

# Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise

## LES LEVIERS DU DÉVELOPPEMENT

Syndicat mixte du  
**SCoT**  
de l'Aire Gapençaise

Atelier 2  
3 octobre 2019

L'AGENCE  
D'URBANISME DE LA REGION GRENOBLAISE

  
aup  
Agence d'Urbanisme de l'Aire Gapençaise

## Temps introductifs

### 1. Principaux enseignements de l'atelier 1

### 2. Séquences d'apports d'éléments éclairant le bilan (évolutions et analyses au regard des objectifs SCoT) :

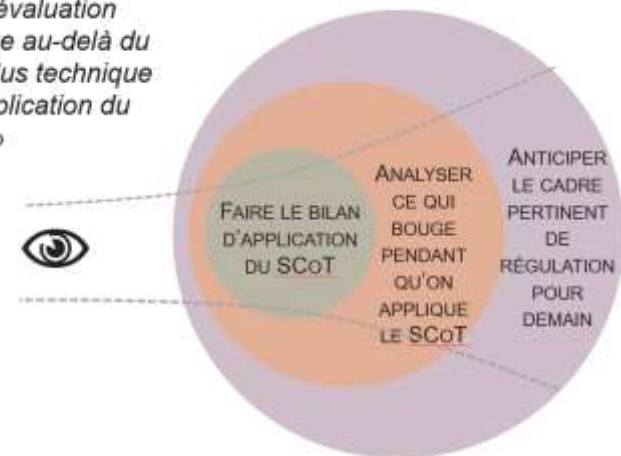
- Aménagement des espaces économiques
- Implantations commerciales
- Tourisme
- Agriculture

### 3. Synthèse des tendances

## Échanges

- ✓ Résultats thématiques des enquêtes
- ✓ Ce qui est observé
- ✓ Retours d'expériences

« Une évaluation politique au-delà du bilan plus technique de l'application du SCoT »



# Calendrier – un bilan qui se construit au fur et à mesure des séminaires

## Atelier 1

10 Juillet

### Les grands équilibres des territoires

- Enseignements de l'enquête
- Démographie, emploi, développement résidentiel
- Consommation d'espace et densification

**Rapporteurs :**  
Élisabeth CLAUZIER et  
Maryvonne GRENIER

## Atelier 2

3 Octobre

### Les leviers de développement

- Économie
- Commerce
- Tourisme
- Agriculture

**Rapporteurs :**  
René MOREAU et Bruno  
SARRAZIN

## Atelier 3

10 Octobre

### Vivre dans l'Aire Gapeçaise

- Restitution EDVM
- Bilan transport / déplacements et projets
- Environnement
- Ressources naturelles
- Paysage

**Rapporteurs :**  
Alain DE SANTINI et Marc  
BEYNET

## Séminaire de synthèse

24 Octobre

### Synthèse globale

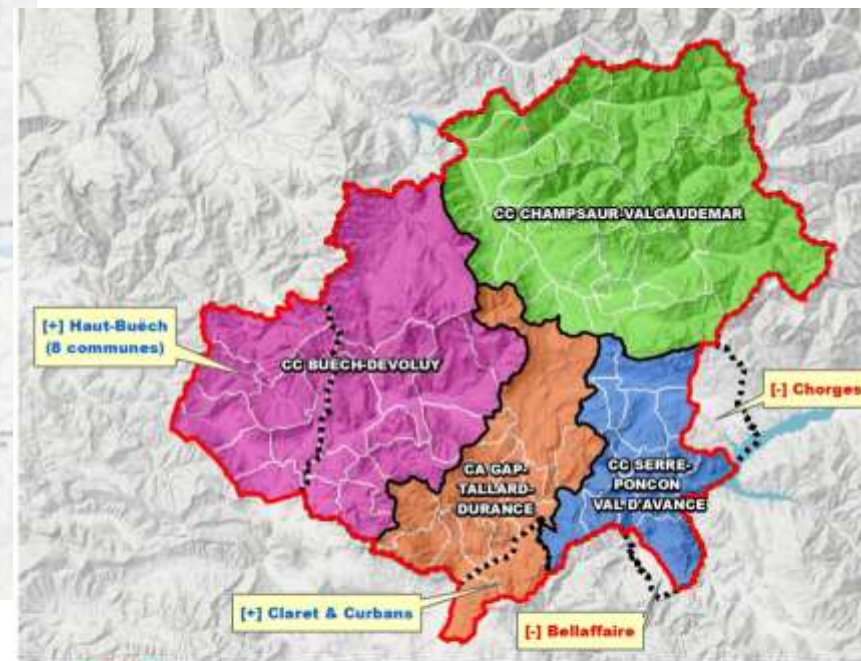
### Proposition de délibération

Périmètre 2013 utilisé pour le **bilan du SCoT** de l'Aire Gapençaise



Des résultats donnés à l'échelle de l'Aire Gapençaise, de ses secteurs ou de ses pôles

Evolution du périmètre, et périmètre utilisé pour le **portrait de territoire** du SCoT en 2019



Périmètre en vigueur

Périmètre du SCoT approuvé

Intercommunalités en vigueur :



## Une stratégie basée sur deux lignes forces

### LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- 1 Valoriser la biodiversité par la mise en place de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du SCoT
- 2 Pérenniser les espaces et les activités agricoles
- 3 Promouvoir les sites et espaces à valeur paysagère
- 4 Gérer la ressource en eau comme un capital commun

### ORGANISER LE TERRITOIRE POUR LOCALISER LE DEVELOPPEMENT FUTUR

- 1 Assurer des conditions favorables aux moteurs de développement économique de l'Aire Gapençaise
- 2 Renforcer les fonctionnements de proximité à l'échelle des bassins de vie
- 3 Maîtriser l'urbanisation par une gestion économe de l'espace
- 4 Se préparer au défi énergétique



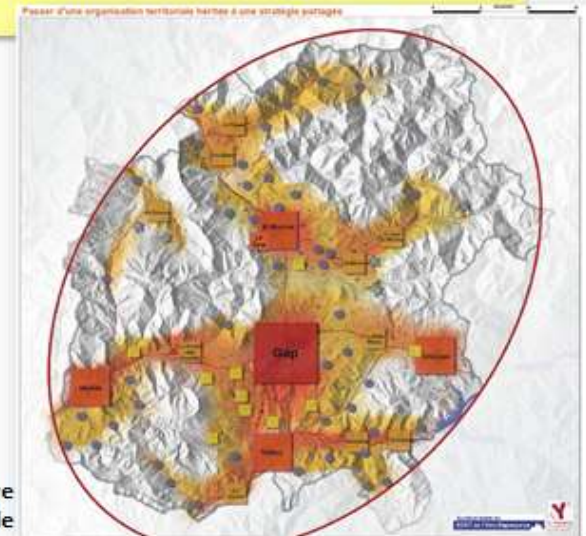
Corridors écologiques



Ensembles paysagers



Espaces agricoles



Armature  
urbaine et rurale

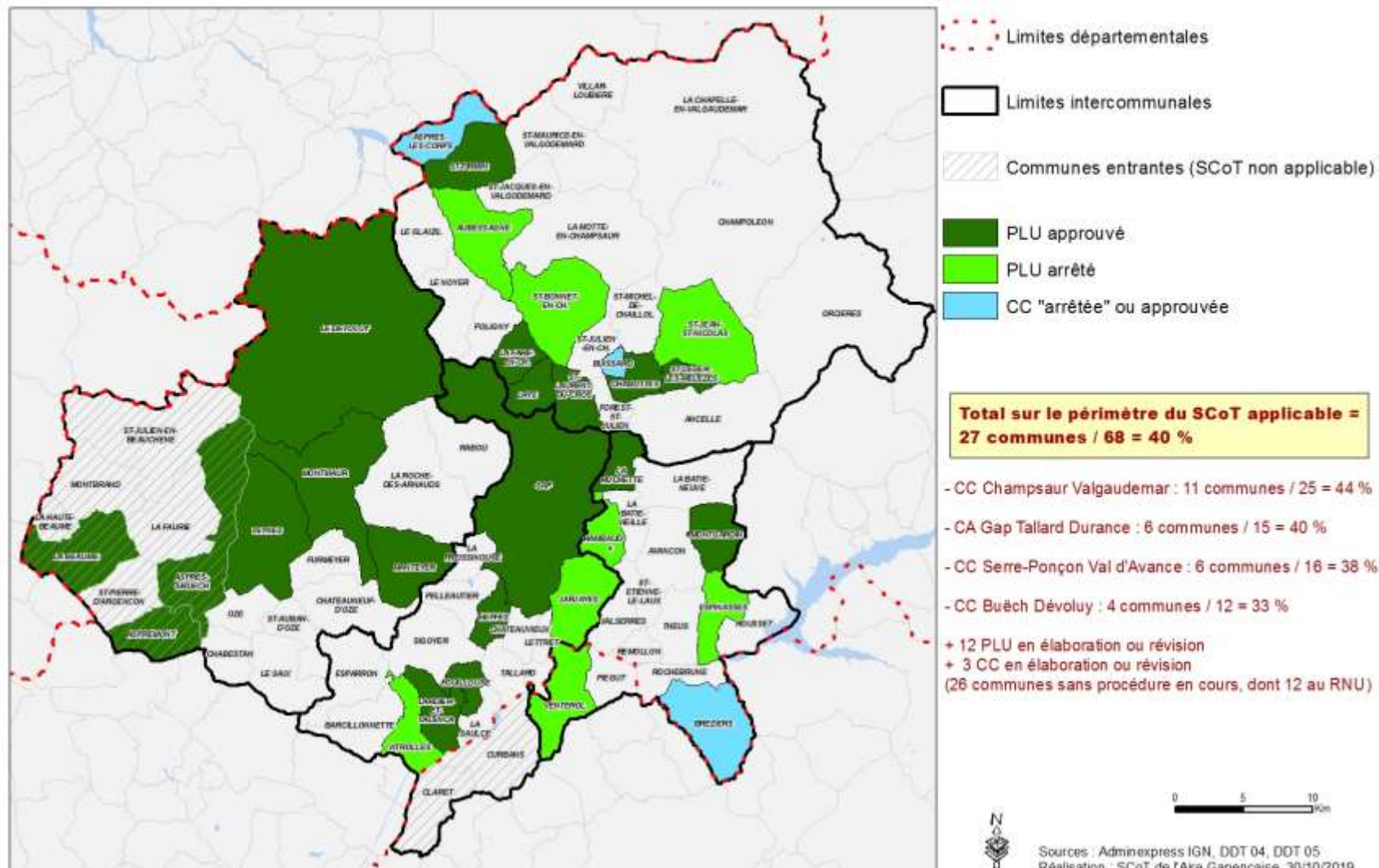
Issu du PADD

Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Grands équilibres des territoires

# **PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ATELIER 1**

# Communes ayant approuvé un document d'urbanisme depuis l'approbation du SCoT

## Communes ayant arrêté ou approuvé un document d'urbanisme depuis l'approbation du SCoT (situation en novembre 2019)



Carte mise à jour par rapport à la carte présentée en séance, afin d'intégrer les dernières évolutions (situation en novembre 2019)



## EVALUATION 2014-2019 : PREAMBULE

L'évaluation des effets du SCoT, 6 ans après son approbation en décembre 2013, se heurte à des limites :

- Tous les documents d'urbanisme n'ont pas encore été mis en compatibilité,
- Les effets des révisions des PLU demandent du temps avant de pouvoir être visibles ou mesurables,
- Nombre de bases de données utiles au bilan "s'arrêtent" entre 2015 et 2017, ne couvrant qu'une partie de la période de mise en œuvre du SCoT.



Le travail réalisé ne peut donc pas toujours déterminer si les objectifs définis par le SCoT ont été atteints ou pas, ou si le SCoT a eu une influence sur les phénomènes observés.

Certains indicateurs vont donc plutôt permettre d'observer les évolutions constatées depuis le diagnostic du SCoT, ou de mesurer les écarts avec les hypothèses formulées au moment de son approbation.



## **Emploi**

Ralentissement de l'emploi par rapport à la période 1999-2010 avec des différences marquées selon les strates de l'armature SCoT, et évolution de la structure de l'emploi sur le territoire

## **Démographie**

Ralentissement de la croissance démographique depuis la crise. Cette croissance est tirée par l'excédent migratoire

## **Développement résidentiel**

Ralentissement de la dynamique de construction sur la période 2011-2016 par rapport à la période 2006-2010, phénomène de vacance présent et en augmentation sur le territoire (au moins jusqu'en 2015).

Diminution du taux de résidence secondaire (sauf communes touristiques), notamment dans les bourgs relais

## **Consommation d'espace**

Forte diminution des gisements fonciers dans les documents d'urbanisme : le SCoT a accompagné les obligations réglementaires de modération de la consommation d'espace.

Cependant, la consommation foncière demeure importante au regard des dynamiques démographiques et résidentielles

Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Les leviers du développement

# AMÉNAGEMENT DES ESPACES ÉCONOMIQUES

# A quelles questions doit permettre de répondre le bilan ?

- Les zones d'activités aménagées au cours des cinq dernières années répondent-elles aux objectifs énoncés par le SCoT en termes de localisation, de typologie et de surface ?

# Ce que dit le SCoT au sujet de l'aménagement des espaces éco.

- Concevoir un aménagement économique performant (1/2)
  - ◇ Soutenir le **dynamisme économique** et la **création d'emplois**
    - ⇒ Objectif minimum de 6000 à 6500 emplois supplémentaires sur la période 2014-2032, enveloppe maximale de 115 ha de foncier économique (hypothèse dynamique + ambition économique)
  - ◇ Agir sur l'**équilibre spatial**
    - ⇒ prioriser l'implantation au plus près des espaces habités des activités **compatibles avec l'habitat**
    - ⇒ Réserver les **zones d'activités** à l'accueil de l'économie productive et de toute activité susceptible de générer des nuisances avec la proximité de l'habitat
  - ◇ Agir sur l'**équilibre territorial** des activités et de l'emploi
    - ⇒ **répartition par secteur** du foncier économique dédié



## ▣ Concevoir un aménagement économique performant (2/2)

◇ Clarifier le **degré de mixité** des espaces dédiés



◇ Optimiser l'**occupation et la densité** des espaces à vocation économique

◇ Améliorer leur **fonctionnalité** et leur **qualité paysagère**



# Ce que dit le SCoT au sujet de l'aménagement des espaces éco.

- **L'enveloppe maximale de foncier économique** libre non bâti pouvant (ou non) être aménagé et urbanisé sur 20 ans :

- **Hypothèse 1 (+20 ans)**

- ✓ + 4 500 à 5 000 emplois (+ 13% par rapport à 2009)
- ✓ 20 à 25% de l'emploi en zone d'activité
- ✓ 20 à 25 emplois / hectare

~~55 ha~~  
DOO juillet 2012

- **Hypothèse 2 (+20 ans)**

- ✓ + 6 000 à 6 500 emplois (+ 17% par rapport à 2009)
- ✓ 20 à 25% de l'emploi en zone d'activité
- ✓ 20 à 25 emplois / hectare

75 ha  
Proposition  
Novembre 2012

Ambitions  
démographiques :  
**75 ha**

+

Ambitions  
économiques :  
**20 ha**

=

Enveloppe  
TOTALE  
**95 ha**

+ 20 ha « espaces verts privatifs »

➔

**115 ha**

➔ charge pour ces secteurs d'organiser spatialement ces enveloppes entre les ≠ espaces d'activités

+ 51 ha « projets déjà engagés »

➔

**166 ha**

# Ce que dit le SCoT au sujet de l'aménagement des espaces éco.

## Capacités pour 20 ans, à l'échelle du SCoT :

Enveloppe maximale de  
**95 ha de foncier éco.**  
(dont 20 ha pour projets  
exceptionnels)



**20 % pour  
les espaces verts  
privatifs**



**51 ha pour  
les projets  
déjà engagés**

## 115 ha répartis entre 7 secteurs

→ charge pour ces secteurs d'organiser spatialement  
ces enveloppes entre les ≠ espaces d'activités :

Vallée de l'Avance	Champsaur, Haut-Champsaur, Valgaudemar	Deux Buëch	Dévoluy
<b>15 ha</b> <b>13 %</b>	<b>15 ha</b> <b>13 %</b>	<b>15 ha</b> <b>13 %</b>	<b>1 ha</b> <b>1 %</b>

Gap	Pays de Serre-Ponçon	Tallard Barcillonnette
<b>42,5 ha</b> <b>37 %</b>	<b>3,5 ha</b> <b>3 %</b>	<b>23 ha</b> <b>20 %</b>

## 48 ha « projets engagés »

→ déjà localisés  
**+ 3 ha projets engagés commerciaux**

Vallée de l'Avance	Champsaur- Valgaudemar	Deux-Buëch
<b>6 ha</b>	<b>4,3 ha</b>	<b>2 ha</b>

Gap	Tallard- Barcillonnette
<b>13,7 ha</b> <b>+ 3 ha (comm)</b>	<b>22 ha</b>

# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **localisation**

Un atlas du foncier classé à vocation économique a été constitué par le SM SCoT afin d'accompagner les collectivités à :

- 1°) réaliser un état des lieux exhaustif, partager l'information et la connaissance,
- 2°) répartir, au sein de chaque secteur, l'enveloppe de foncier économique définie par le Schéma de Cohérence Territoriale.



- ⇒ Répartition de l'enveloppe : 4 délibérations ont été prises par les EPCI (CCCV, CCBD, CCSPVA, ex-CCTB) afin de se mettre en compatibilité avec le SCoT
- ⇒ Suivi des espaces consommés : l'atlas est régulièrement mis à jour, les EPCI ont été sollicités afin de vérifier et compléter l'information.
- ⇒ Ecart constatés : peu importants pour l'instant



# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **typologie** ?

