

Conférence-débat / concertation

Quelles ambitions sur l'aménagement économique, commercial, artisanal et logistique de nos communes ?

09 juin 2023

pays
sud
TOULOUSAIN



Introduction

- ❑ **Céline GABRIEL**, Maire de Grépiac
- ❑ **Gérard CAPBLANQUET**, VP du Pays Sud Toulousain, chargé du SCoT

Ordre du jour :

- 14h : Accueil des participants
- 14h15 : Introduction et retour d'expérience
- 14h30 : Conférence-débat
- 16H30 : Questions à l'assistance (quizz)
- 17h : Clôture et verre convivial



Retour d'expériences : Floréal MUNOZ
VP à l'économie au Bassin Auterivain



Concertation pour préciser les ambitions du SCoT



1

Quel aménagement du territoire dans un contexte de sobriété foncière ?

Mardi 18 avril 18h-21h à Saint Sulpice S/Lèze

2

Quelles ambitions pour la qualité architecturale et paysagère de nos communes ?

Vendredi 26 mai 14h-17h Carbonne

3

Quelles ambitions sur la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables de nos communes ?

Vendredi 02 juin 14h-17h Cazères

4

Quelles ambitions pour l'aménagement économique, le commerce, l'artisanat et la logistique pour nos communes ?

Vendredi 09 juin 14h-17h Grépiac



Rappel : Sont invités à participer l'ensemble des élus du territoire, les SCoT voisins, les partenaires techniques du SCoT, les associations et professionnels concernés, ainsi que les citoyens au travers du CoDev

Les 3 axes du futur PAS discutés le 9 décembre dernier

- ❑ **AXE 1** UN TERRITOIRE FORT DE SES RESSOURCES CULTURELLES, NATURELLES ET HUMAINES
- ❑ **AXE 2** UN TERRITOIRE RESILIENT QUI ANTICIPE ET S'ADAPTE POUR LIMITER LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET ACCOMPAGNER LA TRANSITION ECOLOGIQUE
- ❑ **AXE 3** UN TERRITOIRE AUTONOME, BASE SUR UNE ORGANISATION INTERNE EQUILIBREE ET UNE VALORISATION DES ECHANGES AVEC SES VOISINS

Objectif : arrêt du SCoT !

(arrêt prévu fin 2023 sous réserve des avancées des travaux du Schéma Régional et de la révision)

Programme

Conférence-débat : 4 thématiques de 10/15 min intervention et 15/20 min d'échange

- Contribution à la révision du SCoT- volet commerce, artisanat et logistique et l'offre et les nouveaux comportements d'achats des ménages_ AID**
- Une offre logistique qui s'adapte aux besoins des entreprises et des particulier_ Cluster TenLog et retour d'expérience Agriflux**
- Regards portés par les chambres consulaires sur l'aménagement économique à l'heure des nouveaux paradigmes : immobilier d'entreprises, d'organisation spatiale et d'aménagement durable des espaces d'activités économiques_ CMA et CCI**
- L'aménagement économique à l'heure de la stratégie aux opérations d'aménagement_ Ad'Occ et Région Occitanie**

Quizz





CONTRIBUTION A LA RÉVISION DU SCOT DU PAYS SUD TOULOUSAIN – VOLET COMMERCE, ARTISANAT et LOGISTIQUE



AVANT PROPOS SUR LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE DANS LES SCoT



LE VOLET COMMERCE DU SCOT COMPREND TROIS DOCUMENTS

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Inclus la rédaction du diagnostic, du PADD, DOO et la méthodologie

PADD

Expose les grandes orientations du SCoT

DOO

Décline les objectifs énoncés dans le PADD

DAACL

Vient préciser les orientations du DOO



LES ENJEUX QUE DOIVENT DESORMAIS PORTER LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

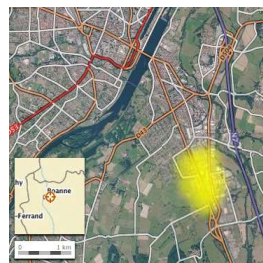
- Créer des conditions favorables au développement commercial en centralité
- Maîtriser la création de m² commerciaux
- Rééquilibrer le niveau de contraintes entre centre-ville et périphérie, entre e-commerce et commerce physique
- Encourager les complémentarités entre les pôles
- Limiter la « fuite » des activités hors centres-villes
- Sécuriser les investissements en centre-ville
- Accompagner le renouvellement des zones commerciales

LE VOLET COMMERCIAL DU DOO

1. Définit le seuil en m² du commerce d'importance
2. Définit les localisations préférentielles des commerces :
 - *Centralités,*
 - *Secteurs de périphérie.*
3. Hiérarchise les localisations préférentielles en cohérence avec l'armature territoriale, les logiques d'accueil de population et l'armature commerciale :
 - *Définir les typologies de besoins satisfaits dans chaque localisation,*
 - *Définir des objectifs en termes de format de vente (minimaux et/ou maximaux),*
 - *En lien avec leur niveau hiérarchique et leur position par rapport au tissu urbain (centrale ou périphérique).*
4. Définit les évolutions possibles du commerce d'importance hors localisations préférentielles.

LE VOLET DAACL

1. Localise les centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques
2. Prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés
3. Fixe les conditions pour les constructions logistiques commerciales et localise les secteurs pouvant accueillir des entrepôts e-commerce



DAAC du
Roannais



DAAC du
Grand
Rovaltain



DAAC Bourg
Bresse
Revermont

AVANT PROPOS SUR LA PRISE EN COMPTE DU COMMERCE DANS LES SCoT



LES EVOLUTIONS DEPUIS LA LOI CLIMAT-RESILIENCE

1. Le DAAC du SCoT intègre désormais la **logistique commerciale** et devient **DAACL** (Article 219)
2. Les projets commerciaux qui artificialisent des sols ne peuvent pas bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogations (Article 215)
3. Elargissement de la possibilité de saisir la CDAC par le Maire ou le président de l'intercommunalité pour les projets commerciaux qui artificialisent les sols (Article 216)

AVANT PROPOS SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA LOGISTIQUE DANS LES SCoT

Article L141-6 du Code de l'Urbanisme :

Pour les équipements logistiques commerciaux, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article [L. 141-3](#).

Il peut également prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

De quoi parlons-nous ?

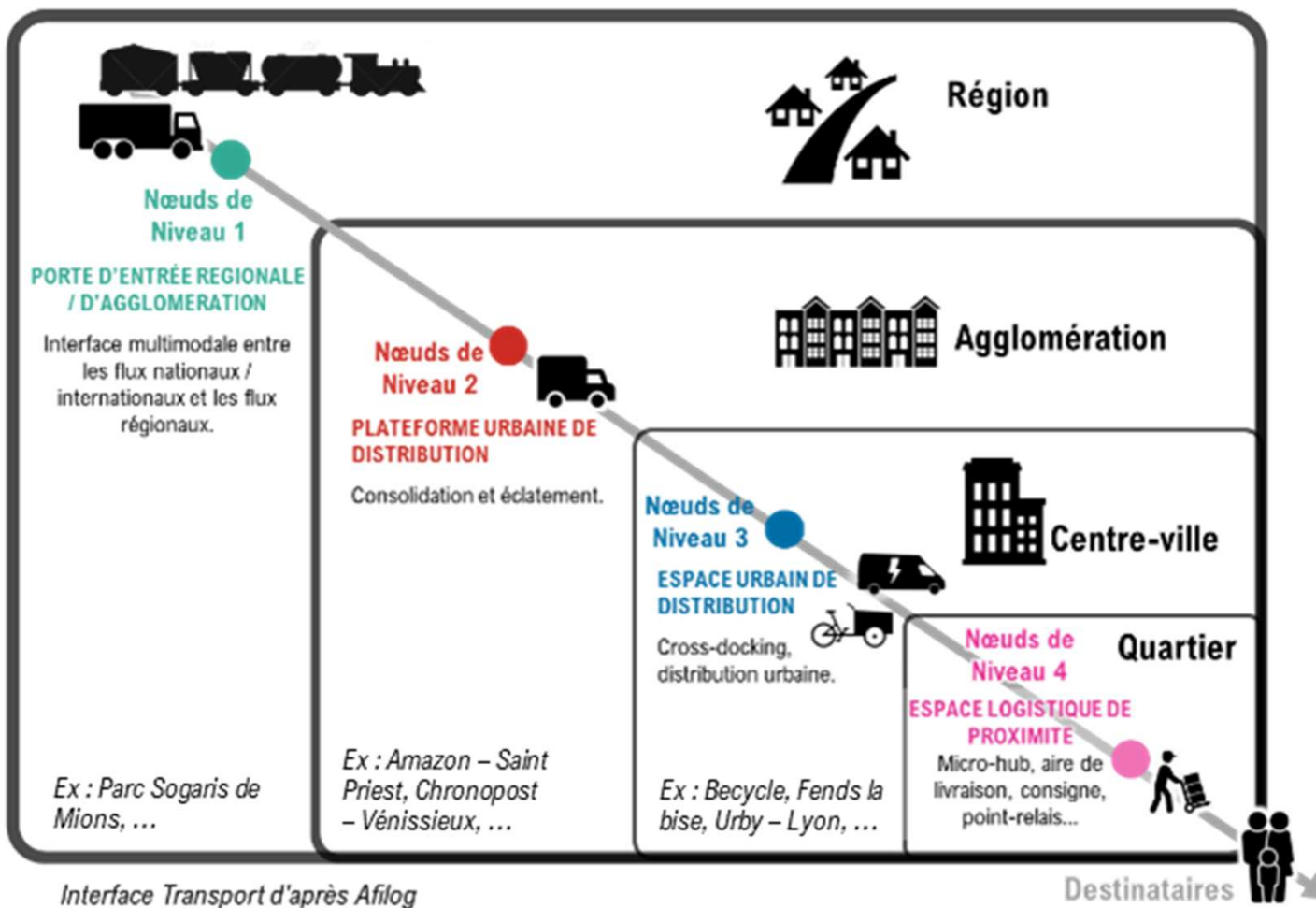
"Les équipements logistiques commerciaux" → Entrepôts et plateformes de + de 5 000 m² pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur

- *Stratégie de localisation à l'échelle nationale voire internationale*
- *Fort impact en matière de consommation d'espace pour ce type de construction*

"La logistique commerciale de proximité" → Entrepôts et plateformes logistiques destinés à optimiser les flux de livraison dans les secteurs denses (principaux foyers de consommation)



AVANT PROPOS SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA LOGISTIQUE DANS LES SCoT



PARTIE 1

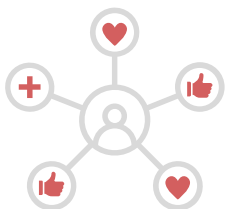
Les tendances de consommation

Révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain | Séminaire du 09/06/2023

13

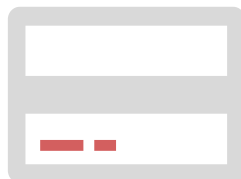


LES TENDANCES NATIONALES



SOCIOLOGIE DES MÉNAGES

Viellissement de la population
Familles recomposées, monoparentalité : éclatement du bloc des achats
DINKs : Double Income No Kids (mobilité résidentielle, pouvoir d'achat...)



POUVOIR D'ACHAT

Première inquiétude des Français fin 2022
Une flambée des prix de l'énergie en 2022
Une inflation de 16% sur les produits alimentaires au premier trimestre 2023



CHANGEMENTS SOCIÉTAUX

Environnement : consommer devient un acte politique où les impacts écologiques et sociaux sont évalués
Crises alimentaires et sanitaires participent à des dépenses mieux contrôlées (traçabilité, bio, local) ou contraintes (petit budget, meilleur rapport qualité/quantité/prix)
Le numérique, la connexion et l'instantanéité impactent nos comportements
Fin de l'hyperconsommation

LES ÉVOLUTIONS DE COMPORTEMENT D'ACHATS



BONNES AFFAIRES

- Le prix reste la 1^{ère} attention donnée lors de l'achat
- Hausse du chiffre d'affaires des enseignes discount
- Baisse du pouvoir d'achat



ECO-RESPONSABILITÉ

- Petites distances et proximité comme atout
- Recherche de transparence : composition des produits, traitement des données, sources d'approvisionnement...
- Recyclage et upcycling



CONNEXION ET RAPIDITÉ

- Se faire livrer rapidement
- Réaliser des achats à partir de son mobile
- Comparer les prix facilement et s'informer sur un produit, un service



EXPÉRIENCE CLIENT

- Le magasin comme un lieu de partage (recherche de lien, de convivialité)
- Les clients de plus en plus exigeants
- Cocréation avec les enseignes

LES ÉVOLUTIONS DE COMPORTEMENT D'ACHATS



CONSOMMER MOINS CHER

ATTENTES CLIENTS

- Dépenser moins dans un contexte de **baisse du pouvoir d'achat**
- Bénéficier de **bons plans**
- Acheter au **meilleur prix**
- Comparer, **bénéficier de l'expérience de d'autres consommateurs**
- Se recentrer sur les dépenses essentielles
- Mutualiser sa consommation
- Rationaliser sa consommation : **louer plutôt qu'acheter, acheter que ce dont on a besoin...**

CHIFFRES CLEFS DES TENDANCES NATIONALES



LES FORMATS GAGNANTS

Bazard, discounters, hypermarchés, supermarchés, internet, prestataires de services (loueurs), dépôt vente, sites ou lieux de ventes entre particuliers, concepts / enseignes proposant des produits d'occasion



LES FORMATS PERDANTS

Commerce indépendant, autres GSS non alimentaires, formats non digitalisés, enseignes/formats dont l'indice prix est élevé

77%

des **arbitrages** des **consommateurs se font en faveur des produits moins chers** (3T2022) sur les marchés PGC et produits frais

44%

des **consommateurs fréquentent plus souvent les magasins discount** depuis le début de l'inflation



LES ÉVOLUTIONS DE COMPORTEMENT D'ACHATS



CONSOMMER RESPONSABLE

ATTENTES CLIENTS

- Participer à la **lutte contre le changement climatique et la dégradation des écosystèmes** par l'acte de consommation
- Consommer moins, **consommer utile**
- Consommer des **produits bons pour la santé**
- Contribuer au développement économique **local**

CHIFFRES CLEFS DES TENDANCES NATIONALES

64% des Français ont acheté un produit d'occasion sur les 12 derniers mois
dont 43% au moins une fois par mois

28% des acheteurs d'occasion achètent depuis moins de 2 ans

20% à 30%

Estimation de la croissance annuelle mondiale du marché de la mode et du luxe d'occasion

Source : Etude Boston Consulting Group - 2022

LES ÉVOLUTIONS DE COMPORTEMENT D'ACHATS



**CONSOMMER
VITE & EN
LIGNE**



ATTENTES CLIENTS

- Avoir le **choix le plus large possible** et accès à l'offre 24h/24 et 7J/7
- **Acheter à côté de chez soi, de son lieu de travail**, sur son mobile
- Se **simplifier les achats** banalisés et du quotidien
- **Payer facilement**
- Se faire **livrer ses achats**
- Avoir **accès en temps réel à la disponibilité** des produits



CHIFFRES CLEFS DES TENDANCES NATIONALES

LES FORMATS GAGNANTS

Vente en ligne, alimentaire spécialisé, superettes, supermarchés, commerces de lieux de flux, commerce de centralité, marchés de plein air & halles

35%

De vente en ligne des magasins en 2022 par rapport à 2019

Source : NielsenIQ Scantrack

LES FORMATS PERDANTS

Hypermarchés > 8 000 m², tous les formats non ou faiblement digitalisés

50%

De progression de la livraison à domicile en 2022

Source : Kantar Worldpanel 2023



LES ÉVOLUTIONS DE COMPORTEMENT D'ACHATS



**CONSOMMER
PLAISIR**



ATTENTES CLIENTS

- (Re)prendre du **plaisir en consommant**
- Consommer en **confiance**
- Bénéficier d'un **conseil positif et bienveillant** de la part du vendeur
- Coproduire le produit
- Vivre une **expérience personnalisée**, rapide et sans frustration
- Acheter un **produit unique par son originalité**
- Se **sentir privilégié** par la marque et/ou l'enseigne



CHIFFRES CLEFS DES TENDANCES NATIONALES

LES FORMATS GAGNANTS

Commerces indépendants, show room, enseignes internationales fast fashion, formats digitalisés

LES FORMATS PERDANTS

Grandes et moyenne surfaces, formats généralistes, formats faiblement digitalisés

88%

des consommateurs affirment que l'expérience compte autant que le produit (contre 80 % en 2020)

