

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

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 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.

### > 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, agriculture, énergie... 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. Formulé par les élus, il a également bénéficié d'un processus de concertation, notamment avec les habitants.

#### UN PROJET COHÉRENT...

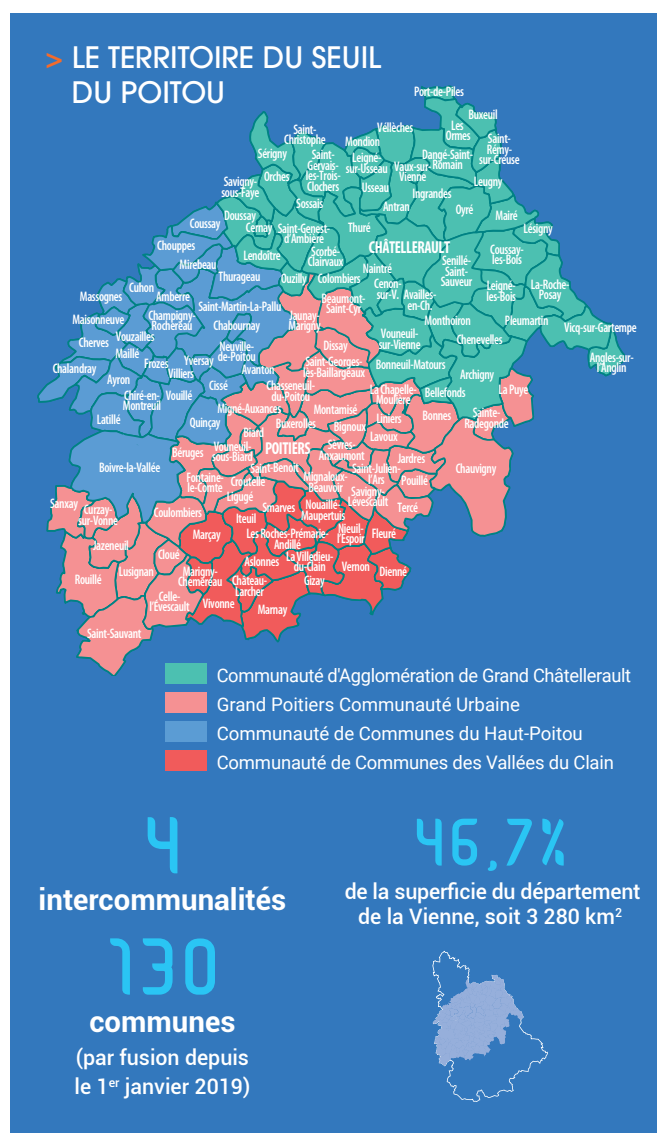
Le Schéma de cohérence territoriale, comme son nom l'indique, repose sur une réflexion collective dépassant largement les frontières communales, et embrasse toutes les thématiques de l'aménagement du territoire. Ainsi, le Scot organise le territoire dans une logique de complémentarité et non de concurrence,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

#### ... 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<sup>(1)</sup> EN MATIÈRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Depuis, la loi Climat et résilience<sup>(2)</sup> 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 **Sraddet 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 Sraddet.

Ainsi, la Présidente du Smasp<sup>(3)</sup> a décidé, par arrêté du 23 septembre 2024, **d'engager 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<sup>(4)</sup> devant être revus significativement pour intégrer les nouveaux objectifs du Sraddet, 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<sup>(5)</sup>.

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

(2) La loi Climat et résilience 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 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 ?

