



FLORENCE JARDIN
PRÉSIDENTE DU SMASP
ET DE GRAND POITIERS

Depuis maintenant près de 5 ans, le Smasp s'attache à faciliter la mise en œuvre du Scot du Seuil du Poitou adopté en 2020. Les travaux menés, qu'il s'agisse de l'articulation des politiques de mobilité, de l'amélioration de la connaissance des friches, de la définition d'une politique d'accueil cohérente des parcs solaires ou encore du bilan carbone simplifié du territoire, sont tous en faveur de la qualité de vie et de l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques et environnementales actuelles.

Parallèlement, une modification simplifiée du Scot est en cours, afin d'intégrer les objectifs de sobriété foncière fixés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit en premier lieu de préserver la fonctionnalité des sols, indispensable à la résilience des territoires, en réduisant progressivement l'étalement urbain et l'artificialisation. Cela suppose de travailler sur de nouveaux modèles, à tous les niveaux de la chaîne de l'aménagement : collectivités planificatrices, opérateurs, entrepreneurs, particuliers et professionnels de la construction.

Au-delà des chiffres, c'est l'opportunité de faire évoluer nos espaces de vie pour qu'ils soient moins cloisonnés, moins engorgés, moins isolés, plus agréables, plus animés et plus tempérés.

Bonne lecture !

ACTUALITÉ

> UNE ÉTUDE SUR LE DÉVELOPPEMENT
DES PÔLES D'ÉCHANGES MULTIMODAUX



Les Pôles d'échanges multimodaux (Pem) sont des lieux d'intermodalité (gare, parking relais, nœud multimodal, aire de mobilité rurale...) facilitant le passage d'un mode de transport à un autre. La coordination inter-AOM (Autorités Organisatrices de la Mobilité) du Scot a confié au Smasp la tâche de réaliser une étude destinée à identifier, diagnostiquer et hiérarchiser des Pem à aménager ou à améliorer. Des préconisations doivent ensuite être définies afin que ces pôles deviennent totalement fonctionnels.

L'objectif est de constituer un maillage cohérent du Scot 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'échanges structurants ont été identifiés. Une monographie a été réalisée sur chacun d'eux : cartographie de l'aire de chalandise du pôle, état des lieux et identification des atouts et faiblesses du site, préconisations d'aménagement pour améliorer le fonctionnement et l'attractivité du pôle d'échanges.

Dans un second temps, le même travail est prévu sur des pôles d'échanges complémentaires, une vingtaine, principalement situés en zone périurbaine ou rurale, et répondant à des besoins spécifiques à ces territoires. La réalisation des monographies a débuté au second semestre 2024 et la concertation est à conduire durant l'année 2025, pour une finalisation de l'étude courant 2026.

CHIFFRES CLÉS

- Un maillage d'une **soixantaine de Pem** pour le Scot : **18** déjà fonctionnels, **42** étudiés dont **18** pôles structurants (14 à améliorer et 4 à créer) et au minimum **une vingtaine** de pôles complémentaires.
- Plus de **28 000 entreprises** et environ **183 700 habitants**, soit près de 53% des habitants du Scot, sont situés dans l'aire de chalandise d'un Pem structurant.

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

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 nécessite aujourd'hui d'aller plus loin et de modifier le document.



> RÉPONDRE AUX NOUVEAUX OBJECTIFS DU SRADDET⁽²⁾

La loi Climat et résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi Zan du 20 juillet 2023, fixe un nouveau cadre.

L'objectif est **d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**. Le Seuil du Poitou a donc **engagé une procédure de modification simplifiée (MS) n°1** le 23 septembre 2024, afin d'intégrer les objectifs du SradDET approuvé le 18 novembre de cette même année (cf. schéma ci-contre).

