



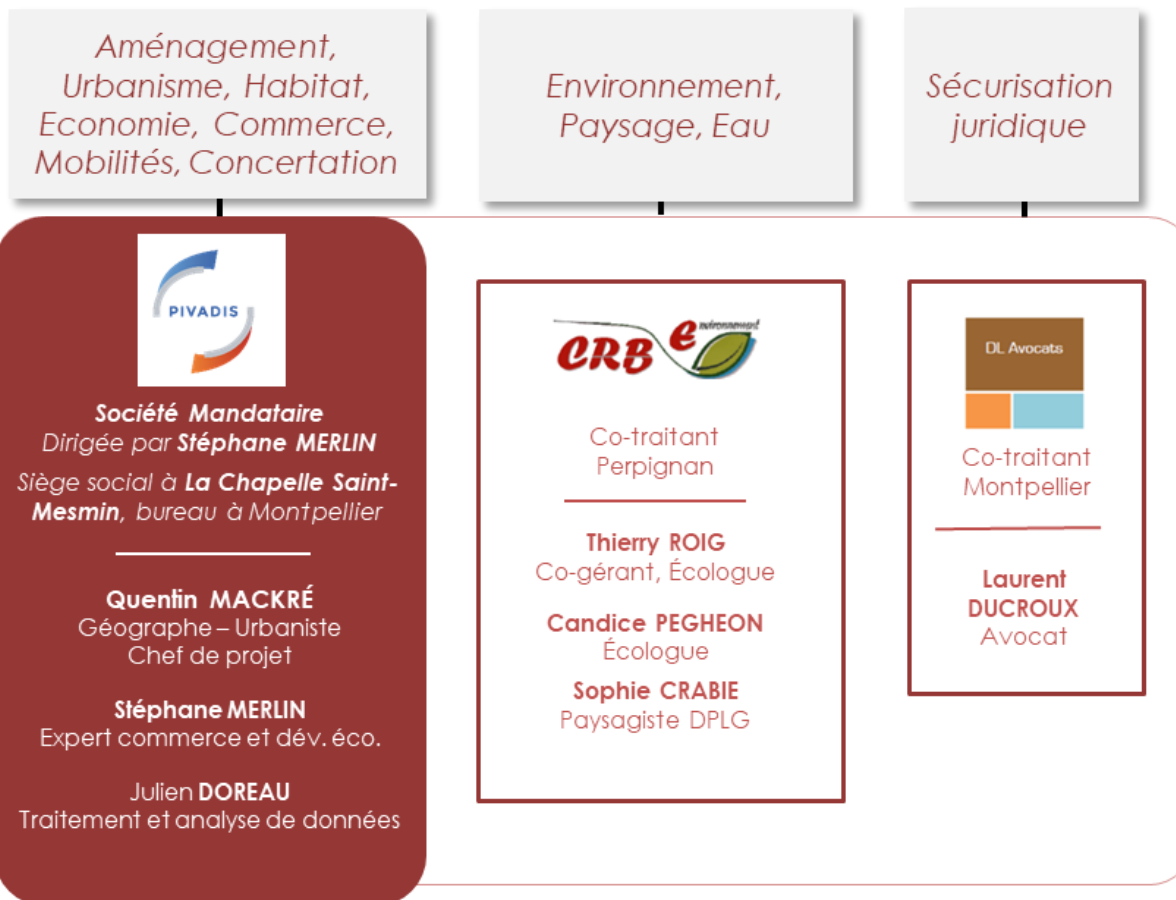
Atelier thématique

Développement économique commerce, logistique

23/01/2025



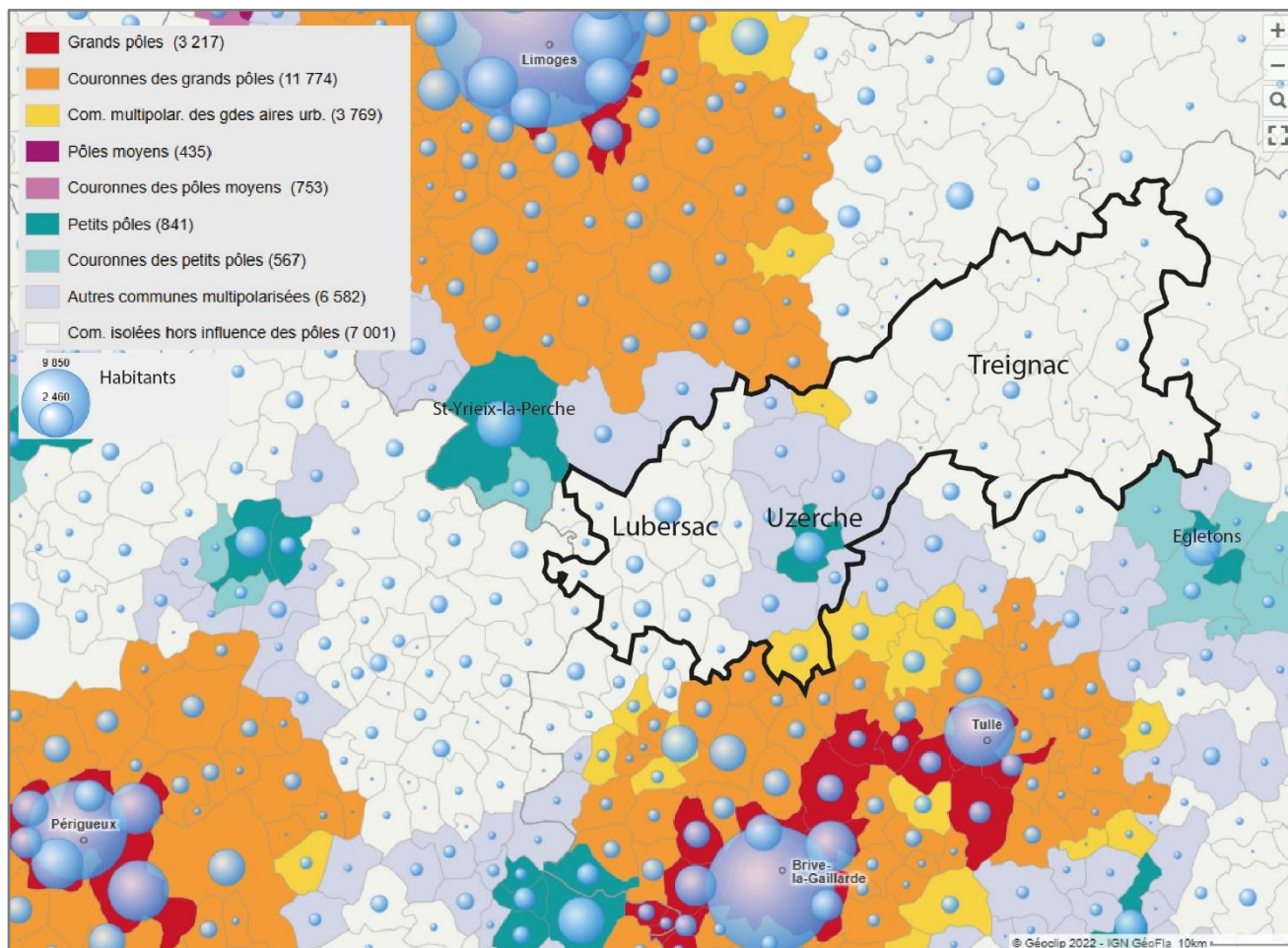
Présentation du groupement de bureaux d'études retenu pour la mission

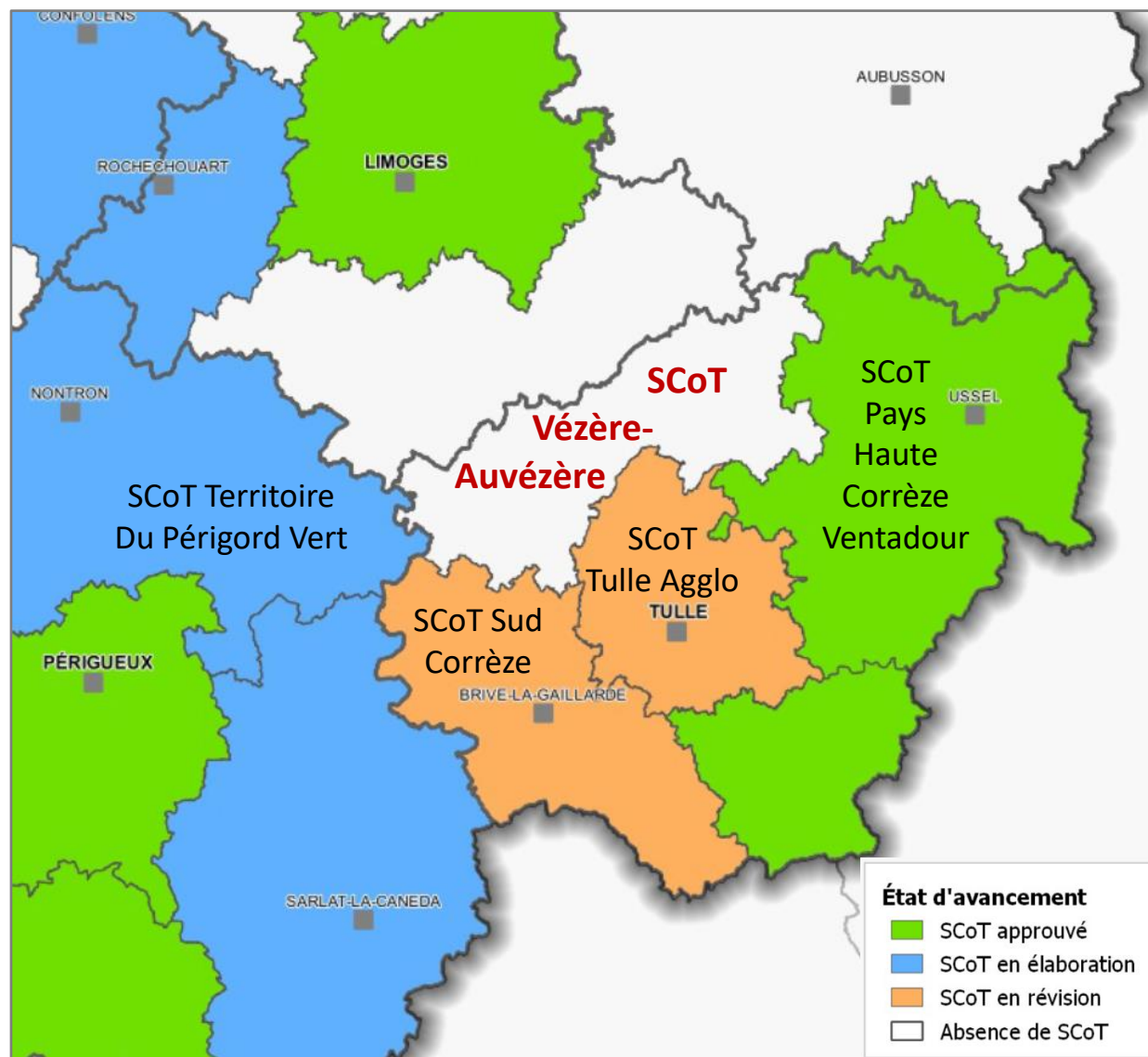


Le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) :

- 23 075 habitants
- Un territoire faiblement polarisé
- 3 EPCI
- 42 Communes dont :
 - Bugeat (depuis 2023)
 - Les Trois-Saints (depuis 2025)

(→ Une adaptation des cartes au fur et à mesure de l'actualisation des bases de données)



