

DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE



une publication



DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE

ÉDITORIAL

Depuis la création des premières zones industrielles dans les années 1960, notre manière de voir l'aménagement du territoire a changé. De nouvelles problématiques émergent, liées à l'évolution des formes urbaines et à l'intégration des zones d'activités économiques (ZAE) dans leur environnement. Les ZAE sont ainsi devenues des vitrines de l'activité économique pour les collectivités locales, souvent porteuses du foncier. Ces espaces doivent répondre aux exigences des entreprises qui recherchent des sites « clés en main », connectés aux services et aux équipements.

En 2016, 162 ZAE ont été recensées en Cornouaille pour un total de 2 575 ha. Cela représente plus de 1 % de la surface du territoire et près de 40 % de l'emploi privé. Ces espaces dédiés à l'activité économique possèdent des profils très divers, sur lesquels peu de territoires à l'échelle nationale disposent d'informations détaillées et exhaustives.

Fruit des efforts mutuels de Quimper Cornouaille Développement, la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille et les dix communautés d'agglomération et de communes de Cornouaille, le présent diagnostic vise à :

- mieux identifier le foncier présent et en réserve sur les ZAE,
- répondre aux nouvelles problématiques d'aménagement,
- dessiner une stratégie commune du développement économique,
- et faire de ces espaces des éléments moteurs de l'attractivité cornouaillaise.

Préalable à l'impulsion de toute politique d'aménagement portée par les collectivités, la connaissance des données sur les ZAE est une nécessité pour l'ensemble des acteurs économiques cornouaillais.

Claude RAVALEC

Président de la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille

Ludovic JOLIVET

Président de Quimper Cornouaille Développement



AVANT-PROPOS

L'Observatoire partagé des zones d'activités économiques (ZAE) se structure en quatre outils répondant aux besoins des acteurs institutionnels et économiques cornouillais, à savoir :

- le diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille, synthèse des principaux indicateurs de l'offre foncière cornouillaise,
- l'atlas des zones d'activités économiques de Cornouaille, cartographie complète des espaces d'activités,
- www.zaecornouaille.bzh : le portail interactif des zones d'activités économiques de Cornouaille, outil participant à la politique d'attractivité économique de la Cornouaille,
- et le poster des zones d'activités économiques de Cornouaille.

Le présent diagnostic vise plusieurs objectifs, dont les principaux sont :

1. l'identification et la qualification des réserves foncières pour l'activité économique,
2. une meilleure qualification des ZAE ainsi qu'une connaissance précise de l'état de leur commercialisation,
3. l'élaboration d'une vision commune de l'aménagement des ZAE par l'ensemble des acteurs cornouillais,
4. la mise à disposition d'un outil partagé pour les travaux de l'Interscot comme ceux liés aux documents d'urbanisme de Cornouaille.



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3	FOCUS EPCI	20
AVANT-PROPOS	4	Quimper Communauté	20
SOMMAIRE	5	Quimperlé Communauté	22
CONTEXTE ET ENJEUX	6	Concarneau Cornouaille Agglomération	24
Un nouveau contexte légal	6	Pays Bigouden Sud	26
Des espaces en mutation	6	Pays Fouesnantais	28
DÉFINITION	7	Douarnenez Communauté	30
Qu'est-ce qu'une ZAE ?	7	Haut Pays Bigouden	32
DÉMARCHE	9	Pays de Châteaulin et du Porzay	34
Pourquoi recenser le foncier?	9	Cap Sizun - Pointe du Raz	36
La démarche cornouaillaise	9	Pays Glazik	38
MÉTHODOLOGIE	10	SYNTHÈSE	40
Inventaire	10	Un foncier concentré	40
Enquête	10	Des réserves dissymétriques	42
Diagnostic	10	L'activité en Cornouaille	43
Qualification des espaces	11	PISTES DE DÉVELOPPEMENT	44
ÉTAT DES LIEUX	13	Disposer d'une offre suffisante	44
Les ZAE en Cornouaille	13	Gérer de façon économe	44
FOCUS CORNOUAILLE	14	Veiller au dynamisme des centralités	44
Typologie de foncier	14	Requalifier	45
Gestion	14	Gérer et animer les espaces	45
Vocations totales	14	S'approprier l'économie circulaire	46
Consommation	14		
Services et équipements	14		
Typologie de foncier par EPCI (ha)	15		
Gestion par EPCI (%)	16		
Vocations par EPCI (ha)	17		
Vocations par EPCI (%)	18		
Consommation totale par EPCI (ha)	19		

CONTEXTE ET ENJEUX

► Un nouveau contexte légal

La loi du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) réorganise les compétences liées au développement économique accordées aux communautés et métropoles. La loi NOTRe supprime notamment la notion d'intérêt communautaire qui concernait les actions de développement économique et les zones d'activités économiques (à l'exception du soutien aux activités commerciales). Celle-ci attribue ainsi aux communautés de communes et d'agglomération, comme pour les communautés urbaines et les métropoles avec les lois Grenelle 1 en 2009 et Maptam en 2014, de nouvelles compétences obligatoires dont la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques (ZAE).

La loi NOTRe montre de nouveau l'importance de ces espaces générateurs d'emplois et de richesses, et amène les intercommunalités à les prendre en compte dans leur stratégie de développement économique. En effet, ces ZAE structurent aujourd'hui, et ce depuis plusieurs décennies, l'organisation des territoires et amènent les collectivités à penser leur développement à une plus grande échelle que celle de la commune.

► Des espaces en mutation

Le Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer estimait qu'en 2007 la France comptait entre 24 000 et 32 000 zones d'activités économiques. En région Bretagne, on estime le nombre de ZAE à 1 500. La difficulté d'évaluer précisément le nombre de ZAE provient de deux faits majeurs : d'une part de l'inexistence d'un recensement précis de ces espaces et d'une définition commune, et d'autre part, d'un manque de stratégie de développement de foncier économique à destination des entreprises.

Les premières ZAE créées dans les années soixante et soixante-dix ne peuvent plus répondre aux attentes des

entreprises. Aujourd'hui, les besoins des acteurs et la structure de l'économie ont amené de nouvelles pratiques de gestion de ces espaces. L'urbanisme "fonctionnel" encourageant la séparation des activités, a poussé l'aménageur à mettre à l'écart de la ville les activités économiques sans se soucier de leur apporter un aménagement de qualité, contribuant parfois à une mauvaise image des territoires, notamment aux entrées de ville. Pourtant, avec l'émergence des zones périphériques commerciales, puis tertiaires, l'importance de faire de la zone d'activité économique un lieu de vie, voire un "quartier" de la ville, souligne la volonté plus récente des collectivités d'apporter une qualité de vie et de l'animation à ces espaces.

Les collectivités, et notamment les groupements de communes, à qui la gestion des ZAE est désormais dévolue, s'interrogent sur l'avenir de ce foncier. Face à l'obsolescence des zones plus anciennes, comment requalifier ces espaces pour préserver l'attractivité du territoire ? Comment disposer d'une offre foncière qualitative afin de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises ? Comment penser l'aménagement des ZAE dans le cadre d'une stratégie de développement économique intercommunale et à l'échelle du Pays ? Comment mesurer et maîtriser la consommation du foncier et éviter, à l'inverse, les situations de pénurie d'espaces économiques ?

Cela fait plusieurs années que les collectivités, les chambres consulaires et les entreprises tentent de répondre à ces enjeux. La base de ce travail requiert une connaissance de l'existant, déjà dressé avec la publication du diagnostic des ZAE de Cornouaille en 2013. Le présent diagnostic répond aux mêmes objectifs de quantifier, qualifier et cartographier les ZAE cornouaillaises, et permet en outre d'observer la manière dont ces espaces évoluent. Il s'inscrit également dans la démarche de la *charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne*. Ainsi, en apportant des données chiffrées, ce diagnostic a pour vocation d'aider les collectivités à disposer d'une vision globale du foncier économique en Cornouaille.



DÉFINITION

➤ Qu'est-ce qu'une ZAE ?

Proposition de définition

Il n'existe pas de définition légale de la zone d'activités économiques (ZAE). Constituant un élément structurant des territoires, ces espaces ne disposent pas pour autant d'une définition établie. Chaque territoire et structure les étudient ayant une méthodologie et des critères d'analyses différents. La ZAE peut cependant être considérée comme :

« Un espace aménagé dans une démarche volontariste, généralement par un acteur public, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises ou éventuellement d'autres acteurs du secteur non marchand, afin que ces derniers exercent leur activité. »

Différentes caractéristiques peuvent aujourd'hui être retenues pour identifier et qualifier ces espaces :

- les ZAE sont mentionnées dans les documents d'urbanisme, dont la vocation économique est énoncée,
- les ZAE sont créées à partir d'une opération d'aménagement se déroulant sur le long terme. L'action de créer une ZAE illustre la volonté politique de développer une ou des activités dans un lieu déterminé,
- il s'agit d'espaces concentrant de l'activité, ayant une certaine superficie, et regroupant plusieurs entreprises ou unités de production,

- les ZAE sont circonscrites dans un périmètre donné, aménagées et gérées par des opérateurs publics (initialement les communes et désormais principalement les groupements de communes). Exceptionnellement, d'autres opérateurs peuvent être amenés à aménager et gérer ces espaces (Conseils départementaux, CCI, SEM, sociétés de promotion immobilière). Aucun régime juridique spécifique ne régit les ZAE. Le permis d'aménager ou le principe de la zone d'aménagement concertée (ZAC) sont toutefois aujourd'hui souvent privilégiés,
- les ZAE sont, de par leur histoire, souvent localisées en périphérie des villes, permettant leur raccordement aux infrastructures routières voire ferroviaires ou aéroportuaires. Elles sont souvent à la jonction de plusieurs bassins de vie ou en constituent le centre. Le choix de leur implantation dépend principalement des nuisances que leurs activités peuvent engendrer (bruits, pollutions, nuisances visuelles...).

Les activités concernées

Chaque ZAE dispose d'une typologie spécifique qui la caractérise en fonction des activités présentes sur site. Elles se différencient par leur vocation et par les équipements et services aux entreprises qui y sont offerts. Ces critères ne font cependant l'objet d'aucun référentiel spécifique.

DÉFINITION : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Une **zone d'activités économiques (ZAE)** est un espace aménagé dans une démarche volontariste, généralement par un acteur public, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises ou d'autres acteurs du secteur non marchand, afin que ces derniers exercent leur activité.

Les ZAE sont aujourd'hui concernées par de nombreux secteurs de l'économie c'est pourquoi il est possible de les décliner en différentes catégories :

- les zones artisanales (ZA),
- les zones commerciales (ZC),
- les zones industrielles (ZI),
- les zones logistiques (stockage et distribution des produits),
- les zones d'activités de services,
- les zones mixtes,
- les zones portuaires et aéroportuaires,
- les zones d'activités technologiques,
- les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques),
- les technopoles où se concentrent entreprises, centres de recherche et universités,

Des superficies variables

La superficie des ZAE est très variable. Elles s'étendent sur quelques milliers de mètres carrés à quelques centaines voire milliers d'hectares pour certaines zones industrielles ou portuaires. La zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer créée dans les années 1960, en Provence, couvre par exemple 7 000 hectares.

Les ZAE, un concept en évolution :

Loi d'orientation foncière (1967) : naissance du concept de « zone d'activités » (que nous nommons ici zone d'activités économiques (ZAE). La volonté est déjà de s'abstraire des contraintes urbaines et de mieux répartir les activités sur l'ensemble du territoire. La ZAE moderne répond théoriquement aux attentes à la fois des industriels, qui sont à la recherche de sites « clé en main », et des collectivités soucieuses de maintenir et de développer leur population et d'accroître leur richesse fiscale. Cette forme d'aménagement s'est largement développée et est aujourd'hui privilégiée pour l'implantation des activités économiques au niveau national.

1975 : instauration de la taxe professionnelle. L'implantation des entreprises devient un enjeu financier fort pour les collectivités territoriales.

Années 1980 et 1990 : multiplication des réalisations et naissance d'une concurrence forte entre les territoires qui crée une pression sur les prix ou sur les aides financières locales. Manque de cohérence urbanistique des projets.

Années 2000 : intégration croissante des aspects hors coûts (accessibilité, services...) dans les critères d'implantation des entreprises. Spécialisation des parcs d'activités. Début de prise en compte des problématiques liées à l'environnement et la consommation de foncier. En 1999, la démarche Bretagne Qualiparc est lancée et a pour but de valoriser les ZAE, ainsi que les entreprises implantées sur le territoire.

Années 2010 : les acteurs publics cherchent à maîtriser davantage le foncier économique. Pour ce faire, les collectivités, accompagnées par les établissements publics fonciers, les chambres consulaires et les agences spécialisées, requalifient leurs ZAE, recensent le foncier existant, reconvertissent les espaces vétustes et veillent à penser l'aménagement de ces espaces économiques à une plus grande échelle. En intégrant la notion de projet de territoire, l'aménagement des ZAE est davantage pensé à l'échelle intercommunale, voire des bassins de vie.



DÉMARCHE

➤ Pourquoi recenser le foncier?

Dans un contexte tendu de raréfaction du foncier à l'échelle nationale et de recherche de pratiques plus responsables, un fort besoin de connaissance du foncier s'est fait ressentir. Suite à la loi du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové », l'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme donne pour obligation au SCoT d'analyser dans son rapport de présentation la *"consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et de justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs"*. Cette obligation est étendue au PLU avec l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

Cette obligation de mesurer le foncier, comme le traduit le législateur *via* ces deux articles du code de l'urbanisme, démontre bien l'intérêt de disposer d'informations objectives et chiffrées, étape préalable et nécessaire à la définition de politiques publiques adaptées.

➤ La démarche cornouillaise

Depuis 2006, un recensement du foncier en zone d'activités économiques est opéré. En 2013, la CCI Quimper Cornouaille et Quimper Cornouaille Développement (QCD) ont procédé à la première cartographie des ZAE de Cornouaille. Pour ce faire, le concours des dix groupements de communes de Cornouaille a été essentiel à la réalisation effective de ce travail. En effet, les informations traitées à l'échelle cornouillaise sont issues des investigations des collectivités locales, souvent gestionnaires de ce foncier. Ce travail a été actualisé en 2016, auquel s'ajoute une cartographie en ligne des zones d'activités de Cornouaille.



MÉTHODOLOGIE

Grâce à ce panel de données, les élus disposent d'un outil utile à la compréhension de la structure économique de leur territoire, et par conséquent à l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Pour quels résultats attendus ?

Cette démarche aboutira à :

- l'actualisation de la base de données de l'Observatoire des ZAE de Cornouaille, de la CCI Quimper Cornouaille et QCD. L'observatoire qualifie chaque ZAE à l'aide de plusieurs dizaines de critères,
- la cartographie complète des ZAE synthétisant les informations collectées par la CCI Quimper Cornouaille et QCD, en concertation avec les collectivités concernées,
- un large partage de l'information grâce à la mise en ligne d'une cartographie interactive localisant et décrivant chaque ZAE sur le territoire cornouaillais. Cet outil en ligne a également pour but de promouvoir la Cornouaille à l'extérieur, en mettant en avant les capacités d'accueil de projets d'entreprises,
- l'édition d'un document de synthèse, à savoir le présent diagnostic accompagné de recommandations et d'actions éventuelles.

Ce diagnostic des ZAE de Cornouaille est le fruit d'un travail en trois grandes étapes :

- Un inventaire dressé pour déterminer les périmètres des ZAE,
- Une enquête réalisée auprès des collectivités afin de collecter des données pour chaque ZAE,
- Une dernière étape de rédaction du diagnostic.

➤ Inventaire

Tout comme en 2013, un recensement exhaustif des ZAE a été réalisé à partir de l'Observatoire des zones d'activités économiques de la CCI Quimper Cornouaille et de QCD, pour les 162 zones existantes. Des travaux d'in-

vestigation des partenaires ont permis l'apport d'autres informations relatives aux zones en extension ou en projet. Grâce à ce premier travail de recensement, une cartographie de l'ensemble des parcelles a pu être établie pour les zones existantes, en cours de commercialisation ou en projet.

Cette cartographie, réalisée à partir des fonds de carte SIG de la CCI Quimper Cornouaille, de QCD et des informations transmises par les géomaticiens des collectivités gestionnaires des ZAE, distingue les emprises foncières. La qualification de la donnée permet de décrire les emprises foncières selon leur niveau d'occupation, leurs services et équipements.

➤ Enquête

La fiche de renseignement du premier diagnostic de 2013, élaborée par les deux structures, est reprise pour cette version 2016. Cette fiche renseigne, en fonction de leurs attentes respectives, les informations qui sont collectées pour chaque ZAE.

La démarche avait été présentée par QCD et la CCI Quimper Cornouaille en 2013 auprès des groupements de communes de Cornouaille. En 2016, chaque intercommunalité actualise les informations déjà transmises en 2013 ou renseigne les nouvelles ZAE de leur territoire. Ces informations permettent de qualifier les ZAE (type de zone, services, équipements, accessibilité).

➤ Diagnostic

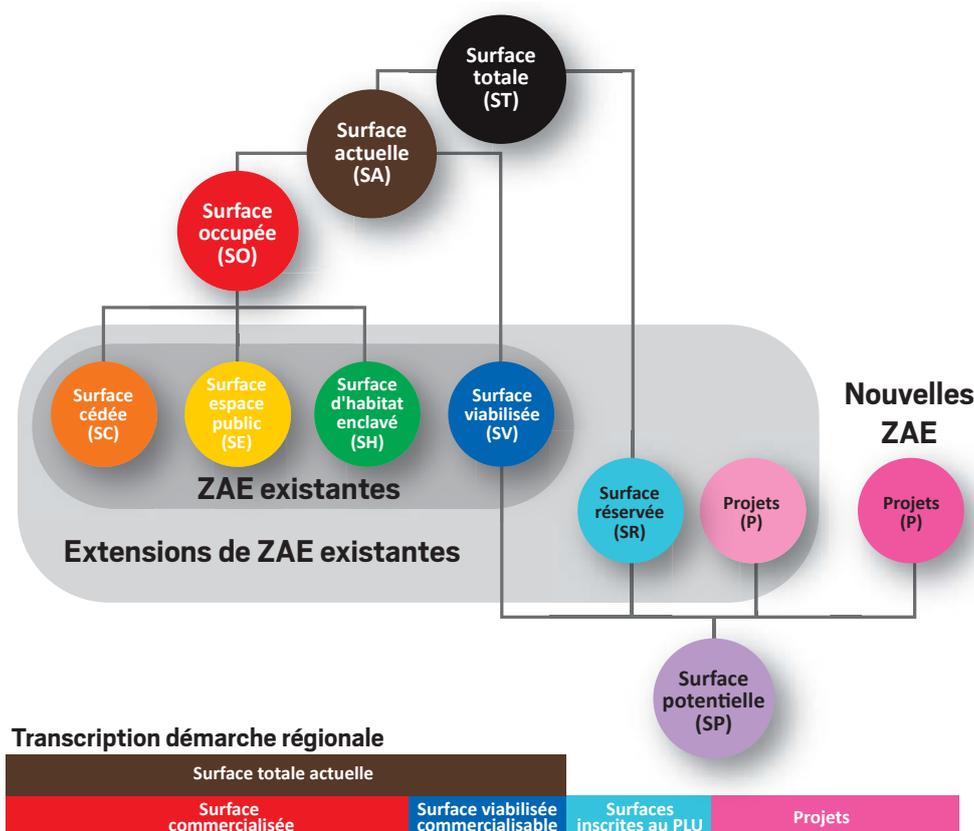
À l'issue des rencontres avec les groupements de communes, le présent diagnostic partagé a été réalisé et constitue le schéma des zones d'activités économiques. Ce document s'appuie prioritairement sur :



- le recensement préalablement établi (disponibilités, accessibilité, services, équipements, entreprises « à forte valeur ajoutée » ...),
- la cartographie et la hiérarchisation des zones mentionnées par les collectivités gestionnaires.

