

# Atelier Commerce

## Synthèse des échanges

- Rôle du commerce : au centre de la problématique de la redynamisation des centres villes et centres-bourgs, en interaction avec le maintien du lien social de proximité, les services à la personne, les emplois, l'attractivité, le dynamisme, le maintien des populations et des seniors en milieu rural, la réduction des mobilités, la vitalité des centres, la culture.
- Le commerce est animateur des centralités : Comment pérenniser ou faire revenir les commerces de centre-bourg ? Quel type de commerce ? financement ? rentabilité ?
- Commerce et aménagement : attractivité du territoire, répartition des commerces sur le territoire, différents pôles attractifs dans les communes, contrôler la consommation foncière et ne pas tout installer auprès des grands axes, interdire sur les flux
- Impact des commerces de périphérie : mise à mal les centres villes
- Adaptation des commerces : difficulté de trouver des repreneurs, combattre la vacance commerciale, commerce menacé par une bulle immobilière, mise aux normes (locaux non adaptés à la demande, loi sur les PMR) ?
- Evolution des modes de consommation : déploiement du numérique, lien avec l'urbanisme et les déplacements, mieux tirer parti d'internet pour anticiper et préparer les modifications à venir du commerce, développer des relais de vente des produits agro-alimentaires locaux, développement de l'innovation pour l'émergence du commerce de nouveaux produits, mieux adapter les commerces de centre-bourg aux modes de consommation actuels.
- Moyens d'intervention des collectivités : réguler de manière à éviter l'hégémonie d'un pôle commercial, préserver les commerces de proximité / rationaliser l'occupation du territoire en regroupant des commerces par zone commerciale : compatible ?

## Enjeux

- ▶ La vitalité des centres-villes et centres-bourgs ruraux : difficulté de restauration mises aux normes, préserver le commerce local, maintien de l'artisanat et des services, maintien du lien social (animation urbaine), prise de conscience des habitants dans leur choix de vie, nécessité d'un poids de population suffisant (environ 1 000 habitants), renouvellement urbain (intervention de foncier de Bretagne)
- ▶ Quels sont les moyens d'intervention des collectivités ? Rôle du SCoT ? Solidarité des territoires (PLU / SCoT / CDAC) + courage politique. Le portage foncier peut permettre d'aider les petites communes Manque de moyens
- ▶ Nouveaux modes de commerce : qui sont les futurs commerçants ? Enjeu de formation et de transmission. Comment réguler ou pas le développement des drives et du e-commerce.?
- ▶ Réguler par les acquisitions : on ne peut pas tout mettre sur les grands axes (PLU et SCoT)

# Atelier Démographie

## Synthèse des échanges

### *Flux des populations dans le Pays de Brest - Equilibre du territoire*

- Mouvements de population à l'intérieur du Pays de Brest : concurrence et complémentarité des territoires, la valeur du foncier qui a éloigné les jeunes couples
- Quelles problématiques en termes de logements ? de flux de transports ? d'équipements ?

### *Vieillesse de la population - parcours résidentiel*

- Comment garder les jeunes ? Quels besoins vis-à-vis de l'augmentation de l'âge moyen ??
- Importance de bien lier le besoin en logements et services associés aux évolutions de société.
- Choix vers une qualité de vie et/ou loisirs suivant son âge.
- Comment permettre plus d'harmonie dans la répartition de la population ? Et éviter les effets de générations.

### *Facteurs d'attractivité : emplois, services*

- L'emploi productif est la source de l'augmentation de la population.
- Typologie des populations qui arrivent : âge ? Origine géographique ? Motivation ? Retraite ?
- Attrait du territoire pour les jeunes ménages ? (coût du foncier, équipements, taxes, impôts, services...) par rapport à la moyenne nationale, différences villes / campagne.
- Enjeu d'équilibres démographiques entre les différents secteurs du Pays – Services, emplois et démographie : attractivité du territoire si cadre de vie et qualité de vie.

