

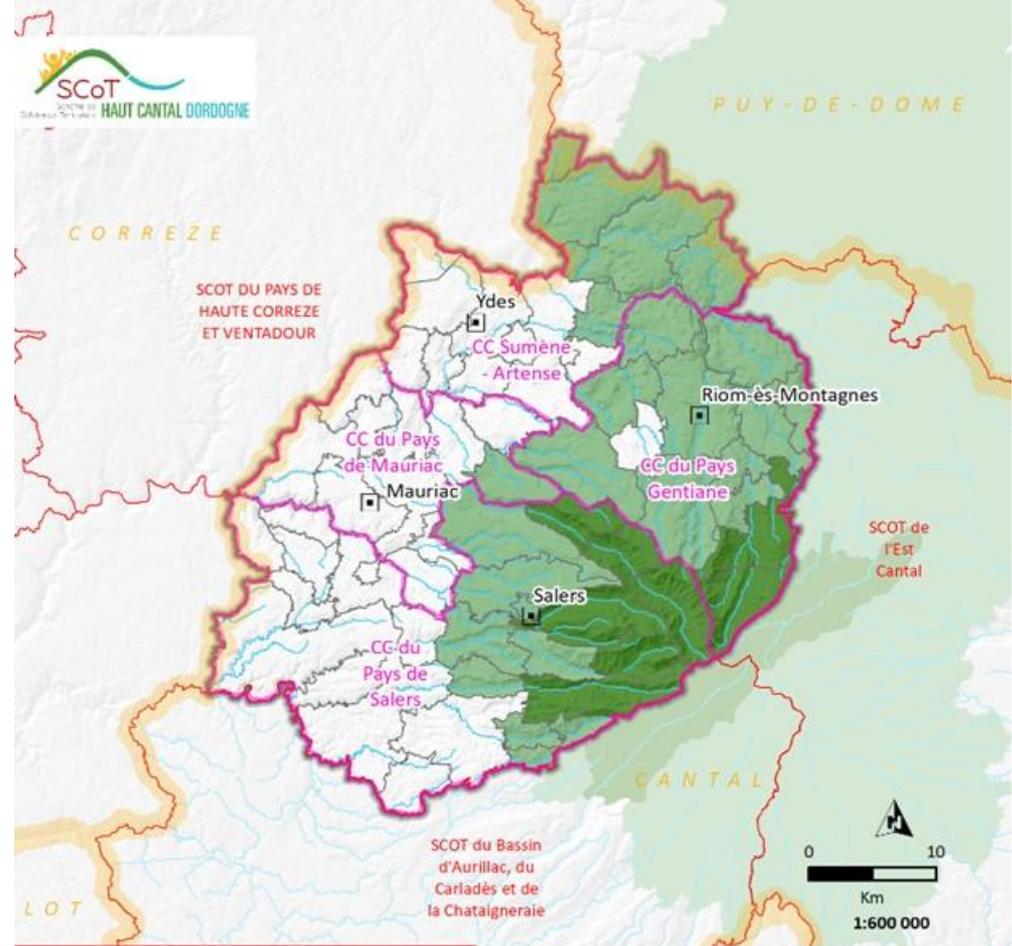


Développer l'attractivité  
économique

Atelier PADD- 12 octobre 2018

Le territoire du SCoT c'est :

- 4 communautés de communes,
- 30 000 habitants,
- 66 communes, dont 58 de moins de 1000 habitants.



**Territoire du SCoT Haut-Cantal Dordogne**



## **Août 2017 :**

- Ateliers territoriaux dans les C.C.

## **Octobre 2017 :**

- Atelier d'émergence
- Réunion de cadrage avec les services de l'Etat

## **Décembre 2017 :**

- Ateliers thématiques diagnostic

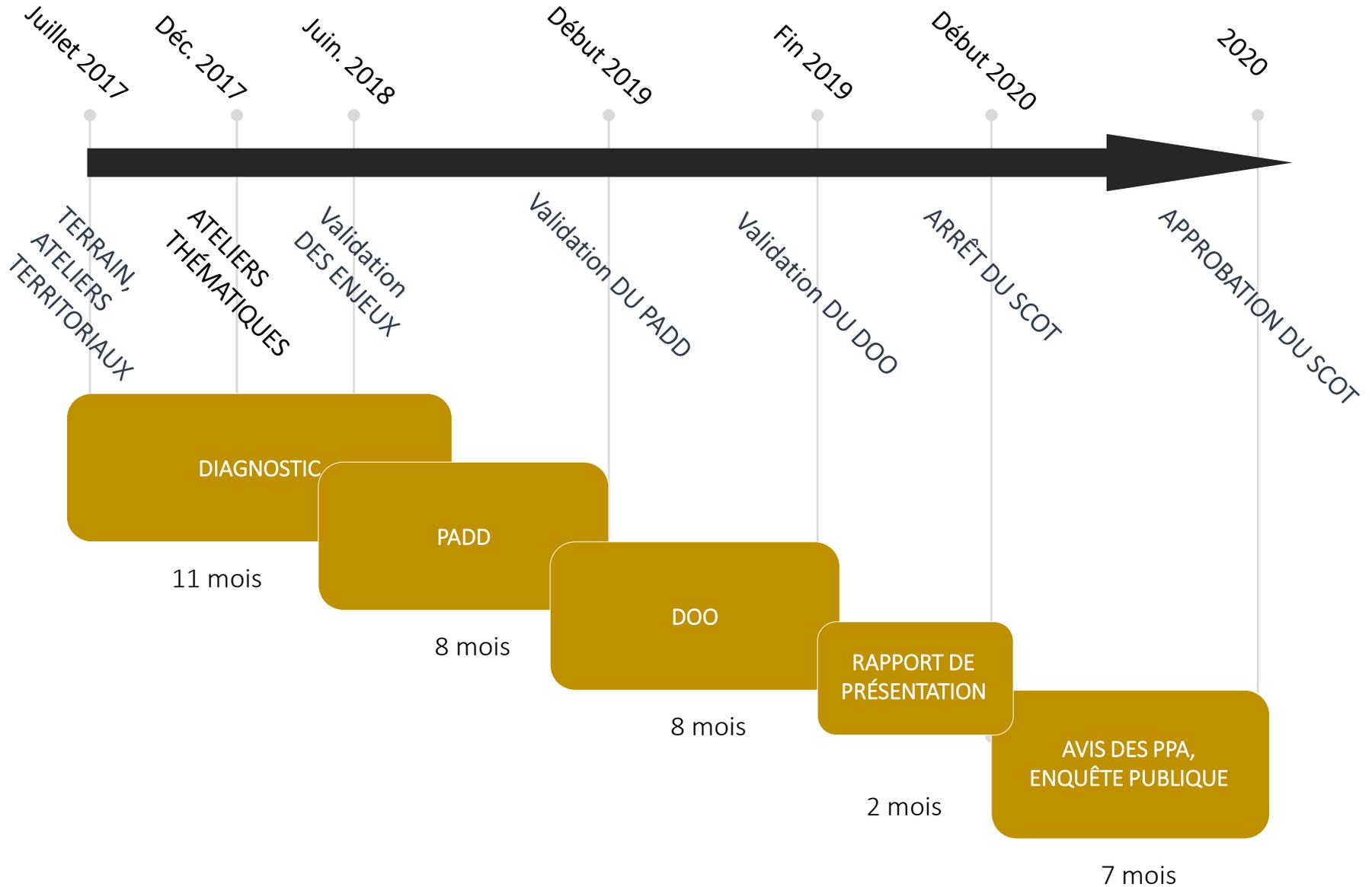
## **Début 2018 :**

- Terrain, portraits d'habitants, recensement des pôles commerciaux et économiques

