



RÉVISION DU SCoT BEAUCE GÂTINAIS EN PITHIVERAIS

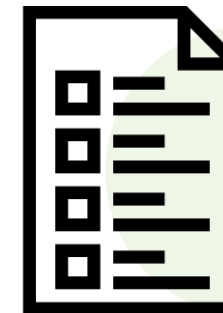
Atelier diagnostic
Économie, commerce et tourisme

10 novembre 2025





Les objectifs de l'après-midi



- **Recueillir vos attentes pour la révision du SCoT**
- **S'appropriier les éléments du diagnostic et co-construire les enjeux**
- **Favoriser le débat, les échanges et commencer à construire ensemble le projet de territoire**



Déroulé de l'après-midi

14h00-14h45 : plénière

- Introduction
- Vos objectifs pour le SCoT
- SCoT et optimisation foncière

14h45-16h15 : ateliers

2 tables

- Economie et logistique commerciale
- Commerce et tourisme

Durée des ateliers : 45 minutes x 2

16h15-16h30 : retour en plénière

- Synthèse des rapporteurs : les défis thématiques du SCoT pour le développement économique, commercial et touristique



Perceptions et priorités : à vos smartphones !

Q0 : test

Q1 : Selon vous, quel est l'atout principal du territoire pour le développement économique ? en 1 mot (*nuage de mot*)

Q2 : Selon vous, quelles sont les difficultés rencontrées, à prioriser ? (*priorisation*)

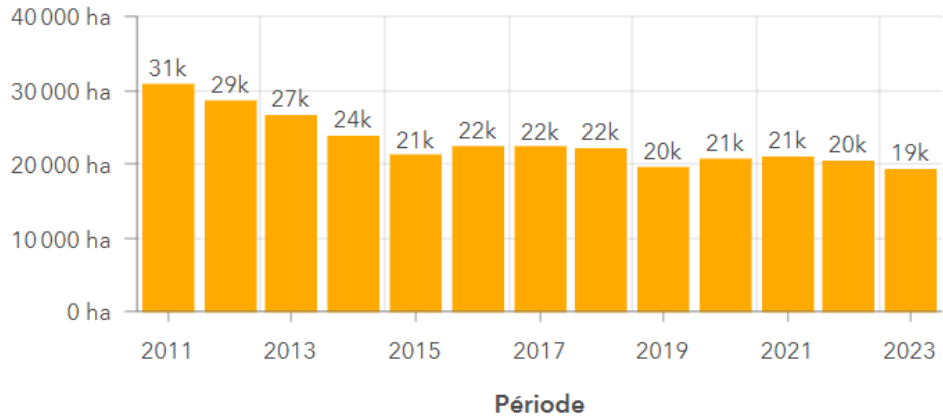
- La disponibilité du foncier économique
- L'adaptation du foncier économique ou des locaux pour les besoins des entreprises
- L'accessibilité et les mobilités à l'échelle du territoire
- La main-d'œuvre et les compétences disponibles
- Les valeurs du foncier et/ou des locaux
- Le manque de services ou d'équipements pour les entreprises
- La faible visibilité économique du territoire
- La collaboration entre les différents acteurs et structures

Q3 : Dans le cadre de la nécessaire trajectoire vers la sobriété foncière, quels sont les besoins que vous identifiez, par ordre de priorité ? (*priorisation*)

