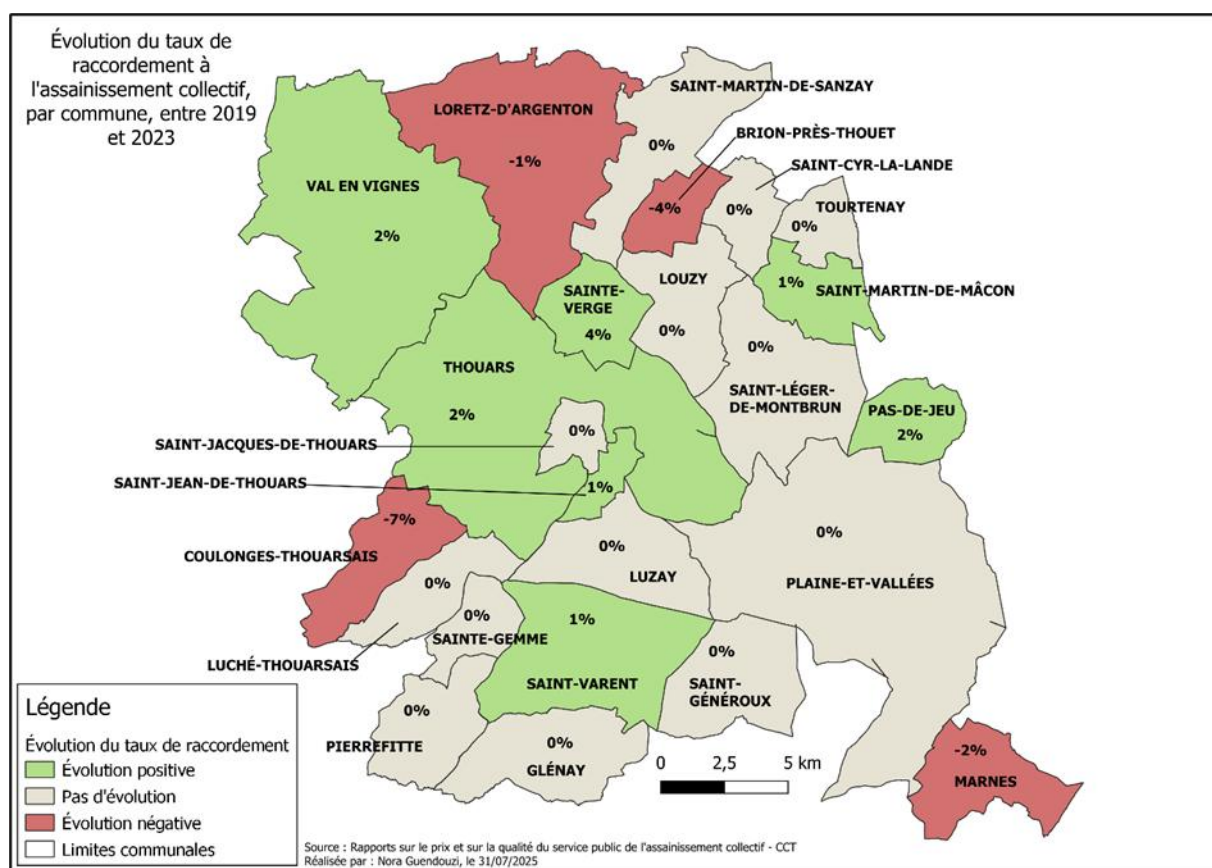
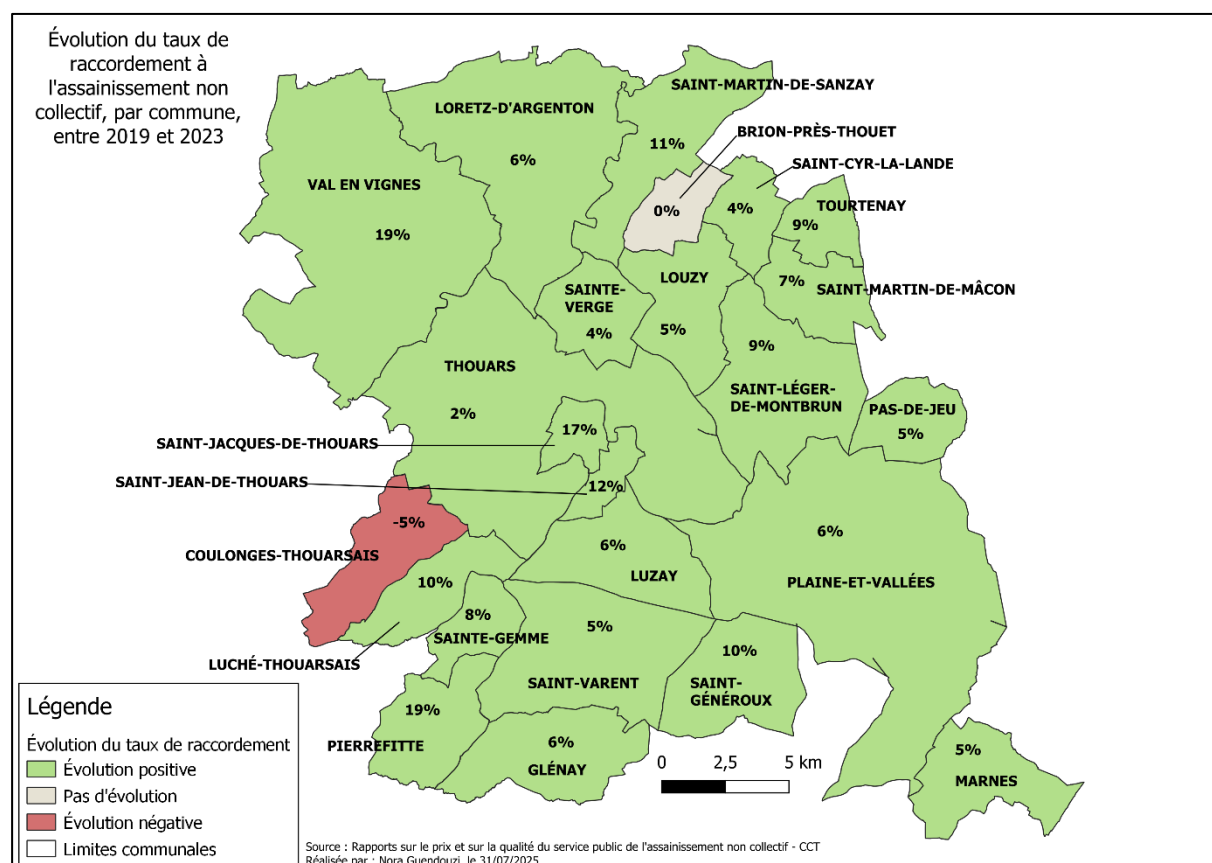


Figure n°26 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement collectif, par commune, entre 2019 et 2023. Source : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif.



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Figure n°27 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement non collectif, par commune, entre 2019 et 2023. Source : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement non collectif.

Voir annexe n°1 pour connaître le taux de raccordement à l'assainissement collectif et non collectif, par commune, en 2019 et 2023.

Analyse : Sur la période 2019-2023, le taux de raccordement à l'assainissement collectif a progressé plus lentement (1%) que le taux d'installation de l'assainissement non collectif (5%) (figure n°25). Ces évolutions démontrent une dynamique modérée en matière d'assainissement, dans un contexte de croissance limitée du nombre de logements (99 logements supplémentaires entre 2019 et 2023 – source INSEE, annexe n°2 Évolution du nombre de logements entre 2019 et 2023).

Concernant l'assainissement collectif, l'analyse par commune démontre que la majorité d'entre elles n'ont pas connu d'évolution de leur taux de raccordement (figure n°26). Cette stabilité peut s'expliquer par un faible développement résidentiel (entre +1 et +6 logements sur la période pour les communes concernées, source : INSEE) ou par l'absence de projets d'extension du réseau. 7 communes ont enregistré une hausse du taux de raccordement. Certaines sont situées dans des secteurs de polarité majeure (Saint-Jean-de-Thouars, Sainte-Verge, Thouars) et de pôle relai (Saint-Varent), c'est-à-dire des communes plus urbanisées au sein desquelles les nouvelles constructions intègrent le réseau collectif. À l'inverse, quatre communes ont vu leur taux de raccordement à l'assainissement collectif diminuer entre 2019 et 2023.