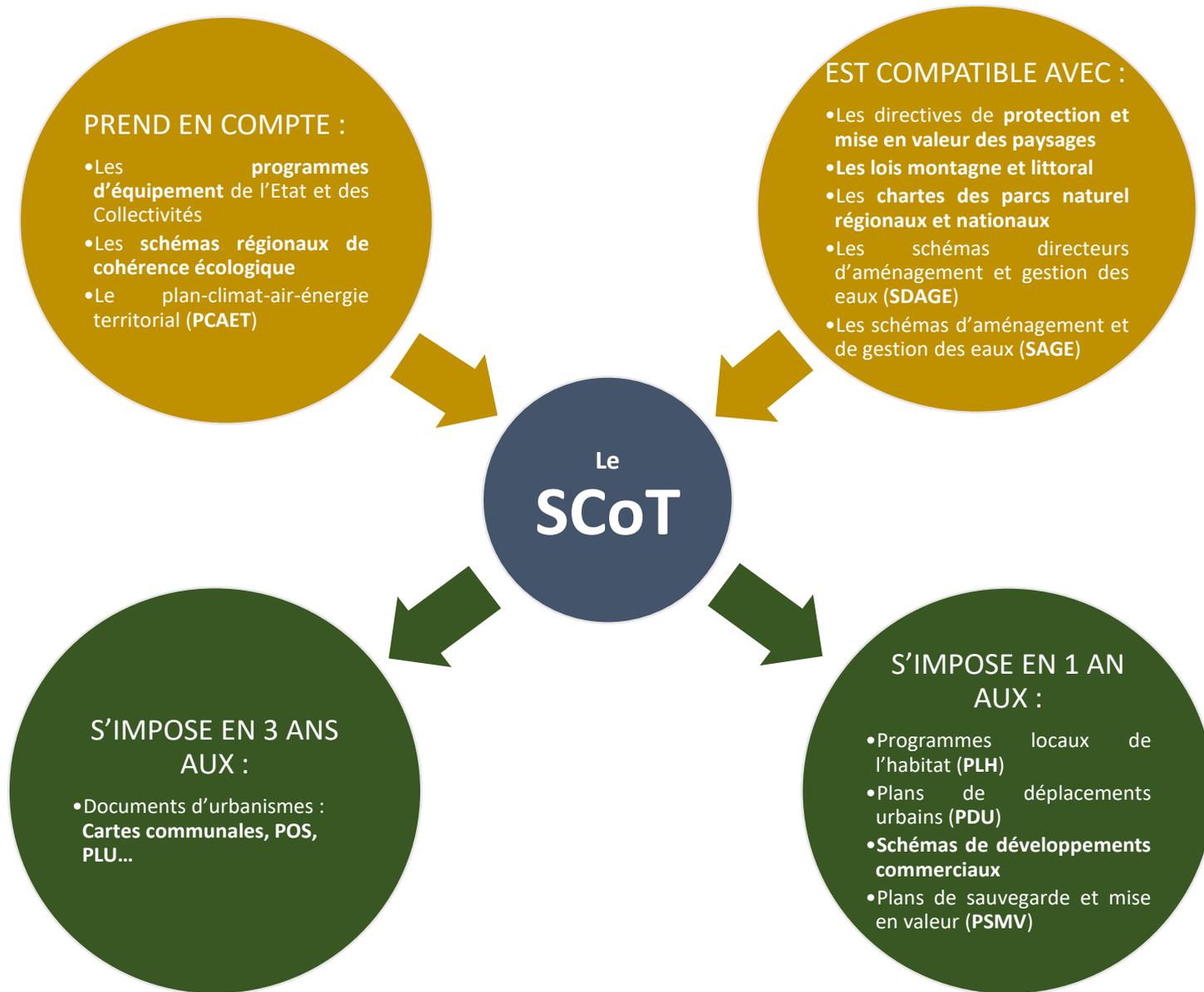
## **Mai à septembre 2018 :**

- Présentation des enjeux du diagnostic au comité syndical, aux personnes publiques associées, en réunion plénière, diffusion du diagnostic dans toutes les communes.

# Calendrier



# Un document « intégrateur et simplificateur »



## Agriculture

- Préserver le foncier agricole
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations (réciprocité d'usages, gestion des franges urbaines, mitage)
- Compenser l'impact sur les espaces et l'économie agricoles
- Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation

## Vers un SCoT repensé...

### **L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE au cœur des enjeux**

## Urbanisme

- Implantation des équipements structurants,
- Accueillir les nouveaux habitants là où les conditions d'accueil sont optimales,
- Offrir des logements adaptés à la diversité des besoins et attentes,
- Veiller à l'intégration villageoise et architecturale des lotissements...

## Economie

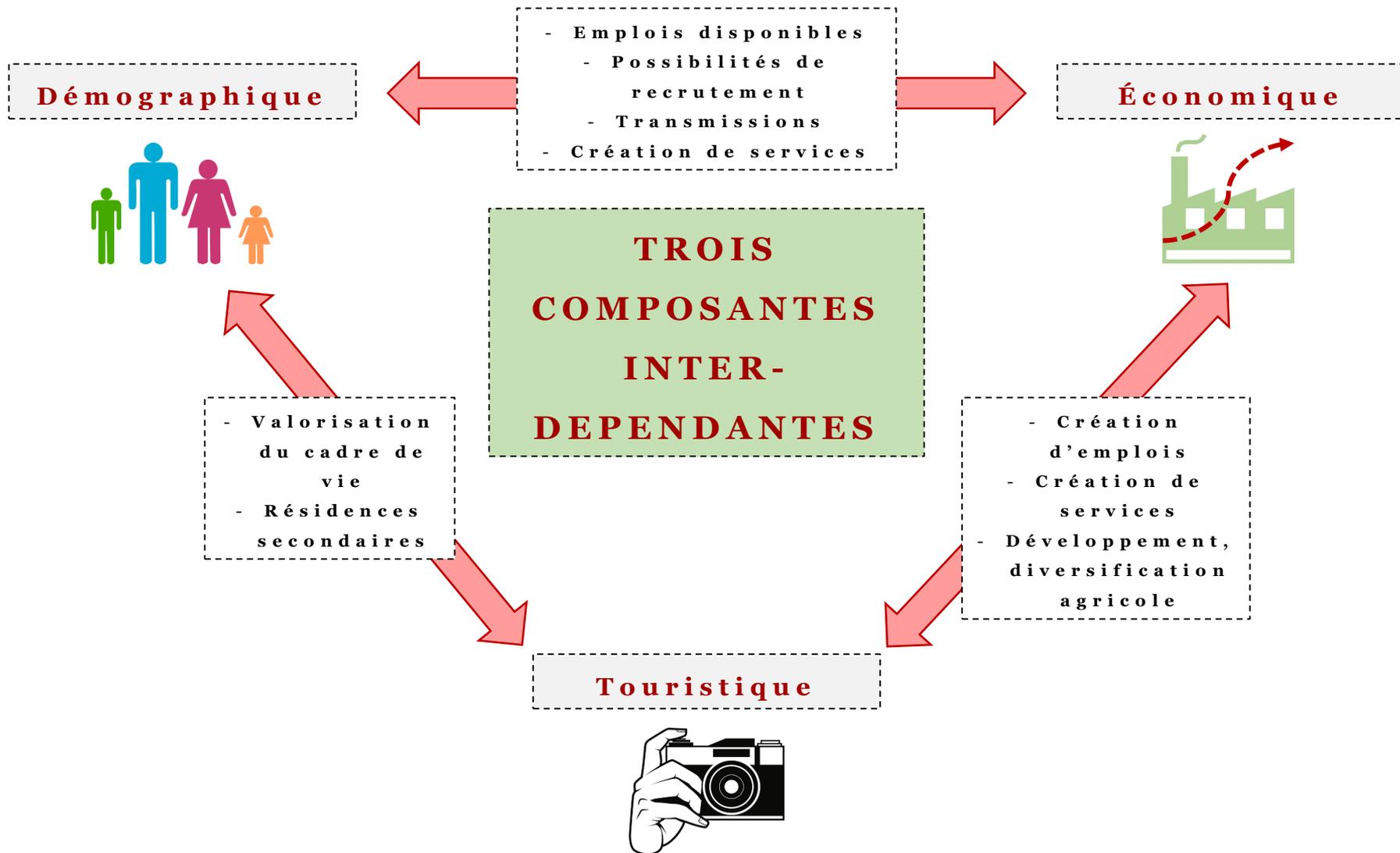
- Définition d'une stratégie économique pour les ZA
- Encadrer le développement du commerce « périphérique » pour préserver les commerces de proximité

