



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Septembre 2013

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013



Présentation



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Contexte et enjeux

Le Pays de Cornouaille compte 163 zones d'activités économiques (ZAE) sur plus de 1 250 en région Bretagne. Ces ZAE ont permis aux collectivités :

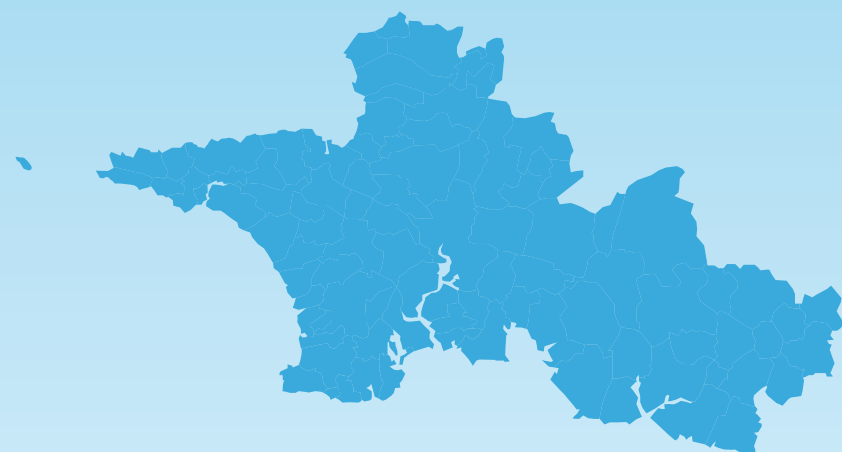
- d'accompagner le développement des entreprises et de leur territoire, en assurant une offre foncière attractive et fonctionnelle (desserte de réseaux, règlement de POS et PLU compatibles avec les projets d'entreprises...)
- de contrôler les conditions de développement de l'immobilier d'entreprises (sécurité des accès, limitation des nuisances, pollutions...).

Aujourd'hui, les ZAE concentrent plusieurs enjeux :

- offrir de la disponibilité foncière pour permettre le développement des entreprises et de l'emploi sur chaque territoire et tendre à un équilibre global de la Cornouaille,
- établir des stratégies plus efficaces d'utilisation du foncier à vocation économique afin de gérer au mieux la concurrence foncière croissante, les impératifs de préservation écologique (trame verte et bleue, loi sur l'eau...), le développement des transports en commun et l'articulation avec les bassins de vie,
- continuer les efforts d'aménagement et d'intégration urbaine afin de prendre en compte la dimension qualitative des zones d'activités (accessibilité, services, qualité paysagère, ...).

Ces enjeux doivent permettre de replacer le développement économique, et plus particulièrement l'activité productive, au centre des préoccupations du territoire. Mais au-delà de cet objectif, ce travail vise également contribuer à la prise en charge de problématiques plus transversales liées notamment aux aspects sociaux et environnementaux.

Ainsi, le diagnostic des ZAE de Cornouaille a pour ambition de définir les modalités de développement des ZAE, par un travail collectif et partagé, dans le cadre de l'élaboration d'un schéma stratégique sur le long terme.



Présentation • Présentation de la démarche

Démarche collective

Quimper Cornouaille Développement (QCD), la Chambre de commerce et d'industrie Quimper Cornouaille et les 10 EPCI du Pays de Cornouaille ont mutualisé leurs informations sur les zones d'activités économiques, avec une volonté commune de développer une vision prospective sur l'offre foncière économique en Cornouaille.

Cette collaboration a permis d'élaborer les outils nécessaires à la réalisation de ce travail, à savoir :

- le recensement exhaustif des ZAE,
- et la cartographie de l'offre foncière en ZAE.

Ces deux éléments constituent le présent diagnostic, phase d'analyse essentielle et préalable à la définition d'un schéma à l'échelle cornouaillaise. Celui-ci devrait permettre de coordonner, d'orienter et de prioriser le développement des ZAE sur le territoire. Il répondra tant aux sollicitations de la région Bretagne dans le cadre de la contractualisation qu'aux besoins des entreprises en créant des outils de promotion du territoire.

Objectifs du diagnostic

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 cornouaillais et la mise à disposition d'un outil partagé pour les travaux de l'Interscot comme ceux liés aux documents d'urbanisme de Cornouaille.

Résultats attendus

Cette démarche aboutira à :

- l'édition d'un document de synthèse (à savoir le présent diagnostic accompagné de prescriptions et d'actions éventuelles),
- la cartographie complète des ZAE synthétisant les informations collectées par la CCI Quimper Cornouaille et QCD et permettant de prioriser les ZAE sur le territoire, en concertation avec les collectivités concernées,
- le confortement de l'Observatoire des ZAE par la CCI Quimper Cornouaille et des outils cartographiques et de suivi de commercialisation par Quimper Cornouaille Développement,
- l'optimisation de l'échange d'informations avec les partenaires,
- la production d'un document de communication, permettant de valoriser l'offre en ZAE, tout en prenant en compte les éléments du schéma.

Les ZAE ?

Il n'existe aucune définition normative de la zone d'activité économique (ZAE). Elle peut cependant être considérée comme un ensemble foncier réservé à l'implantation d'activités économiques, notamment d'entreprises. Les ZAE sont circonscrites dans un périmètre donné, aménagé et géré 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 généraux, 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, ferroviaires, voire 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...). Pour permettre leur intégration au tissu urbain, des exigences nouvelles sont apparues ces dernières années, tant en termes de cohérence d'activités que de normes architecturales et environnementales.

En revanche, certaines entreprises industrielles anciennes et surfaces commerciales (hypermarchés, supermarchés) se trouvent aujourd'hui isolées ou dans le tissu urbain. Elles ne sont pas prise en compte dans ce diagnostic.

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.

Elles couvrent un certain nombre de domaines qui ont pris un poids déterminant dans l'économie et se déclinent en une dizaine de 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.

Présentation • Les Zones d'activités économiques

Typologie des ZAE

Leur taille est variable : de quelques milliers de m² (zones artisanales) à quelques milliers d'hectares (zones industrielles et portuaires). En Cornouaille, la plus grande ZAE s'étend sur 178 ha, alors que sur d'autres territoires plus urbains, elles peuvent atteindre des dimensions difficilement imaginables en Cornouaille (7 000 ha à la Fos-sur-Mer).

Depuis le début des années 1990, des démarches prenant en compte la dimension du développement durable ont permis de mieux intégrer les ZAE à leur environnement proche. En Bretagne, il s'agit principalement de la démarche Qualiparc, aujourd'hui pilotée par la région Bretagne. Cette exigence de qualité permet de mieux valoriser le foncier économique et de véhiculer une image positive des entreprises implantées sur le territoire, notamment vis-à-vis d'investisseurs potentiels.

Bref historique

- 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.

État des lieux aujourd'hui

Les ZAE sont devenues incontournables de par leur poids dans la création d'emplois et leur présence dans le paysage urbain. Aujourd'hui, on évalue à environ 32 000 le nombre de Zones d'activités économiques correspondant à une superficie de l'ordre de 500 000 hectares sur le territoire national. Les collectivités, portées par l'intercommunalité, ont désormais une réelle volonté de procéder à une réflexion globale sur l'aménagement de leurs zones d'activités.

Pour autant, le poids du passé est considérable. Des investissements conséquents ont été réalisés, suivis par la réalisation d'infrastructures qui existent encore aujourd'hui. Ces ZAE devront alors être gérées, requalifiées ou peut-être reconverties.

On comprend facilement que les zones et parcs d'activités attractifs sont un élément majeur de la pérennisation des entreprises sur les territoires où elles sont installées, du maintien et de la progression des emplois, de la préservation de l'essentiel des ressources des collectivités. Afin de répondre à ces enjeux, il est indispensable pour les collectivités de disposer d'une vision globale sur les disponibilités, leur qualifications...

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Présentation • Méthodologie

Étapes

1/ Inventaire des périmètres des ZAE

- recensement exhaustif des ZAE (à partir de l'Observatoire des zones d'activités économiques de la CCI pour les 163 zones existantes et des travaux d'investigation des partenaires pour les zones en extension ou en projet). Cet inventaire concernera les zones existantes, les zones en cours de commercialisation et les projets. Il permettra de cartographier l'ensemble des zones à la parcelle.
- cartographie des zones d'activités économiques cornouaillaises à partir des fonds de cartes SIG de la CCI Quimper Cornouaille, de QCD et des informations collectées auprès des géomaticiens des collectivités gestionnaires de zones. Cette cartographie distinguera les emprises foncières selon leur niveau d'occupation, leurs services et équipements.

2/ Réalisation d'une enquête auprès de chaque collectivité

- élaboration d'une fiche de renseignements des ZAE commune aux deux structures et répondant à leurs attentes respectives.
- présentation de la démarche auprès des EPCI (binôme QCD / CCI Quimper Cornouaille). L'objectif principal a été de collecter l'ensemble des informations sur les ZAE.

3/ Rédaction du diagnostic

À l'issue des rencontres avec les EPCI, le présent diagnostic partagé a été réalisé et constitue le schéma des zones d'activités économiques (SZAE).

Ce document, qui constitue le SZAE, 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

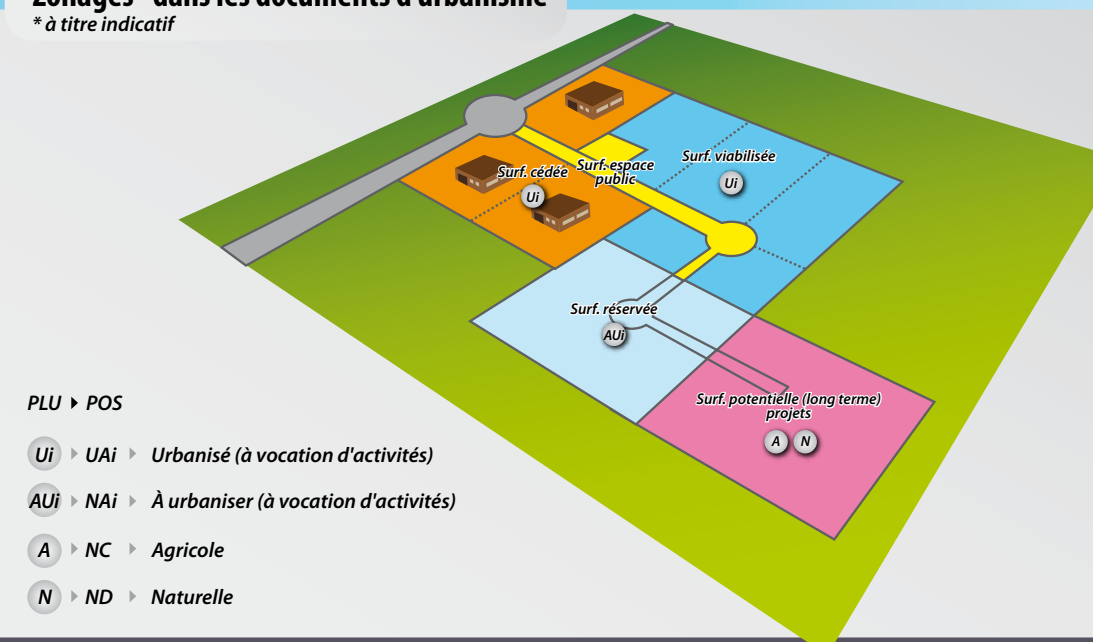
| | | | |
|---|---|----|----------------|
| ZAE existantes (+ extensions) | ○ Surface totale des ZAE existantes | ST | |
| | ○ Surface occupée | SO | SC SE SH |
| | ● Surface cédée ¹ | | |
| ● Surface espace public (voiries, bassins, ...) | | | |
| | ● Surface habitat enclavé ¹ | | |
| ZAE en projet (ex nihilo) | ○ Surface potentielle (moyen terme) | SM | |
| | ● Surface viabilisée (disponible à la vente) ¹ | | SV |
| | ● Surface réservée au PLU/POS ² | | SR |
| | ○ Projets | P | |
| | ● Surface potentielle (long terme) ² | | SL |
| | ● Surface de nouvelles ZAE en projet ² | | SN |

¹ n'inclut pas les espaces publics
² inclut les futurs espaces publics

Données obtenues par enquête

Cartographie des ZAE

Zonages* dans les documents d'urbanisme
* à titre indicatif



Diagnostic
des zones d'activités économiques
de Cornouaille 2013



Focus Cornouaille



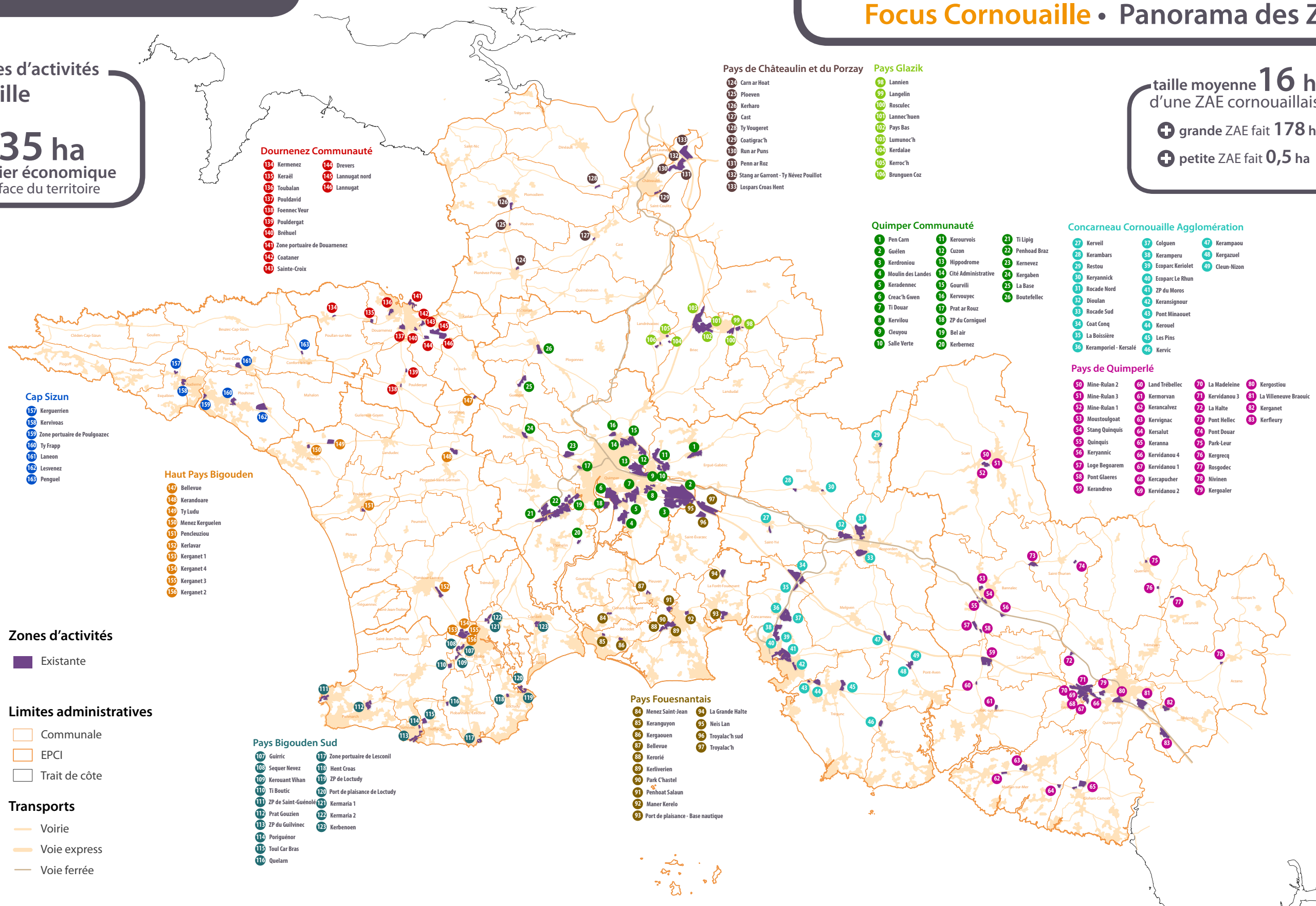
Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus Cornouaille • Panorama des ZAE

