



FLORENCE JARDIN  
PRÉSIDENTE DU SMASP  
ET DE GRAND POITIERS

Le 14 août 2020, le Scot du Seuil du Poitou est entré en application. Depuis, les élus membres du Smasp, en concertation avec les quatre Epci du territoire, se sont fortement investis pour élaborer une feuille de route couvrant la période 2021-2025. Elle contient un certain nombre d'actions ayant pour but de vous aider à mettre en œuvre le Scot par le biais de votre plan local d'urbanisme ou de votre carte communale, mais également des diverses politiques publiques gérées à votre niveau. L'essentiel de ce programme est expliqué dans cette Lettre "Horizon 2035".

Un travail de long terme nous attend désormais au cours duquel le Smasp restera présent à vos côtés. Pour garder le cap, considérons bien que le Scot est un véritable atout pour le territoire en termes de préservation de l'environnement, de qualité de vie et de dynamique territoriale. Au bout du compte, c'est un territoire vivant, sain, facile à vivre et moins gourmand en énergie et en foncier qui est recherché !

Sur ce dernier point, un nouveau défi est à relever, suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience en août dernier : établir une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols au niveau national en 2050...

Bonne lecture !

ACTUALITÉ

> UN ÉTUDE SUR LE DÉVELOPPEMENT  
DES PÔLES D'ÉCHANGE MULTIMODAUX



La coordination inter-AOM (Autorités Organisatrices de la Mobilité) a confié à la Mission SCOT la tâche de réaliser une étude destinée à identifier et hiérarchiser les Pôles d'échange multimodaux (Pem) structurants ou complémentaires à aménager ou à améliorer, puis d'élaborer des préconisations afin que ces pôles deviennent totalement fonctionnels.

L'objectif est de constituer un maillage cohérent à l'échelle du territoire en considération des besoins des habitants du territoire et au-delà. Ces travaux sont menés de manière concertée avec les communes, les EPCI et les acteurs concernés.

Dans un premier temps, 18 pôles d'échange structurants ont été identifiés, accompagnés d'une monographie pour chaque lieu : cartographie de l'aire de

chalandise du pôle, plan de situation, état des lieux du fonctionnement du pôle actuel, identification des atouts et faiblesses du site, préconisations d'aménagement pour améliorer le fonctionnement et l'attractivité du pôle d'échange.

Dans un second temps, le même travail est prévu sur des pôles d'échange complémentaires, une vingtaine, principalement situés en zone rurale, urbaine ou périurbaine, et répondant à des besoins spécifiques et adaptés à ces territoires. La réalisation des monographies a débuté au second semestre 2024 et la concertation devrait être conduite durant l'année 2025.

Cette étude sur les pôles d'échange (pôles intermodaux, parkings relais, aires de mobilité) devrait s'achever en 2026.

CHIFFRES CLÉS

- **18 pôles d'échange structurants** sont identifiés sur le territoire du Seuil du Poitou (8 sur Grand Poitiers, 6 sur Grand Châtelleraut, 2 sur le Haut-Poitou et 2 sur les Vallées du Clain)
- Une **vingtaine de pôles d'échange complémentaires** ont été identifiés en zone rurale, urbaine ou périurbaine

## > MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU SCOT PRENDRE EN COMPTE LA TRAJECTOIRE ZAN<sup>(1)</sup>

Le Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Seuil du Poitou couvre la période 2020-2035. Validé en 2020, le document avait déjà fait un pas conséquent en faveur de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif national de neutralité foncière à l'horizon 2050 pour tous les territoires (loi Climat et résilience) nécessite aujourd'hui d'aller plus loin et de modifier le document.

### > POURQUOI LE SCOT DOIT-IL ÊTRE MODIFIÉ ?

#### RÉPONDRE AUX NOUVEAUX OBJECTIFS DU SRADDET<sup>(2)</sup> EN MATIÈRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Depuis, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a notamment été modifiée par la loi ZAN du 20 juillet 2023.