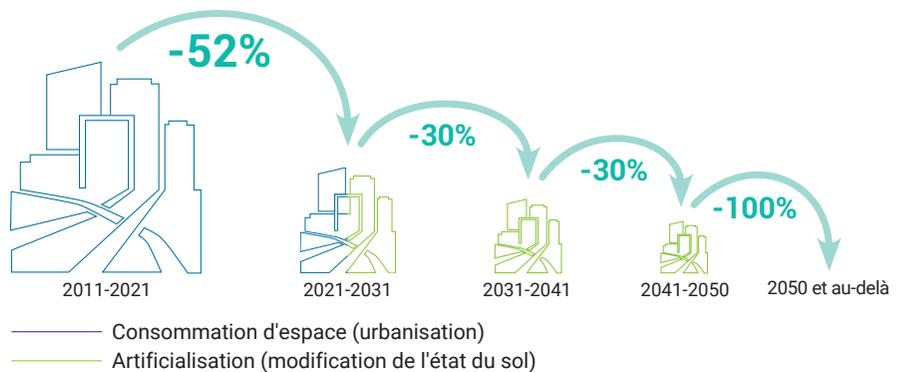
Pour atteindre ces objectifs, le Seuil du Poitou doit **réduire les plafonds de consommation d'espace fixés dans le Scot en vigueur pour la période 2020-2035 d'environ 40%**. Cela représente **une économie de quelque 760 hectares** (cf. schéma ci-contre).

Celle-ci peut paraître conséquente, cependant, **elle s'inscrit dans une baisse tendancielle**. Ainsi, entre 2011-2016 et 2016-2021, la Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Cenaf) a été réduite de 40% en moyenne et cette baisse s'observe dans toutes les intercommunalités.

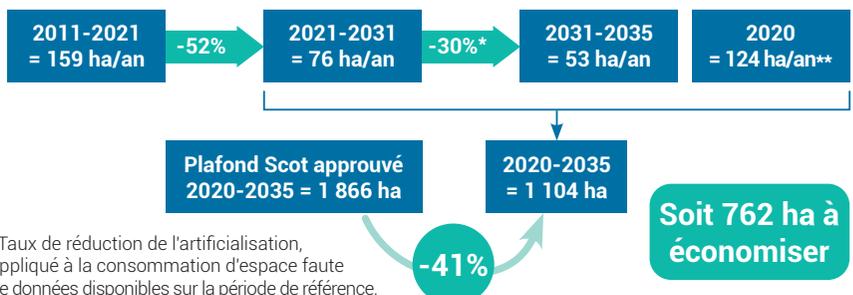
Elle s'explique en partie par une amélioration de l'efficacité foncière (augmentation du nombre d'emplois et de ménages accueillis par ha consommé), liée à l'évolution déjà à l'œuvre des politiques d'aménagement.

La trajectoire Zan demande donc à poursuivre et amplifier progressivement ces évolutions.

> Simulation de la trajectoire de sobriété foncière applicable au Seuil du Poitou, projetée par le SradDET de Nouvelle-Aquitaine



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



Dans le cadre de la MS n°1, la période couverte par le Scot n'est pas modifiée. Ainsi, les enveloppes foncières résultant de l'objectif de réduction incluent la consommation d'espace effective entre 2020 et l'entrée en application de la modification. Il est prévu d'approcher cette consommation effective sur la période 2020-2025, afin de disposer d'une indication sur le reste à consommer d'ici 2035.

⁽¹⁾Zéro artificialisation nette

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



> LE "SCÉNARIO OBJECTIF" PROPOSÉ POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Un scénario de réduction de la consommation d'espace a été bâti en concertation avec les élus. Ce scénario maintient les grands équilibres infra-territoriaux définis dans le Scot en vigueur, tout en s'adaptant aux nouvelles dynamiques démographiques et en prenant en compte les spécificités territoriales.

Il en résulte les propositions suivantes :

- **Une réduction importante des enveloppes destinées à l'habitat (-39%)**, par combinaison d'une diminution des perspectives démographiques, partiellement compensée par une prise en compte du desserrement des ménages, une augmentation du taux de renouvellement urbain et 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%)**, et une mutualisation à l'échelle du Scot. Ce choix s'explique par la volonté de ne pas faire porter au territoire du Scot des consommations d'espace pour des projets d'infrastructures de dimension nationale ou régionale. De plus, un principe de réalité consiste à considérer, sur la période couverte par le Scot, une réalisation partielle des projets routiers départementaux et locaux, dont la maturité est inégale ;

- **Un maintien des enveloppes destinées au développement commercial**, du fait des volumes déjà très faibles prévus par le Scot en vigueur.