## Enjeux

- ▶ Travailler sur les facteurs d'attractivité : en premier, offrir des emplois, puis des services et une qualité de vie. Mais aussi travailler sur l'image qui est le principal problème de Brest, auquel s'ajoute le problème de l'éloignement (enjeu du numérique). Enjeu : solde migratoire, faire venir les gens, mais quel type de population ? Comment garder les jeunes ?
- ▶ Vieillesse à anticiper : Vieillesse et flux migratoires, besoins en logements
- ▶ Trouver un équilibre entre Brest métropole et les autres EPCI, puis pôles urbains et petites communes : le prix du foncier est déterminant.
- ▶ Intérêt d'avoir une offre de logement diversifiée : Pour produire un équilibre de la population : les vieux / les jeunes, les pauvres / les riches  
« S'obliger à avoir un peu de tout, partout » : parcours résidentiel. Prix du foncier

**Comment renforcer l'attractivité ? Et comment la répartir sur le territoire ?**

# Atelier Economie

## Synthèse des échanges

- Les points de blocages : lenteurs et contraintes administratives, loi Littoral, aides financières difficiles pour les petites entreprises, conjoncture difficile en agriculture et agroalimentaire pour longtemps, secteur industriel composé de petites entités et manquant de leaders
- Les moyens à promouvoir : protéger le foncier agricole, s'appuyer sur l'agro-agri économie importante pour le territoire, soutenir les moyens de communication du territoire pour pallier l'éloignement géographique, favoriser le développement du tourisme de saison, développer les petites et moyennes entreprises. Quelles spécialités économiques pour le territoire ? Place aux nouveaux usages, promouvoir l'économie circulaire
- Aménagement du territoire : enclavement du territoire / territoire excentré, développement équilibré entre zones urbaines et zones rurales, localisation et renouvellement des ZA, lien entre développement économique et préservation de l'environnement
- Attractivité : nécessité d'un foncier disponible et attractif, redorer l'image en misant sur les nouvelles technologies et les énergies renouvelables, mieux communiquer sur les possibilités sur le pays de Brest
- Le maritime : soutenir l'aquaculture marine en complémentarité de la pêche, développer l'économie maritime notamment en fond de rade de Brest

## Les enjeux présentés en plénière

- ▶ **Mieux anticiper, prévoir** dans la mise en place des projets et l'application des règles, lever plus rapidement les freins et contraintes
- ▶ **Connecter par l'accessibilité** : physiquement (transport...) et virtuellement (numérique..)
- ▶ **Equilibrer le territoire entre l'Est ou l'Ouest breton** : l'urbain et le rural (sans oublier certaines communes touristiques), RN12 / RN 165, développement sur l'ensemble du territoire avec un point de vigilance : le foncier agricole
- ▶ **Booster le développement économique** : être facilitateur de la création d'entreprises et de leur développement (TPE vers PME, PME vers GE)
- ▶ **Maritimiser** : améliorer l'accès au littoral, faciliter les activités aquacoles traditionnelles et nouvelles, mieux appréhender les contraintes de la loi Littoral
- ▶ **Innover** par le développement de l'économie numérique, le développement de l'économie circulaire et la transition énergétique
- ▶ **Economiser l'espace** en réinvestissant les friches foncières, rurales et urbaines, y compris avec de nouvelles activités (renouvellement urbain et densification)
- ▶ **Capitaliser sur les atouts du territoire**, notamment la qualité et le savoir faire. Placer une approche transversale du développement avec les autres thèmes du diagnostic : le tourisme, le commerce, les équipements, la mobilité...

# Atelier Equipements publics

## Synthèse des échanges

Conformément au code de l'urbanisme, le SCoT devra avec son PADD fixer des objectifs en matière d'équipements structurants. Et quand on parle d'attractivité du Pays de Brest, les équipements sont bien un outil important. Un sujet qui tient à cœur des élus comme l'a montré la richesse des échanges, notamment sur la définition des équipements avec des compléments à apporter.

