

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT POUR PRENDRE EN COMPTE LA TRAJECTOIRE ZAN⁽¹⁾

Le Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Seuil du Poitou est un projet d'aménagement du territoire qui 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 Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 pour tous les territoires (loi Climat et résilience) nécessite aujourd'hui d'aller plus loin et de modifier le document.

> QU'EST-CE QUE LE SCOT ?

Le Scot est un document de planification qui met en cohérence les politiques publiques d'aménagement à l'échelle d'un grand territoire. Habitat, transports, développement économique, commerce, ressources naturelles... tous ces sujets et bien d'autres encore sont traités ensemble pour que le projet soit à la fois cohérent et durable. Le Scot du Seuil du Poitou concerne 130 communes. Élaboré et validé par les élus, il a également bénéficié d'un processus de concertation, notamment avec les habitants.

UN PROJET COHÉRENT...

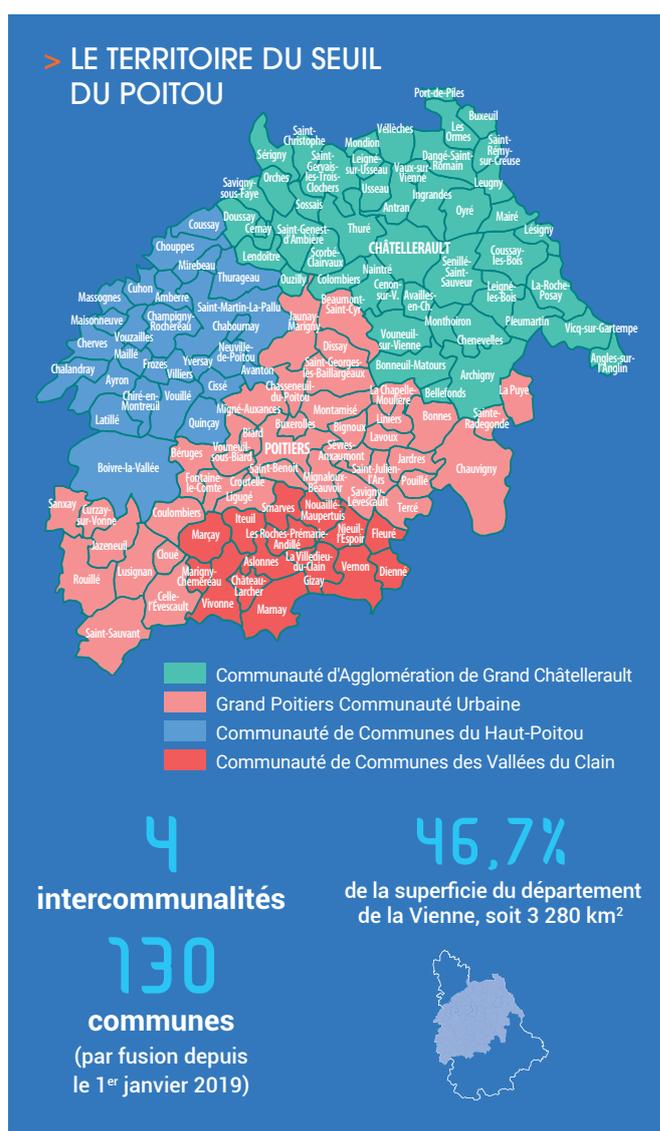
Le Schéma de cohérence territoriale, comme son nom l'indique, repose sur une réflexion collective dépassant largement les frontières communales, et embrasse toutes les thématiques de l'aménagement du territoire. Le Scot organise le territoire dans une logique de complémentarité et non de concurrence, et prend en compte les effets d'une politique sectorielle sur les autres : lien entre politique économique, de l'habitat et de déplacements, de préservation de l'environnement, etc.

... ET DURABLE

Face aux enjeux d'un monde en perpétuel mouvement, mettre en place les modalités d'un aménagement à la fois fructueux sur le plan économique, responsable sur le plan social et respectueux de notre environnement est un défi qui se doit d'être relevé. Ces trois approches constituent les piliers du développement durable, c'est-à-dire "un développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs".

Après deux années d'élaboration, le Scot du Seuil du Poitou a été approuvé le 11 février 2020 et est entré en application le 14 août 2020. Les documents d'urbanisme locaux (cartes communales, PLU et PLUi) doivent être mis en compatibilité avec le Scot.

(1) Zéro artificialisation nette





> POURQUOI LE SCOT DOIT-IL ÊTRE MODIFIÉ ?

RÉPONDRE AUX NOUVEAUX OBJECTIFS DU SRADDET⁽¹⁾ EN MATIÈRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Depuis l'entrée en vigueur du Scot, la loi Climat et résilience⁽²⁾ a vu le jour le 22 août 2021 et 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 Sradet de Nouvelle-Aquitaine a été modifié le 18 novembre 2024** pour intégrer les objectifs de la loi et territorialiser les objectifs de réduction de la consommation d'espace par type de territoire.

De leur côté, les Schémas de cohérence territoriale doivent, avant le 22 février 2027, prendre en compte les objectifs de lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, fixés par les Sradet.

Ainsi, la Présidente du Smasp⁽³⁾ a engagé, par arrêté du 23 septembre 2024, **une procédure de modification simplifiée (MS) n°1 du Scot**.

> POURQUOI UN PROCESSUS DE CONCERTATION ?

UNE PARTICIPATION DU PUBLIC PRÉVUE PAR LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par le DOO⁽⁴⁾ devant être revus significativement pour intégrer les nouveaux objectifs du Sradet, le Smasp a estimé préférable de soumettre la procédure de MS n°1 à évaluation environnementale (cette évaluation est en effet requise dès lors qu'une procédure est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement).

Et, dans la mesure où une évaluation environnementale est

réalisée, la procédure fait alors l'objet d'une concertation préalable avec le public. Celle-ci est proportionnée aux enjeux et associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La décision de soumettre la MS n°1 à évaluation environnementale, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été définis par délibération du 18 décembre 2024.

À l'issue de la concertation, le Smasp en fera le bilan, qui interviendra avant la notification du projet aux personnes publiques associées⁽⁵⁾.

(1) Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

(2) Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

(3) Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou.

(4) Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) est le volet opposable du Scot. Composé des 52 objectifs, il répond à une double finalité : traduire réglementairement les grandes orientations du Scot, tout en remplissant les obligations fixées par le Code de l'urbanisme.

(5) État, Région, Département, Chambres consulaires, Autorités Organisatrices de Transport...

> QUELS SONT LES OBJECTIFS DE LA LOI ET DU SRADDET ?

DÉFINIR LA TRAJECTOIRE ZAN (ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE) D'ICI 2050

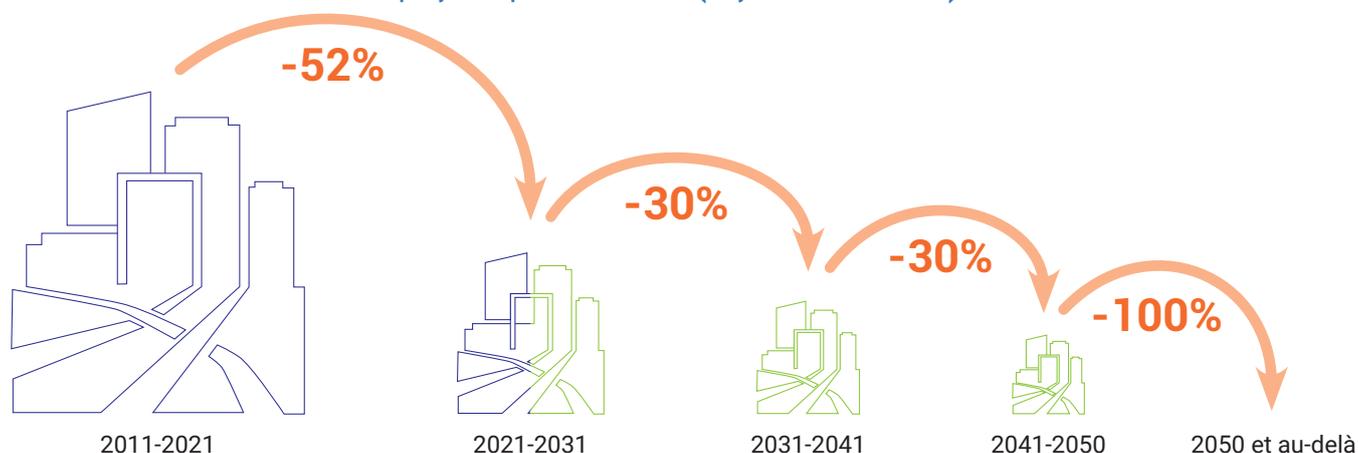
Le Sraddet reprend à son compte l'objectif national de réduction par deux de la consommation d'espace sur la première décennie, qui se traduit par un objectif de réduction de 54,5% de l'ensemble de la consommation d'espace régionale après mutualisation au niveau national des consommations d'espace liées aux projets d'envergure nationale et européenne. Ainsi, l'objectif 31 du rapport d'objectifs du Sraddet devient : **"Réduire d'au moins 54,5% la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 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"**.

Après avoir isolé une réserve pour les projets d'envergure régionale, la Région a établi le taux moyen régional de réduction

de la consommation d'espace dédiée aux seuls projets de territoire sur la période 2021-2031 à -52%. Le Sraddet module ensuite cet objectif (entre -49% et -55%) en fonction de 5 profils de territoire et attribue un "bonus" de 1% pour les territoires ayant déjà produit un effort significatif de réduction de la consommation d'espace.

Le territoire du Scot du **Seuil du Poitou, identifié comme territoire de rééquilibrage régional** et remplissant les conditions du bonus, se voit affecté un objectif de réduction de la consommation d'espace de **52% sur la période 2021-2031** par rapport à la période 2011-2021, équivalant donc au taux pivot régional. Ensuite, il devra respecter une nouvelle réduction (identique pour tous les territoires), 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)



QU'EST-CE QUE LA CONSOMMATION D'ESPACE/L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ?

CONSOMMATION D'ESPACE = URBANISATION

Dans la loi Climat, la consommation d'espace est définie comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF). Elle est considérée comme effective au moment du démarrage des travaux d'urbanisation.

