



# RÉVISION DU SCoT BEAUCE GÂTINAIS EN PITHIVERAIS

Compte rendu de l'atelier diagnostic  
Économie, commerce et tourisme

10 novembre 2025





## Le déroulé de l'après midi

- **Temps 1** : Séance en plénière pour prioriser les besoins et présenter les leviers d'optimisation du foncier.
- **Temps 2** : Ateliers en demi-groupes pour construire une matrice AFOM et identifier les enjeux :
  - Atelier économie et logistique
  - Atelier commerce et tourisme
- **Fin de séance** : Retour en plénière pour synthétiser les échanges et partager les enjeux évoqués.



Temps 1 : Identification des besoins, des difficultés et présentation d'exemples de leviers pour optimiser le foncier.

## Le déroulé du temps 1

### Partie 1 : Priorisation des difficultés et des besoins

Cette première séquence a permis d'identifier et de prioriser à la fois les difficultés en matière de développement économique et les besoins du territoire pour y répondre.

Un système de vote hiérarchique (élevé, modéré, faible) a permis aux élus d'exprimer leurs priorités et de classer collectivement les difficultés et les besoins identifiés

### Partie 2 : Présentation de l'importance de l'optimisation foncière et des leviers mobilisables (slides présentées en annexe)

La deuxième partie de la plénière a permis de partager avec les élus plusieurs constats et dynamiques autour de la consommation des espaces naturels, tout en soulignant l'importance d'intégrer ces enjeux dans le cadre du ZAN.

Afin de présenter quelques pistes de solutions mobilisables, cette séquence a mis en avant :

- plusieurs leviers réglementaires favorables à un usage plus raisonné du foncier,
- des outils d'analyse pour mieux connaître les potentiels fonciers encore mobilisables,
- ainsi que des exemples concrets d'usages denses et optimisés du foncier économique.



Priorisation des enjeux et difficultés en plénière

**SCoT, PLU(i) ET OPTIMISATION FONCIÈRE**

› Quelques constats et dynamiques, à l'échelle nationale

Évolution des surfaces commerciales autorisées 1974-2024

Des périphéries commerciales qui questionnent leur modèle

**SCoT, PLU(i) ET OPTIMISATION FONCIÈRE**

› Possibilités d'orientations économiques pour les SCoT et PLU/PLUi

Favoriser la densification pour le développement économique : illustrations

Exemples de slides présentées en plénière

## Dans quelle mesure votre territoire rencontre-t-il des difficultés sur les points suivants ?

### Priorité élevée

- La disponibilité du foncier économique
- L'accessibilité et les mobilités à l'échelle du territoire

### Priorité élevée à modéré

- La faible visibilité économique du territoire

### Priorité modérée

- L'adaptation du foncier économique ou des locaux pour les besoins des entreprises
- Le manque de services ou d'équipements pour les entreprises
- La main-d'œuvre et les compétences disponibles

### Priorité faible

- Les valeurs du foncier et/ou des locaux
- La collaboration entre les différents acteurs et structures

## Dans le cadre du respect de la trajectoire vers la sobriété foncière, quels besoins vous paraissent les plus prioritaires pour votre territoire ?

### Besoin élevé

- Une stratégie de développement économique commune
- Des partenariats avec les acteurs privés y compris sur le financement

### Besoin élevé à faible (en fonction des CC)

- Accélérer la réhabilitation des friches

### Besoin modéré

- Une connaissance fine des potentialités d'optimisation
- Des outils et des leviers de mise en œuvre
- Mener des actions de désartificialisation et de renaturation

### Besoin modéré à faible

- Des exemples de réalisation sur des territoires similaires



Temps 2 : identifications des enjeux économiques, logistiques commerciaux et touristiques

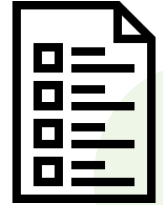
## Le déroulé du temps 2

1. L'animateur de la table a tiré une carte tendance (exemple ci-dessous) et l'a lue à voix haute.
2. Les groupes ont ensuite évalué pour chaque tendance si elle constituait un atout, une faiblesse, une opportunité et/ou une menace. Ils pouvaient également ajouter des éléments à prendre en compte et ouvrir le débat à partir de cette carte. À l'issue de cette réflexion, ils ont construit une matrice AFOM (voir slides suivantes).
3. Durant les 10 dernières minutes, chaque groupe a rédigé les principaux défis et enjeux que le SCoT devra prendre en compte par rapport aux thématiques abordées (voir slides suivantes).

