

SCoT Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche

Atelier DOO

**Le développement
économique**

Mardi 3 octobre 2017





Calendrier et avancement de la démarche

**Mars à Octobre
2016**



Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

**Octobre à Novembre
2016**



Prospective et scénarios

**Novembre 2016 à
Juillet 2017**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Juillet à Décembre
2017**



Document d'Orientations et d'Objectifs

**Janvier à Octobre
2018**



Consultations, enquête publique et approbation



Programme de la réunion

1

Qu'est ce qu'un DOO ?

2

Du PADD au DOO du P2AO

3

ATELIER 2 : La programmation économique, les aménagements touristiques et commerciaux

PARTIE 1

Qu'est ce qu'un DOO ?





Les éléments constitutifs du SCoT



Un diagnostic et un Etat Initial de l'Environnement (EIE) qui mettent en évidence comment fonctionne le territoire, les tendances à l'œuvre, les besoins, les enjeux, les risques, les opportunités...

Prospective - scénarii



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui traduit le choix d'un positionnement et des objectifs stratégiques induits pour le mode de développement futur choisi.



Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), opposable, qui précise les actions à mettre en œuvre pour concrétiser les objectifs du PADD, donner corps à la stratégie.

Constitution du rapport de présentation

Diagnostic - EIE

Explication des choix retenus

Articulation avec les plans et programmes

Evaluation environnementale

Résumé non technique



Qu'est ce que le DOO ?

Le Document d'Orientation et d'Objectifs

Fixe les objectifs d'urbanisme et d'aménagement à atteindre par le Scot = les moyens pour mettre en œuvre le PADD

Article L.141-5 du Code de l'Urbanisme

« 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 ».



Un principe de compatibilité entre le SCoT et les documents qui l'appliquent (PLU(i), PDU, PLH, ZAC...)

SUBSIDIARITE

Le SCOT oriente et encadre, mais il n'a pas pour vocation de se substituer au PLU qui définira sa politique d'urbanisme au travers de localisations et de réglementations.

COMPATIBILITE

Ne pas être contradictoire avec les orientations du SCOT : au contraire de la conformité, laisse le choix entre diverses solutions possibles pour parvenir à un objectif du SCOT.

Les orientations du DOO

COHERENCE

Les orientations doivent être cohérentes entre elles et permettre la réalisation des objectifs définis par le PADD. La cohérence interne du SCOT est garante de son applicabilité effective.

PROPORTIONNALITE

Plus un objectif, une opération ou une action est importante et stratégique pour le SCOT, plus le SCOT peut en préciser la forme, le contenu pour en affirmer le niveau de prescription.

PARTIE 2

Du PADD au DOO du
P2AO





Le positionnement



Un territoire qui rayonne et qui participe à la structuration des échanges entre le Grand Ouest et l'axe Seine



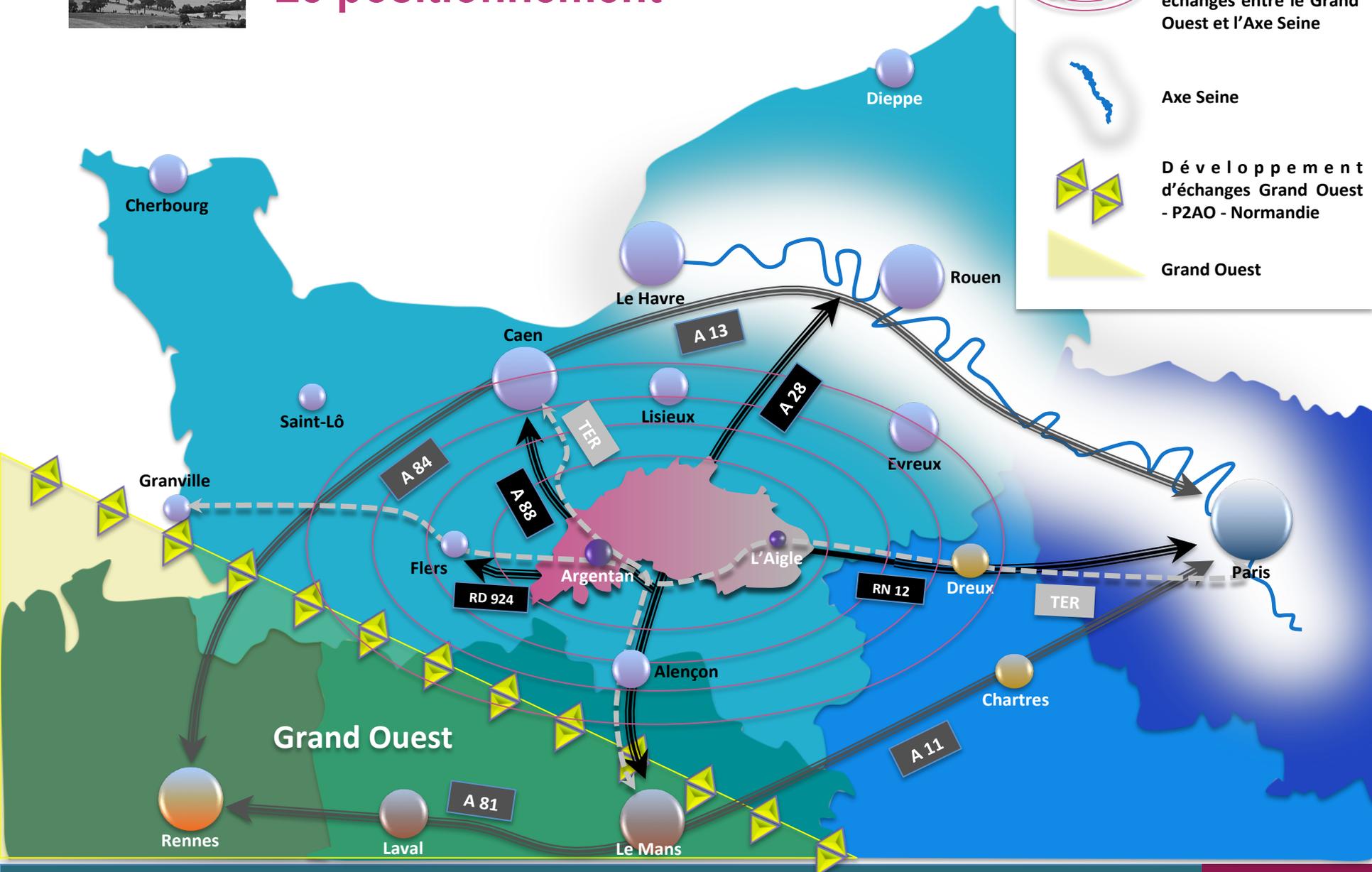
Axe Seine



Développement d'échanges Grand Ouest - P2AO - Normandie



Grand Ouest





Une déclinaison du plan du PADD pour construire le DOO

Le P2AO, une normandité singulière connectée aux espaces de flux du Grand Ouest et de l'Axe Seine