Cette modalité de mesure s'applique sur la période 2021-2031.

ARTIFICIALISATION = MODIFICATION DE L'ÉTAT DU SOL

La loi Climat définit l'artificialisation des sols comme *"l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage"*.

Cette modalité de mesure s'applique à partir de 2031.

La consommation d'espace et l'artificialisation des sols engendrent une disparition de la ressource en sols pour les milieux et activités naturels, agricoles et forestiers. Elles les imperméabilisent, ce qui accroît la vulnérabilité aux inondations, et ont également un impact sur la biodiversité et la régulation thermique.

Elles sont souvent la résultante de l'étalement urbain qui entraîne une hausse des déplacements motorisés, importants émetteurs de gaz à effet de serre.

C'est pourquoi le territoire du Scot du Seuil du Poitou s'engage dans une réduction progressive de ce phénomène.

COMMENT EST CALCULÉ LE ZAN ?

Le Zéro artificialisation nette (ZAN) est la recherche de la neutralité foncière dans l'aménagement du territoire. Autrement dit, cet objectif figurant au Plan biodiversité conçu en 2018 par le gouvernement, demande que toute nouvelle artificialisation des sols soit compensée par la renaturation d'autres espaces.

Cela nécessite de repenser la façon de mesurer la consommation d'espace communément employée aujourd'hui, de manière à prendre en compte la dimension qualitative des surfaces considérées, et notamment leur rôle vis-à-vis de la biodiversité et de la ressource en eau. Ainsi, le décompte des

surfaces ne se fait plus sur la base du parcellaire mais d'entités homogènes d'occupation du sol.

Une nomenclature de l'artificialisation des sols détermine les types de surfaces à comptabiliser ou non dans l'artificialisation et fixe des seuils de surface minimale pour cette qualification. Par exemple, l'aménagement d'un parc urbain végétalisé ne sera pas comptabilisé de la même manière que celui d'un parking goudronné.

L'artificialisation nette des sols est le bilan des basculements entre la catégorie des sols artificialisés et celles des sols non artificialisés.



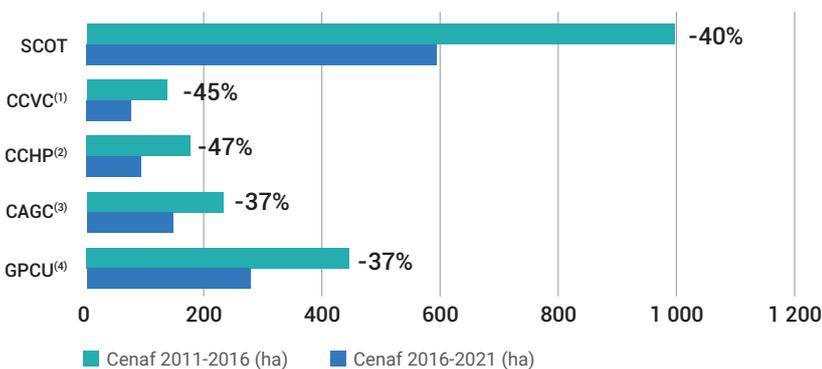
> QUELLE DYNAMIQUE DE CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE SEUIL DU POITOU ?

LE MOS LOCAL : OUTIL DE MESURE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (CENAF)

Dans le cadre de la MS n°1, le Smasp a fait évoluer sa méthode de mesure de la consommation d'espace, en développant un nouveau Mode d'occupation du sol (MOS) local. Cet outil d'observation est basé sur la concordance de différentes sources d'informations et sur des vérifications visuelles permettant d'apprécier, à partir d'un faisceau d'indices (taille de l'entité, occupation et usage du sol, urbanisation environnante, structuration par la voirie...), si l'entité considérée a fait l'objet d'une densification ou d'une extension. Cette méthode permet de s'approcher au mieux de la définition de la consommation d'espace selon la loi Climat et correspond également à l'approche préconisée par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires pour définir et mesurer la consommation d'espace passée, mais aussi planifiée par les documents d'urbanisme. Ainsi, la consommation d'espace est mesurée sur la base de données d'occupation et d'usage du sol observées sur le terrain, et ne tient pas compte des intentions inscrites dans les documents d'urbanisme locaux.

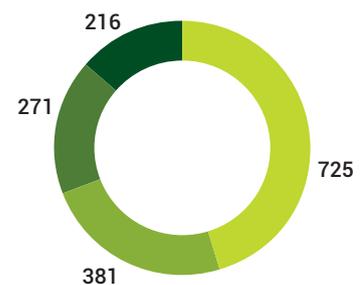


> Réduction de la consommation d'espace entre 2011-2016 et 2016-2021 (en hectares et en pourcentage)



> Consommation d'espace des EPCI du Scot entre 2011 et 2021 (en ha)

Cenaf Scot = 1 593 ha



Cenaf pour 1 000 hab (sur 10 ans)

GPCU 3,67 ha CAGC 4,58 ha CCHP 6,48 ha CCVC 7,80 ha

(1) Communauté de communes des Vallées du Clain. (2) Communauté de communes du Haut-Poitou. (3) Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut. (4) Grand Poitiers communauté urbaine

UNE BAISSÉ TENDANCIELLE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'économie de la consommation d'Enaf de 762 ha est à apprécier au regard d'une forte inflexion du rythme de la Cenaf pour tous les EPCI observée entre les périodes 2011-2016 et 2016-2021 (diminution de plus de 30%). La réduction demandée est donc en réalité progressive.

UNE HAUSSE DE L'EFFICACITÉ FONCIÈRE

À l'échelle du Scot, entre les périodes 2011-2016 et 2016-2021, on observe une hausse par ha consommé à la fois des emplois et des ménages. Cette évolution traduit une amélioration de l'efficacité foncière sur le territoire du Seuil du Poitou.

- Passage de -1,9 à 5,4 emplois créé par ha consommé entre les 2 sous-périodes.
- Passage de 6,2 à 10,1 ménages accueillis par ha consommé entre les 2 sous-périodes.



> QUELLE ÉVOLUTION DE L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LE SEUIL DU POITOU (2020-2035) ?

UNE ÉCONOMIE DE 762 HA À RÉALISER

Le Scot du Seuil du Poitou approuvé en 2020 intègre dans son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) un objectif de réduction de la Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Cenaf), plafonnant cette dernière à 1 866 ha pour la période 2020-2035, ce qui correspond en moyenne annuelle à 124 ha.

Le bilan de la consommation d'Enaf sur la période 2011-2021 établi par le Smasp est de 1 593 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 765 ha (76 ha/an).

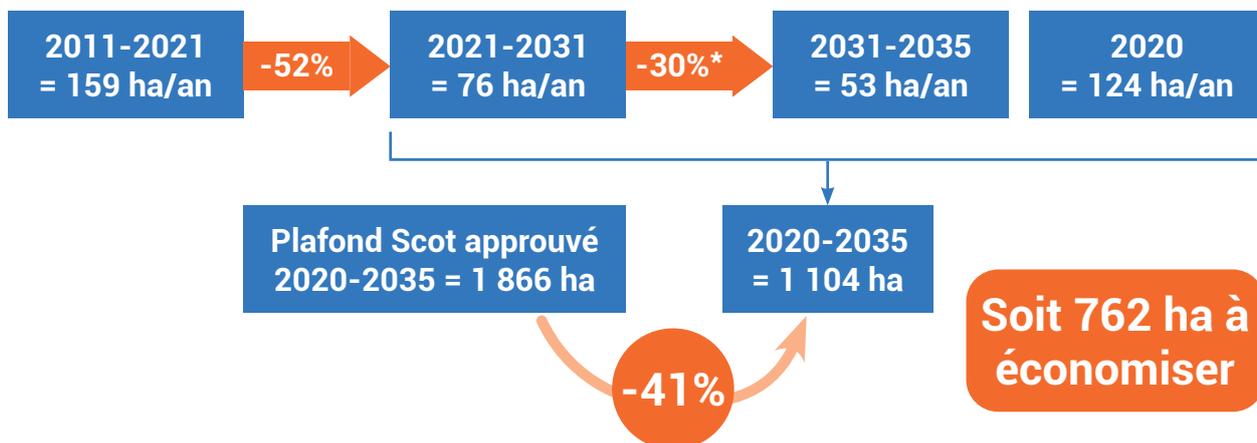
Cet objectif serait de 53 ha/an pour la période 2031-2035, si l'on applique à la consommation d'espace le taux de réduction du rythme d'artificialisation des sols de 30% fixé par le Sraddet par rapport à la période décennale précédente (dans la limite de l'objectif fixé sur cette dernière), pour la tranche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

Sur cette base, **l'objectif de réduction de la Cenaf pour la période du Scot entre 2020 et 2035 ne pourra pas dépasser 1 104 ha.** L'année 2020 n'est pas concernée par la loi Climat et résilience. C'est donc l'objectif annuel moyen du Scot en vigueur qui est appliqué pour cette année 2020.

Aussi, le plafond de la Cenaf 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).

NB : La loi Climat demande d'exprimer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols à compter de 2031. Toutefois, en l'absence de données disponibles à la date de l'engagement de la procédure de MS n°1 sur l'artificialisation des sols depuis 2021, le Scot continuera de fixer également des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour la période 2031-2035.

> 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



> DU SCÉNARIO SOCLE AU SCÉNARIO OBJECTIF

UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE ET PROGRESSIVE

Pour effectuer la modification simplifiée du Scot, quatre phases se succèdent (cf. calendrier en fin de document) :

- phase 1 : préparation de la procédure,
- phase 2 : co-construction des évolutions du projet,
- phase 3 : modification du dossier de Scot et notification aux Personnes publiques associées,
- phase 4 : mise à disposition du public, approbation et entrée en application.

La 2^e phase consiste principalement à définir les enveloppes de consommation foncière maximales autorisées par EPCI et par usage. Le bureau d'étude missionné pour accompagner le Smasp a d'abord proposée un scénario socle (novembre 2024) qui permettait d'atteindre la réduction définie par le Sraddet en fixant des taux de réduction des enveloppes figurant dans le Scot en vigueur identiques pour chacun des EPCI. Ce scénario ne tenait donc pas compte des spécificités territoriales, mais a néanmoins permis de lancer les discussions.

