



SCOT DU PAYS DE GUINGAMP

Finalisation des orientations du PADD

Séminaire # 2

Lanvollon | 28 août 2018 | 18-083

PRÉSENTATION



cibles & stratégies
marketing communication



- 1 | Août 2018, le SCoT où en est-on ?
- 2 | Retour sur le séminaire n°1
- 3 | PADD : propositions d'orientations
- 4 | La suite...

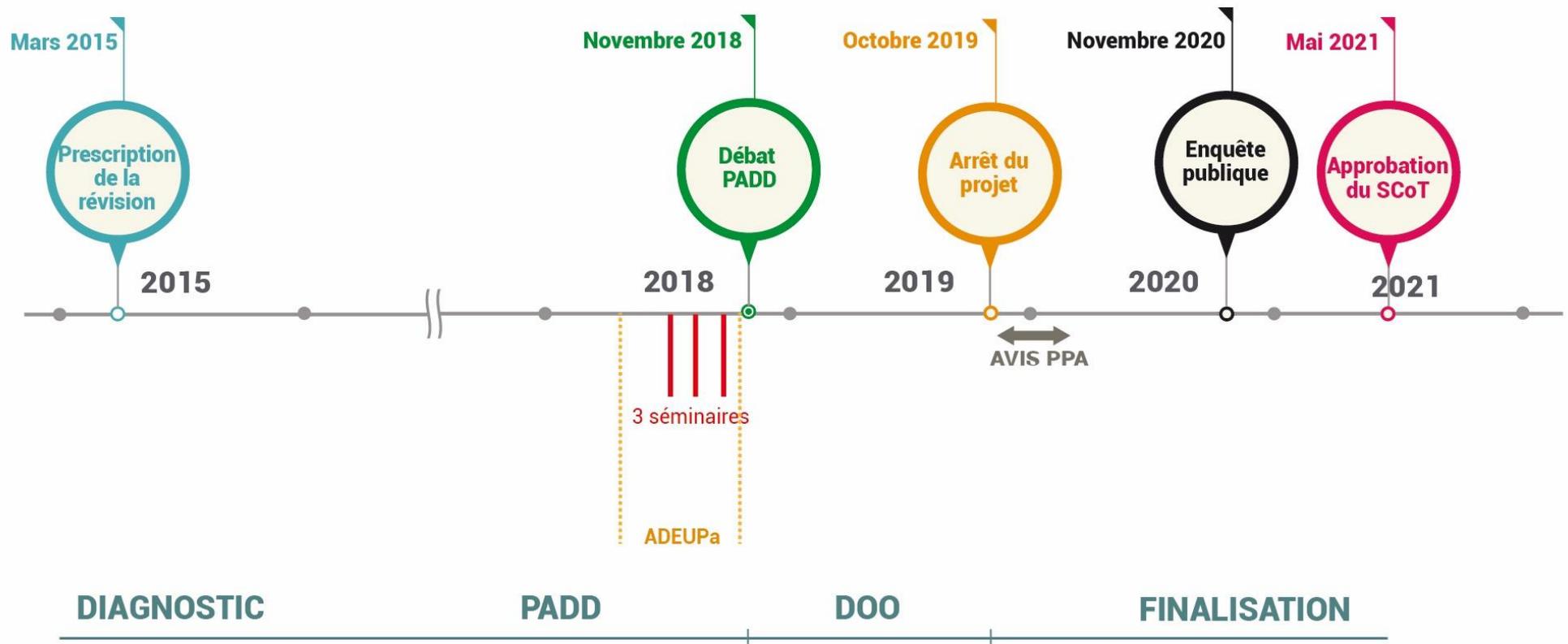


FINALISATION DU PADD DU SCOT DU PAYS DE GUINGAMP | SÉMINAIRE #2

AOÛT 2018 : LE SCOT OÙ EN EST-ON ?

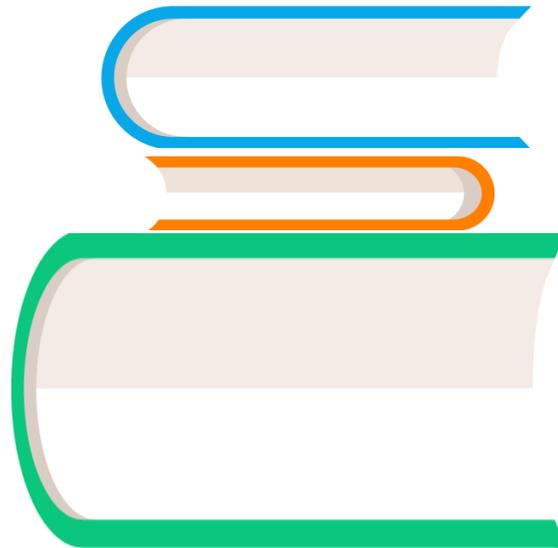
Un planning compatible avec l'élaboration des PLUi

Les orientations structurantes du SCoT alimenteront les démarches PLUi en cours



Les pièces du SCoT

PADD
Projet d'aménagement et de
développement durables



DOO

Document d'orientation et
d'objectifs

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ✓ Diagnostic prospectif
- ✓ État initial de l'environnement
- ✓ Évaluation environnementale
- ✓ Justification des choix
- ✓ Indicateurs de suivi

Le contenu du PADD

Un document réglementé : cf. code de l'urbanisme, art. L. 141-4

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques :

- d'urbanisme
- du logement
- des transports et des déplacements, en incluant une « *approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement* »
- d'implantation commerciale
- d'équipements structurants
- de développement économique
- de développement touristique et culturel
- de développement des communications électroniques
- de qualité paysagère
- de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles
- de lutte contre l'étalement urbain
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

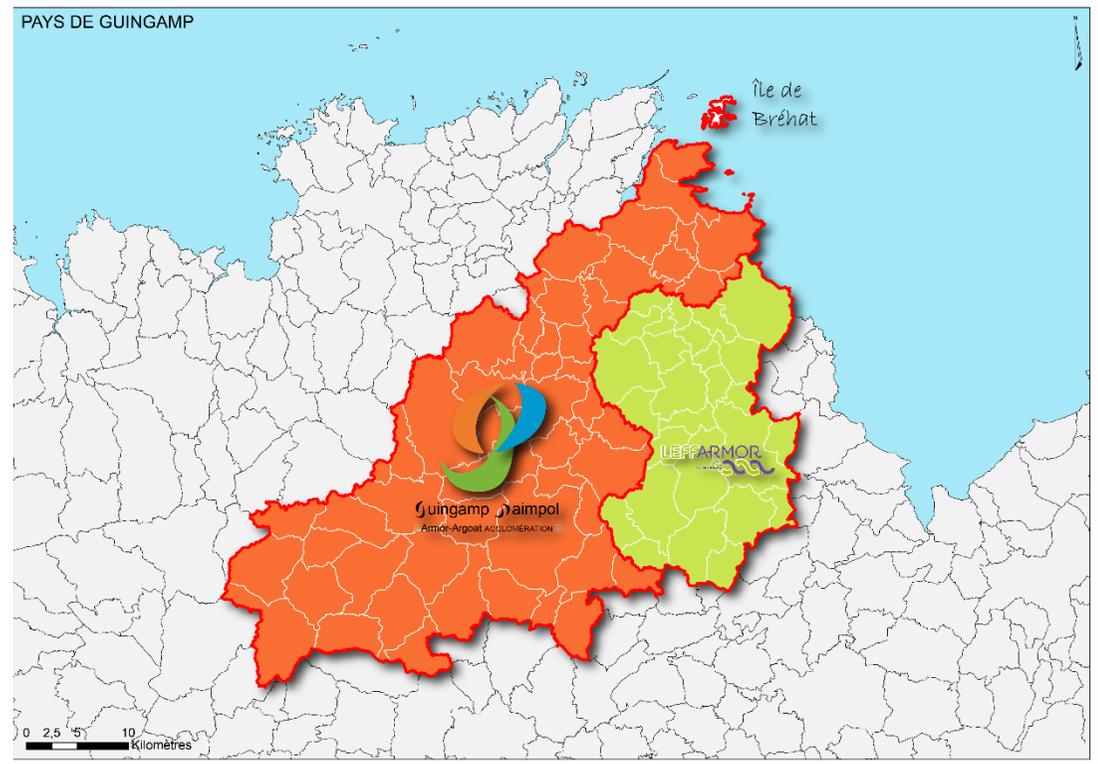
FINALISATION DU PADD DU SCOT DU PAYS DE GUINGAMP | SÉMINAIRE #2

RETOUR SUR LE PREMIER SÉMINAIRE

Des choix stratégiques pour le SCoT et le territoire

5 points essentiels

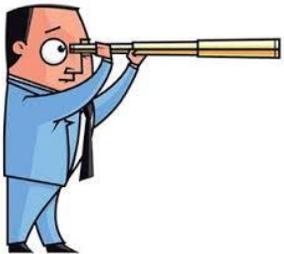
- L'horizon pour le SCoT
- L'armature urbaine
- La trajectoire démographique
- La production de logements
- La consommation d'espace



Un horizon pour le SCoT

Une vision pour le long terme adaptée au « temps de l'urbanisme »

- Un horizon permettant de se projeter dans un futur qui n'est pas déjà écrit
- Le temps nécessaire pour concrétiser des orientations politiques choisies et en mesurer les effets
- Une base pour au moins deux générations de documents d'urbanisme locaux

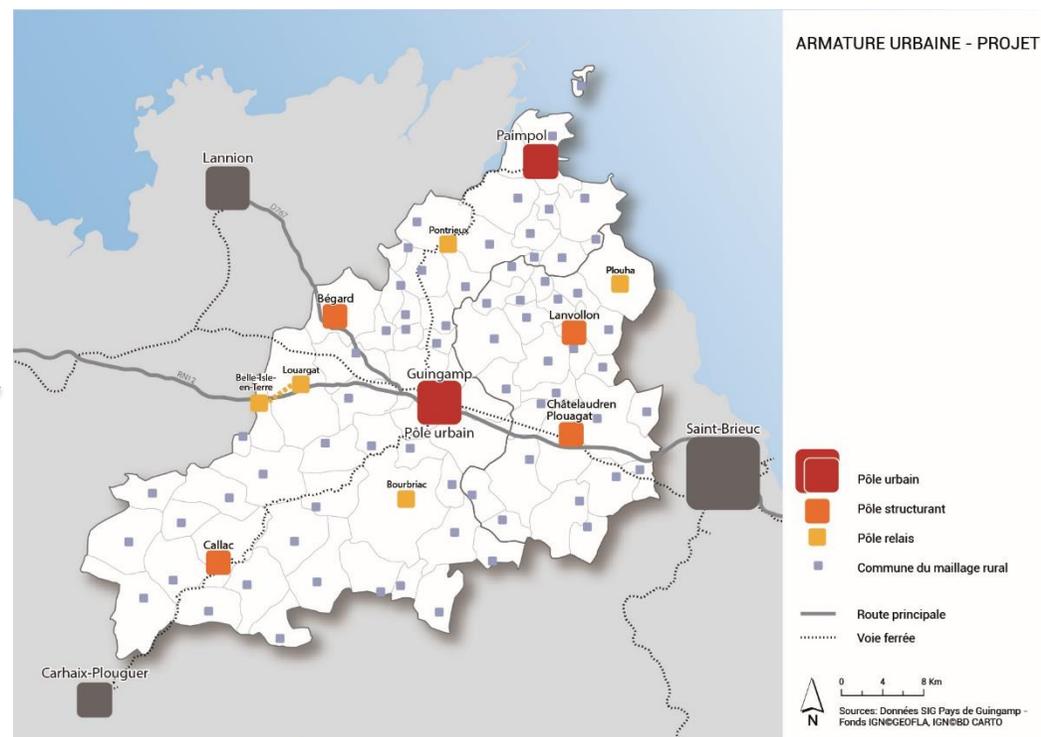
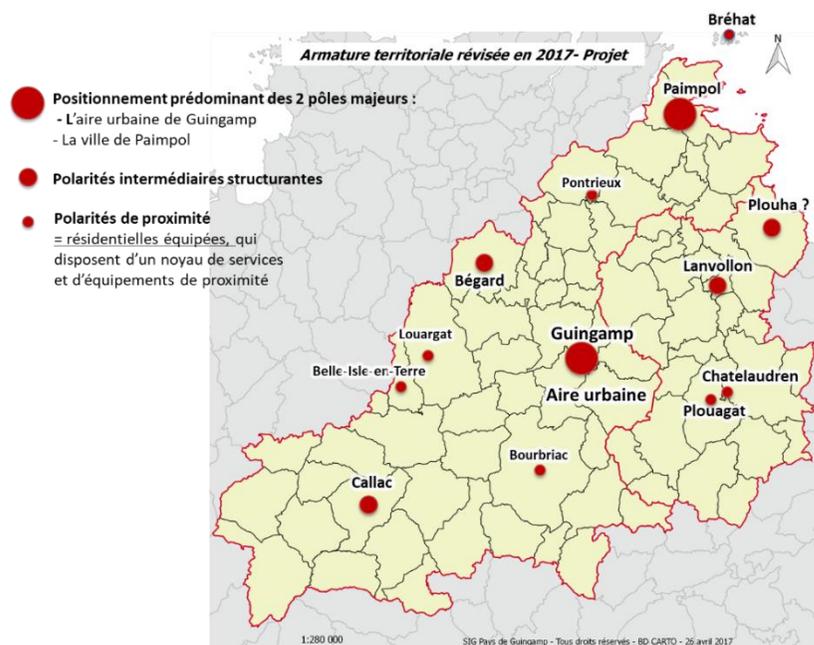


L'horizon de 2040 pour construire le projet

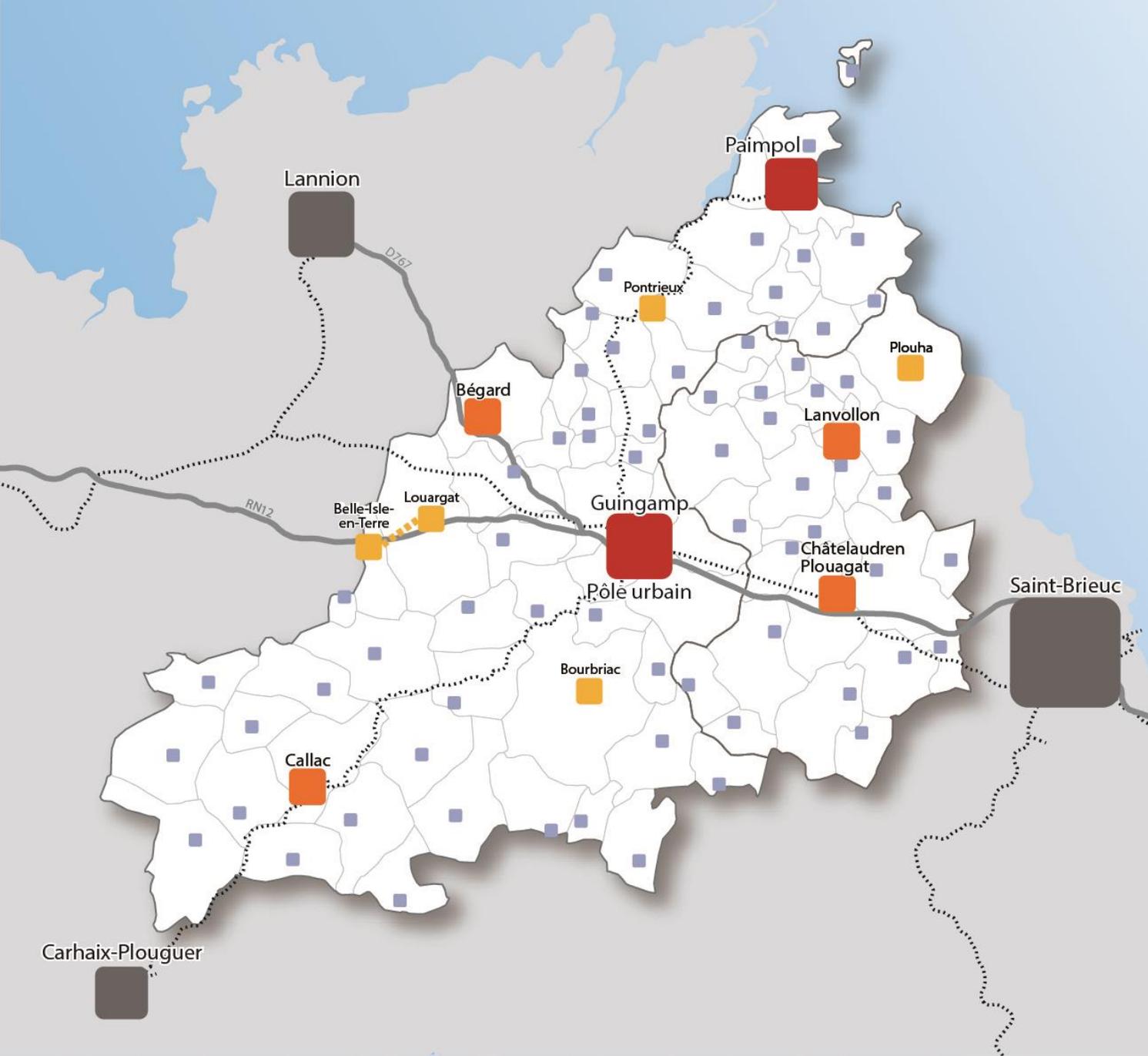
L'armature urbaine

Un besoin d'armature pour structurer et développer le projet de territoire

- Reprise du travail déjà réalisé
- Validation d'une carte d'armature urbaine proche des résultats du comité stratégique du 27 avril 2017
- Les PLUi pourront déterminer un niveau de polarité supplémentaire (pôles locaux) si nécessaire



Confirmation COPIL

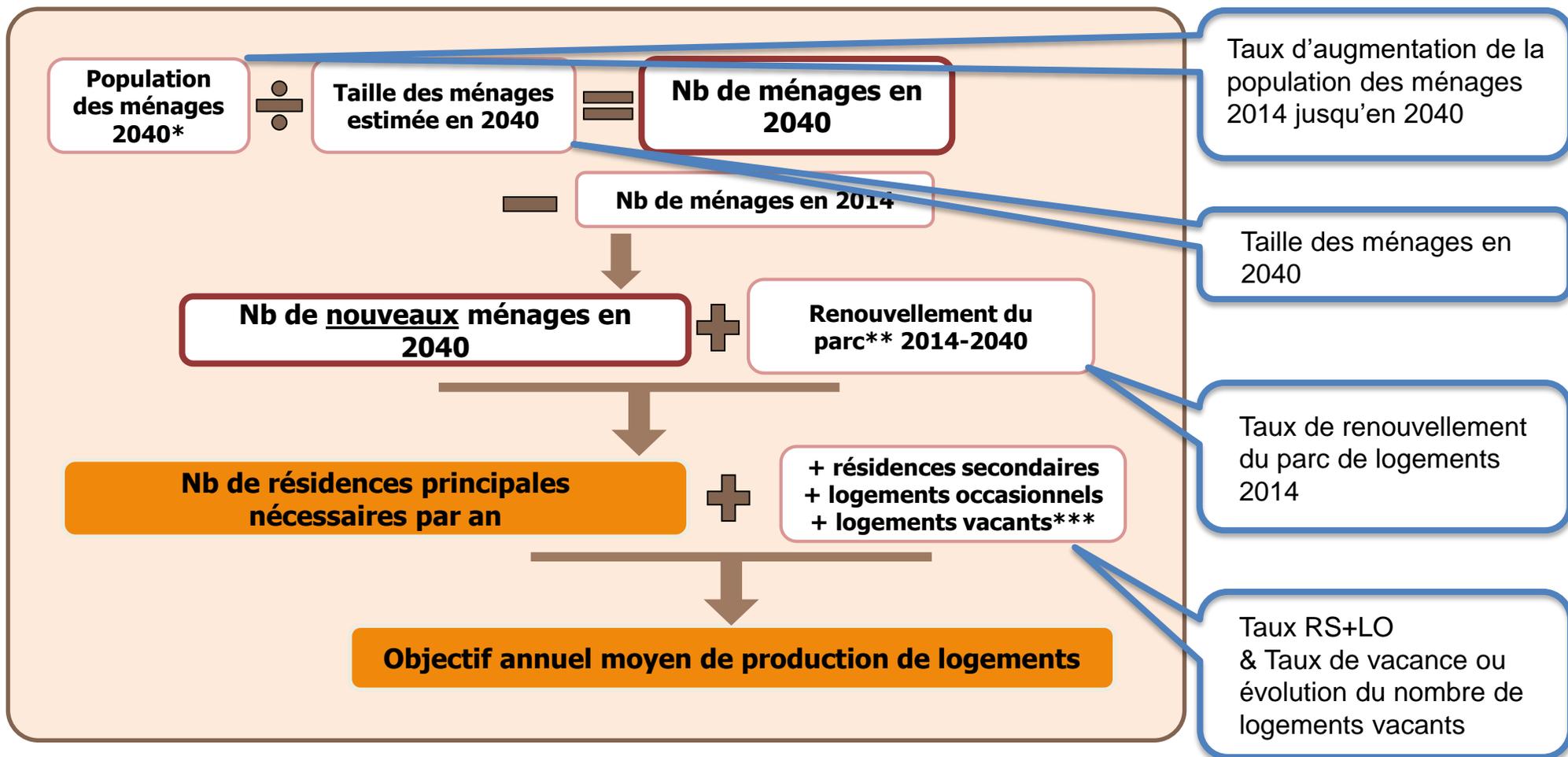


-  Pôle urbain
-  Pôle structurant
-  Pôle relais
-  Commune du maillage rural
-  Route principale
-  Voie ferrée

Carhaix-Plouguer

Évaluation du besoin de logements

Hypothèses 2020-2040
à choisir :



Mode de calcul du nombre de logements nécessaires à la réponse aux besoins à partir d'une trajectoire démographique donnée



La trajectoire démographique choisie

La prise en compte de réalités territoriales différentes

- des dynamiques passées contrastées, la proximité de Saint-Brieuc pour LAC...
- une volonté partagée de dynamisme et de rééquilibrage progressif

Une trajectoire démographique différenciée GP3A / LAC / Bréhat

- **+ 0,30 %/an** en moyenne 2014-2040 pour GP3A, soit + 6 000 habitants
- **+ 0,60 %/an** en moyenne 2014-2040 pour LAC, soit + 5 230 habitants
- **+ 0,20 %/an** en moyenne 2014-2040 pour Bréhat, soit + 20 habitants

Pour le Pays de Guingamp, une ambition réaliste

- **+ 0,39 %/an** en moyenne entre 2014 et 2040, soit + 11 250 habitants
- Un choix raisonnable au regard :
 - des dynamiques passées (+ 0,45 %/an entre 1999 et 2015)
 - des projections Omphale de l'Insee pour le Pays de Guingamp (+ 0,22 %/an scénario central) et pour son environnement (ouest Côtes d'Armor, Bretagne)

Avec une volonté d'accueil renforcée

- Travailler sur les facteurs différenciants dans les années à venir pour améliorer le solde migratoire (qualité du territoire...)