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

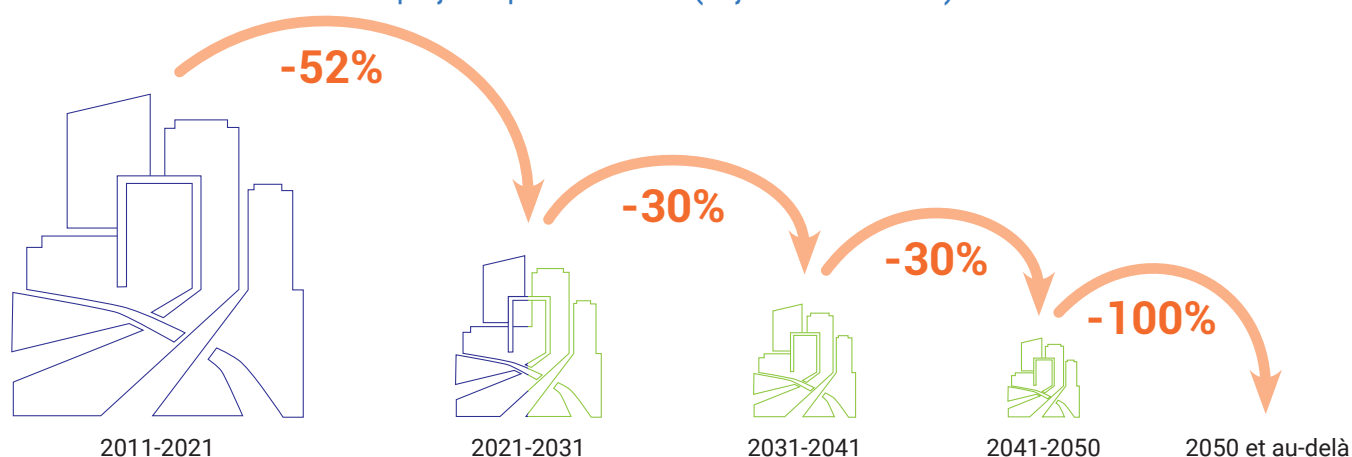
Le Sraddet reprend à son compte l'objectif national de réduction par deux de la consommation d'espace sur la première décennie, qui se traduit par un objectif de réduction de 54,5% de l'ensemble de la consommation d'espace régionale après mutualisation au niveau national des consommations d'espace liées 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. Elle les imperméabilise, ce qui accroît la vulnérabilité aux inondations, et a 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 DIMINUTION DE LA CONSOMMATION D'HECTARES ARTIFICIALISÉS SUR LE SEUIL DU POITOU (2020-2035) ?

### UNE ÉCONOMIE DE 714 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 (Enaf), plafonnant cette dernière 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).

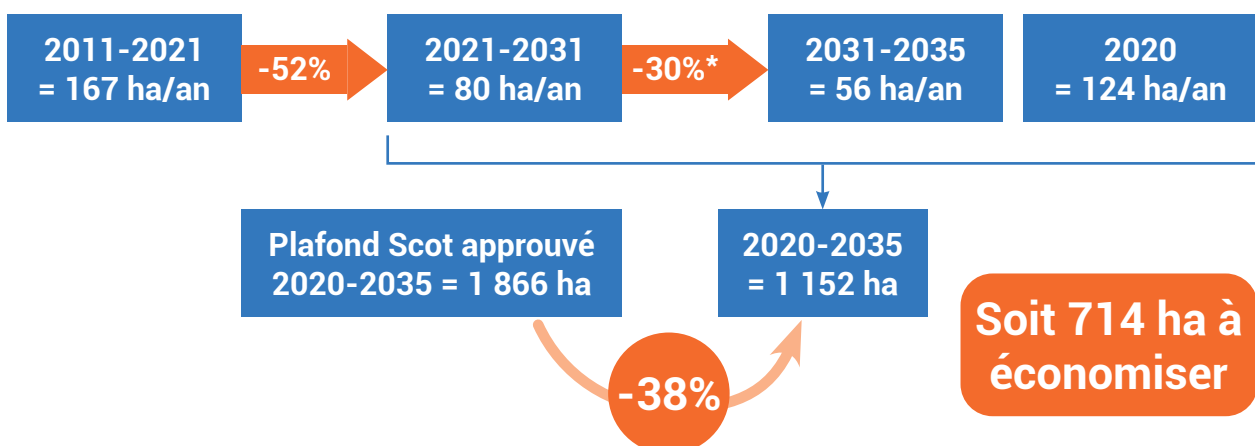
**Le bilan de la consommation d'Enaf sur la période 2011-2021 établi par le Smap est de 1 672 ha** (167 ha/an en moyenne). En vertu de l'objectif du Sraddet de réduire cette consommation de 52% pour la période 2021-2031, la consommation Enaf ne devra ainsi pas dépasser 803 ha (80 ha/an).

Cet objectif serait de 56 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 1 152 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 38%** par rapport aux objectifs du Scot approuvé en 2020 (soit une réduction de 714 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



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

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), 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) et la lutte contre la vacance résidentielle sont des leviers qui n'auront des effets qu'à la marge, car 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, et qui devront donc évoluer, moyennant une concertation entre tous les acteurs concernés.