## ...et adapté au contexte rural et montagnard

## Paysage

- Générer une approche qualitative et territorialisée de l'urbanisme : règles de qualité urbaine, architecturale et d'intégration paysagère de tous les aménagements (entrées de ville, nouveaux lotissements, ZA, bâtiments agricoles, grands projets ENR ou UTN...)

# Les composantes de l'attractivité territoriale



## **« L'attractivité territoriale au cœur du projet » : programme ateliers**

### **Préserver et valoriser les paysages et les ressources : (*jeudi matin*)**

Paysage,  
Biodiversité,  
Eau,  
Énergie

### **Développer et diversifier les activités agricoles et forestières : (*jeudi après-midi*)**

Agriculture,  
Forêt,  
Maîtrise de la consommation foncière

### **Développer l'attractivité économique : (*vendredi matin*)**

Économie,  
Commerce

### **Revitaliser les centre-bourgs et centre-villages : (*vendredi après-midi*)**

Habitat  
Mobilités  
Armature territoriale

## Pour chaque thématique, séquence en 4 temps :

### 1. Rappel des enjeux du diagnostic

- > les cartes comme bases géographiques permettant de caractériser et localiser les enjeux

### 2. Rappel du cadre d'action du SCoT

- > que doit / que peut le SCoT ?

### 3. Tour de table :

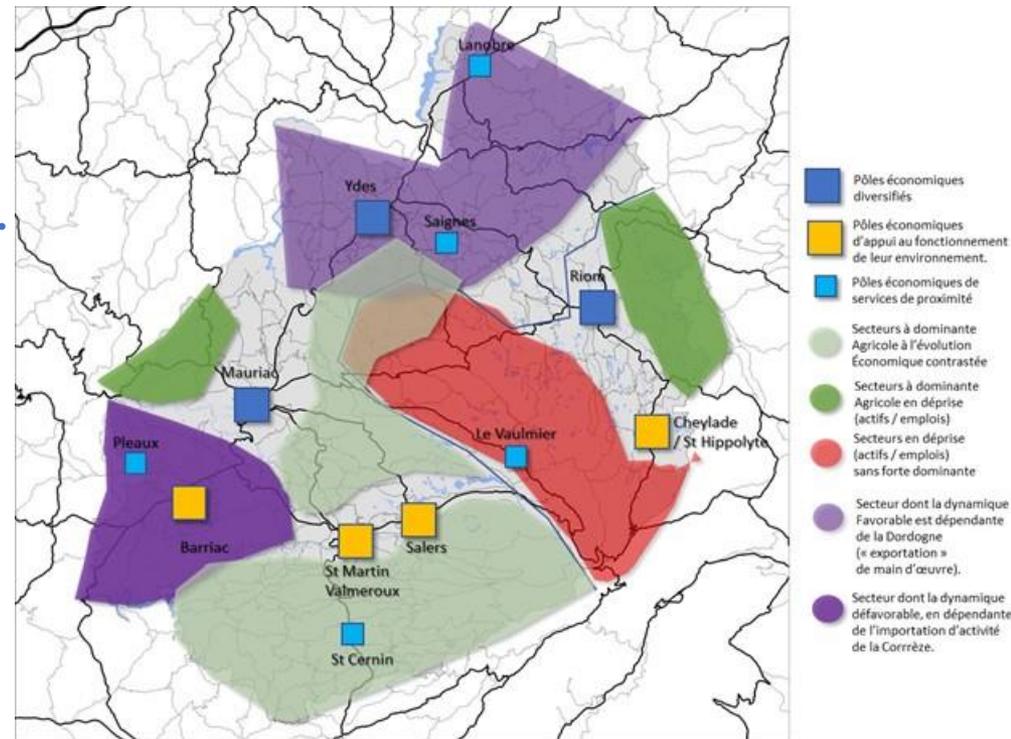
#### Quels objectifs inscrire dans le PADD ?

- > **partie centrale, échanges indispensables avec les élus pour définir le projet politique du SCoT**

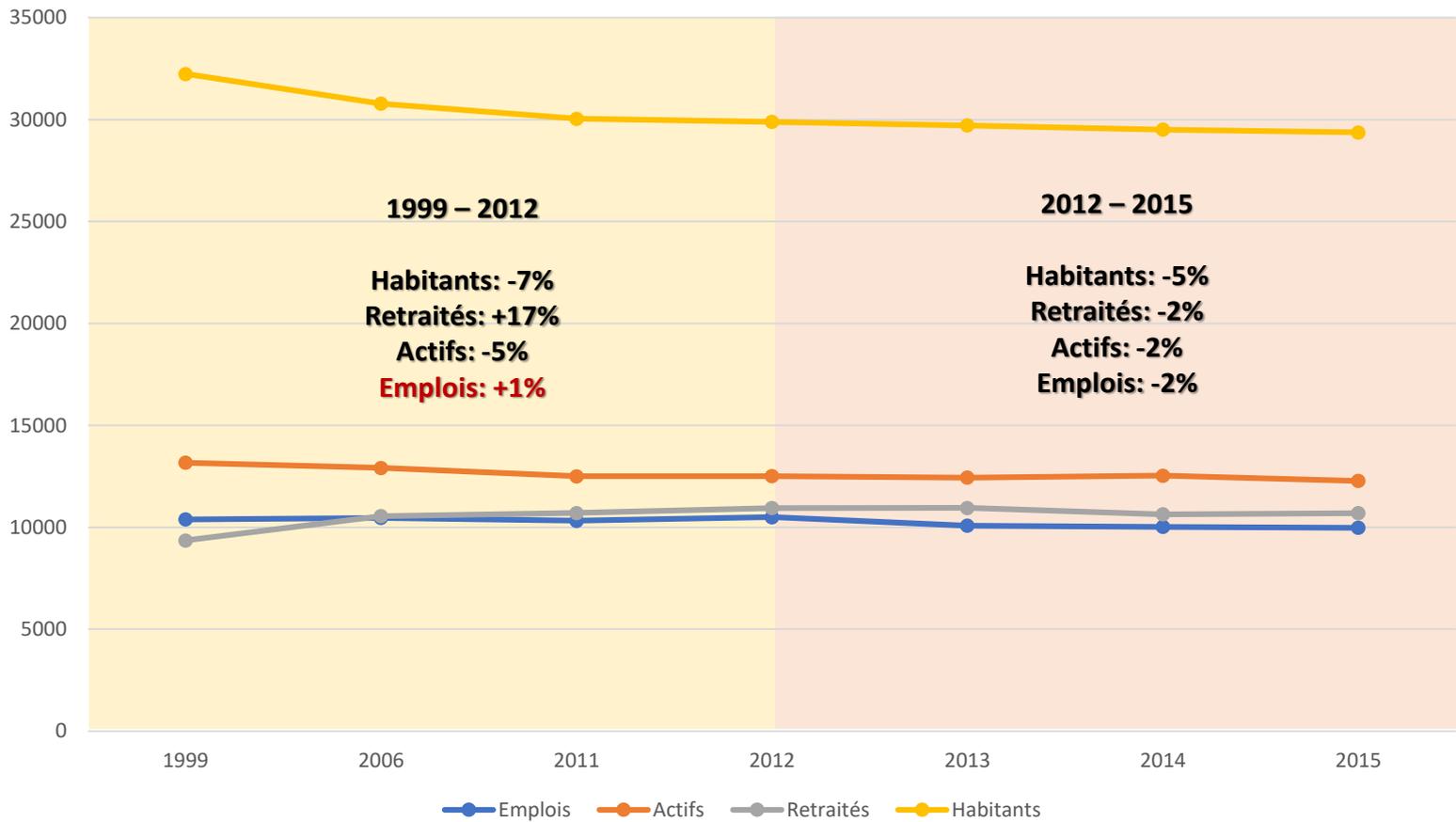
### 4. Pour anticiper la suite :