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

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

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



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Vocation



36,3 %
des ZAE dédiées à l'industrie

| | ha | % |
|--------------|---------|-------|
| Artisanale | 822,9 | 31,2 |
| Commerciale | 497,0 | 18,9 |
| Industrielle | 955,9 | 36,3 |
| Tertiaire | 191,9 | 7,3 |
| Portuaire | 167,9 | 6,4 |
| | 2 635,5 | 100,0 |

Commentaire

36,3% des surfaces ont une vocation majoritairement industrielle, confortant ainsi l'image productive du territoire. Par ailleurs la Cornouaille compte autant de surfaces de zones portuaires (6,4 %) que de zones tertiaires (7,3 %). Enfin, l'ensemble des ZAE représente 2 635 ha, soit 1 % du territoire cornouillais.



Gestion

| | ha | % |
|------------------------|---------|-------|
| Communale | 1 058,9 | 40,2 |
| Communautaire (EPCI) | 632,9 | 24,0 |
| Communale + EPCI | 550,1 | 20,9 |
| Privé (+ com. ou EPCI) | 156,7 | 5,9 |
| Divers (CCI, CG, SEM) | 236,9 | 8,9 |
| | | 100,0 |

Commentaire

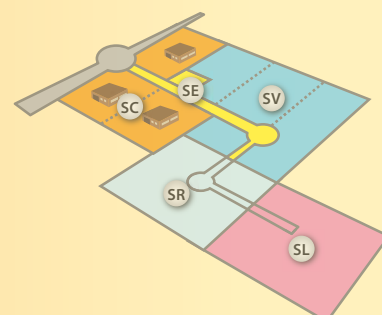
Malgré la montée en puissance des EPCI dans la création des nouveaux parcs d'activités depuis le début des années 2000, la commune reste en Cornouaille un acteur majeur de leur gestion et administre ainsi seule 40 % des surfaces de ZAE existantes.

Typologie de foncier

343 ha de terrains immédiatement disponibles

| | ha | %* |
|--------------------------|---------|-------|
| Surface totale | 2 635,5 | 100,0 |
| Surface cédée | 1 656,9 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 342,8 | 13,0 |
| Surface réservée | 200,2 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 435,5 | 16,5 |
| Surface en projet | 104,0 | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

La Cornouaille pourra continuer à accueillir quantitativement 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.

Commentaire

Il existe de fortes disparités d'une zone d'activités à l'autre. Si les réseaux tels que le gaz (87,7 % des surfaces) et le très haut débit (42,4 % des surfaces) sont ou seront rapidement généralisés sur les territoires, les services aux salariés (transports en commun, mais également restauration), sont trop peu disponibles sur les zones.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|-----|------|
| Très haut débit | 28 | 42,4 |
| Desserte gaz | 123 | 87,7 |
| Labellisée Qualiparc | 5 | 8,9 |
| Procédure Qualiparc | 33 | 22,7 |
| Restauration (> 100 m.) | 59 | 56,6 |
| Transport en commun | 78 | 70,0 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % |
|-------------|-------|-------|
| 2000 - 2003 | 51,0 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 113,8 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 95,0 | 34,6 |
| 2012 | 14,8 | 5,4 |
| | | 100,0 |

Commentaire

Cette donnée présente la consommation issue de 134 zones d'activités sur 163. Si la consommation a ralenti depuis le début de la crise de 2008, elle reste malgré tout importante et bien supérieure aux consommations du début des années 2000.



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 227 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 951 |

Commentaire

Les calculs réalisés ci-contre sont le rapport entre la surface au sol des bâtiments et la surface totale des zones d'une part et la surface cédée d'autre part. Dans les deux cas, ces chiffres apparaissent faibles (entre 12 et 19 %). Les zones d'activités sont très différentes. Il peut donc être normal que certaines grandes infrastructures industrielles, commerciales, difficilement délocalisables, puissent disposer de réserves foncières. Mais ce constat de faible densité se retrouve dans la plupart des typologies de zones.

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

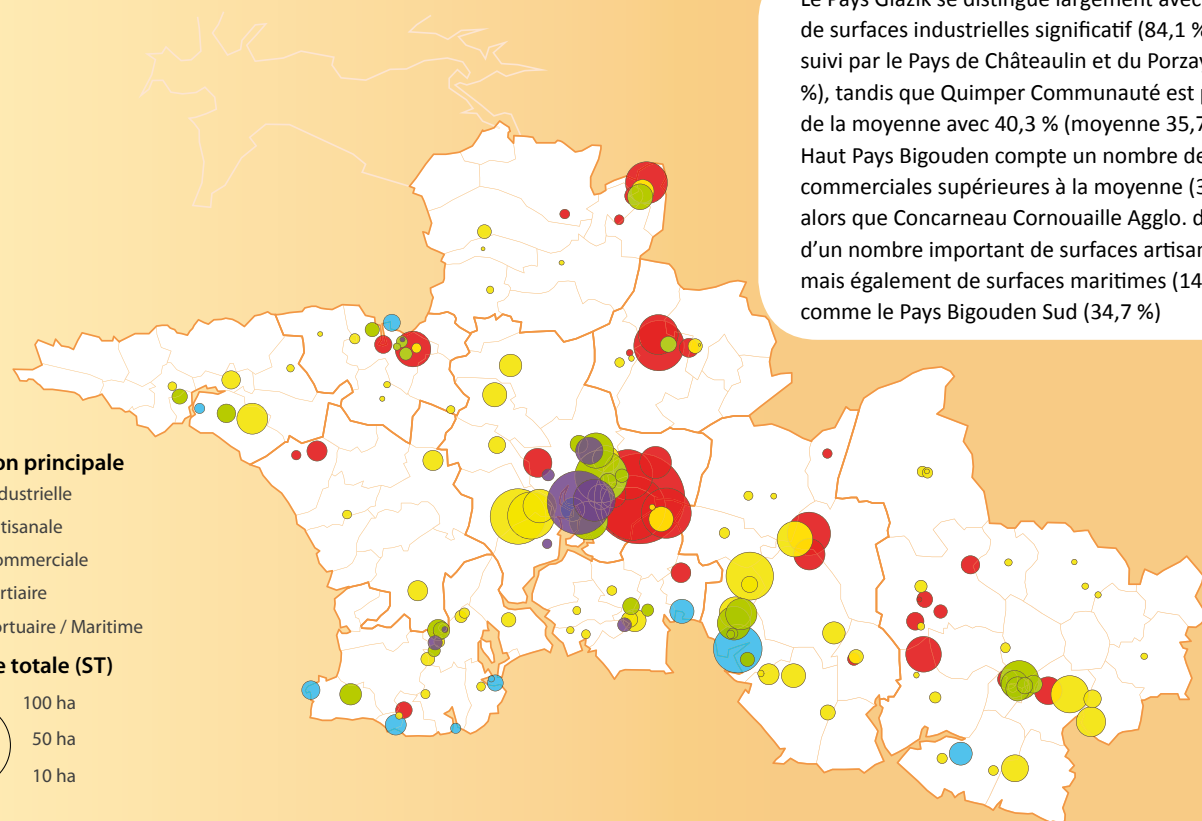
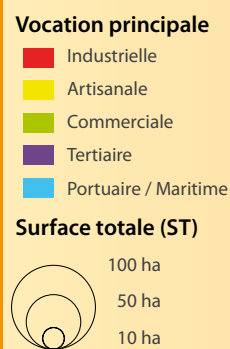
Vocation

| Surfaces en pourcentage* | Artisanale | Commerciale | Industrielle | Tertiaire services | Portuaire maritime | Total |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Quimper Communauté | 22,6 | 18,5 | 40,3 | 16,9 | 1,7 | 100,0 |
| Concarneau Cornouaille Agglomération | 48,3 | 17,2 | 20,2 | 0,0 | 14,2 | 100,0 |
| Pays de Quimperlé | 38,7 | 27,0 | 29,9 | 0,0 | 4,4 | 100,0 |
| Pays Fouesnantais | 33,3 | 8,6 | 44,2 | 3,9 | 10,0 | 100,0 |
| Pays Glazik | 9,7 | 6,2 | 84,1 | 0,0 | 0,0 | 100,0 |
| Pays Bigouden Sud | 32,9 | 17,7 | 8,2 | 6,4 | 34,7 | 100,0 |
| Pays de Châteaulin et du Porzay | 24,3 | 17,7 | 58,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 |
| Douarnenez Communauté | 14,2 | 22,8 | 51,0 | 1,3 | 10,7 | 100,0 |
| Haut Pays Bigouden | 46,2 | 30,2 | 21,5 | 2,1 | 0,0 | 100,0 |
| Cap Sizun | 65,6 | 28,4 | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 100,0 |
| Moyenne cornouaillaise | 33,6 | 19,4 | 35,7 | 3,1 | 8,2 | 100,0 |

* Part de chaque type de vocation en pourcentage du total des surfaces de ZAE

Commentaire

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 avec 40,3 % (moyenne 35,7 %). Le Haut Pays Bigouden compte un nombre de surfaces commerciales supérieures à la moyenne (30,2 %), alors que Concarneau Cornouaille Agglo. dispose d'un nombre important de surfaces artisanales, mais également de surfaces maritimes (14,2 %) tout comme le Pays Bigouden Sud (34,7 %)



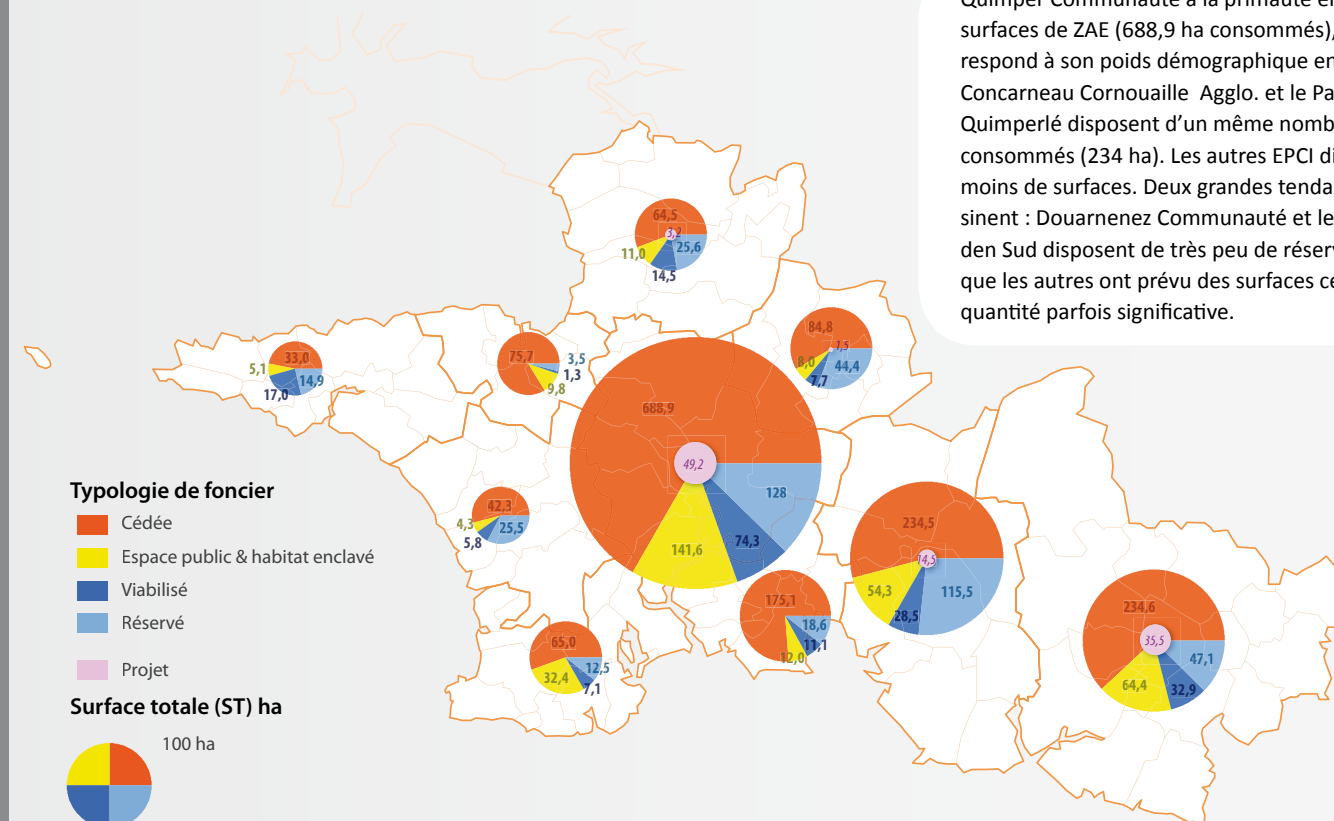
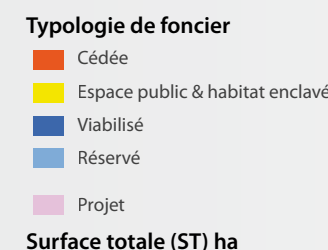
Focus Cornouaille • Synthèse des indicateurs