- Des équipements structurants pour l'ensemble du Pays de Brest. Définition du terme équipement : « équipements publics ? »
- Grande diversité : satisfaction des besoins ? – Répartition territoriale - Mutualisation : financement ? Gestion ? – Classification : priorités ? – Partenariat : porteur privé ?
- La mutualisation des équipements, meilleure optimisation, meilleure qualité, accès aux populations au meilleur coût, une nécessité jusqu'où ? gestion lourde pour une commune. Complémentarité = mutualisation à développer davantage. Apporter une réponse aux besoins de la population.
- Maillage du territoire : quelle est l'échelle pertinente pour un schéma d'implantation d'équipements ? Dimension géographique : commune, intercommunalité, pays. Implantation raisonnée, plutôt coordonnée et équilibrée. Quel territoire pour quel équipement ? Prendre en compte l'ensemble du territoire et pas uniquement Brest métropole
- La vision mutualisée du SCoT : le SCoT doit avoir un rôle prescriptif sur les équipements structurants à rayonnement Pays et non prescriptif sur les équipements intercommunaux. Le PLUi doit pouvoir répondre à cet enjeu. Pour encourager un meilleur maillage, avoir une cohérence sur le territoire pour l'implantation des équipements, jusqu'où doit-il définir les choix et les sites d'équipements à l'échelle du Pays ? Veiller aux accès régionaux et nationaux.
- Intégrer la dimension développement durable, notamment le déficit en transports pour l'accès aux équipements.

## Les enjeux présentés en plénière

3 idées clé

- ▶ Le SCoT n'a pas vocation à être prescriptif sur les équipements à vocation intermédiaire : laisser le soin aux documents d'urbanisme locaux de définir les implantations. Ils devront respecter les critères d'éligibilité définis par le SCoT (**accessibilité**, économie du foncier, continuité avec le tissu urbain).
- ▶ A l'échelle du Pays de Brest, peut-être un schéma ou a minima une coordination des équipements à rayonnement métropolitain. Le SCoT pourrait ainsi recommander une mise en dialogue des EPCI pour viser à l'efficacité du maillage et à la complémentarité des équipements.
- ▶ La mutualisation des équipements devra être fortement encouragée (mutualisation au regard des porteurs, mutualisation au regard des usages).

# Atelier Habitat

## Synthèse des échanges

- Prise en compte des diversités et des particularismes locaux : communes littorales ou non, taille des communes, diversité de l'habitat pour différents besoins, diversité des ressources
- Définition hameaux, villages au regard de l'évolution jurisprudentielle récente de la loi Littoral
- Rénovation du bâti rural – changement de destination – équilibre bourg/campagne, revoir la définition et la répartition
- Bâti rural : inventaire, changement de destination, rénovation, valorisation, extension  
Réhabilitation des bâtiments agricoles, quel avenir ?
- Densité : prendre en compte la topographie des quartiers, densité minimale par type de pôle, comment réaliser une densité harmonieuse ? Faire accepter la densification en milieu rural
- Renouvellement urbain : priorité aux centres bourgs afin d'éviter l'étalement urbain et les dynamiser, prix de l'ancien qui est rédhibitoire pour certaines opérations immobilières, rétention de terrains
- Logement social : répondre à tous, bien le programmer sur l'ensemble du territoire, importance du prix du foncier, faciliter l'accès au crédit pour le primo accédant, risque de concurrence avec le logement privé (vacance...), sur certaines zones baisse de la demande
- Production de logements : orienter la construction de logements là où la demande est faite, mise en place des transports en commun, augmentation des logements vacants, se donner objectif quantitatif par an, répartition territoriale, diversification de l'offre en logements
- Equilibre de répartition : éviter la concurrence sur le même territoire, équilibre bourg / campagne, mixité sociale et générationnelle des zones littorales. Structuration du Pays (différents pôles) ou étalement des implantations ?
- Rénovation/réhabilitation des logements : problème énergétique
- Problème des logements vacants : comment réduire le nombre de logements vacants ? Politique d'accompagnement de la réhabilitation de ces logements.
- Besoins et parcours résidentiels : logements adaptés ? quels besoins pour les jeunes ? quels besoins en matière de logements, de petits collectifs intergénérationnels ?
- Qualité architecturale : Harmonie architecturale entre les habitations ?

