



PAYS de GUINGAMP
BRO WENGAMP

Pays de Guingamp

Elaboration d'une stratégie économique et commerciale dans le cadre de la révision du SCoT

Phase A2 et B2 : Stratégie de développement

Bilan de concertation et scénarii PADD

Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

cibles & stratégies
marketing communication



Juin 2016



Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

Bilan par EPCI

cibles & stratégies
marketing communication

KPMG



Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
8. Améliorer l'attractivité économique de l'Ouest du territoire	10
9. Développer les ressources numériques	8
1. Préserver la sphère productive	6

Extrait des échanges**Volet commerce**

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	10
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	7
7. Introduire des mesures pour développer la diversité commerciale	5

Extrait des échanges

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Préserver la sphère productive	4
10. Améliorer l'attractivité territoriale	3
3. Conforter la dynamique touristique	2
4. Soutenir les filières à révéler	2
9. Développer les ressources numériques	2

Extrait des échanges

« Le confortement de la sphère productive est naturellement à privilégier sur Guingamp, voire Paimpol »

« Développer les services à destination des familles : crèches, petite enfance... ».

« Rien ne donne envie d'habiter à Guingamp : il faut travailler sur l'attractivité du centre-ville pour conforter l'attractivité du territoire »

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	5
5. Indexer croissance de surface commerciale et croissance de population	3
3. Apporter une réponse à la déstructuration programmée des cœurs de villes centres (Guingamp, Paimpol)	3

Extrait des échanges

« L'investissement public sera-t-il suffisant pour conforter les centralités alors que le développement naturel du commerce favorise l'installation en périphérie ? »

« Le transfert des maisons médicales hors centralité risque de déstabiliser tous les centre-villes ».

« Il est parfois difficile d'imposer des implantations à un projet de pôle médical ».

« Le magasin Carrefour de Guingamp participe à la dynamique du centre-ville de Guingamp ».

« La question de l'avenir de la centralité, c'est la question de la mobilité dépendante de la voiture dans nos espaces ruraux ».

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Préserver la sphère productive	4
4. Soutenir les filières à révéler	4
10. Améliorer l'attractivité territoriale	4

Extrait des échanges

« La question de la sphère productive c'est également la gestion du traitement des eaux pour l'accueil de certaines activités ».

« Les filières à révéler : éolien et méthanisation »

« l'idée des villages d'artisans s'apparente au concept de supermarché de l'artisanat » « Pourtant, il faut répondre aux artisans qui souhaitent partager une secrétaire ou du personnel... »

« Il faut assurer le rôle de pôle structurant de Bourbriac sur le sud du territoire ».

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
10. Maitriser la périphérisation des activités de proximité	5
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	4
3. Apporter une réponse à la déstructuration programmée des cœurs de villes centres (Guingamp, Paimpol)	4
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	4

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Préserver la sphère productive	3
4. Soutenir les filières à révéler	3
5. Accompagner les besoins d'évolution de l'artisanat	3

Extrait des échanges

« Il convient d'accompagner une tendance naturelle de notre territoire à développer la sphère productive à travers le développement de nouvelle filière : bioénergie marine ».

« La sphère présentielle a davantage vocation à se développer sur les pôles structurants (Guingamp, Paimpol) ».

« L'accompagnement au vieillissement est une politique du département et non celle d'une agglomération »

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	3
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	2
2. Adapter l'offre alimentaire de demain à la population migrante	2
3. Apporter une réponse à la déstructuration des cœur de ville de Paimpol et Guingamp	2
10. Maitriser la périphérisation des activités de proximité	2

Extrait des échanges

« Il ne faut développer la zone de Saint Loup en alimentaire au risque de déstabiliser Pontrieux »

« Comment intégrer Internet dans nos nouveaux modes d'achat : difficile de concevoir ces nouveaux modes d'achat sur nos territoires ».

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Préserver la sphère productive	10
3. Conforter la dynamique touristique	7
4. Soutenir les filières à révéler	7

Extrait des échanges

« La question du périmètre interroge sur la pertinence des choix à réaliser ». Réponse du Président : la démarche SCoT doit avancer sans préjuger des changements de périmètre ».

« Il faut développer la sphère productive pour rééquilibrer la population du territoire : attirer des actifs pour limiter le vieillissement ».