- > les outils du SCoT dans le DOO (possibilités de traduction opposable pour chaque objectif).

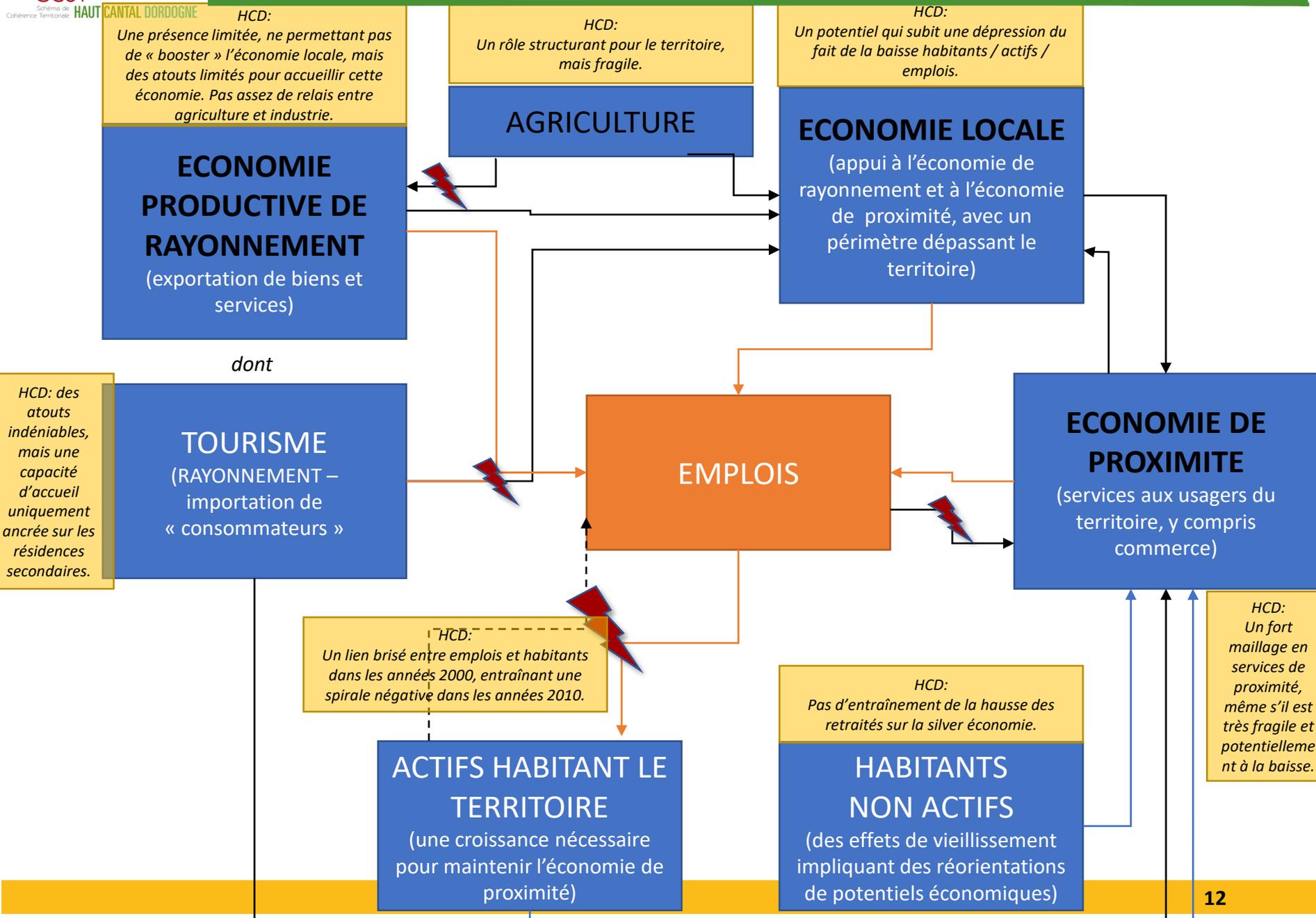
- ⇒ La forte densité d'établissements et la forte proportion d'établissements sans salarié soulignent un enjeu premier de pérennisation et de développement des entreprises existantes plus que de création.
- ⇒ D'ailleurs, la création d'entreprise est d'un bon niveau sur le territoire.
- ⇒ Par contre, la dynamique est très contrastée au sein du territoire. En ressort une structuration très liée avec les territoires voisins pour les secteurs Nord et Ouest et des pôles économiques venant en appui des secteurs environnants, notamment à dominante agricole.
- ⇒ Les phénomènes de flux constatés, en particulier pour les actifs à plus faible qualification, se croisent avec une difficulté énoncée à embaucher des actifs plus qualifiés, et interroge la réelle capacité à développer les entreprises : ainsi, les offres d'emplois restent limitées sur le territoire.

