

# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE

## COMMISSION PERMANENTE DU LUNDI 20 AVRIL 2026

<b>N° délibération : 2026.381.CP</b>	
N° Ordre : C02.05 Réf. Interne : 5249683	
Montant Proposé AE : 0,00 €	Montant Proposé AP : 0,00 €
C - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE C02 - POLITIQUE CONTRACTUELLE <b>302A - S'engager avec les territoires sur de nouvelles politiques de développement</b>	

### **OBJET : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Thouarsais**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L4221-3,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L132-7, L143-20 et R143-4,  
Vu l'arrêté du Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine du 18 novembre 2024 portant approbation de la modification n°1 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Vu la délibération n°2021.1222.SP du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine du 2 Juillet 2021 relative au fonctionnement du Conseil régional : délégations du Conseil régional à la Commission permanente,  
Vu le GIA n°6 "Développement des territoires, santé, logement, habitat, foncier, ruralité, politique de la ville, formations sanitaires et sociales, thermalisme" réuni et consulté,

La Communauté de communes du Thouarsais porte un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 10 septembre 2019 et en assure le suivi.

Par délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2025, le Conseil communautaire du Thouarsais, constatant que les choix stratégiques et principaux objectifs du SCoT demeuraient pertinents, a décidé de le maintenir en vigueur.

Considérant cependant la nécessité **d'intégrer les objectifs du SRADDET en matière de réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols**, le Président de la Communauté de communes a engagé une procédure de modification simplifiée du SCoT par arrêté du 2 octobre 2025. Son objet unique est de traduire et territorialiser à l'échelle du SCoT les objectifs du SRADDET précités.

La Communauté de communes a sollicité la Région Nouvelle-Aquitaine le 27 février 2026 pour avis sur le projet de modification simplifiée, avant son approbation définitive.

Cette sollicitation est une obligation, la Région étant désignée par le code de l'urbanisme comme une « personne publique associée » (PPA) à l'élaboration et aux procédures d'évolution des SCoT. Sans réponse de la Région, son avis serait réputé favorable.

Document de planification multithématique, pivot entre le SRADDET et les documents d'urbanisme locaux, le SCoT a un **rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs régionaux** définis par le SRADDET.

Avec l'entrée en application du SRADDET le 27 mars 2020, le suivi des SCoT (et, pour les territoires non encore engagés dans une démarche de SCoT, le suivi des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux - PLUI) constitue un axe fort de la politique d'aménagement du territoire de la Région.

Engagée le 13 décembre 2021, la modification n°1 du SRADDET portant sur les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement et de la localisation des constructions logistiques et de la prévention et de la gestion des déchets, a été adoptée par le Conseil régional le 14 octobre 2024 et approuvée par arrêté préfectoral le 18 novembre 2024.

L'analyse s'appuie sur le contenu du SRADDET modifié, le SCoT étant tenu de prendre en compte ses nouvelles dispositions sur le volet de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. **Considérant le caractère limité de l'évolution du SCoT, cette analyse est essentiellement circonscrite à ce volet thématique.** La Région n'est pas appelée ici à porter un regard global sur la stratégie d'aménagement et de développement durable du SCoT, même si plusieurs déterminants ou conséquences de la dynamique de consommation d'espaces méritent d'être commentés et sont intégrés au cœur de l'analyse.

Il revient à la Commission permanente de rendre cet avis au nom de la Région, dans le cadre de la présente délibération.

Après analyse et **sur la base des objectifs et des règles du SRADDET**, la Région formule ci-après un certain nombre d'observations et de recommandations détaillées sur le projet de modification du SCoT.

