

Gap, le 14 avril 2026

Madame Chantal EYMEOUD
Président de la Communauté de Communes de
Serre-Ponçon
6 impasse de l'Observatoire

05200 EMBRUN

Lettre recommandée avec AR 1A 189 879 1385 5

Objet : Avis de la CCI des Hautes Alpes relatif à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de communes de Serre-Ponçon, en application des Articles L.143-20, R.143-5 du Code de l'urbanisme et L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Madame la Présidente,

Pour donner suite à votre courrier recommandé du 23 décembre 2025, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie relatif à l'élaboration du SCoT de la Communauté de communes de Serre-Ponçon.

A partir des documents fournis, nous faisons le constat que le projet de SCoT de la Communauté de communes de Serre-Ponçon affiche une volonté de rééquilibrer le territoire entre habitat permanent, logements, préservation des espaces naturels et maintien d'une économie locale diversifiée.

Cette orientation répond à des enjeux structurels connus du territoire, notamment la pression des résidences secondaires, la tension sur le logement et la nécessité de renforcer la vie à l'année.

Néanmoins, nous notons que plusieurs dispositions (prescriptions du DOO) traduisent une logique de régulation très forte qui peut, à terme, limiter les capacités de développement économique, industriel et touristique.

Dans un contexte réglementaire contraint, le document privilégie la sobriété foncière, la densification et la requalification avant toute extension, ce qui peut réduire, de notre point de vue les marges de manœuvre des entreprises et freiner l'accueil de nouveaux projets.

Le projet de SCoT affiche également une ambition de diversification touristique et économique, mais celle-ci repose largement sur des secteurs déjà sous tension, avec un parc immobilier contraint, des zones d'activités vieillissantes et des capacités d'accueil parfois limitées comme peut l'évoquer le PAS en page 12.

Cette situation pose la question de la compatibilité entre les intentions de régulation et les besoins réels des entreprises dans un objectif de compétitivité du territoire à 10, voire à 20 ans.

Nous notons la forte volonté du SCoT de développer les commerces de proximité, ce que nous soutenons bien évidemment pour maintenir la dynamique et l'attractivité des centres bourgs (Embrun, Chorges, Savine le Lac), même si le PAS fait le constat "qu'en matière de commerces, le niveau d'équipement global du territoire est suffisant pour répondre aux besoins courants des habitants".

Cependant, **La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes, demande que soient mieux prises en compte les entreprises de production ainsi que les entreprises industrielles qui apparaissent plutôt dans le projet de SCoT en filigrane dans un territoire reconnu "Territoire d'industrie".**

Il est précis dans le SCoT que *"10 zones d'activités économiques (ZAE), génèrent environ 1 300 emplois, soit environ 20% des emplois du territoire".* L'activité économique est donc un moteur de développement. Il est précisé toutefois que *"les ZAE présentent un faible potentiel d'évolution et de mutation, et ne permettent pas de répondre en partie aux demandes d'installation mais aussi de développement d'entreprises existantes, notamment dans les secteurs de l'artisanat et de la petite industrie".*

Les prescriptions édictées dans le DOO, notamment celles relatives à la densification des zones d'activités qui apparaissent particulièrement denses pour les existantes, n'est pas en adéquation avec des objectifs de développement des entreprises affirmés dans le projet de SCoT venant ajouter des contraintes supplémentaires.

L'objectif de densification des ZAE peut s'avérer inadapté selon la nature des activités. En effet, imposer une densification risque de fragiliser le développement économique des entreprises existantes et freiner des entreprises, notamment des entreprises de production voire des entreprises industrielles à s'installer par manque de place. Certaines activités de production demandent d'avoir de l'espace (espaces de chargement, de retournement avec des véhicules poids-lourds, d'entrepôts de matériaux (granulats),).

La densification "verticale" semble assez peu envisageable et réaliste pour les entreprises de production ou industrielles.