➤ Qualification des espaces

Tableau général des surfaces



Pour comprendre les différentes étapes de vie du foncier économique, une typologie des surfaces a été établie, allant de la surface cédée à la surface potentielle (éventuelle réserve foncière, de long terme).

Les surfaces cédées (SC), les surfaces d'espace public (SE) et les surfaces d'habitat enclavé (SH) constituent la surface occupée (SO) de la ZAE. Les surfaces cédées concernent les terrains, occupés ou non, appartenant à des acteurs économiques de la ZAE. Les surfaces d'espaces publics forment la voirie et les équipements publics de la ZAE. Dans certaines ZAE plus anciennes, de l'habitat peut être enclavé entre des locaux professionnels.

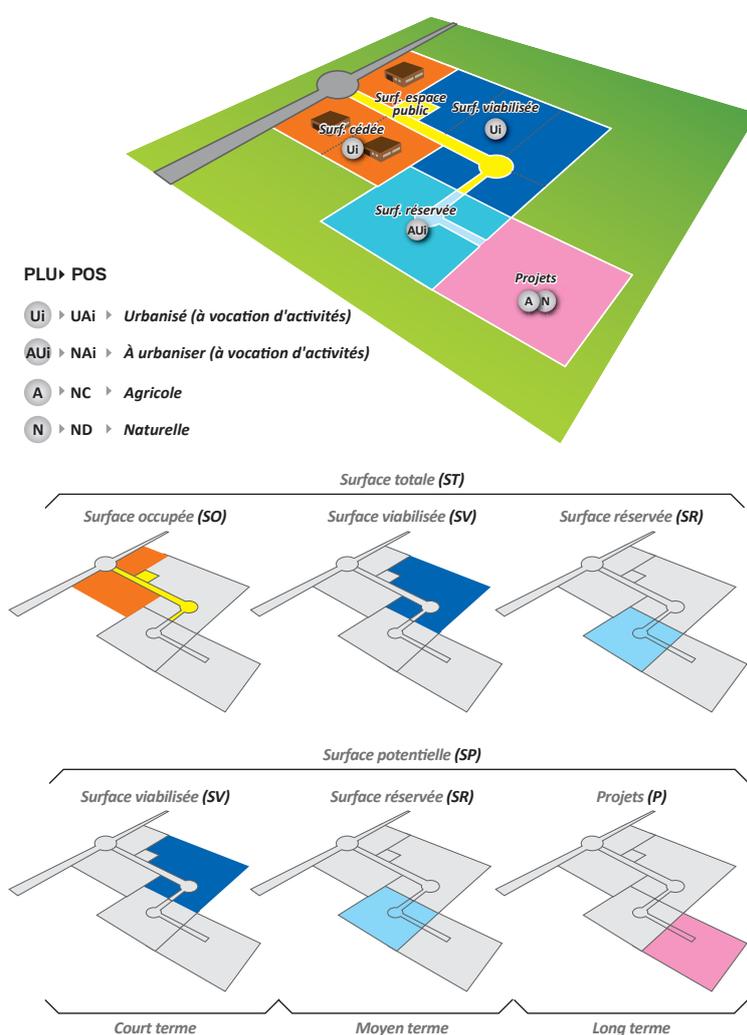
Les surfaces viabilisées (SV) sont des surfaces encore inoccupées, mais qui étant classées en zones urbaines (U) dans un Plan local d'urbanisme, sont ouvertes à l'urbanisation et peuvent être cédées rapidement. En ajoutant à ces surfaces viabilisées les surfaces occupées de la ZAE, on obtient la surface actuelle (SA).

Les surfaces réservées (SR) d'une ZAE ont pour objectif de correspondre aux parcelles classées en zone à urbaniser (AU). Les parcelles classées en 1AU disposent déjà de voies publiques, de réseaux et d'aménagements suffisants

pour accueillir de nouvelles constructions. La collectivité peut rendre ces parcelles immédiatement constructibles lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par autorisation d'urbanisme au fur et à mesure de l'aménagement de la ZAE.

Les parcelles classées en 2AU doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU pour être modifiées en zonage 1AU. Les surfaces réservées constituent par conséquent les réserves à court et moyen termes, utilisables pour le développement d'une ZAE. En y ajoutant les surfaces potentielles à long terme (SL), constituées des parcelles classées en zone agricole (A) ou naturelle (N), on obtient la surface totale (ST) de la ZAE.

Transcription urbanistique



Transcription avec la démarche régionale

À l'échelle régionale, une méthodologie similaire est appliquée pour l'étude des ZAE. Néanmoins, quelques différences avec la méthodologie cornouaillaise sont à noter :

- la surface occupée (SO) est étudiée de la même manière mais s'intitule la surface commercialisée,
- la surface totale actuelle (SA) cumule la surface occupée avec les surfaces viabilisées,
- Les surfaces réservées (SR) suivent la même méthodologie, mais s'intitulent les surfaces inscrites au PLU.



ÉTAT DES LIEUX

➤ Les ZAE en Cornouaille

La Cornouaille compte, en 2016, 162 ZAE, représentant 2 576 hectares de foncier économique, soit 1 % de la surface du territoire.

Quimper Communauté concentre 40 % du foncier économique en ZAE

Le foncier économique situé en ZAE est localisé à 40 % sur le territoire de Quimper Communauté (1 034,5 hectares). Concarneau Cornouaille Agglomération dispose de 420 hectares de ZAE, soit 16 % et Quimperlé Communauté 323 hectares (12,5 %). La plus grande ZAE de Cornouaille est la zone du Guélen située à l'est de Quimper, qui s'étend sur 178,5 hectares.

La moitié des ZAE est concernée par l'industrie et l'artisanat

Près de la moitié du foncier économique situé dans les ZAE cornouaillaises a pour vocation dominante l'activité industrielle et artisanale (46 %, soit 1 184 hectares). La deuxième catégorie en termes de surfaces concerne les zones dites « polyvalentes » : elles représentent 25 % de l'espace total, soit 635 hectares. Le dernier quart concerne les ZAE à dominante commerciale et tertiaire (23,4 % pour un total de 603,8 hectares). Les zones portuaires et maritimes s'étendent sur 153,4 hectares (6 % du total).

Un foncier économique en ZAE aux deux tiers cédés

Sur les 2 576 hectares de foncier économique en ZAE, 1 695 hectares sont actuellement cédés à des acteurs économiques, soit 66 %. Les surfaces viabilisées, que l'on peut assimiler à des réserves foncières à court terme et urbanisables immédiatement, totalisent 184 hectares soit 7 % du total. Les surfaces réservées, ou réserves foncières à moyen-long terme, cumulent 336 hectares, soit 13 % du total cornouaillais.

Une consommation foncière qui se stabilise, puis ralentit

Depuis 2000, 353 hectares ont été consommés pour l'extension ou la création de ZAE. La plus forte consommation est enregistrée sur la période 2004-2007 (118 hectares), et ralentit pour les périodes suivantes (105 puis 75 hectares pour les périodes 2008-2011 et 2012-2015).

Une gestion communale et intercommunale

Les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) gèrent 24 % du foncier économique recensé dans les ZAE cornouaillaises alors que les communes sont encore les gestionnaires de 29 % de ces espaces. Un troisième bloc concerne la gestion des ZAE réalisée mutuellement par un EPCI et une commune, représentant 27 % de ce foncier économique. EPCI et commune gèrent par conséquent 80 % du foncier économique des ZAE cornouaillaises. Les autres acteurs concernés par la gestion d'une ZAE peuvent être une Société d'économie mixte (SEM), la Chambre de commerce et d'industrie (CCI), le Conseil départemental et dans certains cas, le secteur privé.

FOCUS CORNOUAILLE

À RETENIR

162
zones
d'activités

représentant **2575,7 ha**
de foncier économique
soit **1,03 %** de la surface
du territoire

15,6 ha
taille moyenne
d'une ZAE

+ grande ZAE fait **178,5 ha**
+ petite ZAE fait **0,6 ha**

➤ Typologie de foncier

	ha	%
Surface cédée	1695,1	65,8
Surface viabilisée	183,9	7,1
Surface réservée	335,8	13,0
Espace public et habitat	361,0	14,0
Surface totale	2575,7	100,0

➤ Gestion

	ha	%
EPCI	616,3	23,9
EPCI (+ Privé ou SEM)	65,2	2,5
Commune	752,7	29,2
Commune + Privé	104,2	4,0
EPCI + Commune	695,2	27,0
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	217,3	8,4
Privé	124,8	4,8
Total	2575,7	100,0

➤ Vocations totales

	ha	%
Industrielle	91,3	3,5
Artisanale	230,5	9,0
Artisanale et industrielle	862,1	33,5
Sous total dominante industrielle et artisanale	1184,0	46,0
Polyvalente	634,6	24,6
Commerciale	208,7	8,1
Commerciale et tertiaire	134,7	5,2
Commerciale et industrielle	3,6	0,1
Artisanale et commerciale	147,8	5,7
Artisanale et tertiaire	36,5	1,4
Tertiaire	72,5	2,8
Sous total dominante commerciale et tertiaire	603,8	23,4
Portuaire, maritime	153,4	6,0
Total	2575,7	100,0

➤ Consommation

	ha	%
2000 - 2003	55,0	15,6
2004 - 2007	118,3	33,5
2008 - 2011	104,7	29,7
2012 - 2015	74,8	21,2

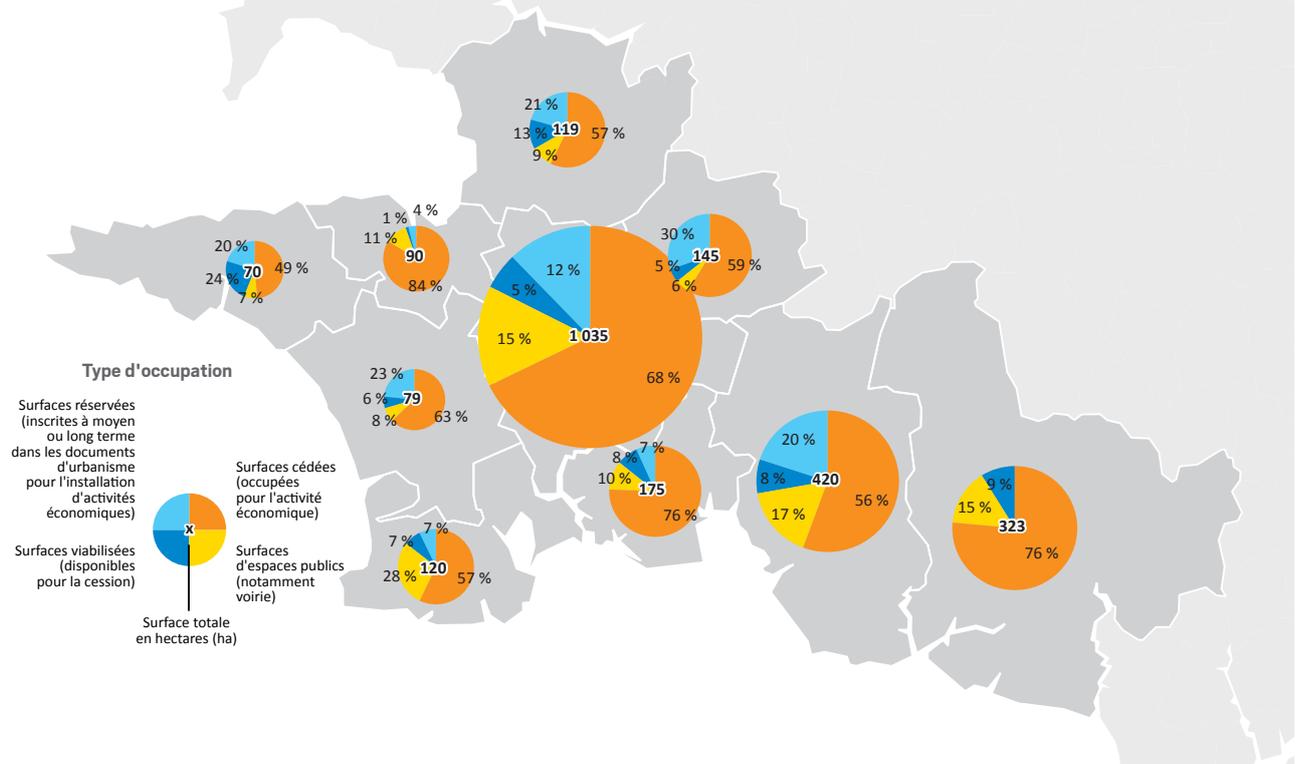
➤ Services et équipements

	Nb	%*
Très haut débit	33	44,9
Desserte gaz	122	88,3
Labellisée Qualiparc	9	10,6
En cours de labellisation	29	22,0
Restaurant (> 100 m)	63	60,3
Transport en commun	98	80,0

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE



Cornouaille Type d'occupation des zones d'activités économiques (2016)



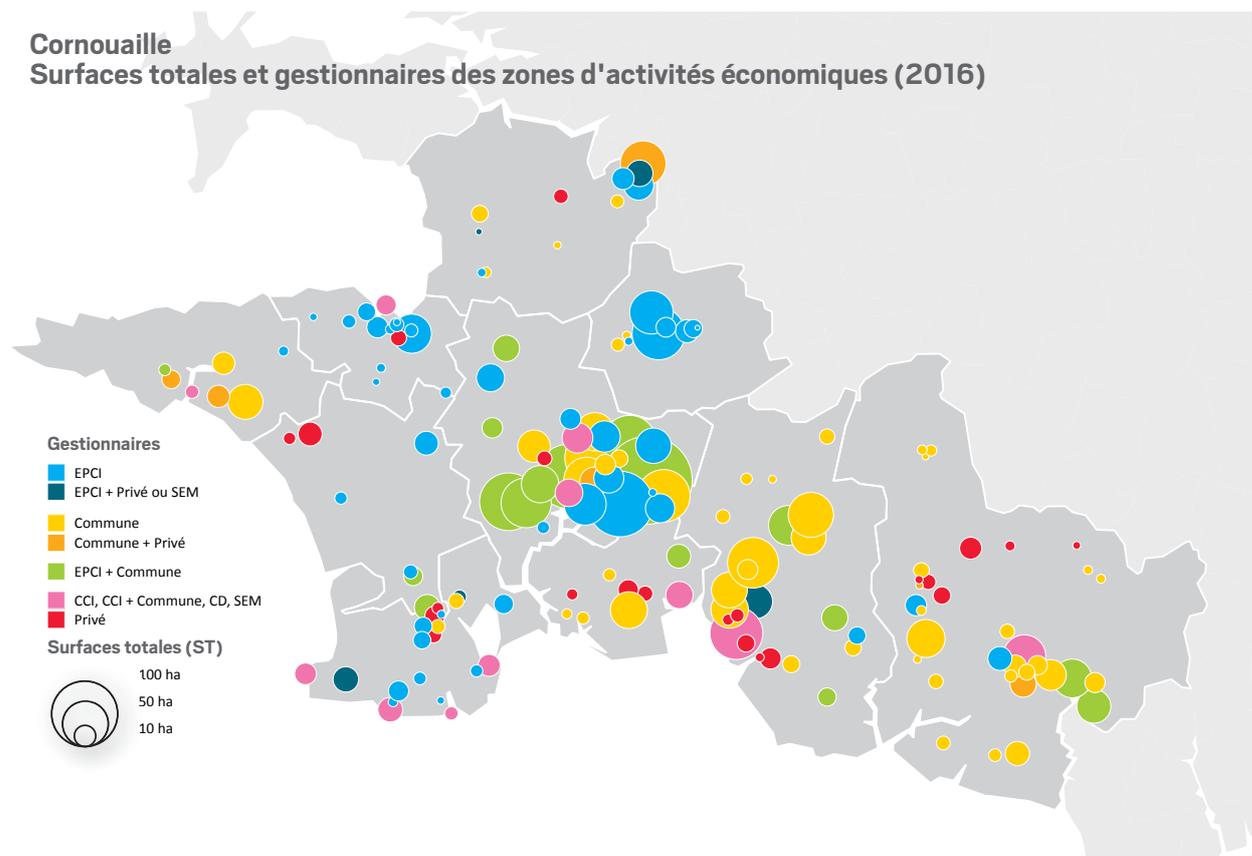
Plusieurs collectivités ont à leur disposition des réserves foncières importantes pour leur développement économique futur : c'est par exemple le cas de Concarneau Cornouaille Agglomération, où 20 % des surfaces en ZAE sont viabilisées et 8 % réservées. D'autres font face à une pénurie de foncier économique en ZAE, comme à Douarnenez Communauté où 4 % sont des surfaces viabilisées et 1 % de réservées.