- **Objectifs principaux des vocations et typologies assignées aux différentes zones d'activités dans le SCoT :**
  - ✓ réserver les zones d'activités aux usages non compatibles avec la proximité de l'habitat
  - ✓ rapprocher les autres activités des habitations pour éviter les déplacements contraints
- **Analyse des implantations depuis 2014 (non exhaustives) vis-à-vis des objectifs du SCoT :**

**18% de ces implantations ne correspondent pas à la vocation préférentielle de la zone, indiquée dans le SCoT**

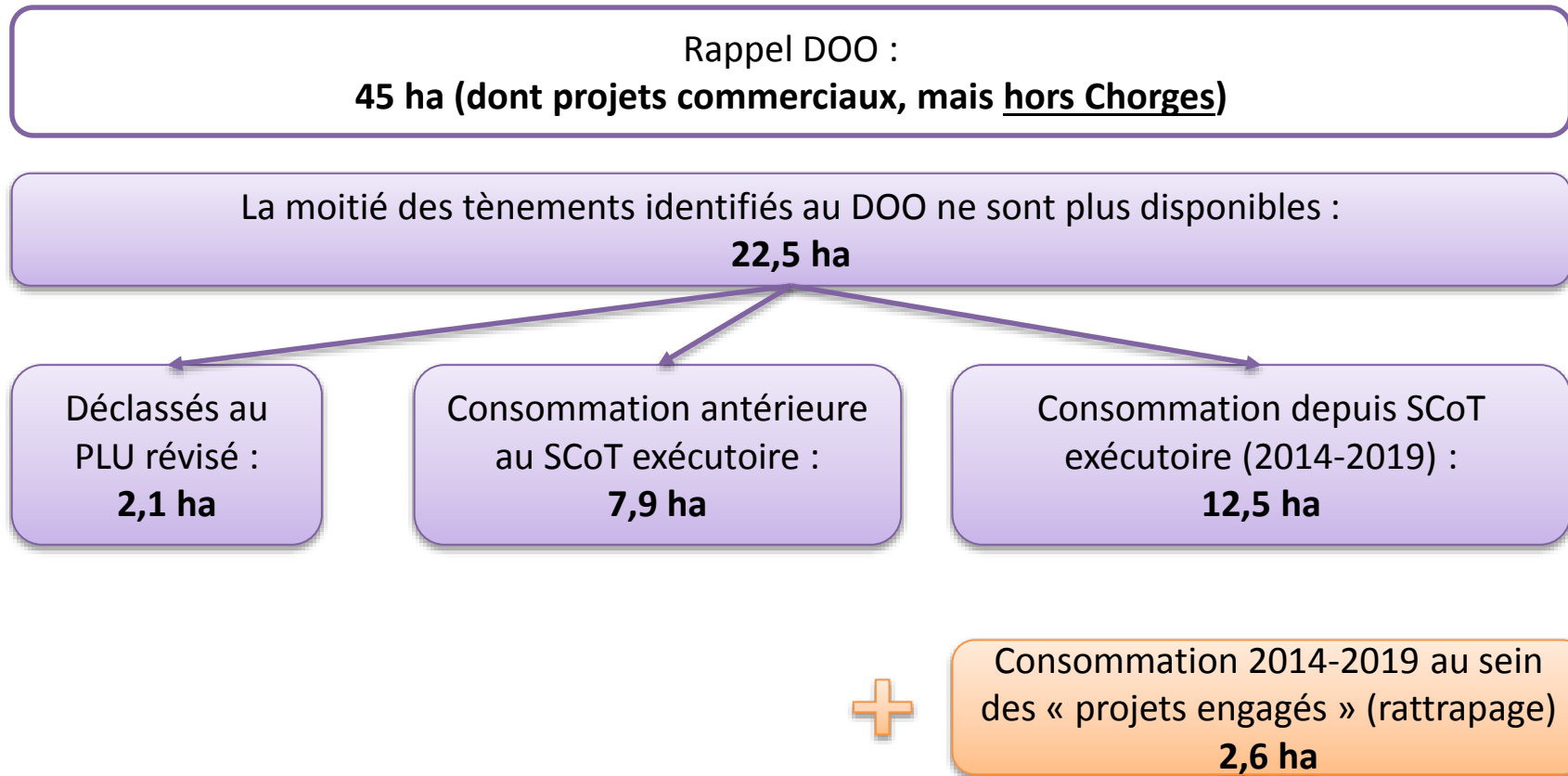
Beaucoup d'implantations de professionnels de santé dans des ZAE ou de commerces dans des zones ciblées spécifiquement pour des activités incompatibles avec l'habitat

Autres implantations : dans des ZAE aux **vocations SCoT très larges**. Le principe d'incompatibilité avec l'habitat semble assez peu pris en compte

- Envisager un travail d'approfondissement de ces vocations préférentielles, en lien avec les EPCI, pour garantir un maillage lisible et efficace du territoire en zones d'activités ?

# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **surface** ?

## Consommation au sein des « projets engagés » :



Source : atlas du foncier économique, SM SCoT

# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **surface** ?

## Consommation au sein de l'enveloppe maximale de foncier économique :

Rappel enveloppe DOO :

**115 ha** sur 20 ans (soit 5,75 ha/an en moyenne)

Consommation 2014-2019 :  
**10,2 ha**

Soit

- **9 %** de l'enveloppe allouée (sur 6 ans)
- **1,7 ha/an** (< 5,75 ha/an maximum autorisés)

+  
Consommation hors enveloppe  
(réserves d'entreprises, ...)  
**0,6 ha**

*La consommation suivie dans le cadre des travaux du SCoT s'entend au sens des espaces artificialisés ou bâtis à la date de réalisation du bilan, et non au sens des droits à construire (Permis de construire, Permis d'Aménager)*

*Source : atlas du foncier économique, SM SCoT*

Total général 2014-2019 ≈ **26 ha consommés depuis le SCoT exécutoire** (enveloppe allouée + projets engagés)

⇒ même avec les « projets engagés », la moyenne annuelle (4,3 ha/an) demeure inférieure à l'objectif de consommation maximal défini hors « projets engagés »

# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **surface** ?

« Les documents d'urbanisme locaux doivent [...] reclasser les surplus éventuels en espace urbanisable à long terme ou espace naturel et agricole » (DOO, p.98)

→ Près de **12 ha** sont aujourd'hui classés en « potentiel long terme » (2AUe)

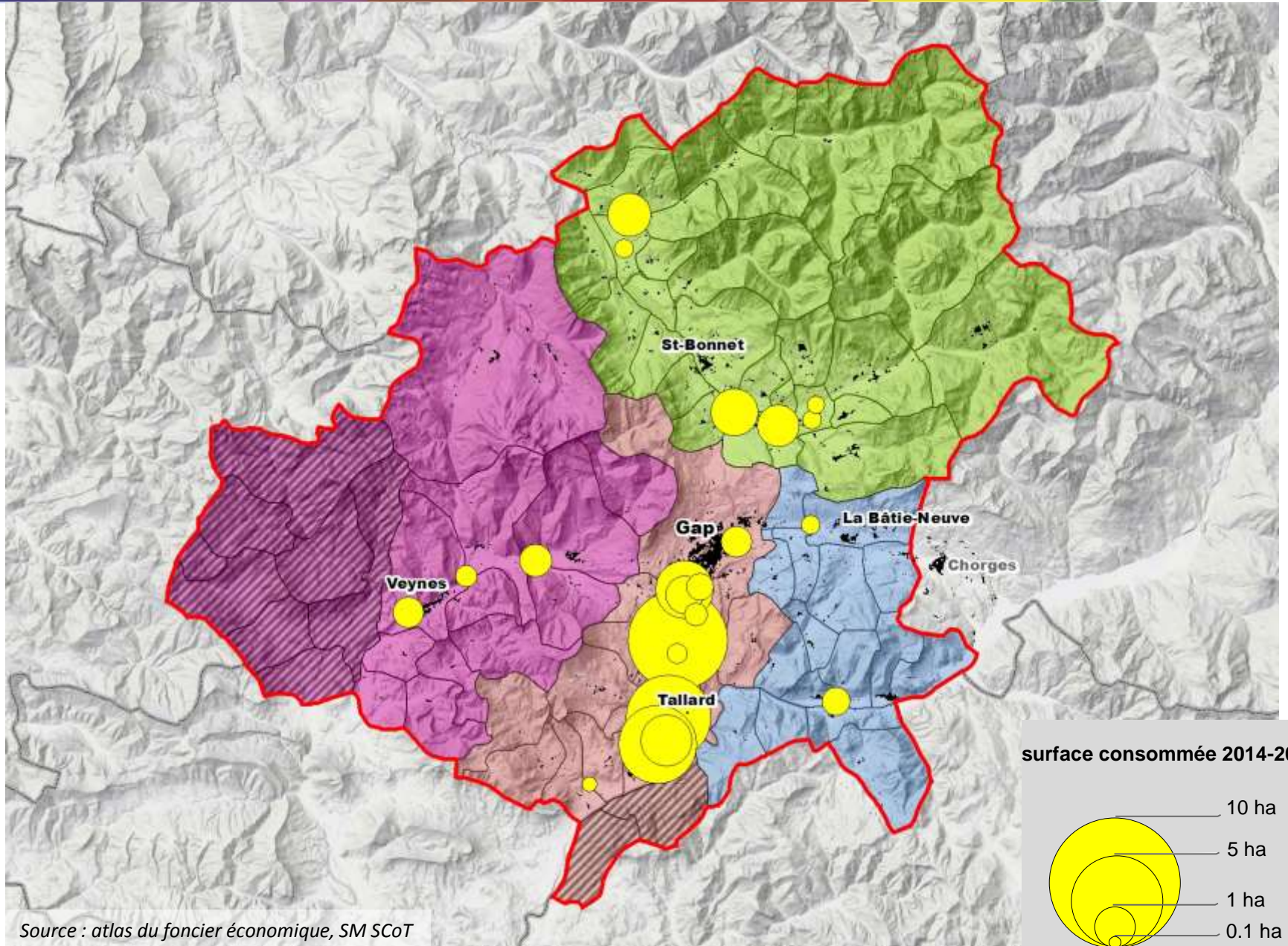


Principe :

- zones « AU strict à vocation économique, **non constructibles** »
- urbanisable à long terme **par procédure de révision générale** du PLU,
- destinés à être ouvertes à l'urbanisation à **condition que l'enveloppe allouée au secteur ait été préalablement entièrement consommée.**

Toute évolution est cependant envisageable dès lors qu'un arbitrage intercommunal permet de valider une nouvelle répartition dans le respect de l'enveloppe allouée au secteur.

# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **surface** ?



# Les zones d'activités aménagées répondent-elles aux objectifs du SCoT en termes de **surface** ?

## Consommation 2014-2019 : synthèse par EPCI

EPCI 2019	Conso « projets engagés »...		Conso dans enveloppe allouée de 115 ha	Conso autres	Total
	...prévus au DOO	...rajoutés			
CA GAP TALLARD DURANCE	<b>9.9 ha (26%)</b> [53% en comptant la conso < 2014 et les déclassements]	<b>2.2 ha</b>	<b>7.7 ha (12%)</b>	-	<b>19.8</b>
CC BUECH DEVOLUY	<b>0.4 ha (20%)</b> [70% en comptant la conso < 2014]	<b>0.3 ha</b>	<b>0.8 ha (5%)</b>	-	<b>1.5</b>
CC CHAMPSAUR VALGAUDEMAR	<b>2 ha (47%)</b> [58% en comptant la conso < 2014]	-	<b>1.4 ha (9%)</b>	<b>0.6 ha</b>	<b>4</b>
CC SERRE- PONCON VAL D'AVANCE	<b>0.2 ha</b> [100% - hors Charges]	<b>0.2 ha</b>	<b>0.3 ha (2%)</b>	-	<b>0.7</b>
<b>Total</b>	<b>12.5</b>	<b>2.6</b>	<b>10.2</b>	<b>0.6</b>	<b>26</b>

Source : atlas du foncier économique, SM SCoT

Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Les leviers du développement

# IMPLANTATIONS COMMERCIALES

# Ce que dit le SCoT au sujet des implantations commerciales

**Rappel des outils proposés par SCoT en matière d'organisation de l'offre commerciale :**

## LA TYPOLOGIE COMMERCIALE



LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



LE COMMERCE DE NON-PROXIMITÉ

## LA LOCALISATION DES COMMERCES



LES ZACOM  
+ entrées de ville  
+ centralités

## LE DIMENSIONNEMENT DES COMMERCES



Détail - Ville de Gap

Taille maximale par etab. en surface de vente	Proximité	Non proximité
1 - Gap Centre-ville	3 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
2 - Tokaro / Fauvins	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
3 - Gap Sud	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
4 - Projet Eco quartier Eyssagnières	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>

TAILLE MAX. DE SURFACE DE VENTE/ETAB.



# Ce que dit le SCoT au sujet des implantations commerciales

## *Rappel des outils proposés par SCoT en matière d'organisation de l'offre commerciale :*

### LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



**Les achats quotidiens** (alimentation, tabac, presse ...) qui constituent l'essentiel des déplacements commerciaux. Ils peuvent également facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités.

**Les achats occasionnels de produits « légers »** (petit équipement de la personne et de la maison) qui s'effectuent souvent sous l'impulsion d'un « achat plaisir » et qui trouvent facilement à s'insérer dans les espaces urbains mixtes

**Les achats plus exceptionnels de produits « légers »** (électroménager, Hi-fi, vidéo, etc.). Ils n'imposent pas forcément la proximité d'une voiture et peuvent s'inscrire facilement à l'intérieur des espaces habités.



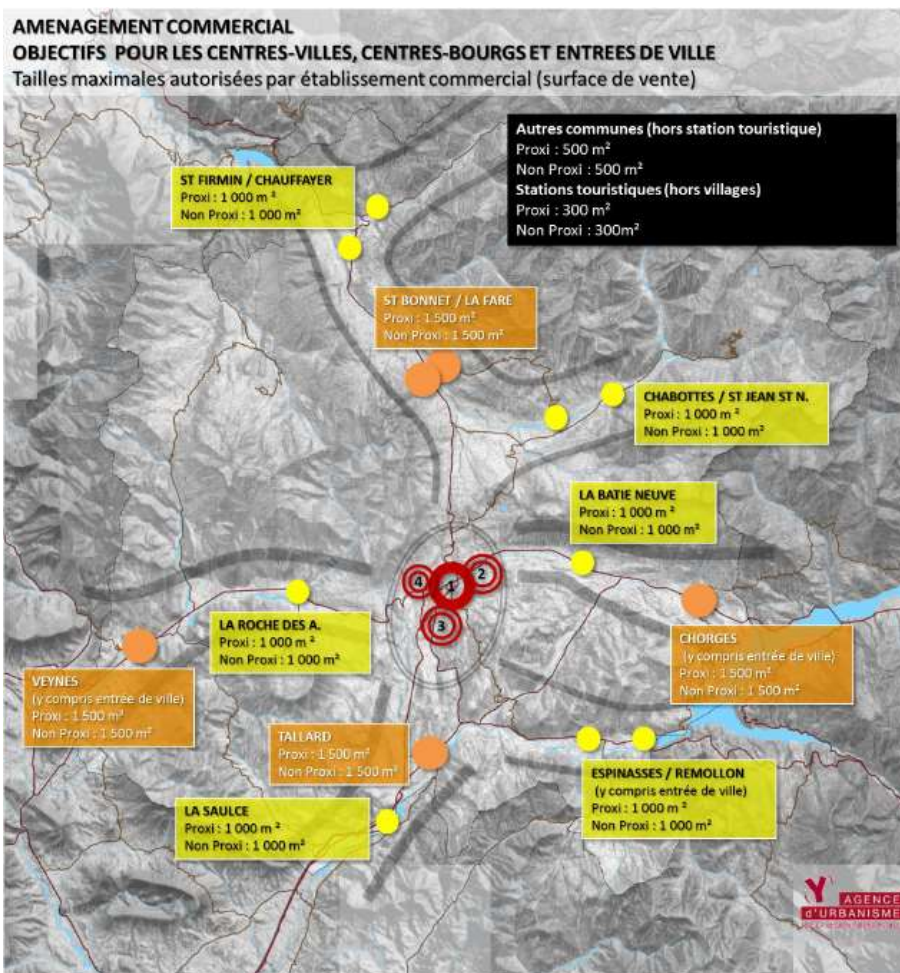
### LE COMMERCE DE NON-PROXIMITÉ

**Les achats occasionnels de produits « lourds ou encombrants »** (jardinerie, bricolage) qui s'effectuent le plus souvent en voiture. Ces commerces ont également des difficultés pour s'insérer à l'intérieur des espaces habités.

**Les achats exceptionnels de produits « lourds ou encombrants »** (meubles, automobiles ...) qui peuvent induire des temps de réflexion et des déplacements (le plus souvent en voiture) importants, pour effectuer des comparaisons et faire jouer la concurrence. Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités.

# Ce que dit le SCoT au sujet des implantations commerciales



## Obj 3. « Contribuer à un développement commercial mieux équilibré entre les secteurs de l'aire gapençaise »



### Détail - Ville de Gap

Taille maximale par etb. en surface de vente	Proximité	Non proximité
1 - Gap Centre-ville	3 000 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
2 - Tokoro / Fauvins	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
3 - Gap Sud	2 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
4 - Projet Eco quartier Eyssagnières	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>

### LEGENDE

-  Bourgs principaux
-  Bourgs relais

**Proxi** : commerce de détail de proximité

**Non Proxi** : commerce de détail de non proximité

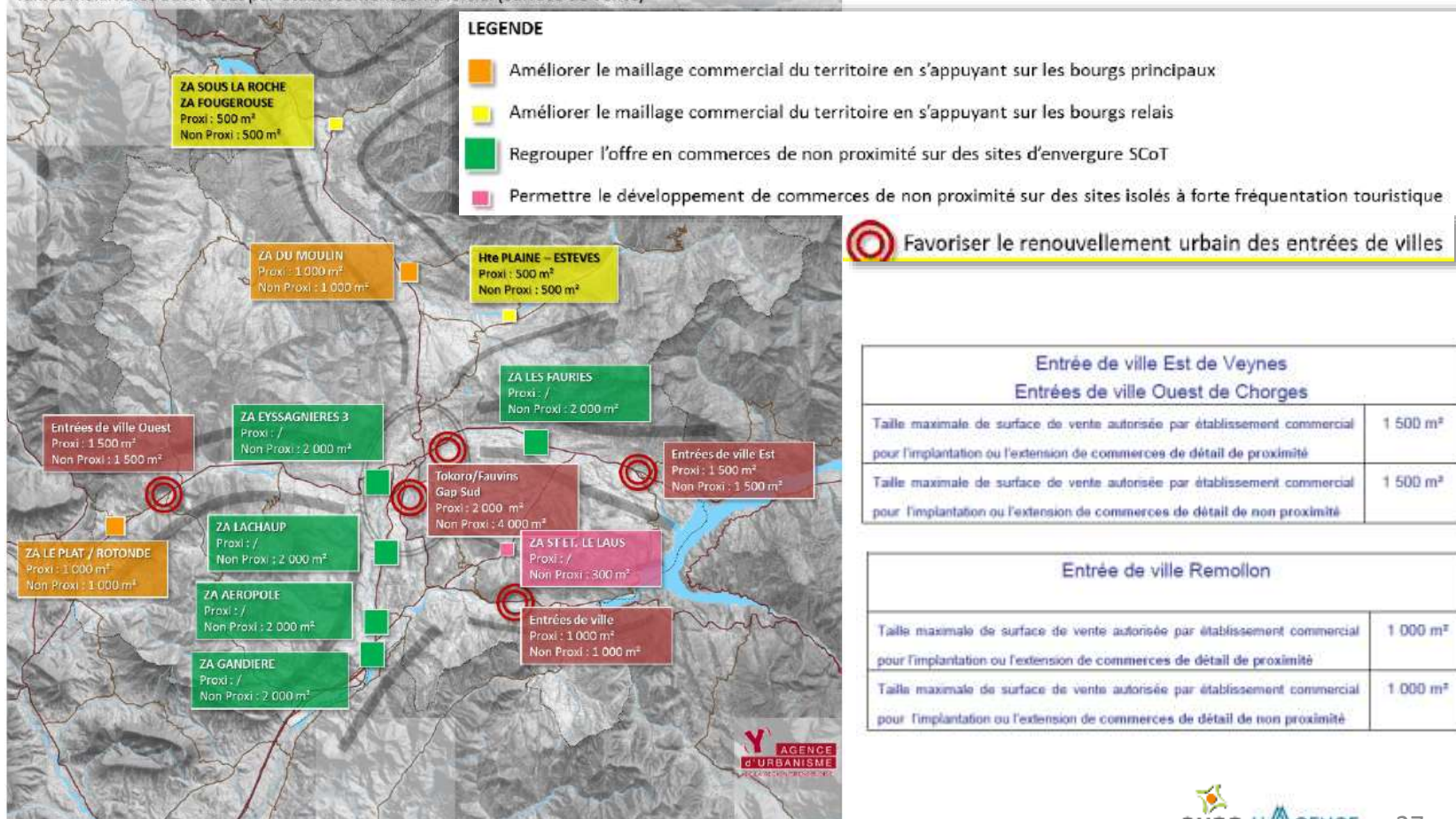
# Ce que dit le SCoT au sujet des implantations commerciales

## Obj 4. « *Organiser le développement des espaces commerciaux avec les ZACom* »

### AMENAGEMENT COMMERCIAL

#### OBJECTIFS POUR LES ZACOM

Tailles maximales autorisées par établissement commercial (surface de vente)



## Ce qui dit le SCoT

Rappel :

### Objectifs

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- S'appuyer sur les principes\* de « commerce de détail et de proximité » et « effet levier du développement commercial en centre-urbain » pour orienter l'implantation de l'activité commerciale au plus près des espaces habités et dédier le développement des zones commerciales aux conditions énoncées dans le Document d'Aménagement

Commercial (DAC) et ses Zones d'Aménagement COMmerciales (ZACOM) ;

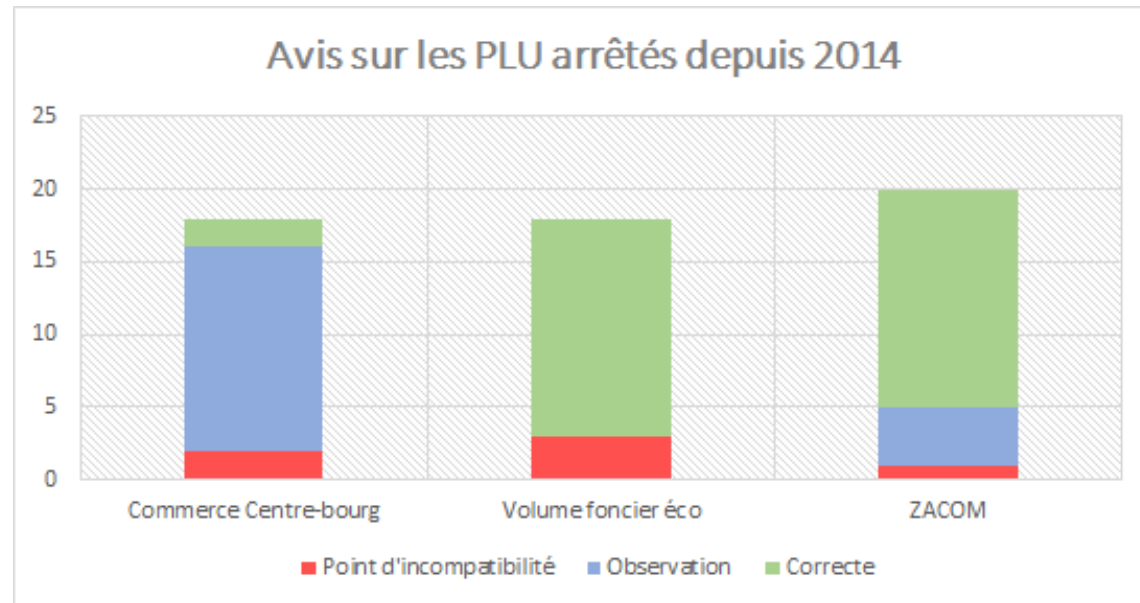
- Encourager le développement de tous types d'activités commerciales au sein des centre bourgs, centres urbains et pôles de quartier (ne pas inscrire de règles trop restrictives), en s'appuyant sur l'identification de sites préférentiels (périmètres à définir pour favoriser les phénomènes de concentration commerciale) ;
- Prévoir des règles d'aménagement pour éviter le développement des activités commerciales isolées, notamment le long des principaux axes routiers du territoire.