Contrairement au collectif, le nombre d'installations à l'assainissement non collectif est en hausse dans la quasi-totalité des communes, ce qui témoigne d'une utilisation encore importante de ce mode d'assainissement, notamment dans les communes plus rurales (figure n°27). Cette hausse peut s'expliquer par le développement de l'habitat individuel au sein de zones non desservies par l'assainissement collectif.

L'assainissement collectif demeure largement majoritaire sur le territoire, avec un taux de couverture de 73% (figure n°25). Cela confirme sa place dans la gestion des eaux usées à l'échelle intercommunale. Néanmoins, ce sont les installations à l'assainissement non collectif qui ont connu la plus forte dynamique, entre 2019 et 2023. Cette progression peut s'expliquer par une augmentation des demandes de mise en conformité, notamment dans le cadre des contrôles menés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Indicateur n°13 – Évolution des prélèvements et des consommations d'Eau Potable (AEP) :

Graphiques et illustrations :

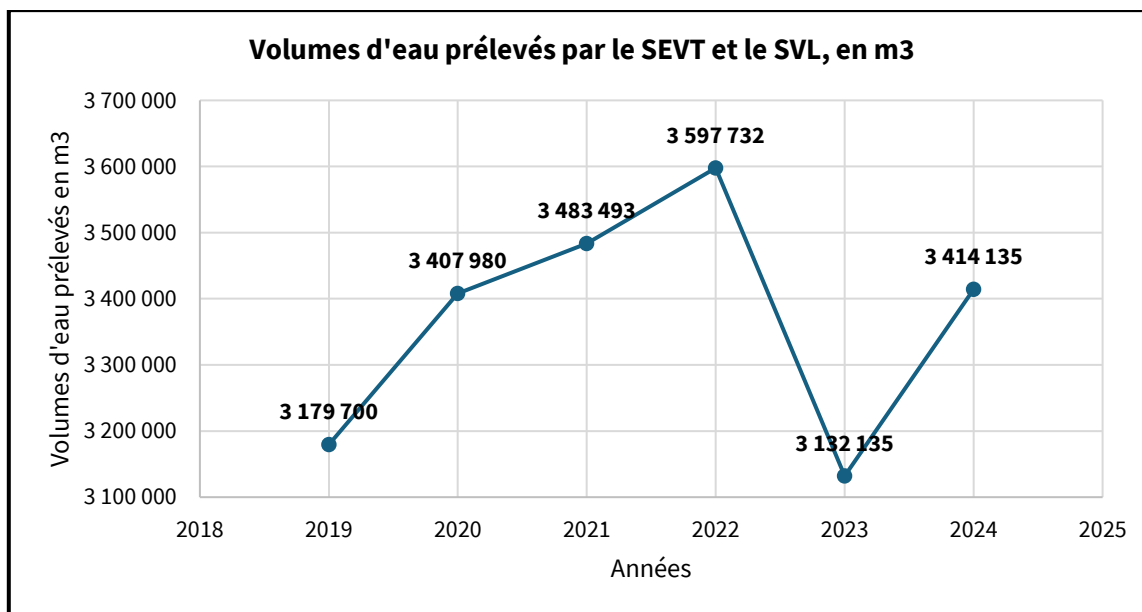


Figure n°28 : Évolution des volumes d'eau prélevés par le SEVT et le SVL, entre 2019 et 2024. Sources : Rapports SEVT et SVL.

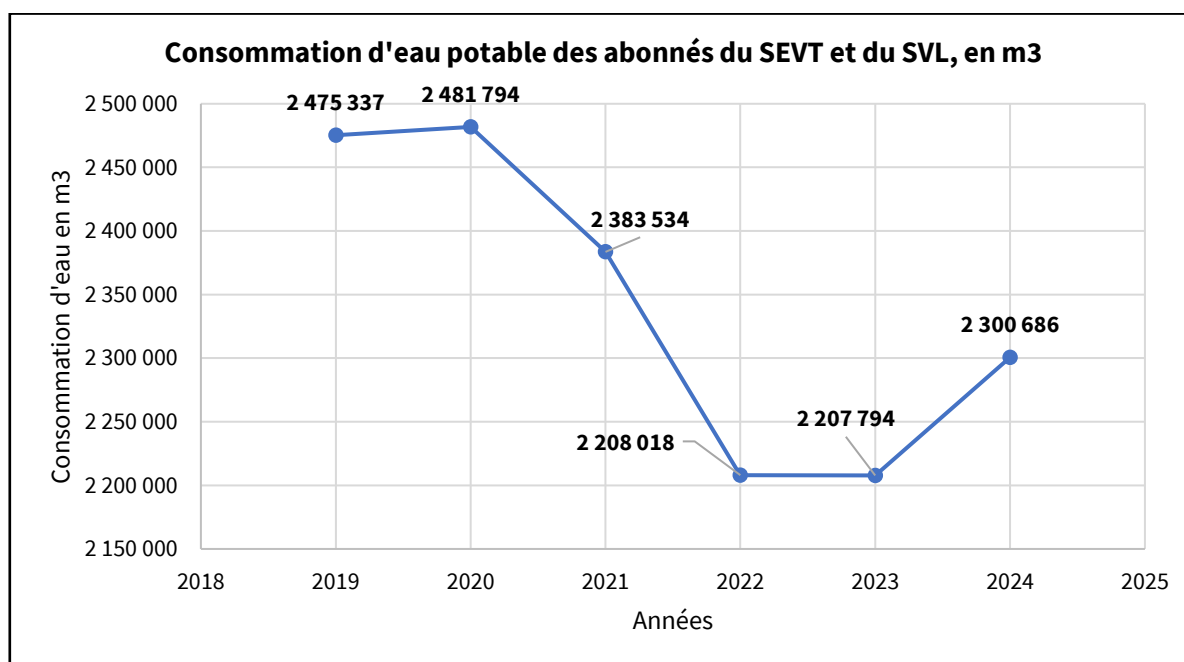


Figure n°29 : Évolution de la consommation d'eau potable des abonnés du SEVT et du SVL, entre 2019 et 2024. Sources : Rapports SEVT et SVL.

Le territoire est approvisionné en eau potable par trois syndicats, à savoir le Syndicat d'Eau du Val du Thouet (SEVT), le Syndicat du Val de Loire (SVL) et Eaux de Vienne. Ce dernier n'est pas pris en compte, dans l'analyse, car il ne dessert qu'une seule commune du territoire (Marnes), ce qui rend ses chiffres peu représentatifs de la CCT. L'analyse de cet indicateur est complexe en raison d'une absence de données détaillées par commune et de l'inclusion dans les chiffres de trois communes extérieures au territoire (les communes d'Irais, Aavilles et Airvault (commune déléguée de Soulièvres) sont comptabilisées au sein de l'Unité de Distribution du Thouarsais du SEVT). Des hypothèses explicatives des données présentées dans les figures n°28 et n°29 sont cependant proposées ci-dessous.

Nous pouvons constater que la tendance des volumes d'eau prélevés et celle de la consommation en eau potable ne suivent pas la même trajectoire (figures n°28 et n°29). Une augmentation des volumes

prélevés ne signifie pas automatiquement une augmentation de la consommation d'eau potable. Il est important de distinguer les deux. L'eau prélevée correspond à l'eau douce extraite de sources souterraines ou de surface, pour les besoins des activités humaines (agriculture, eau potable, énergie, industries qui prélèvent directement dans leur nappe, etc.). L'eau potable consommée correspond uniquement à l'eau traitée, distribuée et utilisée pour les ménages, collectivités et entreprises, raccordées au réseau d'eau potable.

Les volumes d'eau prélevés ont connu une hausse entre 2019 et 2022, pouvant être liée à des épisodes de sécheresse ayant entraîné une augmentation des besoins en eau (*figure n°28*), notamment pour l'irrigation agricole, l'abreuvement du bétail ou encore pour les besoins des industries (refroidissement des machines par exemple). Cependant, nous pouvons observer une baisse des prélèvements entre 2022 et 2023, de près de 450 000 m³. Elle peut s'expliquer par la modernisation des réseaux (*voir analyse indicateur n°11*), des épisodes de sécheresse moins fréquents ou encore des actions de sensibilisation à la gestion de la ressource en eau menées auprès des acteurs locaux (par exemple, localement le réseau Recto Verso, engagé dans une démarche d'économie circulaire, accompagne les entreprises dans la réduction de la consommation de la ressource en eau).