## **AVIS**

En premier lieu, la Région salue la démarche de la Communauté de communes du Thouarsais de modifier son SCoT dans l'objectif de renforcer la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

Le document approuvé en 2019 manifestait déjà une forte volonté de « *limiter la consommation et l'imperméabilisation des espaces agro-sylvo-naturels* », par un recentrage du développement dans les tissus urbains existants et par la remobilisation des logements vacants, participant à une autre ambition importante, à savoir la revitalisation des centres-bourgs et du centre-ville de Thouars.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, le SCoT programme une réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'artificialisation des sols s'inscrivant dans la trajectoire régionale du SRADDET (-49% sur la décennie 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et - 30% sur les deux décennies suivantes).

L'évolution du nombre d'hectares urbanisables au maximum entre le SCoT approuvé en 2019 (190 hectares par décennie) et le projet de SCoT modifié (96 hectares sur la période 2021-2031) témoigne des efforts importants proposés par la Communauté de communes.

Un certain nombre de mesures sont renforcées par le SCoT pour soutenir cette trajectoire : mobilisation des gisements au sein de l'enveloppe urbaine, rehaussement du nombre de logements par hectare dans les opérations.

D'autres dispositions très positives du SCoT de 2019 sont maintenues et, déjà traduites dans le PLUi de la Communauté de communes approuvé en 2020, contribueront à la qualité du modèle d'aménagement du Thouarsais : orientation des développements urbains vers les bourgs plutôt que vers les hameaux, limitation du commerce de périphérie, préservation des continuités écologiques, réhabilitation du parc bâti ancien, etc.

Pour accompagner cette transition, le SCoT pourrait cependant aller plus loin en matière de diversification des formes d'habitat et de préservation des fonctionnalités écologiques des sols, ce pour conduire le PLUi à renforcer l'attention portée à ces enjeux.

**Considérant la contribution du projet de modification du SCoT à l'atteinte de la trajectoire de sobriété foncière régionale du SRADDET, la Région formule un avis favorable, assorti de recommandations.**

Dans ce cadre, la Région encourage la Communauté de communes du Thouarsais à prendre en compte les observations et recommandations détaillées ci-après et à se donner les moyens de mettre en œuvre et suivre sa stratégie d'aménagement.

### **Observations et recommandations relatives au développement urbain durable, à la gestion économe de l'espace et à la cohésion territoriale**

Les principaux éléments ajustés sont ceux qui expriment la trajectoire chiffrée de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Fort d'une analyse d'orthophotographies 2010 et 2020, la Communauté de communes estime à 189 hectares la consommation d'espaces de la dernière décennie, une observation très proche de la donnée nationale du portail de l'artificialisation (190 hectares) également mise en avant dans le dossier.

Sur cette base, le SCoT programme une consommation d'espaces maximale de 96 hectares sur 2021-2031 (-49% par rapport à 2011-2021) et une artificialisation des sols maximale de 67 hectares sur 2031-2041 (réduction supplémentaire de -30%).

Ce volume global maximal de 163 hectares sur vingt ans est réparti par vocation :

- 89,6 hectares pour l'habitat ;
- 16,3 hectares pour les équipements et infrastructures ;
- 57 hectares pour les activités économiques.

Alors que le SCoT de 2019 prévoyait 380 hectares sur vingt ans (2020-2040), plus de la moitié de ce volume d'espaces naturels, agricoles et forestiers serait préservé grâce à la modification du SCoT.

**La Région salue l'amélioration de la trajectoire de sobriété foncière projetée par le SCoT, qui contribue nettement à l'atteinte des objectifs du SRADDET.**

Plusieurs leviers du SCoT sont ajustés pour favoriser l'atteinte de ces objectifs :

- **Légère réestimation du besoin de logements à produire**, passant d'une fourchette de « 100 à 145 » logements par an à une cible de 110 logements par an (tout en conservant les mêmes clés de répartition territoriale, préservant le poids relatif des pôles).
- **Augmentation de la part des logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine existante**, de 30% à 50%.
- **Forte augmentation des cibles de densité minimale de logements par opération**, avec 26 logements à l'hectare pour la polarité majeure de Thouars (contre 15 auparavant), 24 logements à l'hectare pour la polarité secondaire de Saint-Varent (contre 12 auparavant), 22 logements à l'hectare pour les autres communes (contre 10 auparavant).

