

LES CAHIERS PRATIQUES DU SCOT

OCTOBRE 2020

Syndicat mixte du
SCo
de l'Aire Gapençaise

**METTRE EN ŒUVRE
LE VOLET AMÉNAGEMENT
ÉCONOMIQUE
ET COMMERCIAL DU SCOT**





LES ENJEUX DE L'AIRE GAPENÇAISE

- **Un modèle économique local à conforter.** Le périmètre du SCoT est cohérent avec le bassin d'emploi, qui se caractérise par une économie diversifiée. Ses secteurs d'activités sont majoritairement tournés vers la réponse aux besoins de la population présente sur le territoire.
- **Un territoire présentant un émiettement des espaces dédiés aux activités économiques.** La rationalisation du foncier économique constitue un enjeu fort sur le territoire : en effet, le foncier mobilisable constitue une ressource limitée, et nécessite d'être économisé. Le contexte réglementaire concourt également à cet objectif de sobriété foncière.
- **Des centres-villes et centres-bourgs fragiles, des déplacements contraints importants.** Pour répondre à ces problématiques, le SCoT cherche à conforter les noyaux urbains en favorisant le maintien du petit commerce, tout en améliorant le niveau d'autonomie et de solidarité économique entre les différents secteurs de l'aire gapençaise.
- **Des zones d'activités à requalifier.** Un réaménagement qualitatif est nécessaire afin de dynamiser l'attractivité économique du territoire, tout en préservant son attractivité touristique ainsi que le cadre de vie des habitants.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCOT POUR Y RÉPONDRE

SOUTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET LA CRÉATION D'EMPLOIS

Les élus du territoire ont souhaité, au travers du SCoT, **promouvoir un développement économique ambitieux**, tout en veillant à son intégration dans l'espace, à travers des **aménagement plus économes en ressources naturelles** et valorisant la **haute qualité du cadre de vie local**.

Le SCoT fixe une **enveloppe maximale de foncier économique libre mobilisable** à horizon 2032. Cette enveloppe est établie sur la base d'une **hypothèse de développement économique dynamique et ambitieuse**.

Le SCoT préconise par ailleurs la mise en œuvre d'une **armature commerciale équilibrée et d'une offre diversifiée**, le tout **dans une logique de complémentarité** entre les secteurs géographiques, et non de concurrence territoriale.

EVITER LES DÉPLACEMENTS CONTRAINTS EN PRIORISANT L'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT AU PLUS PRÈS DES ESPACES HABITÉS

La stratégie économique et commerciale de l'Aire Gapençaise positionne les centres villes, centres villages et pôles de quartier en espaces préférentiels d'accueil des commerces « de proximité », et des activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Développer de manière préférentielle l'activité économique et le commerce « de proximité » au sein des espaces habités



Réserver les zones d'activités et commerciales à l'accueil de l'économie productive, de toute activité susceptible de générer des nuisances avec la proximité de l'habitat, des commerces « de non proximité ».



LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

Les achats quotidiens

(alimentation, tabac, presse...) qui constituent l'essentiel des déplacements commerciaux. Ils peuvent 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 ». Ils 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 s'implantent difficilement dans les 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.

Ainsi, pour les **espaces commerciaux**, le SCoT demande à développer de manière préférentielle l'activité commerciale au sein des espaces habités, **en réservant les zones commerciales en espaces d'accueil préférentiel des commerces ne pouvant s'intégrer dans les espaces habités.**

A cet effet, le Document d'Aménagement Commercial du SCoT identifie et localise des « **ZONES D'AMÉNAGEMENT COMMERCIALES** » (ZACOM)