La consommation d'eau potable a diminué entre 2020 et 2023 (*figure n°29*), pouvant être, en partie, liée à la crise sanitaire du COVID-19. Durant les périodes de confinement, étalées du 17 mars 2020 au 3 mai 2021, l'activité économique a été fortement ralentie, entraînant une réduction de la consommation des entreprises connectées au réseau d'eau potable. Entre 2023 et 2024, une légère hausse a été enregistrée, probablement en raison d'épisodes de sécheresse. Toutefois, cette augmentation reste inférieure aux niveaux enregistrés en 2019. Afin de préserver la qualité de l'eau potable, la collectivité a inscrit, dans son PLUi, des périmètres de protection des captages en eau potable, classés en zone Ap. Ils ont pour objectif de limiter les aménagements, installations, activités pouvant avoir un impact sur la qualité des eaux. Ces périmètres permettent de limiter les risques de pollution de l'eau destinée à la consommation.

Globalement, le territoire affiche une dynamique positive en matière de gestion de la ressource en eau. Toutefois, la vigilance reste nécessaire, en particulier face aux enjeux climatiques et industriels croissants. Il est donc essentiel de poursuivre les efforts en faveur de la réduction des consommations d'eau, qui passe par la modernisation des réseaux, mais aussi par des actions de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs du territoire.

Synthèse de la partie « Ressources » :

- Le territoire réalise régulièrement des travaux de modernisation des infrastructures d'assainissement, notamment des stations d'épuration et des réseaux.
- L'assainissement collectif demeure largement majoritaire sur le territoire.
- Le taux de raccordement à l'assainissement collectif évolue plus lentement que celui de l'assainissement non collectif.
- Le territoire affiche une dynamique positive en matière de gestion de la ressource en eau (les prélèvements ont diminué entre 2021 et 2024, tout comme la consommation entre 2020 et 2024).

5.5 Déplacements, risques et nuisances

Les indicateurs analysés dans cette partie répondent à l'axe du PADD suivant :

- Éviter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances (indicateurs n°14, n°15, n°16).

Au sein de cette partie les sujets suivants sont traités :

- Le trafic routier et l'accidentologie (indicateurs n°14 et n°15) ;
- Les projets autorisés dans les zones à risques ou de nuisances (indicateur n°16).

Indicateur n°14 – Évolution du trafic routier : nombre de véhicules/jour sur les principaux axes :

Ce que dit le PLUi : « Les risques et nuisances sont connus sur le territoire et font l'objet pour certains d'une réglementation spécifique à respecter.

Les choix en matière d'urbanisation prennent en considération ces risques et nuisances dans l'état des connaissances afin de ne pas exposer davantage la population.

Les risques et nuisances liés au trafic routier sont sans doute les principales sur le territoire : accidents, nuisances sonores, transports de matières dangereuses, atteinte à la qualité de l'air, émissions de GES...

C'est pourquoi le traitement de certaines traversées de villes ou de bourgs positionnés sur les grands axes de circulation du territoire doit contribuer non seulement à une circulation « apaisée » en faveur des modes doux, **mais aussi à la réduction des risques et nuisances**. Les aménagements prioritaires envisagés concernent la requalification de l'entrée nord de Thouars et la RD 135 à St-Varent. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 48

Graphiques et illustrations :

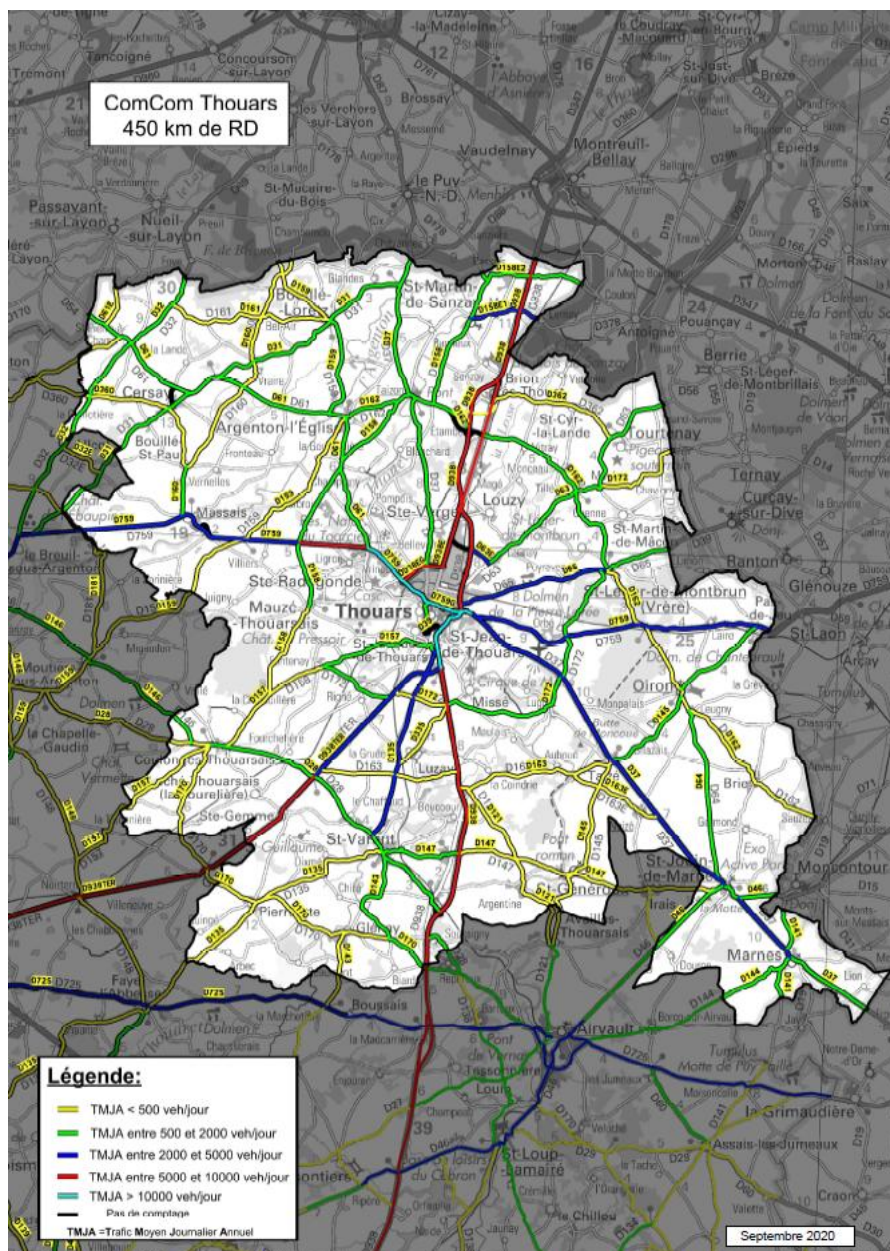


Figure n°30 : Trafic moyen journalier annuel au sein de la Communauté de Communes du Thouarsais, en septembre 2020. Source : Département des Deux-Sèvres – Direction des routes.