Typologie de foncier

| Surfaces en hectares | Cédée | Viabilisée | Réservée | Espace public & habitat | Projet | Total |
|---|---------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------|---------------|
| Quimper Communauté | 688,9 | 74,3 | 128,0 | 141,6 | 49,2 | 1082,0 |
| Concarneau Cornouaille Agglomération | 234,5 | 28,5 | 115,5 | 54,3 | 14,5 | 447,3 |
| Pays de Quimperlé | 234,6 | 32,9 | 47,1 | 64,4 | 35,5 | 414,5 |
| Pays Fouesnantais | 133,4 | 11,1 | 18,6 | 12,0 | 0,0 | 175,1 |
| Pays Glazik | 84,8 | 7,7 | 44,4 | 8,0 | 1,5 | 146,4 |
| Pays Bigouden Sud | 65,0 | 7,1 | 12,5 | 32,4 | 0,0 | 117,0 |
| Pays de Châteaulin et du Porzay | 64,5 | 14,5 | 25,6 | 11,0 | 3,2 | 118,8 |
| Douarnenez Communauté | 75,7 | 1,3 | 3,5 | 9,8 | 0,0 | 90,3 |
| Haut Pays Bigouden | 42,3 | 5,8 | 25,5 | 4,3 | 0,0 | 77,9 |
| Cap Sizun | 33,0 | 17,0 | 14,9 | 5,1 | 0,0 | 70,0 |
| Total | 1656,7 | 200,2 | 435,6 | 342,9 | 103,9 | 2739,3 |

Commentaire

Quimper Communauté a la primauté en termes de surfaces de ZAE (688,9 ha consommés), ce qui correspond à son poids démographique en Cornouaille. Concarneau Cornouaille Agglo. et le Pays de Quimperlé disposent d'un même nombre d'hectares consommés (234 ha). Les autres EPCI disposent de moins de surfaces. Deux grandes tendances se dessinent : Douarnenez Communauté et le Pays Bigouden Sud disposent de très peu de réserves, tandis que les autres ont prévu des surfaces cessibles en quantité parfois significative.



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

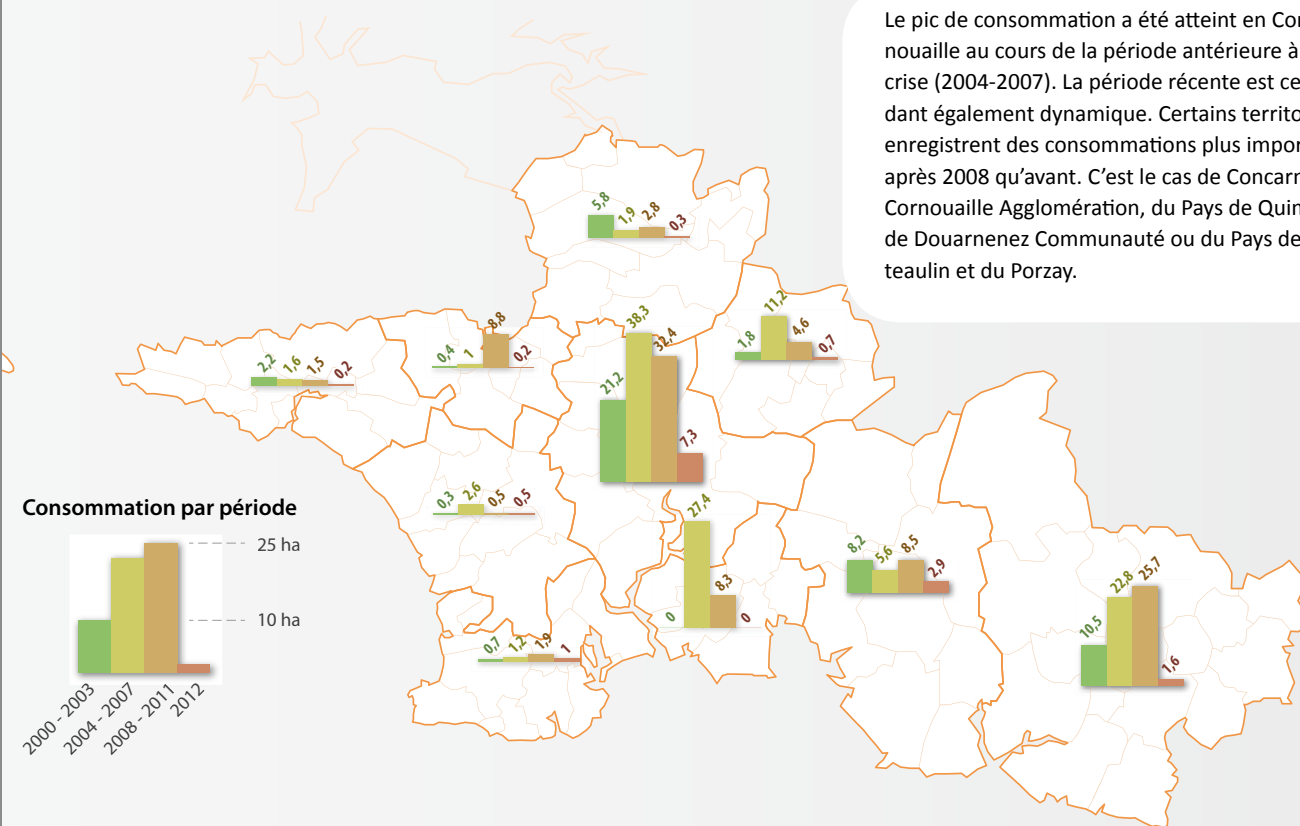
Focus Cornouaille • Synthèse des indicateurs

Consommation

| Surfaces en hectares | 2000-2003 | 2004-2007 | 2008-2011 | 2012 | Total |
|--------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Quimper Communauté | 21,2 | 38,4 | 32,4 | 7,3 | 99,3 |
| Concarneau Cornouaille Agglomération | 8,2 | 5,7 | 8,5 | 2,9 | 25,3 |
| Pays de Quimperlé | 10,5 | 22,9 | 25,7 | 1,6 | 60,7 |
| Pays Fouesnantais | 0,0 | 27,4 | 8,3 | 0,0 | 35,7 |
| Pays Glazik | 1,8 | 11,2 | 4,6 | 0,7 | 18,3 |
| Pays Bigouden Sud | 0,7 | 1,2 | 1,9 | 1,0 | 4,8 |
| Pays de Châteaulin et du Porzay | 5,8 | 1,9 | 2,8 | 0,3 | 10,8 |
| Douarnenez Communauté | 0,4 | 1,0 | 8,8 | 0,2 | 10,4 |
| Haut Pays Bigouden | 0,3 | 2,6 | 0,5 | 0,5 | 3,9 |
| Cap Sizun | 2,2 | 1,6 | 1,5 | 0,2 | 5,5 |
| Total | 51,1 | 113,9 | 95,0 | 14,7 | 274,7 |

Commentaire

Le pic de consommation a été atteint en Cornouaille au cours de la période antérieure à la crise (2004-2007). La période récente est cependant également dynamique. Certains territoires enregistrent des consommations plus importantes après 2008 qu'avant. C'est le cas de Concarneau Cornouaille Agglomération, du Pays de Quimperlé, de Douarnenez Communauté ou du Pays de Châteaulin et du Porzay.



Zone d'activités économiques de Toul Car Bras (zone halieutique) - Treffiagat © CC Pays Bigouden Sud

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus Cornouaille • Synthèse des indicateurs

Gestion

| Nombre de ZAE | Gestion | | | | | Total |
|---|-----------|---------------|---------------------|-----------|-----------------------|------------|
| | Communale | Communautaire | Mixte commune +EPCI | Privé | Autres (CG, CCI, ...) | |
| Quimper Communauté | 10 | 8 | 5 | 2 | 1 | 26 |
| Concarneau Cornouaille Agglomération | 12 | 1 | 3 | 5 | 2 | 23 |
| Pays de Quimperlé | 25 | 2 | 2 | 4 | 1 | 34 |
| Pays Fouesnantais | 6 | 4 | 1 | 2 | 1 | 14 |
| Pays Glazik | 2 | 7 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| Pays Bigouden Sud | 4 | 4 | 2 | 3 | 4 | 17 |
| Pays de Châteaulin et du Porzay | 5 | 2 | 0 | 1 | 2 | 10 |
| Douarnenez Communauté | 0 | 11 | 0 | 1 | 1 | 13 |
| Haut Pays Bigouden | 1 | 8 | 0 | 1 | 0 | 10 |
| Cap Sizun | 3 | 1 | 1 | 1 | 1 | 7 |
| Total | 68 | 48 | 14 | 20 | 13 | 163 |

Commentaire

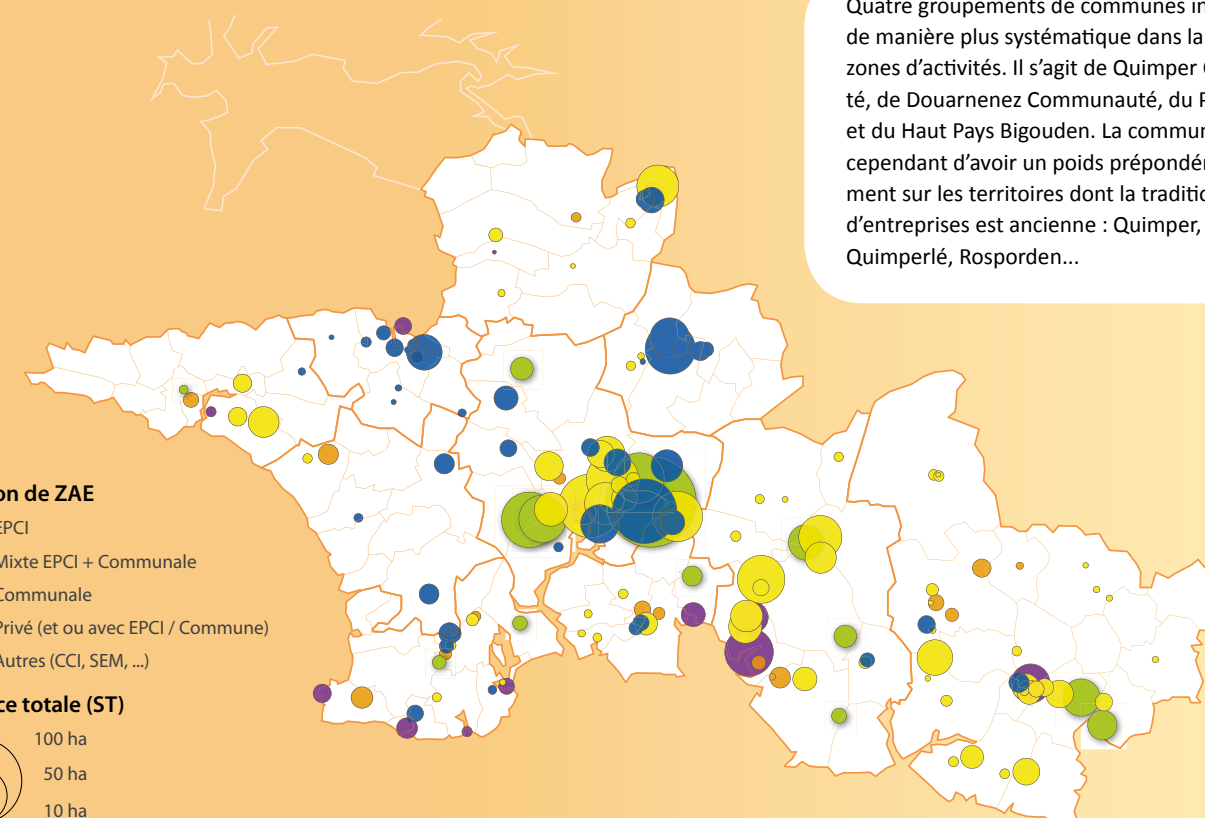
Quatre groupements de communes interviennent de manière plus systématique dans la création des zones d'activités. Il s'agit de Quimper Communauté, de Douarnenez Communauté, du Pays Glazik et du Haut Pays Bigouden. La commune continue cependant d'avoir un poids prépondérant, notamment sur les territoires dont la tradition d'accueil d'entreprises est ancienne : Quimper, Concarneau, Quimperlé, Rosporden...

Gestion de ZAE

- EPCI
- Mixte EPCI + Communale
- Communale
- Privé (et ou avec EPCI / Commune)
- Autres (CCI, SEM, ...)