L'objectif est **d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**, en réduisant par au moins 2 la consommation d'espace sur une première période de 10 ans, puis en poursuivant une trajectoire de réduction sur les périodes de 10 ans suivantes. Pour y parvenir, une déclinaison en cascade des objectifs de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme est prévue. Ainsi, **le SradDET de Nouvelle-Aquitaine a été modifié le 18 novembre 2024** et les Scot doivent, avant le 22 février 2027, prendre en compte ses objectifs. Celui du Seuil du Poitou engage une procédure

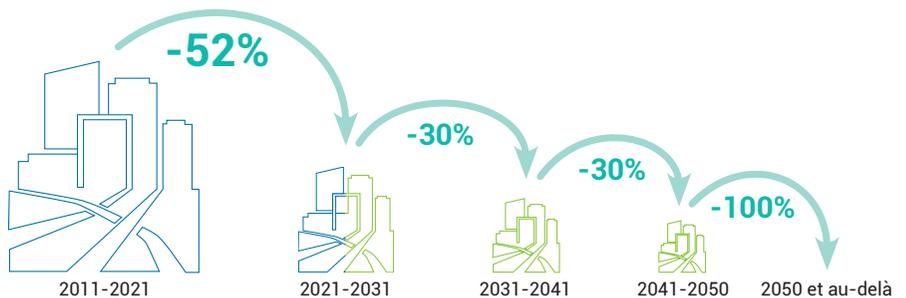
de modification simplifiée (MS) n°1 depuis le 03 septembre 2024.

#### DÉFINIR LA TRAJECTOIRE ZAN D'ICI 2050

La réduction de deux de la consommation d'espace sur la première décennie par le SradDET se traduit, sur le **Seuil du Poitou**, par un objectif de **baisse de 52%**

de la consommation d'espace, sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Ensuite, il devra respecter une nouvelle réduction, mais cette fois, de l'artificialisation des sols, de **30% sur la période de 2031-2041** par rapport à l'objectif attendu sur la période précédente, de même pour la période 2041-2050, pour aboutir à la **neutralité foncière en 2050**.

> Simulation de la trajectoire de sobriété foncière applicable au Seuil du Poitou projetée par le SradDET (objectifs maximum)



### > DU SCÉNARIO SOCLE AU SCÉNARIO OBJECTIF : UN PROCESSUS PARTICIPATIF ET PROGRESSIF

Le processus mis en place par le Scot pour définir les enveloppes de consommation foncière par EPCI et par usage s'est constitué en deux phases.

#### PHASE 1 : ABOUTIR AU SCÉNARIO OBJECTIF

Durant la première phase, couvrant la période de novembre 2024 à mai 2025, la mission Scot a d'abord proposée un scénario socle qui ne tenait pas compte des spécificités territoriales. Ce dernier a permis de lancer les discussions avec les EPCI sur la base d'un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 38% à l'horizon 2035.

Ce scénario socle a été affiné au fil des débats en ateliers et des retours des élus. Ces échanges ont abouti à la

création d'un scénario intermédiaire (Cohérence Scot) intégrant donc les enseignements des ateliers, présenté en commission Scot le 31 janvier 2025.

En parallèle, l'élaboration d'un scénario alternatif (EPCI par EPCI), qui ne tenait compte que des objectifs du SradDET et du bilan de la consommation d'espace NAF entre 2011 et 2021 (1 593 ha), et pas de ceux du Scot, a permis de comparer les deux scénarios.

Enfin, le 22 mai 2025, le scénario Objectif, version aboutie du scénario Cohérence Scot qui sera intégrée à la modification simplifiée du Scot, a été présenté à la commission Scot. Il propose une réduction des espaces NAF à hauteur de 41%, avec une répartition des objectifs par EPCI et par usage (habitat, économie, équipement, infrastructures de transport, commerce).

#### PHASE 2 : STABILISER LE SCÉNARIO OBJECTIF

Durant la seconde phase (fin mai-fin septembre 2025), ce scénario Objectif fera l'objet d'une stabilisation à la suite d'une réunion des Présidents des EPCI (fin mai), d'une autre des PPA (Personnes publiques associées) et du bureau Scot les 2 juin 2025.

Ce scénario tiendra également compte des avis des habitants consultés sur le projet **jusqu'au xx septembre 2025**.

Précisons enfin que ce travail aura également permis d'établir le bilan de la consommation des espaces NAF depuis la mise en application du Scot en 2020 jusqu'en 2025, et d'estimer le reste à consommer d'ici 2035 dans le but d'établir une enveloppe de consommation foncière beaucoup plus réaliste.

<sup>(1)</sup>Zéro artificialisation nette

<sup>(2)</sup>Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

## > UNE RÉDUCTION DE 762 HECTARES À RÉALISER ENTRE 2020-2035

Le Scot du Seuil du Poitou approuvé en 2020 intègre dans son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) un objectif de réduction plafonnée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), à 1 866 ha pour la période 2020-2035, soit en moyenne annuelle à 124 ha.