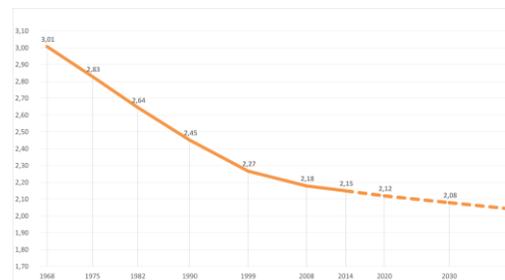
Les différentes ratios retenus

Choix COPIL

La taille des ménages en 2040 (estimation ADEUPa)

- GP3A : **1,98**
- LAC : **2,20**
- Bréhat : **1,90**
- **Pays : 2,04**

Évolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968 et projection en 2040



Source : I.N.S.E.E., Recensements généraux de la population
Traitement : ADEUPa, 2017

Le renouvellement du parc de logements existant en 2014 , en prenant en compte de réalités territoriales différentes (estimation ADEUPa)

- GP3A : parc plus ancien et forte volonté politique de favoriser le renouvellement urbain → **0,30 %/an**
- LAC : parc de logements plus récent → **0,20 %/an**
- Bréhat : pression immobilière sur le parc existant → **0,15 %/an**

Taux de logements vacants ou nombre de logements vacants en 2040

- GP3A : volonté forte de réduire la vacance de 1,5 point → **9,3 %**
- LAC : hypothèse d'harmonisation progressive avec territoires voisins → **8,0 %**
- Bréhat : maintien du nombre existant en 2014 donc baisse du taux → **8,0 %**
- **Pays : 8,9 %**

Taux de résidences secondaires + LO 2040 : pas de modification du taux 2014

Répartition de l'offre de logements

Entre les EPCI et la commune de Bréhat

Choix COPIL

	GP3A	LAC	Bréhat	Total
<i>Taux de croissance 2014-2040</i>	0,30 %	0,60 %	0,20 %	0,39 %
<i>Taille des ménages 2040</i>	1,98	2,20	1,90	2,04
<i>Taux de vacance 2040</i>	9,31 %	8,00 %	8,00 %	8,92 %
<i>Taux de RS + LO 2040</i>	13,04 %	13,18 %	70,77 %	13,81 %
Nombre de <u>RP</u> prévues / an (y/c renouvellement parc)	315	151	2	468
Solde RS + LO + LV / an	+ 18	+ 33	+ 1	+ 52
Nombre de logements prévus / an	333	184	3	520
<i>Répartition de la production de logements</i>	64 %	35 %	0,6 %	100 %
<i>Poids respectif des EPCI en pop. DGF 2015</i>	70 %	29,6 %	0,3 %	100 %
<i>Rappel production logements moyenne 2008-2017</i>	292	125	0,5	417

3

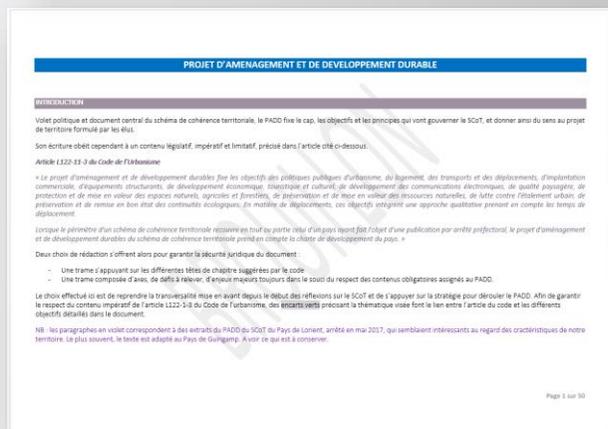
FINALISATION DU PADD DU SCOT DU PAYS DE GUINGAMP | SÉMINAIRE #2

PADD : PROPOSITIONS D'ORIENTATIONS

SCoT du Pays de Guingamp

**Projet d'aménagement
et de développement durables**

Principales orientations, version 1



Préambule Une ambition pour le Pays de Guingamp

1 Conforter le fonctionnement du territoire par le renforcement des centralités

2 Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

3 Poursuivre l'excellence environnementale pour mieux préparer l'avenir

Les enjeux soulevés au cours de la démarche

Un pôle de Guingamp en perte de vitesse

- L'armature urbaine comme un des plus puissants leviers du SCoT pour structurer le développement
- Relever le défi de l'attractivité de manière transversale (*résidentielle, économique, qualité de vie, cadre environnemental*)

PROPOSITION DE TRAME DE PADD – Version 1

Préambule

Une ambition pour le Pays de Guingamp

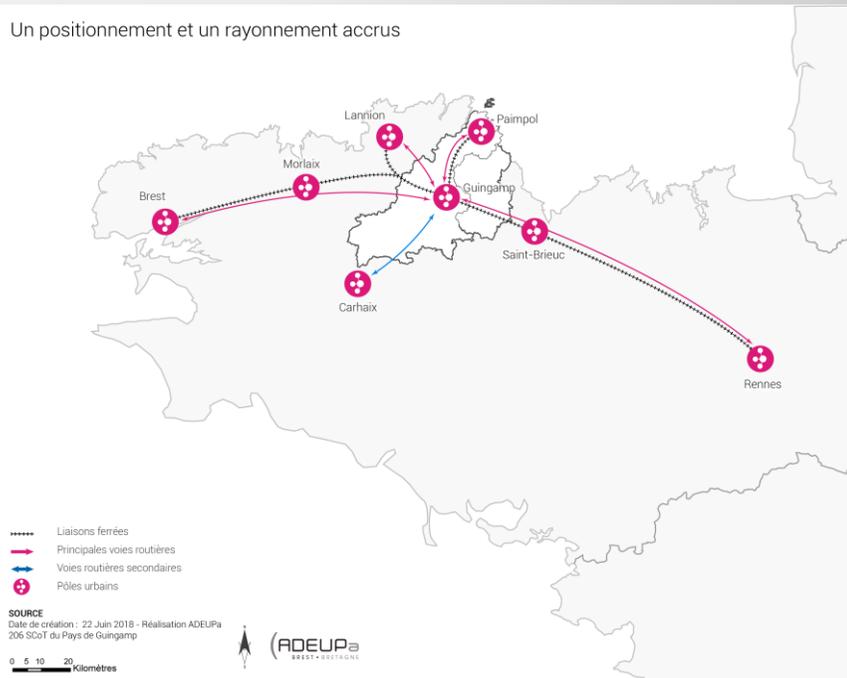
Renforcer le positionnement du Pays de Guingamp au sein de la Bretagne nord

- Une structure territoriale consolidée pour un positionnement et un rayonnement accrus
- Renforcer le rôle de la gare de Guingamp et la qualité de desserte des lignes ferroviaires
- Maintenir la qualité de service du réseau routier interurbain
- Poursuivre le déploiement des réseaux de communications numériques de très haut débit

Assurer le développement du Pays de Guingamp

- Une ambition démographique raisonnable permettant un dynamisme durable

Un positionnement et un rayonnement accrus



Les enjeux soulevés au cours de la démarche

Pourquoi une armature urbaine ?

- Améliorer la visibilité et le rayonnement du territoire
- Permettre le maintien et l'amélioration du niveau d'équipements et de services
- Organiser les déplacements et planifier les transports en commun

Comment accueillir au regard des enjeux de la vitalité des centres bourgs ?

- Le rôle des pôles urbains et de tous les centres villes dans l'attractivité du territoire
- La place de l'aménagement commercial
- Le maintien des spécificités du territoire : les bourgs ruraux, la qualité de vie, l'intensité des pôles urbains
- L'importance de prendre en compte les évolutions récentes (demandes pour des parcelles plus petites, le BIMBY, etc.)



PROPOSITION DE TRAME DE PADD – Version 1

1. Conforter le fonctionnement du territoire par le renforcement des centralités

1.1. Répondre aux besoins des habitants par une armature territoriale la plus équilibrée possible

- Une structure territoriale consolidée pour un positionnement et un rayonnement accrus
- Prévoir une production de logements suffisante, répartie de manière cohérente
- Limiter la consommation foncière en hiérarchisant les besoins
- Planifier les déplacements et l'offre de transports en commun

Zoom n°1. Logement

Les enjeux soulevés au cours de la démarche

Pourquoi une armature urbaine ?

- Améliorer la visibilité et le rayonnement du territoire
- Permettre le maintien et l'amélioration du niveau d'équipements et de services
- Organiser l'aménagement commercial du territoire
- Organiser les déplacements et planifier les transports en commun

Comment accueillir au regard des enjeux de la vitalité des centres bourgs ?

- Le rôle des pôles urbains et de tous les centres villes dans l'attractivité du territoire
- Le maintien des spécificités du territoire : les bourgs ruraux, la qualité de vie, l'intensité des pôles urbains
- L'importance de prendre en compte les évolutions récentes (demandes pour des parcelles plus petites, le BIMBY, etc.)



PROPOSITION DE TRAME DE PADD – Version 1

1. Conforter le fonctionnement du territoire par le renforcement des centralités

1.2. Intensifier les centralités pour maintenir la vie dans les petites communes et renforcer l'attractivité

- S'appuyer sur les pôles urbains
- Articuler le développement avec l'armature pour dynamiser les centralités
- Assurer le maintien du niveau de services et d'équipement dans les pôles
- Organiser l'offre commerciale au profit du dynamisme des centres
- Favoriser la mixité des fonctions dans l'espace urbain pour accroître l'intensité et favoriser les déplacements doux

Zoom n°2. Polarités et centralités

Zoom n°3. Commerce

Les enjeux soulevés au cours de la démarche

Pourquoi une armature urbaine ?

- Améliorer la visibilité et le rayonnement du territoire
- Permettre le maintien et l'amélioration du niveau d'équipements et de services
- Organiser l'aménagement commercial du territoire
- Organiser les déplacements et planifier les transports en commun

Comment accueillir au regard des enjeux de la vitalité des centres bourgs ?

- Le rôle des pôles urbains et de tous les centres villes dans l'attractivité du territoire
- Le maintien des spécificités du territoire : les bourgs ruraux, la qualité de vie, l'intensité des pôles urbains
- L'importance de prendre en compte les évolutions récentes (demandes pour des parcelles plus petites, le BIMBY, etc.)



PROPOSITION DE TRAME DE PADD – Version 1

1. Conforter le fonctionnement du territoire par le renforcement des centralités

1.2. Intensifier les centralités pour maintenir la vie dans les petites communes et renforcer l'attractivité

- S'appuyer sur les pôles urbains
- Articuler le développement avec l'armature pour dynamiser les centralités
- Assurer le maintien du niveau de services et d'équipement dans les pôles
- Organiser l'offre commerciale au profit du dynamisme des centres
- Favoriser la mixité des fonctions dans l'espace urbain pour accroître l'intensité et favoriser les déplacements doux

Zoom n°2. Polarités et centralités

Zoom n°3. Commerce

Les enjeux soulevés au cours de la démarche

Un besoin de vigilance à la préservation des paysages caractéristiques

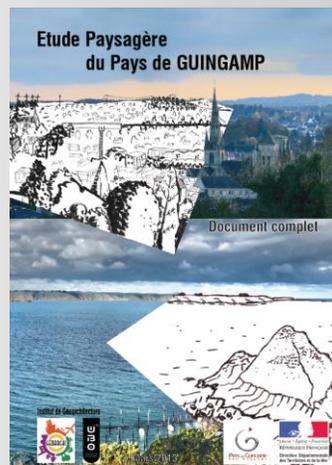
Les paysages apparaissent comme un marqueur fort de l'identité du territoire

Un besoin de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire

Une nécessité de mettre en valeur les bourgs et les entrées de bourgs par un travail sur le patrimoine existant

Un besoin de valorisation des éléments remarquables et des panoramas emblématiques

Des fenêtres visuelles à préserver



PROPOSITION DE TRAME DE PADD – Version 1

2. Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

2.1. Mettre en valeur les paysages et patrimoines emblématiques, marqueurs de l'identité d'un territoire

- Valoriser les paysages et les éléments emblématiques
- Valoriser les paysages urbains et ruraux
- Maîtriser et gérer les périmètres d'interface
- Préserver ou recréer des fenêtres visuelles (par des coupures d'urbanisation ou la préservation de vues le long des axes principaux)

2.2. Préserver la frange littorale, « carte postale » et atout touristique du territoire

- Encadrer le développement dans l'espace littoral
- Préserver les espaces littoraux
- Conforter les espaces déjà urbanisés

Zoom n°4. Paysage

Un développement économique qui devra prendre appui sur la dynamisation du tissu existant

Conforter la sphère productive agricole

Conforter la sphère productive maritime

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

Soutenir les filières « à fort potentiel » à révéler

Renforcer la vocation et la dynamique touristique du territoire

cibles & stratégies
marketing communication

2. Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

2.1. Conforter la sphère productive agricole

- Maintenir une base productive forte
- Garantir la préservation des outils et ressources agricoles en particulier le foncier
- Promouvoir la diversification des activités agricoles (en se basant sur les atouts et caractéristiques locales)

2.2. Conforter la sphère productive maritime

- Favoriser l'émergence du lien Terre/Mer par une recherche de complémentarité
- Permettre la création d'une zone ostréicole (dépendante de la qualité des eaux) afin de permettre aux entreprises extérieures de s'implanter dans le secteur
- Faciliter l'accessibilité des ports de pêche pour favoriser l'exportation des produits pêchés
- Augmenter la valeur ajoutée sur le territoire, notamment par le développement d'une zone maréicole dans la baie de Paimpol

Zoom n°5. Développement économique

Un développement économique qui devra prendre appui sur la dynamisation du tissu existant

Conforter la sphère productive agricole

Conforter la sphère productive maritime

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

Soutenir les filières « à fort potentiel » à révéler

Renforcer la vocation et la dynamique touristique du territoire

cibles & stratégies
marketing communication

2. Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

2.3. Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

- Donner la priorité aux zones majeures identifiées
- Rééquilibrer l'emploi local au profit de la sphère productive en déterminant les conditions les plus favorables à l'accueil d'entreprises
- Conforter le foncier à vocation industrielle par un confortement du poids des zones majeures
- Répondre à un objectif de gestion économe du foncier, de l'énergie et des ressources naturelles
- Réduire l'importance des friches industrielles et favoriser leur reconversion
- Mettre à disposition des investisseurs un haut niveau de services dans les zones pour inciter à leur installation

Zoom n°5. Développement économique

Un développement économique qui devra prendre appui sur la dynamisation du tissu existant

Conforter la sphère productive agricole

Conforter la sphère productive maritime

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

Soutenir les filières « à fort potentiel » à révéler

Renforcer la vocation et la dynamique touristique du territoire

cibles & stratégies
marketing communication

2. Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

2.4. Soutenir les filières à « fort potentiel » à révéler

- Favoriser le regroupement des activités par filières en zones d'activité (création de synergies/confortement de la lisibilité économique des zones)
- Accompagner le développement de la filière éco-construction et inciter à la rénovation énergétique
- Réserver des espaces dédiés afin d'accueillir une offre immobilière locative capable de répondre à l'ensemble du parcours immobilier des entreprises
- Permettre la création de plateformes connectées aux réseaux de transport routier et ferroviaire favorisant notamment la montée en puissance de nouvelles filières agroalimentaires
- Mener une politique énergétique volontariste pour sécuriser l'approvisionnement et diversifier l'offre énergétique

Zoom n°5. Développement économique

Un développement économique qui devra prendre appui sur la dynamisation du tissu existant

Conforter la sphère productive agricole

Conforter la sphère productive maritime

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

Soutenir les filières « à fort potentiel » à révéler

Renforcer la vocation et la dynamique touristique du territoire

cibles & stratégies
marketing communication

2. Ruralité et maritimité, facteurs clés d'attractivité et de développement économique

2.5. Renforcer la vocation et la dynamique touristique du territoire

- Développer les capacités d'hébergement touristique de qualité sur l'ensemble du territoire et améliorer les conditions d'accueil
- Développer le maillage des itinéraires touristiques existants (itinéraires de grandes randonnées, voies vertes, réseau de stations VTT,...) autour de la richesse patrimoniale (châteaux, églises,...), culturelle et paysagère du territoire
- Irriguer l'ensemble du Pays des flux touristiques en structurant le réseau et mettre en synergie des grands sites et équipements à vocation touristique ou de loisirs en s'appuyant sur les « locomotives »

Zoom n°5. Développement économique

3. Poursuivre l'excellence environnementale pour mieux préparer l'avenir

3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

- Protéger strictement les espaces remarquables et les réservoirs de biodiversité
- Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état
- Œuvrer sur l'ensemble du territoire à la valorisation des éléments de paysage multifonctionnels, constitutifs de la trame verte et bleue
- Conforter la place du végétal et de la biodiversité ordinaire en secteur bâti
- Poursuivre le travail de connaissance et de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs

Zoom n°6. Les espaces naturels et la TVB

LE PROJET DE PADD – Août 2018

Le Pays de Guingamp : entre Terre et Mer, entre Monts et Vallées

Protéger les espaces naturels remarquables et la biodiversité « ordinaire »

Poursuivre et renforcer sur l'ensemble du territoire la bonne intégration des cours d'eau

Soutenir les initiatives de restauration de la fonctionnalité écologique des milieux (berges, milieux humides, réseau bocager...)

Limiter le développement linéaire de l'urbanisation, qui augmente le pouvoir fragmentant des infrastructures et des zones bâties

Prendre conscience du rôle de l'agriculture dans le maintien des équilibres écologiques



LE PROJET DE PADD – Août 2018

Le Pays de Guingamp : entre Terre et Mer, entre Monts et Vallées

Articuler et mettre en compatibilité le SCoT avec l'ensemble des actions déjà engagées (SAGE notamment) pour une gestion coordonnée et raisonnée de l'eau visant à concilier sensibilité de la ressource et satisfaction des besoins

Limitier la consommation foncière pour conforter l'activité agricole

Organiser le développement (mobilité, production de logements...) pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et s'adapter au changement climatique (sobriété, efficacité, énergies renouvelables)

Composer avec les risques en présence

Veiller à limiter les nuisances vécues ou perçues et les conflits d'usage



3. Poursuivre l'excellence environnementale pour mieux préparer l'avenir

3.2. Préserver les ressources naturelles, supports d'un développement sur le long terme

- Préserver et sécuriser la ressource en eau, vitale pour le territoire
- Économiser le sol, une ressource de plus en plus rare
- Accélérer la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique

3.3. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux nuisances et aux risques

- Assurer la bonne cohabitation des différentes vocations du territoire (limitation des nuisances, des conflits d'usage...)
- Composer avec les risques naturels présents sur le territoire

Zoom n°6. Les espaces naturels et la TVB

Prochain séminaire : mercredi 5 septembre 2018 – 13h30-18h30 à Paimpol

Finalisation des orientations du PADD qui seront soumises au débat

- Retour sur le séminaire n° 2
 - Le confortement des centralités
 - Le développement économique et commercial
 - La préservation de l'environnement

- Derniers thèmes à traiter :
 - L'objectif de réduction de la consommation d'espace
 - Les mobilités



cibles & stratégies
marketing communication



AGENCE D'URBANISME DE BREST-BRETAGNE

Siège :

18 rue Jean-Jaurès – 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

Antenne costarmoricaine :

4 place Du Guesclin – 22000 SAINT-BRIEUC

Tél. 02 96 63 17 26

www.adeupa-brest.fr

ZOOMS



Le parc de logements du Pays de Guingamp en quelques chiffres-clés

62 848
LOGEMENTS



+ 4,1 % entre 2009 et 2014
(Bretagne : + 6,5 %)

87 %
MAISONS
(Bretagne : 71 %)



72,8 %
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
(Bretagne : 66,3 %)



76 %
RÉSIDENCES PRINCIPALES
(Bretagne : 79,4 %)



+ 2,2 % entre 2009 et 2014
(Bretagne : + 5,5 %)

13,9 %
RÉSIDENCES SECONDAIRES
(Bretagne : 13 %)



- 0,5 % entre 2009 et 2014
(Bretagne : + 4,3 %)

10 %
LOGEMENTS VACANTS
(Bretagne : 7,6 %)



+ 31,3 % entre 2009 et 2014
(Bretagne : + 24 %)

La typologie du parc de logements : une autre lecture possible du territoire

L'ADEUPa a utilisé une méthode statistique qui permet de créer des groupes homogènes d'individus* : l'Analyse en Composantes Principales (ACP)

Les données mobilisées pour réaliser cette analyse :

