

Diagnostic territorial

Prescription du PLUi	Arrêt du PLUi	Approbation PLUi
25.10.2018	21.11.2024	20.11.2025

DIAGNOSTIC TERRITORIAL	1
<i>La méthodologie</i>	<i>5</i>
<i>Le fonctionnement du territoire</i>	<i>5</i>
<i>Les compétences de l'intercommunalité</i>	<i>6</i>
<i>Une identité rurale forte, en recomposition</i>	<i>6</i>
<i>L'élargissement des bassins de vie</i>	<i>8</i>
<i>Un espace rural polarisé.....</i>	<i>9</i>
ENJEUX	12
LES PAYSAGES ET LES DYNAMIQUES URBAINES	13
<i>Les entités paysagères</i>	<i>13</i>
<i>Un bocage remarquable.....</i>	<i>14</i>
<i>Les paysages de plaine</i>	<i>17</i>
<i>Les paysages de transition : les contre-forts de la Gâtine</i>	<i>18</i>
<i>La Vallée du Thouet.....</i>	<i>18</i>
<i>Les paysages emblématiques et la perception depuis les principaux axes</i>	<i>18</i>
ENJEUX	19
LA PLACE DU BÂTI DANS LE PAYSAGE	20
<i>L'intégration des bâtiments agricoles</i>	<i>20</i>
<i>Les morphologies bâties.....</i>	<i>21</i>
<i>Le développement urbain contemporain en franges et en entrées de villes</i>	<i>25</i>
<i>L'agglomération de Parthenay.....</i>	<i>27</i>
ENJEUX	29
UN RICHE PATRIMOINE REMARQUABLE.....	30
<i>Les Monuments Historiques classés et inscrits.....</i>	<i>31</i>
<i>Les sites classés et inscrits.....</i>	<i>35</i>
<i>Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet (PSMV).....</i>	<i>36</i>
<i>Le Label « Pays d'Art et d'Histoire »</i>	<i>38</i>
<i>Le patrimoine non protégé.....</i>	<i>38</i>
<i>L'inventaire du patrimoine du Pays de Gâtine</i>	<i>38</i>
<i>L'inventaire du patrimoine industriel</i>	<i>41</i>
<i>Le patrimoine du XX^{ème} siècle</i>	<i>41</i>
ENJEUX	42
LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES.....	43
<i>La demande potentielle de logement.....</i>	<i>43</i>
<i>L'offre de logements.....</i>	<i>52</i>
ENJEUX	61
<i>Les fonctions et dynamiques dans le parc locatif</i>	<i>61</i>
<i>Les dynamiques des marchés locaux de l'habitat</i>	<i>68</i>
<i>L'accès et le maintien dans le logement.....</i>	<i>72</i>
<i>Le foncier et le cadre de développement de l'habitat</i>	<i>80</i>
LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	86
<i>Les équipements scolaires et petite enfance</i>	<i>86</i>
<i>L'offre de santé de proximité.....</i>	<i>88</i>
<i>Les équipements sportifs et culturels</i>	<i>89</i>
ENJEUX	92

LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES.....	92
<i>Le tissu économique et les dynamiques d'emploi</i>	<i>92</i>
<i>Une récente diminution de l'emploi salarié privé.....</i>	<i>96</i>
<i>Le pôle d'emploi de Parthenay.....</i>	<i>96</i>
<i>Les actifs.....</i>	<i>97</i>
ENJEUX	98
L'OFFRE COMMERCIALE.....	99
<i>La répartition des commerces de détail</i>	<i>99</i>
<i>Focus sur le cœur de ville de Parthenay</i>	<i>104</i>
<i>La zone des Loges.....</i>	<i>105</i>
ENJEUX	105
UN TERRITOIRE AGRICOLE	105
<i>Les exploitations et l'occupation du sol.....</i>	<i>105</i>
<i>Les bâtiments agricoles.....</i>	<i>108</i>
<i>Les projets de développement des exploitations.....</i>	<i>108</i>
ENJEUX	109
UN TERRITOIRE PRESENTANT UN POTENTIEL TOURISTIQUE.....	109
<i>Les principaux sites touristiques et événements culturels.....</i>	<i>110</i>
<i>De nombreux itinéraires de randonnées</i>	<i>111</i>
<i>Des hébergements touristiques variés</i>	<i>115</i>
<i>Une hausse des nuitées à considérer avec prudence</i>	<i>116</i>
<i>Le plan d'actions tourisme 2019</i>	<i>118</i>
ENJEUX	119
LES MOBILITES	119
<i>Les données de cadrage</i>	<i>119</i>
<i>Les infrastructures de transport.....</i>	<i>123</i>
<i>Les modes alternatifs (transports collectifs, modes doux)</i>	<i>131</i>
<i>L'offre numérique et mobile 5G</i>	<i>134</i>
ENJEUX	137
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF.....	137
L'ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	146
<i>La méthodologie</i>	<i>146</i>
<i>Les principaux résultats.....</i>	<i>149</i>
ENJEUX	155
ANNEXES	156

La Communauté de communes de Parthenay-Gâtine regroupe 38 communes sur une superficie de 836,2 km². Créée le 1^{er} janvier 2014, elle est issue de la fusion de quatre anciens EPCI et de quatre communes hors intercommunalité. Au 1^{er} janvier 2016, elle compte 37 782 habitants et 13 857 emplois.

Le territoire est desservi par deux axes majeurs qui se croisent à Parthenay : la N149 Nantes-Poitiers et « La Sévrienne » Saumur-Niort (D938 et D743). 2 autres axes importants se croisent à Secondigny : vers la Roche-sur-Yon à l'Ouest (D 949 bis) et la D748 Bressuire-Niort

Les compétences de l'intercommunalité

La Communauté de communes exerce les compétences suivantes :

- le développement économique (soutien aux entreprises, développement touristique...),
- l'aménagement de l'espace,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement (gestion des déchets, assainissement),
- les équipements culturels (médiathèque, ludothèque, école de musique, école d'arts plastiques, espaces publics numériques, label Pays d'arts et d'histoire) et sportifs (piscine, centre de tir, complexe sportif Léo-Lagrange, espace sport à Secondigny),
- les écoles et le périscolaire, à l'exception des cantines et des transports scolaires qui restent du ressort des communes,
- l'action sociale d'intérêt communautaire (crèche, relais assistants maternels, centre de loisirs, aire d'accueil des gens du voyage...).

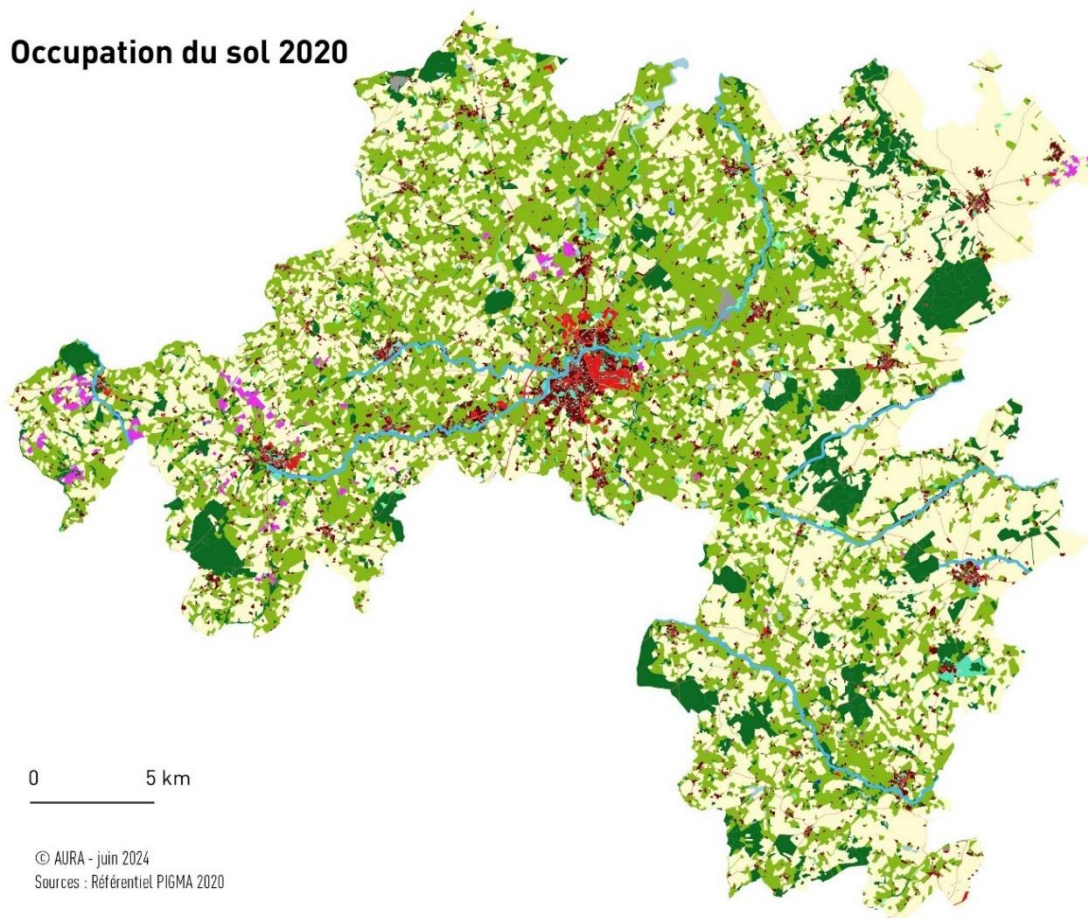
Une identité rurale forte, en recomposition

Parthenay-Gâtine est avant tout un territoire agricole : les espaces agricoles couvrent plus de 80% du de sa superficie. Il est connu comme un territoire de bocage et d'élevage de viande bovine (la Parthenaise), mais aussi pour son patrimoine rural. La faible densité de population et la hiérarchie de bourgs et de hameaux centrés autour de Parthenay complètent les caractéristiques rurales de la Communauté de communes. Elles font d'ailleurs l'objet d'une valorisation, notamment autour de la réflexion pour la constitution d'un Parc Naturel Régional de Gâtine Poitevine.

L'image du territoire et sa « ruralité » évoluent cependant :

- évolution des modes de vie (allers-retours quotidiens vers des grandes villes extérieures ...) et des attentes de la population (services, accès internet ...)
- évolution de l'économie vers moins d'emplois agricoles et d'artisanat et plus de services à la population,
- évolutions agricoles qui ont bouleversé la structure de l'emploi et des paysages.

Occupation du sol 2020



0 5 km

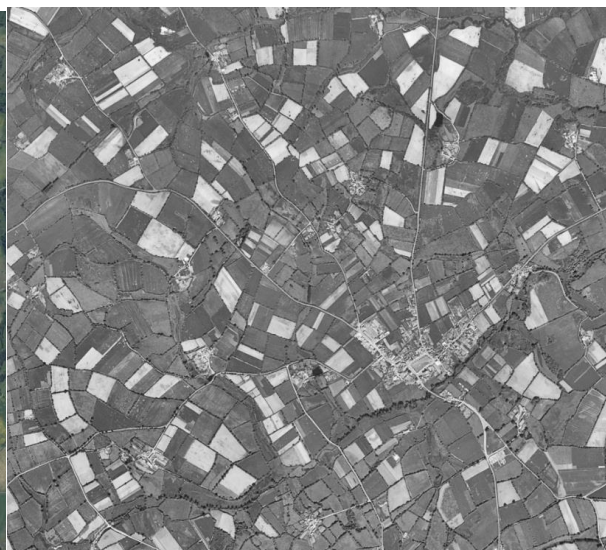
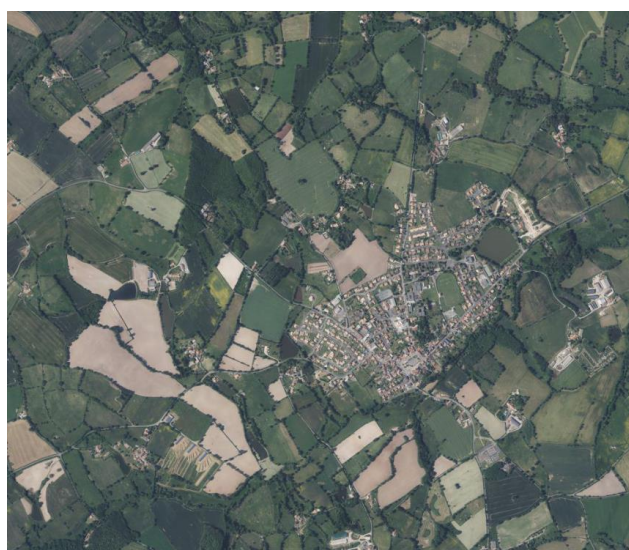
© AURA - juin 2024
Sources : Référentiel PIGMA 2020

Types occupation du sol

■ Eaux continentales
■ Milieux humides intérieurs
■ Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
■ Prairies

■ Terres arables
■ Cultures permanentes
■ Zones agricoles hétérogènes
■ Forêts
■ Zones urbanisées

■ Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
■ Espaces verts artificialisés non agricoles
■ Mines, décharges et carrières

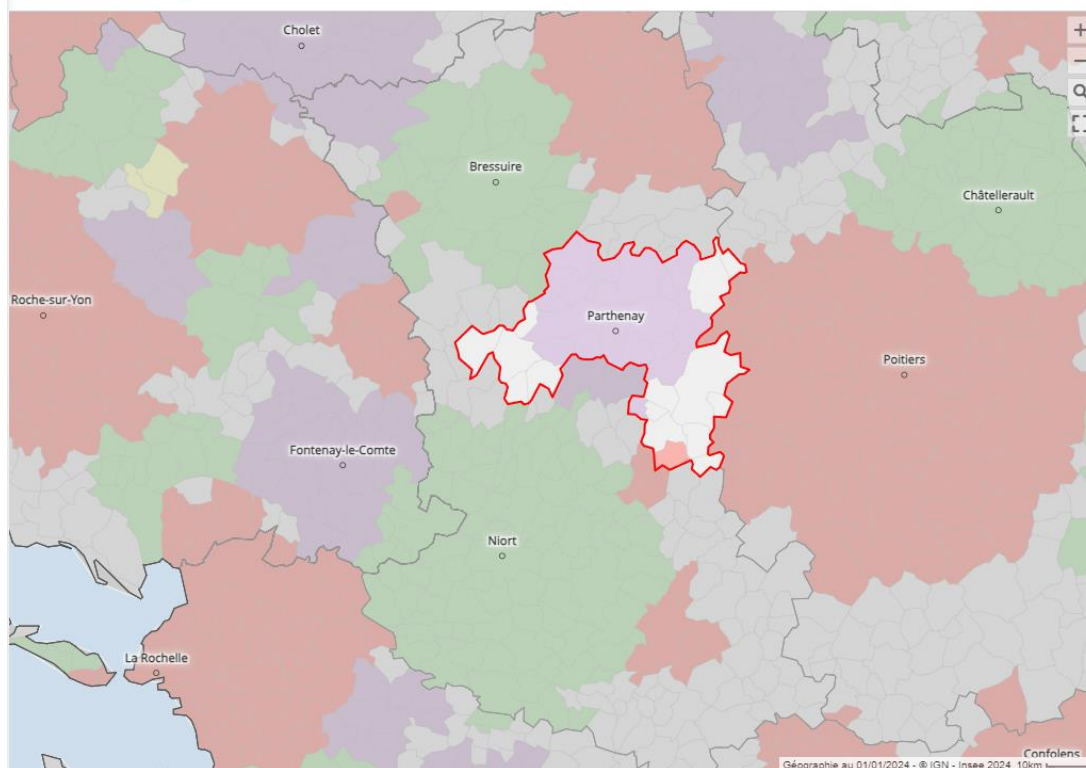


Comparaison de photographies aériennes de 1959 et 2021

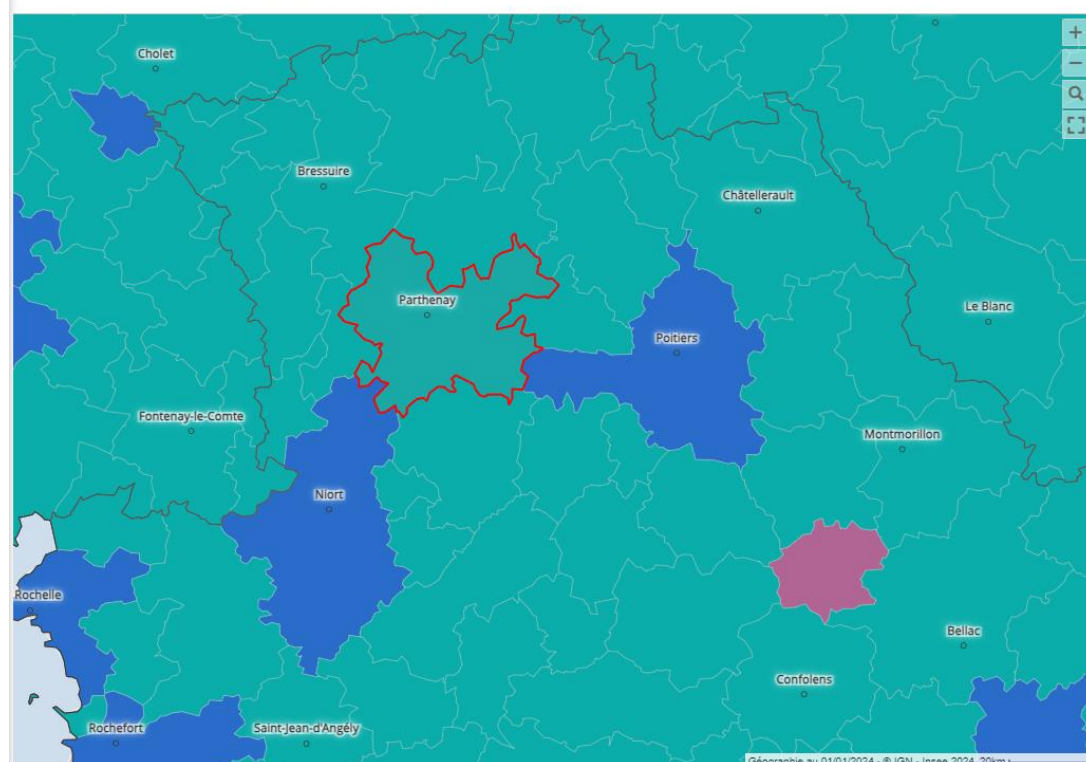
L'élargissement des bassins de vie

Source : INSEE, zonage des aires d'attraction des villes 2020 et bassin de vie 2022

1 Aire d'attraction des villes 2020



1 Typologie des bassins de vie 2022 selon la nature de leur pôle

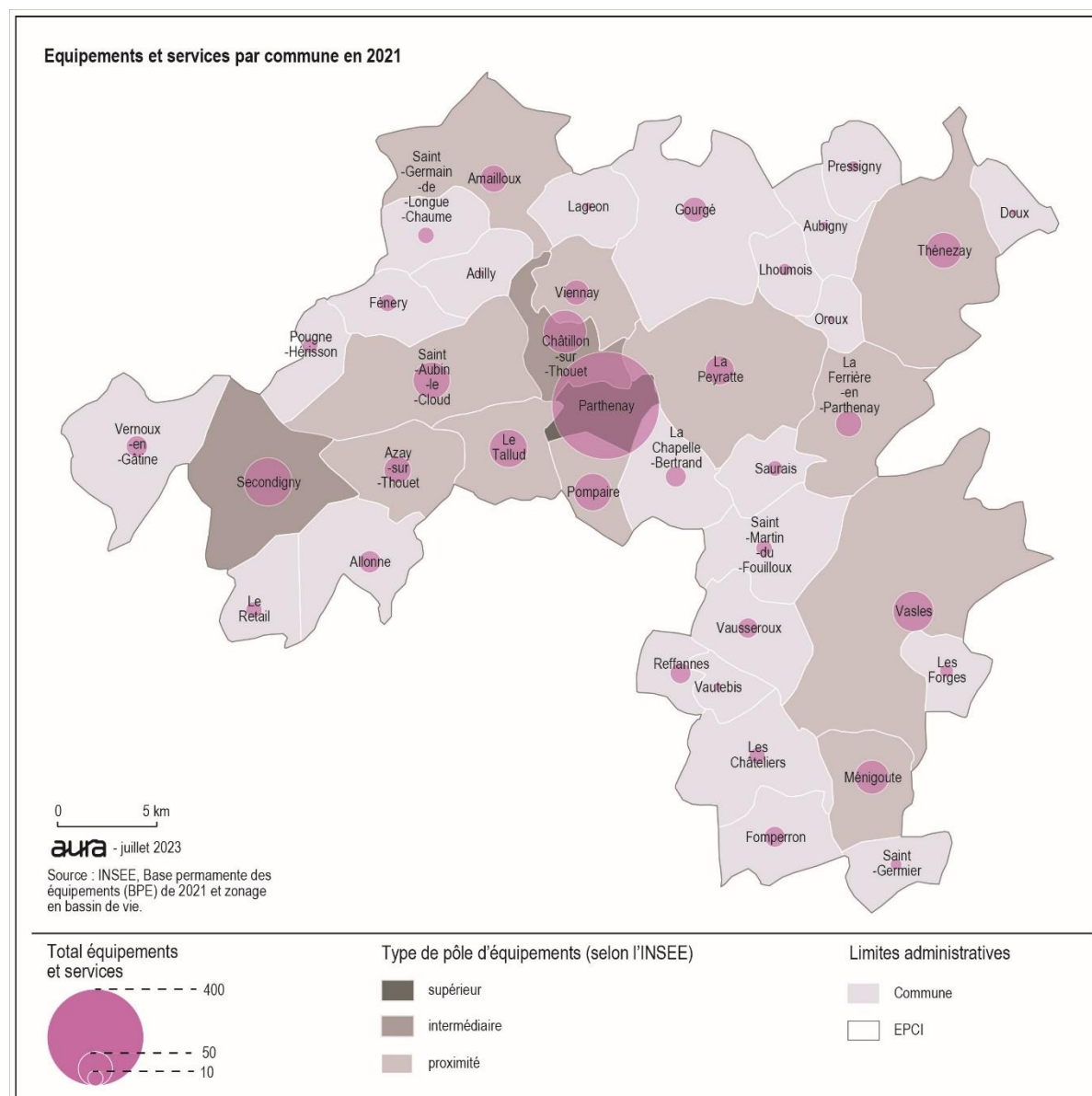


L'organisation en aires d'attraction des villes montre un territoire qui est essentiellement structuré par Parthenay, et influencé dans une moindre mesure par les pôles limitrophes de Airvault, St-Maixent, Bressuire. Les influences périurbaines de Niort et Poitiers se font sentir aux marges de la Communauté de Communes.

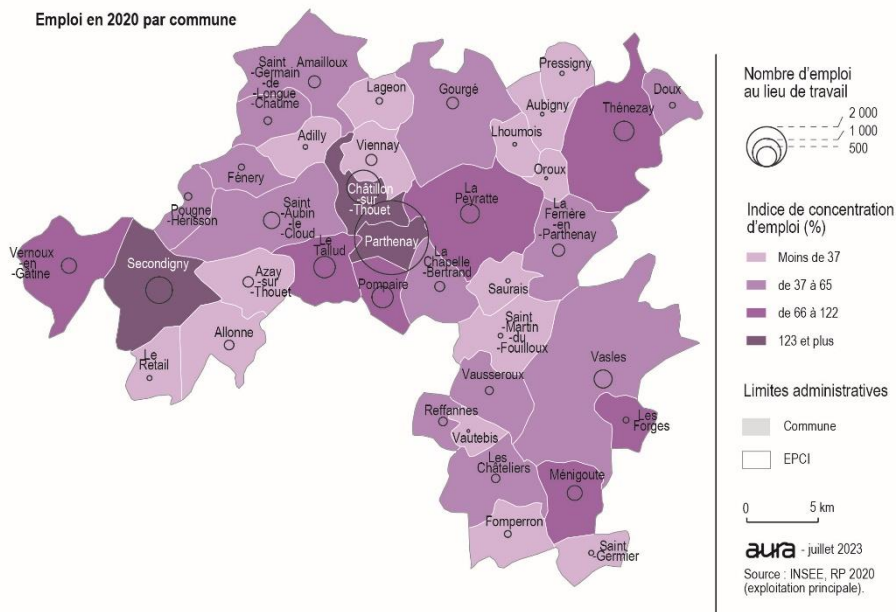
Un espace rural polarisé

Un espace rural polarisé

Selon l'Insee, la CCPG dispose de nombreux pôles d'équipements de proximité (10 communes), de deux pôles intermédiaires (Châtillon-sur-Thouet et Secondigny) et d'un pôle supérieur (Parthenay). Ce dernier concentre 37% des équipements-services et même 61% de ceux de la gamme supérieur.



Emploi en 2020 par commune



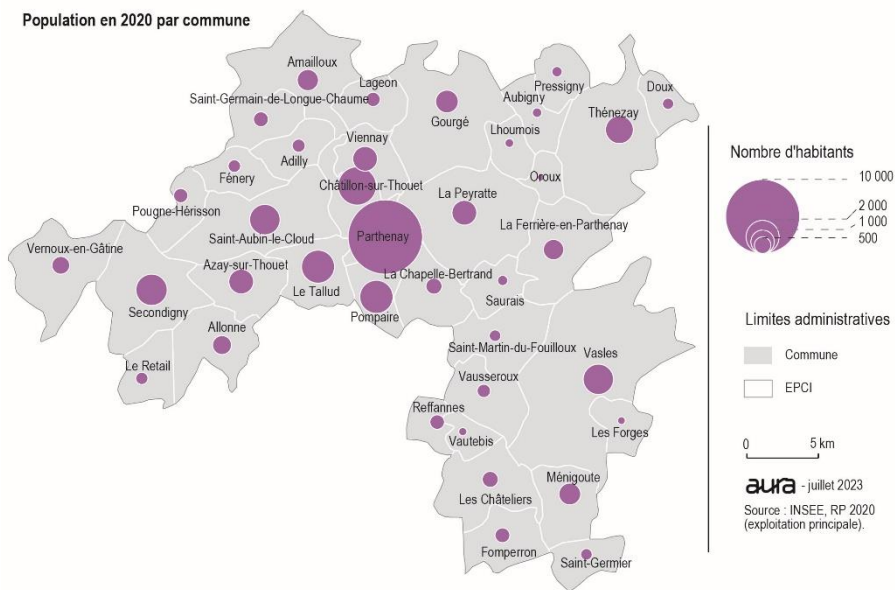
Concentration de l'emploi et de la population dans le pôle de Parthenay

Au 1^{er} janvier 2020, le territoire compte 13 515 emplois ; soit 9% du département. 65% des emplois se concentrent dans la polarité principale (Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud et Pompaire), dont 47% uniquement sur Parthenay.

Entre 2014 et 2020, la CC PG a perdu 356 emplois (soit -0,4% en moyenne par an).

La dynamique départementale est inverse, notamment avec l'impact de l'agglomération niortaise (+2 641 emplois et +0,3% par an sur la même période).

Population en 2020 par commune

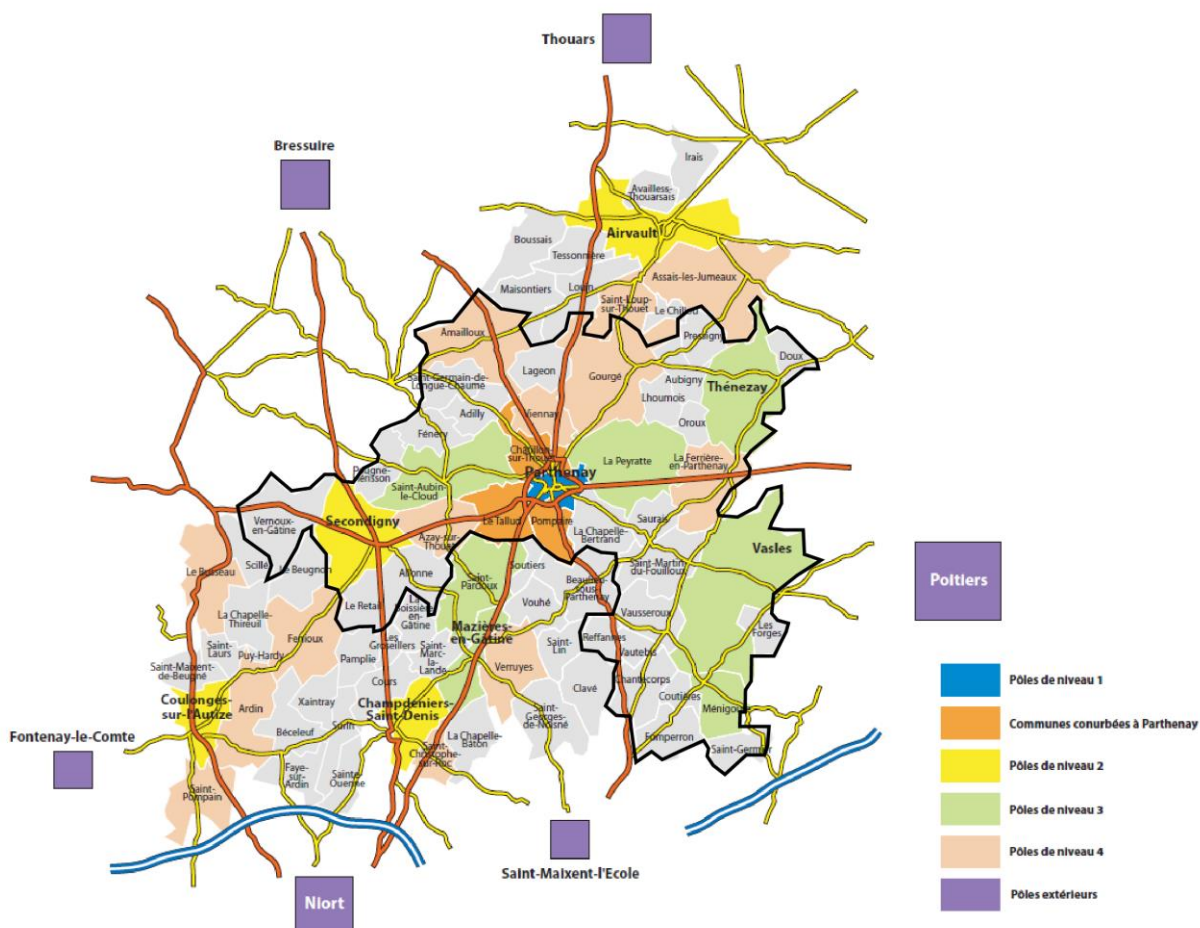


A la même date, la population de la CC de Parthenay-Gâtine s'élève à 37 038 habitants, représentant 10% de la population départementale. La population est plus dispersée que les équipements-services et l'emploi : 27% des habitants sont localisés à Parthenay (37% pour les équipements et 47% pour l'emploi) et seulement 6 communes comptent plus de 1 500 habitants.

L'analyse multicritères confirme les niveaux de pôles définis dans le SCoT :

- un rôle spécifique très clair du pôle urbain principal de Parthenay et de ses communes attenantes,
- une pôle relais à Secondigny,
- des pôles de proximité (Thénezay, Vasles, Ménigoute, Saint-Aubin-Le-Cloud),
- des mini-pôles d'équilibre (Gourgé, la Ferrière ...),
- des communes rurales non polarisantes.

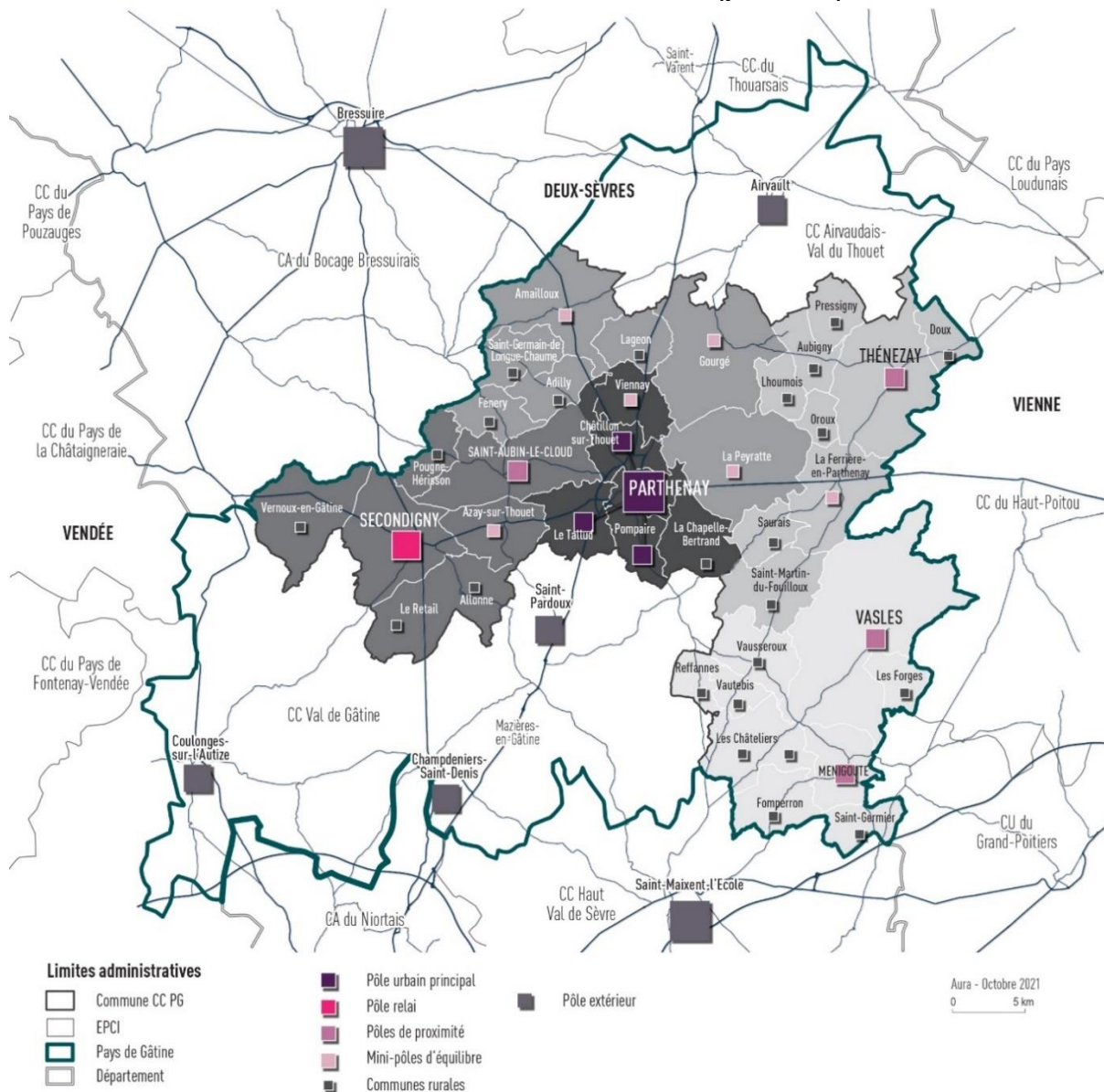
Carte des niveaux de polarité identifiés dans le SCoT



L'analyse multi-critères confirme les niveaux de pôles définis dans le SCoT :

- un rôle spécifique très clair du pôle urbain principal de Parthenay et de ses communes attenantes,
- une polarité supérieure à Secondigny,
- des pôles moyens (Thénezay, Vasles ...),
- des petits pôles de proximité (Gourgé, la Ferrière ...),
- des communes rurales non polarisantes.

Armature territoriale de la Communauté de Communes (polarités)



ENJEUX

- La prise en considération des multiples influences
- Le renforcement de l'attractivité de Parthenay et l'équilibre entre les pôles relais, de proximité et le milieu rural (enjeux potentiellement contradictoires)
- L'organisation des services en s'appuyant sur les pôles existants

LES PAYSAGES ET LES DYNAMIQUES URBAINES

Avertissement : les propos de cette partie sont majoritairement inspirés de la Charte Paysagère du Pays de Gâtine (URBANhymns, avril 2014) et de l'étude d'opportunité du projet de Parc Naturel Régional de la Gâtine Poitevine (Pays de Gâtine, juillet 2018)

Les entités paysagères

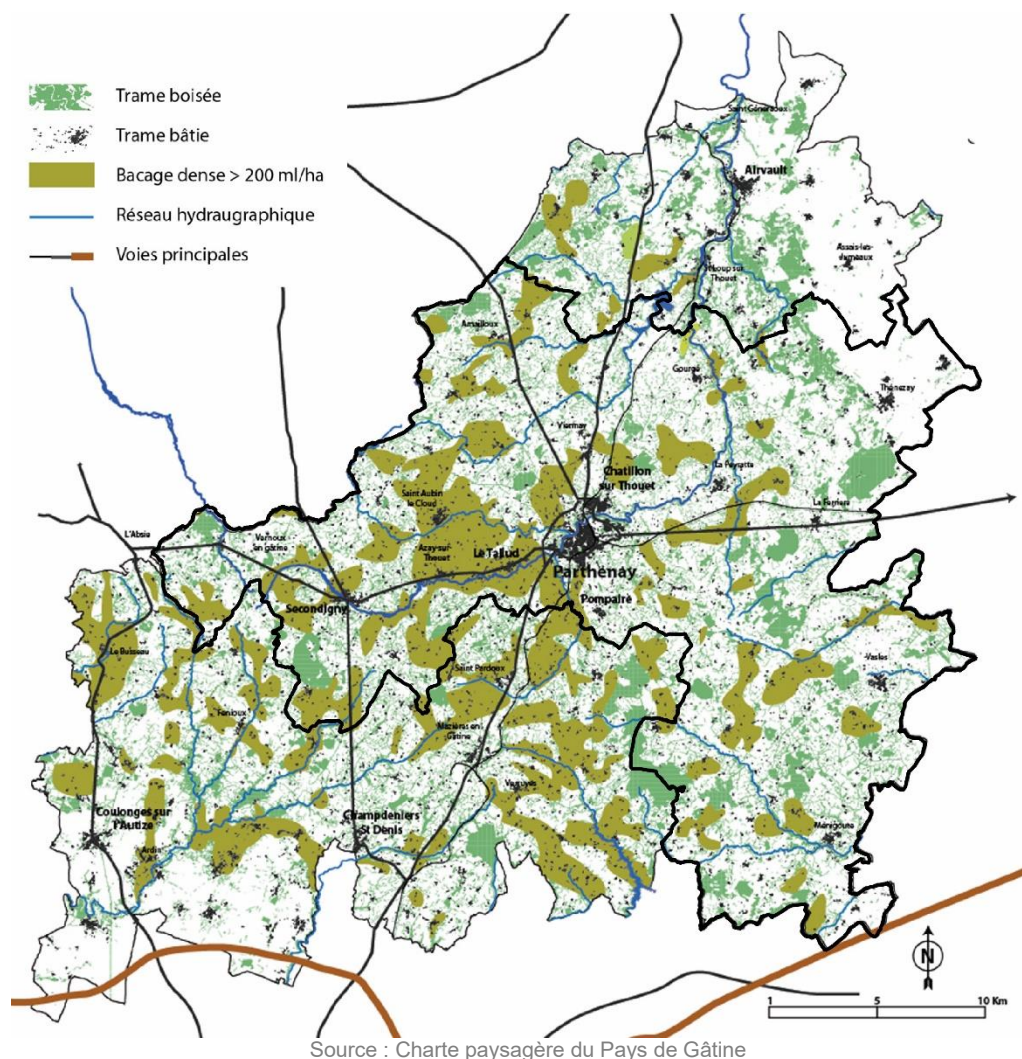
Les paysages, même s'ils sont le résultat de l'intervention humaine, sont directement liés à des « fondements naturels » (la géologie et l'hydrographie). Pour ces deux thèmes, il convient de se référer à l'Etat Initial de l'Environnement.

La charte paysagère du Pays de Gâtine reprend l'inventaire des paysages de Poitou-Charentes, réalisé par le CREN (Conservatoire d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes) en 1999, qui identifie les grandes entités paysagères. Ces ensembles paysagers présentent des grands traits communs qui en déterminent les contours :

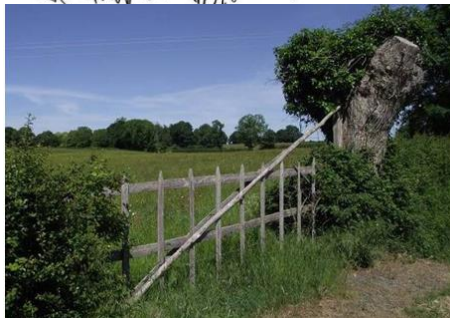
- les mouvements topographiques et les vallées,
- les caractéristiques des sols, le couvert végétal et les pratiques agricoles,
- la densité du maillage bocager,
- les formes bâties...

L'homogénéité paysagère du territoire participe à son identité au sein de la Gâtine Poitevine. Il existe cependant plusieurs entités paysagères sur la CCPG.

Plus précisément, ces secteurs denses se concentrent surtout à l'Ouest de Parthenay (St-Aubin-le-Cloud, Le Tallud), mais aussi dans de nombreuses poches plus petites à l'Est de Parthenay.



L'ambiance bocagère dominante est celle d'un paysage caractérisé par son « cloisonnement », par la compartimentation des vues, qui crée un paysage fermé avec peu d'ouvertures visuelles. Son intérêt ne se limite pas à la haie mais à un ensemble de motifs paysagers qu'on peut qualifier de « complexe bocager » : prairie pâturée, arbre têtard, chemins creux, mares, chirois (chaos granitiques), bâti vernaculaire et petit patrimoine...



Ambiances bocagères, source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

Paradoxalement, la disparition des haies crée des ouvertures qui permettent de mieux « embrasser » ce paysage du regard.



Une position dominante des terres et le desserrement du bocage engendrent des effets d'ouverture de plus en plus lointains, source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

Le bocage constitue une ressource sur bien des plans :

- une ressource environnementale par la richesse écologique des milieux (« complexes bocagers », voir l'EIE),
- une ressource identitaire et socio-culturelle : paysage culturel, appartenance à un territoire, support d'initiatives locales (tissu associatif),
- une ressource économique : élevage, tourisme, la résilience¹ ou la capacité d'adaptation du territoire face aux événements climatiques (atténuation des risques - coulée de boue,

¹ Résilience : En écologie et en biologie, la résilience est la capacité d'un écosystème, d'une espèce ou d'un individu à récupérer un fonctionnement ou un développement normal après avoir subi une perturbation

inondation, pollution...-), pour la protection de la ressource en eau, en tant que source d'énergie renouvelable...

Mais le bocage subit également de nombreuses menaces :

- l'évolution des pratiques et des productions agricoles (agrandissement, cultures céréalières, difficultés d'installation pour les jeunes...),
- l'urbanisation consommatrice d'espace et qui ne met pas à profit la trame des haies et leur capacité à intégrer les aménagements urbains,
- la perte de l'intérêt économique de la haie qui entraîne une perte d'entretien et de qualité (« enfrichement » ou disparition de la haie)

Ces menaces ont des effets négatifs sur la qualité des paysages (perte de densité du bocage, effacement de la lisibilité des entrées de ville), sur la biodiversité et sur la qualité des eaux.

Le bocage de Secondigny à Mazières en Gâtine occupe toute la partie Ouest de la CCPG. Il se caractérise par un relief marqué qui semble favoriser une certaine préservation du bocage qui présente ici les plus fortes densités. Les lignes de crêtes orientées NE/SO sont des lignes de partage des eaux. La notion de château d'eau des Deux-Sèvres prend tout son sens puisqu'on y retrouve les sources du Thouet, de la Sèvre Nantaise et des affluents de l'Autize. Les vallons sont nombreux et étroits.

Le bocage des affluents du Cébron et du Thouet au nord de Parthenay s'étend quasiment entre la RN149 Bressuire-Parthenay et la vallée du Thouet. Cette espace constitue un large bassin versant obéissant à une déclivité générale prenant la direction de l'Est.

Enfin, **le bocage du Sud-Gâtine** s'étend au sud-est de Parthenay. Des variations paysagères sensibles sont notamment liées à des rythmes d'ondulations du support variables ainsi qu'à des densités du bocage évolutives d'un plateau à l'autre.



Saurais : paysage de bocage



Vues vers l'Ouest depuis les remparts de Parthenay : un dialogue entre urbanisation et bocage

Les paysages de plaine

L'extrême nord-est du territoire (Thénézay, Doux) appartient à la Plaine du Thouarsais, entité paysagère qui tranche brutalement avec le paysage bocager. Les paysages de plaine sont caractérisés par les grandes cultures occupant de larges parcelles dénudées et l'horizontalité du support terrestre. Ces caractéristiques contrastent particulièrement avec le maillage bocager qui impose son cloisonnement sur un support onduleux. L'implantation des villages et des bourgs s'est opérée au contact des points d'eau de manière compacte ce qui contraste encore une fois avec les

dispositions du bocage. Le desserrement du réseau hydrographique dans la plaine induit un rassemblement bâti aggloméré autour de puits, sous forme de quelques gros villages, sans écarts ou fermes isolées.



Thénézay, source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

Les paysages de transition : les contre-forts de la Gâtine

L'effet d'ouverture des plaines rencontrant l'effet de cloisonnement du bocage s'opère de façon graduée et n'est pas toujours nettement perceptible. Il s'opère le plus souvent par l'intermédiaire de vallées qui conservent des bocages denses aptes à afficher des contrastes avec les paysages de plaines. Cette entité présente les caractéristiques du bocage avec une moindre densité de la trame bocagère et une topographie qui s'apaise progressivement vers la plaine.

Les limites peuvent être franches avec la Plaine, marqué par exemple par la vallée boisée du Gâteau à l'Est de la CCPG. A l'extrême sud-est, sur la commune de St-Germier, le paysage évolue rapidement vers la plaine niortaise.

La Vallée du Thouet

Le Thouet, rivière affluente de la Loire, concentre le long de son lit une grande diversité de paysages et d'ambiances. Il est riche de vestiges historiques et ses rives sont aussi jalonnées de lavoirs, de moulins, de gués ou chaussées, de ponts (pont roman de Gourgé). Au point de confluence du ruisseau du Gâteau en amont d'Airvault, la rivière s'incise dans le support granitique, son lit majeur se referme progressivement et ses méandres s'atténuent jusqu'à Gourgé. Au-delà, la vallée du Thouet se fait plus discrète par son inscription dans les paysages du bocage.

Toutefois, à Parthenay, là où la rivière longe les remparts de la citadelle, la rivière présente des scènes remarquables. Le cours d'eau rejoint ensuite Secondigny en amont vers l'Ouest où il trouve sa source.

L'entité paysagère spécifique de l'agglomération de Parthenay est analysée dans la partie sur le développement urbain contemporain en franges et entrées de ville.

Les paysages emblématiques et la perception depuis les principaux axes

Les grandes voies routières constituent une interface majeure dans l'appréhension des paysages. La topographie et l'alternance d'ouvertures et de fermetures du bocage en conditionne la perception. Elles recouvrent des vues emblématiques à préserver et à valoriser mises en évidence

sur la carte ci-après. Les entrées de villes sont des sites à enjeux majeurs car elles sont en général soumises à des projets d'aménagement impliquant des transformations radicales du territoire.

Cela implique d'anticiper ces évolutions du paysage à travers :

- la conduite de projets de requalification visant à limiter l'extension de la ville et à rationaliser la consommation d'espace,
- la définition de plans urbains et paysagers pour les ZA et les nouveaux quartiers afin d'accompagner leur insertion paysagère.



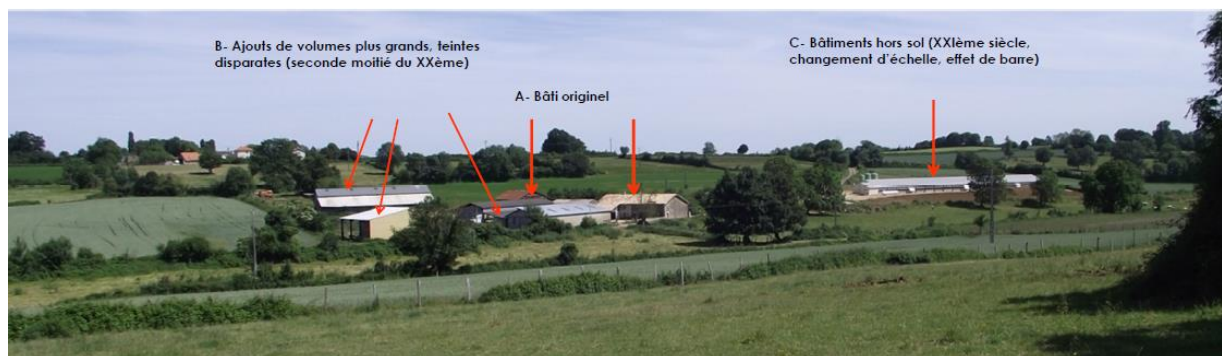
Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

ENJEUX

- La nécessaire définition d'une politique autour des complexes bocagers tenant compte :
 - de leurs rôles éco-systémiques (ressources en eau, biodiversité, climat, valorisation...)
 - de leur importance pour le paysage et l'identité du territoire (intégration du bâti, chemins, sentiers, voies, modalité de développement de l'éolien... ;
 - du rôle prépondérant des agriculteurs, notamment pour la gestion.
- Prise en compte des spécificités du secteur de plaine du nord-est du territoire*

LA PLACE DU BÂTI DANS LE PAYSAGE

L'intégration des bâtiments agricoles



Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine



Silo agricole sans intégration paysagère au 1^{er} plan du bourg d'Aubigny, Source : googlemaps

Des facteurs facilitant l'intégration des bâtiments agricoles :

- le site et sa position topographique (à mi-pente),
- la relation au bâti existant (rapport d'échelle, découpe des volumes, orientation...),
- la trame végétale existante et les plantations nouvelles,
- le choix de teintes sombres et mûtes.

Les morphologies bâties



Bourg de Pompaire

Le bourg : de taille souvent supérieure au village, le bourg se distingue par une structure bâtie et une offre en services généralement plus marquée. En régions d'habitat dispersé, le bourg se révèle très souvent être le chef-lieu de la commune (la commune porte son nom, ou la commune déléguée dans le cas des communes nouvelles).



Le Puysan, village de la commune de Thénésay

Le village : entité de taille variable, le village présente une structure bâtie relativement consistante et suffisamment importante pour présenter quelques espaces publics (bâti à l'alignement, place de village...) entre 20 et 40 habitations groupées.



La Gruzardière, hameau de la commune de Vasles

Le hameau : regroupement plus important de bâtiments en zone rurale, sans pour autant présenter les caractéristiques d'un village. Il peut comprendre des bâtiments agricoles il est supérieur à groupement de 10 habitations.

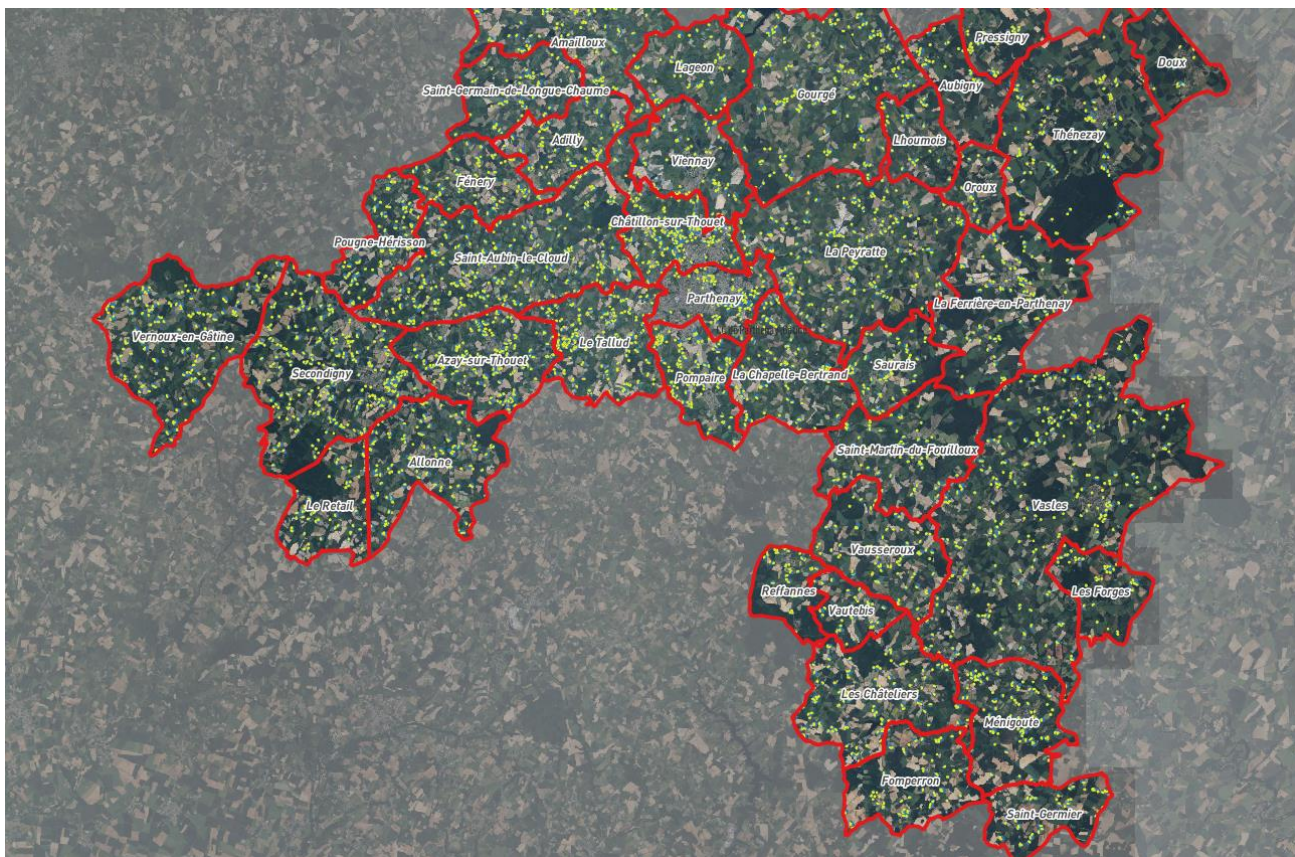


L'écart ou la construction isolée : bâtiment ou petit groupement de bâtiments isolés en zone rurale, groupement inférieur à 10 habitations ; il peut s'agir d'une ferme en activité, d'un ancien site agricole ou quelques constructions plus récentes.