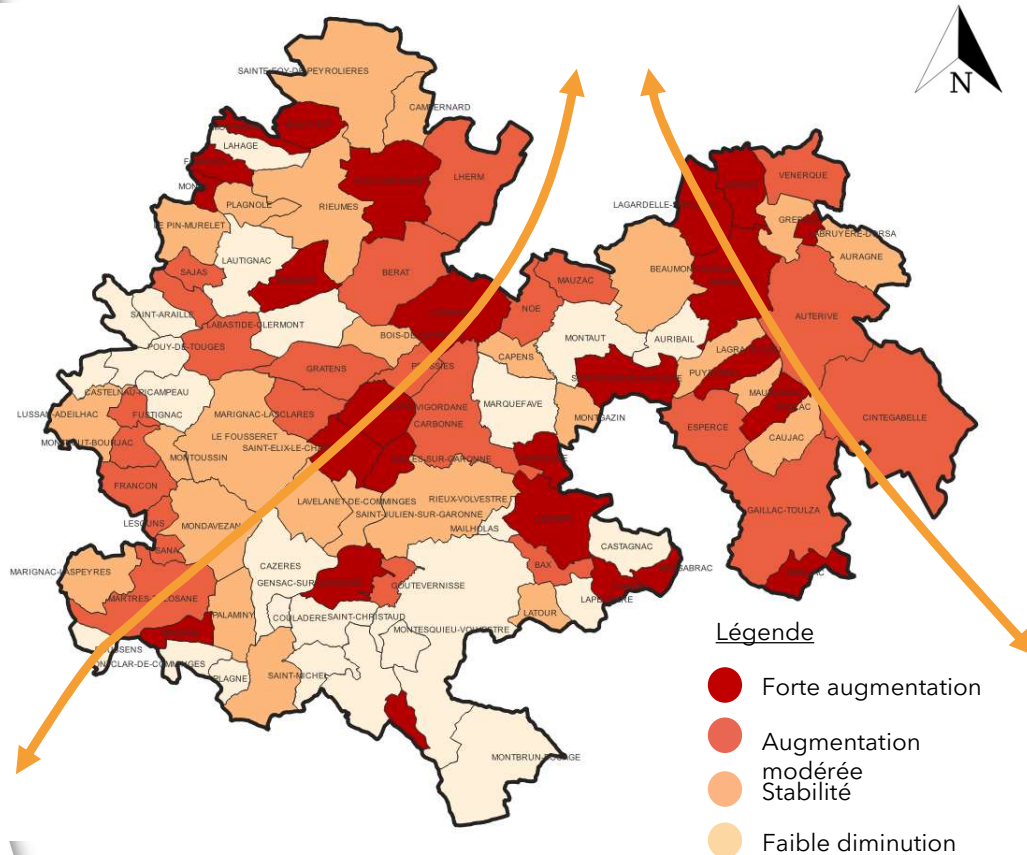


PARTIE 2

CHEZ VOUS ...

CHEZ VOUS ...

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES SUR LE PETR DU PAYS SUD TOULOUSAIN



PROFILS DE LA CLIENTELE

Une croissance démographique importante...

92 550 habitants en 2013 et 98 037 en 2019 (soit +1,2%, moyenne France à 0,4%)

Des ménages modestes...

- **Revenu moyen : 24 663 €**

Haute Garonne : 28 273 €

France hors IDF : 25 461 €

- **18 % de CSP aisées**

Haute Garonne : 24 %

France hors IDF : 16 %

- **12 138 € par an « en moyenne »**

c'est le portefeuille achat du consommateur Occitan (moyenne France : 12 950 €)

Source : enquête CCI Occitanie, chiffres disponibles en ligne

Majoritairement des familles...

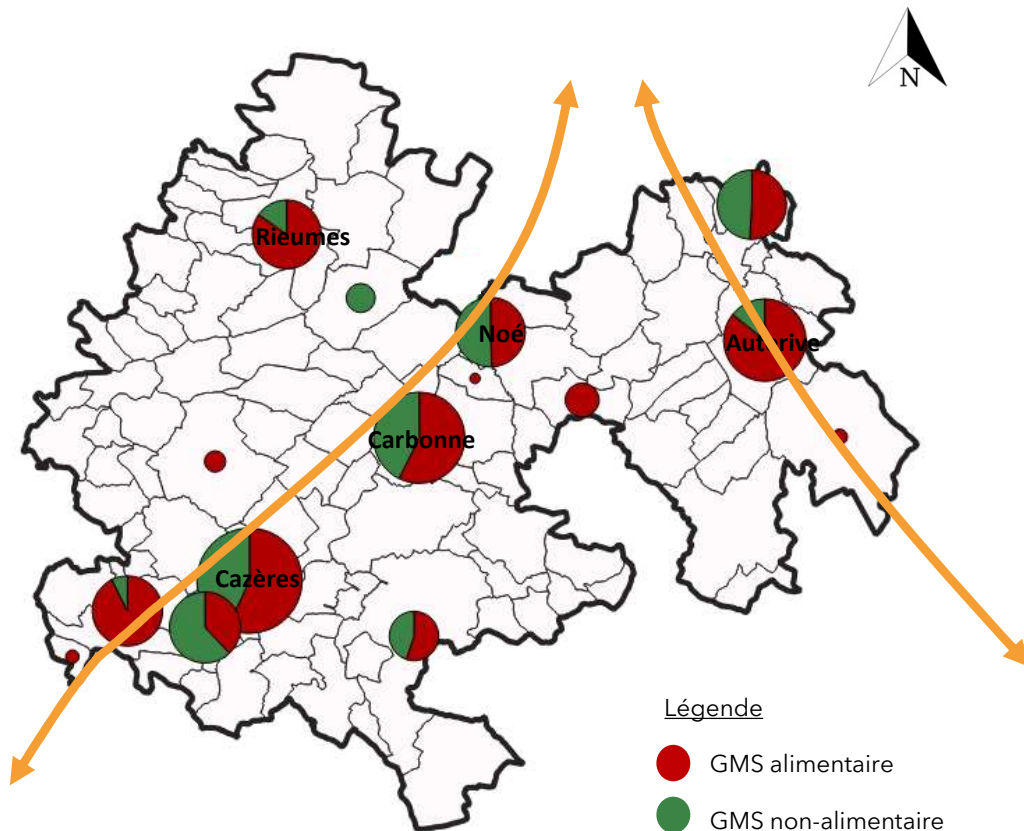
- **41 % part des familles avec enfants**

Haute Garonne : 33 %

France hors IDF : 34 %

CHEZ VOUS ...

LES ACTIVITES COMMERCIALES (GMS) SUR LE PETR DU PAYS SUD TOULOUSAIN



AUTORISATIONS CDAC

De nombreuses CDAC acceptées en 10 ans ...

- **Des extensions de supermarché**

CDAC 07/10/2020 : Extension de l'Intermarché à Cazères
CDAC 18/05 20225 : Extension du Super U à Noé
CDAC 15/06/2020 : Extension du Carrefour Marquet à Cazères
CDAC 16/07/2017 : Création d'un Drive à Carbonne
CDAC 18/10/2017 : Création d'un Drive à Cazères

- **Focus sur les extensions d'enseignes de Discount**

CDAC 16/02/2022 : Extension du Lidl à Auterive
Souhait d'agrandir le Aldi de Martres-Tolosan

Plusieurs CDAC d'équipements de la maison et personne autorisées (Centrakor à Carbonne, Sport 2000 à Auterive, Gifi à Martres-Tolosan...)

Des habitudes d'achat prises en dehors des centralités...

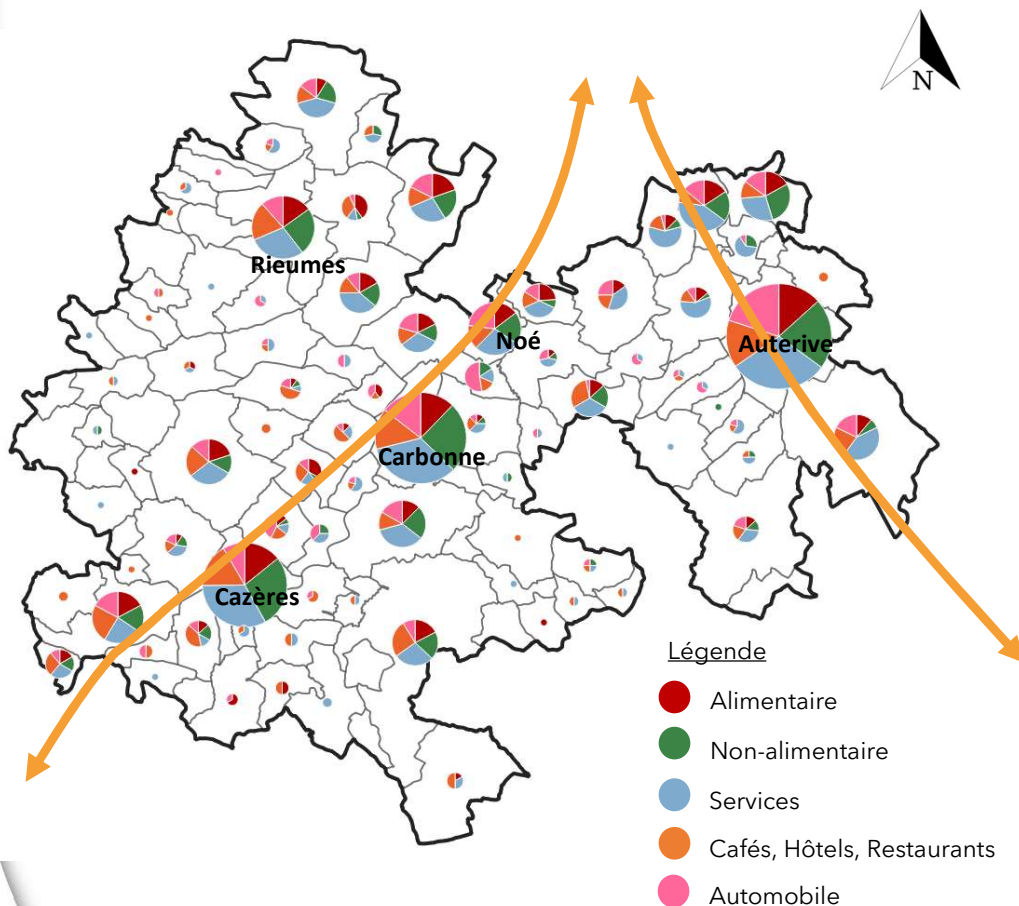
- **68% des achats en zones périphériques**