*DOO, p106*

# Les commerces de **centre-ville** ou **centre-bourg** se sont-ils implantés en cohérence avec le SCoT ?

## Ce qui est observé dans les documents d'urbanisme et avis du SM SCoT

- **95% des avis** du SM SCoT sur les DUL arrêtés depuis l'approbation du SCoT soulèvent au moins une observation
- Parmi eux, **75%** sont concernés par une **observation** en **grande majorité relative à la non-délimitation** du commerce en centre-bourg et aux surfaces maximales autorisés dans ces centres
- **6 points d'incompatibilité** émis par le SM SCoT



Analyse des DUL

## *Propos préalables :*

- Les outils mis en place par le SCoT, trouveront leur application dans la mise en compatibilité des DUL. Au regard de l'état d'avancement des DUL (37% des communes en compatibilité) au moment du bilan, la mesure de leur impact sur le développement commercial de ces dernières années sera donc à **apprécier de manière partielle**.
- Pour des raisons de disponibilité et de fiabilité de données, l'analyse qui sera faite au cours de cet atelier sur l'équipement commercial et sa dynamique portera quasi exclusivement sur les **commerces de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)**, soit les **établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**. En effet, il n'existe pas d'équivalent pour le commerce de proximité.

En revanche, cette source nous permet de disposer d'informations sur les <300 m<sup>2</sup> rattachés à une centrale d'achat (réseau national) et ainsi d'avoir une bonne vision du commerce de station non-indépendant (Sport 2000, Intersport, Sherpa, Carrefour Montagne etc...)

# A quelles questions doit permettre de répondre le bilan ?

## Rééquilibrage territorial

- Le SCoT a-t-il contribué à un **développement plus équilibré de l'offre commerciale entre les secteurs ?**

## Armature urbaine et commerciale

- L'organisation actuelle du commerce s'inscrit-elle en cohérence avec les objectifs la carte d'équilibre pour les centres-villes, centres-bourgs et entrées de ville ?

## L'outil ZACOM

- Les nouveaux établissements implantés en ZACOM respectent-ils les objectifs de typologie et de dimensionnement maximal tels qu'inscrits dans le DAC ? Que se passe-t-il hors ZACOM

# Le SCoT a-t-il contribué à un développement plus équilibré de l'offre commerciale entre les secteurs ?

## GRANDES ET MOYENNES SURFACES



Près de  
**143 000 m<sup>2</sup>**

+ 23% (env. 26 600 m<sup>2</sup>) entre 2012 et 2019

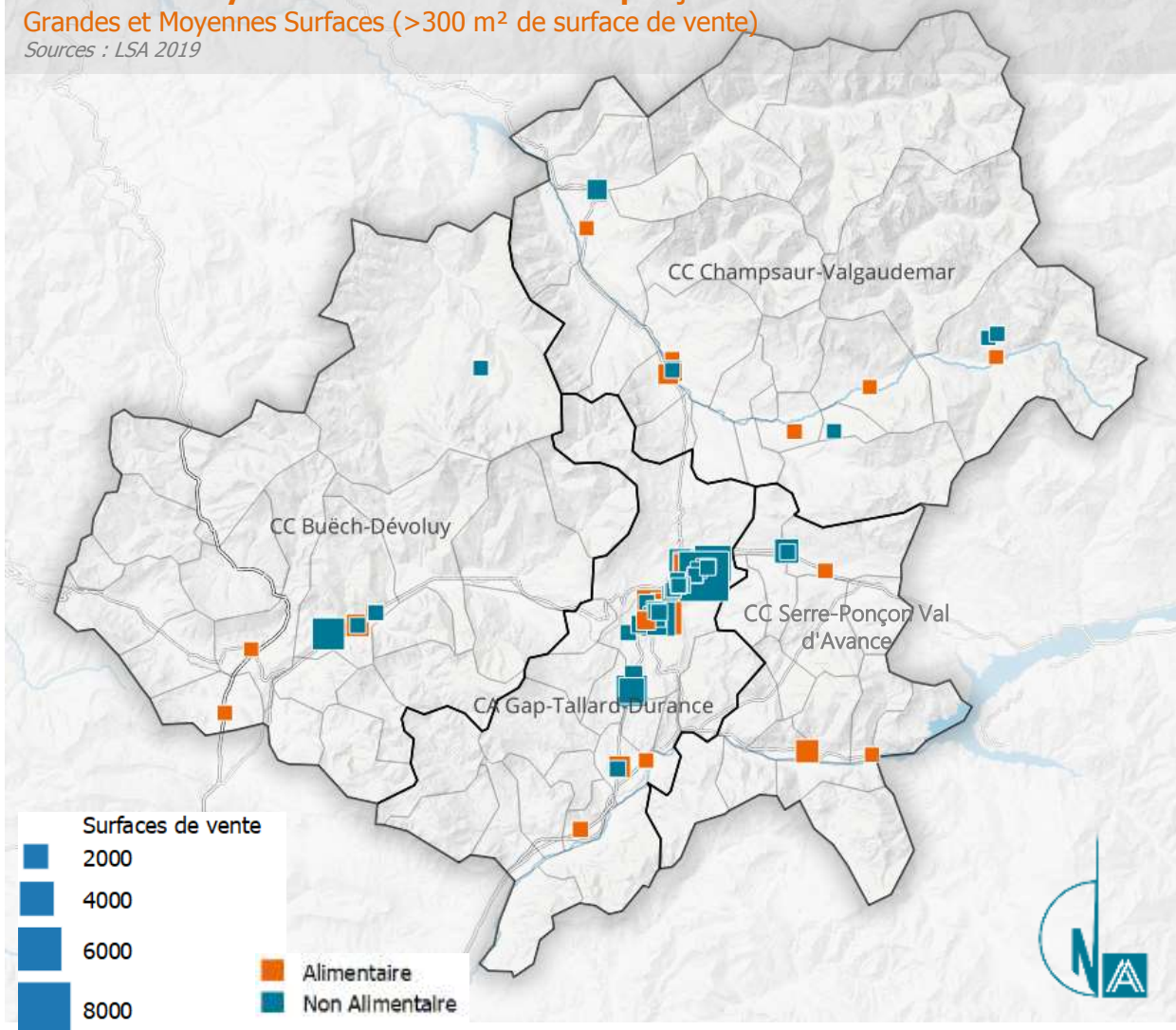
### Un équipement commercial qui rayonne au-delà du territoire du SCoT

- Un équipement commercial essentiellement concentré sur l'Agglomération (+ de 122 000 m<sup>2</sup>) et qui couvre très largement les besoins de ses propres habitants ;
- Une répartition entre commerce alimentaire et non-alimentaire qui est typique d'un équipement de grande agglomération ;
- Le commerce sur le territoire qui s'organise autour de cette « dépendance commerciale » à l'agglomération (tout comme les territoires hors SCoT) ;
- Un centre-ville de Gap qui reste dynamique (vacance en faible progression et chiffre d'affaire en hausse) et de nombreuses actions mises en place (résorption de la vacance, gouvernance élargie, requalification, « action cœur de ville »...) pour la dynamisation du centre-ville et la gestion du commerce de « périphérie ».

## Grandes et Moyennes Surfaces de l'Aire Gapençaise

Grandes et Moyennes Surfaces (>300 m<sup>2</sup> de surface de vente)

Sources : LSA 2019





# Le SCoT a-t-il contribué à un développement plus équilibré de l'offre commerciale entre les secteurs ?

## 2012-2019 - Des dynamiques différenciées suivant les territoires :

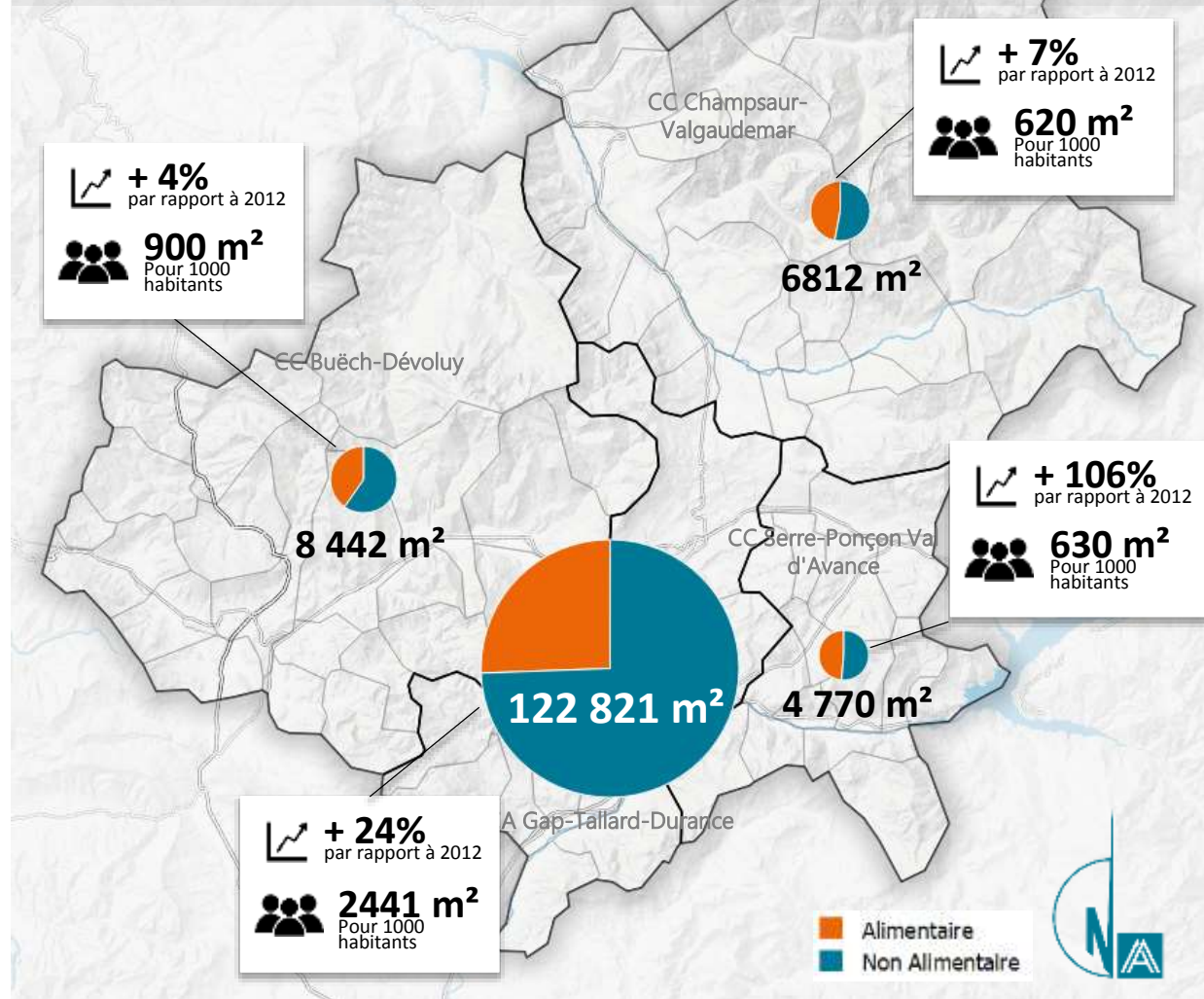
- Un confortement important de l'offre commerciale de l'agglomération (+ 23 000 m<sup>2</sup>) ;
- De fortes disparités qui demeurent entre les EPCI, même si la dynamique d'ouvertures de GMS a concerné l'ensemble des territoires du SCoT ;
- A souligner un pseudo « rattrapage commercial » observé sur la CC SPVA, faiblement doté jusque-là, qui a presque doublé sa surface de vente suite à l'ouverture d'une enseigne de Bricolage fin 2012

## Une bonne couverture des besoins des habitants :

- Un équipement commercial d'Agglomération qui couvre plus de deux fois et demi les besoins de sa propre population et qui confirme son rayonnement élargi.
- De bons niveaux de densité commerciales sur les autres EPCI, en particulier sur l'alimentaire (fonctionnement de proximité)
- Des spécificités à noter sur le développement des établissements plutôt dédiés à la population non-résidente (supérettes, magasins de sport en station...)

## Equipement commercial et dynamiques récentes par EPCI Grandes et Moyennes Surfaces (>300 m<sup>2</sup> de surface de vente)

Sources : LSA 2019, INSEE RGP



# L'organisation actuelle du commerce s'inscrit-elle en cohérence avec les objectifs de la carte d'équilibre ?

## Une approche géographique qui confirme l'organisation projetée des pôles commerciaux dans le SCoT :

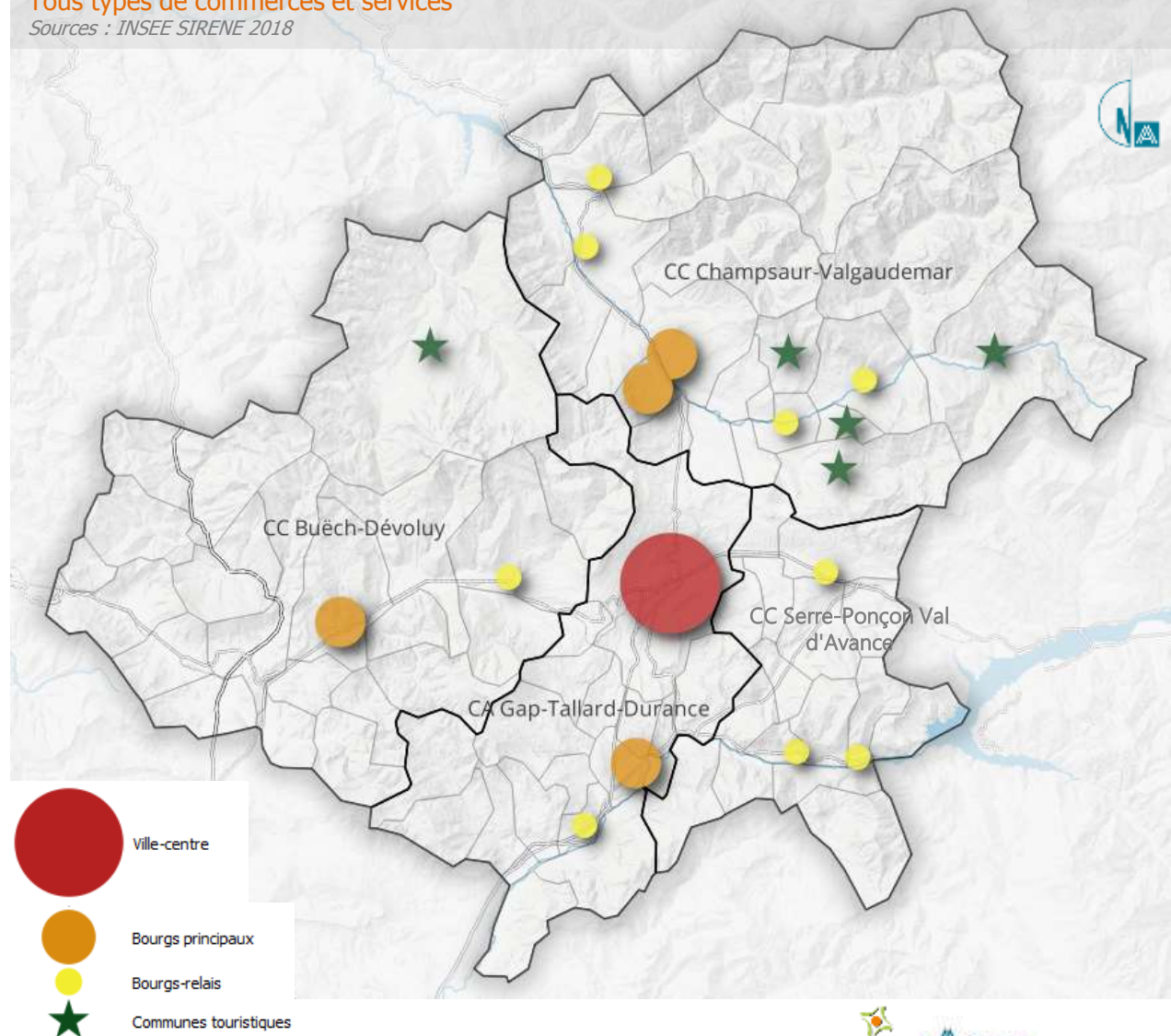
La cartographie des concentrations commerciales (commerces traditionnels et GMS confondus, anciens et nouveaux) sur le territoire en 2019 nous fournit plusieurs enseignements intéressants :

- La géographie du commerce telle que définie dans les orientations est toujours d'actualité : on distingue clairement les différents niveaux de hiérarchie via les centralités urbaines et commerciale;
- Pas d'apparition de polarité commerciale nouvelle, ou d'une organisation différente du commerce depuis 2012 (les poches hors polarité sur la carte se situent soit en ZACOM, soit dans les villages, soit dans les stations).