> Objectifs de modération de la consommation d'espace 2020-2035 par EPCI (propositions du Scénario Objectif)

Plafonds réduits de 41% (-762 ha)

	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	0	0	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.

> LES LEVIERS QUANTITATIFS POUR ATTEINDRE LE ZAN ET LES ÉVOLUTIONS DU SCOT ENVISAGÉES

L'HABITAT

■ Une dynamique démographique revue à la baisse sans renoncer à une logique de reprise

La dynamique démographique moyenne du Scot est passée de 0,45% par an entre 2009 et 2014 à 0,35% par an entre 2014 et 2020. Ainsi, **le taux de croissance annuel moyen de la population s'établirait à 0,57%**, contre 0,8% dans le Scot en vigueur. Ce taux serait très proche de celui observé en moyenne sur la période 1999-2020. Cela représente un gain d'environ 31 000 habitants sur 15 ans (au lieu de 45 000), pour atteindre 380 000 habitants (contre 400 000) en 2035.

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

Les besoins en logement s'en trouvent modifiés, mais restent élevés du fait du desserrement des ménages. **L'objectif de production de logements s'établirait à 21 820 logements** (contre 24 530 dans le Scot en vigueur) sur la période 2020-2035, dont 6 590 (contre 3 260) pour

les seuls besoins du desserrement des ménages.

■ Augmenter la production de nouveaux logements en renouvellement urbain

Alors que le Scot en vigueur définissait la **production de nouveaux logements en renouvellement urbain** à hauteur de 35% pour limiter l'étalement urbain, le Scénario Objectif envisage de l'élever à **45%**.

■ Augmenter modérément les densités résidentielles

Il est proposé de faire évoluer de manière homogène les densités brutes de logements à l'hectare (+ 2 logements/ha) dans tous les secteurs et pôles, sauf pour

les villes de Poitiers et de Châtelleraut, pour lesquelles la hausse serait plus conséquente. **Ainsi, les densités s'échelonnent de 14 log/ha dans les secteurs ruraux à 45 log/ha pour la ville de Poitiers**, en passant par 20 à 25 log/ha dans l'espace périurbain.

■ Faire de la réhabilitation des logements vacants une priorité

L'objectif serait de **stabiliser le parc vacant dans les secteurs attractifs** ayant une vacance autour de 5%, voire d'y accepter une légère augmentation (couronne périurbaine de Poitiers).

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



L'ÉCONOMIE

Il est proposé de **ramener l'enveloppe foncière dédiée aux parcs d'activités économiques à 463 ha**, soit une baisse de 177 ha par rapport au Scot en vigueur. Cette baisse est principalement portée par les parcs structurants majeurs (Type I, -118 ha) de Grand Poitiers et Grand

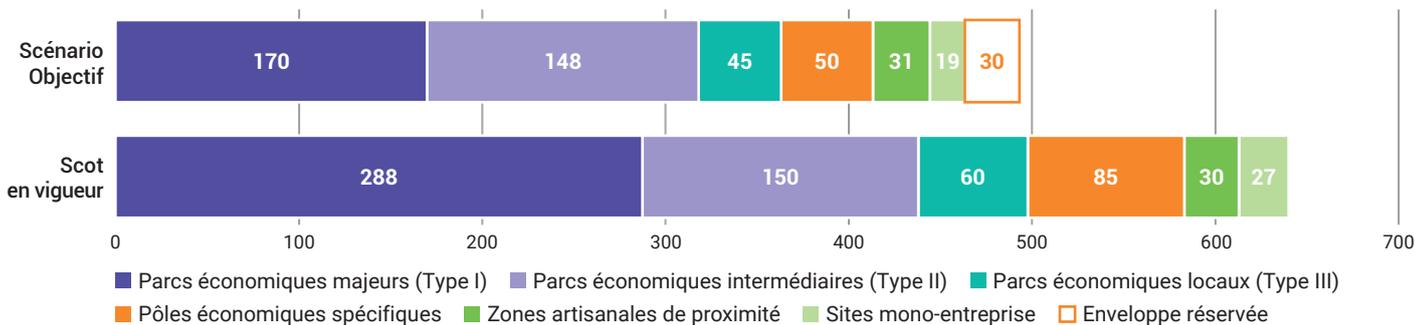
Châtelleraut, et par les pôles économiques spécifiques (-35 ha).