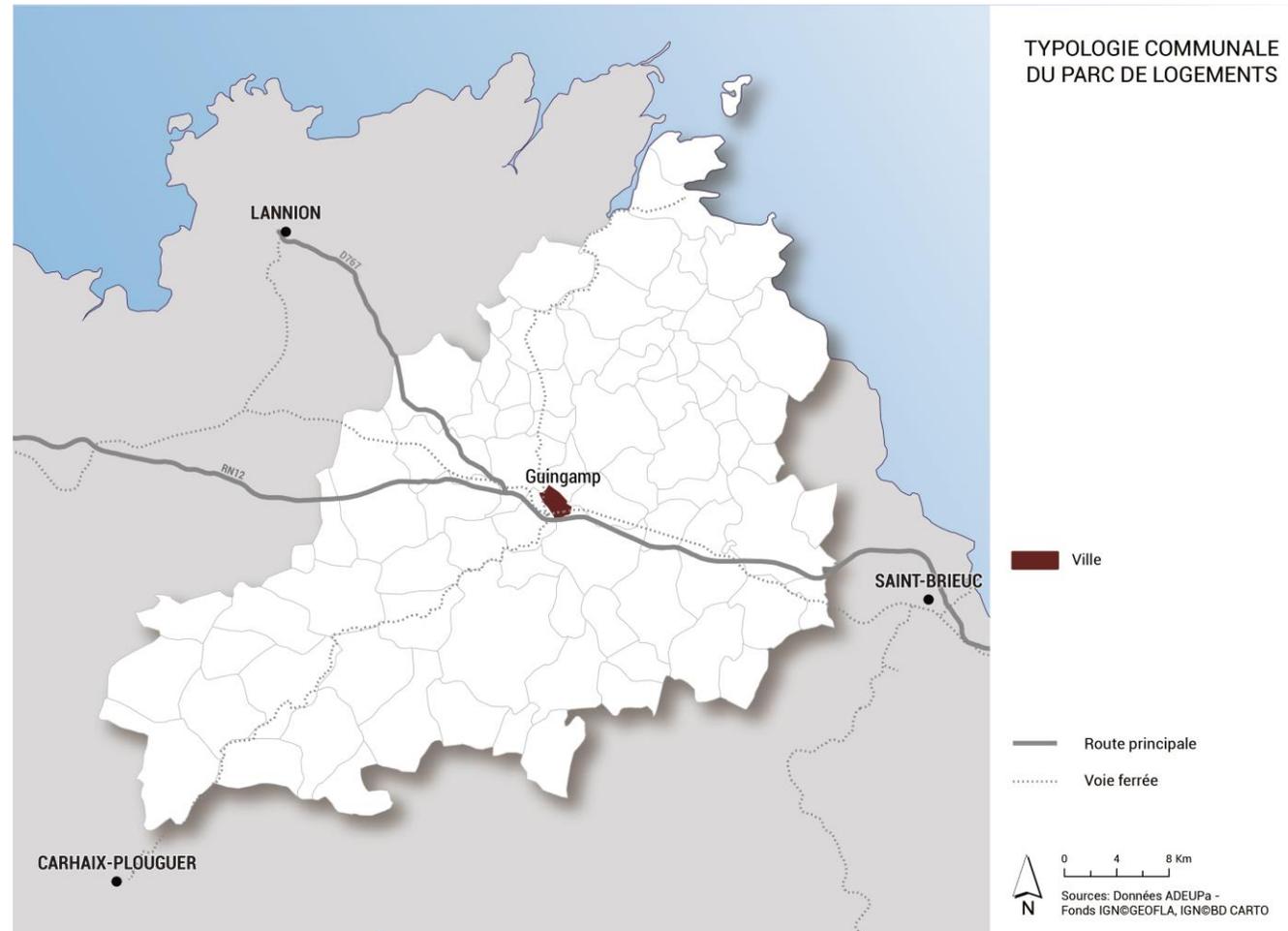
- Part de résidences secondaires
- Part de logements vacants
- Part de maisons
- Part des logements sociaux en 2014 dans les résidences principales
- Indice de la taille des logements
- Part de résidences principales occupées par leurs propriétaires
- Part de logements construits avant 1991

→ Cinq groupes de communes aux caractéristiques bien marquées

** Ici, des communes présentant des similitudes en termes de parc de logements*

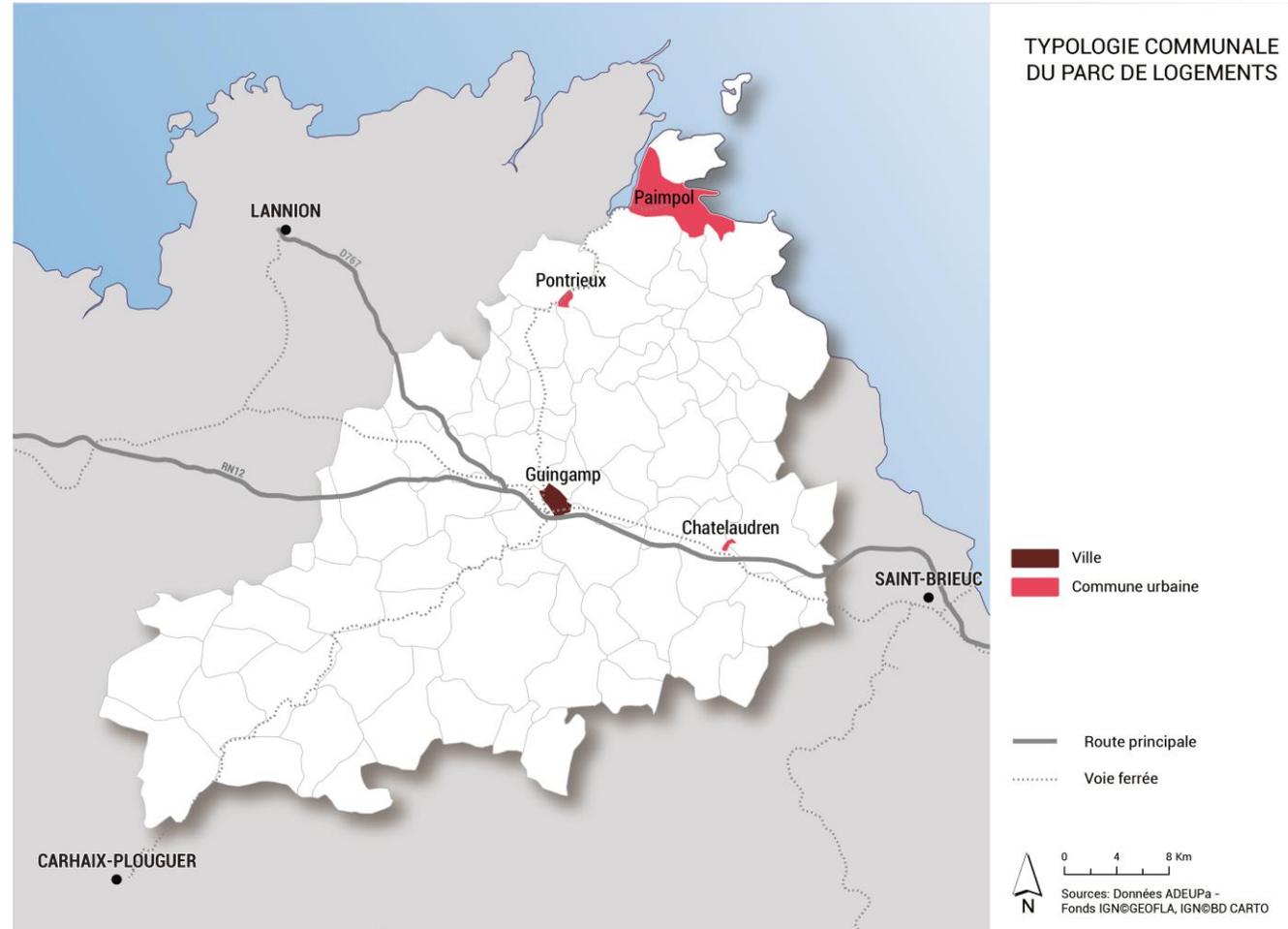
Guingamp

- Beaucoup de logements sociaux
- Beaucoup de petits logements
- Peu de logements occupés par leurs propriétaires
- Peu de maisons



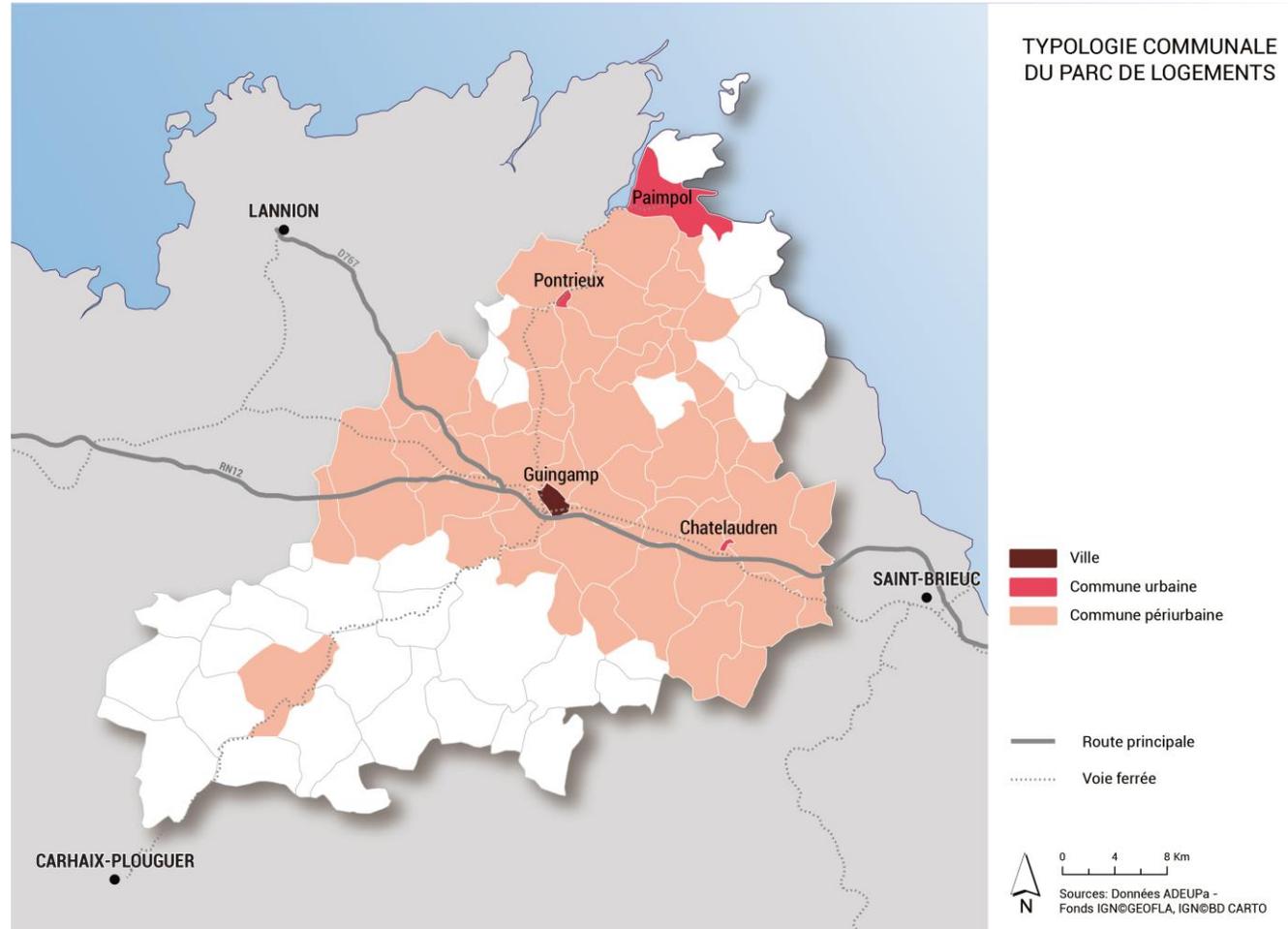
Communes urbaines

- Mêmes caractéristiques que Guingamp, mais en moins marquées



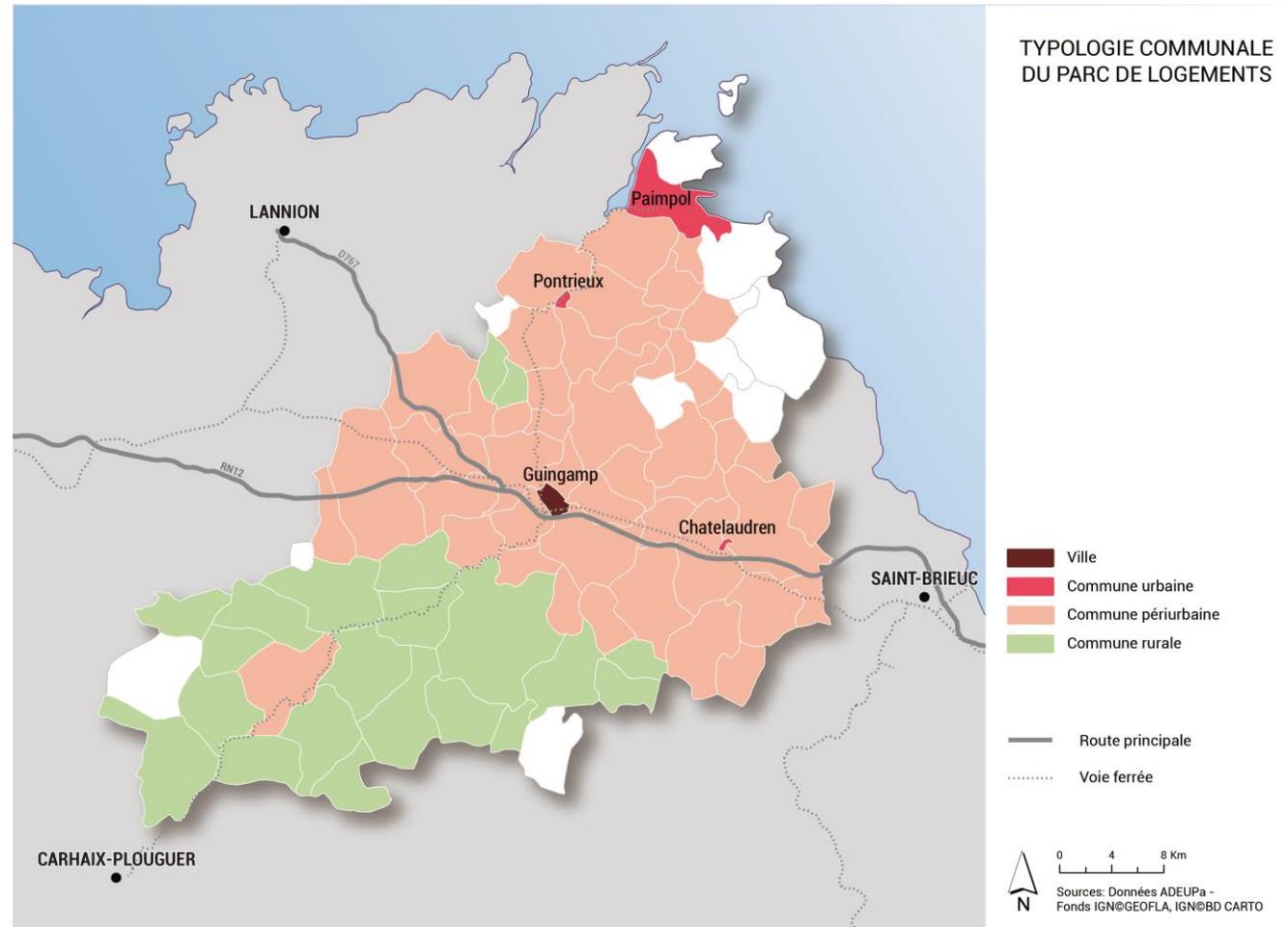
Communes périurbaines

- Beaucoup de logements d'avant 1991
- De grands logements
- Peu de logements vacants et de résidences secondaires



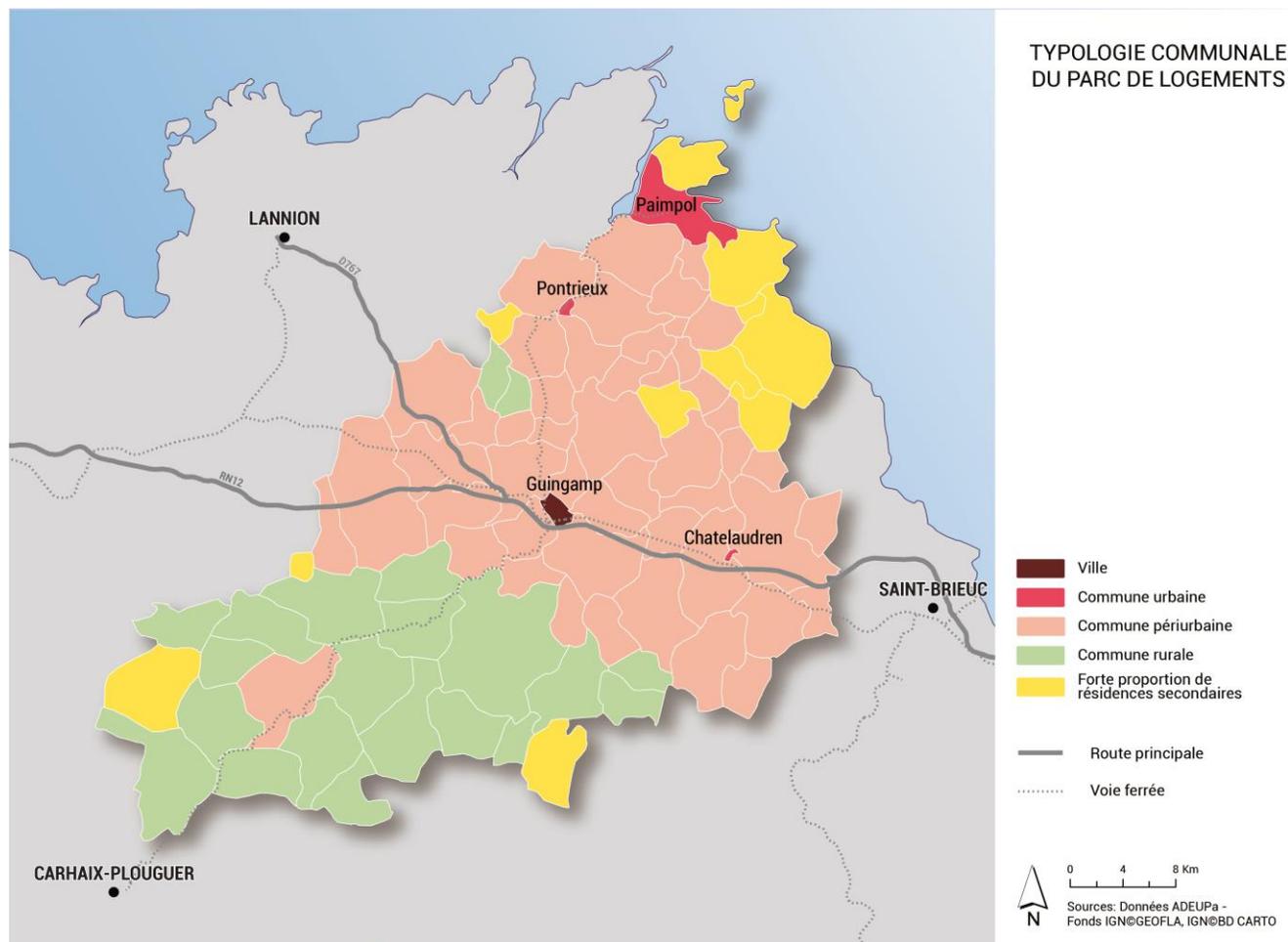
Communes rurales

- Beaucoup de logements vacants
- Beaucoup de logements occupés par leurs propriétaires
- Peu de logements sociaux



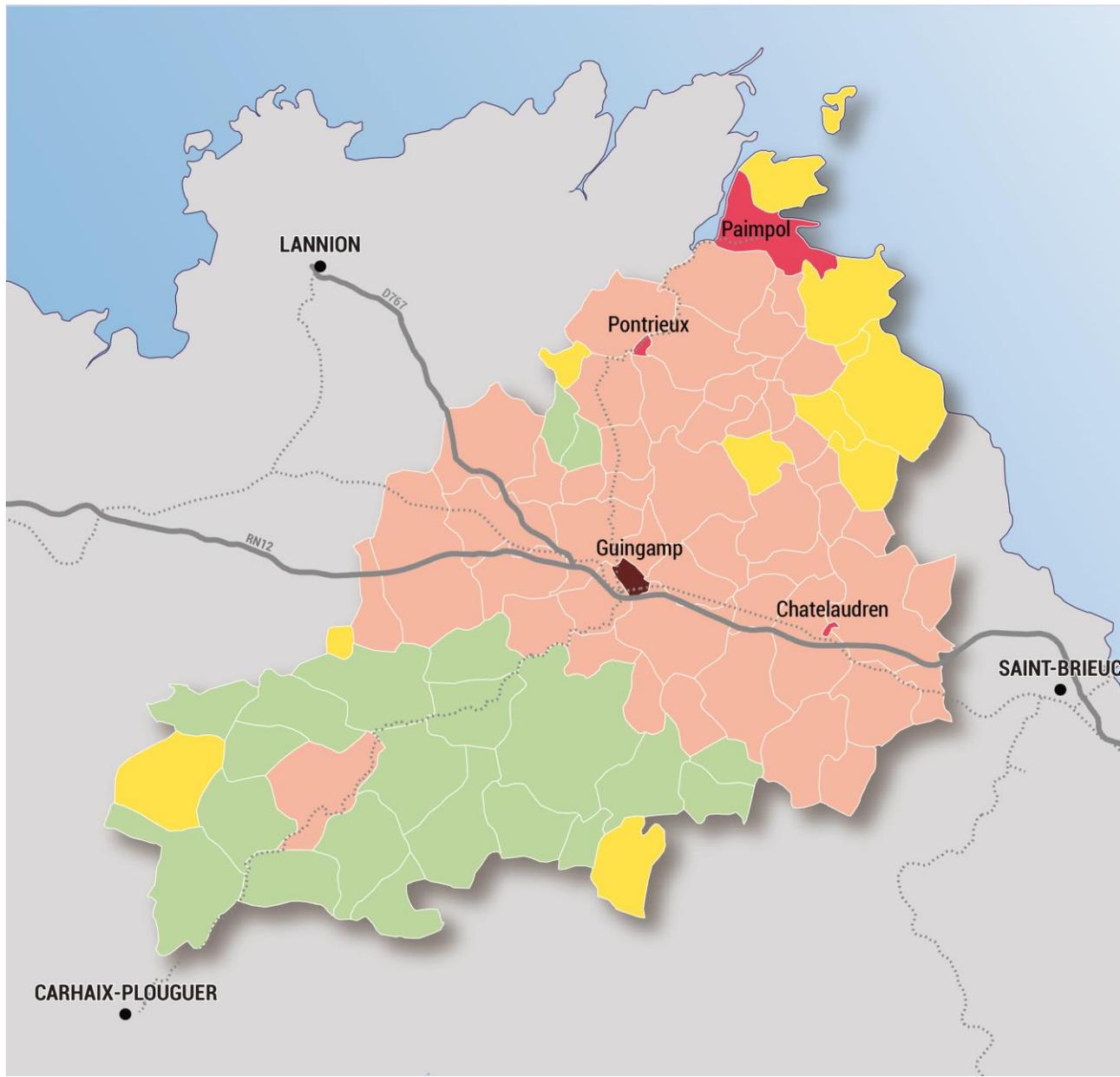
Communes à forte proportion de résidences secondaires

- Beaucoup de résidences secondaires
- Peu de logements vacants
- Peu de logements d'avant 1991



LE LOGEMENT DANS LE PAYS DE GUINGAMP : ÉTAT DES LIEUX

Zoom n°1
Le logement



TYPLOGIE COMMUNALE
DU PARC DE LOGEMENTS

- Ville
- Commune urbaine
- Commune périurbaine
- Commune rurale
- Forte proportion de résidences secondaires