L'Alexandrinière, écart de la commune du Tallud

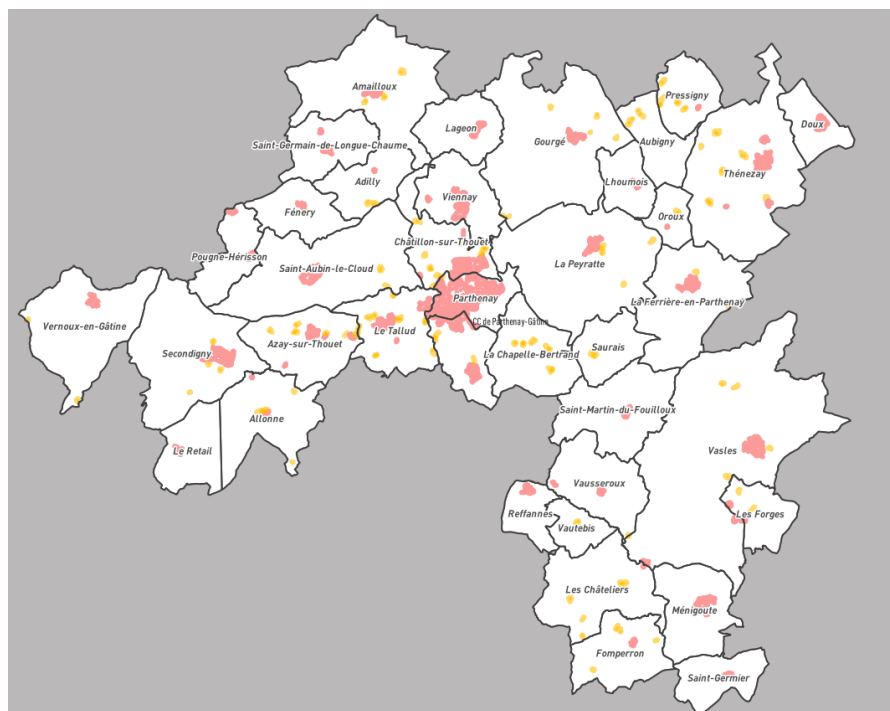
Le fait pour un regroupement d'habitations d'être considéré comme bourg, village ou hameau revêt une importance particulière dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. En effet, de ce « classement » dépendent les possibilités de constructions. Les développements de l'urbanisation les plus importants à l'échelle des communes devront se faire autour des bourgs ; les villages pourront accueillir quelques extensions limitées et les hameaux – pourront à la marge accueillir quelques nouvelles constructions à usage d'habitations à la condition de ne pas impacter les activités agricoles et l'environnement.

Ci-dessous en point jaune les écarts et constructions isolées.



The map displays the following towns and villages in the Dordogne region:

- Limousinière
- Touty-Faut
- Violetta
- Foignoux
- Chemanchère
- Bodillonnière
- Beaupuits
- Tritière
- Babinère
- Mothe
- Jaufrère
- Grue
- Rousselières
- Villefond
- Tremblay
- Berthonnière
- Chalandeau
- Paillerie
- Foye
- Boulaie
- Pellouaille
- Croix Jarrowseau
- Petite République
- Petites Rivières
- Braudière
- Vernolère
- Bourdinère
- Revalière
- Rézard
- Vieux Moulin
- Sainte-Marie
- Fontagnoux
- Miolière
- Versennes
- Valinière
- Lavausseau
- Coursaudière
- Porteau
- Juderie
- Fonzille
- Chantecorps
- Deux-eaux
- Marchais-Vergne
- Saint-Girault-Parlière
- Robelière
- Chagnelle
- Gandonnière
- Coudrelle
- Chaussée
- Barette-Bontellerie
- Mousses
- Pau
- Clavellière
- Buzay
- Recoudet
- Boissière
- Marchandrie
- Croix Margot
- Lavault
- Hautes Naves
- Pionnière
- Gruardière
- Tranchées
- Vigelière



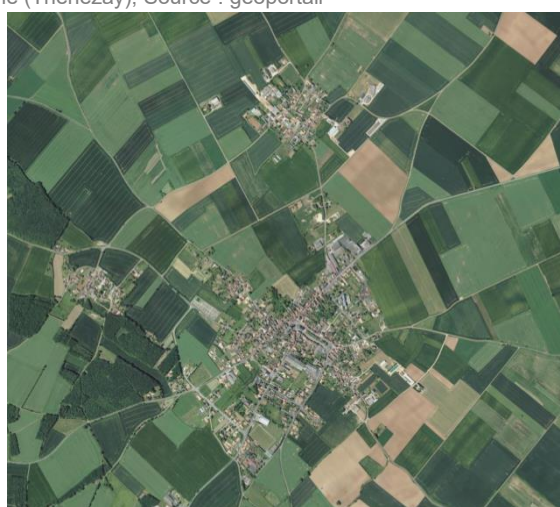
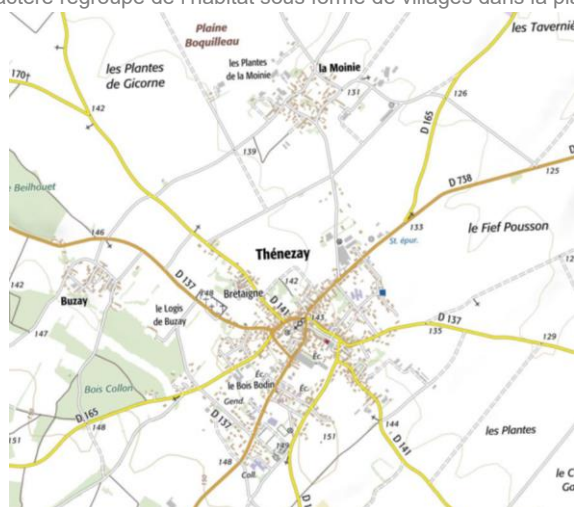
Ainsi, la CCPG présente un habitat dispersé sur les secteurs de bocage, du fait notamment de l'abondance des points d'eau, et un habitat regroupé dans le contexte de la plaine.

PLUi CCPG - Diagnostic territorial- 23

Toutefois, le point commun entre leurs implantations bâties anciennes réside dans leurs relations intelligentes et rationnelles avec le site qu'elles occupent afin d'en tirer le meilleur parti.



Caractère dispersé de l'habitat sous forme d'écarts et de hameaux en secteur bocager (St-Aubin-le-Cloud), Source : geoportail
 Caractère regroupé de l'habitat sous forme de villages dans la plaine (Thénezay), Source : geoportail



Suivant l'envergure des communes, la présence des cœurs de bourg est plus ou moins affirmée par le caractère aggloméré des constructions qui les composent.

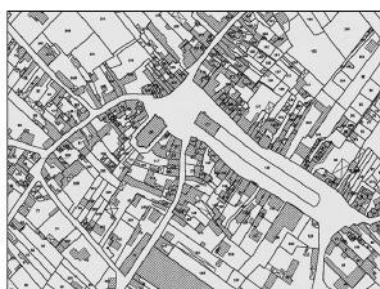
Suivant que leur bâti s'organise de part et d'autre d'une rue ou autour d'une place, l'intensité urbaine reste une règle de valeur pour les cœurs de bourg.

Ils sont un facteur déterminant dans la qualité du cadre de vie des communes. Par les espaces publics, les équipements et services de proximités qu'ils proposent, ils recouvrent une fonction de lien social. On relève sur le territoire quelques aménagements en cours ou récents, témoignant de préoccupations pour leur mise en valeur et l'amélioration de leur fonctionnement.

Précisons toutefois que la perception des centres reste indissociable de la qualité de traitement de leurs abords car ces derniers sont un préalable à leur rencontre. Ainsi les choix d'extensions urbaines qui portent en général à l'extérieur des centres-bourgs, agissent directement sur leur perception. De mauvais agencements sont par conséquent défavorables. Ils peuvent même dans certains cas participer à la désertification du bâti du centre. Ces extensions urbaines, pour la plupart, ne sont pas source d'identité, mais au contraire, elles ont un effet banalisant en englobant les noyaux originels des bourgs.



Cœur de bourg de Thénézay et de Ménigoute, Source : photos © aura et Charte paysagère du Pays de Gâtine



Thénézay : extension en doigt de gant



Le Tallud : extension linéaire



Saint-Aubin-le-Cloud : extension concentrique



Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

Le développement urbain contemporain en franges et en entrées de villes

La tendance récente à l'étalement urbain sur les dernières décennies, pour des raisons résidentielles (extension sous forme de lotissements ou de maisons individuelles) ou économiques (accueil d'entreprises dans les zones d'activités) n'est pas sans impact sur les paysages et notamment sur les entrées de ville. Le phénomène peut être accentué par le fait que certaines communes disposent de lots à bâtir qui tardent à trouver preneur, maintenant les lotissements en attente de réalisation d'aménagements paysagers, quand bien même ceux-ci seraient prévus. La configuration des sites (topographie, point haut) influe bien évidemment sur leur perception et leur impact.

La disposition des premières constructions d'un bourg ou d'une ville est déterminante pour en appréhender les limites. Il s'agit d'une modalité de lecture : plus ces limites sont clairement établies tel un effet de porte, plus elles facilitent le repérage du promeneur et procurent une dimension qualitative aux paysages.



Transformation rapide d'un fragment de bocage par une opération pavillonnaire de grande envergure



Pavillon s'imposant visuellement dans le paysage par sa position dominante en entrée du bourg



Constructions récentes mal intégrées au paysage

Photos : charte paysagère du Pays de Gâtine



Différents niveaux d'intégration paysagère en entrée de bourg



La prolifération des panneaux publicitaires nuit au patrimoine et à la qualité de l'entrée de bourg

Photos : charte paysagère du Pays de Gâtine

L'agglomération de Parthenay

L'agglomération de Parthenay (qui comprend aussi Le Tallud, Pompaire, Viennay et Châtillon-sur-Thouet) constitue un paysage urbain particulier au sein du territoire à dominante agro-naturelle. Elle se trouve de plus à la croisée des différentes entités paysagères bocagères et de la Vallée du Thouet. C'est un paysage sensible, dont les franges, notamment ouest, côtoient un bocage dense, pouvant être menacé par des extensions pavillonnaires ou économiques peu qualitatives.

Les entrées d'agglomération sont très fréquentées par les habitants et les visiteurs car elles concentrent les zones d'activités commerciales et industrielles et renvoient une certaine image du territoire.

Si le Thouet est à l'origine de l'établissement de la ville, il subit aujourd'hui un phénomène de pression urbaine. Autrefois tenaillé sur deux points de franchissement (Saint Paul et Saint Jacques), les extensions urbaines de la seconde moitié du XXème siècle enserrant aujourd'hui la rivière sur un linéaire conséquent. La rivière est ainsi soustraite de son contexte bocager. Ce phénomène

engendre des occultations paysagères et des interruptions écologiques entre le cours d'eau et son contexte bocager.

Si ce mitage doit être contrôlé, des opérations montrent que des urbanisations récentes bien conçues peuvent parfaitement s'intégrer à leur environnement naturel, paysager et patrimonial de l'ouest de Parthenay.



Vue sur le quartier Saint Paul (quartier des Tanneurs) à partir des remparts – Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine



Opération bien intégrée, ménageant des perspectives sur le centre ancien de Parthenay – Source : photos © aura

Les autres franges (est, sud et nord) comprennent des limites naturelles (haies bordant la voie ferrée, vallons boisés) dont les extensions de l'urbanisation devront tenir compte afin de conserver une cohérence paysagère à l'agglomération. Le projet pourrait également contribuer à renforcer la trame végétale qui pénètre dans la ville. A l'inverse, il n'y a parfois aucune transition végétale entre l'agglomération et la campagne, ce qui peut poser un problème de lisibilité paysagère et de conflit d'usage avec l'agriculture. Le mitage est dans tous les cas à proscrire, car il contribue à « diluer » la limite ville-campagne.

Dans le cadre du projet, il conviendra d'analyser plus finement la nouvelle entrée nord de l'agglomération (N 149) en lien avec la réalisation de la Maison de la Parthenaise dans la zone de la Bressandière. Dans ce secteur, le maintien du réseau de haies denses (bocage avec > 200 ml/ha) et le respect des points hauts (bascule topographique à l'altimétrie 170m à proximité de l'Epinay, carrefour vers Viennay) pourraient suffire à garantir une bonne insertion paysagère.

ENJEUX

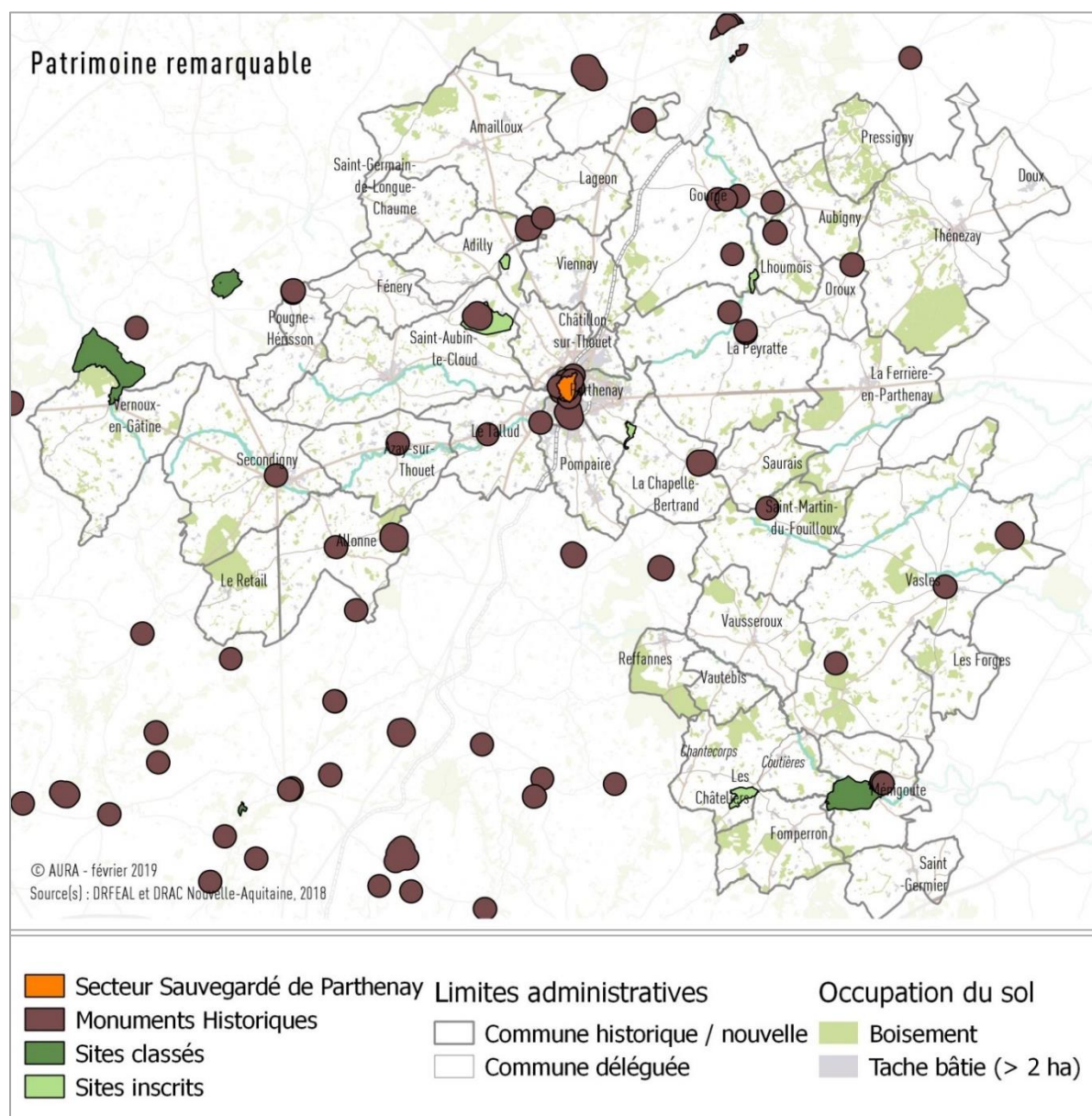
Définition de stratégies de développement urbain à long terme qui tiennent compte :

- *de la localisation et de l'intégration paysagère des projets en extension et/ou entrée de ville*
- *de la nécessaire mobilisation du gisement foncier en densification*
- *de l'intégration de(s) projet(s) de Trame Verte et Bleue, qu'ils soient d'échelle intercommunale ou communale*
- *Un lien étroit avec le RLPI à établir, notamment en ce qui concerne la qualité des entrées de l'agglomération de Parthenay et les principaux axes du territoire*

UN RICHE PATRIMOINE REMARQUABLE

Le territoire de la CCPG est riche d'un patrimoine remarquable protégé. On dénombre sur le territoire :

- 48 Monuments Historiques,
- 16 sites protégés,
- 1 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV, aussi appelé secteur sauvegardé et désormais Site Patrimonial Remarquable)².



² Juridiquement, 2 PSMV coexistent sur les communes de Parthenay et de Châtillon-sur-Thouet, couvrant le périmètre de l'ancienne ville médiévale.

Les Monuments Historiques classés et inscrits

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

Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500m, où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Sur le territoire intercommunal, on recense :

- 15 monuments historiques classés,
- 29 monuments historiques inscrits,
- et 5 monuments en protection mixte (une partie inscrite et une partie classée).

Le patrimoine religieux (14 églises, mais aussi 3 chapelles, 2 croix et 1 prieuré) et les châteaux (9) et logis (4) sont les principaux monuments concernés par une protection.

La ville de Parthenay concentre à elle seule 19 Monuments Historiques, soit 35% des monuments protégés de la CCPG, principalement des églises et des maisons du centre ancien, ainsi que le château et les remparts.

Les autres communes qui concentrent du patrimoine protégé sont Gourgé (6 monuments), La Peyratte, Pougne-Hérisson et Vasles (3). Ainsi, ces 4 communes et Parthenay concentrent 2/3 des monuments protégés.

18 des 38 communes du territoire comptent au moins un monument protégé. 25 monuments sont privés, 1 est en partie privé et public, 22 sont publics.



Eglise et Château de Hérisson à Pougne-Hérisson - photos © aura



Pont roman et Château d'Orfeuille à Gourgé - photos © aura



Château de Maurivet à Oroux - photos © aura



Château de la Rochefaton – Charte paysagère du Pays de Gâtine

L'élaboration du PLUi est l'occasion de modifier le périmètre de 500m sur proposition de l'ABF. Ces nouveaux Périmètres Délimités aux Abords (PDA) sont soumis à l'accord du maire de la commune puis à enquête publique conjointe avec le PLUi.

Cette procédure est souhaitée pour :

- à Allonne : église Saint-Pierre
- à Azay-sur-Thouet : église Saint-Hilaire
- à Châtillon-sur-Thouet : Maison-Dieu
- à Gourgé : église Saint-Hilaire, Croix de cimetière, Pont
- à La Chapelle-Bertrand : Château
- à La Peyratte : église Notre-Dame, Croix hosannière
- au Tallud : église Saint-Saturnin et église Saint-Pierre et restes du Prieuré de Parthenay-le-Vieux
- à Ménigoute : Chapelle Jean Boucard et Croix hosannière
- à Parthenay : églises Saint-Laurent, Sainte-Croix, Saint-Paul, Saint-Jacques, Notre-Dame de La Couldre, Chapelle du Rosaire, Chapelle des Cordeliers, Remparts de la Citadelle et de la Ville basse, Enceinte urbaine, restes du Château, Porte de la Citadelle, Porte Saint-Jacques et son pont, Maisons à Pan de bois de la rue de la Vau Saint-Jacques, Parc du Marchioux, ancienne faïencerie et église Saint-Pierre et restes du Prieuré de Parthenay-le-Vieux
- à Pompaire : parc du Marchioux de Parthenay et église Saint-Pierre et restes du Prieuré de Parthenay-le-Vieux
- à Secondigny : église Sainte-Eulalie.

La liste des Monuments Historiques sur la CCPG

Commune	Monument	Datation	Niveau de protection	Statut
Allonne	Église Saint-Pierre	XII ^e -XIII ^e , XIX ^e	Classé	Public
	Prieuré du Bois d'Allonne	XII ^e , remaniement XVIII ^e	Inscrit	Privé
Amailloux	Château de Tennessus	XIV ^e -XV ^e	Inscrit	Privé
Azay-sur-Thouet	Église Saint-Hilaire	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Public
La Chapelle-Bertrand	Château de La Chapelle-Bertrand	XV ^e	Classé, inscrit	Privé
Châtillon-sur-Thouet	Maison-Dieu	XII ^e	Classé, inscrit	Public
Gourgé	Château d'Orfeuille	XVII ^e , remaniement XIX ^e	Inscrit	Privé
	Croix hosannière de cimetière	XII ^e	Classé	Public
	Église Saint-Hilaire	XII ^e -XIII ^e , remaniement XIX ^e	Classé	Public
	Logis de la Chaussée	XV ^e	inscrit	Privé
	Pigeonnier du Fresne	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Pont roman	XII ^e	Inscrit	Public
Lageon	Église Saint-Benoît de de la Boissière	XIII ^e , remaniement XVI ^e -XVII ^e	Inscrit	Privé
Lhoumois	Château de la Roche Faton	XV ^e -XVI ^e remaniement XVII ^e	Inscrit	Privé
Ménigoute	Chapelle Jean-Boucard	XVI ^e	Classé	Public
	Croix hosannière de cimetière	XVI ^e	Classé	Public
Oroux	Château de Maurivet	XVe-XVIe remaniement XVIII ^e -XIX ^e	Classé, inscrit	Privé
Parthenay	Chapelle des Cordeliers	XIII ^e -XV ^e	Classé	Public
	Chapelle du Rosaire	XIV ^e -XV ^e	Inscrit	Public
	Château de Parthenay	XIII ^e -XV ^e	Classé	Public
	Église Notre-Dame-de-la-Couldre	XII ^e	Classé	Privé
	Église Sainte-Croix	XII ^e , remaniement XVII ^e -XVIII ^e	Classé	Public

	Église Saint-Jacques	XII ^e -XV ^e	Inscrit	Public
	Église Saint-Laurent	XI ^e -XII ^e -XIII ^e -XV ^e , remaniement XIX ^e	Classé	Public
	Église Saint-Paul	XI ^e -XII ^e	Inscrit	Privé
	Église Saint-Pierre de Parthenay-le-Vieux	XI ^e	Classé	Public
	Maison 56 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Maison 2 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Maison 4 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Maison 6 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Maison 54 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Maison 50, 52 rue de la Vau-Saint-Jacques	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Privé
	Prieuré de Parthenay-le-Vieux	XII ^e	Classé	Privé
	Propriété du Marchioux 84 faubourg Marchioux	XIX ^e	Inscrit	Privé
	Remparts de Parthenay	XIII ^e -XV ^e	Classé, inscrit	Privé et public
	Ancienne faïencerie	XVIII ^e	Inscrit	Privé
La Peyratte	Croix hosannière de cimetière	XII ^e	Classé	Public
	Église Notre-Dame	XII ^e -XIV ^e	Classé	Public
	Château de Payré	XV ^e -XVI ^e	Classé, inscrit	Privé
Pougne-Hérisson	Auberge Saint-Georges de Hérisson	XV ^e	Inscrit	Public
	Château de Hérisson	XV ^e -XVI ^e	Inscrit	Public
	Église Saint-Georges de Hérisson	XII ^e	Inscrit	Public
Saint-Aubin-le-Cloud	Château du Theil	XIX ^e	Inscrit	Privé

Saint-Martin-du-Fouilloux	Logis Laspois	XVI ^e -XVII ^e , remaniement XVIII ^e	Inscrit	Privé
Secondigny	Église Sainte-Eulalie	XII ^e , XIII ^e , remaniement XIX ^e	Classé	Public
Le Tallud	Église Saint-Saturnin	XII ^e , remaniement XV ^e	Inscrit	Public
Vasles	Château de la Sayette	Moyen Âge, remaniement XIX ^e	Inscrit	Privé
	Maison, ancien Hôtel des abbesses de Sainte-Croix	XV ^e	Inscrit	Privé
	Logis de Paulier	XVII ^e	Inscrit	Privé

Source : Service Culture, Tourisme & Patrimoine de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine

Les sites classés et inscrits

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

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

5 sites sont classés sur le territoire :

- « Chaos granitiques de Gâtine Poitevine », l'un à Vernoux-en-Gâtine, l'autre sur les communes de Ménigoute et Les Châteliers (Coutières)
- « La Merveille de Hérisson (pierre branlante) » à Pougne-Hérisson,
- « La rue de la Vau St-Jacques et les maisons qui la bordent » à Parthenay,
- « Les rochers du Thouet » à Parthenay également.

L'inscription d'un site reconnaît sa qualité et justifie la surveillance de son évolution. L'inscription entraîne pour les maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux pouvant altérer ou dégrader l'état du site, quatre mois au moins avant le début des travaux. Tout projet est jugé conforme ou non par l'Architecte des Bâtiments de France qui donne alors son accord sur la faisabilité du projet par rapport à la fragilité du site.

11 sites sont inscrits sur le territoire :

- « Le parc du château du Theil » à St-Aubin-le-Cloud,
- « L'étang de Sunay et ses abords » à Adilly et Châtillon-sur-Thouet,
- « Le Château de Tennesus » à Amailloux,

- « Les anciennes fortifications de Parthenay », « La ville basse » et « Les abords des rues St-Jacques et de la Vau » à Parthenay, protégés désormais par le PSMV du SPR
- « L'étang de L'Orgère et ses abords » à La Chapelle-Bertrand,
- « L'étang des Châteliers » aux Châteliers (Chantecorps),
- « La forge à Fer de la Meilleraye et ses abords » à La Peyratte et Gourgé,
- « Le château de la Roche-Faton et son parc » à Lhoumois,
- « L'étang du Bois Pouvreau, les ruines du château féodal, le vieux moulin et leurs abords » à Ménigoute

Le recueil des sites inscrits et classés des Deux-Sèvres donne des informations plus précises sur ces sites :

http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Atlas_Deux_Sevres_Cahier_1_2_classes_cle111477.pdf

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet (PSMV)



Source : Site internet de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (<http://www.cc-parthenay-gatine.fr>)

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».



Vue sur Saint Laurent depuis la Tour de garde

Source : Site internet de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (<http://www.cc-parthenay-gatine.fr>)

Le secteur sauvegardé est une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur se substitue à celui du document d'urbanisme pour le secteur sauvegardé.



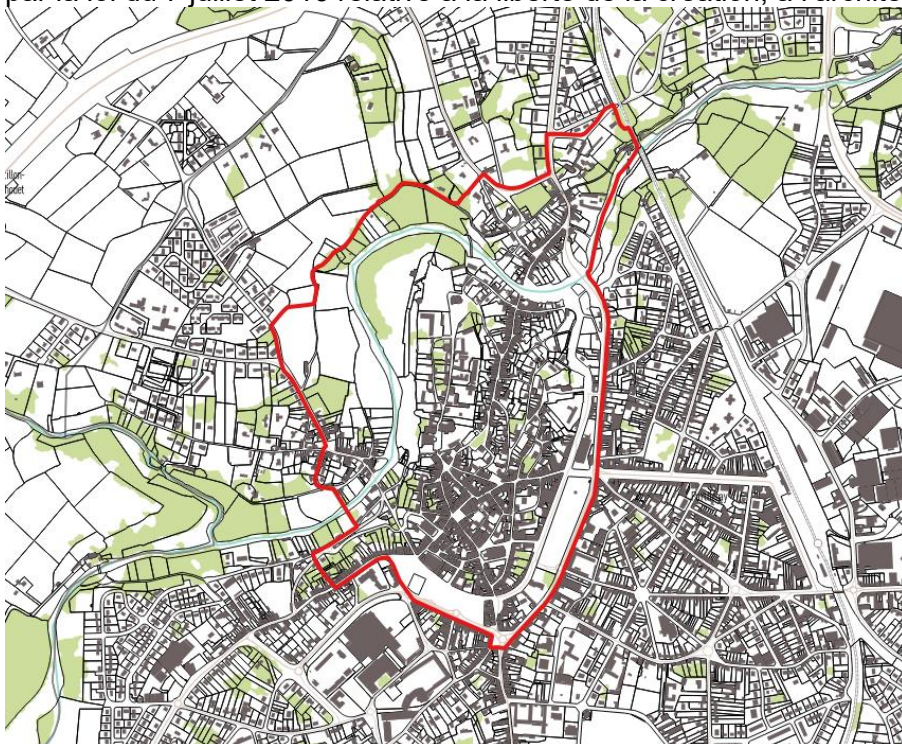
Vue sur Sainte Croix depuis le jardin Férolle

Source : Site internet de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (<http://www.cc-parthenay-gatine.fr>)

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet a été rendu public par arrêté préfectoral le 1^{er} avril 1997.

Enfin l'arrêté ministériel du 18 février 2002 a approuvé le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet.

Le secteur sauvegardé a été automatiquement transformé en site patrimonial remarquable (SPR) par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.



Périmètre du secteur sauvegardé de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet

Le Label « Pays d'Art et d'Histoire »

La valeur patrimoniale du territoire est distinguée et reconnue par le label « Villes et Pays d'Art et d'Histoire », depuis 1993 pour les 7 communes de l'ancienne Communauté de communes de Parthenay.

L'extension géographique du label à l'ensemble de la CCPG est en cours de réflexion avec la DRAC.

Le patrimoine non protégé

La connaissance du patrimoine « ordinaire », qui ne fait pas l'objet d'une des protections présentées précédemment, peut permettre d'envisager sa préservation dans le cadre du PLUi. En effet, il existe un lien étroit entre le territoire, son identité, son paysage et son patrimoine, par l'emploi de matériaux locaux dans les anciennes constructions par exemple.

Trois inventaires déjà existants peuvent servir de base pour localiser et identifier des éléments de patrimoine dans le cadre du PLUi :

- l'inventaire réalisé par le Pays de Gâtine (base Atemporelle),
- l'inventaire du patrimoine industriel en Poitou-Charentes,
- le repérage de l'architecture du XX^{ème} siècle.
- Ces éléments n'ont cependant pas été géo-localisés dans le cadre de ces inventaires.

L'inventaire du patrimoine du Pays de Gâtine

L'inventaire du patrimoine de Gâtine réalisé par le Pays dans les années 2000 recense 706 éléments de patrimoine sur la CCPG. Ce patrimoine est de nature très diverse : barrage, chapelle, château, chemin, croix, lavoir, ferme, fontaine, moulin, pont...



Logis de l'Audebertière à Saurais et Croix en campagne, Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine



Porche de ferme à Amailloux, Source : Charte paysagère du Pays de Gâtine

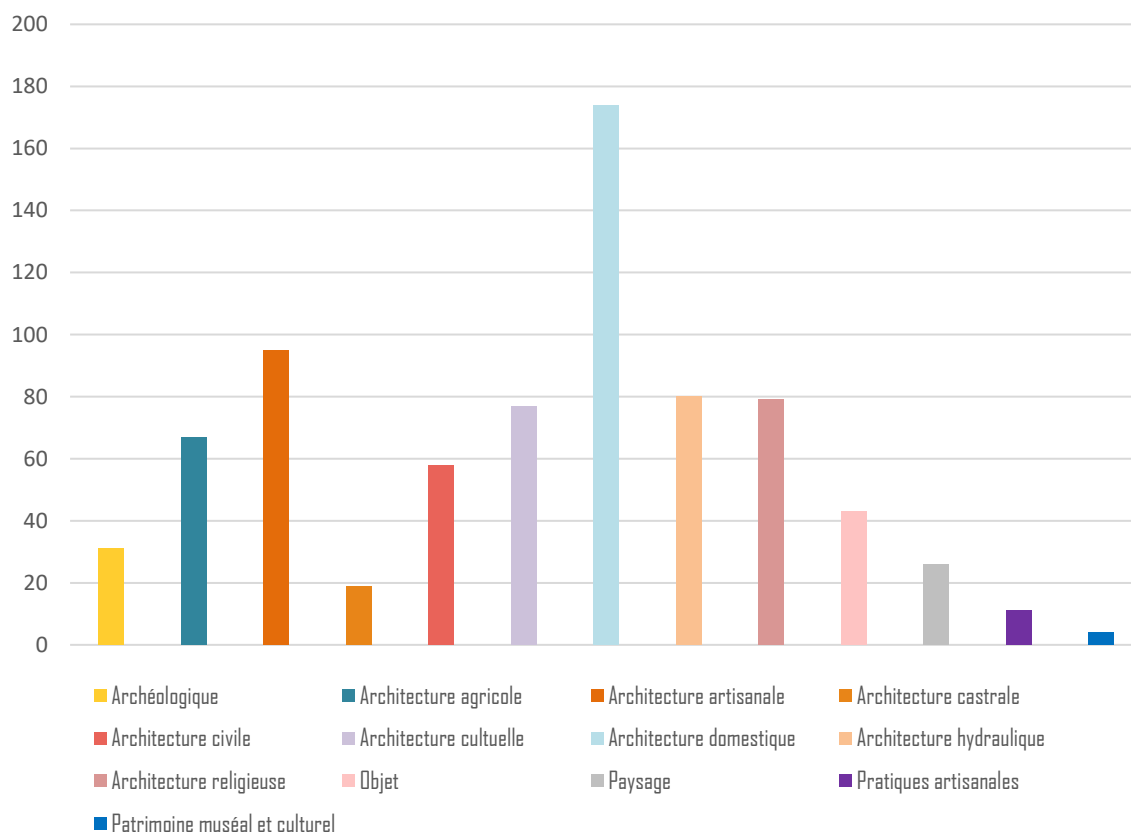
Les éléments patrimoniaux par commune dans l'inventaire du Pays de Gâtine

Commune	Nombre d'éléments patrimoniaux répertoriés dans l'inventaire
Adilly	14
Allonne	18
Amailloux	25
Aubigny	21
Azay sur Thouet	26
Châtillon-sur-Thouet	26
Doux	19
Fénéry	7
Fomperron	16
Gourgé	28
La Chapelle-Bertrand	15
La Ferrière-en-Parthenay	14
La Peyratte	27
Lageon	14
Le Retail	7
Le Tallud	20
Les Châteliers	27
Les Forges	4
Lhoumois	16
Ménigoute	27
Oroux	9
Parthenay	55
Pompaire	21
Pougne-Hérisson	17
Pressigny	19
Reffannes	6
Saint-Aubin-le-Cloud	19
Saint-Germain-de-Longue-Chaume	14
Saint-Germier	8

Saint-Loup-Lamairé³	58
Saint-Martin-du-Fouilloux	21
Saurais	5
Secondigny	23
Thénezay	25
Vasles	29
Vausseroux	8
Vautebis	16
Vernoux-en-Gâtine	29
Viennay	11
Total	764

Source : Inventaire du patrimoine de Gâtine, Service Culture, Tourisme & Patrimoine de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine

Répartition des 764 éléments patrimoniaux par typologie (source : Inventaire du patrimoine de Gâtine)



Source : Inventaire du patrimoine de Gâtine, Service Culture, Tourisme & Patrimoine de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine

³ Nota bene : Saint-Loup-Lamairé est une commune hors périmètre de la CCPG, mais participe à la démarche d'extension du label Ville et Pays d'Art et d'Histoire. C'est à ce titre qu'elle figure dans ce tableau.

L'inventaire du patrimoine industriel

L'inventaire du patrimoine industriel des Deux-Sèvres, débuté en 2001 et achevé en 2004, a donné lieu à l'ouverture de 287 notices Mérimée sur des usines antérieures à 1950, et 17 notices Palissy sur des machines ou des décors remarquables. 105 des 308 communes du département sont concernées par cette étude. Le premier établissement industriel du département est la forge de La Peyratte créée vers 1645 par le Duc de La Meilleraye.

33 éléments industriels sont recensés sur le territoire dans 13 communes. Le patrimoine industriel se trouve principalement à Parthenay (12 éléments). Il est de nature variée, principalement : 5 moulins, 4 laiteries et fromageries industrielles, 4 usines de chaux, 3 tuileries-briqueteries, 8 usines diverses (confection, teinturerie, serrurerie, bonneterie, engrais, matériel agricole...).

Le patrimoine du XX^{ème} siècle

Dans le cadre du label « Villes et Pays d'Art et d'Histoire », le patrimoine de qualité du XX^{ème} siècle a été recensé sur la communauté de communes. Les bâtiments retenus sont les suivants :

- Architecture Génie civil : Château d'eau la Manakara de Parthenay,
- Architecture du Commerce et de l'Artisanat : Le Grand Bazar Universel de Parthenay, Marché Bellevue 1971-1973 de Parthenay,
- Architecture de la Culture, de la Recherche, des Sports et des Loisirs : Palais des Congrès de 1970 de Parthenay,
- Architecture de la Santé et du Social : Foyer G. Bordier de Parthenay,
- Architecture de l'administration : Mairie de Châtillon-sur-Thouet,
- Architecture de l'habitat : Maison 64 avenue du Général de Gaulle de Parthenay, Hôtel particulier 32 rue du Jardin public de Parthenay, Hôtel particulier 18 rue Marcellin Berthelot de Parthenay, Logement patronal 2 avenue Aristide Briand de Parthenay,
- Architecture de l'industrie et de l'agroalimentaire : Site de la briqueterie Ayrault à Châtillon-sur-Thouet 1939, logement patronal de 1952, Usine de confection puis usine de pâtes alimentaires Panzani 1900 de Parthenay, Usine de serrurerie, de construction métallique et d'appareils de levage et de manutention ADC de 1919, bâtiments administratifs de 1954 de Parthenay,
- Architecture scolaire : Ecole la Mara entre 1972-1974, extension en 1978 de Parthenay, Collège Pierre Mendès-France de Parthenay.

Le label « Architecture contemporaine remarquable » a été créé par la loi du 7 juillet 2016. Ce label succède au label « Patrimoine du XX^e siècle », créé en 1999 et désormais disparu. Il signale les édifices et productions de moins de 100 ans non protégés au titre des Monuments historiques.

ENJEUX

- *Mise en cohérence de certains périmètres de protection des abords de Monuments Historiques avec leur environnement*
- *Au regard de l'importance des enjeux urbains et architecturaux, renforcement des dispositions règlementaires patrimoniales sur les espaces à l'interface du secteur sauvegardé*
- *Définition d'une politique du patrimoine au service de la qualité du cadre de vie, de la mémoire de lieux, de l'identité et qui permette de répondre aux besoins (habitat, développement des ENR...)*
- *Définition d'une politique de préservation du petit patrimoine*

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

La demande potentielle de logement

A- Dynamiques démographiques

Une dynamique démographique en perte de vitesse sur la période 2013-2019

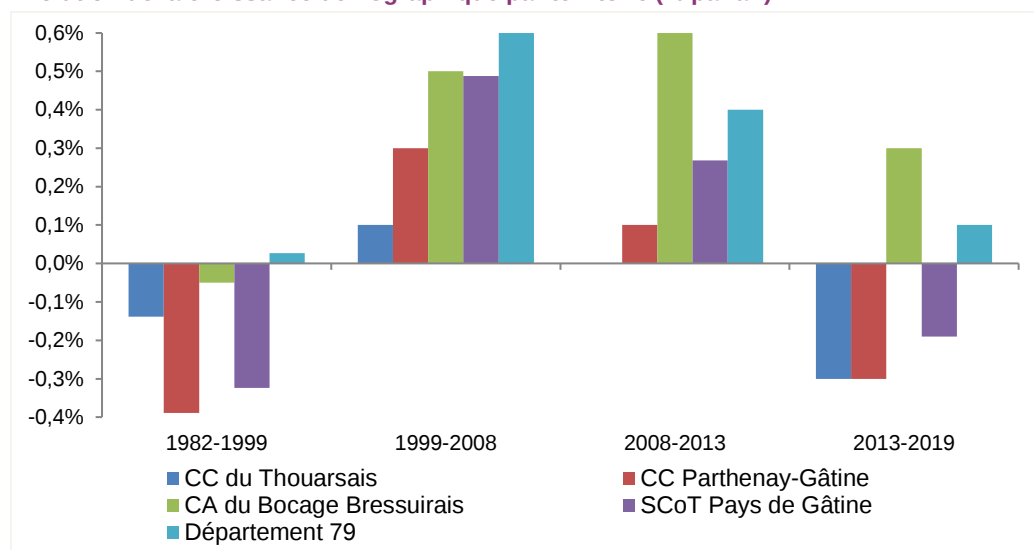
Au 1^{er} janvier 2019, la population de la CC de Parthenay-Gâtine s'élève à 37 117 habitants, représentant 10% de la population départementale. Sa densité est de 44,4 habitants par km² en 2019, supérieure à celle de la moyenne du Pays de Gâtine (41 habitants /km²) et inférieure aux moyennes départementale (62,5), régionale (71,5) et nationale (119,7).

27% des habitants résident à Parthenay et 27% également dans cinq communes (Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud, Pompaire, Secondigny et St-Aubin-le-Cloud). Les 32 autres communes accueillent 46% de la population de Parthenay-Gâtine.

Ralentissement de la croissance démographique

Entre 2013 et 2019, le taux de croissance démographique de la CCPG est de -0,3% (-598), en recul par rapport à la période intercensitaire précédente (+0,1%/an entre 2008 et 2013). Cette tendance se retrouve également dans les intercommunalités voisines et à l'échelle départementale.

Evolution de la croissance démographique par territoire (% par an)



Source : INSEE, RP 1982 à 2019, population municipale (exploitation principale).

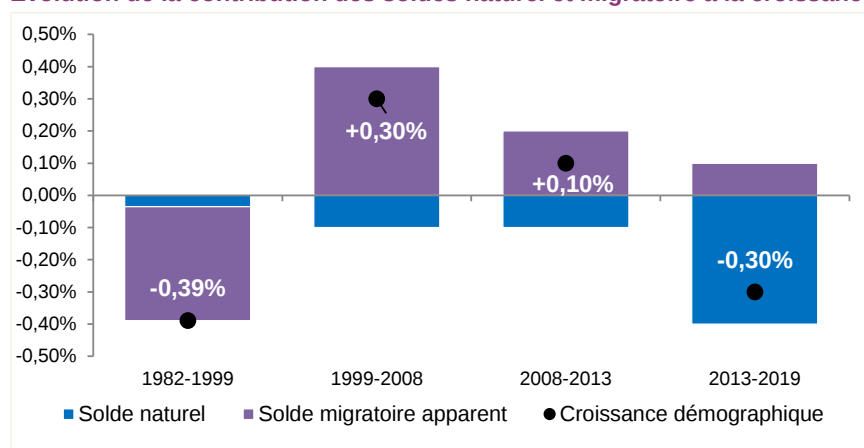
Baisse de l'attractivité résidentielle

Ce ralentissement de la dynamique démographique de la CCPG entre 2013 et 2019 s'explique par :

- une baisse de l'attractivité résidentielle (baisse de l'excédent migratoire⁴) ;
- un déficit du solde naturel⁵ qui se creuse.

Le déficit du solde naturel n'est plus compensé par l'arrivée de nouveaux habitants dans le territoire, contrairement aux périodes précédentes.

Evolution de la contribution des soldes naturel et migratoire à la croissance démographique (% par an)



Source : INSEE, RP 1982 à 2019, population municipale (exploitation principale).

Le déficit du solde naturel s'accroît depuis 2008

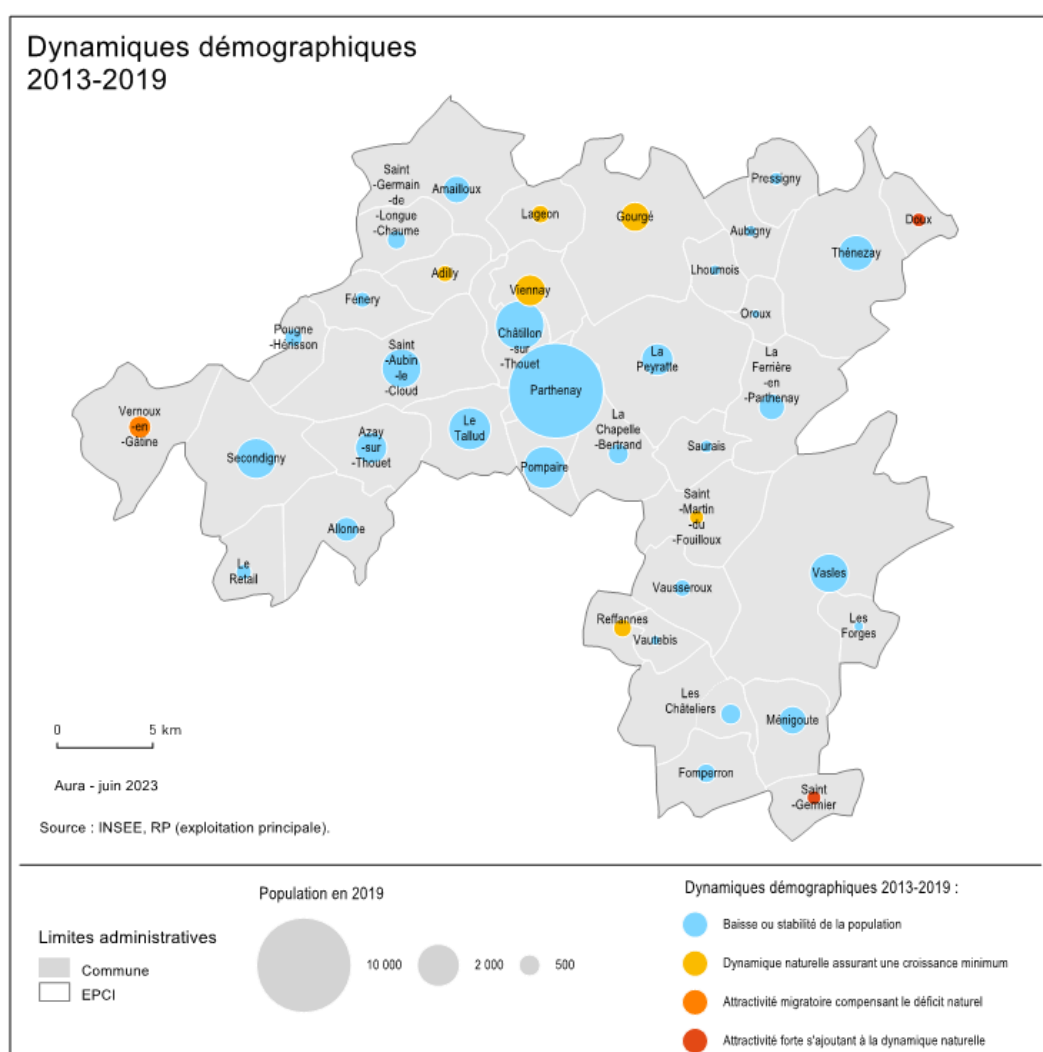
L'accentuation du déficit naturel s'explique par une baisse régulière du nombre de naissances et une progression du nombre de décès, depuis 2008.

Cette évolution s'observe quasiment dans toutes les communes de la CCPG.

⁴ Différence entre les arrivées et les départs de population

⁵ Différence entre le nombre de naissances et de décès

Réduction de la croissance démographique dans la majorité des communes



De manière générale, on constate qu'une majorité des communes de Parthenay-Gâtine (29 sur 38) enregistre une baisse ou une stabilité de la population entre 2013 et 2019. Cette tendance concerne toutes les communes du pôle urbain principal (notamment la ville centre de Parthenay qui perd 115 habitants) et celle de Secondigny (-20).

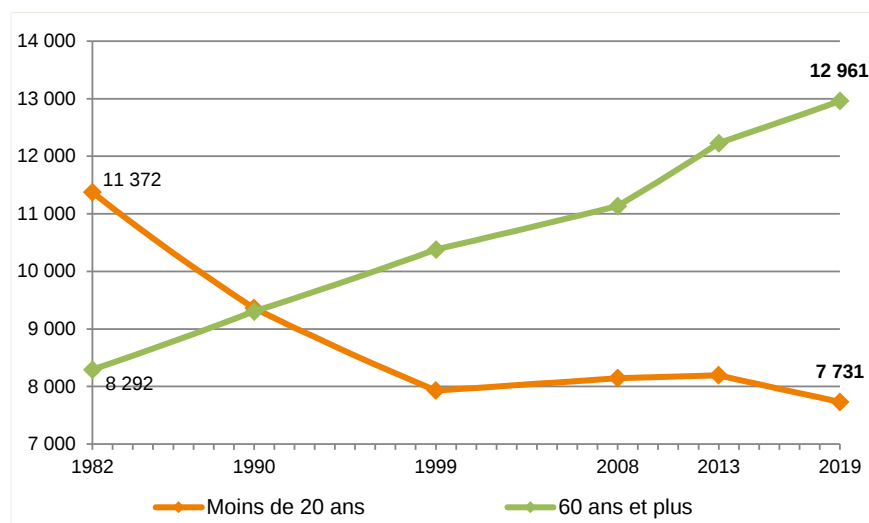
A l'inverse, les neuf autres communes enregistrent une légère hausse de leur population, qui compense parfois le déficit migratoire ou naturel.

B- Vieillissement de la population

Un vieillissement de la population qui s'accélère

Comme partout en France, la population de Parthenay-Gâtine vieillit du fait du poids des personnes de la génération du baby-boom (1946-1964). Les habitants âgés de 60 ans et plus augmentent régulièrement (+122 en moyenne par an entre 2013 et 2019), tandis que la population des plus jeunes (moins de 20 ans) baisse depuis 2013 (-77 en moyenne par an sur la même période).

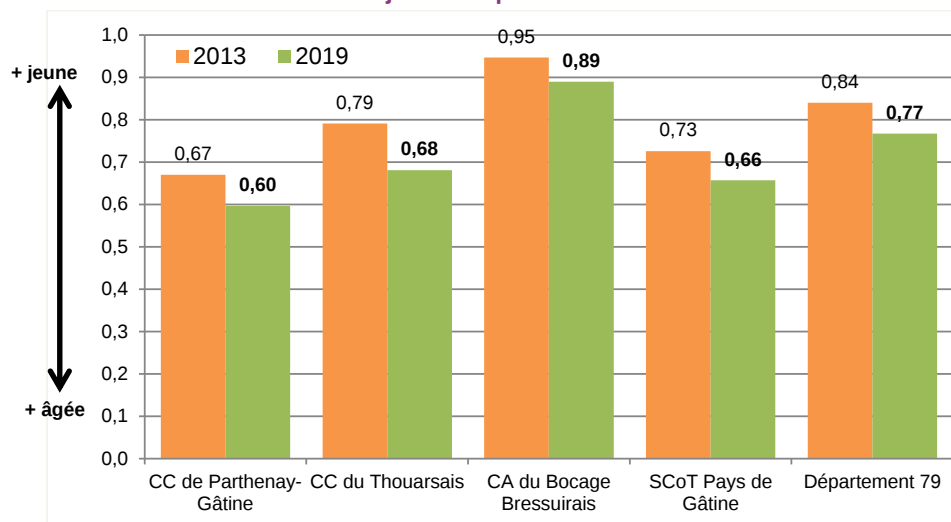
Evolution de la population âgée de moins de 20 ans et de 60 ans et plus dans la CCPG



Source : INSEE, RP 1982 à 2019 (exploitation principale).

Cette accélération du vieillissement de la population s'observe aussi dans les intercommunalités voisines et à l'échelle départementale. Cependant, la CCPG présente le plus faible indice de jeunesse.