Cette baisse est partiellement compensée par l'introduction d'une **enveloppe de 30 ha "réservée" aux projets d'envergure Scot**. Cette enveloppe mutualisée pourra être mobilisée pour permettre la réalisation de grands projets industriels ou de projets économiques spécifiques en

lien avec les fonctions métropolitaines, par dépassement de l'objectif de réduction fixé.

Enfin, un **renforcement comparatif des parcs d'activités de niveau intermédiaire** est opéré afin de consolider le maillage territorial, en appui aux pôles d'équilibre de l'armature territoriale.

> Objectifs de modération de la consommation foncière des parcs économiques du Scot (en hectares)



LE COMMERCE

S'agissant des implantations commerciales, le Scénario Objectif ne prévoit pas de modification au vu des volumes fonciers particulièrement limités (8 ha) pour l'ensemble du Scot.

LES ÉQUIPEMENTS

- Pour les équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes : une réduction homogène pour chacun des EPCI limite l'enveloppe à **33 ha**, du fait d'une **priorité donnée au renouvellement urbain**.
- Pour les équipements collectifs significatifs : un effort global ramenant l'enveloppe à **69 ha** est envisagé, réparti entre les EPCI en tenant compte des

coups partis, ainsi que des projets conséquents connus ou potentiels, et du principe selon lequel les nouveaux parcs photovoltaïques au sol n'entraînent pas de consommation d'espace, mais que les postes de stockage en revanche, en génèrent.

- Concernant les infrastructures de transport : l'enveloppe foncière proposée de **32 ha** correspond à un taux de réalisation de 60% des projets routiers départementaux et locaux. Pour autant,

la liste exhaustive des projets programmés est retenue.

Les projets routiers de compétence État (A10, RN147, RN149) ainsi que les projets ferroviaires de réouverture de transport voyageurs ne sont pas comptés dans cette enveloppe Scot. En effet, il semble légitime de considérer qu'ils devraient être impactés sur les enveloppes régionales ou nationales.

> LES LEVIERS QUALITATIFS POUR ATTEINDRE LE ZAN

Les objectifs du Scot comportent déjà de nombreuses dispositions qualitatives concourant à la sobriété foncière.

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 produits dans un contexte de renforcement de leur compacité.

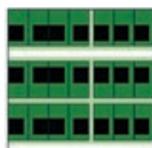
L'OPTIMISATION FONCIÈRE

Les possibilités d'optimisation foncière sont nombreuses, par exemple en mutualisant les aires de stationnement et les espaces verts de proximité ou en densifiant le bâti.

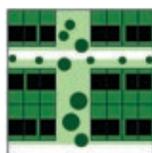
Toutefois, l'optimisation foncière ne doit pas aller à l'encontre des objectifs relatifs à la préservation et au renforcement de la biodiversité, ni à l'encontre de la qualité d'accès, d'usage et d'image des espaces résidentiels.



Densité bâtie 22 log/ha



21 log/ha (parcelles privées : 380 m²)



21 log/ha (parcelles privées : 300 m²)

Prévoir des espaces verts collectifs suffisants permet de ménager un cadre de vie qui allie qualité d'usage et fonctionnalités écologiques (source : les ateliers up+ de sce).

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.