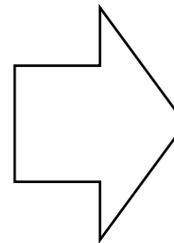
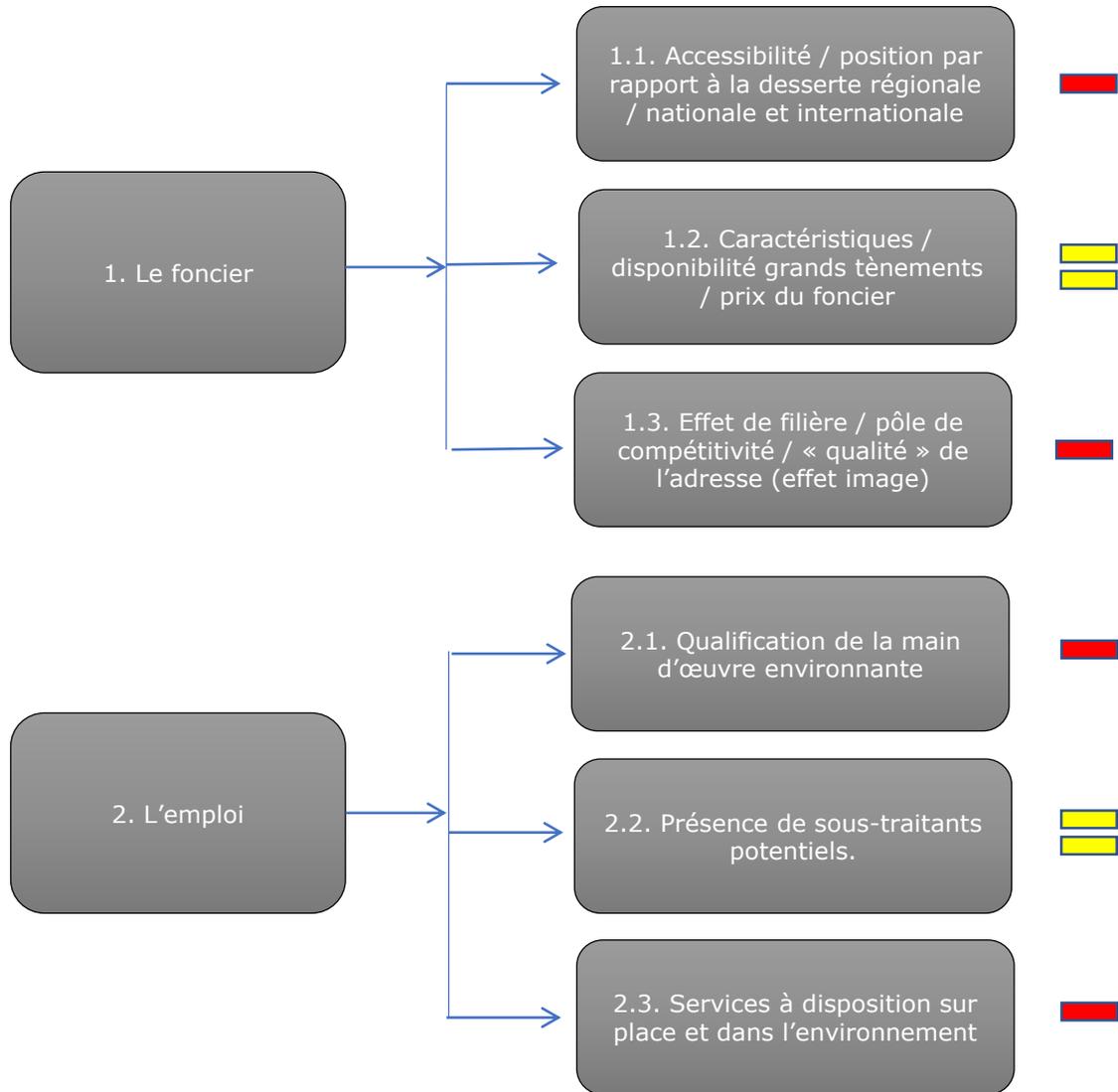