### Exemple de carte tendance

Un territoire avec une forte présence de l'industrie et de l'agriculture

Une vacance commerciale élevée dans certaines centralités



*Atelier commerce et tourisme*



*Atelier économie et logistique*

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une maîtrise des nouvelles implantations de GMS.</li> <li>• Une offre en GMS alimentaire déjà complète.</li> <li>• Des grandes et moyennes surfaces concentrées dans certains pôles, ce qui évite un trop grand étalement commercial.</li> <li>• Une offre en marché non sédentaire qui complète bien l'offre commerciale.</li> <li>• Une labellisation touristique génératrice de flux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu d'offre hôtelière.</li> <li>• Une faible représentation des commerces d'équipement de la personne, de décoration, d'équipement de la maison, de loisirs et de culture, en raison d'un manque d'attractivité et d'une demande trop faible sur le territoire.</li> <li>• Une vacance commerciale importante en centralité</li> <li>• Un manque de commerce de bouche en centralité</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une route de la Rose qui permet d'attirer davantage de touristes.</li> <li>• Une proximité avec la région parisienne qui pourrait amener un surcroît de fréquentation touristique.</li> <li>• Une nature sur laquelle capitaliser pour développer un tourisme vert.</li> <li>• Une restauration présentant un fort potentiel de développement, notamment pour la restauration traditionnelle, encore peu représentée.</li> <li>• Une croissance des gîtes, campings et hébergements locatifs.</li> <li>• La transformation des modes de consommation qui ouvre la voie à de nouveaux formats (vente directe, casiers automatiques, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diminution de la fréquentation des marchés</li> <li>• Une augmentation de l'évasion commerciale vers Internet.</li> <li>• Une tendance à la transformation des commerces en logements.</li> <li>• De fortes nuisances sonores créées par la multiplication des Airbnb.</li> <li>• Des fast-foods qui remplacent les restaurants traditionnels.</li> <li>• Des emplacements commerciaux premium occupés par des services.</li> <li>• La transformation des modes de consommation qui accentue l'évasion vers Internet.</li> <li>• Une baisse du commerce ambulant.</li> </ul>

- **Conforter les centralités** en soutenant le développement du commerce de proximité et de la restauration, afin de renforcer l'attractivité et l'animation des centres-villes et des centres-bourgs.
- **Encadrer le développement commercial** en limitant l'implantation de nouvelles grandes et moyennes surfaces, notamment alimentaires, pour préserver l'équilibre entre périphérie et centralités.
- **Diversifier l'offre commerciale** en développant des secteurs complémentaires comme le bricolage, le jardinage ou les loisirs.
- **Lutter contre la vacance commerciale** par la réhabilitation et limiter la reconversion de commerce en logement
- **Renforcer l'attractivité touristique** en diversifiant l'offre d'hébergement (gîtes, campings, hôtels, locations saisonnières, etc.) et en structurant des pôles de loisirs.
- **Valoriser le tourisme vert** et les atouts naturels du territoire comme leviers de développement durable et d'image.

## SYNTHÈSE AFOM – ATELIERS ÉCONOMIE ET LOGISTIQUE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 130 ha disponibles dans les zones d'activités économiques, dont la moitié sur la zone d'Auxy.</li> <li>• Environ 110 ha de foncier économique consommés entre 2019 et 2024.</li> <li>• Environ 50 % des m<sup>2</sup> économiques construits sur le CCDP en 10 ans, permettant un rééquilibrage historique.</li> <li>• La création d'une entente économique à l'échelle du SCoT, en charge de l'animation et du développement économique.</li> <li>• Le poids des TPE : 81 % ce qui permet une agilité du territoire.</li> <li>• Quelques entreprises structurantes : FM Logistic, MKS, Interforum...</li> <li>• Un taux de chômage stable.</li> <li>• Un territoire qui conserve une forte empreinte agricole et industrielle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ≈ 130 ha disponibles dans les zones (pas assez).</li> <li>• Des zones d'activités économiques vieillissantes pour certaines et qui nécessitent des améliorations.</li> <li>• La tertiarisation de l'économie : 40 % des emplois relèvent désormais du secteur tertiaire</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ≈ 130 ha disponibles dans les zones d'activités, dont la moitié sur la zone d'Auxy.</li> <li>• Un territoire labellisé : territoire d'industrie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La tertiarisation de l'économie : 40 % des emplois relèvent désormais du secteur tertiaire.</li> <li>• Une perte de 530 emplois en 10 ans (-3 %) si la dynamique se poursuit.</li> <li>• Une dynamique de construction d'entrepôts deux fois supérieure à la moyenne régionale si la dynamique se poursuit.</li> <li>• Environ 50 % des m<sup>2</sup> économiques construits sur la CCDP en 10 ans, avec un risque de déséquilibre territorial.</li> <li>• Le risque que la focalisation sur Auxy empêche le développement des autres territoires.</li> </ul>

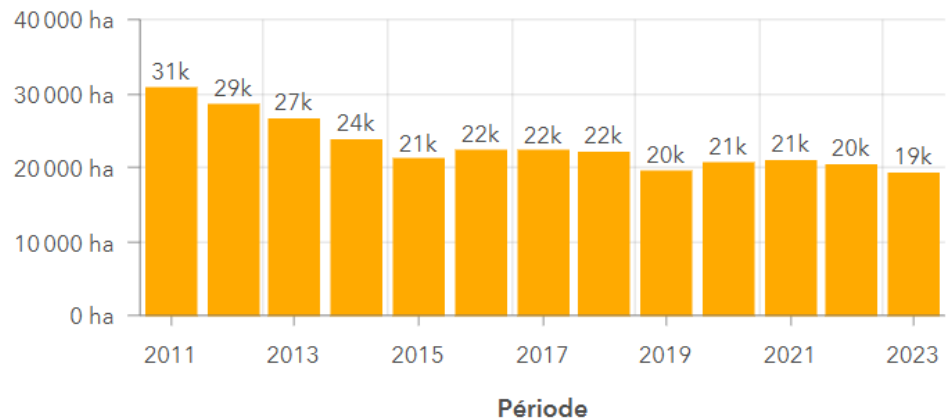
- **Mutualiser et réutiliser les espaces existants** (locaux de bureaux, bâtiments vacants ou ex-agricoles) afin de limiter les déplacements domicile-travail, d'optimiser le foncier économique et d'éviter l'étalement.
- **Optimiser la création d'emplois, en particulier en diversification et par le développement de filière en interrelation** (exemple : production agricole et industrie agro alimentaire)
- **Assurer un développement économique équilibré** sur l'ensemble du territoire, en lien avec la disponibilité foncière et les besoins en emploi
- **Prioriser l'optimisation dans les ZAE le nécessitant**
- **Renforcer l'attractivité du territoire**, tant économique que résidentielle, en améliorant la visibilité des opportunités, notamment pour attirer les CSP+.
- **Réguler et maîtriser les implantations logistiques** pour préserver la diversité des emplois
- **Maintenir et moderniser l'activité industrielle**, en développant des formations adaptées aux besoins des entreprises locales.