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

## Objectif 1

### 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.

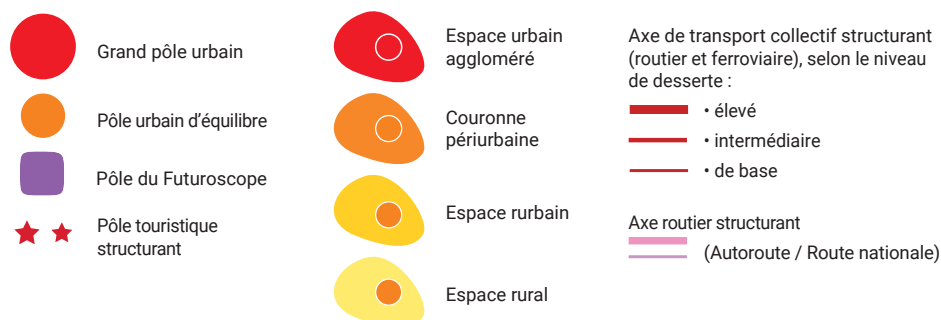
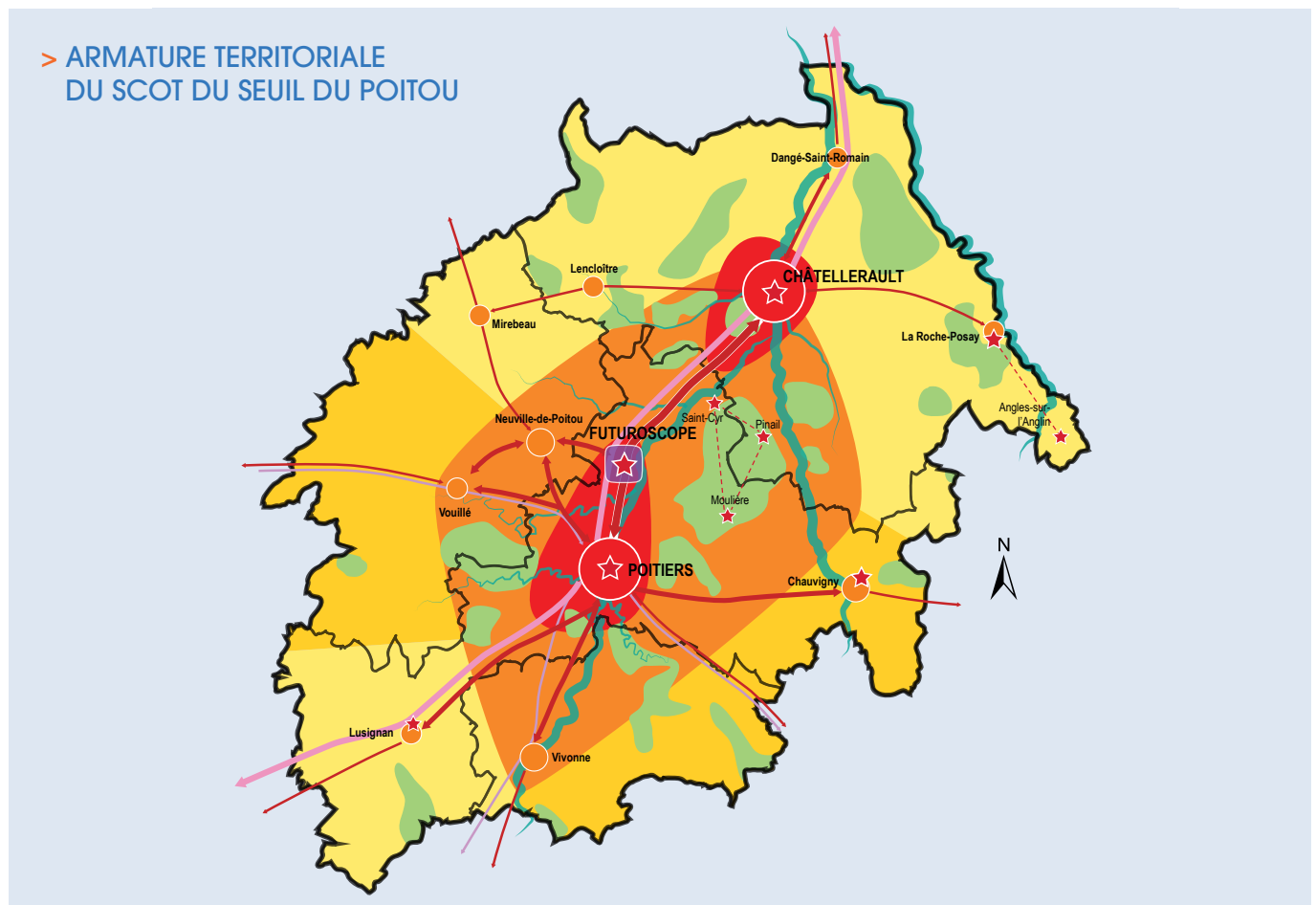
Aussi, le territoire du Scot est-il découpé en quatre grandes typologies d'espaces différenciés :