Evolutions comparées



# Une dynamique économique en panne sur le territoire

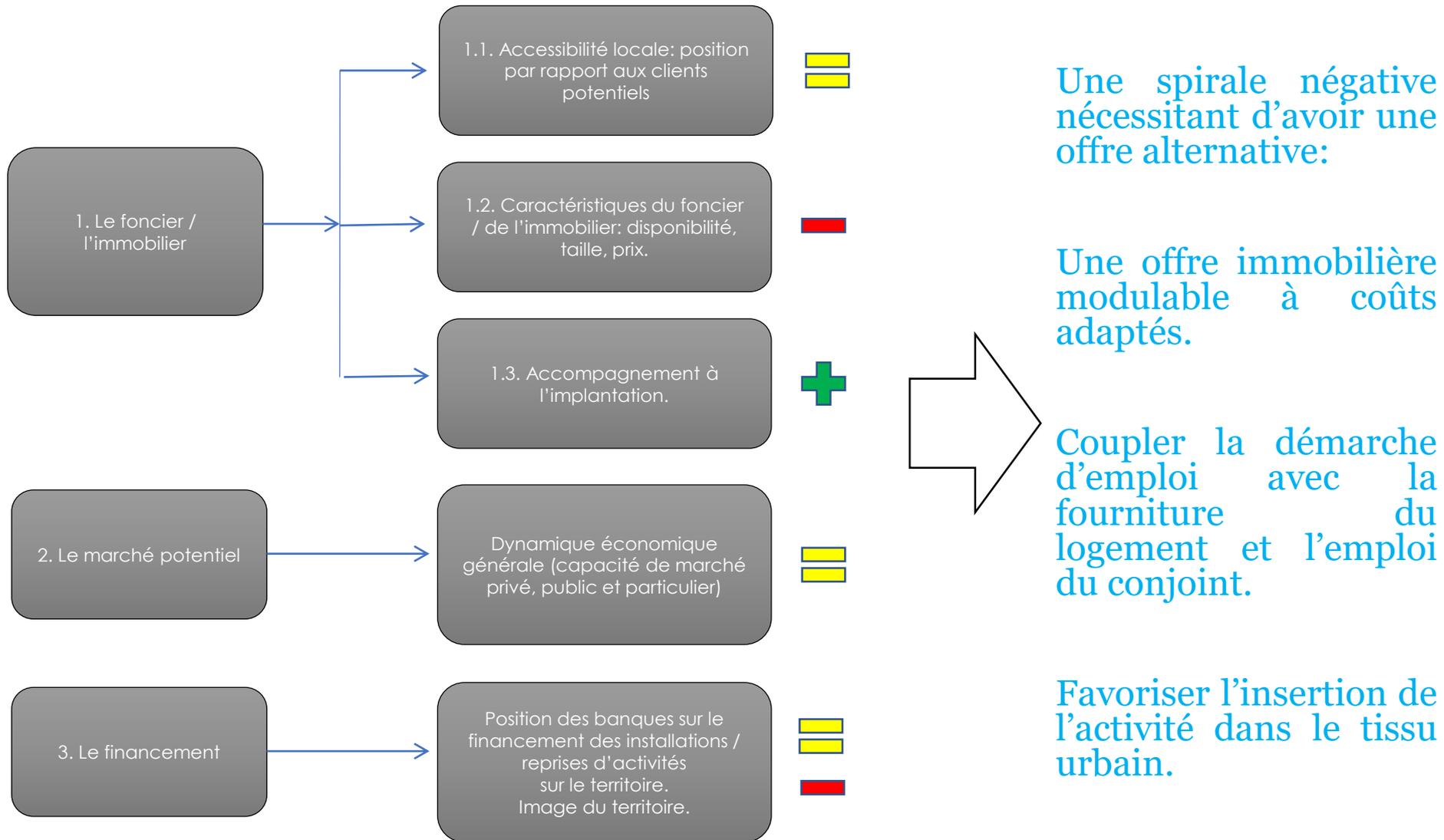


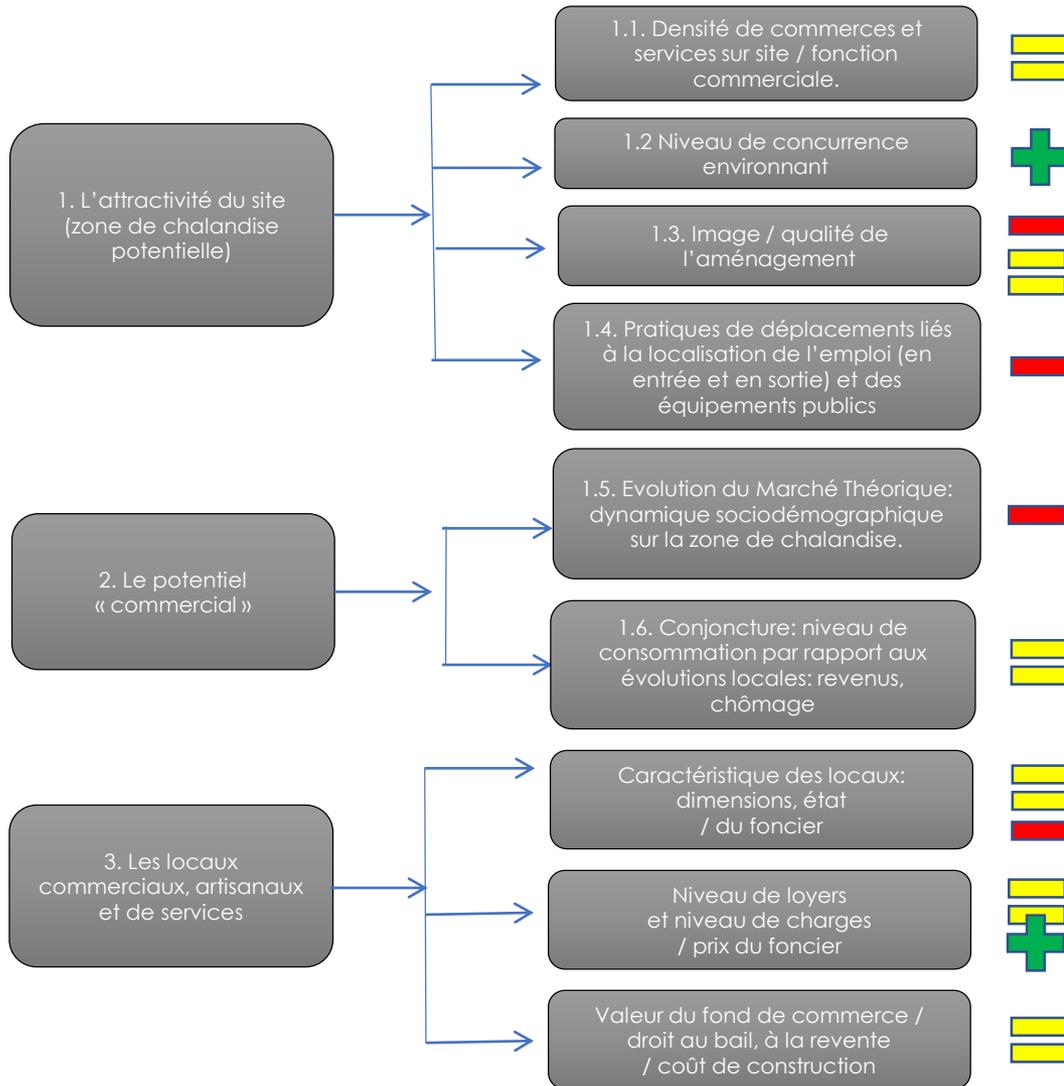


Des capacités limitées de développement « exogène », mais une optimisation à rechercher de l'exploitation des ressources « naturelles »: agro-alimentaire, tourisme.

Une carte de niche éventuelle, mais nécessitant un très gros effort de marketing territorial, et une accessibilité numérique de très haut niveau.

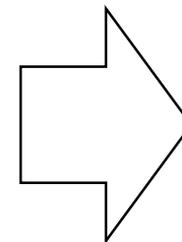
# « Capacité » de développement – économie locale





Une carte de services à développer.

Des locaux nécessitant une modernisation.



Un potentiel de chiffre d'affaires forcément à la baisse pour le commerce physique, même avec une reprise de la démographie.