Surface totale (ST)

- 100 ha
- 50 ha
- 10 ha



Zone portuaire du Guilvinec (élevateur à bateau) - Le Guilvinec © CCI

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus Cornouaille • Synthèse des indicateurs

Urbanisme

| | Densité du bâti / Surface totale (m ² /ha) ¹ | Densité du bâti / Surface cédée (m ² /ha) ² | % ZAE en secteur aggloméré ou en périphérie ³ |
|--------------------------------------|---|--|---|
| Quimper Communauté | 1 121,7 | 1 653,7 | 92,7 |
| Concarneau Cornouaille Agglomération | 1 187,0 | 2 159,6 | 76,6 |
| Pays de Quimperlé | 1 250,7 | 1 963,6 | 65,3 |
| Pays Fouesnantais | 1 535,6 | 2 012,1 | 36,2 |
| Pays Glazik | 1 045,1 | 1 750,7 | 68,9 |
| Pays Bigouden Sud | 1 227,9 | 2 185,2 | 81,1 |
| Pays de Châteaulin et du Porzay | 1 044,1 | 1 870,0 | 7,8 |
| Douarnenez Communauté | 2 471,9 | 2 942,0 | 42,5 |
| Haut Pays Bigouden | 1 500,9 | 2 766,9 | 62,2 |
| Cap Sizun | 899,2 | 1 891,0 | 34,0 |

¹ Rapport entre la surface au sol du bâti et la surface totale de la ZAE

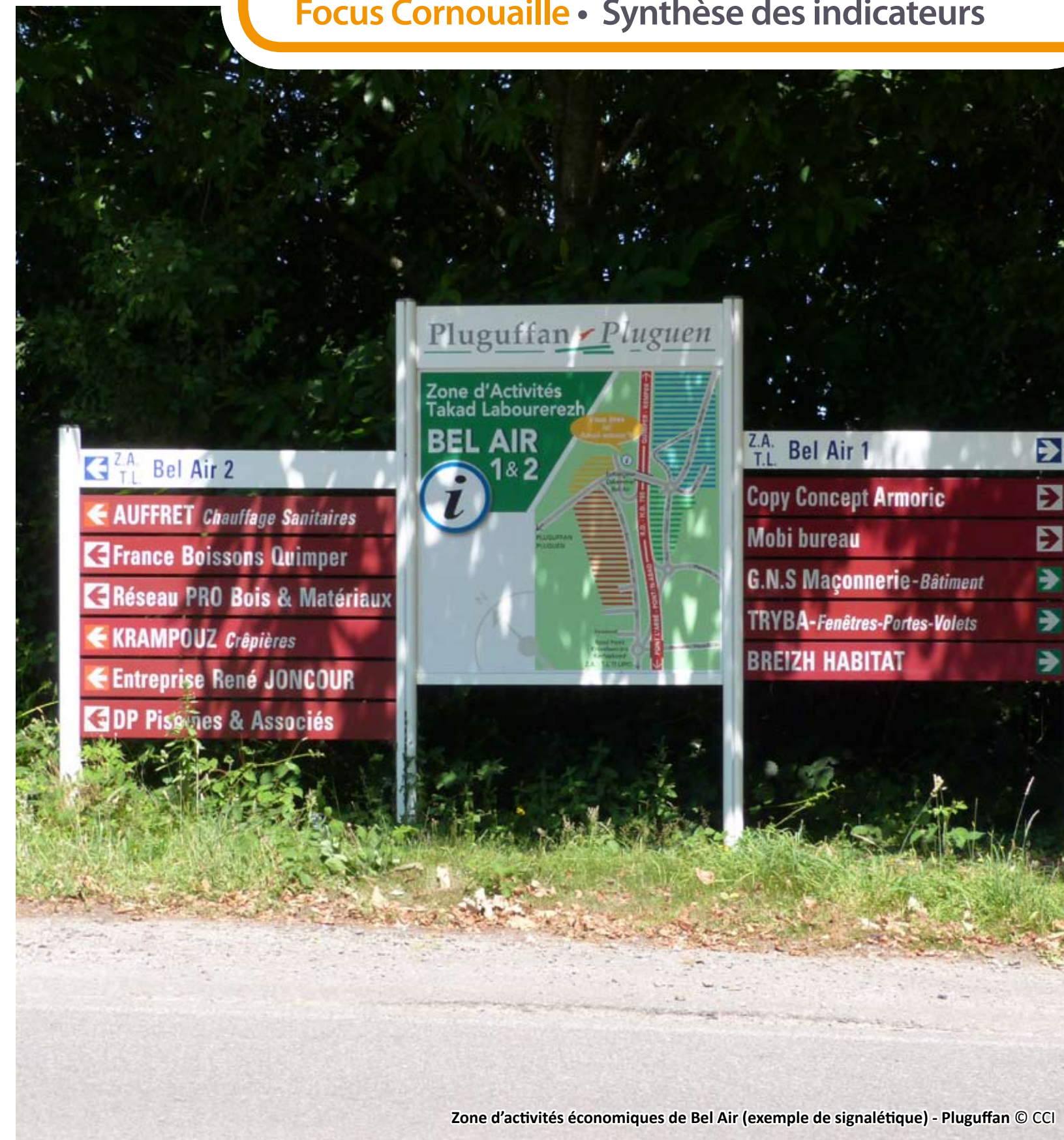
² Rapport entre la surface au sol du bâti et la surface cédée de la ZAE

³ Pourcentage des ZAE en secteur aggloméré ou en périphérie
(en différence du secteur rural) par rapport à la surface totale

Commentaire

La densité du bâtiment par rapport à la surface cédée passe de 16,5% à Quimper Communauté à 29 % à Douarnenez. La densité sur les sites dépend cependant du type d'activités implanté sur chaque territoire. Dans tous les cas la moyenne cornouaillaise est très faible à moins de 20 %.

La part des ZAE en secteur aggloméré est très différente d'un territoire à l'autre. Certains ont développé leurs ZAE en rupture complète avec l'urbanisme existant. C'est ainsi le cas de la Communauté de commune de Châteaulin et du Porzay qui a créé des zones d'activités industrielles importantes en bordure de la RN 165, mais à l'écart du tissu urbain existant.



Zone d'activités économiques de Bel Air (exemple de signalétique) - Pluguffan © CCI

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus Cornouaille • Croisement des indicateurs

Vocation / foncier

| Surfaces en hectares | Cédé | Viabilisé | Réservé | Espace public & habitat |
|----------------------------|-------|-----------|---------|-------------------------|
| Artisanale | 449,2 | 86,0 | 187,7 | 99,9 |
| Commerciale | 330,0 | 37,2 | 63,4 | 66,4 |
| Industrielle | 645,8 | 54,4 | 164,7 | 90,9 |
| Portuaire, maritime | 97,9 | 5,1 | 18,1 | 46,7 |
| Tertiaire | 134,0 | 17,4 | 1,6 | 38,9 |

Commentaire

On observe la part prépondérante de l'artisanat dans les surfaces viabilisées et surfaces réservées, derrière l'industrie. Le chiffre de 63 ha réservés pour des activités commerciales est également très important.

Le poids de l'espace public est variable selon les activités. Il est élevé sur les ZAE portuaires, ce qui semble normal au vu de la configuration et de l'activité des ports. Il est proportionnellement plus élevé sur les zones d'activités artisanales qui nécessitent davantage de voirie pour desservir des lots de plus petite taille que sur les ZAE industrielles ou commerciales.

Vocation / consommation

| Surfaces en hectares | 2000-2003 | 2004-2007 | 2008-2011 | 2012 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|------|
| Artisanale | 15,5 | 41,6 | 31,5 | 5,9 |
| Commerciale | 6,3 | 23,9 | 24,5 | 1,7 |
| Industrielle | 22,5 | 38,8 | 31,0 | 7,3 |
| Portuaire, maritime | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Tertiaire | 6,6 | 9,5 | 8,1 | 0,0 |

Commentaire

Entre 2000 et 2003, l'industrie est le secteur le plus consommateur de foncier. Entre 2004 et 2007, l'artisanat passe devant (41,6 ha contre 38,8 ha). À partir de 2008, la consommation par l'industrie et l'artisanat est relativement équivalente, se situant autour de 31 ha.

La consommation de terrain en zones d'activités commerciales est croissante jusqu'en 2011. Elle marque cependant fortement le pas à partir de 2012.



Zone d'activités économiques de Colguen - Concarneau © Concarneau Cornouaille Agglomération

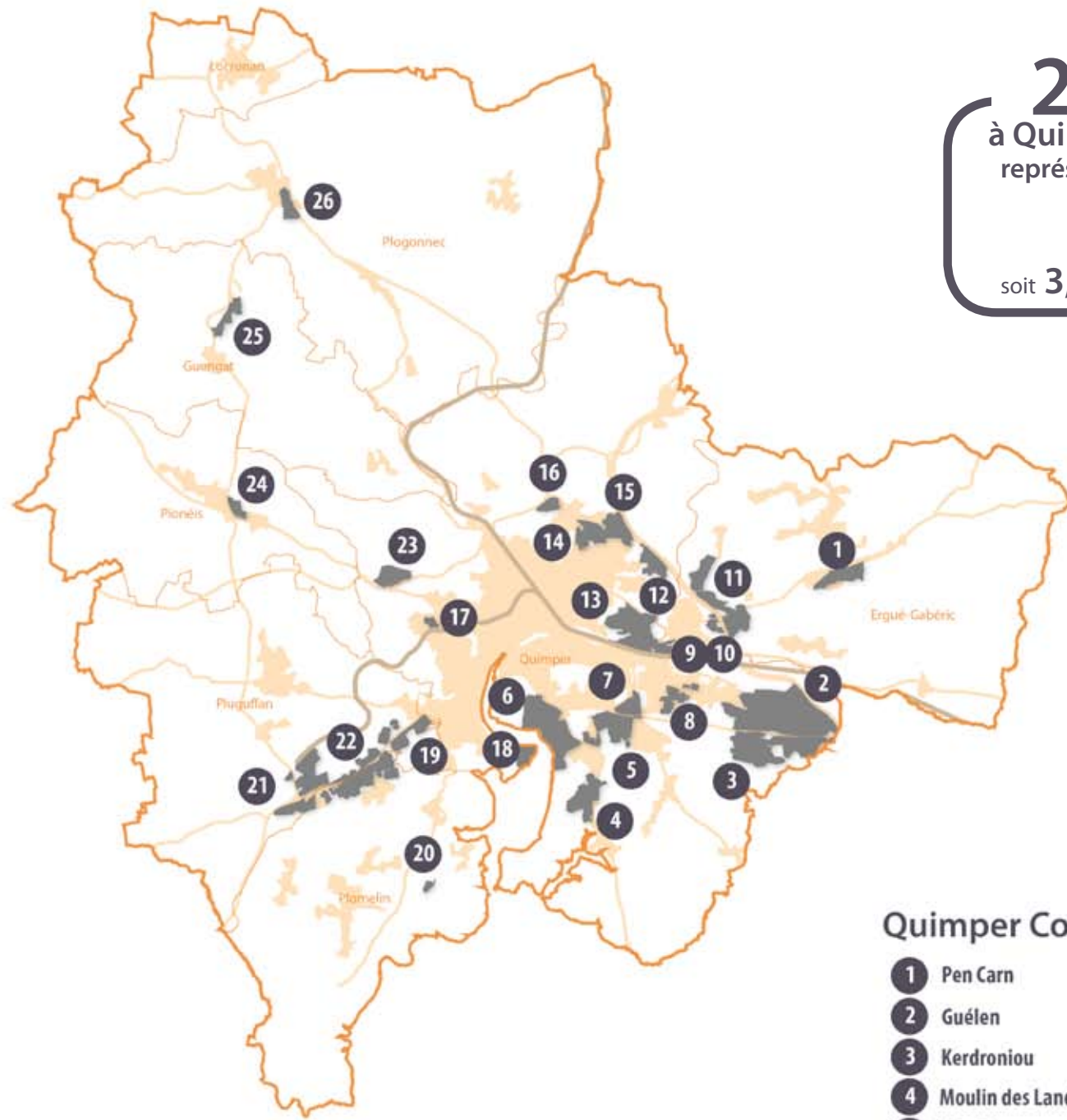
Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

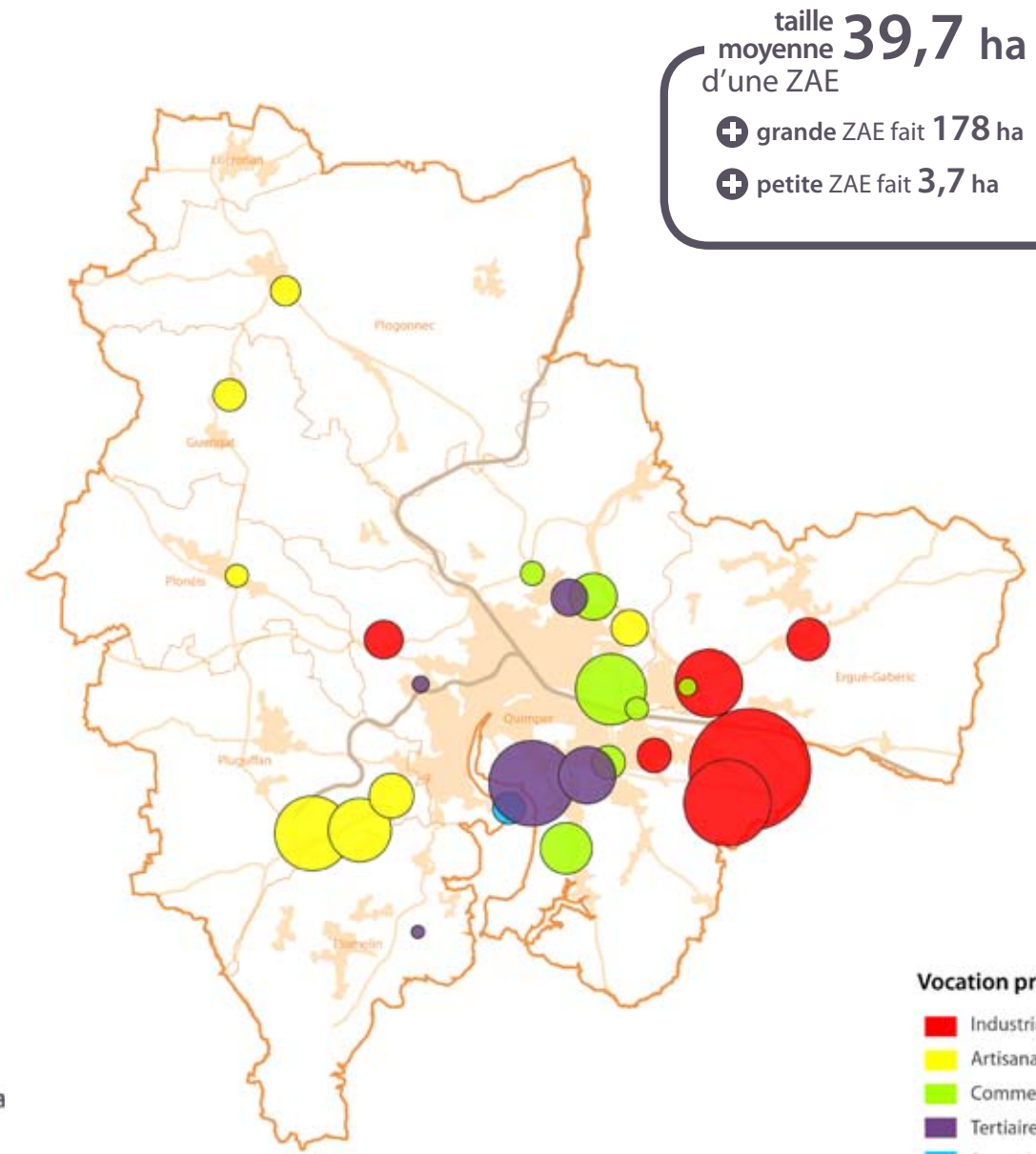
Focus EPCI • Quimper Communauté



26 zones d'activités
à Quimper Communauté
représentant
1 032,7 ha
de foncier économique
soit **3,6 %** de la surface du territoire

Quimper Communauté

- | | | |
|---------------------|------------------------|----------------|
| 1 Pen Carn | 11 Kerourvois | 21 Ti Lipig |
| 2 Guélen | 12 Cuzon | 22 Penhoad Bra |
| 3 Kerdroniou | 13 Hippodrome | 23 Kermevez |
| 4 Moulin des Landes | 14 Cité Administrative | 24 Kergaben |
| 5 Keradennec | 15 Gourvili | 25 La Base |
| 6 Creac'h Gwen | 16 Kervouyec | 26 Boutefellec |
| 7 Ti Douar | 17 Prat ar Rouz | |
| 8 Kervilou | 18 ZP du Corniguel | |
| 9 Cleuyou | 19 Bel air | |
| 10 Salle Verte | 20 Kerbernez | |



taille
moyenne **39,7 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **178 ha**
+ petite ZAE fait **3,7 ha**

Vocation principale

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

Surface totale (ST)



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Quimper Communauté

Vocation



40,3 %
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|-------|-------|---------|
| Artisanale | 233,4 | 22,6 | 33,6 |
| Commerciale | 190,8 | 18,5 | 19,4 |
| Industrielle | 416,0 | 40,3 | 35,7 |
| Tertiaire | 174,8 | 16,9 | 3,1 |
| Portuaire | 17,7 | 1,7 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Ces caractéristiques positionnent clairement l'agglomération quimpéroise comme pôle central de la Cornouaille avec un poids important des surfaces tertiaires et industrielles. À l'inverse on note la faible part des surfaces de zones d'activités artisanales par rapport à la moyenne cornouaillaise.