Evolution 2013-2019 de l'indice de jeunesse par territoire



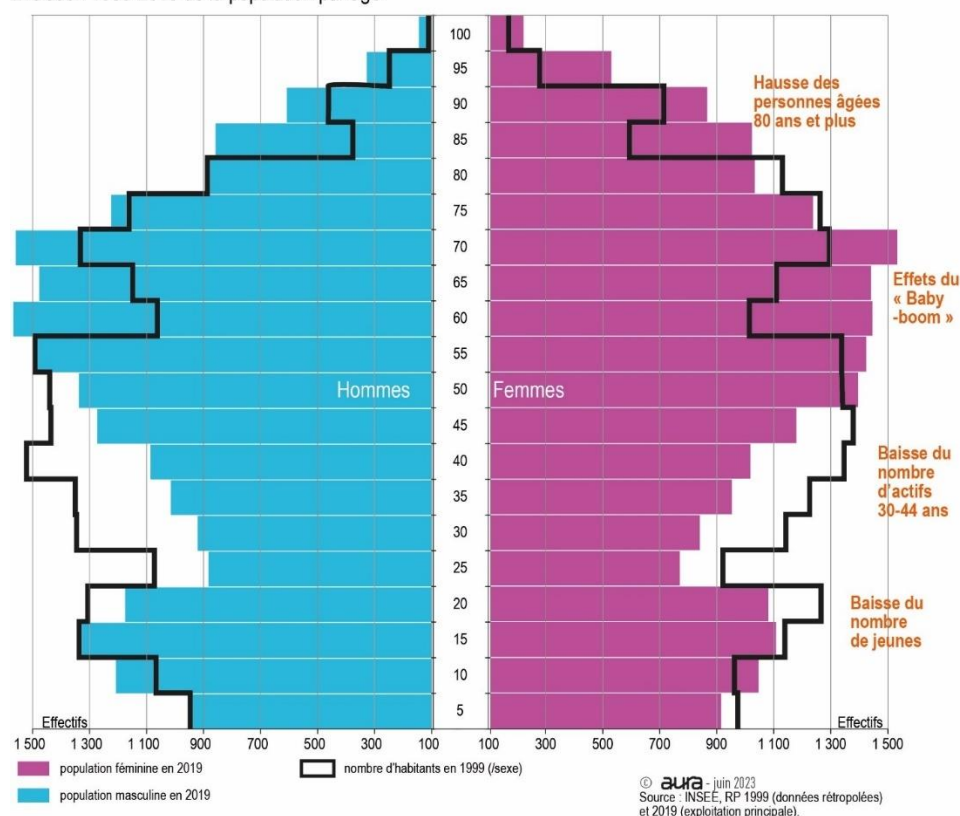
Source : INSEE, RP 2013 et 2019 (exploitation principale).

Aide de lecture : l'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus. Si l'indice est inférieur à 1, la population âgée de 60 ans et plus est plus nombreuse que celle des moins de 20 ans.

En 2019, 35% de la population de la CCPG est âgée de 60 ans et plus, alors que 21% des habitants ont moins de 20 ans.

Plus de personnes âgées et moins de jeunes actifs

Evolution 1999-2019 de la population par âge



Entre 1999 et 2019, la structure par âge de la population de la CCPG évolue significativement pour :

- les jeunes actifs âgés de 30 à 44 ans (-1 681 habitants sur la période, soit en moyenne -84 habitants par an) ;
- les personnes âgées de 65 ans et plus (+1 948 sur cette même période, soit en moyenne +97 habitants par an).

Par ailleurs on observe une quasi stabilité de la part des jeunes de moins de 20 ans (de 22% en 1999 à 21% en 2019) et de leur nombre (-197 sur la période).

Hausse importante des personnes âgées à 2039

Dans le cadre de travaux sur l'analyse des besoins sociaux de la CCPG, le bureau d'études (Compas) a mesuré l'impact de ce vieillissement dans les prochaines années.

Cette projection de population est un exercice théorique pour faire vieillir la population qui s'appuie sur les tendances observées actuellement. Elle donne toutefois une tendance sur la prochaine décennie.

Ces projections indiquent les évolutions suivantes :

- la poursuite du vieillissement de la population de la CCPG (en 2029, 40% de la population serait âgée de 60 ans et plus contre 33% en 2014) ;
- une hausse importante du nombre de personnes plus âgées sensibles au phénomène de dépendance (augmentation de la part des 75 ans et plus à partir de 2024) ;
- une baisse de la part des actifs âgés de 40 à 59 ans (impact des Papy Boomers) ;
- une stabilité de la population de moins de 20 ans et une hausse des jeunes actifs ayant entre 20 et 39 ans.

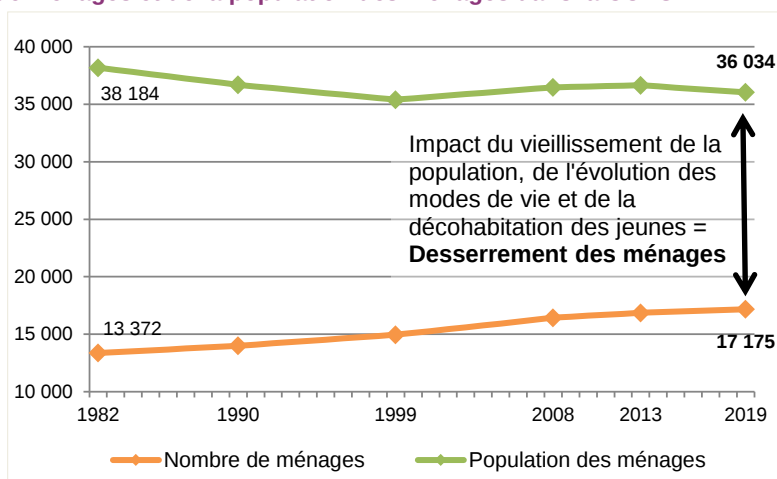
C- Réduction de la taille moyenne des ménages

Baisse de la taille moyenne des ménages

Le nombre de ménages de Parthenay-Gâtine s'élève à 17 175 en 2019, en hausse de 0,3%/an sur la période 2013-2019, soit une croissance deux fois plus rapide que celle de la population (-0,3%/an entre 2013 et 2019). Ainsi, le nombre de ménages s'est accru de 15% entre 1999 et 2019, alors que dans le même temps le nombre d'habitants n'augmente que légèrement (+2%).

Ainsi, la taille moyenne des ménages n'a cessé de se réduire, passant de 2,37 en 1999, à 2,22 en 2008 et 2,10 en 2019. Cela s'explique par deux grandes évolutions majeures : le vieillissement des ménages (les enfants quittent le foyer, les ménages restent avec 1 ou 2 personnes) et l'évolution des modes de vie (divorce, séparation, mise en couple plus tardive...).

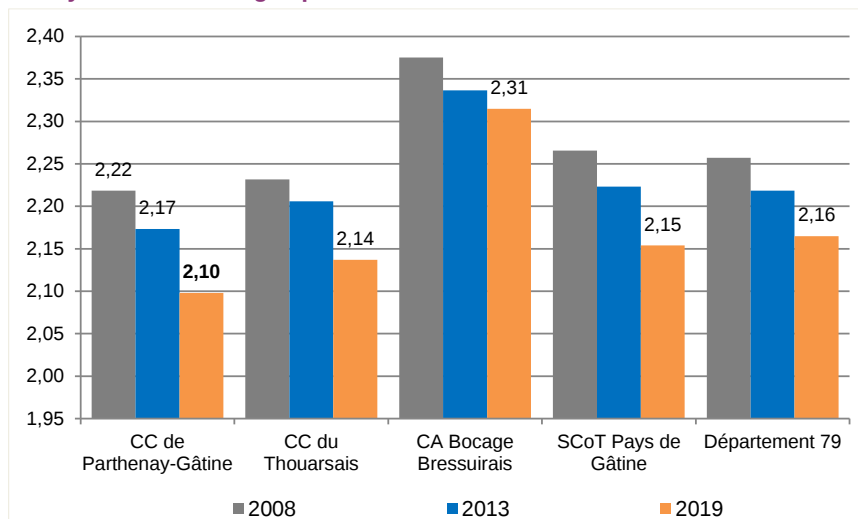
Evolution du nombre de ménages et de la population des ménages dans la CCPG



Source : INSEE, RP 1982 à 2019, nombre de ménages (exploitation principale).

La baisse de la taille moyenne des ménages touche également les territoires de comparaison, mais la CCPG présente la plus faible taille moyenne des ménages en 2019.

Evolution de la taille moyenne des ménages par territoire



Source : INSEE, RP 2008 à 2019, taille moyenne des ménages (exploitation principale).

Hausse du nombre de petits ménages

Cette réduction de la taille moyenne des ménages est parallèle à l'évolution de la composition des ménages, avec principalement une hausse des personnes seules (+775 entre 2013 et 2019) et dans une moindre mesure des familles monoparentales (+176 sur 6 ans).

En 2019, les ménages de la CCPG se composent principalement d'isolés (35%) et de couples sans enfant (33%, leur nombre baisse de 408 ménages entre 2013 et 2019). La part des couples avec enfant(s) s'élève à 22% en 2019, leur nombre se réduit de 283 ménages sur la même période. La part des familles monoparentales reste peu importante dans la CCPG (7,5% en 2019), même si leur nombre progresse (+176 ménages) sur la même période.

D- Niveau de formation et niveau de revenus peu élevés

Une moindre qualification de la population au regard de la moyenne départementale

En 2019, 2 084 habitants de la CCPG sont sans diplôme ou titulaire du Brevet des Collèges, parmi la population non scolarisée et âgée de 15 à 54 ans.

34% des habitants titulaires d'un CAP ou d'un BEP

Près de 4 650 habitants de la CCPG sont titulaires d'un CAP ou d'un BEP, diplômes les plus représentés, y compris dans les territoires voisins.

28% des habitants de la CCPG sont titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur (3 804 personnes), proportion inférieure à la moyenne départementale et proche de celle des EPCI de Gâtine.

58% de la population active résidente occupe un emploi d'employé ou d'ouvrier

La part des employés et ouvriers est inférieure à celle des intercommunalités voisines (en moyenne 59%) et supérieure à celle des Deux-Sèvres (55%). Le poste de profession intermédiaire représente 20% des actifs résidents de la CCPG en 2019, en baisse de deux points entre 2013 et 2019.

On note une légère hausse de la part de cadres sur Parthenay-Gâtine (8% et +82 en volume sur 6 ans), qui est semblable à celle observée dans les territoires de comparaison, mais qui reste inférieure à celle du Département (12% du fait de l'agglomération niortaise qui concentre les fonctions de siège administratif et d'entreprises).

Le poids des agriculteurs exploitants augmente d'un point entre 2013 et 2019 (de 6% à 7%), à l'inverse des intercommunalités voisines où la part reste stable ou diminue.

Un niveau de vie plus faible et qui progresse un peu plus vite

Le revenu médian disponible des ménages de Parthenay-Gâtine est de 1 655 € par unité de consommation (UC) en 2019. Il est inférieur aux moyennes départementale (1 757 €) et nationale (1 828 €).

Ce niveau de vie plus faible s'explique non seulement par une population un peu moins qualifiée, mais aussi par une part importante d'employé ou d'ouvrier.

Entre 2017 et 2019, ce revenu médian disponible progresse de +4,7% à l'échelle de Parthenay-Gâtine, contre +3,8% au niveau national.

Au sein de l'intercommunalité, on distingue des disparités de revenu entre les communes, notamment entre celles situées autour de Parthenay (des revenus médians plus aisés) et celles plus éloignées (des revenus médians plus bas).

E- Les mobilités résidentielles

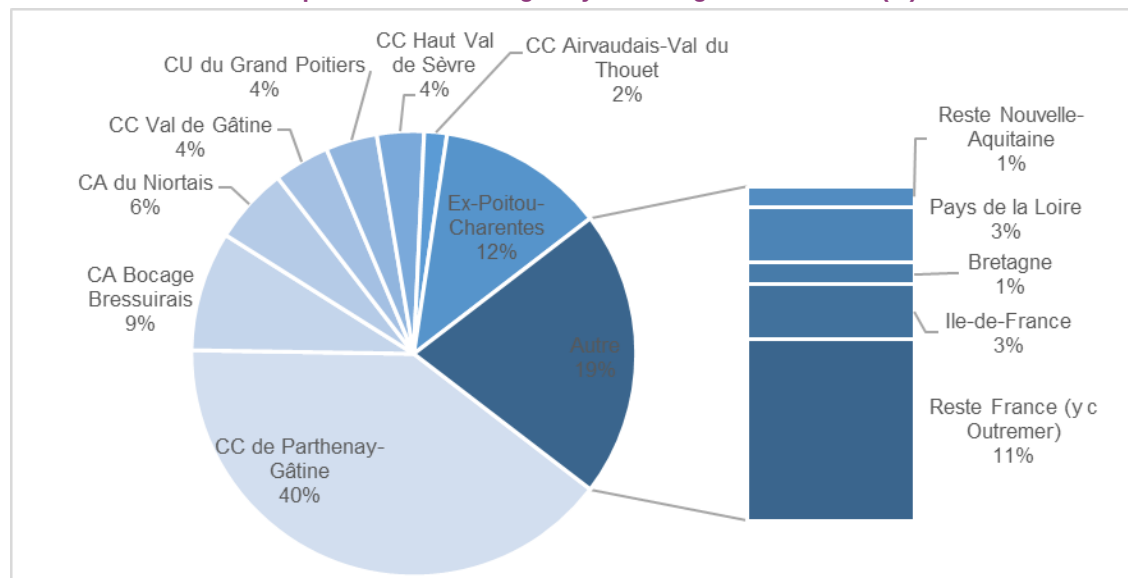
Entre 2018 et 2019, 1 616 habitants se sont installés dans la CC de Parthenay-Gâtine et 1 341 en sont partis, soit un excédent migratoire résidentiel de +275 habitants.

Dans le même temps, près de 1 070 personnes ont déménagé au sein de la CC de Parthenay-Gâtine.

Des échanges principalement avec les territoires voisins

Parmi ces emménagés récents, 40% sont restés dans le territoire de Parthenay-Gâtine, 18% proviennent d'une intercommunalité voisine, 10% des agglomérations niortaise et poitevine et 12% depuis une autre commune de l'ex-région Poitou-Charentes.

Lieu de résidence 1 an auparavant des ménages ayant changé de résidence (%)



Source : INSEE, Fichier des mobilités résidentielles de 2019, hors TOM et étranger.

Le profil des nouveaux habitants se distingue de celui qui quittent la CCPG :

- une part plus élevée de personnes âgées (15% âgés de 65 ans et plus contre 12%) ;
- un poids plus important d'ouvriers (28% contre 21%) ;
- une proportion légèrement plus forte de propriétaires (29% contre 27%) ;
- une part plus forte de couple avec ou sans enfant(s), (64% contre 51%).

ENJEUX SUR LES BESOINS DES MENAGES

- *L'attractivité résidentielle en lien avec l'activité économique ;*
- *La « transition » démographique ;*
- *Une offre de logements adaptée aux besoins des habitants du territoire.*

L'offre de logements

En 2019, Parthenay-Gâtine compte 20 522 logements, en hausse de 0,4% par an (+532) entre 2013 et 2019, soit une croissance inverse à celle de la population (-0,3% par an). Ainsi, le nombre de logements s'est accru de 7% en 11 ans, alors que le nombre d'habitants a baissé de 1%.

A- 47% de l'offre de logements située dans l'agglomération de Parthenay

La ville de Parthenay compte 6 076 logements en 2019, soit 29,6% du parc total de la CCPG. Si on ajoute les quatre communes agglomérées⁶, elles représentent 47% du parc total.

Saint-Aubin-le-Cloud, Secondigny, Thénésay et Vasles constituent un second groupe dont le poids de leur parc se situe entre 4 et 5% de celui de la CC de Parthenay-Gâtine. Le poids du parc des trente-trois communes restantes oscille entre 1 et 3% du total.

Le parc est composé de 84% de résidences principales, part proche de celle des intercommunalités voisines et de celle du département (en moyenne chacune 86%). Cette part diffère entre les communes de la CCPG : de 25% pour Les Forges⁷ à 94% pour Pompaire.

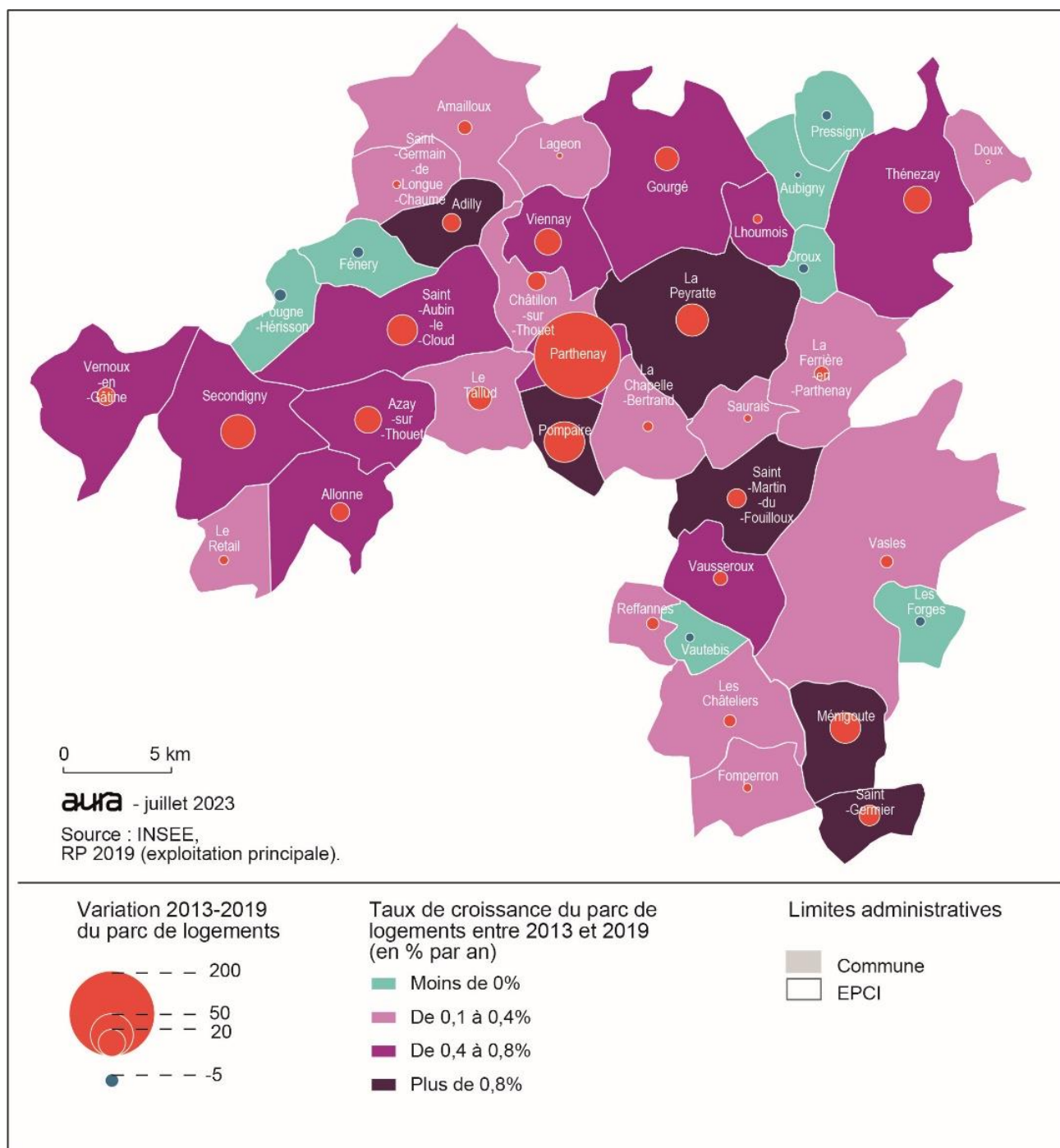
Certaines communes assurent une fonction touristique plus marquée, avec une part de résidences secondaires très supérieure à la moyenne de la CCPG (6%). Au-delà du cas particulier des Forges⁵, on trouve les communes d'Aubigny, Gourgé, Oroux, Pressigny, Saint-Martin-du-Fouilloux, et Vernoux-en-Gâtine, avec une part de résidences secondaires représentant au moins 15% de leur parc total.

B- Une dynamique d'évolution du parc portée par les communes périurbaines de Parthenay

La croissance du parc de logements a été de +0,4% par an entre 2013 et 2019, soit un rythme semblable à celui de la Gâtine et inférieur à celui des Deux-Sèvres (+0,6% par an). Cette dynamique du parc de logements reste inférieure à la période intercensitaire précédente (2008-2013 ; +0,9%/an pour Parthenay-Gâtine), tendance que l'on observe dans tous les territoires de comparaison (+1% par an pour les Deux-Sèvres sur cette même période).

⁶ Communes formant l'unité urbaine de Parthenay : Chatillon-sur-Thouet, Parthenay, Pompaire, Le Tallud et Viennay.

⁷ Commune ayant fait l'objet d'un développement touristique particulier autour d'un équipement de golf.



Source : INSEE, RP 2013 et 2019 (exploitation principale).

Le parc de logements de l'agglomération de Parthenay a progressé en moyenne de +0,5% par an entre 2013 et 2019 (+292 unités), alors que celui du reste de l'intercommunalité s'accroît de +0,4% par an sur cette même période (+240 unités). A l'inverse le parc de logements de quelques communes (Aubigny, Féner, Les Forges, Oroux, Pressigny et Vautebis) diminue de quelques unités sur la même période. Cela peut s'expliquer par la démolition de logements, la transformation de petits en grands logements ou par le changement de destination de logements en activité.

Au-delà de cette dichotomie urbaine, quelques communes telles que Ménigoute, La Peyratte, Adilly, Secondigny et St-Martin-du-Fouilloux enregistrent des taux de croissance supérieurs aux communes de l'agglomération de Parthenay.

C- Une majorité de maisons individuelles

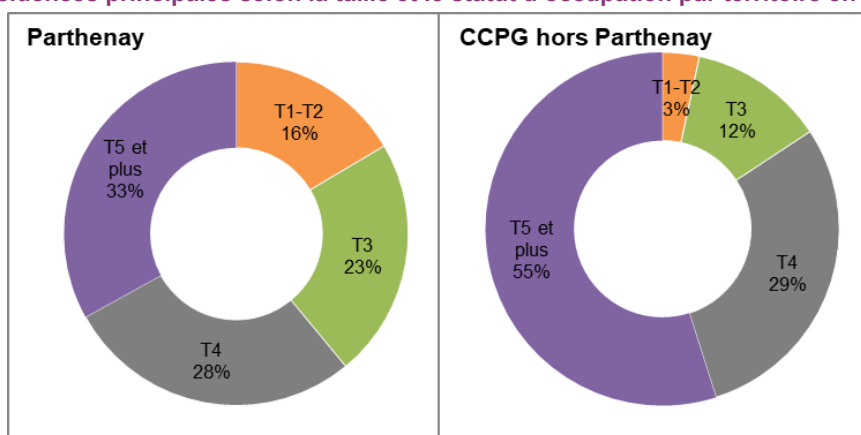
Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles, représentant 88% des logements en 2019. A Parthenay, le poids de l'individuel est moins prépondérant que dans le reste du territoire (66% contre en moyenne 97%).

Une complémentarité de l'offre de logements entre Parthenay et les autres communes

Le parc de résidences principales se compose principalement de T4/T5 et plus en maisons individuelles (75%). 70% des ménages sont propriétaires de leurs logements en 2019.

Cette répartition de l'offre de logements selon la taille et le statut d'occupation se différencie entre Parthenay et les autres communes de l'intercommunalité.

Répartition des résidences principales selon la taille et le statut d'occupation par territoire en 2019 (%)



Source : INSEE, RP 2019 (exploitation principale).

L'offre de petits logements (T1/T2) est concentrée à Parthenay (68% du total), à l'inverse des grands logements (79% des T5 et plus sont localisés dans les autres communes).

La part de propriétaires est plus importante dans les autres communes (77%) qu'à Parthenay (53%), où l'offre locative est plus importante (49% du total de la CCPG).

Cette hausse des petits logements peut s'expliquer par la production neuve et par la transformation de grands logements en petits logements dans le parc collectif ou dans le parc individuel ancien de centre-bourg ou de centre-ville. La hausse du parc de T3 et moins répond à une demande plus importante de petits ménages, notamment en lien avec le vieillissement de la population et la hausse des séparations ou divorces.

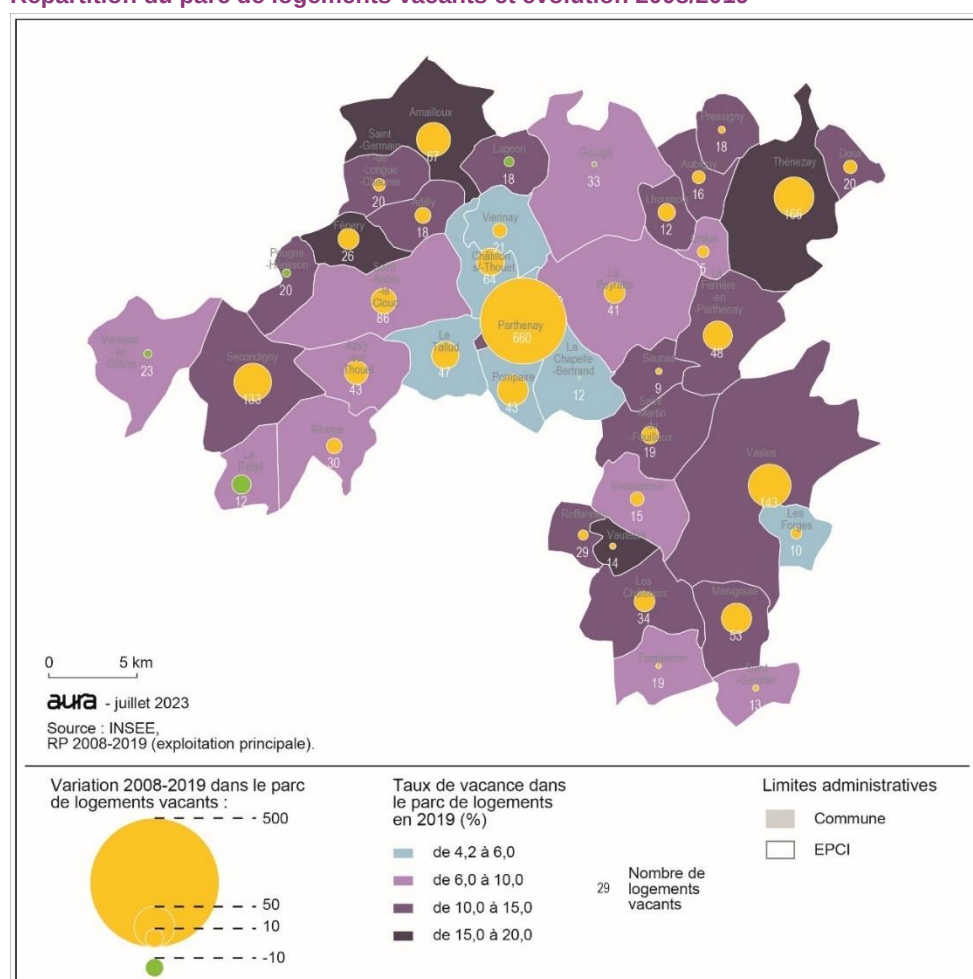
D- Une progression de la vacance

10% du parc de logements est inoccupé selon l'INSEE en 2019

En 2019, 2 063 logements sont déclarés vacants, dont 32% situés à Parthenay. Le taux de vacance s'élève à 10,1% du parc de logements en 2019 à l'échelle de la CCPG. Ce taux est très variable d'une commune à l'autre : il varie de 5% à Chatillon-sur-Thouet et au Tallud à plus de 15% à Amailloux, Fénerly, Thénac et Vautebis.

Entre 2013 et 2019, le nombre de logements inoccupés a augmenté de 532 unités (soit 89 en moyenne par an) et de +1 point, comme en moyenne dans les territoires de comparaison (voir graphique page suivante).

Répartition du parc de logements vacants et évolution 2008/2019



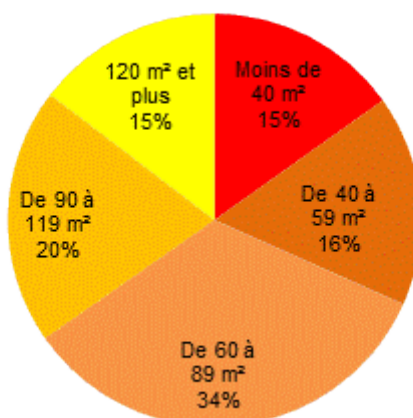
Source : INSEE, RP 2008 et 2019 (exploitation principale).

Au sens des Impôts, 375 logements sont déclarés vacants depuis plus de trois ans en 2019 (vacance structurelle)

A partir des données des services fiscaux et au 1^{er} mars 2019, le repérage terrain réalisé par les services de la CCPG permettent d'estimer à 754, le nombre de logements déclarés vacants depuis plus de trois ans dans les bourgs et les villages⁸ de Parthenay-Gâtine.

Les caractéristiques principales de ces 375 logements vacants sont : un parc essentiellement composé de maisons (80% ou 54% de 60 à 119 m²), très anciennes (90% construit avant 1970), composées de grands logements (55% de T4 et plus). Les propriétaires de ces biens non occupés résident pour 32% dans la même commune et 26% dans le même département.

Répartition des logements « réellement vacants » selon la surface habitable (%)



Source : DGFip 2019, locaux déclarés « réellement vacants » (240).

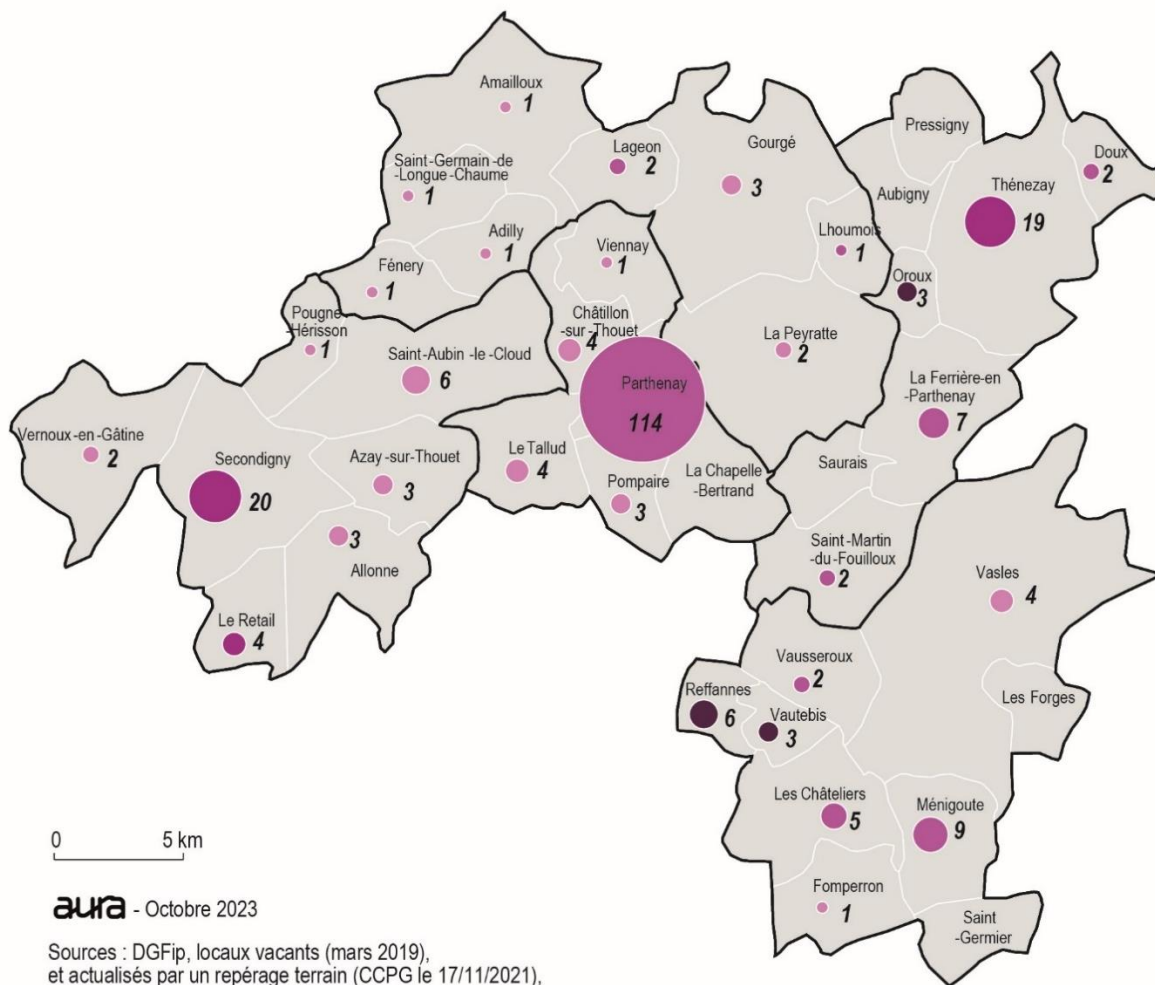
Suite à un travail de repérage sur le terrain et à des échanges avec les communes, **240 logements sont considérés « réellement » vacants.**

Un parc de logements vacants concentré à Parthenay et dans quelques polarités

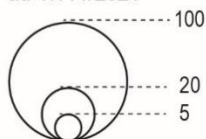
Le parc de logements « réellement » vacants se concentre dans quelques communes de la CCPG : 48% sont situés à Parthenay, 8% à Thénésay et 8% à Secondigny.

⁸ Le repérage de ce parc vacant s'est concentré dans les zones urbaines les plus denses, à savoir l'agglomération de Parthenay comprenant les parties concernées de Châtillon-sur-Thouet, Pompaire et Le Tallud, les 38 bourgs et principaux villages de plus de 30 habitations de la CC de Parthenay-Gâtine

Répartition des logements « réellement vacants » par commune



Nombre de logements vacants par commune au 17/11/2021

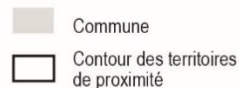


4 Nombre de logements vacants par commune

Taux de vacance (%) (/total logements 2020)



Limites administratives

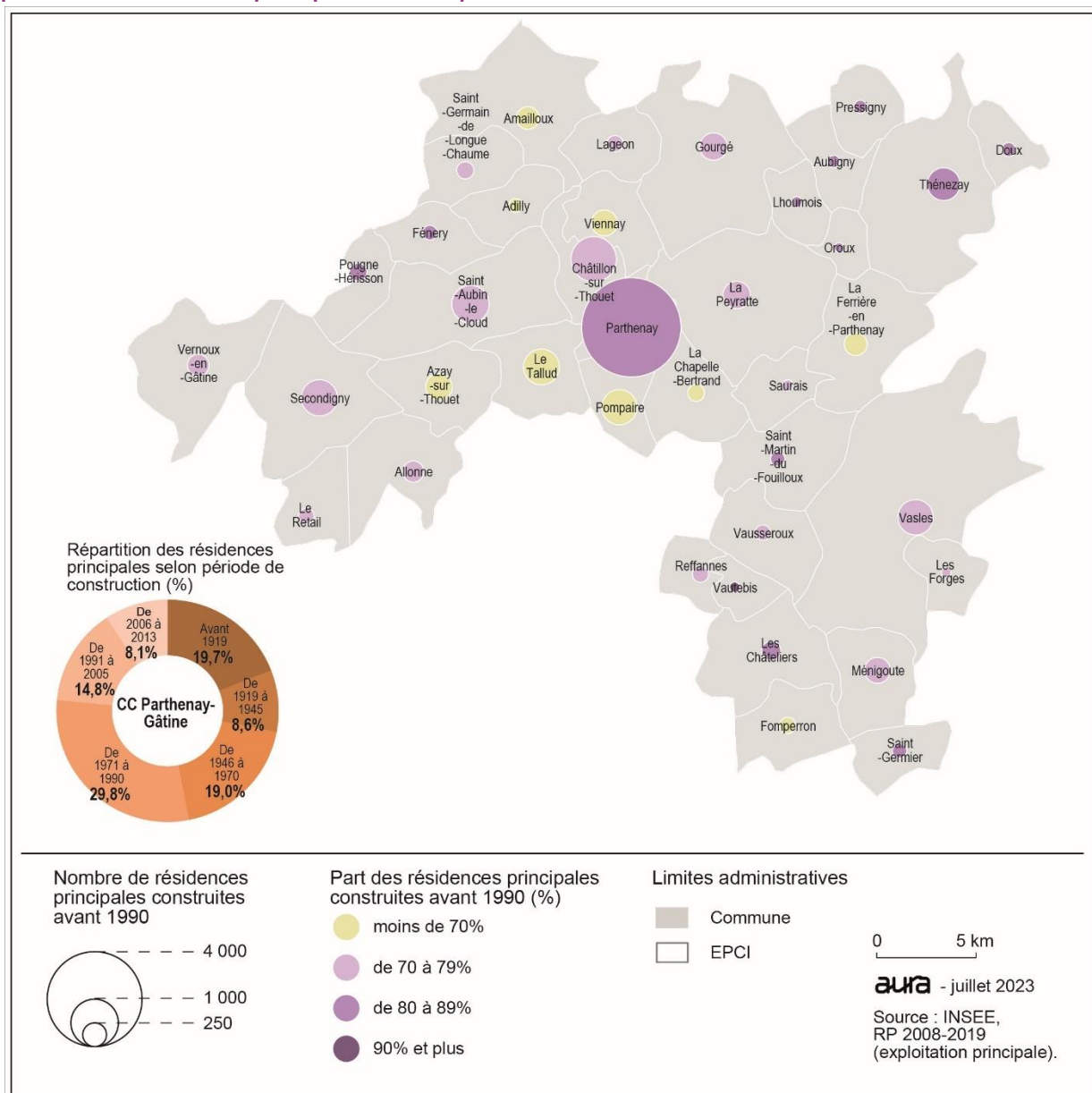


E- La qualité du parc de logements

77% des logements achevés avant 1990

En 2019, Parthenay-Gâtine compte 13 030 résidences principales de plus de 25 ans (avant 1990), représentant 77% du total. Au sein de la CCPG, cette part varie de 61% pour Pompaire à plus de 90% pour Vautebis.

Répartition des résidences principales selon la période de construction



Source : INSEE, RP 2019 (exploitation principale).

La vulnérabilité et la précarité énergétique

Ces deux notions traduisent de manière générale, une difficulté voire une incapacité à chauffer correctement son logement.

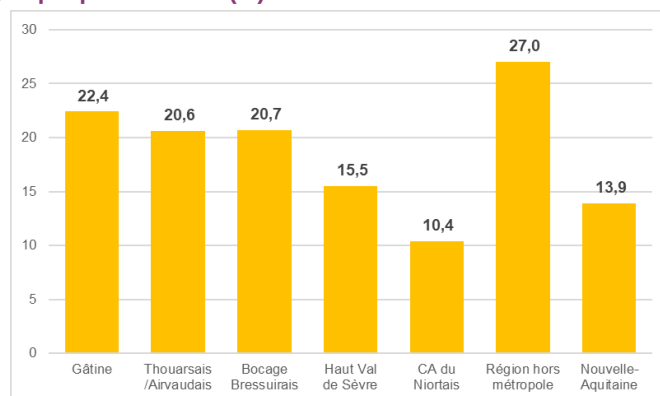
La vulnérabilité énergétique des ménages est la prise en compte dans le budget des ménages du coût de l'énergie. L'INSEE a défini des seuils : un ménage est considéré vulnérable si 8% de son revenu disponible est consacré au budget énergie de son logement et/ou 4,5% de son revenu au budget carburant.

En 2018, l'INSEE⁹ estime que plus de 350 000 ménages de Nouvelle-Aquitaine présentent une vulnérabilité énergétique au logement, soit 13,9 % de l'ensemble des ménages. Elle s'explique par des revenus plus modestes qui ne permettent pas (ou plus) de faire face à des dépenses énergétiques importantes, notamment pour des logements mal isolés ou de grande taille. Ces difficultés sont accentuées dans les zones au climat rigoureux. Même s'il existe de fortes disparités infrarégionales, la part des ménages vulnérables est moins forte en Nouvelle-Aquitaine qu'en France métropolitaine (14,6 %) et qu'en France de Province (16,1 %) grâce au climat océanique dont bénéficie une grande partie de la région.

Les ménages du Pays de Gâtine particulièrement exposés à la vulnérabilité énergétique

En 2018, on dénombre dans le Pays de Gâtine (hors Airvaudais) 5 630 ménages exposés potentiellement à la vulnérabilité énergétique pour le logement, soit 24% du total des ménages.

Taux de vulnérabilité énergétique par territoire (%)



Source : INSEE, Données de la publication Analyses n°69, décembre 2018.

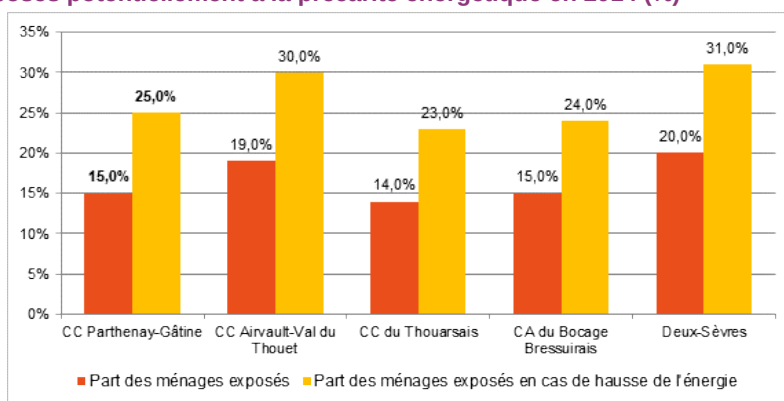
⁹ Publication Analyses Nouvelle-Aquitaine n°69, 21 décembre 2018

La précarité énergétique définit un ménage qui éprouve des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Les dernières données disponibles sur ce sujet à l'échelle des Deux-Sèvres sont issues d'une étude menée en 2014¹⁰ par l'AREC en partenariat avec l'INSEE.

S'agissant de la CCPG, 2 500 ménages étaient concernés (15%), ce nombre pouvant à environ 4 000, en cas de hausse des coûts d'énergie (25% des ménages).

Part des ménages exposés potentiellement à la précarité énergétique en 2014 (%)



Source : AREC Nouvelle-Aquitaine, La précarité énergétique des ménages dans leur logement : Détails des profils de ménages exposés des 13 intercommunalités des Deux-Sèvres, Décembre 2014.

Hausse du nombre de propriétaires bénéficiant d'une aide publique pour améliorer la performance énergétique de leur logement

Lors de l'OPAH RU¹¹ menée sur la ville de Parthenay entre 2009 et 2014, 112 logements de propriétaires occupants et 54 logements de propriétaires bailleurs (dont une forte majorité était vacant) ont été réhabilités.

Depuis 2018 et jusqu'à fin 2023, le territoire de la CCPG a bénéficié du PIG¹² Habiter mieux déployé à l'échelle départementale. Il s'adresse uniquement aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux de rénovation pour améliorer les performances énergétiques de leur logement et/ou adapter leur logement à une perte d'autonomie.

La mise en œuvre du PIG a entraîné une augmentation du nombre de propriétaires occupants ayant réalisé des travaux, notamment pour améliorer la qualité énergétique de leur logement.

¹⁰ Pour en savoir plus sur la méthodologie : La précarité énergétique des ménages dans leur logement en Deux-Sèvres, avril 2013

¹¹ Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain

¹² Programme d'intérêt général

ENJEUX

- La lutte contre la vacance ;
- L'amélioration, la qualité, le confort et la performance énergétique du parc de logements existants ;
- L'intervention privilégiée sur l'habitat privé dans les centres-bourgs de quelques communes ;

Les fonctions et dynamiques dans le parc locatif

A- 28% de locataires dans la CCPG

La dénomination du parc locatif correspond à l'ensemble du parc de résidences principales occupé par des locataires privés et publics au moment du recensement.

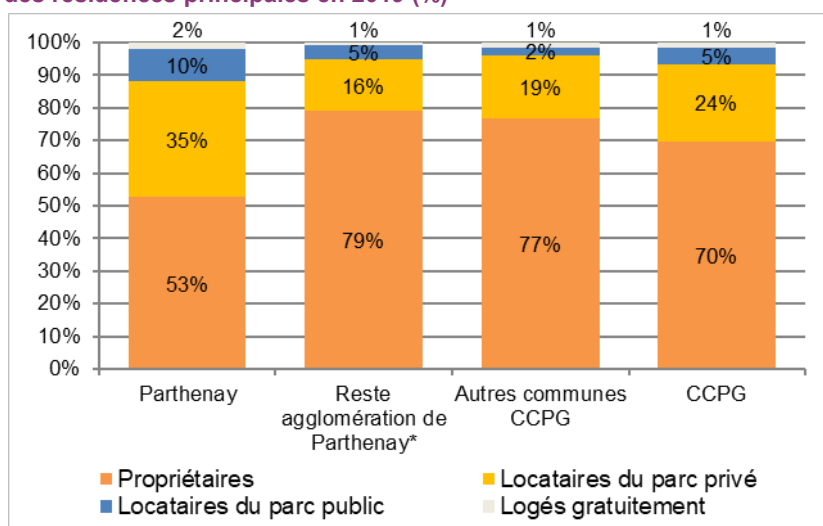
En 2019, les locataires représentent 29% des occupants des résidences principales, part proche de celles des intercommunalités de Bressuire, Thouars (26,7%) et du Département (29,6%).

Le parc locatif est constitué de 4 934 logements (dont 4 037 en locatif privé et 897 en locatif public), dont la plupart sont localisés à Parthenay (49% du total). Châtillon-sur-Thouet et Secondigny disposent chacune d'environ 230 logements locatifs (soit 5% du total).

Au sein du parc locatif, l'offre privée est plus représentée (82% du total contre 18% pour l'offre locative publique). L'offre locative privée est aussi plus importante que l'offre publique dans les différents territoires de comparaison (en moyenne 71%).

Une offre locative plus importante à Parthenay

Statut d'occupation des résidences principales en 2019 (%)



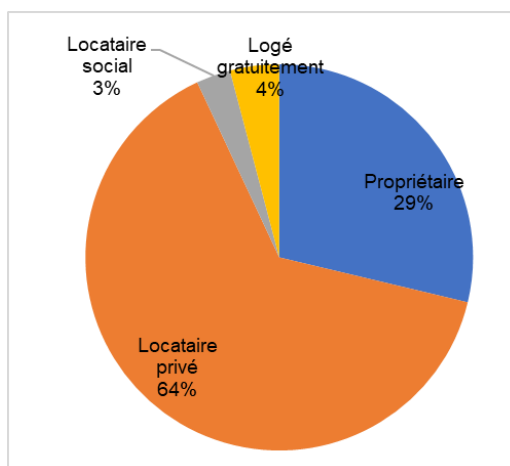
Source : INSEE, RP 2019 (exploitation principale).

B- La fonction d'accueil des parcs locatifs

L'analyse des nouveaux arrivants met en évidence le rôle du parc locatif dans sa fonction d'accueil des nouvelles populations.

Entre 2018 et 2019 parmi ceux qui se sont installés dans la CCPG, 67% sont des locataires (64% dans le parc privé et 3% dans le parc public).

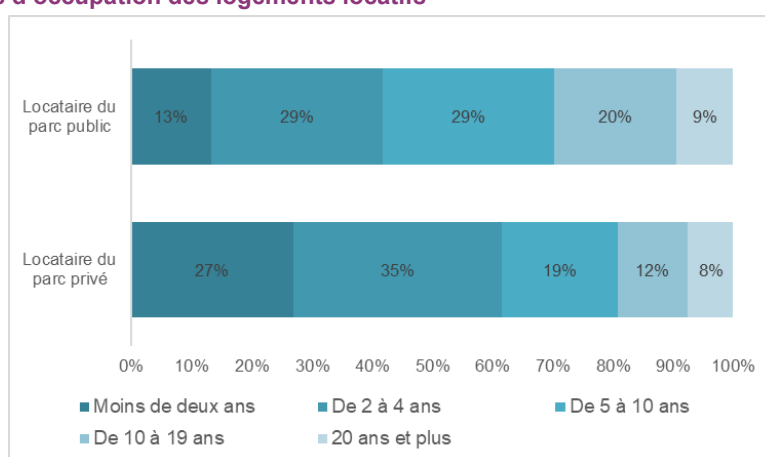
Profil par statut d'occupation des logements des personnes selon leur lieu de résidence 1 an auparavant en 2019 (%)



Source : INSEE, fichier des mobilités résidentielles de 2019, hors TOM et étranger.

Cette fonction d'accueil du parc locatif et particulièrement du parc privé est confirmée par le temps d'occupation de ces logements (39% de deux ans et moins dans le secteur privé contre 13% dans le secteur public). Dans le parc public, 58% des locataires restent cinq ans ou plus (39% en locatif privé).

Répartition des durées d'occupation des logements locatifs



Source : INSEE, RP 2019, fichier détails logements (exploitation principale).

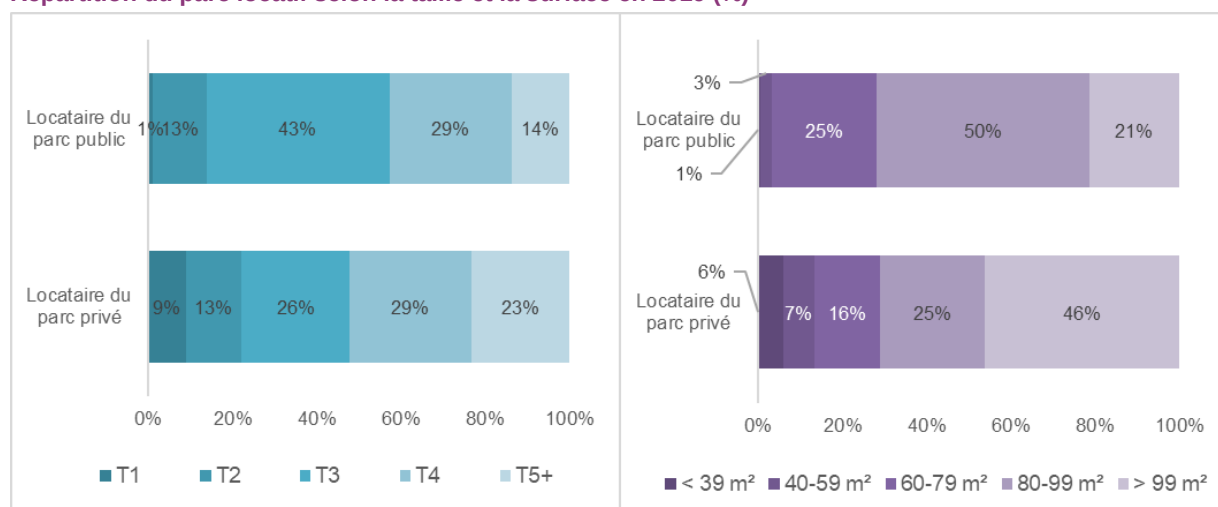
Le parc locatif, notamment privé est une étape dans le parcours résidentiel des ménages, avant une stabilisation dans l'emploi, une accession à la propriété... L'adaptation et la qualité de ce parc sont indispensables pour l'accueil des nouveaux arrivants dans de bonnes conditions.

C- Distinctions et complémentarités entre les parcs locatifs publics et privés

En terme de typologie de logements, le parc locatif public se caractérise par une offre plus importante :

- en collectif que dans le parc privé (81 contre 59%) ;
- en logements de taille intermédiaire (72% de 3 et 4 pièces) que dans le parc privé (55%) ;
- en logements de surface comprise entre 60 et 99 m² (75% des logements sociaux contre 40% dans le privé).

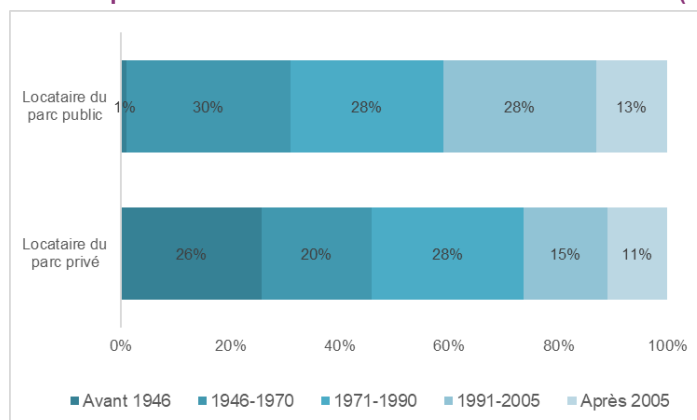
Répartition du parc locatif selon la taille et la surface en 2019 (%)



Source : INSEE, RP 2019, fichier détails logements (exploitation principale).

Le parc locatif privé permet de mieux répondre aux besoins des petits ménages et des grands ménages. Cependant il est plus ancien (46% de l'offre a été produite avant 1970 contre 31% pour le parc HLM) et la rotation est plus élevée (27% des locations sont occupées pour une durée de moins de deux ans contre 13% dans le parc social), ce qui peut nécessiter des travaux d'amélioration et d'adaptation.

Répartition du parc locatif selon la période d'achèvement de la construction en 2019 (%)

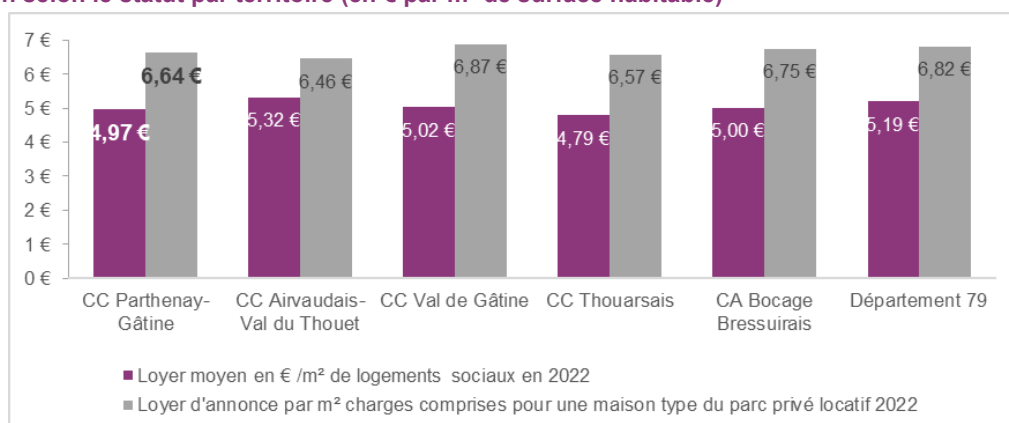


Source : INSEE, RP 2019, fichier détails logements (exploitation principale).

