

La lettre d'info

de Quimper Cornouaille Développement

DOSSIER
SPÉCIAL

JANVIER 2014

« L'ensemble des communautés de Cornouaille a été associé à ce travail mené par Quimper Cornouaille Développement en partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille. Les résultats sont encourageants : la Cornouaille est bien dotée en parcs d'activités ».

Marc Andro, vice-président délégué de Quimper Cornouaille Développement

La disponibilité foncière est un élément indispensable à la création d'activité économique sur un territoire. Les zones d'activités économiques (ZAE) permettent d'accompagner le développement des entreprises, en assurant une offre foncière attractive et compatible avec leurs projets.

Pour savoir si elle dispose d'une offre suffisante, diversifiée, correctement équipée, la Cornouaille devait réaliser un inventaire de ces parcs d'activités et analyser leurs atouts et points faibles. Ce recensement passe par l'élaboration d'une méthodologie commune d'observation des ZAE.

Ainsi, toutes les communautés du Pays de Cornouaille ont été associées à ce travail mené par Quimper Cornouaille Développement en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Quimper Cornouaille.

Les résultats sont encourageants. La Cornouaille est bien dotée en parcs d'activités. Elle peut accueillir des activités de tous types. Pour autant, elle doit améliorer la qualité et les services sur les zones et surtout veiller au bon équilibre de l'offre sur chaque territoire.

Réalisé tous les 2 ans, ce travail permettra de suivre l'évolution du foncier économique. La Cornouaille disposera ainsi d'un outil d'observation de la consommation et de la disponibilité foncière pour les entreprises.

Il permettra également de communiquer auprès d'entreprises et d'investisseurs sur le potentiel, les atouts économiques et la disponibilité foncière importante de la Cornouaille.

Enfin, les données collectées sur les zones d'activités pourront permettre aux EPCI de Cornouaille, s'ils le souhaitent, d'engager un travail de rédaction d'un schéma des zones d'activités dont l'objectif sera de coordonner, sur l'ensemble du Pays, le développement du foncier à vocation économique.

DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

DE CORNOUAILLE

En 2012 et 2013, suite aux réflexions du réseau des développeurs économiques, Quimper Cornouaille Développement et la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille, en partenariat avec les 10 EPCI de Cornouaille, ont mutualisé leurs informations sur les Zones d'Activités Economiques.

Cette collaboration a permis d'élaborer un diagnostic et de proposer 7 pistes pour orienter le développement de nouvelles zones ou la requalification des zones existantes.



www.quimper-cornouaille-developpement.fr

© J. Verlet-Banide - Quimper Communauté

© Lionel Flageul
Quimper Communauté



DIAGNOSTIC DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CORNOUAILLE

taille moyenne **16 ha**
d'une ZAE cornouaillaise

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

Les chiffres clés

163 zones d'activités
en Cornouaille
représentant
2 635 ha
de foncier économique
soit **1 %** de la surface du territoire

Les **163 zones d'activités** en Cornouaille représentent au total **2635 ha**, soit environ **1 %** de la surface du territoire.

La Cornouaille pourra continuer à accueillir les entreprises dans les années à venir. Avec **340 ha immédiatement disponibles** et plus de **200 ha à venir**, elle bénéficie d'une réserve confortable pour la décennie à venir.

36,3 % des surfaces ont une vocation majoritairement industrielle, confortant ainsi l'image productive du territoire. **31,2 %** ont une **vocation artisanale**. Par ailleurs la Cornouaille compte autant de surfaces de **zones portuaires (6,4 %)** que de **zones tertiaires (7,3 %)**.

L'offre de services est très différente d'une zone d'activités à l'autre. Si certains parcs d'activités bénéficient à la fois du très haut débit, des transports en communs et de

restauration, beaucoup trop de zones d'activités n'offrent aucun service. On notera malgré tout que certains réseaux se sont massivement développés : **le gaz est disponible dans 87,7 % des surfaces des zones et le très haut débit sur 42,4 % des surfaces.**

Quatre groupements de communes interviennent de manière plus systématique dans la création des zones d'activités. Il s'agit de Quimper Communauté, de Douarnenez Communauté, du Pays Glazik et du haut Pays Bigouden.