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 (janvier 2025).

Les EPCI ont été consultés sur ce scénario et on fait part de leurs remarques et attentes (mars 2025). À la suite, de nouveaux échanges en ateliers ont eu lieu avec chaque EPCI (avril-mai 2025), afin de présenter la synthèse des remontées et d'envisager des pistes pour leur prise en compte. Ces ateliers ont aussi été l'occasion de proposer de renforcer certaines dispositions qualitatives du Scot, afin d'accompagner l'évolution vers plus de sobriété foncière.

Un scénario Objectif (mai 2025), prenant en compte les demandes des EPCI qui pouvaient l'être, a ensuite été présenté en commissions du Scot, aux Présidents des EPCI et aux personnes publiques associées.

Il propose une réduction de la Cenaf à hauteur de 41%, avec une répartition des objectifs par EPCI ou par secteur géographique et par usage (habitat, économie, équipements, infrastructures de transport, commerce).

Des améliorations ont été apportées pour tenir compte des débats, et une nouvelle version du Scénario Objectif a été produite (juin 2025). **Encore provisoire, ce scénario est celui présenté dans les pages qui suivent. De nouveaux temps de travail sont prévus pour tenir compte des retours des EPCI et**

des PPA ainsi que des contributions recueillies dans le cadre de la concertation publique, ouverte jusqu'à fin octobre 2025.

Précisons enfin que ce travail doit également permettre d'approcher la consommation d'espace entre l'entrée en application du Scot en 2020 et la définition du projet de MS n°1 en 2025. Ce calcul permettant de déduire un reste à consommer d'ici 2035 n'est qu'indicatif. Il se devra d'être affiné, confirmé ou amendé au niveau des PLU(i) afin de justifier des objectifs de réduction futurs propres à chacun d'eux.

LES GRANDES LIGNES DU SCÉNARIO OBJECTIF PAR RAPPORT AU SCOT EN VIGUEUR

- **Une réduction importante des enveloppes destinées à l'habitat (-39%)**, par combinaison d'une diminution des perspectives démographiques (taux de croissance moyen annuel) partiellement compensées par une prise en compte du desserrement des ménages, d'une augmentation du taux de renouvellement urbain (part de logements à produire au sein des espaces déjà urbanisés) et d'une augmentation des densités, plus forte dans les pôles urbains pour limiter l'augmentation ailleurs ;
- **Une réduction significative des enveloppes destinées aux parcs d'activités économiques (-28%)**, particulièrement pour Grand Poitiers, et la définition d'une enveloppe "réservée" pour des projets économiques spécifiques "d'envergure Scot" ;
- **Une nette réduction des enveloppes prévues pour les équipements collectifs significatifs (-31%)** en fonction des coups partis et projets connus, et l'adoption d'un principe de non consommation d'espace pour les parcs photovoltaïques au sol dans les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **Une forte réduction des enveloppes relatives aux équipements et services de proximité ou activités en zone mixte (-66%)**, en adoptant un principe de priorité au renouvellement urbain pour satisfaire les besoins ;
- **Une très forte réduction des enveloppes dédiées aux infrastructures (-84%)**, considérant que certaines sont qualifiables d'envergure régionale ou nationale, et considérant un taux de réalisation des projets départementaux dont la maturité est diverse, et une mutualisation de ces enveloppes à l'échelle du Scot ;
- **Un maintien des enveloppes destinées au développement commercial**, du fait des volumes déjà très faibles prévus par le Scot en vigueur.



> QUELS SONT LES LEVIERS QUANTITATIFS PERMETTANT D'ATTEINDRE L'OBJECTIF DU ZAN ? ET QUELLES SONT LES ÉVOLUTIONS DU SCOT ENVISAGÉES ?

Pour correspondre à la trajectoire du Zan, les objectifs du Document d'orientation et d'objectifs du Scot qui ont un impact sur la consommation d'espace et l'artificialisation doivent évoluer. Les leviers actionnables vont concerner principalement l'habitat (volume de logements à produire en fonction des perspectives démographiques, taux de renouvellement urbain, densités résidentielles, lutte contre la vacance résidentielle), l'économie (enveloppes foncières destinées aux parcs d'activités économiques de différents niveaux et aux entreprises isolées) et les équipements (volumes fonciers alloués aux équipements de proximité en zone mixte, aux grands équipements collectifs en dehors des zones urbanisées et aux infrastructures de transport). Le commerce (enveloppes foncières destinées aux zones commerciales) ne peut constituer un levier qu'à la marge, du fait que les volumes fonciers en jeu sont très faibles.

Voici une présentation des objectifs concernés tels qu'ils sont définis dans le Scot approuvé en 2020, ainsi que des évolutions envisagées, résultant de 6 mois de travail et d'échange entre les élus du Scot et des EPCI.

Dans les pages qui suivent, les évolutions du Scot envisagées figurent en orange tandis que les Objectif applicables depuis 2020 figurent en bleu. Les rédactions actuelles du Scot en vigueur impactées par ces évolutions sont encadrées en noir.

RAPPEL DE L'ARMATURE TERRITORIALE, BASE DE L'APPLICATION DES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS DU DOO

Objectif 1 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Fonder le développement sur les solidarités et les complémentarités territoriales

Le territoire du Seuil du Poitou offre une grande diversité de cadres de vie, permettant de répondre aux différentes aspirations et besoins de ses habitants actuels et futurs. Chaque espace de vie doit être conforté dans ses spécificités, mais aussi dans son rapport aux autres espaces.

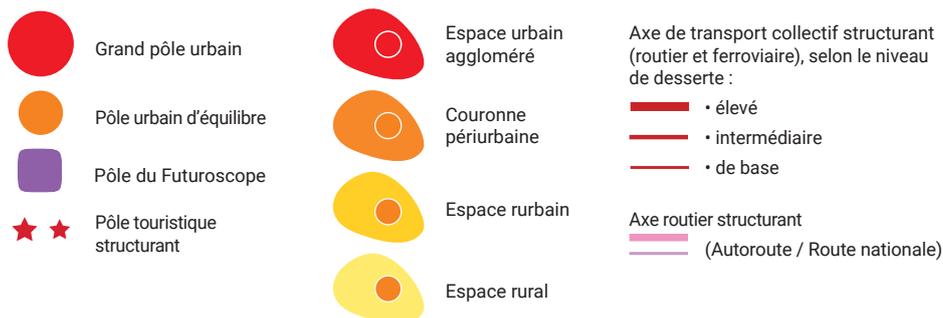
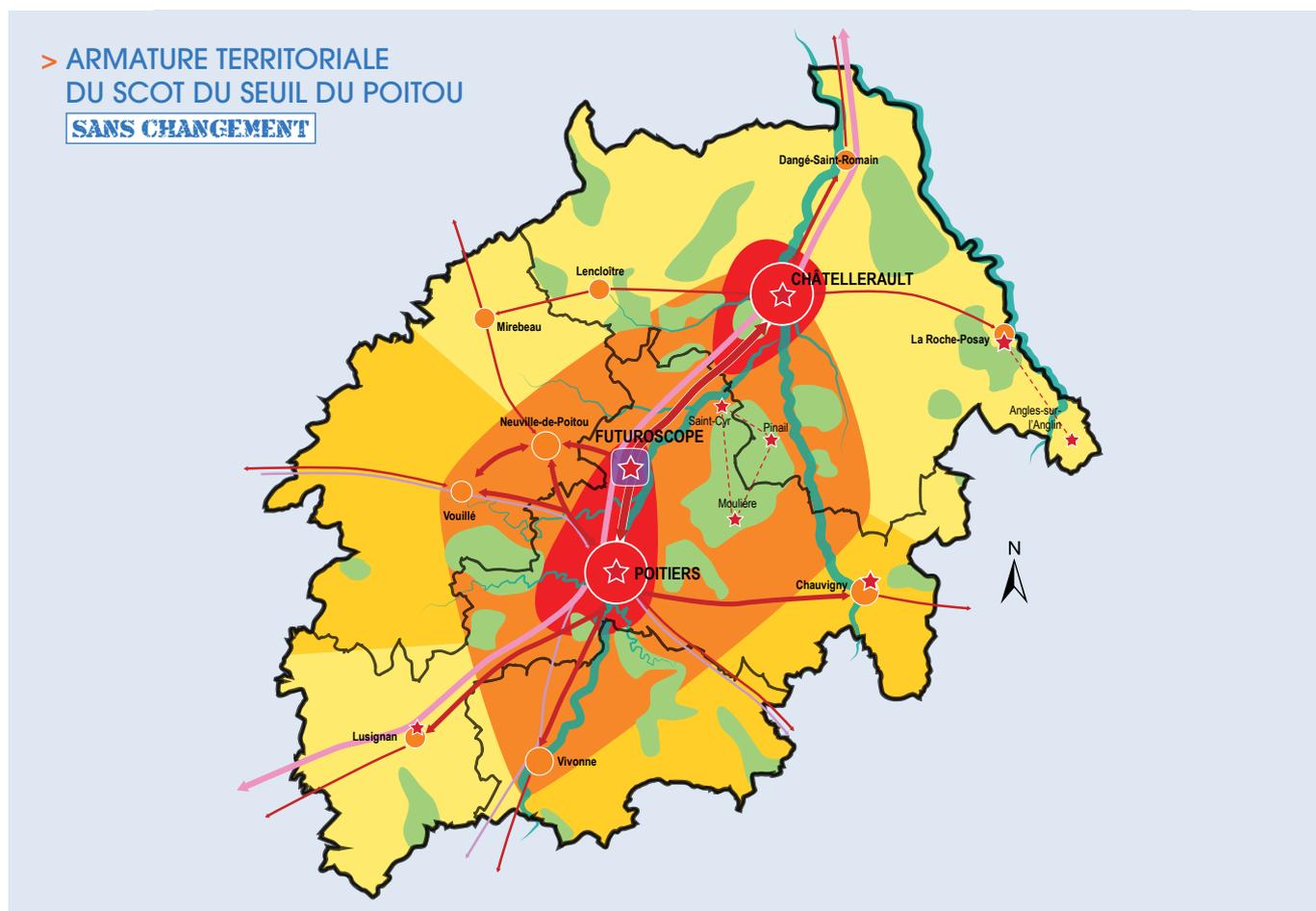
Aussi, le territoire du Scot est-il découpé en quatre grandes typologies d'espaces différenciés :

- **les espaces urbains agglomérés** : ils correspondent aux deux agglomérations formées par les villes de Poitiers et de Châtel-

lerault et aux communes qui leur sont proches. Ils concentrent une grande partie des services et équipements, des emplois et des logements du territoire et doivent maintenir leur rôle structurant pour l'ensemble du territoire.