L'ÉCONOMIE



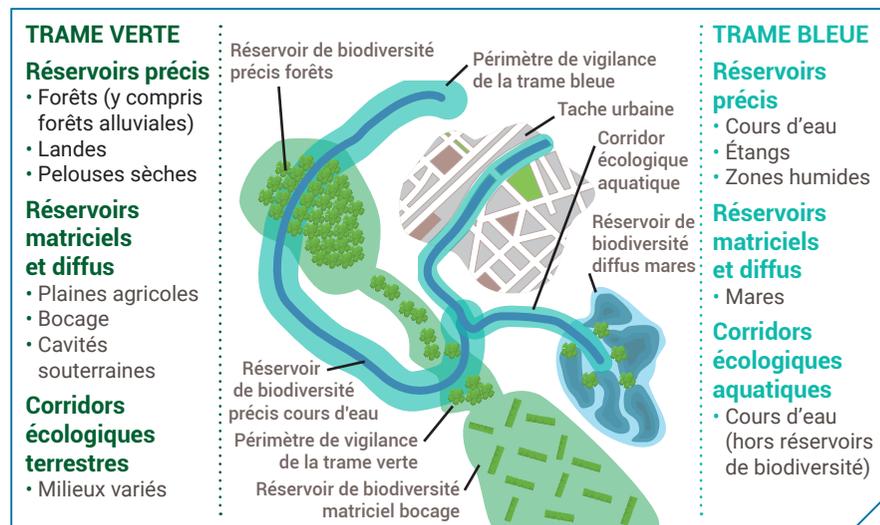
Tout projet d'aménagement économique doit contribuer à l'objectif de sobriété foncière et ainsi rechercher à optimiser son emprise au sol, notamment :

- 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.

LA RENATURATION



Les réservoirs de biodiversité et les périmètres de vigilance définis par le Scot, ainsi que les coupures d'urbanisation et les zones inondables, et notamment les zones d'expansion des crues, pourraient être désignés comme des espaces prioritaires pour la renaturation.





3 questions à...

ALOÏS GABORIT,
Vice-président du Scot à la
Cohérence de la planification,
Vice-président de Grand Poitiers

QUELS SONT LES BIENFAITS DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LE SEUIL DU POITOU ?

Les bienfaits de la sobriété foncière, portée aujourd'hui par le Zan, sont multiples pour le territoire et l'ensemble de ses habitants. Elle incite à se questionner sur les aménagements passés pour en imaginer de plus vertueux dans le futur. En effet, la sectorisation poussée du territoire en zones commerciales, industrielles, artisanales, résidentielles... a produit un éloignement entre ces zones et les habitants, rendant ces derniers dépendants de certains modes de transport comme la voiture. En concevant différemment l'aménagement du territoire, des solutions plus rationnelles et durables peuvent être envisagées, comme celle de densifier et mixer les usages sur un même espace. Dans sa version première, le Scot du Seuil du Poitou promeut déjà la mixité fonctionnelle en incitant à réintroduire des entreprises dans le tissu urbain.

La sobriété foncière invite également à limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et donc la biodiversité. Il s'agit

de faire mieux avec moins. Aussi, pourquoi ne pas accompagner la restriction de l'urbanisation de secteurs naturels en intégrant davantage de biodiversité en ville, ce qui permettrait aussi de créer des îlots de fraîcheur ?

Cet étalement urbain génère en outre une imperméabilisation des sols sans véritablement penser à la gestion de l'eau autrement qu'en la canalisant. Or, aujourd'hui, si le nombre moyen annuel de jours de pluie a baissé, les précipitations sont de plus en plus denses et les réseaux d'évacuation de l'eau de pluie ne sont plus adaptés. Par une vision holistique des opérations d'aménagement, intégrant la sobriété, la biodiversité ainsi que la gestion des précipitations, les risques d'inondation seraient limités. C'est aussi un bénéfice de la sobriété foncière.

COMMENT MAINTENIR LE CAP DANS UN CONTEXTE LÉGISLATIF INCERTAIN ?