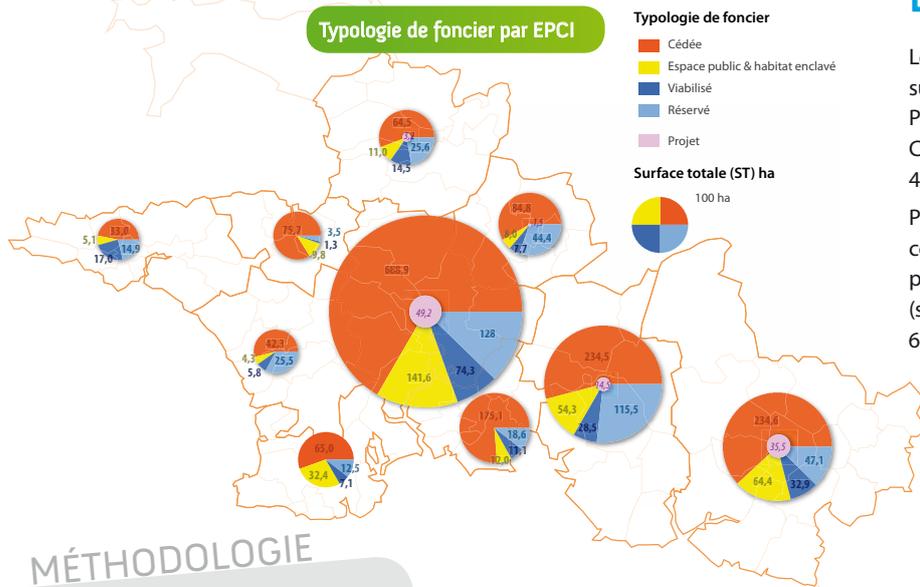
Malgré la montée en puissance des EPCI dans la création de nouveaux parcs d'activités, la commune reste un acteur majeur de leur gestion et administre ainsi 40 % des surfaces existantes. C'est le cas notamment sur les territoires dont la tradition d'accueil d'entreprises est ancienne : Quimper, Concarneau, Quimperlé, Rosporden...

Les différents territoires

Le Pays Glazik se distingue largement avec un taux de surfaces industrielles significatif (84,1 %). Il est suivi par le Pays de Châteaulin et du Porzay (58 %), tandis que Quimper Communauté est proche de la moyenne cornouaillaise avec 40,3 % (moyenne 35,7 %).

Pour le maritime, les 2 leaders sont le Pays Bigouden Sud qui compte 34,7 % de zones à vocation maritime, grâce à ses ports de pêche, et Concarneau Cornouaille Agglomération (seulement 14,2 % de ces zones, mais la plus grande surface 61,6 ha) grâce à la zone du port du Moros.

Typologie de foncier par EPCI



Typologie de foncier

- Cédée
- Espace public & habitat enclavé
- Viabilisé
- Réservé
- Projet

Surface totale (ST) ha

100 ha

MÉTHODOLOGIE

Le diagnostic des ZAE a été réalisé en 3 étapes :

1/ Un inventaire des périmètres des ZAE

Un recensement exhaustif des 163 zones existantes ainsi que des zones en projet a été réalisé. Puis une cartographie SIG de l'ensemble de ces zones a été réalisée en distinguant les emprises foncières selon leur niveau d'occupation.