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
3. Apporter une réponse à la déstructuration des cœur de ville de Paimpol et Guingamp	11
10. Maitriser la périphérisation des activités de proximité	8
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	6

Extrait des échanges

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
10. Améliorer l'attractivité territoriale	5
2. Conforter la sphère présentielle	4
9. Développer les ressources numériques	4

Extrait des échanges

« C'est dangereux de figer des zones sur une typologie d'activités »
 « Le déploiement numérique dépend d'opérateurs privés », « D'ici 2030 tout le territoire devrait être couvert ».
 « Recevoir les cadres dans de bonnes conditions est indispensable à la croissance de l'économie exogène ».
 « Valoriser ce qui fonctionne : Lanvollon se développe naturellement économiquement mais pas Plouha (phénomène historique) ».
 « Plouha n'a ni une image économique ni une image très touristique : il n'y a plus d'hôtel ». « Sur Plouha, il y a plus de 7 ha de réserve foncière dont on ne sait pas quelle vocation donner ».

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	5
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	5
10. Maitriser la périphérisation des activités de proximité	3

Extrait des échanges

« Il faut affirmer la nécessité de conforter des commerces existant en milieu rural ».

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
4. Soutenir les filières à révéler	7
7. Améliorer la qualité des zones d'activité	5
3. Conforter la dynamique touristique	4

Extrait des échanges

« Le confortement de la filière agroalimentaire c'est la question de l'industrie à valeur ajoutée qui distribue davantage de richesse ».

« Quelle légitimité à créer de l'emploi sur des territoires peu accessibles ? Il faut adopter le principe de réalité ».

« Même si on a la volonté d'équilibrer l'emploi à l'échelle du territoire, le Pays de Guingamp reste en concurrence à une échelle plus large ».

« Des territoires peuvent s'adapter à certains types d'entreprises comme l'artisanat ou des niches en travaillant notamment sur l'immobilier d'entreprises ».

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
2. Adapter l'offre alimentaire de demain à la population migrante	5
3. Apporter une réponse à la déstructuration des cœur de ville de Paimpol et Guingamp	5
9. Travailler l'attractivité des zones commerciales	4

Extrait des échanges

« Comment peut on refuser un projet d'investissement s'il est créateur d'emploi ? ».

« Serait-il souhaitable d'avoir un nouvel hypermarché face à l'Intermarché de Saint Agathon ? ».

« La concurrence est seine, il ne faut pas la réguler ».

« Les commerçants sont en attentes de règles, elles sont en mesure de les rassurer dans leurs investissements ».

« Drive, développement du commerce sur les aires de covoiturage : c'est une tendance actuelle ».

Volet économique

Axes prioritaires	Nbre de voix
1. Préserver la sphère productive	12
9. Développer les ressources numériques	11
3. Conforter la dynamique touristique	8
4. Soutenir les filières à révéler	8

Extrait des échanges

« Même si la fibre optique se développe, le prix de l'abonnement est réhibitoire ».
 « Il faudra probablement redécouper des zones artisanales pour s'adapter à la demande ».
 « Il paraît difficile de flécher des zones par type d'entreprises ».
 « On ne peut pas forcer les entreprises à se déplacer en zone rurale si elles ne veulent pas y aller ».
 « Si l'enjeu du rééquilibrage territoriale du foncier est retenue, cela profitera à d'autres territoires que Leff Communauté ».

Volet commerce

Axes prioritaires	Nbre de voix
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	15
1. Adapter l'offre de demain à la population vieillissante en milieu rural	11
2. Adapter l'offre alimentaire de demain à la population migrante	7

Extrait des échanges

Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

Bilan de la hiérarchisation

Pour faire ressortir les enjeux prioritaires, un score a été accordé de la façon suivante :

3 points pour l'enjeu obtenant le plus de voix

2 points pour le second

1 point pour le troisième

Dans le cas d'égalité, le nombre de points est divisé en fonction du nombre d'enjeux ayant obtenu le même nombre de voix.

cibles & stratégies
marketing communication

KPMG



Volet « économique »	Belle île en Terre	Pays de Bégard	Pays de Bourbriac	Pontrieux Communauté	Paimpol Goëlo	Lanvollon Plouha	Guingamp Communauté	Leff Communauté	Total
1. Préserver la sphère productive	1	3	2	2	3			3	14
2. Conforter la croissance de la sphère présentielle						1,5			1,5
3. Conforter la dynamique touristique		0,33			1,5		1	0,5	3,33
4. Soutenir les filières à révéler		0,33	2	2	1,5		3	0,5	9,33
5. Accompagner les besoins d'évolution de l'artisanat				2					2
6. Anticiper un rééquilibrage de la disponibilité foncière									0
7. Améliorer la qualité des zones d'activité							2		2
8. Apporter une réponse aux enjeux de relance de l'attractivité économique Ouest et au Sud du territoire	3								3
9. Développer les ressources numériques	2	0,33				1,5		2	5,83
10. Améliorer l'attractivité territoriale		2	2			3			7