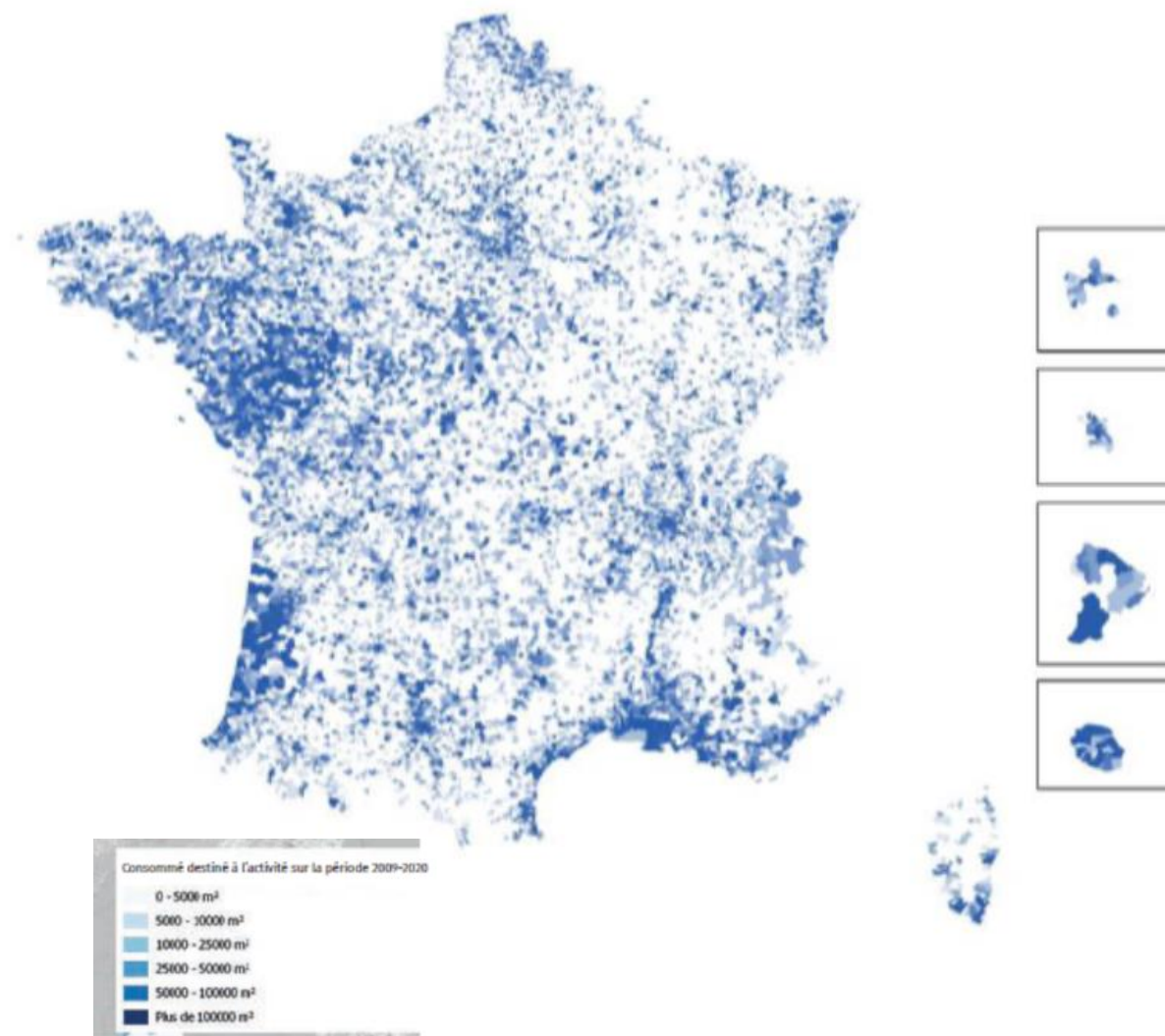
Slides présentées en plénière et cartes tendances utilisées  
en atelier