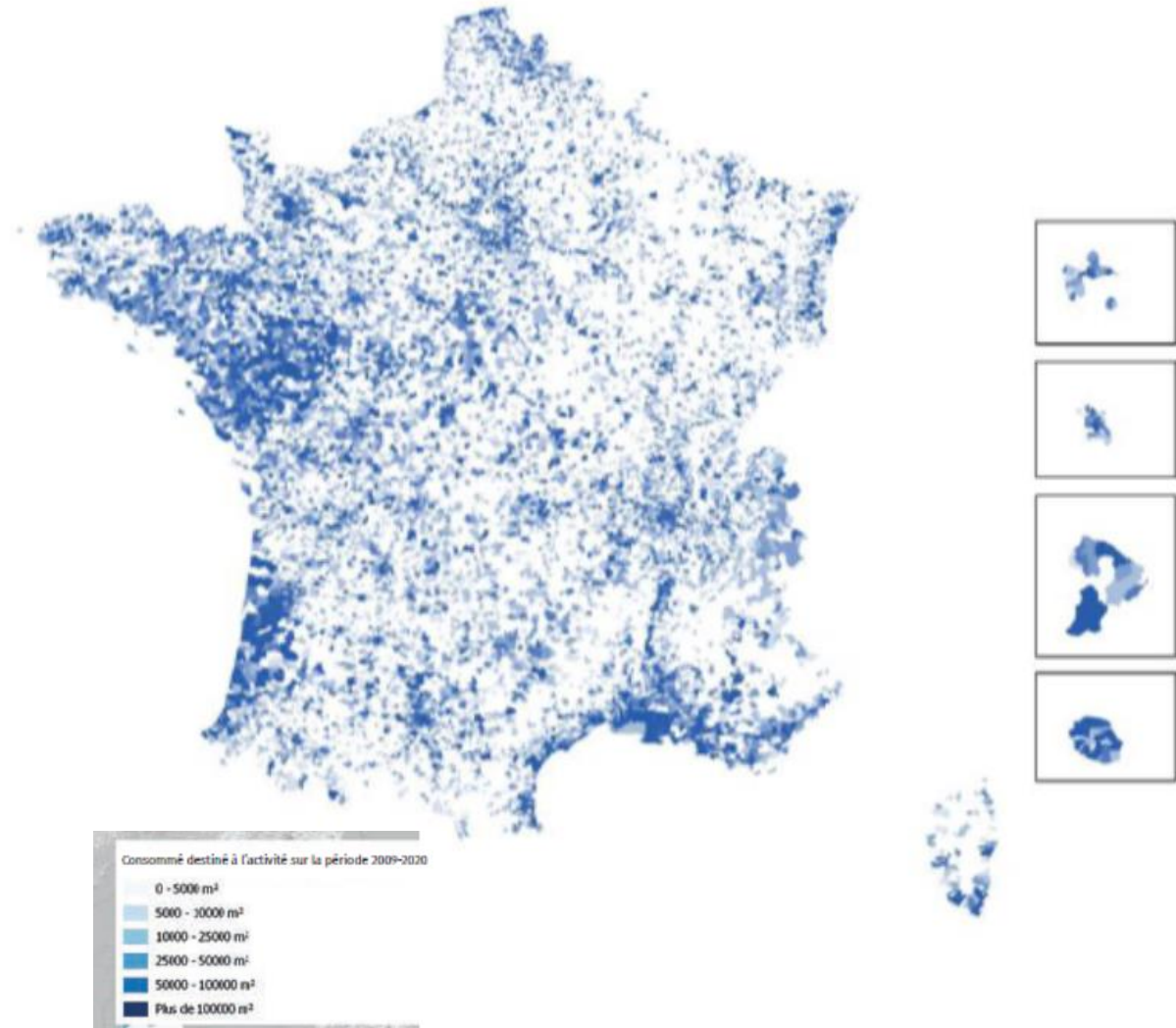
- Une stratégie de développement économique commune
- Une connaissance fine des potentialités d'optimisation
- Accélérer la réhabilitation des friches
- Des exemples de réalisation sur des territoires similaires
- Des outils et des leviers de mise en œuvre
- Des partenariats avec les acteurs privés y compris sur le financement
- Mener des actions de désartificialisation et de renaturation