- **la couronne périurbaine** : elle s'étend du sud de Châtelerault à Vivonne et intègre des bourgs de taille importante, bien desservis par les transports et à proximité immédiate des équipements et emplois offerts par l'espace urbain aggloméré. Elle doit continuer à accueillir une part conséquente du développement démographique.

- **l'espace rural et l'espace rural** : en dehors des pôles d'équilibre, ils sont composés de communes avec des bourgs plus petits, marqués par des identités locales fortes, mais aussi par une certaine dépendance aux espaces urbains et périurbains (emploi, équipements, commerces et services). L'espace rural doit répondre à une demande significative pour habiter la campagne, tandis que l'espace rural doit assurer un renouvellement de sa population et un cadre environnemental et paysager de qualité.





Objectif 2 - Scot 2020

SANS CHANGEMENT

Affirmer la structure multipolaire du territoire

La structure multipolaire est un atout pour l'organisation des services publics et privés, mais aussi de l'emploi. Elle permet de mieux desservir chaque espace de vie par les différents modes de déplacements (transports en commun notamment...) et de mieux garantir l'accès aux équipements culturels, sportifs et de loisirs ainsi qu'aux services sociaux, médicaux, paramédicaux et aux commerces.

Le territoire est structuré par **deux grandes villes** (Poitiers et Châtelleraut). Elles constituent les pôles d'habitat, d'emploi, de services et d'équipement majeurs et assurent une fonction de centralité pour l'ensemble du territoire du Scot, voire au-delà.

Le territoire est structuré par ailleurs par **neuf pôles urbains d'équilibre** : Chauvigny, Neuville-de-Poitou, Vivonne, Dangé-Saint-

Romain, La Roche-Posay, Lençloître, Lusignan, Mirebeau et Vouillé. Ces pôles structurent le territoire au plan résidentiel, de l'emploi, des services et des équipements.

Les pôles relais complètent cette armature urbaine. Ils peuvent être définis par les documents locaux d'urbanisme ou de planification, pour organiser le territoire de façon complémentaire et non concurrentielle aux grands pôles urbains et aux pôles urbains d'équilibre.

Les pôles touristiques constituent les principaux points d'appui pour le développement touristique sur l'ensemble du territoire.

Le pôle du Futuroscope occupe une place singulière. À la fois pôle d'emploi, pôle touristique, pôle d'équipement et pôle commercial de premier ordre, il est aussi un vecteur de notoriété pour l'ensemble du territoire et constitue un point d'appui de l'espace urbain aggloméré poitevin tout autant qu'un trait d'union entre Poitiers et Châtelleraut.



LA CONSOMMATION ÉCONOME D'ESPACE

Des principes d'optimisation foncière toujours pertinents, des équilibres inter-territoriaux à confirmer, mais des objectifs chiffrés à revoir

Objectif 6 - Scot 2020

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** (carte page 9) par une plus grande compacité et la construction 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 (propositions du Scénario Objectif)

Objectif réduit de 41% (-762 ha)

Évolutions envisagées de l'objectif 6	Grand Poitiers		Grand Châtelleraut		Haut-Poitou		Vallées du Clain		Total Scot	
	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif
Habitat	410 ha	234 ha	182 ha	117 ha	132 ha	83 ha	94 ha	65 ha	818 ha	499 ha
Économie (ZAE)	315 ha	206 ha	190 ha	146 ha	85 ha	72 ha	50 ha	39 ha	640 ha	463 ha
Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes	50 ha	17 ha	23 ha	8 ha	16 ha	5 ha	11 ha	4 ha	100 ha	33 ha
Équipements collectifs significatifs	50 ha	29 ha	30 ha	22 ha	10 ha	8 ha	10 ha	10 ha	100 ha	69 ha
Infrastructures	100 ha		50 ha		40 ha		10 ha		200 ha	32 ha*
Commerce (secteurs de périphérie)	4 ha	4 ha	3 ha	3 ha	1 ha	1 ha	-	-	8 ha	8 ha
Total	929 ha	490 ha	478 ha	295 ha	284 ha	170 ha	175 ha	118 ha	1 866 ha	1 104 ha

*Surface mutualisée à l'échelle du Scot.



Évolution qualitative envisagée de l'objectif 3

La répartition des objectifs de production de logements entre secteurs d'un même EPCI pourra être ajustée pour tenir compte de la répartition réelle du développement, dans le respect des objectifs d'équilibre et objectifs de réduction de la consommation d'espace globaux définis par le Scot.

Commentaire

Les dynamiques démographiques et socioéconomiques des secteurs sont susceptibles de varier dans le temps et d'une commune à une autre. Afin de permettre aux documents d'urbanisme locaux d'adapter les objectifs quantitatifs du Scot au regard de cette réalité, un certain degré de "fongibilité" des objectifs démographiques entre secteurs d'un même EPCI est introduit.



Objectif 25 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Renforcer l'habitat dans les pôles

L'habitat dans les pôles doit être renforcé pour faciliter l'accès aux services et équipements, limiter la dépendance automobile et contribuer à l'animation et à l'attractivité des centralités.

- **les grands pôles urbains** (villes de Poitiers et de Châtelleraut) doivent a minima maintenir leur population et autant que possible l'augmenter.
- **les pôles d'équilibre de premier niveau** (Neuville-de-Poitou, Vivonne, Chauvigny) doivent tendre vers un objectif d'évolution démographique supérieur à l'objectif moyen du secteur.
- **les autres pôles d'équilibre et les éventuels pôles relais** définis par les documents locaux d'urbanisme et de planification doivent a minima viser une croissance démographique correspondant à la moyenne de leur secteur.

Objectif 24 - Scot 2020

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

Le besoin de logements résulte essentiellement de deux facteurs : le desserrement des ménages déjà présents sur le territoire (soit la diminution de la taille moyenne des ménages en raison du vieillissement et de la recomposition des familles), et la croissance démographique (portée à la fois par le solde naturel et le solde migratoire). Ces facteurs jouent un rôle différent selon les secteurs. Les évolutions ne sont donc pas constantes et parfois difficilement prévisibles.

Aussi, le Scot définit à l'échelle de l'ensemble du Seuil du Poitou, un objectif de production de 24 530 logements sur la période 2020-2035, dont 3 260 pour les seuls besoins du desserrement des ménages.

Évolution envisagée de l'objectif 24

Ainsi, le Scot définit à l'échelle de l'ensemble du Seuil du Poitou un objectif de production de 21 820 logements sur la période 2020-2035, dont 6 590 pour les seuls besoins du desserrement des ménages.

Commentaire

La diminution du besoin en logements résulte d'une baisse du besoin pour l'accueil des ménages et d'une hausse, moins importante, du besoin lié au desserrement, avec des impacts différents selon les secteurs et EPCI.



Objectif 7 - Scot 2020

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

La lutte contre l'étalement urbain et les choix des modes de développement sont aujourd'hui un enjeu majeur pour l'aménagement du territoire. 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 est de produire en moyenne 35% des nouveaux logements en renouvellement urbain.

L'objectif de densification des formes urbaines résidentielles s'inscrit dans le prolongement des évolutions déjà engagées et encourage la diversification (habitat groupé et petits collectifs venant en complément de la maison individuelle).

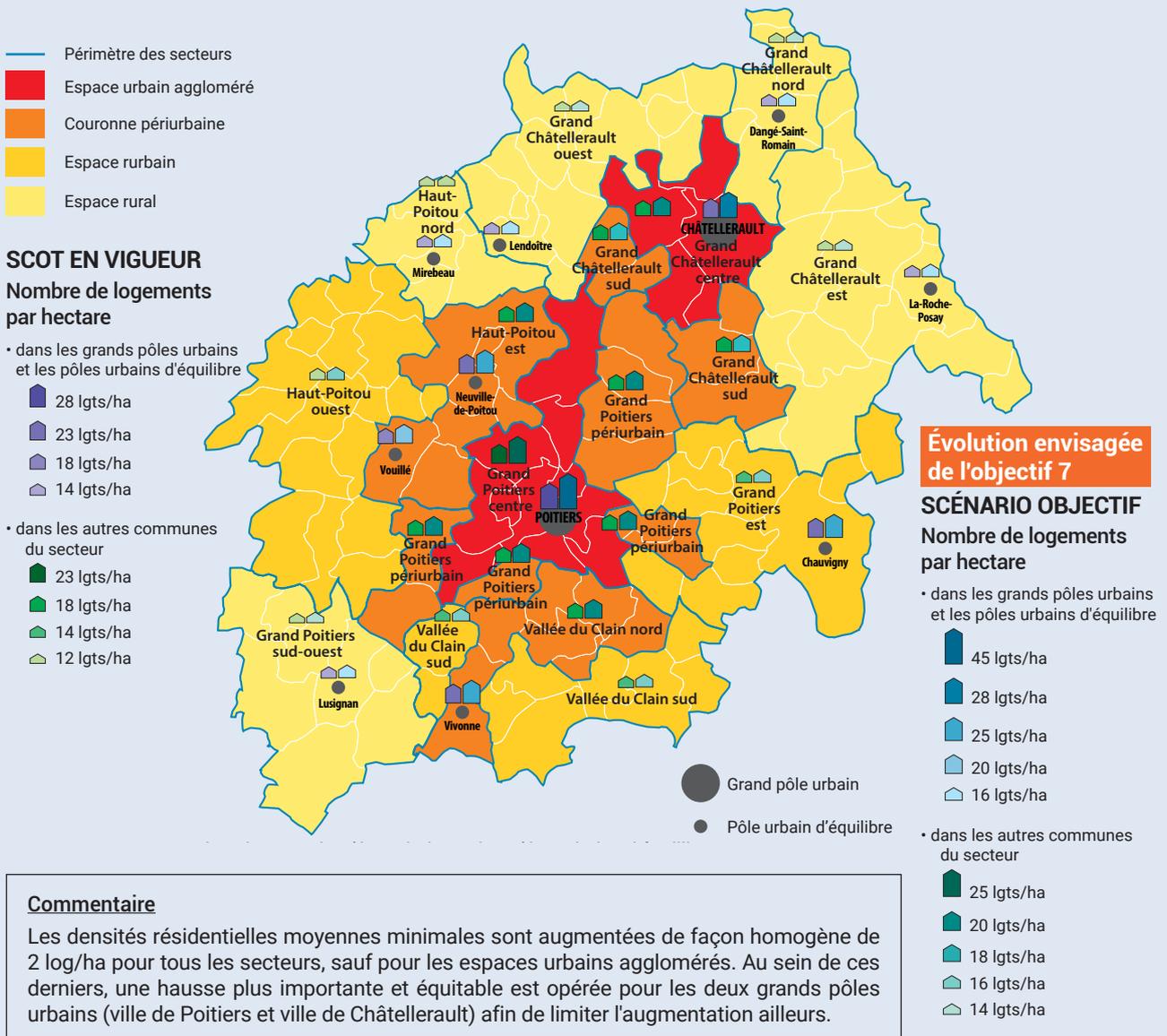
Évolution envisagée de l'objectif 7

À l'échelle du territoire du Scot, l'objectif est de produire en moyenne 45% des nouveaux logements en renouvellement urbain.