## ► Quelques constats et dynamiques, à l'échelle nationale

### Consommation totale d'ENAF 2011-2023

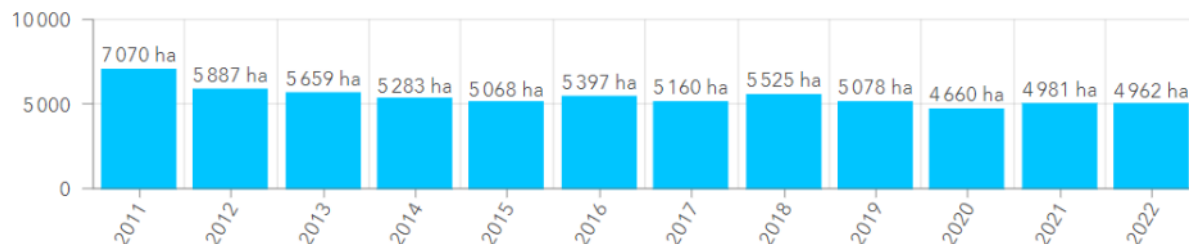


### Consommation d'ENAF depuis 2009 à destination d'activités



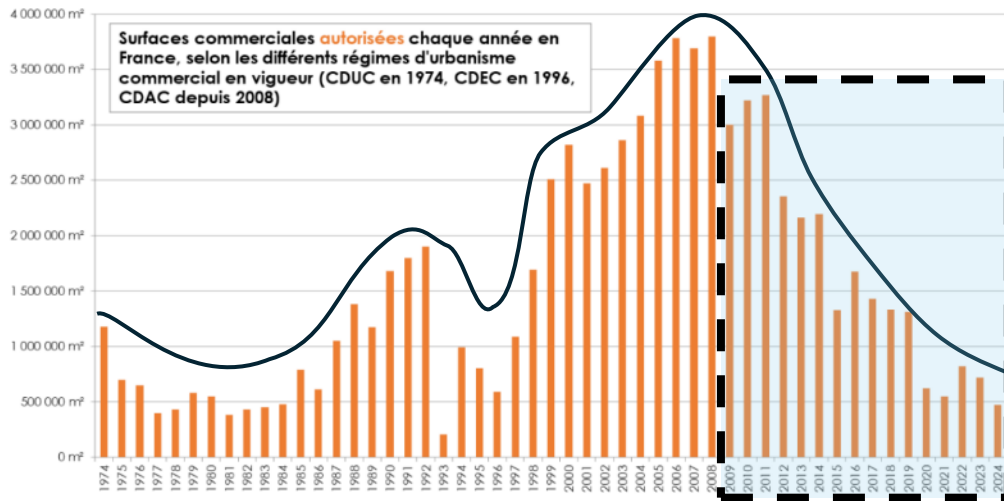
### Consommation d'ENAF à destination d'activités

**23%** de la consommation totale



## ► Quelques constats et dynamiques, à l'échelle nationale

### Évolution des surfaces commerciales autorisées 1974-2024



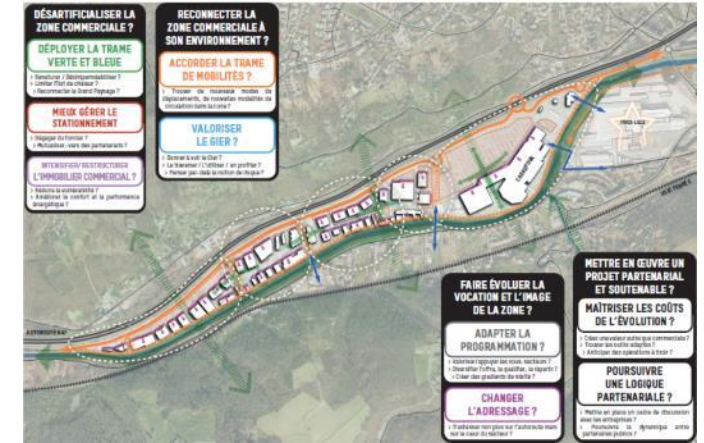
■ Surfaces autorisées  
■ Surfaces commencées

Source : Sitadel, commerce de gros et de détail – Procos 2024

### Des périphéries commerciales qui questionnent leur modèle



Requalification de la ZAC Malepère Toulouse (31) – Egis, Keops et AID



Requalification en cours de la zone commerciale Givors (69) – Interland et AID



Requalification de la ZAC de Ther « Ther nouvelle » à Beauvais (60)



Requalification en cours de la zone commerciale à Beynost (01) AUA et AID

## ► Enjeux

- Le ZAN = contrainte ?

ou ambition commune pour construire un nouveau modèle d'aménagement, attractif et durable ?



- On en parle moins... mais c'est aussi vrai pour le développement économique

- Des modalités de mise en œuvre à adapter

Associer et concerter !