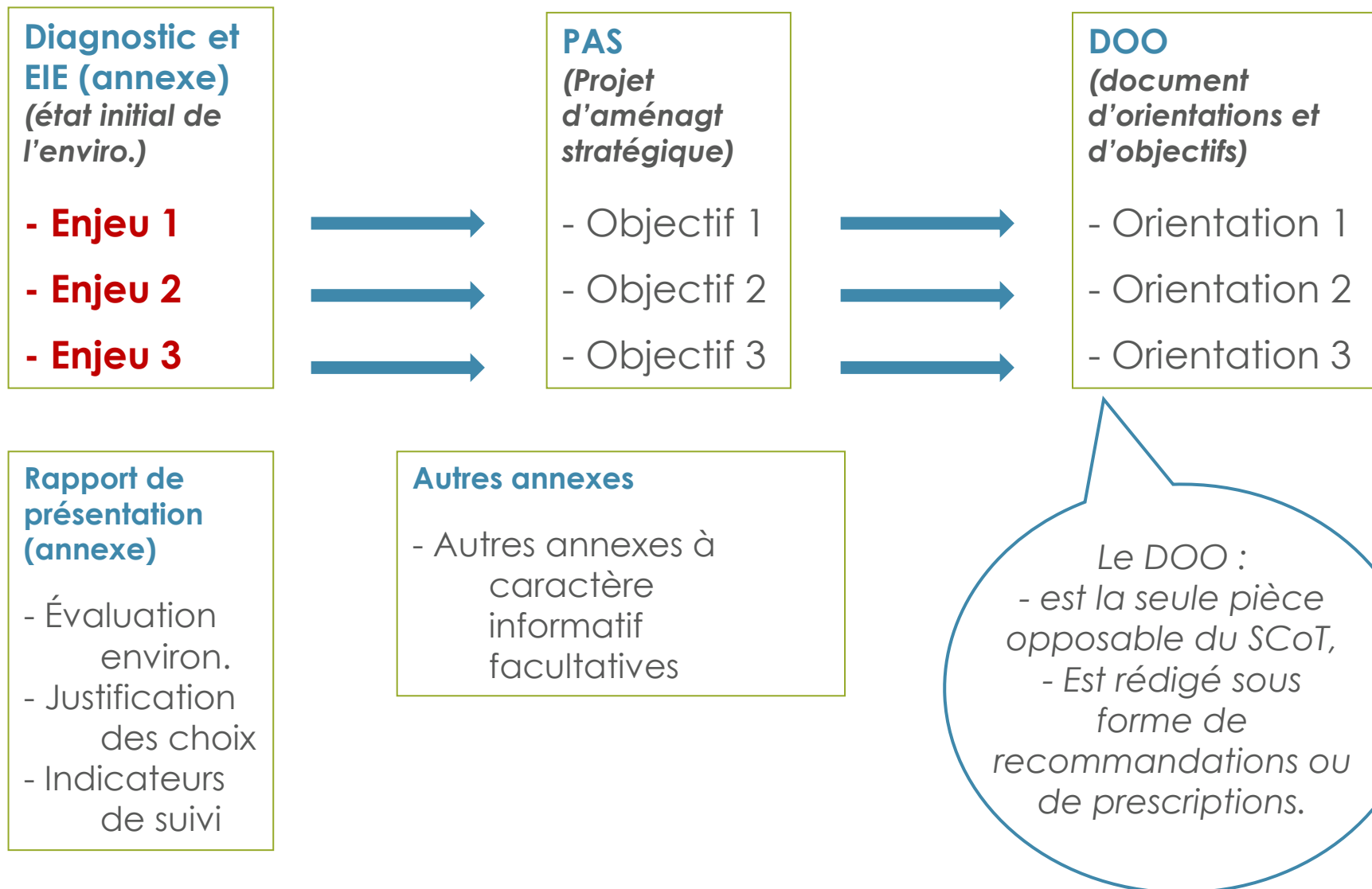


Des échanges « Inter-SCoT » seront organisés pour prendre en compte les SCoT voisins :

- Veiller à la continuité des corridors écologiques,
- Eviter les effets de seuils aux frontières



Le contenu et la portée du Schéma de cohérence territoriale (SCoT)



Le rôle « intégrateur » du SCoT

Loi Montagne, Loi ELAN, Loi CLIRE

SRADDET Nelle Aquitaine (règles)

SDAGE, SAGE

SRADDET Nelle Aquitaine (objectifs)

Programmes d'équipement

Schéma régional des carrières

Charte du PNR Millevaches

*Lien de compatibilité
(non-contrariété)*



*Lien de prise en compte
(non-contrariété avec
dérogations possibles)*



Liste des sigles
en fin de
présentation !

Le SCoT « intégrateur »

*Lien de compatibilité
(non-contrariété)*

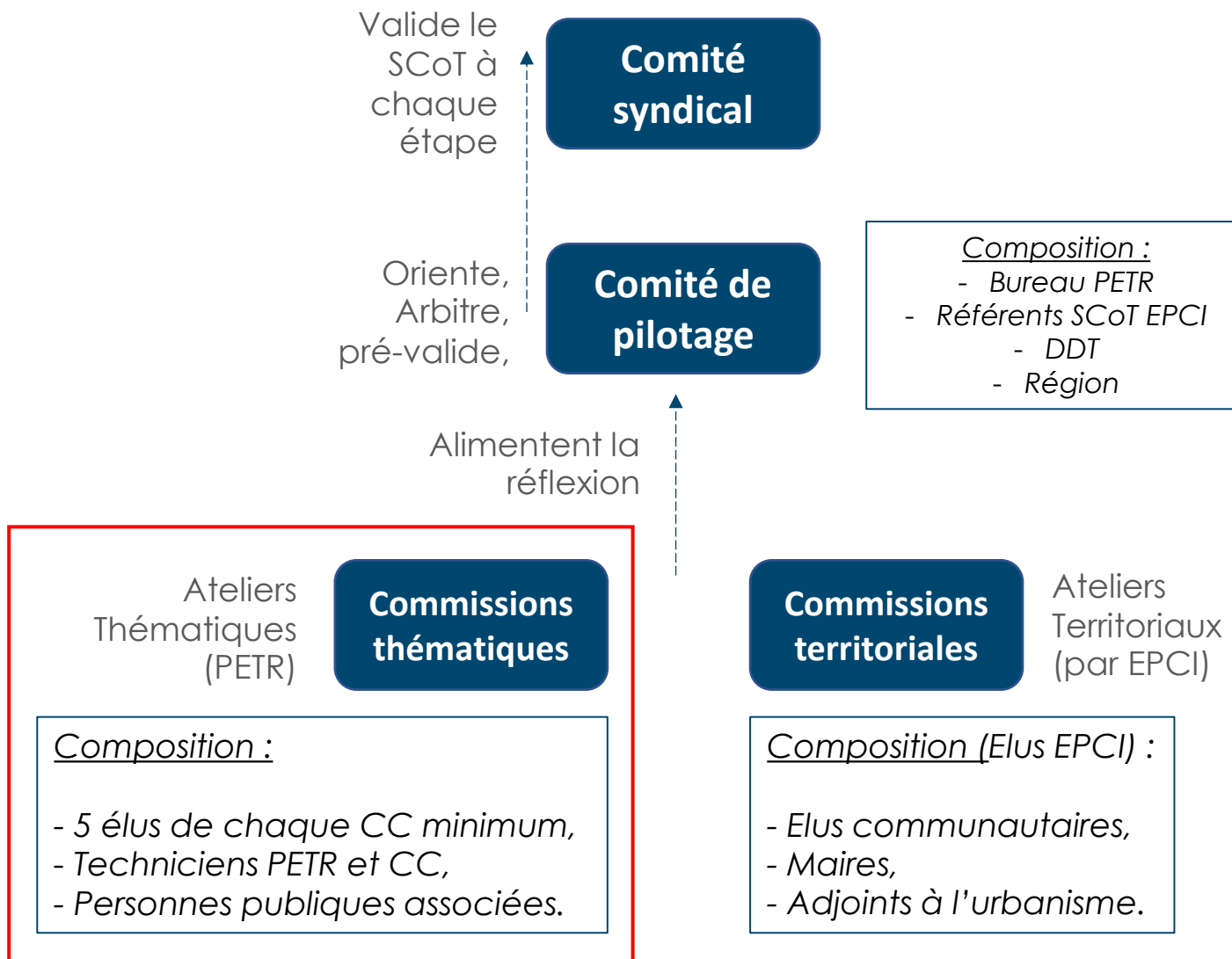


Plan local d'urbanisme (intercommunal)

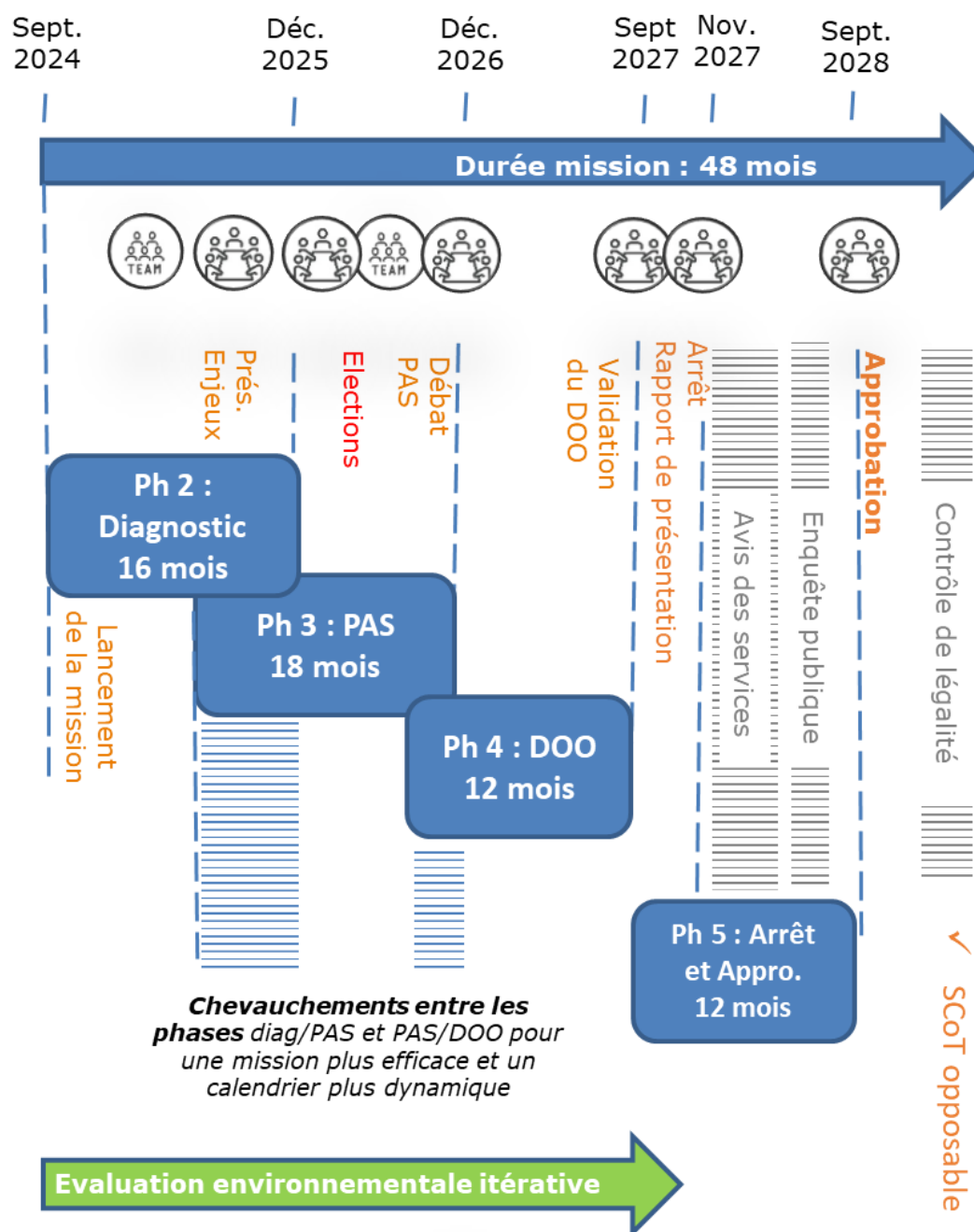
*Lien de conformité
(toute règle doit être respectée)*



Permis de construire



Calendrier



- Armature paysagère, territoriale et touristique (21/01/2025)
- Démographie, habitat et mobilités (22/01/2025)
- **Développement économique, commerce et logistique**
(23/01/2025)
- Ressource en eau, trame verte et bleue et énergie
(28/01/2025)
- Agriculture et forêt (29/01/2025)
- Consommation foncière (30/01/2025)

- Faire le point sur les **données et études disponibles** sur chaque thématique,
- Poser les bonnes **questions** pour le SCoT : « ne pas mobiliser une donnée sous prétexte qu'elle existe »,
- Dégager des **enjeux** sur chaque compétence obligatoire ou optionnelle du SCoT,
- Commencer à présenter les possibilités du SCoT en termes d'**objectifs** (dans le Projet d'aménagement stratégique - PAS) et d'**orientations** (dans le document d'orientations et d'objectifs - DOO).