pour tous produits confondus

Source : enquête CCI Occitanie, chiffres disponibles en ligne

CHEZ VOUS ...

LES ACTIVITES COMMERCIALES SUR LE PETR DU PAYS SUD TOULOUSAIN



LE COMMERCE LOCAL

Des centralités qui se fragilisent ...

- 33 % des activités sont des services
- Des taux de vacances commerciales élevés dans les communes structurantes, D'après les études Shop IN

Des indicateurs de vitalité légèrement inférieurs à la moyenne nationale...

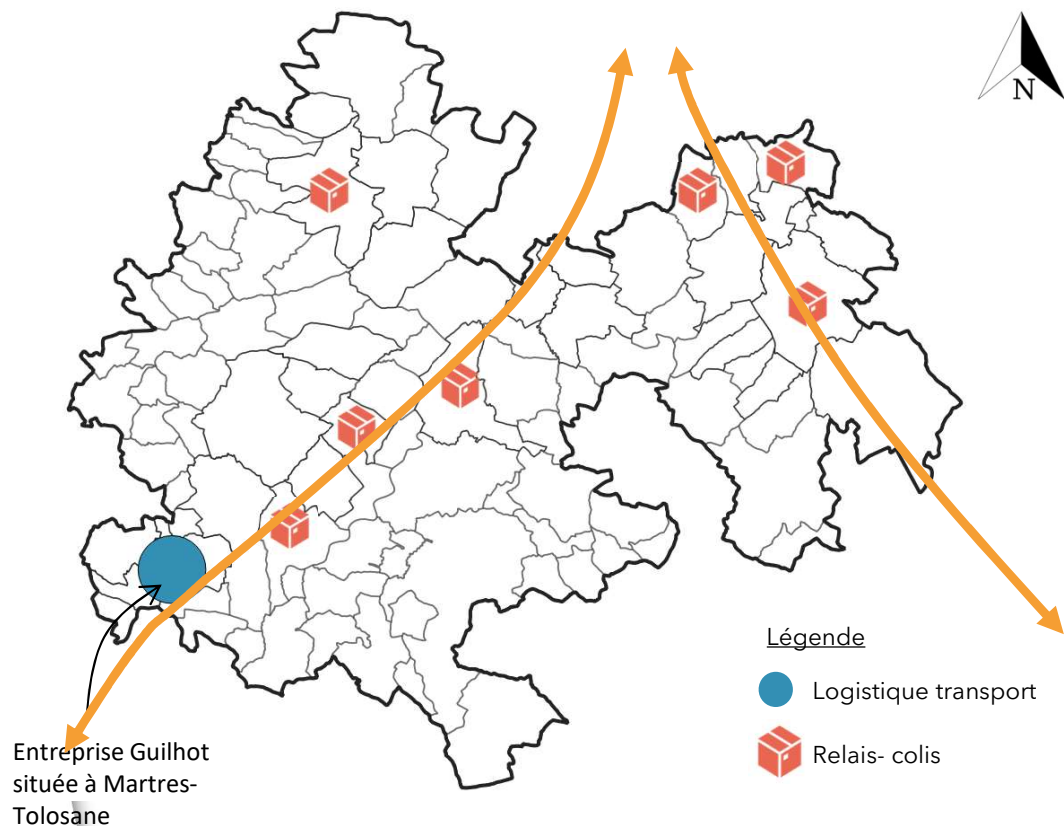
- 74 % la part de vitalité des centralités
77% pour des territoires comparables

Des programmes et dispositifs encourageants en faveur du commerce local

- 5 communes PVD
- Plusieurs dispositifs en cours : « mon commerce a un incroyable talent » « boutique test » « couveuse -BGE » ...

CHEZ VOUS ...

LES FONCTIONS LOGISTIQUES SUR LE PETR DU PAYS SUD TOULOUSAIN



LA LOGISTIQUE COMMERCIALE...

Un territoire qui a peu développé la fonction logistique...

- **Seulement un entrepôt de logistique identifié à Martres-Tolosane**
représenté par la société Guilhot
- **7 points de relais-colis, qui permettent de couvrir le territoire pour assurer les derniers kilomètres (logistique de proximité)**

PARTIE 3

4 POSSIBILITÉS D'ACTION POUR VOIR PLUS LOIN...



LES 4 TYPES DE POSTURES POSSIBLES

MODÉRATEUR

- Souhaite poursuivre les **dynamiques actuelles**
- Porte une attention particulière sur les sujets de **sobriété foncière**

DÉFENSEUR DES CENTRALITÉS

- Souhaite encourager le **commerce dans les centralités** et la **fonction économique dans les ZAE** actuelles sans en créer de nouvelles
- Porte une attention particulière à la **promotion d'une économie mixte**



TRANSFORMATEUR

- Considère les **nouveaux modes de consommation**, modes de vie, mode de travail (télétravail accru),
- Souhaite **transformer l'approche foncière et les implantations** d'entreprises.

CATALYSEUR

- Fixe le **cadre général** avec les orientations générales, quelques localisations préférentielles, une forme de prospective
- Donne de fortes marges manœuvre au PLU-I dans leur **caractère prescriptifs** sur les typologies d'activités à encourager