Aussi, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes demande que la notion de densité soit supprimée dans les zones d'activités pour tenir compte des besoins en développement des entreprises existantes, des besoins pour l'accueil de nouvelles entreprises, des places de stationnement, des accès poids-lourds et retournement, etc... afin de ne pas entraver la compétitivité de nos entreprises et ainsi réduire l'attractivité économique du territoire.

Par ailleurs, les livraisons (marchandises, matériaux, ...) sont au cœur du fonctionnement des entreprises et il est rarement prévu des places de stationnement poids-lourd (parking de nuit, de repos vis-à-vis du respect des temps de conduite,), dans l'attente de pouvoir charger ou décharger aux heures d'ouverture des entreprises dans des conditions d'accueil favorables pour les chauffeurs routiers.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes recommande donc de prévoir dans les zones d'activités au moins deux places de stationnement poids-lourd, sur le domaine public et au plat avec point d'eau et sanitaires.

En ce qui concerne l'encadrement strict des ZAE par des OAP et prescriptions qualitatives, l'objectif d'insertion paysagère est pertinent, mais peut être critiqué si les exigences deviennent un surcoût, une limitation d'espace ou engendre un délai supplémentaire pour les entreprises, notamment artisanales et industrielles.

Le SCoT gagnerait à affirmer plus nettement un droit à l'évolution des sites déjà urbanisés (ZAE), dès lors que les projets respectent les équilibres environnementaux et paysagers.

Concernant l'offre touristique, la volonté du SCoT est *"d'adapter l'économie touristique au défi climatique, en maintenant le potentiel en hébergement marchand, en œuvrant pour accentuer la réhabilitation du parc de lits touristiques afin de faciliter sa mise en tourisme et en renforçant l'offre d'hébergements en permettant le développement de projets différenciants, peu présents sur le territoire, en cohérence avec un positionnement écotouristique, l'objectif d'une meilleure répartition de la fréquentation touristique sur l'année, et d'une montée en gamme de l'offre d'hébergements du territoire. Il s'agit notamment de proposer une offre nature adaptée aux spécificités rurales du*

territoire (gîtes, hébergement insolite, etc.) et à la diversification des types d'hébergements (hôtellerie, centre de vacances haut de gamme, etc....)".

Nous soulignons en effet la demande qui est faite en priorité sur la réhabilitation de l'immobilier touristique vieillissant.

Le SCoT préconise, en cas de développement d'hébergements touristiques de plein air de "rechercher une complémentarité avec les offres existantes". Or, l'hébergement de plein air représente 60% de l'offre marchande.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes s'interroge sur les motifs qui viendront justifier de cette "complémentarité", ... vu que cette offre est déjà majoritaire.

La prescription 159 dans le DOO, prévoit de "limiter l'extension de l'urbanisation pour la création de lits touristiques. Le SCoT prévoit que la construction d'hébergements touristiques devra se réaliser préférentiellement au sein des espaces urbanisés au sens de la loi Climat et Résilience qui seront déterminés par les documents d'urbanisme locaux. L'extension de l'urbanisation pour la création d'hébergements touristiques devra être limitée aux abords des espaces urbanisés, sauf pour des hébergements touristiques insolites nécessitant des localisations spécifiques (cabanes dans les arbres, dômes, etc.) et hébergements de plein air".

Ces hébergements touristiques insolites, se trouvent généralement dans des campings ayant fait l'objet d'autorisations notamment via un permis d'aménager. La rédaction du paragraphe ci-dessus semble supposer que la création de ces hébergements insolites puisse se faire en dehors des espaces urbanisés et en dehors des périmètres de campings, donc, ... création en site en discontinuité, interdite en Loi Littoral.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes demande des éclaircissements ainsi que de lever cette contradiction.