► Quelques constats et dynamiques, à l'échelle nationale

Consommation totale d'ENAF 2011-2023



Consommation d'ENAF depuis 2009 à destination d'activités



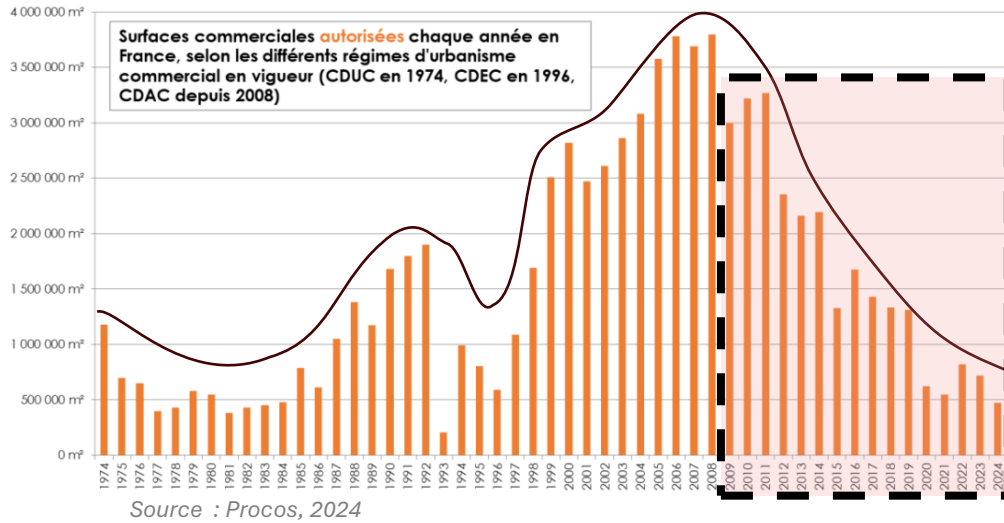
Consommation d'ENAF à destination d'activités

23% de la consommation totale



► Quelques constats et dynamiques, à l'échelle nationale

Évolution des surfaces commerciales autorisées 1974-2024



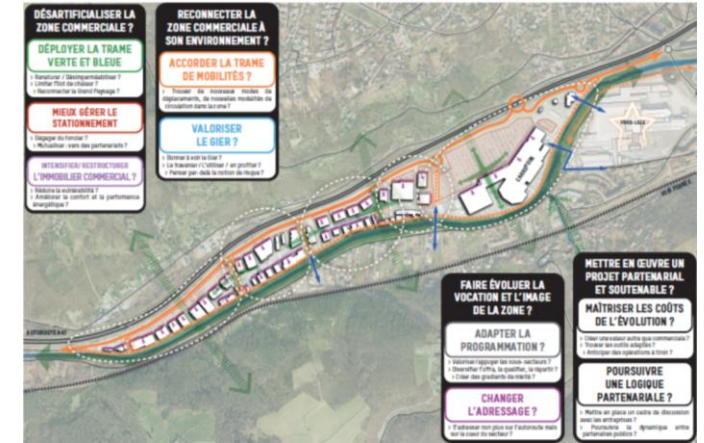
■ Surfaces autorisées
■ Surfaces commencées

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

Des périphéries commerciales qui questionnent leur modèle



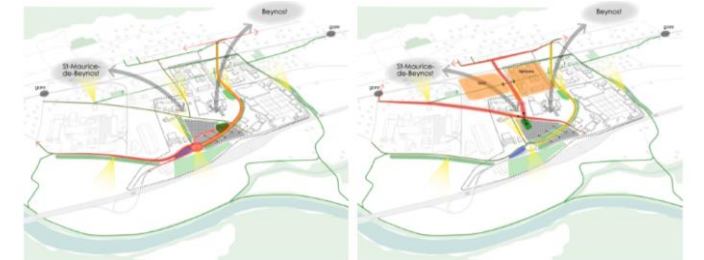
Requalification de la ZAC Malepère
Toulouse (31) – Egis, Keops et AID



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 !

