

Compte-rendu RENCONTRE DU SCOT

Vers quel développement économique et commercial ?

Amphithéâtre de l'U.C.O – GUINGAMP

Nombre de participants : 31

CCI des Côtes d'Armor – Flux de consommation des ménages du territoire

OH NON... JE NE BALADE AU CENTRE VILLE, JE VAIS VOIR DANS LES MAGASINS DES ZONES AUTOUR...

MAIS J'ACHÈTE SUR INTERNET!



encl. afféer-

Voir : Document projeté en réunion

Potentiel de consommation : 543 millions d'euros (périmètre 01.01.2017) :

- 46% des budgets sont concentrés sur l'alimentaire
- 13 % sur l'équipement de la maison
- 13 % sur l'équipement de la personne
- 7% sur la Culture
- 3% en Sport - Loisirs

Bon taux de captation des commerces du Pays de Guingamp en alimentaire (89%), mais nettement plus faible sur le non alimentaire (69%) – évasion importante vers Saint Briec (18%) et internet (5%), puis vers Lannion.

Scenarii de développement économique

Suite aux débats en intercommunalité sur les enjeux prioritaires en matière de développement économique, les élus ont mis en avant 3 enjeux :

1. Préserver la sphère productive

2. Soutenir les filières à révéler

3. Développer les ressources numériques

Au regard de ces enjeux, il apparaît essentiel d'appuyer la stratégie de développement économique sur la typologie définie dans le cadre du diagnostic en distinguant **trois types de zones** :

Hierarchie	Taille totale de la zone	Taille moyenne des parcelles	Accessibilité	Type d'activité
Zone majeure	Plus de 10 hectares	Plus de 5 000 m ²	Accessible par les 2 axes routiers majeurs du Pays	Principalement de grandes unités industrielles
Zone structurante	Entre 5 et 10 ha	Environ 5 000 m ² .	Accessible par les axes routiers majeurs du Pays	Principalement des PME, PMI et artisanat local
Zone de proximité	Inférieure à 5 ha,	Parcelles de petit taille.	Desservie indirectement par des axes routiers majeurs.	Principalement artisanat local

Le Pays de Guingamp est l'un des pays bretons où le socle industriel est le plus prononcé. Afin de conforter cette sphère productive, il est proposé de donner la priorité aux zones majeures.

La spatialisation des zones (majeures, structurantes, de proximité) pose la question de la redistribution des richesses.

Les réserves en zones d'activité sont estimées à plus de 70 ha. **Nul besoin de créer de nouvelles zones. La véritable question est la manière de gérer ce stock, sa répartition.** Et la question corollaire est celle des zones de proximité : est-ce qu'il en faut partout ? Est-ce réellement pertinent d'en imaginer une par commune ? Non, ce ne serait pas performant. Par contre, il est possible et souhaitable de proposer autre choses en zones de proximité : une offre de services (crèches d'entreprises, mutualisation,...), une offre immobilière (village d'artisans) plutôt que foncière.

Si l'on traduit le premier enjeu, il apparaît important de conforter les zones majeures qui disposent du rayonnement le plus important sur le territoire pour conforter la sphère productive. Pour déterminer le besoin en

C'est quoi le SCOT ?
UN TRUC où il y a PLUS de MONDE SUR SCÈNE que dans la salle.



encl. afféer-

foncier à consommer sur les 10 prochaines années sur ces zones majeures, la durée d'écoulement du stock disponible si l'on conserve le rythme de consommation entre 2005 et 2016 a été évaluée :

Foncier (en ha)	Zones majeures	Zones structurantes	Zones de proximité	Total
Consommation depuis 2005	27,29	13,5	10,32	51,11
Consommation annuelle (2005-2016)	2,48	1,23	0,94	4,65
Surface disponible	23,75	24,89	23,26	71,9
Réserve	13	42,9	16,6	72,5
Stock	9,5 ans	20,2 ans	24,7 ans	15,5 ans

Comme l'a montré le diagnostic, le foncier disponible en zones majeures couvre tout juste un développement pour 10 ans sur le même rythme qu'entre 2005 et 2016. Dans ce contexte, il apparaît **nécessaire de réfléchir à un rééquilibrage du foncier disponible au profit des zones majeures**. Dans ce scénario, certaines zones seront « déclassées » et pourront constituer des espaces restitués à l'agriculture ou destinée à l'habitat.

Le scénario socle vise ainsi à définir un foncier sur les zones majeure, structurante et de proximité destiné à répondre au besoin de consommation des 10 prochaines années.

Les scénarii volontaire et vertueux visent à introduire un principe de conditionnalité pour moduler cette consommation foncière tout en les adaptant aux attentes des investisseurs notamment sur les enjeux des filières à révéler et celui du numérique. **Pour ces deux types de scénarii, l'enveloppe foncière a été réduite pour les zones structurantes et de proximité dans un objectif d'économie du foncier et de difficulté à répondre aux conditions définies**. Si la réduction de la consommation foncière est un enjeu fort du territoire, il est possible de mettre des « garde-fou », des conditions, pour ouvrir un secteur à l'urbanisation : croissance de l'emploi, résorption des friches...