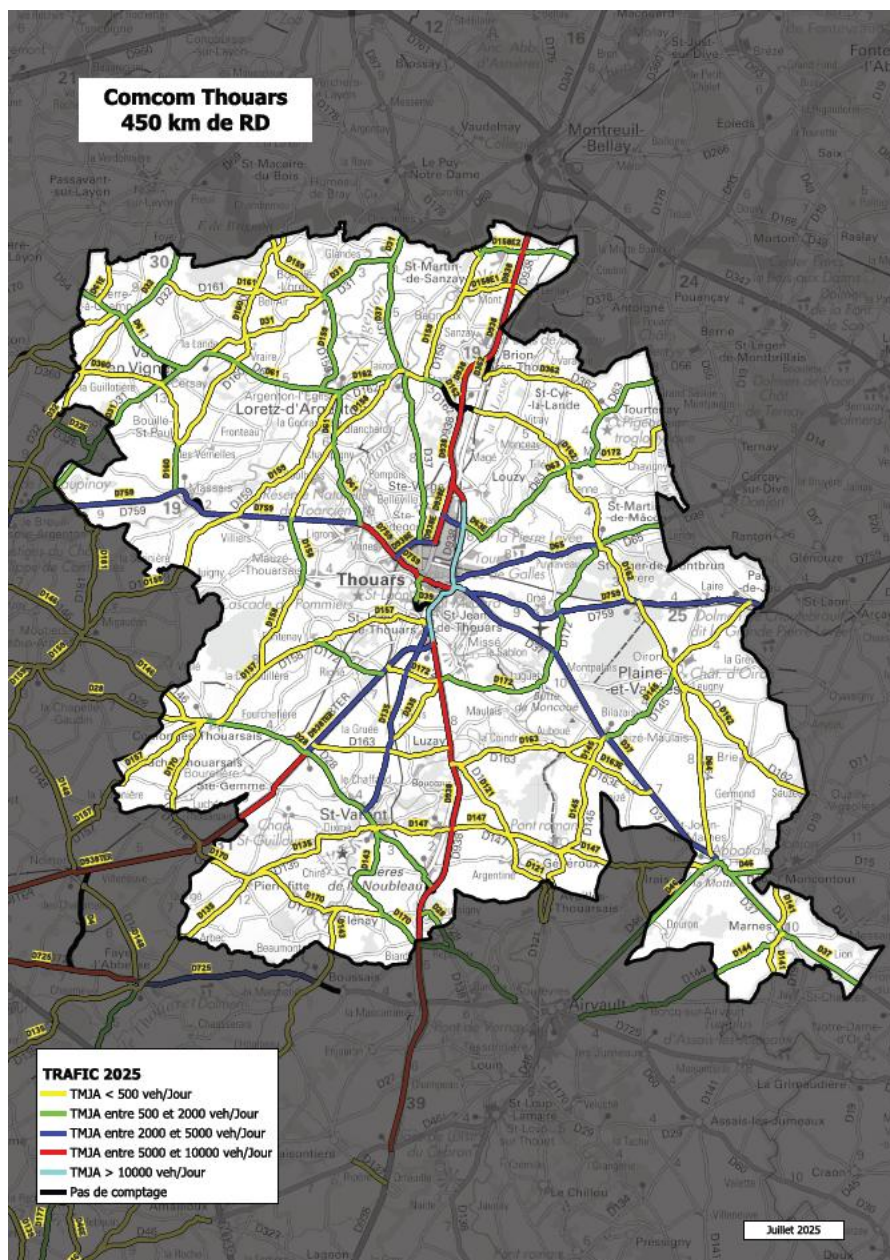


Figure n°31 : Trafic moyen journalier annuel au sein de la Communauté de Communes du Thouarsais, en juillet 2025. Source : Département des Deux-Sèvres – Direction des routes.

Analyse : Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais s'appuie sur un réseau de 450 km de routes départementales, qui structure à la fois les mobilités locales et les liaisons interterritoriales. L'analyse de l'évolution du trafic routier moyen journalier annuel (TMJA) entre 2020 et 2025 montre une stabilité globale des flux sur les principaux axes, avec quelques évolutions localisées (*figures n°30 et n°31*).

Les grands axes structurant le territoire (notamment la D37, la D759, la D938 ou encore la D938TER) démontrent, entre 2020 et 2025 des niveaux de trafic relativement constants :

- La D37 en direction de Poitiers : En 2020, une partie où le trafic compte entre 2000 et 5000 véhicules/jour, puis entre 500 et 2000 véhicules/jour à partir de Marnes. En 2025, c'est à partir de Saint-Jouin-de-Marnes que le trafic compte entre 500 et 2000 véhicules/jour.
- La D759 en direction de Loudun ou Argenton : trafic compris entre 2000 et 5000 véhicules par jour, sans changement entre les deux années.

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

- La D938 en direction de Parthenay et de Saumur : trafic compris entre 5000 et 10 000 véhicules/jour en 2020 et 2025.
- La D938TER en direction de Bressuire : trafic compris entre 2000 et 5000 véhicules/jour et à l'approche de Bressuire, entre 5000 et 10 000 véhicules/jour, sans évolution notable entre 2020 et 2025.

Ces observations confirment que le réseau principal joue son rôle de desserte intercommunale et régionale, notamment pour les déplacements des habitants mais aussi pour la circulation de « passage », notamment celle des camions et voitures qui traversent le territoire.

Un seul axe présente une évolution marquée entre 2020 et 2025, il s'agit d'une portion de la D938 traversant la commune de Thouars. Le trafic routier dépasse les 10 000 véhicules/jour en 2025, alors que cette même portion comptait entre 5000 et 10 000 véhicules/jour. Il s'agit de l'axe le plus fréquenté du territoire du fait des déplacements pendulaires et du trafic de poids lourds d'entreprises traversant le Thouarsais. Cette évolution traduit l'importance de cet axe, renforcée par sa position stratégique et par la qualité de l'infrastructure routière.

À l'inverse, un recul du trafic est observé sur la D759 (Axe Loudun-Argenton) sur une portion traversant la commune de Thouars : plus de 10 000 véhicules/jour en 2020 puis entre 5000 et 10 000 véhicules/jour en 2025. Même chose pour une partie du trafic de la D158, au nord du territoire (entre 500 et 2000 véhicules/jour en 2020 contre moins de 500 véhicules/jour en 2025). Cette baisse peut s'expliquer par une redistribution des flux vers d'autres axes tels que la D938.

Les autres routes départementales, reliant des communes secondaires, affichent des niveaux de trafic plus faibles, allant de moins de 500 véhicules/jour à 2000 véhicules/jour. Cependant, certaines d'entre elles jouent un rôle important en connectant les centres-bourgs aux axes stratégiques :

- La D28 à Saint-Varent permet de rejoindre la D938TER (en direction de Bressuire) ;
- La D37 traversant Sainte-Verge et Loretz-d'Argenton permet de rejoindre Montreuil-Bellay, puis Saumur ;
- Des routes secondaires autour de Thouars, constituant le maillage local et desservant des zones d'activité.

L'analyse présentée met en évidence une stabilité globale du trafic routier entre 2020 et 2025 sur le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais. La D938 est aujourd'hui l'axe principal avec plus de 10 000 véhicules/jour, ce qui confirme son rôle structurant dans les déplacements quotidiens et économiques. À l'inverse, la baisse du trafic routier sur la D158 et la D759 indique que les habitudes de circulation changent. Cela souligne l'importance de continuer à suivre l'évolution du trafic routier et d'analyser l'accidentologie afin d'ajuster l'entretien et les mesures de sécurité du réseau en fonction des réalités du terrain.

Indicateur n°15 – Évolution de l'accidentologie :

Ce que dit le PLUi : « Les risques et nuisances sont connus sur le territoire et font l'objet pour certains d'une réglementation spécifique à respecter.

Les choix en matière d'urbanisation prennent en considération ces risques et nuisances dans l'état des connaissances afin de ne pas exposer davantage la population.

Les risques et nuisances liées au trafic routier sont sans doute les principales sur le territoire : accidents, nuisances sonores, transports de matières dangereuses, atteinte à la qualité de l'air, émissions de GES...

C'est pourquoi le traitement de certaines traversées de villes ou de bourgs positionnés sur les grands axes de circulation du territoire doit contribuer non seulement à une circulation « apaisée » en faveur des modes doux, **mais aussi à la réduction des risques et nuisances**. Les aménagements prioritaires envisagés concernent la requalification de l'entrée nord de Thouars et la RD 135 à St-Varent. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 48

Graphiques et illustrations :

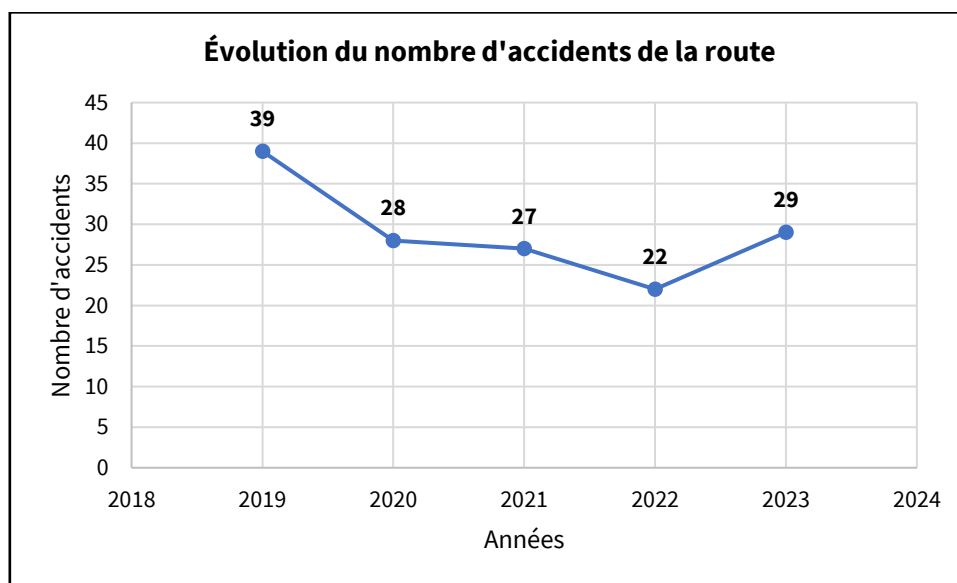


Figure n°32 : Graphique indiquant l'évolution des accidents corporels entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.