## Carte de concentration commerciale et armature du territoire

Tous types de commerces et services

Sources : INSEE SIRENE 2018



# L'organisation actuelle du commerce s'inscrit-elle en cohérence avec les objectifs de la carte d'équilibre ?

## Une approche géographique qui confirme l'organisation projetée des pôles commerciaux dans le SCoT :

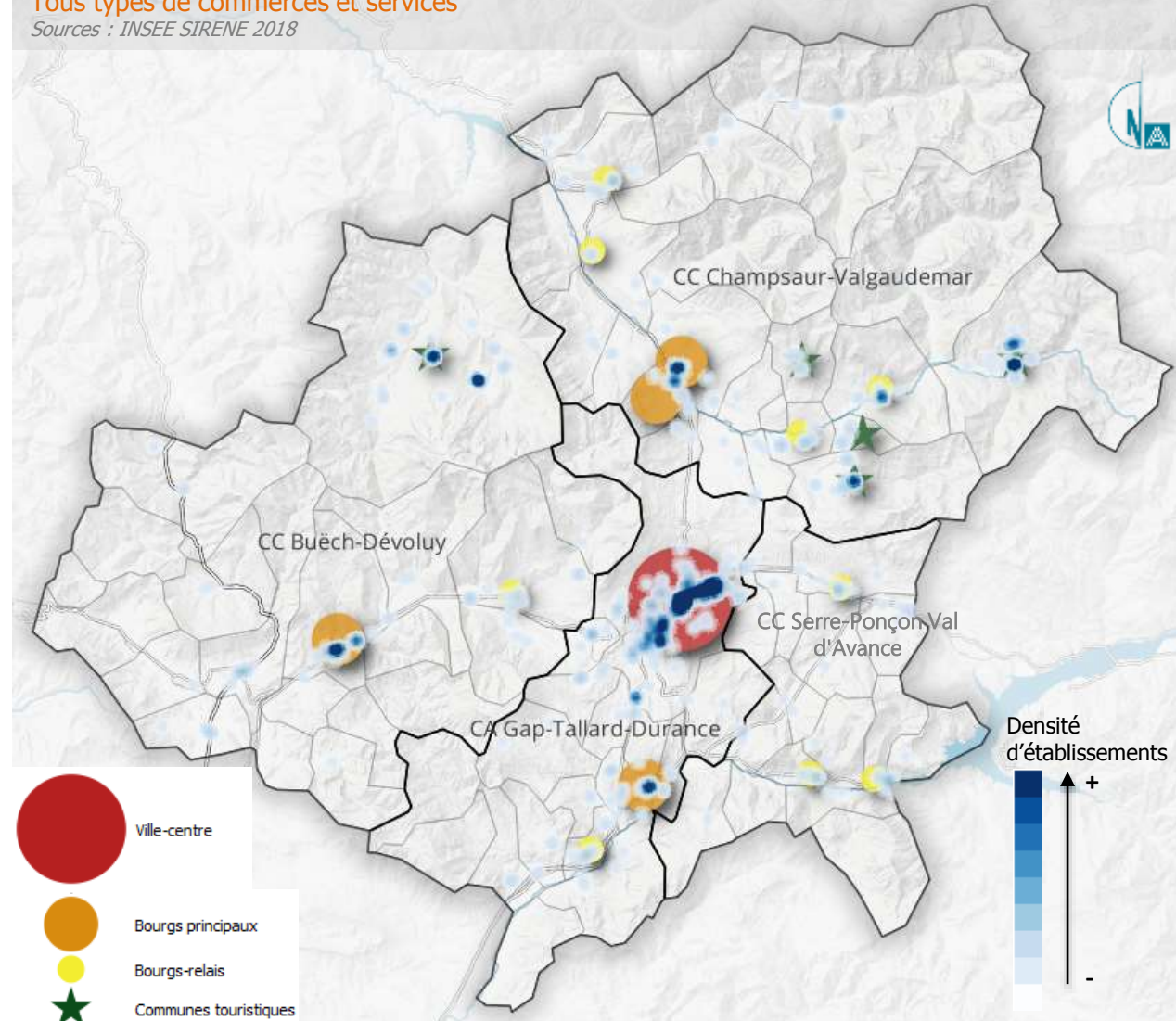
La cartographie des concentrations commerciales (commerces traditionnels et GMS confondus, anciens et nouveaux) sur le territoire en 2019 nous fournit plusieurs enseignements intéressants :

- La géographie du commerce telle que définie dans les orientations est toujours d'actualité : on distingue clairement les différents niveaux de hiérarchie via les centralités urbaines et commerciale;
- Pas d'apparition de polarité commerciale nouvelle, ou d'une organisation différente du commerce depuis 2012 (les poches hors polarité sur la carte se situent soit en ZACOM, soit dans les villages, soit dans les stations).

## Carte de concentration commerciale et armature du territoire

Tous types de commerces et services

Sources : INSEE SIRENE 2018



# L'organisation actuelle du commerce s'inscrit-elle en cohérence avec les objectifs de la carte d'équilibre ?

## Super Dévoluy



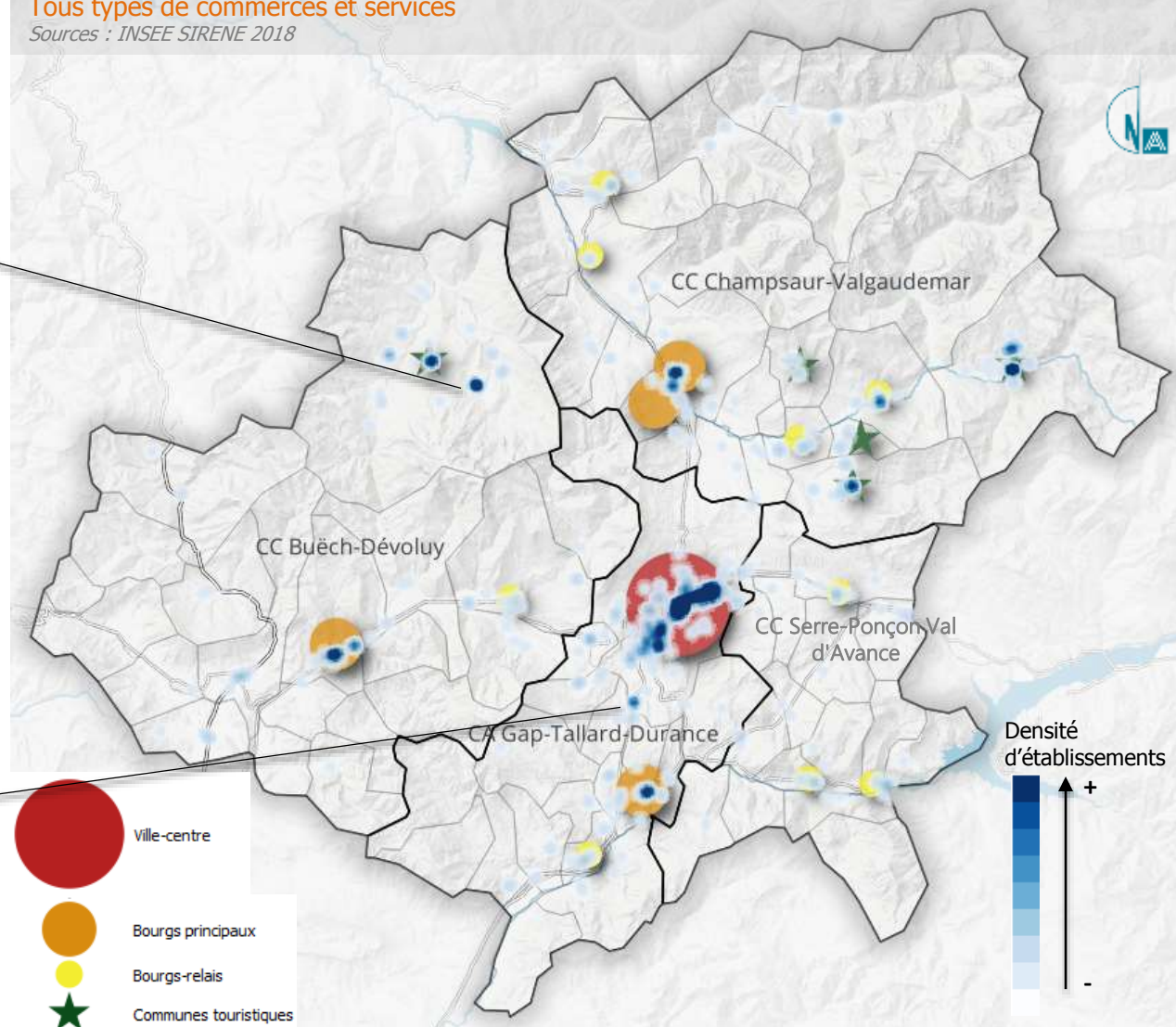
## ZACOM Plaine de Lachaup



## Carte de concentration commerciale et armature du territoire

Tous types de commerces et services

Sources : INSEE SIRENE 2018



# Les nouveaux établissements implantés en ZACOM respectent-ils les objectifs tels qu'inscrits dans le DAC ? Que se passe-t-il hors ZACOM ?

## Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> qui s'appuie principalement sur les ZACOM "recommandées" Gapençaises

En volume, **63 % des nouvelles surfaces de vente de GMS** entre 2012 et 2019 sont implantées en ZACOM (+/- 14 000 m<sup>2</sup> de surface de vente).

Sur les 19 établissements concernés, 18 se situent à Gap sur :

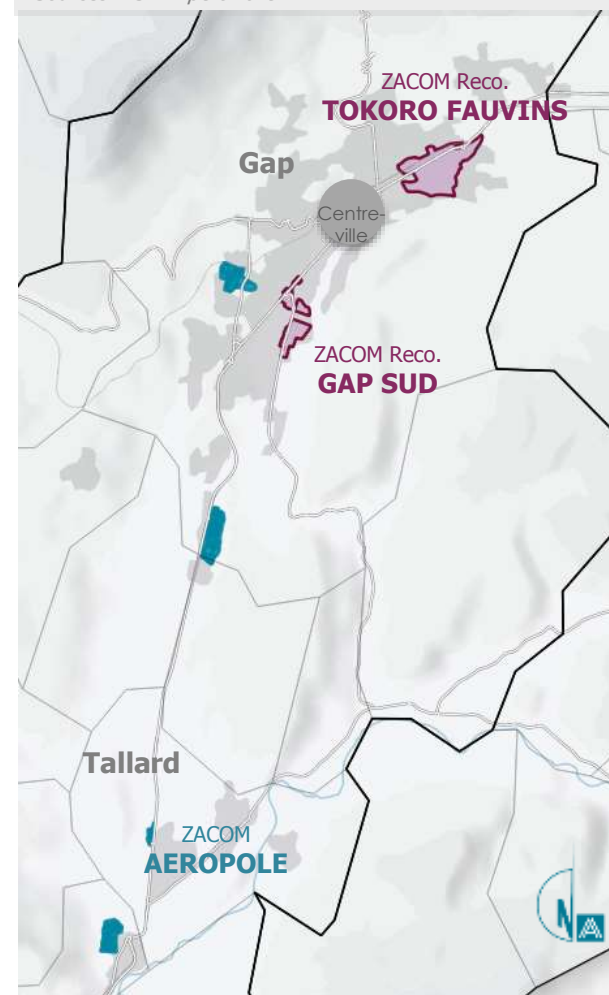
- Tokoro Fauvins : ZACOM RECO (13)
- Gap Sud : ZACOM RECO (5)
- Aeropole : ZACOM (1)

Une très faible dynamique commerciale (concernant les GMS) sur les ZACOM qui interroge l'attractivité des secteurs ciblés à l'exception des zones périphériques de la ville-centre.

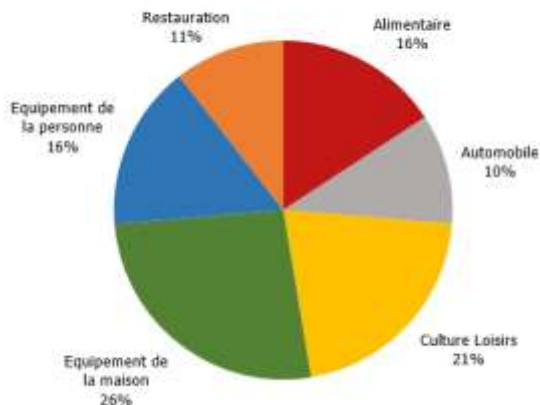
Une grande mixité des activités nouvellement implantées qui renvoie à la typologie de ZACOM (proxi et non-proxi), mais qui questionne sur leur traduction réglementaire dans les DUL.

## ZACOM ayant accueilli l'ouverture de GMS >300m<sup>2</sup> entre 2012 et 2019

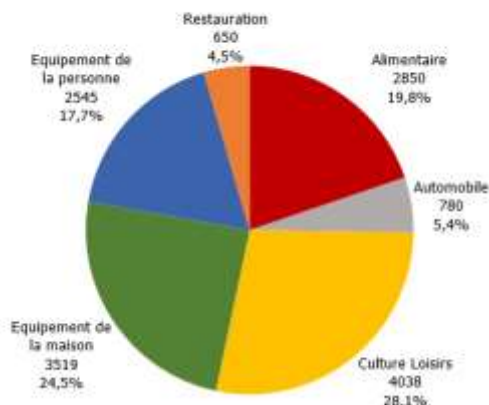
Sources: LSA Expert 2019



TYPES DE NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 300M<sup>2</sup> EN ZACOM  
(OUVERTS ENTRE 2012 ET 2019)



VOLUMES DES NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 300M<sup>2</sup> EN ZACOM (EN M<sup>2</sup> DE SDV)  
(OUVERTS ENTRE 2012 ET 2019)



# Les nouveaux établissements implantés en ZACOM respectent-ils les objectifs tels qu'inscrits dans le DAC ? Que se passe-t-il hors ZACOM ?

## De nouveaux commerces qui correspondent aux vocations commerciales ciblées

Une grande mixité des activités nouvellement implantées qui renvoie à la typologie de ZACOM (proxi et non-proxi).

## Une très bonne concordance entre les surfaces max du DAC et le format des nouveaux établissements

On remarque que les formats des établissements ouverts entre 2012 et 2019 sont plus réduits que ce recommande le DAC (en particulier sur la non-proxi).

## Questionnements :

Les dynamiques observées sont-elles réellement la conséquence de la mise en œuvre du DAC ?

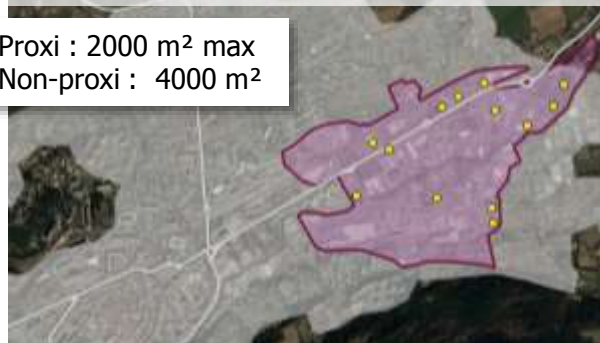
La révision du PLU de Gap (incluant une OAP « implantations commerciales » traduisant les objectifs du SCoT) date de 2018.

Est-ce que la dynamique commerciale s'est concentrée sur des espaces commerciaux attractifs et existants plutôt que sur de nouvelles zones à aménager/équiper ?

Quelle pertinence/logique de la délimitation des ZACOM sur le reste du territoire ?

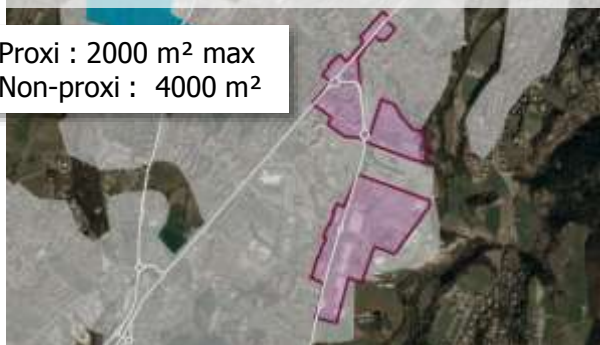
### ZACOM Reco. TOKORO FAUVINS (GAP)

Proxi : 2000 m<sup>2</sup> max  
Non-proxi : 4000 m<sup>2</sup>



### ZACOM Reco. GAP SUD

Proxi : 2000 m<sup>2</sup> max  
Non-proxi : 4000 m<sup>2</sup>



### ZACOM AEROPOLE

Proxi : /  
Non-proxi : 2000 m<sup>2</sup>



## 13 nouveaux étab. (+/- 10 000 m<sup>2</sup>)

6 étab.

5 étab.

PROXI

NON PROXI

Entre 300 et  
1300 m<sup>2</sup>

Entre 300 et  
1750 m<sup>2</sup>

## 5 nouveaux étab. (+/- 3 800 m<sup>2</sup>)

2 étab.

3 étab.

PROXI

NON PROXI

Entre 350 et  
900 m<sup>2</sup>

Entre 575 et  
1200 m<sup>2</sup>

## 1 nouvel étab. (+/- 430 m<sup>2</sup>)

1 étab.

NON PROXI

430 m<sup>2</sup>

# Les nouveaux établissements implantés en ZACOM respectent-ils les objectifs tels qu'inscrits dans le DAC ? Que se passe-t-il hors ZACOM ?

## Le commerce traditionnel (<300 m<sup>2</sup>) en ZACOM :

8 nouveaux établissements entre 2012 et 2018 pour 1300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total ;

Comme pour les GMS, les ouvertures se sont faites uniquement sur les ZACOM "recommandées" de Gap : Tokoro/Fauvins et Gap Sud.

## Qu'en est-il des GMS hors ZACOM ?

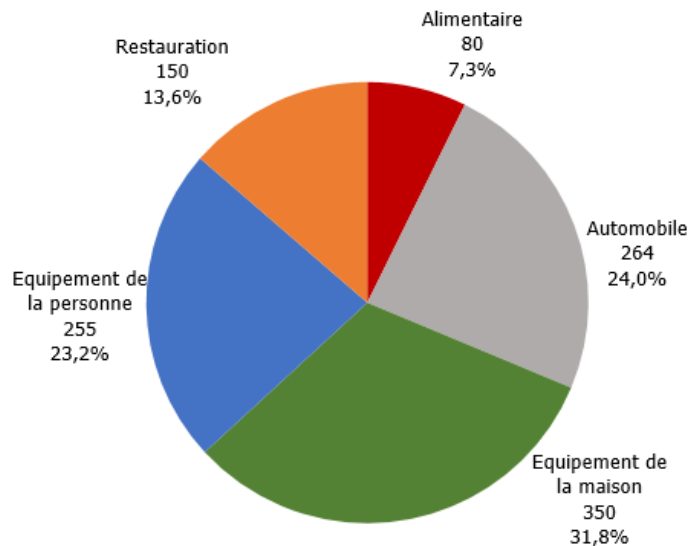
6 nouveaux établissements entre 2012 et 2018 pour 8 000 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (soit 1/3 du volume des nouvelles GMS);

5 GMS se sont implantées dans l'Agglomération, dans des espaces interstitiels (le long des axes) à proximité des ZACOM.

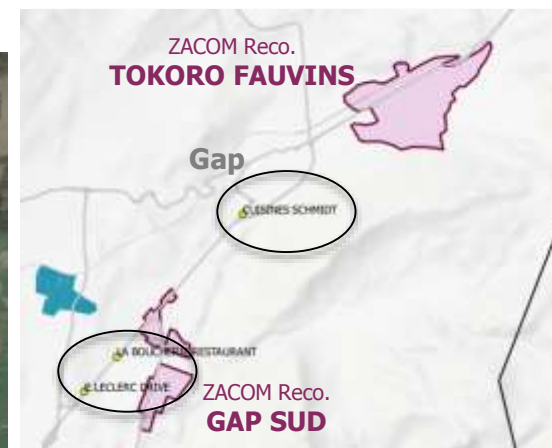
1 GMS s'est ouverte sur la Bâtie Neuve.

### TYPOLOGIE DES NOUVEAUX COMMERCES TRADITIONNELS (<300M<sup>2</sup>) EN ZACOM

(OUVERTS ENTRE 2012 ET 2019)



Données exprimées en m<sup>2</sup> de surface de vente et en part du volume total ouvert entre 2012 et 2019



## Conclusions

*Une efficacité de l'outil ZACOM très difficile à mesurer au regard de la polarisation très forte de la dynamique commerciale sur la ville-centre et de la nature des ZACOM qui ont accueilli ce développement.*

### **La dynamique commerciale en ZACOM**

Les ZACOM délimitées par le DAC n'ont pas été le support du développement commercial. Ce sont les secteurs dynamiques de Gap qui ont accueilli les nouveaux établissements, au sein de ZACOM "recommandées" que le PLU de Gap a traduit au sein d'une OAP dédiée.