- **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 rurbain 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 rurbain 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

### 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

#### 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.

**Objectif à réduire de 38% (-714 ha)**

#### > Objectifs de modération de la consommation d'espace 2020-2035 par EPCI

	Grand Poitiers	Grand Châtelleraut	Haut-Poitou	Vallées du Clain	Total SCOT
Habitat	410 ha*	182 ha*	132 ha*	94 ha*	818 ha*
Équipements et services de proximité ou activités en zones mixtes	50 ha	23 ha	16 ha	11 ha	100 ha
Équipements collectifs significatifs	50 ha	30 ha	10 ha	10 ha	100 ha
Infrastructures de transport	100 ha	50 ha	40 ha	10 ha	200 ha
Économie (ZAE)	315 ha	190 ha	85 ha	50 ha	640 ha**
Commerce (secteurs de périphérie)	4 ha	3 ha	1 ha	-	8 ha
<b>Total</b>	<b>929 ha</b>	<b>478 ha</b>	<b>284 ha</b>	<b>175 ha</b>	<b>1 866 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.

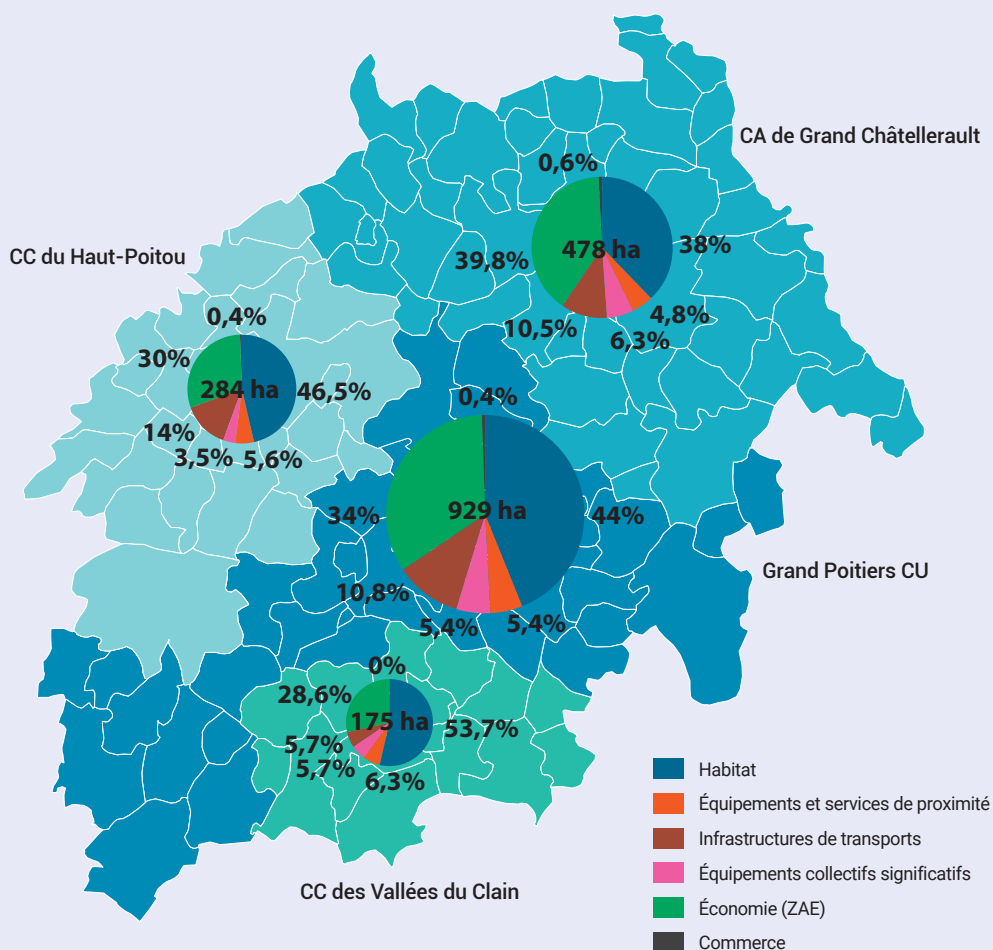
\*\*À noter que le besoin foncier global relatif à l'Économie (ZAE) est estimé à 862 ha. Toutefois, une partie de ce besoin peut être satisfaite sur des espaces déjà artificialisés, estimés à 222 ha.







> OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PAR EPCI EN FONCTION DE LA NATURE DE L'URBANISATION (EN HA)



# L'HABITAT

## Objectif 3

### Viser une croissance démographique pérenne et équilibrée

Le tassement de la dynamique démographique dans les espaces ruraux et urbains agglomérés, parfois au profit des couronnes périurbaines et des espaces rurbains, a conduit à rechercher une reprise de la croissance moyenne du territoire au niveau observé durant les années 2000.

**Un taux de croissance annuel moyen de 0,8% à l'échelle du Seuil du Poitou** a été retenu, ce qui représente un gain d'environ **45 000 habitants sur 15 ans, pour atteindre près de 400 000 habitants en 2035**. Il se décline par secteur géographique en tenant compte des objectifs de rééquilibrage entre le nord et le sud du territoire du Seuil du Poitou et entre axe central et périphéries éloignées.

Cependant, des observations récentes montrent des tendances plus faibles que prévues et une faiblesse structurelle de la natalité, qui seront prises en compte dans la révision des objectifs chiffrés du Scot.



## Objectif 7

### 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).

## Objectif 23

### 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 Châtellerauld 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).



## Objectif 24

### 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. Aussi, les évolutions ne sont-elles pas constantes et parfois difficilement prévisibles.

Finalement, 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**.