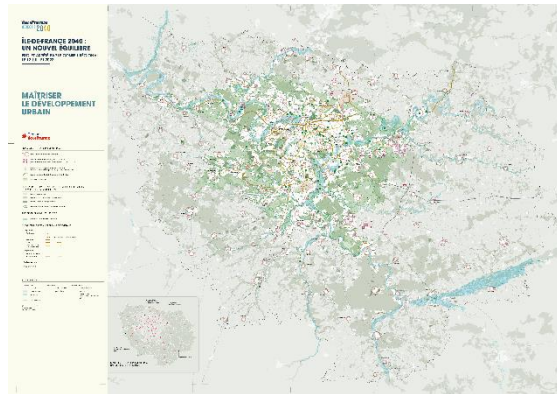
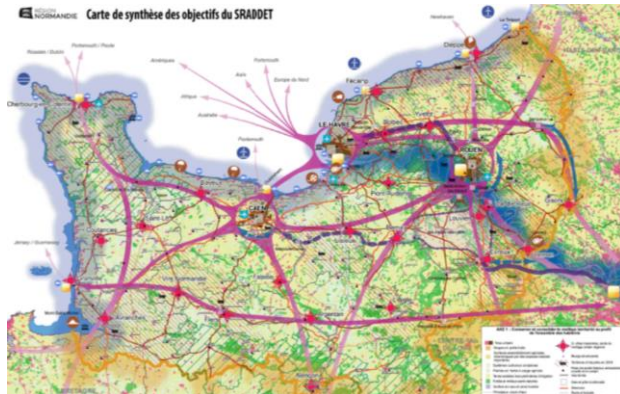