Une offre logistique qui s'adapte aux besoins des entreprises et des particulier

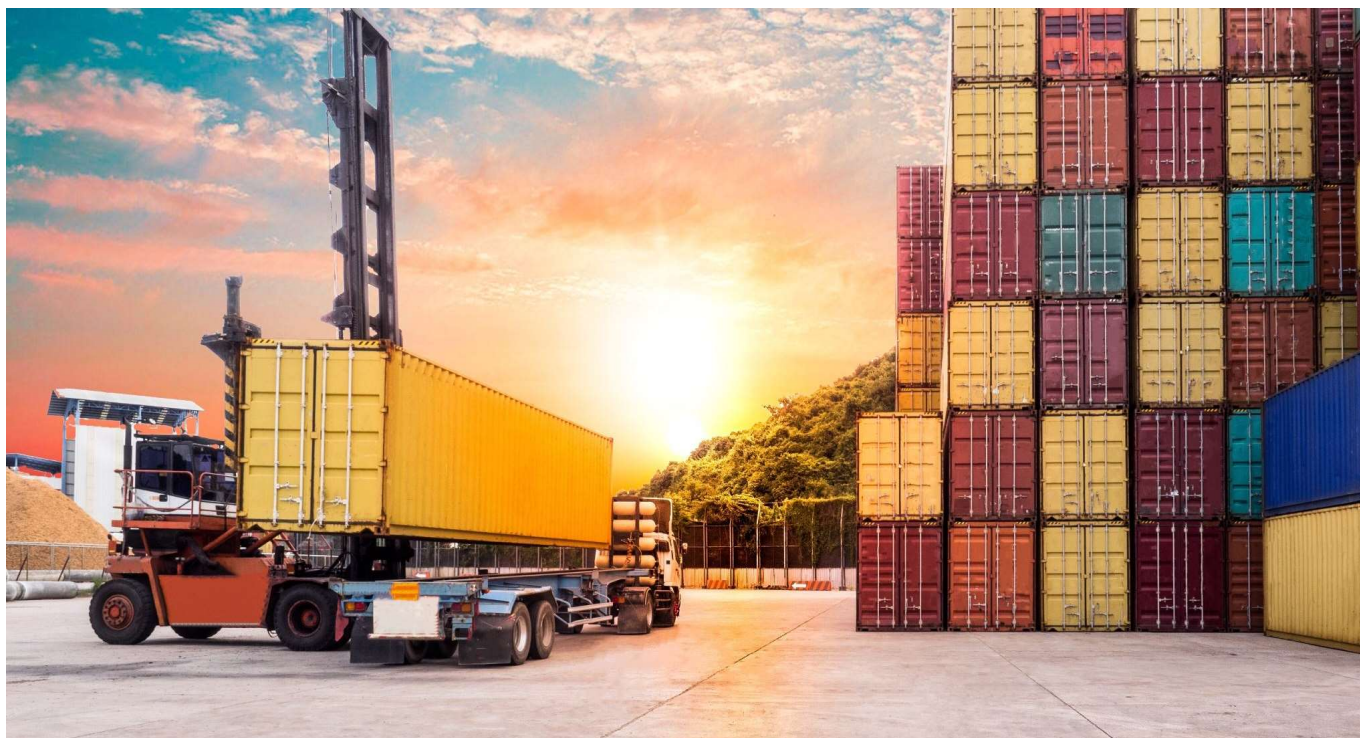
Fabien THOB

Cluster TENLOG



LA LOGISTIQUE URBAINE DURABLE

... et le dernier km



Vendredi 09 juin
14h-17h Grépiac



SOMMAIRE

DEFINITION de la L.U.D

QUELS SONT LES ACTEURS & BENEFICIAIRES ?

PRINCIPAUX ENJEUX

QUID DE L'EUROPE ?

TENLOG: une démarche volontaire

Métropole de Toulouse

ESPACES DEDIES A LA LOGISTIQUE URBAINE DURABLE

Des moyens à adapter



DEFINITION de la L.U.D. (d'après le CILOG)

La **logistique urbaine** = un ensemble d'opérations *à optimiser*:

- * **Stockage-déstockage de biens et marchandises**
- * **Gestion des flux entrants et sortants en lot ou à l'unité**
- * **Transport et livraison à une entreprise ou à un consommateur**
- * **À destination ou en provenance des clients urbains (ou péri-urbains)**

Enjeu majeur pour notre économie et nos citoyens à utilité économique et sociale mais impact environnemental lourd.

Activité peu visible et peu valorisée voire mal aimée en raison des impacts environnementaux et sociaux qu'on lui prête.



QUELS SONT LES ACTEURS & BENEFICIAIRES ?

« *l'économie c'est de l'énergie transformée* »

Le **contexte est mondial** / flux d'échanges intercontinentaux, nationaux, régionaux ou locaux: *cohérence, circuits courts ?*

Sont impliqués: des **entreprises** (industriels, chargeurs, distributeurs) des **collectivités** (pays, région, ville) et des **particuliers** (consommateurs mais aussi citoyens). *Collaboration indispensable: pas de réindustrialisation possible sans logistique intégrée.*

La **règlementation est importante** à chaque échelon: statut de transporteur public, contrôles techniques et capacitaire du véhicule et du chauffeur, charte de livraison en ville. *Attention à la jungle européenne et aux sous-traitances en cascade.*



PRINCIPAUX ENJEUX

(socio-économiques et environnementaux)

Transversalité: *il s'agit d'un métier reliant les acteurs économiques*

Professionalisation / la logistique intégrée > la livraison diffuse

Economie de Marché ouverte: *le consommateur a le pouvoir (responsable)*

Facilité des **Usages et Valorisation:** *la consommation sans frein*

Massification, Mutualisation: *groupage obligatoire (prix & impacts)*

Multimodalité: complémentarité de moyens à restaurer

Partage des Données: *non maîtrisé à ce jour (concurrence)*



La Commission de Bruxelles met la pression !

Pour maintenir le réchauffement à 1,5 °C, il faudrait réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 45 % d'ici 2030 par rapport à aujourd'hui.

A **l'été 2021**, le commissaire Timmermans exige une réduction de CO2 à 50% et la fin des moteurs thermiques en 2035

En novembre 2022, fixation d'une nouvelle norme Euro 7 pour les diesels avec forte réduction des oxydes d'azote (Nox) et des P.F.

Depuis 2021, on constate une forte poussée des véhicules électriques de tourisme qui = 7% des immatriculations (*+hybrides rechargeables = 7,5% + hybrides simples = 15%*)

« Pour les Véhicules Utilitaires et Poids Lourds, la législation évolue plus vite que le déploiement des solutions alternatives » (A.M. IDRAC)



TENLOG: une démarche volontaire des Transporteurs Routiers dès 2018

NOTRE OBJECTIF:

- ° FACILITER LA MUTATION ÉNERGÉTIQUE ET DIGITALE DES ENTREPRISES
- ° LOGISTIQUE 4.0
- ° MULTIMODALITE

NOTRE MÉTHODE:

CONSTRUIRE UNE DÉMARCHE COLLABORATIVE IMPLIQUANT INDUSTRIELS, CHARGEURS, COLLECTIVITÉS ET TRANSPORTEURS

NOTRE ENGAGEMENT:

INSCRIRE NOS ACTIONS DANS LE PLAN R.E.P.O.S. DE LA RÉGION OCCITANIE



Métropole de Toulouse

- Analyse croisée sur le **P.D.U.** depuis 1995 et dialogue continu.
- **Charte des livraisons en ville depuis 2014** (en cours d'actualisation)
- **Foncier pour station GNC ouverte en 2018** face au Marché-Gare et **Bio-GNV** depuis juillet 2021. (retraitement eaux usées)
- Collaboration élargie au SICOVAL, Muretain Agglo et la **Région Occitanie**.
- Création d'une **nouvelle station Multi énergie** à Noé en juillet 2023



DES ESPACES DEDIES A LA LOGISTIQUE URBAINE DURABLE

- **Création du Hub Toulouse Logistique Urbaine:**
- **2 entrepôts de 9 000 m² pour regrouper les arrivages de poids lourds à l'entrée de la ville.**
- **Face au M.I.N.** (et à côté de notre station multi-énergies Bio-GNV et bornes électriques = base de départ des livraisons en ville.)
- Piloté par La Poste (**URBY**) pour **regrouper les flux et faire collaborer les transporteurs au sein de la ZFE (74 km²).**
- **L'accès au cœur de la Métropole** (dernier km) se réalise exclusivement par des véhicules respectueux de l'environnement **depuis 2022**
 - **Vélos-cargos**
 - **Électriques**
 - **Bio-GNV**
 - **Hydrogène (dont Péniche soutenue / cluster)**



Des moyens à adapter

Penser Multimodal

D'autres **entrepôts de groupage** sont à prévoir (Sud , Ouest, Est avec d'autres pilotes)

Le canal du Midi doit devenir une pénétrante

Les **aires de livraison en ville** doivent être cartographiées et suivies électroniquement (capteurs Bluetooth loués) pour réservation.

Les règles et arrêtés seront consultables sur une **plateforme numérique de réservation** ouverte aux professionnels.

Harmonisation souhaitable !

Permettre les **livraisons de nuit** / véhicules silencieux (exemple Bordeaux)

Les bornes de recharge et stations d'avitaillement à répartir efficacement sur l'agglomération... **ça tarde à se réaliser.**

Les parkings-relai en périphérie ne se construisent toujours pas !
(relai métro 3^e ligne)





Merci de votre attention
Retrouvez-nous sur notre site :
[TENLOG Occitanie Cluster Logistique](#)



Retour d'expérience en vidéo : Jean-Marc TOUY

AGRIFLUX



Guy DAIME

Service Développement Economique
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne

Frédéric SIGAL

Service Etude et Aménagement du Territoire
CCI de Haute Garonne



L'ARTISANAT

TPE de moins de 15 salariés quelque soit leur forme juridique : **4370 établissements sur le Sud Toulousain**. Soit 9,6 % de l'artisanat de la Haute Garonne

4 grands secteurs d'activité :

L'alimentaire (boulangerie, pâtisserie, boucherie, plats à emporter...) : **404 établissements**

Le Bâtiment (gros œuvre et second œuvre) : **1842 établissements**

Les Services (services à la personne, réparation, secteur automobile, nettoyage...) : **1553 établissements**

La Production (prothésiste dentaire, métallerie, usinage..) : **571 établissements**

L'ARTISANAT

Son implantation :



En Centre ville



En zone d'activités



Au domicile du chef d'entreprise



Dans des lieux dédiés : pépinières, tiers lieux...

