



EXPÉRIMENTATION « OBJECTIF ZAN » : PROJET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS (79)

CONTEXTE ET ENJEUX

La Communauté de communes du Thouarsais est un **territoire rural** qui comprend un riche patrimoine architectural et naturel. Reconnu pour son dynamisme économique, il est très fortement engagé dans la transition écologique et s'est fixé pour objectif de devenir Territoire à Énergie Positive à l'horizon 2050.

Porteuse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), la collectivité a réalisé un diagnostic qui a mis en exergue **l'affaiblissement de la ville centre au profit de communes périphériques**. Ce phénomène s'est traduit par le développement de zones résidentielles éloignées des lieux d'emplois et de services. Le territoire s'organise ainsi autour d'une polarité majeure regroupant six communes, d'un pôle relais jouant le rôle de porte d'entrée au sud, et des 17 autres communes.

Soucieuse de mieux maîtriser les impacts de son développement en termes d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation foncière (terres agricoles et espaces naturels), la collectivité a déjà intégré les enjeux de l'artificialisation des sols. Cela s'est traduit par leur prise en compte dans les documents d'urbanisme (SCoT en 2019 et PLUi en 2020) et par l'objectif de réduire de 50 % sa consommation foncière. En parallèle, elle a travaillé sur son plan paysage et son schéma directeur des mobilités durables.

Lors de l'élaboration de son PLUi, elle a décidé de diviser par trois les possibilités d'urbanisation pour la période 2020-2030 :

- 100 hectares pour l'habitat alors qu'elle en a consommés 357 entre 2002 et 2015 ;
- 50 hectares pour les activités économiques alors qu'elle en a consommés 121 entre 2002 et 2015 ;
- 40 hectares pour les équipements et les infrastructures alors qu'elle en a consommés 108 entre 2002 et 2015.



FICHE D'IDENTITÉ ET CARACTÉRISTIQUES



Rural



Zone d'activité
économique



- Région : **Nouvelle-Aquitaine**
- Département : **Deux-Sèvres**
- Porteur du projet :
Communauté de communes du Thouarsais
- Chiffres clés du territoire :
24 communes, 36 000 habitants, 620 km²



Cartographie
& inventaire



Planification
& stratégie



Concertation
& sensibilisation



Densification &
renouvellement
urbain



Désimpermé-
abilisation
& renaturation



OBJECTIFS DU PROJET ZAN

Soucieuse de décliner la trajectoire ZAN sur son territoire, la Communauté de communes du Thouarsais a engagé un projet ZAN comprenant un volet résidentiel, un volet économique et un volet transversal.

Ce projet est l'un des 22 qui ont été retenus suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME pour faire partie de l'expérimentation « Objectif ZAN » qu'elle pilote. Portées par des collectivités publiques, ces démarches visent à structurer leur réflexion et à engager des actions déclinant de manière opérationnelle la séquence « éviter-réduire-compenser » appliquée à l'artificialisation des sols. À ce titre, il a bénéficié d'un accompagnement méthodologique et technique fourni par des équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :

- au niveau local : l'Agence d'urbanisme de la région angevine (Aura) ;
- au niveau national : le Cerema qui intervient en complément de l'AMO locale.

OBJECTIFS

- Réaliser des diagnostics et des audits sur l'artificialisation des sols
- Identifier des gisements fonciers utilisables
- Identifier les zones de densification
- Faire connaître les enjeux ZAN aux élus, aux acteurs économiques et au grand public

1. Volet résidentiel

La collectivité disposait de nombreuses données (analyse de la vacance, potentiel de densification, etc.) qui ont été croisées avec une étude sociologique pour enclencher une phase d'accompagnement des publics cibles.

Une **étude de potentiel de densification** a été réalisée. La quasi-totalité des zones potentielles de densification a été inventoriée, que ce soit au niveau des logements vacants ou au niveau des sites, surtout dans les polarités urbaines où la densification est possible facilement.