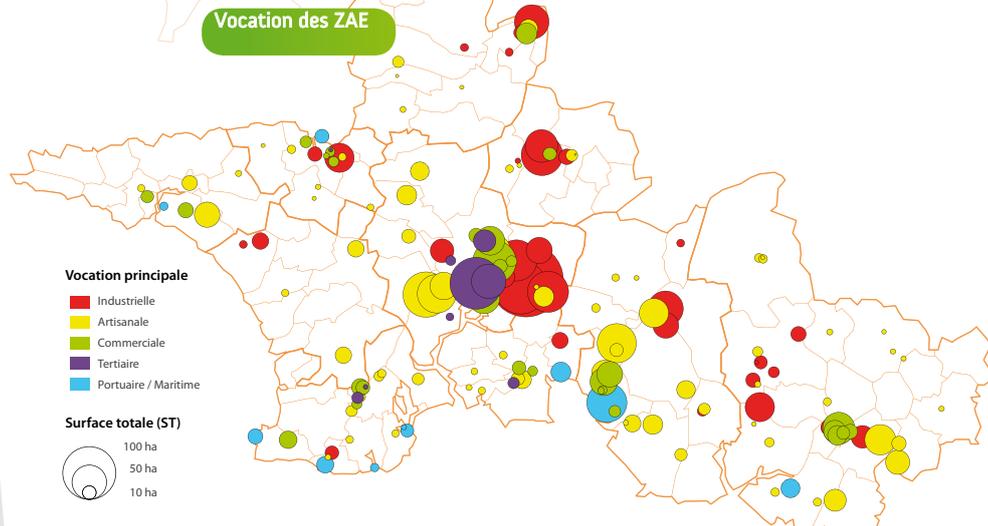
2/ Réalisation d'une enquête auprès de chaque collectivité

Élaboration d'une fiche de renseignements des ZAE. Présentation de la démarche auprès des EPCI afin que ceux-ci remplissent la fiche de renseignement.

3/ Rédaction du diagnostic

À l'issue des rencontres avec les EPCI, le diagnostic partagé -et l'atlas qui l'accompagne- a été réalisé. Il constitue la phase préalable au schéma des zones d'activités économiques (SZA).

Vocation des ZAE



- Industrielle
- Artisanale
- Commerciale
- Tertiaire
- Portuaire / Maritime

Surface totale (ST)

100 ha
50 ha
10 ha

L'ensemble des données (diagnostic des ZAE) et des cartes (atlas des ZAE) issues de ce travail sont disponibles sur www.quimper-cornouaille-developpement.fr/index.php/Economie/Developpement-economique/Zones-d-activites

Trois axes de développement cornouillais

Proximité des axes principaux de circulation

Hors du pôle de Douarnenez, l'implantation des parcs d'activités industriels suit parfaitement le tracé de la RN165. Ces derniers se situent notamment à Briec, à l'entrée de Châteaulin, au nord du Pays Fouesnantais, à l'est de Quimper Communauté et au centre du Pays de Quimperlé.

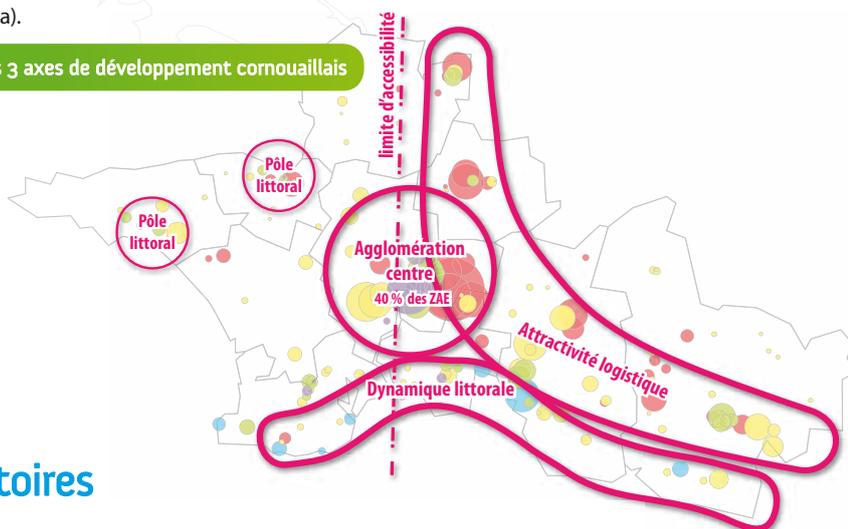
Concentration autour des principaux centres urbains

Pour les autres types d'activités, la concentration se fait autour des principaux centres urbains. Quimper Communauté représente ainsi 40 % des surfaces des zones d'activités de Cornouaille. Les communes de Quimper, Ergué-Gabéric et Pluguffan cumulent à elles seules 928 ha (35 %) de ZAE, dont 416 ha à dominante industrielle. Cette concentration se retrouve également autour des pôles secondaires tels que Concarneau, Douarnenez et Quimperlé.