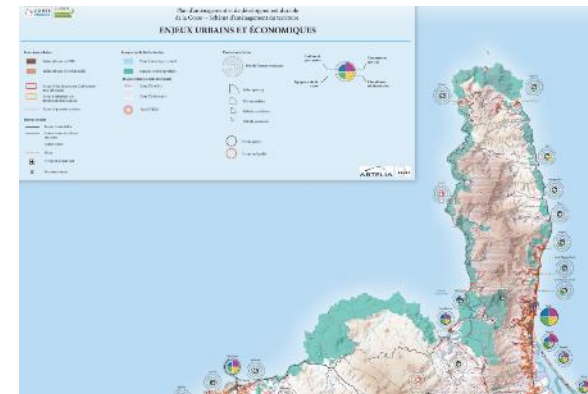
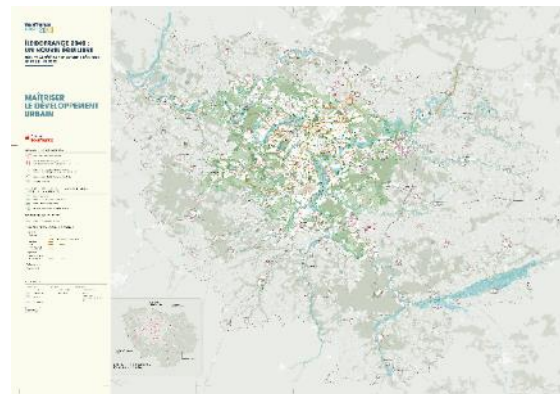


## ► Une déclinaison pyramidale de documents et de compétences

**LA LOI** (les lois !) -> **UN CADRE...** *mais dispersé*

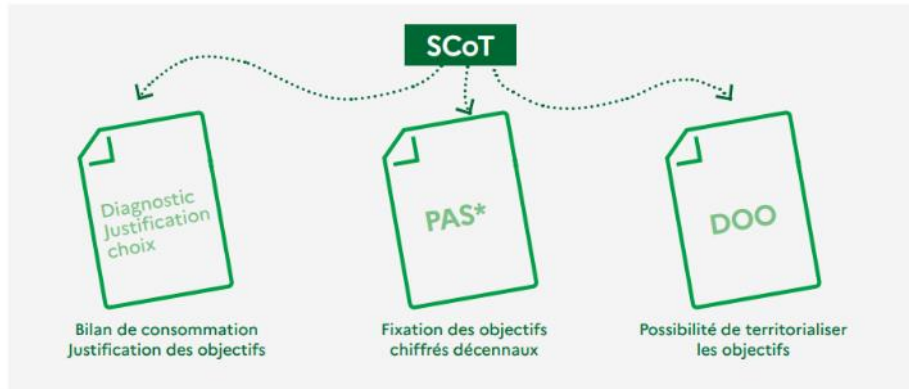


**SRADDET / SAR / SDRIF-E / PADDUC** -> **DES OBJECTIFS...** *hétérogènes*

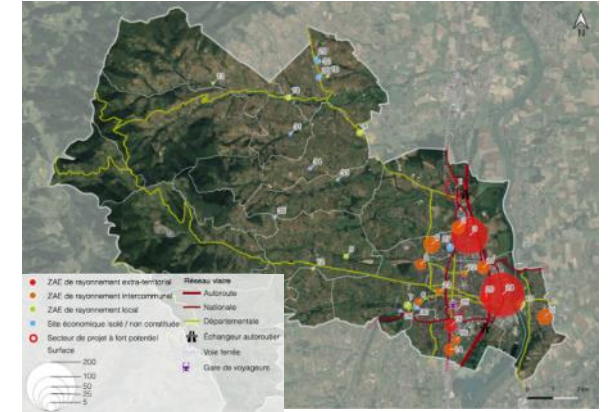


## ► Une déclinaison pyramidale de documents et de compétences

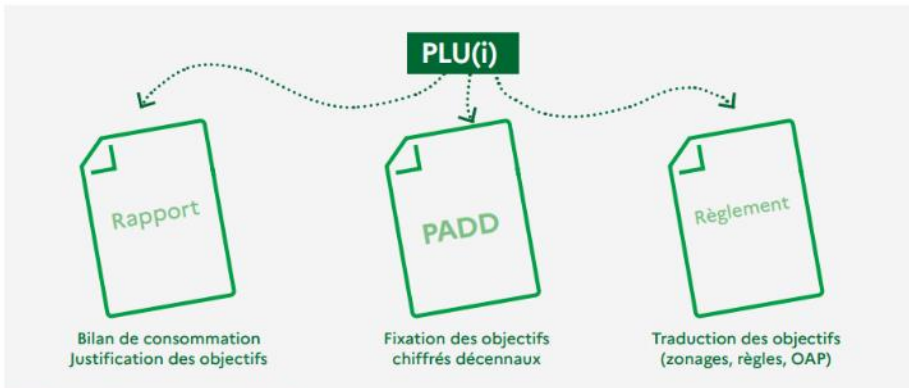
### SCoT -> DES ORIENTATIONS... « à grande échelle »