1

Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales

2

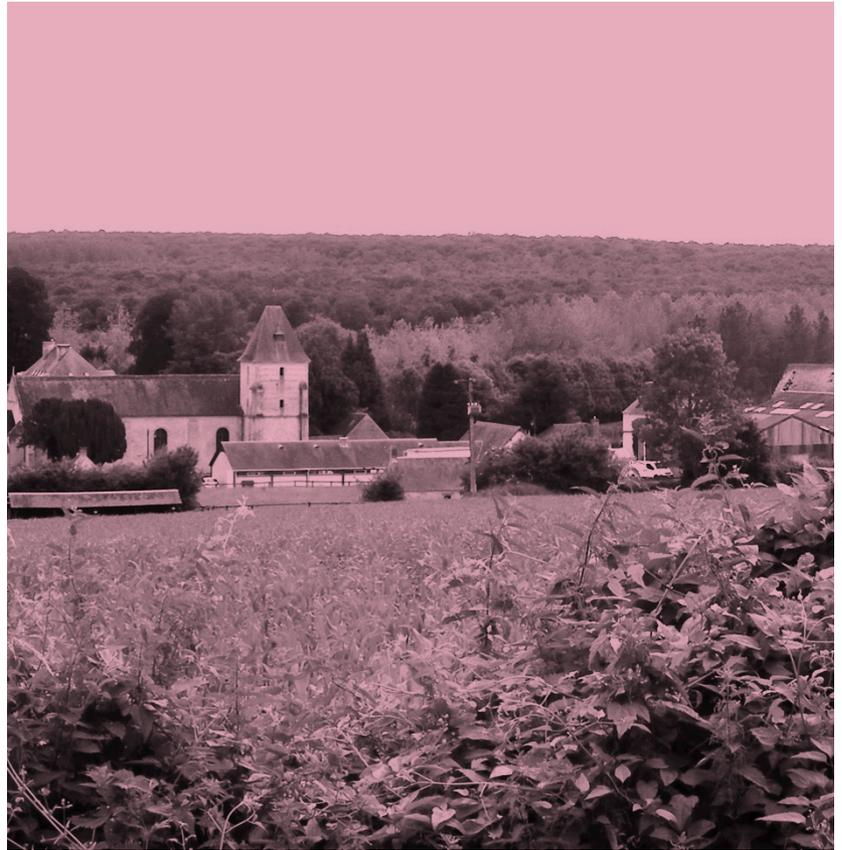
Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité

3

Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

PARTIE 3

ATELIER 2 : La programmation économique, les aménagements touristiques et commerciaux





Les enjeux du territoire en lien avec le présent atelier

- ➔ Une **déprise économique** qui pose la réflexion de la cible d'entreprises désirées, et des **emplois « métropolitains » peu développés** ne permettant pas l'installation de couples de CSP+ bi-actifs
- ➔ Un **ADN agricole et industriel en suspens** demandant à recouvrer un nouvel élan par des filières déjà présentes et d'avenir (filiale équine, agroalimentaire...), en lien avec une offre de **formations** initiales et continues
- ➔ Des accroches et partenariats à développer avec le **littoral normand, l'axe Seine et le Grand Ouest**
- ➔ Une **armature commerciale multipolaire** à préserver répondant à la structuration sociétale du territoire (un territoire de **proximité**), notamment via une reconquête qualitative des centralités commerciales et un équilibre avec les centres commerciaux hors la ville
- ➔ Des **potentiels touristiques** variés (patrimoine, gastronomie, nature...) à valoriser par une structuration de l'offre et une mise en réseau des sites à une échelle élargie



Les orientations traitant du développement économique, touristique, commercial du SCoT

1

Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales

1.5. Renforcer la présence d'équipements et de services en adéquation avec les caractéristiques des différents espaces de vie pour optimiser les déplacements

2

Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité

2.3. Préserver l'**espace agricole** et valoriser les productions pour le maintien de l'identité rurale du territoire

2.5. Affirmer comme **destination touristique** un arrière-pays normand naturellement généreux

3

Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

3.1. Définir une **offre foncière et immobilière économique** raisonnée et réaliste

3.2. Soutenir la **formation et l'innovation**

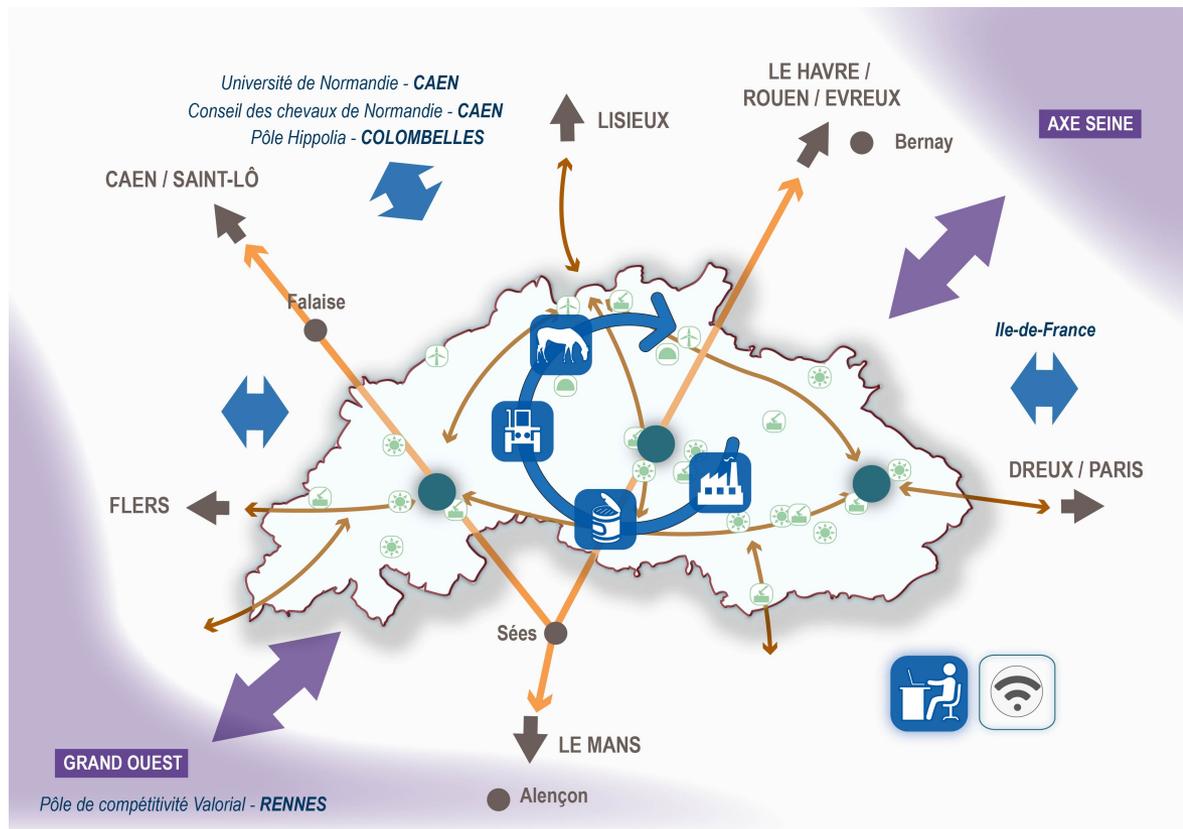
?



Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

Le développement économique du territoire

- Des activités spécifiques à consolider et à mettre en réseau**
 - Les activités équinnes
 - Les circuits courts et productions de qualités (AOP)
 - L'industrie agro-alimentaire
 - Les activités industrielles
- Une offre tertiaire émergente à affirmer, en lien avec...**
- ...Une extension du numérique au territoire, pour permettre l'instauration de nouveaux modes de travailler**
- Un territoire inséré dans les flux**
 - Les espaces d'activités vitrines connectés aux grands flux
 - Des synergies économiques et universitaires à développer avec les pôles extérieurs...
 - ...En connexion avec le Grand Ouest et l'Axe Seine
 - Les axes structurants routiers et ferrés
- Des énergies renouvelables à développer pour une meilleure gestion des ressources locales**
 - Le petit éolien
 - Les installations bois-énergie
 - Les unités de méthanisation
 - Les installations solaires photovoltaïques et thermiques





Les orientations et objectifs du DOO

1.5. Renforcer la présence d'équipements et de services en adéquation avec les caractéristiques des différents espaces de vie pour optimiser les déplacements

2.3. Préserver l'**espace agricole** et valoriser les productions pour le maintien de l'identité rurale du territoire

2.5. Affirmer comme **destination touristique** un arrière-pays normand naturellement généreux

3.1. Définir une **offre foncière et immobilière économique** raisonnée et réaliste

3.2. Soutenir la **formation et l'innovation**



- Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité
- Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité
- Se positionner comme un territoire touristiquement normand
- Faire du tourisme un levier pour la notoriété et le cadre de vie au service du territoire
- Calibrer une offre économique au regard de l'existant
- Apporter de la lisibilité à l'offre foncière
- Définir une organisation du développement économique
- Renforcer et développer la formation sur le territoire
- Renforcer et développer des synergies avec les territoires voisins



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une consommation d'espace économique maîtrisée

Objectifs du PADD : Limitation de la consommation d'espace **entre 100 et 120 hectares** pour le développement économique, soit **5-6 ha** par an en moyenne.

Ce que le DOO pourrait dire

La limitation de la consommation d'espace à vocation économique, en activant différents leviers :

- Priorité donnée à la requalification des parcs existants,
- Jeu sur les types d'aménagements et les morphologies bâties,
- Adaptabilité des produits immobiliers,
- Mutualisation d'espaces (équipements, stationnements),
- Limitation des espaces non bâtis (tout en respectant les normes de sécurité et les enjeux de circulation / stationnement)...



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une attractivité économique pour le territoire

Objectifs du PADD : Ambition d'augmenter le taux de concentration de l'emploi de 102 à **103 points** ; Création d'emplois de l'ordre de **100 à 130 emplois par an** (attention, le SCoT peut uniquement créer les conditions favorables au développement de l'emploi)

Ce que le DOO pourrait dire

Améliorer l'attractivité de l'offre immobilière et foncière, par :

- Une offre assez diversifiée pour répondre à différents besoins (en évolution selon le parcours résidentiels des entreprises),
- Des parcs à la vocation affirmée pour une lisibilité économique (*voir slides suivantes*),
- Une bonne accessibilité (dont numérique),
- La présence de services aux entreprises et salariés,
- Un cadre de vie agréable (espaces verts, bonne intégration paysagère et gestion qualitative des lisières...)...

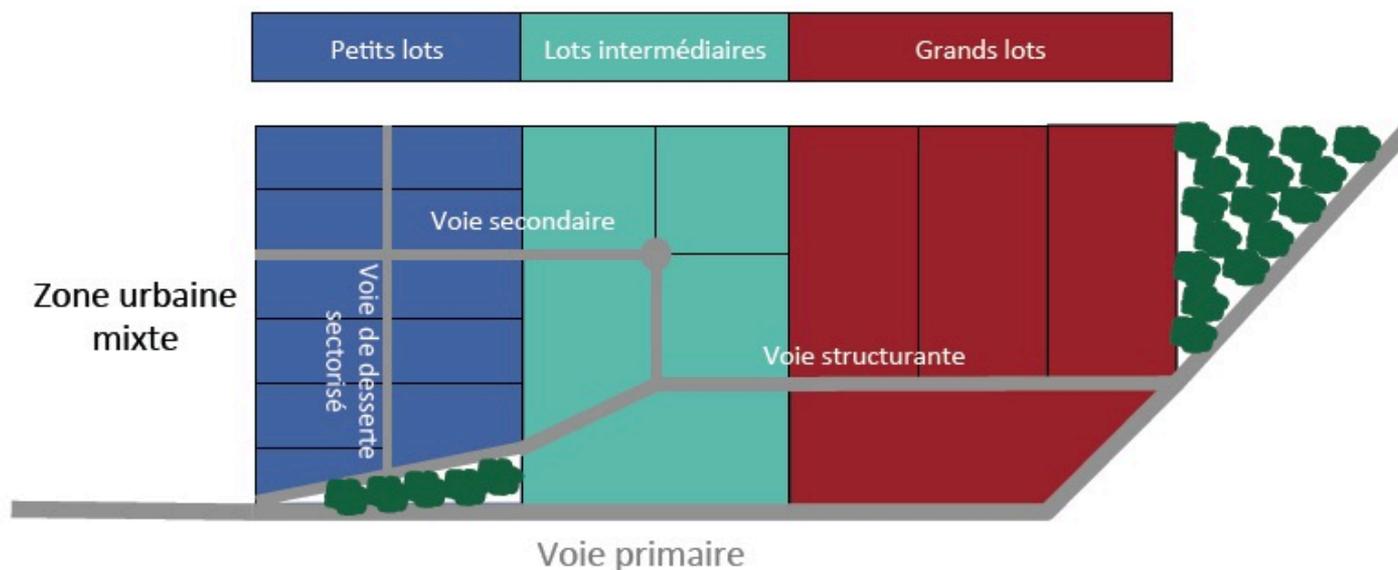


- Existe t-il des projets majeurs de requalification de zones d'activités (faisant par exemple l'objet d'OAP) ?



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Exemple d'aménagement de secteurs différenciés dans un parc d'activités, pour une meilleure lisibilité de l'offre et donc une plus grande attractivité





3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique : les résultats des questionnaires

EPCI	Nombre ZA	Surface totale (ha)	Surface disponible viabilisée (ha)	Surface disponible non viabilisée (ha)	Surface occupée (ha)
Argentan Intercom	7	254	23,5	31,6	230,5
Région de Gacé	5	56	3,18	8,4	52,82
Courbes de l'Orne	4	16	4,48		11,52
Pays de L'Aigle et de la Marche	13	141	18,2	68,8	122,8
Vallées du Merlerault	3	10,77	2,9		7,87
Canton de la Ferté Fresnel	2	6,43	1,27	2,72	5,16
Pays du camembert	2	42,61	2,5	3,4	40,11
Pays du Haras du Pin	2	10,42	0		10,42
Total SCoT	38	537,23	56,03	114,92	481,2

- Des surfaces disponibles viabilisées de l'ordre de 56 ha sur le territoire,
- Des surfaces à viabiliser (en projet) de l'ordre de 115 ha sur l'ensemble du SCoT,
- Aucun nouveau parc d'activités en extension envisagé



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique : les résultats des questionnaires par intercommunalité