D'autres leviers importants du SCoT de 2019 sont maintenus :

- Soutien à la réhabilitation, notamment thermique, du parc de logements anciens ;
- Objectifs de remobilisation de logements vacants, avec une part du parc qui demeure importante (10,6%) même si elle a diminué depuis 2016 (11,1%) ;
- Remobilisation des friches et optimisation du foncier économique en encourageant la mutualisation des accès et stationnements, mais aussi la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains de centralité ;
- Mixité sociale et objectif de production de 10 à 15 logements locatifs aidés par an ;
- Prise en compte du potentiel agronomique des terres et des enjeux de maintien des exploitations agricoles dans les choix de développement urbain, mais aussi compacité et intégration paysagère des bâtiments agricoles ;
- Orientation des parcs photovoltaïques au sol vers les seuls sites déjà urbanisés/artificialisés et/ou pollués, comme d'anciennes décharges ou carrières ;
- Limitation de l'extension des zones commerciales au bénéfice du commerce de centralité ;
- Confortement de l'armature territoriale en orientant les équipements structurants dans la polarité principale (qui comprend 4 communes à l'urbanisation quasi continue incluant Thouars) et en y programmant 50% des futurs logements (soit une proportion équivalente à son poids démographique actuel) ;
- Hiérarchie claire des modes de développement, d'abord en densification des enveloppes urbaines existantes, ensuite en extension, en continuité des villes/bourgs. Le SCoT définit utilement les notions d'enveloppe urbaine, de bourgs, de villages, de hameaux, et exclut l'extension des hameaux et le mitage pour privilégier l'épaississement des centres-bourgs, dans une logique de proximité aux services. Des principes qui sont globalement bien traduits dans le PLUi.
- Préservation des continuités écologiques et des éléments végétaux constitutifs du bocage ou bordant les cours d'eau, ainsi que des zones humides ;
- Identification de corridors écologiques à conforter ou à créer, devant être privilégiés pour des actions de replantation de haies et d'éléments boisés ;
- Limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration de l'eau.

**La Région relève que le SCoT comporte l'essentiel des ingrédients nécessaires à la conduite efficace d'une politique de sobriété foncière répondant aux besoins de la population et des entreprises tout en intégrant les enjeux de qualité environnementale et de renforcement des centralités.**

Elle observe cependant que la **programmation de logements** du SCoT (110 par an) demeure sensiblement plus importante que les tendances récentes d'accroissement du parc : 51 par an d'après l'Insee sur 2011-2022, 24 logements commencés par an sur 2020-2024 d'après les données Sitadel. L'hypothèse d'une surestimation ne peut pas être écartée, avec des risques, dans le cas où trop de terrains seraient ouverts à l'urbanisation par rapport aux besoins, de modifier les équilibres territoriaux envisagés, de peser sur les finances publiques (coûts de réseaux et d'aménagement...) et d'affaiblir la capacité à remobiliser le patrimoine bâti existant et les terrains bien placés dans les centralités.

La Région, tout en soutenant la revitalisation du Thouarsais et l'objectif de retour à une croissance démographique modérée visée par le SCoT (+0,2% par an), attire ainsi l'attention sur l'enjeu de réévaluation du besoin.

Par ailleurs, **la transition des formes bâties** vers plus d'économie foncière tout en maintenant la qualité de vie constitue un véritable défi pour le territoire. Le SCoT, à l'appui de ses objectifs de densité, mériterait d'approfondir son propos en matière de diversification des formes d'habitat et de conception des opérations. Si la forme récurrente du pavillon en milieu de parcelle carrée s'applique sur des parcelles de plus petite taille, le risque est de nuire à la qualité paysagère et écologique des quartiers ainsi qu'à la qualité d'usage et à l'intimité des logements, sans forcément répondre à la diversité des besoins.