En l'absence de données disponibles sur le rythme d'artificialisation des sols du territoire à la date de l'engagement de la procédure de MS n°1, **le Scot fait le choix de maintenir l'expression de ses objectifs chiffrés en consommation d'espaces Naf au-delà de 2031** (et donc de travailler un double objectif de réduction sur la période 2031-2035, à la fois de consommation d'espace et d'artificialisation).

**Le bilan de la consommation d'Enaf sur la période 2011-2021 établi par le Smasp est de 1 590 ha** (159 ha/an en moyenne). En vertu de l'objectif du Sraddet de réduire cette consommation de 52% pour la période 2021-2031, la consommation Enaf ne devra ainsi pas dépasser 763 ha (76 ha/an).

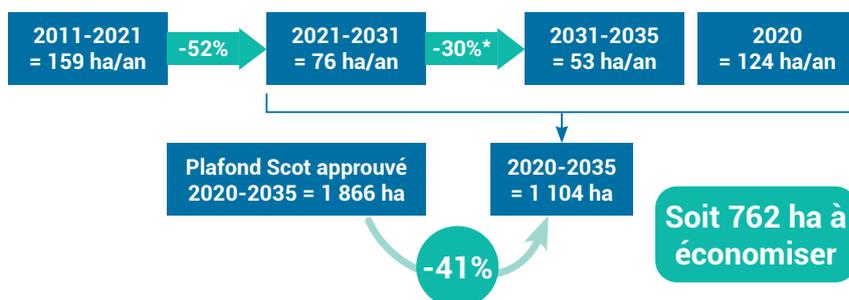
Cet objectif serait de 53 ha/an pour la période 2031-2035, si l'on applique à la consommation d'espace le taux de réduction du rythme d'artificialisation des sols de 30% fixé par le Sraddet par rapport à la période décennale précédente (dans la limite de l'objectif fixé sur cette dernière), pour la tranche suivante de dix ans.

Sur cette base, **l'objectif de réduction de la consommation d'Enaf pour la période du Scot entre 2020 et 2035 ne pourra pas dépasser 1 104 ha** (en

appliquant pour l'année 2020 l'objectif moyen annuel du Scot en vigueur ; en effet, ni la loi Climat et résilience ni le Sraddet ne définissent un objectif chiffré pour la période antérieure à 2021).

**Aussi, le plafond de consommation d'Enaf fixé par le Scot du Seuil du Poitou devra être réduit de 41%** par rapport aux objectifs du Scot approuvé en 2020 (soit une réduction de 762 ha sur 15 ans).

> Effort à réaliser sur le Seuil du Poitou entre 2020 et 2035 en application de l'objectif de réduction défini par le Sraddet



\*Taux de réduction de l'artificialisation, appliqué à la consommation d'espace faute de données disponibles sur l'artificialisation sur la période de référence



## > LES LEVIERS PERMETTANT D'ATTEINDRE L'OBJECTIF DU ZAN

### LA CONSOMMATION ÉCONOME D'ESPACE

#### ■ S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière

- **Réhabiliter des constructions existantes** ou revaloriser des fonciers ou bâtiments vacants et friches urbaines, industrielles ou commerciales, y compris par un projet de démolition-reconstruction.

- **Mutualiser des installations et équipements existants**, notamment par une collaboration accrue à l'échelle intercommunale.
- **Mutualiser les aires de stationnement et espaces verts de proximité** entre différents programmes d'habitat, d'activités ou d'équipements, à l'échelle d'un quartier.
- **Densifier les espaces bâtis** par une plus grande compacité et la construc-

tion en hauteur, tout en tenant compte des objectifs de qualité urbaine et paysagère, notamment dans et autour des centres-villes et centres-bourgs, autour des gares, et dans les faubourgs ou quartiers pavillonnaires peu denses.

- **Greffer les extensions urbaines logiquement sur les trames urbaines existantes**, en respectant les axes de desserte multimodale et la proximité des équipements et services existants.

### > Objectifs de modération de la consommation d'espace 2020-2035 par EPCI (scénario Objectif)

**Objectif à réduire de 41% (-762 ha)**

	Grand Poitiers	Grand Châtelleraut	Haut-Poitou	Vallées du Clain	Total Scot
Habitat	234 ha*	117 ha*	83 ha*	65 ha*	499 ha*
Économie (ZAE)	206 ha	146 ha	72 ha	39 ha	463 ha**
Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes	17 ha	8 ha	5 ha	4 ha	33 ha
Équipements collectifs significatifs	29 ha	22 ha	8 ha	10 ha	69 ha
Infrastructures (mutualisées)					32 ha
Commerce (secteurs de périphérie)	4 ha	3 ha	1 ha	-	8 ha
<b>Total</b>	<b>490 ha</b>	<b>295 ha</b>	<b>170 ha</b>	<b>118 ha</b>	<b>1 104 ha</b>

\*Cet objectif s'entend dès lors que les potentiels réels de renouvellement urbain sont suffisants pour réaliser 35% au moins des logements dans la tache urbaine existante.