- Route principale
- Voie ferrée



0 4 8 Km

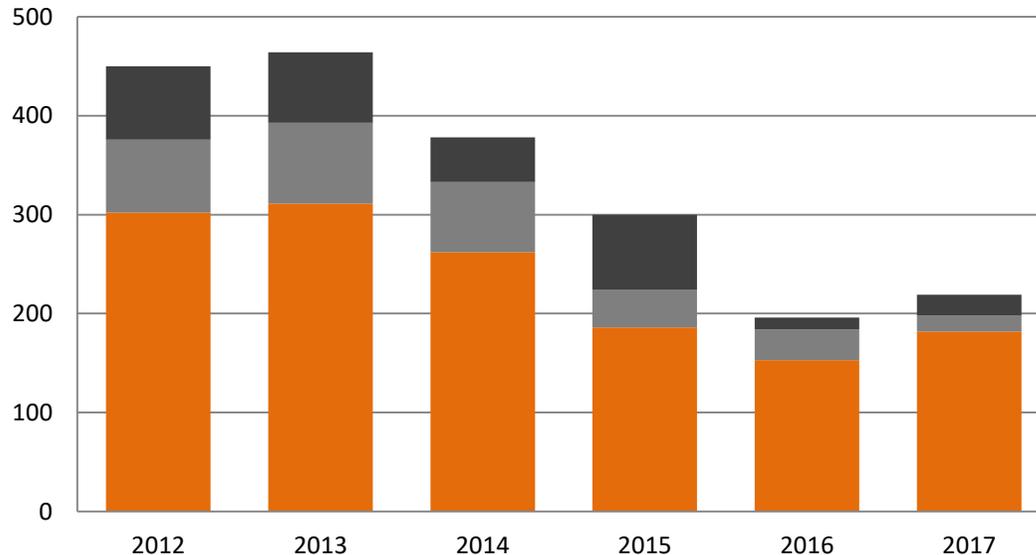
Sources: Données ADEUPa -
Fonds IGN@GEOFLA, IGN@BD CARTO

ADEUPa
BREST • BRETAGNE



Une production de logements faible ces dernières années

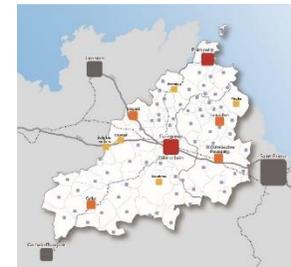
La construction neuve dans le Pays de Guingamp



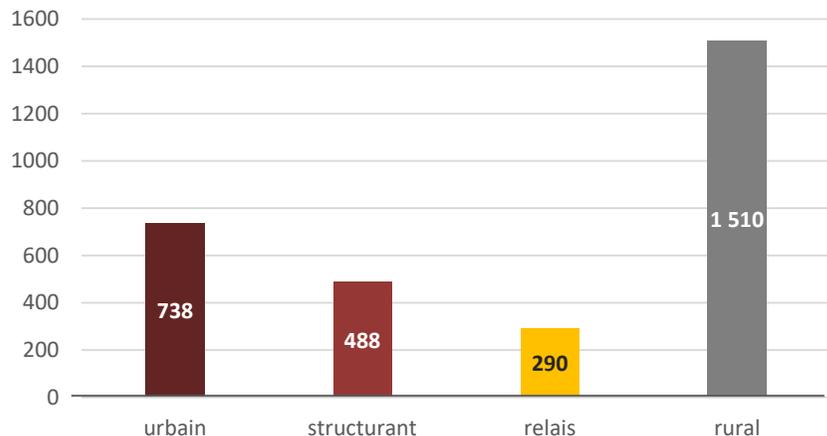
Source : SITADEL, logements commencés en date de Prise en Compte
Traitement : ADEUPa, 2017

- Une moyenne de 330 logements commencés par an au cours des six dernières années
- Le territoire du SCoT avait vécu une période de production importante entre 2005 et 2008 avec plus de 800 logements annuels
- La production est dominée par la maison qui vient renforcer les caractéristiques du parc de logements
- Le collectif est presque exclusivement le fait des communes urbaines

Peu de corrélation entre production et croissance démographique

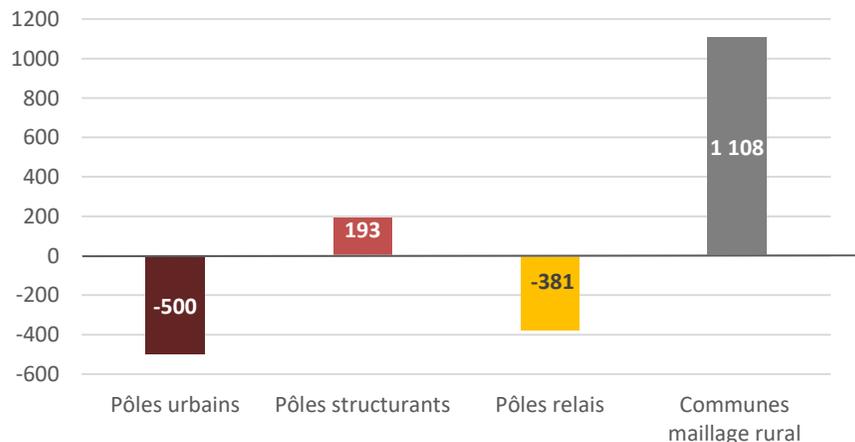


Logements livrés entre 2009 et 2014



Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2005-2014) - données arrêtées à fin décembre 2016
Traitement : ADEUPa, 2017

Évolution de la population entre 2009 et 2014



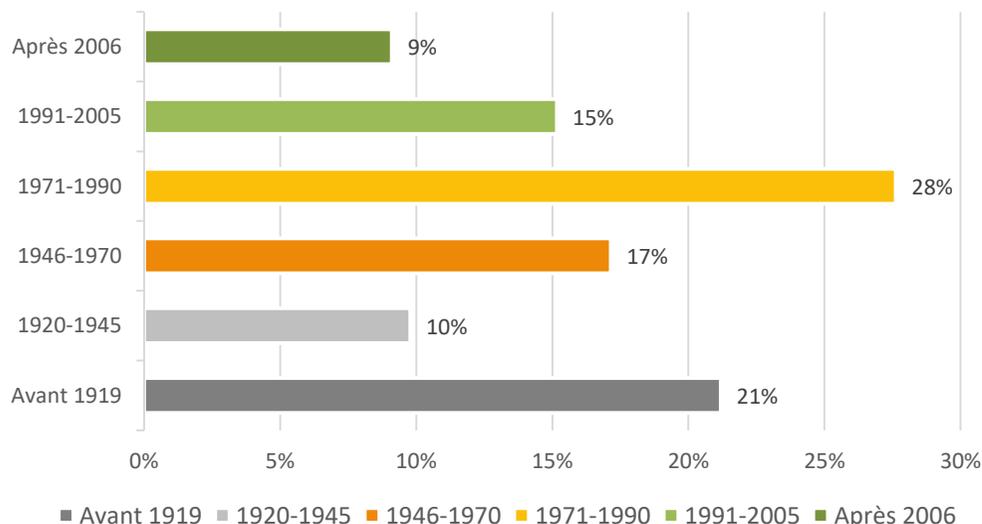
Source : Insee, recensements de la population
Traitement : ADEUPa, 2018

- Les pôles urbains, comme les pôles relais, perdent de la population, bien qu'ils produisent du logement
 - Les pôles structurants continuent de gagner de la population, mais le volume de logements produit génère un gain plutôt modeste
 - Les communes du maillage rural présentent la meilleure « rentabilité » logement produit / croissance de population
- ➔ Une conséquence de la baisse de la taille des ménages, conjuguée à la typologie de la production



Des logements qui nécessitent probablement d'être améliorés

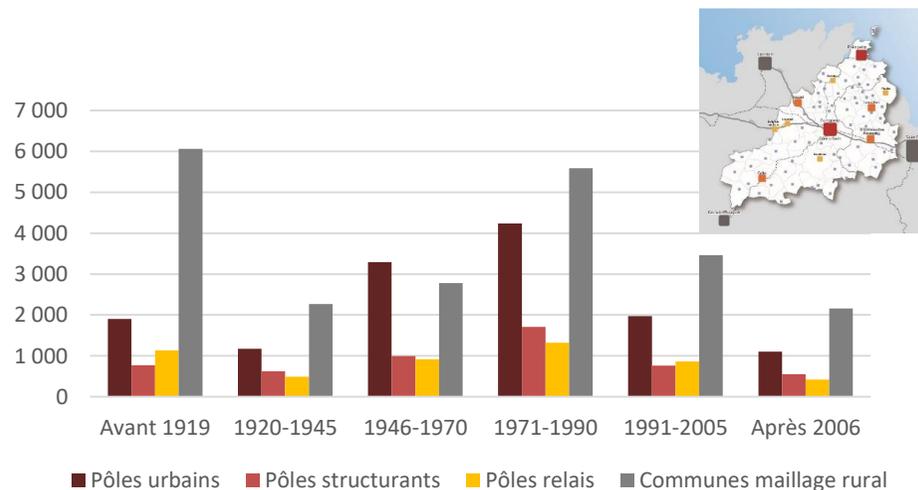
Les dates de constructions du parc de logement de 2014



Source : Insee, Recensement général de la population (2009-2014)
Traitement : ADEUPa, 2018

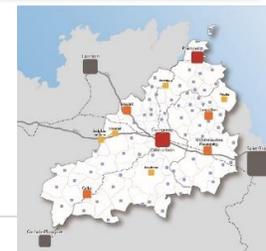
- Les 3/4 des logements ont plus de 25 ans
- Des conséquences en matière de travaux pour des logements produits avant les réglementations thermiques

Période de construction selon l'armature urbaine

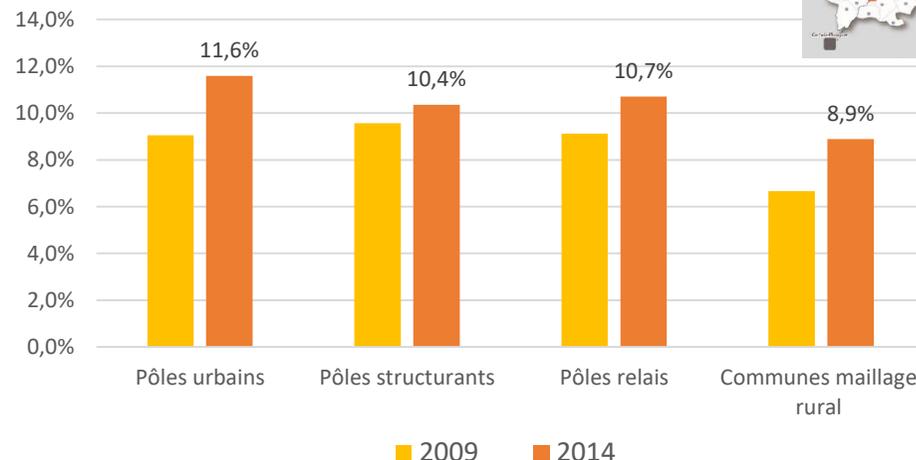


La vacance, un phénomène qui s'amplifie

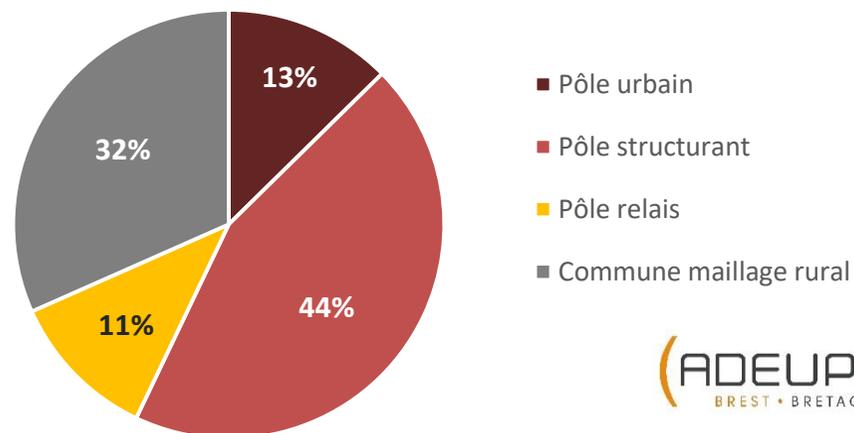
- Le parc de logements vacants s'est accru entre 2009 et 2014 passant de 7,9 % du parc à 10 %
- Le nombre de logements vacants augmente à un rythme plus soutenu qu'auparavant et tous les types de communes sont concernés
- Au dernier recensement, le territoire comptait près de 6 300 logements vacants
- Les communes du maillage rural sont celles où la vacance est la moins élevée (8,9 %)
-
- ... alors qu'elle atteint presque les 12 % dans les pôles urbains
- GP3A est plus touchée : 10,8 % du parc et 7,9 % à LAC
- La vacance est très modérée (1,2 %) dans le parc de logements postérieur à 1991**



La vacance du parc selon l'armature urbaine



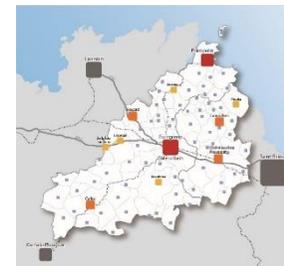
Répartition des 6 300 logements vacants



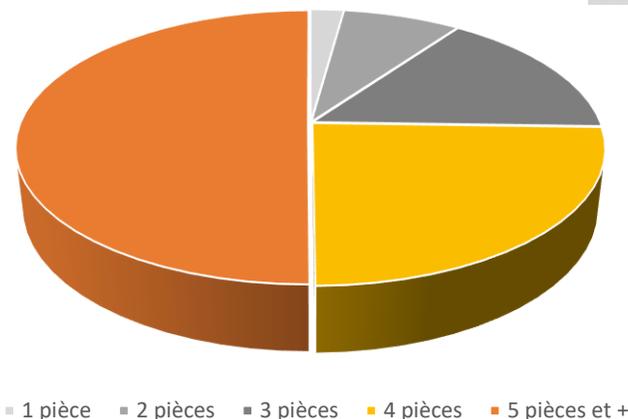
Source : Insee. Recensement général de la population (2009-2014)
Traitement : ADEUPa, 2018

Un parc constitué essentiellement de logements de grande taille

- Plus de la moitié des logements disposent de 5 pièces et plus
- Cette proportion s'élève à 75 % pour les 4 pièces et plus

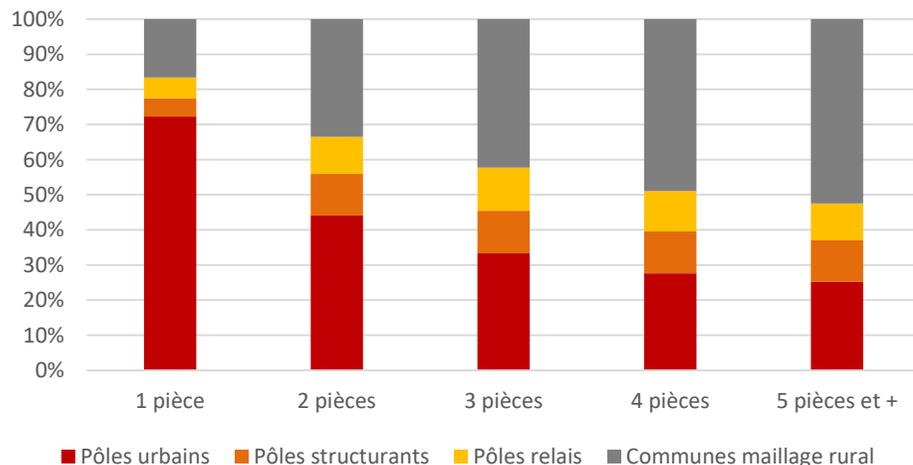


Répartition des logements par taille



- Les petits logements se concentrent dans les pôles urbains

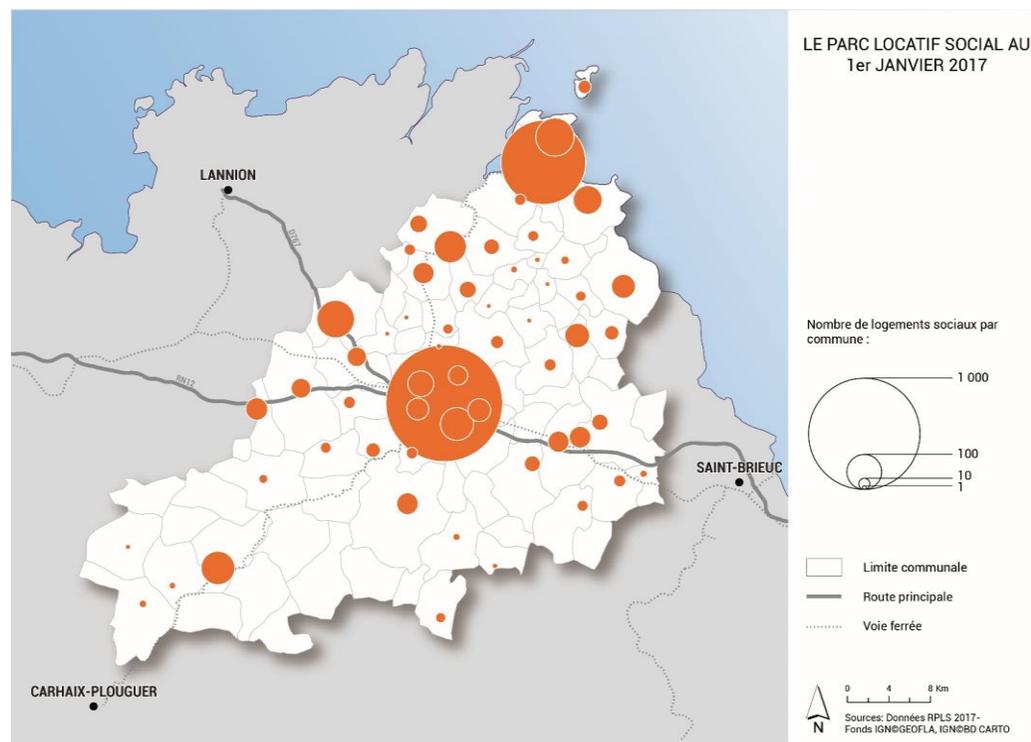
Taille de logement selon l'armature urbaine



Source : Insee, Recensement général de la population (2009-2014)
Traitement : ADEUPa, 2018

Un parc locatif social qui répond aux besoins mais qui peut nécessiter des travaux

- Le parc locatif public représente **6,5 %** des résidences principales
- La communauté n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU
- Une tension de la demande locative sociale de 2,2 sur le territoire (CREHA)
- Le territoire compte 3 140 logements locatifs publics, dont :
 - 460 produits depuis 2010
 - plus du 1/3 est localisé à Guingamp
- 60 % du parc arrive à la fin d'un premier cycle technique (construit avant 1990)
- 60 % des logements sont classés en D et E

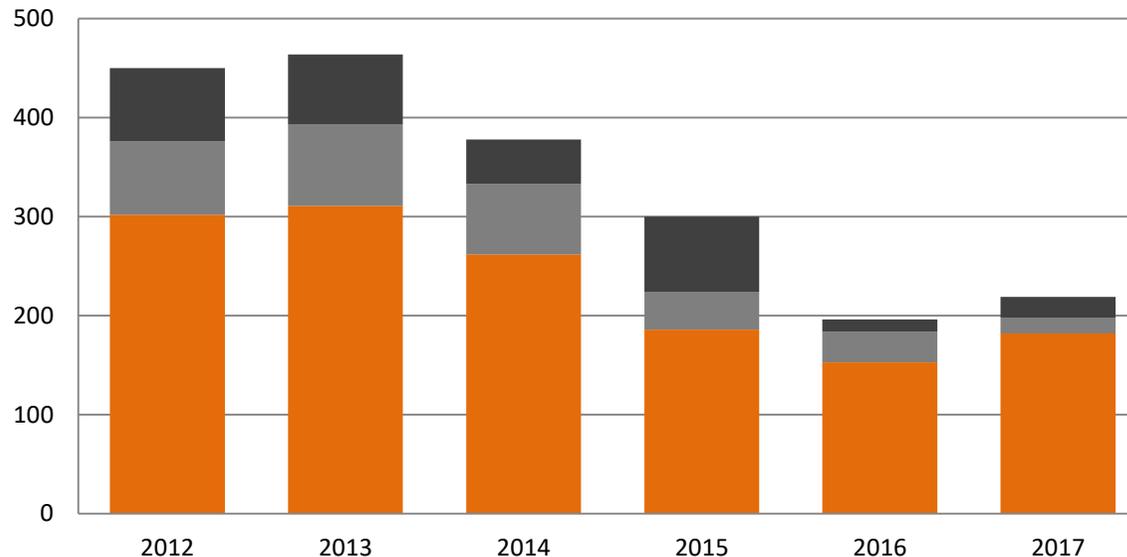




La production vient renforcer les caractéristiques du parc



La construction neuve sur le territoire du SCoT de Guingamp



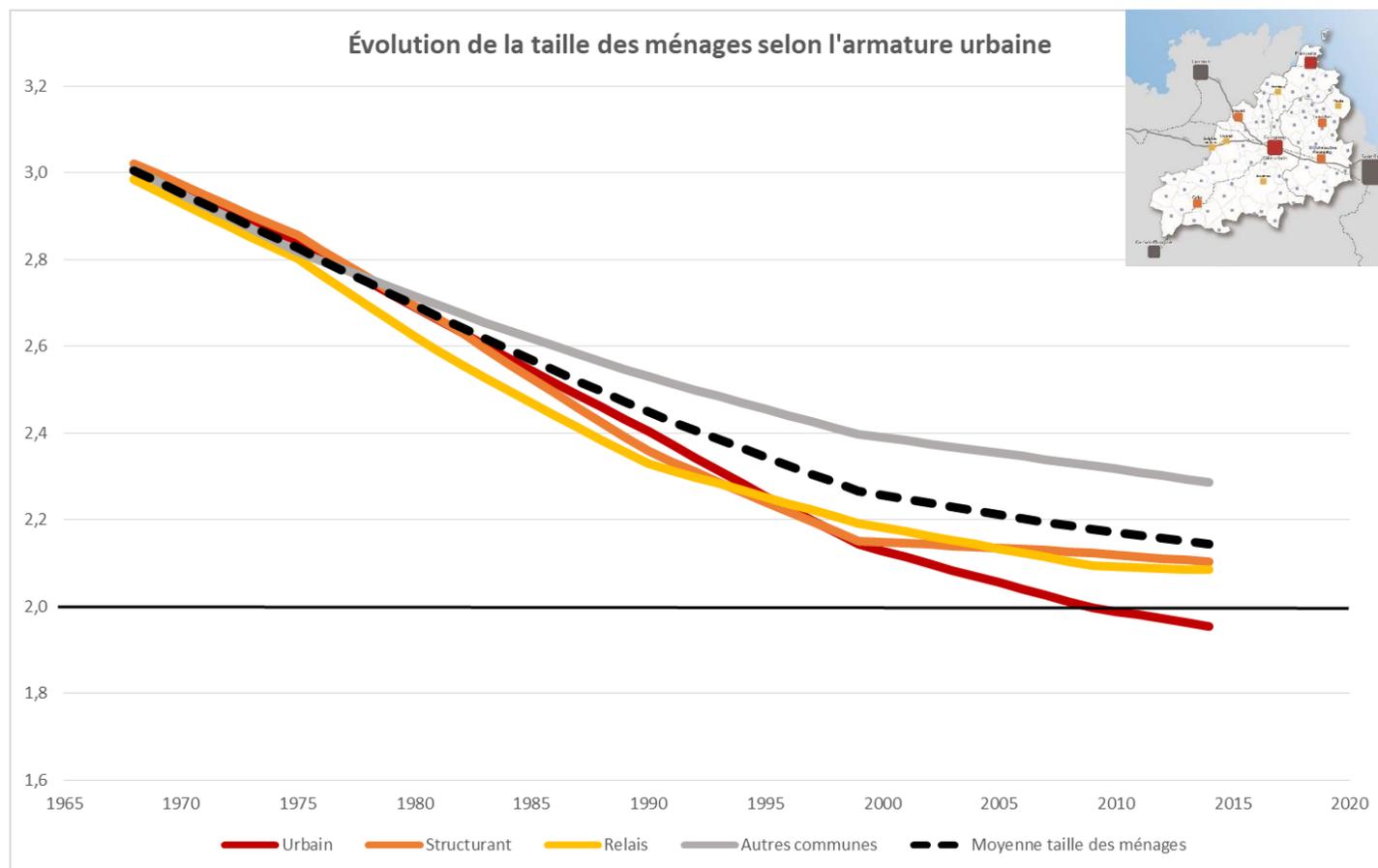
Source : SITADEL, logements commencés en date de Prise en Compte
Traitement : ADEUPa, 2017