Autant de situations différentes qu'il faudra prendre en compte dans les prescriptions du SCOT et dans les règlements des PLU

L'ARTISANAT

Les différentes fonctions des locaux artisanaux

COMMERCIAL



PRODUCTION



STOCKAGE



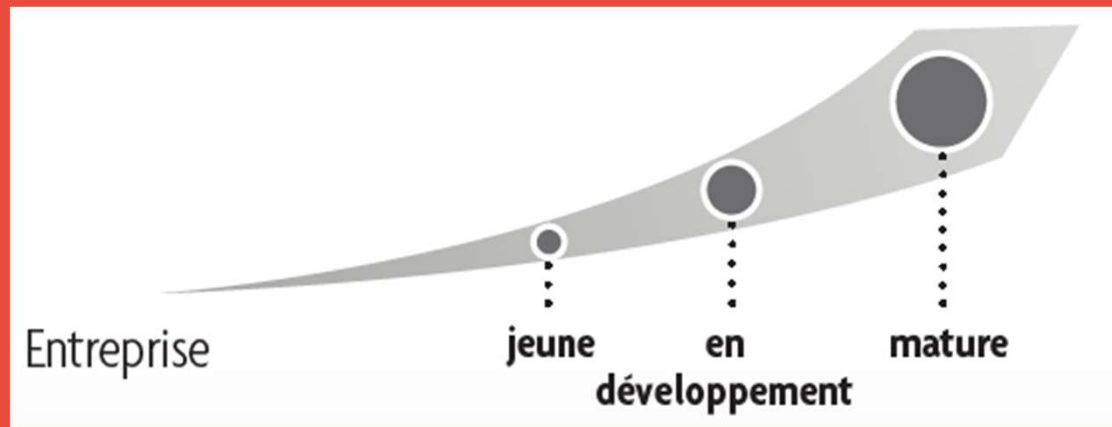
ADMINISTRATION



Selon les activités, ces fonctions se retrouvent à des degrés divers

L'ARTISANAT

Les besoins en matière d'immobilier évoluent avec le développement des entreprises



Quelles réponses pour les besoins de démarrage ?

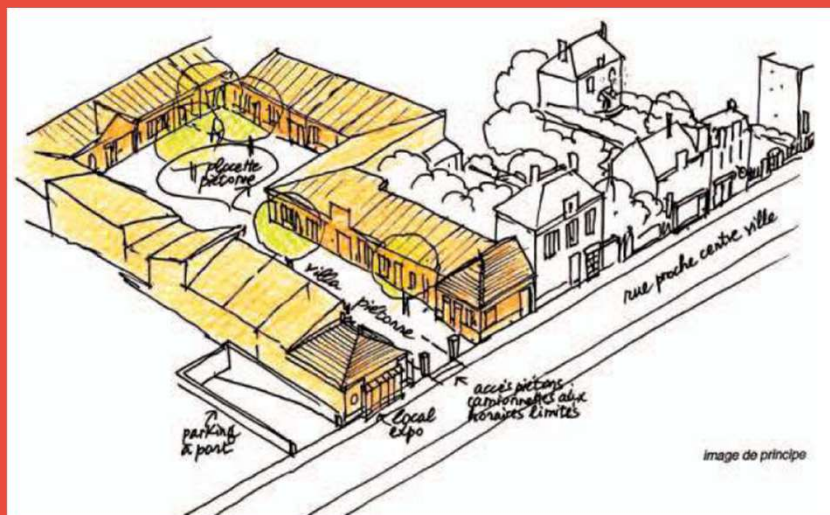
Pépinière d'entreprises, espace de coworking, atelier partagé, incubateur...?

Quand l'entreprise se développe ?

Hôtel d'entreprises, village artisanal, proposition de foncier...?

L'ARTISANAT

Repenser l'implantation en centre ville



CMA et CD Val de Marne

Des difficultés à traiter : nuisances, gestion des déchets...

Des opportunités ? Petites Villes de Demain, réhabilitation de certains quartiers...



Les activités en ville :
Répondent aux besoins des particuliers et Pros
Renforcent la cohésion sociale
Participent à la vie de la commune
Valorisent les savoirs faire (attractivité)

L'ARTISANAT

Ancien garage automobile transformé en espace partagé par des artisans d'art



Animation lors des Journées des Métiers d'art



L'ARTISANAT

Repenser l'implantation en ZAE



Nouvelle contrainte : la loi Climat et Résilience

L'ARTISANAT

Quelles propositions ou solutions ?



Cité artisanale de
Valbonne
Alpes Maritimes
23 ateliers
Cour centrale
végétalisée
Construction
« écologique »
Livraison 2006



Village artisanal ZA Longuetterre
Toulouse Métropole
9 lots

L'ARTISANAT

Retours d'expériences

Attachement au lieu d'implantation

Mise en avant de la visibilité des locaux, l'accès au réseau autoroutier, les services pour les salariés, la signalétique, Internet haut débit

Volonté de conserver la clientèle locale et le personnel

Acceptation de la mutualisation chez certains

Attention : Prendre en compte la dimension patrimoniale

Regards portés par les chambres consulaires sur l'aménagement économique à l'heure des nouveaux paradigmes

Frédéric SIGAL

Service Etude et Aménagement du Territoire
CCI de Haute Garonne





Répartition des établissements et des salariés par SCoT

SCoT Haute-Garonne	Etablissements				Salariés			
	2010	2020	Evolution	Poids 2020	2010	2020	Evolution	Poids 2020
SCoT Comminges Pyrénées	2 989	3 830	28,1%	5,2%	9 631	8 802	-8,6%	2,3%
SCoT GAT	37 164	58 632	57,8%	78,9%	279 329	341 256	22,2%	89,0%
SCoT Lauragais	1 790	2 652	48,2%	3,6%	6 249	6 951	11,2%	1,8%
SCoT NT	2 844	4 732	66,4%	6,4%	9 722	14 258	46,7%	3,7%
SCoT ST	2 857	4 420	54,7%	6,0%	8 885	12 109	36,3%	3,2%
Total général	47 644	74 266	55,9%	100,0%	313 816	383 376	22,2%	100,0%

Source : Registre du Commerce et des Sociétés



Poids du SCoT GAT en Haute-Garonne au 01/01/2019

entreprises inscrites au RCS

	Établissements	Salariés
HAUTE-GARONNE	56 698	386 593
SCoT GAT	44 625	343 605
	79%	89%

Pourcentage des effectifs salariés départementaux présents dans la Grande Agglomération Toulousaine

au 01/01/2019

Secteurs d'activité		Filières		Taille d'entreprise	
Industrie	89%	Numérique	99%	Moins de 10 salariés	81%
Construction	83%	Aéronautique	98%	de 10 à 19 salariés	85%
Commerce	85%	Cosmétique	95%	de 20 à 49 salariés	87%
Services	91%	Santé	87%	50 salariés de plus	93%
		Transport et Logistique	77%		
		I.A.A.	50%		

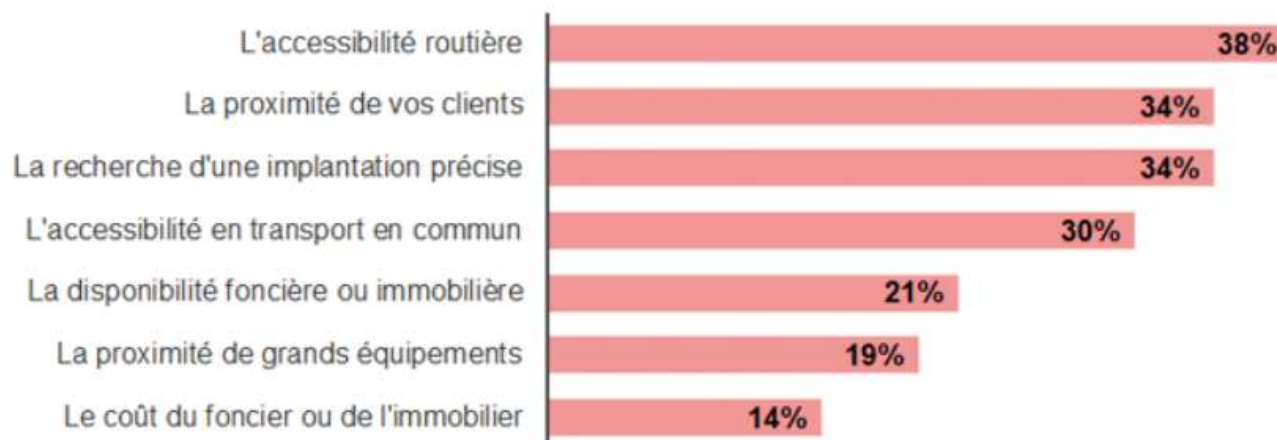


Multiplicité, variété et évolutivité des critères de localisation et des logiques d'implantation

- **L'offre locale** (Achat / Location - Disponibilité foncière et coût - Types de locaux / Niveau de services / Biens en tension sur le marché local - Infrastructures d'accueil économique, (zone ou parc d'activités pépinière - Présence d'équipements et services).
- **Les besoins spécifiques de l'entreprise liés à son activité** (Proximité clients et/ou fournisseurs et/ou écosystèmes spécifiques - Attrait de la localisation pour le recrutement, qualité de vie au travail - Présence d'équipements discriminants, station d'épuration, embranchement ferré - Accessibilité aux infrastructures de transport - Optimisation des flux logistiques en lien avec l'implantation choisie - Accessibilité en transports en commun pour les salariés - Possibilité d'agrandissement, de développement ou d'extension de l'activité sur site - Rapprochement voire regroupement de plusieurs sites).
- **Des motivations personnelles du chef d'entreprise** (Constitution d'un patrimoine immobilier, stratégie de valorisation foncière - Proximité de son lieu d'habitation - Ancrage familial et historique).