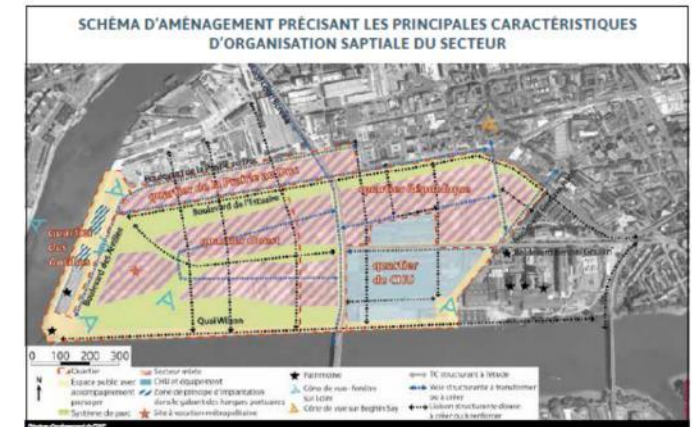
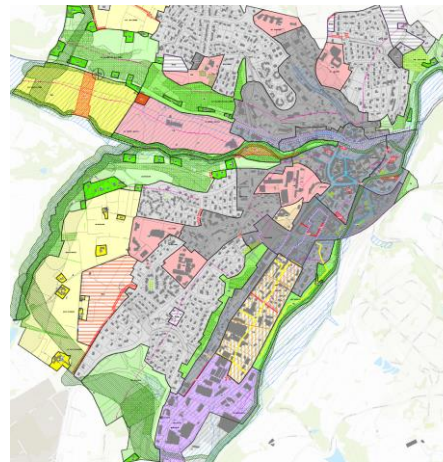
\* PAS: projet d'aménagement stratégique



### PLU(i) -> UN RÈGLEMENT... à la parcelle



PADD: plan d'aménagement et de développement durable



## Des analyses supplémentaires possibles...

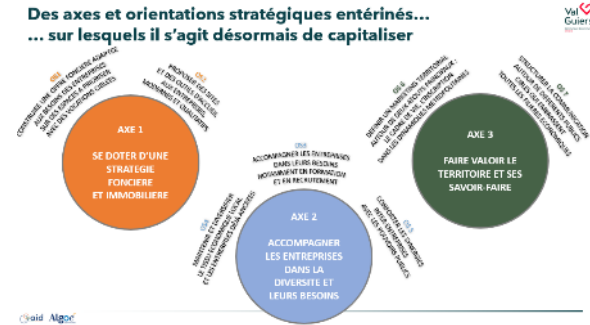
## Des stratégies complémentaires :

- **territoriales** (schémas de développement économique, d'urbanisme commercial, ...)

➔ Organisation spatiale et répartition équilibrée, complémentaire des activités

- **foncières et immobilières**

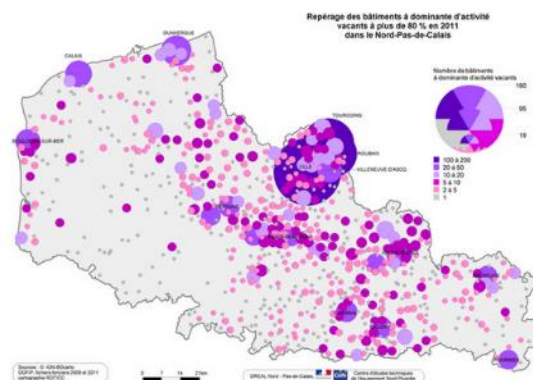
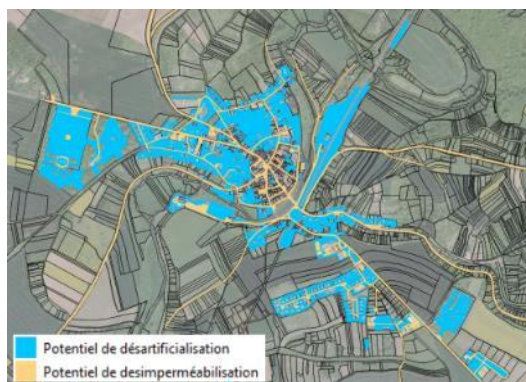
➔ Identification des gisements, plan d'actions, outils



## Des analyses supplémentaires possibles...

Des **compléments** pour améliorer les connaissances/cibler les actions :

- Repérage et caractérisation des **friches**
- **Analyses foncières**
- Identification des **propriétaires**
- Potentiels de **désartificialisation**
- ...



Éléments de diagnostic : hauteur des bâtiments et CES



## ► Possibilités d'orientations pour les SCoT et PLU(i)

*ne pas oublier l'étape préalable indispensable : l'état des lieux / le diagnostic*

Deux axes de travail généraux :

### 1/ LIMITER L'ARTIFICIALISATION

- Conforter les espaces agricoles et naturels
- Limiter l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser

### 2 /FAVORISER LA DENSIFICATION

- Privilégier et optimiser l'existant
- Délimiter dans les zones urbaines des secteurs à densifier



**Déclinés dans les documents  
du SCoT : PAS et DOO**

## ► Mais aussi hors document de planification...

Encourager la production d'immobilier au sein de secteurs stratégiques et introduire de l'expérimentation

### *L'exemple du **Territoire d'Industrie Lacq-Pau-Tarbes***

Inciter à la réhabilitation et la préservation du patrimoine industriel (friches) en engageant les acteurs économiques privés dans la stratégie publique

