Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

DÉLIBERATION DU CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE

COMMISSION PERMANENTE DU LUNDI 6 JUILLET 2026

N° délibération : 2026.862.CP	
N° Ordre : C02.02 Réf. Interne : 5457633	
Montant Proposé AE : 0,00 €	Montant Proposé AP : 0,00 €
C - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE C02 - POLITIQUE CONTRACTUELLE **302A - S'engager avec les territoires sur de nouvelles politiques de développement**	

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 la délibération n°2026.381.CP de la Commission Permanente du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine du 20 avril 2026 portant avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Thouarsais
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 1er 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.

En réponse, le Conseil régional a émis un avis favorable assorti de recommandations en Commission permanente du 20 avril 2026.

Avant que cet avis ait été communiqué à la Communauté de communes du Thouarsais, cette dernière **a souhaité rectifier son projet de SCoT** sur quelques points notables (répartition des surfaces foncières, densité des nouvelles opérations de logements). **Elle en a informé la Région le 4 mai 2026**, transmettant un nouveau dossier, en prévoyant en conséquence d'étendre le délai laissé pour formuler un avis, jusqu'au 4 août 2026.

Par souci de transparence et de cohérence, et afin d'émettre un avis sur le projet de modification de SCoT actualisé, une nouvelle délibération du Conseil régional est proposée, permettant de corriger et de mettre à jour un certain nombre d'observations rendues de fait erronées par l'évolution du projet.

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 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.

La Région, a souhaité, dans le cadre de son rôle de personne publique associée, s'inscrire comme partenaire des territoires dans l'élaboration de leur document de planification et d'urbanisme, en saluant les mesures contribuant à la stratégie d'aménagement régional et aux transitions environnementales, territoriales et sociales ; en relevant les dispositions qui pourraient être améliorées dans cet objectif ; et en formulant des

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

recommandations à cet effet dans un souci d'opérationnalité et d'accompagnement des collectivités.
Si la Région formule des alertes et des recommandations dans ses avis, ceux-ci restent néanmoins consultatifs. C'est bien l'Etat qui, in fine, assure le contrôle de légalité des documents de planification et d'urbanisme.

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 important 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 la décennie 2031-2041).

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 <u>favorable</u>, assorti de recommandations.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

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.

Forte 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 :

- 87,6 hectares pour l'habitat *(2 hectares de moins que le projet initialement transmis à la Région en février 2026)* ;
- 16,3 hectares pour les équipements et infrastructures ;
- 59,3 hectares pour les activités économiques *(2 hectares de plus que le projet initial)*.

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%.
- **Augmentation progressive des cibles de densité minimale de logements par opération**, avec 15 logements à l'hectare (2021-2031) puis 21 logements à l'hectare (à partir de 2031) pour la polarité majeure de Thouars (contre 15 dans le SCoT en vigueur depuis 2019), 13 logements à l'hectare (2021-2031) puis 19 logements à l'hectare (à partir de 2031) pour la polarité secondaire de Saint-Varent (contre 12 aujourd'hui), 12 logements à l'hectare (2021-2031) puis 19 logements à l'hectare (à partir de 2031) pour les autres communes (contre 10 aujourd'hui).

A noter que ces objectifs de densité minimale ont été revus à la baisse par rapport au projet de SCoT sur lequel la Région a rendu son premier avis le 20 avril 2026, la Communauté de communes considérant avoir réalisé une erreur de calcul.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

Les nouvelles cibles proposées demeurent relativement ambitieuses, en particulier dans un contexte rural. L'introduction d'une logique de progressivité par décennie apparaît pertinente, en permettant d'accompagner dans le temps l'évolution des formes bâties et leur acceptabilité.

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 bourg, 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.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

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 des bâtiments optimisant l'exposition au soleil et aux vents) 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** moins consommatrices d'espaces (petit collectif, habitat intermédiaire, maisons mitoyennes et en bande…) tout en tenant compte des qualités d'usage recherchées par les habitants et de traduire ces orientations dans les 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

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026

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 centre-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'ABROGER la délibération n°2026.381.CP du 20 avril 2026 portant avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Thouarsais,

- 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

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
033-200053759-20260706-lmc100005583207-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 10/07/2026
Retour préfecture le 10/07/2026
Mis en ligne le 10/07/2026