Commentaire

Le renouvellement urbain se trouve au centre de l'objectif Zan. En effet, pour limiter les nouvelles extensions urbaines, il sera indispensable d'optimiser, de densifier et faire muter les espaces déjà artificialisés. Ainsi, un effort est demandé sur le taux de renouvellement urbain qui augmente, passant de 35% à 45% pour l'ensemble des secteurs, ce qui nécessitera non seulement d'investir massivement les dents creuses, mais également de s'engager plus fortement dans la densification douce (division parcellaire), la remobilisation des friches ou la transformation urbaine par démolition-reconstruction.

> OBJECTIFS DE DENSITÉS RÉSIDENTIELLES MOYENNES MINIMALES BRUTES PAR SECTEUR ET PAR PÔLE (PROPOSITION DE SCÉNARIO OBJECTIF)



> Évolution de la consommation d'espace par secteur géographique, en fonction des prévisions de logements, du taux de renouvellement urbain et des densités (proposition du Scenario Objectif)

Évolutions envisagées de l'objectif 7	Objectif de production de logements		Objectif de modération de la Cenaf	
	Nb de logements		Surface brute en ha	
	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif
Espaces urbains agglomérés				
Grand Châtelleraut Centre	1 660	2 100	50	45
Grand Poitiers Centre	9 850	9 680	245	150
Couronne périurbaine				
Grand Châtelleraut Sud	920	470	33	14
Grand Poitiers périurbain	2 330	1 630	84	45
Haut-Poitou Est	2 320	1 930	79	50
Vallées du Clain Nord	2 040	1 810	70	48
Espace urbain				
Grand Poitiers Est	1 230	840	47	24
Haut-Poitou Ouest	920	800	43	28
Vallées du Clain Sud	520	500	24	17
Espace rural				
Grand Châtelleraut Nord	630	420	32	16
Grand Châtelleraut Ouest	590	510	31	20
Grand Châtelleraut Est	670	570	36	22
Grand Poitiers Sud-Ouest	650	400	34	15
Haut-Poitou Nord	200	150	10	5
Scot	24 530	21 820	820	499

Commentaire

Le besoin en logement est revu à la baisse (21 820 logements contre 24 530 dans le Scot en vigueur). Combiné à la hausse des densités résidentielles brutes moyennes minimales et à l'augmentation du taux de renouvellement urbain présentés précédemment, le plafond de consommation d'espace se trouve réduit de 39% à l'échelle du Scot, passant de 820 ha dans le Scot en vigueur à 499 ha.



Évolution qualitative envisagée de l'objectif 7

En particulier, la répartition des objectifs de production de logements et des enveloppes de consommation d'espace entre secteurs d'un même EPCI pourra être ajustée pour tenir compte de la répartition réelle du développement, dans le respect des objectifs d'équilibre et objectifs de réduction de la consommation d'espace globaux définis par le Scot.

Commentaire

Les dynamiques démographiques et socioéconomiques des secteurs sont susceptibles de varier dans le temps. Afin de permettre aux documents d'urbanisme locaux d'adapter les objectifs quantitatifs du Scot au regard de cette réalité, un certain degré de "fongibilité" des objectifs de production de logements et de consommation d'espace associés entre secteurs d'un même EPCI est introduit.





Objectif 23 - Scot 2020

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 Châtellerault 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).

Évolution envisagée de l'objectif 23

L'objectif est de stabiliser le parc vacant dans les secteurs attractifs avec une vacance autour de 5%, voire y accepter une légère augmentation (Grand Poitiers périurbain, Haut-Poitou Est, Vallées du Clain Nord).

Un objectif de réduction du parc vacant d'au moins 0,5% par an est fixé dans les autres secteurs.

Commentaire

La trajectoire vers le Zan repose sur le principe d'une remobilisation active des gisements fonciers et immobiliers sous-utilisés. La résorption de la vacance devient alors un moyen indispensable pour atteindre l'objectif. C'est pourquoi, en dehors des secteurs géographiques les plus dynamiques ou la vacance est peu compressible, cet objectif est renforcé, en cohérence avec l'importance de produire des logements en renouvellement urbain (augmentation du taux à 45%)

L'ÉCONOMIE

Objectif 4 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Rendre lisible l'offre d'accueil économique et la rationaliser

Une armature économique lisible et hiérarchisée

Pour davantage de lisibilité dans le développement économique du territoire, plusieurs types d'espaces propices au développement économique sont définis.

Le Scot distingue ainsi les parcs économiques structurants selon trois types (I, II, III) pour organiser et clarifier l'offre de foncier économique sur le territoire (cf. carte page suivante).

Les parcs de type I constituent des produits d'appel en termes d'attractivité faisant l'objet d'opérations marketing et de moyens de communication importants, ainsi que de vastes réserves foncières, tandis que les parcs de type II et de type III constituent une offre complémentaire, dans l'objectif de rationaliser les investissements tout en assurant une offre adaptée dans toutes les parties du territoire.

Par ailleurs, il s'agit d'éviter la mixité entre activités commerciales, qui accueillent le grand public et contribuent à l'animation des centralités, et autres activités artisanales, industrielles ou logistiques.

Les pôles économiques spécifiques

Les pôles économiques spécifiques sont destinés à des activités d'enseignement et de recherche, de santé, des activités tertiaires / de service ou de loisirs. Ils sont réservés à l'extension des activités existantes ou à l'accueil de nouvelles activités créant des synergies ou complémentarités avec ces dernières.