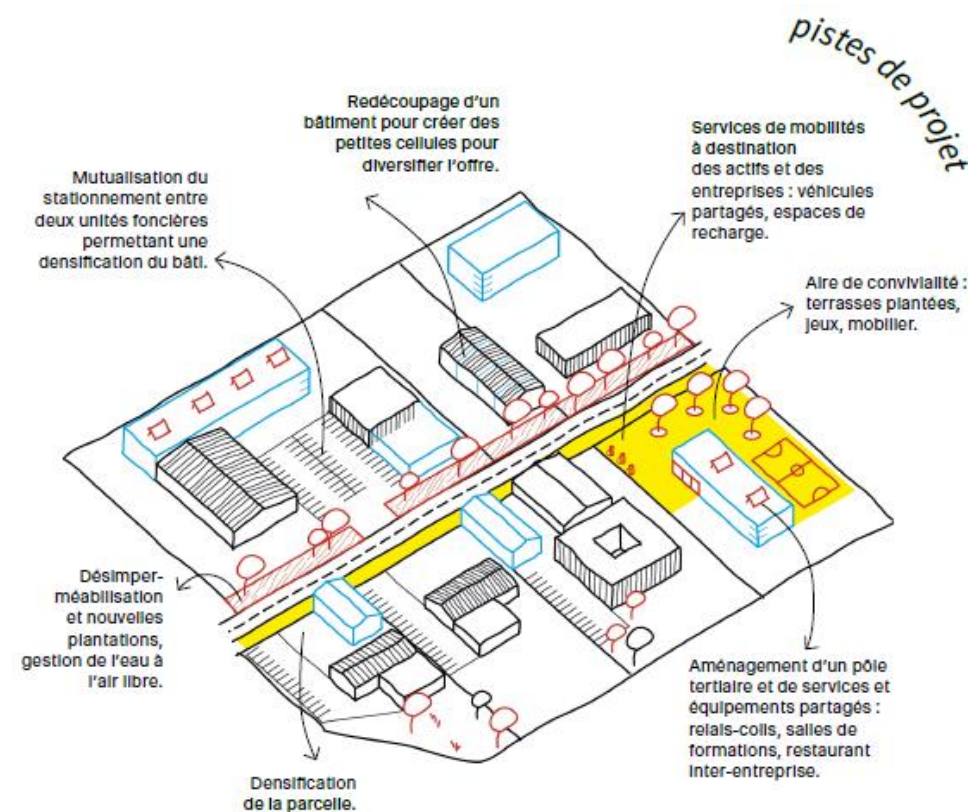
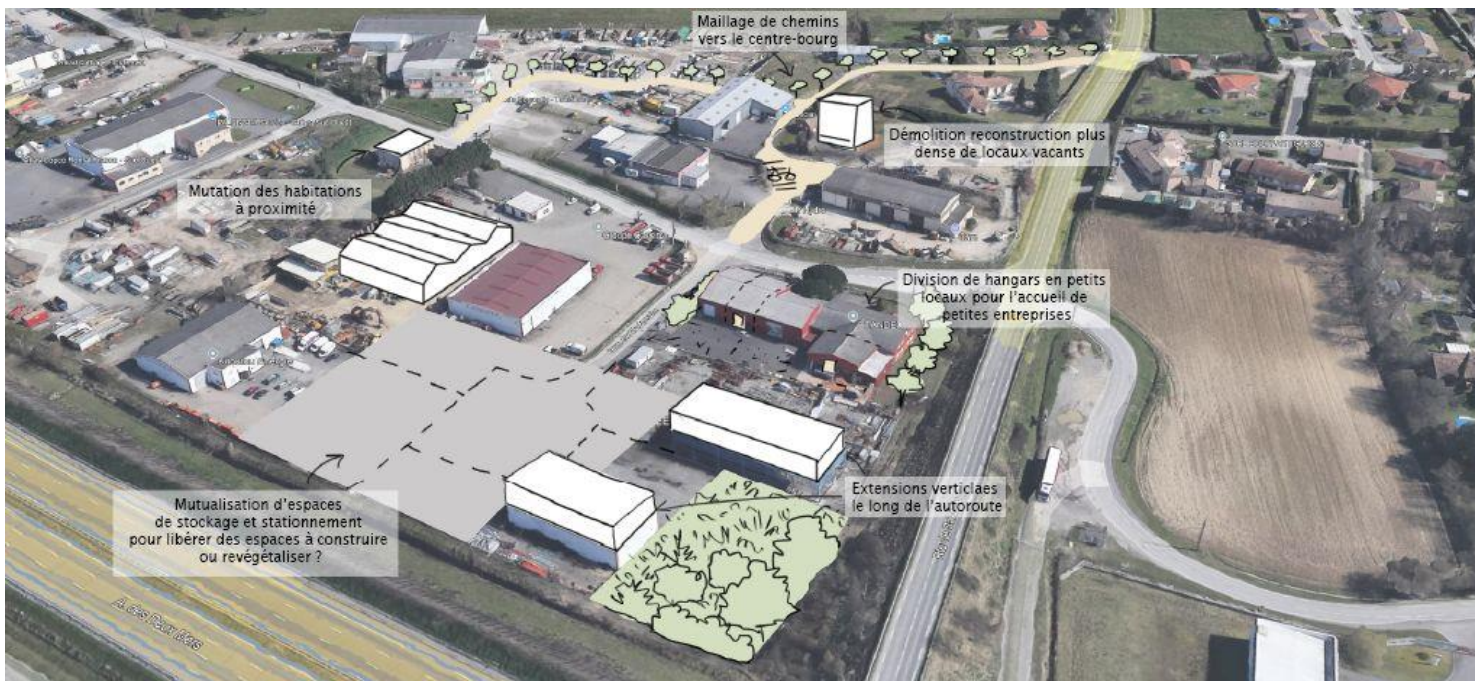
« Opération Programmée d'Amélioration des Fiches en Renouvellement Industriel » (OPAF RI)