Gestion



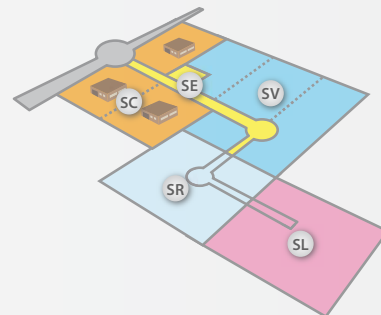
| | ha | % |
|-----------------------|-------|-------|
| Communale | 363,8 | 35,2 |
| Communautaire (EPCI) | 233,8 | 22,6 |
| Communale + EPCI | 393,3 | 38,1 |
| Privée | 24,2 | 2,3 |
| Conseil Général / CCI | 17,7 | 1,7 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

74,3 ha des surfaces de ZAE
viabilisées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|---------|-------|---------|
| Surface totale | 1 032,7 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 688,9 | 66,7 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 74,3 | 7,2 | 13,0 |
| Surface réservée | 128,0 | 12,4 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 141,6 | 13,7 | 16,5 |
| Surface en projet | 49,2 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Avec plus de 1 000 ha de zones sur son territoire, l'agglomération accueille à elle seule près de 40 % des surfaces totales de zones d'activités. Elle dispose de suffisamment de terrains disponibles et de surfaces en projet pour continuer à répondre aux demandes d'implantations d'entreprises dans les prochaines années.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|-------|
| Très haut débit | 26 | 100,0 |
| Desserte gaz | 24 | 96,7 |
| Labellisée Qualiparc | 2 | 16,8 |
| Procédure Qualiparc | 2 | 5,7 |
| Restauration (> 100 m.) | 13 | 69,5 |
| Transport en commun | 21 | 86,2 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|------|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 21,2 | 21,3 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 38,4 | 38,7 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 32,4 | 32,6 | 34,6 |
| 2012 | 7,3 | 7,4 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Avec 8 ha de moyenne annuelle Quimper Communauté représente également environ 40 % de la consommation cornouaillaise. En conservant ce niveau de consommation elle dispose par conséquent d'environ 9 années de consommation de surfaces viabilisées.



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 121 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 653 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Concarneau Cornouaille

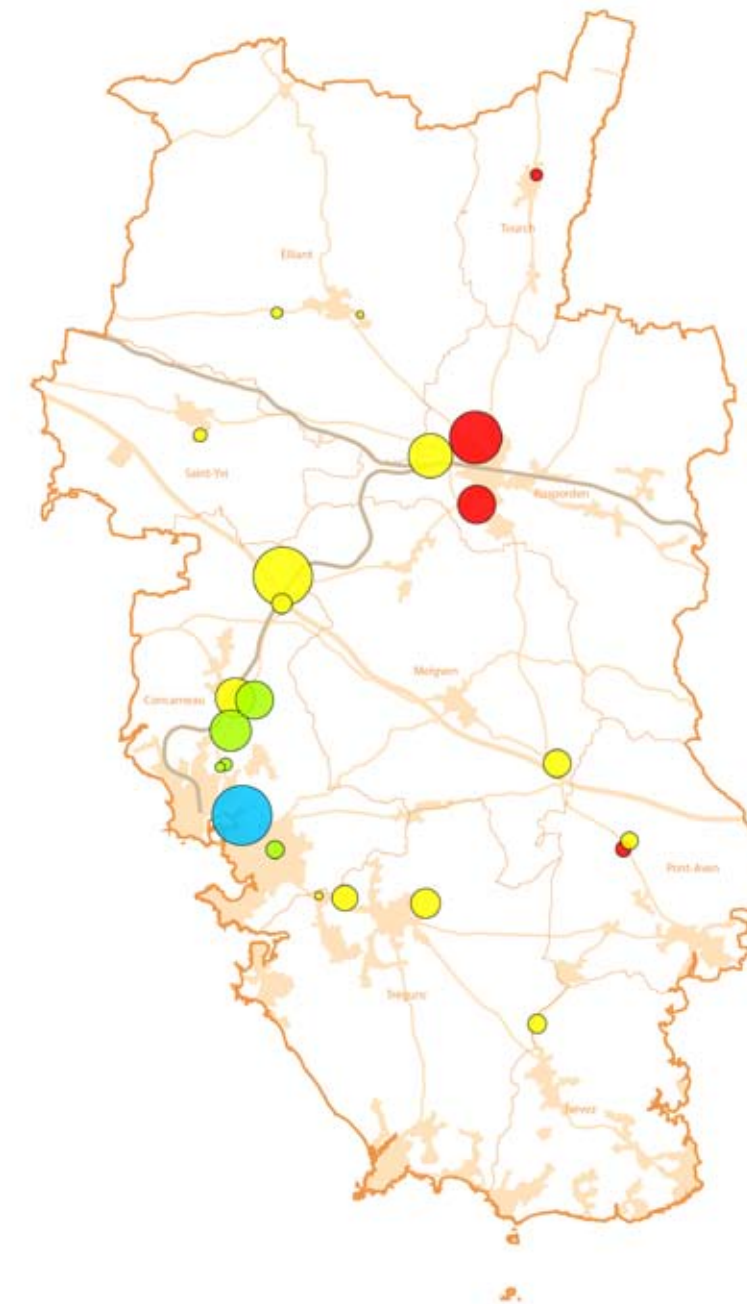


Concarneau Cornouaille Agglomération

- | | | |
|--------------------------|---------------------|----------------|
| 27 Kerveil | 37 Colguen | 47 Kerampaou |
| 28 Kerambars | 38 Keramperu | 48 Kergazuel |
| 29 Restou | 39 Ecoparc Keriolet | 49 Cleun-Nizon |
| 30 Keryannick | 40 Ecoparc Le Rhun | |
| 31 Rociade Nord | 41 ZP du Moros | |
| 32 Dioulan | 42 Keransignour | |
| 33 Rociade Sud | 43 Pont Minaouet | |
| 34 Coat Conq | 44 Kerouel | |
| 35 La Boissière | 45 Les Pins | |
| 36 Keramporiel - Kersalé | 46 Kervic | |

23 zones d'activités
à Concarneau Cornouaille Agglo.
représentant
432,8 ha
de foncier économique
soit **1,2 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **18,8 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **61,5 ha**
+ petite ZAE fait **1,5 ha**



Vocation principale

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

Surface totale (ST)



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Concarneau Cornouaille

Vocation



61,6 ha
des ZAE dédiées au
activités portuaires

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|-------|-------|---------|
| Artisanale | 209,3 | 48,3 | 33,6 |
| Commerciale | 74,5 | 17,2 | 19,4 |
| Industrielle | 87,5 | 20,2 | 35,7 |
| Tertiaire | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Portuaire | 61,6 | 14,2 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

CCA possède une part importante de zones d'activités à vocation artisanale (48 %). Elles sont le plus souvent polyvalentes. CCA dispose cependant aujourd'hui d'une capacité foncière suffisante pour spécialiser les zones d'activités et notamment créer des zones à dominante industrielle, mais également un parc d'activité tertiaire.

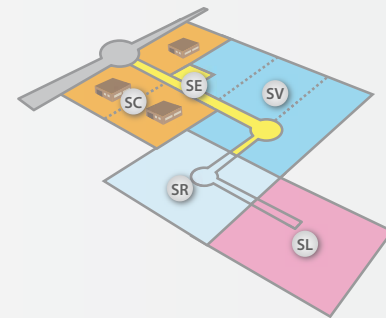
Gestion



| | ha | % |
|-----------------------|-------|-------|
| Communale | 244,4 | 56,5 |
| Communautaire (EPCI) | 7,2 | 1,7 |
| Communale + EPCI | 61,0 | 14,1 |
| Privée | 30,6 | 7,1 |
| Conseil Général / CCI | 89,6 | 20,7 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

26,7 % des surfaces de ZAE
réservées



Commentaire

Avec plus de 430 ha, CCA représente 16 % du total des zones d'activités de Cornouaille, ce qui est en fait le second territoire le mieux doté. Elle dispose par ailleurs de la plus grande surface de zones portuaires, grâce à la ZAE du Moros à Concarneau, aujourd'hui presque intégralement occupée.

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 432,8 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 234,5 | 54,2 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 28,5 | 6,6 | 13,0 |
| Surface réservée | 115,5 | 26,7 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 54,3 | 12,5 | 16,5 |
| Surface en projet | 14,5 | | |

*% sur la Surface totale

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 20 | 92,9 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 2 | 8,1 |
| Restauration (> 100 m.) | 9 | 40,4 |
| Transport en commun | 11 | 54,0 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 8,2 | 32,5 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 5,7 | 22,4 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 8,5 | 33,6 | 34,6 |
| 2012 | 2,9 | 11,6 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Le territoire a réalisé un travail important de réservation de terrains pour accueillir des surfaces économiques (115 ha). Il dispose par ailleurs d'une surface viabilisée (immédiatement disponible) de près de 28,5 ha.



Urbanisme



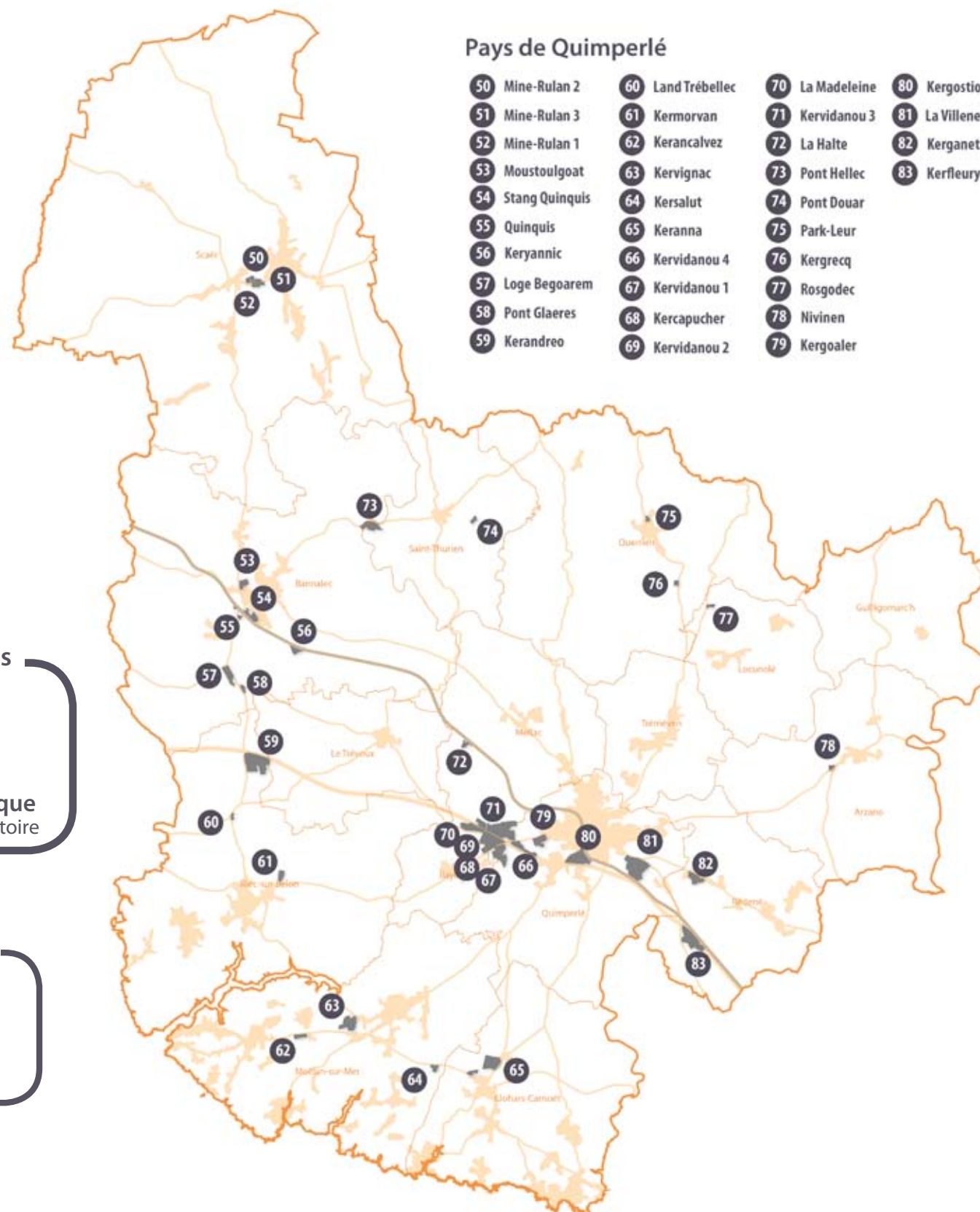
| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 187 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 2 159 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays de Quimperlé