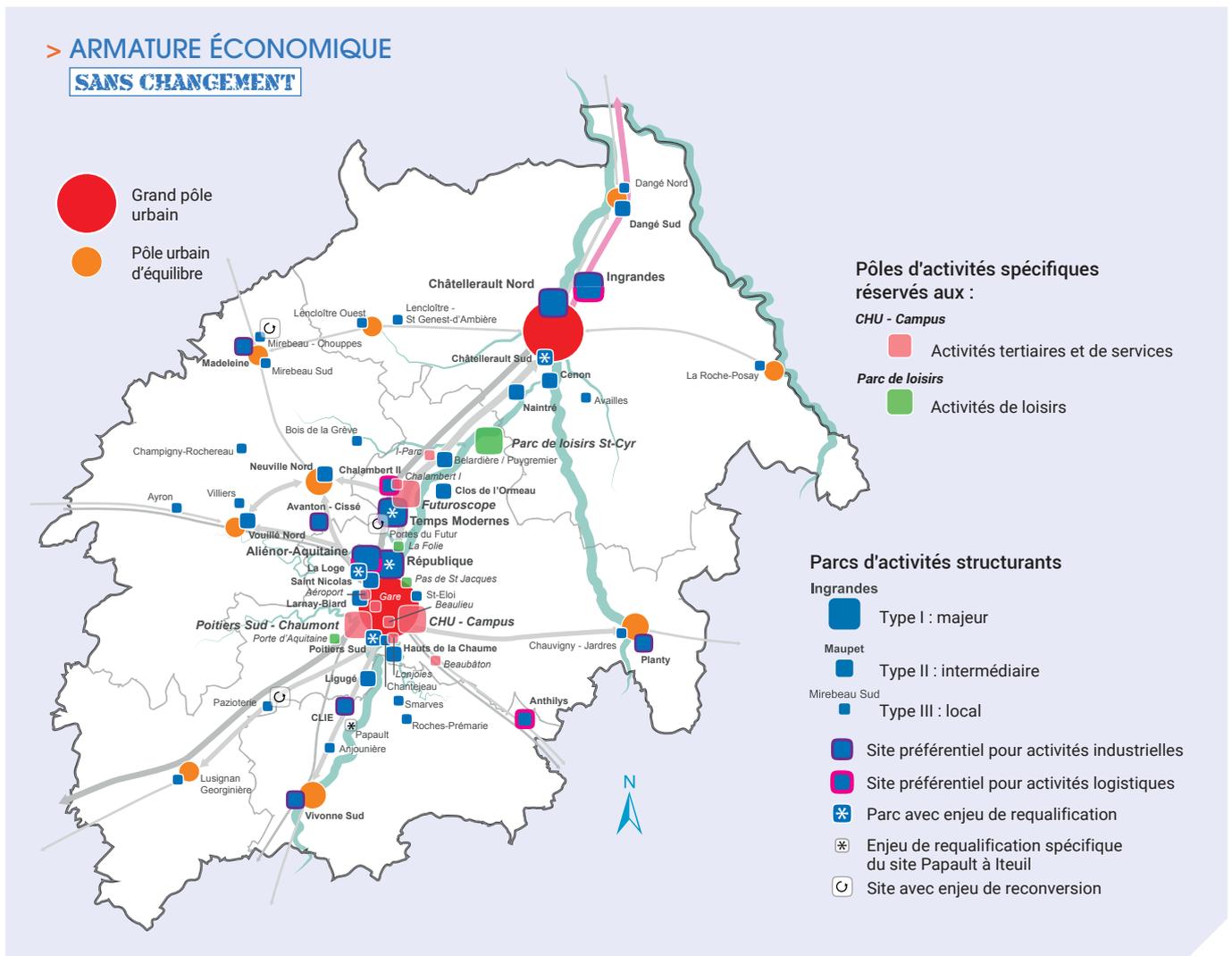
Les zones artisanales de proximité

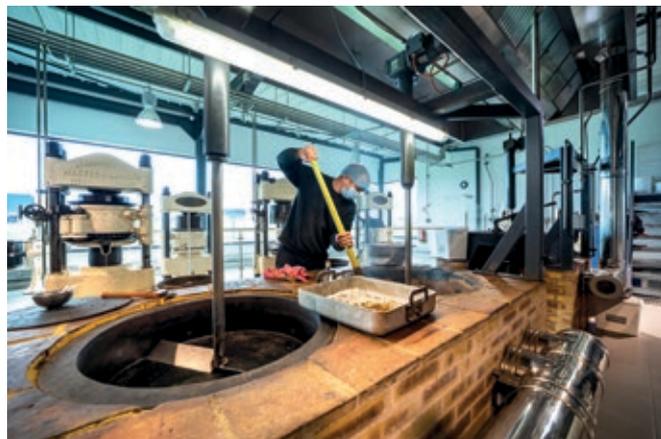
Ces zones ont vocation à mailler le territoire afin d'accueillir les petites ou très petites entreprises : petit artisanat et équipements liés à l'économie présentielle et à l'activité agricole, extension d'entreprises locales déjà installées, services de proximité à la population, etc. Elles présentent en général des capacités d'accueil limitées.

Les entreprises isolées

Elles peuvent se développer sur leur site. Des extensions sont possibles pour les sites mono-entreprise à condition que :

- l'extension soit réservée à l'activité déjà présente ou à la diversification des activités de l'entreprise présente,
- le développement soit compatible avec la protection de l'environnement et des paysages, et ne produise pas de nuisances fortes pour l'habitat situé à proximité,
- l'optimisation des implantations sur les terrains déjà artificialisés ait été recherchée avant l'extension sur des terres agricoles ou naturelles.





Objectif 9 - Scot 2020

Maîtriser la consommation d'espace pour le développement économique

Modération de la consommation foncière en extension

L'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors tache urbaine, pour l'accueil de nouvelles entreprises et pour le développement des entreprises existantes (hors pôles économiques spécifiques), pour la période 2020-2035, est de 555 ha. Dans les pôles économiques spécifiques (cf. Objectif 4, Armature urbaine) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors tache urbaine, pour cette même période, est estimée à 85 ha supplémentaires maximum.

Évolution envisagée de l'objectif 9

L'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors tache urbaine, pour l'accueil de nouvelles entreprises et pour le développement des entreprises existantes (hors pôles économiques spécifiques), pour la période 2020-2035, est de 413 ha.

Dans les pôles économiques spécifiques (cf. Objectif 4, Armature urbaine) la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors tache urbaine, pour cette même période, est estimée à 50 ha maximum.

Par ailleurs, une enveloppe supplémentaire de 30 ha, mutualisée à l'échelle du Scot, est réservée pour de grands projets industriels ou projets économiques spécifiques en lien avec les fonctions métropolitaines. Cette enveloppe pourra être mobilisée en tout ou partie, par dépassement de l'objectif plafond pour les parcs économiques, pour des projets matures qui se présentent sur le territoire et qui respectent des conditions restant à définir.

> Objectifs de modération de la consommation foncière en extension du Scot (propositions du Scénario Objectif)

Évolution envisagée de l'objectif 9	Grand Poitiers		Grand Châtelleraut		Haut-Poitou		Vallées du Clain		Total Scot	
	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif	Scot en vigueur	Scénario Objectif
Parcs économiques structurants										
Type I (majeur)	173 ha	80 ha	115 ha	90 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha	288 ha	170 ha
Type II (intermédiaire)	30 ha	45 ha	40 ha	30 ha	50 ha	48 ha	30 ha	25 ha	150 ha	148 ha
Types III (local)	10 ha	10 ha	15 ha	10 ha	20 ha	15 ha	15 ha	10 ha	60 ha	45 ha
Autres parcs										
Zones artisanales de proximité	5 ha	11 ha	15 ha	12 ha	5 ha	4 ha	5 ha	4 ha	30 ha	31 ha
Sites mono-entreprise	12 ha	10 ha	5 ha	4 ha	10 ha	5 ha	0 ha	0 ha	27 ha	19 ha
Équipements économiques spécifiques	85 ha	50 ha							85 ha	50 ha
Total	315 ha	206 ha	190 ha	146 ha	85 ha	72 ha	50 ha	39 ha	640 ha	463 ha
Enveloppe "réservée"										30 ha

Commentaire

Il est prévu une diminution des enveloppes foncières qui passent de 640 ha à 463 ha (y compris 50 ha pour les pôles économiques spécifiques), soit -177 ha par rapport au Scot 2020, 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 "réservée" aux projets d'envergure d'échelle Scot, de l'ordre de 30 ha, qui donne la possibilité de dépasser, sous certaines conditions, les plafonds fixés.

LE COMMERCE

Objectif 31 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

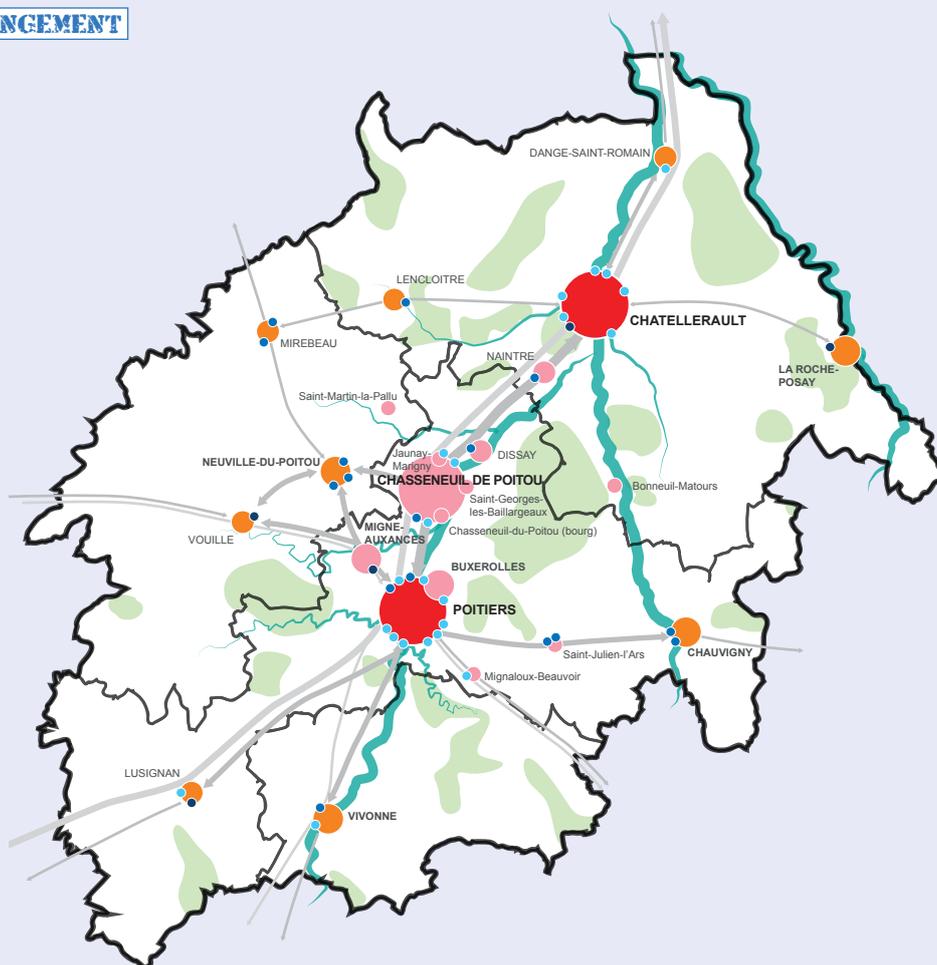
QUATRE TYPES DE POLARITÉS

Le Scot décline quatre niveaux de polarités dans l'armature commerciale qui répondent à des situations ou fréquences d'achat différentes en fonction de la taille de la zone d'influence de ces pôles et qui ont chacun leurs enjeux spécifiques en matière de proximité des habitants, de modes de déplacements, de consommation d'espace, de protection de l'environnement et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.



> ARMATURE COMMERCIALE

SANS CHANGEMENT



Commune pôle de l'armature territoriale



Grand pôle urbain



Pôle urbain d'équilibre



Autre commune pôle commercial

Niveau de polarité commerciale

POITIERS



Polarité majeure

VIVONNE



Polarité intermédiaire

NAINTRE



Polarité secondaire

Saint-Martin-la-Pallu



Polarité de proximité

Secteurs commerciaux de périphérie

- en renouvellement commercial
- en densification commerciale
- en extension commerciale par artificialisation



Objectif 10 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Limiter la consommation d'espace pour le développement commercial

Le territoire du Seuil du Poitou dispose d'une bonne couverture commerciale. Aussi, a-t-il peu de besoins d'extension.

L'objectif est donc 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'extensions mesurées, pour un maximum de 8 ha à l'échelle du Scot (cf. "secteurs en extension commerciale par artificialisation" sur la carte de l'armature commerciale).



Objectif 34 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Planter 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 m² de surface de vente.

Leur implantation doit être gérée dans des zones accueillant déjà des commerces, afin d'affirmer une volonté de gestion économe du foncier. En effet, le diagnostic a démontré une situation de saturation de l'offre dans laquelle la création d'un nouveau commerce d'envergure risque fortement d'entraîner la fermeture d'un commerce existant.

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'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 constructions commerciales,
- **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.

LES ÉQUIPEMENTS



Objectif 8 - Scot 2020

Maîtriser la consommation d'espace pour le développement des équipements

Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes : leur besoin est proportionnel au développement résidentiel. L'objectif de modération de la Cenaf est ainsi fixé à environ 15% de l'enveloppe pour ce dernier, soit environ 100 ha.