**711 LOCAUX COMMERCIAUX,**

**FRUITS DU PASSE?**

**UNE DENSITE D'UN LOCAL**

**POUR 42 HABITANTS, TRES**

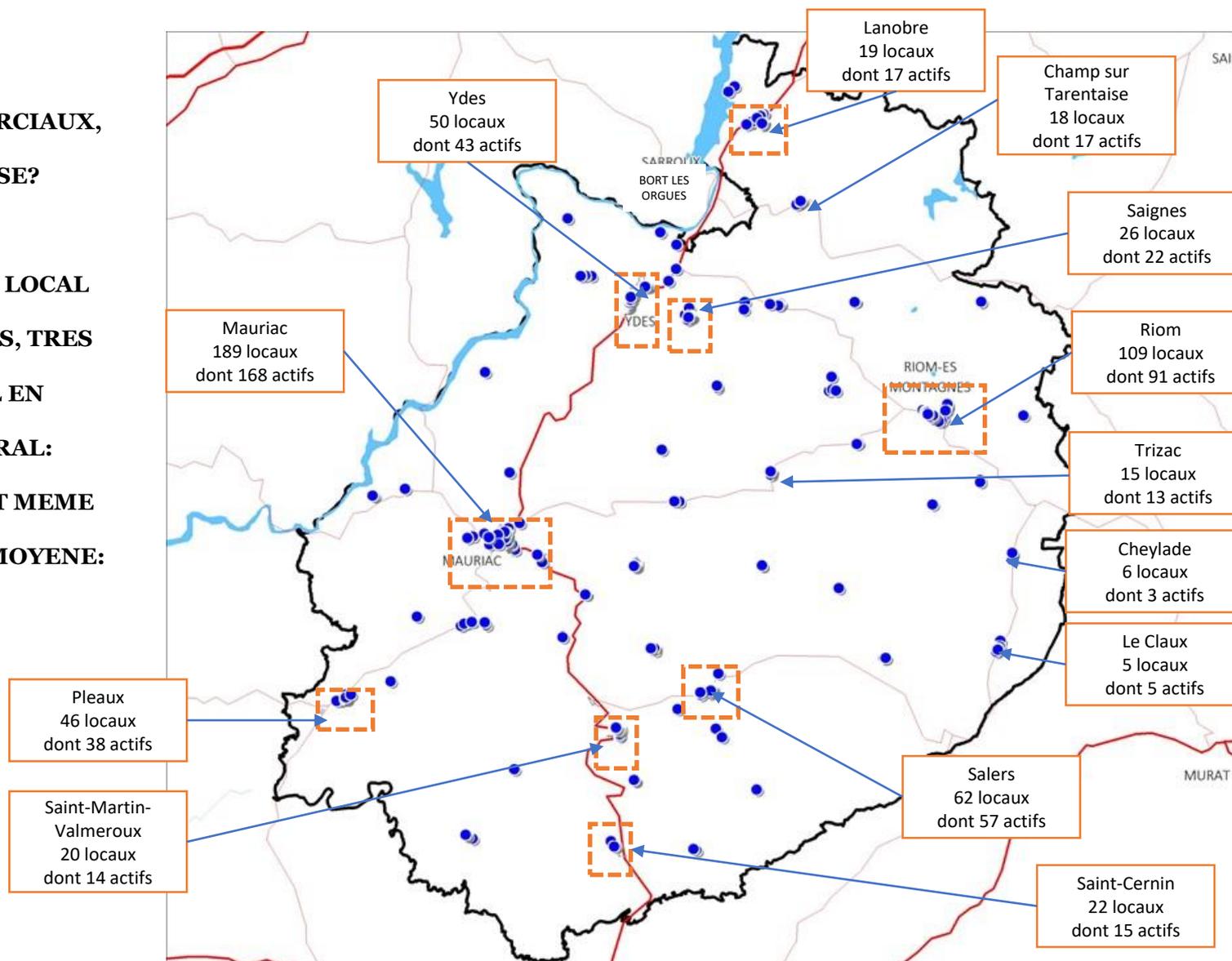
**ELEVEE (USUEL EN**

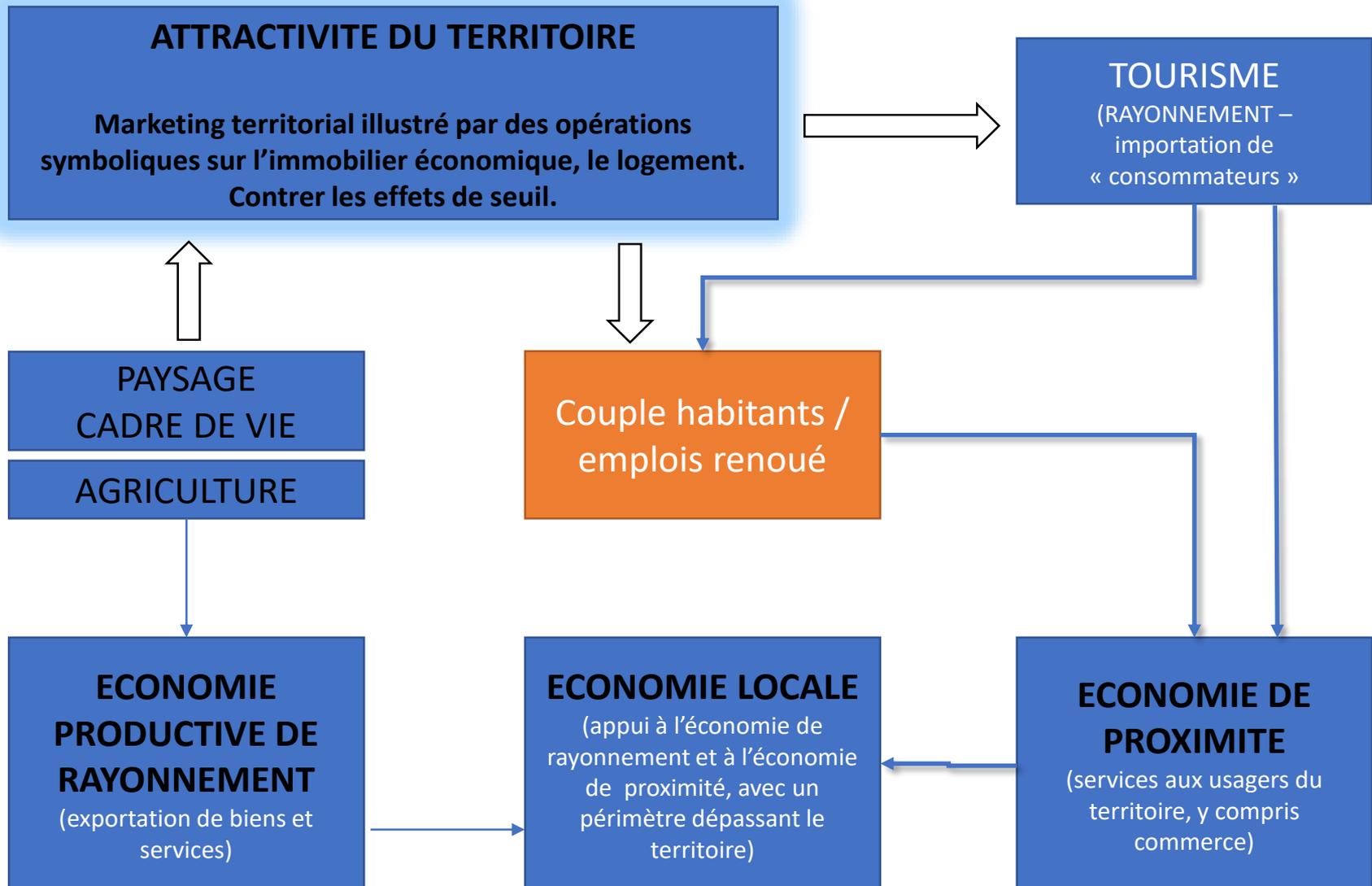
**TERRITOIRE RURAL:**

**1 POUR 100 A 120) ET MEME**

**PAR RAPPORT A LA MOYENE:**

**1 POU 68**





## => Contenu du DOO (code de l'urbanisme) :

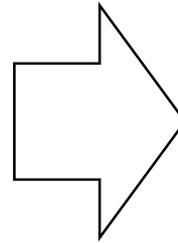
### Article L141-5

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **le document d'orientation et d'objectifs détermine :**

1° **Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;**

2° **Les conditions d'un développement urbain maîtrisé** et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de **mise en valeur des entrées de ville**, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, **l'activité économique et artisanale**, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.



### **Sous-section 1 : Gestion économe des espaces**

Sous-section 2 : Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains

Sous-section 3 : Habitat

Sous-section 4 : Transports et déplacements

### **Sous-section 5 : Equipement commercial et artisanal**

Sous-section 6 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Sous-section 7 : Equipements et services

Sous-section 8 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sous-section 9 : Performances environnementales et énergétiques

Sous-section 10 : Zones de montagne

Sous-section 11 : Dispositions valant schéma de mise en valeur de la mer



- Définir une typologie des ZAE,



- Définir les conditions d’extension / création des ZAE, et le volume de consommation foncière,



- Définir des conditions d’implantations de nouveaux bâtiments économiques à forte implication environnementale / de développement durable.



...



**Prescriptions à  
opposabilité  
directe**



**Prescriptions à  
opposabilité  
indirecte**



**Recommandations**



- Définir la localisation préférentielle du commerce sur un principe enveloppe urbaine,



- Demander aux PLU(i) la prise en compte de la localisation préférentielle dans leur règlement par zone.



- Définir des conditions d’implantations à forte implication environnementale / de développement durable.



- Plafonner la taille des surfaces de plancher des bâtiments commerciaux pour assurer une cohérence avec l’armature urbaine,



**Prescriptions à  
opposabilité  
directe**



**Prescriptions à  
opposabilité  
indirecte**

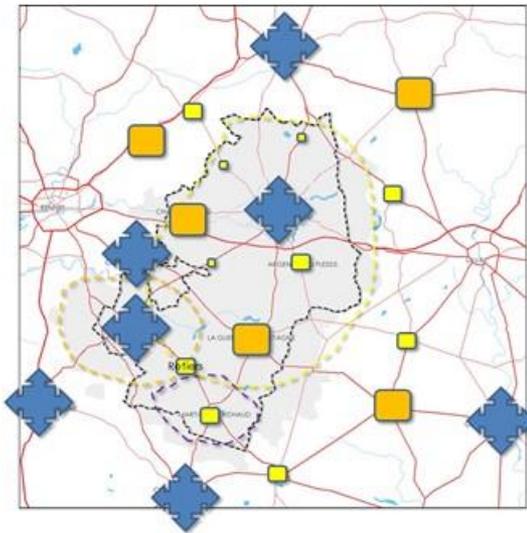


**Recommandations**

## La localisation préférentielle du commerce: une question de hiérarchisation de pôles ou de sites:

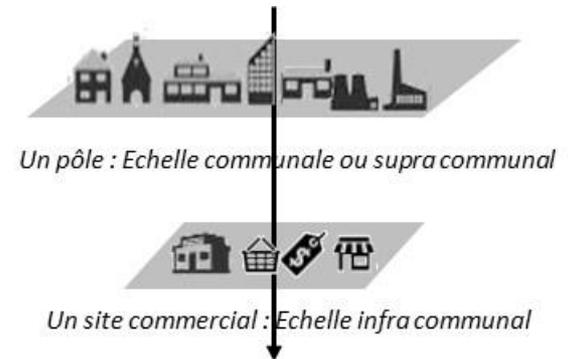
### SANS DAAC

Une hiérarchisation de la fonction commerciale à l'échelle de pôles (supra communal ou communal)