## Les enjeux présentés en plénière

- ▶ Répartition des logements : pas de remise en cause des objectifs et préconisations du SCoT mais :
  - Problématique, réflexion collective sur la répartition des logements sur le territoire du Pays de Brest. Est-ce que toutes les communes peuvent gagner de la population ?
  - Problème d'attractivité du Pays de Brest dans sa globalité. Comment y remédier ? Est-ce un désavantage ? Y a-t-il un lien avec l'emploi ?
- ▶ Logement social : il peut être un levier pour l'aménagement du territoire sous réserve de bien veiller à sa répartition

- ▶ Prise en compte de la diversité du territoire du Pays de Brest : les participants s'accordent sur le fait que les objectifs du SCoT sont globalement atteints mais des inflexions sont à apporter sur :
  - Prendre en compte les spécificités locales (communes littorales ou pas, taille des communes...)
  - Rendre plus proche le SCoT des réalités locales, particularismes
  - Contraintes trop fortes et pesantes (exemple : densité) qui peuvent être de nature à fragiliser les documents d'urbanisme locaux des communes littorales où l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit présenter un caractère limité.
- ▶ Renouvellement urbain : sa mise en œuvre s'effectue désormais de manière réfléchie, avec plus de cohérence et non plus au gré des opportunités. L'amélioration des performances énergétiques est prise en compte. Le renouvellement urbain est à privilégier dans les centres bourgs pour générer un dynamisme.

La prescription la plus marquante et la plus efficace est l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles / de préservation de l'espace agricole et ses conséquences sur l'organisation urbaine (densité, taux de renouvellement urbain). La rédaction des OAP dans les PLU a permis de sensibiliser et mobiliser les élus sur la forme urbaine des opérations d'aménagement.
- ▶ Changement de destination : préoccupation récurrente dont la sévérité excède les textes de loi avec la crainte d'un délabrement du bâti patrimonial et d'une désertification des zones rurales. On excède le rapport de compatibilité SCoT / PLU et on tend vers un rapport de conformité. Cette prescription porte atteinte au principe de la libre administration des collectivités. Le SCoT pourrait se voir reprocher d'exercer une tutelle.
- ▶ Hameaux / Villages : les participants souhaitent une nouvelle définition de ces notions dans le SCoT prenant en compte l'évolution jurisprudentielle récente.

# Atelier Mobilité

## Synthèse des échanges

- Qualifier les transports en commun (flux) et structurer le territoire autour de la desserte des lieux de travail, de l'habitat par le transport public, desserte rurale à la demande, de la nécessité d'une fédération entre communes et entre EPCI (même ticket) du Pays de Brest pour développer les transports et les liaisons intercommunales vers Brest, de relier les pôles d'équilibre entre eux pour un réseau de transports en commun polycentrique, de réadapter et réévaluer la pertinence des trajets et arrêts de transport en commun
- Améliorer les déplacements : la mobilité vers les bourgs et villages ruraux, intermodalité en secteur rural et littoral, liens rapides entre les pôles d'attraction (cinéma, commerce, piscine...), développer et encourager le covoiturage et les aires multimodales pour la campagne et les villes et aux abords des grands axes
- Enjeux sociaux et économiques (coût, accès à l'emploi, autonomie...) : « décarboner » sans exclure, enjeux de sécurité et d'amélioration de la cohabitation sur la route, déplacements des jeunes (y compris en dehors des transports scolaires), des seniors et des personnes non véhiculées
- Aménagement de l'espace : prise en compte de différents échelles et modes de transport (du Pays de Brest à la commune), organisation des transports sur un pôle à proximité des équipements et commerces en contre partie du droit à l'extension urbaine, penser la trame viaire en amont de l'aménagement des zones à urbaniser, créer des pôles d'échanges multimodaux dans les pôles structurants, améliorer les liaisons routière de Daoulas / Landerneau et ferroviaires de Brest / Quimper, cheminements doux entre quartiers et à l'échelle intercommunale
- Mobilité et enjeux environnementaux et paysagers (consommation foncière, pollution) / aménagement du territoire

## Les enjeux présentés en plénière

Besoin et comportement à l'horizon 20 ans : apprendre la mobilité complexe (organiser), développer la mobilité collaborative et s'appuyer sur l'essor numérique (chacun producteur et consommateur d'info).