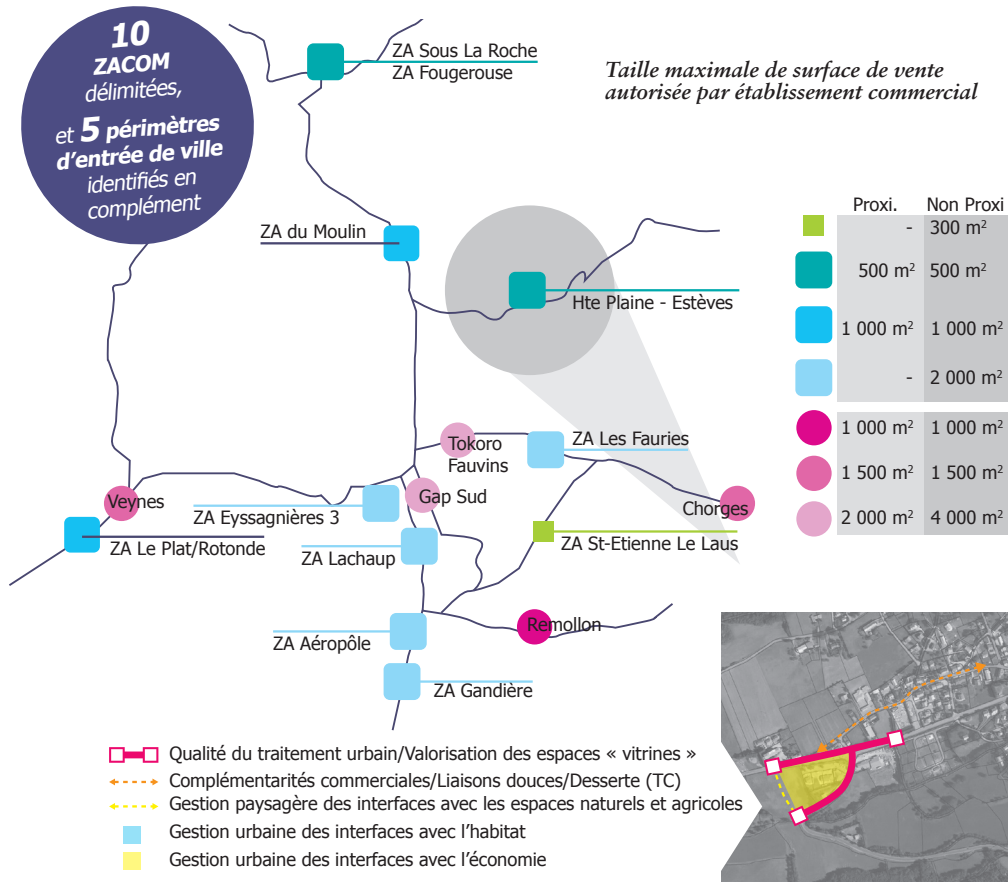


Les ZACOM délimitent les espaces où peut se développer l'activité commerciale en dehors des espaces habités.

Pour ne pas concurrencer les centres-villes, le SCoT définit des **règles de dimensionnement des établissements commerciaux dans les ZACOM** (surfaces de ventes maximales autorisées)

Certaines ZACOM autorisent l'**implantation complémentaire de commerces de proximité**,

- dans une logique de rééquilibrage territorial,
- sous condition d'intégration urbaine qualitative et fonctionnelle.



EXEMPLE : ZACOM N°1 (ST-BONNET / LA FARE)

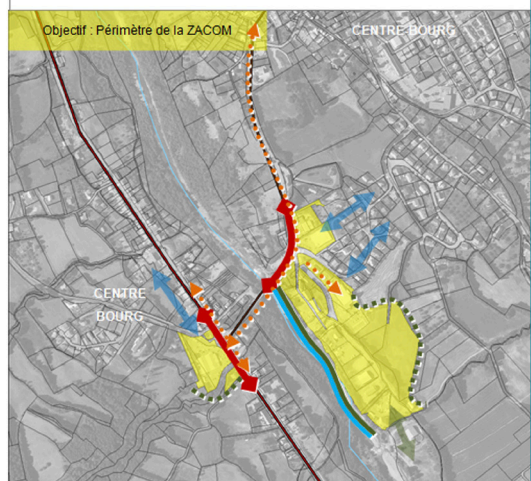
BOURGS PRINCIPAUX

ZA du Moulin – St Bonnet / La Fare en Champsaur

Taille maximale de surface de vente autorisée par établissement commercial pour l'implantation ou l'extension de **commerces de détail de proximité** | 1 000 m²

Taille maximale de surface de vente autorisée par établissement commercial pour l'implantation ou l'extension de **commerces de détail de non proximité** | 1 000 m²