- Ce ne sont pas des ateliers de restitution, mais **d'échange et d'identification d'enjeux**
- Le PETR a fait le choix de mettre **différents acteurs autour de la table** pour que chacun puisse s'exprimer (élus, techniciens, PPA, bureaux d'études...)
- Les **élus auront le « dernier mot »** sur la rédaction du SCoT
- Les présentations **ne sont pas exhaustives** : une première version du diagnostic viendra les compléter d'ici l'été

Programme et objectifs de l'atelier

« Développement économique, commerce et logistique »



1/ La portée du SCoT en matière économique

2/ Structuration du territoire autour de l'emploi

3/ Foncier et immobilier économique

4/ Les commerces: à la fois contributeurs à l'activité économique / à l'emploi local et maillage en services de la population et des usagers

5/ La logistique, des activités stratégiques aux besoins en forte croissance

1/ La portée du SCoT en matière économique:



Les grandes orientations de localisation du développement économique:

- le lien lieu d'habitat / lieu de travail qui joue sur les mobilités
- la localisation de l'implantation de bâtiments à vocation économique
- l'insertion urbaine et paysagère

Un focus sur les **Zones d'Activités Economiques** en tant que:

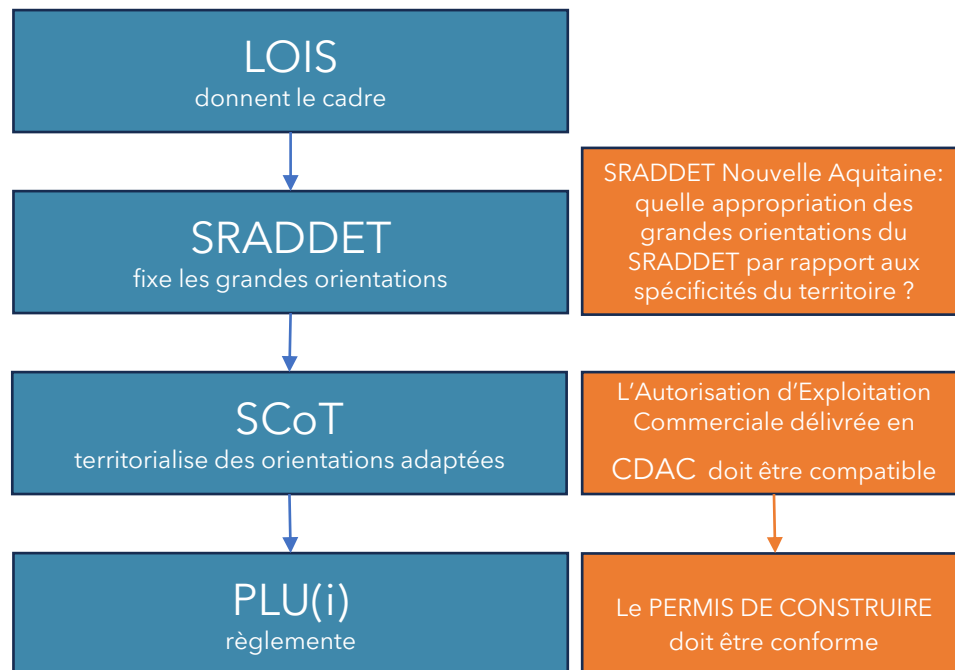
- potentiels fonciers d'implantations / développement d'entreprises
- consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

1/ La portée du SCoT en matière économique: les attendus réglementaires

Ordres de prise en compte des documents

Le SCoT est un document intégrateur, reprenant et précisant les orientations des documents de rang supérieur.

CDAC :
Commission départementale d'aménagement commercial



1/ La portée du SCoT en matière économique: les attendus réglementaires spécifiques pour le(s) commerce(s) et la logistique



Objectifs du DAACL (Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique)

Le DAACL a pour vocation de déterminer les conditions d'implantations :

- des **équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif** sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable ;
- des **constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales** en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux ;
- de **certains secteurs d'implantation périphérique et des centralités urbaines à enjeux spécifiques** (au regard des principes de localisations préférentielles des commerces prévus par l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le DAACL détermine aussi le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques de ces secteurs ;
- les **secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques** du territoire et de certains autres critères.

Une traduction souvent résumée aux seules décisions en CDAC

Des enjeux en réalité d'équilibre dans l'armature territoriale...

... en interaction très forte avec les modes et lieux d'habiter, les mobilités

Une géographie multiple des commerces dans leurs diversités, jusqu'au point de retrait de colis

1/ La portée du SCoT en matière économique: première lecture des objectifs du Schéma Régional (SRADDET) en matière économique par rapport aux spécificités du territoire



Objectif stratégique 1.1: Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles.

Objectifs (échelle Sraddet)	Adaptation au territoire du SCoT	Interrogations / réactions
Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional.	Possible	
Ancrer les usines à la campagne en accompagnant un modèle de production industrielle durable dans les territoires ruraux.	Possible	
Développer une agriculture performante sur les plans économique, social et environnemental.	(Actions, hors réglementaire)	
Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles.	(Actions, hors réglementaire)	
Valoriser la ressource en bois avec une gestion durable et multifonctionnelle des forêts.	Possible	

SRADDET modifié en octobre 2024

Objectif stratégique 1.1: Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles.

Objectifs (échelle Sraddet)	Adaptation au territoire du SCoT	Interrogations / réactions
Permettre par un aménagement harmonieux, le développement durable de l'économie de la pêche, des cultures marines et de l'aquaculture maritime et continentale.	Non concerné	
Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux.	Possible	
Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable.	Possible	
Anticiper les impacts du changement climatique pour le secteur du tourisme.	Possible	
Favoriser le tourisme d'itinérance par un maillage d'itinéraires doux à l'échelle régionale.	Possible	

SRADDET modifié en octobre 2024

Objectif stratégique 1.2: Développer l'économie circulaire.

Objectifs (échelle Sraddet)	Adaptation au territoire du SCoT	Interrogations / réactions
Développer un mode de production plus sobre.	Possible (sobriété foncière notamment dans le cadre du SCoT)	
Développer une économie du réemploi, favorisant l'emploi local et l'économie sociale et solidaire (ESS).	(Actions, hors réglementaire)	
Déployer l'Ecologie industrielle et territoriale (<i>optimisation des modes de production et réduction de la pression sur les ressources</i>).	(Actions / pas de démarche en cours ?)	
Optimiser l'efficacité énergétique de l'industrie, de l'artisanat et du commerce par des organisations et des procédés facilitant l'économie circulaire.	(Actions, hors réglementaire) Territoire peu concerné par la Directive Services pour l'aspect bâtiminaire.	

SRADDET modifié en octobre 2024

Objectif stratégique 1.3: Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter.

Objectifs (échelle Sraddet)	Adaptation au territoire du SCoT	Interrogations / réactions
Consolider un réseau territorial efficace de détection, de stimulation et d'accompagnement des projets innovants.	(Actions, hors réglementaire)	
Favoriser l'accès à la formation initiale et continue, à la qualification, à l'emploi et au développement des compétences sur l'ensemble du territoire.	(Actions, hors réglementaire) Territoire peu pourvu en formations ?	
Lutter contre les inégalités territoriales en matière d'enseignement supérieur et de recherche.	(Actions, hors réglementaire)	
Développer les innovations dans les transports et la mobilité ^a : véhicules autonomes, drones, fluvial, logistique urbaine innovante, innovations organisationnelles...	(Actions, partiellement réglementaire)	
Développer les innovations technologiques et sociales dans le domaine des systèmes intelligents de gestion de l'énergie.	(Actions, partiellement réglementaire)	
S'inspirer de la nature et de la connaissance de la biodiversité pour construire/imaginer des leviers de développement soutenable.	(Actions, hors réglementaire)	
Développer les activités de la Silver économie pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer des emplois non délocalisables.	(Actions, hors réglementaire) Plus de 10% de la population du territoire a plus de 75 ans. Potentiellement plus de 20% d'ici 10 à 15 ans.	

Objectif stratégique 1.4: Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée.

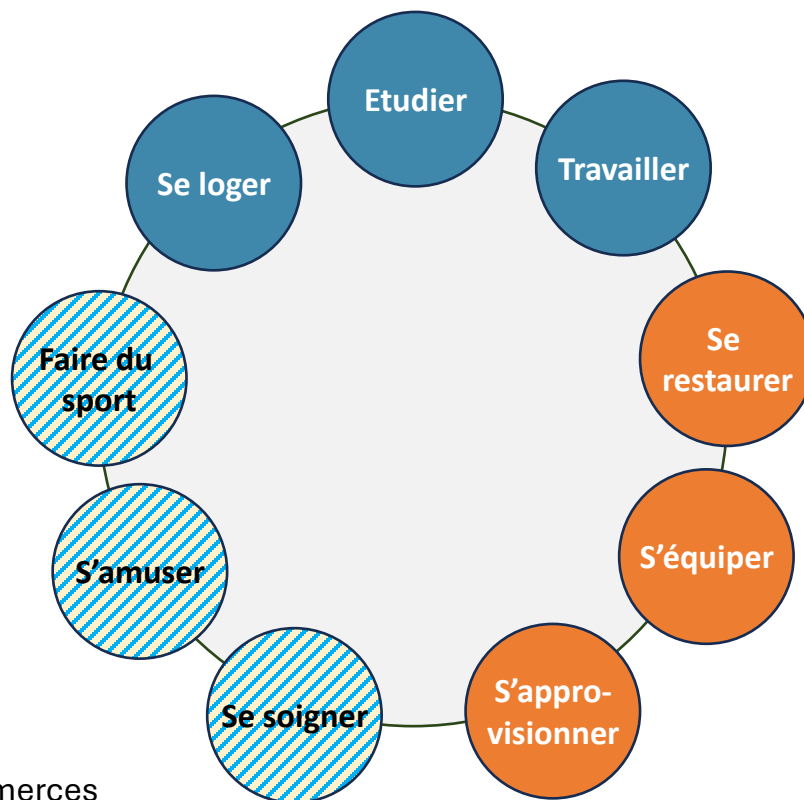
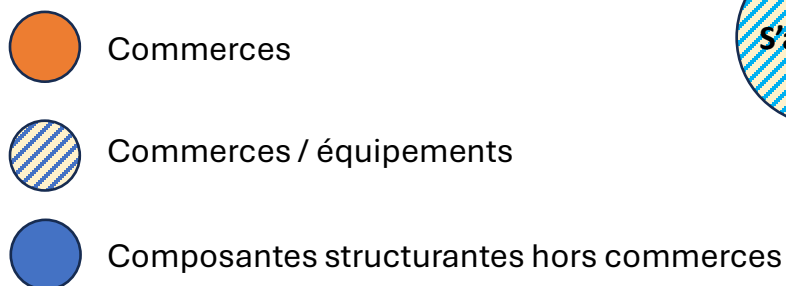
Objectifs (échelle SRADET)	Adaptation au territoire du SCoT	Interrogations / réactions
Maintenir le réseau existant, moderniser l'offre ferroviaire sur tous les territoires, favoriser le transfert modal.	Oui	
Définir un réseau d'itinéraires routiers d'intérêt régional contribuant à un maillage équilibré des territoires.	(Actions, hors réglementaire) -	
Offrir aux territoires une desserte aérienne adaptée et optimisée, en visant à la réduction des nuisances et des émissions de gaz à effet de serre, et l'innovation.	Non adapté	
Développer une stratégie portuaire coordonnée.	Non concerné	
Désenclaver l'agglomération de Limoges.	Non concerné	
Résorber le nœud routier de la métropole bordelaise.	Non concerné	

SRADET modifié en octobre 2024

Le(s) commerce(s), composante clef des modes de vie

Le(s) commerce(s), une composante multiple de l'armature territoriale :

des implantations nouvelles forcément en lien avec d'autres fonctions ?