CDC ARGENTAN INTERCOM

Commune	Nom ZA	Type de zone	Surface dispo viabilisée (m ²)	Surface dispo non viabilisée (m ²)	Extension possible (m ²) ?
Argentan	PA de Beaulieu	zone mixte à dominante tertiaire	13 000	20000	0
Argentan	PA de Coulandon	zone mixte à dominante artisanale	0	90000	0
Argentan	PA de la Briqueterie	zone mixte à dominante industrie, logistique	0	26000	0
Fontenay-sur-Orne-Sarceaux	Actival d'Orne	zone mixte, services, logistique	180 000	180000	0
Ronai-Necy	ZA les Gauthiers	zone mixte	24 293	0	0
Trun	ZA de Trun - La Sente Verte	zone mixte	17 787	0	0
Ecouchés-les-Vallées	ZA Saint-Nicolas	zone mixte	27 077	0	0
Rânes	ZA de la Toutainerie	zone artisanale	6 765	0	0
Rânes	ZA rue de la Libération	zone artisanale	10 999	0	0



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique : les résultats des questionnaires par intercommunalité

CDC PAYS DE L'AIGLE

Commune	Nom ZA	Type de zone	Surface dispo viabilisée (m ²)	Surface dispo non viabilisée (m ²)	Extension possible (m ²) ?
Moulins-la-Marche	ZA de Moulin-la-Marche	zone artisanale	9 383	0	0
Saint-Symphorien-des-Bruyères	ZA le Cauche de la Sapaie	Zone mixte	0	26 925	0
Rai	ZA de Saint-Pair	Zone artisanale	6 440	0	0
Aube	ZA la Clémendière	zone artisanale	8 477	0	0
Crulai	ZA le Clochet	zone artisanale	34 108	253 964	0
Chandai	ZA les Perchonnières	zone mixte	2 200	21 446	0
Saint-Sulpice-sur-Risle	ZA du Bois au Lard	zone mixte	0	216 039	0
Saint-Sulpice-sur-Risle	ZC les Anglures	zone commerciale	13 376	0	0
L'Aigle - St-Ouen-sur-Iton	ZI n°1 L'Aigle/St-Ouen-sur-Iton	zone mixte	108 152	170 000	0
La Ferté-Fresnel	ZA des Avanris	zone artisanale	12 711	0	0
Glos-la-Ferrière	ZA Glos-la-Ferrière	zone artisanale	0	27 248	0

4 ha en extension prévus dans le PADD du PLUi pour la ZA des Avanris + 2 ha au sud de Glos la Ferrière ?



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique : les résultats des questionnaires par intercommunalité

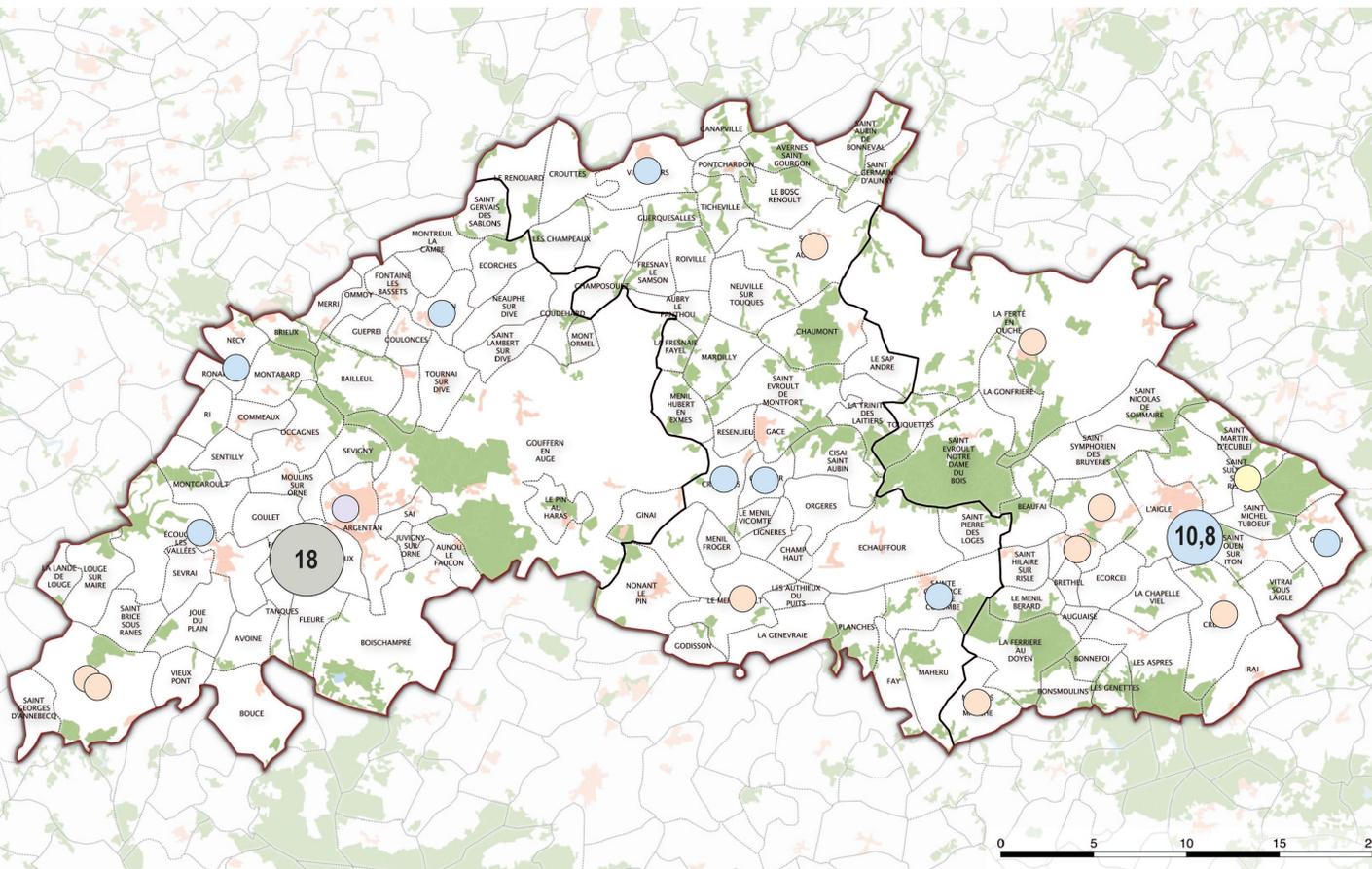
CDC VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

Commune	Nom ZA	Type de zone	Surface dispo viabilisée (m ²)	Surface dispo non viabilisée (m ²)	Extension possible (m ²) ?
Coulmer	ZA de Coulmer	zone mixte	9 406	0	0
Croisilles	ZA de Beaumont- Croisilles	zone mixte	22 403	0	0
Croisilles	ZA de Launay	zone mixte	0	80 000	0
Orgères	ZA d'Orgères	zone industrielle	0	4 520	0
Le Merlerault	ZA le Moulin à Vent 2	zone artisanale	27 189	0	0
Sainte-Gauburge- Sainte-Colombe	ZA de la Vallée de la Risle	zone mixte	1 866	0	0
Vimoutiers	ZI de Vimoutiers	zone mixte	12 898	34 910	0
Sap-en-Auge	ZA les Terriers 1 et 2	zone artisanale	12 168	0	0

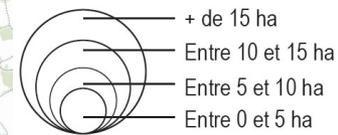


3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique : les surfaces disponibles aménagées



Surfaces disponibles et aménagées dans les ZAE :