► Une déclinaison pyramidale de documents et de compétences

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

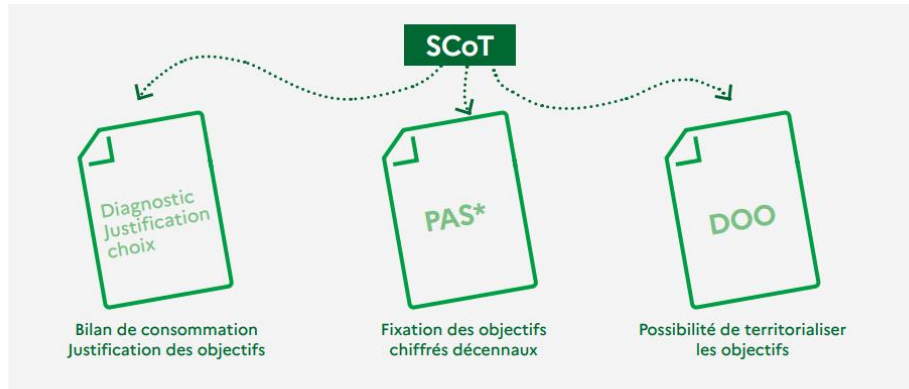


SRADDET / SAR / SDRIF-E / PADDUC -> DES OBJECTIFS... *hétérogènes*

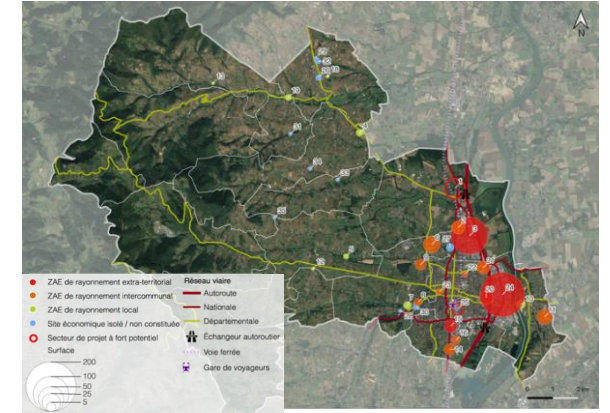


► Une déclinaison pyramidale de documents et de compétences

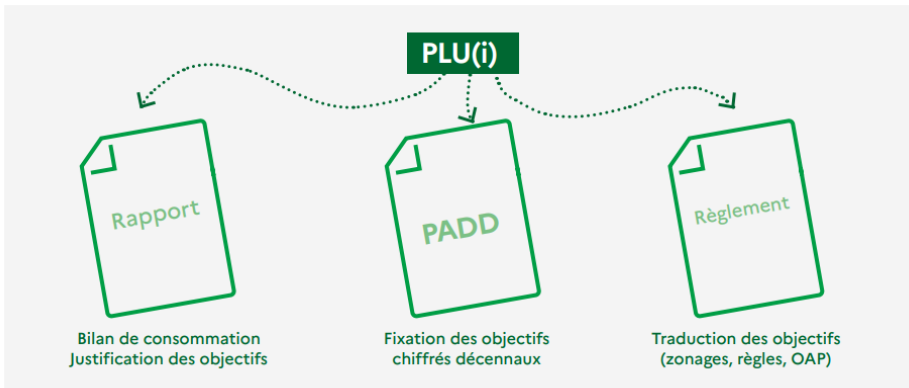
SCoT -> DES ORIENTATIONS... « à grande échelle »



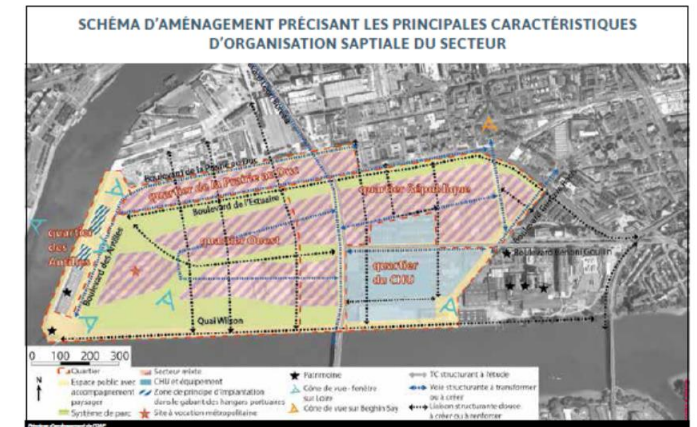
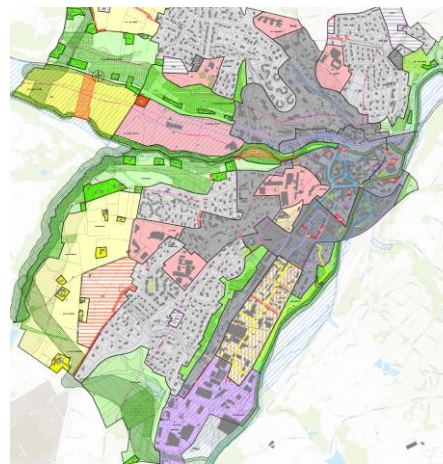
*PAS: projet d'aménagement stratégique



PLU/PLUi -> UN RÈGLEMENT... à la parcelle



PADD: plan d'aménagement et de développement durable



Des analyses supplémentaires possibles...

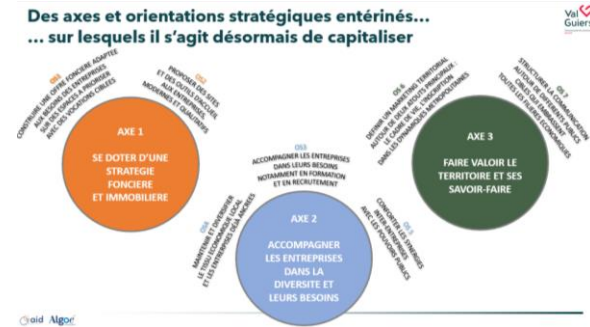
Des stratégies complémentaires :