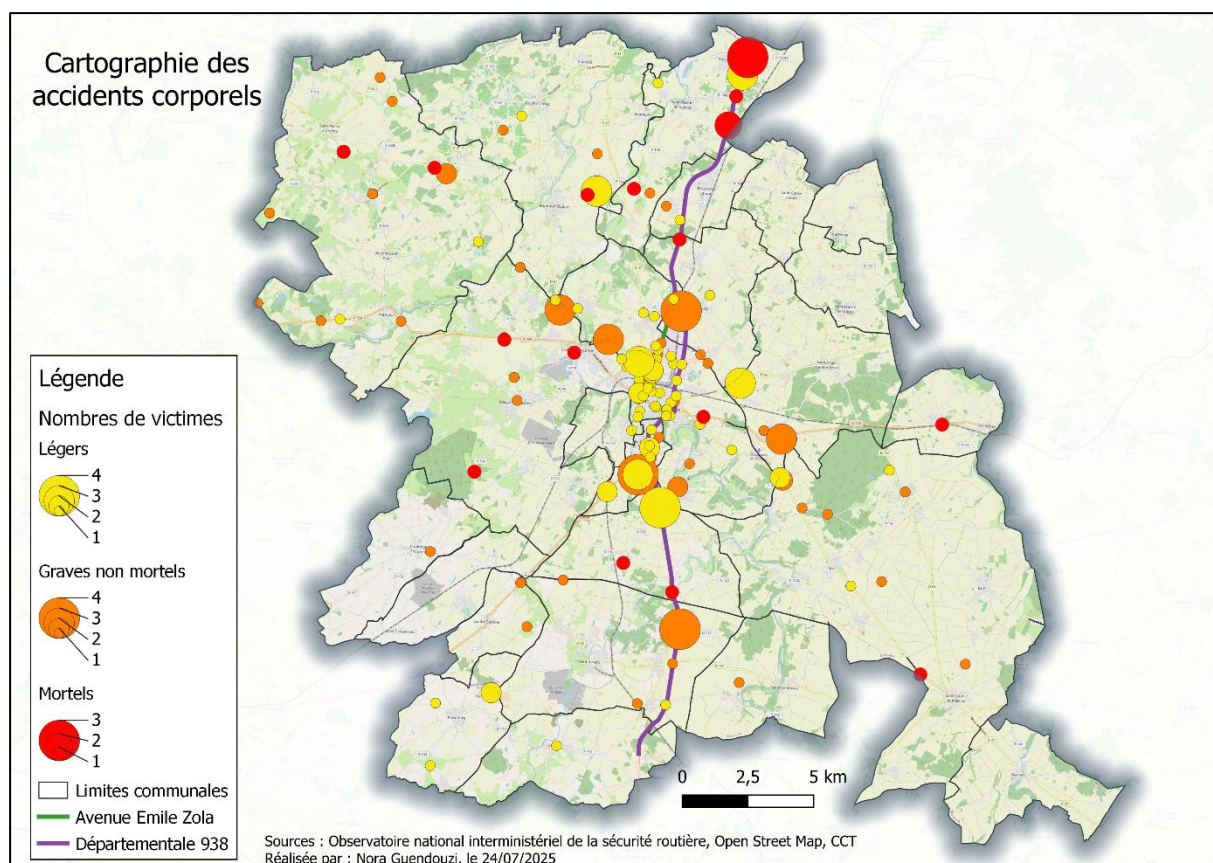
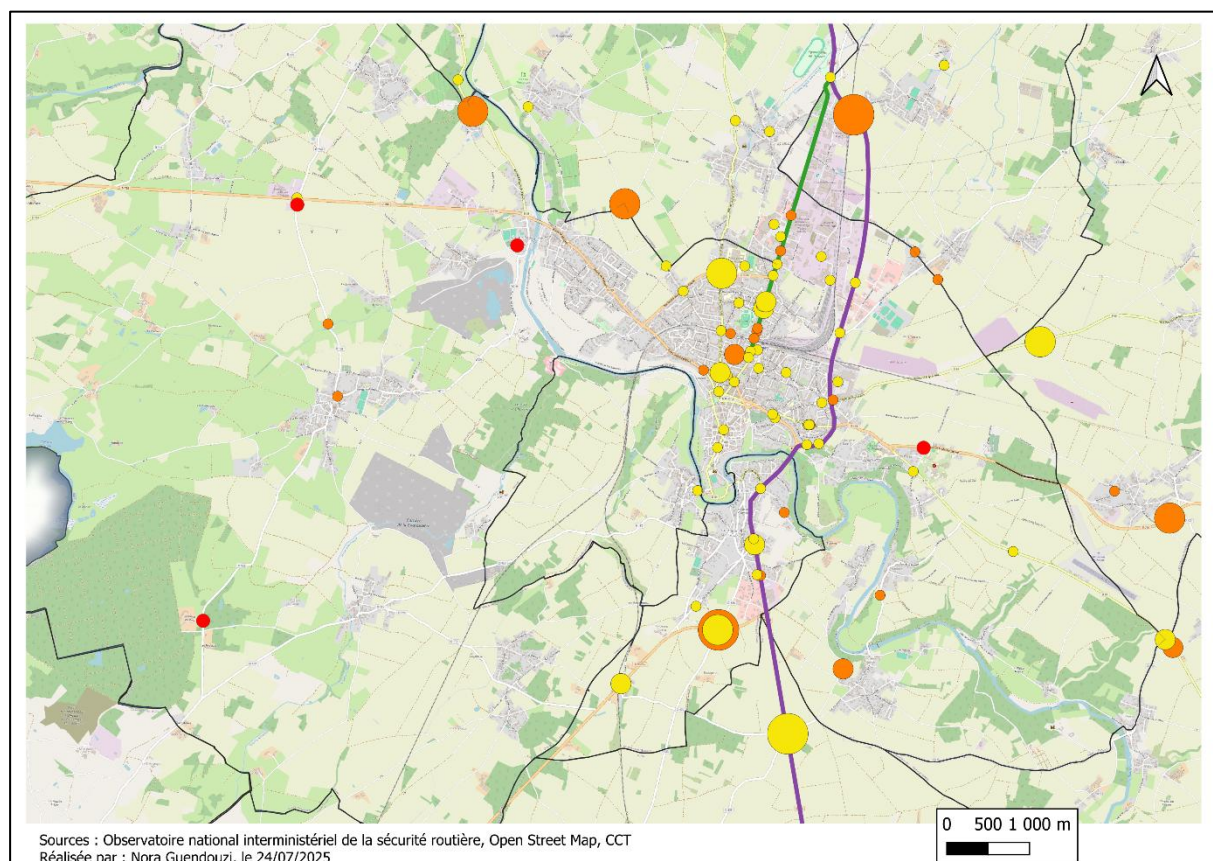


Figure n°33 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.



Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

Figure n°34 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023 – Zoom sur la commune de Thouars. En violet, la départementale 938 et en vert l'avenue Emile Zola. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.