Pays de Quimperlé

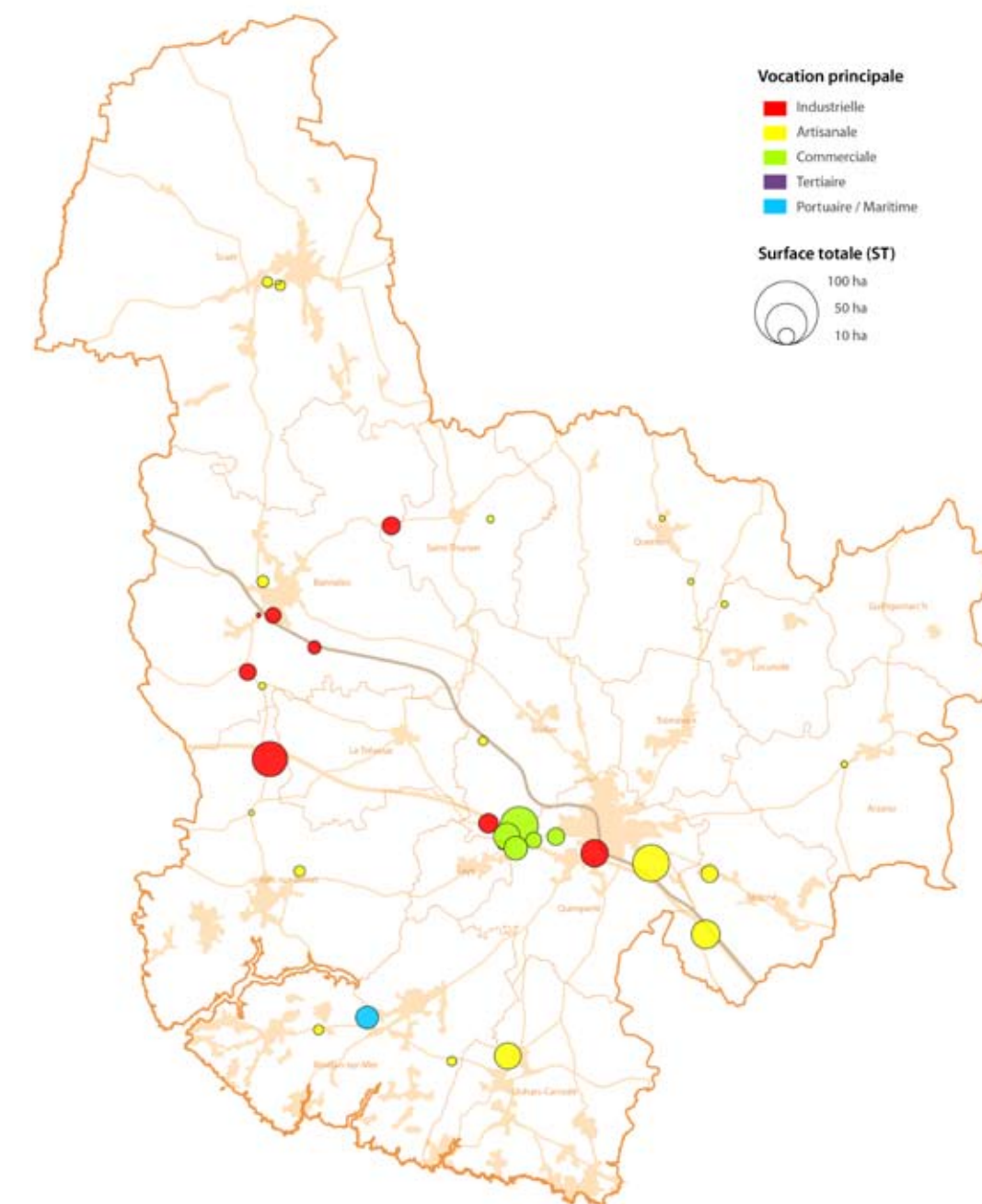
- | | | | |
|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|
| 50 Mine-Rulan 2 | 60 Land Trébellec | 70 La Madeleine | 80 Kergostiou |
| 51 Mine-Rulan 3 | 61 Kermorvan | 71 Kervidanou 3 | 81 La Villeneuve Braouïr |
| 52 Mine-Rulan 1 | 62 Kerancalvez | 72 La Halte | 82 Kerganet |
| 53 Moustoulgoat | 63 Kervignac | 73 Pont Hellec | 83 Kerfleury |
| 54 Stang Quinquis | 64 Kersalut | 74 Pont Douar | |
| 55 Quinquis | 65 Keranna | 75 Park-Leur | |
| 56 Keryannic | 66 Kervidanou 4 | 76 Kergrecq | |
| 57 Loge Begoarem | 67 Kervidanou 1 | 77 Rosgodec | |
| 58 Pont Glaeres | 68 Kercapucher | 78 Nivinen | |
| 59 Kerandreo | 69 Kervidanou 2 | 79 Kergoaler | |



34 zones d'activités
en Pays de Quimperlé
représentant
379 ha
de foncier économique
soit **0,6 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **11,1 ha**
d'une ZAE

- ⊕ grande ZAE fait **42,1 ha**
- ⊕ petite ZAE fait **1,1 ha**



Vocation principale

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

Surface totale (ST)

- 100 ha
- 50 ha
- 10 ha

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays de Quimperlé

Vocation



1/3
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|-------|-------|---------|
| Artisanale | 146,6 | 38,7 | 33,6 |
| Commerciale | 102,3 | 27,0 | 19,4 |
| Industrielle | 113,5 | 29,9 | 35,7 |
| Tertiaire | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Portuaire | 16,7 | 4,4 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Le Pays de Quimperlé, dispose d'un bon équilibre entre les différentes vocations de zone d'activités. Il se situe cependant sur la marge haute concernant les zones d'activités commerciales. Au vu de sa taille et de son attractivité pour les entreprises, il doit se poser la question de la création d'un parc d'activité tertiaire, comme l'a fait Concarneau.

Gestion



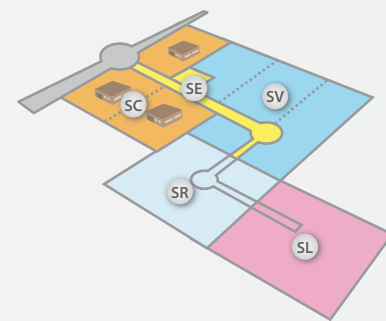
| | ha | % |
|-----------------------|-------|-------|
| Communale | 218,6 | 57,7 |
| Communautaire (EPCI) | 23,7 | 6,3 |
| Communale + EPCI | 64,2 | 16,9 |
| Privée | 30,4 | 8,0 |
| Conseil Général / CCI | 42,1 | 11,1 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

21,1 % des surfaces de ZAE
viabilisées
ou réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 379,0 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 234,6 | 61,9 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 32,9 | 8,7 | 13,0 |
| Surface réservée | 47,1 | 12,4 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 64,4 | 17,0 | 16,5 |
| Surface en projet | 35,5 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Au vu des consommations précédentes, le Pays de Quimperlé dispose d'une stratégie foncière adaptée, en proposant des terrains immédiatement disponibles en quantité suffisante, mais également des potentiels de production à moyen et long terme.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 19 | 61,1 |
| Labellisée Qualiparc | 1 | 5,7 |
| Procédure Qualiparc | 8 | 46,7 |
| Restauration (> 100 m.) | 11 | 49,9 |
| Transport en commun | 9 | 50,1 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|------|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 10,5 | 17,2 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 22,9 | 37,7 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 25,7 | 42,4 | 34,6 |
| 2012 | 1,6 | 2,7 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Contrairement à d'autres territoires, le Pays de Quimperlé a consommé sur la période 2008 - 2011 un peu plus de surfaces que sur la période précédente. Il semble cependant marquer le pas sur l'année 2012 (1,6 ha contre une moyenne annuelle de 4,9 ha).



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 250 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 963 |

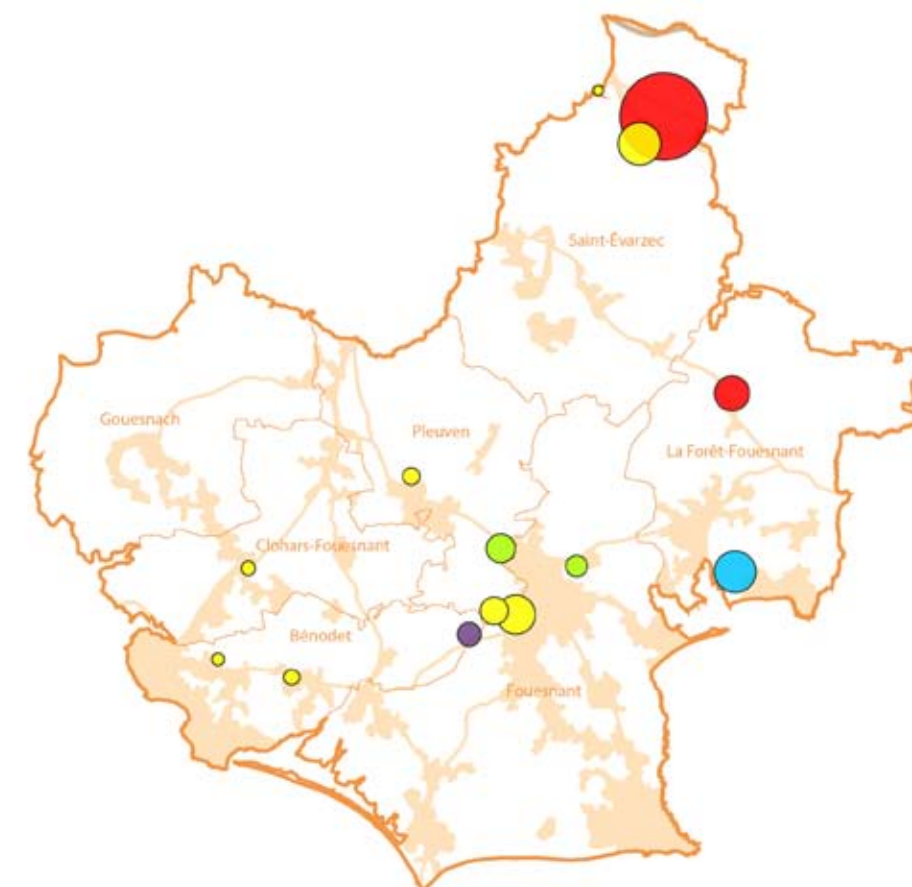
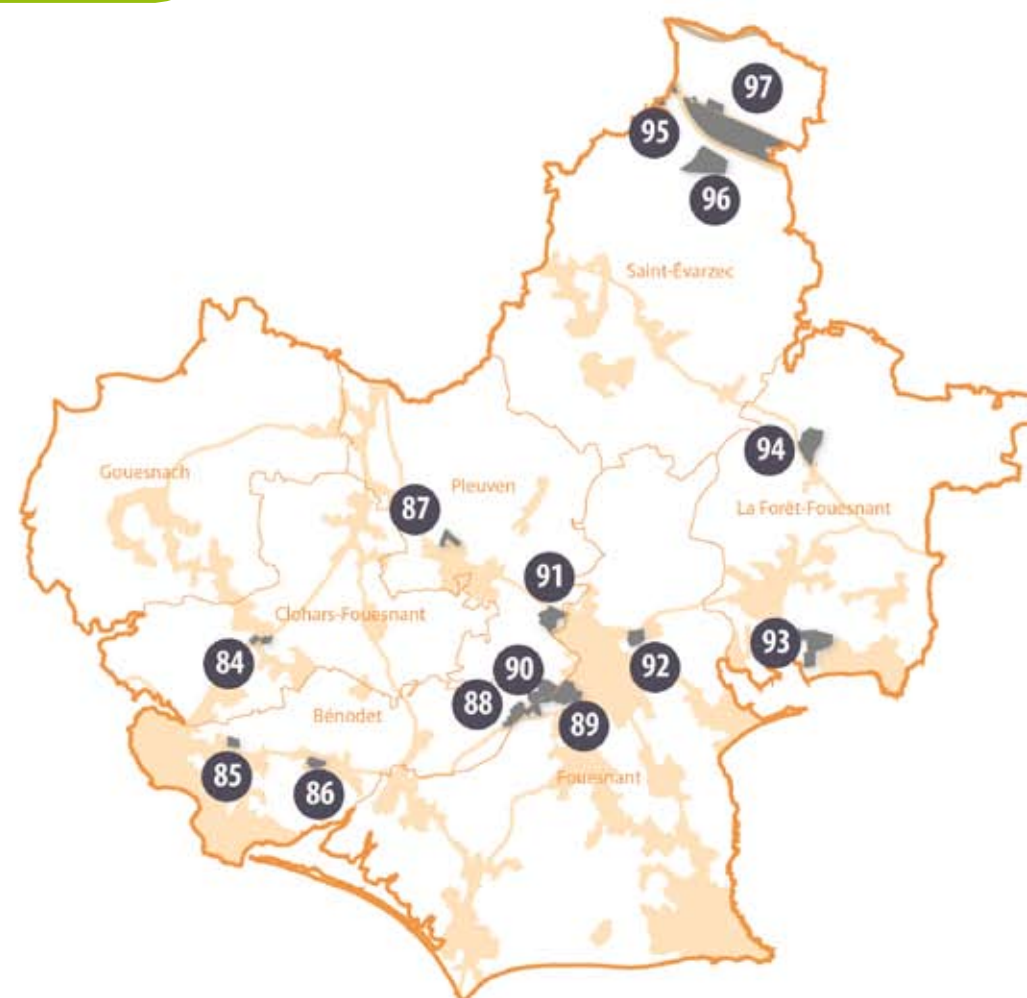
Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Fouesnantais

14 zones d'activités
en Pays Fouesnantais
représentant
175,1 ha
de foncier économique
soit **1,3 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **12,5 ha**
d'une ZAE

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



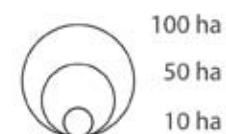
Pays Fouesnantais

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| 84 Menez Saint-Jean | 94 La Grande Halte |
| 85 Keranguyon | 95 Neis Lan |
| 86 Kergaouen | 96 Troyalac'h sud |
| 87 Bellevue | 97 Troyalac'h |
| 88 Kerorié | |
| 89 Kerliverien | |
| 90 Park C'hastel | |
| 91 Penhoat Salaun | |
| 92 Maner Kerelo | |
| 93 Port de plaisance - Base nautique | |

Vocation principale

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

Surface totale (ST)



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Fouesnantais

Vocation



44,2 %
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 58,4 | 33,3 | 33,6 |
| Commerciale | 15,1 | 8,6 | 19,4 |
| Industrielle | 77,4 | 44,2 | 35,7 |
| Tertiaire | 6,7 | 3,9 | 3,1 |
| Portuaire | 17,5 | 10,0 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

La Communauté de communes du Pays Fouesnantais est globalement un territoire à forte vocation industrielle, même si cette activité est concentrée dans la zone d'activité principale du territoire, celle de Troyalac'h.