Volet « économique »	Belle île en Terre	Pays de Bégard	Pays de Bourbriac	Pontrioux Communauté	Paimpol Goëlo	Lanvollon Plouha	Guingamp Communauté	Leff Communauté	Total
1. Adapter l'offre de demain à une population vieillissante	3		1	0,75	1	2,5		2	10,25
2. Adapter l'offre alimentaire de demain à une population migrante				0,75			2,5	1	4,25
3. Apporter une réponse à la déstructuration programmée des cœurs de villes centres (Guingamp, Paimpol)		1,5	1	0,75	3	1	2,5		9,75
4. Préserver la diversité commerciale des deux polarités commerciales de Paimpol et Guingamp									0
5. Indexer croissance de surface commerciale et croissance de population		1,5							1,5
6. Définir des outils pour apporter une réponse à la faible densité commerciale au Sud du territoire									0
7. Introduire des mesures pour développer la diversité commerciale	1								1
8. Repenser l'armature des pôles intermédiaires et de proximité	2	3	1	3		2,5		3	14,5
9. Travailler l'attractivité des zones commerciales							1		1
10. Maitriser la périphérisation des activités de proximité			3	0,75	2				5,75

Saint-Brieuc

24 bis, Bd Charner
22000 Saint-Brieuc
Tél. 02 96 68 43 43

Nantes

1, rue Du Guesclin
BP 61905
44019 Nantes Cedex

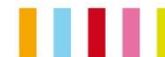
Web

www.cibles-strategies.com
accueil@cibles-strategies.com

cibles & stratégies
marketing communication

KPMG

Scénarii PADD



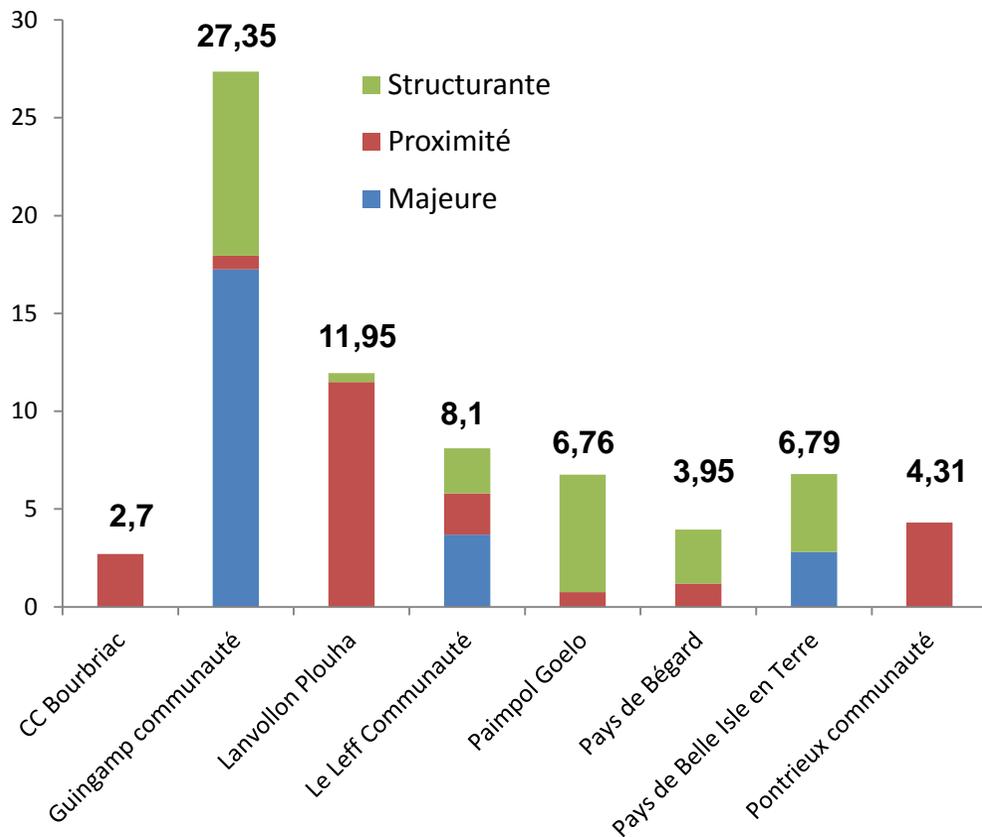
- Le prisme de tous les scénarios est le développement durable (préservation des ressources, gestion économe des terres, solidarité et lien social). Pour chaque thématique ou enjeux, 3 scénarios seront proposés (en plus du scénario tendanciel) avec des degrés d'ambition croissant : scénario "socle" (le nécessaire), un scénario volontariste, et un scénario vertueux. Les propositions sont cumulatives. Ainsi le scénario choisi correspond au choix en jaune.