Déterminants de l'implantation de l'entreprise

"Quels critères ont déterminé l'installation et le développement de votre entreprise ?"





→ Préconisations 3 éléments pour définir et organiser l'offre foncière et immobilière dédiée aux activités économiques

- S'appuyer sur la répartition spatiale actuelle des activités, héritée de l'histoire économique
- Tenir compte des besoins « naturels » des entreprises pour installer, exercer et développer leur activité (proximité des infrastructures de transport, proximité et accessibilité aux grands équipements)
- S'appuyer sur la typologie « classique » de l'offre en immobilier d'entreprise (locaux tertiaires en centre-ville à proximité des TC – locaux d'activité en périphérie – entrepôts et industrie lourde à proximité des grands axes et échangeurs)

→ Priorités

- Elaborer un schéma de développement économique stratégique à la bonne échelle territoriale, dans un premier temps à l'échelle des SCoT « lisibilité économique pour les entreprises »
- Développer une offre tertiaire de centre-ville
- Reconquérir prioritairement les espaces à forte vocation d'activité

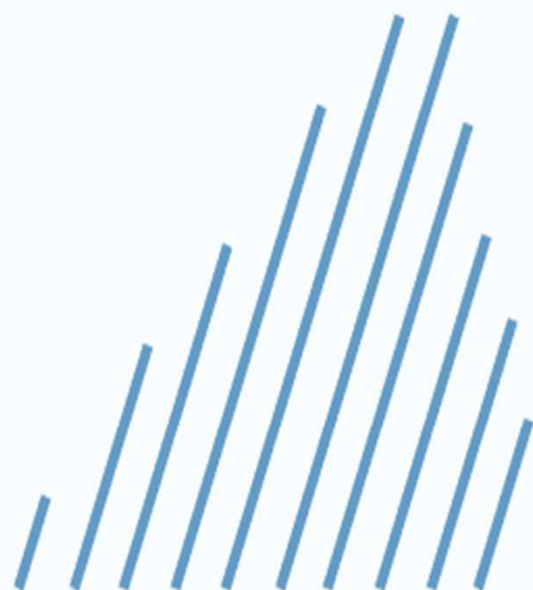
David GUEZ

Chargé de mission Infrastructures Economiques et Implantations
de l'AD'OCC, agence de développement économique de la
Région Occitanie

Magali PADIE

Chargée de mission Ingénierie économique territoriale
Service Aménagement économique et Requalification -
Direction Aménagement et Immobilier





FONCIER ÉCONOMIQUE

Qualité des zones d'activités et Ecologie
Industrielle et Territoriale

Pays Sud Toulousain

09 juin 2023



La qualité des zones

La qualité des zones d'activité

Performance environnementale et maîtrise de l'énergie

- ▶ Performance environnementale
- ▶ Maîtrise de l'énergie

50% 30%

Déplacements

- ▶ Réflexion initiale avec l'ensemble des acteurs du déplacement
- ▶ Réduction de l'impact lors des déplacements de marchandises
- ▶ Réduction des déplacements motorisés individuels et incitations aux déplacements doux

La qualité des zones d'activité

Gestion de la ressource foncière

- ▶ Limitation de l'étalement urbain
- ▶ Densification
- ▶ Perméabilisation des sols

Gestion Qualitative de l'eau

- ▶ Gestion qualitative des eaux pluviales
- ▶ Gestion qualitative des eaux usées
- ▶ Gestion optimale de la ressource en eau

Maintenir et Favoriser la biodiversité

- ▶ Préservation de la trame verte et bleue
- ▶ Préserver la biodiversité (trame noire) et réduire l'empreinte lumineuse
- ▶ Préservation de la biodiversité des sols (trame brune)



L'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT)

Ecologie Industrielle et Territoriale

Définition

- Engager des coopérations et collaborations inter structures
- Par la mutualisation de services, d'équipements ou la substitution, l'échange de matières, d'énergie ou d'eau
- En maintenant et créant des activités locales, non délocalisables
- Tout en préservant le bien-être et l'environnement



01

02



Ecologie Industrielle et Territoriale

Exemple de Territoire Portes du Tarn (31/81)

Les partenaires de la démarche

- ▶ CC Val Aïgo
- ▶ CA Gaillac Graulhet
- ▶ CC Tarn-Agout
- ▶ CC Coteaux du Girou
- ▶ Syndicat Mixte des Portes du Tarn
- ▶ Le Smictom de la Région de Lavour
- ▶ Les Syndicats des déchets (Trifyl et Decoset)

Accompagnement par des spécialistes

- ▶ Cabinet Indiigo
- ▶ Cabinet Mydiane
- ▶ Réseau Régional Cycl'op

Atelier de détection EIT

- ▶ 40 entreprises présentes
- ▶ 86 fiches ressources pour 95 pistes de synergie
- ▶ Sujets autour de l'énergie, RH , ou mutualisation d'espace

Ecologie Industrielle et Territoriale

Exemple de Territoire Grand Cahors (46)



Plasti+

Grossiste de pièces plastique pour le BTP.
Reçoit beaucoup de palettes



Ratz

Exporte beaucoup de ses produits
Doit acheter des palettes neuves

Mutualisation d'un emploi ou d'une prestation



Véloclic

Souhaite développer son site internet



Salarié / Prestation
Marketing



SOBEN

Souhaite recruter une personne en
marketing



Biscuiterie Fine de France

Souhaite revoir les visuels de certains des produits

En guise de conclusion, un quizz !

Objectif : Définir le **niveau d'ambition** de certaines propositions afin d'alimenter le DOO (*la Commission SCoT et le Conseil syndical restent les instances décisionnelles*)

Modalités : Recueil de tendances des avis, en 15 minutes

Fonctionnement : Chaque participant a 3 cartons de couleur pour se positionner sur le niveau d'ambition du SCoT



A quel titre est-ce que vous êtes venus ce soir? Êtes-vous ...

Elu du Pays Sud Toulousain ?

Technicien?

Professionnel de l'aménagement?

Citoyen membre du Conseil de développement?



10
2
2
2



Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Ensemble des activités économiques



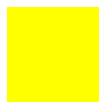
Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Pour déterminer les ambitions du territoire en matière d'activité économique, le SCoT devrait :



Fixer des objectifs généraux d'accueil d'activités économiques (enveloppe foncière à l'échelle du Pays accueil d'emplois à l'échelle globale, détermination d'indicateurs de suivi à l'échelle Pays de type ratio emploi/population).

++



Fixer des objectifs territorialisés d'enveloppe foncière à l'échelle des EPCI sur la base des polarités, avec des orientations en matière de renouvellement/extension de ZAE et de ratio emploi/habitant.

++

+



Déterminer des règles, chiffres à l'appui, fondant l'accueil d'activités et d'emploi en priorisant :

1. La reconquête des friches,
2. La densification de l'existant,
3. Le développement en extension le cas échéant.

+++

Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Pour définir au mieux les typologies d'activités à prioriser, le SCoT devrait :



Etablir des recommandations faisant la promotion de l'emploi local « non délocalisable », du maintien de l'emploi industriel vis-à-vis de l'emploi présentiel ou encore de l'emploi lié à l'ESS, à « l'économie verte ».

+++



Fixer **des objectifs globaux de ventilation des emplois par grands secteurs d'activités à horizon 2045** en tant que « valeurs guide ».