### **Typologies commerciales en ZACOM**

Même si les objectifs sont atteints sur les ZACOM Gapençaises, la révision récente du PLU de Gap et la mise en compatibilité en 2018 sont trop récente pour affirmer une forte imputabilité du résultat au SCoT.

### **Dimensionnement commercial en ZACOM**

Même si les objectifs sont atteints sur les ZACOM Gapençaises, la révision récente du PLU de Gap et la mise en compatibilité en 2018 sont trop récente pour affirmer une forte imputabilité du résultat au SCoT.

### **Le commerce traditionnel en ZACOM**

Suit la même dynamique de développement sur les ZACOM Gapençaises, en respect avec les objectifs du SCOT

### **Les GMS hors ZACOM**

8000 m<sup>2</sup> ouverts dans des espaces d'activité interstitiels, à proximité de ZACOM existantes. Interroge sur la philosophie de délimitation, tant sur les périmètre que sur les vocations.





Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Les leviers du développement

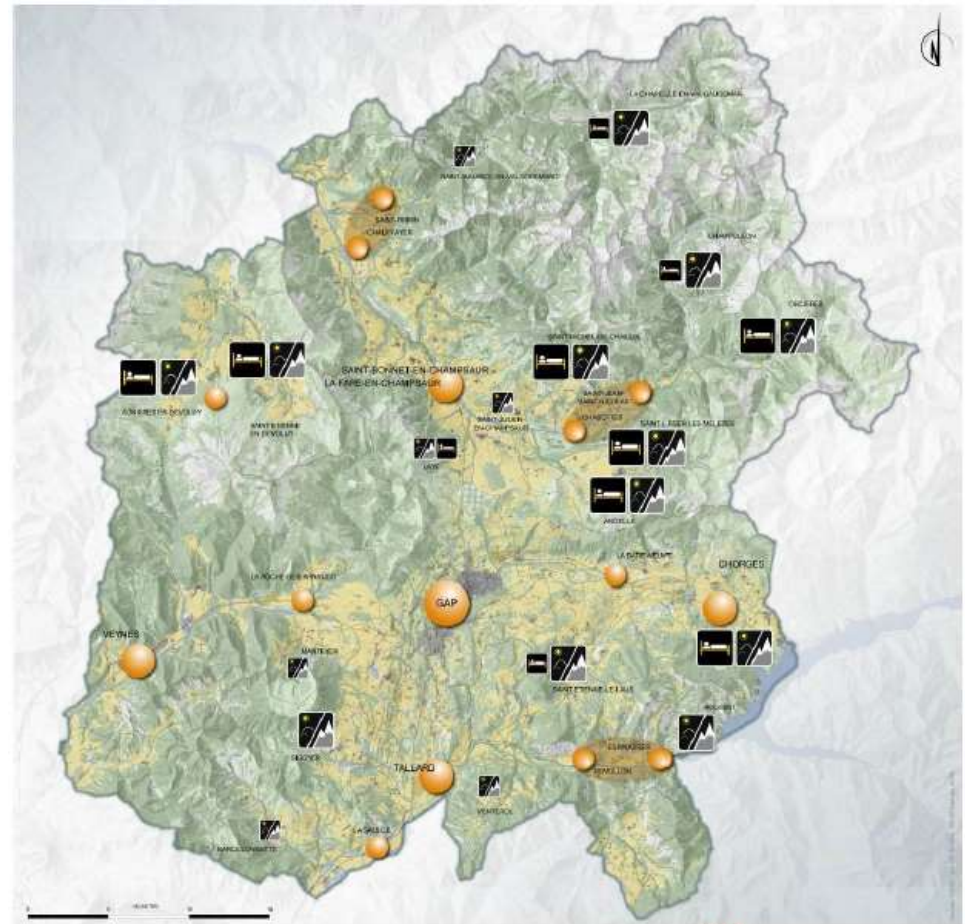
# TOURISME

# A quelles questions doit permettre de répondre le bilan ?





- Comment a évolué l'offre d'hébergement touristique au sein de l'Aire gapençaise ?
- Comment a évolué l'offre d'activités touristiques et de loisirs au sein de l'Aire gapençaise ?
- La desserte des principaux sites touristiques et de loisirs s'est-elle améliorée ?
- Quels sont les aménagements réalisés au sein des sites et itinéraires touristiques et de loisirs ? Répondent-ils qualitativement aux orientations formulées par le SCoT ?

## Obj 1. « *Renforcer la diversité des espaces touristiques et de loisirs de l'aire gapençaise* »

- Renforcer les « communes touristiques et de loisirs »
- Compléter la fonction touristique et de loisirs exercée par Gap, les bourgs-centres et les bourgs-relais







### 2. Renforcer les communes touristiques et de loisirs :

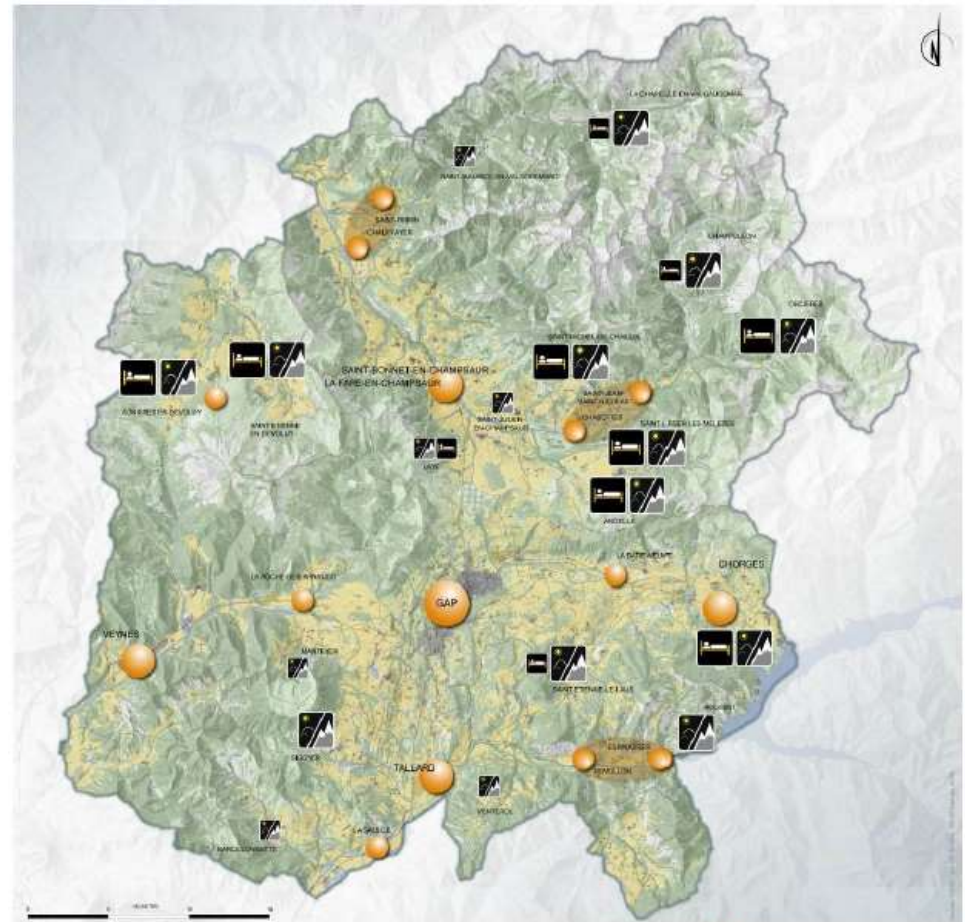
-  Les pôles majeurs d'hébergement touristique
-  Les pôles d'hébergement touristique
-  Les pôles majeurs d'activités touristiques et de loisirs
-  Les pôles d'activités touristiques et de loisirs

### Obj 2. « *Engager la réhabilitation et la diversification de l'hébergement touristique et de loisirs, participant à l'offre d'accueil* »

- Affirmer les ambitions de développement pour l'hébergement touristique
- Prêter attention aux différentes formes d'hébergement touristique
- Améliorer la gestion de l'espace

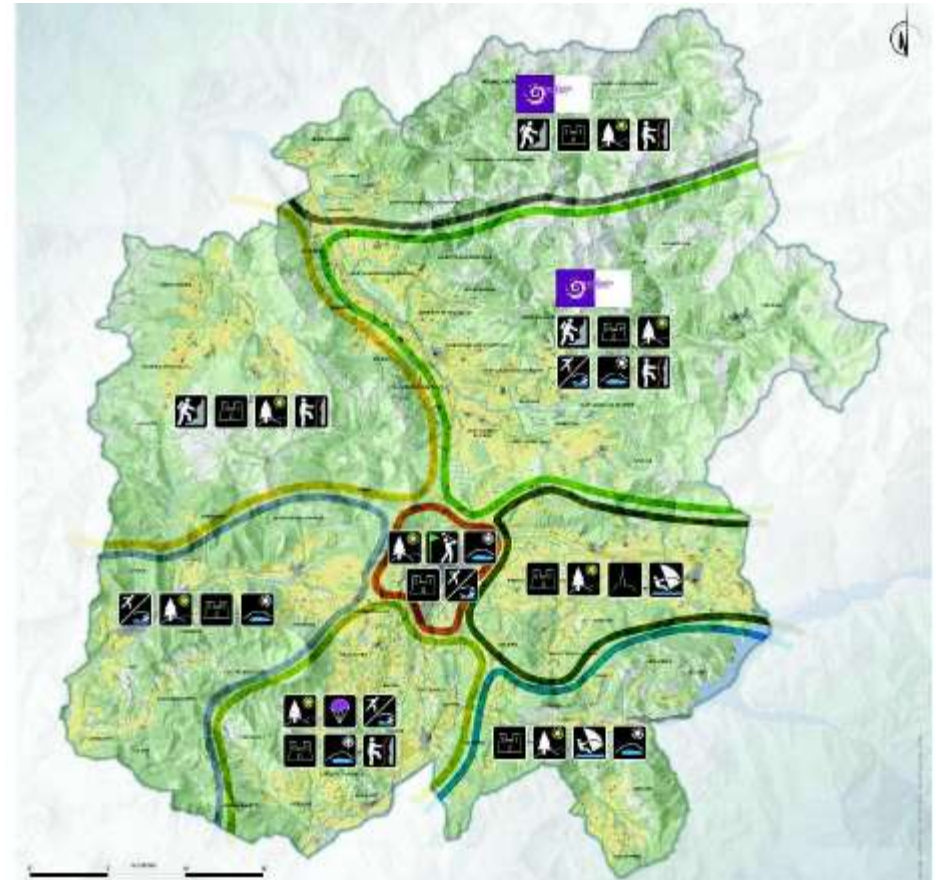
#### 2. Renforcer les communes touristiques et de loisirs :

-  Les pôles majeurs d'hébergement touristique
-  Les pôles d'hébergement touristique
-  Les pôles majeurs d'activités touristiques et de loisirs
-  Les pôles d'activités touristiques et de loisirs



### Obj 3. « *Investir dans le tourisme d'été et d'intersaison dans tous les secteurs pour évoluer vers un « tourisme 4 saisons »* »

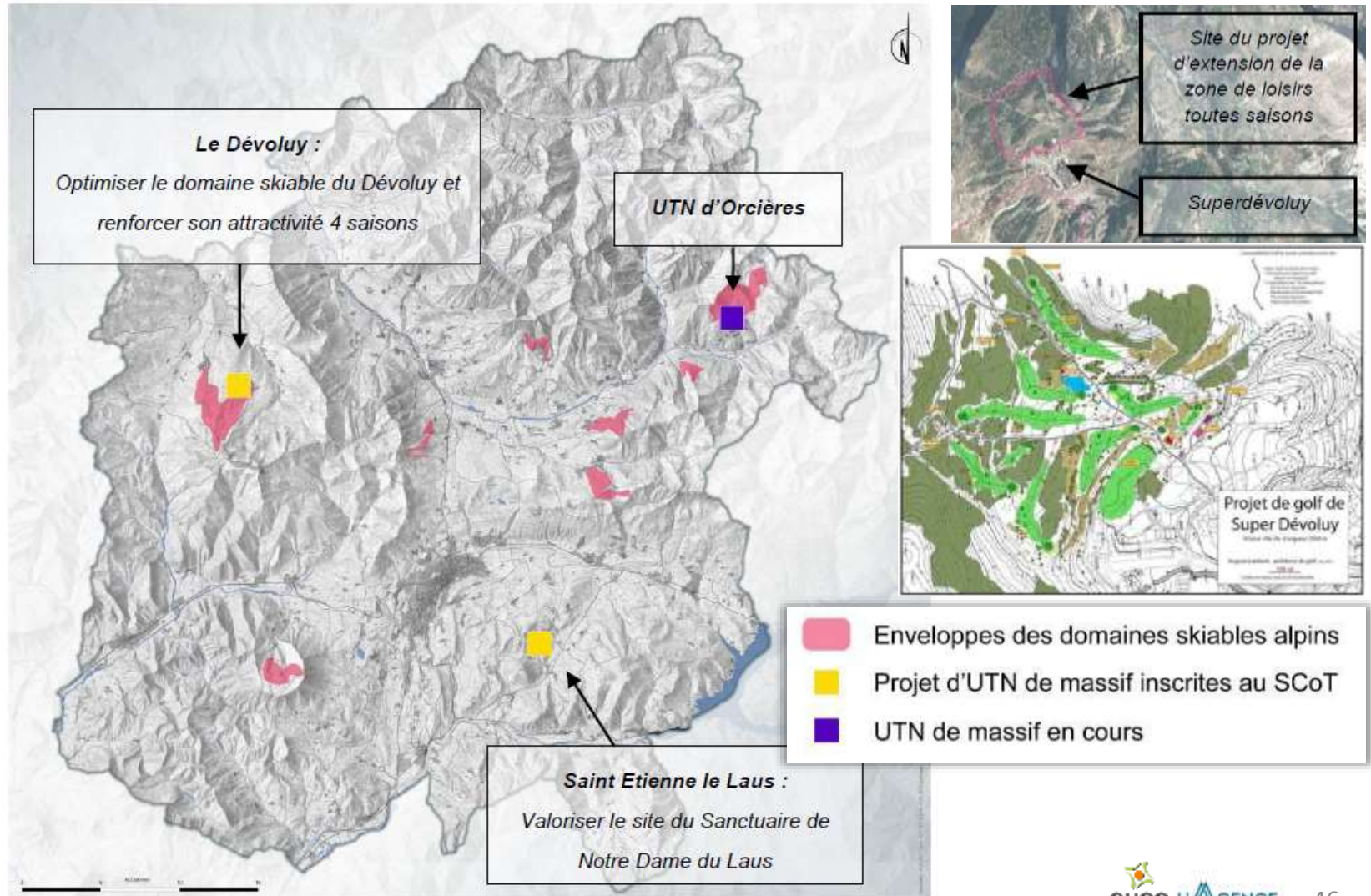
- Conforter les activités de pleine nature
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, rural et paysager et support du « tourisme 4 saisons »
- Renforcer le tourisme patrimonial et culturel
- Compléter l'offre d'activités touristiques et de loisirs



### Obj 5. « *Améliorer les conditions d'accès vers les principaux sites touristiques et de loisirs, et les conditions de fréquentation.* »

# Ce que dit le SCoT concernant le renforcement du tourisme et des loisirs

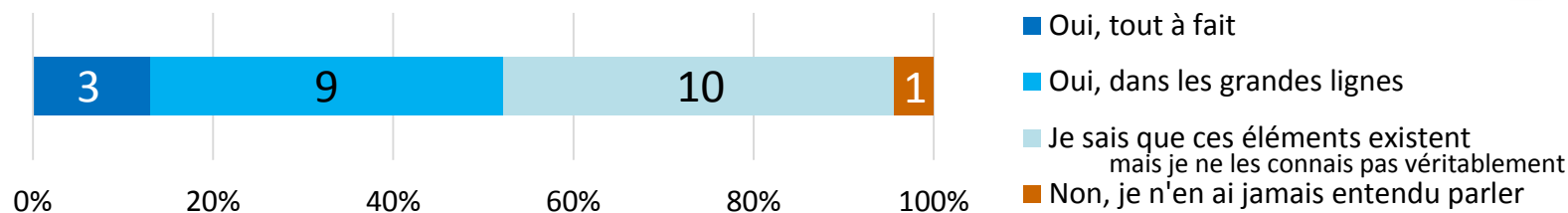
## Obj 6. « *Permettre le développement des nouvelles UTN* »



# Résultats de l'enquête auprès des communes concernant les activités touristiques

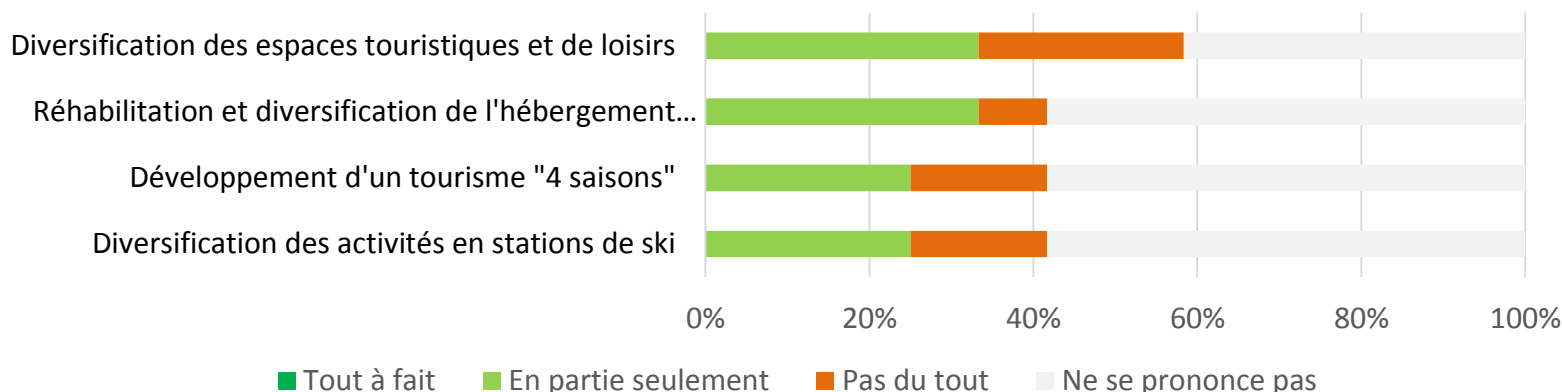
**Avez-vous connaissance des principaux objectifs du SCoT relatifs aux activités touristiques ?**

23<sup>26</sup>



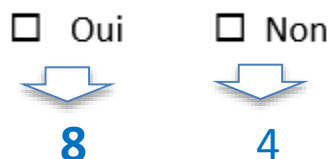
**Considérez-vous qu'au cours des 5 dernières années, les objectifs de renforcement du tourisme énoncés par le SCoT ont été pris en considération dans les projets d'aménagement ?**

12<sup>15</sup>



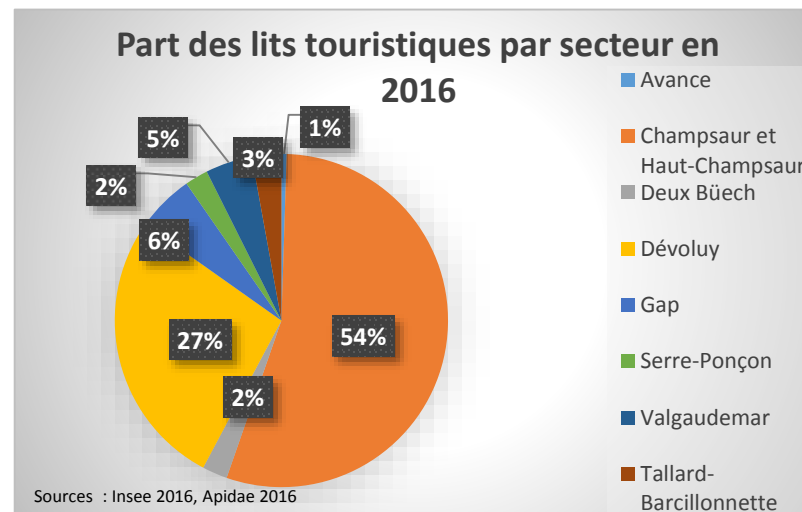
**Estimez-vous que les objectifs de renforcement du tourisme énoncés dans le SCoT répondent toujours aux enjeux des années à venir ?**

12<sup>15</sup>



# Comment a évolué l'offre d'hébergement touristique au sein de l'aire gapençaise ?

- Les Hautes-Alpes sont toujours **l'un des départements avec le plus fort taux de résidences secondaires en France** (même si ce n'est pas sur l'aire gapençaise que ces chiffres sont les plus élevés)
- Avec près de 95 000 lits touristiques, **l'Aire Gapençaise concentre ¼ de la capacité d'accueil touristique des Hautes-Alpes**. Elle reste pour moitié constituée de résidences secondaires et elle est concentrée dans les communes touristiques qui regroupent 65% des lits.
- Depuis 2015, la fréquentation touristique augmente de 2% chaque année. Cette croissance est répartie à l'année en lien avec le renforcement d'un tourisme 4 saisons : 47% l'été, 37% l'hiver et 16% au printemps et à l'automne (en progression chaque année).