➤ Typologie de foncier par EPCI (ha)

ha	Total	Consommé	Viabilisé	Réservé	Espace public & habitat
Quimper Communauté	1 034,5	701,4	55,3	126,5	151,4
Quimperlé Communauté	322,8	246,7	28,6	ND*	47,5
Concarneau Cornouaille Agglo.	420,4	233,7	32,6	84,2	69,9
Pays Bigouden Sud	120,0	68,4	8,8	8,6	34,2
Pays Fouesnantais	175,1	132,3	13,2	11,7	17,9
Douarnenez Communauté	90,3	75,7	1,3	3,5	9,8
Haut Pays Bigouden	79,0	49,7	4,9	18,4	5,9
Pays de Châteaulin et du Porzay	118,9	68,1	15,1	24,5	11,2
Cap Sizun - Pointe du Raz	69,9	33,9	16,7	14,1	5,2
Pays Glazik	144,9	85,2	7,6	44,2	8,0
Cornouaille	2 575,7	1 695,1	183,9	335,8	361,0

* donnée non disponible

Cornouaille
Surfaces totales et gestionnaires des zones d'activités économiques (2016)



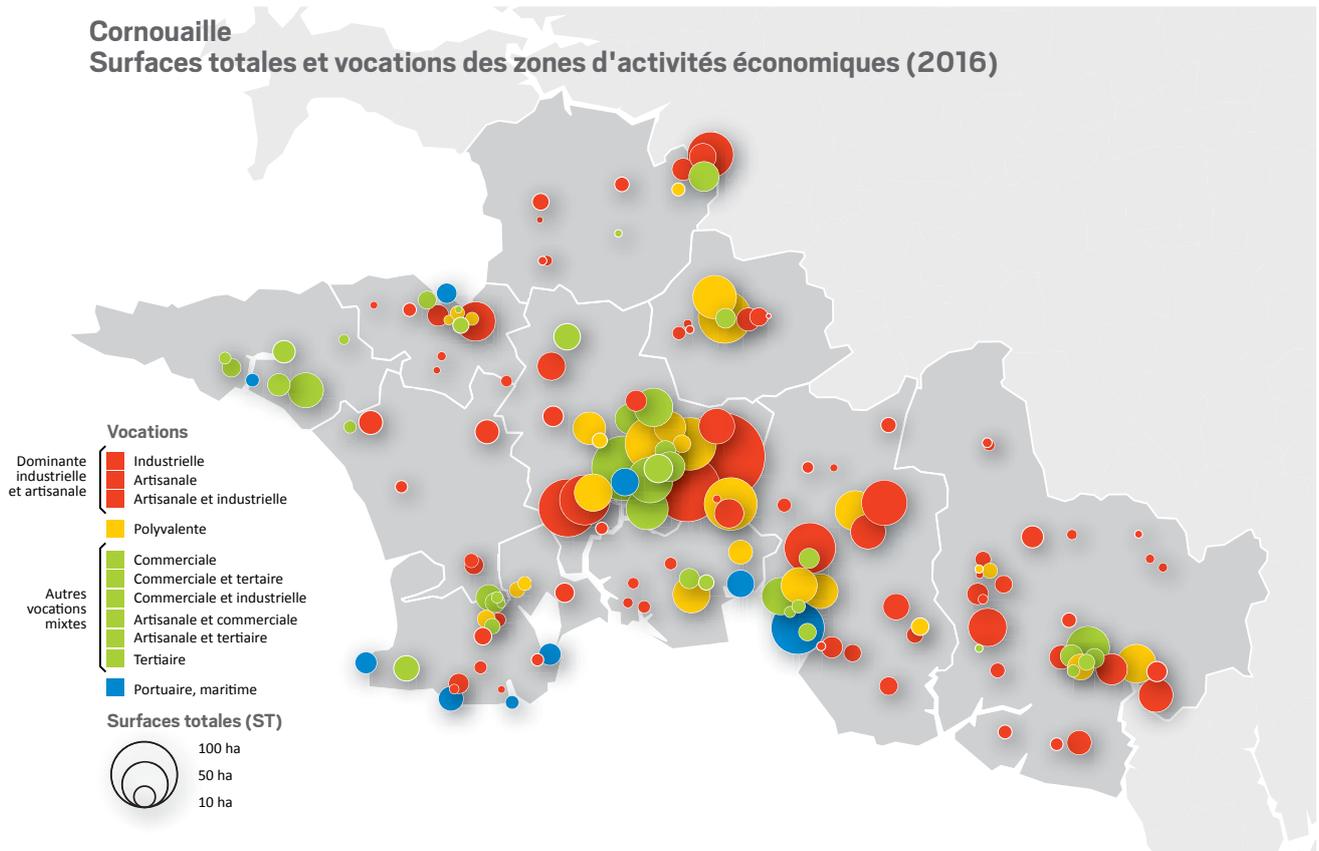
Bien que la loi NOTRe attribue la gestion des ZAE aux intercommunalités, on recense en 2016 des ZAE gérées à l'échelle communale (Communautés de communes Cap Sizun-Pointe du Raz, Concarneau Cornouaille Agglomération, Quimperlé Communauté). Douarnenez Communauté et la Communauté de communes du Pays Glazik gèrent déjà leurs ZAE à l'échelle intercommunale.

➤ **Gestion par EPCI (%)**

%	EPCI	EPCI (+ privé ou SEM)	Commune	Commune + privé	EPCI + commune	CCI + commune) ou SEM ou CD	Privé
Quimper Communauté	23,7	0,0	18,7	1,8	51,5	3,8	0,5
Quimperlé Communauté	7,4	0,0	46,2	5,4	19,2	13,1	8,7
Concarneau Cornouaille Agglo.	1,7	6,7	55,7	0,0	14,3	15,2	6,5
Pays Bigouden Sud	36,5	16,4	8,4	0,0	0,0	33,9	4,7
Pays Fouesnantais	12,0	0,0	60,0	0,0	7,7	10,0	10,3
Douarnenez Communauté	82,4	0,0	0,0	0,0	0,0	10,7	6,8
Haut Pays Bigouden	33,0	0,0	0,0	0,0	30,1	0,0	36,9
Pays de Châteaulin et du Porzay	28,2	14,7	12,4	40,4	0,0	0,0	4,2
Cap Sizun - Pointe du Raz	3,4	0,0	57,5	28,4	4,7	6,0	0,0
Pays Glazik	95,9	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0



Cornouaille Surfaces totales et vocations des zones d'activités économiques (2016)

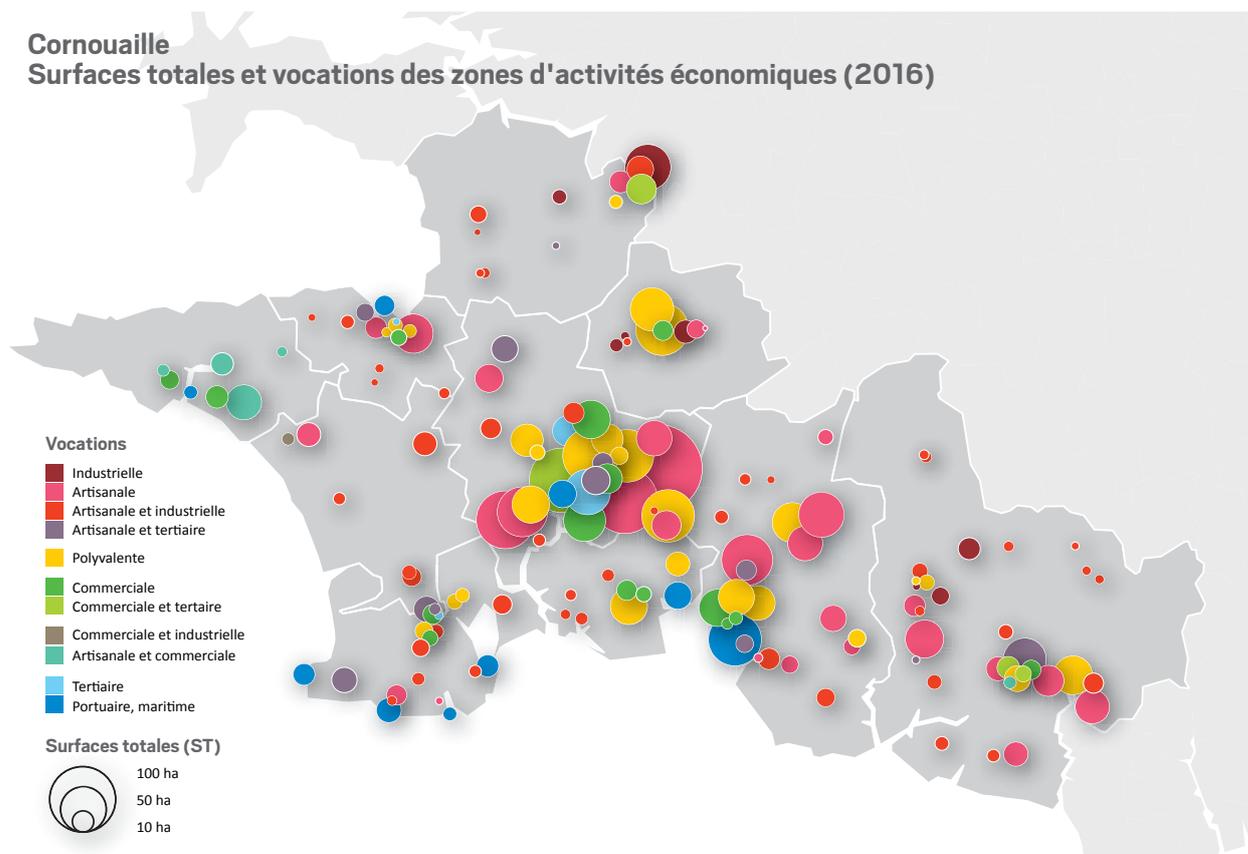


Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération et Quimperlé Communauté sont les trois premières collectivités en termes de surface totale de ZAE. C'est par ailleurs chez ces derniers que se concentrent 73 % du foncier économique à dominante industrielle et artisanale et 74 % de l'espace économique ayant des vocations mixtes.

🔍 Vocations par EPCI (ha)

ha	Dominante industrielle et artisanale	Polyvalente	Autres vocations mixtes	Maritime et portuaire	Total
Quimper Communauté	481,2	225,8	309,9	17,7	1034,5
Quimperlé Communauté	184,8	58,0	79,9	0,0	322,8
Concarneau Cornouaille Agglo.	198,8	101,6	56,3	63,7	420,4
Pays Bigouden Sud	37,5	17,5	24,3	40,7	120,0
Pays Fouesnantais	33,7	108,9	15,1	17,5	175,1
Douarnenez Communauté	54,8	11,0	14,8	9,7	90,3
Haut Pays Bigouden	46,1	0,0	32,8	0,0	79,0
Pays de Châteaulin et du Porzay	76,4	4,1	38,4	0,0	118,9
Cap Sizun - Pointe du Raz	42,5	0,0	23,2	4,2	69,9
Pays Glazik	28,3	107,7	9,0	0,0	144,9
Cornouaille	1184,0	634,6	603,8	153,4	2575,7

Cornouaille Surfaces totales et vocations des zones d'activités économiques (2016)



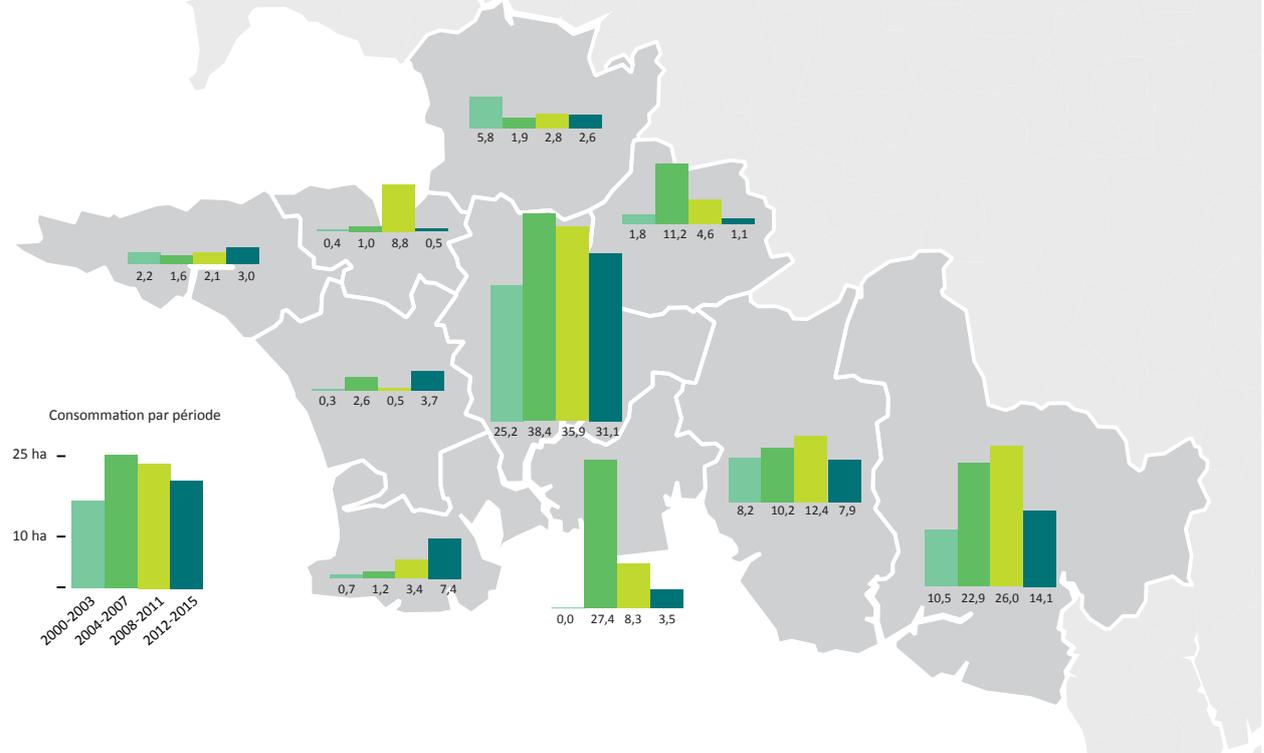
La plupart des ZAE étudiées n'ont pas de vocation spécifique, étant donné que plusieurs types d'activités y cohabitent. Ainsi, 33,5 % du foncier économique abrite à la fois des activités artisanales et industrielles. Seul 3,5 % est exclusivement concerné par de l'activité industrielle et 9 % par l'artisanat. Les zones destinées à l'accueil d'activités commerciales et tertiaires sont *a fortiori* concernées par cette mixité des activités. Enfin, environ 25 % du foncier économique est situé dans une ZAE dite « polyvalente », signifiant qu'elle n'a pas de vocation dominante en terme d'activité.

🔗 Vocations par EPCI (%)

%	Dominante industrielle et artisanale	Polyvalente	Dominante commerciale et tertiaire	Maritime et portuaire
Quimper Communauté	40,6	35,6	51,3	11,5
Quimperlé Communauté	15,6	9,1	13,2	0,0
Concarneau Cornouaille Agglo.	16,8	16,0	9,3	41,5
Pays Bigouden Sud	3,2	2,8	4,0	26,5
Pays Fouesnantais	2,8	17,2	2,5	11,4
Douarnenez Communauté	4,6	1,7	2,5	6,3
Haut Pays Bigouden	3,9	0,0	5,4	0,0
Pays de Châteaulin et du Porzay	6,4	0,6	6,4	0,0
Cap Sizun - Pointe du Raz	3,6	0,0	3,8	2,7
Pays Glazik	2,4	17,0	1,5	0,0



Cornouaille Surfaces consommées (ayant fait l'objet d'un acte de vente) (2016)



Depuis 2000, 353 hectares ont été consommés en Cornouaille pour le développement de ZAE. La période 2004-2007 est la plus consommatrice d'espaces, avec 118 hectares, mais on constate un ralentissement lors des périodes suivantes. La plupart des territoires stabilisent leur consommation (Concarneau Cornouaille Agglomération, Quimper Communauté) ou la diminuent fortement (Communauté de communes du Pays Fouesnantais). Les territoires de l'Ouest Cornouaille, avec peu d'espaces supplémentaires utilisés pour de l'activité économique depuis 2000, augmentent légèrement leur consommation durant la dernière période étudiée (à l'exception de Douarnenez Communauté).