	Scénario socle	Scénario volontariste	Scénario vertueux
Principe	Renforcement du territoire sur la sphère productive en se dotant d'un foncier à vocation industrielle par un confortement du poids des zones majeures	Développement par un maillage territorial de zones d'appui destinées aux PME et grandes entreprises artisanales	Développement raisonné des zones de proximité

Modalités de consommation foncière sur 10 ans (scénario socle : consommation annuelle observée entre 2005 et 2016 reproduite sur 10 ans)

Zones majeures	24,8 ha (2,48 x 10)	24,8 ha Sous conditions : Assainissement collectif Très Haut débit Proximité d'une commune disposant d'une offre de services développée	24,8 ha Sous conditions : +Programme de résorption et de réhabilitation de friche
Zones structurantes	12,3 ha (1,23 x 10)	10 ha Sous conditions : Connectée à une zone majeure Haut débit Interdiction de création de commerce	10 ha Sous conditions +Programme de résorption et de réhabilitation de friche
Zones de proximité	9,4 ha (0,94 x 10)	9,4 ha	5 ha Sous conditions : Communes disposant d'au moins 20 artisans Lots de moins de 2 000 m ² Espace dédié à un concept de village d'artisans pour les communes de plus de 50 artisans
Total	46,5 ha	44,2 ha	39,8 ha

⇒ **Proposition :** Le SCoT pourrait avoir le courage de proposer une décision audacieuse : dire STOP au développement industriel qui consomme du foncier. Les entreprises trouvent des solutions (exemple de Guyader sur le site de Stalaven, LIDL...)

Il est temps de moraliser les logiques d'implantations, arrêter le dumping, arrêter de brader des terrains, ne pas hésiter à redécouper les parcelles dans les zones de proximité (1000m² pour un artisan).

Le scénario vertueux qui tend à reconquérir les friches nécessite :

- De se doter d'outils fonciers (SEM, recours à l'EPFR...)
- De disposer d'un observatoire des friches (Cf. SCoT Montbéliard)
- D'intégrer dans les prix le coût de la dépollution
- De mettre des règles lors de vente de terrains (ZAC, lotissement...) pour prévoir les friches/fin de vie des locaux

Quand on parle de développement économique, on parle aussi de tourisme. Il faut faire de la publicité.

⇒ Proposition : créer une aire de repos sur la RN12 dans le secteur de Guingamp qui permettrait de donner des informations sur le territoire, de faire la promotion de produits du territoire... (marketing territorial)



⇒ **SCENARIO économique CHOISI : Scenarior vertueux**

Scenarii d'aménagement commercial

En politique commerciale, il va falloir ne pas reproduire ce qu'on a connu ces dernières années. Le modèle commercial a changé depuis 2008 :

- Nouvel urbanisme commercial : croissance des m², hausse des loyers, nouvelles périphéries
- Nouveaux modes de consommation : senior économie, circuits courts, e-commerce, nouvelle proximité
- Nouveau contexte réglementaire : LME, Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi Pinel
- Nouveau contexte financier : réforme des finances publiques

⇒ Nécessité de penser à un nouveau modèle de développement et de s'outiller différemment

Suite aux débats en intercommunalité sur les enjeux prioritaires en matière de développement commercial, les élus ont mis en avant 3 enjeux :

1. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité
2. Adapter l'offre de demain à une population vieillissante
3. Apporter une réponse à la déstructuration programmée des cœurs de ville de Guingamp et de Paimpol

La tendance mise en exergue dans le diagnostic est celle de la périphérisation des activités de proximité (restaurant, commerces de bouche, boutiques...). Or, si l'on veut que le commerce fonctionne en centralité, il faut certainement l'interdire ailleurs. Eloigner les commerces des zones d'habitat ce n'est pas anticiper le vieillissement de la population.



Pour un positionnement touristique fort, il faut des centralités qui fonctionnent et valorisent leur patrimoine. L'enjeu du tourisme vert c'est de transformer la visite en économie et ce qui fait fonctionner le tourisme vert c'est le patrimoine bâti des centralités. Là où la périphérisation des activités devient loi, la fonction touristique est en danger.

Aujourd'hui sur nos zones commerciales : 25% de bâti et 75% pour les parkings et la voirie). Il est possible d'imposer une densité minimum (Cf. SCoT de Montbéliard)

Dans le scénario vertueux, il s'agit d'éviter que les ronds-points ne deviennent les centralités de demain. Il faudra définir le périmètre des « centralités »

Parce qu'ils génèrent des flux inévitables, il est d'une importance capitale de localiser les services et équipements médicaux en centre ville et de prendre conscience de l'impact de la localisation de tels équipements pour la vitalité (ou la dévitalisation) de nos centres bourgs dans les années à venir.

De l'œuf ou de la poule... Les commerces vont en périphérie parce qu'il n'y a pas de place en centre ville ? ou est-ce parce qu'ils peuvent aller en périphérie qu'ils ne réfléchissent pas aux solutions proposées en centre ville ?

⇒ **SCENARIO commercial CHOISI : Scenario vertueux**

	Scénario socle	Scénario volontariste	Scénario vertueux
Principe	Les centralités sont définies comme les lieux prioritaires de création de commerces Le développement en périphérie doit permettre de conforter les pôles intermédiaires et de proximité	Développement limité au périmètre actuel des zones	Réserver la création de commerces de proximité en centralité
<i>Modalité de développement</i>			
Pôles majeurs et structurants	Développement limité aux activités liées à des achats occasionnels et exceptionnels	Développement limité à des projets de renouvellement urbain ou de réhabilitation de friches Intégration systématique des critères de développement durable	Interdiction de création de commerces de moins de 300 m² de plancher en dehors de la centralité Obligation de mutualisation des espaces de stationnement Intégration des projets de confortement d'équipement non marchand (médicaux) en centralité
Pôles intermédiaires et de proximité	Croissance foncière pour les achats du quotidien et hebdomadaire		
Pôles d'hyperproximité et de service rural		Développement en centralité	