# Comment a évolué l'offre d'hébergement touristique au sein de l'aire gapençaise ?

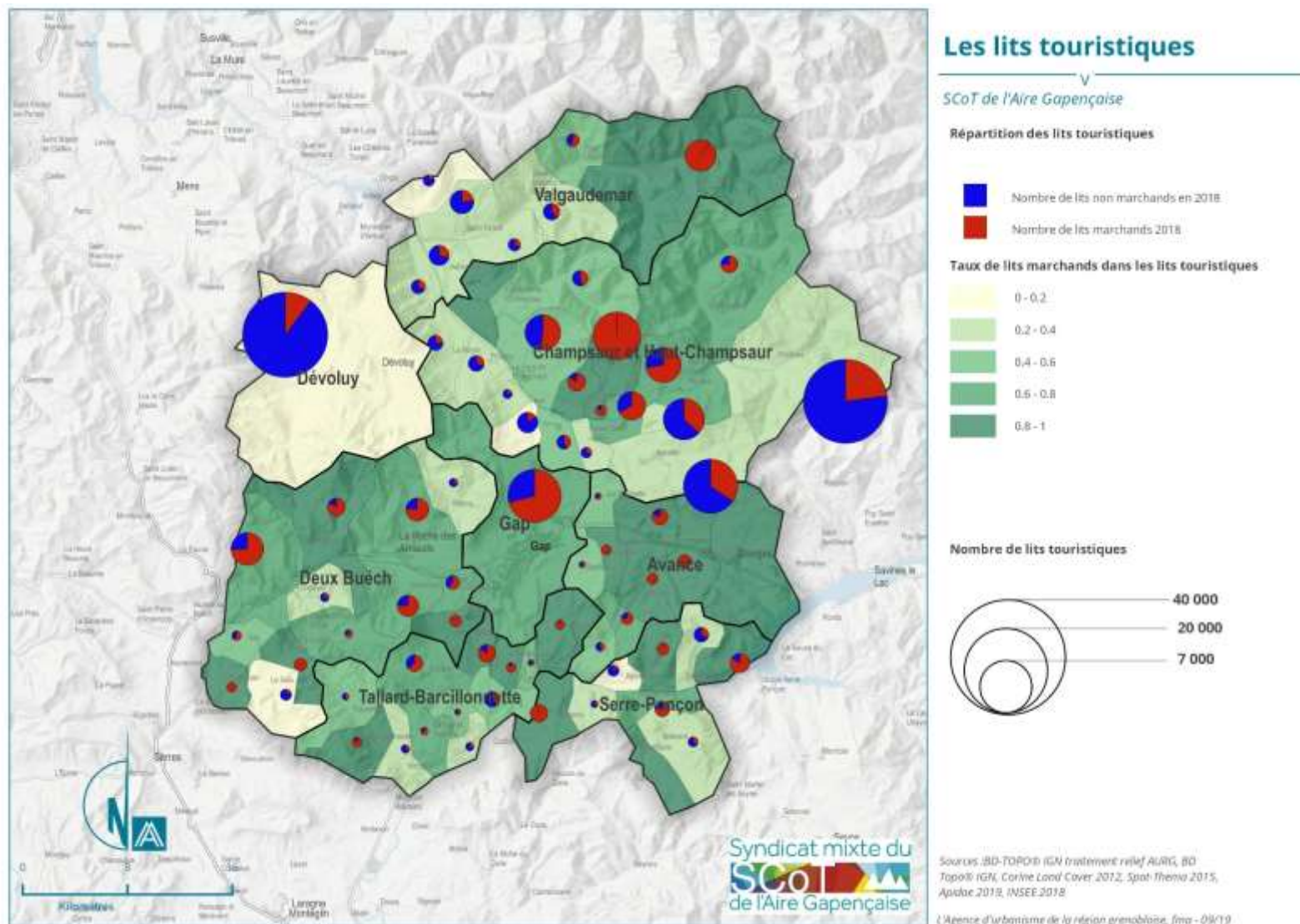
En matière de typologies de l'offre d'hébergement touristique, on observe sur le territoire :

- ✓ Une **diversification de l'offre d'hébergements** sur tous les territoires en lien avec l'accueil 4 saisons
- ✓ Une **diminution des meublés de tourisme** dans le Champsaur et le Dévoluy (en dépit de Orcières où il y a eu 1 ORIL)
- ✓ Une **diminution des résidences de tourisme** dans le Champsaur et le Dévoluy (expiration des baux locatifs)

L'Agence Départementale de Développement Economique et Touristique des Hautes-Alpes note également une montée en gamme des hébergements touristiques.

# Comment a évolué l'offre d'hébergement touristique au sein de l'aire gapençaise ?

Structure des lits touristiques en 2016



Sources : Insee 2016 , Apidae 2016

# La desserte des principaux sites touristiques et de loisirs s'est-elle améliorée ?

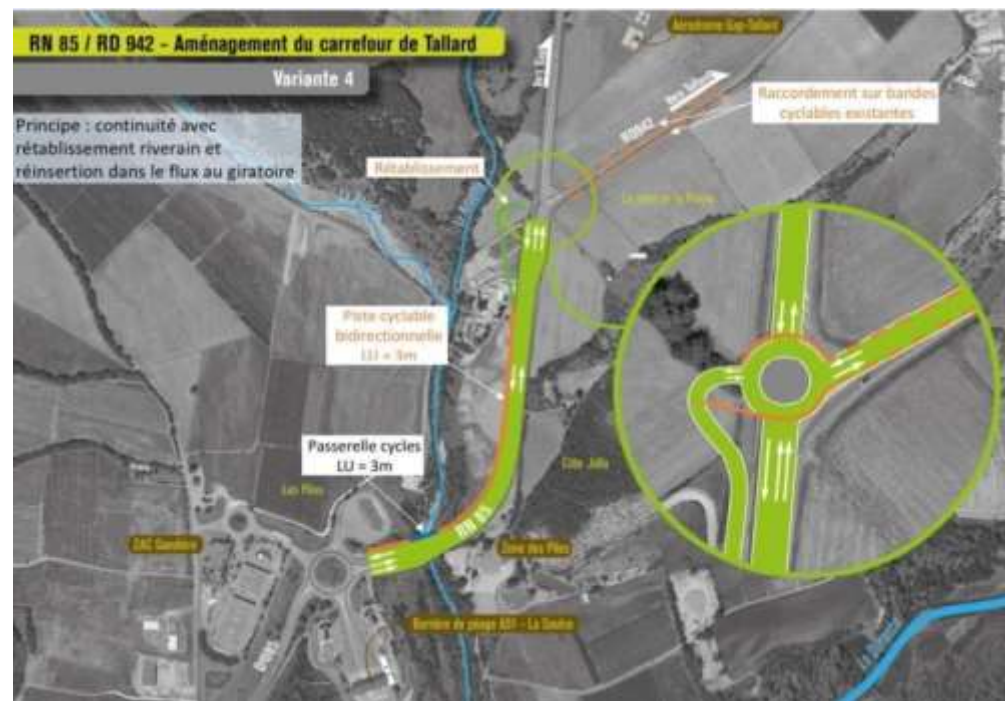
Giratoire de Chorges (opérationnel en 2016)

Plusieurs projets ferroviaires depuis 2014 (non exhaustifs) :

- Modernisation du train de nuit Paris-Briançon;
- Travaux d'amélioration de la ligne Valence / Gap (Grenoble / Gap)
- Travaux en cours de réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodal en gare de Gap

Projet d'amélioration de la desserte routière :

- Projet d'amélioration des flux routiers en sortie d'A51 avec aménagement d'un giratoire au croisement de Tallard (RN85 / RD 942)
- Travaux en cours sur la RD1075
- Rocade de Gap



# Quels sont les aménagements réalisés au sein des sites et itinéraires touristiques et de loisirs ?

## 1. Amélioration et rénovation des équipements liées à l'activité ski dans les stations

*Amélioration des équipements pour l'enneigement des stations de St Léger et St Michel de Chaillol, installation du télésiège des Estaris à Orcières et réhaussement du lac des Estaris pour sécuriser l'enneigement, travaux aux trois lacs de Rochebrune...*

## 2. Diversification des activités proposées sur le territoire

*Ouverture d'Odycéa, de la Via Souterrata et du centre sportif dans le Dévoluy, études en cours pour voie douce du plan d'eau du Champsaur à St Bonnet, création du musée du vin à Remollon...*

## 3. Valorisation des sites existants

*Requalification du bâtiment d'accueil du plan d'eau du Champsaur, aménagement du coeur de bourg et des hameaux d'Orcières, amélioration du belvédère des Demoiselles Coiffées à Théus, réhabilitation du Château de Tallard...*

## 4. Tourisme de pleine nature

*Répertoriatio, sécurisation et mise en tourisme des sentiers pédestres et VTT de leurs territoires, équipement des falaises de Céuze pour un accès facilité, amélioration des conditions de pratique du ski de fond à Ancelle, installation de sentiers thématiques...*

- Renforcement des communes touristiques et de loisirs par des équipements de qualité, dans le sens d'un tourisme "4 saisons";
- Dynamique touristique lancée sur les sites "complémentaires" (Gap, bourgs centres et bourgs relais), à renforcer;
- Quelle marge de travail sur les activités et sports de pleine nature ?

## Retour d'expérience : Orcières Merlette

- ✓ *Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs :*
  - Rénovation des logements de 2003 à 2008
  - Les derniers baux se sont éteints courant 2019
  - 43 rénovations réalisées sur le territoire sur un objectif de 150 environ
  
- ✓ *Nouvelle démarche depuis 2018 : Orcières Qualité Confort Hébergement*
  - Labellisation d'appartements et valorisation des propriétaires engagés dans la démarche pour encourager la mise en location des logements
  - Depuis 2018, 80 appartements labellisés, 25 appartements rénovés

# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Valoriser le site de Notre Dame du Laus

PLU St Etienne-le-Laus- 2014

### > LE PROJET DE LA COMMUNE :

- Développer l'accueil touristique en lien avec l'attractivité territoriale (Parc National des Écrins, lac de Serre-Ponçon, stations de sports d'hiver du Champsaur et de l'Embrunais)
- Confortement de l'accueil touristique en lien avec le tourisme religieux (sanctuaire de Notre Dame du Laus, site originel des apparitions à la chapelle des Fours, site de Pindreau)
- Développement d'une offre d'hébergement alternative

### > LE PROJET D'UTN DE MASSIF :

#### Valoriser et restructurer le site de Notre Dame du Laus sur 4 sites

- Augmenter les capacités d'accueils et d'hébergements (dont hébergements de plein air)
- Améliorer les capacités de stationnement
- Poursuivre le développement des infrastructures et des équipements d'accueil
- Poursuivre la requalification paysagère du site
- Développer les retombées pour l'économie locale

### > ÉLÉMENTS DE CONTEXTE VIS-À-VIS DU SCoT

- Commune touristique et de loisirs
- 288 habitants en 2016
- UTN de massif
- Le SCoT définit les natures de projet et les orientations permettant d'encadrer les projets touristiques et de loisirs au regard de la prise en compte des enjeux :
  - paysagers ;
  - de préservation de la biodiversité ;
  - de gestion et de protection des ressources en eau ;
  - de déplacements ;
  - de réhabilitation, de diversification et de développement des hébergements touristiques ;
  - de développement économique.

# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Valoriser le site de Notre Dame du Laus

UTN Notre Dame de Laus - PLU 2014

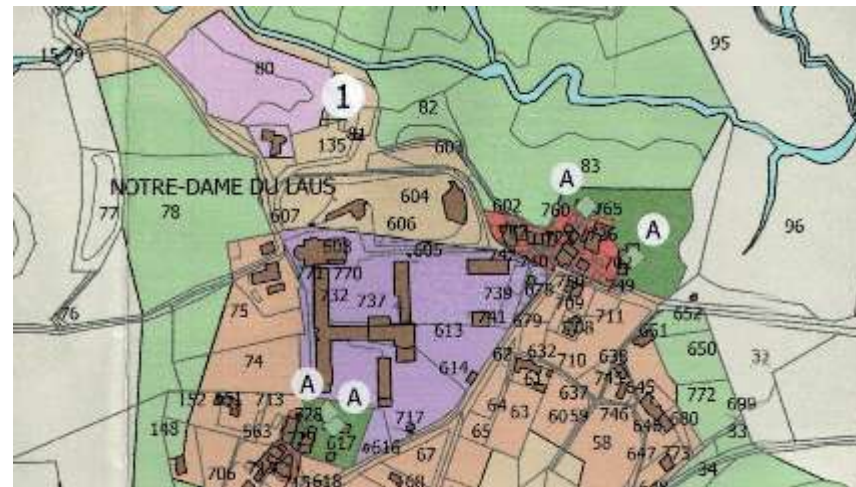
### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU

#### Zone U5 :

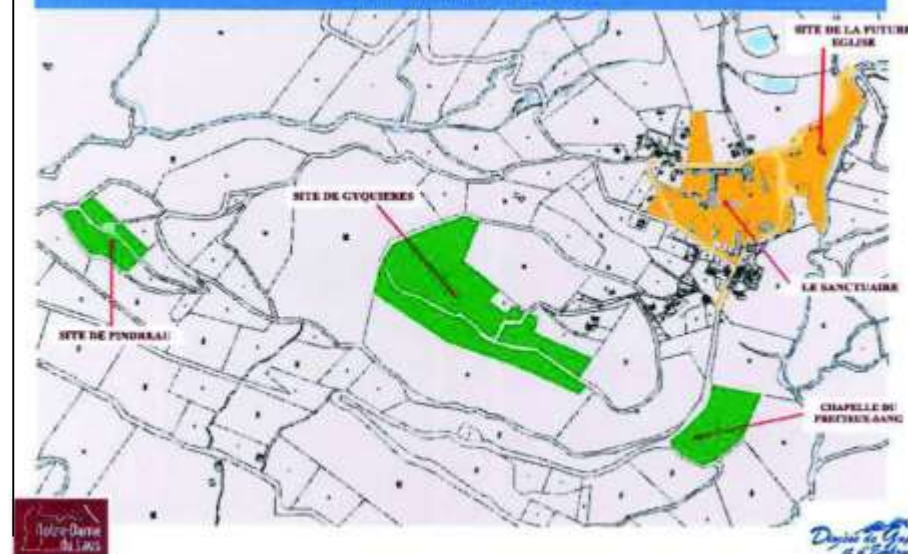
- Permettre la valorisation du sanctuaire : construction de bâtiments culturels et développement de l'hôtellerie > Permettre l'implantation de nouveaux hébergements touristiques et de loisirs

#### Zone U6 :

- Poursuivre le développement d'une offre d'hébergements de plein air > Permettre l'implantation d'un camping sur le site de Gyquières (150 emplacements - places de camping cars, places de caravanes, emplacements pour tentes et pour HLL)



SANCTUAIRE de Notre Dame du Laus- Hautes Alpes  
PLAN DE REPERAGE DES SITES



# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Valoriser le site de Notre Dame du Laus

UTN Notre Dame de Laus - PLU 2014

### > ESTIMATION DU NIVEAU DE RÉPONSE APPORTÉE AUX OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU SCOT

- ✓ Renforcer la diversité des espaces touristiques et de loisirs de l'aire gapençaise
- ✓ Engager la réhabilitation et la diversification de l'hébergement touristique et de loisirs, participant à l'offre d'accueil
- ✓ Investir dans le tourisme d'été et d'intersaison dans tous les secteurs pour évoluer vers un « tourisme 4 saisons »
- nc Renforcer la destination ski des Alpes du sud, en affichant la diversité des positionnements des domaines skiables de l'aire gapençaise
- ✓ Améliorer les conditions d'accès vers les principaux sites touristiques et de loisirs, et les conditions de fréquentation
- ✓ Permettre le développement des nouvelles UTN

### > ESTIMATION DU NIVEAU DE RÉPONSE APPORTÉE AUX OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE L'UTN DE MASSIF

- ✓ Requalification des équipements touristiques
- ✓ Paysage
- ✓ Préservation de la biodiversité
- nc Gestion et protection des ressources en eau
- ✓ Déplacements
- ✓ Réhabilitation, diversification et développement des hébergements touristiques
- ✓ Développement économique

- ✓ effet facilitant
- ∅ effet neutre
- nc non concerné
- ✗ effet antagoniste



# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Optimiser le domaine skiable alpin du Dévoluy et renforcer son attractivité 4 saisons

### PLU DÉVOLUY - 2017

#### > LE PROJET DE LA COMMUNE :

- Conforter l'activité touristique
- Soutenir les activités de sport d'hiver existantes
- Favoriser la diversification des activités offertes dans les stations et évoluer vers un « tourisme quatre saisons »
- Développer et diversifier les hébergements touristiques
- Améliorer la desserte des stations
- Restructurer et valoriser les stations

#### > LE PROJET D'UTN DE MASSIF :

### Optimiser le domaine skiable alpin du Dévoluy et renforcer son attractivité 4 saisons :

- Poursuivre le programme d'équipements structurants (poursuite notamment de l'extension de la zone de loisirs toute saisons à Superdévoluy
- Poursuivre l'aménagement de l'entrée nord de la station de la Joue du Loup
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Poursuivre le développement des hébergements touristiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des stations

#### > ÉLÉMENTS DE CONTEXTE VIS-À-VIS DU SCoT

- Commune touristique et de loisirs
- 1 006 habitants en 2014
- 2 secteurs UTN (2001 et 2007) :
  - Superdévoluy : solde disponible d'environ 20 000 m<sup>2</sup> touristiques sur le secteur de Superdévoluy
  - La Joue du Loup : solde disponible d'environ 5 000 m<sup>2</sup> touristiques sur le secteur de la Joue du Loup
- Le SCoT définit les natures des projets et les orientations permettant d'encadrer les projets touristiques et de loisirs au regard de la prise en compte des enjeux :
  - paysagers ;
  - de préservation de la biodiversité ;
  - de gestion et de protection des ressources en eau ;
  - de déplacements ;
  - de réhabilitation, de diversification et de développement des hébergements touristiques ;
  - de développement économique.

# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

Optimiser le domaine skiable alpin du Dévoluy et renforcer son attractivité 4 saisons

UTN La Joue du Loup - PLU 2017

## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU

### AU<sub>t</sub> :

- Affirmer la fonction polarisante d'hébergement touristique du site de par l'accueil d'hébergements touristique > Permettre l'implantation de nouveaux hébergements touristiques et de loisirs
- Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergements et d'habitations > Permettre l'implantation de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques
- Valoriser les qualités géographiques, paysagères et écologiques du site > Gérer l'implantation des résidences collectives au sud et le développement d'un projet hôtelier au nord
- Qualification de l'accessibilité du secteur > Aménagement à partir de la desserte existante

### Aul :

- Affirmer la fonction polarisante du site de par l'accueil d'équipements structurants en toute saison > Permettre l'implantation de nouveaux équipements sportifs et touristiques

## La zone à urbaniser AU<sub>t</sub> de La Joue du Loup



# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Optimiser le domaine skiable alpin du Dévoluy et renforcer son attractivité 4 saisons

UTN Superdévoluy- PLU 2017

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PLU

#### AU<sub>t</sub> :

- Affirmer la fonction polarisante d'hébergement touristique du site de par l'accueil d'hébergements touristique > Permettre l'implantation de nouveaux hébergements touristiques et de loisirs
- Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergements et d'habitations > Permettre l'implantation de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques
- Valoriser les qualités géographiques, paysagères et écologiques du site > Gérer l'implantation des résidences collectives au sud et le développement d'un projet hôtelier au nord
- Qualification de l'accessibilité du secteur > Aménagement à partir de la desserte existante

#### AU<sub>L</sub> :

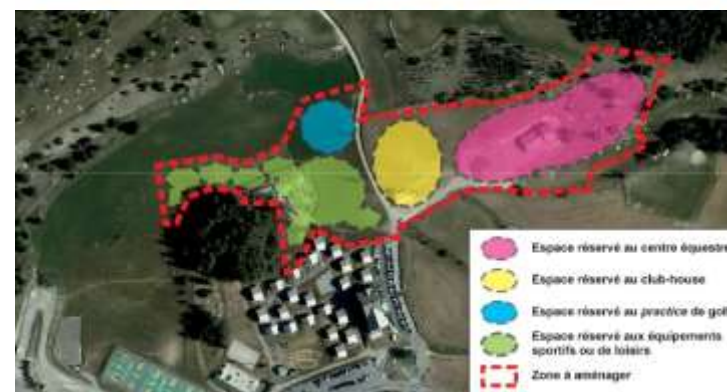
- Affirmer la fonction polarisante du site de par l'accueil d'équipements structurants en toute saison > Permettre l'implantation de nouveaux équipements sportifs et touristiques

### La zone à urbaniser AU<sub>t</sub> de Superdévoluy



- Secteur sud : résidence collective
- Secteur nord : développement d'un projet hôtelier

### La zone à urbaniser AU<sub>L</sub> de Superdévoluy



- Secteur destiné à recevoir les équipements du projet de golf, du foyer de ski de fond et du centre équestre de Superdévoluy

# Quelles ont été les opérations de création / réhabilitation d'immobilier de loisirs sur le territoire ?

## Optimiser le domaine skiable alpin du Dévoluy et renforcer son attractivité 4 saisons

UTN La Joue du Loup - PLU 2017

### > ESTIMATION DU NIVEAU DE RÉPONSE APPORTÉE AUX OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU SCoT

- ✓ Renforcer la diversité des espaces touristiques et de loisirs de l'aire gapençaise
- ✓ Engager la réhabilitation et la diversification de l'hébergement touristique et de loisirs, participant à l'offre d'accueil
- ✓ Investir dans le tourisme d'été et d'intersaison dans tous les secteurs pour évoluer vers un « tourisme 4 saisons »
- ✓ Renforcer la destination ski des Alpes du sud, en affichant la diversité des positionnements des domaines skiables de l'aire gapençaise
- ✓ Améliorer les conditions d'accès vers les principaux sites touristiques et de loisirs, et les conditions de fréquentation
- ✓ Permettre le développement des nouvelles UTN

### > ESTIMATION DU NIVEAU DE RÉPONSE APPORTÉE AUX OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE L'UTN DE MASSIF

- ✓ Requalification des installations touristiques
- ✓ Paysage
- ✓ Préservation de la biodiversité
- ✓ Gestion et protection des ressources en eau
- ✓ Déplacements
- ✓ Réhabilitation, diversification et développement des hébergements touristiques
- ✓ Développement économique

- ✓ effet facilitant
- ⊘ effet neutre
- nc non concerné
- ✗ effet antagoniste

Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Les leviers du développement

# AGRICULTURE

# A quelles questions doit permettre de répondre le bilan ?

- Les espaces agricoles identifiés au SCoT bénéficient-ils d'un niveau de protection adéquat dans les documents d'urbanisme locaux ?
- Quelles sont les surfaces agricoles qui ont été consommées pour le développement résidentiel ou économique ?
- Que sont devenus les espaces agricoles identitaires ?

### Les grandes orientations du SCoT en matière d'agriculture :

- **Valoriser le capital agricole de l'aire gapeñaaise** en assurant leur pérennité dans les documents d'urbanisme (pérennité des grandes unités, éviter le mitage, préservation de la vocation agricole d'espaces peu pentus et des espaces ayant fait l'objet d'investissements individuels et collectifs) ;
- **Conforter les conditions de viabilité de l'agriculture** : attention à limiter l'enclavement des bâtiments d'exploitation, à identifier les parcours de circulation des engins agricoles, de réglementer les distances entre bâtiments d'exploitation et d'habitation ;

### Obj 1. « Valoriser le capital agricole de l'Aire gapençaise »



#### Légende :

- Grandes unités de cultures et prairies
- Zones d'alpages
- Bâtiments principaux d'exploitation

#### Espaces agricoles identitaires à préserver / valoriser :

- Plaines ou plateaux agricoles
- Bocage
- Vignes
- Vergers

#### Éléments de repères :

- Limites communales
- Routes principales
- Voie ferrée
- Réseau hydrographique
- Zones urbanisées



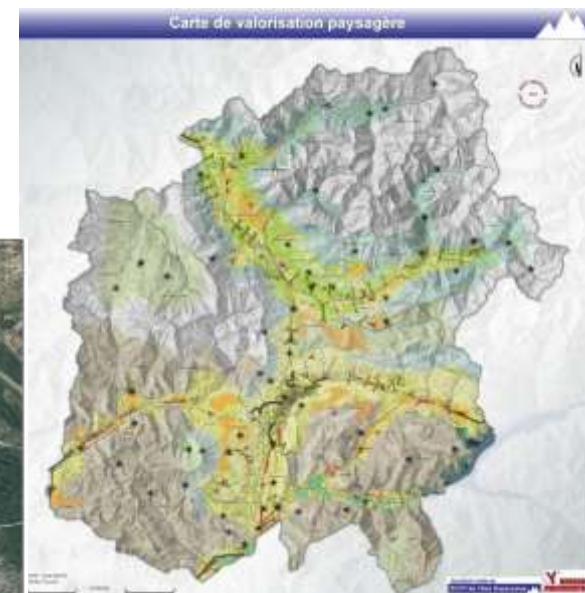
### Rappel : Les espaces "identitaires"

- ✓ *Dans cet objectif, certains espaces agricoles ont été identifiés comme remarquables pour leur qualité paysagère et / agricole et le fait qu'ils représentent une image forte du territoire : plaines, plateaux, vergers, vignes et bocage. Reposant sur la vitalité de l'activité agricole, ils font face aujourd'hui à de multiples menaces.*
- ✓ *Le SCoT fixe ainsi des objectifs et recommandations visant, d'une part, à **limiter l'urbanisation et toute autre menace pouvant conduire à fragiliser ou détruire l'intégrité de ces espaces remarquables, et d'autre part, à renforcer les structures et éléments paysagers qui les composent**. Pour ce faire, le SCoT délimite des espaces identitaires à préserver, qu'ils soient des vergers, des jardins familiaux, des plaines ou des plateaux ou bien encore du bocage.*

*RP, p45 Justifications des choix*

### Sur les espaces identitaires => lien direct avec la partie Paysage

- ✓ Reprise directe de ces espaces sur la carte de valorisation paysagère
- ✓ Carte plus précise (2500/5000ème) des espaces identitaires



### Rappel : Les espaces "identitaires"

✓ Issus du croisement d'enjeux agricoles et paysagers sur le territoire gapençais

✓ Tirés du diagnostic identifiant *les espaces agricoles comme fondement de l'identité du territoire et de la qualité des paysages (RP2, p106)*

✓ Concertés avec la profession agricole (Chambre d'Agriculture, SAFER, jeunes agriculteurs, etc.) lors d'ateliers au moment de l'élaboration du SCoT

#### ➤ Le Bocage du Champsaur et du Valgaudemar :

Vaste ensemble agro-pastoral, le bocage du Champsaur, encore bien conservé, offre une structure paysagère unique dont l'intérêt en termes de paysage, de biodiversité et de gestion des eaux repose principalement sur la diversification des modes d'exploitation couplée à un maillage fonctionnel de haies.



#### ➤ Les plaines et plateaux agricoles :



Ces espaces, ouverts grâce à un relief plus doux et une activité agricole qui les entretient, sont d'autant plus importants qu'ils permettent de préserver des vues dégagées et lointaines nécessaires pour appréhender le territoire dans toute sa diversité.

#### ➤ Les plaines arboricoles et les vignes de la Durance :

Structures paysagères marquant fortement le paysage, les vergers et les vignes présentent un intérêt paysager et patrimonial important. A ce titre, ils représentent des espaces identitaires pour le territoire.



Les vignes

# Ce que dit le SCoT

## sur la valorisation de l'agriculture et des espaces agricoles

### ✓ Espaces identitaires : Les attendus dans le DOO

#### Orientations

Les collectivités doivent **préserver et valoriser les espaces remarquables du paysage de l'aire gapençaise** :

- Les espaces identitaires que constituent les vignes, les vergers, les jardins familiaux, les plaines et les plateaux remarquables, les secteurs bocagers ;
- Les cols,
- Les lacs et plans d'eau.

#### Objectifs

Le DOO délimite les espaces identitaires à préserver que les documents d'urbanisme locaux doivent classer en zone agricole (excepté les jardins familiaux et les secteurs bocagers). Les documents d'urbanisme locaux doivent délimiter les zones où la constructibilité est possible au titre de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme et ils définissent les conditions de recevabilité des demandes de construction à l'intérieur de ces espaces, sous condition d'une bonne intégration paysagère et environnementale des activités agricoles, notamment des bâtiments agricoles.

=> Délimitation de zone agricole constructible au sein de **zones agricoles inconstructibles** correspondant aux espaces identitaires de type vigne, verger et plaine/plateau

*DOO, p30*

Recommandations : **Inciter** à préserver le bocage via l'outil adapté <=>

#### Recommandations

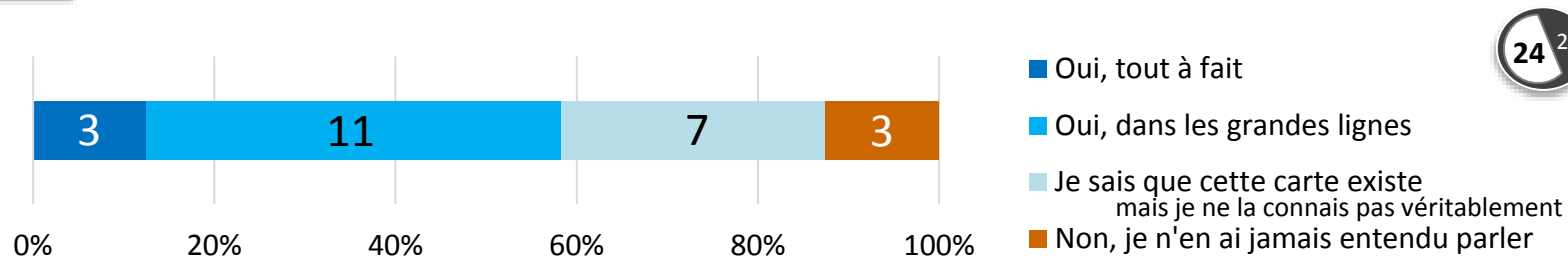
Les collectivités sont incitées à protéger les plaines agricoles identitaires au titre des Zones Agricoles Protégées (ZAP) et/ou des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN).

Les communes sont invitées à compléter la liste afin de préserver des sites identitaires à l'échelle de leur territoire.

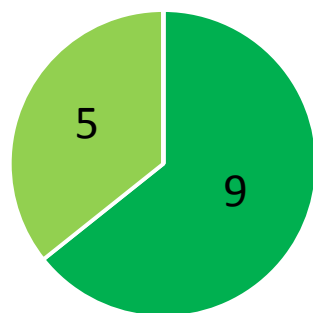
Le DOO délimite la zone bocagère du Champsaur et incite les collectivités, sur la base des inventaires existants, à préserver et valoriser le bocage (préservation des haies au titre de l'art. L.123.1.5.7° ...).

# Résultats de l'enquête auprès des communes concernant l'agriculture

**Avez-vous connaissance de la carte de vigilance et de localisation des espaces agricoles du SCoT ?**



**Considérez-vous qu'au cours des 5 dernières années, les principes de valorisation du capital agricole énoncés dans le SCoT ont été respectés ?**



- Oui, tout à fait
- Oui, mais en partie seulement
- Non, le développement du territoire ne me semble pas aller dans ce sens

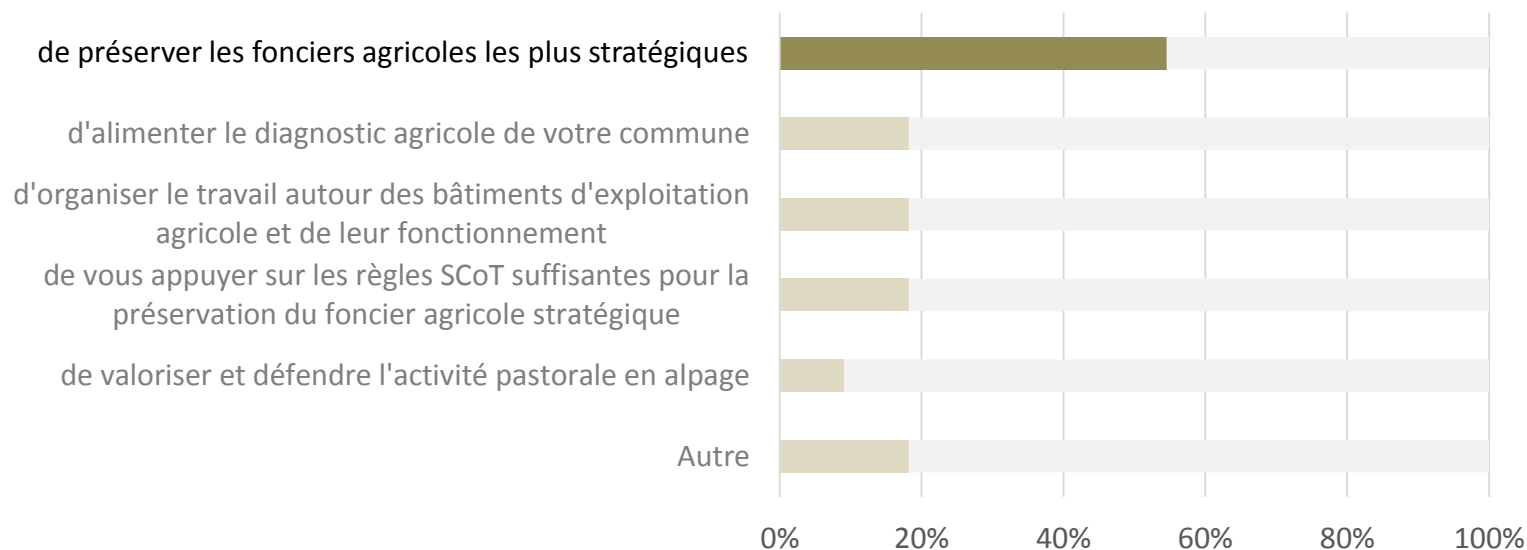
# Résultats de l'enquête auprès des communes concernant l'agriculture

Retour des BE

**Le travail réalisé dans le SCoT (DOO et carte agricole) vis-à-vis de la protection et de la valorisation de l'espace agricole, vous a-t-il permis...**

Choix multiple

11<sup>16</sup>



**Estimez-vous que les principes de valorisation du capital agricole énoncés dans le SCoT répondent toujours aux enjeux des années à venir ?**

14<sup>16</sup>

Oui



10

Non



4

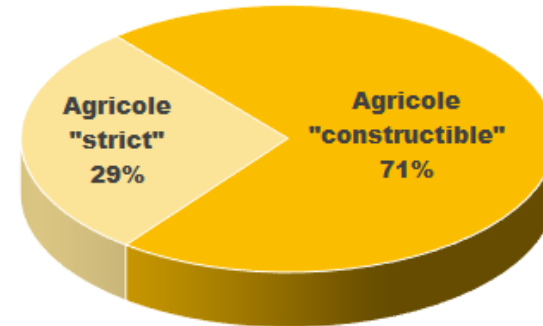
# Les espaces agricoles identifiés au SCoT bénéficient-ils d'un niveau de protection adéquat ?

Effet combiné de :

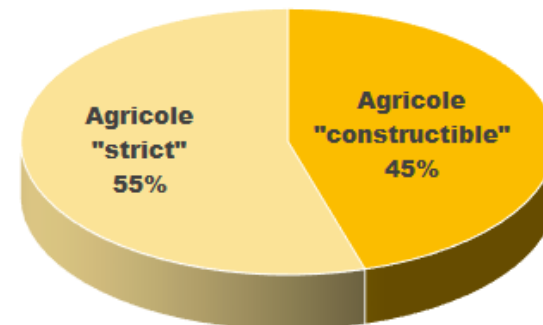
- Elaborations / Révisions de PLU
- Retour au RNU de communes en POS (qui comptaient 0% de As)



Récolement POS/PLU 2014



Récolement PLU 2019

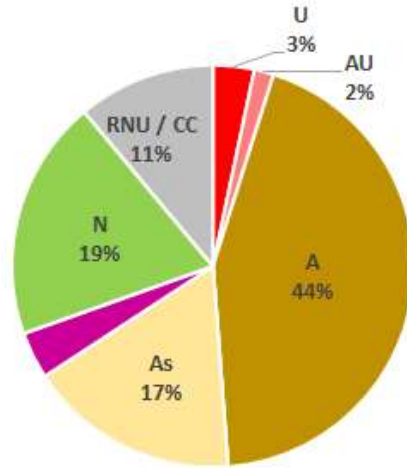


sur la base des PLU approuvés ou des projets de PLU arrêtés

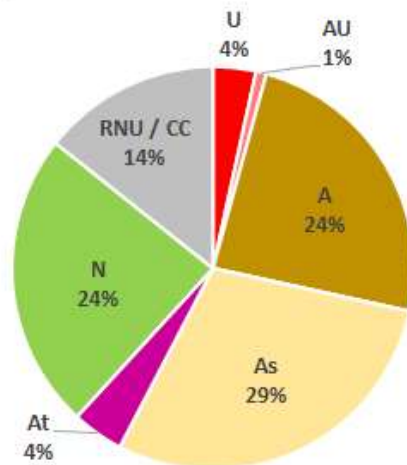
Source : analyse des récolements des documents d'urbanisme (intégrant les projets de PLU arrêtés), périmètre du SCoT initial hors Chorges et Bellaffaire)

# Les espaces agricoles identifiés au SCoT bénéficient-ils d'un niveau de protection adéquat ?

Classement des grandes unités de culture et prairies au récolement 2014



Classement des grandes unités de culture et prairies au récolement 2019



Entre 2014 et 2019, les "grandes unités de cultures et prairies" identifiées sur la carte agricole du DOO...