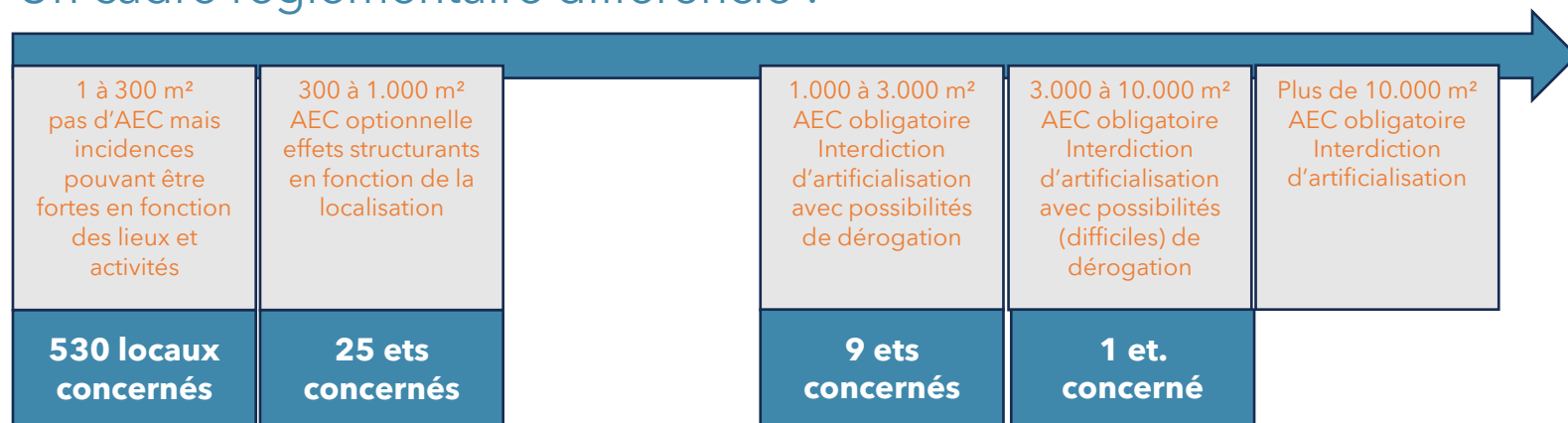


La portée du SCoT en matière économique: Le cadre réglementaire

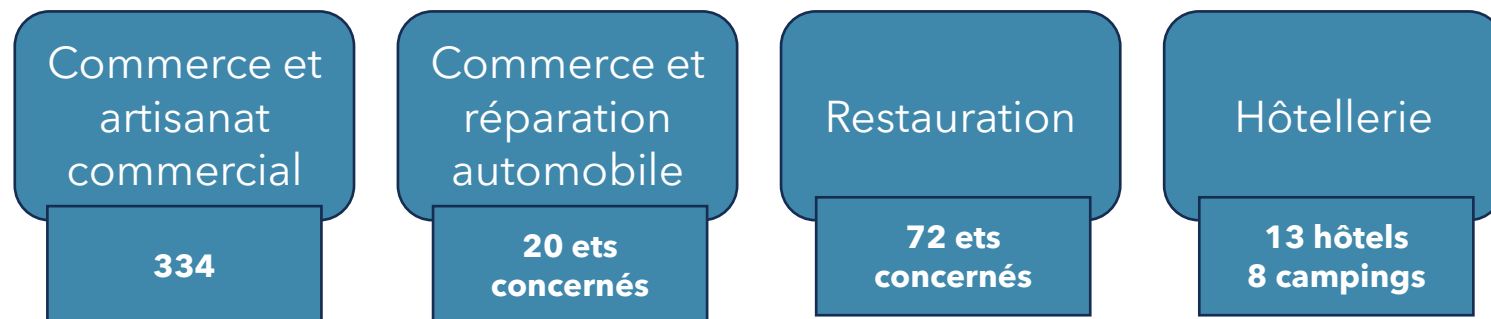
Le champ d'application des orientations du SCoT en matière de commerce(s)

AEC :
Autorisation
d'exploitation
commerciale

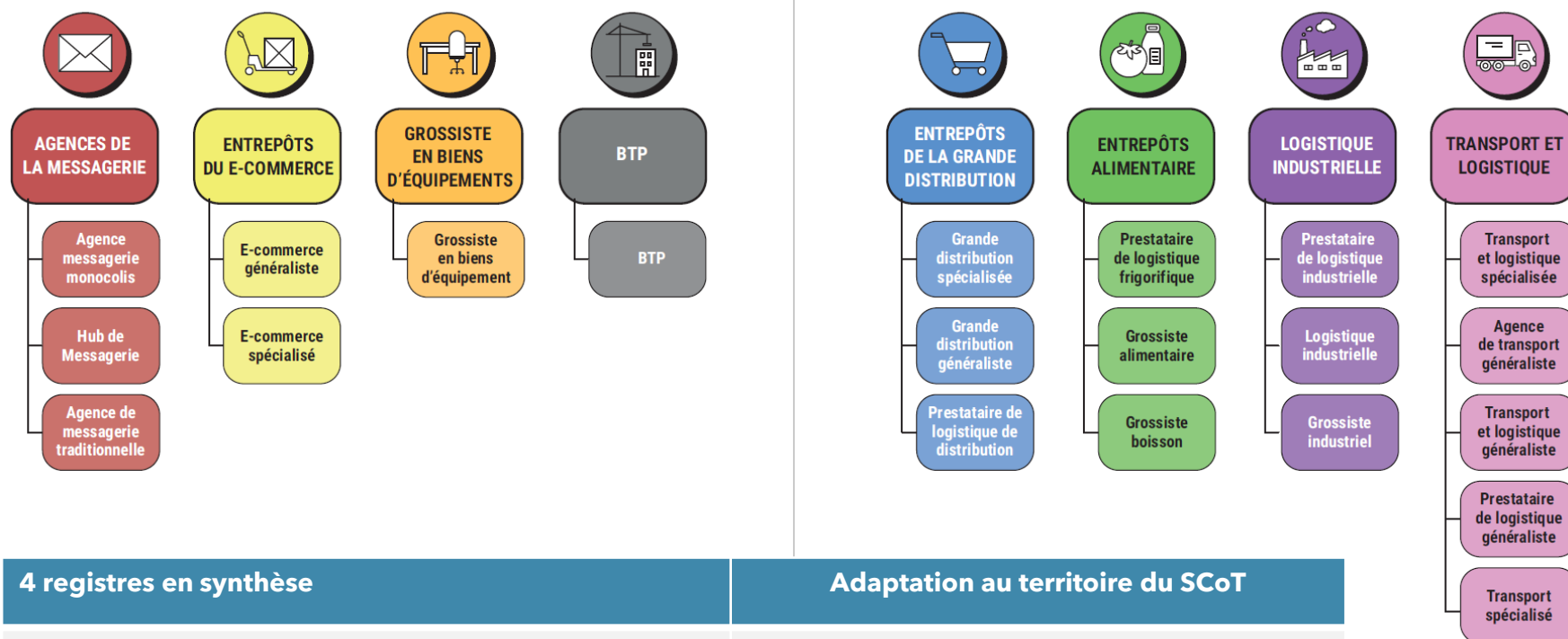
Un cadre réglementaire différencié :



Des contraintes et enjeux de localisation différenciés :



La logistique, un rôle stratégique pour des besoins en forte croissance, mais un univers multiple



Source: APUR

4 registres en synthèse	Adaptation au territoire du SCoT
Les EPL (Entrepôts et Plateformes Logistiques - plus de 5.000 m² par unité)	Non
La logistique support de l'activité locale (taille intermédiaire)	
Le commerce de gros	
Les agences de livraison	
Les points de retrait des achats à distance	18 points de retrait « seulement » pour les 4 principaux réseaux

Programme et objectifs de l'atelier

« Développement économique, commerce et logistique »



1/ La portée du SCoT en matière économique

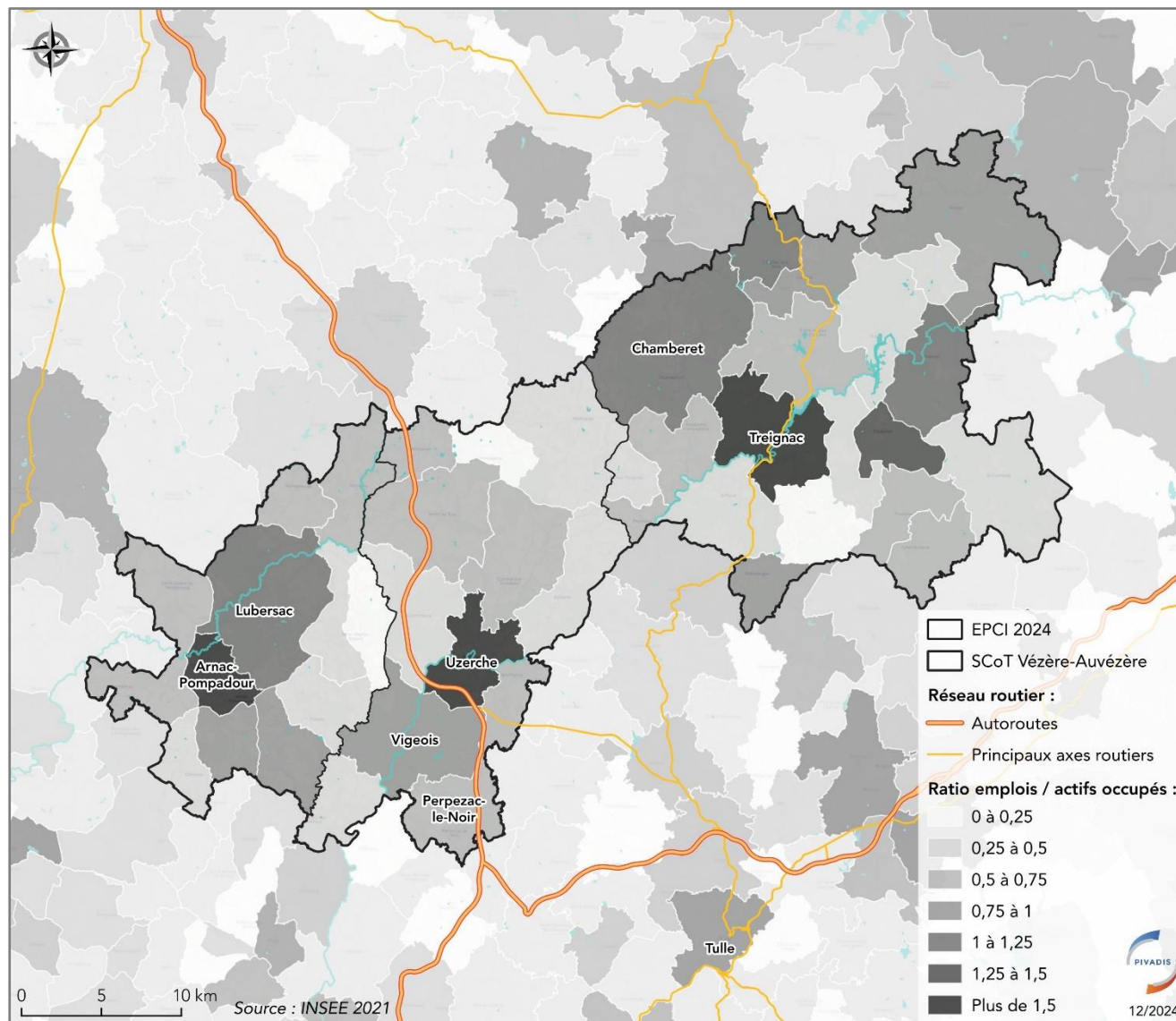
2/ Structuration du territoire autour de l'emploi

3/ Foncier et immobilier économique

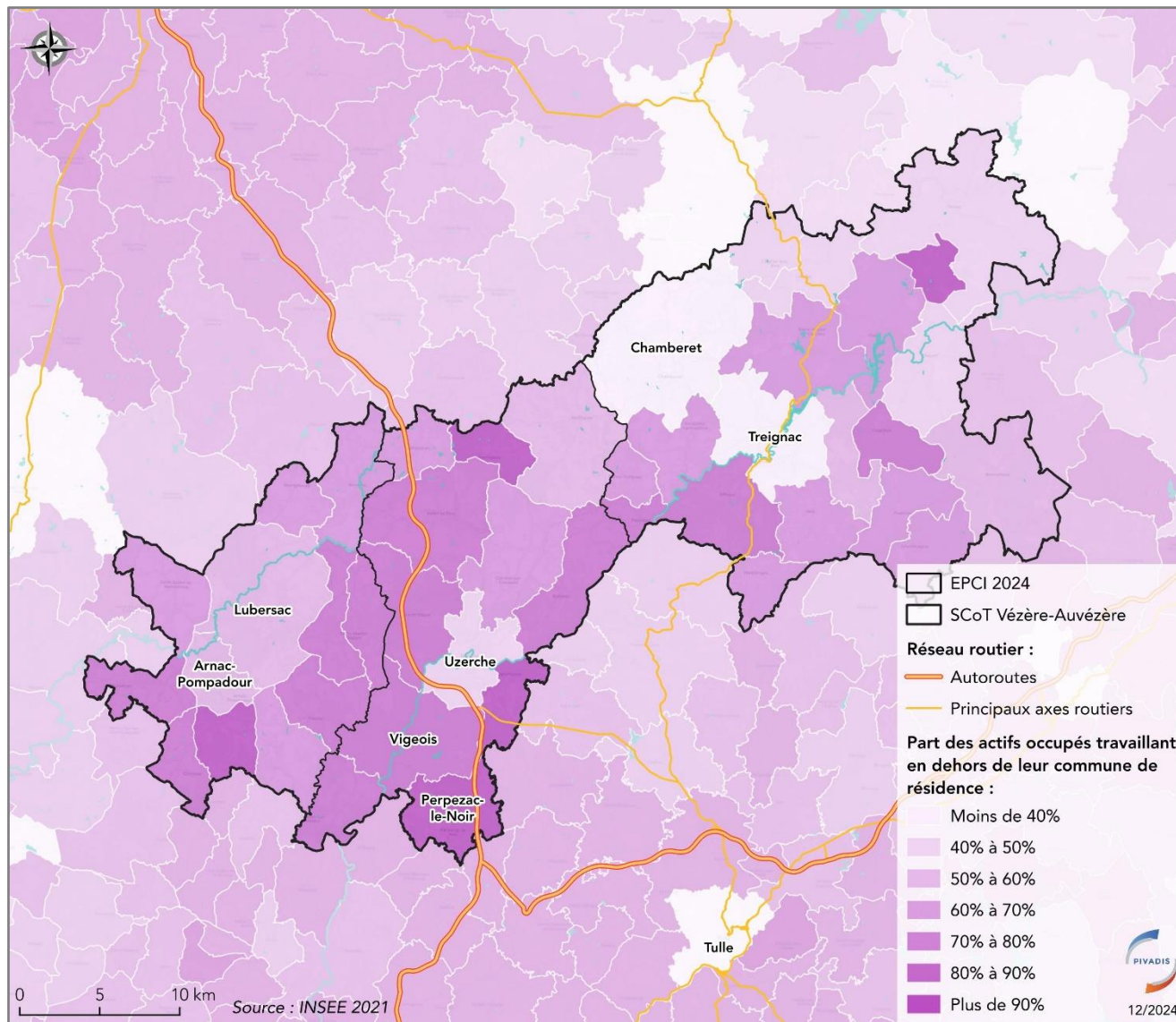
4/ Les commerces: à la fois contributeurs à l'activité économique / à l'emploi local et maillage en services de la population et des usagers