- Le parc de logement est constitué à 87 % de maisons
- La maison individuelle représente 85 % de la production neuve sur la période observée



Une baisse rapide de la taille des ménages, un phénomène plus marqué dans les pôles

- Aujourd'hui, dans les pôles urbains, la taille moyenne des ménages est inférieure à 2
- Dans les communes qui ne sont pas des pôles, la taille moyenne des ménages baisse moins vite



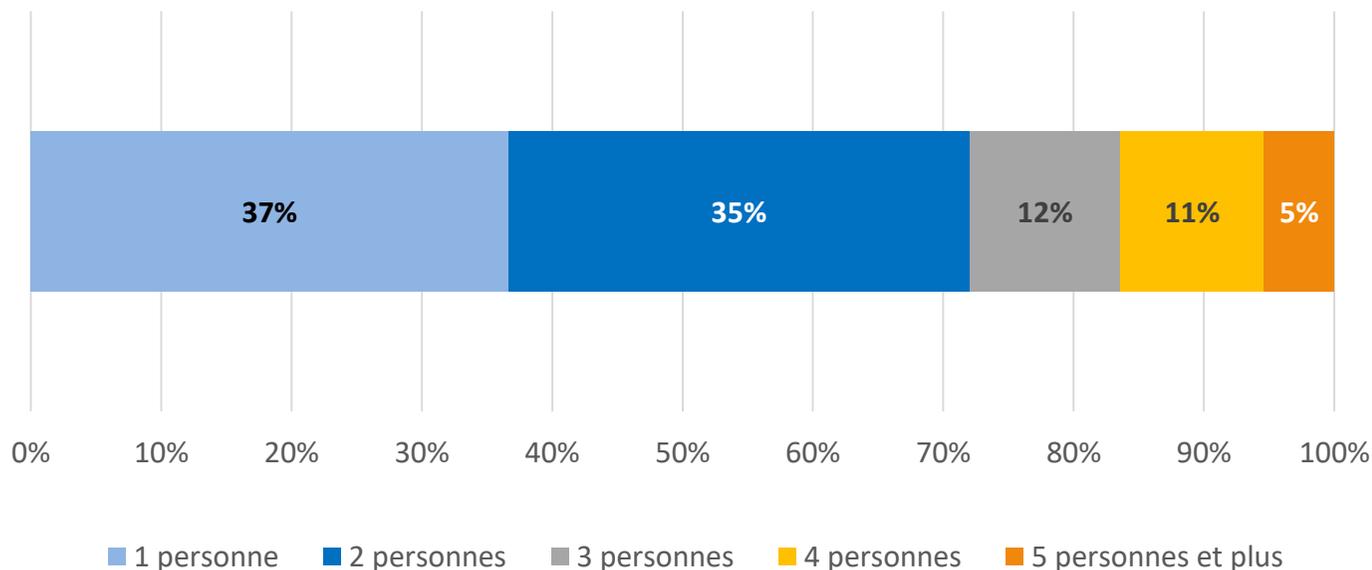
Source : INSEE, Recensement général de la population, 2014

Rappel

Une majorité de petits ménages : près de 3/4 des ménages ne sont composés que d'une ou deux personnes

- 72 % des ménages comptent 1 ou 2 personnes...
- ... soit 3 points de plus que la moyenne régionale
- les ménages de 4 personnes ou plus ne représentent plus que 16 % du total

Taille des ménages du Pays de Guingamp en 2014



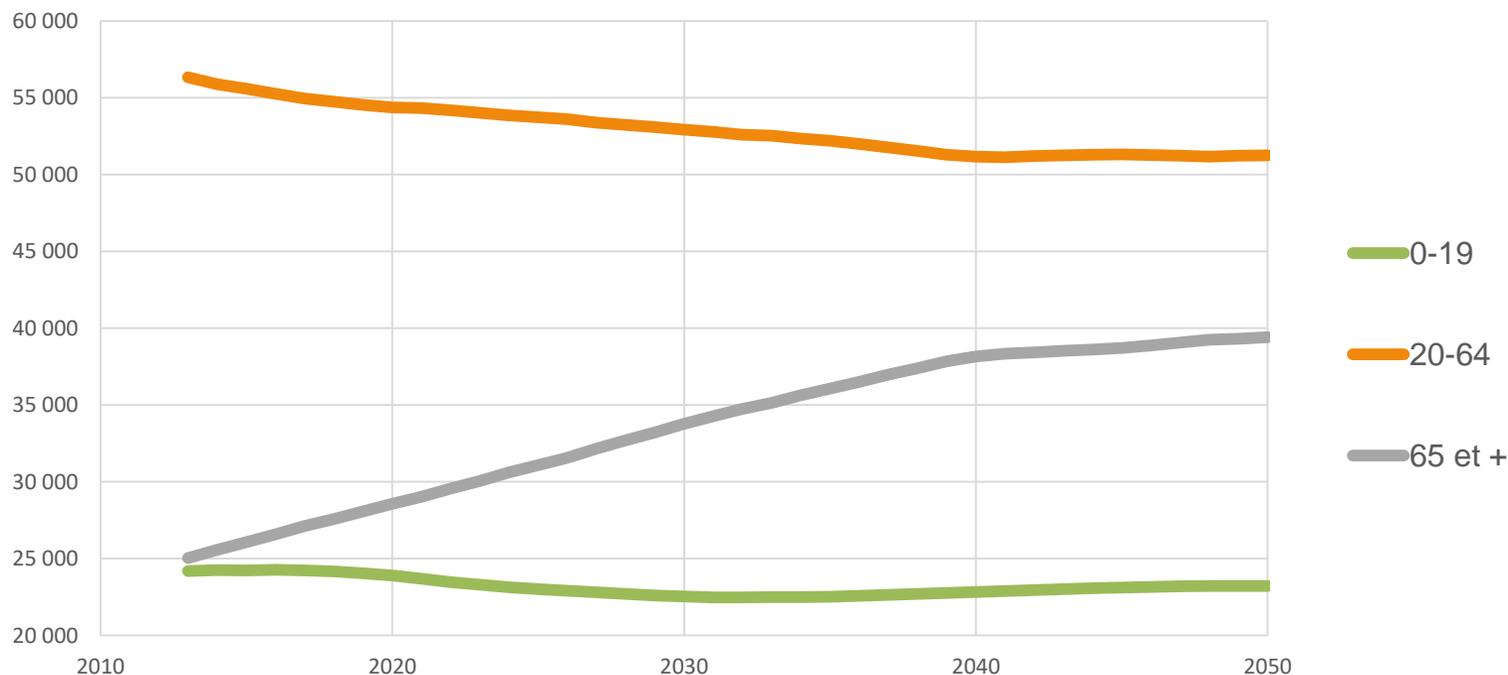
Source : INSEE, RGP 2014

Un vieillissement structurel de la population, une croissance de la population portée par celle des seniors



- Le pays de Guingamp va connaître une forte augmentation de la population des seniors jusqu'en 2040

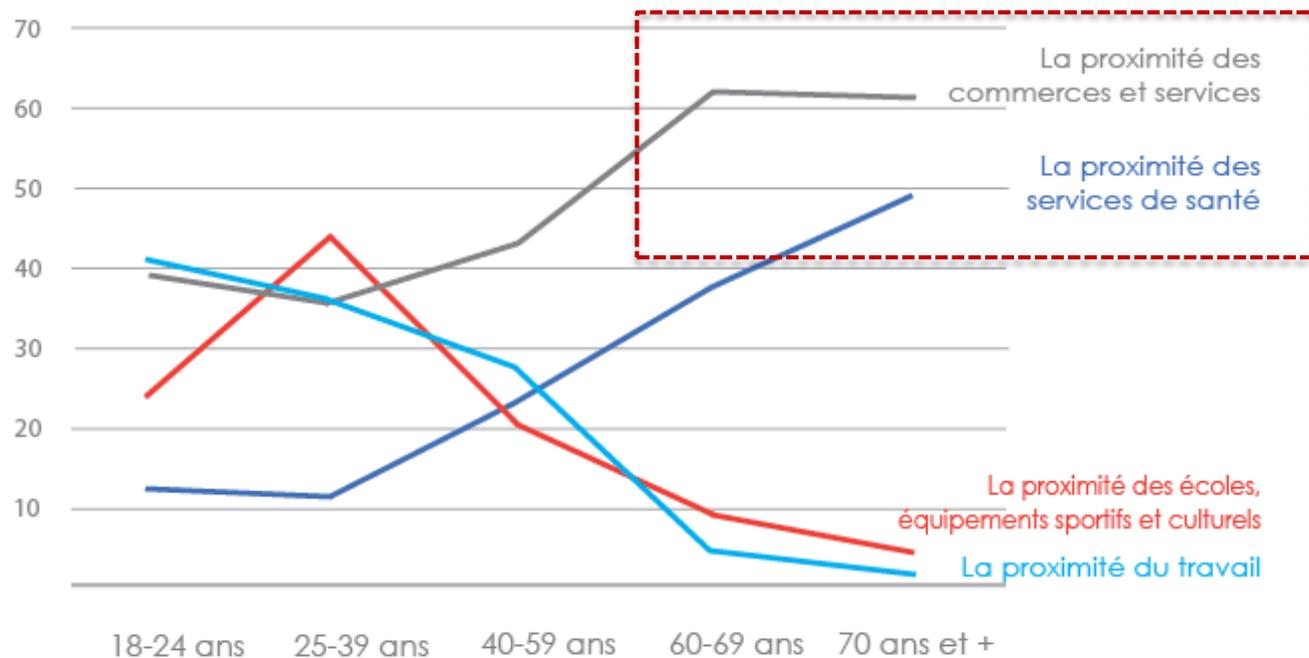
Pays de Guingamp - Projection d'évolution de 3 classes d'âge



Source : Insee, Omphale 2017 - scénario CENTRAL



Des critères de choix en logements qui évoluent en fonction de l'âge, en localisation comme en typologie



Données : CREDOC, enquête Conditions de vie et aspirations, juin 2014
Conception - réalisation : Syndicat mixte du SCOT du Trégor, 2015

Une réflexion nécessaire sur la production neuve dans les années à venir

- Un parc de grands logements, surtout constitué de maisons, mais de plus en plus de petits ménages...
- ... dont des ménages vieillissants qui veulent un logement en centralité et adapté
- Une pression législative croissante pour consommer moins d'espace :
 - en favorisant l'optimisation des espaces déjà urbanisés
 - en mobilisant davantage le parc existant
- 85 % des logements de 2040 sont déjà construits
- Une vacance déjà importante, en augmentation

1.1.3. Prévoir une production de logements suffisante, répartie de manière cohérente

Objectifs

- Prévoir suffisamment de logements pour répondre aux besoins générés par l'augmentation du nombre de ménages
- Renforcer la production de logements dans les pôles afin de les conforter démographiquement (cf. 1.2 « Polarités »)
- Mobiliser le potentiel offert par le parc existant

Traduction possible dans le futur DOO

	GP3A	LAC	Bréhat	Total
Nombre de logements prévus / an	333	184	3	520

1.1.3. Prévoir une production de logements suffisante, répartie de manière cohérente

Objectifs

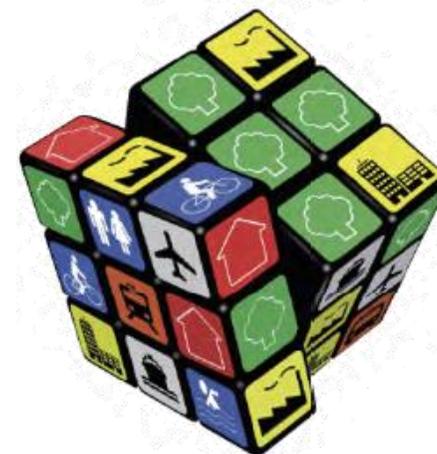
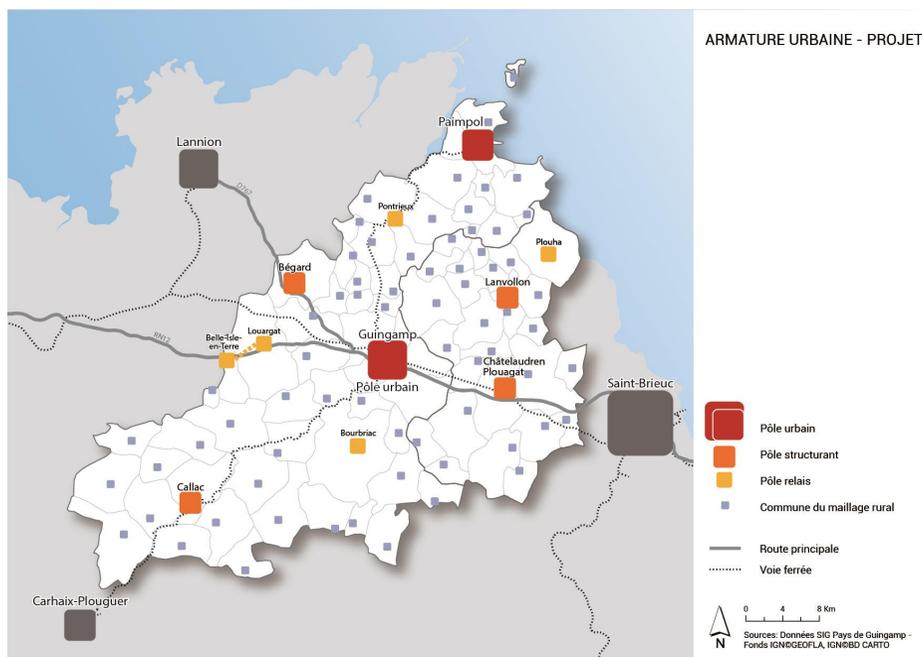
- Améliorer le parc de logements anciens afin de maintenir son attractivité résidentielle
- Répondre aux besoins massifs générés par le vieillissement de la population (localisation et typologie) notamment en facilitant le renouvellement urbain
- Favoriser les parcours résidentiels en développant l'offre locative
- Amplifier l'effort de réalisation de logements abordables pour favoriser l'accès au logement pour tous
- Orienter prioritairement la production de logement locatif social vers les communes les mieux équipées
- Répondre aux besoins des publics spécifiques (handicaps, jeunes travailleurs, gens du voyage...)



1.1. Répondre aux besoins des habitants par une armature territoriale la plus équilibrée possible

Objectifs

- Structurer l'espace en améliorant sa lisibilité, son accessibilité et son attractivité (*résidentielle et économique*)
- Articuler le développement avec l'armature urbaine pour dynamiser les centralités, assurer le maintien des équipements et des services et développer l'économie
- Limiter l'étalement urbain par une hiérarchisation des besoins en foncier en favorisant le renouvellement urbain et la mixité des fonctions dans les espaces urbanisés



Fonctions et territoires selon une logique de Rubik's Cube

1.1.5. Assurer le maintien du niveau de services et d'équipements dans les pôles et les communes rurales

Objectifs

- Le maintien des services et des équipements, à tous niveaux, participe grandement à l'attractivité du territoire
- La mixité des fonctions urbaines doit être recherchée partout
- Les nouveaux équipements structurants devront se situer dans les pôles dans l'optique de les renforcer et d'augmenter l'attractivité du territoire

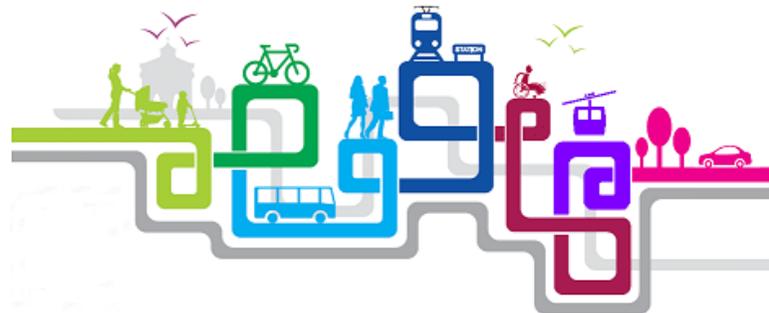


	Strates population DGF	Équipements	Commerces	Emploi	Typologie parc de logements	Bassin de vie
Majeurs	Guingamp PU Paimpol	Guingamp PU Paimpol	Guingamp PU	Guingamp PU Paimpol	Guingamp PU	Guingamp PU Paimpol
	Plouha Bégard	Bégard	Paimpol	Bégard Châteaudren-Plouagat	Paimpol Pontrieux Châteaudren-Plouagat	Bégard
De proximité	Plouézec Ploubazlanec Châteaudren-Plouagat Plélo	Callac Lanvollon Plouha Bourbriac Châteaudren-Plouagat	Bégard Callac Lanvollon Plouha	Plélo Lanvollon Plouha Callac	Châteaudren-Plouagat Pontrieux Bourbriac	Callac Lanvollon Plouha Châteaudren-Plouagat
	Louargat Callac Bourbriac Plourivo	Belle-Isle-en-Terre Pontrieux Plouézec	Châteaudren-Plouagat Belle-Isle-en-Terre Pontrieux Plouézec Louargat Bréhat Bourbriac			
	Péderneq Pommerit-le-Vicomte Goudelein Lanvollon	Louargat / Bréhat / Plélo / Pont-Melvez / Péderneq / Plouëc-du-Trieux / Ploubazlanec / Plourivo / Pléhédel				
	Pléguien / Pléhédel / Plözal / Lanrodec / Quemper-Guézennec / Plouëc-du-Trieux / Plouvara / Pontrieux / Belle-Isle-en-Terre / Boqueho / Pierneuf / Tréglamus / Le Merzer / Île-de-Bréhat / Trégomeur / Saint-Clet					

1.1.6. Planifier les déplacements et l'offre de transports en commun

Objectifs

- Améliorer l'accessibilité du territoire
- S'appuyer sur les pôles pour développer les transports en commun
- Faciliter les nouvelles pratiques de mobilité (modes actifs, autopartage, covoiturage,...)
- Optimiser les réseaux existants



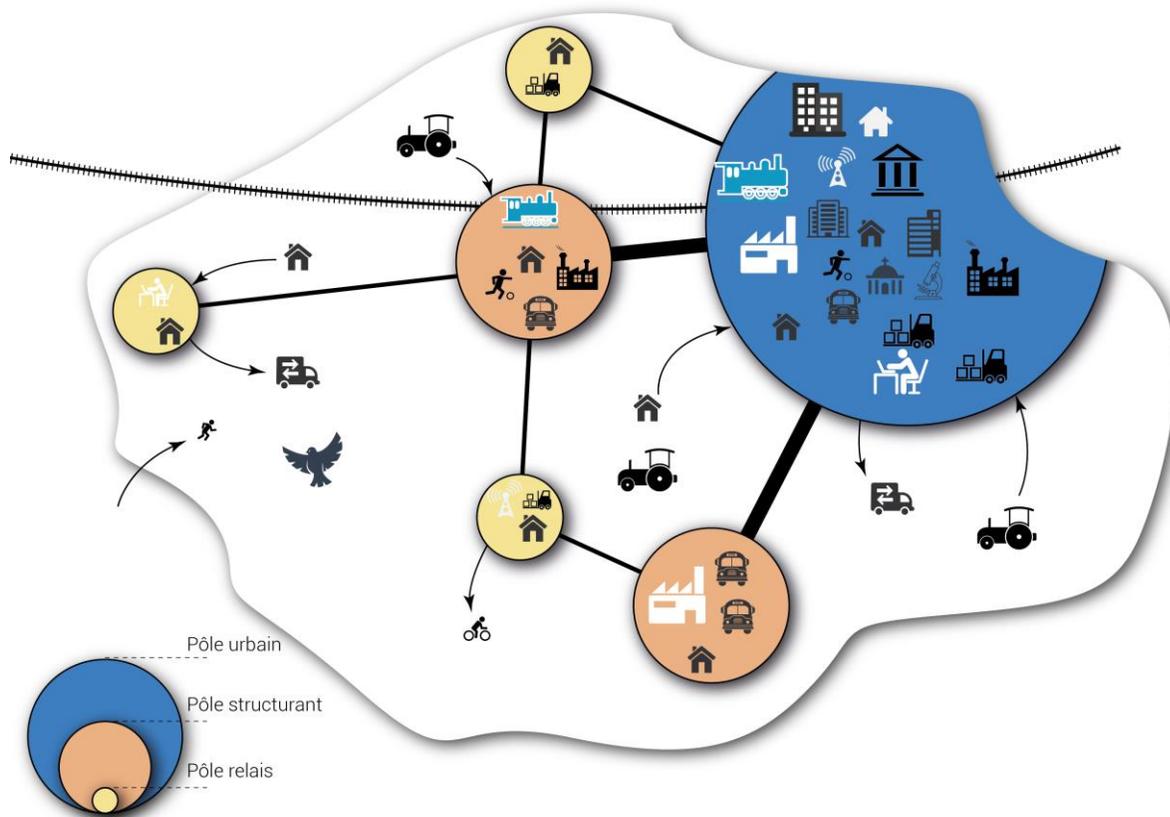
Temps de trajets entre Guingamp et les principales agglomérations alentours