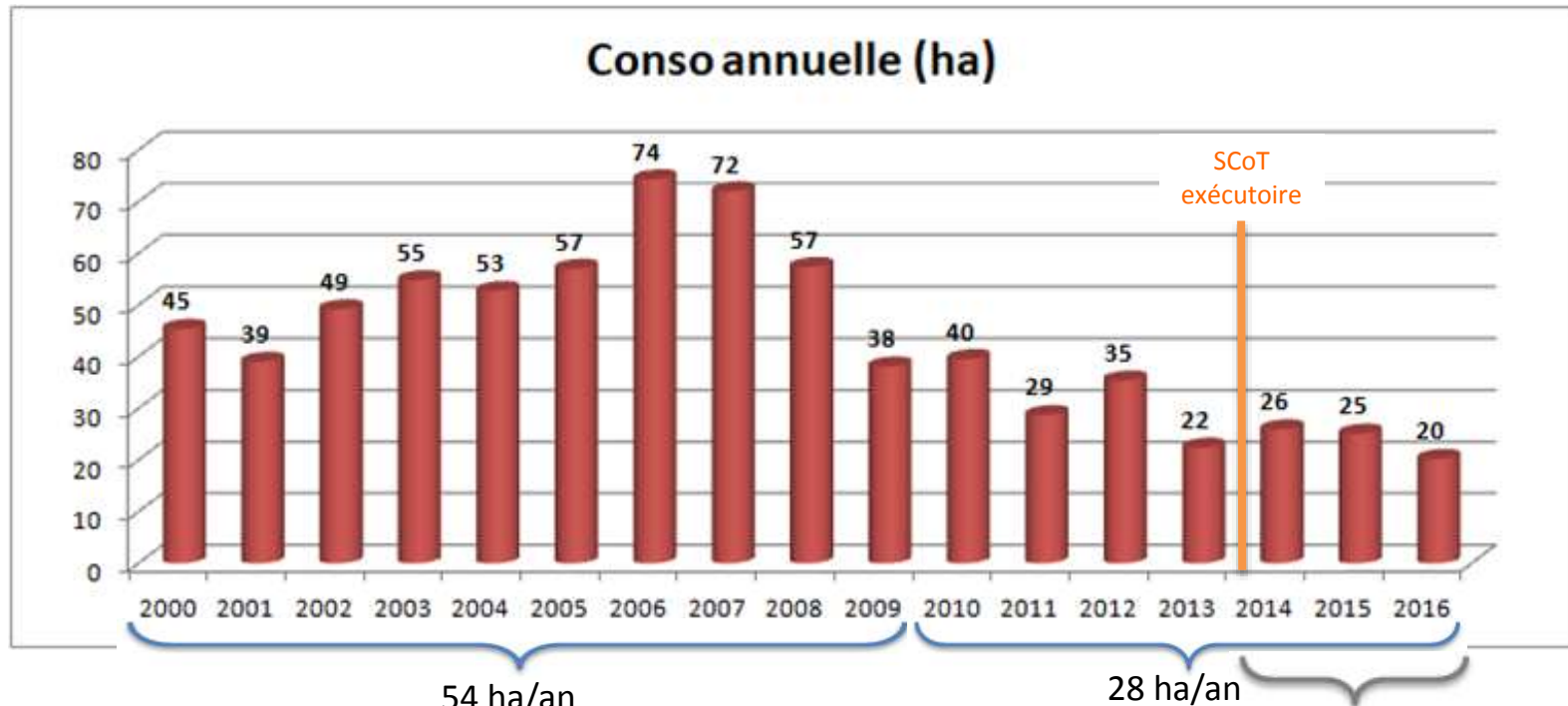
... sont davantage classées en zonages de type "agricole strict", "naturel", "urbanisable", RNU



# Quelles sont les surfaces qui ont été consommées pour le développement résidentiel ou économique ?

## Rappel atelier 1 : consommation d'espace à destination d'habitat

Evolution 2000 - 2016



(2000-2009 = période de référence pour le diagnostic)

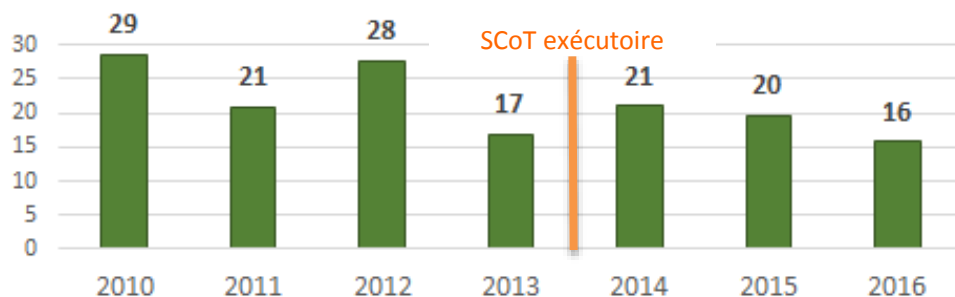
(24 ha/an sur la période post scot exécutoire 2014-2016, mais attention à la fiabilité stat : pas de temps court)

Sources : fichiers fonciers 2017 (dernier millésime disponible), corrigés avec FF-2009.

# Synthèse et apports de l'atelier 2 : les leviers du développement

## Agriculture

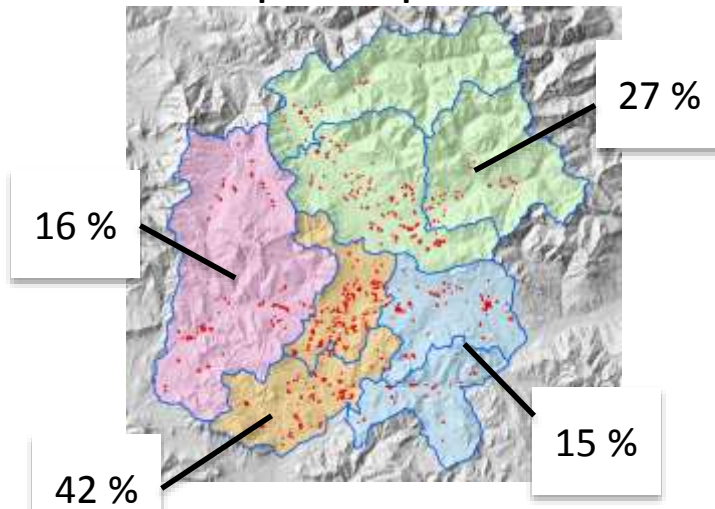
Consommation de surfaces agricoles à des fins d'habitat : détail par année



2010-2016 : 78 % de la consommation d'espace à des fins d'habitat s'est faite sur des surfaces ayant un usage agricole

152 ha (soit 22 ha/an)

Répartition par EPCI

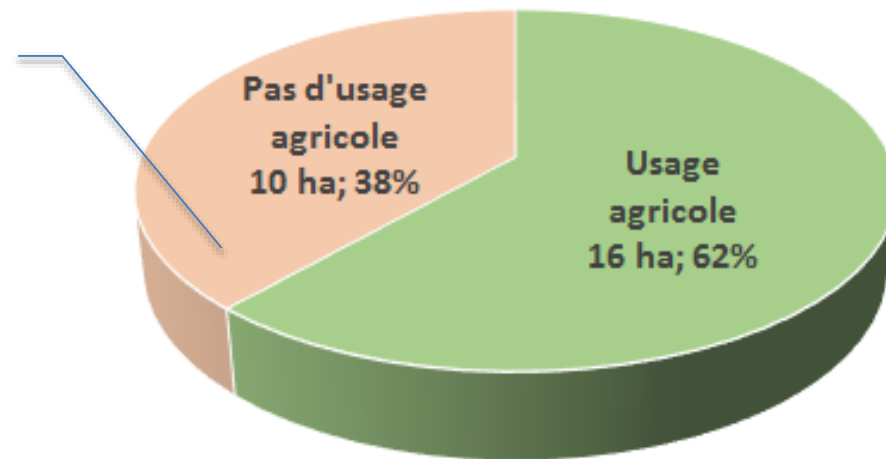


Sources : fichiers fonciers 2017 (dernier millésime disponible), corrigés avec FF-2009, "Terres agricoles depuis 1981" (DDT05), orthophotos (Dévoluy, dept 04)

# Quelles sont les surfaces qui ont été consommées pour le développement résidentiel ou économique ?

## Consommation d'espaces agricoles à destination d'économie

Consommation 2014-2019 en ZAE (26 ha)



Dents creuses au sein des ZA ayant perdu leur usage agricole, espaces déjà artificialisés ou avec un usage non agricole...

Sources : atlas du foncier économique, SM SCoT,  
"Terres agricoles depuis 1981" (DDT05), orthophotos (Dévoluy, dept 04)

# Quelle évolution des espaces agricoles identitaires ?

## Le classement des espaces identitaires au sein des documents d'urbanisme

(EI de types plaines ou plateaux agricoles, vergers, vignes)

### 2014

Types de zones	hectares	
+ zones U	6	0.1%
+ zones AU	15	0.3%
+ Bâti isolé en zones A ou N	12	0.2%
+ zones A "constructibles"	3243	60%
+ zones A "strictes"	1559	29%
+ zones N	544	10%
<b>Total général</b>	<b>5378</b>	

En 2014, 80% des espaces identitaires sont classés dans une zone POS ou PLU (20% dans des communes en CC ou au RNU)

### 2019

Types de zones	hectares	
+ zones U	12	0.2%
+ zones AU	5	0.1%
+ Bâti isolé en zones A ou N	7	0.1%
+ zones A "constructibles"	1551	27%
+ zones A "strictes"	3573	63%
+ zones N	517	9%
<b>Total général</b>	<b>5665</b>	

En 2019, 84% des espaces identitaires sont classés dans une zone PLU (16% dans des communes en CC ou au RNU)

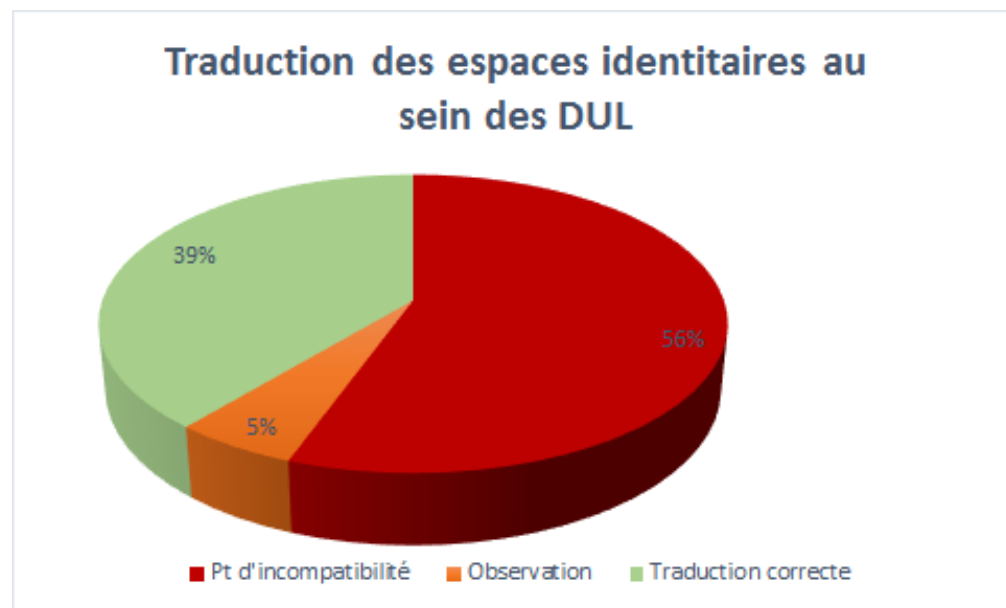
Source : analyse des récolements des documents d'urbanisme (intégrant les projets de PLU arrêtés), périmètre du SCoT initial hors Charges et Bellaffaire)

# Quelle prise en compte des espaces identitaires dans les documents d'urbanisme locaux ?

## Espaces agricoles et paysagers identitaires et documents d'urbanisme

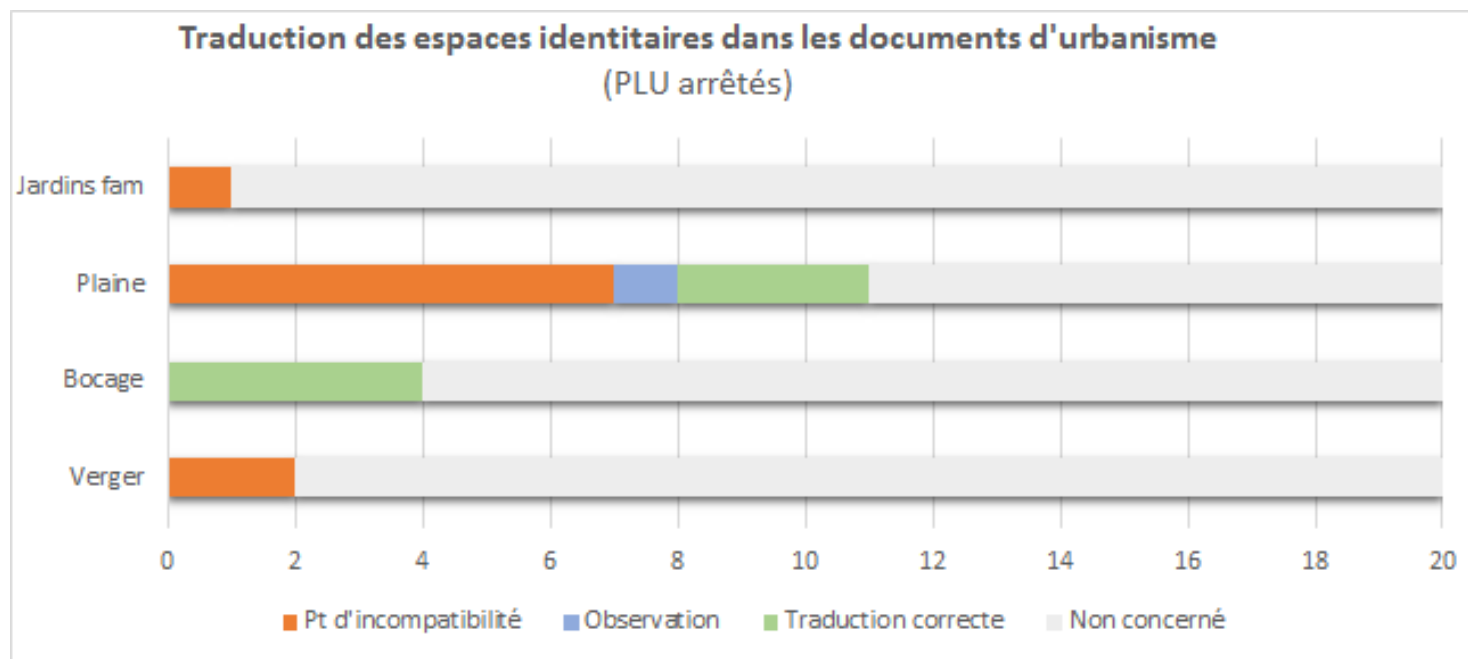
Sur les documents d'urbanisme arrêtés depuis l'approbation du SCoT :

- **90% des DUL** arrêtés sont concernés par 1 ou plusieurs espaces identitaires
- Parmi ceux concernés par les espaces identitaires :
  - **56 % font l'objet de points d'incompatibilité**
  - 5% font l'objet d'observation
  - **39% ont une traduction adaptée**

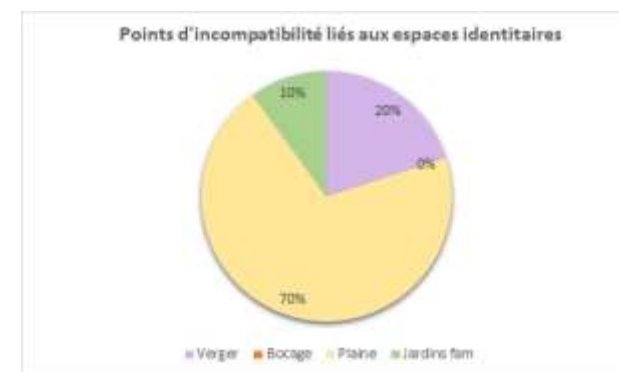


# Quelle prise en compte des espaces identitaires dans les documents d'urbanisme locaux ?

## Quels types d'espaces identitaires sont concernés ?



- Le bocage est l'espace identitaire **le mieux traduit** (*recommandations dans le DOO*) dans les DUL
- Les plaines/plateaux, devant être préservés y compris pour la profession agricole, font l'objet de **70% des points d'incompatibilité**



## Espaces agricoles et paysagers identitaires et documents d'urbanisme

- Les **points d'incompatibilité** portent principalement :
  - Un **règlement inadapté** car autorisant la construction sur ces espaces
  - Un **zonage inadapté** car délimitant des espaces constructibles trop importants au sein de l'espace identitaire ou en ne respectant pas, de manière significative, le contour de l'espace identitaire
- La **traduction adaptée** sur les DUL passe par :
  - Pour les espaces identitaires de type Plaine => un zonage adapté de type **Agricole Stricte** où toute construction est interdite
  - Pour les espaces identitaires de type bocage => une prescription de type L151-23 ou une OAP "bocage"



Plaines ou plateaux agricoles

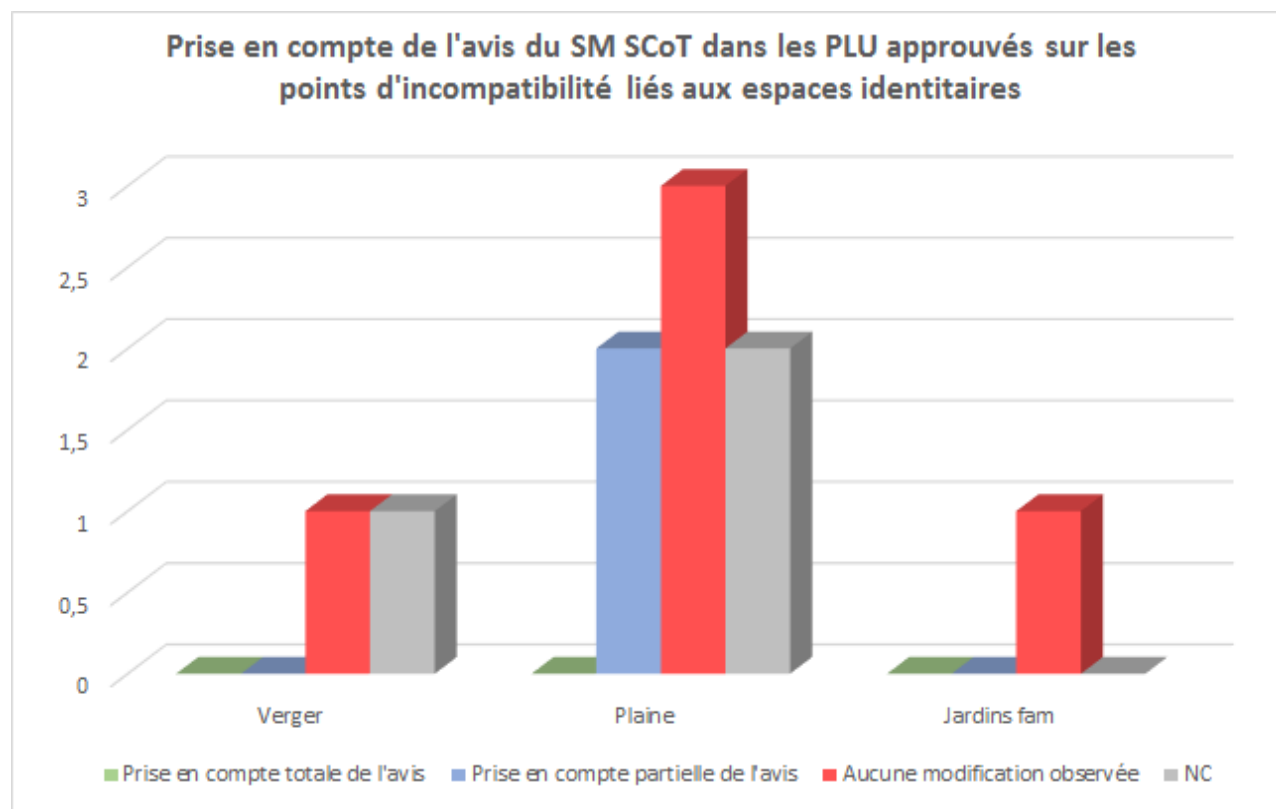


Bocage

# Quelle prise en compte des espaces identitaires dans les documents d'urbanisme locaux ?

## L'avis du SM SCoT est-il suivi d'effet au PLU approuvé ?

- Pour plus de la moitié, il n'y a **aucune modification du PLU** sur ces points après enquête publique
- 20% des modifications sont partielles et sont corrigées au niveau des espaces de type Plaine





Bilan/évaluation du SCoT de l'Aire Gapençaise • Les leviers du développement

# **ECHANGES AVEC LA SALLE**

Syndicat mixte du  
**SCO**  
de l'Aire Gapençaise

**L'AGENCE**  
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

  
**aupa**  
Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