- Orientations et objectifs pour la qualité et fonctionnalité urbaine**
- Red arrow: Qualité du traitement urbain / Valorisation des espaces « vitrines »
 - Orange dashed arrow: Complémentarités commerciales / Liaisons douces / Desserte (TC)
 - Yellow dashed arrow: Gestion paysagère des interfaces avec les espaces naturels et agricoles
 - Green line: Préserver / reconstruire la ripisylve en bordure de Drac
 - Blue line: Gestion urbaine des interfaces avec l'habitat
 - Light green line: Gestion urbaine des interfaces avec l'économie



AGIR SUR L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL DES ACTIVITÉS ET DE L'EMPLOI

Le SCoT vise à améliorer le niveau **d'autonomie de chaque secteur** du Gapençais, ainsi que la **solidarité économique entre ces secteurs**.

Concernant les **zones dédiées aux activités économiques**, le SCoT répartit au sein des différents secteurs de l'Aire Gapençaise, **l'enveloppe maximale de foncier économique** pouvant être inscrite au sein des documents d'urbanismes locaux.

Gap-Tallard-Durance	65,5 ha
Champsaur-Valgaudemar	15 ha
Buëch-Dévoluy	16 ha
Serre-Ponçon Val d'Avance	18,5 ha
Total	115 ha

Répartition de l'enveloppe de foncier économique dédié, par EPCI, sur la base de la ventilation par anciens secteurs du SCoT (DOO p.98)

→ A ces 115 ha d'enveloppe répartis entre secteurs, **se rajoutent 45 ha en « projets engagés »** (projets déjà initiés à la date d'approbation du SCoT)

LES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉVALUATION DU SCOT EN 2019

→ **26 hectares ont été consommés entre 2014 et 2019 au sein des zones dédiées aux activités économiques**

→ 58 % de ces surfaces consommées se situent dans l'enveloppe des « **projets engagés** »

→ La **moyenne annuelle** d'espaces consommés (4,3 ha) demeure inférieure à l'objectif de consommation maximal fixé par le SCoT (5,75 ha/an)

Pour mettre leurs documents d'urbanisme **en compatibilité avec le SCoT**, les collectivités doivent :

- améliorer la **classification du foncier économique** dans les documents d'urbanisme locaux. Ces derniers doivent délimiter précisément les parcelles destinées à accueillir de l'activité économique, dans le respect de l'enveloppe allouée ;
- **reclasser le surplus éventuel en espace urbanisable à long terme ou espace naturel et agricole**



Le SCoT alloue ainsi 115 ha de foncier économique aux intercommunalités, qu'elles doivent ensuite répartir par commune et par site économique.

Pour ce faire, le SCoT a réalisé un « **atlas du foncier classé économique** » afin d'aider les intercommunalités dans ce travail de classification et de répartition l'enveloppe maximale allouée (hors projets engagés, déjà localisés). Il fait l'objet d'une actualisation régulière, et constitue un outil mis à la disposition des EPCI.

Cet atlas caractérise chaque parcelle classée au sein d'un zonage à vocation économique. Les intercommunalité et leurs communes membres peuvent ainsi arbitrer le foncier économique non urbanisé : à conserver au sein de l'enveloppe allouée, à reclasser en espace urbanisable à long terme, à reclasser en espace naturel ou agricole. Le SCoT demande à ce que cette répartition soit actée par des délibérations communautaires. Une évolution de la répartition demeure toujours possible par modification de la délibération initiale.



L'activité commerciale est un moteur économique primordial que le SCoT entend conforter en favorisant une plus grande autonomie des secteurs et en réduisant les déplacements engendrés par des besoins de consommation non satisfaits sur place.

Le SCoT définit, pour chaque site, un niveau de rayonnement marchand. Il s'applique à réduire le nombre et les distances de déplacements liés aux achats. Il s'agit en outre d'éviter les phénomènes de concurrence entre secteurs géographiques.

Les distances de déplacements liées à un équipement commercial sont le plus souvent fonction du dimensionnement de l'activité commerciale : le principe retenu par le SCoT vise à définir, pour chaque centre-bourg et zone commerciale, une **taille maximale de surface de vente par établissement commercial** (sans en limiter le nombre).

Ainsi, tout en encourageant le développement commercial, le SCoT oriente aussi les formes urbaines des aménagements commerciaux et assure la viabilité des projets économiques à la base d'une répartition équilibrée du commerce entre les différents secteurs du territoire.