Alors que les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi de la Communauté de communes donnent peu d'indications sur les formes attendues, le SCoT mériterait d'ouvrir ce chantier en demandant de les diversifier : petit collectif, habitat intermédiaire, maisons mitoyennes / en bande sur parcelle profonde, etc., tout en prenant en compte les enjeux de performance environnementale et énergétique (notamment l'orientation bioclimatique) et de qualité d'usage (espaces extérieurs, etc.).

Enfin, alors que la Loi climat et résilience introduit la notion d'artificialisation des sols (enjeu de maintien des fonctionnalités écologiques des sols) aux côtés de celle de consommation d'espaces (enjeu de maintien du capital d'espaces naturels, agricoles et forestiers), le SCoT pourrait renforcer certaines mesures en matière de végétalisation et de perméabilité des espaces urbains.

**En conclusion, la Région, tout en saluant la modification du SCoT, recommande d'apporter les enrichissements suivants :**

- Préciser que les objectifs de sobriété foncière exprimés après 2031 le sont **à la fois en termes de réduction de la consommation d'espaces et de réduction de l'artificialisation des sols**, la deuxième notion ne se substituant pas à la première mais la complétant ;
- Préciser que pour qu'une **enclave non bâtie dans le tissu urbain** puisse être considérée comme déjà urbanisée (donc constructible sans consommation d'espaces), il convient que l'enveloppe urbaine soit définie de manière resserrée, excluant les tissus trop diffus, que la dent creuse soit pleinement enserrée dans le tissu urbain et qu'elle soit de taille réduite ;
- **Modérer davantage la programmation de logements à construire**, et a minima assurer un suivi fin des dynamiques démographiques et de la mise en œuvre de la politique du logement. Cela pour le cas échéant procéder aux ajustements nécessaires en cas de non-atteinte des objectifs de production de logements, de réhabilitation du parc existant et d'équilibre territorial ;

- **Prescrire au PLUi de rechercher des formes d'habitat diversifiées** plus compactes (petit collectif, habitat intermédiaire, maisons mitoyennes et en bande...) et de le traduire dans la conception des OAP de secteurs d'aménagement, pour être plus engageant que les critères de réflexion proposés utilement par le SCoT (prescription 1-3-3-3) ;
- Favoriser la **perméabilité des espaces de stationnement**, et le maintien d'espaces de pleine terre importants dans les opérations d'aménagement ;
- Inciter à la **plantation d'arbres** de haute tige et à bonne capacité d'ombrage dans les aménagements (espaces publics, opérations résidentielles et économiques...), tout en privilégiant des essences végétales adaptées au changement climatique et peu allergènes ;
- Favoriser la **transparence écologique des clôtures** (notamment pour le passage de la petite faune) et la matérialisation des limites séparatives et limites d'opérations par des haies végétales d'essences diversifiées ;
- Privilégier, pour le développement des **hébergements touristiques**, la remobilisation de bâtiments existants et des localisations à proximité des centres-bourgs ;
- Ne pas permettre aux **commerces** de déroger aux conditions d'implantation prévues par le SCoT et favorables aux centralités sous prétexte de réutilisation de friches : les friches en question peuvent se voir préférer d'autres usages, ne déstabilisant pas les équilibres commerciaux en place.

Sur la forme, la Région remercie la Communauté de communes pour avoir précisé dans une note explicative les paragraphes du SCoT concernés par ces évolutions, ce qui facilite la lisibilité et la compréhension des changements opérés.

**Après en avoir délibéré,**

**La COMMISSION PERMANENTE décide :**

- **d'ÉMETTRE** un avis favorable assorti de recommandations sur le projet de modification simplifiée n°1 du Schéma de cohérence territoriale de la Communauté de communes du Thouarsais, tel qu'exposé dans le corps de la présente délibération.

Décision de la commission permanente :

Le Président du Conseil Régional,

Adopté à la majorité



ALAIN ROUSSET