Un loyer moyen pour le parc social 34% plus bas que celui dans le parc privé

En 2022, le loyer moyen hors charges dans le parc social de Parthenay-Gâtine est plus bas que celui constaté parmi les annonces dans le parc locatif privé (4,97 contre 6,64 € par m² de surface habitable).

Loyer moyen selon le statut par territoire (en € par m² de surface habitable)



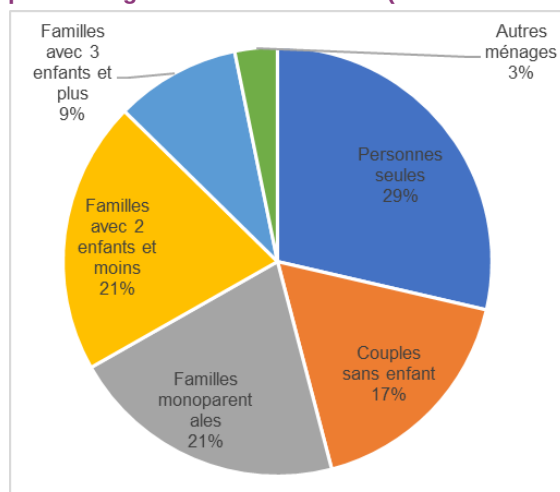
Source : ANCT, observatoire des territoires, données 2022

D- Le profil des locataires

51% des locataires sont des familles avec enfant(s) et 29% des personnes seules

Parmi les locataires composés de familles avec enfant(s), 21% sont des familles avec 1 à 2 enfants, 21% des familles monoparentales et 9% des familles nombreuses (3 enfants et plus).

Composition des ménages occupant un logement locatif en 2019 (cantons de Parthenay et de Gâtine, en %)

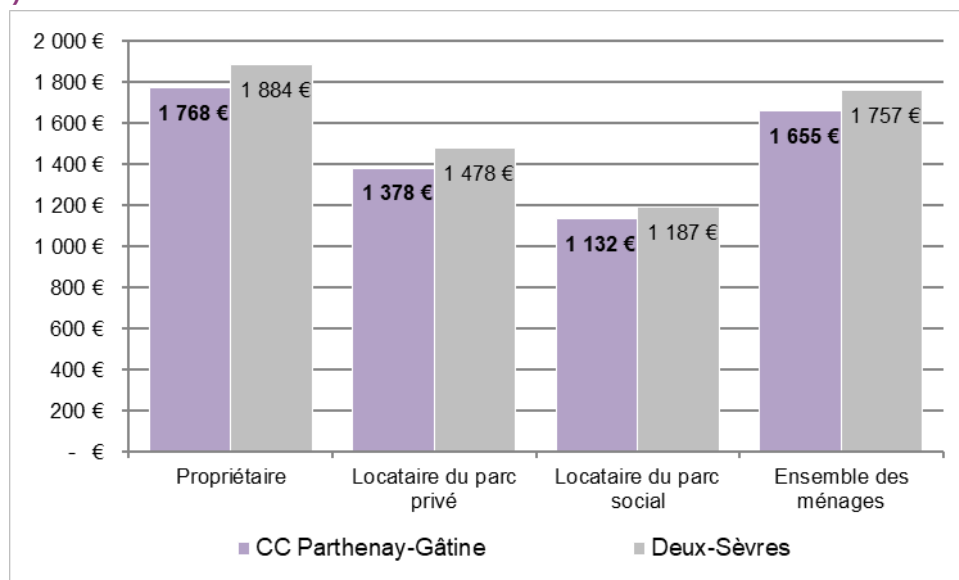


Source : INSEE, RP 2019, fichier détails individus (cantons de Parthenay et de Gâtine).

Le rôle important du parc social pour l'accueil des ménages précaires

Le revenu des ménages logés dans le parc locatif est plus faible que celui de l'ensemble des ménages de Parthenay-Gâtine, notamment ceux résidant dans le parc social, qui est très proche du seuil de pauvreté défini par l'INSEE (1 02 € par mois et par unité de consommation en 2019).

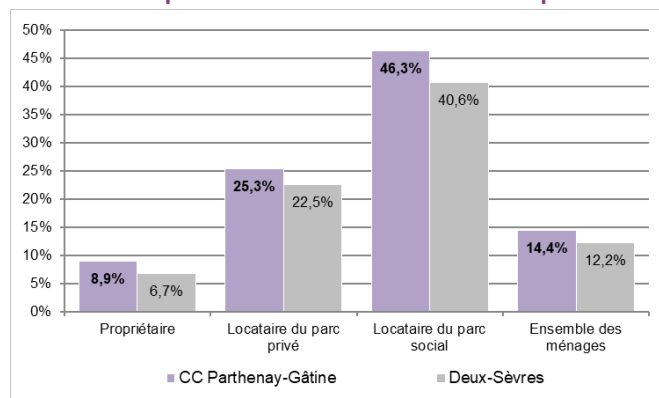
Revenu médian des ménages selon leur statut d'occupation en 2019 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi, revenu médian des ménages selon le statut d'occupation en 2019.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (défini par l'INSEE¹³) est élevée parmi les locataires, notamment ceux dans le parc social. Leur part dans le parc locatif social de la CCPG est supérieure de six points à celle observée à l'échelle départementale.

Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté selon leur statut d'occupation en 2019 (en %)



Source : INSEE, Filosofi, part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (60% du revenu médian de la France métropolitaine) en 2019.

E- Près de 960 logements locatifs publics

La CC de Parthenay-Gâtine compte 956 logements locatifs sociaux¹⁴ au 1^{er} janvier 2022, dont 58% situés à Parthenay. Pompaire propose 7% de l'offre locative sociale de la CCPG, Châtillon-sur-Thouet 6% et 5% chacune pour Secondigny et Thénésay. Au total dix-huit communes sur les trente-huit (y comprises les polarités¹⁵) proposent une offre locative sociale.

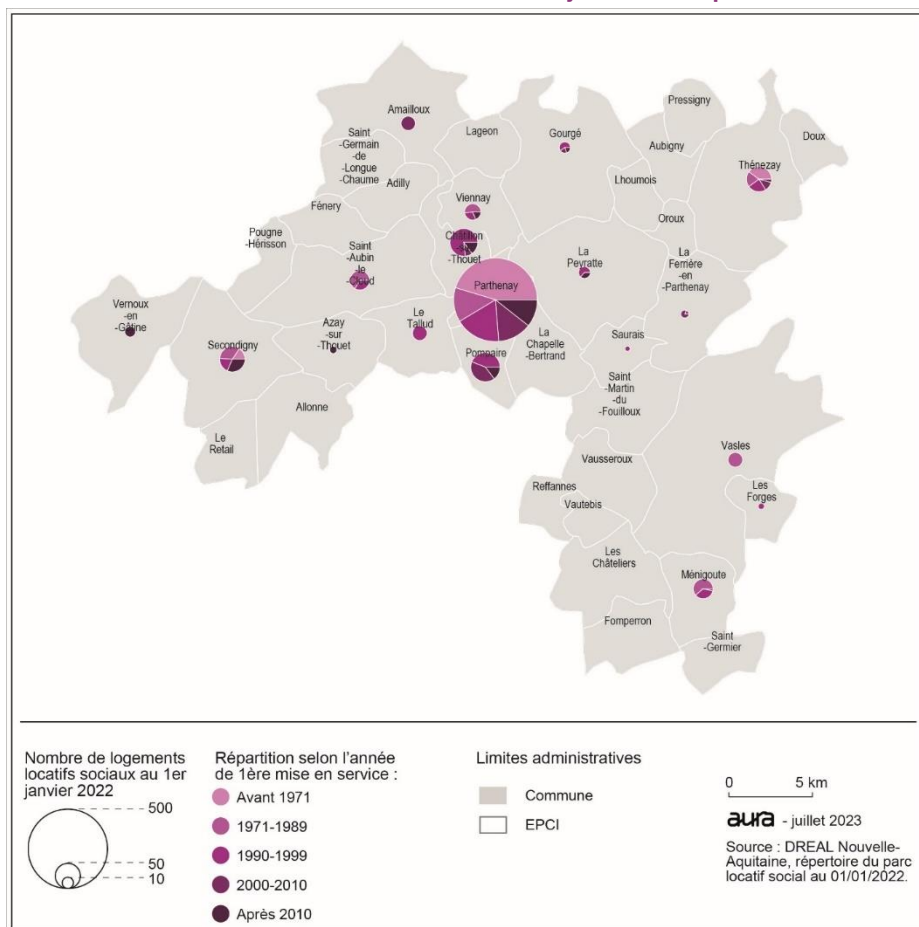
Parthenay-Gâtine n'est pas concernée par l'application de l'article 55 de la Loi SRU, l'intercommunalité comptant moins de 50 000 habitants.

¹³ Ménages disposant de ressources inférieures à 1 102 € par mois et par unité de consommation en 2019

¹⁴ Sont comptabilisés les logements loués avec un contrat de location, ceux proposés à la location mais vacants et les logements pris en charge par une association.

¹⁵ Liste des polarités SCoT Pays de Gâtine dans la partie du diagnostic « Le foncier et le cadre de développement de l'habitat ».

Répartition du parc locatif social selon la mise en location au 1er janvier 2022 par commune



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2022.

ENJEUX SUR L'OFFRE LOCATIVE

- *Le renforcement et l'adaptation du parc locatif (plus de petits logements pour mieux répondre à la demande des ménages) ;*
- *L'amélioration de la qualité et du confort du parc locatif existant ;*
- *Le rôle du parc public (développer une offre de logements en PLAI) pour l'accueil des ménages très modestes.*

Les dynamiques des marchés locaux de l'habitat

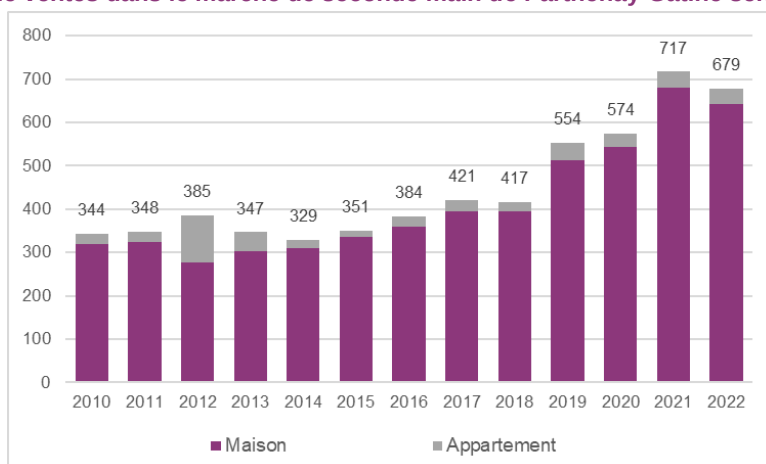
A- le marché de l'immobilier ancien : premier marché de l'habitat

Le marché de seconde main est actif sur Parthenay-Gâtine, avec en moyenne 631 ventes de biens immobiliers par an entre 2019 et 2022 (contre 370 mutations en moyenne par an sur la période 2010-2018). L'évolution du contexte international avec le conflit entre l'Ukraine et la Russie à partir de février 2021 change la donne (inflation, hausse des taux, des conditions d'emprunt plus resserrées...). Entre 2021 et 2022 on voit une légère réduction du nombre de ventes (-5%), tendance que l'on retrouve aussi au niveau départemental (-13%).

Un marché porté par l'individuel

92% des transactions enregistrées sur la période 2010-2022 sont des ventes de maisons.

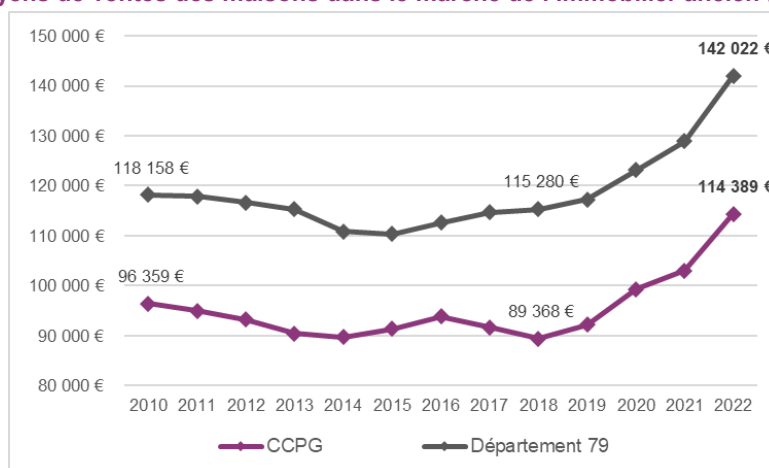
Evolution du nombre de ventes dans le marché de seconde main de Parthenay-Gâtine selon le type



Source : CEREMA, DGFip, DV3F juillet 2023.

Des prix oscillant autour de 115 000 € pour l'achat d'une maison dans l'ancien

Evolution des prix moyens des ventes des maisons dans le marché de l'immobilier ancien (en € par lot)



Source : CEREMA, DGFip, DV3F juillet 2023.

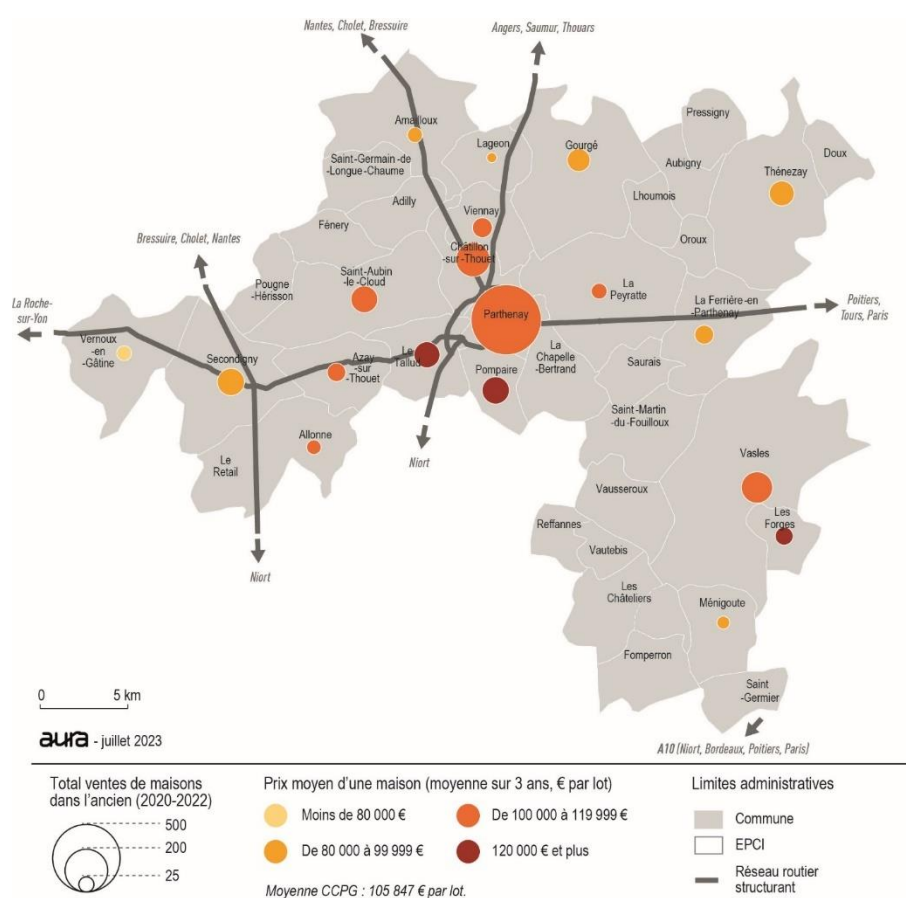
Depuis 2019, le prix moyen des maisons est repassé au-dessus de 100 000 €, pour atteindre en 2022 près de 114 000 € par lot, cette hausse des prix se constate dans tous les territoires.

L'écart de prix avec la moyenne départementale est identique à celui constaté sur la période longue (environ -24%).

Des prix plus élevés dans les communes limitrophes de Parthenay

Sur la période 2020-2022, le prix moyen des maisons individuelles à l'échelle de la CCPG s'établit à près de 106 000 € le lot. Celui-ci oscille entre 80 000 € à Vernoux-en-Gâtine et 144 000 € pour Pompaire.

Nombre et prix moyen des maisons vendues entre 2020 et 2022 (en € par lot)



Source : CEREMA, DGFiP, DV3F juillet 2023.

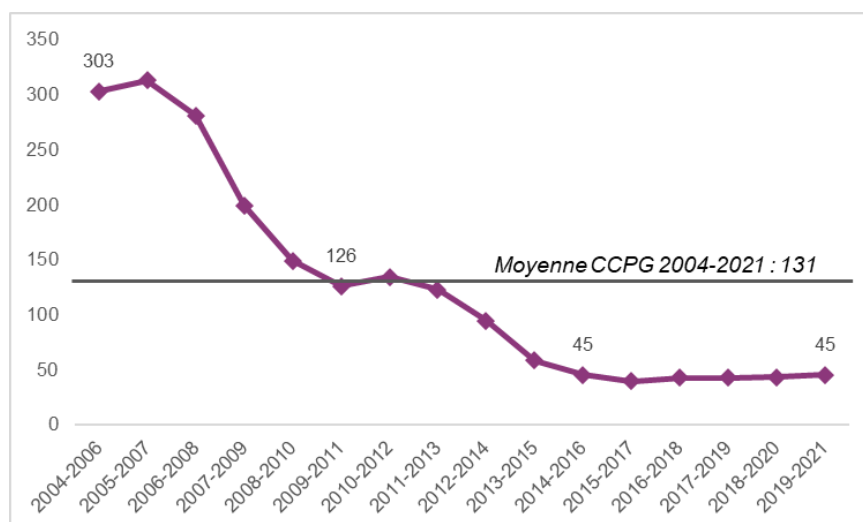
B- Un marché de la construction neuve quasiment à l'arrêt

Parthenay-Gâtine enregistre une baisse régulière de la construction de logements neufs depuis le début des années 2000. La production neuve est passée en moyenne :

- de 251 unités par an sur la période 2004-2009 ;
- à 97 unités par an sur la période 2010-2015 ;
- puis 44 unités par an sur la période 2016-2021.

Cette tendance se retrouve dans toutes les intercommunalités de comparaison et à l'échelle départementale (-26% entre les périodes 2010-2015 et 2016-2021).

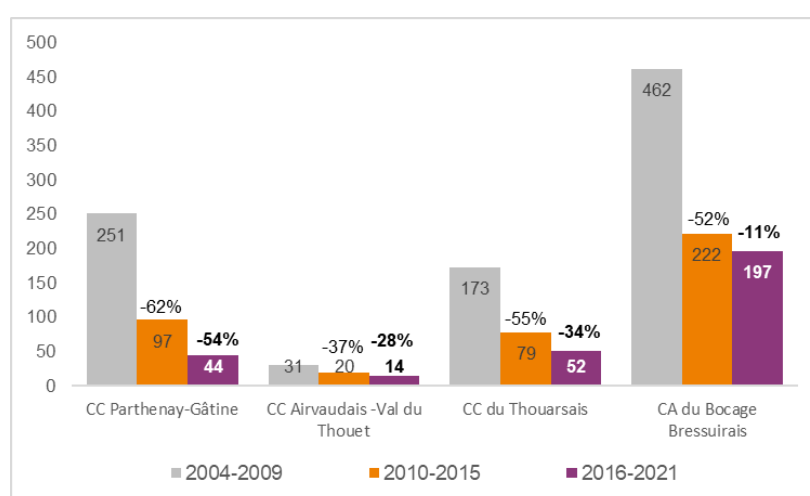
Evolution du nombre de logements ordinaires neufs en date réelle (moyenne triennale glissante)



Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

Cette chute des mises en chantier résulte à la fois de facteurs exogènes (crises économiques, hausse des coûts de construction, modifications des conditions d'octroi du PTZ, difficultés des ménages pour accéder en neuf, offre en lotissement qui semble de moins en moins correspondre à la demande...) et dans certains cas endogènes (localisation du foncier disponible, document d'urbanisme en cours de révision, aménagement technique complexe de zone constructible...).

Evolution du nombre moyen de logements ordinaires neufs par période



Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

L'habitat individuel est majoritaire dans la production neuve

Le développement de l'habitat est principalement porté par la maison individuelle, comme dans les territoires voisins. Entre 2004 et 2019, la production a été réalisée à 96% en individuel et 4% en collectif.

Part de la production de logements neufs en individuel par période (%)

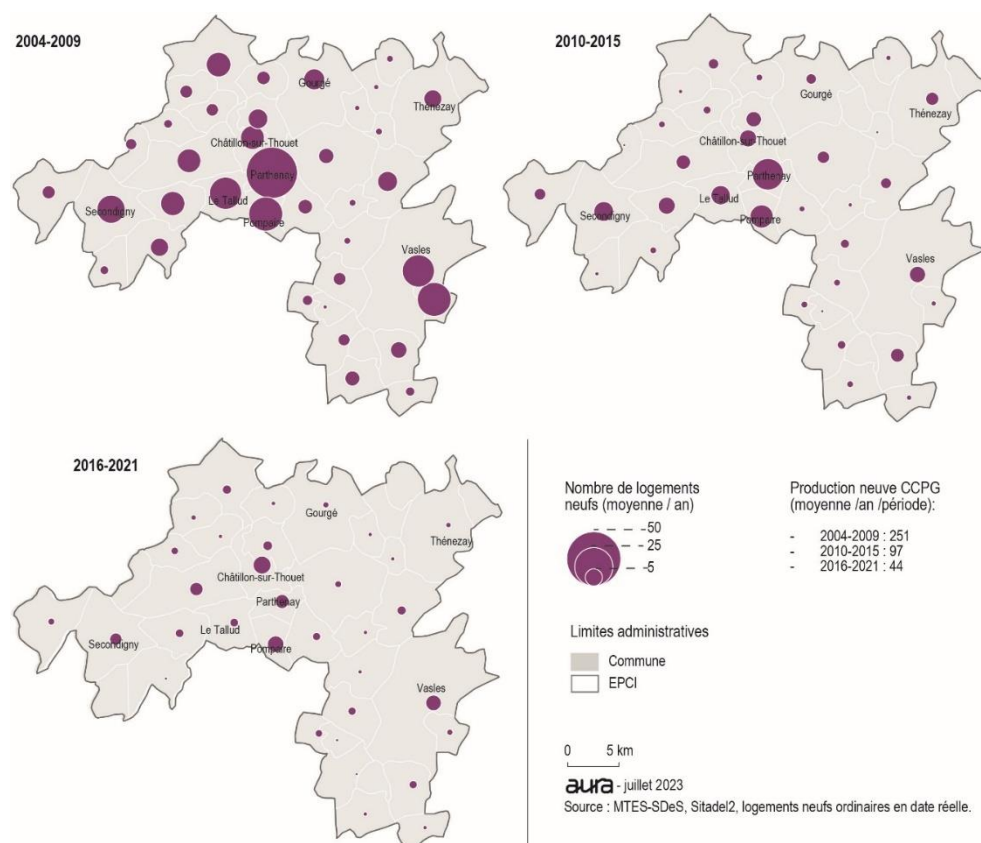
	2004-2009	2010-2015	2016-2021
CC Parthenay-Gâtine	95%	97%	97%
CC Airvault-Val du Thouet	100%	100%	100%
CC du Thouarsais	97%	94%	99%
CA Bocage Bressuirais	93%	97%	94%
Deux-Sèvres	87%	91%	91%

Source : MTES-SDeS, Sitadel2, logements neufs ordinaires en date réelle.

Une production portée par les polarités

Au cours des trois périodes, la part de la production dans les polarités (pôle urbain principal, pôle relais et pôles de proximité) est passée de 57%, à 64% puis à 61%.

Evolution de la construction de logements neufs par période (moyenne par an)



ENJEUX SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF ET ANCIEN

- *La relance de la production de logements neufs ;*
- *Le développement de formes urbaines plus innovantes, moins consommatrices en foncier et variées pour les ménages ;*
- *Une offre de logements abordable et adaptée aux capacités financières des ménages.*

L'accès et le maintien dans le logement

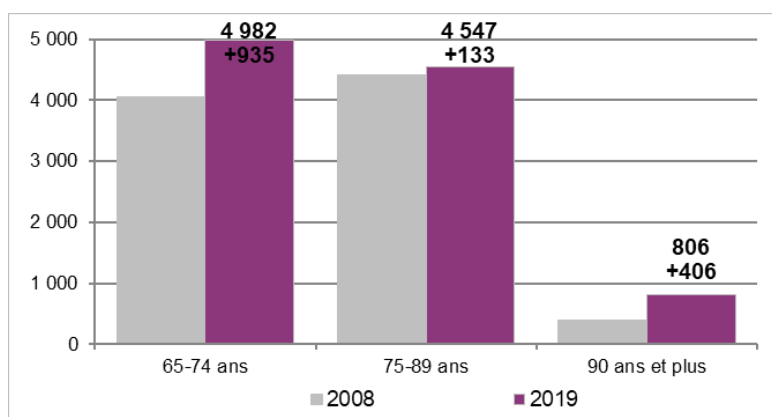
Cette partie traite de la question des besoins et de l'offre de logements des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

A- Les politiques de l'habitat en faveur des personnes âgées

Comme on a pu le voir dans les pages 27 à 29, la prise en compte du vieillissement dans la politique de l'habitat de la CCPG est un enjeu important.

Une hausse des personnes âgées qui va s'accroître avec l'arrivée de la génération du baby-boom

Evolution de la population de 65 ans et plus sur Parthenay-Gâtine



Source : INSEE, RP 2008 et 2019 (exploitation principale).

La population de 65 ans et plus sur la CCPG a augmenté de +1 473 habitants entre 2008 et 2019 (soit en moyenne +134 par an). Cette tendance va s'accroître jusqu'à l'horizon 2030, conséquence de l'entrée de la génération du baby-boom dans la classe des 65 ans et plus¹⁶.

¹⁶ Pour en savoir plus : voir la partie sur la démographie du diagnostic.

La population de 65 ans et plus, et notamment des 75 ans et plus, est confrontée à court moyen termes à anticiper des solutions de logement, soit de maintien à domicile, d'adaptation de leur logement, de changement de domicile ou d'intégration dans des structures d'hébergement adaptées.

- La dépendance ou l'isolement des personnes âgées sont des facteurs déterminants de leurs choix résidentiels :
- Maintien à domicile le plus longtemps possible ;
- Déménagement dans un logement plus adapté, proche des commodités ;
- Intégration de nouvelles structures (habitat inclusif, habitat partagé seniors, béguinage...).

Sur le territoire, les demandes de logements en résidences services se développent : Parthenay est la seule commune disposant de cette offre (125 logements).

L'autre alternative entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement est l'offre de logements autonomes¹⁷ ou en logements groupés (village retraite), équipements que l'on retrouve à Parthenay, Pompaire et St-Aubin-le-Cloud (125 logements)

Le territoire dispose également de neuf établissements accueillant des personnes âgées dépendantes¹⁸. Ces établissements représentent 634 places, soit un taux d'équipement de 118 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. Ce taux est proche de celui de la moyenne départementale.

L'offre en hébergements pour personnes âgées est diversifiée et concentrée de manière plus importante sur Parthenay (5 établissements) et les communes limitrophes (Le Tallud, Pompaire, La Peyratte, St-Aubin-le-Cloud). Les pôles relais et de proximité assurent un complément d'offres permettant de couvrir l'ensemble du territoire, en particulier Secondigny, Thénazay et Ménigoute (2 établissements chacun).

La gestion de nouveaux hébergements est suivie par le Conseil départemental, qui conduit sa stratégie à partir de son Schéma pour l'autonomie (2015-2020).

En terme d'accompagnement, Parthenay-Gâtine dispose d'une structure d'accueil et d'information (Centre Local d'Information et de Coordination gérontologique à Parthenay, notamment pour les personnes déficientes via le réseau MAIA), des services d'aide et d'accompagnement à domicile (SSAD) assurés par le CIAS de Parthenay-Gâtine et par la société privée de services O₂ (agence située à Parthenay).

Le maintien de l'adéquation entre l'offre et la diversité de la demande est un enjeu, compte tenu des projections démographiques. Selon le scénario construit par le bureau d'études Compas, à l'horizon 2030, la part des plus de 65 ans continuerait à augmenter pour atteindre 40% de la population totale.

Ces projections posent la question du développement de l'offre de logements et d'hébergements sur le territoire en lien avec la capacité financière des ménages.

¹⁷ Les résidences autonomie (ex logements-foyers) sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs

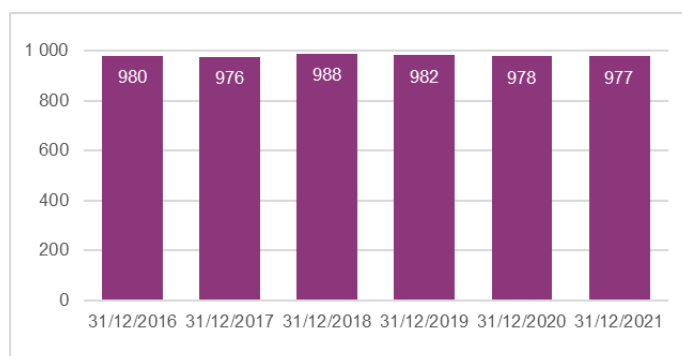
¹⁸ Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), anciennement dénommés maisons de retraite, sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes

B- L'hébergement des adultes handicapés

Fin 2021¹⁹, 977 personnes du territoire étaient bénéficiaires d'une Allocation adulte handicapé (AAH), représentant 16% des allocataires CAF de la CCPG et 13% du total des bénéficiaires de l'AAH à l'échelle départementale.

Cette surreprésentation est liée à la présence de cinq établissements proposant 451 places (12 places pour mille habitants²⁰ contre 6 places pour mille habitants à l'échelle départementale).

Evolution du nombre d'Allocataires adultes handicapés (AAH) sur la CCPG



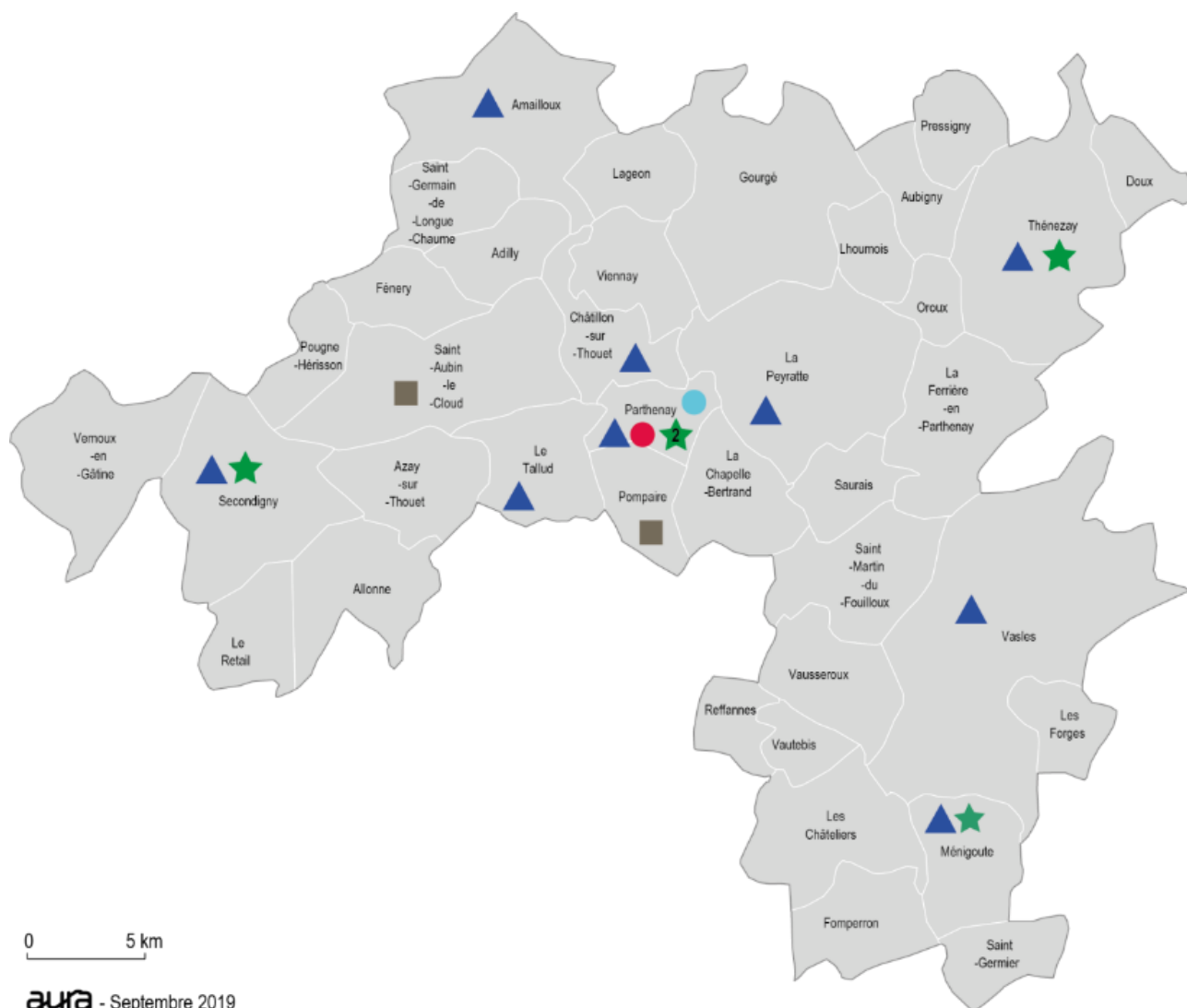
Source : CAF-Open Data des allocations familiales, bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé (versable).

Les besoins en logements pour ce public sont difficiles à estimer, plus particulièrement dans la prise en compte du vieillissement de ces populations et l'aggravation de leur handicap ou l'apparition d'une maladie chronique.

¹⁹ Données issues de la Caisse d'allocations familiales au 31 décembre 2021

²⁰ Rapport entre le nombre de places et le nombre d'habitants pour mille

Répartition des établissements pour personnes âgées et adultes handicapés par commune



aura - Septembre 2019

Type d'établissements pour personnes âgées
 ▲ EHPAD
 ● Résidence autonome (ex-Foyer Logement)
 ■ Village retraite
 ● Résidence services

Etablissement pour adultes handicapés
 ★

Limites administratives
 ■ Commune
 □ EPCI

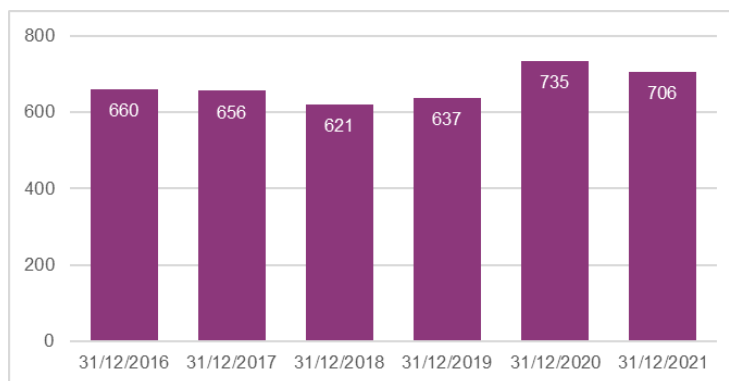
Sources : Pays de Gâtine 2017 et CIAS de Parthenay 2019.

C- Les populations en situation de précarité

Fin 2021²¹, 706 foyers allocataires percevaient le Revenu de solidarité active (RSA) dans la CCPG, soient 11% du total des allocataires CAF de l'intercommunalité et 11% du total des bénéficiaires du RSA à l'échelle départementale.

Le nombre de bénéficiaires du RSA a progressé en 2020 en lien avec l'impact de la crise sanitaire (+15% entre 2019 et 2020 pour la CCPG contre +7% au niveau départemental) et enregistre une légère baisse en 2021 (-4% pour la CCPG et -6% pour le département).

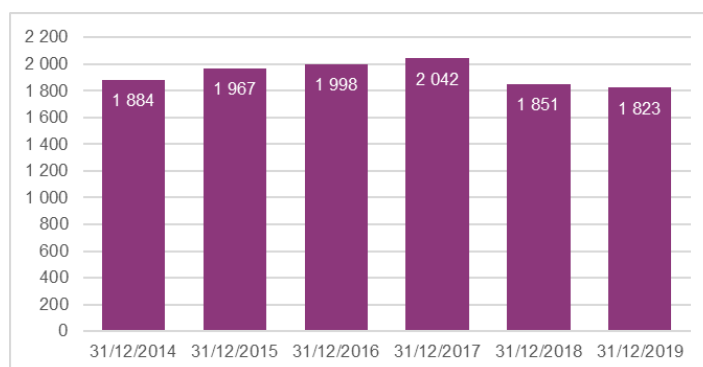
Evolution des allocataires bénéficiant du Revenu de solidarité active (RSA)



Source : Caisse d'allocations familiales, données Open-data CAF.

Fin 2019, 1 823 allocataires CAF vivent avec un revenu inférieur à 1 096 € par mois et par unité de consommation (ménages à bas revenus²²) dans la CCPG, soit 29% du total des allocataires du territoire et 11% des allocataires à bas revenu à l'échelle départementale.

Evolution des allocataires à bas revenu



Source : Caisse d'allocations familiales, données Open-data CAF.

²¹ Données issues de la Caisse d'allocations familiales au 31 décembre 2021

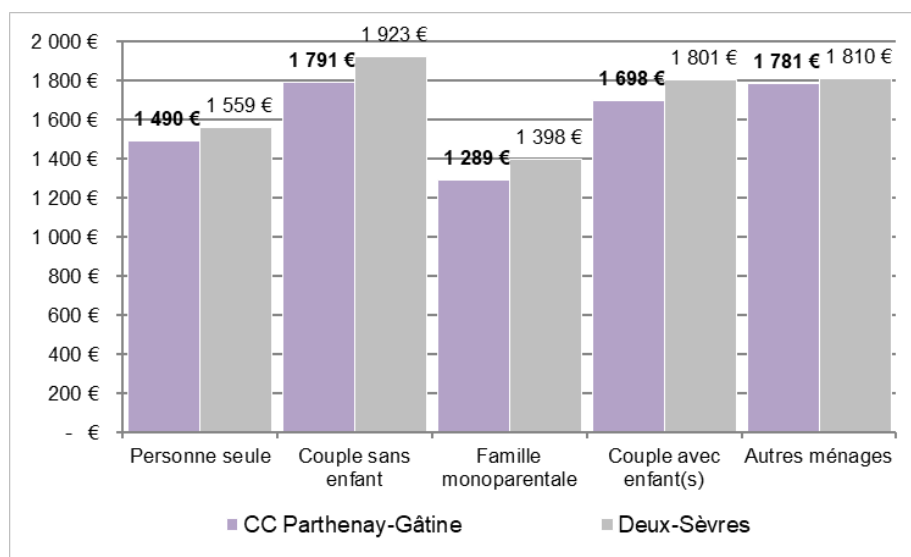
²² Allocataires CAF non étudiants et âgés de moins de 65 ans

Les familles monoparentales ont des revenus très modestes

En 2019, on compte 1 285 familles monoparentales représentant 7,5% des ménages et 12% des familles de Parthenay-Gâtine.

Leur revenu médian disponible est très faible en comparaison des autres ménages (constat identique à l'échelle départementale) et leur permet d'avoir accès qu'à un logement locatif social.

Revenu médian disponible selon le type de ménage en 2019 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2019.

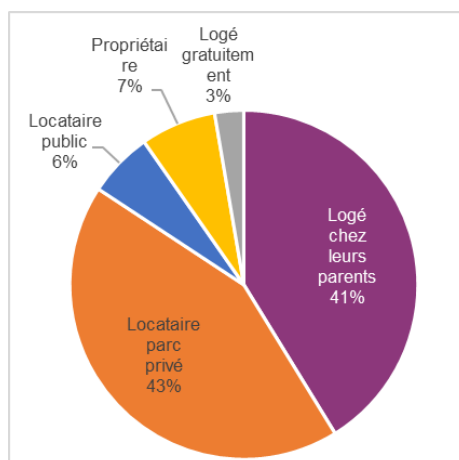
D- Le logement des jeunes

En 2019, Parthenay-Gâtine compte 1 967 jeunes âgés de 18 à 24 ans, représentant 5% de la population hors ceux qui logent chez leurs parents (41%). Leurs besoins en logements et en hébergement sont couverts par une offre multiple :

- les internats : plusieurs places disponibles en lycées ;
- les Résidences habitat jeunes (RHJ) : 64 places sur trois sites (60 à Parthenay, 9 à Airvault et 4 à Thénésay) ;
- les offres privées de petits logements (360 T1 et 532 T2).

1^{er} logement des jeunes, le locatif privé

Mode d'occupation des jeunes âgés de 18 à 24 ans en 2019 (Cantons de Parthenay et de Gâtine, en %)



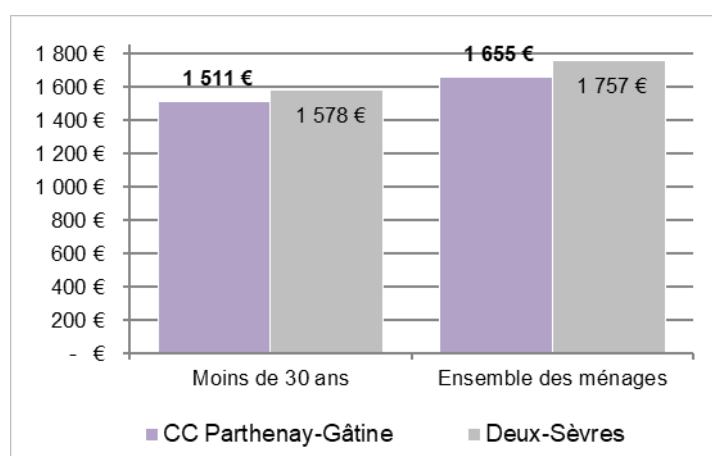
Source : INSEE, fichier détails individus 2019.

1 290 jeunes disposent d'un logement indépendant, dont 77% logés dans le parc locatif privé.

Comptant plus de petits logements, le parc locatif privé permet aux jeunes de s'émanciper du foyer familial (décohabitants) et de se loger à côté de l'offre de formation et d'emploi du territoire.

Le revenu des jeunes plus faible que celui de l'ensemble des ménages

Comparaison du revenu médian disponible des jeunes avec celui de l'ensemble des ménages en 2019 (en € par mois et par unité de consommation)



Source : INSEE, Filosofi 2019.

Venant juste d'entrer dans la vie active ou étant encore en formation, les jeunes de moins de trente ans disposent d'un revenu médian disponible plus faible que celui de l'ensemble des ménages de Parthenay-Gâtine.

Au regard du niveau de loyer, le taux d'effort pour un jeune se logeant dans le parc locatif privé est de 19,8%²³.

E- Les gens du voyage

Depuis le début des années 80, l'État préconise la réalisation de schémas départementaux pour une meilleure connaissance des Gens du Voyage et de leurs besoins en matière d'habitat.

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage des Deux-Sèvres couvrant la période 2018-2023 définit trois axes stratégiques, déclinés en plusieurs fiches actions :

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

Pour répondre aux objectifs du Plan départemental et aux lois du 5 juillet 2000 et du 7 août 2015, la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine dispose :

- d'une aire de petit passage (La Prévoisière) à Secondigny (4 emplacements) ;
- d'une aire d'accueil (Les Coteaux) à Parthenay (15 emplacements) ;
- d'une aire de grand passage (Les Coteaux) à Parthenay (50 places, extension 120/150 places à terme).

Toutes les communes de la CCPG répondent à leurs obligations légales. Un professionnel est chargé de l'accueil et de l'accompagnement social des Gens du Voyage.

²³ Calcul théorique établi à partir d'un logement de 44 m² à un loyer mensuel hors charges de 300 € (6,8 € par m² pour un T1/T2) rapporté au revenu médian disponible des jeunes de moins de 30 ans.

ENJEUX SUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

- *La coordination des acteurs sociaux et du logement dans la réponse aux besoins des publics spécifiques, précaires et aux jeunes ;*
- *Le potentiel de développement des offres de logements et d'hébergement des personnes âgées face à la progression et la diversité des besoins.*
- *La solidarité territoriale quant à la gestion, au fonctionnement, et aux investissements liés aux grands passages.*

Le foncier et le cadre de développement de l'habitat

En matière de développement de l'habitat, le foncier demeure la matière première pour la production et le renouvellement de l'habitat.

A- le cadre de développement de l'habitat

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Dans le cadre du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Nouvelle-Aquitaine (SRADDET), la première règle indique que les territoires doivent mobiliser le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Elle fixe comme objectif de référence, de réduire de 48,5% la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier.

La CCPG devra respecter l'objectif de réduction de la consommation du foncier défini dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Les éléments du SCoT du Pays de Gâtine

Le SCoT du Pays de Gâtine a été approuvé le 5 octobre 2015. Dans ce document plusieurs orientations, objectifs, prescriptions et recommandations ont été définis et s'appliquent à l'ensemble des PLH et documents d'urbanisme.

L'organisation générale de l'espace

La consommation foncière pour l'habitat n'est pas précisée par intercommunalité, mais à l'échelle du PETR, à savoir +27 ha par an sur la période 2016-2028.

Le rééquilibrage de l'armature urbaine

Répartition des objectifs de logements à créer en tenant compte d'un rééquilibrage du territoire avec l'armature urbaine :

Niveau	Nom	Communes	Objectif moyen /an
1	Polarité principale	Parthenay, Chatillon /Thouet, Le Tallud et Pompaire	90

2	Pôles relais	Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny	43
3	Pôles de proximité	La Peyratte, Mazières-en-Gâtine, Ménigoute, Saint-Aubin-Le-Cloud, Saint-Pardoux, Thénezay, Vasles	50
4	Mini-pôles	Amailloux, Ardin, Assais-les-Jumeaux, Azay-sur-Thouet, Fenioux, Gourgé, La Ferrière-en-Parthenay, Le Busseau Saint-Christophe-sur-Roc, Saint-Loup-Lamairé, Saint-Pompain, Verruyes, Viennay	54
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)		83
Total SCoT			320

Répartition par intercommunalités (définies au 1er janvier 2014) :

EPCI	Objectif moyen / an
CC Airvault-Val du Thouet	25
CC Parthenay-Gâtine	182
CC Gâtine-Autize	45
CC Sud Gâtine	36
CC Val d'Egray	32
Total SCoT	320

La priorité au réinvestissement urbain

L'objectif global du nombre des logements à construire dans des espaces potentiels de densification urbaine, se répartit de la façon suivante :

Niveau	Nom	Objectif de logements à réaliser en %
1	Polarité principale	20%
2	Pôles relais	20%
3	Pôles de proximité	20%
4	Mini-pôles	10%
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)	10%
SCoT Pays de Gâtine		16%

Programmation prévue pour atteindre ces objectifs compte-tenu des difficultés à mettre en œuvre les opérations :

- 50% à réaliser dans les 8 prochaines années (soit sur la période 2016-2024) ;
- les 50% restants dans les 4 années suivantes (2024 – 2028).

Limitier les extensions urbaines

Le SCoT a défini un objectif moyen en % de logements à réaliser au sein d'une opération d'ensemble, en fonction de l'armature urbaine :

Niveau	Nom	Part des logements à réaliser en opérations d'ensemble (%)
1	Polarité principale	80% et plus
2	Pôles relais	70%
3	Pôles de proximité	60%
4	Mini-pôles	50%
5	Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)	40%
SCoT Pays de Gâtine		60-62%

Objectifs en logements et surfaces par niveau de l'armature urbaine :

Niveau	Objectifs de densification (en nombre de logements)	Opérations individuelles en extension		Opérations collectives en extension		Total opérations des en extension		Taille moyenne des parcelles en m²
		Nb de logements	Surface en ha	Nb de logements	Surface en ha	Nb de logements	Surface en ha	
1	214	171	19,7	685	59,9	856	80	790
2	104	125	14,4	291	25,5	416	40	835
3	120	192	22,1	288	25,2	480	47	880
4	65	293	33,6	293	25,6	585	59	925
5	100	540	62,1	360	31,5	900	94	970
Total	603	1 321	151,9	1 917	167,7	3 237	320	884

Les surfaces des opérations indiquées comprennent l'aménagement et les espaces publics.

Objectifs en logements et en surface par intercommunalités (définies au 1er janvier 2014) :

EPCI	Nb de logements à produire en extension	Total surface des logements en extension
CC Airvault-Val du Thouet	250	26
CC Parthenay-Gâtine	1 816	176
CC Gâtine-Autize	469	47
CC Sud Gâtine	364	37
CC Val d'Egray	334	34
Total SCoT	3 237	320

Les surfaces des opérations indiquées comprennent l'aménagement et les espaces publics.

La compétence foncière

L'action de la CC Parthenay-Gâtine porte uniquement sur le foncier économique (zones dédiées à l'implantation d'activités économiques).

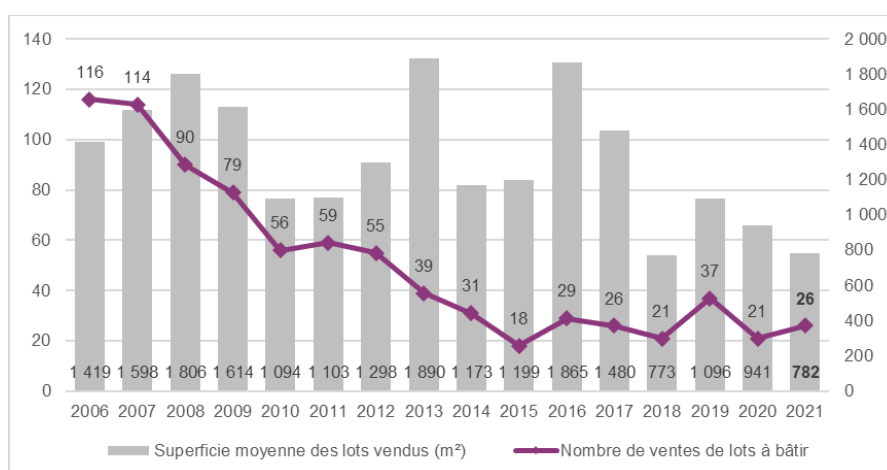
Cependant depuis le 1^{er} janvier 2018, la CCPG est compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme, ce qui lui donne la compétence de plein droit, pour instaurer et exercer le droit de préemption urbain. Toutefois, la collectivité a laissé aux communes leurs prérogatives en déléguant la compétence en matière d'exercice du droit de préemption sur les zones urbaines des PLU, à l'intérieur du périmètre du Site patrimonial remarquable et sur des parcelles constructibles identifiées dans les cartes communales. Par ailleurs, les communes de Vasles et La Ferrière-en-Parthenay ont signé une convention avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine²⁴, sur des périmètres d'intervention en centre-bourg.

B- Le marché du terrain à bâtir

Baisse des ventes de lot à bâtir depuis fin 2007

Parallèlement au rythme de production de logements neufs, le nombre de ventes de terrain à bâtir dans la CCPG baisse régulièrement depuis fin 2007. Sur la période 2016-2021, on compte en moyenne 27 ventes par an de terrain à bâtir dans les trente-huit communes de Parthenay-Gâtine. Ce rythme est en forte baisse par rapport aux périodes 2010-2015 (en moyenne 43 par an) et 2006-2009 (en moyenne 100 par an).

Evolution des ventes de lots à bâtir (€/m²) et de leur surface moyenne (m²) sur la CCPG



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Enquête des prix des terrains à bâtir.

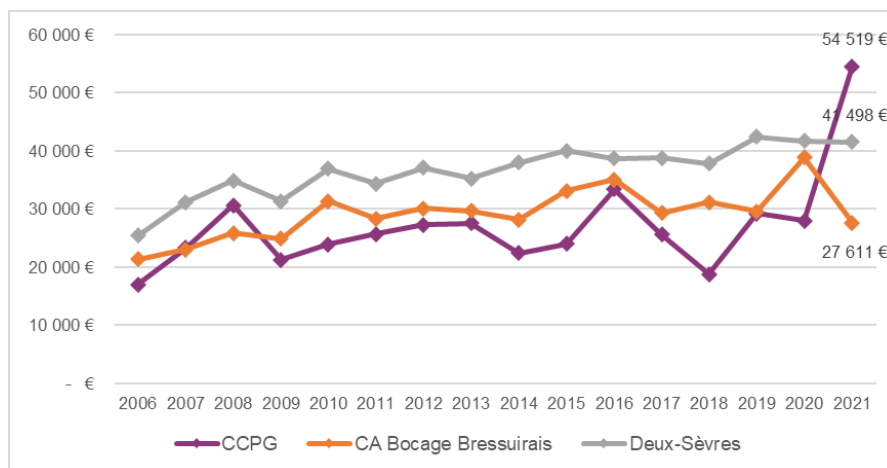
Depuis fin 2017, on observe une baisse de la taille moyenne des parcelles de lots à bâtir (environ 900 m² entre 2019 et 2021 contre en moyenne 1 462 m² entre 2006 et 2018), selon les données de la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

²⁴ Etablissement public foncier

Un prix moyen de terrain nu autour de 32 000 € sur la période 2016-2021

Le prix moyen d'un terrain à bâtir sur la CCPG s'établit à 31 586 € sur la période 2016-2021, soit presque 27% plus bas que celui de la moyenne départementale porté par les prix observés dans l'agglomération de Niort. Le prix observé dans la CCPG est comparable à celui des intercommunalités voisines.