Selon la prescription 160, "le SCoT ne s'oppose pas au développement des hébergements locatifs diversifiés (habitation légère de loisirs, Mobil home, bungalows, lodges, tentes meublées, etc.) au sein des hébergements de plein air", ce qui signifie que le seul moyen pour développer ce type d'hébergements passe par une densification du site. Or, cet objectif vient en contradiction avec l'objectif de "montée en gamme" qui sous-entend que passer d'un camping 1 ou 2 étoiles à plus de 3 étoiles demande une surface supérieure par emplacement et des équipements spécifiques.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes propose de modifier les termes de "montée en gamme" par "montée en qualité" et de supprimer la notion de densification au sein des campings.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes relève que la prescription 83 impose aux PLU de définir des "règles permettant l'intégration paysagère des projets touristiques, y compris dans les campings (constructions, aménagements, installations d'Habitations Légères de Loisirs, etc.) : accompagnement végétal, gabarits et densité, cohérents avec l'environnement, etc, ...".

L'activité touristique évolue au fil du temps. De nouveaux types d'hébergements notamment en campings voient le jour (depuis les yourtes jusqu'aux cabanes dans les arbres, les lodges, les bulles,). Il est donc difficile à l'heure actuelle de fixer des règles de gabarit ou de densité pour de l'habitat insolite, dont le concept s'appuie généralement sur un esprit "nature",... qui demande de l'espace.

Afin de ne pas figer les aménagements pour les 20 ans qui suivent et pour tenir compte des évolutions futures des types d'hébergements qu'il pourrait y avoir et ne pas les entraver, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes propose que la prescription 83 soit supprimée ou à minima devienne une "recommandation" ou éventuellement d'exclure les campings de ces règles tout en mentionnant qu'ils devront s'insérer sur le plan paysager.

Pour finir, le SCoT dans son DAACL, identifie en Secteur d'Implantation Périphérique" (SIP), l'entrée de ville de Chorges, à l'emplacement de l'actuel Intermarché jusqu'au rond-point. Les orientations du DOO dans les SIP "*visent à accueillir ou étendre les commerces au format supérieur à 300 m² [...]*". Or, l'espace à l'Est, en bout du parking d'Intermarché est actuellement en construction (office de tourisme). Ce secteur ne dispose donc plus de surface pour accueillir d'autres activités (> à 300 m²) et ne pourra pas physiquement être densifié.

La Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes propose de supprimer la prescription 197 tout en laissant la possibilité à l'Intermarché ainsi qu'à l'office de tourisme d'éventuellement s'agrandir et d'évoluer.

En résumé, le projet affiche une forte ambition de régulation, mais le niveau de contrainte sur l'immobilier touristique et le foncier économique pourrait fragiliser la capacité du territoire à capter des investissements privés à moyen terme.

La priorité donnée à la sobriété foncière est compréhensible, mais l'absence de marges d'extension plus souples pour les activités productives peut créer un risque de saturation des zones économiques existantes.

La transition touristique proposée paraît cependant incomplète : le SCoT souhaite diversifier l'offre, tout en maintenant une forte dépendance au parc existant et en limitant les possibilités de développement de nouveaux produits.

Pour conclure et au vu de ce constat, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes formule un avis **favorable sous réserve** :

- De mieux prendre en compte les entreprises de production et les entreprises industrielles
- De supprimer la notion de densité dans les zones d'activités qui n'est pas réaliste pour l'accueil et le développement des entreprises sur le territoire au regard de leurs besoins en fonction de la nature de leurs activités
- De supprimer également la notion de densité pour les campings et hôtellerie de plein air qui va à l'encontre de l'objectif prévu du SCoT de "montée en gamme" et de montée en qualité
- De prévoir dans les zones d'activités, au minimum deux places de stationnement poids-lourds sur le domaine public au plat avec un point d'eau et sanitaires
- Assouplir les règles en matière d'insertion paysagère pour les zones d'activités ainsi que pour les campings
- Supprimer la prescription 83 ou à minima la reclasser en recommandation
- De supprimer la prescription 197 tout en laissant la possibilité à l'Intermarché ainsi qu'à l'office de tourisme d'éventuellement s'agrandir et d'évoluer.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.

Frédéric CAVALLINO