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

➔ Organisation spatiale et répartition équilibrée, complémentaire des activités

- **foncières et immobilières**

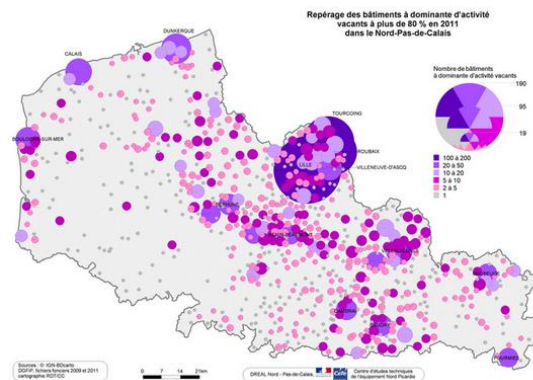
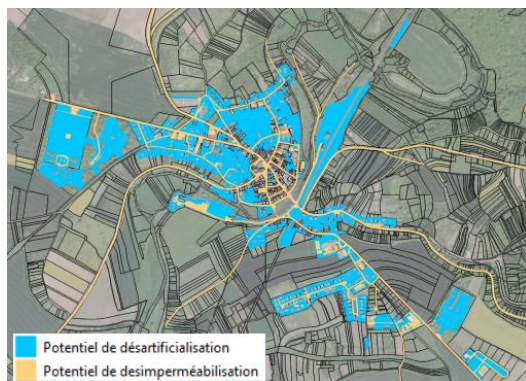
➔ Identification des gisements, plan d'actions, outils



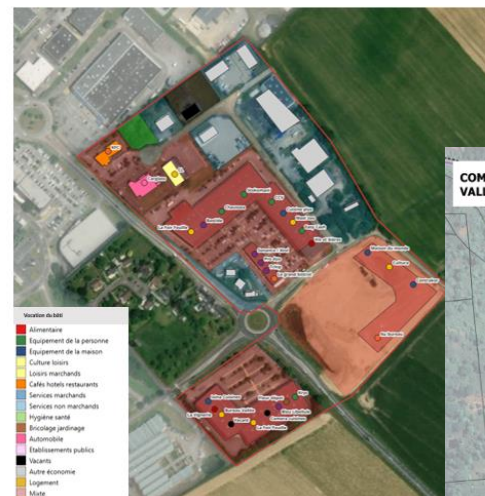
Des analyses supplémentaires possibles...

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/PLUi

... sans oublier l'étape préalable indispensable : l'état des lieux / le diagnostic

Deux axes de travail généraux :