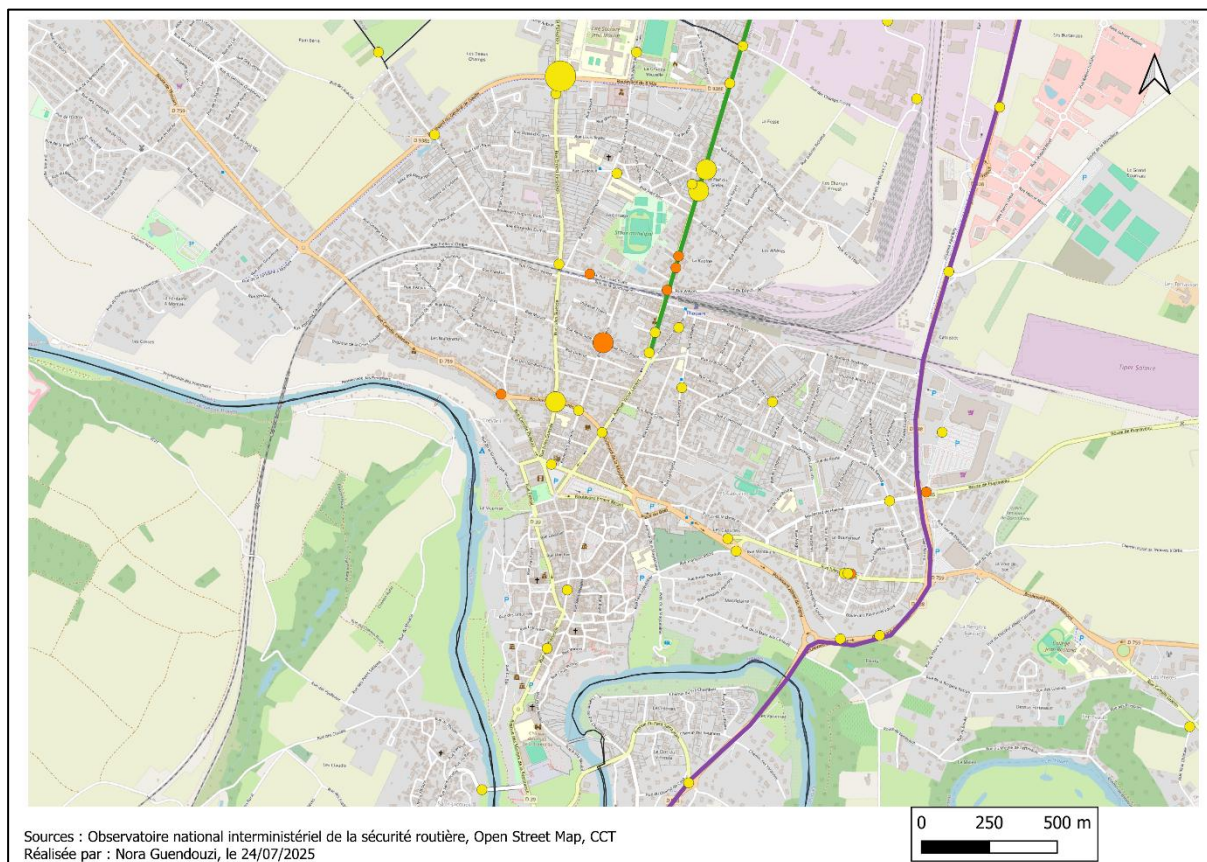


Figure n°35 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023 – Zoom sur la commune de Thouars. En violet, la départementale 938 et en vert l'avenue Emile Zola. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.

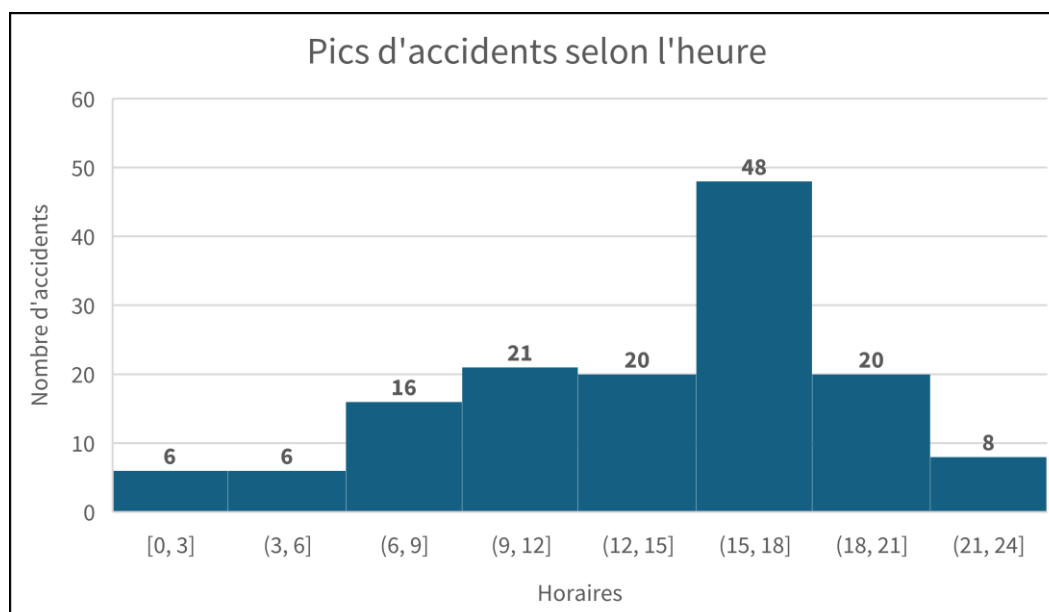


Figure n°36 : Graphique indiquant le nombre d'accidents, selon la tranche horaire, entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.

Entre 2019 et 2023, le nombre d'accidents de la route a globalement diminué, passant de 39 à 29, ce qui représente une diminution d'environ 25,6% sur cette période (figure n°32). Entre 2019 et 2020, il y a eu une baisse de 11 accidents, pouvant notamment s'expliquer par la crise sanitaire (COVID-19),

durant laquelle les déplacements étaient limités. L'année 2022 constitue l'année ayant connu le moins d'accidents de la route, depuis 2019. L'augmentation de 2023 peut s'expliquer par des mesures de sécurité moins prises en compte par les automobilistes ou encore par des dégradations sur les routes.

Analyse géographique des accidents corporels par gravité, entre 2019 et 2023 :

Entre 2019 et 2023, le territoire a enregistré 145 accidents corporels de la circulation, selon la définition de l'Observatoire interministériel de la sécurité routière, il s'agit d'un accident survenu sur une voie ouverte à la circulation publique, impliquant au moins un véhicule, et ayant causé au moins une victime nécessitant des soins. Ces accidents sont répartis selon trois niveaux de gravité :

- Accident léger : blessés sans hospitalisation ;
- Accident grave : victimes hospitalisées plus de 24 heures ;
- Accident mortel : décès directement liés à l'accident.

À elle seule, la commune de Thouars concentre 40% des accidents corporels du territoire survenus entre 2019 et 2023. Ce chiffre s'explique par le rôle central de Thouars dans l'intercommunalité, qui se caractérise par une forte densité urbaine, la présence de pôles d'activités et un trafic routier important.

Sur les figures n°32, n°33 et n°34, nous pouvons constater que l'avenue Emile Zola peut être considérée comme une « zone noire » en termes de fréquence d'accidents. Toutefois, les accidents qui y sont recensés sont majoritairement légers et aucun accident mortel n'y a été signalé. Cela montre que la zone est plutôt bien sécurisée, avec des vitesses réduites et des aménagements adaptés (présence de dos d'âne), même si la circulation dense entraîne des accidents légers.

La départementale 938 est également un axe accidentogène. Elle traverse l'ensemble du territoire du nord-est au sud (*figures n°33 et n°34*). L'analyse de l'indicateur n°14 montre un trafic routier important sur cet axe, ce qui contribue à augmenter le risque d'accidents. Dans sa partie nord-est, plusieurs accidents graves, voire mortels, ont été recensés, impliquant parfois jusqu'à trois victimes. Ces accidents peuvent s'expliquer par une vitesse excessive, un manque de surveillance ou encore des conditions de circulation défavorables (une mauvaise visibilité par exemple). Ces éléments soulignent la nécessité de renforcer les aménagements de sécurité sur cette route.