Un supermarché de 4 000 m² de surface de vente draine une clientèle venant de plus loin que deux supermarchés de 2 000 m² distants de quelques mètres l'un de l'autre...

LEGENDE

- Bourgs principaux
- Bourgs relais

Proxi : commerce de détail de proximité

Non Proxi : commerce de détail de non proximité

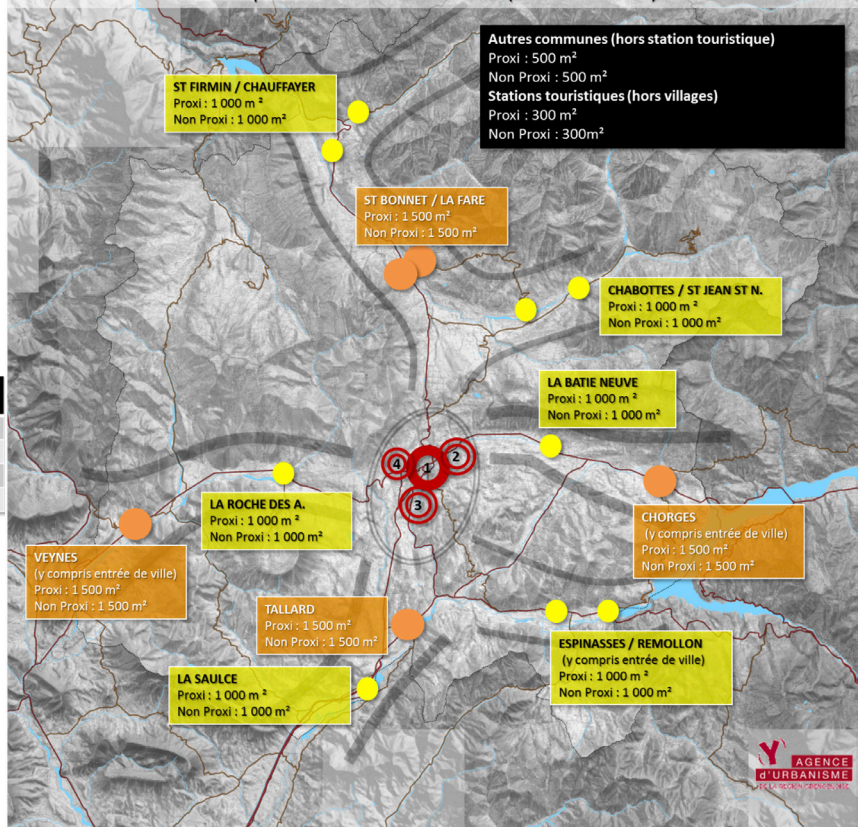
Détail - Ville de Gap

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

AMENAGEMENT COMMERCIAL

OBJECTIFS POUR LES CENTRES-VILLES, CENTRES-BOURGS ET ENTREES DE VILLE

Tailles maximales autorisées par établissement commercial (surface de vente)





OPTIMISER L'OCCUPATION ET LA DENSITÉ DES ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE ET DES ESPACES COMMERCIAUX

Le SCoT vise à favoriser l'**optimisation foncière** des sites existants et en devenir.

Le schéma de cohérence territoriale :

- incite à **prioriser la requalification de friches économiques et la reconversion de locaux vacants avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.**
- définit (mais n'impose pas) un principe de densité moyenne (emplois / ha) pour les **zones d'activité à hauteur de 20 à 25 emplois / ha.**
- demande à optimiser la consommation foncière des zones commerciales en incitant à la **mutualisation des équipements et en encadrant le dimensionnement des espaces dédiés au stationnement.**