5/ La logistique, des activités stratégiques aux besoins en forte croissance

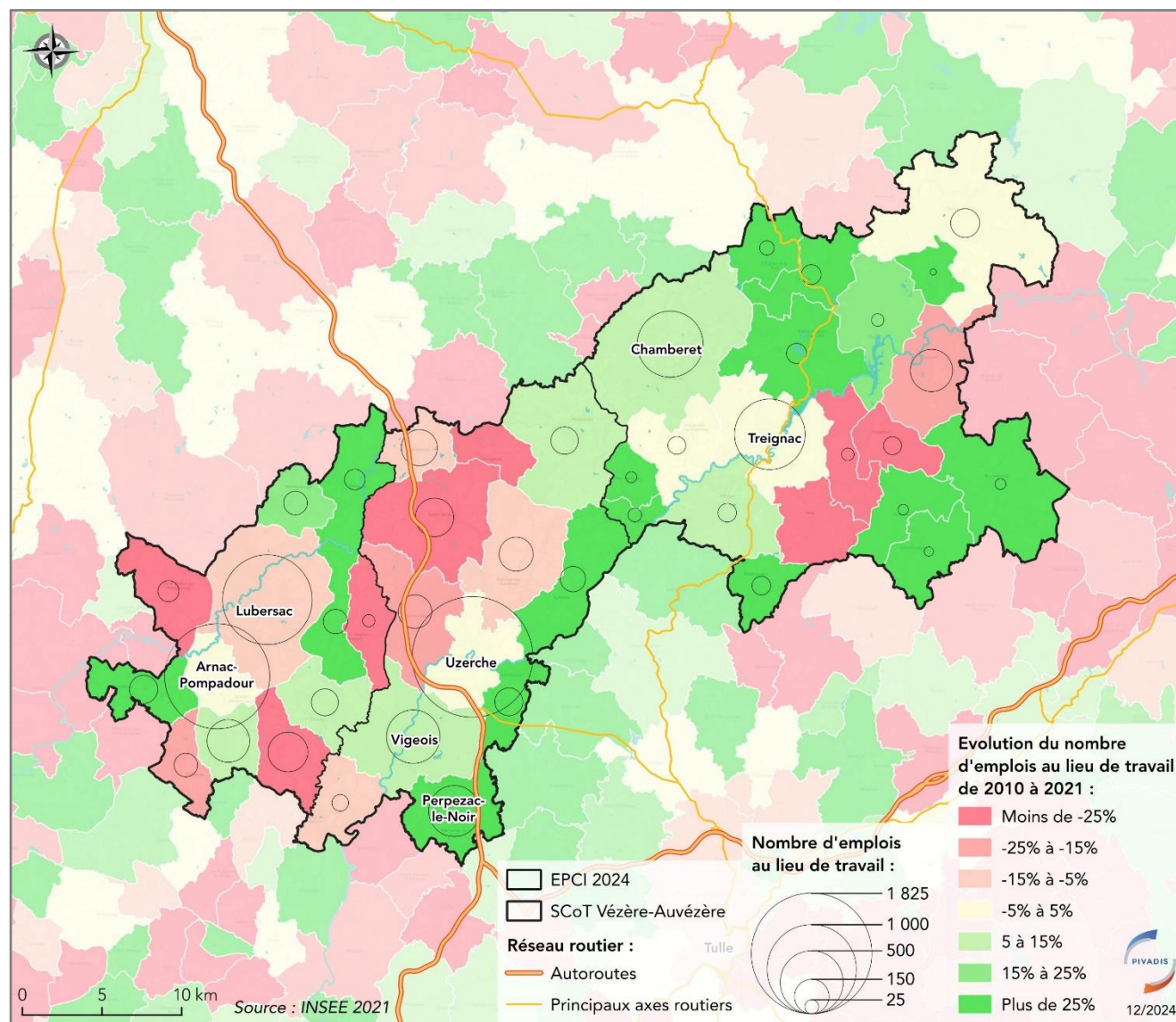
2/ Structuration du territoire autour de l'emploi : Indice de concentration de l'emploi (localisation)



2/ Structuration du territoire autour de l'emploi : Déplacements liés à la localisation de l'emploi

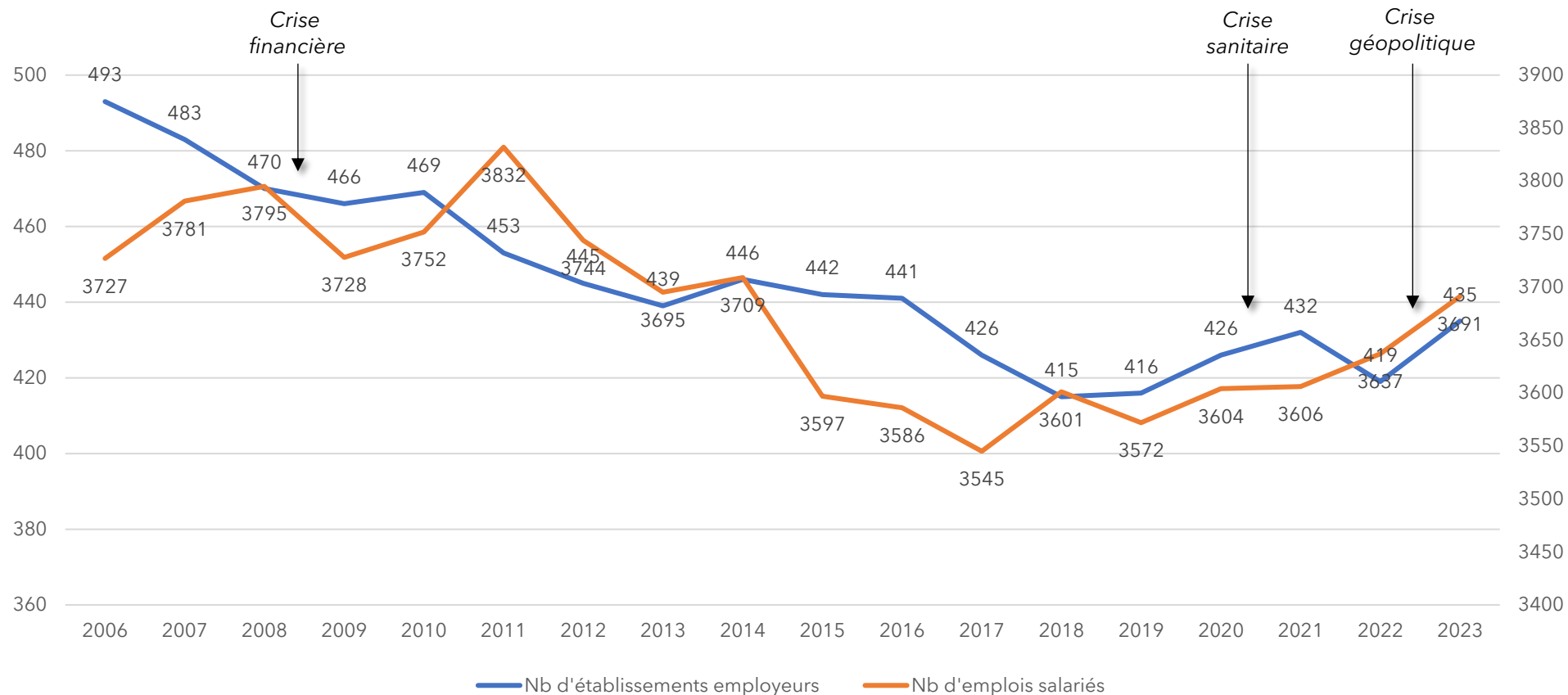


2/ Structuration du territoire autour de l'emploi : Evolution et localisation de l'emploi sur le territoire



3/ Structuration du territoire autour de l'emploi : Dynamique de l'emploi salarié « privé » sur le territoire

Evolution du nombre d'ets employeurs et du nombre d'emplois salariés à l'échelle du SCoT



**Une quasi stabilité en nombre d'emplois
malgré une baisse du nombre d'établissements employeurs**

3/ Structuration du territoire autour de l'emploi : Répartition de l'emploi salarié « privé » sur le territoire

	Ets	Emplois	Evolution emplois sur 15 ans	Poids dans l'emploi	Dynamique
Univers productif					
INDUSTRIES EXTRACTIVES	2	4	-3	35%	Recomposition
PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ ET D'EAU	9	35	-1		
PRODUCTION ALIMENTAIRE	26	422	47		
PRODUCTION NON ALIMENTAIRE	16	843	-56		
Activités de soutien à l'activité					
LOCATIONS IMMOBILIERES	1	2	-5	12%	Baissière
SERVICES AUX ENTREPRISES	25	103	8		
ACTIVITÉS FINANCIÈRES	3	62	-14		
TRANSPORTS ET COMMUNICATIONS	29	281	-113		
Construction					
CONSTRUCTION	71	360	-14	10%	Baissière de 2010 à 2017 puis hausse
Commerces et services					
COMMERCE	61	460	32	24%	Recomposition
COMMERCE RÉPARATIONS AUTOMOBILE	22	61	3		
COMMERCE DE GROS	18	102	-36		
COMMERCE SERVICES	23	72	10		
HÔTELS ET RESTAURANTS	44	200	-98		
Services à la personne					
CULTURE, LOISIRS, SPORT	33	59	25	19%	Hausse continue
EDUCATION	6	16	6		
SANTÉ SOCIAL	52	618	93		

Programme et objectifs de l'atelier

« Développement économique, commerce et logistique »