## Objectif 25

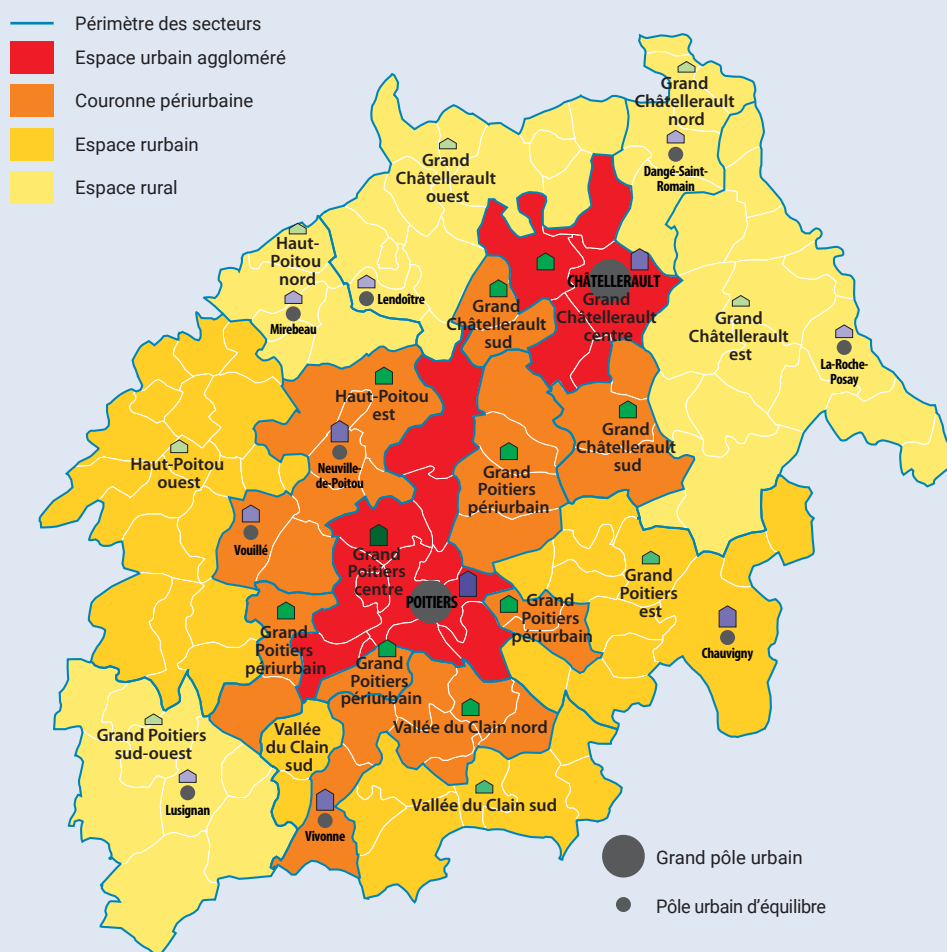
### Renforcer l'habitat dans les pôles

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 Châtellerauld) 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.



## > OBJECTIFS DE DENSITÉS RÉSIDENTIELLES MOYENNES MINIMALES BRUTES PAR SECTEUR ET PAR PÔLE



### Nombre de logements par hectare

• dans les grands pôles urbains et les pôles urbains d'équilibre

■ 28 lgts/ha   
 ■ 23 lgts/ha   
 ■ 18 lgts/ha   
 ■ 14 lgts/ha

• dans les autres communes du secteur

■ 23 lgts/ha   
 ■ 18 lgts/ha   
 ■ 14 lgts/ha   
 ■ 12 lgts/ha

# L'ÉCONOMIE

## Objectif 4

### 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

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

La consommation est estimée à 640 ha (cf. tableau page 8) (y compris 85 ha pour les pôles économiques spécifiques), soit -40% par rapport à la période antérieure (2011-2021).

#### Modération de la consommation foncière en extension

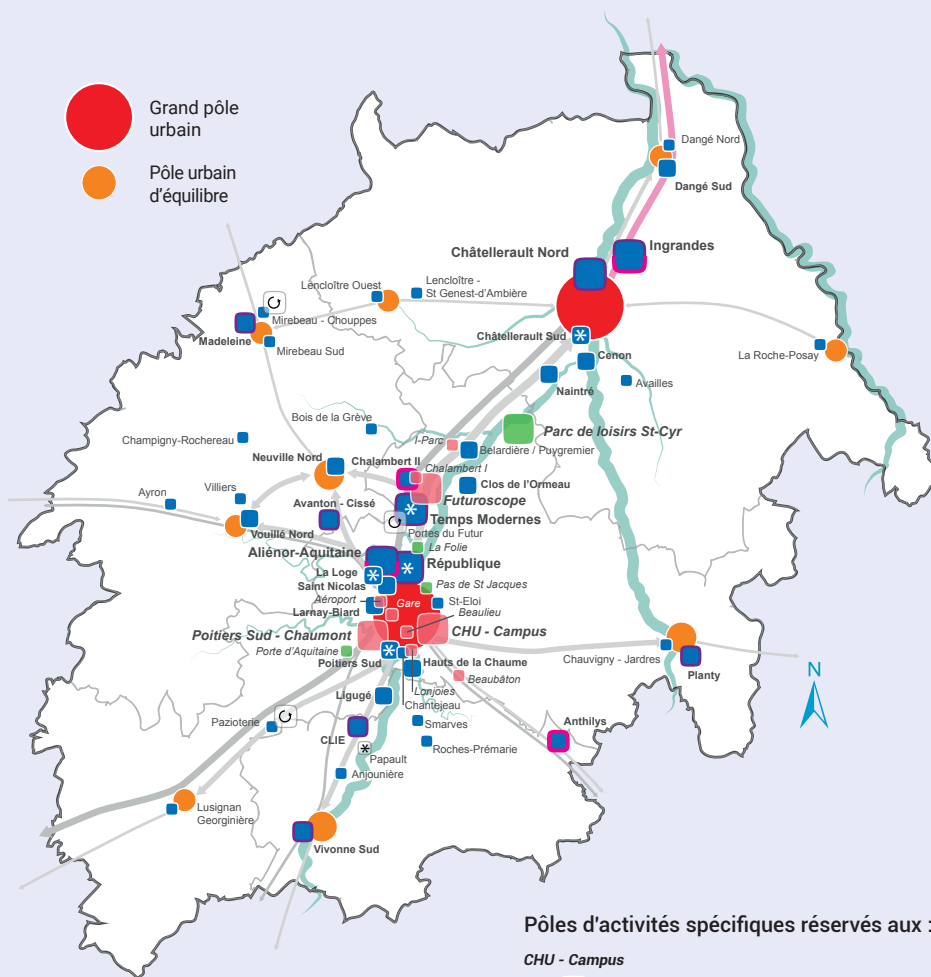
L'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers hors tache urbaine, pour l'accueil de nouvelles entreprises et pour le développement des entreprises existantes (hors pôles économiques spécifiques), pour la période 2020-2035, est de 555 ha (cf. répartition, tableau ci-dessous).