2. Volet économique

En mai et juin 2023, la Communauté de communes a réalisé l'**inventaire de ses Zones d'Activité Économique (ZAE)** pour identifier les gisements fonciers. Les résultats ont été analysés par l'Aura qui a par ailleurs effectué une **analyse comparative** de démarches mises en œuvre sur d'autres territoires. La combinaison de ces informations ont permis d'identifier les bonnes pratiques et les pistes d'optimisation, puis de produire une dizaine de fiches actions (application concrète, repérage, actes réglementaires, etc.). L'objectif était de doter chaque ZAE de sa propre **solution de sobriété foncière**.

3. Volet transversal

Pour **créer les conditions d'acceptabilité** de la trajectoire ZAN, la collectivité s'est appuyée sur l'Aura pour mettre en œuvre des actions permettant la bonne compréhension et l'appropriation de la notion. La Communauté de communes a privilégié l'organisation d'**échanges autour de bonnes pratiques** facilitant l'adoption de nouveaux modèles et la sortie des logiques traditionnelles.

Ces démarches de sensibilisation et d'information ont été menées en direction des élus et des acteurs locaux concernés.

Enfin, la collectivité a testé la démarche BIMBY sur cinq îlots. Les résultats ont montré qu'il n'était pour le moment pas opportun d'engager une politique publique locale sur ce sujet¹.

« La Communauté de communes du Thouarsais est une terre de découvertes entourée par de nombreux éléments patrimoniaux qui en font son identité et sa richesse. Ses églises, ses châteaux ou encore ses sites naturels en sont la démonstration. Avec l'ambition de devenir un territoire à énergie positive à l'horizon 2050, l'intercommunalité démontre qu'elle s'engage dans une démarche plus respectueuse pour l'environnement et la lutte contre le changement climatique.

Afin de continuer à agir dans ce domaine, le territoire de la Communauté de communes du Thouarsais œuvre de façon à réduire sa consommation foncière. Cela s'est affirmé avec les objectifs de réduction de cette consommation qui sont affichés dans notre PLUi.

L'expérimentation lancée par l'ADEME a permis au territoire de s'enrichir en connaissances et en actions à mener pour obtenir une consommation foncière plus sobre. Grâce à elle, nous entrons dans une démarche d'anticipation et préparons mieux le futur, afin de mener une stratégie territoriale qui s'ancre dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette. Enfin, elle a été l'occasion de prendre connaissance de retours d'expérience très enrichissants pour le territoire.

L'une des actions majeures menées dans ce cadre a été la réalisation de l'inventaire des zones d'activités économiques, qui offre un regard précis sur les espaces aujourd'hui sous-utilisés et identifie des potentiels de densification. Cet outil constitue un levier essentiel pour définir une stratégie d'aménagement cohérente avec les objectifs du ZAN. »

Marie Villaume,
directrice générale de l'aménagement à la
Communauté de communes du Thouarsais

¹ 8 exemples inspirants pour réussir ses opérations de sensibilisation et de concertation autour du Zéro Artificialisation Nette, guide méthodologique et opérationnel, collection Clés pour agir, ADEME, décembre 2025



3 POINTS FORTS QUI RENFORCENT L'EFFICACITÉ DE LA DÉMARCHE ZAN

1. La production d'un **atlas des potentiels de densification des ZAE** à l'échelle de la Communauté de communes pour présenter les disponibilités ainsi que les aménagements potentiels pouvant encore être réalisés.
2. La mise en œuvre d'une **forte démarche pédagogique** en mobilisant des outils de sensibilisation variés tels que des questionnaires, des planches d'analyse, des exercices collaboratifs ou encore des publications dans la presse.
3. Le lancement d'un **projet cartographique** pour calculer la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. La méthode se base sur l'**étude comparative des jeux de données cadastrales** entre 2011 et 2020. Elle a été complétée par un travail minutieux de photo interprétation des résultats.



3 PISTES D'AMÉLIORATION

1. **Toucher davantage de citoyens** en les mobilisant lors des ateliers BIMBY et des réunions publiques.
2. **Ouvrir les imaginaires** sur le sujet de la densification douce qui ne suscite pas encore de véritable intérêt dans un territoire rural attaché au modèle pavillonnaire avec jardin.
3. Définir une **trajectoire chiffrée ZAN** et **adapter le PLUi** aux exigences de la loi Climat et Résilience (travail en cours).