Un contexte législatif changeant génère inévitablement l'inaction. Par ses trois lettres complexes et sujettes à interprétations, le Zan, Zéro artificialisation nette,

cristallise inutilement les débats. Cette loi génère une logique comptable qui fait oublier tous les bénéfices de la sobriété foncière. Aussi, est-il capital de stabiliser la législation et de maintenir le cap sur les bienfaits. À ce stade, la pédagogie demeure un outil démonstratif efficace. À ce sujet, les explications intégrées dans la vidéo diffusée par le Smasp sur les enjeux de la sobriété foncière dans le Scot permettent de mieux comprendre le Zan et ses enjeux.

Par ailleurs, des mesures fiscales ou financières, par exemple, seraient les bienvenues pour inciter à adopter des conduites vertueuses en matière de sobriété foncière.

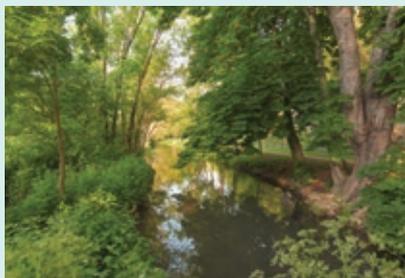
QUELLES SOLUTIONS CONCRÈTES LES COLLECTIVITÉS LOCALES PEUVENT-ELLES MOBILISER ?

En permettant de réunir tous les acteurs autour de la table, le Scot offre déjà un cadre de réflexion inédit, invitant à trouver des solutions à l'échelle d'un territoire. Le Smasp s'est également illustré de manière très concrète en produisant une étude sur les friches, qui éclaire sur les atouts et contraintes de chaque site et a déjà permis de remobiliser du foncier à l'abandon. Grand Poitiers, territoire pilote de sobriété foncière, a de son côté réalisé des études et imaginé des solutions concrètes, transcrites dans son "Atlas du foncier invisible".

D'autres solutions sont exploitables par les EPCI ou les communes comme l'élaboration d'une vraie stratégie foncière permettant d'anticiper les besoins en foncier, à la manière de l'Établissement public foncier.

ZOOM SUR...

LES NOUVELLES RÈGLES ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DU SRADDET⁽¹⁾ DE NOUVELLE-AQUITAINE



Au-delà de la modification de l'objectif n°31 qui définit les objectifs chiffrés de sobriété foncière, plusieurs nouvelles règles ont été introduites dans le SradDET :

- incitation forte à l'identification par les Scot d'espaces stratégiques pour la renaturation ;
- définition d'une part de l'enveloppe foncière réservée pour les projets d'envergure régionale ;
- possibilité de mutualiser la consommation

d'espace/l'artificialisation des sols entre plusieurs territoires contigus pour des projets bénéficiant à chacun d'eux.

Par ailleurs, la règle applicable aux territoires de rééquilibrage régional (dont le Scot du Seuil du Poitou fait partie) fixe les orientations suivantes :

- "soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations, pour un système urbain régional plus équilibré ;
- organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction : renforcer le pôle central et les villes/bourgs relais ;
- garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources".

Afin d'aider les territoires à mettre en œuvre ces nouvelles dispositions, la Région prévoit

→ INFO

OÙ DONNER VOTRE AVIS SUR LA MS N°1 ?

Aux points infos situés aux sièges des 4 EPCI et du Smasp, et dans les locaux de la mission Scot, jusqu'à fin octobre 2025.

Toutes les informations sur : scot-seuil-du-poitou.fr



plusieurs mesures d'accompagnement dont notamment :

- la mise en place d'un conseil/accompagnement aux territoires dans l'élaboration/évolution de leurs documents de planification et d'urbanisme et dans le cadre de la qualification des projets d'envergure régionale ;
- la mise en place du Portail de l'Agence régionale de la biodiversité ;
- la mise à disposition d'un guide de mise en œuvre du SradDET ;
- la poursuite des politiques d'intervention de la Région, de la pédagogie et mise en réseau des acteurs du foncier et de l'aménagement.

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