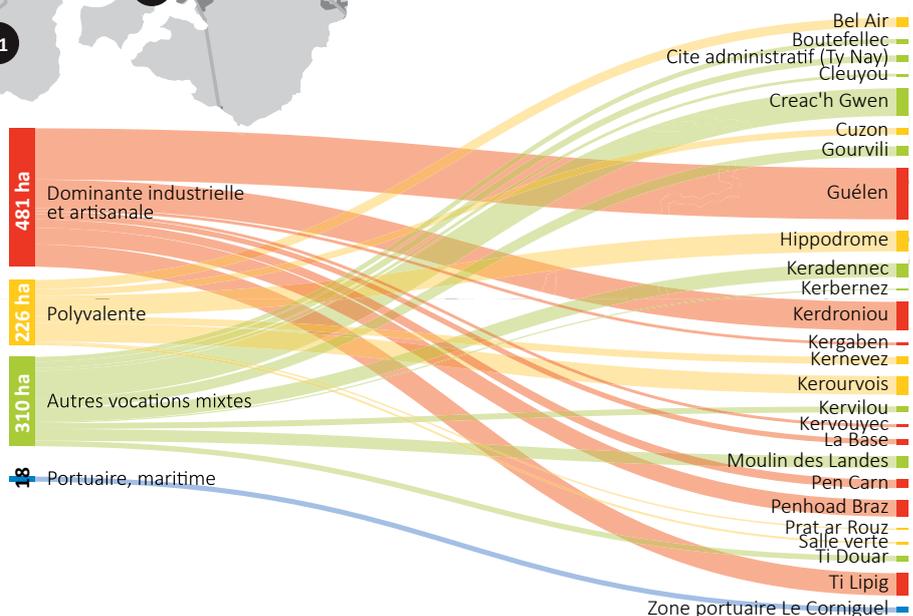
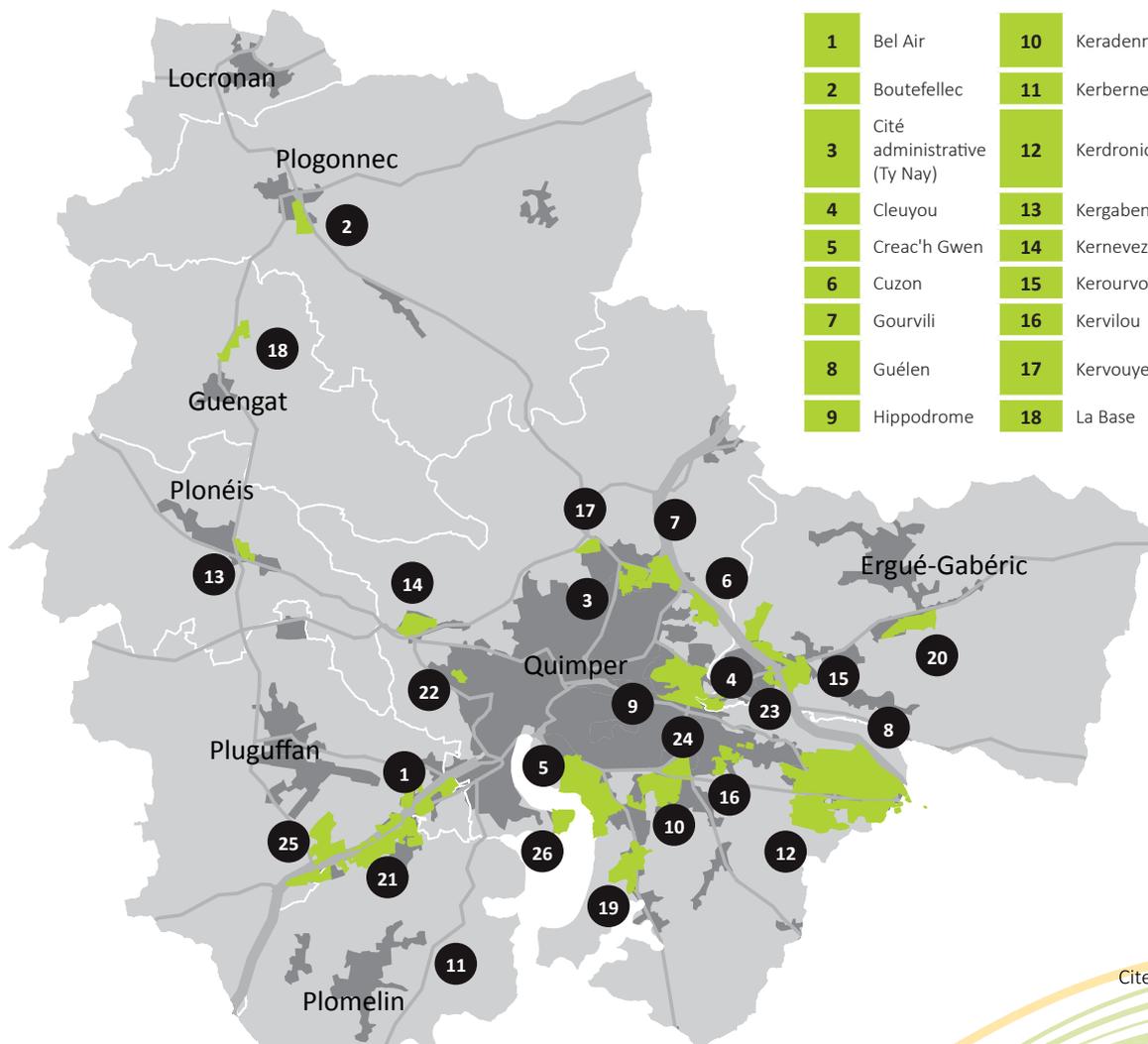
➤ Consommation totale par EPCI (ha)

ha	2000-2003	2004-2007	2008-2011	2012-2015
Quimper Communauté	25,2	38,4	35,9	31,1
Quimperlé Communauté	10,5	22,9	26,0	14,1
Concarneau Cornouaille Agglo.	8,2	10,2	12,4	7,9
Pays Bigouden Sud	0,7	1,2	3,4	7,4
Pays Fouesnantais	0,0	27,4	8,3	3,5
Douarnenez Communauté	0,4	1,0	8,8	0,5
Haut Pays Bigouden	0,3	2,6	0,5	3,7
Pays de Châteaulin et du Porzay	5,8	1,9	2,8	2,6
Cap Sizun - Pointe du Raz	2,2	1,6	2,1	3,0
Pays Glazik	1,8	11,2	4,6	1,1
Cornouaille	55,0	118,3	104,7	74,8

FOCUS QUIMPER COMMUNAUTÉ

➤ Liste des ZAE

1	Bel Air	10	Keradennec	19	Moulin des Landes
2	Boutefellec	11	Kerbernez	20	Pen Carn
3	Cité administrative (Ty Nay)	12	Kerdroniou	21	Penhoad Braz
4	Cleuyou	13	Kergaben	22	Prat ar Rouz
5	Creac'h Gwen	14	Kernevez	23	Salle verte
6	Cuzon	15	Kerourvois	24	Ti Douar
7	Gourvili	16	Kervilou	25	Ti Lipig
8	Guélen	17	Kervouyec	26	Zone portuaire Le Corniguel
9	Hippodrome	18	La Base		



À RETENIR

26 zones d'activités

représentant **1034,5 ha** de foncier économique soit **3,7 %** de la surface du territoire de l'EPCI

39,8 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **178,5 ha**
+ petite ZAE fait **3,7 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	701,4	67,8	41,4
Surface viabilisée	55,3	5,3	30,0
Surface réservée	126,5	12,2	37,7
Espace public et habitat	151,4	14,6	41,9
Surface totale	1034,5	100,0	40,2

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	244,9	23,7	39,7
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	193,3	18,7	25,7
Commune + Privé	18,9	1,8	18,2
EPCI + Commune	532,6	51,5	76,6
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	39,5	3,8	18,2
Privé	5,3	0,5	4,3
Total	1034,5	100,0	40,2

Avec 26 zones d'activités économiques représentant plus de 1 000 hectares, Quimper Communauté se positionne sans conteste comme le premier pôle économique de Cornouaille. 40 % de l'espace économique recensé en ZAE s'y concentrent. De même, 30 % des surfaces viabilisées cornouaillaises se trouvent dans l'agglomération quimpéroise. Avec 55 hectares, elles sont en légère baisse par rapport à 2013 (74 hectares). Toutefois, 126,5 hectares sont réservés pour du développement à moyen et long termes, ce qui garantit à

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	20,1	1,9	8,7
Artisanale et industrielle	461,0	44,6	53,5
Sous total dominante industrielle et artisanale	481,2	46,5	40,6
Polyvalente	225,8	21,8	35,6
Commerciale	95,3	9,2	45,7
Commerciale et tertiaire	96,2	9,3	71,4
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	45,1	4,4	30,5
Artisanale et tertiaire	3,7	0,4	10,1
Tertiaire	69,7	6,7	96,1
Sous total dominante commerciale et tertiaire	309,9	30,0	51,3
Portuaire, maritime	17,7	1,7	11,5
Total	1034,5	100,0	40,2

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	25,2	19,3	45,7
2004 - 2007	38,4	29,4	32,4
2008 - 2011	35,9	27,5	34,2
2012 - 2015	31,1	23,8	41,5

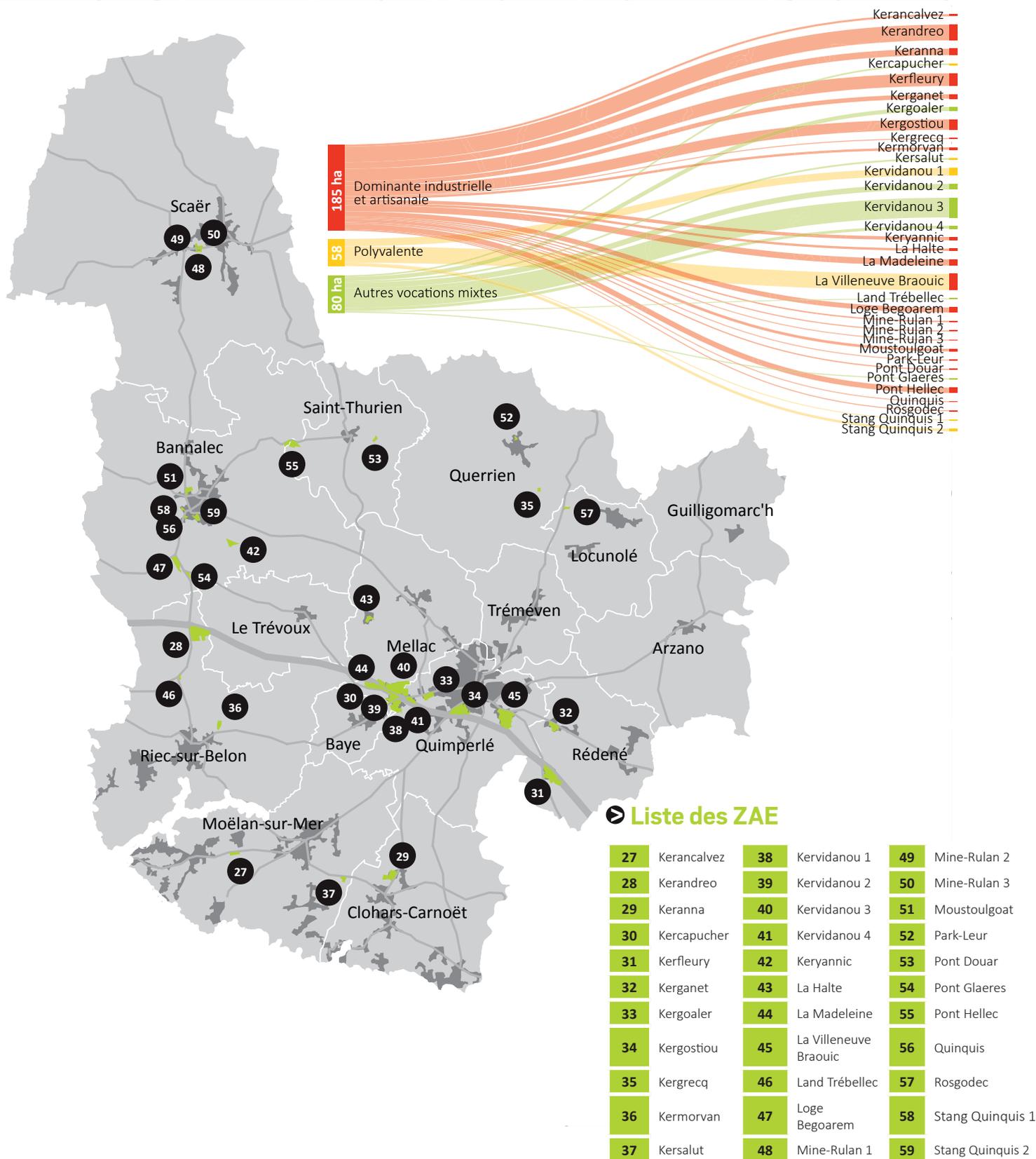
Services et équipements

	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	26	100,0	40,2
Desserte gaz	24	96,7	38,8
Labellisée Qualiparc	2	16,8	6,8
En cours de labellisation	2	5,7	2,3
Restaurant (> 100 m)	13	69,4	27,9
Transport en commun	26	100,0	40,2

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

la collectivité la capacité de répondre aux demandes d'implantation d'entreprises pour les années à venir. La part des ZAE à caractère industriel et artisanal y est largement supérieure à la moyenne cornouaillaise (46 %), elles représentent les principales demandes d'installation. Quelques spécificités peuvent être notées, notamment le nombre élevé de terrains dédiés à l'activité tertiaire, en particulier sur la ZAE de Creac'h Gwen.

FOCUS QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ



À RETENIR

33 zones d'activités

représentant **322,8 ha** de foncier économique soit **0,5 %** de la surface du territoire de l'EPCI

9,8 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **42,1 ha**
+ petite ZAE fait **1,1 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	246,7	76,4	14,6
Surface viabilisée	28,6	8,9	15,6
Surface réservée	ND*	ND*	ND*
Espace public et habitat	47,5	14,7	13,2
Surface totale	322,8	100,0	12,5

* donnée non disponible

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	24,0	7,4	3,9
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	149,2	46,2	19,8
Commune + Privé	17,3	5,4	16,6
EPCI + Commune	61,9	19,2	8,9
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	42,1	13,1	19,4
Privé	28,2	8,7	22,6
Total	322,8	100,0	12,5

Quimperlé Communauté dispose de 33 ZAE, pour un total de 323 hectares soit 12,5 % des surfaces cornouaillaises. Les réserves foncières sont suffisantes pour répondre aux demandes d'implantation d'entreprises pour les années à venir : en effet, 29 hectares sont viabilisés (contre 33 en 2013).

Quimperlé Communauté se caractérise par un foncier économique dominé par les activités industrielles et artisanales, qui concerne 185 hectares soit 57 %

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	19,9	6,2	21,8
Artisanale	44,0	13,6	19,1
Artisanale et industrielle	120,9	37,5	14,0
Sous total dominante industrielle et artisanale	184,8	57,3	15,6
Polyvalente	58,0	18,0	9,1
Commerciale	8,7	2,7	4,2
Commerciale et tertiaire	18,0	5,6	13,4
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	43,7	13,5	29,5
Artisanale et tertiaire	9,5	3,0	26,1
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	79,9	24,8	13,2
Portuaire, maritime	0,0	0,0	0,0
Total	322,8	100,0	12,5

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	10,5	14,2	19,0
2004 - 2007	22,9	31,2	19,3
2008 - 2011	26,0	35,5	24,8
2012 - 2015	14,1	19,2	18,8

Services et équipements

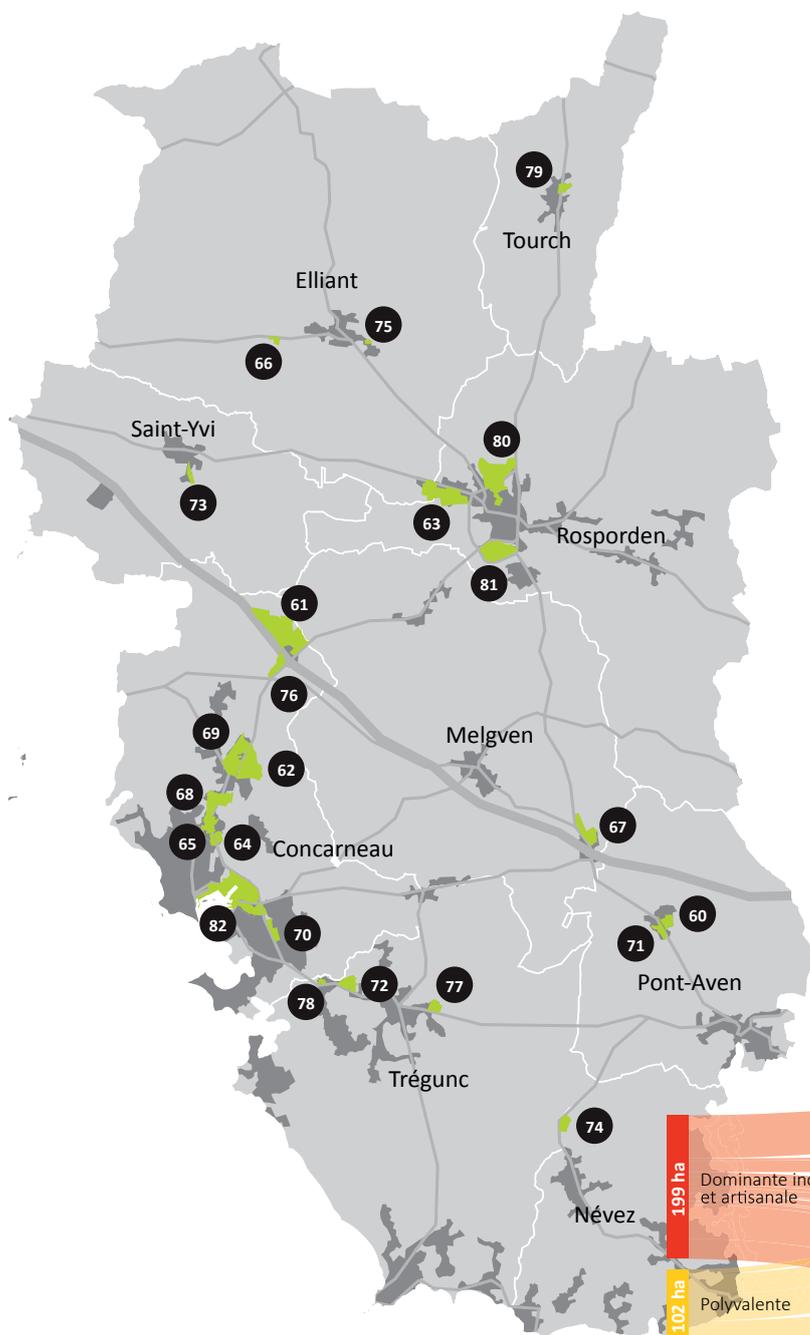
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	20	63,4	7,9
Labellisée Qualiparc	1	4,3	0,5
En cours de labellisation	8	48,8	6,1
Restaurant (> 100 m)	14	55,5	7,0
Transport en commun	18	61,5	7,7

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

du total de l'intercommunalité. Une part supérieure de 11 points à la moyenne (46 %).

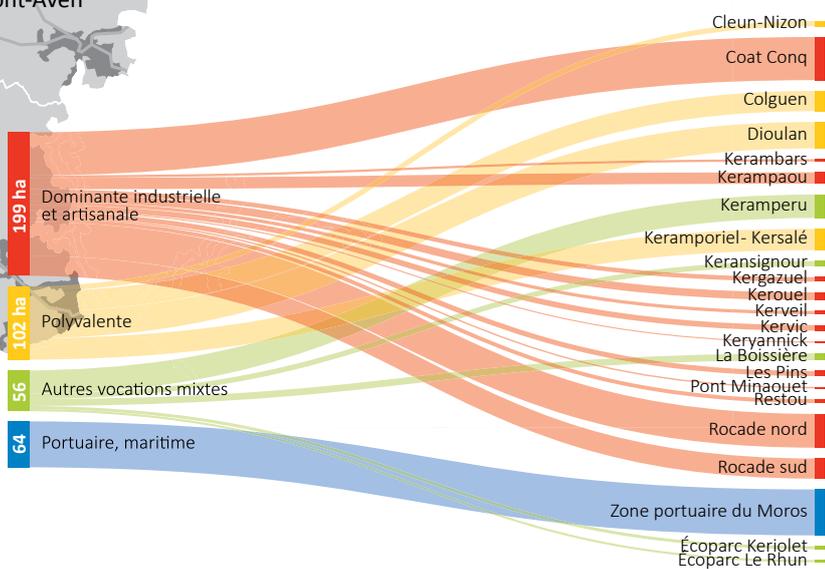
Les ZAE sont encore gérées en grande partie par les communes, ces dernières étant responsables de 149 hectares de foncier économique, soit 46 % du total intercommunal (contre 29 % en Cornouaille).