Analyse temporelle des accidents corporels, entre 2019 et 2023 :

La figure n°34 met en évidence une concentration des accidents durant la journée, et en particulier pendant les heures de forte circulation. Les périodes les plus critiques se situent entre 9h et 21h avec un pic situé entre 15h et 18h, ce qui correspond aux heures de pointe, notamment lors de la sortie des travailleurs et des élèves. Cette tranche horaire recense à elle seule, près d'un tiers des accidents relevés. À l'inverse le début de matinée et la nuit sont nettement moins accidentogènes. Cette analyse souligne l'importance de mesures préventives ciblées pendant les heures de pointe, notamment en fin d'après-midi.

En conclusion, nous pouvons dire que l'analyse des accidents routiers sur le territoire met en évidence une concentration d'entre eux sur la zone urbaine de Thouars et sur des axes routiers structurants, particulièrement durant les heures de pointe. Ce constat souligne la nécessité de mettre en place des aménagements adaptés visant à sécuriser les traversées de villes et de bourgs situées sur les grands axes. La promotion d'une circulation apaisée en faveur des modes doux peut

contribuer à la réduction des risques. Par ailleurs, le réseau de pistes cyclables récemment mis en place devrait y contribuer.

Indicateur n°16 – Projets autorisés dans les zones à risque ou nuisances :

Ce que dit le PLUi : « La prise en compte du risque inondation (PPRI du Thouet et atlas des zones inondables de l'Argenton, du Thouaret et de la Dive) conduit à limiter l'imperméabilisation, à protéger les haies, fossés et zones humides et **à éviter ou à encadrer les aménagements et les constructions dans ces secteurs.**

L'information sur la présence des autres risques naturels potentiels (mouvements de terrain tels que retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement, risque feu de forêt, radon, risque sismique et climatique...) **sera transmise aux aménageurs et pétitionnaires.** Le risque feu de forêt et la préservation des milieux naturel et de la biodiversité nécessitent d'éviter les constructions en lisière d'espaces boisés. »

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Page 48

Graphiques et illustrations :

Plusieurs risques naturels majeurs existent sur le Thouarsais, les collectivités doivent mettre en place des dispositifs règlementaires stricts afin d'encadrer les projets d'aménagement et de limiter les risques pour les personnes.

Le territoire est concerné par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI), de nombreux cours d'eau et de zones humides y sont présents, entraînant un risque inondation important. Les zones agricoles et naturelles correspondent, pour la plupart, aux secteurs inondables identifiés dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ces espaces ont un rôle dans la préservation des milieux, ce qui implique de renforcer leur protection. Le territoire est également exposé au risque incendie, ainsi qu'au risque de mouvement de terrain lié aux phénomènes de sécheresse et de retrait-gonflement des argiles. Tous ces risques sont identifiés au règlement graphique du PLUi et leurs zones sont soumises à des contraintes spécifiques pour les constructions.

Le PLUi de la CCT a intégré des dispositifs règlementaires adaptés à chaque type de risque. Concernant le risque inondation, des dispositions spécifiques ont été introduites afin de gérer les secteurs inondables des zones A et N (elles correspondent majoritairement aux zones inondables identifiées par les AZI). Pour contrer le risque incendie, une bande de 10 mètres a été instaurée autour de tous les boisements de plus de 10 hectares. Afin de limiter les conséquences des mouvements de terrain, le PLUi impose le respect de normes de construction strictes dans les zones sensibles. Une étude préalable des sols est fortement recommandée afin de prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations des constructions aux caractéristiques du sol. L'ensemble de ces dispositions règlementaires visent à réduire l'exposition des personnes et des constructions aux risques.

Le règlement du PLUi a été élaboré de façon à éviter les projets au sein des zones à risque. C'est pourquoi les règles de construction y sont particulièrement restrictives, afin de garantir la sécurité des personnes et des constructions. Après avoir consulté l'outil dans lequel l'ensemble des dossiers d'urbanisme sont recensés, il a été observé qu'aucun projet n'a été autorisé au sein des zones à risques ou de nuisances. Ce constat démontre que la réglementation en vigueur permet de limiter l'implantation de constructions dans les secteurs exposés aux risques.

Sources des éléments : Communauté de Communes du Thouars, documents d'urbanisme (permis de construire, certificats d'urbanisme), SIGIL Urba.

Synthèse de la partie « Déplacements, risques et nuisances » :

- La D938 est l'axe principal du territoire avec un nombre important de véhicules la traversant par jour (plus de 10 000 véhicules/jour).
- Il y a une concentration des accidents de la route sur la zone urbaine de Thouars et sur les axes structurants, notamment durant les heures de pointe.
- Le règlement du PLUi encadre strictement l'implantation de projets dans les zones à risques ou nuisances, aucun projet n'y a été recensé entre 2019 et 2024.

6. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU PLUi

Niveaux de réussite dans l'atteinte des objectifs fixés dans le PLUi :



Objectif atteint ou territoire qui est sur la bonne trajectoire










Objectif partiellement atteint



Objectif non atteint ou trajectoire contraire à l'objectif fixé initialement

Synthèse des résultats d'application du PLUi pour chaque indicateur :

Thématiques	N°	Indicateurs	Résultats
Habitat et aménagement	1	Nombre et répartition des logements à construire selon l'organisation territoriale	
	2	Nombre de dossiers suivis dans le cadre des politiques d'habitat	
	10	Recensement des travaux de requalification des centres et de revalorisation des friches	
Économie	3	Nombre de ZAE requalifiées	
	4	Commercialisation des surfaces cessibles encore disponibles	
	5	Taux d'occupation des locaux mis à disposition d'entreprises (ateliers relais, pépinières...)	
Agriculture et environnement	6	Évolution du nombre de sites agricoles	
	7	Nouveaux logements de fonction d'agriculteurs	
	8	Changement de destination des bâtiments en zone A et N (potentiel identifié et changements effectifs)	

	9	Évolution des éléments protégés (haies, boisements...) par comparaison de photos aériennes	
Ressources	11	Travaux d'amélioration des STEP et des réseaux	
	12	Capacité d'assainissement par commune avec nombre d'habitants et de logements raccordés au réseau collectif et ceux équipés d'installations autonomes (évolution du taux de raccordement)	
	13	Évolution des prélèvements et des consommations d'Eau Potable (AEP)	
Déplacements, risques et nuisances	14	Évolution du trafic routier : nombre de véhicule/jour sur les principaux axes	
	15	Évolution de l'accidentologie	
	16	Projets autorisés dans les zones à risque ou nuisances	

7. PERSPECTIVES

Depuis l'approbation du PLUi, des évolutions législatives et réglementaires sont apparues :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience a été promulguée en août 2021. Elle introduit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui modifie en profondeur les politiques d'aménagement du territoire.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine a fait l'objet d'une modification intégrant les exigences de la loi Climat et Résilience. Cette nouvelle version du SRADDET, approuvée le 18 novembre 2024, formalise notamment la mise en œuvre du ZAN, à l'échelle régionale.

La Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit la modification simplifiée n°1 de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), par arrêté n°2025-26, le 2 octobre 2025. La procédure a pour objet de traduire et de territorialiser à l'échelle du SCoT, les objectifs fixés par le SRADDET, en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le PLUi devra faire l'objet d'une évolution afin d'être mis en compatibilité avec le SRADDET et le SCoT, une fois sa modification approuvée.

Le PLUi doit également être mis en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en Conseil Communautaire le 1^{er} juillet 2025, dans un délai de trois ans. Ce document définit et met en œuvre la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale pour 6 ans. Une évolution du PLUi permettrait d'ajuster les objectifs de production de logements qui y sont affichés, afin qu'ils soient mis en conformité avec ceux du PLH.

Au regard des éléments issus de l'évaluation du PLUi, des évolutions législatives, de l'approbation du PLH et du débat qui s'est tenu lors de la Conférence des Maires, le 14 octobre 2025, ces derniers estiment que le PLUi devra être modifié prochainement.

L'ensemble des éléments sur les perspectives d'évolution du plan local d'urbanisme intercommunal feront l'objet d'un débat en Conseil Communautaire en janvier 2026.