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 d'électricité ou de gaz, assainissement...).

Équipements collectifs significatifs : l'objectif de modération de la Cenaf est estimé à environ 100 ha.

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.

Infrastructures de transport (amélioration de l'existant ou création d'infrastructures) : l'objectif de modération de la Cenaf est estimé à environ 200 ha, pour permettre les projets routiers et ferroviaires recensés auprès des collectivités compétentes.



Évolution envisagée de l'objectif 8

- **Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes** : leur besoin est estimé au regard d'un principe de priorité au renouvellement urbain, soit 33 ha.
- **Équipements collectifs significatifs** : leur besoin est estimé au regard des projets connus, soit 69 ha.
- **Infrastructures de transport (amélioration de l'existant ou création d'infrastructures)** : 32 ha, pour permettre les projets routiers, cyclables et ferroviaires, hors projets correspondant à une envergure régionale ou nationale, recensés auprès des collectivités compétentes.

Commentaire

Les objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement des équipements sont fortement réduits :

- de 2/3 pour les équipements et services de proximité ou activités en zone mixte, du fait d'une priorité donnée au renouvellement urbain pour satisfaire les besoins
- d'un tiers environ pour les équipements collectifs significatifs, pour tenir compte des coups partis (parcs photovoltaïques au sol réalisés avant 2021), ainsi que des projets conséquents connus ou potentiels, et du principe selon lequel les nouveaux parcs PV n'entraînent pas de consommation d'espace mais que les postes stockage en revanche, en génèrent.
- de 84% pour les infrastructures de transport, en considérant que les projets ferroviaires et d'infrastructures nationales (A10, RN 147 et RN149) n'ont pas à être supportés par l'enveloppe locale des territoires, et que les projets départementaux et locaux, tous pris en compte, feront l'objet d'un taux de réalisation de 60% sur la période couverte par le Scot, compte tenu de leur maturité diverse.

Objectif 42 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

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...

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.

Objectif 47 - Scot 2020 **SANS CHANGEMENT**

Permettre le développement des grands pôles d'équipement

Le pôle de loisirs du Futuroscope, le CHU et le campus universitaire de Poitiers constituent des équipements majeurs du territoire. Les documents d'urbanisme locaux doivent anticiper leurs besoins de développement en cohérence avec les sites existants. Les possibilités de développement de l'aéroport de Biard doivent aussi être préservées.



Objectif 50 - Scot 2020

SANS CHANGEMENT

Conforter les axes structurants

L'axe Nord-Sud : la desserte routière et ferroviaire de l'axe nord-sud doit continuellement être optimisée et valorisée. Les conditions d'accès multimodal aux pôles d'échanges des gares LGV et TGV de Poitiers, Châtelleraut et Futuroscope doivent être maintenues et optimisées.

L'axe Est-Ouest : sur la route, les liaisons est-ouest doivent être améliorées par la réalisation des projets inscrits dans le schéma routier départemental et les programmes régionaux et nationaux. Les emprises de la ligne reliant Poitiers à Chauvigny, et Poitiers à Parthenay doivent être préservées pour une éventuelle reprise du trafic voyageurs à long terme.





> QUELS SONT LES LEVIERS QUALITATIFS PERMETTANT D'ATTEINDRE L'OBJECTIF DU ZAN ?

Les objectifs du DOO comportent déjà de nombreuses dispositions qualitatives permettant d'accompagner la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

Toutefois, il est possible de les renforcer sur certains aspects, en lien avec les attentes du Sradet concernant la renaturation ou l'évolution des formes urbaines notamment, et pour mieux s'assurer de la qualité des espaces résidentiels et économiques produits dans un contexte de renforcement de leur compacité.

OPTIMISATION FONCIÈRE

Objectif 6 - Scot 2020

S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière

Les potentiels d'optimisation foncière sont nombreux dans les espaces déjà urbanisés. Ils doivent être étudiés en tenant compte, notamment, des possibilités de :

- **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 construction 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.

Toutefois, l'optimisation foncière ne doit pas aller à l'encontre des objectifs relatifs à la préservation et au renforcement de la biodiversité. Aussi, la densification des formes urbaines doit s'accompagner d'une offre d'espaces verts destinée à qualifier les espaces urbains et permettre à tous les habitants, quelle que soit la forme de leur habitat, y compris dans les formes compactes, de bénéficier d'espaces de détente et d'agrément.

Évolution envisagée de l'objectif 6

Toutefois, l'optimisation foncière ne doit pas aller à l'encontre des objectifs relatifs à la préservation et au renforcement de la biodiversité, **ni à l'encontre de la qualité d'accès, d'usage et d'image des espaces résidentiels**. Aussi, la densification des formes urbaines doit s'accompagner d'une offre d'espaces verts destinée à qualifier les espaces urbains et permettre à tous les habitants, quelle que soit la forme de leur habitat, y compris dans les formes compactes, de bénéficier d'espaces de détente et d'agrément. **La répartition entre espaces communs et privés est définie en fonction de cet objectif, tout en assurant la qualité des espaces collectifs.**

Commentaire

Ces compléments sont introduits pour faire face au constat d'un appauvrissement des espaces collectifs dans les opérations d'aménagement "densifiées".



(À gauche) Prévoir des espaces verts collectifs suffisants permet de ménager un cadre de vie qui allie qualité d'usage et fonctionnalités écologiques.

(À droite) Comparaison schématique de 2 aménagements en habitat individuel avec la même densité (les ateliers up+ de sce)



ÉCONOMIE

Objectif 9 - Scot 2020

Optimisation du foncier économique et résorption des friches

Pour répondre aux besoins d'extension ou d'implantation des entreprises, l'optimisation des fonciers à vocation économique déjà artificialisés doit être privilégiée afin de limiter l'artificialisation de terrains naturels, agricoles ou forestiers.

En particulier, la réhabilitation de terrains et bâtiments en friche doit être facilitée par un recueil des connaissances des potentiels et contraintes de leur valorisation à court, moyen ou long terme, notamment en ce qui concerne les surfaces disponibles, densifiables ou mutables, les éventuelles contraintes d'aménagement (pollution, risques, nuisances, desserte), et la maîtrise foncière.

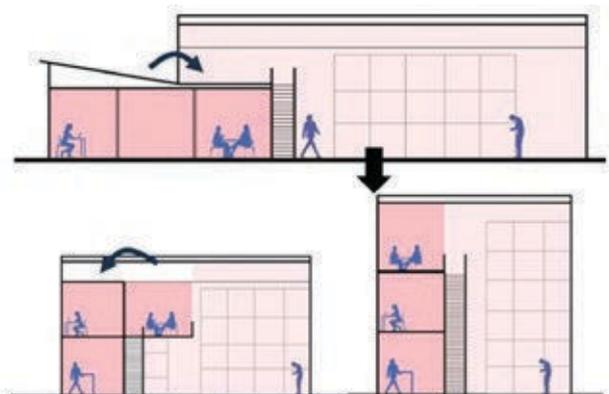
Ajout envisagé dans l'objectif 9

Tout projet d'aménagement économique doit contribuer à l'objectif de sobriété foncière et ainsi rechercher à optimiser son emprise au sol, notamment :

- en donnant priorité à la reprise et la réhabilitation de locaux existants vacants ou sous-utilisés,
- en facilitant le parcours résidentiel des entreprises par une offre adaptée de locaux en location ou villages d'entreprises,
- en adaptant la taille des lots aux besoins spécifiques de chaque entreprise, et en évitant les délaissés ou réserves à long terme,
- en mutualisant les espaces de stationnement,
- en verticalisant le stockage et les constructions.

Commentaire

L'optimisation foncière dans les espaces économiques nécessite un changement de modèle qui doit être porté à la fois au niveau de l'aménagement des zones et lors de l'installation d'une entreprise sur le terrain.



Exemple de verticalisation du stockage et des constructions. (les ateliers up+ de sce)

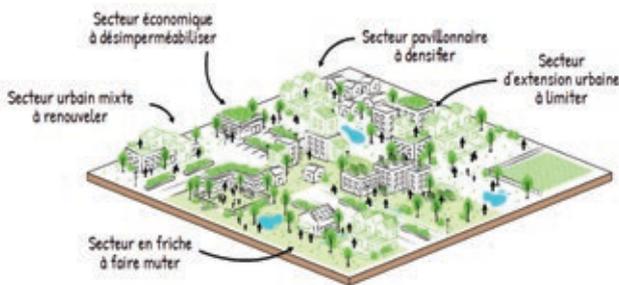
RENATURATION

QUE DIT LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE ?

Elle a introduit la notion d'artificialisation des sols sous une double approche :

- une approche en 2 dimensions pour mesurer l'artificialisation des sols non artificialisés au titre du bilan triennal : cette mesure ne diffère que peu de la mesure de la consommation d'espace. À ce titre, la désartificialisation ou renatura-

> Approche en 2 dimensions



QUE DIT LE SRADDET ?

La règle générale n°42 du SradDET incite à rechercher, dans les documents de planification et d'urbanisme, des dispositions favorables à la renaturation et/ou à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols.

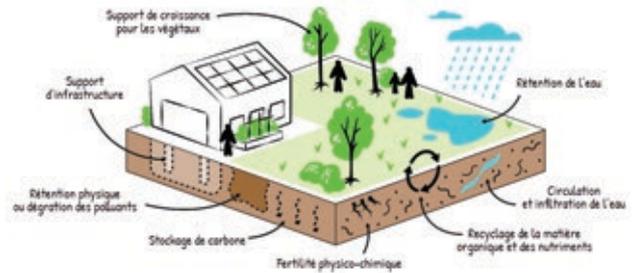
Il est recommandé que les SCoT :

- identifient des zones préférentielles de renaturation et le cas échéant des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation [...]. Ces zones concernent en priorité des continuités écologiques

tion de sols artificialisés peut être prise en compte dans ce bilan.

- une approche en 3 dimensions pour améliorer les fonctionnalités écologiques des sols. Elle n'a à ce jour pas de traduction réglementaire, mais souligne un enjeu majeur à de nombreux titres.

> Approche en 3 dimensions



Source : ateliers up+ de sce

pour lesquelles la connectivité ou la fonctionnalité est à reconquérir, ainsi que les zones dont la renaturation contribue de manière significative à l'amélioration du grand cycle de l'eau.