### > Objectifs de modération de la consommation foncière en extension du Scot en vigueur (2020)

Type de parc	Grand Poitiers		Grand Châtellerauld		Haut-Poitou		Vallées du Clain		Total SCOT
	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	
<b>Parcs économiques structurants</b>									
Type I (majeur)	3	173	2	115	-	-	-	-	288
Type I (intermédiaire)	10	30	4	40	4	50	3	30	150
Types III (local)	5	10	5	15	6	20	3	15	60
<b>Autres parcs</b>									
Zones artisanales de proximité	nr	5	17	15	10	5	6	5	30
Sites mono-entreprise	12	12	16	5	4	10	0	0	27
<b>Total</b>		<b>230</b>		<b>190</b>		<b>85</b>		<b>50</b>	<b>555</b>



## > ARMATURE ÉCONOMIQUE



### Parcs d'activités structurants

Ingrandes

■ Type I : majeur

Maupet

■ Type II : intermédiaire

Mirebeau Sud

■ Type III : local

■ Site préférentiel pour activités industrielles

■ Site préférentiel pour activités logistiques

\* Parc avec enjeu de requalification

⊗ Enjeu de requalification spécifique du site Papault à Iteuil

⊕ Site avec enjeu de reconversion



## LE COMMERCE

### Objectif 10

#### 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'extension 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

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

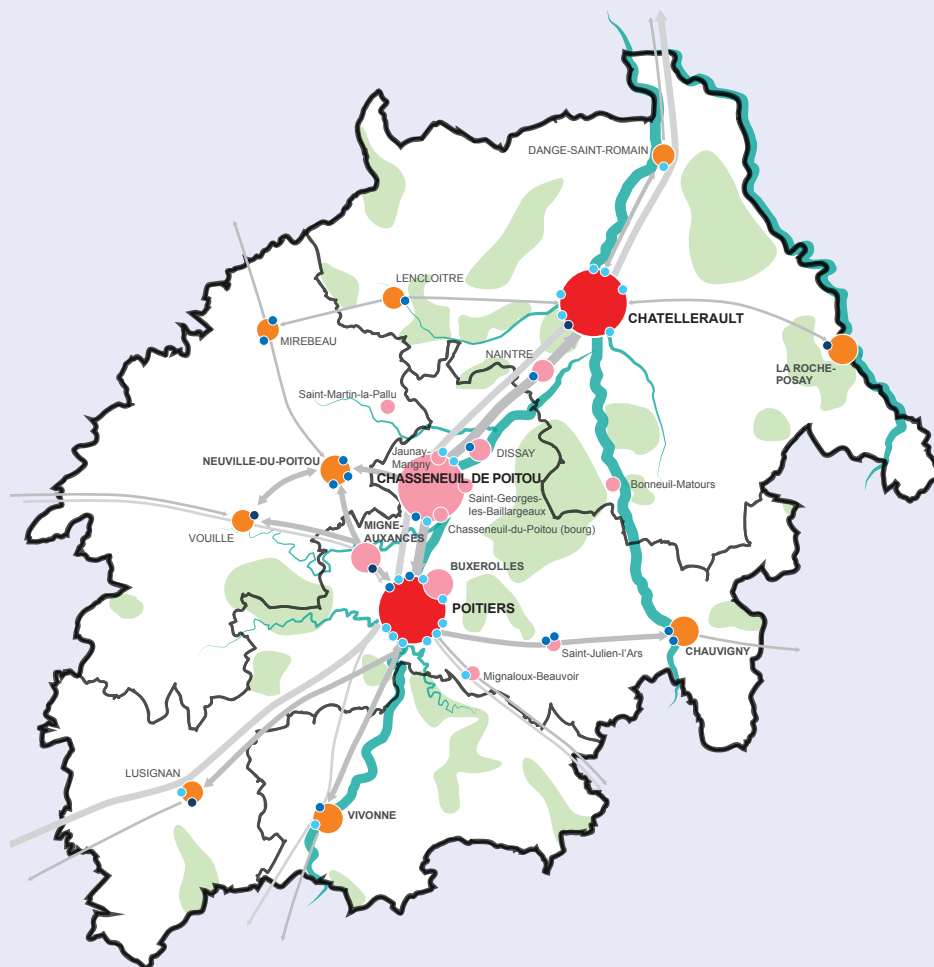
Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités, mais aussi dans un souci de réduction de la consommation d'espace et de maîtrise des déplacements, les secteurs d'implantation périphérique sont réservés aux commerces d'envergure, entendus comme des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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'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.