Trajet	Distance routière en km	Temps de parcours heures creuses (minutes)	
		Voiture	TER
Brest - Guingamp	113	88	60
Saint-Brieuc - Guingamp	30	28	20
Lannion - Guingamp	35	33	35
Paimpol - Guingamp	30	36	45
Carhaix - Guingamp	48	48	60
Lannion - Saint-Brieuc	63	58	52
Carhaix - Saint-Brieuc	77	73	90
Paimpol - Saint-Brieuc	45	43	72

1.2. Intensifier les centralités pour maintenir la vie dans les petites communes et renforcer l'attractivité

Objectifs

- Assurer le maintien du niveau de services et des équipements
- Organiser les déplacements
- Préserver les spécificités et la fonctionnalité de tous les types d'espaces (urbains, naturels et agricoles)

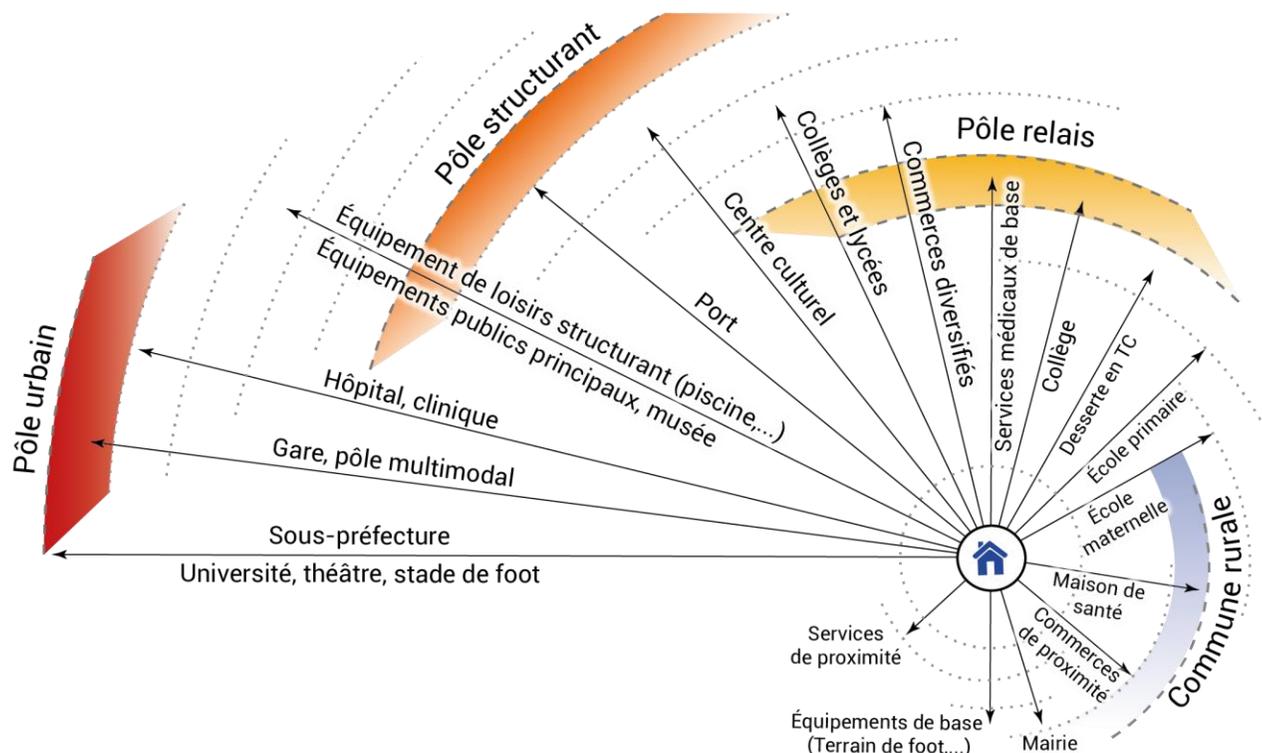


1.2. Intensifier les centralités pour maintenir la vie dans les petites communes et renforcer l'attractivité

Objectifs

- Proposer une offre de services adaptée à l'évolution des modes de vie
- Faciliter le renouvellement urbain
- Mobiliser le potentiel offert par le parc existant
- Renforcer démographiquement les pôles
- Conforter l'équilibre commercial en orientant prioritairement le développement commercial vers les centralités

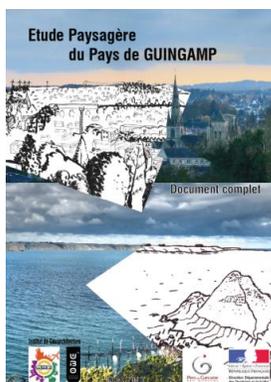
L'armature urbaine du point de vue d'un habitant d'une commune du maillage rural



2.1. Mettre en valeur les paysages et patrimoines emblématiques, marqueurs de l’identité du territoire

Objectifs

- Valoriser les paysages et les sites emblématiques du Pays de Guingamp
- Valoriser le cœur des villes, des villages et des hameaux
- Maîtriser les paysages d’interface



Une étude paysagère réalisée en 2015 par l’Institut de Géoarchitecture

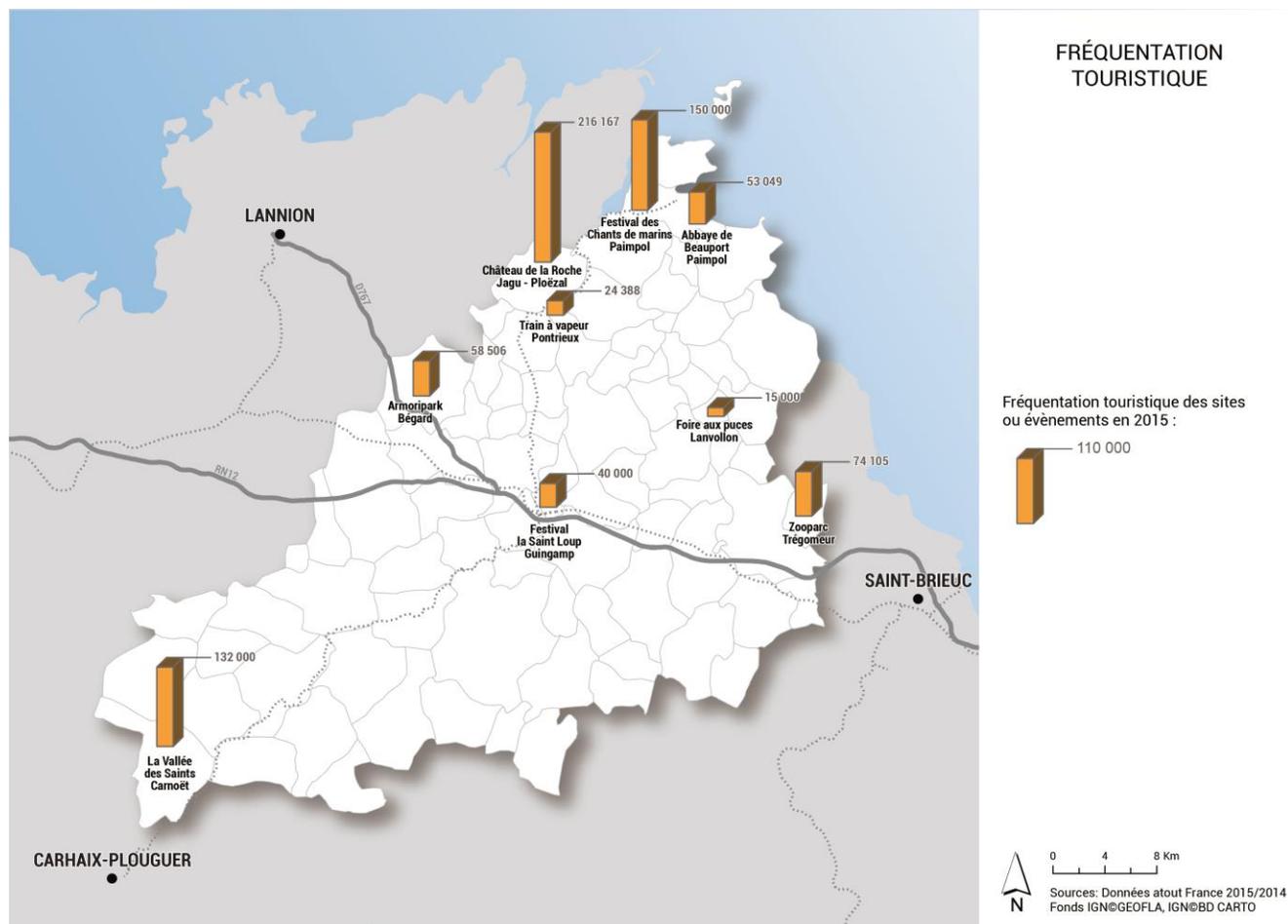
Atouts paysagers, atouts touristiques



2.1.1. Valoriser les paysages et les éléments emblématiques

Objectifs

- Identifier les « locomotives touristiques » du territoire
- Valoriser les sites et les paysages emblématiques
- Protéger les éléments remarquables et bâtir une identité touristique



2.1.2. Valoriser les paysages ruraux et urbains

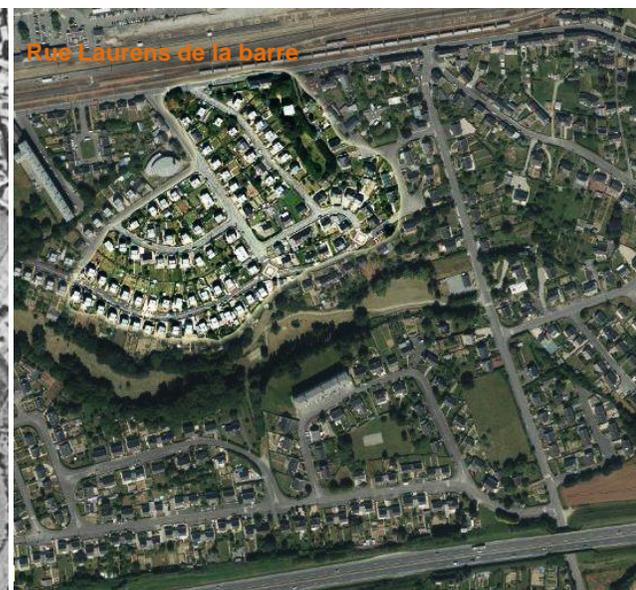
Objectifs

- Valoriser le patrimoine paysager rural et urbain
- Préserver le patrimoine bâti caractéristique
- Permettre l’adaptation des bâtiments tout en conservant les éléments architecturaux ou patrimoniaux caractéristiques
- Mieux intégrer les opérations d’ensemble dans l’espace environnant

Exemple de lotissement souligné par des formes linéaires récurrentes avec une faible intégration paysagère dans l’environnement



Rue de kerhouel (Lanvollon)



Autre exemple sur la commune de Guingamp

2.1.2. Valoriser les paysages ruraux et urbains

Objectifs

- Préserver le patrimoine bâti caractéristique
- Permettre l'adaptation des bâtiments tout en conservant les éléments architecturaux ou patrimoniaux caractéristiques
- Mieux intégrer les opérations d'ensemble dans l'espace environnant

Les friches témoignent d'une forte identité agricole aujourd'hui en difficulté



À Saint-Fiacre, un ancien hangar à volailles abandonné caractéristique de la déprise agricole



À Plouha, un ancien corps de ferme a été réhabilité en gîte

2.1.3. Maîtriser et gérer les paysages d’interface

Objectifs

- Améliorer le traitement des entrées de ville par un aménagement en cohérence avec l’armature naturelle et paysagère
- Valoriser l’aménagement des portes d’entrées (port, gare et voie ferrée, route nationale) pour forger une première image valorisante du Pays

Entrée de ville de Châtelaudren



Vers le centre de Paimpol



Vers le centre de Paimpol



Les entrée de ville arborent aujourd’hui une linéarité urbaine formée par les zones économiques, commerciales et industrielles

2.1.4. Préserver ou créer des fenêtres visuelles

Objectifs

- Maintenir des ouvertures sur le grand paysage
- Préserver, par des coupures d’urbanisation, des espaces ouverts élargissant les vues
- Rendre plus emblématiques des éléments ordinaires

Les éoliennes font parties intégrantes du paysage et soulignent les lignes de crêtes



Les points hauts de la RN 12 offrent de belles ouvertures sur le paysage bocager et agricole



Exemple de patrimoine bâti visible depuis la RN 12



2.2. Préserver la frange littorale, « carte postale » et atout touristique du territoire

Objectifs

- Encadrer le développement de l'urbanisation dans l'espace littoral
- Préserver les espaces remarquables
- Localiser le développement dans les espaces déjà urbanisés



Le front littoral à Ploubazlanec souligne par endroits une forte urbanisation



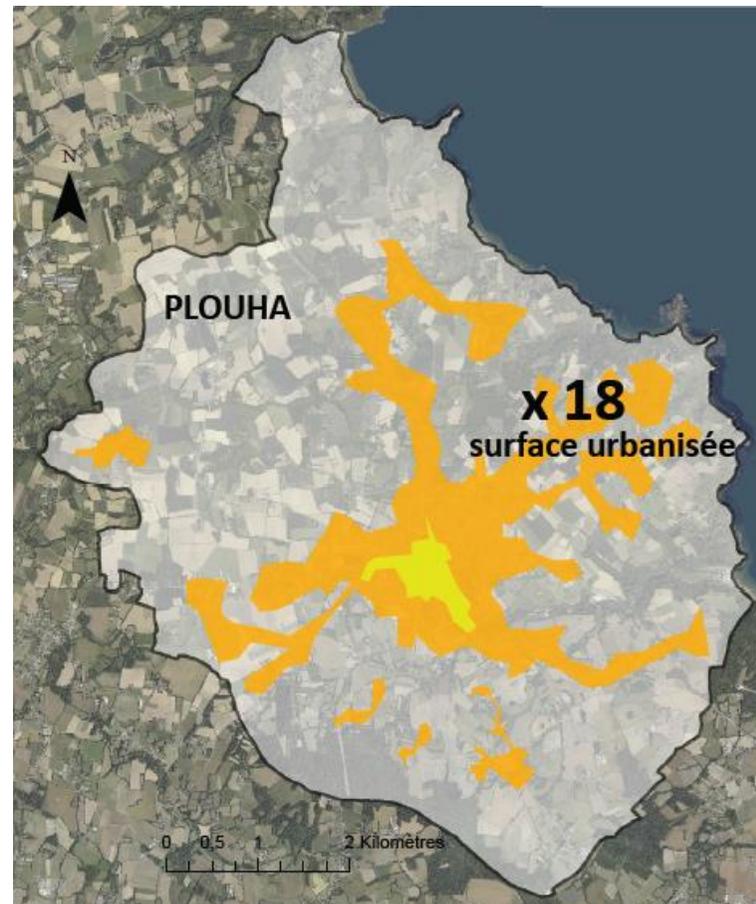
Certains espaces comme ici à Porz Even ont conservé les vues sur la frange littorale

2.2. Préserver la frange littorale, « carte postale » et atout touristique du territoire

Objectifs

- Encadrer le développement de l’urbanisation dans l’espace littoral
- Préserver les espaces remarquables
- Localiser le développement dans les espaces déjà urbanisés

Évolution de la surface urbanisée :



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

Pays de Guingamp

En matière de développement commercial



0,14% / an

La croissance de population sur le territoire entre 2009 et 2014, quatre fois inférieur au niveau départemental.

Déclin démographique

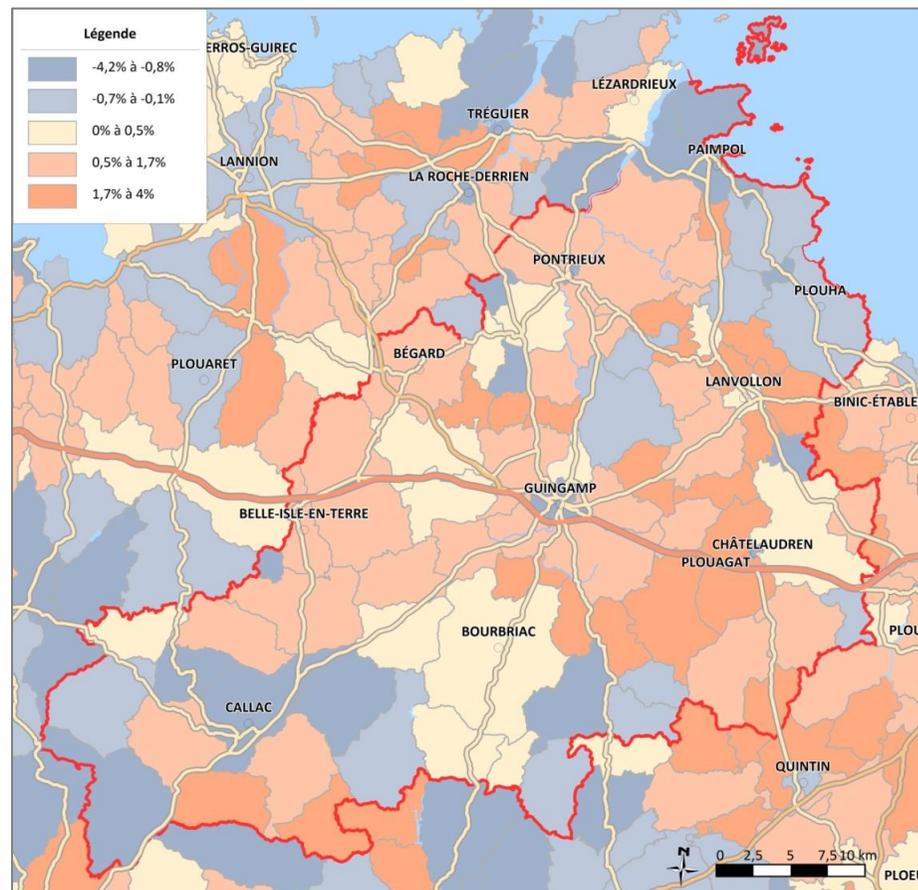
Un affaiblissement des deux villes pôles Guingamp et Paimpol : respectivement -5,1% et -8,0% depuis 2009, des évolutions qui impactent directement la vitalité commerciale des centralités.

1,15% / an

Une croissance de population forte dans les communes les plus rurales de l'Est du territoire qui profitent l'aire urbaine de Saint-Brieuc.

- Croissance démographique des territoires les moins équipés commercialement.
- S'adapter aux besoins distincts d'une population active sujette à des déplacements quotidiens domicile-travail.
- Adapter l'offre à une population vieillissante et en renouvellement.

Taux de variation annuel moyen de la population 2009-2014

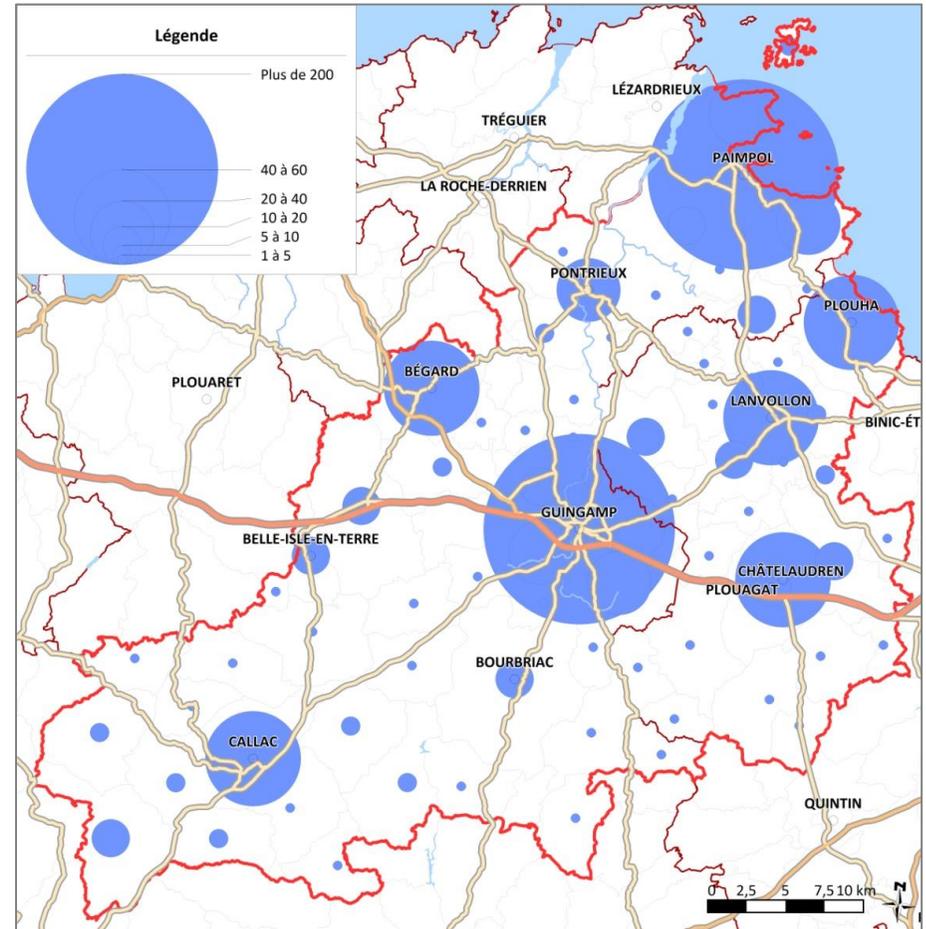


1218

Le nombre de commerces traditionnels sur le territoire. Guingamp et Paimpol représentent 41% de l'offre du territoire du SCoT (environ 250 commerces chacune).

Lanvollon, Plouha, Châtaudren, Bégard et Callac sont les autres principaux pôles commerciaux du Pays avec chacun une offre constituée d'une cinquantaine de commerces.

Localisation des commerces traditionnels sur le territoire du Pays de Guingamp



52%

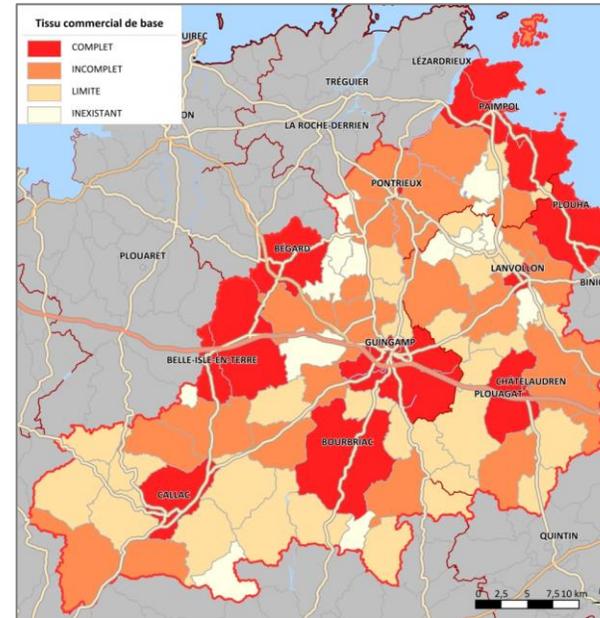
Le Pays de Guingamp compte 17 communes au tissu commercial de base complet regroupant 52% des habitants du territoire.