\*\*À noter que le besoin foncier global relatif à l'Économie (ZAE) est estimé à 862 ha. Toutefois, une partie de ce besoin peut être satisfaite sur des espaces déjà artificialisés, estimés à 222 ha.

## L'HABITAT

### ■ Une estimation en baisse du taux de croissance démographique



Le taux de croissance annuel moyen de 0,8% estimé dans le Scot en application depuis 2020 a été **revu à la baisse pour atteindre 0,57%**. Cette baisse concerne tous les secteurs de manière plus ou moins prononcée, sauf pour Grand Châtelleraut Centre en légère hausse.

### ■ Modérer la consommation d'espace pour le développement de l'habitat

La construction de logements est le premier facteur de consommation d'espace sur le territoire du Seuil du Poitou.

À l'échelle du territoire du Scot, l'objectif

du Scot 2020 était de produire en moyenne 35% des nouveaux logements en renouvellement urbain. **Désormais, avec le scénario Objectif, ce taux passe à 45% pour l'ensemble des secteurs.**

### ■ Faire de la réhabilitation des logements vacants une priorité



La réhabilitation des logements dégradés, indignes ou vacants, notamment grâce à l'amélioration de la performance énergétique, doit être une priorité des documents locaux de planification et d'urbanisme.

Un objectif de **réduction du parc vacant d'au moins 0,2% par an est fixé dans les secteurs centre et nord de Grand Châtelleraut et centre et est de Grand Poitiers**, où il existe un potentiel pour créer une offre attractive.

La stabilisation du parc vacant est recherchée dans les autres secteurs où la vacance est maîtrisée ou difficile à faire baisser pour des raisons d'attractivité (faible ou forte).

### ■ Produire une offre de nouveaux logements répondant à l'objectif d'équilibre démographique



La baisse du taux de croissance démographique diminue le besoin global en logements. Elle engendre une baisse de besoin d'accueil des ménages, qui n'est pas compensée par une hausse du besoin lié au desserrement des ménages. Les impacts sont bien entendu différents selon les secteurs et les EPCI (-11% à l'échelle du Scot).

Finalement, le Scot définit à l'échelle de l'ensemble du Seuil du Poitou, un objectif de **production de 21 820 logements** (contre 24 530 dans le Scot 2020), sur 499 ha (contre 820 ha).

## L'ÉCONOMIE

### ■ Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique

Le scénario Objectif prévoit une **diminution des enveloppes foncières de 463 ha** contre 640 ha dans le Scot 2020, soit -177 ha, portée principalement sur les parcs structurants majeurs (type I, -118 ha) sur Grand Poitiers et Grand Châtelleraut, ainsi que sur les équipements économiques structurants (-35 ha). Cette baisse est partiellement compensée par

l'introduction d'une enveloppe "bonus" pour des projets d'envergure sur Grand Poitiers et Grand Châtelleraut.



### > Objectifs de modération de la consommation foncière en extension du Scot (scénario Objectif)

Type de parc	Grand Poitiers		Grand Châtelleraut		Haut-Poitou		Vallées du Clain		Total Scot
	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	
<b>Parcs économiques structurants</b>									
Type I (majeur)	3	80	2	90	0	0	0	0	170
Type I (intermédiaire)	10	45	4	30	4	48	3	25	148
Types III (local)	5	10	5	10	6	15	3	10	45
<b>Autres parcs</b>									
Zones artisanales de proximité	nr	11	17	12	10	4	6	4	31
Sites mono-entreprise	12	10	16	4	4	5	0	0	19
<b>Total</b>		<b>206</b>		<b>146</b>		<b>72</b>		<b>39</b>	<b>463</b>
Enveloppe "bonus"		15		15					30

## COMMERCE

S'agissant des implantations commerciales, le scénario Objectif ne prévoit pas de modification.

### ■ Limiter la consommation d'espace pour le développement commercial

L'objectif reste de densifier les zones commerciales existantes, d'y privilégier le renouvellement urbain et de mobiliser les friches.