	Tendances	Scenario socle	Volontariste	Vertueux
ENJEU 1		Proposition	Proposition	Proposition
ENJEU 2		Proposition	Proposition	Proposition
ENJEU 3		Proposition	Proposition	Proposition
ENJEU 4		Proposition	Proposition	Proposition
ENJEU 5		Proposition	Proposition	Proposition

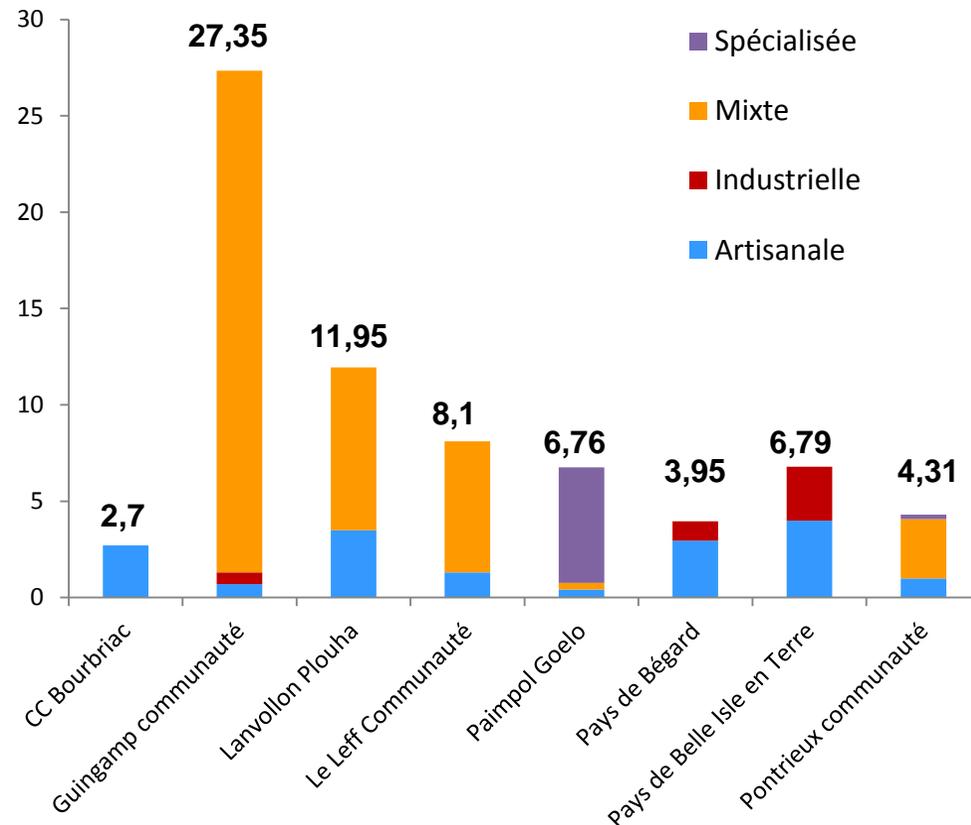
- Suite aux débats en intercommunalité sur les enjeux prioritaires en matière de développement économique, les élus ont mis en avant 3 enjeux :
 1. Préserver la sphère productive
 2. Soutenir les filières à révéler
 3. Développer les ressources numériques
- Au regard de ces enjeux, il apparaît essentiel d'appuyer la stratégie de développement économique sur la typologie définie dans le cadre du diagnostic en distinguant trois types de zones :

Hiérarchie	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

Répartition du foncier disponible en fonction de la hiérarchisation des zones par EPCI



Répartition du foncier disponible en fonction de la vocation des zones par EPCI



- 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 foncier à consommer sur les 10 prochaines années sur ces zones majeures, nous avons évalué la durée d'écoulement du stock disponible si l'on conserve le rythme de consommation entre 2005 et 2016.

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.

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.

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

- 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

	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	Interdiction de création de commerces de moins de 300 m ² de plancher en dehors de la centralité
Pôles intermédiaires et de proximité	Croissance foncière pour les achats du quotidien et hebdomadaire	Intégration systématique des critères de développement durable	Obligation de mutualisation des espaces de stationnement
Pôles d'hyperproximité et de service rural	Développement en centralité		