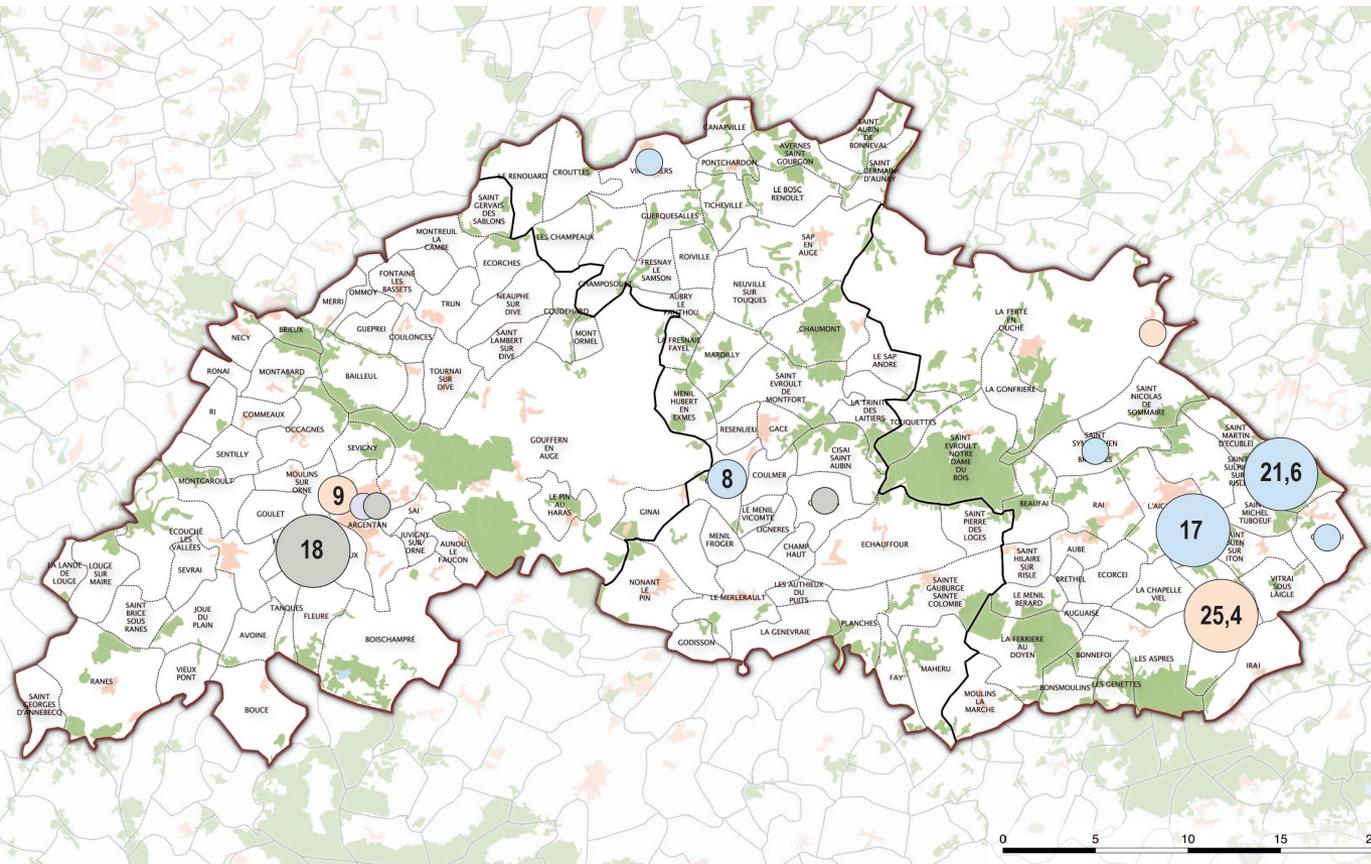
Vocation principale des ZAE :

- Artisanat
- Zone mixte
- Industrie / logistique
- Tertiaire / services
- Commerce



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

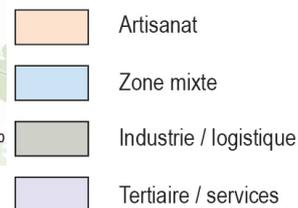
Une organisation du développement économique : les surfaces disponibles non viabilisées (extension)



Surfaces disponibles et non viabilisées dans les ZAE :



Vocation principale des ZAE :





3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste



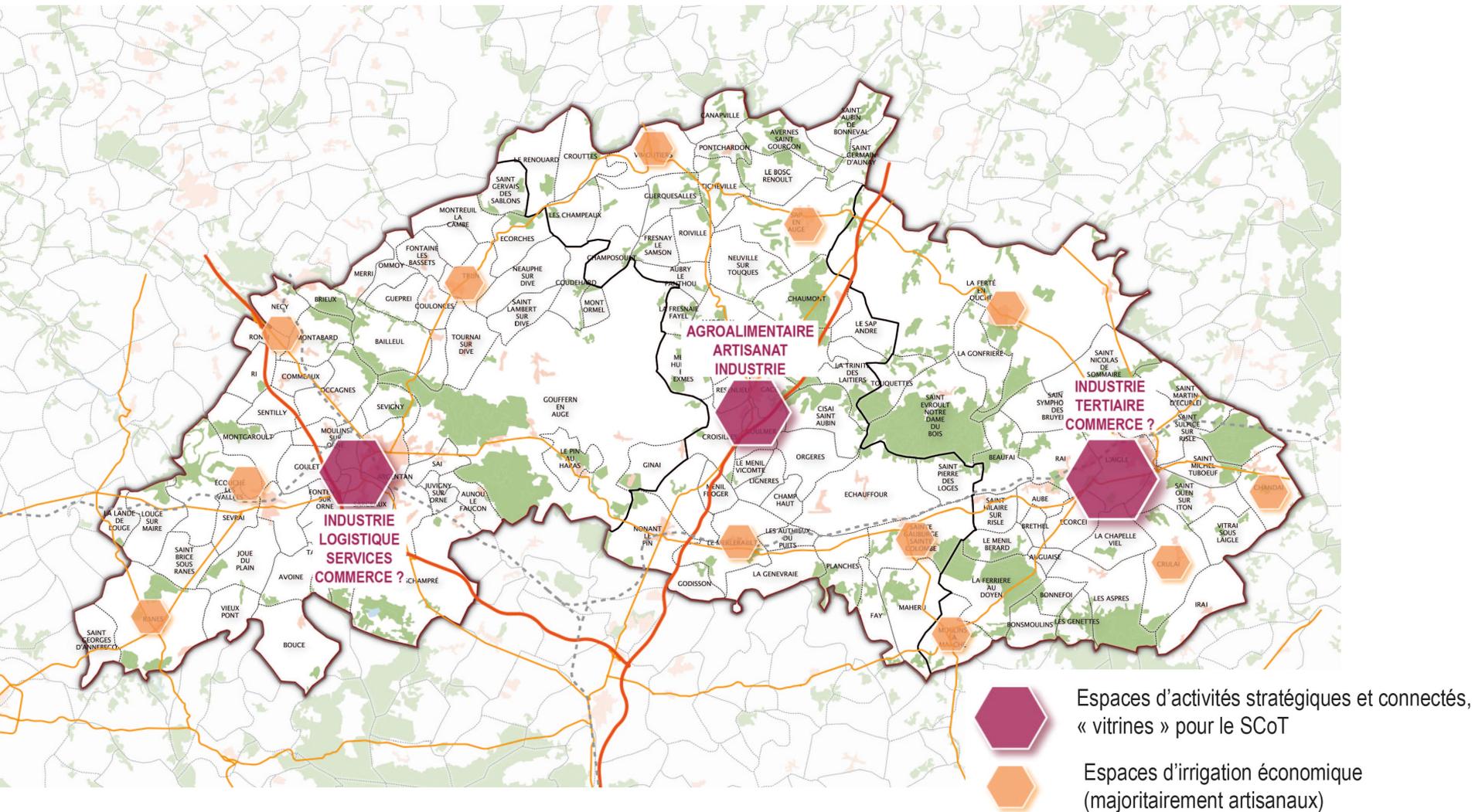
Avez-vous des compléments et remarques au sujet de ces résultats ? Les 56 ha totaux disponibles aménagés sont-ils effectivement mobilisables à l'échéance 2037 ?