Spécificité littorale, génératrice d'activités

Enfin, le littoral, et notamment les ports, sont également un facteur d'implantation sur le foncier économique, essentiellement les ports de pêche du Pays bigouden et de Concarneau et le port de plaisance et de course au large de Port-la-Forêt. Sur les communes littorales entre Penmarc'h et Moëlan-sur-Mer, on compte plus de 322 ha de ZAE (soit 37 zones), dont 7 ont exclusivement une activité maritime (pour un total de 74 ha).

Les 3 axes de développement cornouillais



Des réserves foncières inégalement réparties selon les territoires

En calculant le rapport entre (surface viabilisée + surface réservée) / surfaces totales des zones d'activités, 3 catégories se distinguent au sein des groupements de communes cornouillais.

Territoires à foncier limité

On peut citer Douarnenez Communauté qui pâtit d'une situation extrême de pénurie de foncier économique. Il ne reste à Douarnenez que 4,8 ha de surfaces viabilisées ou réservées (soit 5 % du total des zones). On peut inclure également le Pays Bigouden Sud (17 %) et le Pays Fouesnantais (17 %) qui, loin de se trouver dans une situation de carence, sont sur des perspectives de développement très raisonnables, inférieures à la moyenne cornouillaise de 24 %.

Territoires médians, équilibrés en termes d'offre

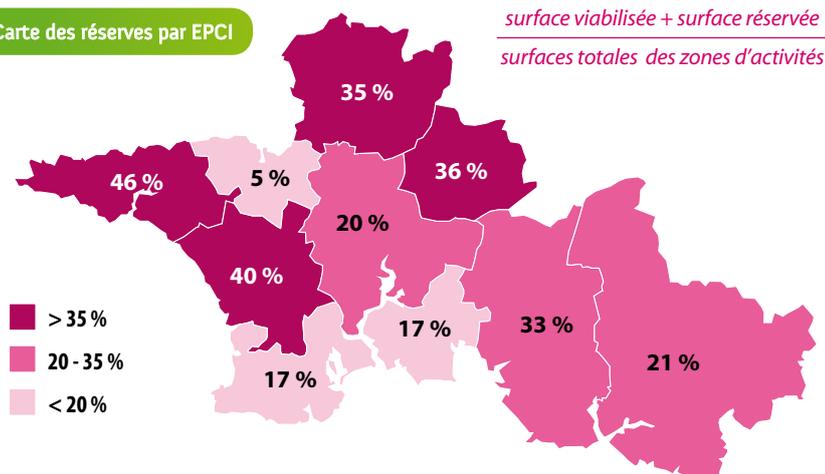
Il s'agit des territoires qui, au vu de leur poids économique et de leur potentiel de développement, paraissent sur une stratégie cohérente en ce qui concerne leur offre foncière. Cela concerne Quimper Communauté qui dispose de 202,3 ha réservés sur le territoire, soit 20 % des disponibilités cornouillaises, Concarneau Cornouaille Agglomération (144 ha soit 33 %) et le Pays de Quimperlé (80 ha soit 21 %).

Territoires aux réserves importantes

Au vu de leur potentiel économique, les communautés de communes du Cap Sizun, du haut Pays Bigouden et de Châteaulin et du Porzay disposent aujourd'hui de réserves importantes.

Le Cap Sizun dispose de 46 % de réserves par rapport aux zones existantes, le haut Pays Bigouden de 40 %. Cela est parfois dû à des effets de rattrapage dans des territoires qui ne disposaient pas d'une offre foncière très importante.

Carte des réserves par EPCI



Un poids trop élevé des zones artisanales

En Cornouaille 31,2 % des zones existantes (surfaces cédées) sont artisanales. L'artisanat représente cependant près de 43 % des surfaces immédiatement disponibles et également 43 % des surfaces réservées aux PLU.

Inversement l'industrie, qui représente 36,3 % des zones existantes, ne représente que 27 % des surfaces immédiatement disponibles et 37 % des surfaces réservées.