FOCUS

Le **diagnostic approfondi des 19 ZAE** du territoire a produit des **résultats transposables sur d'autres ZAE**, tels que :

- la réalisation d'une analyse comparative des solutions d'optimisation foncière des ZAE en France pour apporter des idées sur la reconversion et la densification des zones économiques ;
- l'élaboration d'un atlas de potentiel foncier pour visualiser les disponibilités et les aménagements potentiels pouvant être réalisés sur chaque ZAE ;
- la rédaction d'un carnet pratique sur l'optimisation foncières des ZAE pour fournir une analyse des gisements fonciers et proposer des pistes de projets de densification pour chaque site.



RÉFÉRENTS ET CONTACTS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU THOUARSAIS

Marie Boux, Responsable direction
aménagement et planification

Nora Guendouzi, chargée de mission
Urbanisme-Planification

Marie Villaume, directrice générale de l'aménagement

✉ marie.boux@thouars-communaute.fr

✉ nora.guendouzi@thouars-communaute.fr

✉ marie.villaume@thouars-communaute.fr

www.thouars-communaute.fr

AMO LOCALE – AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE

Xavier Desray, chargé d'études économie,
prospective, stratégies territoriales

Nathalie Montot, responsable du pôle
habitat, logement, foncier, solidarités

✉ aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

AMO NATIONALE - CEREMA

Catherine Bocquet, chargée d'études foncier, Cerema

www.cerema.fr

ADEME

Service Aménagement des Villes et des Territoires

✉ anne.lefranc@ademe.fr

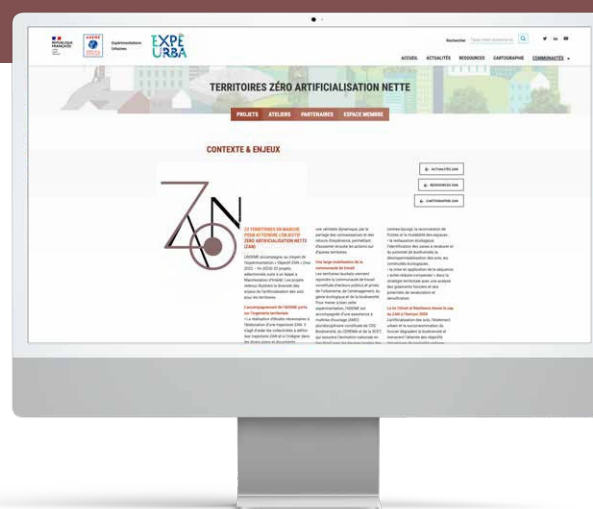
www.ademe.fr

RESSOURCES

- *La sobriété foncière pour atteindre le ZAN, un atout pour les territoires*, Avis de l'ADEME, décembre 2024
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-territoires-et-sols/7857-avis-de-l-ademe-la-sobriete-fonciere-pour-atteindre-le-zan-un-atout-pour-les-territoires.html>
- « *Faire la ville dense, durable et désirable* », collection Clés pour agir, ADEME, octobre 2022
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5989-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>
- « *Bilan de la recherche sur la multifonctionnalité des sols* », collection Expertises, ADEME, décembre 2023
<https://librairie.ademe.fr/recherche-et-innovation/6788-le-bilan-de-la-recherche-sur-la-multifonctionnalite-des-sols.html>
- « *Zéro Artificialisation Nette, guide synthétique* », ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, novembre 2023
https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf

Retrouvez l'ensemble des ressources
de l'expérimentation « Objectif ZAN »

<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/>



Au cœur des missions qui lui sont confiées par le ministère de la Transition écologique, le ministère en charge de l'Énergie et le ministère en charge de la Recherche, l'ADEME - l'Agence de la transition écologique – partage ses expertises, assure le financement et l'accompagnement de projets de transformation dans des domaines variés : énergie, économie circulaire, décarbonation de l'industrie, mobilité, bâtiment, qualité de l'air, consommation et production responsables, alimentation durable, bioéconomie, gestion des sols, adaptation au changement climatique et transition juste. L'ADEME mobilise les citoyens, les entreprises et les territoires pour les aider à progresser vers une société plus sobre en carbone et économe en ressources. Résolument engagée dans la lutte contre le changement climatique et la dégradation des ressources, elle conseille, facilite et soutient les initiatives, de la recherche à la diffusion des solutions. Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'ADEME met également ses capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.