FOCUS CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMÉRATION



► Liste des ZAE

60	Cleun-Nizon	72	Kerouel
61	Coat Conq	73	Kerveil
62	Colguen	74	Kervic
63	Dioulan	75	Keryannick
64	Écoparc Keriolet	76	La Boissière
65	Écoparc Le Rhun	77	Les Pins
66	Kerambars	78	Pont Minaouet
67	Kerampaou	79	Restou
68	Keramperu	80	Rocade nord
69	Keramporiel- Kersalé	81	Rocade sud
70	Keransignour	82	Zone portuaire du Moros
71	Kergazuel		



À RETENIR

23 zones d'activités

représentant **420,4 ha** de foncier économique soit **1,1 %** de la surface du territoire de l'EPCI

18,3 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **63,7 ha**
+ petite ZAE fait **1,5 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	233,7	55,6	13,8
Surface viabilisée	32,6	7,7	17,7
Surface réservée	84,2	20,0	25,1
Espace public et habitat	69,9	16,6	19,4
Surface totale	420,4	100,0	16,3

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	7,2	1,7	1,2
EPCI (+ Privé ou SEM)	28,0	6,7	43,0
Commune	234,0	55,7	31,1
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	60,2	14,3	8,7
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	63,7	15,2	29,3
Privé	27,1	6,5	21,8
Total	420,4	100,0	16,3

Avec 23 zones d'activités économiques s'étendant sur 420 hectares, Concarneau Cornouaille Agglomération se positionne comme le deuxième pôle économique cornouaillais. 16 % des surfaces de ZAE s'y concentrent. Le territoire se caractérise par des réserves foncières relativement importantes à moyen et long termes. 84 hectares sont aujourd'hui des surfaces réservées, soit 25 % du total cornouaillais. À plus court terme, les surfaces viabilisées suffisent pour répondre aux demandes des implantations d'entreprises, si on se réfère à la consommation foncière des dernières périodes.

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	27,8	6,6	12,1
Artisanale et industrielle	171,0	40,7	19,8
Sous total dominante industrielle et artisanale	198,8	47,3	16,8
Polyvalente	101,6	24,2	16,0
Commerciale	39,6	9,4	19,0
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	16,7	4,0	11,3
Artisanale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	56,3	13,4	9,3
Portuaire, maritime	63,7	15,2	41,5
Total	420,4	100,0	16,3

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	8,2	21,3	15,0
2004 - 2007	10,2	26,3	8,6
2008 - 2011	12,4	32,0	11,8
2012 - 2015	7,9	20,4	10,5

Services et équipements

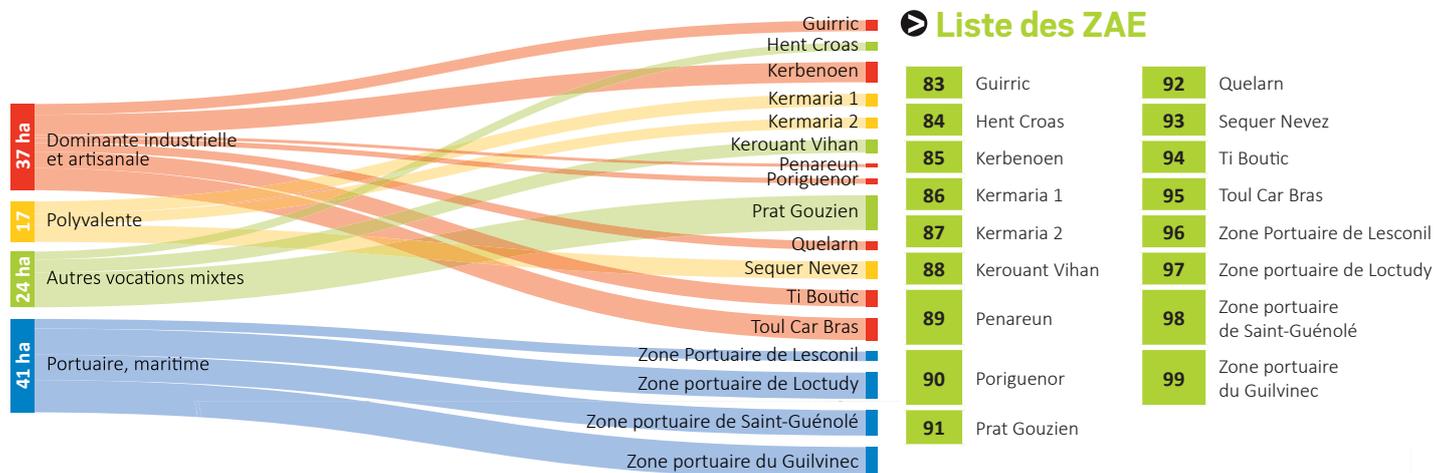
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	20	92,9	15,2
Labellisée Qualiparc	1	6,7	1,1
En cours de labellisation	2	8,4	1,4
Restaurant (> 100 m)	10	53,4	8,7
Transport en commun	15	69,8	11,4

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

Les communes gèrent 56 % des surfaces localisées en ZAE à Concarneau Cornouaille Agglomération. Cette part est supérieure de 27 points à la moyenne (29 %).

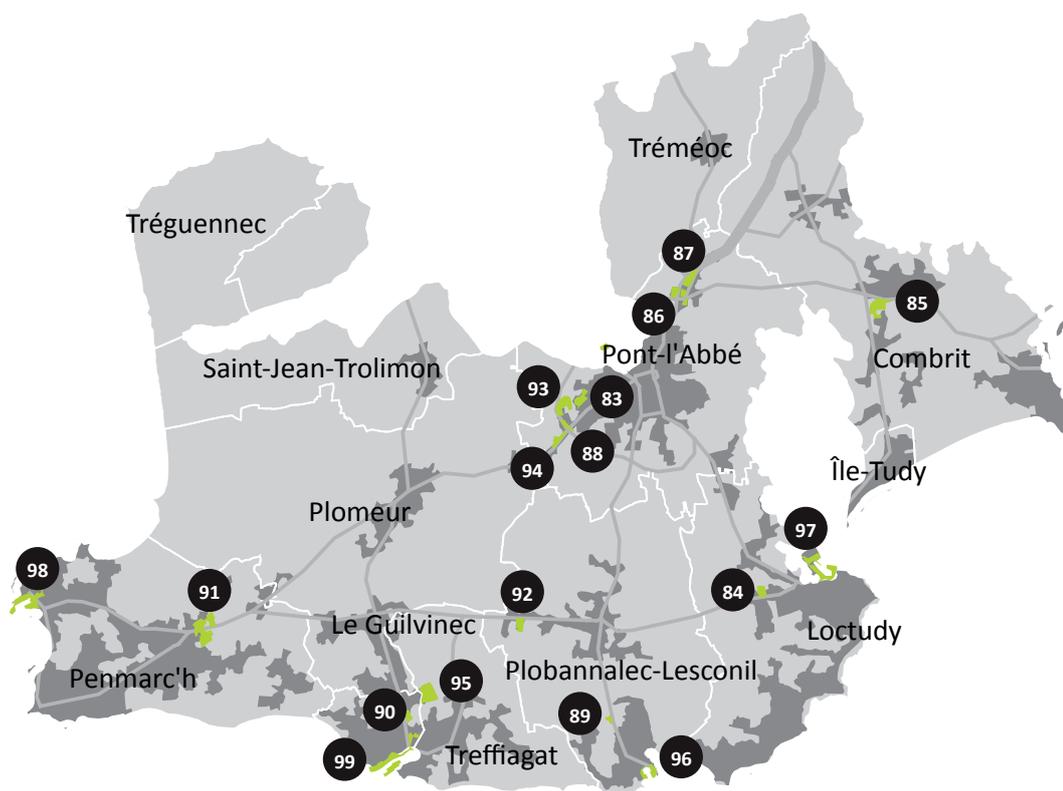
Le territoire se caractérise par un foncier économique marqué par les activités portuaires et maritimes : 64 hectares appartiennent à cette catégorie, soit 41,5 % du total cornouaillais.

FOCUS PAYS BIGOUDEN SUD



► Liste des ZAE

- | | | | |
|----|----------------|----|---------------------------------|
| 83 | Guirric | 92 | Quelarn |
| 84 | Hent Croas | 93 | Sequer Nevez |
| 85 | Kerbenoen | 94 | Ti Boutic |
| 86 | Kermaria 1 | 95 | Toul Car Bras |
| 87 | Kermaria 2 | 96 | Zone Portuaire de Lesconil |
| 88 | Kerouant Vihan | 97 | Zone portuaire de Loctudy |
| 89 | Penareun | 98 | Zone portuaire de Saint-Guérolé |
| 90 | Poriguenor | 99 | Zone portuaire du Guilvinec |
| 91 | Prat Gouzien | | |



À RETENIR

17 zones d'activités

représentant **120 ha** de foncier économique soit **0,7 %** de la surface du territoire de l'EPCI

7,1 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **15,1 ha**
+ petite ZAE fait **1,3 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	68,4	57,0	4,0
Surface viabilisée	8,8	7,3	4,8
Surface réservée	8,6	7,2	2,6
Espace public et habitat	34,2	28,5	9,5
Surface totale	120,0	100,0	4,7

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	43,8	36,5	7,1
EPCI (+ Privé ou SEM)	19,7	16,4	30,2
Commune	10,1	8,4	1,3
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	0,0	0,0	0,0
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	40,7	33,9	18,7
Privé	5,6	4,7	4,5
Total	120,0	100,0	4,7

17 ZAE ont été recensées sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, pour un total de 120 hectares.

Les réserves foncières sont adaptées à son potentiel économique. La forte part des espaces publics et d'habitat dans le total intercommunal (28,5 % contre 14 % en moyenne en Cornouaille) se justifie par la présence des zones portuaires et maritimes. En effet, ces

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	26,6	22,1	11,5
Artisanale et industrielle	10,9	9,1	1,3
Sous total dominante industrielle et artisanale	37,5	31,3	3,2
Polyvalente	17,5	14,6	2,8
Commerciale	5,6	4,7	2,7
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	15,1	12,6	10,2
Artisanale et tertiaire	3,5	2,9	9,6
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	24,3	20,2	4,0
Portuaire, maritime	40,7	33,9	26,5
Total	120,0	100,0	4,7

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	0,7	5,4	1,3
2004 - 2007	1,2	9,5	1,0
2008 - 2011	3,4	26,9	3,3
2012 - 2015	7,4	58,2	9,9

Services et équipements

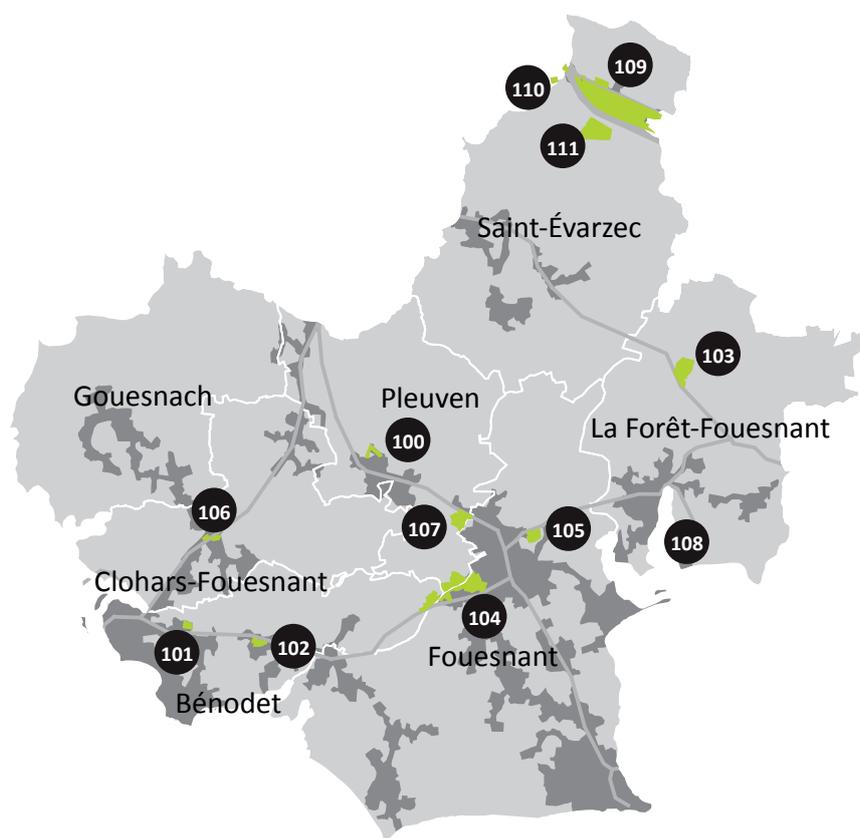
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	4	28,6	1,3
Desserte gaz	9	50,8	2,4
Labellisée Qualiparc	2	9,9	0,5
En cours de labellisation	0	0,0	0,0
Restaurant (> 100 m)	6	42,3	2,0
Transport en commun	9	59,2	2,8

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

dernières couvrent 41 hectares de foncier économique, soit 34 % du total de l'intercommunalité (et 26,5 % des zones portuaires et maritimes de Cornouaille).

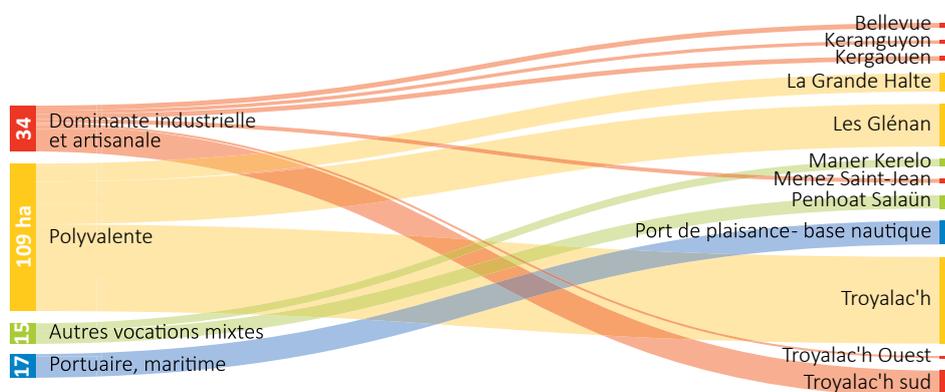
On note par ailleurs une consommation d'espaces plus importante pour la période 2012-2015 (7 hectares) en comparaison du cumul des autres périodes étudiées (5 hectares).

FOCUS PAYS FOUESNANTAIS



➤ Liste des ZAE

100	Bellevue
101	Keranguyon
102	Kergaouen
103	La Grande Halte
104	Les Glénan
105	Maner Kerelo
106	Menez Saint-Jean
107	Penhoat Salaün
108	Port de plaisance- base nautique
109	Troyalac'h
110	Troyalac'h Ouest
111	Troyalac'h sud



À RETENIR

12 zones d'activités

représentant **175,1 ha** de foncier économique soit **1,3 %** de la surface du territoire de l'EPCI

14,6 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **64,1 ha**
+ petite ZAE fait **1,5 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	132,3	75,5	7,8
Surface viabilisée	13,2	7,5	7,2
Surface réservée	11,7	6,7	3,5
Espace public et habitat	17,9	10,2	5,0
Surface totale	175,1	100,0	6,8

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	21,0	12,0	3,4
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	105,1	60,0	14,0
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	13,4	7,7	1,9
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	17,5	10,0	8,0
Privé	18,1	10,3	14,5
Total	175,1	100,0	6,8

La Communauté de communes du Pays Fouesnantais compte 12 zones d'activités économiques, représentant 175,1 hectares. Les réserves foncières à court et moyen-long termes sont suffisantes (13 et 12 hectares).

La gestion des ZAE est encore majoritairement réalisée par les communes du territoire (60 % contre 29 % en Cornouaille).

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	14,2	8,1	6,1
Artisanale et industrielle	19,5	11,1	2,3
Sous total dominante industrielle et artisanale	33,7	19,2	2,8
Polyvalente	108,9	62,2	17,2
Commerciale	15,1	8,6	7,2
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	0,0	0,0	0,0
Artisanale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	15,1	8,6	2,5
Portuaire, maritime	17,5	10,0	11,4
Total	175,1	100,0	6,8

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	0,0	0,0	0,0
2004 - 2007	27,4	69,9	23,2
2008 - 2011	8,3	21,1	7,9
2012 - 2015	3,5	9,0	4,7

Services et équipements

	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	2	47,7	3,2
Desserte gaz	11	99,1	6,7
Labellisée Qualiparc	0	0,0	0,0
En cours de labellisation	3	65,7	4,5
Restaurant (> 100 m)	4	54,0	3,7
Transport en commun	5	53,5	3,6

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

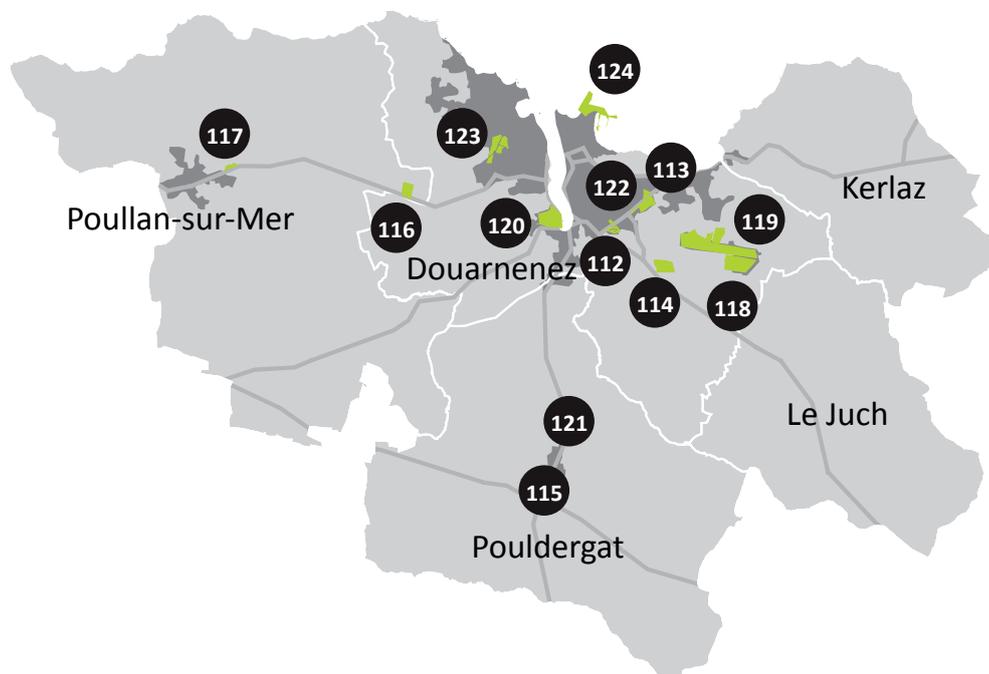
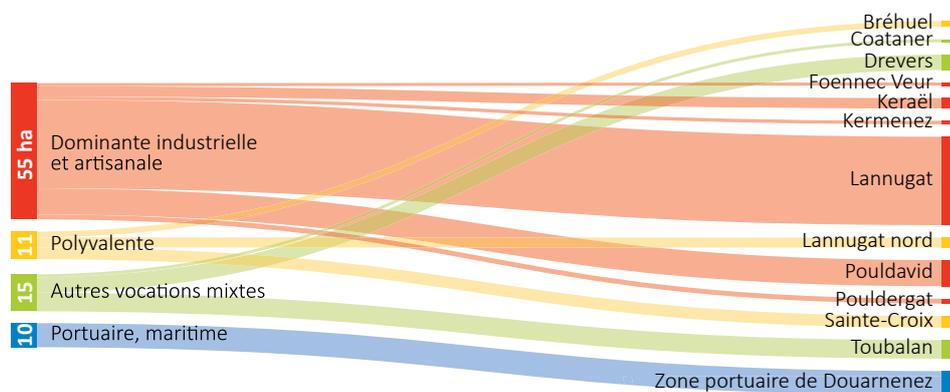
Le Pays Fouesnantais consomme peu de foncier sur la période 2012-2015, en comparaison des périodes précédentes. Entre 2012 et 2015, le Pays Fouesnantais n'a consommé que 3,5 hectares, alors que sur la période 2004-2007, sa consommation s'élevait à 27 hectares.