## > ARMATURE COMMERCIALE



### 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

## 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.



## LES ÉQUIPEMENTS

### Objectif 8

#### 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, environ 15% de l'enveloppe pour ce dernier, **soit 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 électricité ou gaz, assainissement...).
- **Équipements collectifs significatifs : 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) : **200 ha**, pour permettre les projets routiers et ferroviaires recensés auprès des collectivités compétentes.

### Objectif 42

#### 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

#### 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

#### 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 réouverture du trafic voyageurs à long terme.





## > 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 Smap.

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.

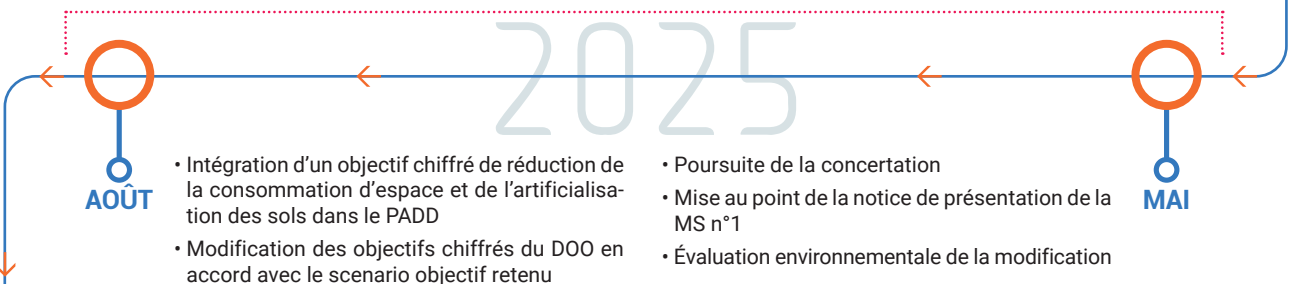
Le calendrier proposé permet également d'établir un cadre de référence pour la traduction des objectifs de sobriété foncière dans les PLU et PLUi. En effet, ces derniers devront intégrer les objectifs du Scot "climatisé" avant le 22 février 2028, dans le cadre des élaborations en cours ou d'une modification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

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

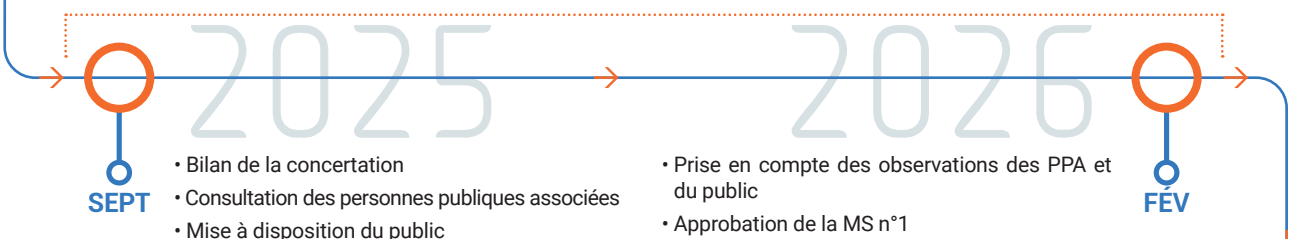
### • CO-CONSTRUCTION DES ÉVOLUTIONS AVEC LES EPCI & LES ACTEURS CONCERNÉS (JUSQU'EN AVRIL 2025)



### • MODIFICATION DU DOSSIER DE SCOT (ENTRE MAI ET AOÛT 2025)



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



### • ENTRÉE EN APPLICATION DE LA MODIFICATION (MARS À JUILLET 2026)



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](http://scot-seuil-du-poitou.fr)  
Contact : [contact@smasp.fr](mailto:contact@smasp.fr)