- Y a-t-il des projets économiques en extension (création de nouveaux parcs ou viabilisation de parcelles) non recensés (surface estimée aujourd'hui à 115 ha) ?
Si oui, quelles surfaces et quelles vocations ?
- Quelles activités implanter dans les espaces vitrines du territoire ? (*Argentan, L'Aigle, Gacé / Croisilles...*)
- Des réseaux de parcs d'activités peuvent-ils être mis en place (complémentarités...) ?
- Y a-t-il des projets orientés tertiaire au sein des polarités du SCoT ? Quelles sont les fonctions tertiaires qui pourraient être développées dans les polarités du SCoT ?
- Quels produits immobiliers proposer et où les implanter ?
- Y a-t-il du foncier prévu pour de potentielles activités logistiques ?
- Y a-t-il des parcs d'activités dédiés à une seule activité ?



3.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste

Une organisation du développement économique





2.3.1. Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité

Ce que le DOO pourrait dire

Un maintien des espaces productifs, via :

- Un aménagement qualitatif au profit des exploitations, avec l'objectif « éviter, réduire, compenser » :
 - limiter le morcellement des exploitations,
 - maintenir leur accessibilité,
 - protéger les espaces à forte qualité agronomique,
 - accompagner les possibilités de développement des exploitations (et notamment d'élevage),
 - prendre en compte les potentiels de l'agriculture périurbaine,
- Une évaluation du bilan des intérêts généraux pour autoriser les extensions sur l'espace agricole,
- Une limitation des hameaux et de l'habitat isolé,
- Des outils de maîtrise foncière pour renforcer l'activité primaire, via la protection de certains espaces

ZAP : Zone Agricole Protégée
PEAN : Périmètre de protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains



- Y a-t-il sur le territoire des espaces agricoles stratégiques à protéger de l'urbanisation (ZAP, PAEN) ?



2.3.1. Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité

Ce que le DOO pourrait dire

Le développement des activités accessoires créatrices de valeur ajoutée :

Dans les zones A et N, à l'exception des zones AOC exploitées, les documents d'urbanisme prévoient les possibilités d'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole, c'est à dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale :

- Activités de vente, transformation... à partir des produits de l'exploitation,
- Activités touristiques et de loisirs (agrotourisme).

Les changements de destination de bâtiments agricoles, situés en A ou en N, peuvent être réalisés pour accueillir des activités complémentaires :

- Qui ne rentrent pas dans la définition des activités accessoires, mais qui ne remettent pas en cause l'activité agricole,
- Qui permettent la mutualisation de certaines activités et la coopération entre les exploitants.



2.3.1. Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité

Ce que le DOO pourrait dire

Les espaces d'activités liés aux filières agricoles, viticoles et sylvicoles :

Hors zones A et N, les documents d'urbanisme étudient et prévoient les possibilités d'implantation d'activités de diversification de l'agriculture et de la sylviculture dans les zones urbaines ou dans les parcs d'activités.

Les circuits de proximité et l'agriculture périurbaine :

Le développement des circuits de proximité dépend des acteurs privés et d'actions publiques de sensibilisation / soutien, ne rentrant pas dans le champ de l'aménagement et relevant donc de recommandations.

En revanche, les documents d'urbanisme prévoient :

- La possibilité de création de points de vente mutualisés ou non (locaux « vitrines ») en les localisant, dans une logique de complémentarités avec les commerces des centres-villes, qui peuvent être partenaires de vente,
- La possibilité d'aménagement d'espaces de manifestations ou de marchés.

- ?
- Y a-t-il des projets en faveur de l'agriculture périurbaine (plateforme de vente...) ? Ou de plateforme de distribution / transformation concourant à la valorisation des produits locaux ?



2.1.2. Assurer la disponibilité des ressources dans le temps

Ce que le DOO pourrait dire

Les ressources du sous-sol

Les documents d'urbanisme permettent l'exploitation adaptée et raisonnée des matériaux d'extraction, notamment par la création d'installation de recyclage pouvant combiner les matériaux neufs avec les matériaux recyclés, dans les conditions suivantes :

- Les différents intérêts généraux associés aux objectifs du SCoT sont identifiés pour les sites potentiels prenant en compte les projets (gestion des risques, gestion paysagère en lien avec la politique touristique et patrimoniale, limitation des nuisances)
- Le développement des exploitations actuelles et nouvelles doit prendre en compte des objectifs de valorisation économique et cherchera, lorsque cela est possible, une mise en œuvre de transports alternatifs aux camions ou en double fret en combinant installations d'extraction, de traitement et de recyclage.



- Quel avenir pour les activités extractives sur le territoire ?