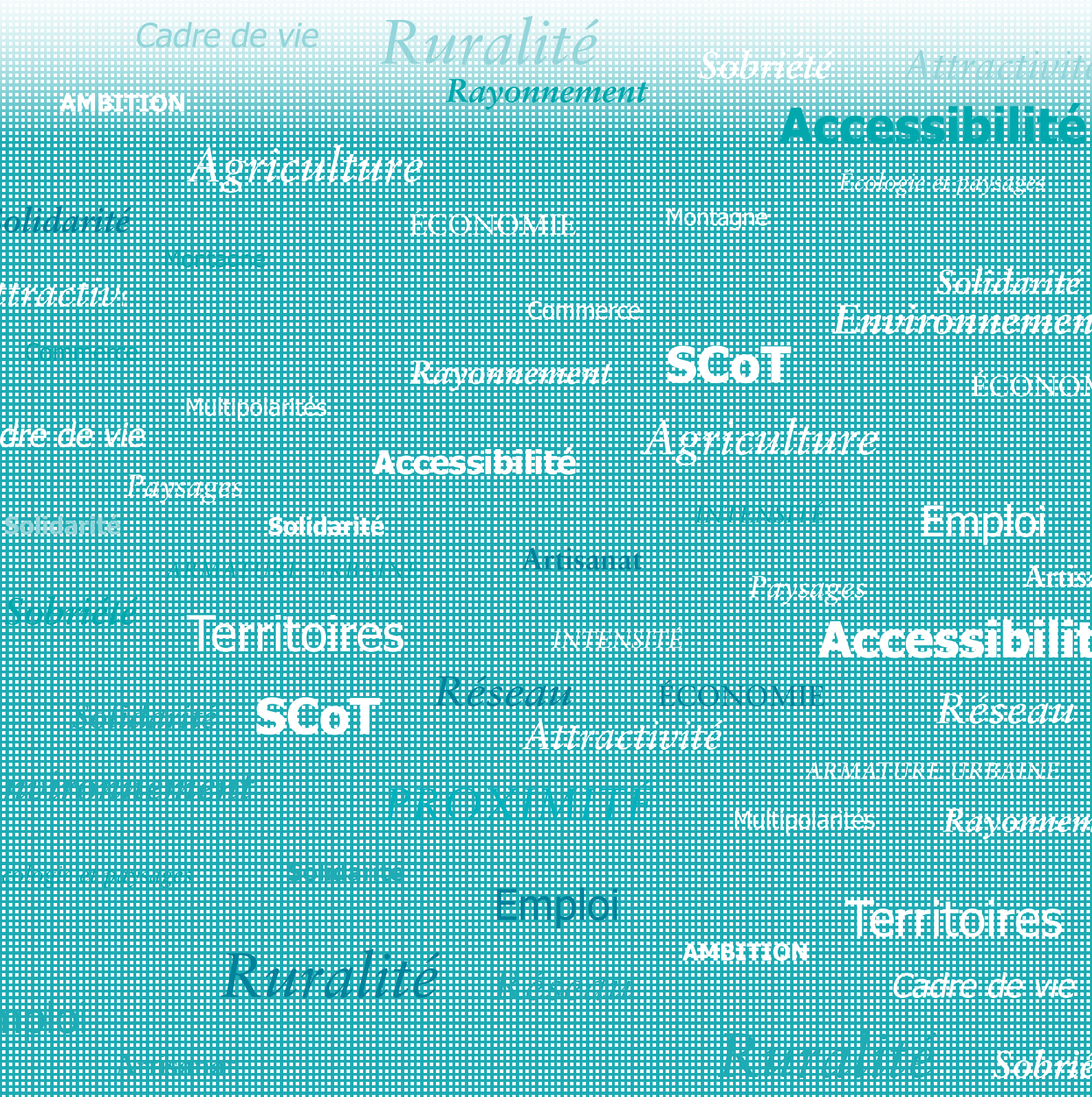
AMÉLIORER LA FONCTIONNALITÉ ET LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

Afin de **promouvoir et dynamiser l'attractivité économique et commerciale** de l'Aire Gapençaise, le SCoT fixe un ensemble d'orientations visant à améliorer les espaces économiques et commerciaux : qu'ils soient davantage fonctionnels et accessibles, mieux aménagés et plus soignés, mieux intégrés dans le paysage, etc.

Améliorer l'intégration paysagère de ces espaces est essentiel au vu de leur rôle stratégique de « vitrine territoriale ».







Syndicat mixte du
SCoT
de l'Aire Gapençaise

Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise
3 rue colonel Roux 05 000 GAP
04.92.21.35.73 / 06.08.98.59.12
contact@scotgapençais.fr / www.scotgapençais.fr