Par exception, un nombre limité de 5 secteurs commerciaux de périphérie peuvent faire l'objet d'extension mesurées, pour un maximum de 8 ha à l'échelle du Scot sur Grand Poitiers, Grand Châtellerauld et le Haut-Poitou (cf *tableau "Objectifs de modération de la consommation d'espace 2020-2035 par EPCI"*).

### ■ Implanter les grands commerces dans les pôles commerciaux existants

Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités, mais aussi dans



un souci de réduction de la consommation d'espace et de maîtrise des déplacements, les secteurs d'implantation périphérique sont réservés aux commerces d'envergure, entendus comme des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et aucune création de zone commerciale n'est autorisée.

Leur implantation doit être gérée dans des zones accueillant déjà des commerces, afin d'affirmer une volonté de gestion économe du foncier.

Les besoins de foncier pour le développement commercial sont par conséquent faibles et limités à certains sites bien identifiés. C'est pourquoi le Document



d'application d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) distingue les secteurs commerciaux de périphérie selon trois types de développement :

- **dans les secteurs en renouvellement commercial**, un changement de l'offre dans le bâti existant est possible mais sans nouvelles créations de commerces,
- **dans les secteurs en densification commerciale**, l'offre peut être renforcée sans toutefois entraîner une extension sur des terres agricoles ou naturelles,
- enfin, dans quelques secteurs, un développement en **extension de l'urbanisation existante** est possible pour conforter l'armature commerciale du territoire.

## ÉQUIPEMENTS

### ■ Maîtriser la consommation d'espace pour le développement des équipements

• **Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes.** Ils répondent aux besoins de la population (petite enfance, écoles, équipements sportifs, culturels ou de loisirs...), englobent les activités tertiaires et de service, y compris le commerce, ainsi que les installations techniques collectives pour la gestion urbaine (gestion des déchets, postes de distribution électricité ou gaz, assainissement...). Le scénario Objectif prévoit une **réduction homogène de 66%** des enveloppes dans chacun des EPCI (33 ha contre 100 ha dans le Scot 2020).

• **Équipements collectifs significatifs.** Ils concernent des projets de valorisation patrimoniale ou touristique en dehors des zones urbaines, l'aménagement d'aires de covoiturage ou de parcs relais, le développement des énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque...) en cohérence avec l'objectif 42, ou les installations collectives de traitement des déchets. Un **effort global de 31% (69 ha** contre 100 ha dans le Scot 2020), réparti entre les EPCI en tenant compte des coups partis (Grand Poitiers : 42%, Grand Châtellerauld : 27%, Haut-Poitou : 20%, Vallées du Clain : 0%).



• **Infrastructures de transport** (amélioration de l'existant ou création d'infrastructures). Le scénario Objectif prévoit le maintien de la liste actualisée des projets départementaux et locaux, pour **32 ha mutualisés à l'échelle du Scot**, au lieu des 200 ha Scot 2020 (hypothèse d'un taux de réalisation de 60% de 52,94 ha sur la période du Scot).

### ■ Faciliter la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables

L'implantation de centrales solaires, photovoltaïques ou thermiques est à favoriser en priorité sur les toitures des constructions existantes, sur des ombrières de parkings ou des constructions nouvelles ou encore sur des terrains qui ont durablement perdu leur potentiel agricole ou sylvicole...



Cependant, le décret ZAN photovoltaïque au sol du 8 avril et l'arrêté du 5 juillet 2024 précisent que leur consommation d'espace Naf est nulle si leur implantation respecte trois modalités relatives à la hauteur et densité des panneaux, aux types d'ancrage au sol et de clôture, et au revêtement des voies d'accès.

Les installations de production d'énergie à partir de biomasse, ainsi que le développement de réseaux de chaleur locaux sont également à favoriser.

Les projets de méthanisation doivent être localisés en dehors des zones habitées.

Quant au grand éolien, il doit prioritairement être implanté en dehors des milieux naturels et des paysages patrimoniaux et identitaires les plus sensibles.

3 questions à...

**ALOÏS GABORIT,**  
Vice-Président Sobriété,  
Transition énergétique et  
Urbanisme à Grand Poitiers

## EN QUOI CONSISTE LA MISE EN ŒUVRE D'UN SCOT, VOUS QUI L'OBSERVEZ À L'ÉCHELLE NATIONALE ?

La mise en œuvre du Scot consiste d'abord à trouver les moyens de transformer une stratégie terr

ZOOM SUR...

### SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : LES POSITIONS ET ACCOMPAGNEMENTS DU SRADDET



La

→ INFO

LA DÉMARCHE DE CONCERTATION