Le territoire se démarque par une forte présence de zones polyvalentes : Troyalac'h regroupe de l'industrie, de l'artisanat et des services, et il en est de même pour la zone de Park ar C'hastel (artisanat, commerce).

FOCUS DOUARNENEZ COMMUNAUTÉ

➤ Liste des ZAE

- 112 Bréhuel
- 113 Coatanner
- 114 Drevers
- 115 Foenec Veur
- 116 Keraël
- 117 Kermenez
- 118 Lannugat
- 119 Lannugat nord
- 120 Pouldavid
- 121 Pouldergat
- 122 Sainte-Croix
- 123 Toubalan
- 124 Zone portuaire de Douarnenez



À RETENIR

13 zones d'activités

représentant **90,3 ha** de foncier économique soit **0,9 %** de la surface du territoire de l'EPCI

6,9 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **35,5 ha**
+ petite ZAE fait **1,2 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	75,7	83,9	4,5
Surface viabilisée	1,3	1,4	0,7
Surface réservée	3,5	3,9	1,0
Espace public et habitat	9,8	10,8	2,7
Surface totale	90,3	100,0	3,5

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	74,4	82,4	12,1
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	0,0	0,0	0,0
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	0,0	0,0	0,0
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	9,7	10,7	4,5
Privé	6,2	6,8	5,0
Total	90,3	100,0	3,5

13 zones d'activités économiques sont présentes sur le territoire de Douarnenez Communauté, pour une surface de 90 hectares.

La Loi Littoral a fortement réduit les espaces disponibles immédiatement et les réserves foncières à plus long terme. L'intercommunalité ne dispose que de 1 hectare de surface viabilisée et 3,5 hectares de surfaces réservées.

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	8,7	9,7	3,8
Artisanale et industrielle	46,0	51,0	5,3
Sous total dominante industrielle et artisanale	54,8	60,7	4,6
Polyvalente	11,0	12,2	1,7
Commerciale	6,2	6,8	3,0
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	7,4	8,2	5,0
Artisanale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Tertiaire	1,2	1,3	1,7
Sous total dominante commerciale et tertiaire	14,8	16,4	2,5
Portuaire, maritime	9,7	10,7	6,3
Total	90,3	100,0	3,5

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	0,4	3,5	0,7
2004 - 2007	1,0	9,4	0,8
2008 - 2011	8,8	82,2	8,4
2012 - 2015	0,5	5,0	0,7

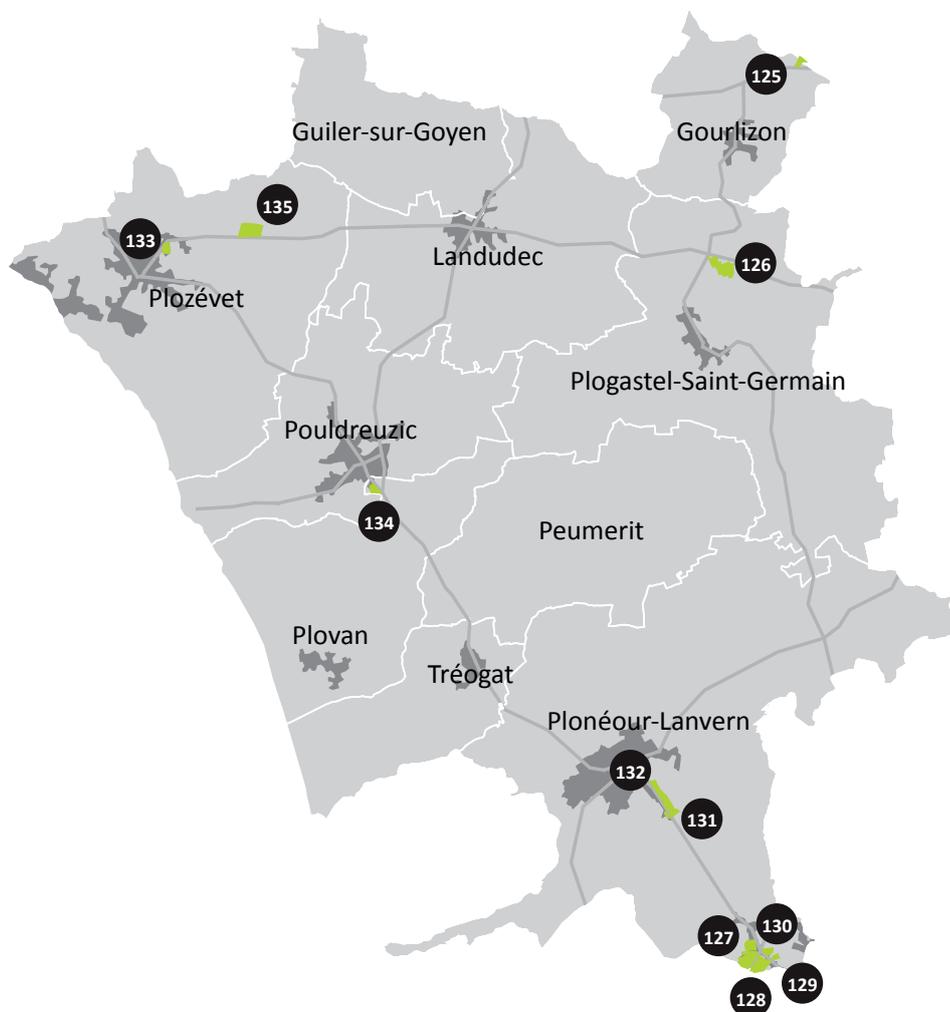
Services et équipements

	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	11	93,9	3,3
Labellisée Qualiparc	3	50,7	1,8
En cours de labellisation	2	13,1	0,5
Restaurant (> 100 m)	5	69,6	2,4
Transport en commun	9	90,3	3,2

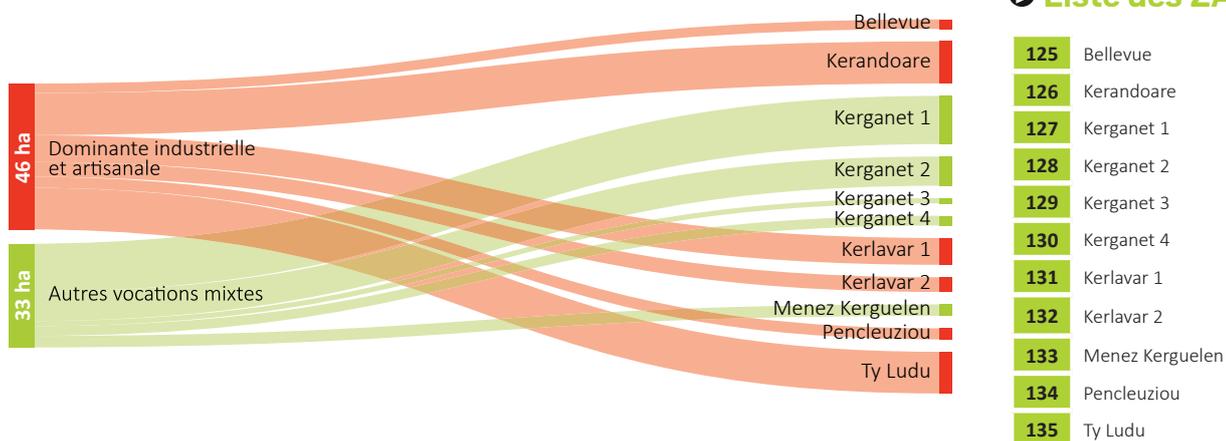
* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

En très grande majorité gérées par l'EPCI (82 % du foncier contre 24 % en moyenne en Cornouaille), les ZAE de Douarnenez Communauté ont une dominante industrielle et artisanale. 61 % du foncier économique est concerné par ces activités, contre 46 % en moyenne.

FOCUS HAUT PAYS BIGOUDEN



> Liste des ZAE



À RETENIR

11 zones d'activités

représentant **79 ha** de foncier économique soit **0,4 %** de la surface du territoire de l'EPCI

7,2 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **15,2 ha**
+ petite ZAE fait **1,6 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	49,7	62,9	2,9
Surface viabilisée	4,9	6,2	2,7
Surface réservée	18,4	23,3	5,5
Espace public et habitat	5,9	7,5	1,6
Surface totale	79,0	100,0	3,1

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	26,1	33,0	4,2
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	0,0	0,0	0,0
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	23,7	30,1	3,4
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	0,0	0,0	0,0
Privé	29,1	36,9	23,4
Total	79,0	100,0	3,1

La Communauté de communes du Haut Pays Bigouden détient 11 zones d'activités économiques, pour une surface totale de 79 hectares.

Les surfaces viabilisées du Haut Pays Bigouden cumulent 5 hectares, une surface plutôt cohérente avec son rythme de consommation de foncier. Les surfaces réservées, d'un total de 18 hectares, restent importantes à l'échelle de ce territoire, mais l'étaient davantage en 2013 (25,5 hectares de surfaces réservées en 2013). Le territoire a par conséquent à sa disposition des réserves

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	33,0	41,7	14,3
Artisanale et industrielle	13,2	16,7	1,5
Sous total dominante industrielle et artisanale	46,1	58,4	3,9
Polyvalente	0,0	0,0	0,0
Commerciale	9,2	11,7	4,4
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	3,6	4,6	100,0
Artisanale et commerciale	18,3	23,2	12,4
Artisanale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Tertiaire	1,6	2,1	2,2
Sous total dominante commerciale et tertiaire	32,8	41,6	5,4
Portuaire, maritime	0,0	0,0	0,0
Total	79,0	100,0	3,1

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	0,3	4,6	0,6
2004 - 2007	2,6	36,9	2,2
2008 - 2011	0,5	6,9	0,5
2012 - 2015	3,7	51,5	4,9

Services et équipements

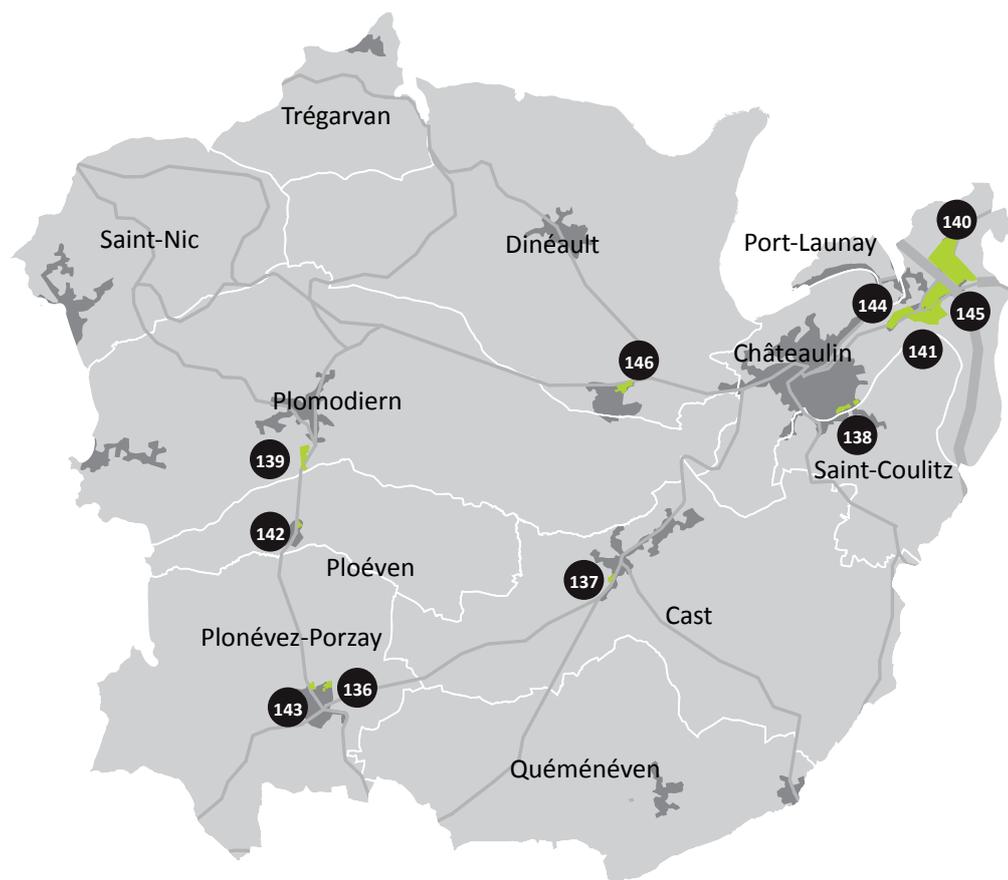
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	1	4,4	0,1
Desserte gaz	6	53,6	1,6
Labellisée Qualiparc	0	0,0	0,0
En cours de labellisation	2	21,3	0,7
Restaurant (> 100 m)	1	2,1	0,1
Transport en commun	6	68,4	2,1

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

foncières suffisantes, voire importantes, en ce qui concerne le long terme.

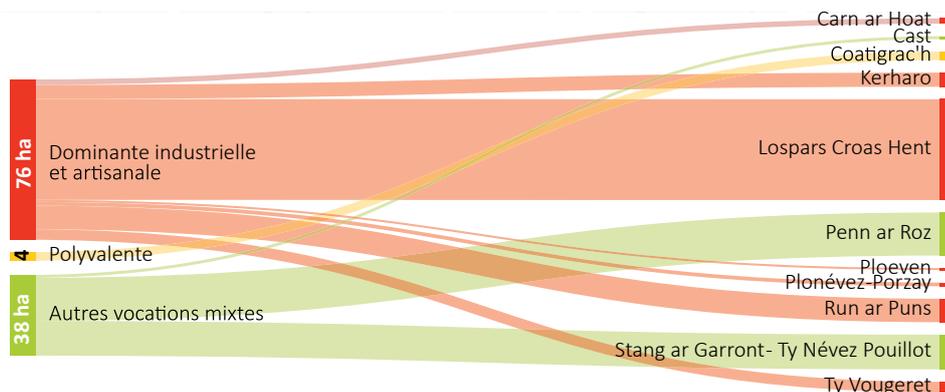
Les zones d'activités à vocation artisanale représentent une part importante du foncier (42 % contre 9 % en moyenne). La part de ZAE « artisanales et commerciales » est tout aussi notable (23 % du foncier économique en ZAE du Haut Pays Bigouden contre environ 6 % à l'échelle cornouaillaise).

FOCUS PAYS DE CHÂTEAULIN ET DU PORZAY



► Liste des ZAE

- 136** Carn ar Hoat
- 137** Cast
- 138** Coatigrac'h
- 139** Kerharo
- 140** Lospars Croas Hent
- 141** Penn ar Roz
- 142** Ploeven
- 143** Plonévez-Porzay
- 144** Run ar Puns
- 145** Stang ar Garront- Ty Névez Pouillot
- 146** Ty Vougeret



À RETENIR

11 zones d'activités

représentant **118,9 ha** de foncier économique soit **0,5 %** de la surface du territoire de l'EPCI

10,8 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **48,1 ha**
+ petite ZAE fait **1 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	68,1	57,3	4,0
Surface viabilisée	15,1	12,7	8,2
Surface réservée	24,5	20,6	7,3
Espace public et habitat	11,2	9,4	3,1
Surface totale	118,9	100,0	4,6

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	33,5	28,2	5,4
EPCI (+ Privé ou SEM)	17,5	14,7	26,8
Commune	14,8	12,4	2,0
Commune + Privé	48,1	40,4	46,1
EPCI + Commune	0,0	0,0	0,0
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	0,0	0,0	0,0
Privé	5,0	4,2	4,0
Total	118,9	100,0	4,6

11 zones d'activités économiques sont présentes sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Château-lin et du Porzay, représentant 119 hectares de foncier économique.

Si on se réfère à la consommation de foncier des dernières périodes (2,6 hectares de consommés entre 2012 et 2015), les réserves foncières forment un ensemble important, à court comme à moyen et long termes (15 et 24,5 hectares de surfaces viabilisées et réservées).