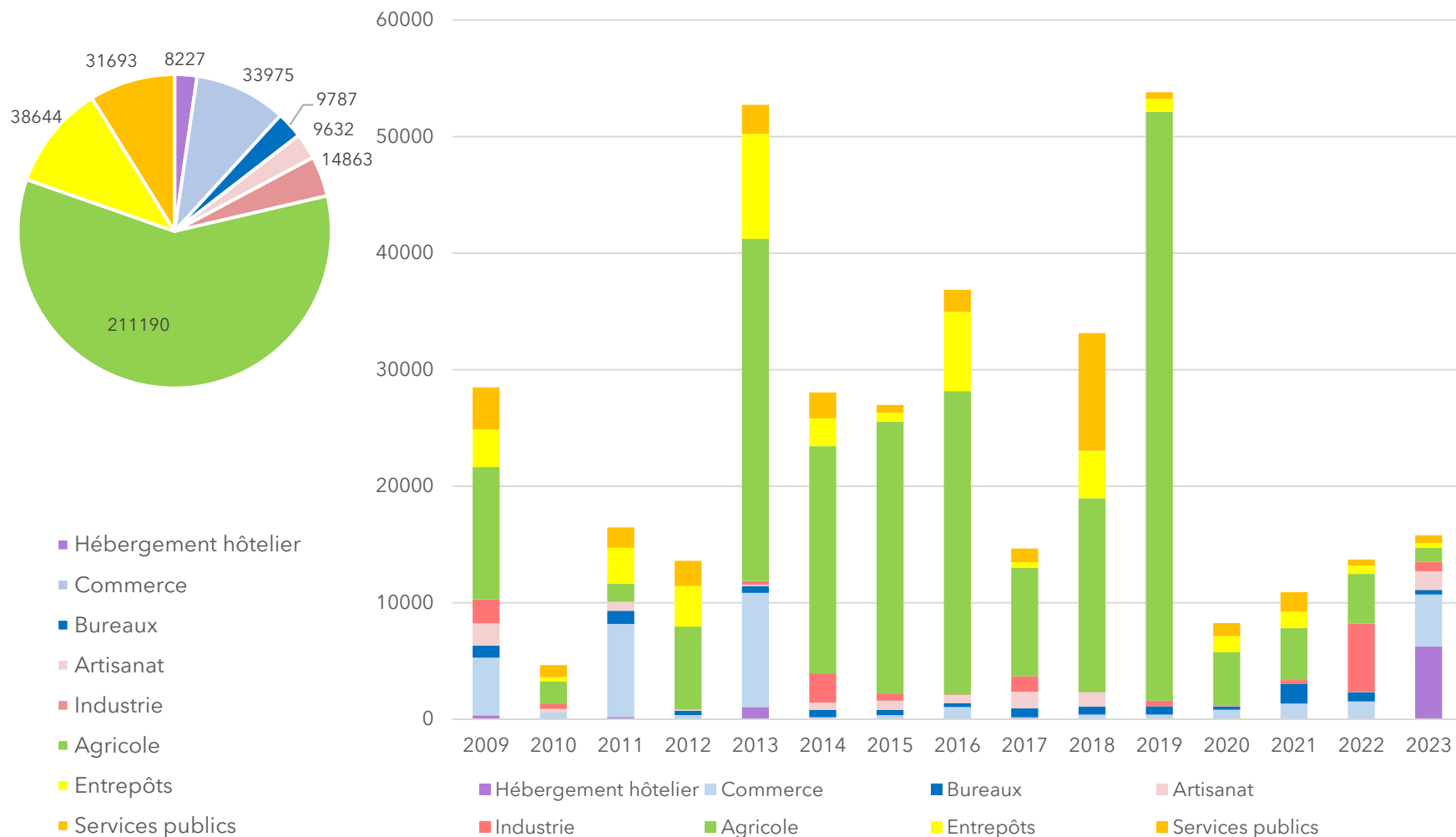
- 1/ La portée du SCoT en matière économique
- 2/ Structuration du territoire autour de l'emploi

3/ Foncier et immobilier économique

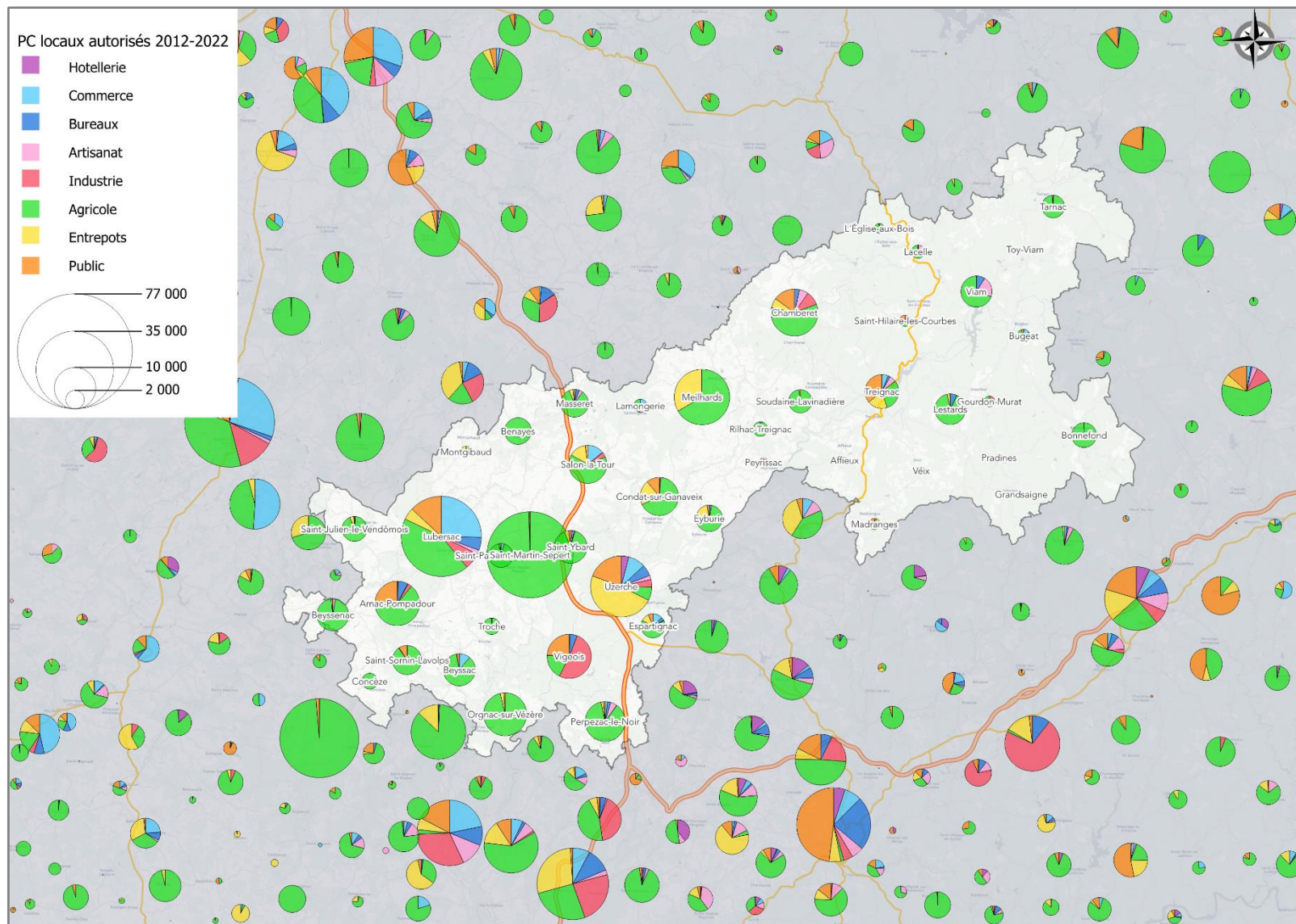
- 4/ Les commerces: à la fois contributeurs à l'activité économique / à l'emploi local et maillage en services de la population et des usagers
- 5/ La logistique, des activités stratégiques aux besoins en forte croissance

3/ La dynamique constructive: 358.000 m² autorisés sur la période 2012-2022 dont 59% pour les bâtiments agricoles

Evolution des autorisations de locaux en m²



3/ La dynamique constructive : typologie

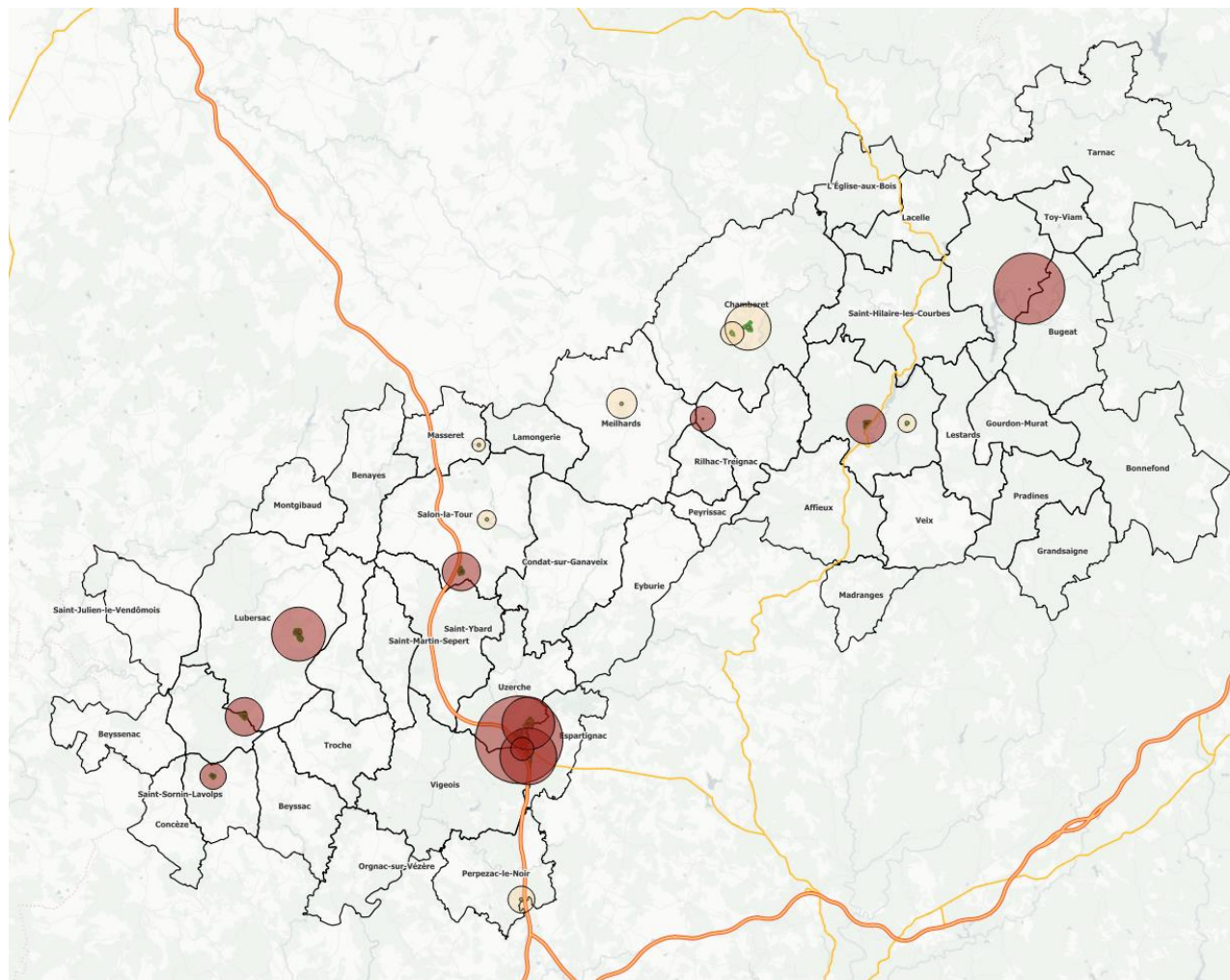


3/ L'organisation des ZAE sur le territoire

Première approche: différencier les ZAE intercommunale des zones communales ?

**11 ZAE
communautaires
pour environ
155 ha**

**7 zones
communales pré-
identifiées pour
environ
29 ha**



Programme et objectifs de l'atelier

« Développement économique, commerce et logistique »



- 1/ La portée du SCoT en matière économique
- 2/ Structuration du territoire autour de l'emploi
- 3/ Foncier et immobilier économique
- 4/ Les commerces: à la fois contributeurs à l'activité économique / à l'emploi local et maillage en services de la population et des usagers**
- 5/ La logistique, des activités stratégiques aux besoins en forte croissance

4/ Les commerces : Une très forte densité de locaux commerciaux (24 pour 1.000 habitants) mais...