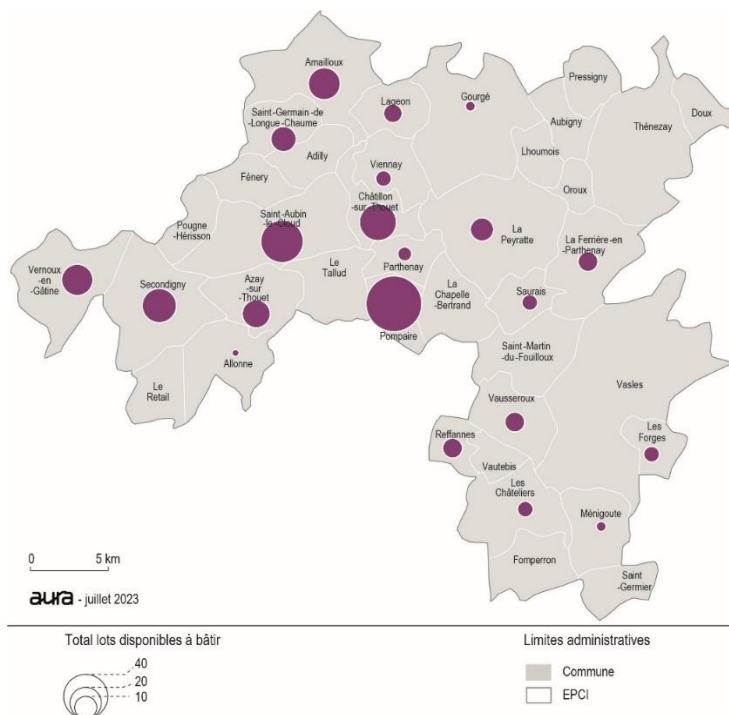
Evolution des prix moyens de ventes de lots à bâtir (€/m²) par territoire



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Enquête des prix des terrains à bâtir.

294 lots à bâtir disponibles en 2023

Répartition du nombre de lots à bâtir disponibles par commune



Source : CC Parthenay-Gâtine, données communales transmises en juillet 2023 et traitement aura.

A la fin du premier semestre 2023, 294 lots de terrain à bâtir sont disponibles dans dix-huit communes de la CC Parthenay-Gâtine. Si on applique le rythme de ventes constaté entre 2016 et 2021 par la DREAL (27 unités par an), la durée d'écoulement théorique du stock de la CCPG serait d'environ 10,8 ans.

ENJEUX SUR LE FONCIER de l'habitat

- *La réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols*
- *La compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de consommation d'espaces qui doit se mettre en conformité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le ZAN ;*
- *La prise en compte des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (-48,5% de consommation d'espaces) et des perspectives de « Zéro Artificialisation Nette » inscrites dans le Plan Biodiversité de 2008 ;*
- *La définition de la stratégie urbaine pour l'agglomération, les bourgs et les principaux villages (Densification/Extension et modalités) ;*
- *La densité et la prise en compte des évolutions des attentes et des besoins dans les opérations, en renouvellement urbain comme en extension ;*
- *La faisabilité de la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en territoire rural ;*
- *La répartition géographique des objectifs de construction et de rénovation, au regard de l'armature territoriale ;*

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les équipements scolaires et petite enfance

Les structures petite enfance et accueil de loisirs

La Communauté de communes s'est globalement engagée dans l'accompagnement de la parentalité, afin d'accueillir et d'orienter les familles parfois en difficulté : précarité, séparation, recomposition... La mobilité devient parfois une contrainte lorsqu'il s'agit d'acheter un 2^{ème} véhicule : l'offre en transports en commun du département (région désormais) est nécessaire.

Ainsi, les relais enfance (Amailloux, La Peyratte, Secondigny, Parthenay) proposent :

- un lieu d'écoute et de médiation pour favoriser les échanges entre professionnels et faciliter les relations entre salariés et parents employeurs,
- un service d'information et d'accompagnement des parents, des professionnels de l'accueil individuel et des candidats à l'agrément d'assistant maternel,
- un Guichet unique pour toute famille à la recherche d'un mode d'accueil (collectif et/ou individuel) et d'informations pour leur tout jeune enfant.

Des temps collectifs sont organisés dans les salles existantes sur le territoire (multifonctionnalité).

Le territoire dispose de 5 Etablissements d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) qui prennent en « accueil collectif », à partir de 2 mois ½ (vaccination) et jusqu'à l'entrée à l'école. Ils sont répartis sur le territoire : Parthenay (2), Secondigny, Thénézay et Ménigoute. Ils représentent une capacité d'accueil de 119 places.

L'offre collective est complétée par les assistant.es maternels : 139 sont en activité en 2019. Le territoire dispose de 5 Relais Assistantes Maternelles (1 à Amailloux, 1 à Parthenay, 1 à Secondigny, 1 à La Peyratte/Thénézay, 1 à Ménigoute). Il convient de rappeler que ces structures sont d'initiative privée. Un travail est mené conjointement entre le département et la CCPG afin de soutenir l'arrivée de nouvelles assistantes maternelles.

Afin d'améliorer les conditions de travail des assistants maternels (notamment financières), la création d'une « crèche familiale » (règlementation d'une crèche, emploi des assistants maternels) est envisagée, vraisemblablement sous partenariat associatif.

La bonne répartition des structures d'accueil collectif et la bonne couverture des communes en assistants maternels permettent de répondre à la demande, d'autant que la tendance est à la baisse de la natalité.

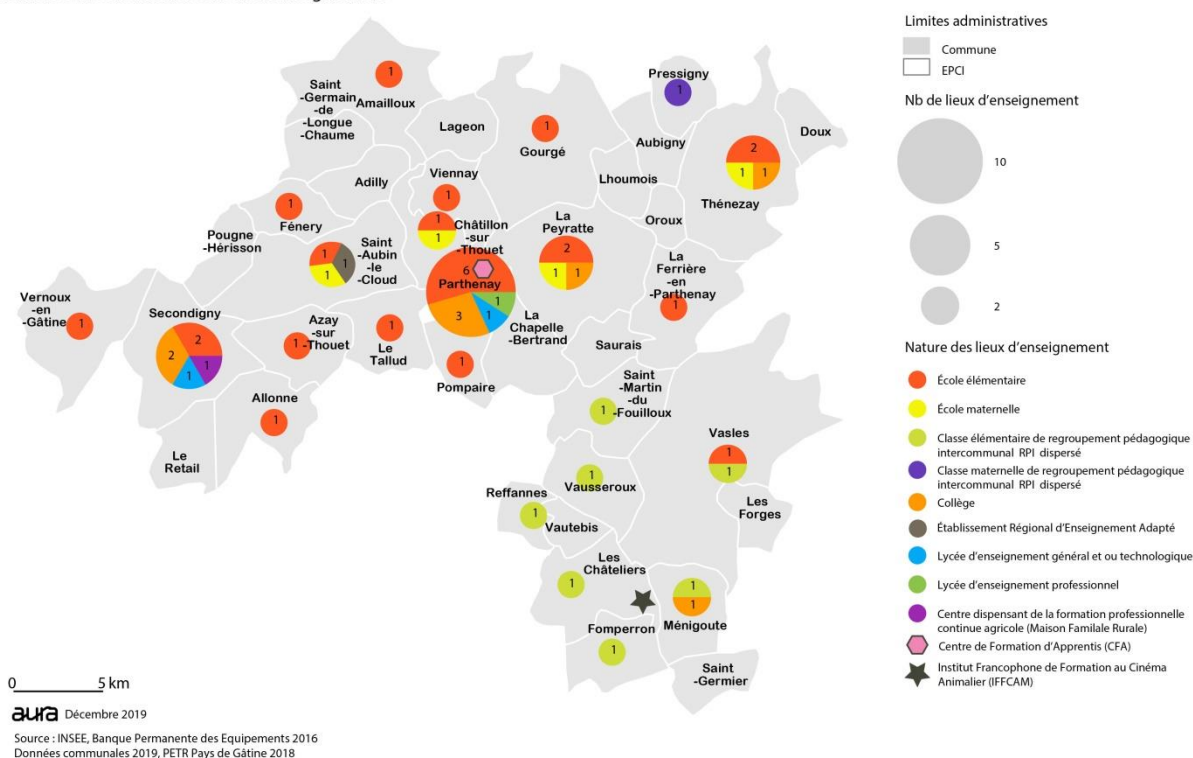
Le territoire dispose de 119 places d'accueil collectif (5 structures : 2 à Parthenay, 1 à Thénézay, 1 à Secondigny et 1 à Ménigoute).

Il y a donc une bonne répartition des structures d'accueil de loisirs. A ce jour, cependant, le besoin d'accueil pendant les vacances progresse du fait des conditions d'emplois contraignantes pour les familles avec enfants sur le territoire. A court terme, pour des raisons démographiques, le différentiel entre la demande et l'offre disponible devrait se réduire.

L'objectif est de maintenir l'accueil individuel en nombre de places et en répartition. Une trop grande baisse ne serait pas compensée par l'accueil collectif et créerait des zones blanches non desservies en moyen de garde : projet de crèche familiale pour diversifier l'offre en complément des projets de MAM. L'investissement doit être avant tout humain, même si l'amélioration des bâtiments peut toujours contribuer à un meilleur accueil des familles.

L'offre d'enseignement et effectifs scolaires

Nombre et localisation des lieux d'enseignement



Le territoire propose une offre scolaire complète, de la maternelle au lycée. L'offre est cependant hétérogène géographiquement :

- des communes présentant une offre diversifiée et complète : Parthenay et Secondigny et dans une moindre mesure Thénézay,
- au Nord des communes présentant majoritairement la présence d'une école élémentaire,
- au Sud, une majorité de communes présentant une offre élémentaire en regroupement pédagogique.

L'offre d'enseignement secondaire est concentré sur la ville-centre de Parthenay (3 collèges, 1 lycée général, 1 lycée professionnel). Quatre autres communes disposent de collèges : Secondigny (2), La Peyratte, Thénézay et Ménigoute

On trouve aussi un équipement rare pour les élèves en difficultés : l'EREA – LEA (Etablissement Régional d'Enseignement Adapté / Lycée d'Enseignement Adapté) de St-Aubin-le-Cloud.

L'offre de santé de proximité

La comparaison de l'offre de soins par territoire

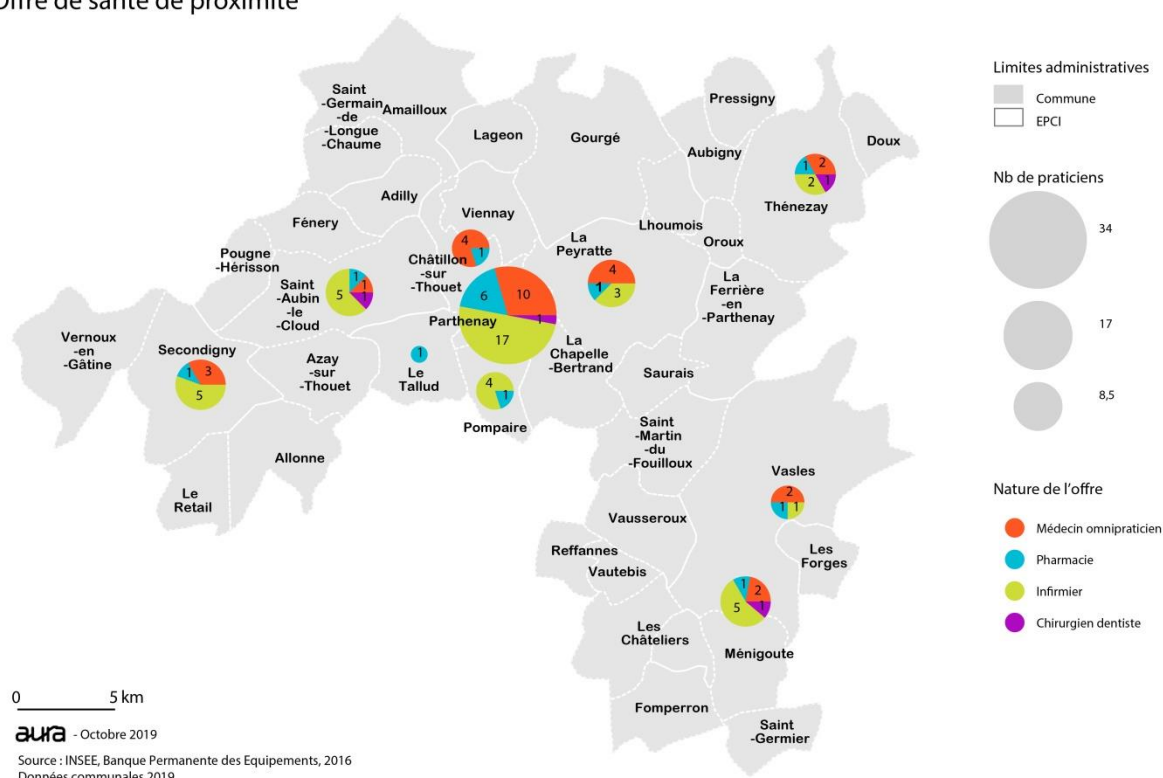
Territoires	Densité de médecins généralistes libéraux (pour 100 000 hab.)	Taux d'équipement en pharmacie (pour 100 000 hab.)
CC de Parthenay-Gâtine	74,0	39,7
Pays de Gâtine	75,5	31,7
CC du Thouarsais	72,1	38,8
CA du Bocage Bressuirais	64,0	30,0
Département des Deux-Sèvres	77,2	33,7
Région Nouvelle-Aquitaine	100,3	39,6
France métropolitaine	91,6	34,2

© aura – Source : ARS, RPPS, INSEE, 2017 (BPE 2016 pour la CC de Parthenay-Gâtine)

Pour la densité de médecins généralistes, la Communauté de communes se situe en position moyenne en comparaison des territoires voisins, sachant que le département des Deux-Sèvres présente la 2^{ème} plus faible densité à l'échelle régionale, derrière le Lot-et-Garonne.

Par contre, Parthenay-Gâtine semble bien doté en pharmacies (taux égal à celui de la région et supérieur à la moyenne française et départementale). Ce constat est sans doute fragile lorsqu'on sait que la présence d'une pharmacie dans une commune est étroitement liée à la présence d'un médecin généraliste.

Offre de santé de proximité



La polarité principale (Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud et Pompaire) concentre la moitié de l'offre de santé de proximité (médecin généraliste, pharmacie, infirmier, chirurgien-dentiste), plus particulièrement Parthenay (38%) qui confirme son rôle de ville-centre.

Le reste de l'offre se concentre sur quelques communes : Secondigny, Ménigoute, La Peyratte, St-Aubine-le-Cloud et, dans une moindre mesure, Thénézay et Vasles.

Les communes de Ménigoute et Vasles accueillent depuis 2014 et 2015 des maisons de santé rayonnant sur le sud du territoire. Il existe également un projet de maisons de santé entre Thénézay et La Peyratte.

L'offre en frange nord (St-Loup-sur-Thouet) et sud (Mazières-en-Gâtine) répond certainement à une partie des besoins de la population du territoire.

Les équipements sportifs et culturels

Les équipements sportifs

La comparaison de l'offre en équipements sportifs par territoire

Territoires	Taux d'équipements sportifs (pour 100 000 hab.)
Pays de Gâtine	79,1
CC du Thouarsais	53,2
CA du Bocage Bressuirais	68,5
Département des Deux-Sèvres	65,3
Région Nouvelle-Aquitaine	59,7
France métropolitaine	48,1

© aura – Source : Ministère des Sports 2018, Insee RP 2015

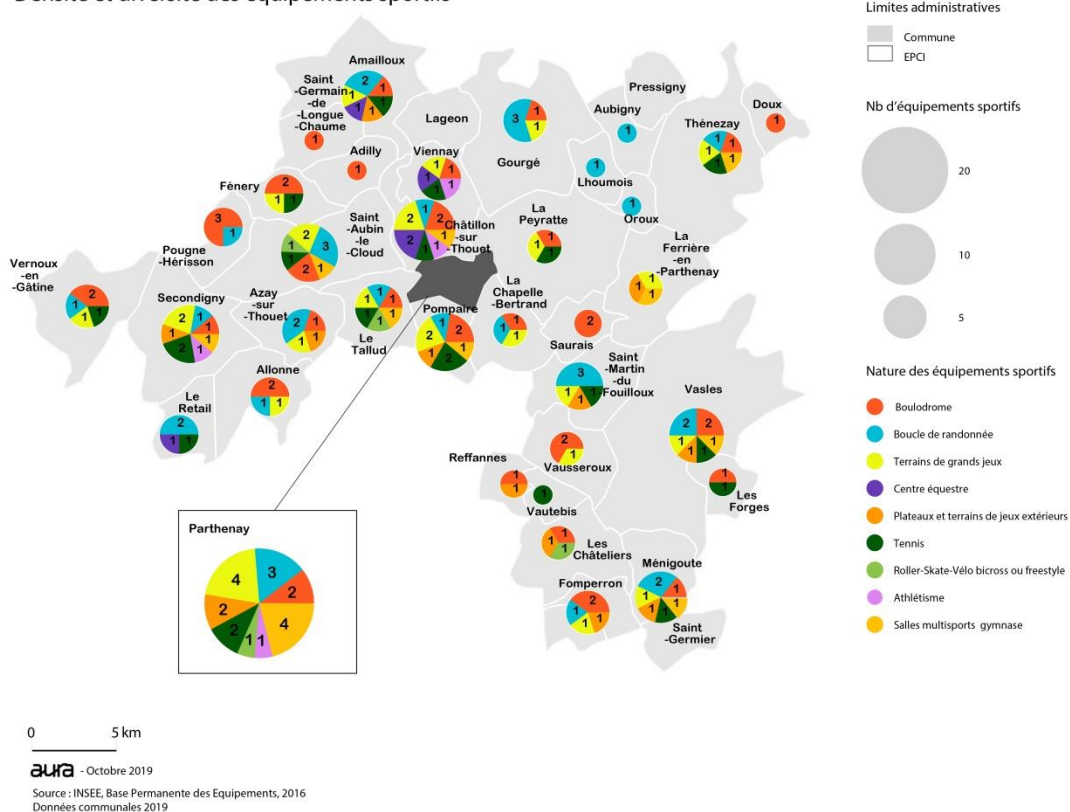
Même si la donnée n'existe pas spécifiquement à l'échelle de la CCPG, on peut retenir que le territoire est particulièrement bien doté en équipements sportifs, puisque le pays de Gâtine dispose de 79 équipements sportifs pour 100 000 habitants, soit bien plus que les moyennes nationale, régionale et départementale. La « pression » d'utilisation des équipements sportifs peut donc y être plus faible (organisation des créneaux d'entraînements, répartition entre clubs...), ou même des équipements être sous-utilisés ou pouvant être mutualisés.

Ce taux est confirmé par celui du taux de licences sportives délivrées. Cependant, on constate que, si les licenciés sont nombreux chez les plus jeunes (taux les plus élevées du panel de comparaison), ils le sont à l'inverse moins chez les plus âgés (taux les plus faibles).

La comparaison de l'offre en équipements sportifs par territoire

Territoires	Taux de licence sportives (pour 100 garçons de 5-19 ans)	Taux de licence sportives (pour 100 filles de 5-19 ans)	Taux de licence sportives (pour 100 hommes de 60 ans et plus)	Taux de licence sportives (pour 100 femmes de 60 ans et plus)
Pays de Gâtine	109,4	73,8	8,5	6,9
CC du Thouarsais	104,6	67,0	8,9	7,5
CA du Bocage Bressuirais	105,1	70,6	12,3	7,4
Département des Deux-Sèvres	99,0	72,9	10,6	8,4
Région Nouvelle-Aquitaine	91,7	61,6	12,8	8,1
France métropolitaine	85,7	56,9	12,1	7,7

Densité et diversité des équipements sportifs



L'offre sportive est diversifiée à l'échelle du territoire, mais elle est géographiquement non homogène.

Elle est logiquement plus dense et diverse sur les communes de la polarité, sur le pôle relais de Secondigny, les pôles de proximité de Thénézay, Ménagoute, Vasles et St-Aubin-le-Cloud. Amailloux se démarque avec une offre importante au regard de son poids de population.

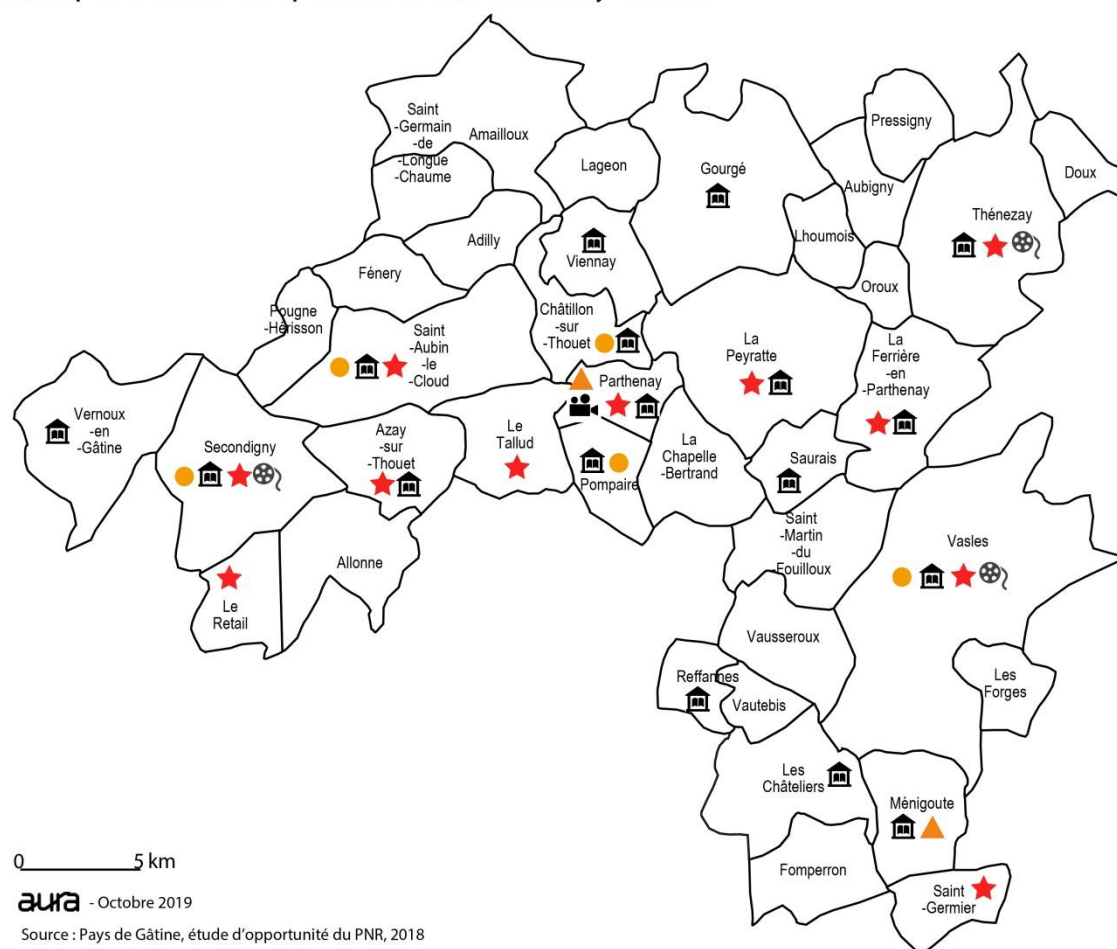
Les communes de Lageon, Saint-Germier et Pressigny ne comptent aucun équipement sportif et 7 communes n'en comptent qu'un seul. Il s'agit majoritairement dans ce cas d'un bouleodrome ou d'une boucle de randonnée.

Quelques équipements rares sont présents sur le territoire, en proportion plus importante sur Parthenay mais également sur Secondigny et Thénézay (bassin de natation, salle de combat, etc.).

Enfin, deux équipements sont uniques sur le territoire : le terrain de golf des Forges et le parcours sportif sur la commune du Tallud.

Les équipements culturels

Principales salles de spectacles en Parthenay Gâtine



Limites administratives

- Commune
- EPCI

Equipements de diffusion

- Principales salles en capacité d'accueillir des spectacles
- Cinéma (et projet de cinéma)
- Cinéma itinérant « Chez nous »
- Bibliothèques et médiathèques

Lieux d'enseignement

- Etablissements intercommunaux d'enseignements artistiques (musique, arts plastiques, cinéma)
- Etablissements d'enseignements artistiques (musique, danse, arts plastiques, chant)

Le territoire dispose d'un bon maillage de salles en capacité d'accueillir des spectacles : celles-ci sont réparties sur 11 communes.

Au-delà des lieux de spectacles, le territoire est particulièrement bien maillé en bibliothèques et médiathèques (17 communes en disposent). Le service est complété par l'initiative « Biblio chez soi » : adressé aux personnes ne pouvant plus se déplacer, la bibliothèque vient à domicile pour étudier les besoins et attentes.

Le seul cinéma du territoire est localisé à Parthenay : cinéma « Le Foyer », 2 salles, d'une capacité totale de 350 places. L'offre cinématographique est complétée par trois cinémas itinérants : Vasles, Thénézay et Secondigny. Le projet de nouveau cinéma sur les anciens silos Gamm Vert à Parthenay (à l'angle du bd Edgar Quinet et de l'av. Aristide Briand) va permettre de renforcer cette offre : passage à 4 salles et 520 places.

Enfin, on compte également deux structures d'enseignement artistiques de niveau intercommunal : l'Institut Francophone de Formation au cinéma animalier de Ménigoute mais également une école d'arts plastiques et de musique à Parthenay.

ENJEUX

- La couverture des besoins et l'accès à une offre de santé de proximité
- Le maintien de la diversité et du maillage de l'offre scolaire
- Le maintien de l'accueil individuel en structures petite enfance et en accueil de loisirs en nombre de places et en répartition géographique
- Le maintien et la lisibilité du dynamisme culturel
- Le maintien de la diversité de l'offre sportive, l'accessibilité et la mutualisation des équipements

LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

Le tissu économique et les dynamiques d'emploi

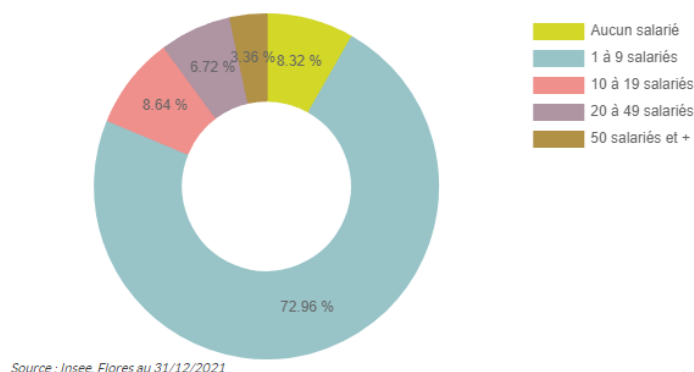
Avertissement : l'activité agricole est le plus souvent exclue de cette analyse, car elle n'est pas traitée dans les sources utilisées ci-après et parce qu'elle fait l'objet d'une analyse spécifique (voir la partie agricole)

Un tissu économique composé de petites et très petites entreprises (TPE)

Parthenay-Gâtine compte 1256 établissements actifs fin 2021. Le tissu d'établissements employeurs de la CCPG se distingue par :

- une surreprésentation des TPE (<10 salariés), premier employeur du territoire (85% des établissements employeurs)
- le nombre important de salariés dans les petites entreprises (<50 salariés)
- le poids plus faible en nombre d'établissements et de salariés des plus grandes PME (surtout les > 100 salariés)

ETABLISSEMENTS SELON LA TAILLE ?



Le territoire compte cependant 13 établissements de plus de 100 salariés, très majoritairement situés à Parthenay (11). Parmi eux, 6 établissements relèvent du domaine médico-social et action sociale et de l'administration, 4 sont des établissements industriels.

Etablissement	Commune	Ape	Libelle Activité	Libellé Tranche Effectif
CTRE HOSPITALIER DU NORD DEUX SEVRES	Parthenay	8610Z	Activités hospitalières	1 000 à 1 999 salariés
ADAPEI 79	Le Tallud	8810C	Aide par le travail	250 à 499 salariés
ADC	Parthenay	2822Z	Fabrication de matériel de levage et de manutention	100 à 199 salariés
AIR LIQUIDE WELDING FRANCE	Parthenay	2593Z	Fabrication d'articles en fils métalliques, chaînes et ressorts	100 à 199 salariés
ASS DES PARALYSES DE FRANCE APF	Parthenay	8730B	Hébergement social pour handicapés physiques	100 à 199 salariés
CENTRE INTERCOMMUNAL D'ACTION SOCIALE	Parthenay	8810A	Aide à domicile	100 à 199 salariés
COMMUNE DE PARTHENAY	Parthenay	8411Z	Administration publique générale	100 à 199 salariés
COMMUNICATION ELECTRONIQUE	Parthenay	3320D	Instal. éqpts électriq. mat. électro. et optiq. ou aut. matériels	100 à 199 salariés
FORGES DE BOLOGNE	Parthenay	2550A	Forge, estampage, matriçage; métallurgie des poudres	100 à 199 salariés
GROUPEMENT EMPLOYEURS ARBORICULTURE	Vernoux-en-Gâtine	7830Z	Autre mise à disposition de ressources humaines	100 à 199 salariés
LYC GEN TECHNOLOGIQUE ERNEST PEROCHON	Parthenay	8531Z	Enseignement secondaire général	100 à 199 salariés
PARTHENAY DISTRIBUTION	Parthenay	4711F	Hypermarchés	100 à 199 salariés
SA LA GATINAISE	Parthenay	4711F	Hypermarchés	100 à 199 salariés

Source : Insee, base Sirene stock au 1er Janvier 2018

 Médico-social et action sociale	 Agriculture
 Administrations	 Commerce
 Industries	

*NB : Depuis le mois de juin 2018 l'offre de soins de l'établissement est restructurée autour du site hospitalier de Faye l'Abbesse, en lien avec les sites de Thouars et de Bressuire. Les chiffres ici présentés datant de janvier 2018 sont donc sujets à évolution dans le cadre des actualisations à venir

**NB : Les Forges de Bologne sont devenues LISI Aerospace

Bonne représentation des établissements agricoles et industriels

Comme on peut le lire dans le tableau ci-dessus, quelques grands acteurs industriels sont présents sur le territoire : ADC, Air Liquide Welding France, Communication électronique et LISI Aerospace pour les plus importants en nombres d'emplois. Bon nombre de sous-traitants gravitent autour de ces principaux établissements industriels.

Ainsi, il n'est pas étonnant de constater que le pourcentage d'établissements relevant du domaine de l'industrie est plus élevé à Parthenay-Gâtine qu'à l'échelle du département (le pourcentage est encore plus élevé à l'échelle du Pays de Gâtine).

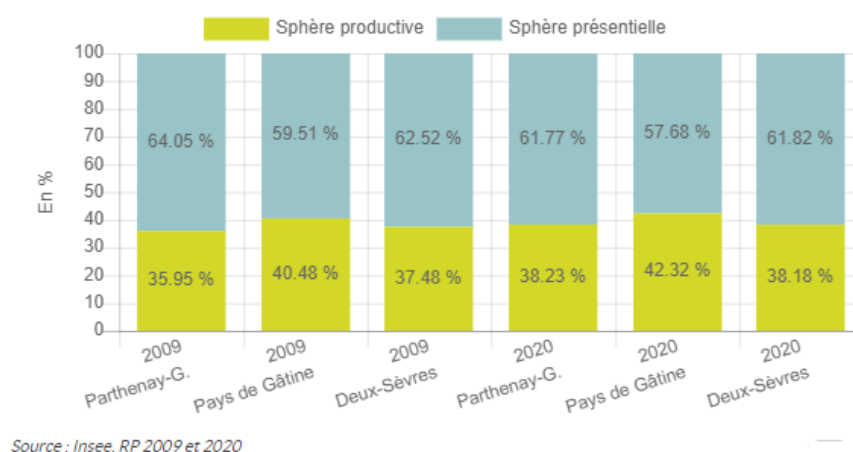
De la même manière, les spécificités rurales du territoire ressortent bien du graphique ci-dessous, avec la sur-représentation des établissements agricoles sur le territoire (là encore, ce trait est encore plus marqué à l'échelle du Pays de Gâtine).

L'économie présentielle majoritaire

L'analyse des sphères économiques²⁵ donne à voir l'orientation des sphères sectorielles à l'œuvre sur un territoire. Les chiffres montrent un territoire dans la moyenne départementale, moins orienté vers la sphère productive que les territoires voisins, comme le Thouarsais ou le Bressuirais : environ 2/3 des emplois sont liés à la sphère présentielle, contre environ 1/3 à la sphère productive.

Selon l'analyse socio-économique de la Région Nouvelle-Aquitaine menée à l'échelle du Pays de Gâtine (juin 2018), « L'ESS²⁶ en 2015 représente 16,3% de l'emploi en Gâtine (contre 11,9% en Nouvelle-Aquitaine) soit 2 600 salariés (2360 ETP) et 279 établissements employeurs (4 mutuelles, 61 coopératives, 214 associations ou fondations). C'est sur la CC Parthenay-Gâtine que son poids est le plus prépondérant : l'ESS y représente quasiment un emploi sur 5. »

EMPLOI EN SPHÈRES PRODUCTIVE ET PRÉSENTIELLE ?



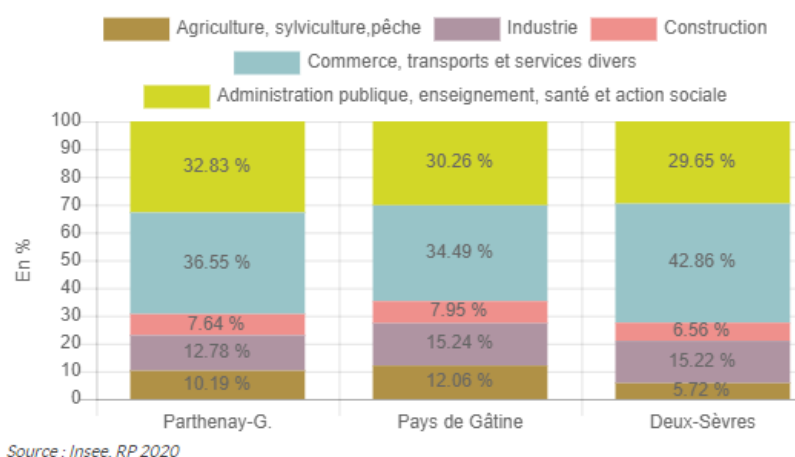
²⁵ Les sphères économiques :

- Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes sur le territoire.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors du territoire et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

²⁶ Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale. Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ



Une spécialisation dans certains secteurs industriels et dans l'action sociale

Outre l'agriculture qui n'est pas incluse dans ces chiffres, le territoire est spécialisé dans :

- la fabrication de machines et d'équipements, électriques
- la métallurgie
- l'hébergement médico-social et l'action sociale

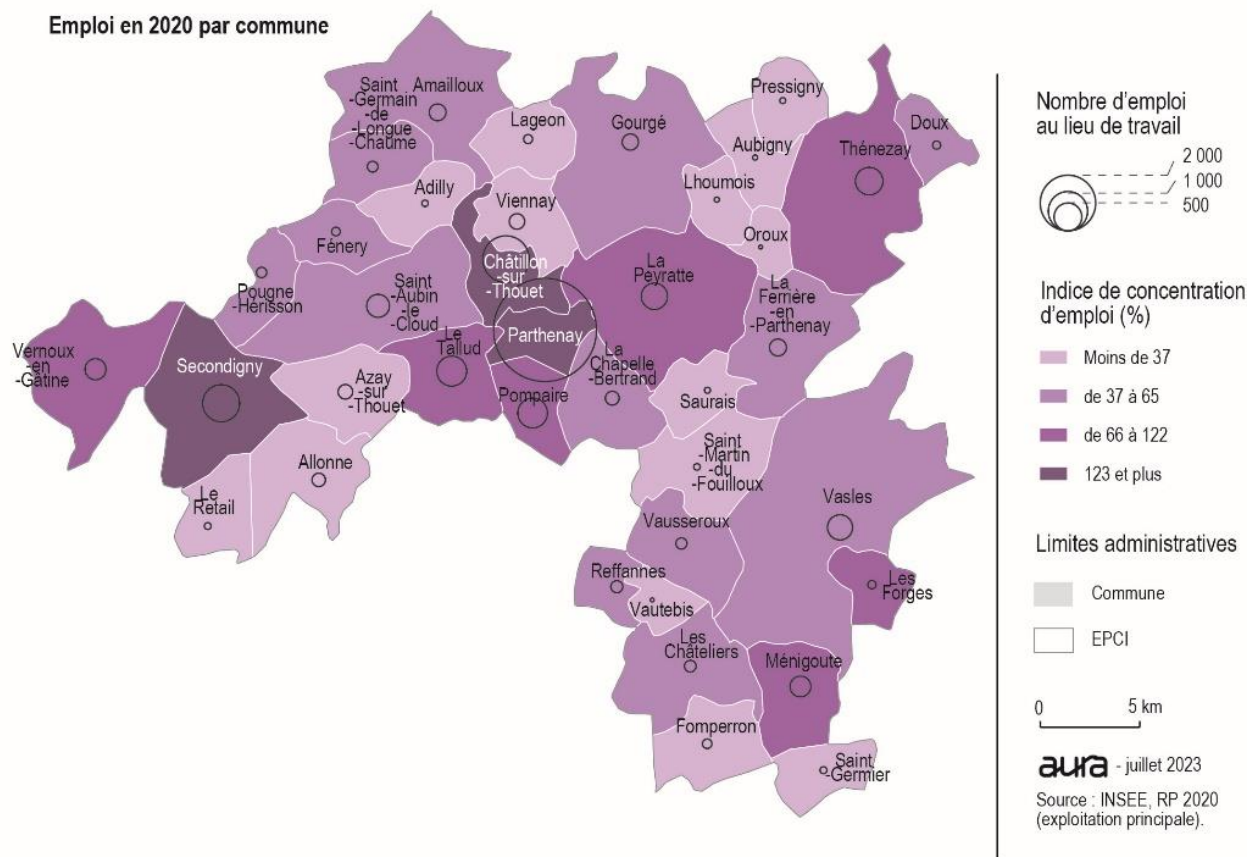
En effet, un indice de spécialisation²⁷ (ISS) supérieur à 1 montre que l'emploi est plus concentré dans ce domaine qu'à l'échelle nationale. A l'échelle du Nord Deux-Sèvres, les études et travaux menés depuis de nombreuses années mettent en avant la spécificité industrielle du Nord Deux-Sèvres et les entreprises de Parthenay-Gâtine y contribuent. Ainsi, l'étude pilotée en 2010 par le laboratoire du CRIEF (UFR Sciences-Economiques de Poitiers) et sous la direction scientifique de l'économiste Olivier Bouba-Olga, montre un indice de spécificité supérieur à 4 pour cinq filières, dont 3 sont caractéristiques du territoire de Parthenay-Gâtine :

- l'agroalimentaire/viande (indice de 7,82),

²⁷ L'indice de spécialisation, calculé ici à partir des effectifs salariés de chaque secteur d'activité en 26 postes, rapporte le poids de l'effectif salarié du secteur dans l'emploi salarié total du territoire au poids du secteur en France. L'indice est supérieur à 1 pour les secteurs d'activité surreprésentés dans le territoire. Il est inférieur à 1 pour les secteurs sous-représentés.

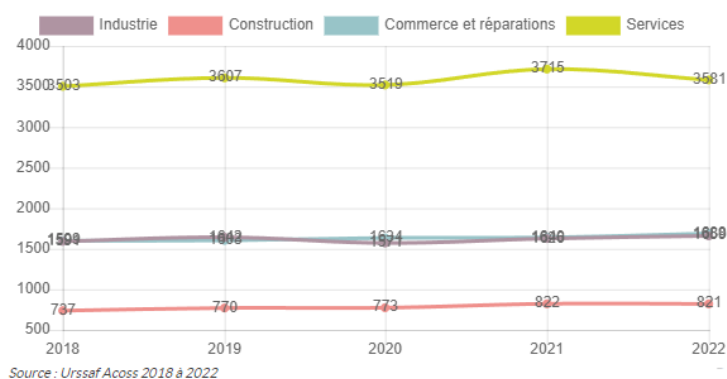
- le bois/meuble (indice de 5,96), les industries mécaniques (indice de 4,28), même si elle est ventilée dans de nombreux secteurs ; son indice de spécificité est estimé à 4,28.

Emploi en 2020 par commune



Une récente diminution de l'emploi salarié privé

EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ



Le territoire souffre d'une déprise économique structurelle accentuée par la crise économique de 2008, impulsée par la crise financière internationale dite des « subprimes ». Il a perdu 501 emplois salariés privés entre 2008 et 2016 (-6,2%) et peine à rebondir. Les derniers recensements confirment cette baisse.

Le pôle d'emploi de Parthenay

Le territoire compte au total 13 509 emplois en 2021.

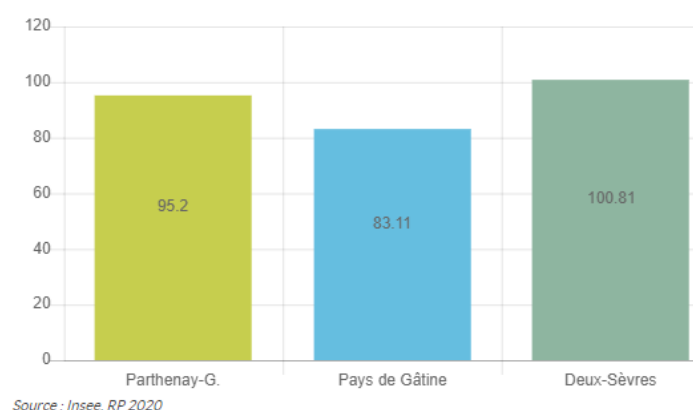
65% de l'emploi est aujourd'hui concentré dans la polarité principale (Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud et Pompaire), dont 47% uniquement sur Parthenay (6 382 emplois).

Châtillon-sur-Thouet est le deuxième pôle d'emplois du territoire, alors que Pompaire et Le Tallud sont davantage des communes résidentielles.

Au total, 4 communes ont un taux de concentration de l'emploi supérieur à 1, ayant donc une vocation plus économique que résidentielle :

- Parthenay (6309 emplois, 1,7)
- Châtillon-sur-Thouet (1275, 1,3)
- Secondigny (822, 1,4)

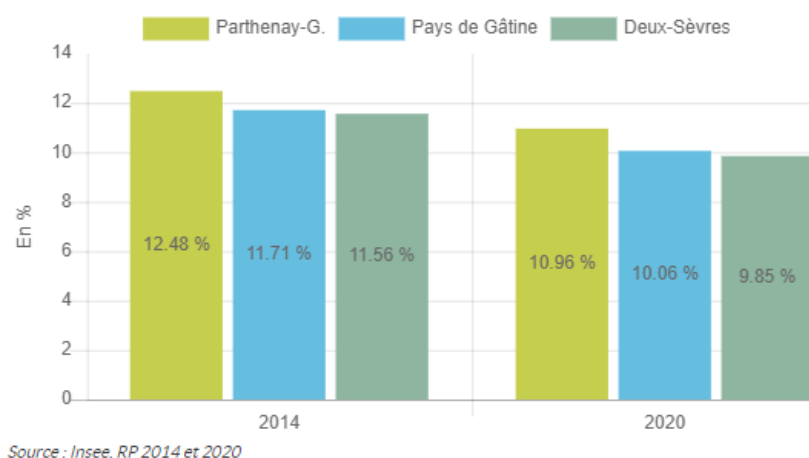
INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI ?



Les actifs

Un niveau de chômage plus élevé que les territoires voisins

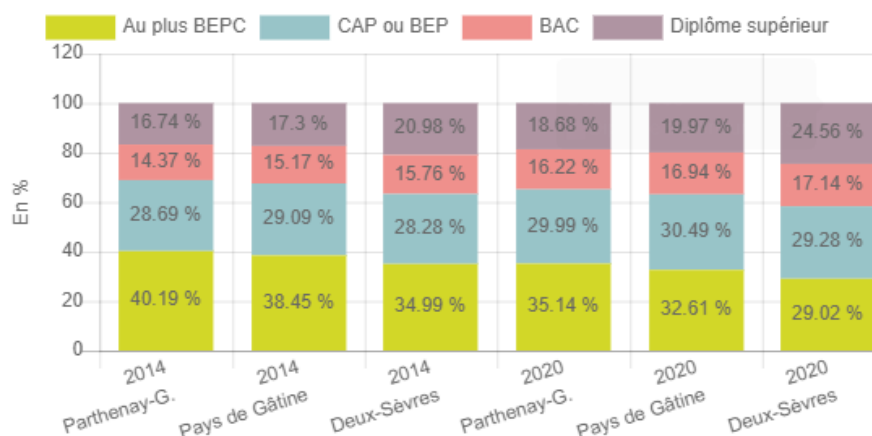
TAUX DE CHÔMAGE DES ACTIFS DE 15-64 ANS



En 2020, l'intercommunalité de Parthenay Gâtine connaît un taux de chômage légèrement supérieur à la moyenne départementale. Il est toutefois à souligner que le taux de chômage est en baisse continue depuis le 4^{ème} trimestre 2014.

Une population peu qualifiée

POPULATION SELON LE NIVEAU DE DIPLÔME



Source : Insee, RP 2014 et 2020

La majorité de cette population a un diplôme inférieur au bac. A l'exception du Thouarsais, les territoires de comparaison situés à proximité ont une population plus qualifiée. Ce faible niveau de qualification peut être mis en relation avec la nature des emplois du territoire (ouvriers, agriculteurs, employés). Avec près de 35 % de la population active ayant un niveau de qualification V Bis (sorties en cours de 1^{er} cycle de l'enseignement secondaire (6^{ème} à 3^{ème}) ou abandons en cours de CAP ou BEP avant l'année terminale, le Nord Deux-Sèvres se distingue par un faible niveau de qualification.

Cette population peu qualifiée se concentre en nombre sur la polarité principale (34% du total à Parthenay). Certaines communes se distinguent par un taux supérieur à la moyenne de la CCPG, notamment à l'Est et au Sud de la CCPG : La Ferrière, Reffannes...

ENJEUX

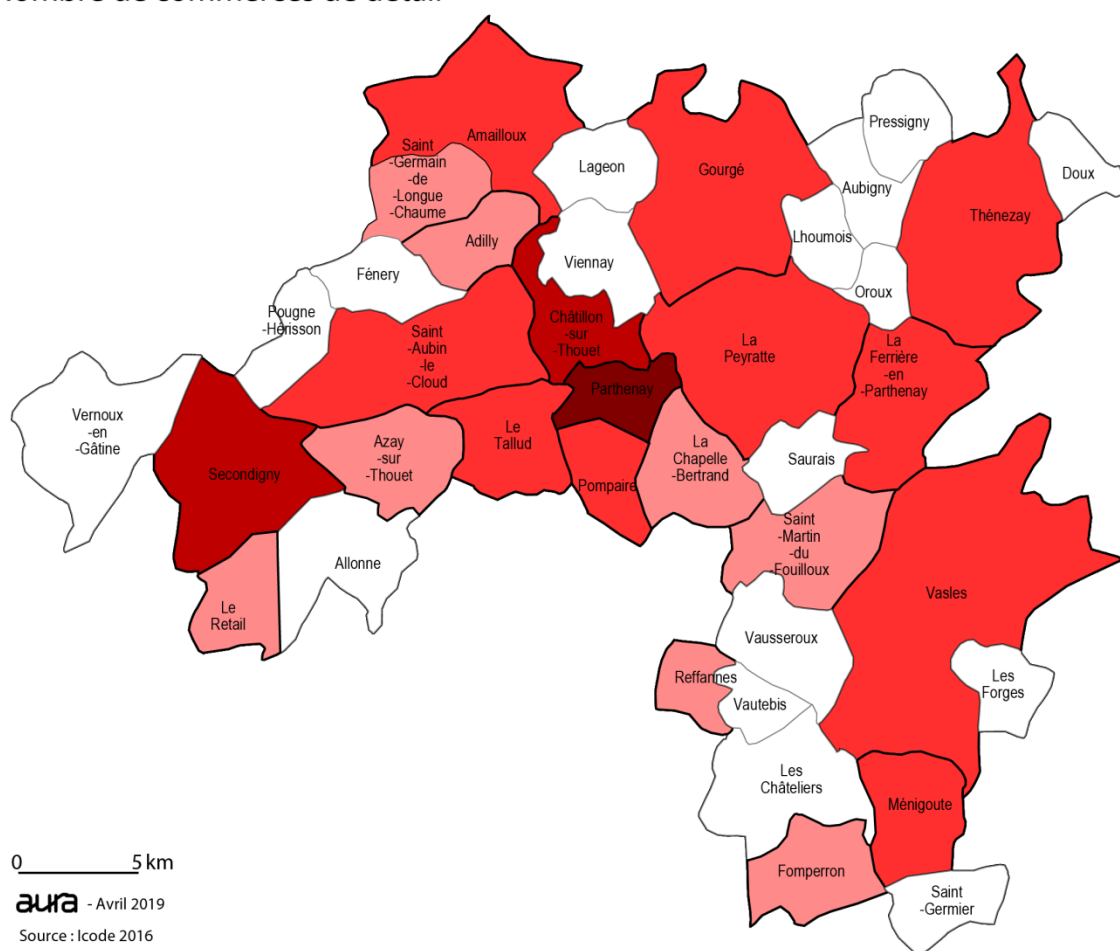
- *Le maintien et le développement des entreprises existantes, dont les entreprises artisanales, notamment dans les bourgs (mixité fonctionnelle), l'implantation de nouveaux projets*
- *Un modèle « d'usines à la campagne » à maintenir et développer (maillage d'entreprises industrielles sous-traitantes)*
- *Accompagner les mutations du développement industriel, de l'économie de proximité ...*
- *L'adéquation entre les besoins des entreprises et le niveau de qualification des habitants : une offre de formation adaptée*

L'OFFRE COMMERCIALE

La répartition des commerces de détail

Avertissement : il n'existe pas de données statistiques complètes concernant les commerces. La donnée exploitée ici est l'code (Implantation locale des commerces de détail). Elle présente l'avantage de donner la surfaces des commerces, mais sans « les commerces de véhicules automobiles et de motocycles », ni « la vente de produits alimentaires et de boissons à consommer sur place ainsi que la vente de produits alimentaires à emporter » (par conséquent pas les restaurants par exemple...).

Nombre de commerces de détail



Limites administratives

■ Commune
□ EPCI

Nombre de commerces

■ de 51 à 200
■ de 11 à 50
■ de 2 à 10

■ 1 commerce
□ Aucun

L'offre commerciale est concentrée de manière importante sur la commune de Parthenay qui compte

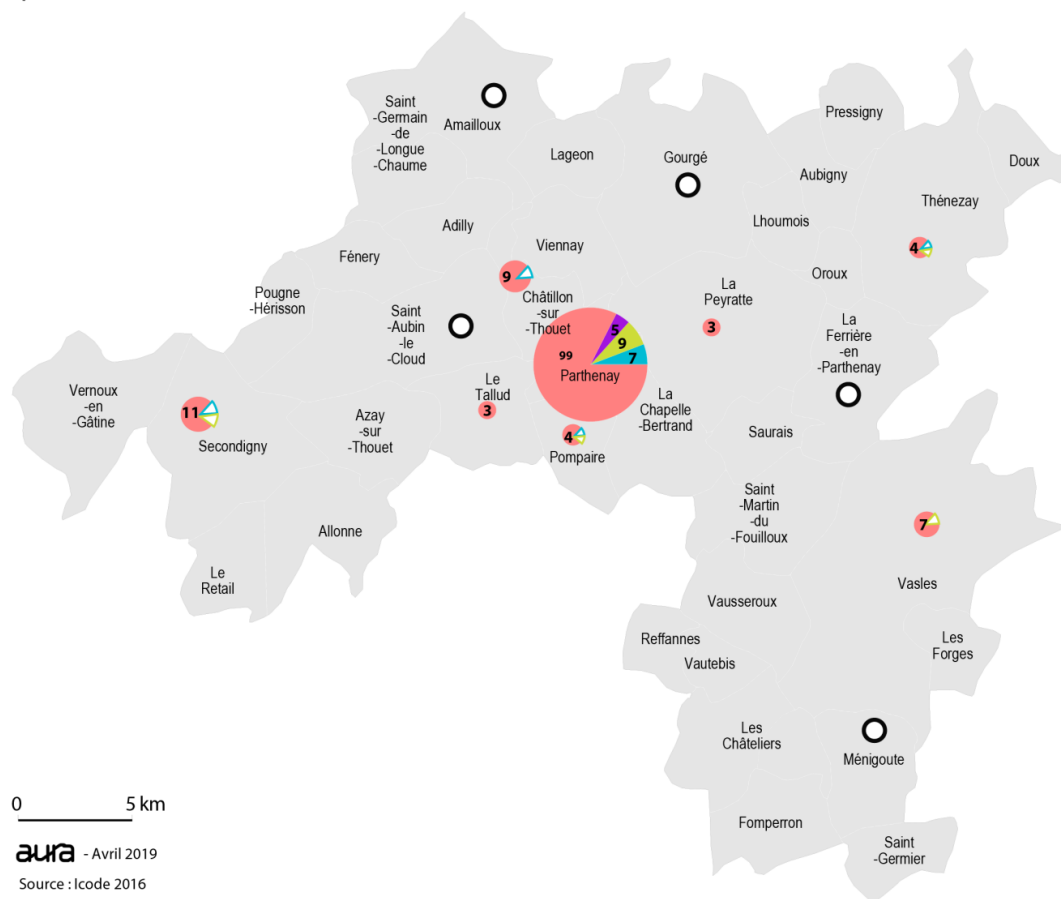
120 commerces²⁸ en 2016, principalement répartis en centre-ville et sur le pôle de la ZAC des Loges. Pour le reste du territoire, la situation est hétérogène :

- 17 communes ne comptent aucun commerce (notamment des communes en frange de la CC) mais sont limitrophes d'une commune en possédant,
- 8 communes ne comptent qu'un commerce,
- 10 communes ont entre 2 et 10 commerces,
- 2 communes comptent entre 11 et 50 commerces : Secondigny et Châtillon sur Thouet.