### AVEC DAAC

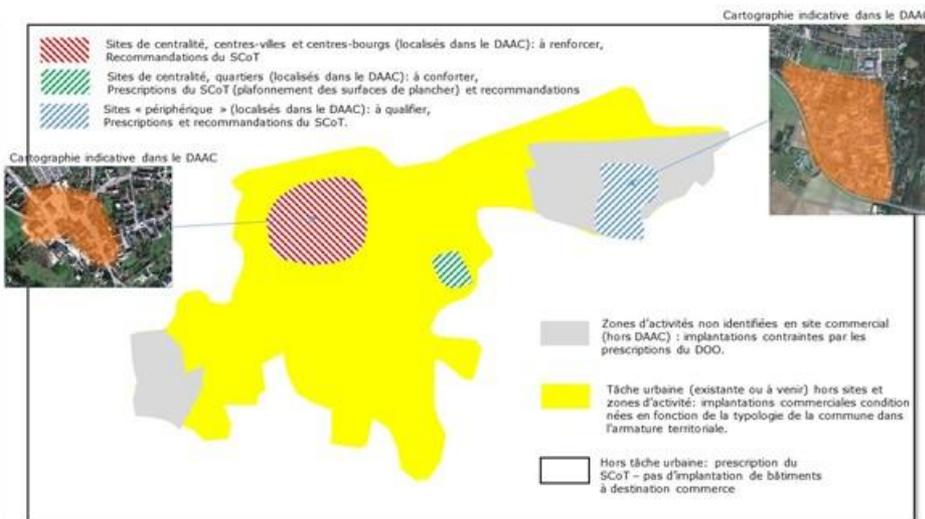
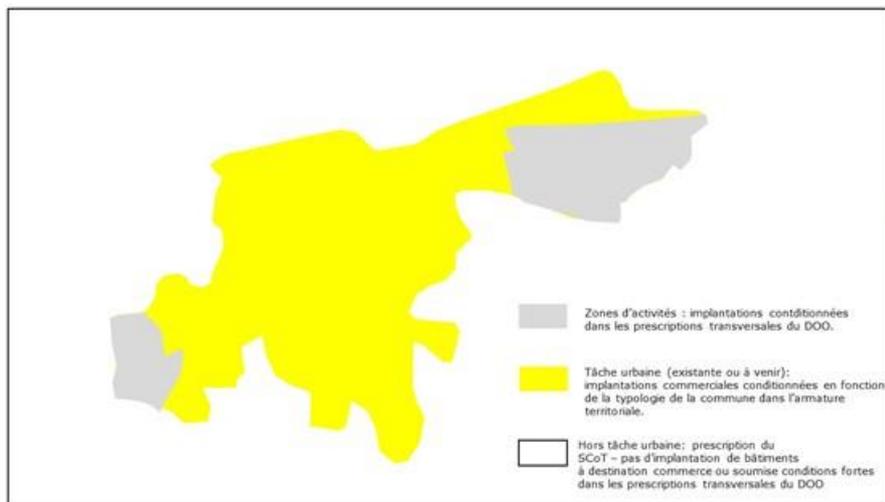
Une hiérarchisation de la fonction commerciale à l'échelle des sites commerciaux (infra communal)



## La localisation préférentielle du commerce: différenciations retranscrites dans le PLU.

Sans DAAC: 3 niveaux de « zonage »

Avec DAAC: 5 à 6 niveaux de zonage  
Permet de mieux répondre à l'objectif de la loi sur la préférence en centralité.

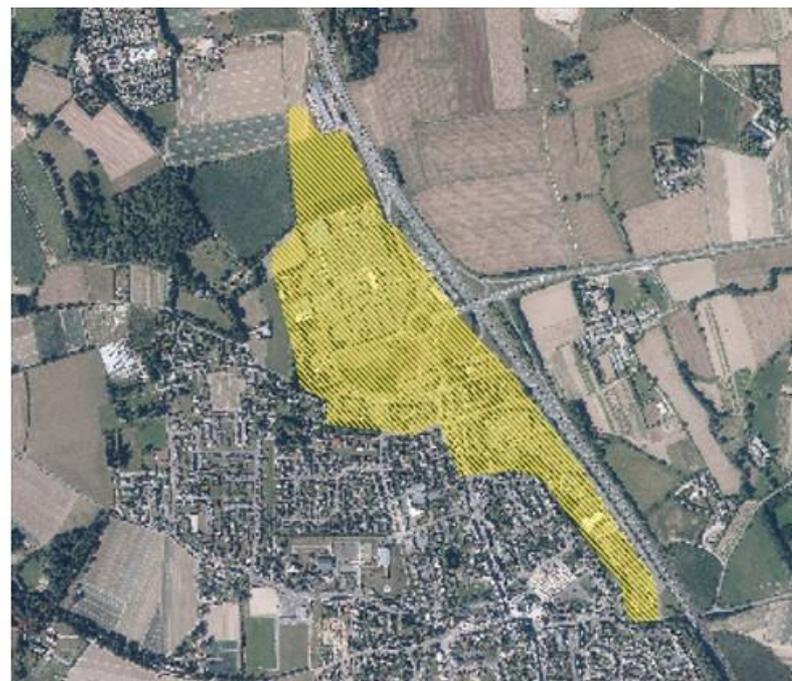


## Cartographie des sites commerciaux dans le DAAC: exemple.

Exemple de cartographie d'un site de centralité:



Exemple de cartographie d'un site de « périphérie »:



# Exemples de prescriptions du SCoT en matière de conditions d'accueil:

	Sans DAAC	Avec DAAC
Taille minimum de bâtiments à destination commerce	Non	Oui, différencié jusqu'à l'échelle de chaque site commercial.
Taille maximum de bâtiments à destination commerce	Oui, par grands territoires d'enjeux	Oui, différencié jusqu'à l'échelle de chaque site commercial.
Typologie d'activités acceptées / non acceptées	Difficile	Possible, en particulier en termes d'objectifs pour chaque (par exemple pour les Portes de l'Aéroport), plus que d'éléments de prescriptions fins.
Prescriptions architecturales et paysagères pour l'insertion des bâtiments	Générales	Possibles à différencier en fonction des sites de « périphérie » et de ses enjeux spécifiques.
Prescriptions sur les bâtiments sur des critères de développement durable: normes de performances énergétiques par exemple.	Générales	Possibles à différencier en fonction des sites de « périphérie » et de ses enjeux spécifiques.

## Implications de la réalisation ou non du DAAC.

	Sans DAAC	Avec DAAC
Possibilité de créer de nouveaux sites sans retoucher au SCoT (projets nouveaux après arrêt du SCoT)	Oui, dans les limites des orientations définies.	Non
Protection des centres-villes et centres-bourgs	Faible	Possiblement forte, car cadrage plus net des implantations.
Possibilité d'objectifs différenciés par site commercial (par exemple pour les Portes de l'Aéroport)	De manière très limitée	Oui
Prise en compte des spécificités de chaque commune dans les orientations.	A l'échelle des grands territoires d'enjeux uniquement.	Oui, jusqu'à l'échelle de chaque site (centralité /périphérie)
Transcription du SCoT vers les PLUs sans justification nouvelle, en particulier pour le zonage.	Non, besoin d'interpréter les orientations du DOO. Les PLUs devront préciser et justifier les éléments de règlement en matière de commerce.	Oui, les cartographies du DAAC et les orientations afférentes sont à transcrire directement dans le PLU, avec d'éventuelles précisions à la marge.
Opposabilité juridique.	A l'échelle de chaque PLU en fonction des éléments de règlement.	Forte et homogène pour l'ensemble du territoire, même si c'est toujours le PLU au final qui est opposable.
Risque de contentieux	Les orientations commerce sont dans le DOO => le risque est sur l'ensemble du SCoT	Le DAAC est un document annexe juridiquement séparé: le DAAC peut tomber mais pas le SCoT.

**Merci pour votre participation !**