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	53,1	44,7	58,1
Artisanale	12,1	10,2	5,2
Artisanale et industrielle	11,2	9,4	1,3
Sous total dominante industrielle et artisanale	76,4	64,2	6,4
Polyvalente	4,1	3,4	0,6
Commerciale	0,0	0,0	0,0
Commerciale et tertiaire	20,5	17,2	15,2
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	1,4	1,2	0,9
Artisanale et tertiaire	16,5	13,9	45,3
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	38,4	32,3	6,4
Portuaire, maritime	0,0	0,0	0,0
Total	118,9	100,0	4,6

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	5,8	44,4	10,5
2004 - 2007	1,9	14,6	1,6
2008 - 2011	2,8	21,4	2,7
2012 - 2015	2,6	19,6	3,4

Services et équipements

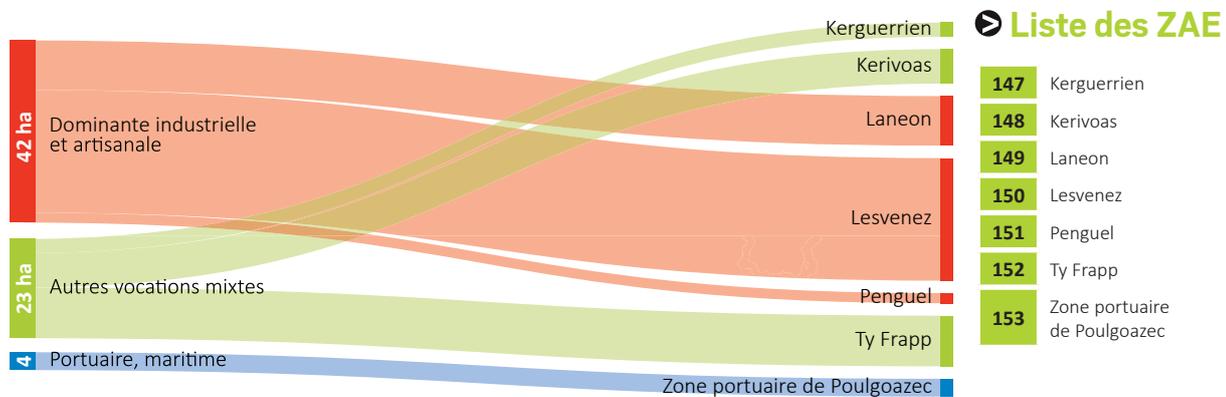
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	6	88,7	4,1
Labellisée Qualiparc	0	0,0	0,0
En cours de labellisation	3	40,6	1,9
Restaurant (> 100 m)	3	71,6	3,3
Transport en commun	2	54,3	2,5

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

Le foncier économique situé en ZAE est à 64 % utilisé par des zones d'activités à dominante industrielle et artisanale dont 53 points exclusivement par des zones industrielles.

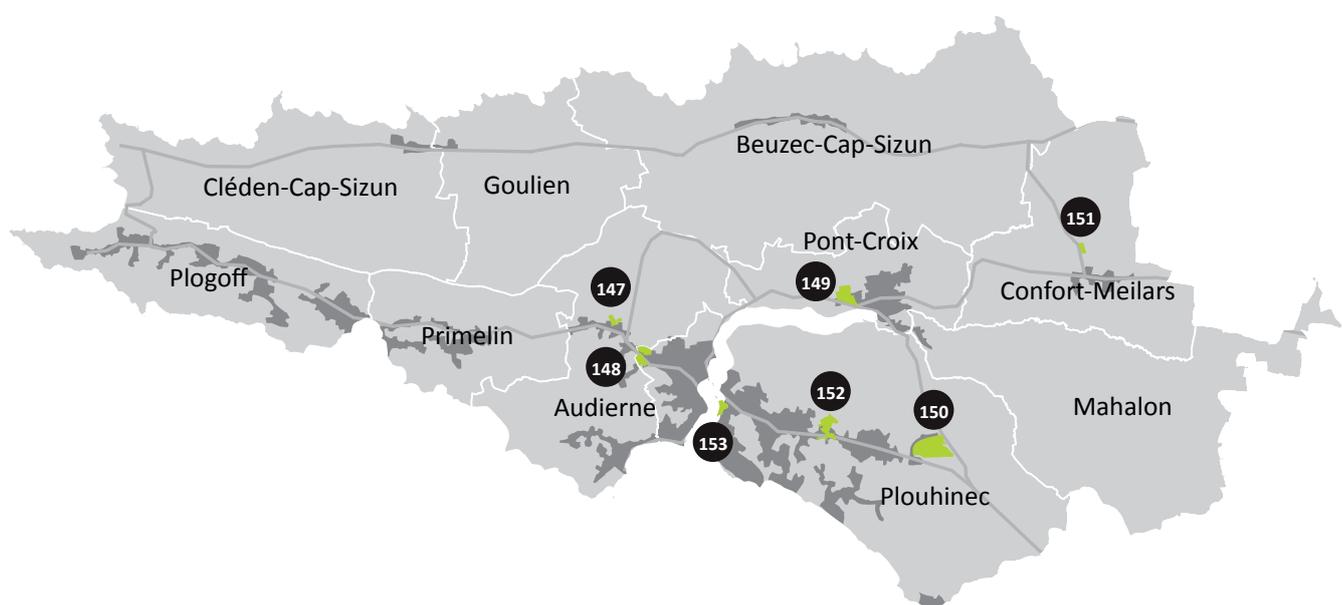
La Communauté de communes du Pays de Château-lin et du Porzay se démarque par une gestion des ZAE associant communes et privé, ces derniers ayant la gestion de 48 hectares situés en ZAE soit 40 % du total intercommunal.

FOCUS CAP SIZUN - POINTE DU RAZ



Liste des ZAE

- 147 Kerguerrien
- 148 Kerivoas
- 149 Laneon
- 150 Lesvenez
- 151 Penguel
- 152 Ty Frapp
- 153 Zone portuaire de Poulgoazec



À RETENIR

7 zones d'activités

représentant **69,9 ha** de foncier économique soit **0,4 %** de la surface du territoire de l'EPCI

10 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **28,6 ha**
+ petite ZAE fait **2,3 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	33,9	48,5	2,0
Surface viabilisée	16,7	23,8	9,1
Surface réservée	14,1	20,2	4,2
Espace public et habitat	5,2	7,5	1,4
Surface totale	69,9	100,0	2,7

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	2,3	3,4	0,4
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	40,2	57,5	5,3
Commune + Privé	19,9	28,4	19,1
EPCI + Commune	3,3	4,7	0,5
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	4,2	6,0	1,9
Privé	0,0	0,0	0,0
Total	69,9	100,0	2,7

Avec 7 zones d'activités économiques, la Communauté de communes du Cap Sizun-Pointe du Raz totalise dans ces espaces 70 hectares de foncier économique.

Considérant les consommations de foncier des périodes précédentes (en moyenne de 2 hectares par période), les surfaces cédées, viabilisées et réservées constituent des réserves foncières très importantes (34, 17 et 14 hectares).

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale	42,5	60,9	18,5
Artisanale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante industrielle et artisanale	42,5	60,9	3,6
Polyvalente	0,0	0,0	0,0
Commerciale	19,9	28,4	9,5
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	0,0	0,0	0,0
Artisanale et tertiaire	3,3	4,7	9,0
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	23,2	33,2	3,8
Portuaire, maritime	4,2	6,0	2,7
Total	69,9	100,0	2,7

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	2,2	24,4	3,9
2004 - 2007	1,6	18,1	1,4
2008 - 2011	2,1	23,4	2,0
2012 - 2015	3,0	34,1	4,0

Services et équipements

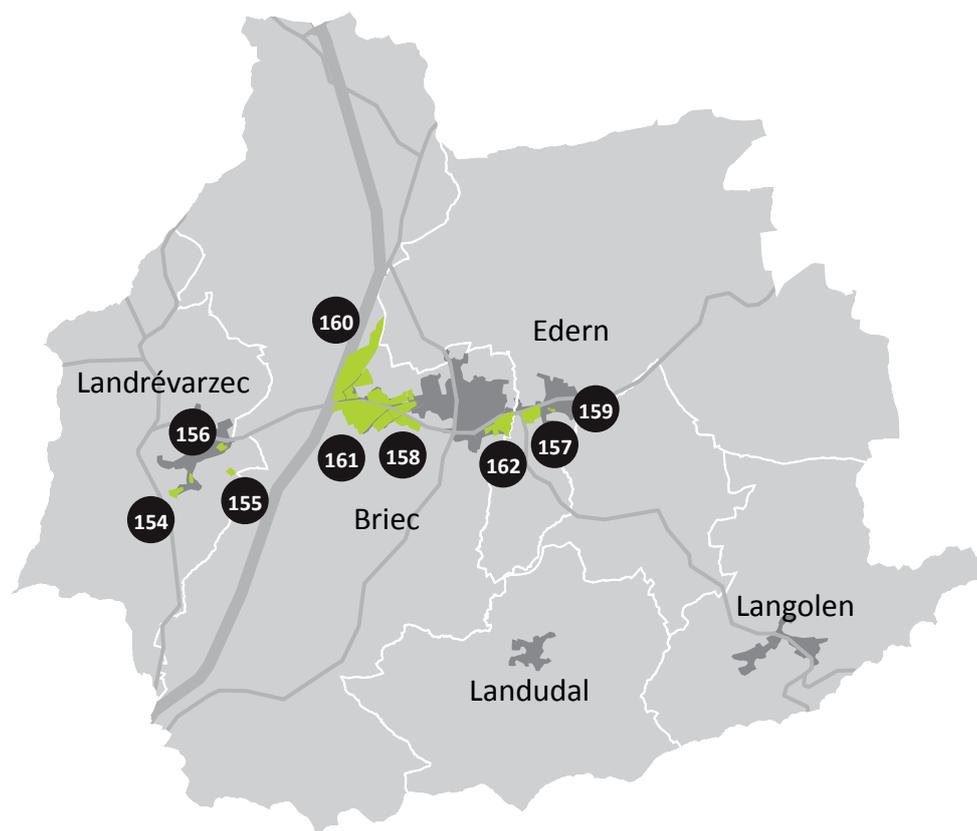
	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	6	96,6	2,6
Labellisée Qualiparc	0	0,0	0,0
En cours de labellisation	2	8,1	0,2
Restaurant (> 100 m)	3	27,6	0,7
Transport en commun	4	75,4	2,0

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

Les communes du Cap Sizun-Pointe du Raz gèrent 57,5 % du foncier économique situé en ZAE (40 hectares). Soit une part supérieure de 28 points à la moyenne cornouaillaise (29 %).

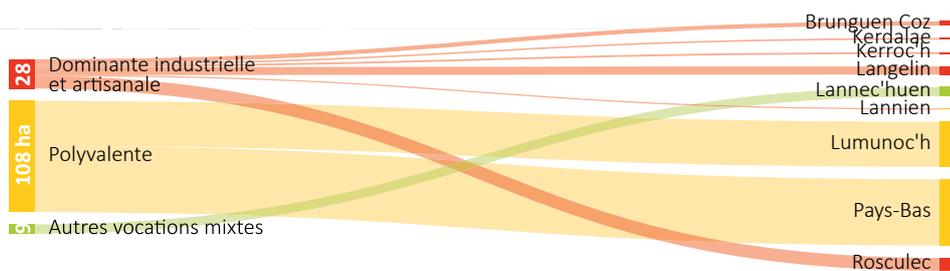
Au Cap Sizun-Pointe du Raz, 61 % du foncier économique en ZAE est concerné exclusivement par de l'activité artisanale (contre 9 % en moyenne en Cornouaille).

FOCUS PAYS GLAZIK



► Liste des ZAE

- 154 Brunguen Coz
- 155 Kerdalae
- 156 Kerroc'h
- 157 Langelin
- 158 Lannec'huen
- 159 Lannien
- 160 Lumunoc'h
- 161 Pays-Bas
- 162 Rosculec



À RETENIR

9 zones d'activités

représentant **144,9 ha** de foncier économique soit **0,9 %** de la surface du territoire de l'EPCI

16,1 ha taille moyenne d'une ZAE

+ grande ZAE fait **64,1 ha**
+ petite ZAE fait **0,6 ha**

Typologie de foncier

	ha	%	Part/C.
Surface cédée	85,2	58,8	5,0
Surface viabilisée	7,6	5,2	4,1
Surface réservée	44,2	30,5	13,2
Espace public et habitat	8,0	5,5	2,2
Surface totale	144,9	100,0	5,6

Gestion

	ha	%	Part/C.
EPCI	139,0	95,9	22,6
EPCI (+ Privé ou SEM)	0,0	0,0	0,0
Commune	5,9	4,1	0,8
Commune + Privé	0,0	0,0	0,0
EPCI + Commune	0,0	0,0	0,0
CCI (+ commune) ou CD ou SEM	0,0	0,0	0,0
Privé	0,0	0,0	0,0
Total	144,9	100,0	5,6

La Communauté de communes du Pays Glazik compte 9 zones d'activités économiques, représentant 118 hectares de foncier économique.

Dans l'immédiat, le Pays Glazik a à sa disposition 7,6 hectares de surfaces viabilisées, ce qui est suffisant au regard de la faible consommation foncière durant la dernière période (1 hectare entre 2012 et 2015 contre 11 hectares consommés entre 2004 et 2007). Néanmoins, la communauté de communes peut compter

Vocations

	ha	%	Part/C.
Industrielle	18,3	12,6	20,0
Artisanale	1,6	1,1	0,7
Artisanale et industrielle	8,4	5,8	1,0
Sous total dominante industrielle et artisanale	28,3	19,5	2,4
Polyvalente	107,7	74,3	17,0
Commerciale	9,0	6,2	4,3
Commerciale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Commerciale et industrielle	0,0	0,0	0,0
Artisanale et commerciale	0,0	0,0	0,0
Artisanale et tertiaire	0,0	0,0	0,0
Tertiaire	0,0	0,0	0,0
Sous total dominante commerciale et tertiaire	9,0	6,2	1,5
Portuaire, maritime	0,0	0,0	0,0
Total	144,9	100,0	5,6

Consommation

	ha	%	Part/C.
2000 - 2003	1,8	9,7	3,3
2004 - 2007	11,2	59,9	9,5
2008 - 2011	4,6	24,8	4,4
2012 - 2015	1,1	5,7	1,4

Services et équipements

	Nb	%*	Part/C.
Très haut débit	0	0,0	0,0
Desserte gaz	9	100,0	5,6
Labellisée Qualiparc	0	0,0	0,0
En cours de labellisation	5	81,2	4,6
Restaurant (> 100 m)	4	81,8	4,6
Transport en commun	4	80,1	4,5

* pourcentage sur l'ensemble des surfaces de ZAE

sur des réserves foncières très importantes à plus long terme, étant donné qu'elle dispose de 44 hectares de surfaces réservées.

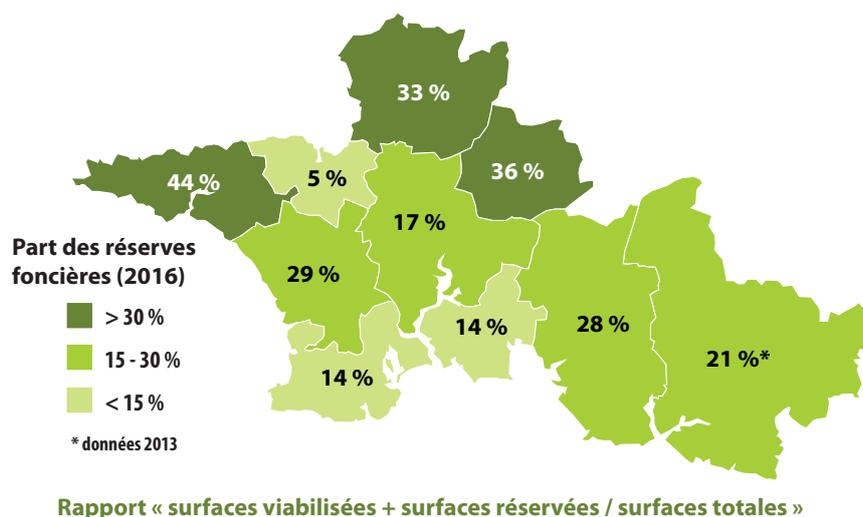
96 % du foncier économique localisé en ZAE est géré par l'intercommunalité. Les vocations de ces espaces ne sont néanmoins pas clairement définies ; 108 hectares de ZAE sont classés dans des zones d'activités polyvalentes (74 % du total intercommunal).

- Un deuxième tiers se répartit entre 25 ZAE. Ces espaces sont moins spécialisés et comptent plusieurs zones polyvalentes, à égalité avec les zones identifiées à dominante industrielle et artisanale (neuf pour chaque catégorie).
- Le dernier tiers est réuni à partir des surfaces des 127 ZAE restantes. Les ZAE à vocation artisanale et industrielle composent 16 points de ce dernier tiers, dont 8 en zones exclusivement artisanales. Les zones commerciales et tertiaires contribuent à 7 points de ce dernier tiers.

Quelques territoires concentrent le foncier recensé en ZAE :

- Les plus grandes ZAE de Cornouaille sont recensées à Quimper Communauté. Ainsi, les six principales sont situées à Quimper Communauté et regroupent 23 % du foncier économique des ZAE. En y ajoutant les zones des Pays-Bas du Pays Glazik, de Troyalac'h du Pays Fouesnantais, de la rocade Nord et du Moros de Concarneau Cornouaille Agglomération, on obtient le premier tiers du foncier économique situé en ZAE.
- Les 25 ZAE cornouaillaises formant le deuxième tiers se répartissent essentiellement entre Quimper Communauté (neuf ZAE), Concarneau Cornouaille Agglomération (six ZAE) et Quimperlé Communauté (cinq ZAE).
- Le dernier tiers, constitué des 127 ZAE restantes, concerne des petites surfaces de moins de 20 hectares sans qu'aucun territoire ne se démarque, chaque intercommunalité disposant de petites zones artisanales ou polyvalentes.

► Des réserves dissymétriques



Les EPCI cornouaillais disposent de réserves foncières suffisantes pour accompagner leur développement économique proche et à plus long terme. Les réserves foncières sont même importantes pour la Communauté de communes du Cap Sizun-Pointe du Raz, la Communauté de communes du Pays de Châteaulin et du Porzay et la Communauté de communes du Pays Glazik. Douarnenez Communauté fait figure d'exception en faisant face à une pénurie de foncier économique en zones d'activités.

Cependant, des réserves foncières importantes ne sont pas nécessairement des facteurs d'attractivité : dans certains ZAE, des lots peinent à être commercialisés au détriment de leur attractivité et de celle du territoire.

► L'activité économique

La répartition des ZAE cornouaillaises permet une lecture de l'activité économique se structurant le long de plusieurs axes et au sein de plusieurs pôles économiques.