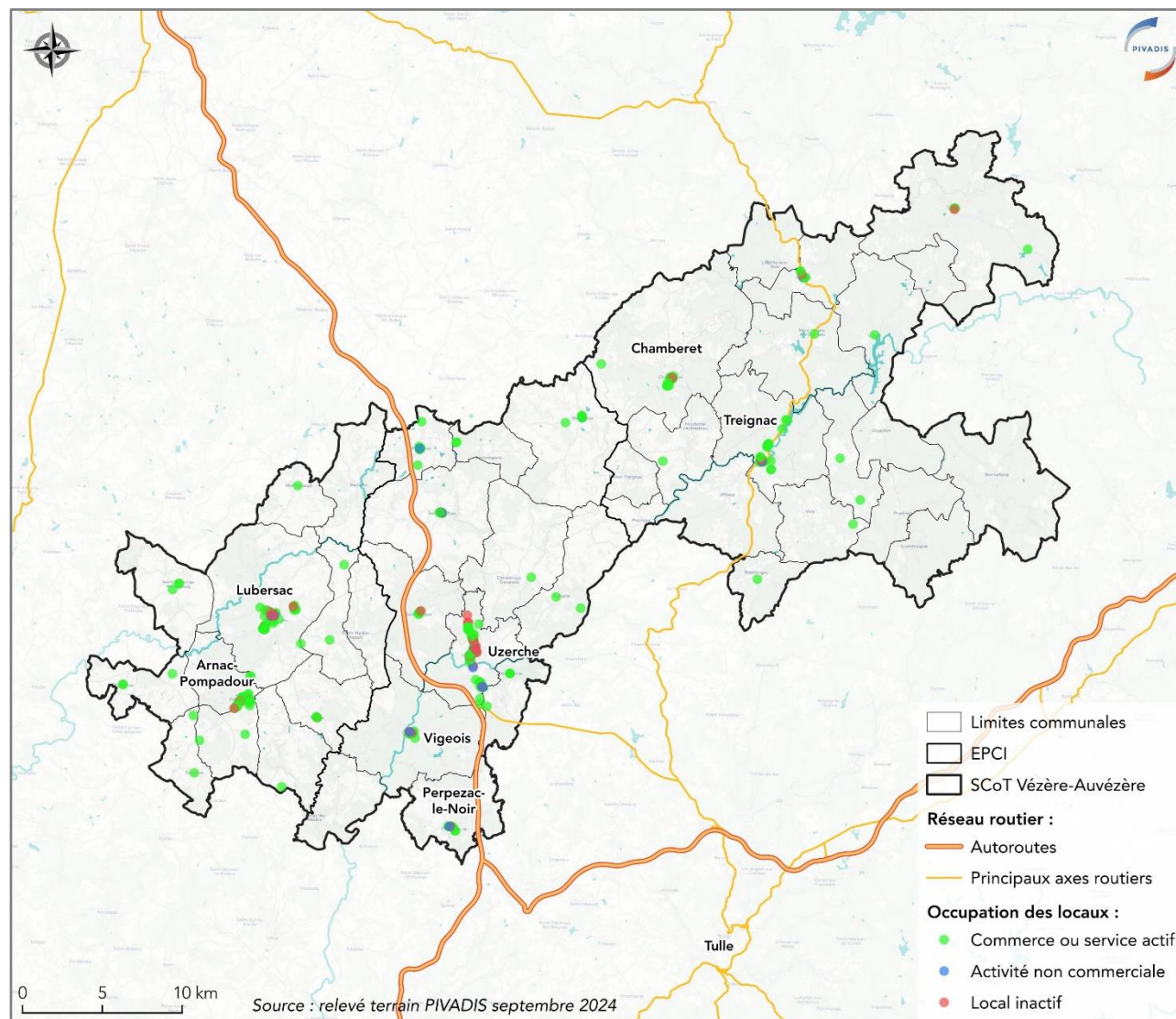
Chiffres clefs:

**566 locaux
commerciaux**

**398 commerces et
services actifs
pour environ
42.500 m² de
vente**

**39 occupations
hors commerce**

**129 locaux
inactifs impactant
fortement les
périmètres
commerciaux pour
environ 7.500 m²**



4/ Les commerces :

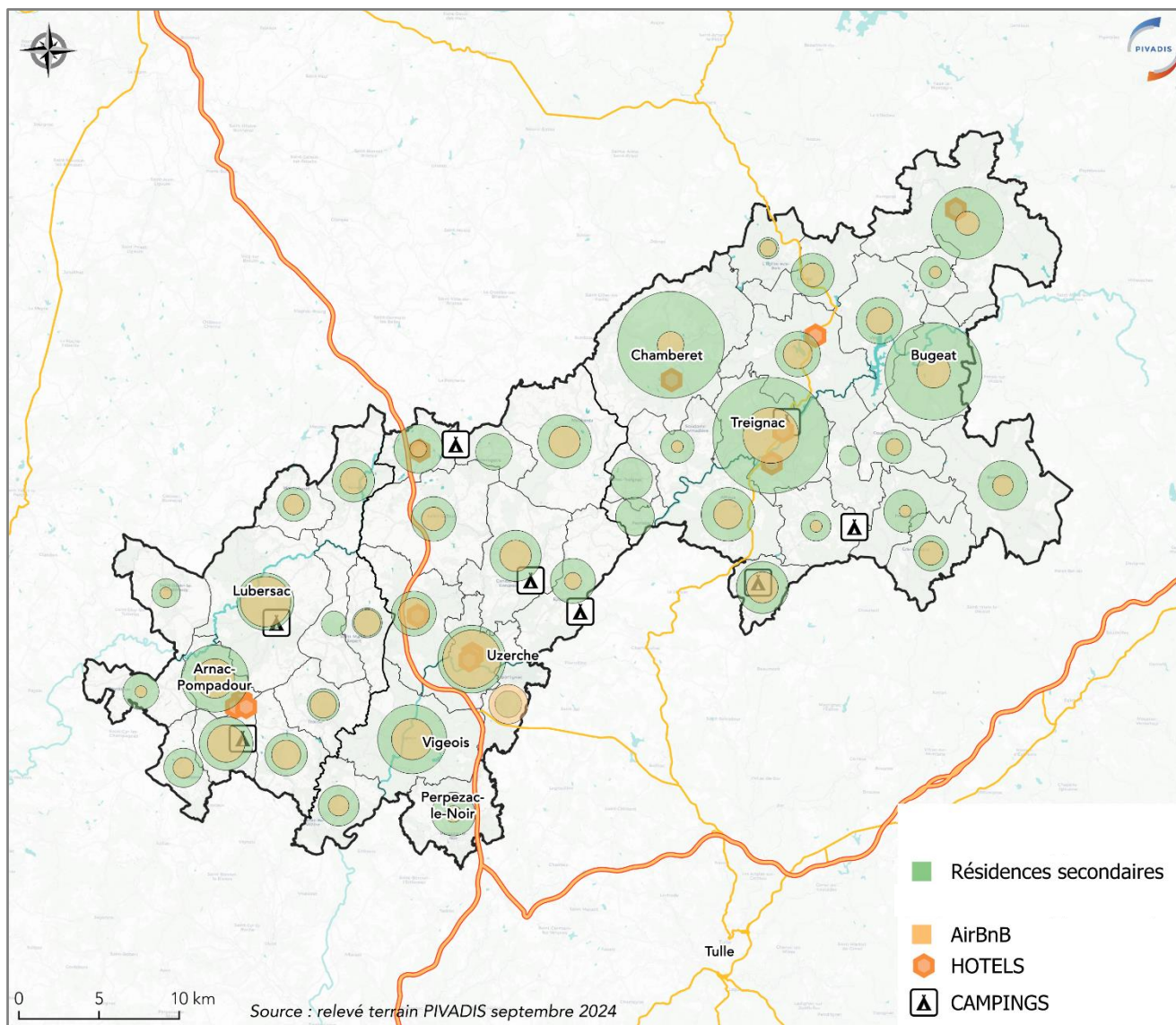
Une présence en fait équilibrée si l'on intègre l'apport des clientèles « touristiques »

**24.000 lits
touristiques
théoriques (capacité
à doubler la
population en pic)**

**dont plus de 4.000
résidences
secondaires,
le tout équivalent à
près de 7.500
habitants
permanents
supplémentaires**

	Nombre	Surface estimative en m²	Répartition de l'offre commerces	Comparatif "large zone"	Equilibre théorique en nombre
Alimentaire spécialisé	60	2142	15%	12%	47
Généralistes	11	12226	3%	2%	8
Equipement de la personne	17	680	4%	12%	47
Equipement de la maison	29	8562	7%	10%	39
Hygiène santé beauté	59	2140	15%	12%	47
Culture loisirs	39	7708	10%	11%	43
Cycles Auto	41	430	10%	10%	39
Cafés Hôtels Restaurants	83	5090	21%	20%	79
Services en agence	59	3282	15%	11%	43
Total commerces	398	42260	100%	100%	395
Occupations hors commerce	39	1950	7%		
Locaux inactif	129	7241	16%		
Total	566	51451			

Localisation de l'accueil (non exhaustif)



Amplitude touristique

**Une moyenne de
2,04**

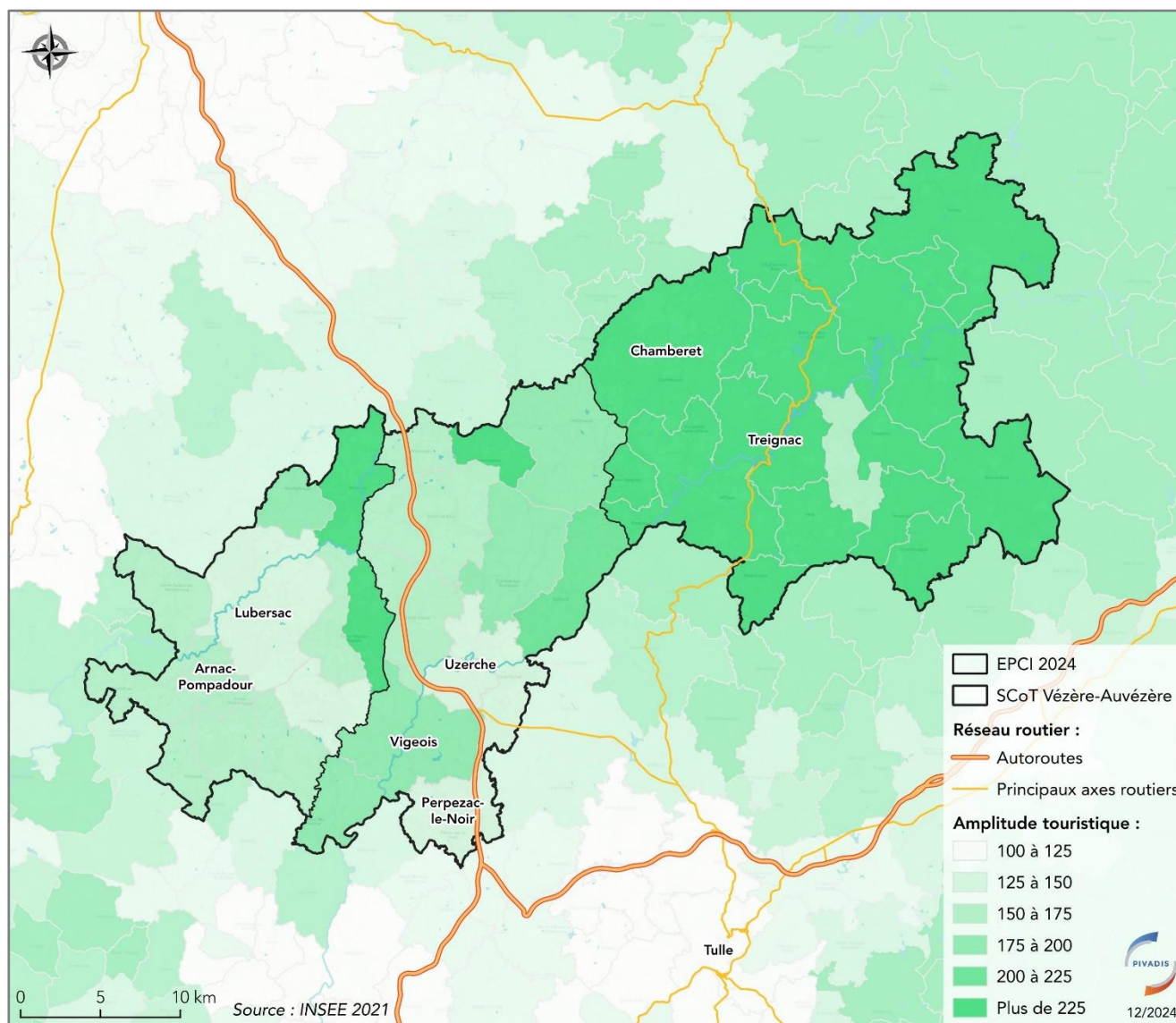
Un pic à 7

**Aucune commune
en dessous de 1,5**

**Moyenne France =
1,37**

Amplitude touristique
Apport des lits
touristiques* par
rapport à la
population
communale (base
100 = population
communale)