- prévoient les grands principes et/ou conditions minimales (niveau de fonctionnalités écologiques à atteindre, types de milieux attendus...) permettant d'assurer une renaturation/amélioration effective et adaptée au contexte biogéographique.

Objectifs 5, 14 et 19 - Scot 2020

Objectif 5. Préserver et renforcer les réseaux de biodiversité terrestres et aquatiques

L'armature écologique du Scot est composée de réservoirs de biodiversité précis, matriciels ou diffus, et de corridors écologiques, terrestres et aquatiques. Certains de ces réservoirs ou corridors sont complétés par un périmètre de vigilance, ou sont en soi considérés comme des périmètres de vigilance.

Ajout envisagé dans l'objectif 5

Les réservoirs de biodiversité et les périmètres de vigilance définis par le Scot sont des espaces prioritaires pour la renaturation.

TRAME VERTE

Réservoirs précis

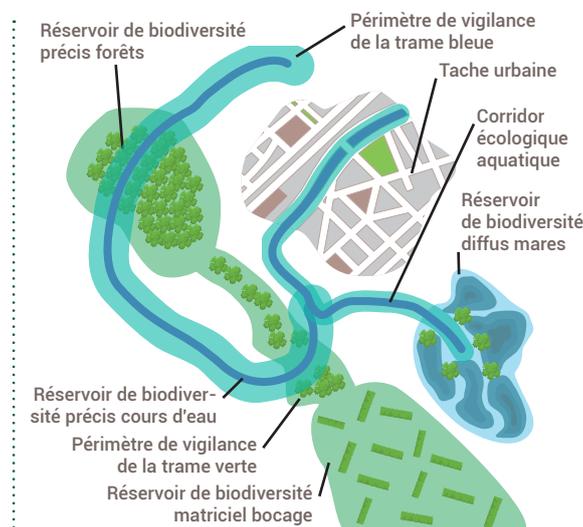
- Forêts (y compris forêts alluviales)
- Landes
- Pelouses sèches

Réservoirs matriciels et diffus

- Plaines agricoles
- Bocage
- Cavités souterraines

Corridors écologiques terrestres

- Milieux variés



TRAME BLEUE

Réservoirs précis

- Cours d'eau
- Étangs
- Zones humides

Réservoirs matriciels et diffus

- Mares

Corridors écologiques aquatiques

- Cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité)



Objectif 14. Préserver les fonctionnalités écologiques en cas d'urbanisation dans les périmètres de vigilance

Dans les périmètres de vigilance définis par la trame verte et bleue du Scot, les projets d'aménagement (infrastructures, équipements, extensions urbaines ou urbanisation de dents creuses) doivent être étudiés selon le **principe "Éviter - Réduire - Compenser"**.

Les projets de construction ou d'aménagement doivent permettre de préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques dans les périmètres de vigilance, notamment en :

- évitant les incidences sur les milieux naturels,
- préservant les habitats et corridors écologiques, et en restaurant des milieux particulièrement favorables à la biodiversité,
- définissant un projet d'aménagement intégrant les différents services rendus par la nature.

Objectif 19. Remédier aux ruptures de corridors écologiques

Dans les secteurs où des ruptures de corridors écologiques sont identifiées, les documents locaux d'urbanisme et projets d'aménagement doivent **prendre en compte l'objectif d'un rétablissement des fonctionnalités écologiques, si les aménagements projetés offrent des opportunités pertinentes à ce titre.**

Objectif 13 - Scot 2020

Préserver des coupures d'urbanisation à fonction écologique

Les corridors écologiques dont la fonctionnalité écologique (continuité des milieux, espaces de libre circulation des espèces) est potentiellement réduite ou menacée par l'extension d'enveloppes urbaines doivent être protégés par la définition d'une coupure d'urbanisation et des mesures adaptées dans les documents locaux d'urbanisme, les opérations d'urbanisme ou projets d'aménagement.

D'autres coupures d'urbanisation doivent être définies en fonction des enjeux locaux au titre des fonctionnalités écologiques et qualités paysagères.



Ajout envisagé dans l'objectif 13

Les coupures d'urbanisation sont à ce titre des espaces prioritaires pour la renaturation.

Objectif 43 - Scot 2020

Prévenir le risque d'inondation

Dans les zones inondables, la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme doit respecter les grands principes de précaution et de prévention, dont, notamment, celui de préserver et restaurer les capacités des zones d'expansion des crues afin de ne pas aggraver ou accélérer le phénomène d'inondation, sur des sites qui présentent souvent par ailleurs un fort intérêt écologique.

Ajout envisagé dans l'objectif 43

Les zones inondables et notamment les zones d'expansion des crues sont des espaces prioritaires pour la renaturation.

> QUEL CALENDRIER ?

L'article 194 modifié de la loi Climat laisse au Scot jusqu'au **22 février 2027 pour se "climatiser"**, c'est-à-dire intégrer les nouvelles dispositions du Sraddet en matière de sobriété foncière. Si le Scot n'est pas climatisé à cette date, alors il ne deviendra plus possible d'approuver un PLU(i) qui prévoirait de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, jusqu'à ce que le Scot entre en application.

Par ailleurs, l'année 2026 sera marquée par le renouvellement des équipes municipales, communautaires et du syndicat mixte du Scot, créant un temps de latence de plusieurs mois entre la période électorale et la réinstallation des instances du Smasp.

C'est pourquoi, à ce jour, le calendrier de la MS n°1 du Scot est établi de façon à pouvoir respecter l'échéance du 22 février 2027 malgré cette période blanche.

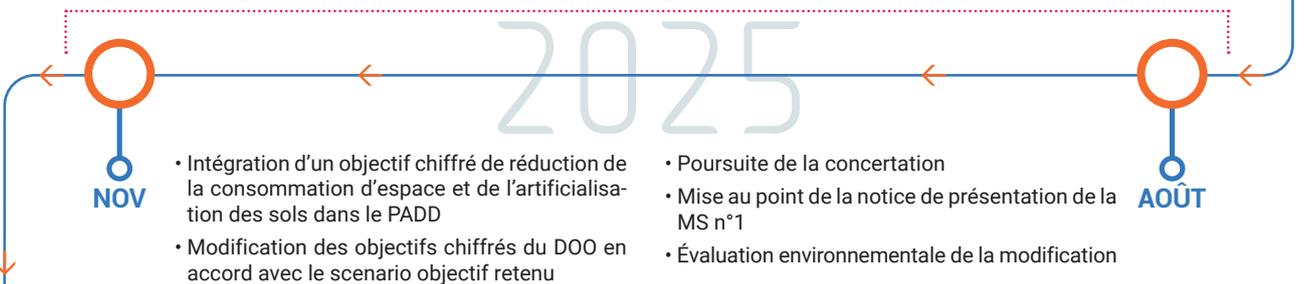
Le calendrier proposé permet également d'établir un cadre de référence pour la traduction des objectifs de sobriété foncière dans les PLU et PLUi. En effet, ces derniers devront intégrer les objectifs du Scot "climatisé" avant le 22 février 2028, dans le cadre des élaborations en cours, d'une révision ou d'une modification simplifiée.

Ainsi, les grandes étapes de la MS n°1 sont les suivantes :

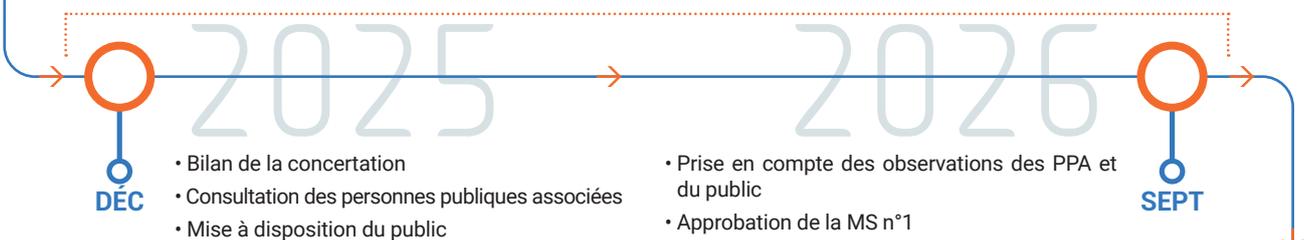
• CO-CONSTRUCTION DES ÉVOLUTIONS AVEC LES EPCI & LES ACTEURS CONCERNÉS (JUSQU'EN JUILLET 2025)



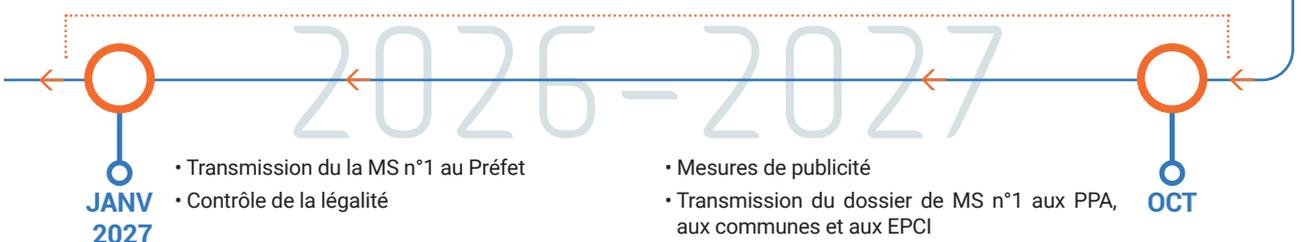
• STABILISATION DU SCENARIO OBJECTIF ET MODIFICATION DU DOSSIER DE SCOT (ENTRE AOÛT ET NOVEMBRE 2025)



• CONDUITE DES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VALIDATION DE LA MODIFICATION (DÉCEMBRE 2025 À SEPTEMBRE 2026)



• ENTRÉE EN APPLICATION DE LA MODIFICATION (OCTOBRE 2026 À JANVIER 2027)



Ce calendrier est susceptible d'évoluer.

une
ambition
commune
SCOT DU SEUIL DU POITOU



Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou
Hôtel communautaire • 8 rue des Carmélites • 86000 Poitiers • scot-seuil-du-poitou.fr
Contact : contact@smasp.fr