3.2. Soutenir la formation et l'innovation

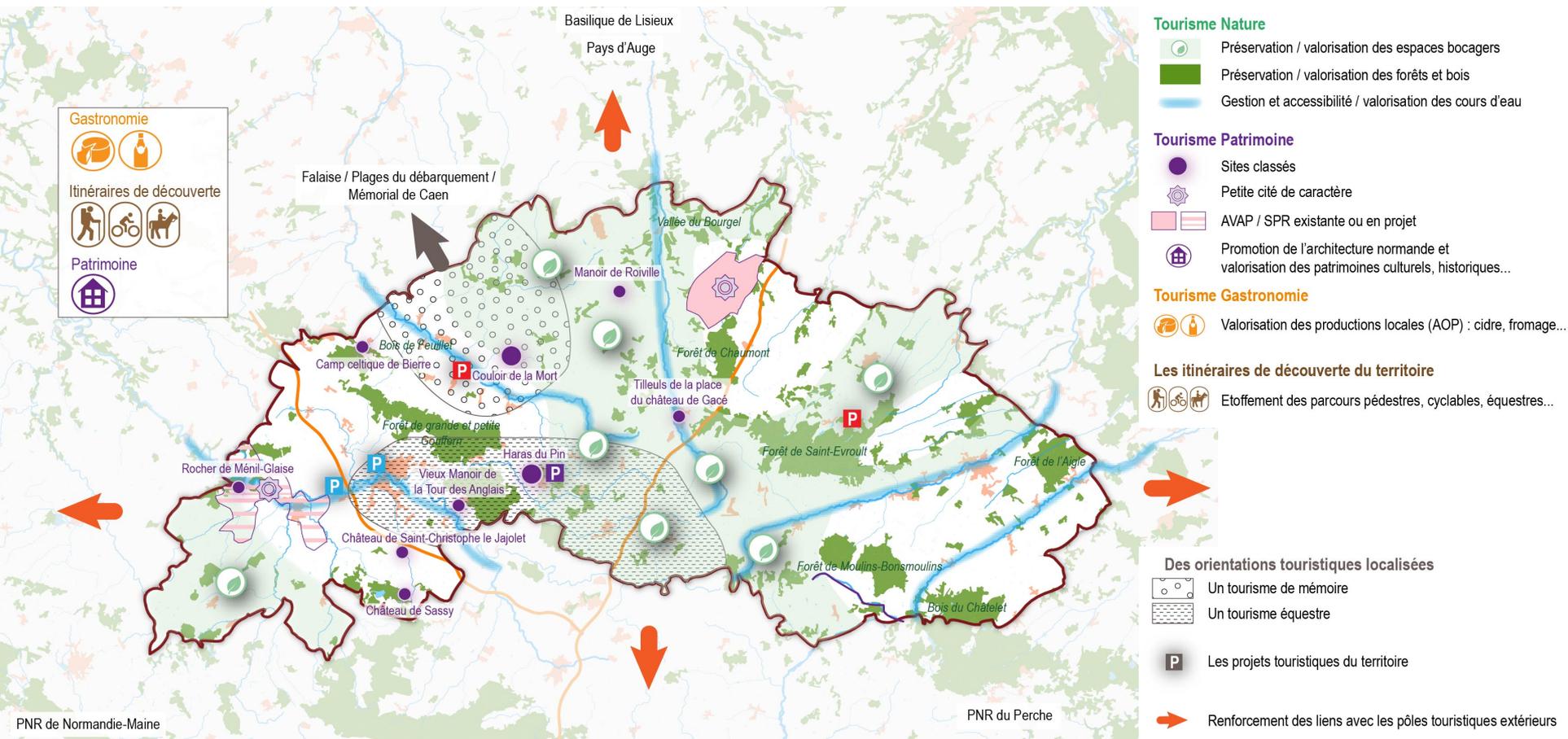


- Quels types de formation développer en priorité en lien avec les besoins des entreprises : maintenance industrielle, filière équine ?
- Y a-t-il des projets d'équipements dans ce sens en cours ou à venir au sein du SCoT ou dans les pôles environnants ?
- Quelles connexions avec les pôles économiques internes ou externes ?



2.5. Affirmer comme destination touristique un arrière-pays normand naturellement généreux

Les orientations touristiques du territoire : différents leviers touristiques





2.5. Affirmer comme destination touristique un arrière-pays normand naturellement généreux

Les projets touristiques identifiés sur la carte

Nature :

- Mise en accessibilité de 9 km de berges le long de l'Orne à Goulet
- Reconquête des berges de la Baize et de l'Ure et poursuite de la reconquête des Berges de l'Orne à Argentan

Loisirs :

- Base de loisirs (7 ha) à Saint-Evroutl
- Extension du golf à Tournai-sur-Dives

Patrimoine :

- Haras du Pin

?

Existe t-il d'autre grands projets d'équipements touristiques sur le SCoT (au sein du tissu et en extension / privés comme publics) ? Si oui, quelles vocations et surfaces ?

- En parallèle, y a t-il des projets d'hébergement, de restauration...? D'itinéraires touristiques (randonnée pédestre, vélos, équestre) ?
- Y a t-il des projets de mise en valeur du patrimoine (naturel, bâti) non identifiés sur la carte : SPR, mise en valeur des cours d'eau... ?
- Les projets touristiques de véloroutes / voie verte Gacé-Vimoutiers ; Argentan-Le Haras du Pin ; Vimoutiers-Cabourg ; long de la Risle à Aube sont-ils toujours d'actualité ?



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

Le commerce : éléments de diagnostic

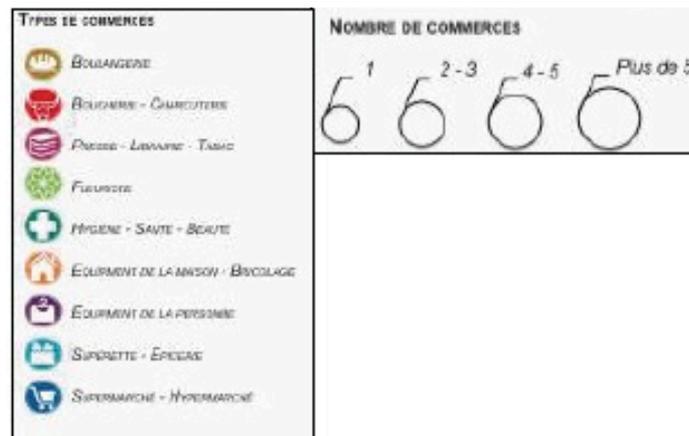
Principaux commerces du SCoT en surface de vente (> à 2 000 m² de surface de vente)

(Source : Panorama commerce 2014, CDAC, traitement EAU)

Commune	Activité	Enseigne	Surface de vente (en m ²)
GLOS-LA-FERRIERE	Bricolage - jardinerie	B.G.F	7 371
ARGENTAN	Alimentaire	LECLERC	7 350
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE	Alimentaire	LECLERC	6 387
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE	Bricolage - jardinerie	ESPACE-EMERAUDE	5 228
ARGENTAN	Bricolage - jardinerie	BRICOMARCHE	4 539
ARGENTAN	Alimentaire	INTERMARCHÉ	4 450
AIGLE	Alimentaire	INTERMARCHÉ	4 000
ARGENTAN	Bricolage - jardinerie	MAGASIN-VERT	3 981
ARGENTAN	Bricolage - jardinerie	BRICO-LECLERC	3 788
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE	Bricolage - jardinerie	BAOBAB	3 750
ARGENTAN	Equiperment de la maison	MONNIER	3 500
AIGLE	Bricolage - jardinerie	BRICOMARCHE	3 089
ARGENTAN	Alimentaire	CARREFOUR MARKET	2 956
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE	Equiperment de la maison	LECLERC	2 200
ARGENTAN	Alimentaire	LECLERC DRIVE	2 180
SAINT-SULPICE-SUR-RISLE	Alimentaire	LECLERC DRIVE	2 000
Surface totale SCoT PAPA0			120 916

Localisation des commerces au sein du SCoT en 2014

(Source : INSEE, BPE 2015, traitement EAU)





1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

Ce que le DOO pourrait dire

La hiérarchisation des pôles commerciaux

Le projet d'aménagement commercial du SCoT traduit une double volonté de limitation de la consommation foncière et de dynamisme de l'activité commerciale, en favorisant la polarisation de l'offre commerciale dans les localisations identifiées en lien avec les enjeux de déplacement.

Ces localisations sont de deux types :

- Les centralités urbaines : elles correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines (habitat, économique, équipements/services ;
- Les secteurs d'implantation périphériques : ce sont des pôles composés de plusieurs grandes surfaces commerciales, souvent organisées autour d'une locomotive alimentaire et localisées à l'extérieur des centralités urbaines. Elles se situent en grand majorité en limite de l'enveloppe urbaine et possèdent un fonctionnement qui leur est propre.

En s'appuyant sur l'organisation polycentrique du territoire, les objectifs de maillage de proximité, le DOO définit des objectifs pour les différents niveaux de localisation préférentielles.