+



Déterminer non seulement des objectifs quantitatifs et qualitatifs (qualité environnementale, sociale, productive...) en matière de typologie d'emplois, **mais flécher également au plan territorial les types d'emplois /activités à implanter au sein des centres, ZAE ou dans le diffus**

++



Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Afin de déterminer l'organisation spatiale de l'économie locale à venir, le SCoT devrait :



Déterminer un **ratio occupation des ZAE/occupation diffuse**, et **suivant les typologies d'activités à encourager**, ébaucher les **secteurs préférentiels de l'intensification économique**

++



Localiser à travers une cartographie **les secteurs préférentiels de l'intensification économique**, avec une répartition à « grande maille » des consommations foncières à venir par EPCI et un renvoi aux stratégies sectorielles

+



Cibler des zones préférentielles de l'intensification économique au regard :

- d'un ratio préalable à respecter sur le développement en ZAE et en diffus
- de niveaux de priorités,
- des activités à privilégier (mixité ou non des activités projetées)
- de valeurs guides en matière de densification (CES)

+++

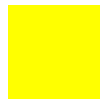
Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Afin de privilégier une double approche de visée environnementale durable des espaces d'activités, et de promotion économique territoriale, le SCoT devrait :



Etablir : - **des recommandations** visant à améliorer qualité et durabilité des aménagements des espaces d'activités économiques : espaces publics, mutualisation de stationnement, diversification de l'accessibilité, signalétique...
- **des préconisations concernant la qualité architecturale et environnementale des bâtiments**

++



Renvoyer aux documents d'urbanisme ou stratégies sectorielles (plans de mobilités, OAP...) la mise en place de règles à respecter en matière de qualité et de durabilité des aménagements des espaces d'activités économiques.

++



Conditionner le développement des espaces d'activités (extension, création) à l'établissement d'une réflexion préalable (expertise, études) imposant qualité et durabilité des aménagements

+

Economie, énergie solaire et parkings

Question également posée le 2 juin sur l'énergie

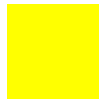
Le SCoT incite les Communes et intercommunalités, via les documents d'urbanisme, à prévoir des règles de production d'EnR pour :

b2

AMBITION



Les parkings **extérieurs de plus de 1 500 m² (environ 130 places)** sur au moins la moitié de leur superficie avec des ombrières. → loi d'accélération des EnR et RE2020.



Les parkings **extérieurs de plus de 1 000 m² (environ 85 places)** sur au moins la moitié de leur superficie avec des ombrières (sauf impossibilité d'usage ponctuel).

+



Etudier l'équipement par des ombrières des parkings **extérieurs de plus de 500 m² (environ 40 places)** sur au moins la moitié de leur superficie.

+

+

+++

Diapositive 71

b2

Question déjà posée précédemment et donc tranchée, non? Pourquoi y revenir?

b.marty; 08/06/2023

Economie et énergie solaire et toitures

Question également posée le 2 juin sur l'énergie

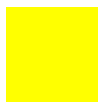
Le SCoT incite les Communes et intercommunalités, via les documents d'urbanisme, à prévoir un dispositif de production d'EnR pour les :

AMBITION



Les constructions (commerciales, agricoles, industrielles, artisanales) **supérieures à 500 m² d'emprise au sol** et les constructions de bureau d'emprise au sol supérieure à **1 000 m²**
→ loi Climat

1



Les constructions (commerciales, agricoles, industrielles, artisanales et **bureau**) **supérieures à 500 m² d'emprise au sol.**

++



Les constructions (commerciales, agricoles, industrielles, artisanales et **bureau**) **supérieures à 300 m² d'emprise au sol.**

+++

Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Activité commerciale

Des nouvelles formes de consommation et des évolutions démographiques qui incitent à revoir le modèle d'aménagement commercial en Pays Sud Toulousain ?

Afin de fixer les objectifs quantitatifs du renforcement et de l'adaptation de l'offre commerciale, le SCoT devrait :



Respecter globalement un principe de **sobriété foncière**

+



Etablir des besoins quantitatifs sur un pas de temps de court/moyen terme (6 ans), au regard des comportements d'achats subis ou souhaités, constituant une valeur guide pour les stratégies commerciales portées par les EPCI à l'aune du DAAC-L

+++



Déterminer une prospective quantitative fine, territorialisée et par famille de produit, permettant d'éclairer les choix en matière de formes de vente à privilégier sur le Sud Toulousain dans le cadre du DAAC-L.

+

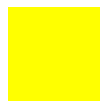
Des nouvelles formes de consommation et des évolutions démographiques qui incitent à revoir le modèle d'aménagement commercial en Pays Sud Toulousain ?

Afin de déterminer une répartition territoriale équilibrée, appropriée et pérenne de l'offre commerciale, le SCoT devrait :



Définir et hiérarchiser les localisations préférentielles des commerces en cohérence avec l'armature urbaine et les logiques d'accueil de populations / activités.

++



Etablir une cartographie des centralités et secteurs d'implantations périphériques à même d'accueillir des commerces d'importance, intégrant une hiérarchie et déterminer leur vocation préférentielle, qui seront précisées dans les PLU.

1



Déterminer des orientations volontairement précises : priorité données aux centralités, délimitation stricte des secteurs d'implantations périphériques avec plafonds commerciaux d'implantation, orientations visant à encadrer le commerce dans les ZAE et sur les lieux de flux...

+++

Des nouvelles formes de consommation et des évolutions démographiques qui incitent à revoir le modèle d'aménagement commercial en Pays Sud Toulousain ?

Afin de faire du commerce une activité écologiquement et socialement vertueuse ~~durable~~ à mieux ancrer dans « l'urbain », le SCoT devrait :



Etablir des recommandations visant à améliorer sensiblement la qualité des aménagements sur les secteurs propices à l'activité commerciale, permettant d'améliorer « l'expérience client », la durabilité dans le temps des aménagements, l'adaptation au changement climatique, l'accessibilité par des modes alternatifs à la voiture,...

++



Fixer ces mêmes exigences de qualité urbaine et environnementale des sites commerciaux et renvoyer aux PLU la détermination de règles adaptées pour assurer la mise en œuvre de ces orientations

++



Eriger la qualité urbaine et environnementale des sites commerciaux en une priorité dans la conception des nouveaux espaces commerciaux. Il inscrit des prescriptions en la matière et les utilisent notamment au moment de donner un avis sur un dossier instruit par la CDAC

++

Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

Logistique

Des nouvelles formes de consommation et des évolutions démographiques qui incitent à revoir le modèle d'aménagement commercial en Pays Sud Toulousain ?

Afin de privilégier une offre logistique commerciale écologiquement et socialement vertueuse, le SCoT devrait :



Etablir des recommandations visant à favoriser la structuration de pôles logistiques de proximité dans les polarités (services de type livraison à domicile, logistique du dernier km au regard du mode de consommation)

++



Etablir une cartographie des espaces économiques à même d'accueillir une offre nouvelle et appropriée en matière de logistique commerciale, privilégiant la proximité. Sur la base de cette spatialisation, les PLU autorise l'implantation d'entrepôts à tailles adaptées.

+++



Définir des prescriptions relatives aux lieux et à la taille d'implantation des entrepôts à vocation de logistique commerciale, en poursuivant l'objectif de la seule « logistique de proximité ».

+

Comment combiner attractivité économique et sobriété foncière en Pays Sud Toulousain ?

En synthèse

Sur l'approche économique, quel SCoT souhaiteriez-vous ?



Un SCoT qui modère : poursuite des dynamiques actuelles avec une attention particulière portée sur la sobriété foncière



Un SCoT qui impulse, qui fixe les orientations générales, quelques localisations préférentielles, une forme de prospective et laisse de fortes marges manœuvre au PLU-I dans leur caractère prescriptifs sur les typologies d'activités à encourager



Un SCoT qui transforme : prise en compte accrue des nouveaux modes de consommation, modes de vie, mode de travail (télétravail accru), transformant de manière lourde l'approche foncière et l'implantation des entreprises.

+

+++

++

Révision SCoT

Calendrier prévisionnel 2nd semestre

Septembre/ octobre : concertation des Communes avec tournée territoriale (élus)

Octobre/ Novembre : échange avec les élus puis validation du projet d'armature en conseil syndical

Novembre/ Décembre : 2^{ème} Assises de territoire (focus sur l'eau et la biodiversité) – présentation de l'ensemble du projet de SCoT à destination des élus

Décembre 2023 (sous réserve des avancées de la modification du SRADDET et du projet de SCoT) : Arrêt du projet de SCoT et vote en Conseil syndical



Phase réglementaire d'enquête publique

Décembre 2024 : Approbation du SCoT (SCoT opposable)

MERCI À VOUS !

pays
sud
TOULOUSAIN