Ce maillage distendu souligne l'importance de l'offre présente au sein de la polarité pour l'ensemble du territoire.

²⁸ Le Cabinet Bérénice/EPF, cité par l'étude Cœur de ville de Parthenay, comptabilise 177 commerces actifs à Parthenay en 2015. La différence tient à la méthode de comptabilisation des deux études (la définition du commerce dans l'code étant plus restrictive), et ne reflète pas une fermeture massive entre 2015 et 2016.

Répartition des commerces selon leur surface



Limites administratives

■ Commune
□ EPCI

● Commerces détail - Moins de 400 m²

● Commerces détail de 400 m² à moins de 1000 m²

● Commerces détail de 1000 m² à moins de 2500 m²

● Commerces détail de 2500 m² et plus

○ Non renseigné pour les - 400m²

○ Non renseigné pour les + de 400m²

○ Non renseigné pour les + de 1000m²

○ Non renseigné pour les + de 400m² et + de 1000m²

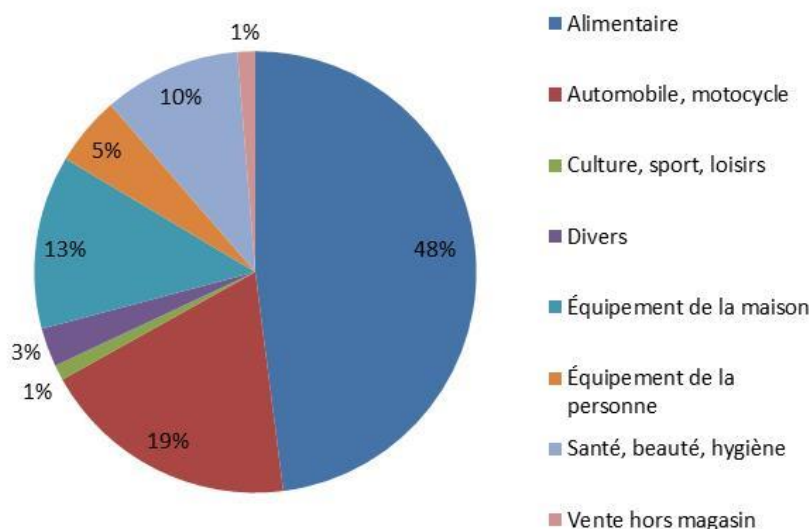


NB : certaines données ne sont pas renseignées du fait du secret statistique, la surface n'étant pas renseignée pour les communes n'accueillant qu'1 à 3 commerces d'une catégorie

La commune de Parthenay concentre les plus grandes surfaces commerciales avec 7 commerces entre 400 et 1000 m², 9 entre 1000 et 2500 m² et 5 de + 2500 m² (hypermarchés). Seules les communes de Thénézay, Secondigny, Pompaire, Châtillon-sur-Thouet et Vasles disposent de surfaces commerciales supérieures à 400 m² sans que leur proportion ne soit connue (secret statistique)

Les communes du Tallud et de La Peyratte comptent elles uniquement des commerces de – 400 m², comme les communes de Ménigoute, La Ferrière-en-Parthenay, Gourgé, St-Aubin-le-Cloud, et Amailloux (moins de 3 commerces).

Répartition de l'emploi salarié privé par nature de commerces de détail



© aura – Source : URSSAF

Une majorité des emplois privés sont liés au secteur de l'alimentaire et ce, sur toutes les communes concernées par la présence de commerces. Le secteur de l'automobile, motocycle est aussi un employeur conséquent pour le territoire.

Le secteur de l'équipement de la maison arrive en 3^{ème} position pour les emplois salariés privés, mais ces commerces se trouvent exclusivement sur la polarité (en l'occurrence Pompaire et Parthenay), ainsi que le pôle relai de Secondigny.

Le secteur de l'équipement de la personne et surtout le secteur sport, culture et loisirs sont minoritaires voire très faiblement représentés sur le territoire. Les commerces de ce type sont surtout présents sur la polarité.

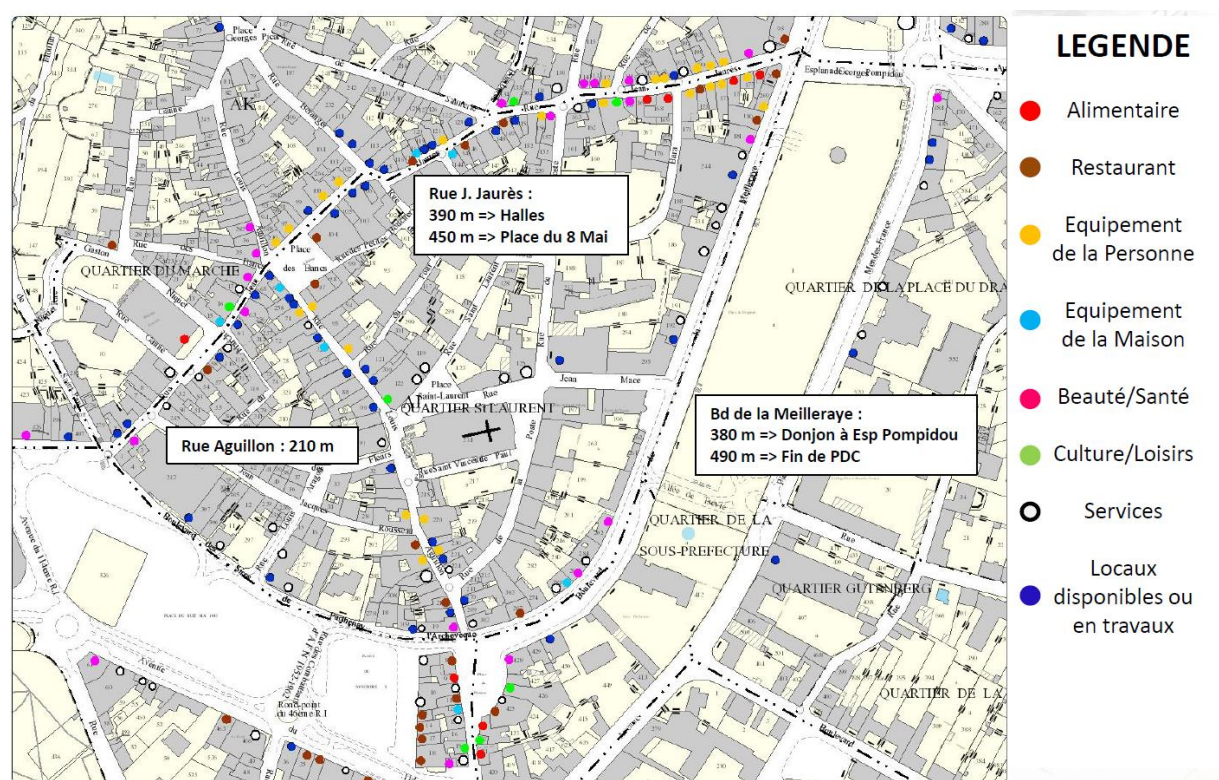
Supermarchés, hypermarchés et centralités commerciales
CC Parthenay-Gâtine

0 5 10 km

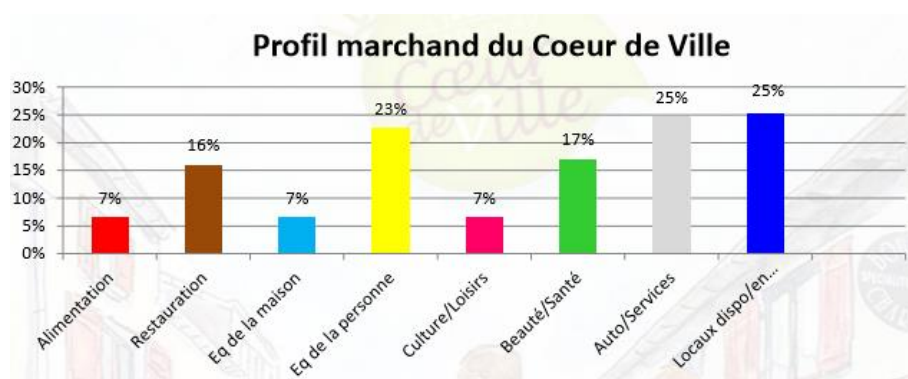
© Aura - janvier 2020
Source : Insee - Sirene au 01/01/2019

Focus sur le cœur de ville de Parthenay

Le centre-ville de Parthenay a connu une baisse de son attractivité commerciale, qui se traduit notamment par une vacance élevée des locaux commerciaux (notamment autour de la rue Jean Jaurès) : 36 locaux sont disponibles en 2017, soit 25% des 142 locaux commerciaux du centre-ville. Malgré les actions engagées depuis 2008 (convention FISAC, réaménagement de places, travail sur la signalétique et le mobilier urbain, valorisation du patrimoine médiéval, requalification des logements du cœur de ville, plan de circulation repensé, etc.), le problème persiste. Il est cependant à souligner le fait que des premiers signaux positifs sont observés : ainsi, entre 2009 et 2019, le solde des fermetures/ouvertures est redevenu positif (solde de + 21 pour les fermetures/ouvertures sur la période 2009-2019).



Pour y remédier, la municipalité a lancé le programme d'actions « Cœur de ville » pour la mise en œuvre d'une stratégie globale et durable.



Source : Etude Cœur de Ville, Lestoux et Associés, 2018

Le programme d'actions se décline en 7 axes :

- Améliorer l'effet vitrine du centre-ville,
- Renforcer la polarité commerciale et le parcours marchand,
- Renforcer la démarche de conquête clientèle,
- Optimiser la gestion de la prestation du centre-ville,
- Améliorer l'attractivité et l'attrait touristique,
- Densifier la population du centre-ville,
- Préserver et renforcer les fonctions d'attractivité non marchande.

Le calendrier d'actions propose des phases de travail à court, moyen et long terme.

La zone des Loges

Principale zone commerciale de la communauté de communes, la zone des Loges a connu un développement conséquent ces dernières années, avec l'adjonction d'un centre commercial à ciel ouvert de nouvelle génération (Espace Léonard de Vinci) à la zone commerciale déjà existante, centrée autour de la locomotive alimentaire du Leclerc.

ENJEUX

- *L'attractivité commerciale du centre-ville de Parthenay :*
 - *Poursuite des actions et réflexions sur la place du commerce de centre-ville au regard des évolutions des modes de vie et de consommation des habitants.*
 - *Corrélation des actions et réflexions sur le dynamisme du centre-ville de Parthenay avec les besoins en termes d'habitat et le respect du patrimoine*
- *Le maintien de la diversité commerciale des bourgs*
- *L'émergence d'offres alternatives (commerces ambulants, circuits courts ...)*

UN TERRITOIRE AGRICOLE

La Chambre d'Agriculture a mené une étude auprès des exploitants agricoles du territoire entre octobre 2018 et octobre 2019. Elle en a dégagé un constat et des enjeux qui sont résumés ici. Pour plus d'informations, il convient de se référer au document annexé.

Les exploitations et l'occupation du sol

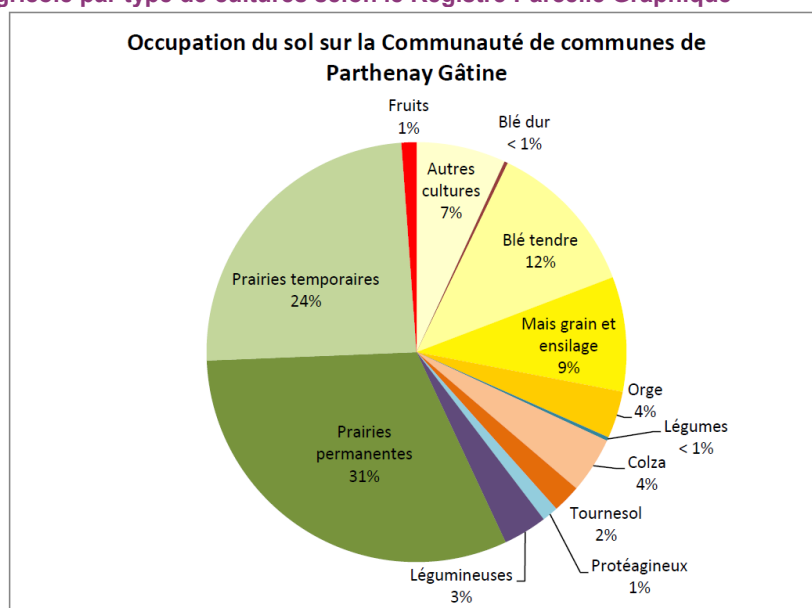
Les chiffres-clefs :

- 645 exploitations,
- 840 sites d'exploitations,

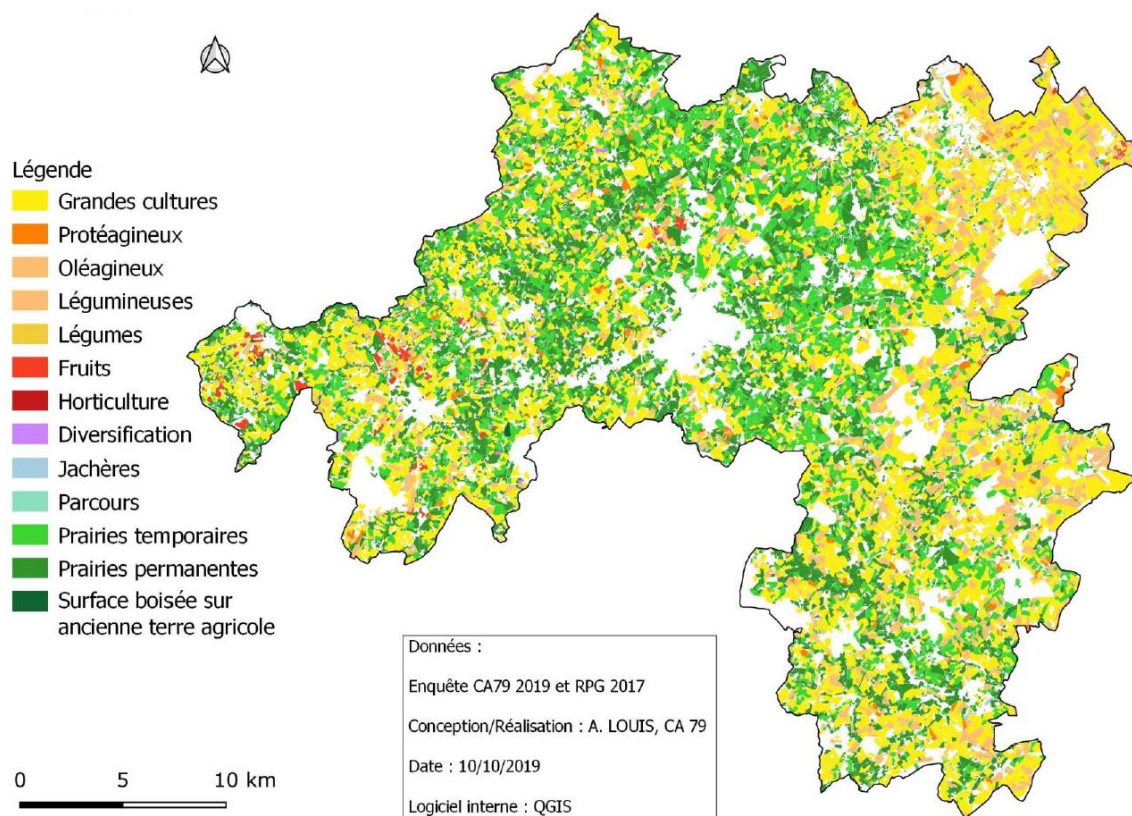
- 917 exploitants,
- 1039 actifs agricoles,
- 62 092 ha de Surface Agricole Utile (SAU, 2017), soit 74,2% de la superficie intercommunale,
- 92 ha de SAU en moyenne par exploitation,
- Formes sociétaires à 49% individuelles, EARL (22%), GAEC (21%) et SCEA (7%)
- Age moyen des agriculteurs : 49 ans, avec 34,5% > 55 ans et 13% > 60 ans

L'occupation du sol traduit une **orientation « élevage » prédominante** (prairies permanentes 31%, prairies temporaires 24%), mais l'occupation est par ailleurs assez diversifiée. Les grandes cultures dominent à l'est de la CCPG.

Occupation du sol agricole par type de cultures selon le Registre Parcelle Graphique



Source : Diagnostic agricole 2019, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres



Source : Diagnostic agricole 2019, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Les exploitations comptent en moyenne deux ateliers par exploitation, elles sont donc assez diversifiées : par exemple $\frac{3}{4}$ des ateliers grandes cultures viennent en complément d'exploitations ayant aussi un atelier d'élevage. 70 exploitations seulement produisent uniquement des grandes cultures.

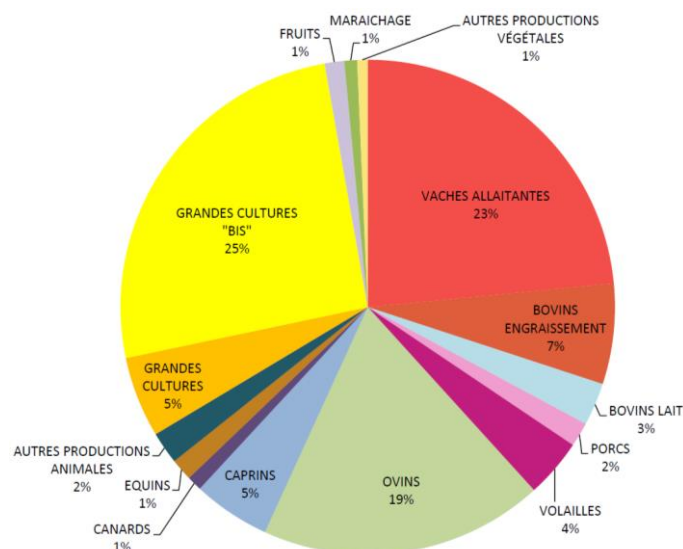
La filière **viande bovine** semble stable mais **la filière vache laitières**, moins présente sur Parthenay-Gâtine que sur Val-de-Gâtine, continue de décliner.

La **filiale caprine** est bien représentée. Pour rappel, les Deux-Sèvres assurent 20% de la production nationale de fromages de chèvre.

La filière ovine est elle aussi importante, le plus souvent adossée à une autre activité, agricole ou non.

50 exploitations sont en **production biologique** (soit 7,8%) et 9 en projet, ce qui porterait la part à 9% (à nombre d'exploitations constant). Ces chiffres correspondent à la dynamique observée à l'échelle départementale.

Répartition des productions par ateliers



Source : Diagnostic agricole 2019, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

Les bâtiments agricoles

3469 bâtiments agricoles ont été identifiés sur le territoire, dont 1661 bâtiments d'élevage sous les régimes du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui génèrent des distances réglementaires réciproques à respecter :

- 379 des 517 maisons d'agriculteurs sont comprises dans un périmètre RSD ou ICPE, soit plus de 70%,
- 459 maisons de tiers se trouvent dans un périmètre RSD ou ICPE.

Près de la moitié des sites d'élevage sont contraints par la présence de tiers.

Les projets de développement des exploitations

Les projets de diversification concernent principalement la vente directe et le développement de nouveaux ateliers, en particulier des **ateliers volailles** (effet conjoncturel dû à la fin de l'Indemnité Compensatoire de Handicaps Naturels – ICHN sur le territoire).

Les projets d'accueil à la ferme sont nombreux. La vigilance est de mise sur la viabilité des projets de ferme pédagogique qui doivent être adossés à une activité agricole réelle.

32 exploitations ont déjà une installation **photovoltaïque** et 157 déclarent avoir un projet dans ce domaine, soit 1/4 des exploitations. 2 sites de **méthanisation** existent à Pompaire et à Vasles. 20 exploitations ont indiqué être intéressées par ce type de projet, notamment dans le cadre d'une démarche collective. Des exploitations se montrent intéressées par le **bois plaquettes** dans les mêmes proportions.

42 exploitations irriguent aujourd'hui et 19 expriment un projet dans ce domaine. Il s'agit principalement d'exploitations de productions fruitières qui peuvent souhaiter créer des **retenues d'eau**.

112 exploitations sont sous contrat **MAEC** (Mesures Agro-Environnementales et Climatiques). La plupart aimerait prolonger ce dispositif et 40 exploitations supplémentaires ont exprimé leur intérêt pour ce contrat. Enfin, 49 exploitations expriment la volonté de **planter des haies** et 17 de pratiquer l'**agroforesterie**.

Atouts	Faiblesses
- Une diversité des productions - Une organisation collective (formes sociétaires, CUMA, groupes de développement, etc.) - Un bocage assez préservé - Prédominance de l'élevage - Proximité de Parthenay pour le marché aux bestiaux - Des perspectives de développement des filières au travers de nouveaux projets (PNR)	- Peu de pôles de décision d'entreprises agroalimentaires sur le territoire - Beaucoup d'entreprises agricoles contraintes par la présence de tiers
Opportunités	Menaces
- Des consommateurs demandeurs de circuits courts/productions locales - Des enjeux environnementaux favorables au maintien de l'agriculture existante - Une synergie éleveurs/céréaliers à développer - Développement possible des énergies renouvelables	- Un manque d'attractivité du territoire pour la reprise d'exploitations - Une incertitude sur les intentions d'agriculteurs âgés (+ de 60 ans) : transmission des entreprises, valorisation du patrimoine, etc. - Des tensions ponctuelles sur les déplacements

Source : Diagnostic agricole 2019, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

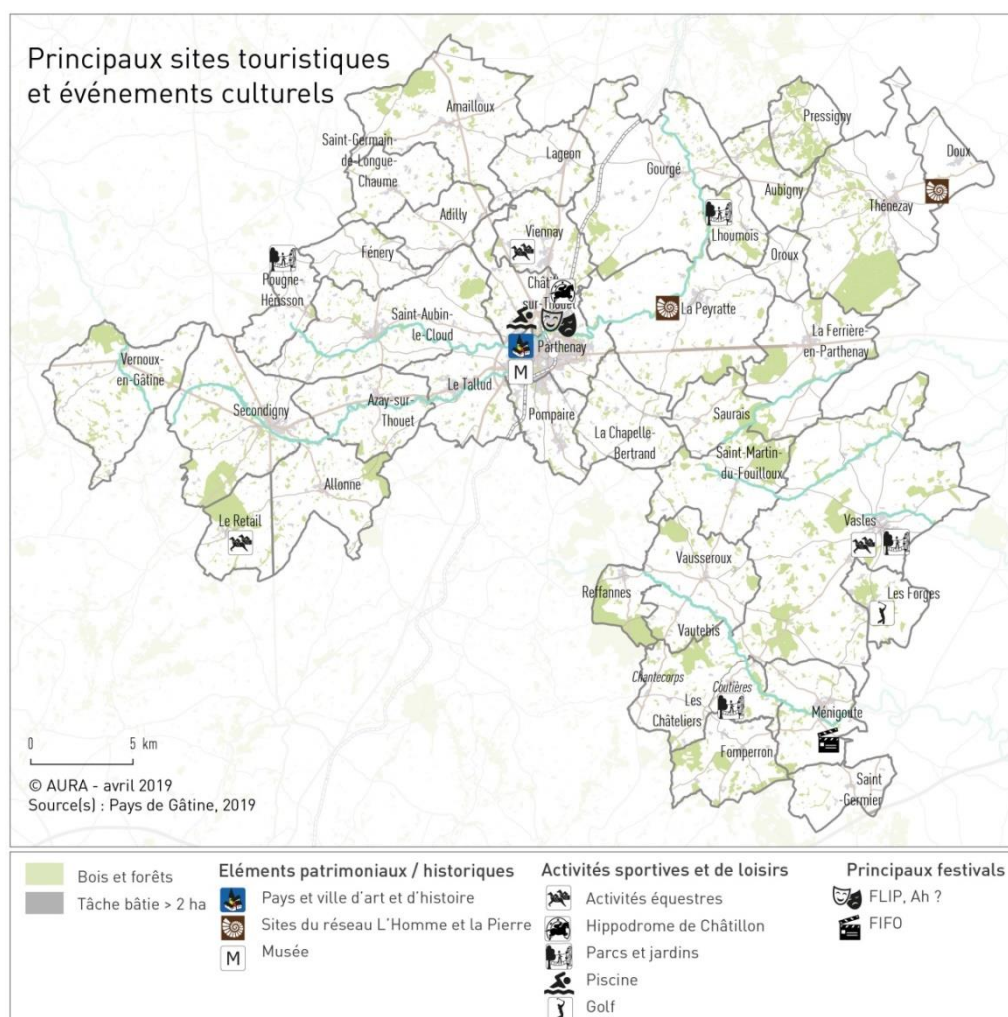
ENJEUX

- *La prise en compte des enjeux agricoles des sites d'exploitation identifiés (transmission, succession)*
- *La conciliation du développement de l'agriculture avec les enjeux environnementaux (zones humides, périmètres de captage des eaux, zones Natura 2000 ...)*
- *La diversification des exploitations afin notamment de compenser la sortie du dispositifs "zones défavorisées" (ICHN)*
- *La prise en compte des projets de développement, dont les projets d'énergie renouvelables en lien avec le PCAET et la préservation des haies*

UN TERRITOIRE PRESENTANT UN POTENTIEL TOURISTIQUE

L'activité touristique de Parthenay-Gâtine s'appuie sur les richesses patrimoniales et naturelles qu'abrite le territoire. La découverte du territoire s'apprécie par les nombreux itinéraires touristiques qui le jalonnent, qu'ils soient pédestres, cyclables ou équestres. Il réjouit donc les amateurs de promenade, de nature et de patrimoine, mais aussi ceux qui veulent profiter de la riche programmation culturelle, portée par le tissu associatif.

Les principaux sites touristiques et événements culturels



En Deux-Sèvres, la Gâtine est un territoire reconnu pour la richesse de ses manifestations. A la fois nombreuses et diversifiées, elles sont souvent proposées et mises en œuvre par des associations locales et soutenues dans les aspects techniques et logistiques par le CARUG (Comité d'Aménagement Rural et Urbain de la Gâtine) présent depuis 1974.

En matière de festivals, concerts, et autres manifestations, on retrouve donc les événements d'ampleur nationale comme le FLIP (Festival Ludique International de Parthenay, 185 000 festivaliers en 2019) et le FIFO (Festival International du Film Ornithologique à Ménigoute, 30 000 festivaliers en 2016).

D'autres associations proposent une véritable saison culturelle telles que Ah ? (théâtre et art de rue), l'association Diff'art qui gère la salle de concert du même nom ou l'UPCP Métiève (Union Pour la Culture de Pays).

Cette richesse associative soutenue par les collectivités locales permet d'aboutir à un calendrier d'animations événementielles riche et bien réparti sur l'ensemble de l'année.

Le Festival du Jazz bat la campagne et celui des Soirées du Patrimoine de Gâtine sont des festivals gratuits (comme le FLIP) pour lesquels il est difficile de comptabiliser le nombre de visiteurs. Le CARUG estime la fréquentation de chaque festival à entre 4 000 et 5 000 personnes.

Pour ce qui est de l'équipement lié à cette offre on retrouve le Palais des Congrès de Parthenay, la salle du Carré Noir à l'UPCP Métive, la salle de concert de DIFF'ART, le CARUG et son appui technique et location de matériel (son et lumière...) et les salles liées aux municipalités du territoire.

Pour les principaux sites de visite et de loisirs, on retrouve :

- le Nombriel du Monde à Pougne-Hérisson,
- Mouton Village à Vasles,
- le Pays d'art et histoire de Parthenay-Gâtine (Parthenay, cité médiévale),
- les jardins du Gué à Lhoumois (Label Jardins Remarquables),
- le Jardin des Sens de Coutières (lié au CPIE),
- les Espaces naturels sensibles de Coutières (2) et Doux,
- les sites liés au Réseau l'Homme et la Pierre (carrière) à Doux, La Peyratte et Thènezay,
- de nombreuses églises remarquables classées au titre des Monuments Historiques (le long du Thouet principalement),
- le Golf des Forges,
- le centre aquatique Gâtineo de Parthenay.

On peut citer également le Musée Municipal Georges Turpin et le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (Service patrimoine de la Communauté de Communes Parthenay Gâtine, en charge du label Pays d'art et d'histoire) qui proposent aussi un large choix de visites sur l'année pour les groupes et un programme estival dense pour les individuels.

De nombreux itinéraires de randonnées

L'itinérance en vélo, notamment sur la Vélo Francette (empruntant également le Thouet à Vélo), est en forte augmentation depuis quelques années. Parthenay-Gâtine est également situé sur les chemins de St Jacques de Compostelle, régulièrement empruntés par des pèlerins.

Un large réseau de randonnées pédestres et VTT, ainsi que la présence du GR 36, du GR 364, du GRP des marches de Gâtine, du GRP du Thouet et de la Voie Verte font de la randonnée une activité importante en Gâtine qui tend à se développer.

L'ensemble représente 976 km d'itinéraires sur le territoire, sachant que certains itinéraires passent sur les mêmes chemins :

- Boucles Pédestres balisées : 293,4 km
- ✓ Circuits créés par la CCPG : 59,7 km
- ✓ Circuits du départements ou fiches rando : 233,7 km

- Boucles VTT balisées : 338,6 km

- ✓ Circuits créés par la CCPG : 93,6 km
- ✓ Circuits du département ou fiches rando : 245 km

- Boucles VTC balisées (Syndicat Mixte du Vallée du Thouet) : 100 km
- ✓ Balade en Thénezéen : 36 km
- ✓ Les paysages de Gâtine : 32 km
- ✓ Voyage en Vélocipédie : 32 km

- Boucles Équestres ou fiches rando balisées : 76 km

- Les grands itinéraires balisés (kilomètres sur notre territoire) :
 - ✓ GR36 : 25 km
 - ✓ GR364 : 30 km
 - ✓ GRP des Marches de Gâtine : 18 km
 - ✓ GRP du Thouet : 30 km
 - ✓ La Vélo Francette et Thouet à vélo : 53 km
 - ✓ La Voie Verte Parthenay – Bressuire : 12 km

Par ailleurs depuis 2017, Parthenay-Gâtine, a adhéré au concept Terra Aventura (géocaching) en proposant un circuit sur Parthenay. Un autre a vu le jour en 2019 sur le site de Bois Pouvreau à Ménigoute puis un autre à Gourgé. D'autre part, un parcours à vélo est proposé depuis 2020 sur les communes de Fénerly et Pougne-Hérissou.

Le GR36 est également appelé « la voie des Plantagenêt », un chemin secondaire du pèlerinage de Compostelle et qui va également en direction du Mont-Saint-Michel.

Chemins de randonnées pédestres



Itinéraires nationaux

- GR 36
- GR 364
- GRP Marches de Gâtine

Itinéraires locaux

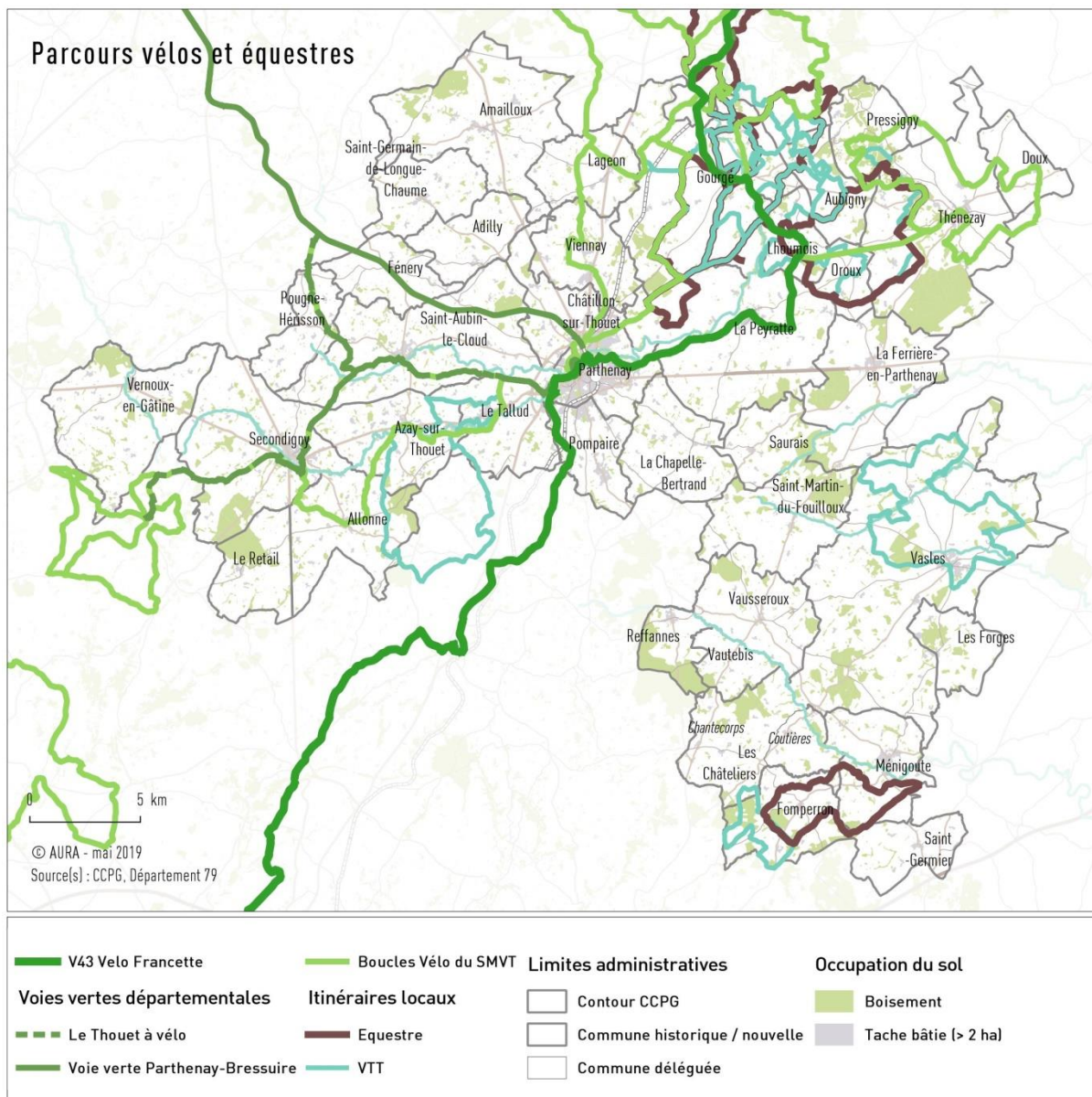
- Rando en Deux-Sèvres
- Sentiers CCPCG2018

Limites administratives

- Contour CCPCG
- Commune historique / nouvelle
- Commune déléguée

Occupation du sol

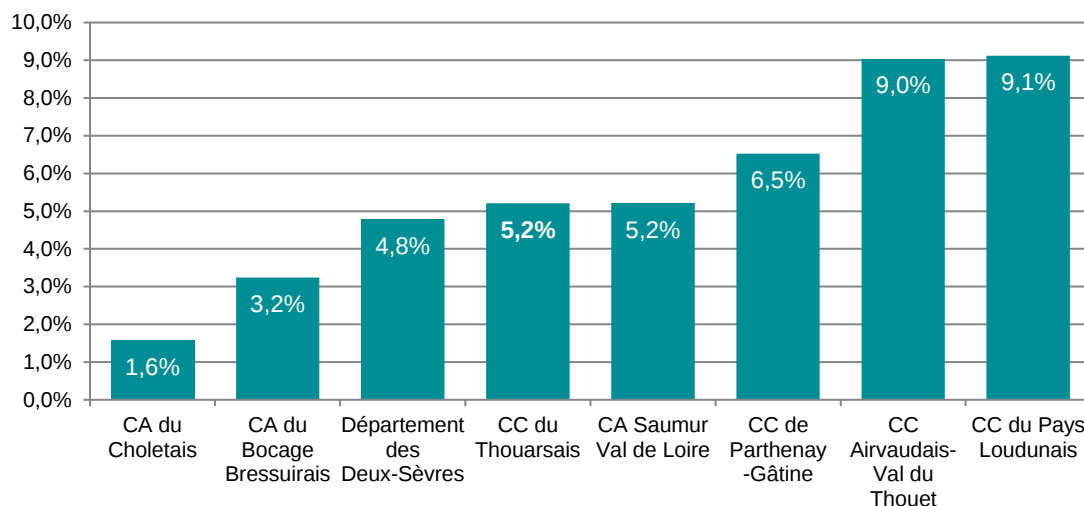
- Boisement
- Tache bâtie (> 2 ha)



Des hébergements touristiques variés

Une part du parc de résidences secondaires supérieure à la moyenne départementale

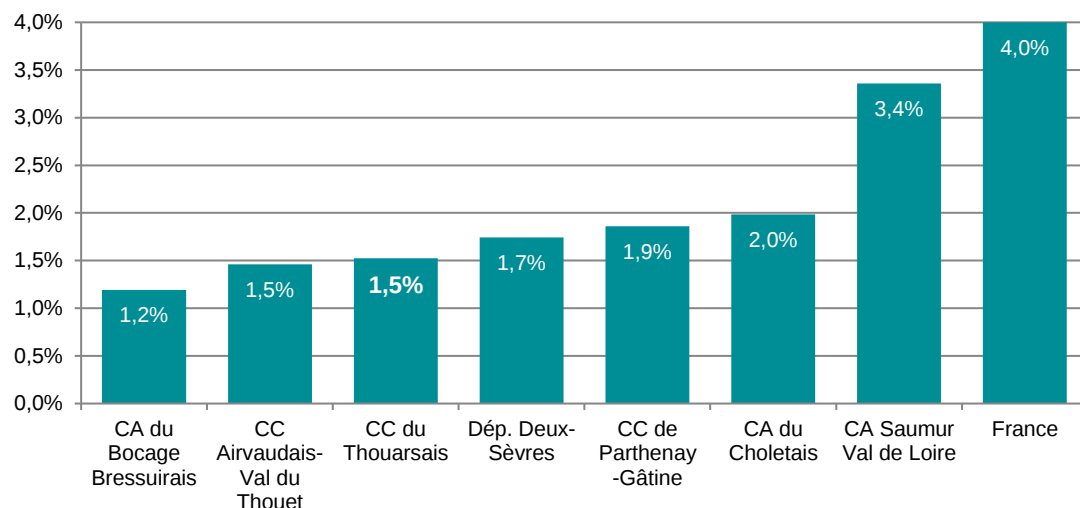
La part des résidences secondaires dans les intercommunalités voisines (en %)



© aura – Source : INSEE, RP 2015, exploitation principale.

Une part d'emplois salariés privés dans le tourisme proche de la moyenne des Deux-Sèvres

La part des emplois salariés privés travaillant dans le tourisme en 2017 (en %)



© aura – Source : Acoiss-Urssaf, emploi salarié privé au 31/12/2017 (hors CC du Pays Loudunais)

Parthenay-Gâtine est un territoire davantage tourné vers le tourisme que certains territoires voisins si on prend en considération la part supérieure des résidences secondaires et des emplois salariés privés dans le tourisme. L'enquête réalisée auprès des élus dans le cadre du PLH sur l'état et l'occupation des résidences secondaires tend à montrer que ce parc est plutôt occupé et en bon état. A contrario, le taux élevé de résidences secondaires pourrait traduire une difficulté à vendre ses biens et masquer une vacance structurelle.

Une hausse des nuitées à considérer avec prudence

Avertissements sur la donnée : la taxe de séjour n'est appliquée que sur la période du 1er avril au 31 octobre de chaque année. Le nombre de nuitées ne correspond donc pas à une année complète.

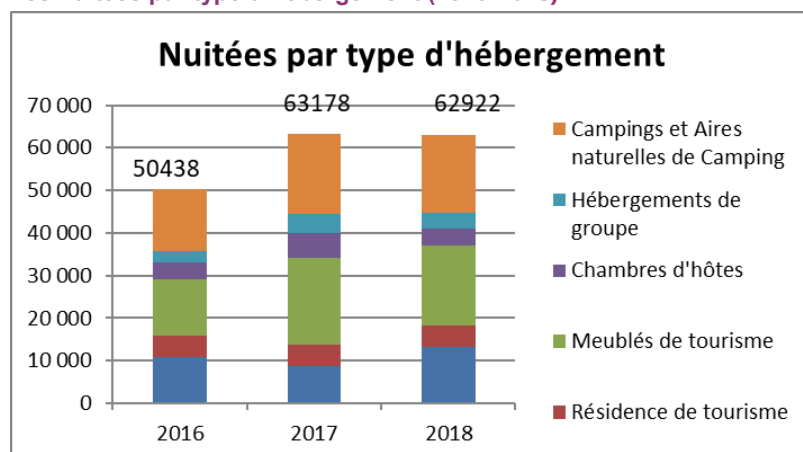
L'application de la taxe de séjour sur le nombre de nuitées est à prendre avec précaution. Il est ainsi difficile d'avoir à ce jour une liste complète. Enfin, le nombre de nuitées pour les résidences de tourisme est estimatif.



territoire a débuté en 2016. C'est pourquoi le précaution. Par ailleurs, des hébergeurs ne se communique du lieu d'hébergement, pourtant

Les nuitées des aires de camping-car gratuites ne sont pas comptabilisées.

Les nuitées par type d'hébergement (2016-2018)



© aura – Source : Taxe de séjour, Service Economie Tourisme de la CCPG

En 2018, la moitié des nuitées (50,9%) s'effectue en hôtels²⁹ et meublés de tourisme³⁰. Une³¹ part importante (28,9%) est également assurée par les campings et aires naturelles de camping.

²⁹ **L'hôtel de tourisme** est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

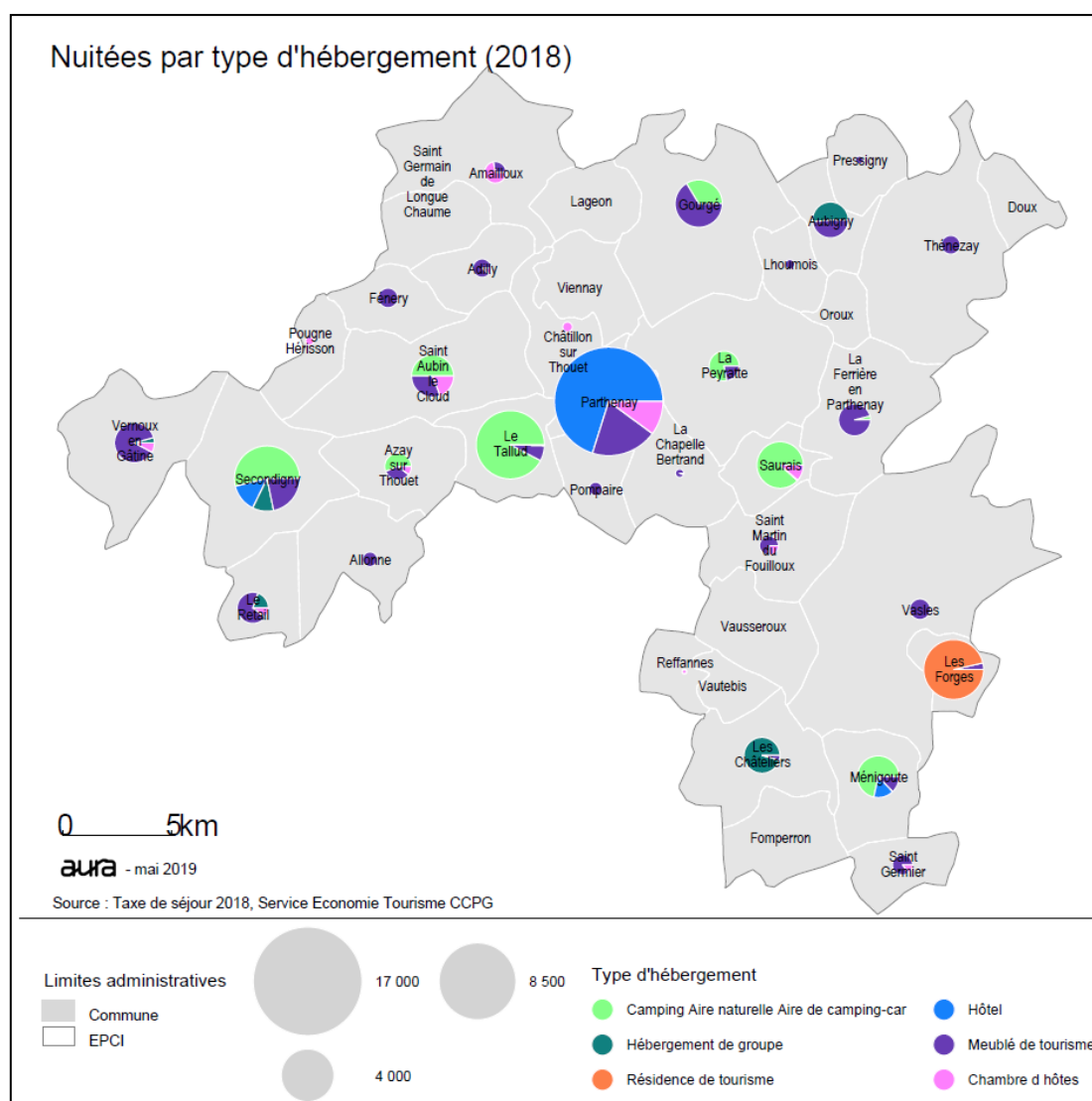
³⁰ **Les meublés de tourisme** sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

³¹ **Les terrains aménagés de camping et de caravanage** sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur établi conformément au modèle type fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

A titre de comparaison, le nombre de nuitées est supérieure à celui du Thouarsais (41 000 nuitées en 2017, source : Office de tourisme du Thouarsais, données CCT, PLUi de la CC du Thouarsais), ce qui confirme l'orientation plus touristique du territoire.

Comme indiqué dans les avertissements, l'évolution entre 2016 et 2018 est à relativiser, car elle est liée à l'amélioration de la connaissance des hébergeurs.

Parthenay-Gâtine accueille des profils de touristes très variés : des retraités aux familles, une clientèle majoritairement de proximité mais aussi d'étrangers (Royaume-Uni principalement), des itinérants à une clientèle d'affaires... Cette diversité est révélatrice d'un manque de définition de positionnement de l'économie touristique dans la communauté de communes.



Les nuitées sont globalement réparties sur l'ensemble du territoire avec quelques spécificités à relever :

- Parthenay assure plus d'un quart des nuitées (16988 nuitées, 27%), dont 90% des nuitées hôtelières,
- le nombre de nuitées est important également sur Le Tallud (6733, 10,7%) et Secondigny (6164, 9,8%) en lien avec la présence de campings,

- le domaine des Forges est une résidence de tourisme³² située sur la commune du même nom dont le nombre de nuitées reste estimatif (environ 5000).

Le plan d'actions tourisme 2019

La Communauté de communes a établi un plan d'actions tourisme pour 2019 qui vise à promouvoir et à développer l'offre touristique du territoire, en s'appuyant sur les potentiels décrits précédemment, notamment le tourisme sport/nature de plein air. Celui-ci avait été précédé par la définition d'une nouvelle stratégie touristique en 2018, qui fixait pour orientations de :

- Valoriser le patrimoine au travers du label Pays d'art et d'histoire
- Renforcer la ville centre comme porte d'entrée du territoire
- Développer une saison touristique d'animation culturelle et sportive
- Concevoir une stratégie de communication autour de l'offre (territoire pluriel)

Les objectifs du plan d'actions de 2019 sont les suivants :

- Positionner Parthenay-Gâtine comme une **référence en matière de tourisme de plein air** en s'appuyant sur ses attraits naturels et patrimoniaux
- Encourager les activités physiques et la pratique sportive de nature au **départ de chaque commune** du territoire
- Promouvoir **les sentiers de randonnée**
- Aménager une **station de trail**
- Créer une **base VTT de randonnée**
- Promouvoir la **pratique équestre**

Dans ce cadre, il est envisagé de transférer l'entretien des chemins de randonnée à la Communauté de communes. Par ailleurs, le territoire souhaite aussi :

- **Accroître l'attractivité touristique des villages**, en identifiant les événements et les sites à valoriser avec chaque commune
- **Promouvoir le terroir** (producteurs locaux, marchés, labels, boutiques proposant des produits locaux)

³² **Résidence de tourisme :**

Un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

ENJEUX

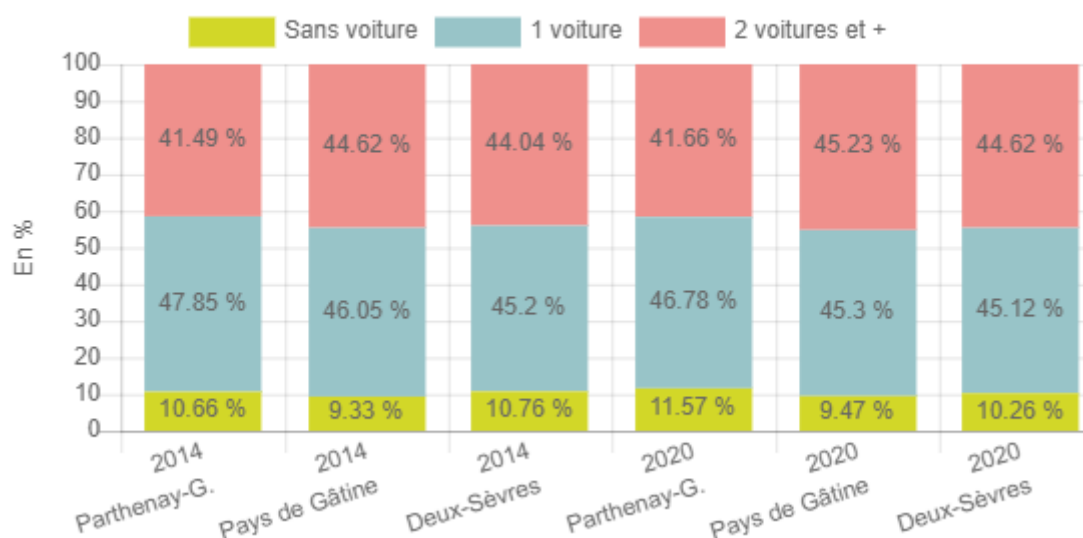
- La mise en valeur de la richesse culturelle
- L'absence de site touristique « phare », la problématique de reconnaissance touristique du territoire (public de passage)
- La mise en valeur de l'offre touristique
- Le développement des hébergements touristiques, notamment insolites
- La restauration du patrimoine bâti grâce à la valorisation touristique

LES MOBILITES

Les données de cadrage

La motorisation des ménages et la part modale des déplacements

EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÊNAGES



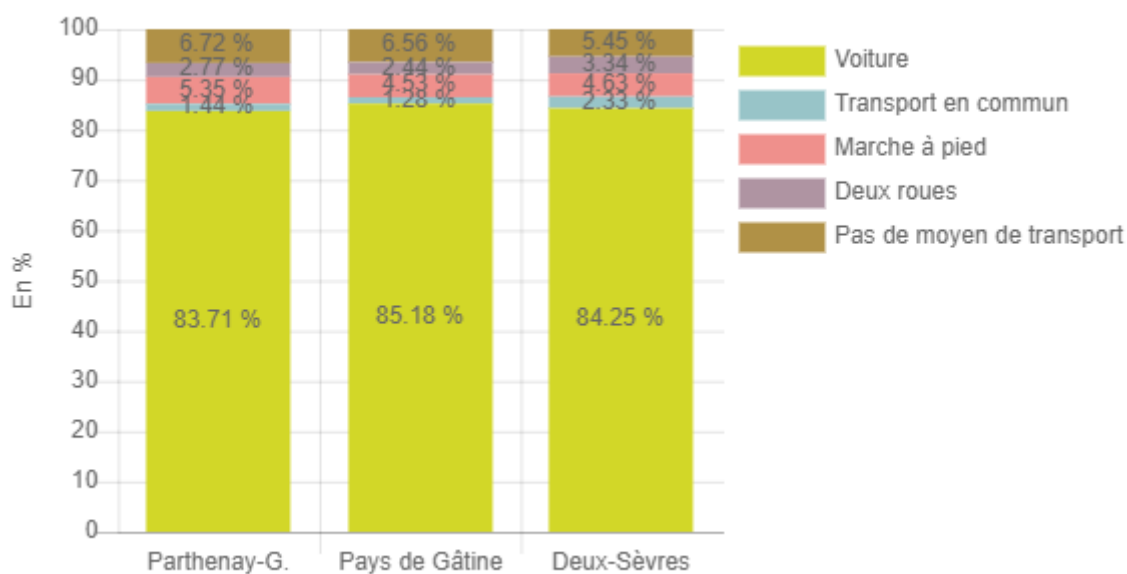
En 2020, le poids des ménages motorisés est élevé, ce qui est caractéristique de ce type de territoire. Le niveau de ménages multi-motorisés est néanmoins légèrement inférieur aux territoires de comparaison.