Subvention à la réhabilitation pour le propriétaire bailleur d'une friche (avec conditions)

2,5 M€ alloués par les EPCI membres

## ► Possibilités d'orientations économiques pour les SCoT et PLU/PLUi

*Favoriser la densification pour le développement économique : illustrations*



## ► Possibilités d'orientations économiques pour les SCoT et PLU/PLUi

*Favoriser la densification pour le développement économique : illustrations*

Densification par surélévation d'un bâtiment existant (Nantes)



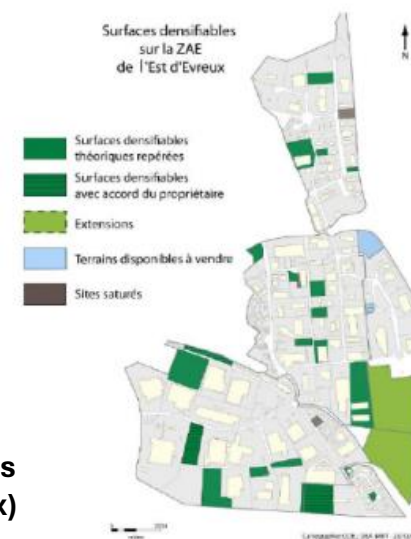
Zones artisanales avec cours mutualisées (Bouscat et Valbonne)



Des opérations neuves denses : villages d'artisans sur 2 niveaux (Pierrelatte et Saint-Denis)



Identification de parcelles théoriquement densifiables (Evreux)



# CARTES TENDANCES (ATELIERS ÉCONOMIE ET LOGISTIQUE)

<p><b>Economie</b></p> <p>La création d'une entente économique à l'échelle du SCoT, en charge de l'animation et du développement économique</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Un territoire labellisé : territoire d'industrie</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Environ 50 % des m<sup>2</sup> économiques construits sur la CCDP en 10 ans.</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Une économie qui conserve une forte empreinte agricole et industrielle</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>≈ 130 ha disponibles dans les zones d'activités, dont la moitié sur <u>Auxy</u></p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Un taux de chômage stable (8,5 % depuis 10 ans)</p>
<p><b>Economie</b></p> <p>Environ 110 ha de foncier économique consommés entre 2019 et 2024</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Une construction d'immobilier de bureau relativement faible (4% des m<sup>2</sup> construits en 10 ans)</p>	<p><b>Logistique</b></p> <p>Des activités logistiques polarisées sur les zones d'Escrennes et de Boisseaux</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Une perte de 530 emplois en 10 ans (-3 %)</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>La tertiarisation de l'économie : 40 % des emplois relèvent désormais du secteur tertiaire</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Le poids des TPE/PME : 81 % des entreprises ont moins de 10 salariés</p>
<p><b>Logistique</b></p> <p>Une dynamique de construction en entrepôt deux fois supérieure à la moyenne régionale</p>	<p><b>Logistique</b></p> <p>55 % des locaux économiques construits en 10 ans sont liés à la logistique.</p>	<p><b>Logistique</b></p> <p>Une position stratégique attractive pour les acteurs logistiques.</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Quelques entreprises structurantes (FM <u>logistic</u>, MKS, <u>Interforum</u>, etc)</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Des zones d'activités économiques de qualité hétérogène</p>	<p><b>Economie</b></p> <p>Un territoire maillé par 19 zones d'activités économiques (14 de compétence communautaire)</p>

## CARTES TENDANCES (ATELIERS COMMERCE ET TOURISME)

<p><b>Commerce</b></p> <p>La proximité de pôles marchands concurrentiels avec une offre complète</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Près de 400 commerces de proximité, mais une densité qui reste faible</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Une concentration des grandes et moyennes surfaces à Pithiviers</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Une offre en marché non sédentaire qui permet de compléter l'offre alimentaire sur certaines communes</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Une forte polarisation du commerce de proximité sur Pithiviers et le Malesherbois</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Une faible représentation de certains types de commerce : culture, loisirs, équipement de la maison, etc.</p>
<p><b>Commerce</b></p> <p>Une vacance commerciale élevée dans certaines centralités</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Une offre de grandes surfaces alimentaires et de bricolage/jardinage satisfaisante</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Peu de créations récentes : 570 m<sup>2</sup> autorisés depuis 2017.</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Une offre hôtelière limitée : 310 lits, aucun hôtel de chaîne, peu d'espaces pour séminaires</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Une forte augmentation des hébergements touristiques : meublés, gîtes/ch. d'hôtes (121 hébergements, +16 % en un an)</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Des projets en cours : Route Européenne d'Artagnan, IGP/AOP Pithiviers, tourisme universel...</p>
<p><b>Commerce</b></p> <p>Une concurrence commerciale principalement sur les trajets domicile-travail</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Un développement des services au détriment des commerces de détail en centralité</p>	<p><b>Commerce</b></p> <p>Un taux de restaurant correct mais marqué par une montée des fast-foods</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Quelques sites labellisés (Plus Beaux Villages de France, route de la rose, jardin remarquable, musée de France...).</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Une majorité des flux concentrée sur quelques pôles touristiques</p>	<p><b>Tourisme</b></p> <p>Une évasion de la consommation touristique vers la région parisienne</p>