* tous les
hébergements y
compris résidences
secondaires



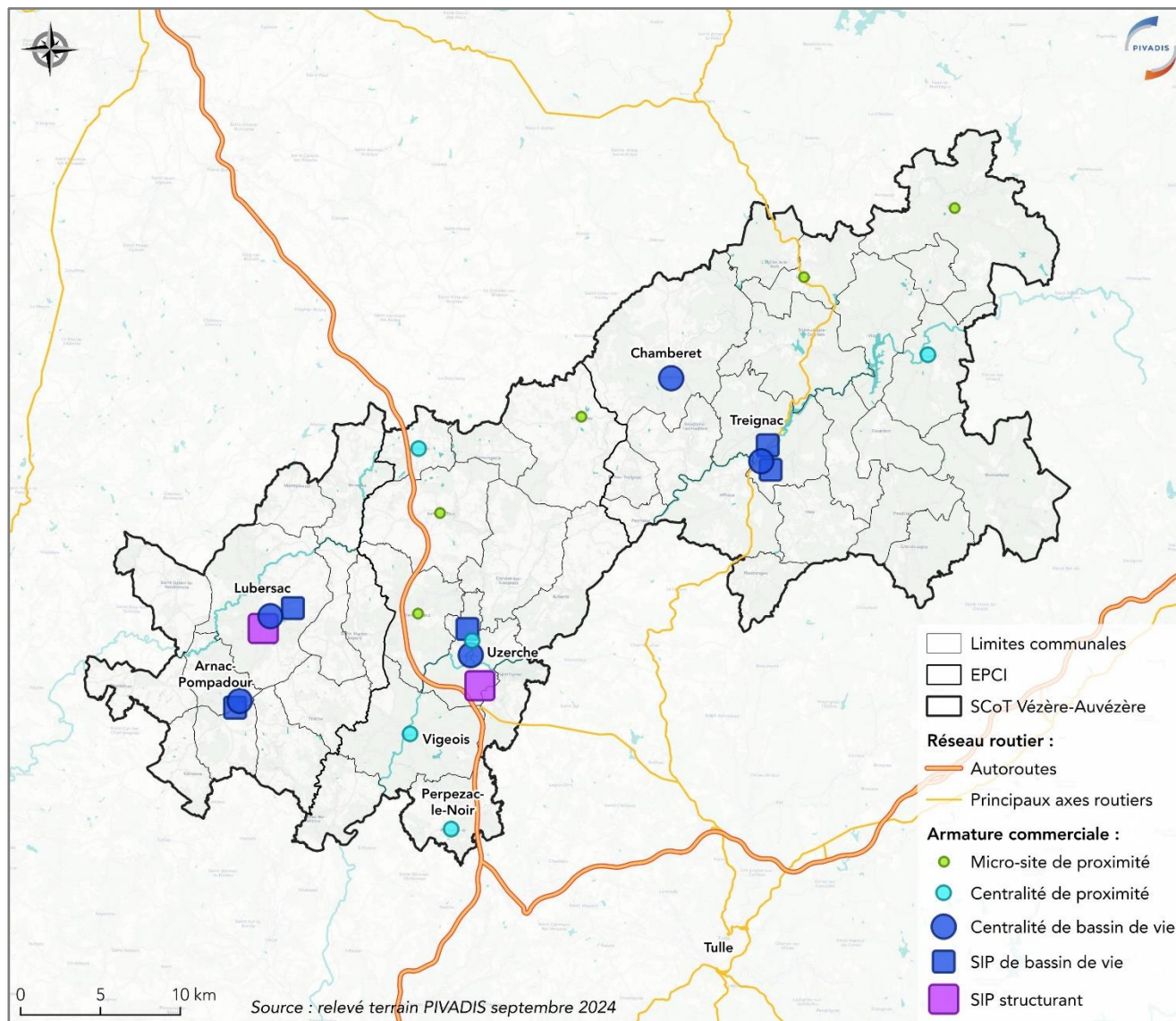
4/ Les commerces : Un maillage assez cohérent de l'appareil commercial

22 sites commerciaux
Dont

15 centralités
(centres-bourgs)

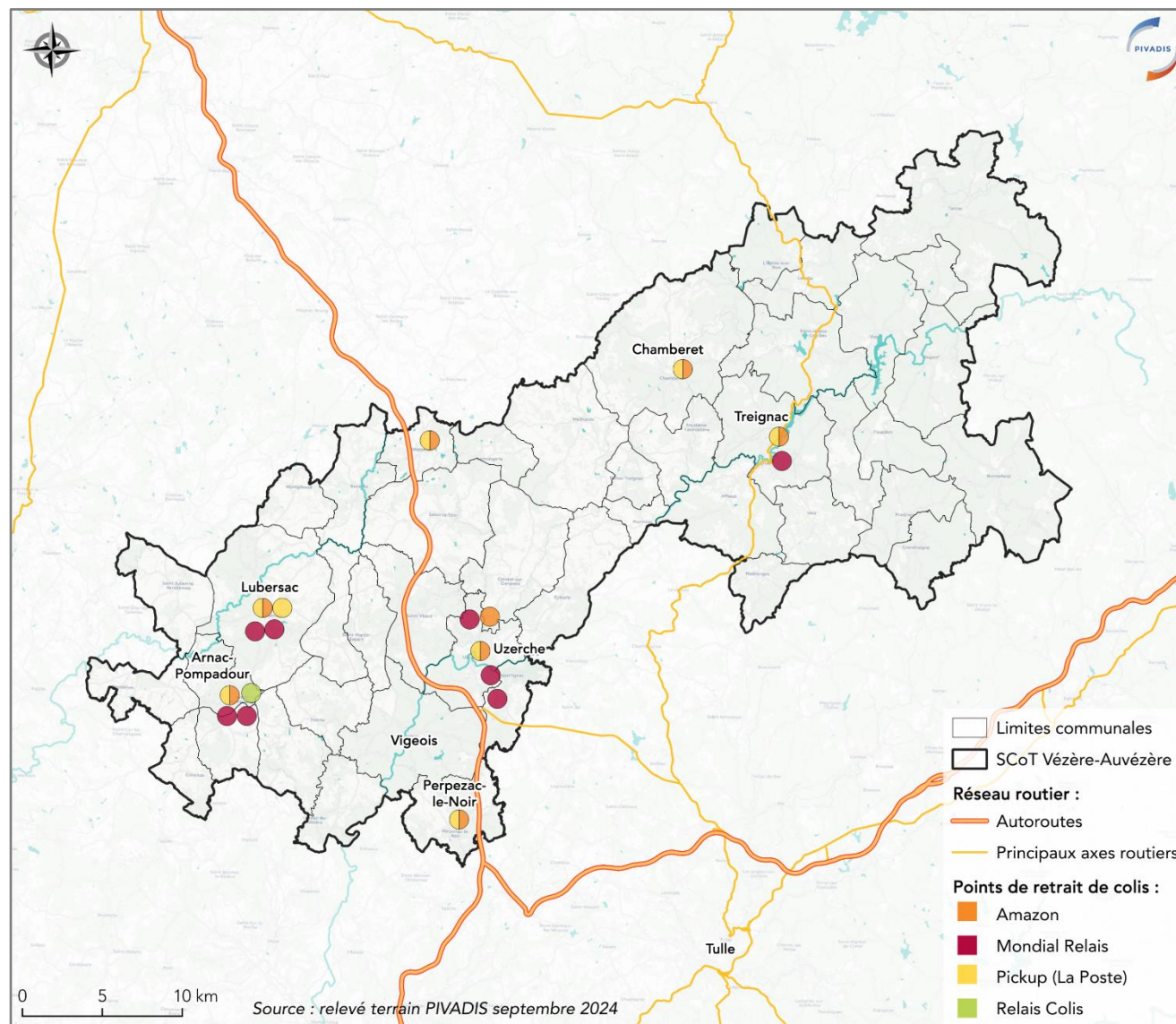
7 sites
d'implantations de
grandes / moyennes
surfaces

Des spécificités de
« découpage » en 2
sites de
« périphérie »
complémentaires sur
Lubersac et Treignac



4/ Les commerces : les points de retrait d'achats à distance, une géographie du commerce non modifiée pour l'instant sur le territoire

18 points de retrait pour les 4 principaux réseaux



Programme et objectifs de l'atelier

« Développement économique, commerce et logistique »



- 1/ La portée du SCoT en matière économique
- 2/ Structuration du territoire autour de l'emploi
- 3/ Foncier et immobilier économique
- 4/ Les commerces: à la fois contributeurs à l'activité économique / à l'emploi local et maillage en services de la population et des usagers
- 5/ La logistique, des activités stratégiques aux besoins en forte croissance**

5/ La logistique:

Une présence un peu inférieure à la moyenne
et une tendance au repli en nombre d'emplois
malgré plus de 30.000 m² d'entrepôts autorisés en 15 ans.

**37 ets pour
319 salariés**

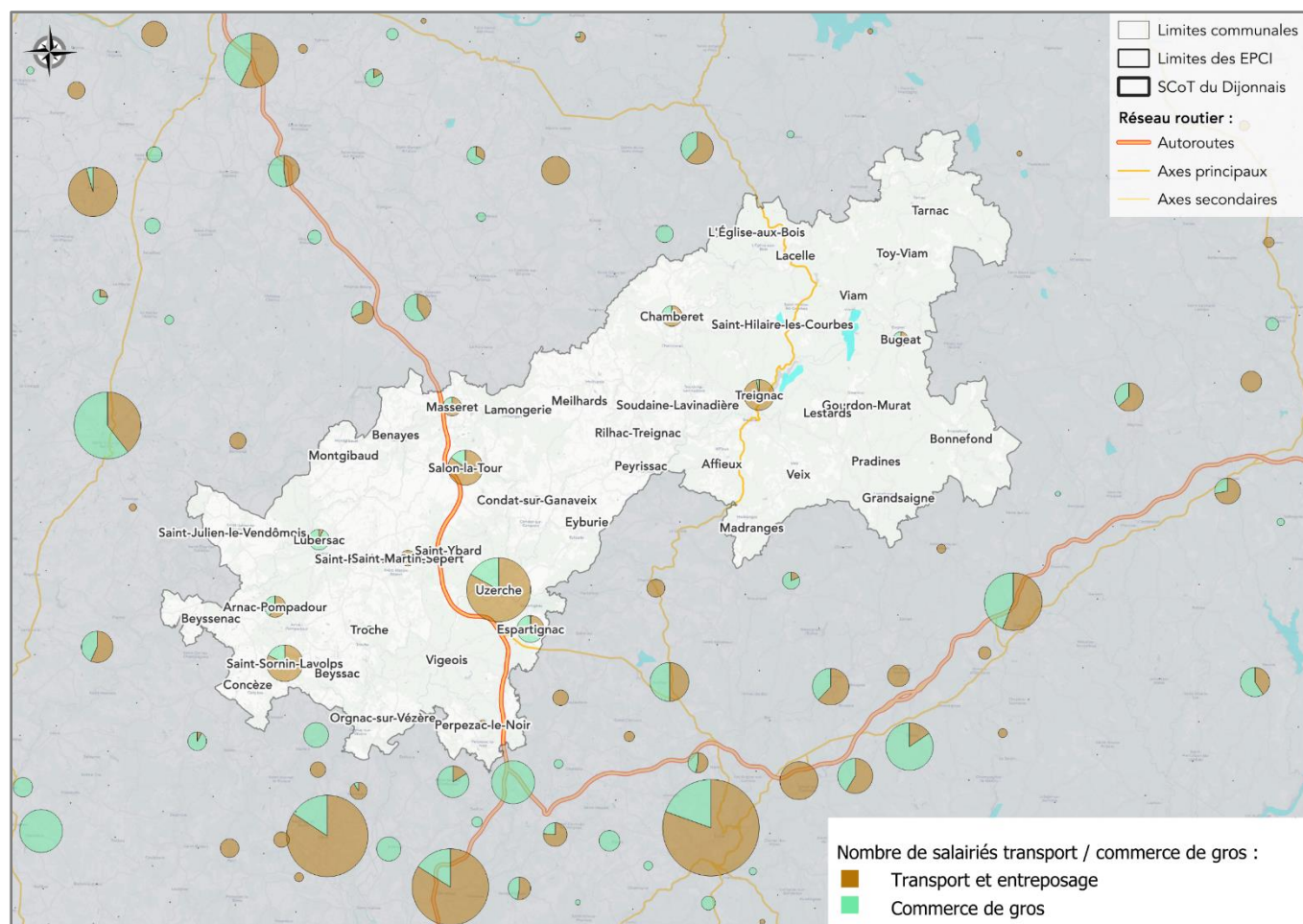
dont

**18 commerces de
gros pour 102
salariés**

**12 ets de transport
pour 141 salariés**

**6 ets de
messagerie pour
74 emplois (en
forte baisse)**

**1 ets immatriculé
en entreposage (2
emplois).**



Merci pour votre participation !

- **CDPENAF** : Commission Départementale de protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **CLIRE** : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).
- **DOO** : Document d'orientation et d'objectifs (du SCoT).
- **DREAL** : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
- **EE** : Evaluation environnementale.
- **EIE** : Etat initial de l'environnement (diagnostic environnemental).
- **ELAN** : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)
- **ENR(R)** : Energies renouvelables (et de Récupération).
- **PAS** : Projet d'aménagement stratégique.
- **PC** : Permis de construire.
- **PLU(i)** : Plan local d'urbanisme (intercommunal)
- **PNR** : Parc naturel régional.
- **RNU** : Règlement national d'urbanisme.
- **S(D)AGE** : Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion des eaux
- **SCoT** : Schéma de cohérence territoriale.
- **SIG** : Système d'information géographique.
- **SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durables.
- **TVB** : Trame verte et bleue.
- **UTN** : Unité touristique nouvelle.
- **ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.
- **ZH** : Zone humide.