8. LISTES DES FIGURES

Figure n°1 – Graphique présentant le nombre de nouveaux logements construits chaque année, entre 2020 et 2024. Sources : Permis de construire, déclarations d'ouverture de chantier, déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.....	p.10
Figure n°2 – Graphique présentant le nombre de dossiers ANAH agréés depuis le début de l'OPAH-RU. Source : Service Habitat.....	p. 12
Figure n°3 – Graphique présentant les types de dossiers ANAH. Source : Service Habitat.....	p.12
Figure n°4 – Type de travaux les plus réalisés grâce aux subventions T'Rénov, entre 2019 et 2024. Source : Service Énergie-Climat.....	p.13
Figure n°5 – Évolution du nombre de dossiers T'rénov attribués, entre 2019 et 2024. Source : Énergie – Climat.....	p.13
Figure n°6 – Photos de la rue Porte de Paris. Source : SIG.....	p.16
Figure n°7 – Photos de la médiathèque avant le début des travaux, à gauche et aujourd'hui en travaux, à droite. Source : SIG.....	p.17
Figure n°8 – Photos de la place Flandres Dunkerque avant le début des travaux, à gauche et aujourd'hui terminée, à droite. Source : SIG.....	p.17
Figure n°9– Photos de la place Lavault en travaux, à gauche et l'ancienne école Jean Macé devenue un tiers-lieu, à droite. Source : SIG.....	p.17
Figure n°10– Photos de la pépinière d'entreprises « Station T ». Source : Stationt.fr, lanouvellerepublique.fr.....	p.18
Figure n°11– Photos de la zone d'activités économiques « Talencia 2 » avant et après implantation d'entreprises. Source : CCT.....	p.19
Figure n°12 – Espace Léonard de Vinci, à Saint-Varent. Source : Google Maps.....	p.20
Figure n°13 – Plan du projet de parc photovoltaïque sur le site des Tonnelles, à Saint-Varent. Source : Saintvarent.fr.....	p.20
Figure n°14 – Esquisse du projet de la place de Sainte-Verge. Source : Idspace-paysage.com.....	p.20
Figure n°15 – Vue projetée depuis l'intérieur de la centrale photovoltaïque, à Val en Vignes. Source : Eolise.fr.....	p.21
Figure n°16 – Vue aérienne de deux parcs photovoltaïques et des éoliennes TIPER, entre Thouars et Louzy. Source : Eolise.fr.....	p.21
Figure n°17 : Photos montrant les travaux de voirie réalisés sur le ZAE du Grand Rosé.....	p.23
Figure n°18 : Photos montrant des exemples de totems installés sur les zones d'activités économiques du territoire. À gauche, il s'agit de la ZAE du Seillereau à Saint-Varent, à droite, il s'agit de la ZAE de Saint-Jean/Missé.....	p.23
Figure n°19 : Carte indiquant la répartition des 19 zones d'activités économiques de la Communauté de Communes du Thouarsais, source : service SIG.....	p.24
Figure n°20 : Évolution du nombre d'exploitations agricoles entre 2010 et 2020. Source : Agreste – Recensement agricole 2010 et 2020..	p.28
Figure n°21 : Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020. Source : Agreste – Recensement agricole 2020.....	p.29
Figure n°22 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Thouars, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT...	p.33
Figure n°23 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Plaine-et-Vallées, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT.....	p.33
Figure n°24 : Évolution des éléments protégés sur la commune de Val en Vignes, en 2020 à gauche et en 2023 à droite. Sources : IGN, CCT.....	p.33
Figure n°25 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement collectif et non collectif entre 2019 et 2023. Sources : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif et non collectif.....	p.36
Figure n°26 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement collectif, par commune, entre 2019 et 2023. Source : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif.....	p.37
Figure n°27 : Évolution du taux de raccordement à l'assainissement non collectif, par commune, entre 2019 et 2023. Source : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement non collectif.....	p.37
Figure n°28 : Évolution des volumes d'eau prélevés par le SEVT et le SVL, entre 2019 et 2024. Sources : Rapports SEVT et SVL.....	p.39

Figure n°29 : Évolution de la consommation d'eau potable des abonnés du SEVT et du SVL, entre 2019 et 2024. Sources : Rapports SEVT et SVL.....	p.39
Figure n°30 : Trafic moyen journalier annuel au sein de la Communauté de Communes du Thouarsais, en septembre 2020. Source : Département des Deux-Sèvres – Direction des routes.....	p.42
Figure n°31 : Trafic moyen journalier annuel au sein de la Communauté de Communes du Thouarsais, en juillet 2025. Source : Département des Deux-Sèvres – Direction des routes.....	p.43
Figure n°32 : Graphique indiquant l'évolution des accidents corporels entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.....	p.45
Figure n°33 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.....	p.46
Figure n°34 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023 – Zoom sur la commune de Thouars. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.....	p.46
Figure n°35 : Cartographie des accidents corporels entre 2019 et 2023 – Zoom sur la commune de Thouars. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.....	p.47
Figure n°36 : Graphique indiquant le nombre d'accidents, selon la tranche horaire, entre 2019 et 2023. Source : Observatoire national interministériel de la sécurité routière.....	p.47

9. ANNEXES

Annexe n°1 – Taux de raccordement à l'assainissement collectif et non collectif, par commune, en 2019 et 2023 – sources : Rapports sur le prix et sur la qualité du service public de l'assainissement collectif et non collectif :

Communes	Années	Taux assainissement collectif	Taux assainissement non collectif
Brion-Près-Thouet	2019	99%	4%
	2023	95%	4%
Coulonges-Thouarsais	2019	57%	67%
	2023	50%	62%
Glénay	2019	0%	94%
	2023	0%	100%
Loretz-d'Argenton	2019	46%	45%
	2023	45%	51%
Louzy	2019	87%	14%
	2023	87%	19%
Luché-Thouarsais	2019	5%	90%
	2023	5%	100%
Luzay	2019	0%	94%
	2023	0%	100%
Marnes	2019	81%	10%
	2023	79%	15%
Pas-de-Jeu	2019	90%	10%
	2023	92%	15%
Pierrefitte	2019	0%	81%
	2023	0%	100%
Plaine-et-Vallées	2019	68%	30%
	2023	68%	36%
Saint-Cyr-la-Lande	2019	0%	96%
	2023	0%	100%
Sainte-Gemme	2019	0%	92%
	2023	0%	100%
Saint-Généroux	2019	0%	90%
	2023	0%	100%
Saint-Jacques-de-Thouars	2019	93%	9%
	2023	93%	26%
Saint-Jean-de-Thouars	2019	91%	13%
	2023	92%	25%
Saint-Léger-de-Montbrun	2019	61%	41%
	2023	61%	50%
Saint-Martin-de-Mâcon	2019	47%	47%
	2023	48%	54%
Saint-Martin-de-Sanzay	2019	17%	76%
	2023	17%	87%
Saint-Varent	2019	59%	37%
	2023	60%	42%
Sainte-Verge	2019	89%	11%

Accusé de réception en préfecture
079-247900798-20260120-V1-260120-AT03-DE
Date de télétransmission : 29/01/2026
Date de réception préfecture : 29/01/2026

	2023	93%	15%
Thouars	2019	97%	10%
	2023	99%	12%
Tourtenay	2019	0%	89%
	2023	0%	98%
Val en Vignes	2019	29%	56%
	2023	31%	75%
CCT	2019	72%	29%
	2023	73%	34%

Annexe n°2 – Évolution du nombre de logements par commune entre 2019 et 2023 – Source : INSEE :

Communes	2019	2023	Évolution
Brion-Près-Thouet	374	382	+8
Coulonges-Thouarsais	229	232	+3
Glénay	285	288	+3
Loretz-d'Argenton	1 481	1 504	+23
Louzy	562	565	+3
Luché-Thouarsais	213	226	+13
Luzay	294	297	+3
Marnes	186	187	+1
Pas-de-Jeu	210	212	+2
Pierrefitte	177	178	+1
Plaine-et-Vallées	1 329	1 329	0
Saint-Cyr-la-Lande	165	177	+12
Sainte-Gemme	173	179	+6
Saint-Généroux	195	196	+1
Saint-Jacques-de-Thouars	226	227	+1
Saint-Jean-de-Thouars	650	667	+17
Saint-Léger-de-Montbrun	538	542	+4
Saint-Martin-de-Mâcon	168	170	+2
Saint-Martin-de-Sanzay	526	525	-1
Saint-Varent	1 217	1 243	+26
Sainte-Verge	702	705	+3
Thouars	8 330	8 297	-33
Tourtenay	97	98	+1
Val en Vignes	1 073	1 073	0
Total	19 400	19 499	+99