Gestion



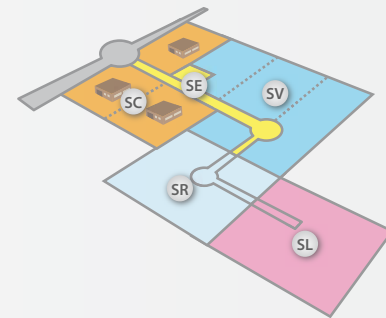
| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 92,5 | 52,8 |
| Communautaire (EPCI) | 36,6 | 20,9 |
| Communale + EPCI | 13,4 | 7,6 |
| Privée | 15,1 | 8,6 |
| Conseil Général / CCI | 17,5 | 10,0 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

18,6 ha des surfaces de ZAE
réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 175,1 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 133,4 | 76,2 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 11,1 | 6,3 | 13,0 |
| Surface réservée | 18,6 | 10,6 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 12,0 | 6,9 | 16,5 |
| Surface en projet | 0,0 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Le territoire sort actuellement d'une pénurie de foncier qui le handicapait depuis plusieurs années. Des nouvelles zones immédiatement disponibles ont récemment été viabilisées et 44 ha sont réservés dont une partie sera aménagée dès 2013.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|-------|
| Très haut débit | 2 | 47,7 |
| Desserte gaz | 14 | 100,0 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 5 | 65,7 |
| Restauration (> 100 m.) | 4 | 59,1 |
| Transport en commun | 6 | 63,5 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|------|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 0,0 | 0,0 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 27,4 | 76,8 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 8,3 | 23,2 | 34,6 |
| 2012 | 0,0 | 0,0 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Le territoire a consommé très peu de foncier sur la période 2008 - 2011. Cette situation résultait davantage du manque de surfaces disponibles dont souffrait alors le Pays Fouesnantais que d'une faible demande des entreprises. La reprise de l'offre ces derniers mois devrait relancer la consommation sur ce territoire.



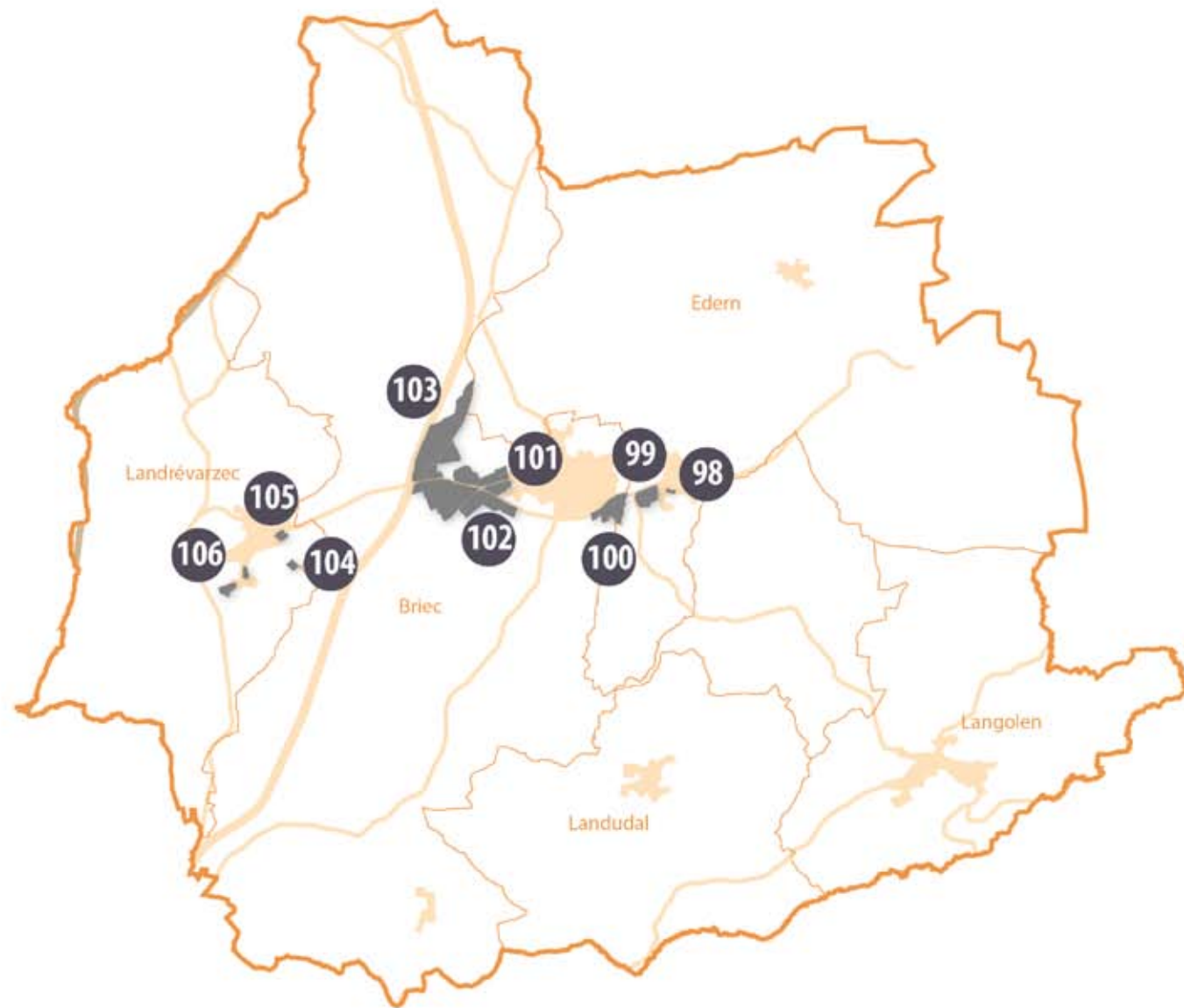
Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 535 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 2 012 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Glazik

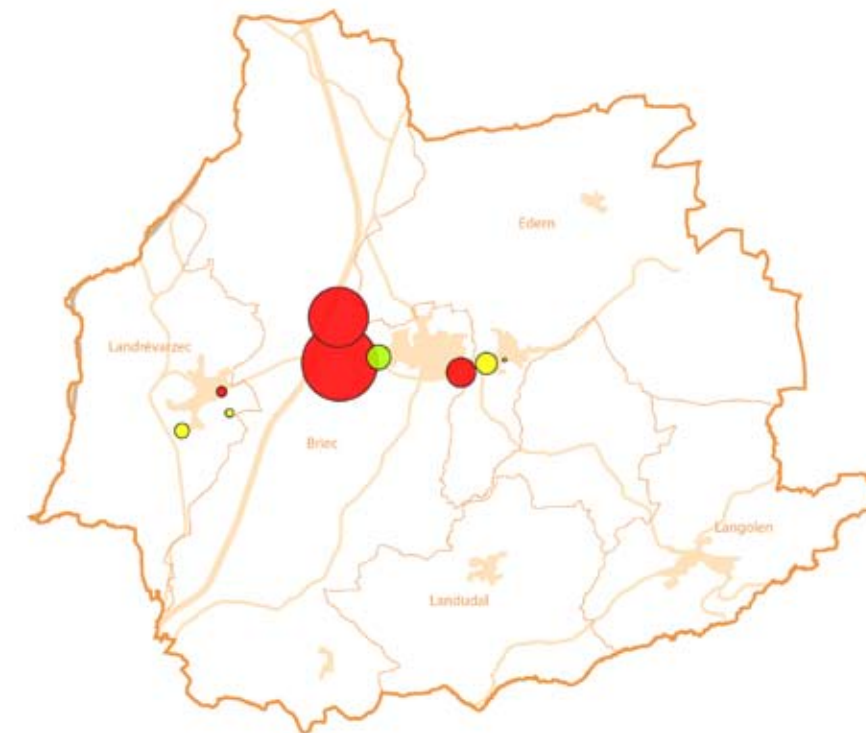


Pays Glazik

- 98 Lannien
- 99 Langelin
- 100 Rosculec
- 101 Lannec'huen
- 102 Pays Bas
- 103 Lumunoc'h
- 104 Kerdalae
- 105 Kerroc'h
- 106 Brunguen Coz

9 zones d'activités
en Pays Glazik
représentant
145 ha
de foncier économique
soit **0,9 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **16,1 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **64,1 ha**
+ petite ZAE fait **0,5 ha**



Vocation principale

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

Surface totale (ST)

- 100 ha
- 50 ha
- 10 ha

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Glazik

Vocation



84,1 %
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|-------|-------|---------|
| Artisanale | 14,1 | 9,7 | 33,6 |
| Commerciale | 9,0 | 6,2 | 19,4 |
| Industrielle | 121,9 | 84,1 | 35,7 |
| Tertiaire | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Portuaire | 0,0 | 0,0 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Territoire où la part de l'industrie est la plus élevée, avec 84 % des surfaces totales des zones, le territoire a su, notamment grâce à l'accessibilité routière de ses zones, accueillir de grandes structures industrielles. Le Pays Glazik se distingue également par la modération de ses surfaces commerciales.

Gestion



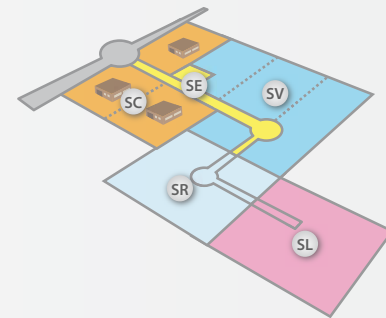
| | ha | % |
|-----------------------|-------|-------|
| Communale | 5,9 | 4,1 |
| Communautaire (EPCI) | 139,0 | 95,9 |
| Communale + EPCI | 0,0 | 0,0 |
| Privée | 0,0 | 0,0 |
| Conseil Général / CCI | 0,0 | 0,0 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

30,7 % des surfaces de ZAE
réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 144,9 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 84,8 | 58,5 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 7,7 | 5,3 | 13,0 |
| Surface réservée | 44,4 | 30,7 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 8,0 | 5,5 | 16,5 |
| Surface en projet | 1,5 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Le Pays Glazik dispose d'une surface viabilisée faible (7,7 hectares) pour pouvoir accueillir les entreprises. Il peut néanmoins compter sur les 44 hectares de surfaces réservées qui permettront à terme la création de nouvelles disponibilités foncières.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|-------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 9 | 100,0 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 5 | 81,2 |
| Restauration (> 100 m.) | 7 | 88,6 |
| Transport en commun | 2 | 74,3 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|------|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 1,8 | 9,9 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 11,2 | 61,0 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 4,6 | 25,3 | 34,6 |
| 2012 | 0,7 | 3,8 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

La consommation a fortement ralenti sur le territoire depuis 2008. Cette tendance semble s'accroître en 2012.



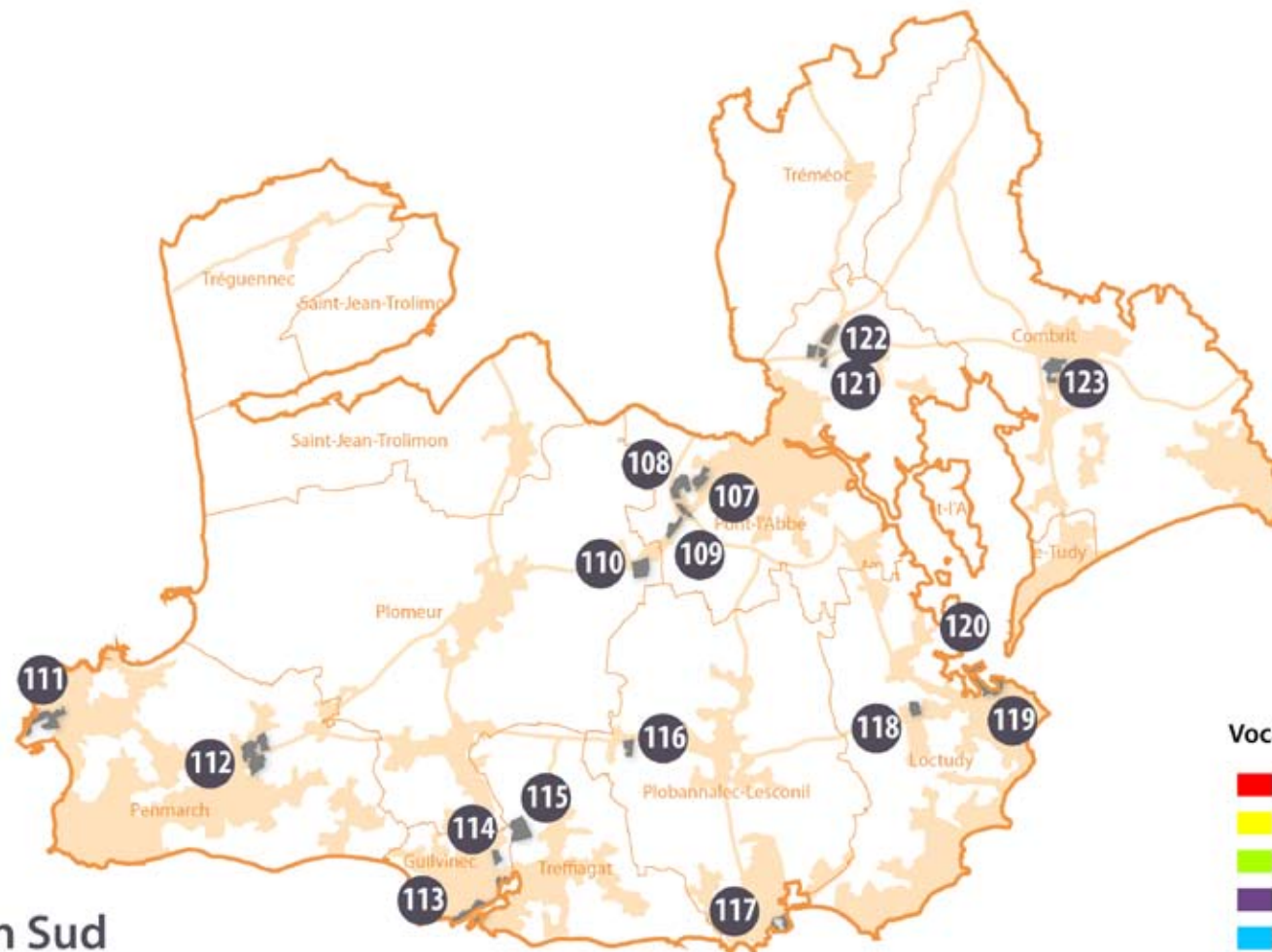
Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 045 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 750 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Bigouden Sud