-1,4%

Alors que la population des communes au tissu commercial de base complet poursuivent leur diminution depuis 2009, les communes ne disposant pas de tissu commercial complet voient au contraire leur population progresser.

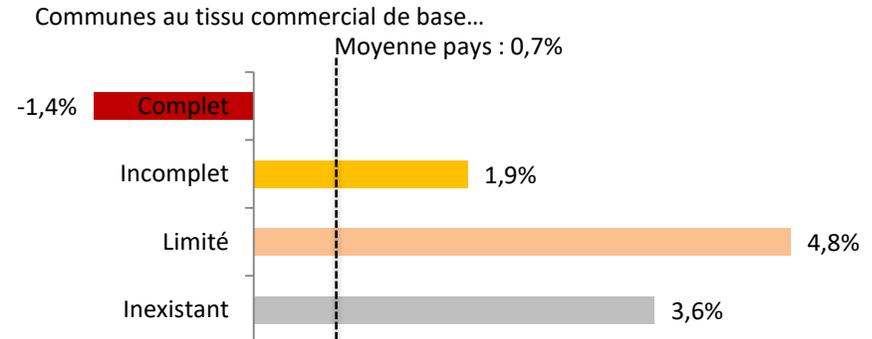
Ces évolution font peser des enjeux importants en matière de desserte alimentaire notamment pour les personnes âgées moins mobiles ne disposant pas d'offre sur leur commune.

Tissu commercial de 1^{ère} nécessité



***Tissu commercial de première nécessité complet** = présence d'un supermarché ou des 3 commerces de base = alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie
Incomplet = présence d'uniquement un ou deux des commerces de base
Limité = absence de commerce de base mais présence d'au-moins un café-restaurant ou multiservice
Inexistant = absence de commerce de base et de café-restaurant

Evolution de la population 2009-2014 en fonction du tissu commercial de première nécessité



+13,5%

Le plancher commercial du Pays de Guingamp affiche une progression de 1,5%/an soit un rythme comparable à celui des pôles environnants mais qui reste très supérieur à la croissance démographique (0,14%/an).

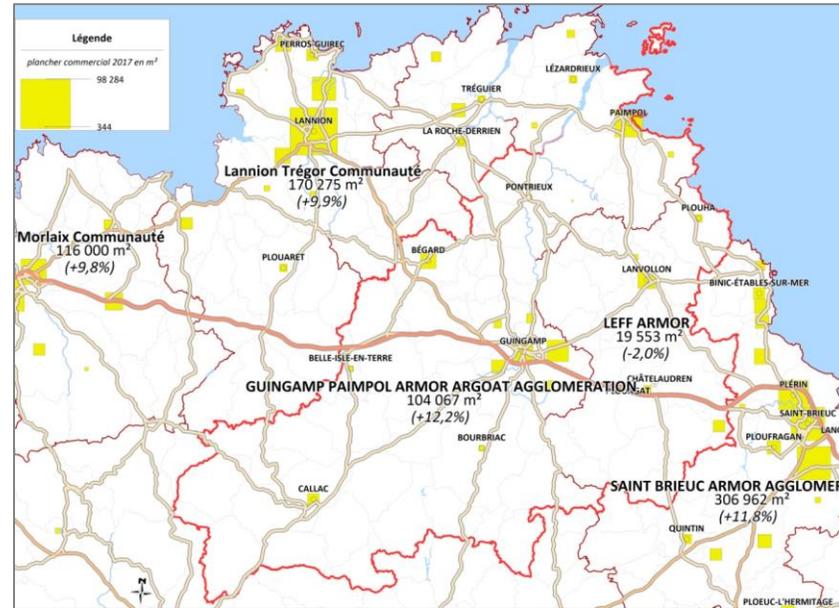
24%

Un taux de diversité modéré et stable depuis 2009 malgré la croissance du plancher commercial

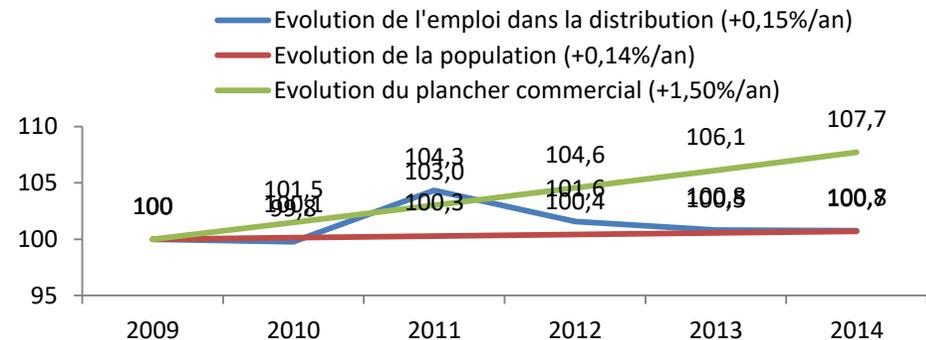
x4

Une évolution de l'emploi dans la distribution qui ne suit pas l'évolution du plancher commercial : une très faible évolution de l'emploi dans la filière « distribution » par rapport à 2009 alors que dans le même temps le plancher commercial a poursuivi sa progression à un rythme près de 4 fois plus élevé.

Plancher des grandes et moyennes surfaces (m²) et évolution entre 2009 et 2017



Evolutions comparées du plancher commercial, de la population et de l'emploi dans le secteur de la distribution (indice base 100 en 2009)



Conforter les pôles de l'armature à travers les services et équipements structurants

Maintenir un aménagement commercial cohérent et équilibré favorisant les centralités urbaines

Les centralités
sont définies
comme les
lieux
prioritaires de
création de
commerces

Apporter une
réponse à la
déstructuration
programmée
des cœurs de
ville de
Guingamp et
Paimpol

Adapter l'offre
de demain à
une
population
vieillissante

Conditionner le
développement
du commerce en
dehors des
centralités :

- le devenir des zones existantes,
- les projets
- l'évolution des espaces non commerciaux

Maintenir un aménagement commercial cohérent et équilibré favorisant les centralités urbaines

**Les centralités
sont définies
comme les lieux
prioritaires de
création de
commerces**

Extrait PADD :

- Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes et un service de proximité au plus près de l'habitat.
- Le SCoT construit sa stratégie de développement commercial sur le confortement du commerce en centralité
- les centralités se trouvent fragilisées par la croissance non régulée du commerce en périphérie.

**Apporter une
réponse à la
déstructuration
programmée des
cœurs de ville de
Guingamp et
Paimpol**

Extrait PADD :

- Les centres-villes de Guingamp et Paimpol disposent de la plus forte diversité commerciale mais subissent par ailleurs les plus fortes baisses démographiques.
- Le confortement de l'activité commerciale passe par un travail conjoint sur l'habitat, l'attractivité urbaine et les équipements moteurs de fréquentation (services médicaux, services publics...).

Maintenir un aménagement commercial cohérent et équilibré favorisant les centralités urbaines**Adapter l'offre de demain à une population vieillissante****Extrait PADD :**

- Avec 30% des habitants du territoire âgés de plus 60 ans, le Pays de Guingamp est marqué par un vieillissement de sa population (...)
- Eloigner les commerces des zones d'habitat ce n'est pas anticiper le vieillissement de la population.

Conditionner le développement du commerce en dehors des centralités :

- le devenir des zones existantes,
- les projets
- l'évolution des espaces non commerciaux

Extrait PADD :

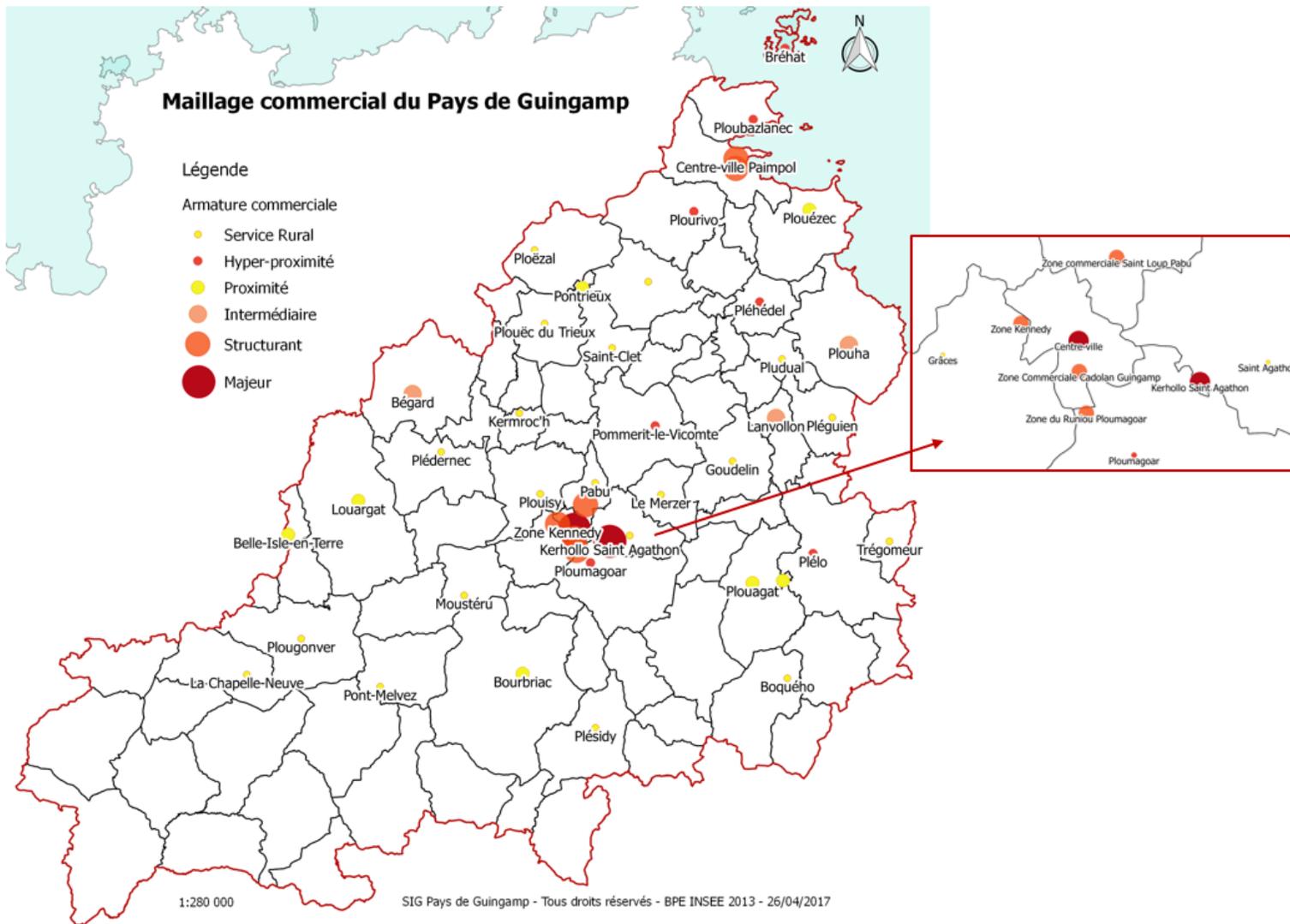
Pour maintenir les équilibres actuels (...), le développement du commerce en dehors des centralités sera conditionné :

- Au respect du développement des activités en lien avec la typologie des pôles et associée à la logique de fréquence d'achat.
- A des projets favorisant le renouvellement urbain, l'exploitation des friches ou la densification des principaux espaces commerciaux (...)

La typologie des pôles permet de décrire la vocation commerciale de chaque espace. Elle est définie par rapport à la structuration commerciale actuelle et sa zone de desserte. L'objectif est de maintenir cette organisation commerciale sur la durée du SCoT dans un objectif de maîtriser l'urbanisation commerciale diffuse et de respecter la vocation de chaque pôle pour une organisation optimisée des déplacements sur le territoire du Pays.

Article L122-1-3 du Code de l'urbanisme : Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques [...] d'implantation commerciale, [...].

Pôle	Polarités commerciales	Equipement commercial
Majeur	Guingamp – Centre-ville Zone commerciale Kerhollo (Saint-Agathon)	<ul style="list-style-type: none"> • Trois super/hypermarchés maximum • Offre non alimentaire large et diversifié • Plus de 200 commerces traditionnels • Surface commerciale supérieure à 40 000 m² de GMS
Structurant	Zone commerciale Kennedy (Grâces) Zone commerciale Cadolan (Guingamp) Paimpol – Centre-ville Zone commerciale Kerpuns (Carrefour Paimpol) Zone commerciale Saint Loup (Pabu) Zone du Runiou (Ploumagoar)	<ul style="list-style-type: none"> • Deux super/hypermarchés maximum • Offre non alimentaire de proximité (Bricolage/jardinage) et premier niveau d'offre non alimentaire diversifiée (personne, maison...) • Entre 100 et 300 commerces traditionnels • Surface commerciale comprise entre 15 et 40 000 m².
Intermédiaire	Bégard Lanvollon Plouha	<ul style="list-style-type: none"> • Un à deux super/hypermarchés maximum • Offre non alimentaire de proximité • Entre 40 et 50 commerces traditionnels • Surface commerciale comprise en 3 et 15 000 m².
Proximité	Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Callac, Châtelaudren, Louargat, Plouagat, Ploubazlanec, Plouézec, Pontrieux	<ul style="list-style-type: none"> • Tissu commercial complet avec superette ou petit supermarché en centralité et offre de proximité non alimentaire. • Entre 10 et 40 commerces traditionnels • Surface commerciale inférieure à 3 000 m².
Hyper-proximité	Bréhat, Plélo, Pommerit-le-Vicomte, Pléhédél, Plourivo, Ploumagoar	<ul style="list-style-type: none"> • Tissu commercial de base complet ou incomplet en centralité et premier niveau de service non alimentaire (coiffure...) • Moins de 20 commerces
Service rural	Boqueho, Carnoet, Duault, La Chapelle Neuve, Goudelin, Grâces, Kermoroc'h, Moustéru, Péder nec, Pléguien, Plésidy, Ploëzal, Plouëc-du-Trieux, Plougonver, Plouisy, Pont-Melvez, Quemper Guezennec, Saint-Clet, Saint Agathon, Trégomeur, Le Merzer, Le Faouet, Plouvara	<ul style="list-style-type: none"> • Tissu commercial de base complet ou incomplet



Les objectifs de stratégie

Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, Le Pays de Guingamp appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent.

Les principes et orientations du volet commercial du DOO et du DAAC dissocient cinq typologies d'activités commerciales en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées (non exhaustif)
Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presses, fleurs, alimentation, services et artisans
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concepts spécifiques (exemple village de marques ...)

Les enjeux d'aménagement du territoire sont ainsi variables selon qu'il s'agisse :

- **d'achat quotidiens**, correspondant à des commerces de petite envergure, dont la zone de chalandise est restreinte (une commune voire les communes limitrophes faiblement équipées commercialement) et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance.
- **d'achats hebdomadaires**, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire.
- **d'achats occasionnels**, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts.
- **d'achats exceptionnels**, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

	Rayonnement	type et fréquence d'achat	communes concernées
Pôles majeurs et structurants	bassin de vie de 20 000 à 60 000 habitants	Ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires) avec le plus souvent une grande surface alimentaire, associée à une offre commerciale non alimentaire diversifiée pour des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...). Seuls les pôles majeurs ont vocation à évoluer vers l'accueil de commerces à fréquence d'achat exceptionnelle, actuellement peu présents sur le territoire.	Guingamp (+zones Saint-Agathon, Grâce, Pabu, Ploumagoar) Paimpol
Pôle intermédiaire	bassin de vie de 5000 à 20 000 habitants	Ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires) avec le plus souvent une grande surface alimentaire, associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage,...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...).	Bégard, Lanvollon, Plouha
Pôle de proximité	rayonnement communal + commune limitrophe destinés à répondre à une population de 2500 à 5000 habitants	Ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires) avec le plus souvent une grande surface alimentaire, associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...).	Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Callac, Châtaudren, Louargat, Plouagat, Ploubazlanec, Plouézec, Pontrieux
Pôle d'hyper proximité et service rural	rayonnement communal	Ces pôles sont destinés à répondre aux besoins de leur population. Ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète ou incomplète (achats quotidiens), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...). Les autres communes à l'offre commerciale limitée ou inexistante peuvent accueillir des commerces répondant à des achats du quotidien.	Boqueho, Carnoet, Duaut, La Chapelle Neuve, Gouelin, Grâce, Kermoroc'h, Moustéru, Péderneq, Pléguien, Plésidy, Ploëzal, Plouëc-du-Trieux, Plougonver, Plouisy, Pont-Melvez, Quemper Guezennec, Saint-Clet, Saint Agathon, Trégomeur, Le Merzer, Le Faouet, Plouvara





PAYS de GUINGAMP
BRO WENGAMP

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

Pays de Guingamp

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

PADD

cibles & stratégies
marketing communication



juillet 2018



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



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

Pays de Guingamp

En matière de développement économique



Atouts stratégiques

- Une forte **structuration de la filière agroalimentaire** et en **complémentarité avec l'activité agricole** qui donne une **forte identité** au territoire.
- Une industrie agro-alimentaire plutôt **diversifiée** (plats préparés, viande, produits laitiers...).
- Maintien d'une forte **identité agricole** qui justifie les 2/3 des constructions non résidentielles depuis 2005.
- Des **activités industrielles et artisanales qui par leur répartition sur l'ensemble du territoire** participent à l'aménagement du territoire et au maintien de l'emploi, des commerces et des services.
- Une **progression de l'emploi sur l'Est du territoire** : +4,8% entre 2009 et 2014 sur l'ex CC Leff Communauté.
- Un **poids croissant de l'économie résidentielle** qui limite l'exposition du territoire à la conjoncture économique. Le développement de l'emploi public (action sociale, santé administration, enseignement) compense la baisse de l'emploi industriel.
- Des **potentiels de développement importants autour de l'économie maritime au sens large** (pêche durable, plaisance, énergie renouvelables...)
- Un **potentiel de développement autour du tourisme rural, du tourisme industriel, des circuits de randonnées, ou encore de nouvelles activités émergentes** (activités « ressourcement », bien-être, pêche...)

Points de fragilité

- Une **dynamique de l'emploi relativement faible** : 34 697 emplois en 2014 en diminution de 1,9% par rapport à 2009 avec notamment des pertes d'emplois dans l'agriculture, l'industrie mais également le commerces et les services.
- Une **diminution du poids de la sphère productive** dans l'emploi du territoire qui ne représente plus que 34% des emplois (en baisse de 1,6% par rapport à 2009).
- Une **consommation foncière relativement importante au détriment d'une activité agricole déjà fragilisée**.
- Une **dépendance importante à l'activité agroalimentaire, un secteur en mutation** avec une tendance à la concentration des acteurs pour gagner en compétitivité.
- **L'affaiblissement des pôles de Guingamp et Paimpol** en termes d'emplois et de démographie.
- Un habitat très dispersé qui induit une forte **dépendance des habitants à l'automobile et alors que leur dépendance aux pôles d'emplois et de services s'accroît**.

Un développement économique qui devra prendre appui sur l'armature territoriale

- faire des choix de localisation préférentielle des activités économiques en cohérence avec l'habitat et les transports.

les 2 pôles majeurs : Guingamp et Paimpol,

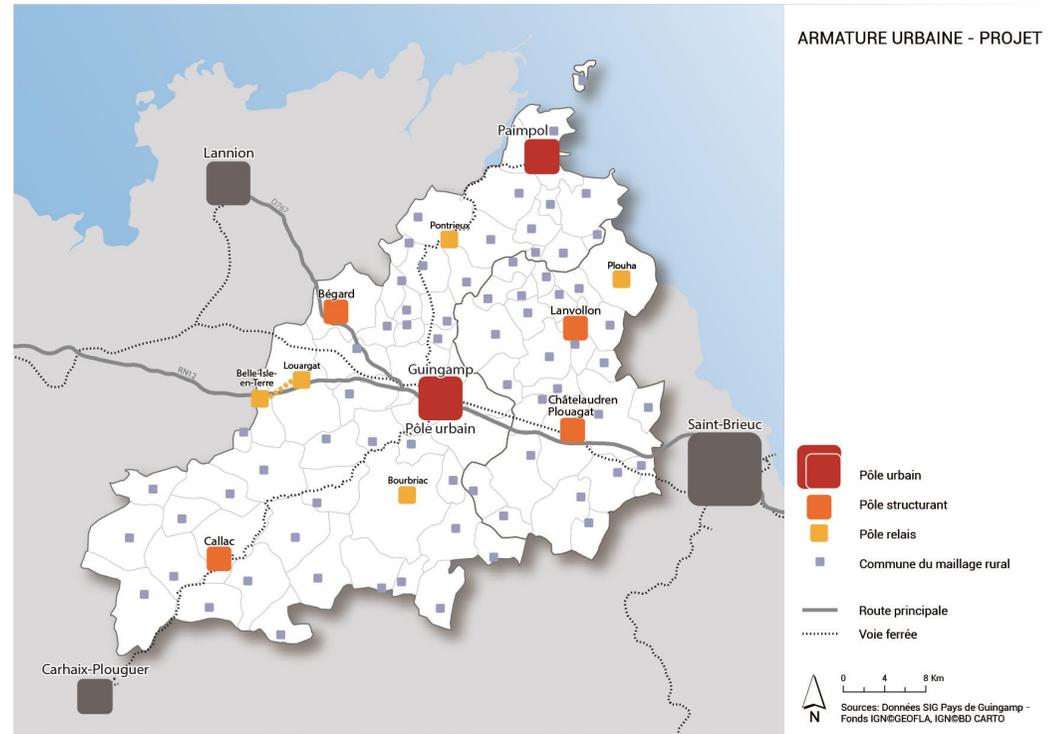
les pôles intermédiaires : peuvent jouer un rôle d'équilibre complémentaire aux pôles majeurs

les pôles de proximité jouent un rôle complémentaire ou d'équilibre comme pôles d'appui dans la mutualisation d'équipements

et les communes du maillage rural :

1^{ère} couronne (15min du pôle majeur) :

2^{ème} couronne



Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Conforter la
sphère
productive
agricole

Conforter la
sphère
productive
maritime

Renforcer le
positionne
ment
industriel
du Pays de
Guingamp

Soutenir les
filiales à
« fort
potentiel »
à révéler

Renforcer la
vocation et
la
dynamique
touristique
du territoire

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Conforter la sphère productive agricole

- **Maintenir une base productive forte**
- **Garantir la préservation des outils et ressources agricoles en particulier le foncier.**
Le SCoT engage une politique de développement urbain économe en espace, **en réduisant la consommation foncière**... mais ne mettant pas en péril les activités existantes.
- **Promouvoir la diversification des activités agricoles** en se basant sur les atouts et caractéristiques locales

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Conforter la sphère productive maritime

Le SCoT vise à **sauvegarder l'outil de production conchylicole** en évitant le démembrement des exploitations.