La commune de Parthenay se distingue du reste du territoire, par une pratique plus importante de la marche à pied et du vélo, si bien que :

- près de 18% de ménages sans voiture,
- un peu plus de 27 % de ménages avec 2 voitures ou plus

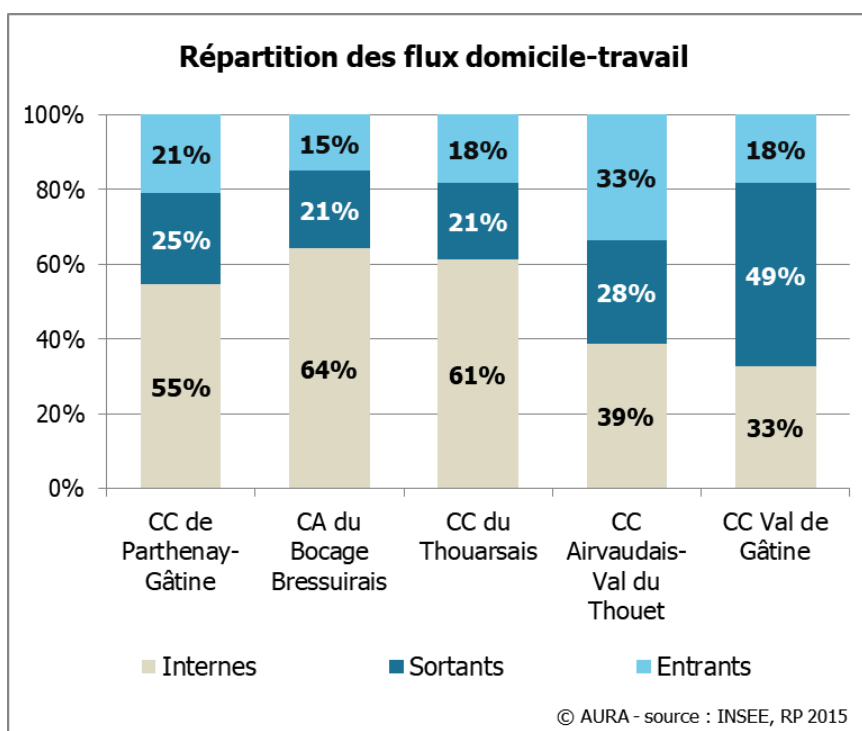
L'analyse des déplacements domicile-travail met en avant un recours quasi exclusif à la voiture pour les déplacements professionnels, sans distinction notable entre Parthenay et la périphérie sur ce point.

MODE DE TRANSPORT PRINCIPAL UTILISÉ POUR ALLER TRAVAILLER



Source : Insee, RP 2020

Les principaux flux domicile-travail



Ce graphique regroupe l'ensemble des déplacements liés au travail générés depuis/vers la CCPG :

- *les personnes qui habitent et travaillent sur la CCPG (flux internes),*
- *les habitants de la CCPG qui travaillent à l'extérieur de l'EPCI de résidence (flux sortants),*
- *les résidents extérieurs qui travaillent sur la CCPG (flux entrants).*

La répartition des flux domicile-travail s'avère assez proche de celle des EPCI voisins du Thouarsais et du Bressuirais avec :

- une majorité de flux internes,
- des flux sortants supérieurs aux flux entrants (plus de résidents actifs occupés que d'emplois sur la CCPG).

Elle traduit globalement une organisation autour d'une ville-centre pourvoyeuse d'emplois, quoique de manière plus affirmée pour Bressuire et Thouars : les périmètres des EPCI y correspondent davantage aux bassins d'emplois que pour Parthenay-Gâtine.

La CC Airvaudais-Val du Thouet et la CC Val de Gâtine présentent quant à elle des profils différents, typiques de territoires ruraux ou périurbains, avec moins d'emplois et dépendant de pôles extérieurs.

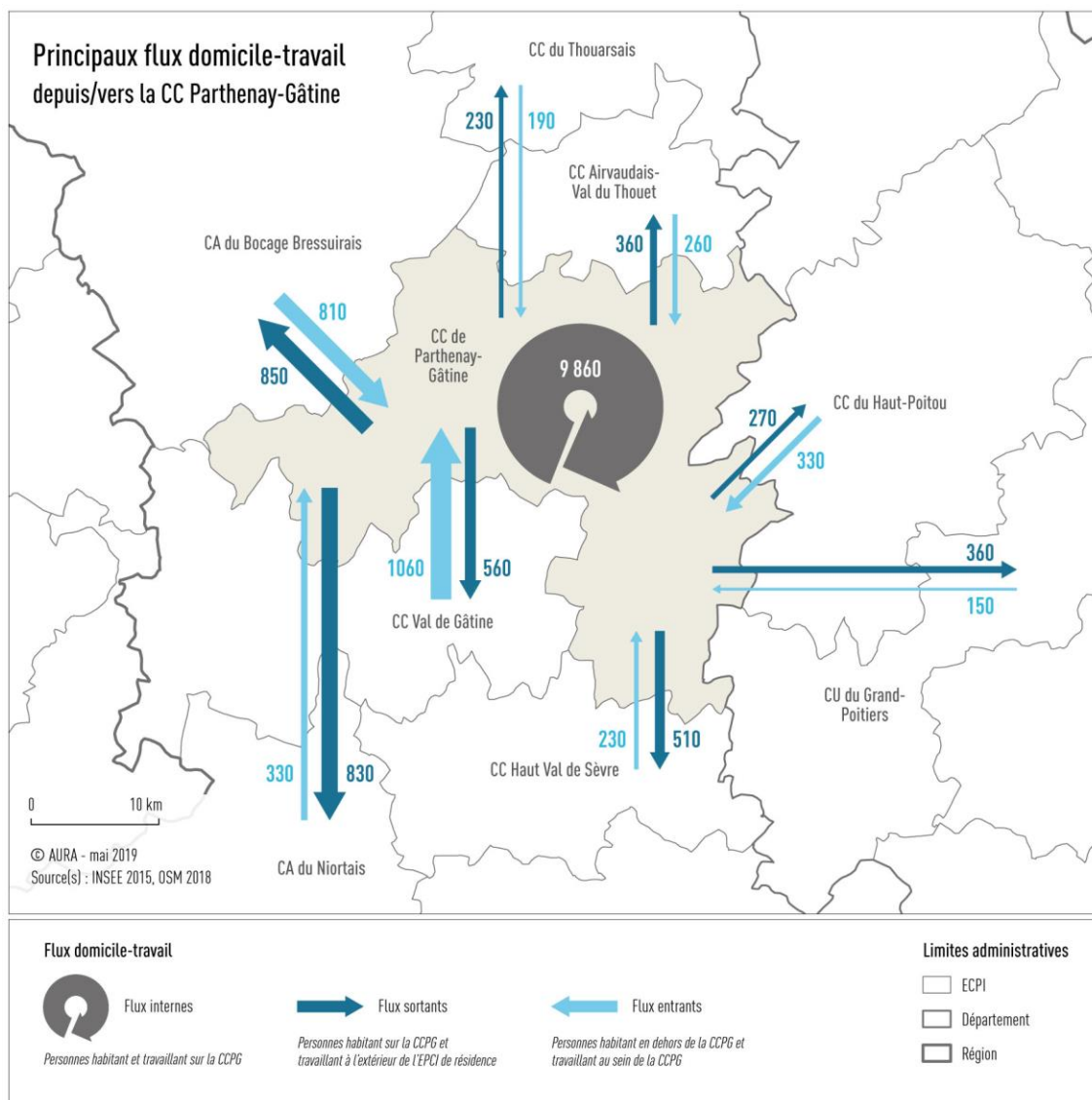
En nombre de mouvements quotidiens moyens, cela représente :

- 9 860 flux internes,
- 4 430 flux sortants,
- 3 770 flux entrants.

Parmi les déplacements internes à la CCPG :

5 180 flux sont internes à chaque commune (36% des déplacements des résidents actifs occupés), ce qui représente un potentiel de recours aux modes actifs assez important,

6 030 flux (42% de l'ensemble des déplacements quotidiens) sont à destination des quatre communes de Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Pompaire et Le Tallud, qui constituent la centralité principale, dont 4 160 internes à cette polarité.



Les déplacements pour le motif travail sont principalement internes à la CC Parthenay-Gâtine (9860 flux internes, ce qui correspond à 72% des emplois de la CCPG).

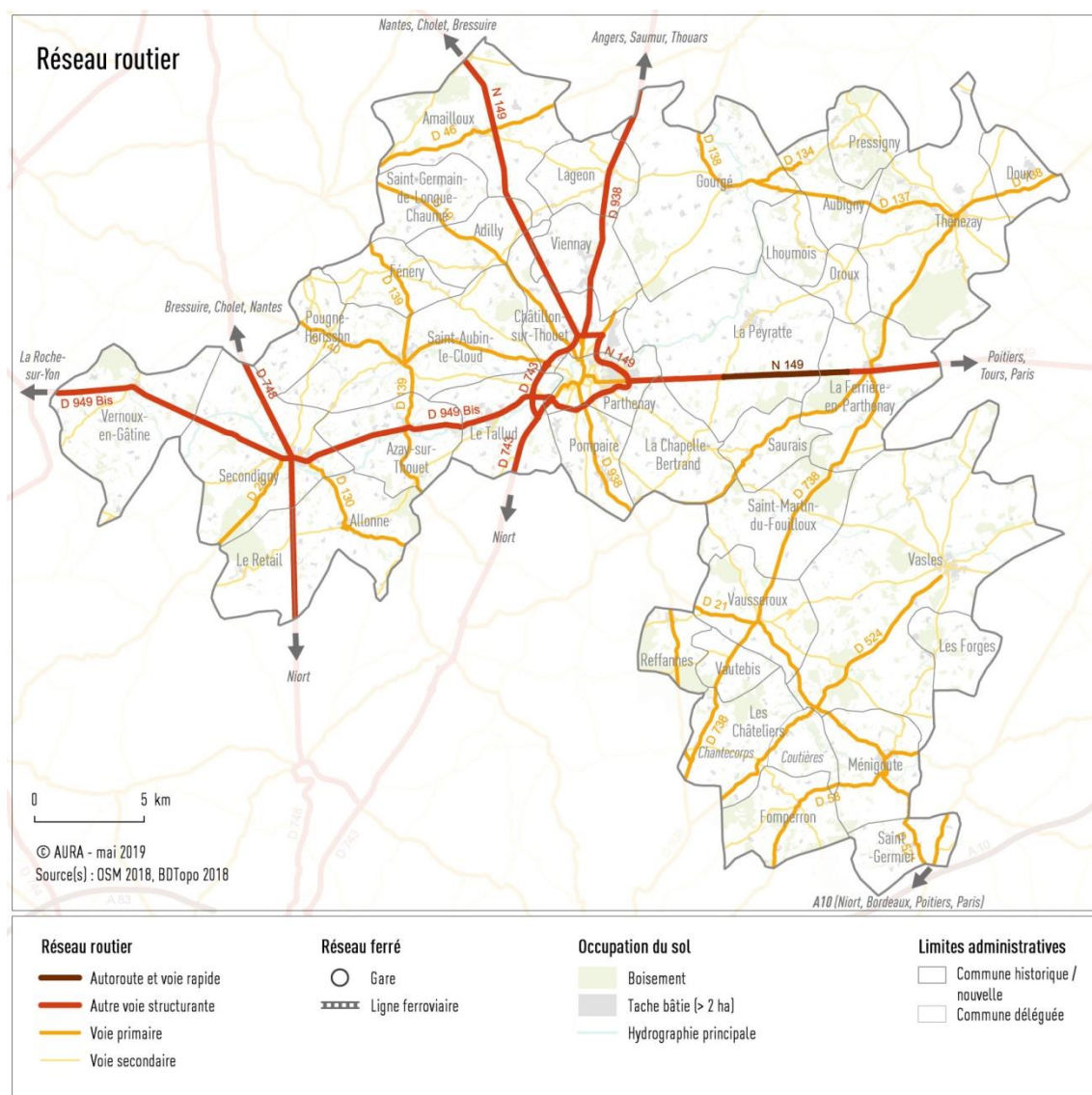
- Les autres origines principales sont :
- la CC Val de Gâtine (1 060 flux, soit 8%)
- la CA du Bocage Bressuirais (810 flux, soit 6%)

Les habitants de la CCPG qui travaillent restent majoritairement sur le territoire : les 9860 flux internes concernent 69% des actifs occupés de la CCPG.

- Les déplacements vers l'extérieur du territoire sont principalement à destination de :
- la CA du Bocage Bressuirais (850 flux, soit 6%)
- la CA du Niortais (835 flux, soit 6%)
- la CC Val de Gâtine (560 flux, soit 4%)
- la CC Haut Val de Sèvre (510 flux, soit 4%)

Les infrastructures de transport

Le réseau routier



Le territoire est traversé par 2 axes routiers principaux :

- la N149 (Nantes – Poitiers) qui supporte les trafics suivants :
 - Section Nord (Bressuire) $\approx$ 8200 véhicules/jour
 - Section urbaine (traversées de Chatillon-sur-Thouet et Parthenay) $\approx$ 17000 véhicules/jour
 - Section Est (Poitiers) $\approx$ 8600 véhicules/jour
- « La Sévrienne » D938 / D743 (Saumur – Niort) qui supporte les trafics suivants
 - Section Nord (D938) et contournement Ouest de Parthenay (D743) : entre 5000 et 10000 v/j
 - Section Sud (D743) : plus de 10000 v/j

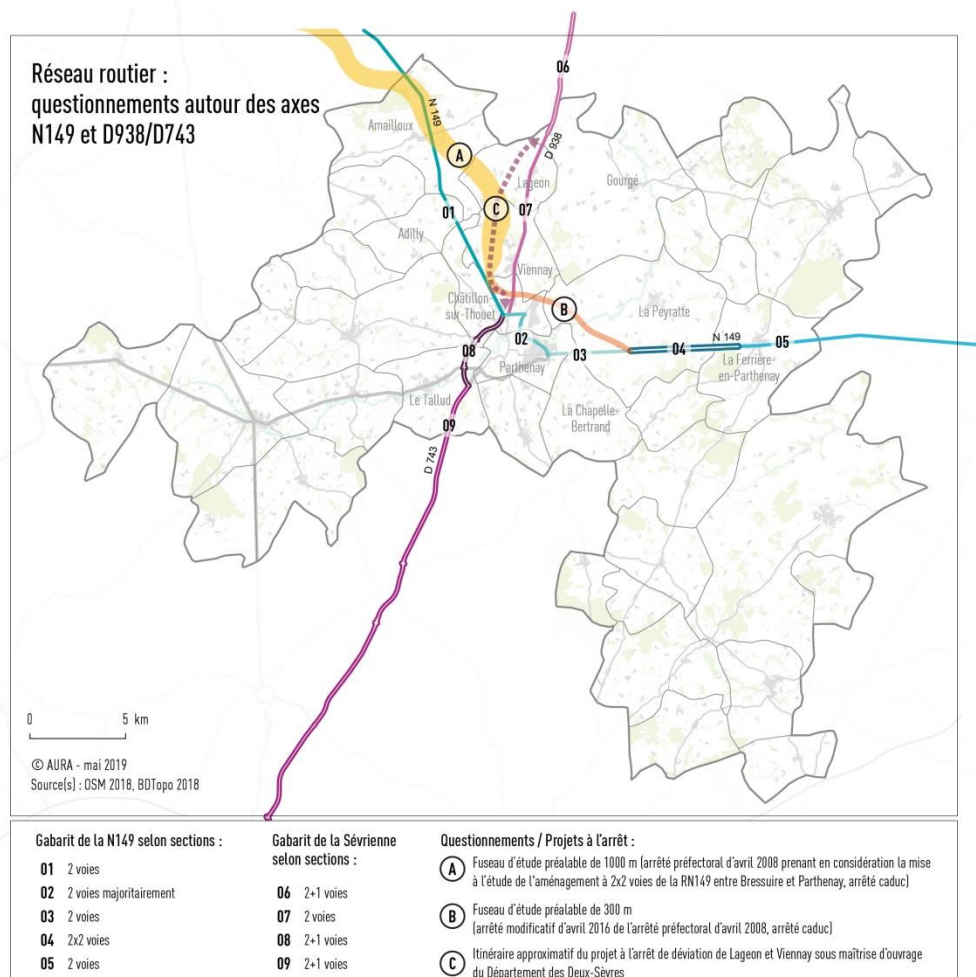
Les autres axes importants sur la CC PG sont :

- D949 / D949bis (La Roche-sur-Yon) avec les trafics suivants

- Section urbaine : entre 5000 et 10000 v/j
- Section Ouest : entre 2000 et 5000 v/j
- la D748 (Bressuire – Niort) : entre 2000 et 5000 v/j

Enfin, des axes importants sont situés aux franges du territoire :

- l'A10 (avec l'échangeur de Soudan, au sud-est de la CCPG),
- la D938 (en direction de St-Maixent-l'École) : entre 2000 et 5000 v/j.

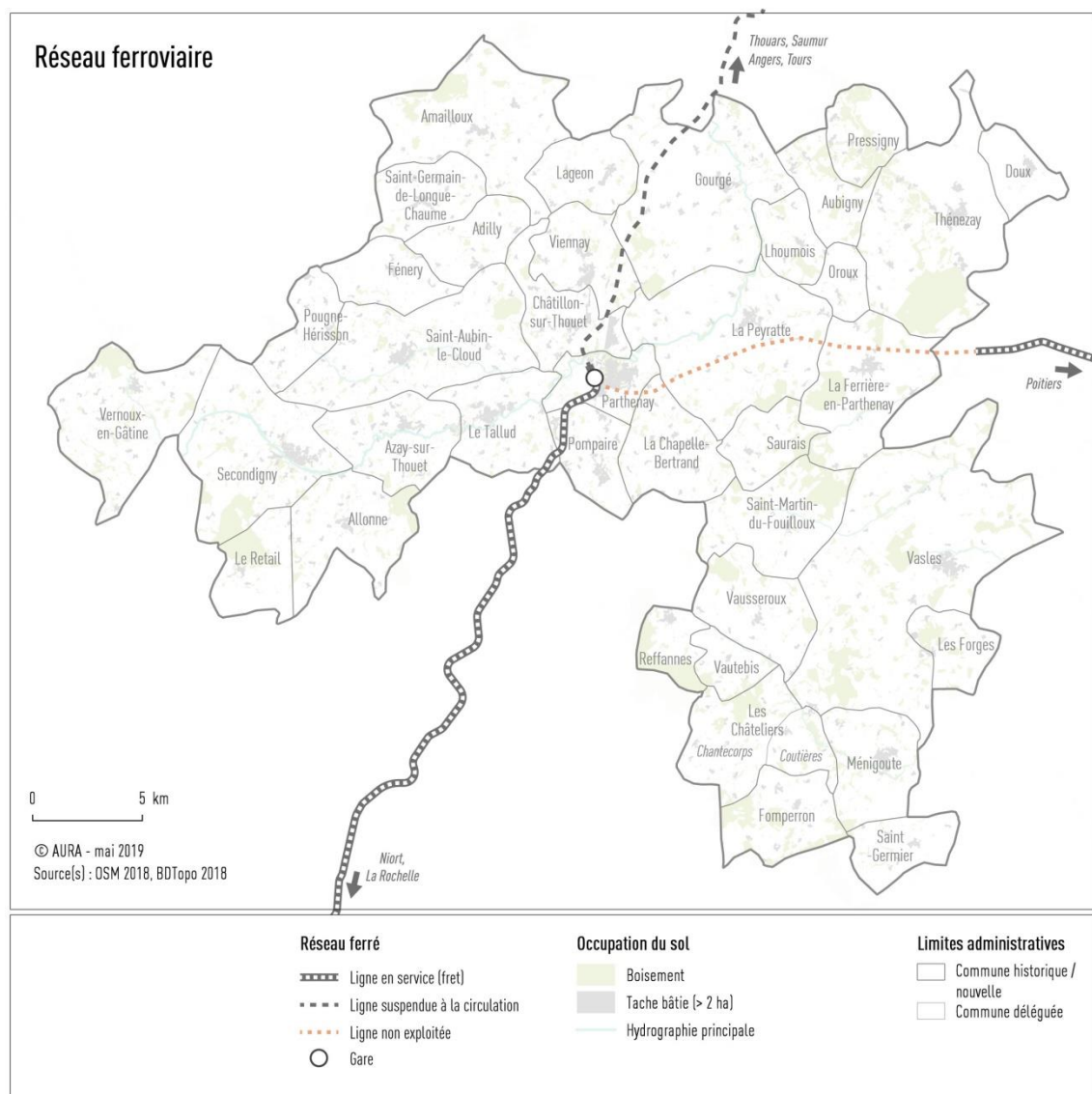


Le territoire dépend pour son désenclavement de projets routiers qui n'aboutissent pas pour le moment, en premier lieu la mise à 2x2 voies de la N149 : les arrêtés préfectoraux qui avaient institués des fuseaux d'études préalables pour le contournement de Parthenay et la mise à 2x2 voies vers Bressuire sont désormais caducs. A noter que le DOO du SCoT du Pays de Gâtine a prévu les consommations foncières inhérentes à ces projets dans son orientation 2.2, à hauteur de 50 ha.

Le projet d'élargissement à 2+1 voies de la D938 (section 07 / C sur le plan) par le Département des Deux-Sèvres est lié au devenir du projet de la N149 car il pourrait emprunter une section commune.

Par ailleurs, il subsiste sur la Sévrienne des échangeurs à niveau qui peuvent poser problème en matière de sécurité et de fluidité du trafic.

Le réseau ferroviaire



L'axe Thouars – Parthenay – Niort traverse le territoire du nord au sud. Il s'agit d'une ligne à voie unique et non électrifiée. La section Saint-Varent – Parthenay – Niort est identifiée comme une « petite ligne » par la SNCF (groupe UIC 7-9).

La circulation est uniquement pour le fret, en lien avec l'activité des carrières et des céréaliers.

La section Thouars - Saint-Varent est ouverte et assez chargée (desserte ferrée des carrières Roy). La section Parthenay-Niort a fait l'objet de travaux au début de l'année 2019 et a été rouverte en juin 2019. Après d'importants travaux de modernisation, le tronçon de ligne entre Parthenay et Saint-Varent est ouvert aux circulations depuis le mois de décembre 2023. Avec la réouverture de cette section, les circulations des trains de marchandises ont repris sur l'ensemble de la ligne de fret Niort – Thouars.

L'axe Parthenay–Poitiers est coupé puisque la section Parthenay–Chalandray n'est plus exploitée. Le DOO du SCoT envisage cependant dans son orientation 2.2 « la remise en service de la ligne ferrée Parthenay-La Peyratte-Chalandray vers Poitiers (et au-delà vers le réseau national SNCF) notamment pour le transport des matériaux de carrières »

Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (2023)

Commune	Type ERP	Nbre de places	dont PMR
VERNOUX EN GATINE	Salle des fêtes + Mairie	100	3
	Eglise	50	1
	Boulangerie (privé)	3	0
POUGNE HERISSON	Eglise - Mairie	50	1
	le nombril, maison et festival	50	0
FENERY	Mairie Salle des fêtes Ecole	100	2
SAINT AUBIN LE CLOUD	Piscine	90	1
	Accueil de loisirs Les Buissonnets		1
	Stade / Club house	80	1
	Place à proximité de l'église et commerces	119	1
	Place devant le proxi		1
	Place devant la boulangerie		1
	Mairie	28	1
	Poste / Maison de santé / Médiathèque et accueil périscolaire	180	1
	MAM / Ecole maternelle	30	1
	Ecole primaire		2
	Maison Pour Tous		1
SAINT GERMAIN DE LONGUE CHAUME	Mairie / Salle des fêtes / Restaurant	90	1
AMAILLOUX	Parking restaurant	20	0
	Mairie	21	1
	Salle de la Futaie	18	1
	Parking devant WC public accès coiffeur		1
	Parking devant Proxi		1
	Ecole primaire	25	1
	Ecole maternelle		0
	Stade	62	0
LAGEON	Parkings proche église	25	0
	Mairie	35	1
GOURGE	salle des fêtes, mairie	30	1
	Parking derrière église, école, parking restaurant, école garderie,	30	0
AUBIGNY	Bourg	30	
PRESSIGNY	Bourg	28	1
VIENNAY	Mairie	70	1
	Eglise / ecole		0

	Parking boulangerie		1
	Parking autre commerce		1
	Salle des fêtes	175	2
	Parking stade	60	1
CHATILLON-SUR-THOUET	Mairie – Parc - Eglise	110	1
	Ecoles MPT	50	0
	Aire covoiturage	35	1
	Parking commerces	60	5
	Salle des fêtes	150	2
	Parking salle de sport	30	1
ADILLY	Eglise	20	0
	Salle communale - Mairie	100	2
LA PEYRATTE	Commerce Proxi / Pharmacie (privé)	12	0
	Bibliothèque		1
	Place école salle des fêtes	50	2
	Mairie	15	1
	Parking maison de santé et dans la rue	15	1
	Stade	30	2
LHOUMOIS	Mairie		1
	Place de l'église, cimetière	30	1
OROUX	Etablissement privé	12	0
	Proche église	5	1
THENEZAY	Salle omnisport	50	2
	Espace enfance / ecole	30	1
	cimetière	30	0
	Place mairie et commerce	60	2
	Supermarché		1
	Collège / Ecole / Salle rondier	20	0
	EHPAD		1
DOUX	Eglise / Salle des fêtes	66	1
	Mairie	12	1
LA FERRIERE EN PARTHENAY	Mairie / Ecoles	25	1
	Place des Marronniers	12	1
	Place de l'église / salle des fêtes	50	1
	Stade	85	1
SAURAI	Salle des fêtes	45	1
	Place lotissement		1
LA CHAPELLE BERTRAND	Mairie / salle des fêtes	90	1
ALLONNE	Place de l'église / Restaurant	60	1
	Place de l'église a l'arrière		1
	Mairie salle des fêtes		1
	Parking école	15	1
LE RETAIL	Mairie	74	1
	Le Logis	80	
SECONDIGNY	Parking privé infirmière		1
	Salle du foyer	150	1
	Mairie		1
	Super U		2

	Cimetière / Stade	60	1
	Place accès commerces pharmacie		1
	Halte garderie		1
	Crédit Agricole		1
	Ecole Sainte Marie		1
	Eglise et commerce	105	1
	Parking Salle Allauna	400	3
	Salle Allauna		2
	Restaurant du Lac	40	1
	Parking face boulangerie		1
	Ecole de la Charmille	8	1
	Collège	30	1
	Antenne communautaire	20	0
	Salle de Sport	40	2
REFFANNES	Mairie/ Salle des fêtes	40	1
	Ecole		1
VAUSSEROUX	Stade / Salle	50	2
	Eglise / mairie	82	1
VAUTEBIS	Eglise / Mairie	55	
LES CHATELIERS - CHANTECORPS	Cimetière		1
	Mairie	27	1
	Salle des fêtes / cantine	30	1
	Ecole		1
LES CHATELIERS - COUTIERES	CPIE	17	0
	Mairie	20	0
	IFFCAM		2
MENIGOUTE	Mairie / salle des fêtes		1
	Spar	105	1
	Maison de santé		1
	Collège	15	1
	Ecole primaire		1
	Maison de l'enfance		0
	Banque		1
	La Poste		0
	Antenne communautaire	50	1
	Bois Pouvreau		1
	Pharmacie / Coiffeur		1
FOMPERRON	Ecole	18	1
	Salle des fêtes	40	1
	Cimetière		1
	Restaurant	22	1
	Mairie		1
SAINT GERMIER	Place	30	1
	Mairie / Salle des fêtes	5	1
	Etang	27	0
LES FORGES	Golf		1
	Mairie / salle des fêtes	30	1
	Centre socio culturel		0
VASLES	Stade		0

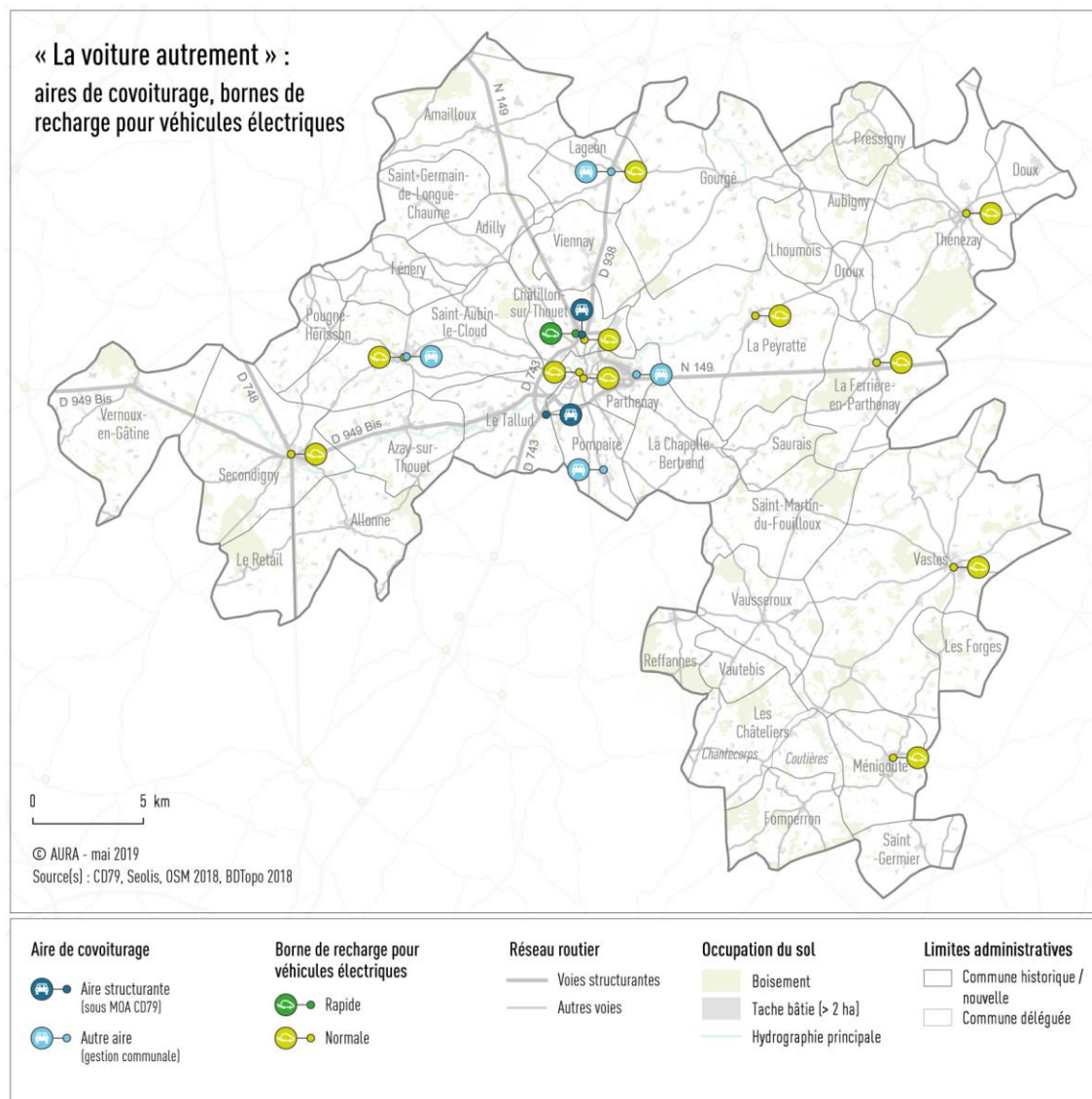
	Mouton village	200	2
	Commerces / bibliothèque		1
	Ecole		
	Place de la mairie	60	2
	Petite place accès bar et fleuriste		1
SAINT MARTIN DU FOUILLOUX	Mairie		1
	Salle des fêtes	50	1
	Ecole – 100	25	0
POMPAIRE	Restaurant Eldorado		1
	Ecole	27	1
	Mairie	30	0
	Salle petite école		1
	Maison du patrimoine		1
	Eglise	32	1
	Salle des fêtes	100	1
	Bibliothèque		2
LA MALADRERIE POMPAIRE	Pharmacie		1
	Restaurant la clé des champs et magasin usine		1
	Village retraite	20	2
	Village tertiaire	130	
	Intermarché	320	2
LE TALLUD	Ecole/Mairie	80	1
	Parking commerce		1
	Maison des associations	40	1
	Salle des fêtes	100	3
	Salle omnisport, parc de loisirs		0
	Camping Bois Vert		
AZAY SUR THOUET	Boulangerie		1
	Bibliothèque		1
	Ecole / Salle des fêtes / Stade	162	2
	Mairie	30	2
	Place centrale, église	50	0
PARTHENAY	Centre aquatique	80	
	Lycée professionnel	61	
	Hyper U et places publiques	508	
	Saint-Paul	10	
	Collèges	88	
	Place du drapeau	1300	
	Quartier de la Gare - Quinet	119	
	Av A Briand	230	
	Centre commercial – Loges	1847	
	Ecole - MTL	92	
	Lidl	120	

Les stationnements considérés sont mutualisables ; il est également désormais possible de recharger les véhicules électriques sur les places et parkings suivants :

- Secondigny : Mairie
- Saint-Aubin-le-Cloud : place de l'église
- Saint-Germain-de-Longue-Chaume : salle des fêtes – mairie

- Lageon : mairie
- Thénézay : rue du Général de Gaulle
- La Ferrière-en-Parthenay : place de l'église
- La Peyratte : place des Marronniers
- Vasles : mairie
- Ménigoute : mairie
- Châtillon-sur-Thouet : SIEDS-SEOLIS, boulangerie La Carte
- Parthenay : mairie, place du Drapeau, Hyper U, E.Leclerc, Centrakor, Lidl.

La voiture autrement



Deux aires de covoiturage structurantes sont gérées par le Conseil Départemental des Deux-Sèvres en entrée/sortie nord et sud de Parthenay :

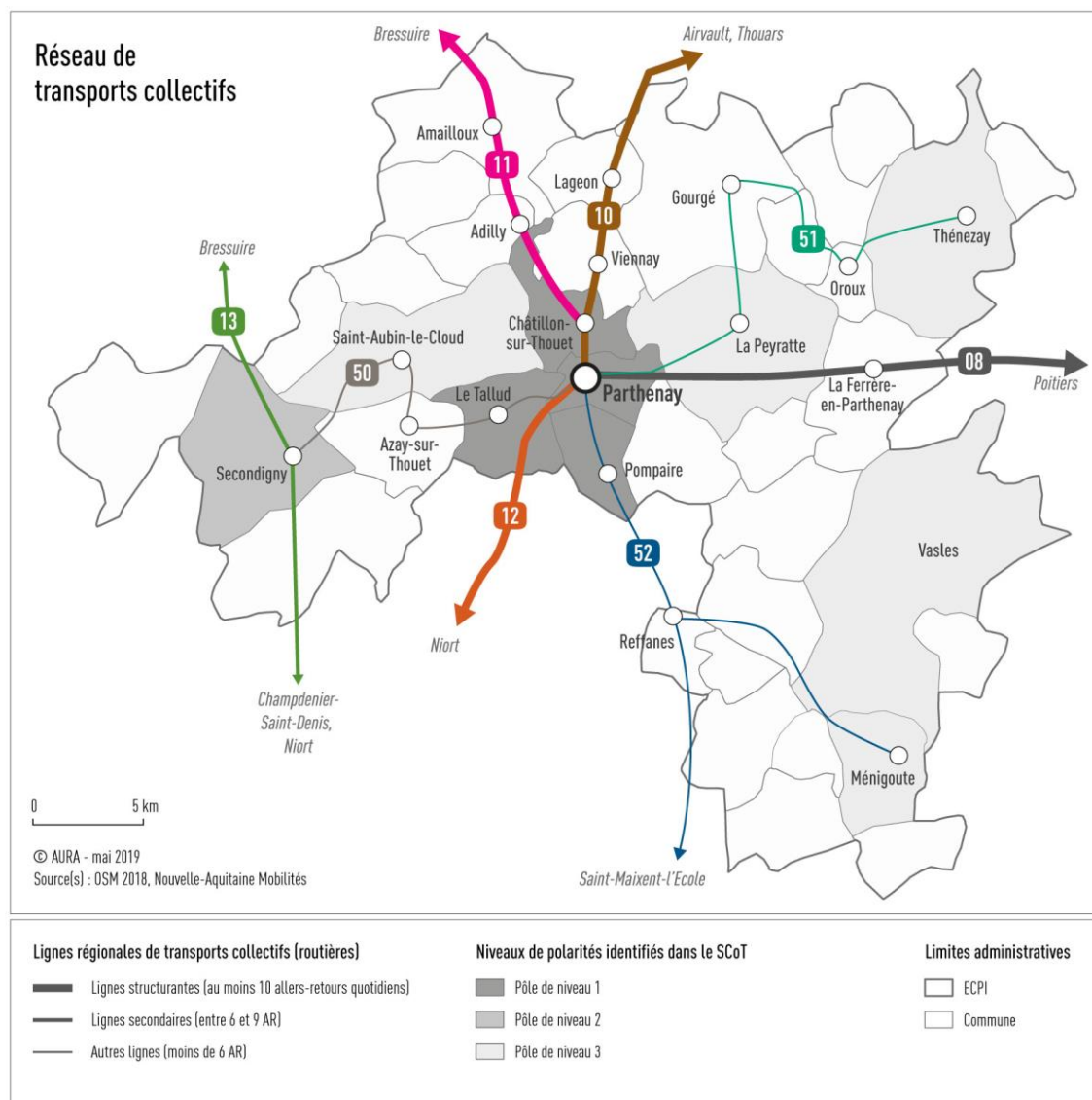
- l'aire de Châtillon-sur-Thouet au giratoire des N149/D743) qui compte 32 places,
- et l'aire du giratoire Le Rézard qui propose 15 places.

Le Département ne prévoit pas de nouvelle aire à ce jour.

Il existe par ailleurs 4 aires communales autour de Parthenay (à l'entrée Est, à Pompaire, Lageon et St-Aubin-le-Cloud).

12 bornes de recharge pour véhicule électrique sont en service depuis 2014. Ce maillage est assuré par Seolis (Syndicat d'énergie).

Les modes alternatifs (transports collectifs, modes doux)



L'offre interurbaine est désormais assurée par la région Nouvelle-Aquitaine : cette évolution des compétences pourrait aboutir à une réorganisation du réseau. Celle-ci se compose actuellement de 4 lignes structurantes en radial autour de Parthenay : plus de 10 courses (allers + retours) depuis/vers Niort, Poitiers, Bressuire et Thouars. Par ailleurs, l'offre privée Flixbus permet de rejoindre Nantes (1 aller/retour par jour). 3 lignes complètent l'offre de manière plus limitée, reliant Parthenay avec les autres pôles de la CCPG à l'exception de Vasles : Secondigny, Thénédaz, Ménigoute.

Depuis le 2 janvier 2025, le Pybus couvre largement la Ville de Parthenay, de l'hôpital à GâtinéO, en passant par le quartier Saint-Paul, la Mara, la Cité Leclerc ou la zone des Loges..

De nombreux itinéraires touristiques traversent la CCPG : la Vélo Francette, le Thouet à vélo, la Voie Verte Parthenay-Bressuire... (pour plus de détails, voir la partie sur le tourisme « De nombreux itinéraires de randonnées »)

Par contre, il y a peu d'aménagements utilitaires (pour les déplacements du quotidien). Ils se concentrent sur Parthenay :

- 2 580 ml de pistes cyclables
- 1 330 ml de voies cyclables matérialisées par un marquage au sol
- 925 ml de zones de rencontre / double sens cyclable sur l'ensemble des rues du centre-ville historique de Parthenay

Le potentiel de développement de l'utilisation des modes doux de déplacement reste assez largement sous-valorisé à l'heure actuelle. Bien que les distances moyennes parcourues quotidiennement puissent être un frein au développement des modes doux, un réel potentiel existe notamment à l'échelle du pôle urbain principal de Parthenay, qui concentre un nombre conséquent d'habitants et d'emplois dans un périmètre relativement proche et accessible en vélo.



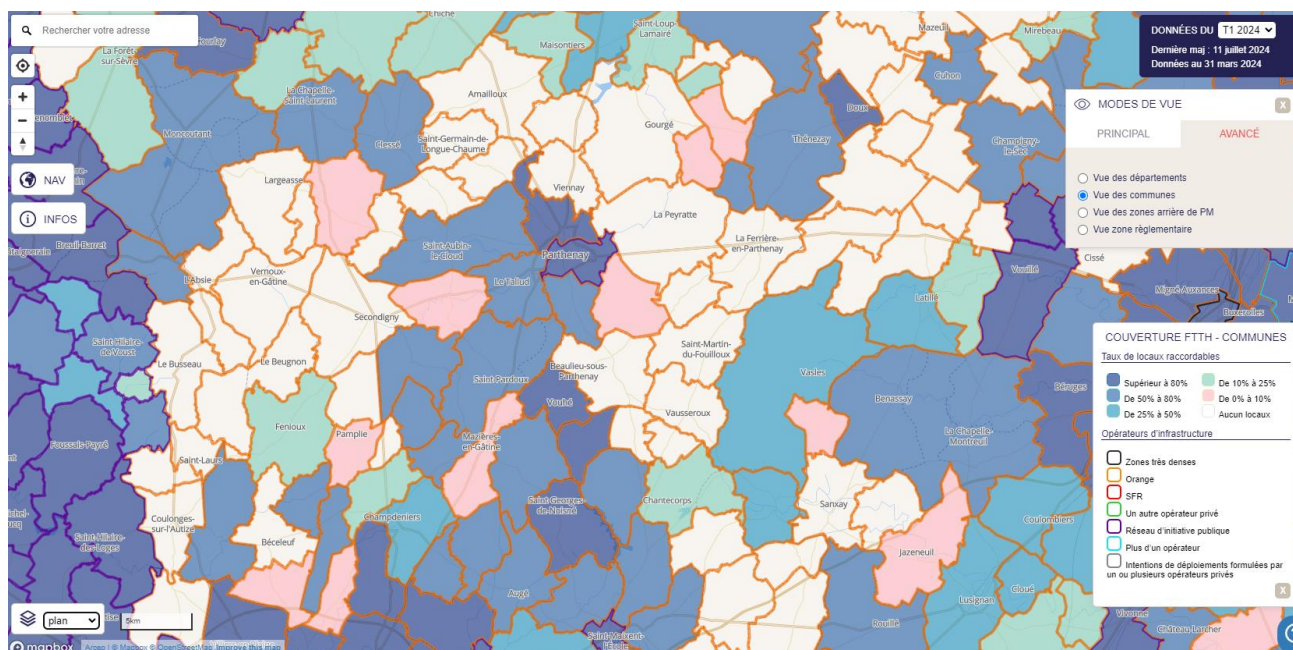
On recense par ailleurs 339 stationnements vélos réparties de la manière suivante (une aire peut regrouper plusieurs places) :

Communes	Nombre de places de stationnement	Nombre d'aires de stationnement
Adilly	0	0
Allonne	0	0
Amailloux	6	2
Aubigny	0	0
Azay-sur-Thouet	8	1
Châtillon-sur-Thouet	0	0
Doux	0	0
Fénery	0	0
Fomperron	0	0
Gourgé	6	1
La Chapelle-Bertrand	3	1
La Ferrière-en-Parthenay	2	1
Lageon	0	0
La Peyratte	6	1
Le Retail	0	0
Les Châteliers	0	0
Les Forges	3	1
Le Tallud	20	1
Lhoumois	5	1
Ménigoute	5	1
Parthenay	180	22
Pompaire	18	2
Pougne-Hérisson	0	0
Pressigny	3	1
Oroux	0	0
Reffannes	4	1
Saint-Aubin-le-Cloud	30	4
Saint-Germain-de-Longue-Chaun	0	0
Saint-Germier	5	1
Saint-Martin-du-Fouilloux	0	0
Saurais	0	0
Secondigny	0	0
Thénezay	15	2
Vasles	8	1
Vausseroux	12	2
Vautebis	0	0
Vernoux-en-Gâtine	0	0
Viennay	0	0
Total	339	47

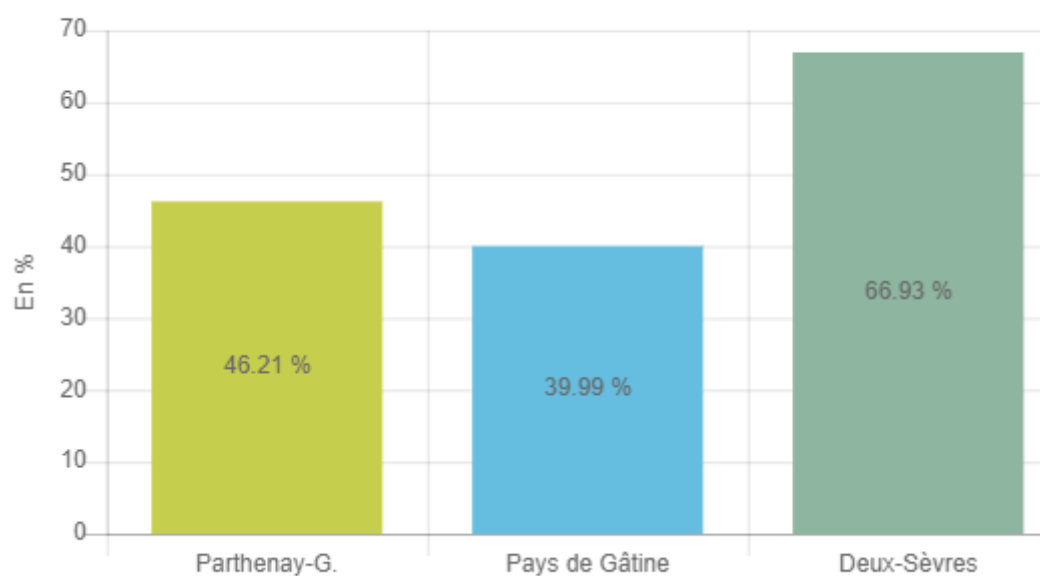
Source : CCPG, 2019

L'offre numérique et mobile 5G

L'offre Très Haut Débit Câble ou fibre de 100 M et plus se déploie sur le territoire. Comme le montre un extrait cartographique de l'Arcep.



LOCAUX RACCORDABLES AUX RÉSEAUX EN FIBRE OPTIQUE ?



Source : Arcep, 4ème trimestre 2023

Le territoire est fortement impliqué en matière d'accessibilité du numérique : il s'est vu attribué 5@, la plus haute distinction du label ville internet. Cette reconnaissance permet de rappeler l'implication de Parthenay-Gâtine pour permettre à la population de son territoire de bénéficier des avantages du numérique, grâce notamment :

- à l'extension de la carte vie quotidienne,
- aux espaces publics numériques,
- au FabLab,
- au portail communautaire,
- à l'intranet,
- à la gestion électronique des documents,

- à la sensibilisation et à la formation des agents aux outils numériques de la collectivité.

L'aménagement numérique du territoire bénéficie d'une implication accrue des pouvoirs publics. Cette stratégie se décline à l'échelle régionale et départementale via la réalisation de documents stratégiques et opérationnels : le « SCORAN » (Stratégies de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique) et le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) Nouvelle-Aquitaine.

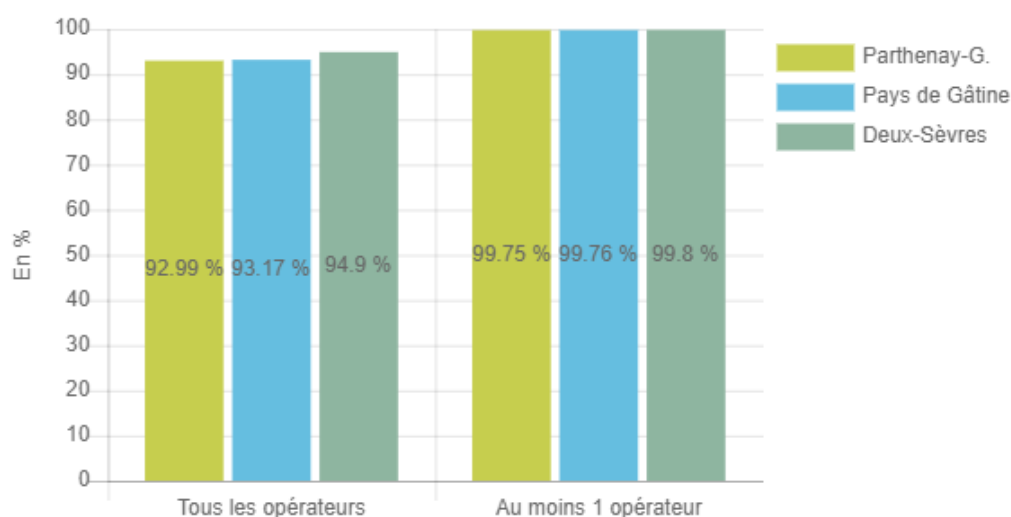
Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) des Deux-Sèvres, approuvé en juillet 2012, fixe la stratégie pour la montée en débit et le développement du très haut débit sur le territoire et définit les éléments de gouvernance. C'est un document à vocation opérationnelle, institué par la loi relative à la lutte contre la fracture numérique.

Le Haut Débit pour Tous dans le cadre du SDTAN se traduit par :

- la montée en débit dans les « zones non-denses » (répartiteurs), notamment à Secondigny,
- le déploiement de la fibre optique (Fth) à Parthenay (2020-21), puis à l'ensemble du territoire,
- la priorité donnée aux sites stratégiques : collège, lycée et ZAE structurantes notamment.

Selon l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes), le territoire est couvert en quasi-totalité (92,9%) par la 4G (internet et Mobile) en considérant tous les opérateurs : Orange, Bouygues, SFR et Free.

TAUX DE COUVERTURE 4G (INTERNET MOBILE) ?



Source : Arcep, 4ème trimestre 2023

Des disparités territoriales en fonction des opérateurs sont cependant à souligner : seul 75 % du territoire est couvert par tous les opérateurs. De petites zones blanches résiduelles (aucune desserte) persistent sur les communes de Pressigny et d'Aubigny au Nord, Le Rétail au Sud et Vernoux-en-Gâtine à l'Ouest du territoire.

Dans le détail par opérateur, les points suivants sont à souligner :

- Bouygues : des problématiques de desserte aux franges du territoire à Pressigny, Aubigny, au sud de Thénézay, sur la frange Sud de Vausseroux à Fomperron et à l'Ouest sur le Rétail, Vernoux en Gâtine et une petite partie de Secondigny ;
- Free : une grande partie Sud et une grande partie Ouest du territoire non desservie : de St Martin du Fouilloux à Fomperron (y.compris une grande partie de Vasles et Ménigoute) et de Azay sur Thouet à Vernoux en Gâtine comprenant une bonne partie de la commune de Secondigny ;
- Orange : très bonne desserte, c'est l'opérateur qui couvre la plus grande partie du territoire. Quelques zones blanches au Rétail, à Pressigny, Aubigny et Gourgé et au Sud de Vernoux en Gâtine ;
- SFR : d'importantes zones blanches au Sud, de Vausseroux à Fomperron (comprenant une partie centrale et Sud de Vasles) et 2 zones blanches importantes au Sud de Thénézay et sur Aubigny et Pressigny. Enfin, des manques sur les communes du Rétail, au Sud de Secondigny et au cœur de Vernoux en Gâtine.

ENJEUX

- *L'accessibilité du territoire par tous les modes de transport (désenclavement)*
- *La mobilité inclusive et sociale pour faciliter l'accès à l'emploi des publics fragiles*
- *Le développement des modes de transport alternatifs à la voiture*
- *La prise en compte de la desserte numérique du territoire dans les projets d'aménagement*
- *Complément du maillage pour couvrir l'ensemble de la communauté de communes en 4G*

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Rappel contexte réglementaire et législatif

L'article L151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation du PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Ce document présente donc l'analyse de la consommation d'espaces NAF selon les données disponibles à date d'arrêt du PLUi, elle propose également une analyse sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience. En effet, **l'article 192 de la loi Climat et Résilience fixe une trajectoire nationale de sobriété foncière en deux étapes à l'échelle nationale :**

- D'ici 2031 : diminution d'environ 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers par rapport au bilan des 10 dernières années (2011-2021).
- D'ici 2050 : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

Cette trajectoire nationale doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme, notamment par **le SRADDET Nouvelle Aquitaine, dont la modification est en cours et devra être validée avant le 22 novembre 2024**. Cette territorialisation doit permettre de **réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur la période 2021-2031** et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier. La trajectoire du SRADDET envisagée est la suivante :

- moins 54,5 % de réduction de la consommation d'espaces entre 2021-2031 et 2011-2021
- moins 30 % de réduction du rythme d'artificialisation des sols pour 2031-2041 par rapport à la décennie précédente
- moins 30 % de réduction du rythme d'artificialisation des sols pour 2041-2051 par rapport à la décennie précédente

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine distingue les cinq profils de territoire à l'échelle régionale. La CC Parthenay Gâtine est ainsi identifiée en tant que « **secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois** », et se voit ainsi assigné un **objectif de - 48,5% pour la période 2021-2031**.