- ▶ Télétravail, tiers lieux, entreprises diffuses, co-working
- ▶ Une offre de covoiturage à organiser sur l'ensemble du Pays de Brest (offre de covoiturage faible sur les déplacements de proximité)
- ▶ 1,5 voitures par ménage (0,9 à Brest et 2 ailleurs) / 70 % avec une personne par voiture
- ▶ Difficulté à connaître les trajets réalisés
- ▶ Constat d'échec sur l'arrêt de la dispersion de l'habitat
- ▶ Electrifier le transport
- ▶ Garder les notions de pôles / conforter les pôles de proximité
- ▶ Bouquet de services pour répondre à une majorité de la population (20 à 80 ans)
- ▶ Le transport en commun n'est pas la solution unique
- ▶ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en TC + avec le contrat d'axe conforter certaines lignes
  - C'est un facteur de limitation de la dispersion de l'habitat
  - Développer une offre alternative liée à l'e-mobilité pour un meilleur usage de la voiture
  - élargir le sens donné à la notion de transport en commun
  - organiser l'urbanisation autour des lignes de flux et des pôles de mobilité
  - mettre en place un bouquet de services pour répondre à 80 % de la population

Il semble qu'il soit trop tôt pour mettre en place une contrainte dure par rapport à la desserte en transport en commun, il faut probablement travailler une nouvelle lecture du sujet avec le notion de transport en commun de manière élargie.

# Atelier tourisme

## Synthèse des échanges

- Atouts : notoriété, richesse de l'offre touristique, des équipements structurants et performants, une forte identité. des paysages exceptionnels, des espaces naturels préservés, une fraîcheur relative, une façade maritime conséquente. Un patrimoine culturel riche. Des animations faisant venir les touristes : nautisme, activités maritimes, facteur commerce, festival, culturel, animations, image, attractivité, circuits pédestres, métissage culturel, économie (restauration, marché)
- Faiblesses : problèmes d'accessibilité et d'éloignement géographique, météo incertaine, structuration insuffisante (force commerciale et de communication), durée courte des séjours, image et attractivité encore peu positives
- Enjeux : mettre en place des kiosques d'information dans les petites communes où il n'y a pas d'office du tourisme, tenir compte du changement climatique pour la mise en place des différents équipements, faire vivre les campings municipaux, dynamique à créer entre les différents pays qui constituent les pays en préservant les spécificités de chacun, montrer la richesse et la diversité, développer les produits

## Les enjeux présentés en plénière

### ▶ Les forces :

La qualité exceptionnelle des paysages, des espaces naturels préservés (intérieur et littoral + patrimoine bâti), des équipements structurants, des atouts liés à la mer (nautisme, ports), des animations culturelles et festives importantes

- ➔ Une image qui s'améliore (sujet des algues vertes + moins de marée noire + qualité des eaux de baignade)
- ➔ Un secteur clé de l'économie du pays de Brest à développer et à mettre en valeur

### ▶ Les faiblesses :

Manque de visibilité et de communication : un éloignement et des problèmes d'accessibilité et manque de liaisons maritimes, un accueil à améliorer, une notoriété touristique inégalement répartie

- Partage de l'espace difficile
- Des campings qui ne répondent plus à la demande
- Facteur météo difficile à gérer
- Quelques sites en surfréquentation
- Une baisse du tourisme d'affaire
- Un paysage bâti parfois gâché par l'architecture contemporaine avoisinante

### ▶ Les enjeux à traduire dans le SCOT :

- Mieux répartir l'offre touristique et développer le lien terre-mer et les liaisons maritimes
- Améliorer l'information, la communication et l'image
- Favoriser l'accueil dans les petites communes et utiliser le tourisme en tant que levier de revitalisation des centre-bourgs
- Prendre en compte les enjeux climatiques
- Concilier le tourisme avec les autres activités économiques
- Préserver et faire vivre les espaces touristiques et élaborer en conséquence les docs d'urba locaux pour protéger le patrimoine et le paysage bâti
- S'adapter aux évolutions et ne pas figer le territoire
- Développer le tourisme d'affaire
- Culture = vecteur de développement économique