Le territoire a donc prévu de commercialiser dans les années à venir proportionnellement plus de terrain artisanal et moins de terrain industriel qu'elle ne l'a fait par le passé. Si cette stratégie peut être cohérente sur certains territoire, elle ne peut pas représenter la solution pour la Cornouaille.

7 pistes de réflexions pour l'avenir des ZAE

1. Travailler à une meilleure répartition territoriale

La Cornouaille dispose de terrains en quantité suffisante pour accueillir des entreprises nouvelles et permettre le développement des activités déjà implantées. En moyenne depuis 2000, 27 ha/an sont consommés en ZAE. Cependant, ce constat général masque des situations particulières très disparates.

Tandis que certains territoires disposent de surfaces bien trop faibles au regard des enjeux de dynamisation économique, d'autres territoires ont en réserve des surfaces qui, au regard de leurs consommations récentes, s'avèrent très élevées.

2. Rééquilibrer les vocations des zones au bénéfice de l'industrie

On observe un poids plus important de l'artisanat dans les surfaces viabilisées et surfaces réservées par rapport à l'industrie ce qui pose la question de la pertinence de chacune de ces zones artisanales. D'autant plus qu'il s'agit souvent de zones situées dans des secteurs peu visibles et éloignées de leurs marchés. La production de nouvelles zones d'activités ou la requalification de zones existantes doit donc se faire dans un souci de rééquilibrage au profit d'autres vocations telles que l'industrie ou le tertiaire, tout en assurant à l'artisanat des terrains de meilleure qualité en termes de visibilité et d'accessibilité.

3. Renforcer les objectifs de spécialisation et de qualité

Certaines ZAE accueillent des activités très hétérogènes, entraînant souvent des conflits d'usage. Elles peuvent parfois être de faible qualité urbanistique : pas d'espace public, ni de cheminement piéton, chaussée en mauvais état, pas d'articulation avec les réseaux de transports et les bassins de vie. Cette situation impliquera la mise en place d'une réflexion globale concernant la qualité des ZAE (nouvelles zones ou requalification des zones existantes).

4. Conforter la vocation maritime des zones portuaires

La proximité du littoral est une condition nécessaire pour le développement de certaines activités. Il peut s'agir du domaine public maritime (les 7 ports de pêche par exemple qui totalisent 137 ha de surfaces) ou de la création de nouvelles zones d'activités dédiées (ex. : parc d'activités halieutiques de Toul Car Bras).

5. Développer une offre tertiaire sur l'ensemble du territoire

Il existe peu de parcs d'activités majoritairement tertiaires sur le territoire. Des communautés telles que CCA ou la Cocopaq n'en possèdent aucun. Concentrer ce type d'activités peut pourtant permettre de créer des synergies entre les entreprises.

6. Maîtriser l'étalement et densifier les zones d'activités

S'il est important d'assurer le maintien de certaines activités en leur offrant des réserves de terrain, il faut tenir compte des enjeux d'économie de foncier. Avec un taux d'occupation du sol de 19 % par rapport à la surface cédée, la Cornouaille doit continuer à offrir des conditions d'implantation confortables tout en optimisant la consommation de foncier : plus grande densité des nouvelles zones, densification des parcs existants, mutualisation des locaux et des parkings...

7. Prévoir l'accueil de grands projets d'entreprises

Les projets d'implantation d'entreprises d'envergure nécessitent une réflexion globale car ils sont réglementairement et techniquement très contraignants. Il est donc impératif d'identifier, et au niveau cornouaillais, les offres foncières de plusieurs hectares.



© CCI Quimper Cornouaille

www.quimper-cornouaille-developpement.fr

Directeur de la publication : Bernard Poignant

Rédaction : Yoann Rivallin - Quimper Cornouaille Développement

Secrétariat de rédaction : Maryse Brégeon - Quimper Cornouaille Développement

Réalisation : GédéZ'ailes Communication - Quimper

Impression : Cloître imprimeurs (29800 St-Thonan)

Dépôt légal : janvier 2014 - ISSN : 2119-2928

Tirage : 500 exemplaires



Crédits cartographiques : Michel Bolloré - CCI Quimper Cornouaille / Sébastien Legrand - Quimper Cornouaille Développement

Crédits photographiques : Quimper Cornouaille Développement sauf mention contraire