Il est bien précisé, dans le respect des codes de l'urbanisme et de l'environnement que la Région considère que **ces objectifs chiffrés ne constituent pas des « droits à consommer »** du foncier, puisque dans une logique d'évitement, de réduction voire de compensation des atteintes aux espaces naturels, agricoles et forestiers, la nécessité de consommer/artificialiser des espaces doit être motivée, et notamment au regard du projet de territoire.

Les Méthodes et bases de données

La CCPG a considéré deux bases de données pour calculer la consommation d'espaces NAF passée :

- **les fichiers** fonciers actualisés chaque année à partir des données de taxation issue de l'outil MAJIC de la DGFIP. Les Fichiers fonciers sont exploités par le CEREMA et visualisables via le portail de l'artificialisation des sols. Cette base contient des données d'occupation des sols, la comparaison des différents millésimes permet d'évaluer l'occupation des sols et donc la consommation d'espaces NAF.
- la donnée **NAFU (mutation des espaces Naturels ; Agricoles, Forestiers et Urbains)**. Il s'agit d'une donnée d'occupation du sol (OCS) produite par photo-interprétation à l'échelle régionale. Chaque espace est classifié en quatre types d'espaces : Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains. Les changements d'occupation des sols permettent de quantifier la consommation d'espace NAF c'est-à-dire la mutation d'un espace initialement naturel, agricole ou forestier en espace urbanisé. La donnée NAUFU est disponible selon les millésimes 2007, 2014 et 2020

Il a été choisi de baser l'analyse de la consommation d'espaces sur les données NAFU au regard de la mise à disposition d'un observatoire local basé sur une donnée OCS, homogène à l'échelle régionale et qui permettra dans le temps de suivre la consommation et l'artificialisation des espaces. Cette donnée permet d'obtenir d'une nomenclature plus fine que les fichiers fonciers, la donnée est géolocalisée contrairement aux fichiers fonciers et permet également de calculer une consommation d'espace nette.

Au sein de la base NAFU, les espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés sont détaillés dans une nomenclature simplifiée comprenant 16 postes. Cette nomenclature en 16 postes permet de disposer d'une vision précise : emprises commerciales, industrielles, sièges d'exploitation agricoles, prairies, cultures annuelles, vignes et vergers, etc. **Cette nomenclature a été simplifiée en quatre postes dans la présente analyse** : Habitat, Economie, Equipement, Espace en transition (décharge, dépôt, chantier).

Une analyse de la consommation d'espaces NAF par strate de l'armature territoriale

Le projet de l'intercommunalité vise de réduire la consommation d'espace NAF en restructurant le développement notamment autour des pôles de son armature territoriale et en priorisant le développement dans les espaces déjà bâtis. C'est pourquoi l'analyse n'est pas présentée à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité mais de l'armature territoriale afin d'apprécier à l'avenir les effets de la mise en œuvre de l'armature territoriale et donc l'atteinte des objectifs du projet intercommunal.

Quelques éléments de définition et de principe

L'observation de la consommation d'espace, sur la base NAFU, correspond **au changement d'usage des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour les usages d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de décharge/dépôt, de chantier, d'espace vert ou de plan d'eau artificiel, ces espaces sont considérés comme consommés dès lors qu'ils entraînent une extension des espaces urbanisés. L'observation porte donc autant sur l'usage que sur la couverture du sol.** Le transfert d'espaces dont les usages étaient d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de carrière, de décharge/dépôt, de chantier, d'espace vert ou de plan d'eau artificiel vers des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) permet d'apprécier **la désartificialisation voire la renaturation.**

En somme, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est la résultante des mutations de l'occupation des sols en prenant en compte leur nature initiale et leur nature nouvelle effective. Le ratio entre consommation d'espace et renaturation permet de différencier la **consommation d'espaces NAF brute** de la **consommation d'espaces NAF nette.**

A noter que les carrières sont exclues de la comptabilisation de la consommation d'espaces NAF passée en raison d'une part de la Loi Climat et Résilience et ses décrets d'application qui considèrent que les carrières n'artificialisent pas les sols, en raison de leur réversibilité, d'autre part du principe de sincérité entre la consommation d'espace passée et celle projetée par le PLUi.

Les chiffres clés de la consommation d'espaces NAF

Sur la base des données NAFU il est possible d'en déduire la consommation d'espaces NAF pour les périodes 2011-2021, dans le respect de la Loi Climat et Résilience et 2013-2023 soit 10 ans avant la date d'arrêt dans le respect du code de l'urbanisme.

Chiffres de la consommation d'espace **brute** :

- **2011-2021** : 203 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 20,3 ha/an
- **2013-2023** : 77,1 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 7,7 ha/an

Chiffres de la consommation d'espace **nette** :

- **2011-2021** : 192 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 19,2 ha/an
- **2013-2023** : 74,8 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 7,4 ha/an

La consommation d'espace a donc connu un ralentissement sur la deuxième période en cohérence avec les dynamiques territoriales observées à l'échelle intercommunale et aussi régionale (baisse de la production de logements, etc.). Au regard des objectifs du PADD ainsi que du souhait d'inscrire le PLUi dans la trajectoire ZAN, l'analyse ci-dessous expose les principaux enseignements sur la période 2011-2021.

Entre 2011 et 2021, sur les 192 hectares d'espaces urbanisés consommés (consommation nette) provenaient en grande majorité d'espaces agricoles (87 %), de manière moindre des espaces naturels (8%) et des espaces forestiers (5%). En effet, **le développe urbain s'est réalisé en extension urbaine des agglomérations, bourgs et villages**, prenant place sur des espaces initialement agricoles. La tâche urbaine s'est progressivement étendue au détriment des espaces NAF, cette urbanisation en extension progresse depuis plus de 50 ans comme le démontre la comparaison de photo-aériennes ci-dessous.

Les franges agricoles, naturelles et forestières sont donc soumises depuis plusieurs décennies à la pression de l'urbanisation en raison d'un modèle d'aménagement qui privilégie l'extension urbaine au renouvellement urbain c'est-à-dire au développement sur des espaces urbanisés et artificialisés.



Les principaux déterminants de la consommation d'espaces NAF

Le développement de l'habitat est le principal moteur de la consommation d'espaces NAF, en représentant plus de la moitié de la consommation totale à l'échelle de l'intercommunalité (54 %) soit 103 ha. **Le développement économique est le deuxième moteur de la consommation d'espaces NAF avec 41 ha d'espaces NAF consommés (22%).**

La consommation d'espaces NAF par strate de l'armature territoriale

Répartition par pôle de la consommation d'espace NAF observée sur 10 ans

Pôle	Conso ENAF totale (Ha)	Part
Communes rurales	38,4	20%
Mini-pôles d'équilibre	50,3	26%
Pôles de proximité	20,1	10%
Pôle relai	14,3	7%
Pôle urbain principal	68,6	36%
Total général	192	100%

Répartition par pôle et par vocation de la consommation d'espace NAF observée sur 10 ans

	Habitat (ha)	Economie(ha)	Equipement(ha)	Espace en transition(ha)
Communes rurales	26,1	2,4	6,3	3,7
Mini-pôles d'équilibre	23,3	2,9	0,0	24,2

Pôles de proximité	16,1	1,4	1,6	1,1
Pôle relai	7,3	5,9	1,1	0,0
Pôle urbain principal	30,6	29,2	8,2	0,7
TOTAL	103,3	41,8	17,3	29,6

	Habitat	Economie	Equipement	Espace en transition
Communes rurales	25%	6%	37%	12%
Mini-pôles d'équilibre	23%	7%	0%	82%
Pôles de proximité	16%	3%	9%	4%
Pôle relai	7%	14%	7%	0%
Pôle urbain principal	30%	70%	48%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

L'habitat est le principal moteur de consommation d'espaces NAF quel que soit le niveau de strate de l'armature territoriale, avec une nuance significative pour le pôle urbain principal qui consomme autant d'espaces NAF pour le développement résidentiel/mixte que pour le développement économique.

Ainsi, à l'échelle intercommunale la part de l'habitat dans la consommation d'espaces NAF totale varie de manière plus ou moins importante en fonction de la capacité des communes à avoir réalisé sur cette période d'autres projets que des projets résidentiels, c'est le cas du pôle urbain principal et de Secondigny qui concentrent les principaux équipements et services ainsi que les principales zones d'activités économiques de l'intercommunalité.

La production de logements neufs en extension des espaces urbanisés formés par les agglomérations, les villages et les hameaux explique donc cette consommation d'espaces NAF. Le pôle urbain principal et le pôle relai de Secondigny concentrent 43% de la consommation d'espaces NAF totale observée et plus de 84% lorsqu'il s'agit de la consommation d'espaces NAF induite par le développement économique. Ce constat confirme le rôle majeur de ces deux polarités, motrices du développement intercommunal. Le développement économique se réalise dans les autres strates de l'armature territoriale soit au sein des zones d'activités de proximité, soit en campagne par le développement d'entreprises industrielles ou artisanales isolées.

L'observation de la consommation totale par destination en fonction des strates de l'armature territoriale, sur 2011-2021, montre également **une dispersion du développement de l'habitat issue d'une dilation urbaine du pôle urbain principal**. En effet, les communes de seconde couronne dont des mini-pôles d'équilibre se démarquent par leur consommation d'espaces NAF pour l'habitat (23,27 ha consommés pour l'habitat). En comparaison, **les pôles de proximité connaissent un plus faible développement résidentiel témoignant ainsi d'une plus faible attractivité**.

Les pratiques d'aménagement

La consommation d'espaces NAF à vocation d'habitat est engendrée par la construction d'habitats individuels de type pavillonnaire, globalement des opérations de faible densité (inférieur à 10log/ha). Cette pratique d'aménagement, au-delà d'engendrer de la consommation d'espaces NAF, participe à la standardisation de l'habitat sur le territoire aussi bien en termes de

typologie de logement que de morphologie urbaine. **A noter que quelques opérations d'habitat plus denses notamment dans le pôle urbain principal se sont réalisées (habitant individuel groupé et mitoyen)**

Type d'opération	Superficie	Nombre d'habitations	Densité brute moyenne
1/ Parthenay (pôle urbain principal) : lotissement de type habitat individuel ou groupé	1,88 ha	25	13 logements/ha
2/ Secondigny (pôle relai) : tissu urbain individuel	1,45 ha	15	10 logements/ha
3/ Saint-Aubin-le-Cloud (pôle de proximité) : lotissement de type habitat individuel	2,73 ha	26	10 logements/ha
4/ Amailloux (mini-pôle d'équilibre) : Lotissement de type habitat individuel	1,53 ha	12	8 logements/ha
5/ Gourgé (mini-pôle d'équilibre) : opération individuelle diffuse	0,48 ha	3	6 logements/ha
6/ Adilly (commune rurale) : opération individuelle diffuse	1,3 ha	4	3 logements/ha

Consommation à destination d'activités économiques

Le développement économique se réalise par extension de zones d'activités économiques. **Les emprises foncières occupés par les entreprises sont significatives en raison notamment du tissu économique productif : grande industrie, entrepôt, artisanat d'envergure, etc.** Par exemple, l'extension de la zone d'activité à Châtillon-sur-Thouet (pôle urbain principal) s'illustre par des espaces majoritairement imperméabilisés, avec des emprises bâties peu denses (ratio construction bâtie sur l'assiette foncière totale du projet). Par ailleurs, des délaissés non bâties et enherbés sont présents et semblent constituer des réserves foncières permettant l'extension des entreprises sur leur site d'exploitation. Ainsi, 10,6 ha ont ainsi été consommés.

L'extension de la zone d'activité à Secondigny (commune relai) semble permettre d'étendre les constructions existantes et d'accroître les capacités de stockage des entreprises, (7,99 ha consommés). La majorité du site est imperméabilisé.

Evolution à noter et observer lors de l'analyse de la consommation d'espace NAF : l'accroissement surfacique des espaces verts et/ou plans d'eau artificiels

Consommation à destination d'espaces en transition

L'importante consommation à destination d'espaces en transition (chantiers, dépôt de matériaux, décharges) pour les mini-pôles d'équilibre est principalement concentrée dans la commune

d'Amailloux, plus précisément à usage de dépôts de matériaux. Le reste de la consommation à destination d'espaces en transition est réparti entre les autres communes de la polarité pour de petites zones de stockage/dépôts ou des chantiers.

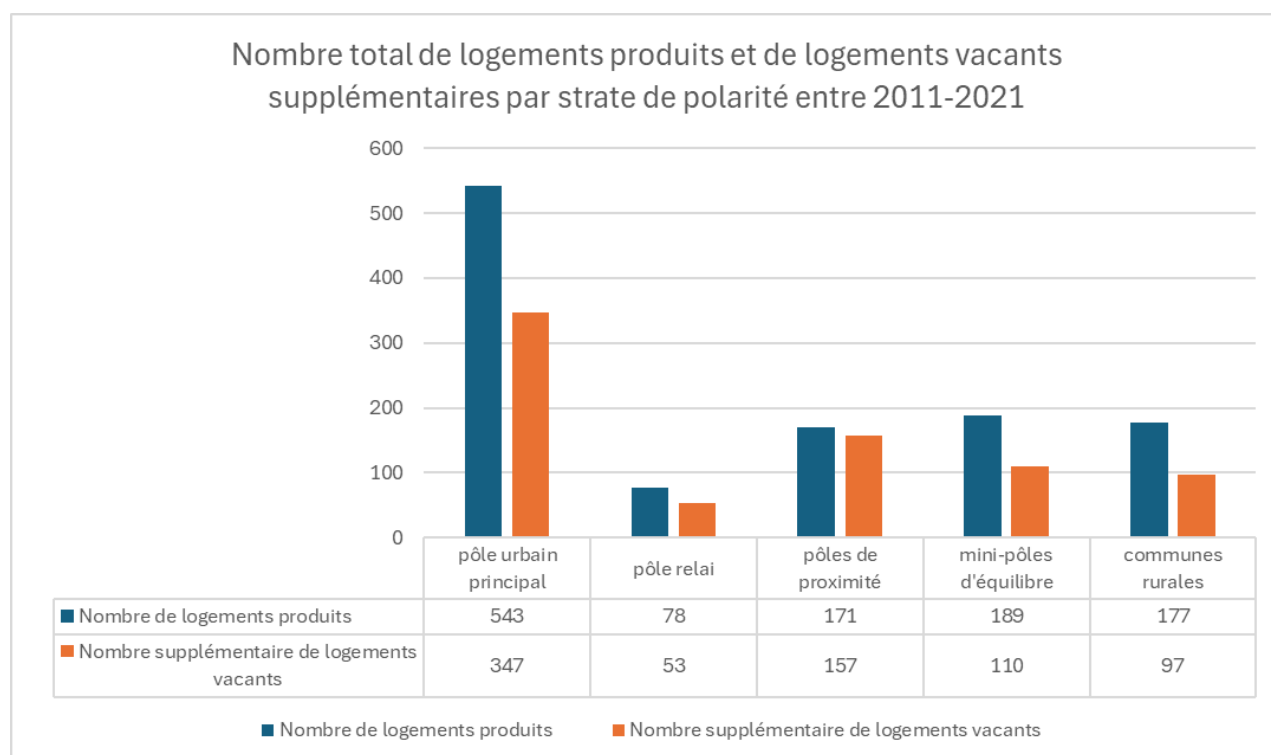
Analyse de l'efficacité du modèle de développement

Le croisement de l'observation de la consommation d'espaces avec les dynamiques démographiques, de l'habitat et économiques permet de mesurer la corrélation entre le développement et ses incidences, et ainsi d'en déduire l'efficacité du modèle d'aménagement.

Si la consommation d'espaces s'est poursuivie sur la décennie 2011-2021, le territoire a connu une dynamique en témoigne les chiffres sur le nombre moyen d'habitants supplémentaires accueillis ou le nombre moyen d'emploi créés.

Plusieurs raisons peuvent expliquer cette non-corrélation entre la poursuite de la consommation d'espaces et la perte d'emploi et d'habitants :

- Pour le développement résidentiel : le territoire a dû produire des logements pour maintenir sa population en raison de la décohérence, du vieillissement de la population et de manière générale la baisse globale de la taille des ménages. Le parc de logements ne répondant pas aux besoins des ménages (plain-pied, passoire thermique, inconfort lié à l'absence de garage, etc.)
- Pour le développement économique : la perte d'emplois ne signifie pas qu'il n'y a pas eu sur la même période la création de nouveaux établissements (entreprise). Ce sont donc ces entreprises créées tout comme les extensions et les déménagements d'entreprises endogènes et l'accueil d'entreprises exogènes qui ont induits de la consommation d'espaces.



Principaux constats

- Le développement de l'habitat est le principal moteur de la consommation d'espaces NAF à l'échelle intercommunale
- Le développement urbain s'est surtout réalisé en extension urbaine des agglomérations, bourgs et villages ;
- Les franges agricoles, naturelles et forestières sont soumises à la pression de l'urbanisation en raison d'un ancien modèle d'aménagement qui a privilégié l'extension urbaine au renouvellement urbain ;
- La consommation d'espaces NAF à vocation d'habitat est engendrée par la construction d'habitats individuels de type pavillonnaire, globalement des opérations de faible densité (inférieur à 10log/ha). A noter que quelques opérations d'habitat plus denses notamment dans le pôle urbain principal se sont réalisées (habitat individuel groupé et mitoyen) ;
- Une dispersion du développement de l'habitat issue de la dilation urbaine du pôle urbain principal ;
- La consommation pour l'activité économique demeure importante pour deux polarités : le pôle urbain principal et le pôle relai de Secondigny, se concentrent dans les zones d'activités économiques. Les emprises foncières occupées par les entreprises sont significatives en raison notamment du tissu économique productif : grande industrie, entrepôt, artisanat d'envergure, etc.
- Une consommation à destination d'espaces en transition (chantiers, dépôt de matériaux, décharges) pour les mini-pôles d'équilibre;

ENJEUX

- *Lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols,*
- *Développement de formes urbaines plus denses et compacts*
- *Optimisation de l'usage des espaces déjà artificialisés qu'il soit bâtis ou non bâtis,*
- *Lutte contre la vacance et la sous-occupation*
- *Rééquilibrage du développement urbain entre les différentes strates de l'armature territoriale*
- *Préservation des espaces agricoles et naturelles en franges des espaces urbanisés*

L'ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Le code de l'urbanisme demande que le rapport de présentation fasse une " *Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4* ". Cette analyse est présentée ci-après.

La méthodologie

Le repérage des potentiels de densification et de mutation s'est effectué au sein des principaux espaces bâtis où une densification est préférable (redynamisation des centres-bourgs, développement urbain qui repose moins sur la dépendance automobile, optimisation des équipements en place...), à savoir la zone agglomérée formée par Parthenay, Châtillon-sur-Thouet et les parties de Pompaire et Le Tallud concernées, les 38 bourgs du territoire et les principaux villages et hameaux. Le travail a également été réalisé au sein des zones d'activités économiques.

Deux types de potentiels (ou de gisements) fonciers ont été repérés dans l'enveloppe urbaine :

- Les éléments non bâtis : espaces libres (« dents creuses »)
- Les éléments bâtis : bâtiments en friche pouvant muter, ensemble de logements vacants
- Les parcelles libres en zones d'activités économiques
- Les friches en zones d'activités économiques

Concernant les gisements fonciers à vocation mixte /résidentielle : le travail s'est déroulé selon les étapes suivantes :

1. Dans un premier temps, ont été repérés les terrains non bâtis d'une superficie > à 200 m². Les logements vacants identifiés par la DGFip en mars 2019 ont également été reportés pour information.
2. Ces données ont ensuite été vérifiées par photographie aérienne et/ou avec un travail de terrain afin d'exclure certains terrains, principalement pour les raisons suivantes :
 - voirie
 - voie ferrée
 - forte pente
 - forme de la parcelle (étroitesse rendant impossible une construction par exemple)
 - accès impossible
 - équipement public (par exemple stade de foot)
 - bassin de rétention des eaux pluviales
 - place
 - aire de stationnement

Dans le même temps, ont été ajoutés les secteurs mutables ne pouvant être repérés par requête SIG (hangar agricole, ancien garage, ensemble de logements vacants...) et les projets résidentiels en cours (mutations ou permis de construire).

3. Puis, les informations suivantes sont venues renseigner chaque potentiel afin de décrire et de qualifier les caractéristiques principales des potentiels fonciers :
 - un identifiant
 - la surface
 - la nature du potentiel : « parcelle isolée », « groupe de parcelles isolées », « parcelles disponibles en lotissement », « cœur d'îlot », « bâtiments pouvant muter »
 - l'environnement urbain du gisement foncier: « habitat », « équipement public », « économie », « mixte »
 - la propriété : « public », « privé », mixte »
 - le nombre de propriétaires : « X »
 - la sensibilité paysagère: « oui », « non »
4. Des plans de repérage des gisements ont été envoyés aux communes en vue de rencontres qui ont permis de confronter l'analyse avec la connaissance de terrains des élus et de prioriser les potentiels, en fonction des capacités de mobilisation des gisements.

Les potentiels ont été classés de la manière suivante :

- en « facilement mobilisables » dans les échéances du PLUi : foncier entièrement viabilisé avec maîtrise par la commune ou propriétaire ayant manifesté sa volonté de construire ou de vendre etc...
- en « moyennement mobilisables » dans les échéances du PLUi : foncier entièrement ou partiellement viabilisé, dont on ne connaît pas la volonté du propriétaire mais qui pourrait potentiellement et sans trop de difficulté être mobilisé...
- en « difficilement mobilisables » : beaucoup de cas peuvent rentrer dans cette catégorie (de l'unité foncière densifiable mais dont on sait que le propriétaire n'est absolument pas vendeur à ce jour, au cœur d'îlot situé en plein centre-bourg présentant une configuration foncière « compliquée » avec une multitude de propriétaires...

Cette dernière catégorie renvoie de fortes incertitudes sur la capacité réelle à les mobiliser dans les échéances du PLUi, notamment pour des raisons de coût, de besoins en ingénierie... Certains sont cependant reconnus par les élus comme étant très stratégiques pour le bourg et/ou le village.

5. Ces potentiels ont été croisés avec les données environnementales et agricoles suivantes afin de mettre en évidence certaines caractéristiques potentiellement contraignantes pour l'urbanisation, voire finalement éliminer certains potentiels :
 - ZNIEFF
 - périmètre de monument historique
 - périmètre de secteur sauvegardé
 - Natura 2000
 - présence de zones humides
 - PPRI du Thouet
 - proximité d'un bâtiment d'élevage classé au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) (< 50m)
 - proximité d'un bâtiment d'élevage qui constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (< 100m)
 - des projets potentiels agricoles (Cf diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture)
6. Enfin, conformément au SCoT du Pays de Gâtine qui oblige une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour tous les gisements fonciers d'une

superficie supérieure à 2 300 m² ou si ce gisement présente un caractère stratégique pour la commune.

Tous ces potentiels fonciers ont été retirés des potentiels mobilisables.

Cette analyse a permis d'éditer des cartes de chaque bourg et village, par exemple pour le bourg de Vasles (page suivante).





Puis une actualisation a été opérée tout au long de l'élaboration jusqu'à arrêt du projet.

Concernant les gisements au sein des zones d'activités économiques : le travail s'est déroulé selon les étapes suivantes :

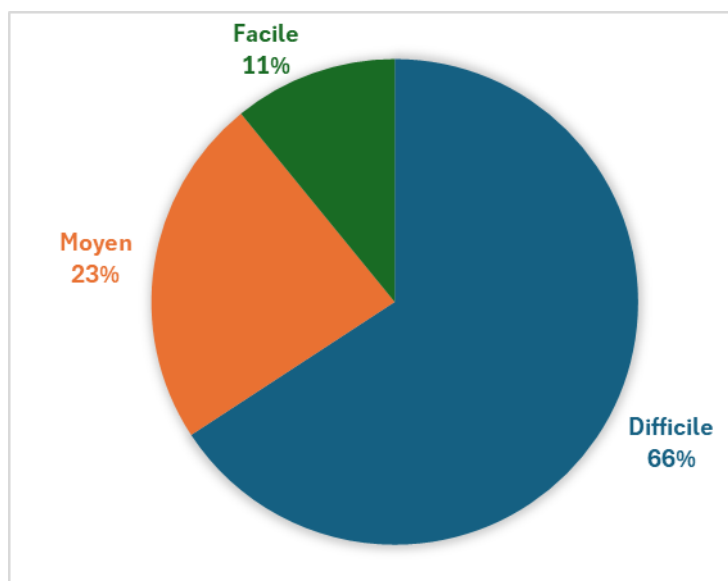
1. Délimitation des zones d'activités économiques existantes afin d'identifier le périmètre d'études
2. Mise en évidence des unités foncières
3. Valorisation des connaissances sur l'occupation : type d'activité, occupant, etc.
4. Repérage et délimitation des gisements

Les principaux résultats

Sur les 630 gisements pré-repérés, **266 gisements fonciers non encadrés ont été retenus**, correspondant à une superficie totale de 35 ha, dont **12 ha en mobilisation facile ou moyenne**. Les deux tiers de la surface de ces gisements fonciers sont identifiés comme difficilement mobilisables.

Ce potentiel foncier diffère de celui inscrit dans le PLH, en raison de l'évolution de ces gisements qui est suivie par la collectivité.

Répartition de la surface des gisements fonciers retenus selon leur degré de mobilisation (%)



© aura – Source : Repérage des potentiels fonciers par la CCPG

Ces 266 gisements fonciers ne sont pas tous mobilisables ni dans le temps du PLH ni même de celui du PLUi. La mise en œuvre opérationnelle est plus ou moins longue et complexe et obéit à deux critères :

1/ la dureté foncière

Cette dureté foncière prend notamment en compte le nombre de propriétaires, le type de gisement (fond de parcelles, cœur d'îlots, friches etc.), les aspects techniques liés au terrain et au bâtiment se trouvant parfois dessus. En effet, Le foncier n'est pas toujours maîtrisé par la collectivité (certains appartenant à la commune, ou à un ou à plusieurs propriétaire(s) privé(s), d'autres portés par l'EPF Nouvelle-Aquitaine...).

2/ la faisabilité opérationnelle

La faisabilité opérationnelle est très différente d'un site à l'autre, avec des contraintes techniques (réseaux, sols etc.), financières (aides publiques, fonds friches, conjoncture économique etc...) et d'études particulières pour définir leur vocation (parfois mixte équipement ou commercial et logement), allongeant la durée du chantier.

Ainsi, il a été appliqué **un coefficient de dureté foncière et une répartition sur deux périodes**, ce qui donne :

Faisabilité opérationnelle Dureté foncière	Nombre de gisements fonciers	Gisements fonciers (en ha)	Coefficient de dureté foncière (%)	Facile 2024-2029	Moyenne 2030-2035	Difficile 2030-2035
Mobilisation facile	28	3,8	100%	3,8		
Mobilisation moyenne	78	8,2	35%		2,9	
Mobilisation difficile	160	23,0	7%			1,6
Total CCPG (ha)	266	35,0		3,8	2,9	1,6

Répartition du potentiel foncier mobilisable par niveau de polarité (en ha) :

Niveau de polarité	2024-2029	2030-2035	2024-2035	
Pôle urbain principal	1,2	0,9	2,1	26%
Pôle relai	0,1	0,2	0,3	4%
Pôles de proximité	0,7	0,9	1,6	19%
Mini-pôles d'équilibre	1,2	0,8	2,0	25%
Autres communes	0,6	1,6	2,2	27%
Total CCPG	3,8	4,5	8,3	100%

Le potentiel foncier non encadré et mobilisable s'élève à 8,3 ha sur la durée du PLUi. 49% des surfaces retenues se localisent dans les polarités de niveau 1 à 3. Cependant, il existe de fortes disparités entre les communes en raison de leurs configurations urbaines et leurs contraintes techniques (10% du total se situe à Chatillon-sur-Thouet, 8% à Amailloux, à Parthenay et à Thénazay...).

A cela s'ajoutent :

- **Les 286 lots à bâtir disponibles dans les lotissements en cours de commercialisation à la fin du 1^{er} semestre 2024.**

Ces lots doivent être mobilisés en priorité, mais la collectivité proposera d'autres produits et formes de logements sur le territoire (en collectif, logement locatif social, habitat seniors...). Un taux d'écoulement théorique de la production de lots à bâtir (à partir des données de l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir sur la période 2016-2021, voir diagnostic page 88) sera appliqué par commune pour étaler la production sur plusieurs périodes, dont celle du PLH.

Ce qui donne :

Niveau de polarité	2024-2029 61%	2030-2035 31%	Post-PLUI 8%	2024-2035
Pôle urbain principal	63	27	6	90
Pôle relai	17	7	0	24
Pôles de proximité	19	15	3	34
Mini-pôles d'équilibre	44	14	5	58
Autres communes	31	25	10	56
Total CCPG	174	88	24	262

Ainsi, il est prévu de commercialiser **262 lots à bâtir sur la période du PLUi.**

- **Les 240 logements vacants potentiellement mobilisables** (voir diagnostic page 59). Depuis, ce volume évolue et il est proposé un **objectif de 80 logements à remettre sur le marché sur la période du PLUi**, réparti comme suit :

Niveau de polarité	2024-2029 PLH	2030-2035	2024-2035 PLUI
Pôle urbain principal	24	12	36
Pôle relai	4	5	9
Pôles de proximité	8	8	16
Mini-pôles d'équilibre	1	3	4
Autres communes	3	12	15
Total CCPG	40	40	80

Ce travail de repérage du potentiel foncier mobilisable va contribuer à la mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier de la CCPG.

Répartition du potentiel foncier mobilisable par niveau de polarité et par commune

Commune	Potentiel foncier mobilisable (ha)	Nombre de lots à bâtir	Nombre de logements vacants
Châtillon-sur-Thouet	0,8	28	1
Parthenay	0,6	4	34
Pompaire	0,5	58	1
Le Tallud	0,2	0	0
Total pôle urbain principal	2,1	90	36
Secondigny	0,3	24	9
Total pôle relai	0,3	24	9
Ménigoute	0,1	0	3
Saint-Aubin-le-Cloud	0,2	34	2
Thénezay	0,7	0	8
Vasles	0,5	0	3
Total pôle de proximité	1,6	34	16
Amailloux	0,6	14	0
Azay-sur-Thouet	0,1	16	1
La Ferrière-en-Parthenay	0,1	8	2
Gourgé	0,5	2	0
La Peyratte	0,3	11	1
Viennay	0,4	7	0
Total mini-pôle d'équilibre	2,0	58	4
Adilly	0,1	0	0
Allonne	0,1	1	2
Aubigny	0,1	0	1
La Chapelle-Bertrand	0,1	0	1
Les Châteliers	0,1	5	1
Doux	0,3	0	1
Fénery	0,0	0	1
Fomperron	0,1	0	0
Les Forges	0,0	0	0
Lageon	0,1	7	1
Lhoumois	0,1	0	0
Oroux	0,1	0	0
Pougne-Hérisson	0,2	0	0
Pressigny	0,0	0	1
Reffannes	0,1	6	1
Le Retail	0,0	0	2
Saint-Germain-de-Longue-Chaume	0,0	12	0
Saint-Germier	0,2	0	0
Saint-Martin-du-Fouilloux	0,1	0	1
Saurais	0,0	4	1
Vausseroux	0,2	8	0
Vautebis	0,1	0	0
Vernoux-en-Gâtine	0,2	13	1
Total commune rurale	2,2	56	15
Total CCPG	8,3	262	80

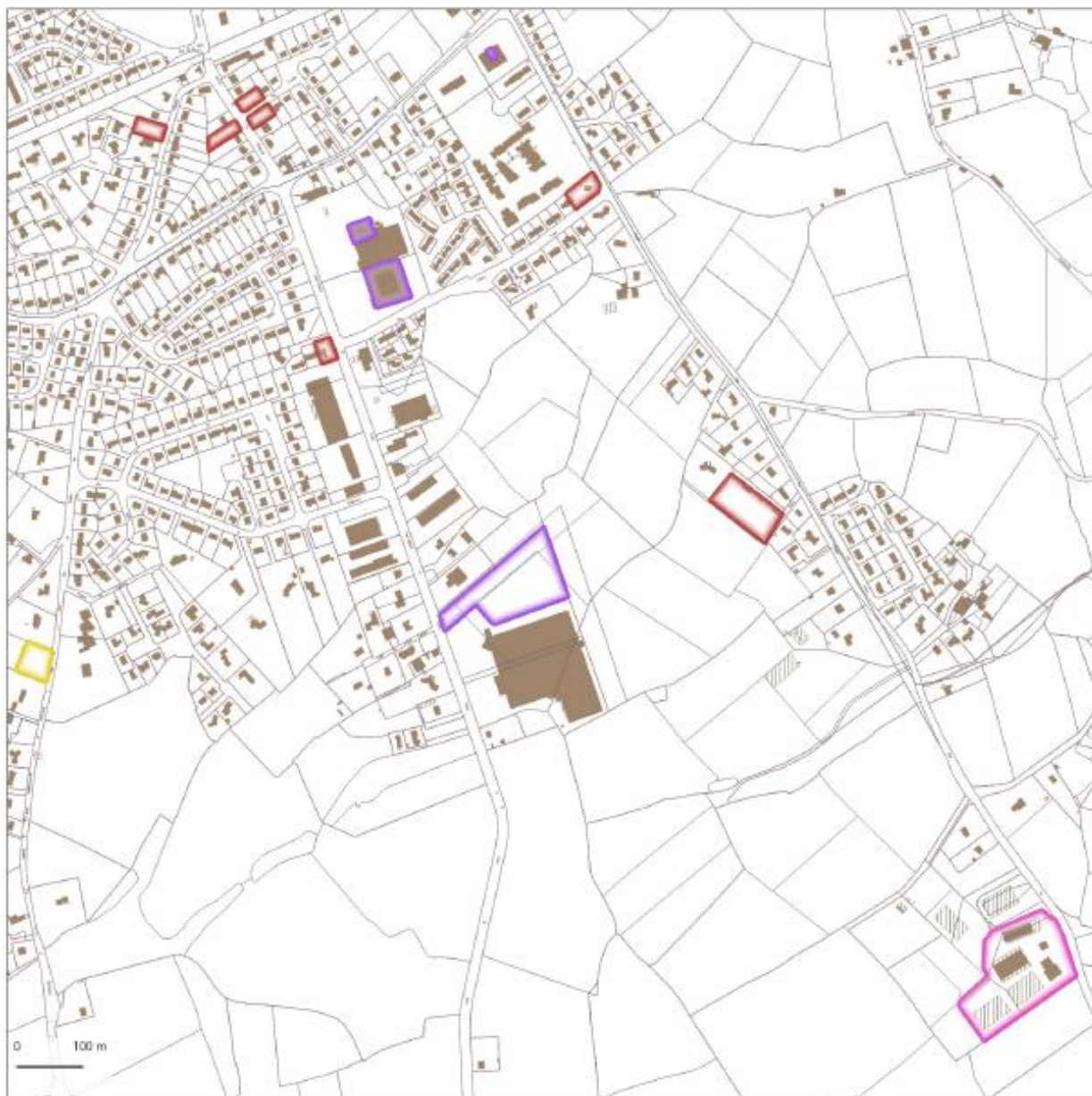
© aura – Source : Repérage des potentiels fonciers par la CCPG

Répartition du potentiel foncier mobilisable au sein des zones d'activités économiques par commune

Code	Nom	Parcelles disponibles	Friches
79071	La Chapelle-Bertrand	0,49	0,00
79080	Châtillon-sur-Thouet	4,90	0,00
79176	Ménigoute	0,43	0,00
79202	Parthenay	4,32	2,27
79208	La Peyratte	2,16	0,00
79213	Pompaire	3,82	2,24
79239	Saint-Aubin-le-Cloud	1,49	0,00
79322	Le Tallud	0,00	1,26
79326	Thénezay	0,13	0,00
79340	Vausseroux	0,00	0,21
CCPG		17,74	5,98

© aura – Source : Repérage des potentiels fonciers par la CCPG

POMPAIRE 2



Gisement foncier à vocation habitat

- Facilement mobilisable
- Moyennement mobilisable
- Difficilement mobilisable
- Lotissement en cours de commercialisation

Gisement foncier à vocation économique

- Parcelle disponible
- Friche

Cadastr

- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelle
- Unité foncière

- Limite de la commune
- Limite de la commune déléguée
- Limite de Parthenay-Gâtine

©Aura - Septembre 2024
Sources : fichiers fonciers 2023 CEREMA,
cadastre etalab 01/07/2024, CCPG

ENJEUX

- *La définition des objectifs de densification dans l'enveloppe urbaine et leur déclinaison à l'échelle des territoires de proximité et des communes*
- *La définition de la stratégie urbaine (le projet communal) pour les bourgs et les principaux villages (densification/extension)*
- *La définition d'une stratégie foncière pour les communes et la communauté de communes*
- *La cohérence des aménagements en cas d'opérations concernant plusieurs propriétaires grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi*

ANNEXES

Territoires observés

Compte-tenu de son positionnement géographique et sa recomposition territoriale, il est proposé de comparer la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine (CCPG), avec :

- la Communauté d'agglomération (CA) du Bressuirais ;
- la CC du Thouarsais ;
- le SCoT du Pays de Gâtine ;
- le département des Deux-Sèvres.

Sources utilisées

Ce diagnostic a été coconstruit à partir de deux démarches simultanées (PLUI et PLH). **Ce diagnostic a fait l'objet d'une actualisation en juillet 2023 (au moment de l'arrêt de projet du PLH sur les parties démographie et habitat)** et à partir des statistiques suivantes :

- le Recensement de la population (RP, INSEE) : Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants (l'ensemble des communes de la CCPG est concerné), une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée une fois tous les cinq ans. Les informations collectées sont ramenées à une même date de référence (au 1er janvier de l'année médiane) pour toutes les communes, afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et pour obtenir une meilleure robustesse des données. Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il a été possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Depuis lors et chaque année, les résultats du recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle. L'analyse des évolutions doit être réalisée sur des intervalles d'au moins cinq ans afin que les échantillons enquêtés soient entièrement distincts, même si les résultats sont produits et diffusés chaque année. En effet, la méthode du recensement est basée sur des cycles de collecte de cinq ans. Les données qui ont servi à calculer les populations par exemple de 2015 sont donc en partie les mêmes que celles qui ont servi à calculer celles de 2010. De ce fait, d'un point de vue technique, la comparaison 2014-2015 ne correspond pas exactement à l'évolution de la population entre 2014 et 2015. Les comparaisons sur les résultats du recensement rénové ne sont rigoureusement possibles que sur des périodes de 5 années au moins, donc à partir de la comparaison entre 2010 et 2015. Enfin, il est rappelé que le calendrier de diffusion des données d'un millésime est réalisé en plusieurs étapes : les populations légales à fin décembre de l'année N-1, les chiffres clés, les tableaux détaillés du Recensement à fin juin de l'année N et les données infracommunales et les fichiers détaillés (individus et logements) au mois d'octobre de l'année N. **Dans le présent diagnostic et les plus récents au moment de l'arrêt de projet du PLH, les millésimes utilisés sont ceux de 2008, 2013 et de 2019. Parfois, il a été utilisé les millésimes antérieurs (1982, 1990 et 1999) pour avoir une tendance observée plus longue.**

- le fichier d'état-civil (INSEE) : il permet de disposer à l'échelle communale, du nombre de naissances et de décès pour chaque année. Il a été utilisé les données sur les naissances sur la période 2008-2019. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux de la période 2008-2019.**

- la base de données FILOSOFI (INSEE) : Le dispositif Fichier Localisé Social et Fiscal permet de disposer d'indicateurs sur les revenus déclarés (avant redistribution) d'une part, et sur les revenus disponibles (après redistribution et imputation de revenus financiers non déclarés) d'autre part, à l'échelle communale, supracommunale et infracommunale, depuis 2012. Il permet de comparer les territoires entre eux et d'avoir des éléments d'explication sur les écarts de revenu entre les ménages. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux du revenu disponible en 2019.**

- les données relatives à la consommation d'énergie (AREC Nouvelle-Aquitaine, Terristory) : Elle permet d'avoir la consommation d'énergie par secteur activité, et donc de mesurer l'impact du secteur résidentiel. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux de l'année 2020.**

- Les données sur le marché locatif privé (ANCT, Observatoire des territoires) : La connaissance du niveau des loyers est importante pour garantir le bon fonctionnement du marché locatif et la conduite des politiques nationales et locales de l'habitat. La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a lancé en 2018 le projet de « carte des loyers » en s'associant d'une part à une équipe de recherche en économie d'AgroSup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomie (INRAE), et d'autre part à SeLoger et leboncoin. En 2020, le projet a été repris par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), qui a publié de nouvelles versions de la carte. Les indicateurs de loyers sont calculés charges comprises, sur des données d'annonces non meublées. Les données ont été dédoublonnées mais sans pouvoir s'appuyer sur des photos et des caractéristiques très discriminantes. La méthode de maillage implique, pour les communes n'ayant aucun logement mis en location via une annonce sur au moins une des deux plateformes sur la période considérée, que l'indicateur de loyer est celui estimé pour une maille plus grande comprenant des communes voisines présentant des caractéristiques similaires. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux du revenu disponible en 2022.**

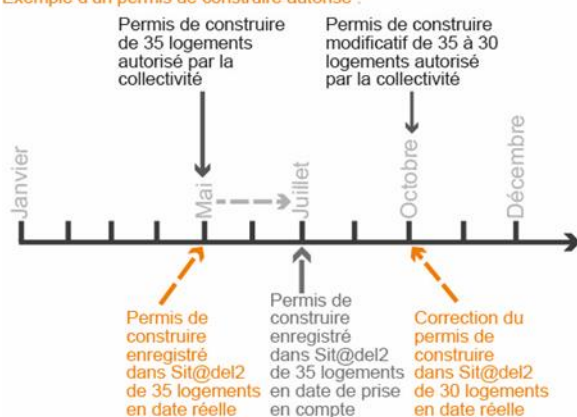
- Les données sur le marché immobilier de seconde main (CEREMA, DV3F) : Le CEREMA met à disposition les données issues des transactions dans le marché immobilier de seconde main réalisées à partir des données collectées par la Direction générale des Impôts. Elles permettent d'avoir des informations sur le nombre de transactions et le prix médian (selon le type, la nature etc.). Ces données ont été mobilisées pour suivre l'évolution de la dynamique du marché de seconde main. **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH portent sur la période 2010-2022.**

- le Fichier des permis de construire (Sitadel2) : Ces données publiques communales proviennent du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Commissaire Général au Développement Durable). Les estimations sont produites à partir de la base de données Sitadel2 qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs (services de l'État, collectivités territoriales).

Ils existent deux types de séries :

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

Exemple d'un permis de construire autorisé :



Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH portent sur la période 2004-2021.

- Les données sur le PTZ (Données Ministère, Opendata) : Le Ministère a développé un outil permettant de disposer tous les ans des données sur le Prêt à taux zéro (PTZ) issues du SFGAS. Elles permettent d'avoir des informations sur les logements financés (selon le type et la nature). **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux de l'année 2021 et une évolution sur plusieurs années.**
- Les données sur les aides versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF, Opendata) : La CAF met à disposition dispose des données sur les aides attribuées par territoires (Département du Maine-et-Loire, EPCI, communes). **Les chiffres les plus récents et disponibles avant l'arrêt du projet du PLH sont ceux au 31/12/2021 et une évolution depuis 2016.**

- Le Fichier des locaux vacants (1767 BisCom, DGFiP) : En vertu des dispositions de l'article L-135-B du Livre des procédures fiscales, le fichier des locaux vacants est communicable aux communes, aux EPCI à fiscalité propre et aux départements sur leur demande auprès de leur Service de Fiscalité Directe Locale (SFDL). Pour une année donnée, quatre vagues de production et envoi de ce fichier sont organisées au niveau de la DGFiP. Les fichiers 1767 BisCom produits en N sont tous issus d'une même situation (observée en début d'année, avant la campagne de mise à jour des occupants dans les locaux pour la taxation TH de l'année N). Il indique une description très sommaire pour chaque local déclaré potentiellement vacant (nature du local, adresse du bien, année de début de la vacance et durée, type de propriétaire et indication si adresse différente). **Le millésime utilisé est celui du 1er avril 2019 pour la CC Parthenay-Gâtine.**

La vacance dans le parc de logements

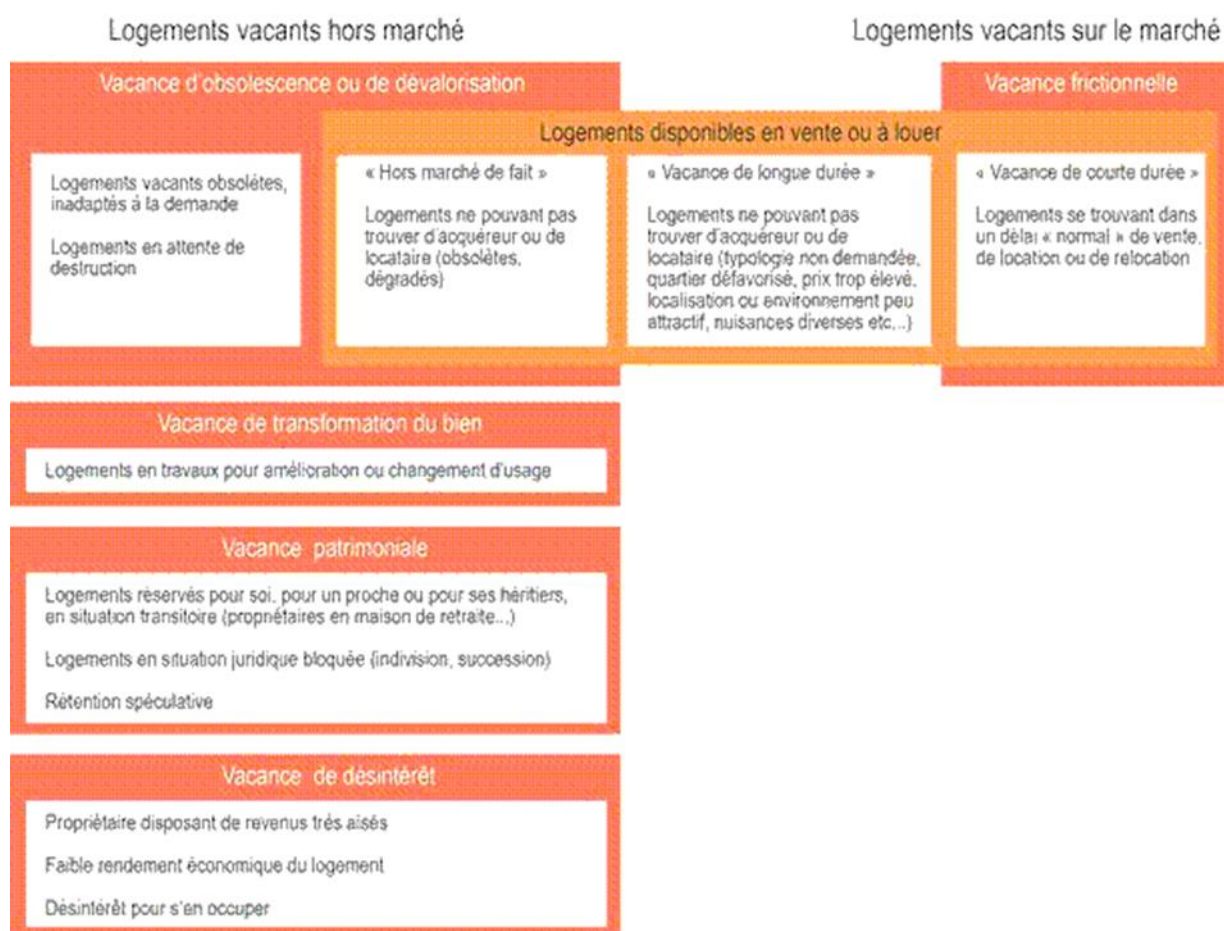
En matière de vacance, deux sources sont mobilisées dans ce diagnostic.

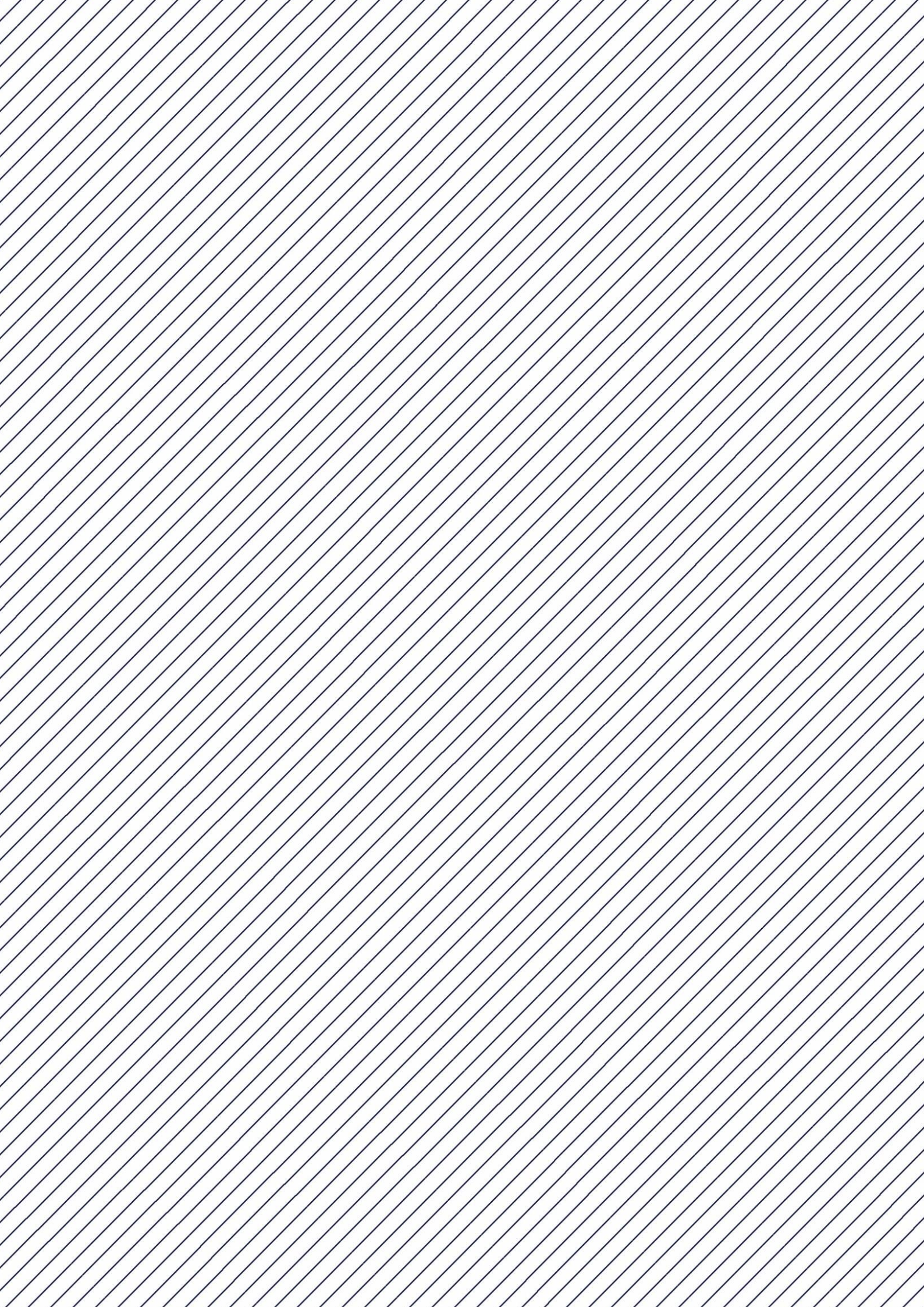
Pour l'INSEE, un logement est considéré comme vacant, s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur ou par un propriétaire pour un usage futur au profit de ses employés ou de sa famille ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (indécision, travaux à réaliser, vétuste...).

L'INSEE ne distingue pas la vacance dite frictionnelle (liée au fonctionnement du marché) de la vacance structurelle (logements hors marché ou obsolètes).

La seconde source est le Fichier des locaux vacants du CEREMA, qui définit ce statut comme un logement qui n'est pas habité au 1er janvier, vide de meuble et n'est pas assujéti à la Taxe d'Habitation. L'utilisation de ce fichier permet d'avoir des données plus récentes et de qualifier un peu plus le type de vacance (durée, nature du bien).





aura

agence d'urbanisme
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

company/aura-angers49

vimeo.com/aura49



Communauté de Communes
Parthenay-Gâtine