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

Ce que le DOO pourrait dire

La hiérarchisation des pôles commerciaux

En lien avec l'organisation territoriale affirmée dans le PADD, définition de 3 niveaux de pôles commerciaux :

- Les polarités commerciales majeures (Argentan et le bipôle l'Aigle / Saint-Sulpice), qui de par leur diversification, densité et accessibilité, bénéficient d'une zone de chalandise intercommunale, d'une locomotive alimentaire de type supermarché / hypermarché et se prêtent aux achats journaliers, hebdomadaires, occasionnels voire rares.
- Les polarités d'équilibre centrales (Gacé et Vimoutiers), dont le rayonnement s'avère pluri-communal, complètent l'offre des pôles de bassin de vie par une offre de produits répondant aux besoins quotidiens et hebdomadaires.
- Les polarités d'irrigation rurales (Trun, Ecouché-les-Vallées, Rânes, Sap-en-Auge, La Ferté-en-Ouche, Le Merlerault, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Moulins-la-Marche), qui jouent un rôle à l'échelle locale en structurant la ruralité et limitant les déplacements de longue distance pour les achats de première nécessité.



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

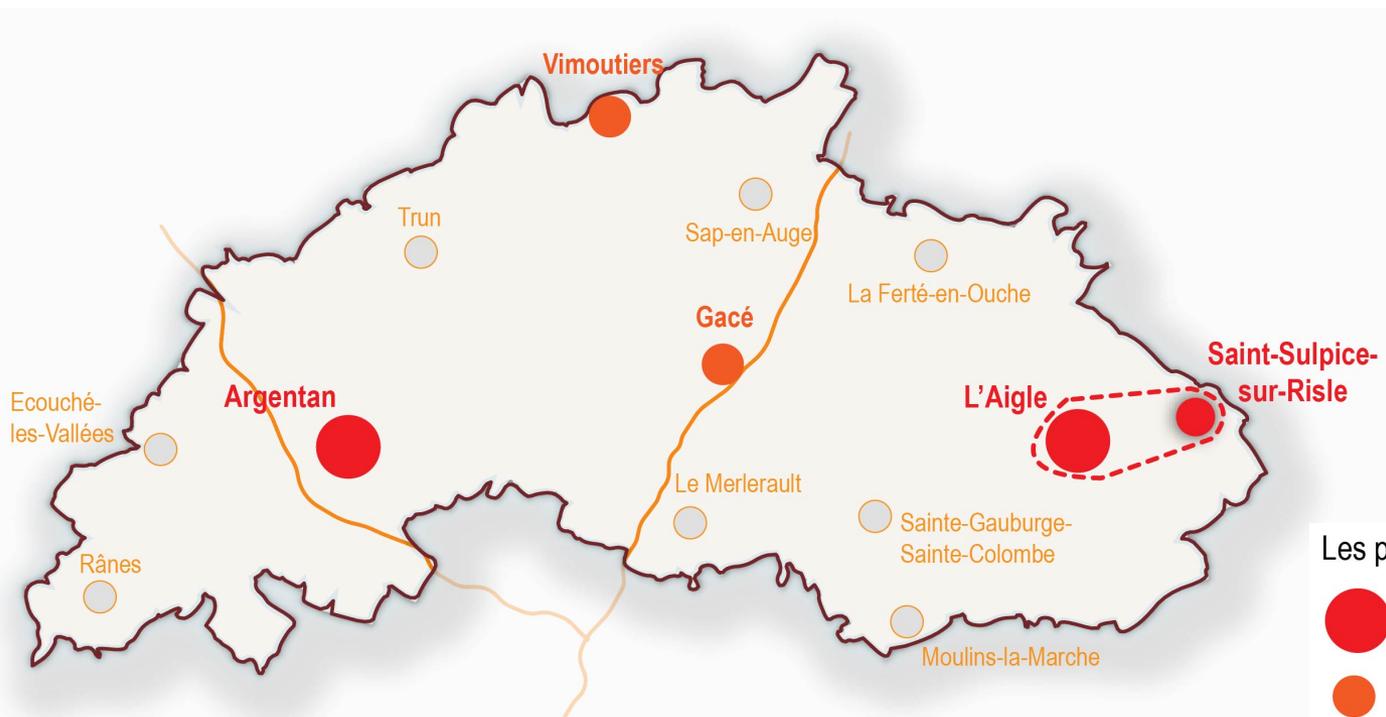
Ce que le DOO pourrait dire

Niveau de fonction commerciale	Exemple d'activités commerciales	Modes principaux de transports pour les achats	Pôle de bassin de vie	Pôle relais	Pôle de proximité
Achats quotidiens	Boulangerie, boucherie, artisanat, épicerie...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	Oui
Achats hebdomadaires	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels légers	Habillement, optique, parfumerie, jouets...	Modes doux, TC, voiture	Oui	Oui	
Achats occasionnels lourds	Bricolage...	Voiture	Oui		
Achats rares	Mobilier, matériaux, gros électroménager, village de marques...	Voiture	Oui		



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

L'armature commerciale



Les polarités commerciales

-  Les polarités commerciales majeures
-  Les polarités d'équilibre centrales
-  Les polarités d'irrigation rurales



- Les pôles représentés ont-ils tous une réalité commerciale ?
- Peut-on identifier d'autres pôles, en lien avec de nouveaux projets commerciaux ?
- Saint-Evroult : pôle commercial touristique ?



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

Ce que le DOO pourrait dire

Le commerce de centre-ville / centre-bourg

Dans les centre-ville ou bourgs, les documents d'urbanisme locaux définissent des modes d'aménagement compatibles avec l'objectif de maintien / développement des commerces.

Ainsi, ils prévoient, en fonction du contexte :

- Un aménagement sécurisé et qualitatif de l'espace public qui invite à la déambulation,
- Des petits espaces de stationnement et la limitation du stationnement des voitures ventouses,
- Des formes urbaines permettant l'installation de commerces en rez-de-chaussée pour créer de nouveaux linéaires commerciaux.
- Une délimitation des secteurs de polarisation du commerce pour provoquer un effet d'entraînement,
- La mise en place de règles d'urbanisme comme :
 - Un recul homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands,
 - La mise en place de linéaires « commerces, artisanat, services » sur les emplacements les plus stratégiques pour privilégier les continuités marchandes,
 - Un nombre minimal de places de stationnement par local peu contraignant.



- Y a-t-il des initiatives de redynamisation commerciale des centres-bourgs en cours ou à venir au sein du SCoT ?



1.5.2. Articuler la stratégie commerciale aux modes de vie des habitants, fondés sur la proximité

Ce que le DOO pourrait dire

Les localisations préférentielles

Le développement du commerce s'effectue, en cohérence avec les armatures urbaines et commerciales du territoire, dans les localisations préférentielles suivantes :

1 - En priorité, le commerce dans les centres des villes, bourgs et villages :

- Les communes déterminent leur(s) centre(s) dans leur PLU ;
- Les communes définissent le format commercial compatible avec la capacité et le fonctionnement de l'espace urbain qui reçoit le commerce (flux, gabarit, stationnement,...).

2 - Puis, dans l'enveloppe urbaine des pôles de bassin de vie et des pôles relais lorsque les commerces ne peuvent s'implanter dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent.

3 - Dans les parcs commerciaux existants.



- Y a-t-il des projets de grand commerce ou d'extensions de zones commerciales à venir au sein du SCoT ?