1/ LIMITER L'ARTIFICIALISATION

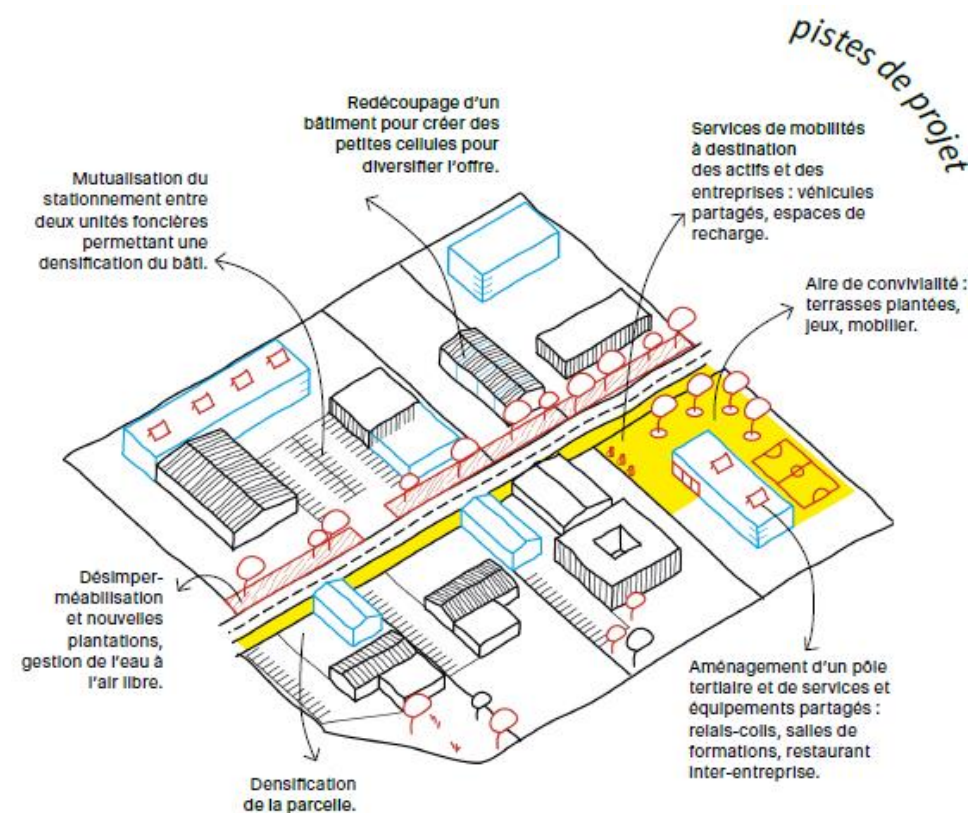
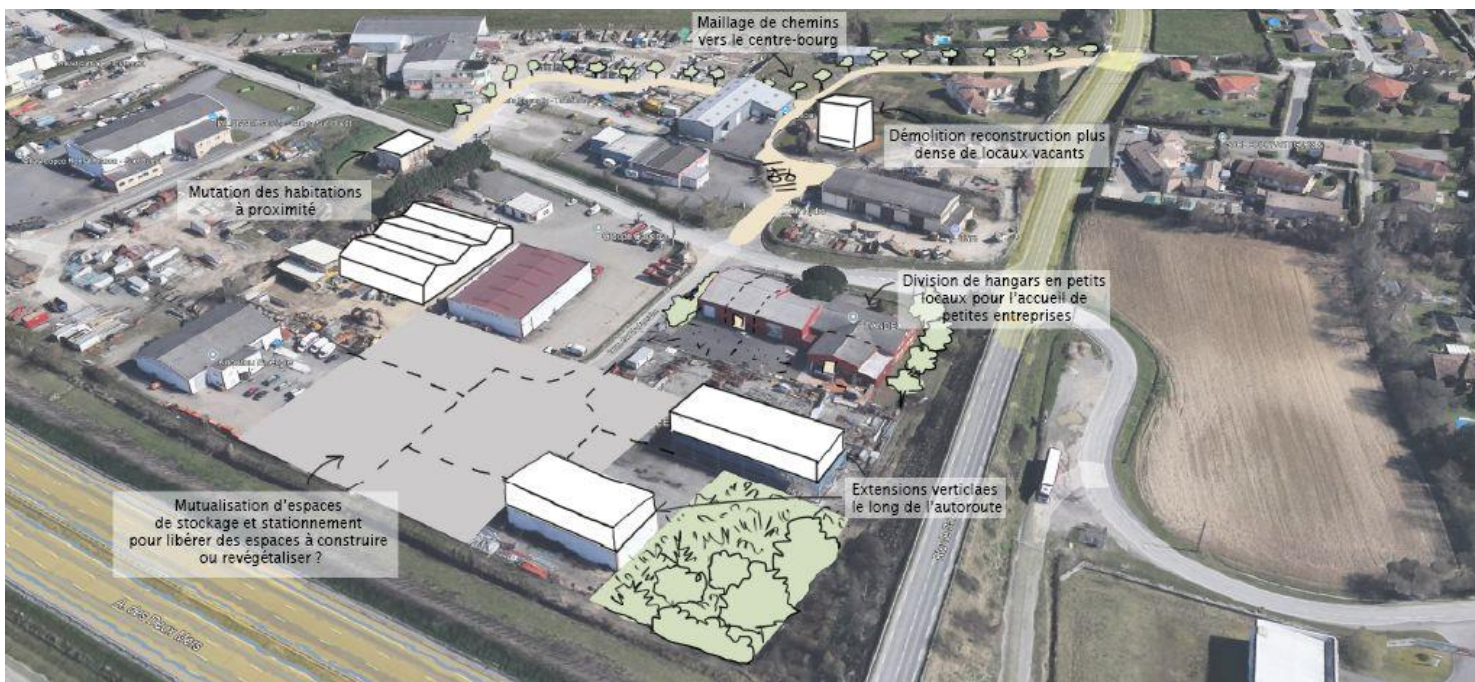
- ➔ Conforter les espaces agricoles et naturels
- ➔ Limiter l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser

2 /FAVORISER LA DENSIFICATION

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

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

Favoriser la densification pour le développement économique ?



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

Favoriser la densification pour le développement économique ?

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)