Afin de soutenir et de développer l'économie maritime de manière globale, le SCoT vise à :

- **Favoriser l'émergence du lien Terre/Mer** par une recherche de complémentarité
- **Permettre la création d'une zone ostréicole** (dépendante de la qualité des eaux) afin de permettre aux entreprises extérieures de s'implanter dans le secteur
- **Faciliter l'accessibilité des ports de pêche** pour favoriser l'exportation des produits pêches
- Augmenter la valeur ajoutée sur le territoire, notamment par **le développement d'une zone marécicole** dans la baie de Paimpol

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

Afin de **conforter la sphère productive**, il est proposé de donner la **priorité aux zones majeures identifiées**.

Il s'agira par ailleurs de s'appuyer sur la diversité, les atouts et les spécificités du territoire. L'objectif consiste à établir **un équilibre** en matière d'emplois notamment **entre la sphère productive et présenteielle**.

- **Rééquilibrer l'emploi local au profit de la sphère productive** en déterminant les conditions les plus favorables d'accueil d'entreprises
- **Conforter le foncier à vocation industrielle par un confortement du poids des zones majeures**

Pour conforter la sphère productive, la stratégie de développement du territoire s'appuie sur le confortement des zones majeures. Pour ces dernières, **le SCoT souhaite ainsi définir une enveloppe foncière limitée à la consommation de ces 10 dernières années**.

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Renforcer le positionnement industriel du Pays de Guingamp

- Répondre à un objectif de gestion économe du foncier, de l'énergie et des ressources naturelles

Réduire l'importance des friches industrielles et à favoriser leur reconversion.

Mettre à disposition des investisseurs un haut niveau de services dans les zones pour inciter à leur installation : assainissement collectif (ou semi-collectif), réseau très haut débit, proximité de pôles de services à destination des salariés (commerces, services, équipements scolaire et petite enfance, offre médicale...).

Le principe est de ralentir significativement le rythme de consommation foncière par rapport à l'évolution observée ces 10 dernières années (soit 138 hectares depuis 10 ans, ce qui représente environ 14 hectares chaque année.

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

Soutenir les
filieres à
« fort
potentiel »
à révéler

- **De favoriser le regroupement des activités par filière en zones d'activité** afin de créer des synergies et conforter la lisibilité économique des zones notamment pour les filières biologie marine, biotechnologie marines, bois-énergie...
- **D'accompagner le développement de la filière éco-construction** et inciter à la rénovation énergétique.
- **De réserver des espaces dédiés afin d'accueillir une offre immobilière locative capables de répondre à l'ensemble du parcours immobiliers des entreprises** (hôtels et pépinière d'entreprises, village d'artisans, espace de coworking...).
- **De permettre la création de plates formes connectées aux réseaux de transport routier et ferroviaire** favorisant notamment la montée en puissance de nouvelles filières agroalimentaire.
- **De mener une politique énergétique volontariste pour sécuriser l'approvisionnement et diversifier l'offre énergétique** sur le territoire en tirant partie des ressources locales et en encourageant le développement de projets à grande échelle (centrale biomasse, méthaniseur, réseaux de chaleur, etc.)

Miser sur les atouts du territoire pour renforcer le développement économique endogène du Pays de Guingamp

**Renforcer la
vocation et
la
dynamique
touristique
du territoire**

- **Développer les capacités d'hébergement touristiques** de qualité sur l'ensemble du territoire et améliorer les conditions d'accueil
- **Développer le maillage des itinéraires touristiques existants** (itinéraires de grandes randonnées, voies vertes, réseau de stations VTT,...) autour de la richesse patrimoniale (châteaux, églises...), culturelle (éco-musées...) et paysagère (espaces naturels sensibles...) du territoire ;
- **Irriguer l'ensemble du Pays des flux touristiques en structurant le réseau et mettre en synergie des grands sites et équipements** à vocation touristique ou de loisirs en s'appuyant sur les « locomotives »

De manière globale, les objectifs du SCoT développés dans d'autres hématiques participent également au confortement de la dynamique touristique du territoire, notamment :

- Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine, supports de l'attractivité touristique
- Améliorer la desserte entre les pôles du territoire
- Miser sur la vitalité des centre bourgs pour un positionnement touristique fort.



3. Poursuivre « l'excellence environnementale » pour mieux préparer l'avenir

3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

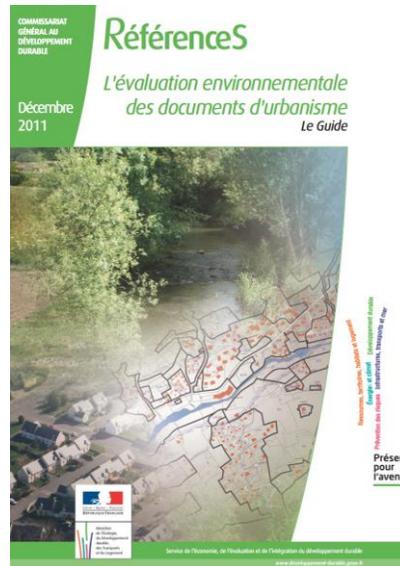
3.2. Préserver les ressources naturelles, supports d'un développement sur le long terme

3.3. Réduire la vulnérabilité du territoire face aux nuisances et aux risques



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

Protéger strictement les espaces remarquables et les réservoirs de biodiversité, recouvrant un potentiel écologique fort (sites Natura 2000, ZNIEFF...)

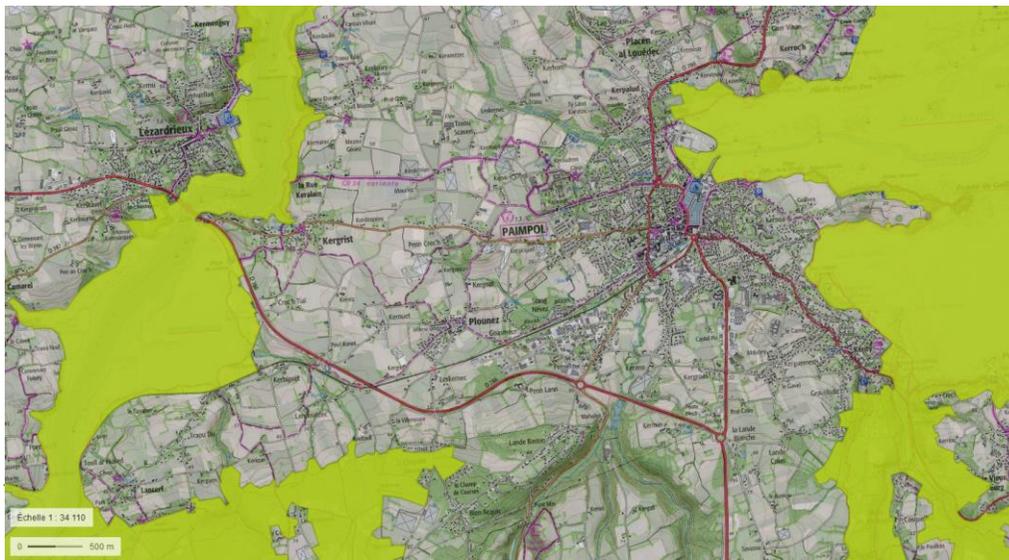


Quelques éléments de diagnostic :
De nombreux espaces naturels remarquables sur le territoire :

- NATURA 2000 : ZSC : 3
- NATURA 2000 : ZPS : 1
- ZNIEFF 1 : 22 dont 1 marine



Étude d'incidences Natura 2000 et évaluation environnementale du SCOT



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état

- Valoriser les vallées (Trieux, Jaudy, Léguer...) colonne vertébrale du territoire
 - Protection / valorisation des milieux associés (zones humides, boisement de coteau...)
 - Poursuite des actions de restauration de la continuité des cours d'eau
 - Accessibilité et mise en valeur (promenade, points de vue...)

Éléments de diagnostic :

- Des corridors clairement identifiés au SRCE (vallées, frange littorale, arrière-pays...)



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

97

Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état (suite)

- Protéger une frange littorale sensible et soumise à des pressions multiples (DVP urbain, maraichage...)
- Protéger la trame sylvo-bocagère sur l'Argoat au plateau agreste (forêts, boisement, maillage bocager...)

Quelques éléments de diagnostic :

- Un espace littoral porteur d'une importante biodiversité
- Un bocage dense sur l'arrière pays en lien avec des espaces boisés



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état (suite)

- Préserver et valoriser les éléments de paysages multifonctionnels et constitutifs de la trame verte et bleue (petits boisements, haies, zones humides...)



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état (suite)

- Contenir voire réduire l'effet fragmentant (coupures, trame noire) des infrastructures et des secteurs urbanisés
- stopper le développement linéaire le long des axes de communication
- Envisager la mise en place de passages pour la faune

Quelques éléments de diagnostic :

- *Des éléments fragmentant : la RN12, la D767, la D9, la voie ferrée Paris-Brest et les villes de Guingamp, Paimpol...*
- *Des extensions d'urbanisation qui augmente le pouvoir fragmentant des tâches urbaines en particulier le long des axes de communication*



3.1. Faire de l'armature verte et bleue un élément structurant pour le développement du territoire

Préserver les continuités écologiques et les remettre en bon état (suite)

- Conforter la place du végétal et de la biodiversité ordinaire en secteur bâti
- Poursuivre le travail de connaissance et de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs



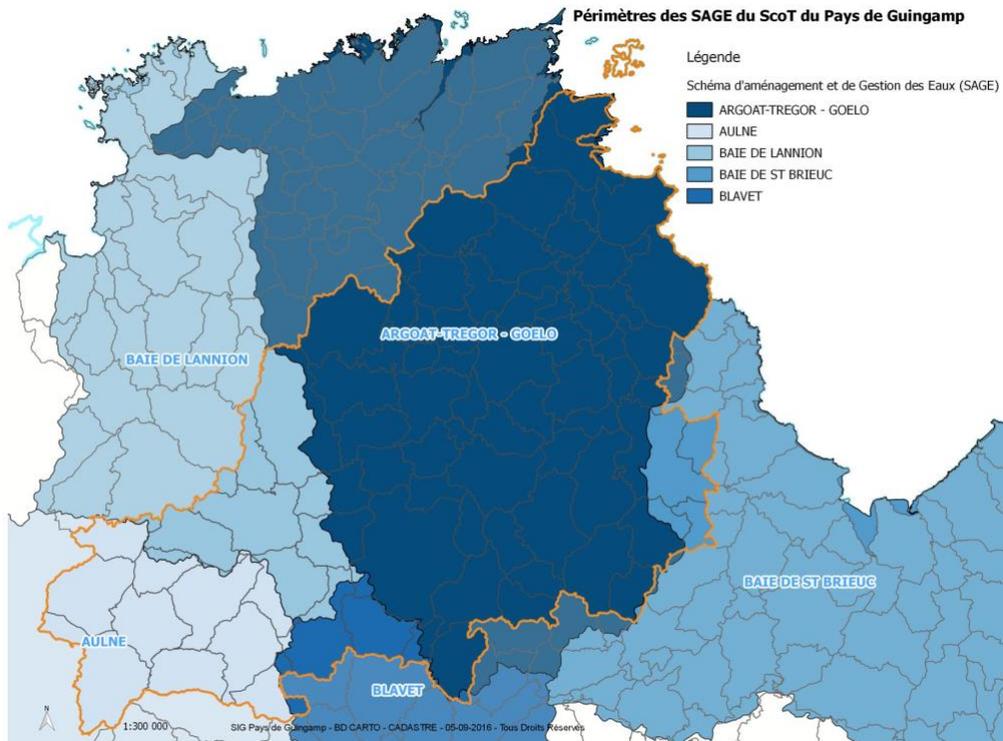
Préserver et sécuriser la ressource en eau, vitale pour le territoire

- Répondre aux orientations des SAGE
- Œuvrer à une compréhension élargie et à un partage des enjeux « eau », à l'échelle des bassins et dans une réflexion « amont-aval »

Rappel des quelques éléments de diagnostic :

Le Pays de Guingamp est concerné par 5 SAGE

- *Le SAGE Argoat Trégor-Goëlo*
- *Le SAGE Baie de Lannion*
- *Le SAGE Blavet*
- *Le SAGE Baie de Saint-Brieuc*
- *Le SAGE Aulne*



Préserver et sécuriser la ressource en eau, vitale pour le territoire

- Permettre un développement compatible avec la sensibilité de la ressource localement :
 - Maitrise de la consommation en eau potable et des rejets en eaux usées en fonction de la ressource disponible, du fonctionnement saisonnier du territoire, des infrastructures (STEP), du milieu récepteur...
 - Poursuite des actions favorables à la maitrise des pollutions diffuses agricoles (tête de bassin, petits bassins versants côtiers...)
 - Prévention des conflits d'usage autour de la ressource en eau (agriculture, tourisme, loisirs, alimentation en eau potable...)



Economiser le sol, une ressource de plus en plus rare

- Organiser le développement autour d'une armature territoriale qui intensifie les centralités tout en conservant les équilibres en place
- Porter une réflexion sur l'existant (vacances, renouvellement, zones commerciales... en secteur urbain, valorisation du patrimoine bâti en secteur rural...)



Economiser le sol, une ressource de plus en plus rare (suite)

- Promouvoir des formes bâties et urbaines adaptées aux différents contextes et moins consommatrices en espace



Accélérer la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique

- Agir sur le patrimoine bâti existant
- Encourager ou impulser l'émergence de projets d'aménagement exemplaires sur le plan de la maîtrise énergétique (densité, bioclimatisme, réseau de chaleur, performances énergétiques...)



Accélérer la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique

- Valoriser les ressources et s'appuyer sur les opportunités de développement d'énergies renouvelables locales en cohérence avec les enjeux patrimoniaux, paysagers et écologiques
 - Donner une valeur économique à la haie pour favoriser le maintien et l'entretien du bocage
 - Maitriser l'impact paysager et patrimonial des dispositifs de production d'ENR



Quelques éléments de diagnostic :

- *Un potentiel intéressant pour le développement des énergies renouvelables (biomasse, solaire, énergies marémotrices, éolien...)*
- *Une consommation d'énergie en augmentation entre 2005 et 2010 passant de 231 486 tep à 301 817 tep.*



Accélérer la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique

- Repenser l'offre de transport et l'organisation des mobilités en lien avec l'armature territoriale et l'évolution des besoins => proximité, accessibilité, réduction de la dépendance, modes de transport plus propres



Assurer la cohabitation des différentes vocations du territoire (limitation des nuisances induites ou perçues et des conflits d'usage) :

- Protéger des nuisances depuis les axes routiers importants ou fréquentés
- Limiter les conflits d'usage entre activités et habitants (élevage, activités industrielles...)

Rappel des quelques éléments de diagnostic :

- *Des nuisances probables le long des RD fréquentées*
- *Plus ponctuellement, des nuisances liées à la proximité entre habitat et activités*



Composer avec les risques naturels présents sur le territoire

- Localiser et concevoir les aménagements en fonction des risques en présence (inondation, submersion...)
- Agir au travers des leviers offerts par le SCOT pour réduire le risque
 - Protection des zones humides et du bocage pour leur rôle hydraulique
 - Information / sensibilisation des personnes

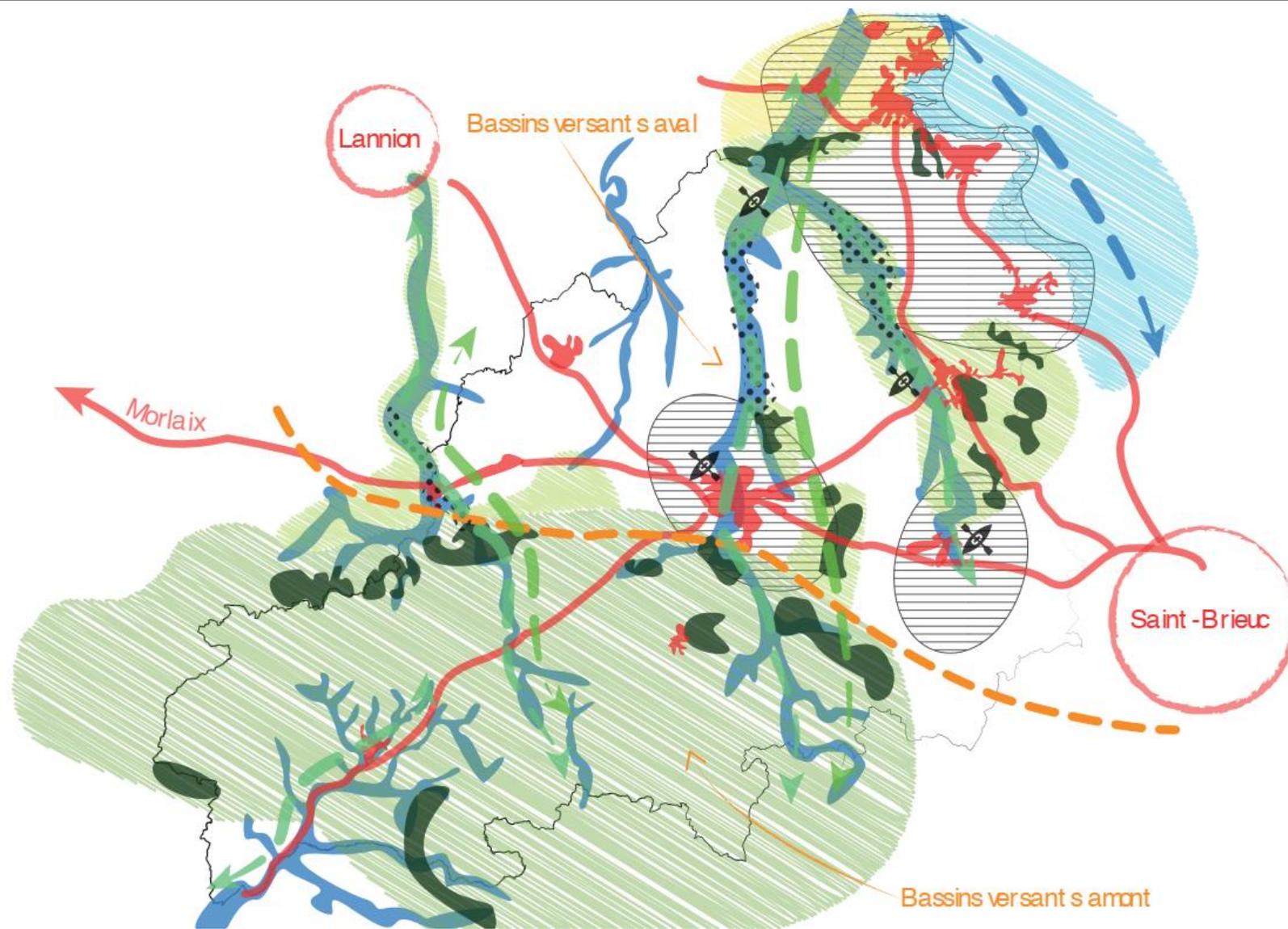


Quelques éléments de diagnostic :

Les territoire est concerné par les risques suivants :

- *Inondations*
- *Submersion marine*
- *Érosion littorale*
- *Feux de forêt ou de landes*





LE PAYS DE GUINGAMP : DU BOCAGE AU LITTORAL PAR LES VALLÉES

LES COMPOSANTES DE LA TRAME



La Mer et le Littoral :

- Conforter la zone NATURA 2000, préserver les habitats et espèces spécifiques à la zone littorale
- Maintenir la qualité des eaux côtières et marines
- Concilier les différentes activités et éviter les conflits d'usages liés à l'utilisation de la ressource en eau
- Valoriser le potentiel d'énergies marémotrices et hydroliennes
- Prendre en compte le risque de submersion marine



Secteurs à forte densité de bocage :

- Protéger et valoriser le bocage pour son rôle d'habitat, de corridor entre les espaces boisés et les multiples fonctionnalités qu'il remplit (hydraulique, paysagère ...)



Espace de forte connectivité des milieux naturels :

- Préserver les continuités écologiques dans ces espaces
- Concilier les intérêts économiques et écologiques
- Encourager les travaux de restauration du bocage



Secteurs de maraîchage :

- Conforter l'activité maraîchère en limitant ses éventuels impacts sur l'environnement (maintien des petits bois littoraux, gestion raisonnée de la ressource en eau ...)



Les principales vallées :

- Vers une gestion durable de la ressource en eau promue dans la SAGE (qualité / quantité) :
 - s'inscrire dans une logique élargie à l'échelle des bassins et dans une réflexion « amont-aval »
 - créer les conditions d'une large appropriation de la problématique eau, entre les différents acteurs et utilisateurs de l'eau
- Encourager les actions de protection/valorisation des milieux humides en fond de vallée et en tête de bassin versant (protection des zones humides, de la ripisylve, lutte contre les espèces invasives...)
- Prendre en compte le risque d'inondation sur les secteurs concernés (Guingamp, Pontrieux)



L'armature territoriale :

- Contenir l'étalement urbain et maîtriser les impacts associés (consommation d'espaces agricoles et naturels, dégradation des paysages)
- Maintenir la vitalité des secteurs ruraux permettant la valorisation de milieux riches et diversifiés
- Mieux organiser les mobilités (accès aux commerces, services, zones d'emplois...)
- Rentabiliser les équipements et infrastructures existants
- Favoriser des projets urbains avec une réflexion poussée sur l'intégration paysagère, la maîtrise énergétique, la place de la biodiversité en secteur bâti



Les principaux espaces boisés constitutifs de la trame verte



Les principaux axes routiers qui fragmentent le territoire



Zones à enjeu bactériologique dues à l'impact de l'assainissement



Limite entre les parties amont et aval des bassins versants du territoire



Bases de loisirs qui peuvent impacter la qualité de la ressource en eau



Secteurs à forte densité d'obstacles à l'écoulement des eaux



Espace de connectivité variable selon la densité bocagère, bâtie, le type de culture...

LES CORRIDORS



La continuité littorale :

- Préserver la continuité littorale



Les corridors verts :

- Poursuivre les connexions entre les milieux forestiers et le bocage notamment par les vallées boisées



Les corridors de vallée :

- Restaurer et/ou préserver les continuités ainsi que les connexions associées aux cours d'eau (espaces boisés des vallées, zones humides, affluents...)