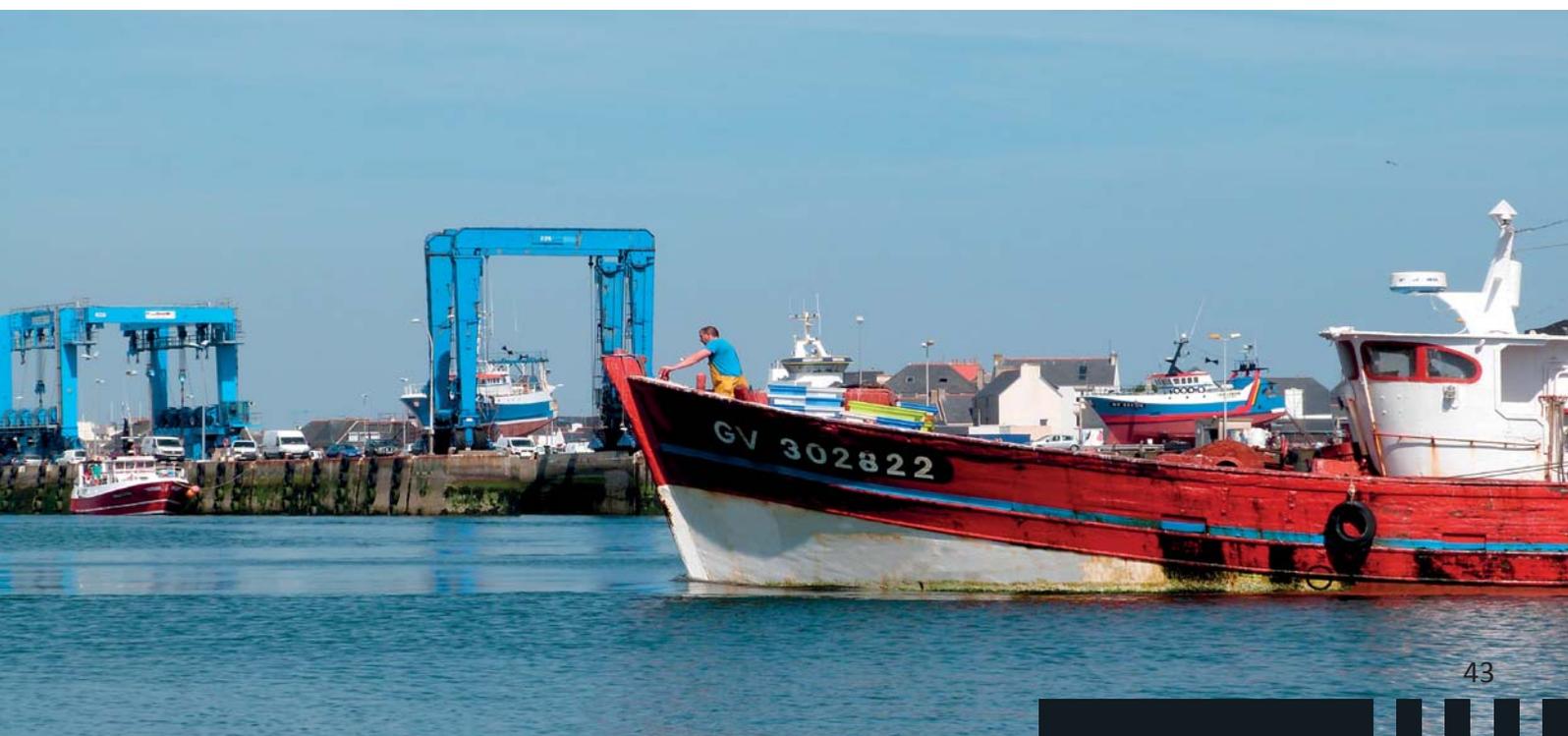
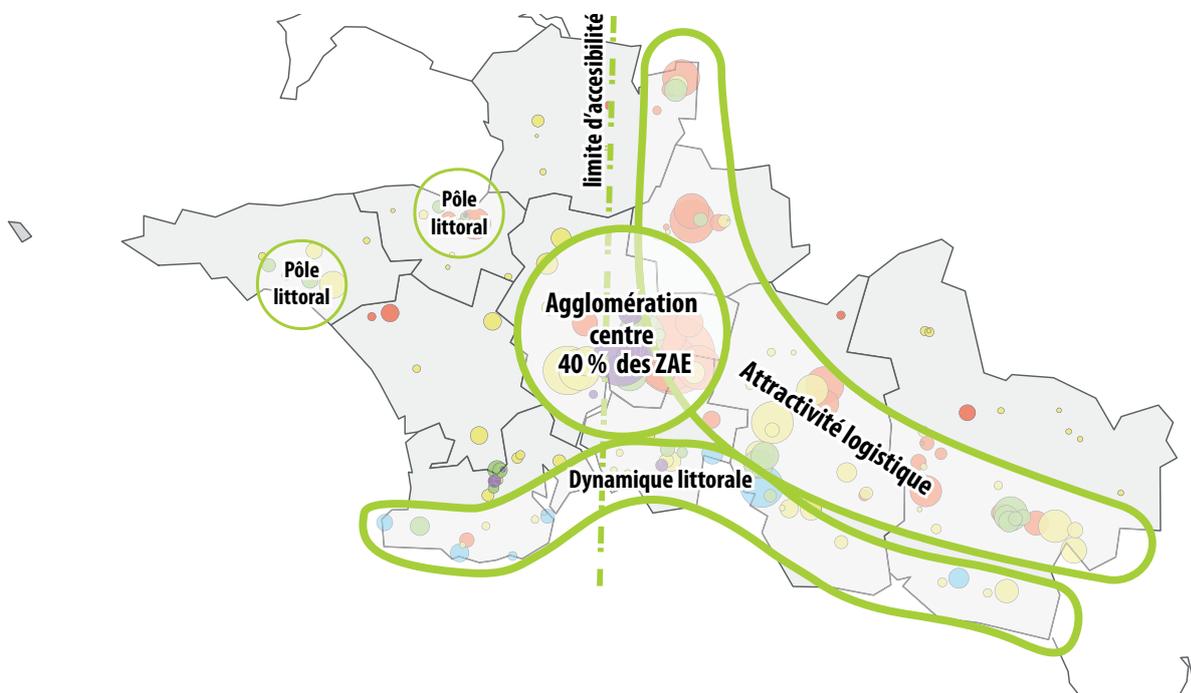
La RN165 : l'épine dorsale cornouaillaise

Les ZAE industrielles sont principalement localisées le long de la RN165. Simples d'accès, les terrains cornouaillais bordant la voie rapide bénéficient d'une attractivité logistique et se sont, de ce fait, spécialisés dans l'industrie. La zone du Guélen, située à l'entrée est de Quimper, est la ZAE la plus étendue de Cornouaille (178 hectares) mais d'autres communes ont su tirer parti de cet axe comme Ergué-Gabéric, avec la zone de Kerdroniou (près de 100 hectares), ou Saint-Évarzec et Briec grâce aux zones de Troyalac'h et des Pays-Bas (64 hectares chacune). Quimperlé Communauté tire tout autant profit de sa proximité avec la voie rapide et compte plusieurs ZAE industrielles et artisanales dont celle de Kergostiou accueillant le site de Bigard (22 hectares).



Une agglomération centre et des pôles secondaires

Quimper Communauté, principale pôle économique de Cornouaille, rassemble 40 % du foncier économique recensé en ZAE. De part la spécificité littorale du territoire, de nombreuses activités se sont développées le long des côtes allant de la pêche en Pays bigouden aux activités de plaisance à Concarneau. Les neuf zones portuaires de Cornouaille s'étendent ainsi sur 153 hectares, essentiellement le long du littoral sud, Audierne et Douarnenez formant des pôles structurants à l'ouest de la Cornouaille.



PISTES DE DÉVELOPPEMENT

➤ Disposer d'une offre suffisante

Assurer le bon développement économique d'un territoire signifie d'être capable d'anticiper les besoins futurs et de proposer aux acteurs une offre suffisante en foncier économique.

Certains territoires ne sont pas pourvus de réserves suffisantes. Douarnenez Communauté n'a à sa disposition que quelques hectares de terrains à viabiliser, ou réservés, ce qui implique un difficile développement des activités économiques. En effet, une maîtrise insuffisante du foncier peut retarder le projet d'implantation d'une entreprise : les délais requis peuvent s'étaler sur plusieurs années en fonction de cette maîtrise. Faut-il réviser le PLU ? Le foncier doit-il être acquis, à l'amiable ou dans les cas extrêmes par expropriation ? Le projet de l'entreprise nécessite-t-il des surfaces importantes, appartenant à différents propriétaires ? Le droit de l'urbanisme qui régit l'occupation des sols permet aux communes de contrôler leur développement, mais peut être perçu comme un frein si la collectivité n'anticipe pas suffisamment les besoins des entreprises.

➤ Gérer de façon économe

La création ou l'extension de ZAE se réalisent souvent au détriment des zones agricoles ou naturelles. La collectivité, tout en garantissant une offre suffisante, doit tout autant être capable de maîtriser la consommation de l'espace.

Les collectivités prennent conscience que la consommation du foncier est parfois excessive. La Région a rédigé en 2012 la « Charte pour une gestion économe du foncier ». Plus récemment avec la loi Alur, la législation oblige à analyser et évaluer la consommation des espaces naturels et agricoles au cours des dix dernières années, et à chiffrer la limitation de la consommation foncière dans le Document d'orientation et d'objectifs pour un SCoT ou dans le Plan de développement durable pour un PLU.

Avant d'entamer l'urbanisation de nouveaux espaces, le renouvellement urbain doit être privilégié : densifier les ZAE existantes doit être une priorité quand cela est possible. De nombreuses ZAE ne sont pas occupées intégralement, on remarque l'existence de dents creuses ou de friches économiques. La réoccupation de ces espaces doit être privilégiée dans la mesure où le foncier agricole et naturel doit être économisé. Autre avantage, la reconversion de friches ou l'occupation d'espaces vides dévalorisés ont un impact positif sur une ZAE.

En outre, l'aménagement qui est réalisé peut optimiser le foncier. Une surface minimale d'emprise au sol du bâti d'une parcelle peut être établie, imposant par exemple que 30 % de la surface soit occupée ou encore encourager la construction de locaux mitoyens. La division de parcelles peut être une pratique efficace en cas de sous-occupation du bâti, notamment pour les activités requérant des surfaces moins importantes. La voirie peut être aménagée afin d'obtenir un nombre optimal de lots (voies de déplacement, mutualisation des stationnements).

➤ Veiller au dynamisme des centralités

Le développement des zones commerciales en périphérie fait souvent l'objet de débats auprès des commerçants, notamment des centres-villes, et lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. L'étalement urbain, le poids croissant du commerce en périphérie et l'évolution des formes de commerce (e-commerce, drive) sont en partie responsables de la fragilité des centres-villes. Certaines communes de Cornouaille comptent des taux de vacance commerciaux élevés, de plus de 20 %, signifiant qu'un local commercial sur cinq est aujourd'hui inoccupé.

L'étalement urbain a fait évoluer les villes, et ces dernières ont parfois plusieurs centralités, lieux historiques ou situées dans de nouveaux quartiers dotés de fortes densité et diversité commerciales. Le commerce de périphérie peut être complémentaire du commerce



de centre-ville ou de proximité, c'est pourquoi leur développement doit être pensé par la collectivité.

Déterminer un seuil de surface dans un PLU est ainsi une bonne stratégie pour préserver le commerce de centralité. En-deçà d'une certaine surface déterminée dans le PLU, le commerce de détail devra s'implanter dans une des centralités délimitées dans le document d'urbanisme et ne pourra pas ouvrir dans une zone commerciale périphérique. Seulement, pour préserver une centralité, il ne suffit pas de peser uniquement sur le commerce. D'autres règles peuvent être édictées, comme interdire sur certains secteurs un type de construction : les transferts d'activités tertiaires, génératrices de flux, vers la périphérie sont tout aussi néfastes pour la vie d'une centralité (services, professions médicales, etc.). Il conviendra par conséquent d'étudier l'équilibre entre centre et périphérie, et de déterminer si le développement de certaines ZAE ne déséquilibrera pas le centre-ville, ou les centralités de quartier.

➤ Requalifier

Les ZAE sont les vitrines de l'activité économique d'un territoire. Bien que composée d'entreprises dynamiques, une zone d'activités peut donner une image

vieillesse si elle abrite des locaux vétustes et un aménagement aujourd'hui inadapté. D'autres sont réellement des espaces fragilisés et peuvent même contenir des friches économiques. Ces ZAE, malgré des localisations parfois stratégiques, ternissent l'image d'un territoire : une requalification s'avère nécessaire. C'est pourquoi l'intégration paysagère de la ZAE est à prendre en compte afin de l'insérer dans son contexte urbain. En recourant à l'expertise d'architectes et d'urbanistes (CAUE), un travail peut être réalisé sur l'intégration de la ZAE dans son environnement (vues à valoriser, topographie, cohérence visuelle avec le paysage environnant). La ZAE elle-même est à imaginer : biodiversité, gestion de l'eau, signalétique commune et identité visuelle, espaces publics végétalisés, mobilité. Enfin, accompagner chaque projet d'entreprise permet une meilleure définition de ses besoins et la construction de locaux pertinents et performants (utilisation de l'espace, agencement, matériaux adaptés, efficacité énergétique, aspect du bâti, ...).

➤ Gérer et animer les espaces

Les urbanistes et architectes parlent de « connexion à l'environnement » naturel, urbain et social. La zone d'activités est considérée comme un *quartier* ou *parc*



d'activités, signifiant qu'une ZAE est un lieu de vie concerné par des enjeux différents (environnementaux, économiques, sociaux, urbanistiques, architecturaux).

La requalification d'une ZAE est une condition nécessaire pour en faire un lieu de vie répondant aux attentes des acteurs économiques, mais sa gestion et son animation sont des facteurs tout aussi déterminants. Ainsi, la démarche Bretagne Qualiparc, initiée en 1999 par la Région et quatre départements bretons, insiste dans son nouveau référentiel de 2009 sur la nécessité de « renforcer les services apportés aux entreprises et aux salariés ».

Le gestionnaire d'un parc d'activités doit connaître les savoir-faire de ses entreprises. Créer et animer un réseau d'entreprises permet aux acteurs d'échanger leurs bonnes pratiques ou de mutualiser certaines actions et services, par exemple : encourager le covoiturage entre salariés de différentes entreprises, promouvoir une gestion des déchets mutualisée, élaborer des synergies entre entreprises ou partenaires du territoire, ouvrir une crèche interentreprises, un service de conciergerie ...

➤ S'approprier l'économie circulaire

L'économie circulaire se révèle être porteuse de nouveaux modèles économiques respectueux de l'environnement, tout en garantissant de nouveaux débouchés aux entreprises. Ce modèle circulaire, basé sur une réutilisation de la ressource, cherche à sortir d'un modèle « linéaire » consistant à extraire, produire et jeter la matière après sa consommation.

Tout acteur économique peut profiter d'une meilleure gestion de ses ressources et d'une réduction importante de ses coûts : en identifiant et quantifiant les flux matériels et immatériels (achat de matières premières ou électricité, gestion des déchets, de l'eau usée), ce qui apparaît être aujourd'hui un « déchet » peut être une « ressource » pour un autre acteur économique.

Depuis 2013, la CCI Quimper Cornouaille accompagne les entreprises afin de faire émerger ces nouvelles pratiques plus économes en ressources, et facteurs de développement. En 2015, la CCI a sollicité l'entrepreneur Gunter Pauli et la fondation ZERI dans le but de diffuser le concept de la « Blue Economy » auprès des entreprises cornouaillaises. Ce concept est inspiré de la Nature - le territoire est alors considéré comme un écosystème dans lequel nos entreprises évoluent. Deux principes simples en découlent : une utilisation des ressources locales et une productivité totale (ou « zéro déchet »). En effet, un écosystème ne fait pas de déchet, dès qu'un déchet apparaît, il est utilisé par une autre espèce. Par analogie, ceci se traduit par des industriels ou artisans qui créent des chaînes de valeurs en cascade. La mise en place de cette stratégie n'est pas réalisable de manière isolée - les acteurs économiques de notre territoire doivent fonctionner en réseau en formant des « clusters » d'entreprises. Cette stratégie sera pérennisée par l'augmentation considérable des valeurs ajoutées qu'elle induit.

La mise en place systématique de cette stratégie sera génératrice d'innovations. Ces innovations étant dans tous les cas liées à des ressources locales ou des caractéristiques du biotope breton, fédéreront des compétences déjà existantes autour d'un challenge commun.

Les ZAE sont des espaces idéaux pour expérimenter de nouvelles actions d'économie circulaire. Dans la mesure où elles regroupent plusieurs acteurs (entreprises, acteurs publics, associations), des synergies sont à mettre en place grâce à des ateliers interentreprises et des réunions d'informations. Les collectivités, chambres consulaires et autres structures publiques et privées sont des acteurs pertinents pour stimuler l'émergence de ces nouvelles pratiques, dans la mesure où ils sont gestionnaire d'une zone activités ou partenaires (accompagnement en pépinière d'entreprises, conseils aux entreprises).





Les outils de l'observatoire des zones d'activités économiques de Cornouaille permettent la production de

- L'atlas des zones d'activités économiques
- Le diagnostic des zones d'activités économiques
- La cartographie en ligne consultable sur www.zaecornouaille.bzh
- Le poster des zones d'activités économiques

www.zaecornouaille.bzh

Directeurs de publication : **Kim Lafleur**, Directeur (QCD) et **Philippe Le Carre**, Directeur Général (CCI)

Publication réalisée par **Michel Bolloré**, Responsable du pôle Marketing territorial et aménagement du territoire (QCD), **Grégoire Marpillat**, Informatique - Géomatique (QCD) et **Kevin Morvan**, Chargé de mission Développement territorial et urbanisme commercial (CCI)

Conception-réalisation : Service Études et développement territorial (CCI)

Quimper Cornouaille Développement

10 route de l'Innovation CS 40002 • 29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 34 00 • www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille

145 avenue Keradennec CS 76029 • 29330 Quimper Cedex
Tél. 02 98 98 29 29 • www.quimper.cci.fr

Publication réalisée avec le concours des groupements de communes de Cornouaille

Quimper Communauté, Quimperlé Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération, Pays Bigouden Sud, Pays Fouesnantais, Douarnenez Communauté, Haut Pays Bigouden, Pays de Châteaulin et du Porzay, Cap Sizun - Pointe du Raz, Pays Glazik

Crédits photographiques : CCI Quimper Cornouaille, Concarneau Cornouaille Agglomération, Douarnenez Communauté, Pays Fouesnantais, Haut Pays Bigouden

Tous droits réservés © CCI Quimper Cornouaille / Quimper Cornouaille Développement, 2016