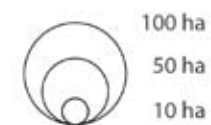
Pays Bigouden Sud

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| 107 Guirric | 117 Zone portuaire de Lesconil |
| 108 Sequer Nevez | 118 Hent Croas |
| 109 Kerouant Vihan | 119 ZP de Loctudy |
| 110 Ti Boutic | 120 Port de plaisance de Loctudy |
| 111 ZP de Saint-Guénolé | 121 Kermaria 1 |
| 112 Prat Gouzien | 122 Kermaria 2 |
| 113 ZP du Guilvinec | 123 Kerbenoen |
| 114 Poriguénor | |
| 115 Toul Car Bras | |
| 116 Quelarn | |

Vocation principale

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

Surface totale (ST)



17 zones d'activités
en Pays Bigouden Sud
représentant
117 ha
de foncier économique
soit **0,7 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **6,9 ha**
d'une ZAE

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



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays Bigouden Sud

Vocation



34,7 %
des ZAE dédiées au
portuaire

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 38,5 | 32,9 | 33,6 |
| Commerciale | 20,7 | 17,7 | 19,4 |
| Industrielle | 9,6 | 8,2 | 35,7 |
| Tertiaire | 7,5 | 6,4 | 3,1 |
| Portuaire | 40,7 | 34,7 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Avec plus d'un tiers de ses zones en surface portuaire, le Pays Bigouden Sud est le territoire le plus maritime. Il continue de cultiver cette particularité qui est l'une des forces de la Cornouaille. Le territoire poursuit ses efforts dans le renforcement de son identité maritime notamment grâce à la création d'une zone d'activité halieutique.

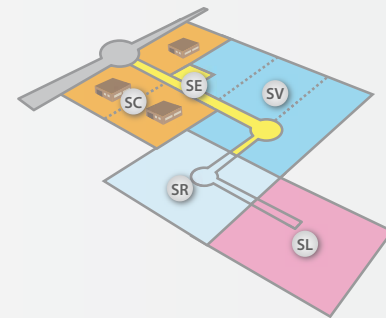
Gestion



| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 15,4 | 13,1 |
| Communautaire (EPCI) | 22,9 | 19,5 |
| Communale + EPCI | 14,9 | 12,7 |
| Privée | 25,2 | 21,6 |
| Conseil Général / CCI | 38,7 | 33,0 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

19,6 ha des surfaces de ZAE
viabilisées
ou réservées



Commentaire

Avec 7,1 ha de terrains viabilisés et 12,5 ha de terrains réservés à plus long terme, la Communauté de communes dispose d'une stratégie foncière adaptée à son potentiel économique.

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 117,0 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 65,0 | 55,6 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 7,1 | 6,1 | 13,0 |
| Surface réservée | 12,5 | 10,7 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 32,4 | 27,7 | 16,5 |
| Surface en projet | 0,0 | | |

*% sur la Surface totale

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 9 | 51,9 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 1 | 8,2 |
| Restauration (> 100 m.) | 6 | 41,5 |
| Transport en commun | 7 | 39,9 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 0,7 | 14,4 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 1,2 | 25,2 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 1,9 | 40,4 | 34,6 |
| 2012 | 1,0 | 20,1 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Le Pays Bigouden Sud est très peu consommateur de foncier depuis 2000. Le pic de consommation se trouve entre 2008 et 2011 avec seulement 1,9 ha de foncier utilisé pour l'activité. Cela représente plus de 40 % de sa consommation sur une période de plus de 12 ans.



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 227 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 2 185 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

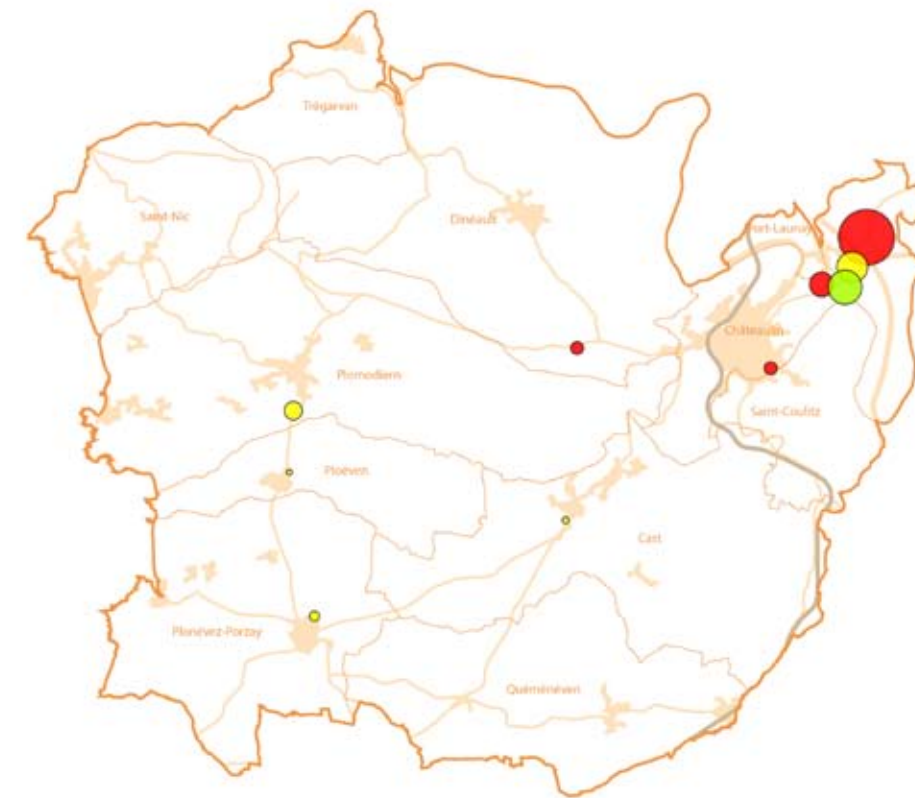
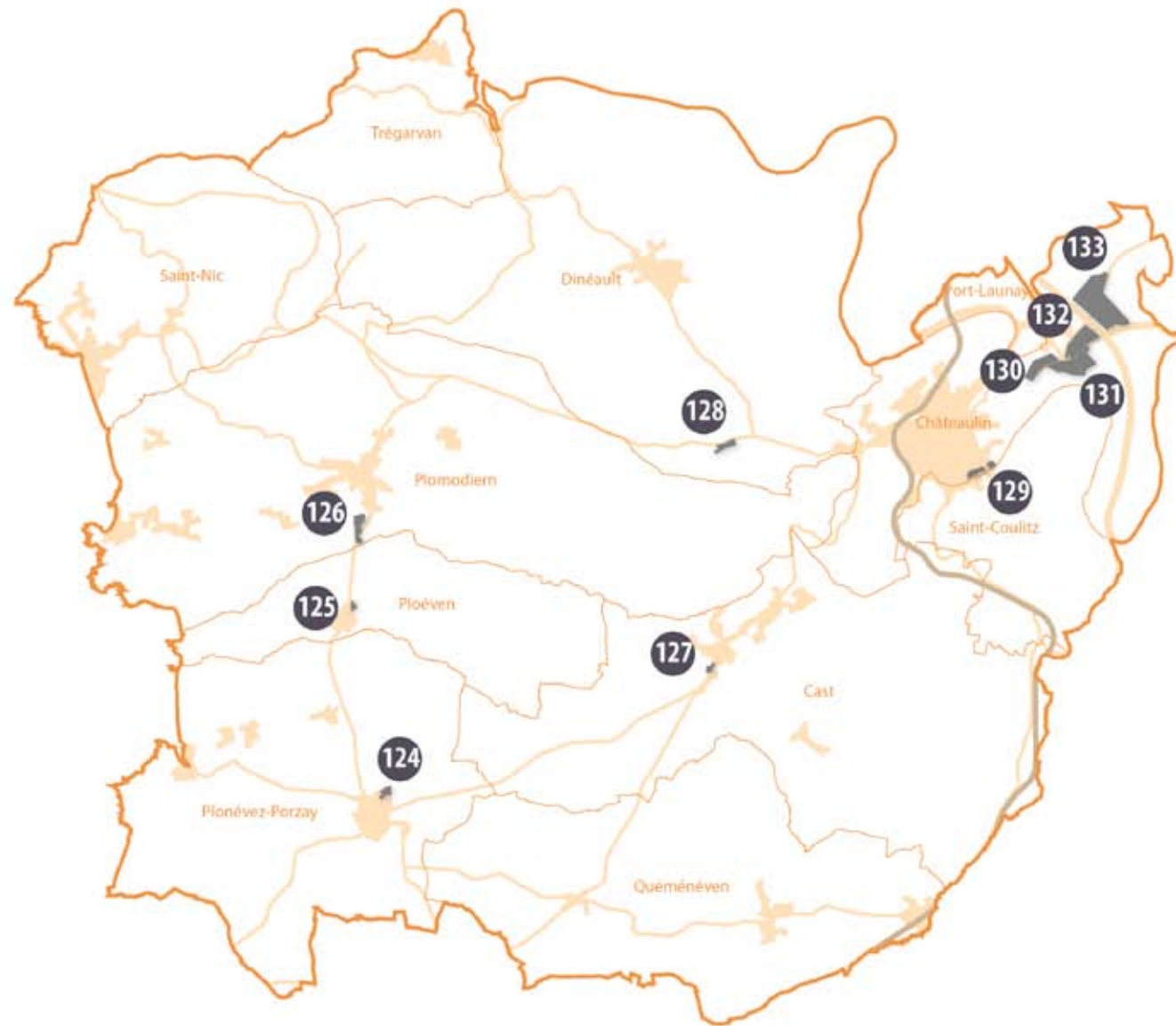
Focus EPCI • Pays de Châteaulin et du Porzay

Pays de Châteaulin et du Porzay

- 124 Carn ar Hoat
- 125 Ploeven
- 126 Kerharo
- 127 Cast
- 128 Ty Vougeret
- 129 Coatigrac'h
- 130 Run ar Puns
- 131 Penn ar Roz
- 132 Stang ar Garront - Ty Névez Pouillot
- 133 Lospars Croas Hent

10 zones d'activités
Pays de Châteaulin et du Porzay
représentant
115,6 ha
de foncier économique
soit **0,4 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **11,5 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **48 ha**
+ petite ZAE fait **1 ha**



Vocation principale

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

Surface totale (ST)

- 100 ha
- 50 ha
- 10 ha

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Pays de Châteaulin et du Porzay

Vocation



58 %
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 28,0 | 24,3 | 33,6 |
| Commerciale | 20,5 | 17,7 | 19,4 |
| Industrielle | 67,1 | 58,0 | 35,7 |
| Tertiaire | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Portuaire | 0,0 | 0,0 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Territoire majoritairement industriel (58 %), le Pays de Châteaulin et du Porzay accueille certaines des plus grandes entreprises de Cornouaille, notamment grâce à la bonne accessibilité routière de ses zones les plus importantes. Celles-ci sont cependant très concentrées sur la commune de Châteaulin.

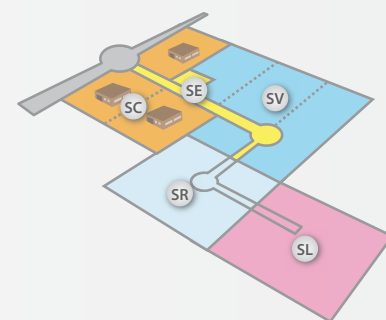
Gestion



| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 62,7 | 54,2 |
| Communautaire (EPCI) | 31,7 | 27,4 |
| Communale + EPCI | 0,0 | 0,0 |
| Privée | 3,8 | 3,3 |
| Conseil Général / CCI | 17,5 | 15,1 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

40,1 ha des surfaces de ZAE
viabilisées
ou réservées



Commentaire

La communauté de communes dispose de surfaces immédiatement disponibles (14 ha) pour plusieurs années ainsi que de réserves confortables (25 ha) aménageables à plus long terme. Au vu du type d'entreprises accueillies majoritairement sur le territoire (industrie et logistique) de telles réserves sont nécessaires pour assurer la pérennité et le développement éventuel de ces activités.

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| Surface totale | 115,6 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 64,5 | 55,8 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 14,5 | 12,5 | 13,0 |
| Surface réservée | 25,6 | 22,1 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 11,0 | 9,5 | 16,5 |
| Surface en projet | 3,2 | | |

*% sur la Surface totale

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 6 | 90,0 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 3 | 41,7 |
| Restauration (> 100 m.) | 1 | 41,6 |
| Transport en commun | 2 | 55,9 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 5,8 | 53,5 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 1,9 | 17,5 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 2,8 | 25,8 | 34,6 |
| 2012 | 0,3 | 3,2 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

La communauté de communes de Châteaulin et du Porzay enregistre des volumes de consommation foncière en ZAE de 10,8 ha sur la période 2000-2012. Ces chiffres correspondent notamment à la création de nouveaux terrains à l'entrée de Châteaulin.



Urbanisme



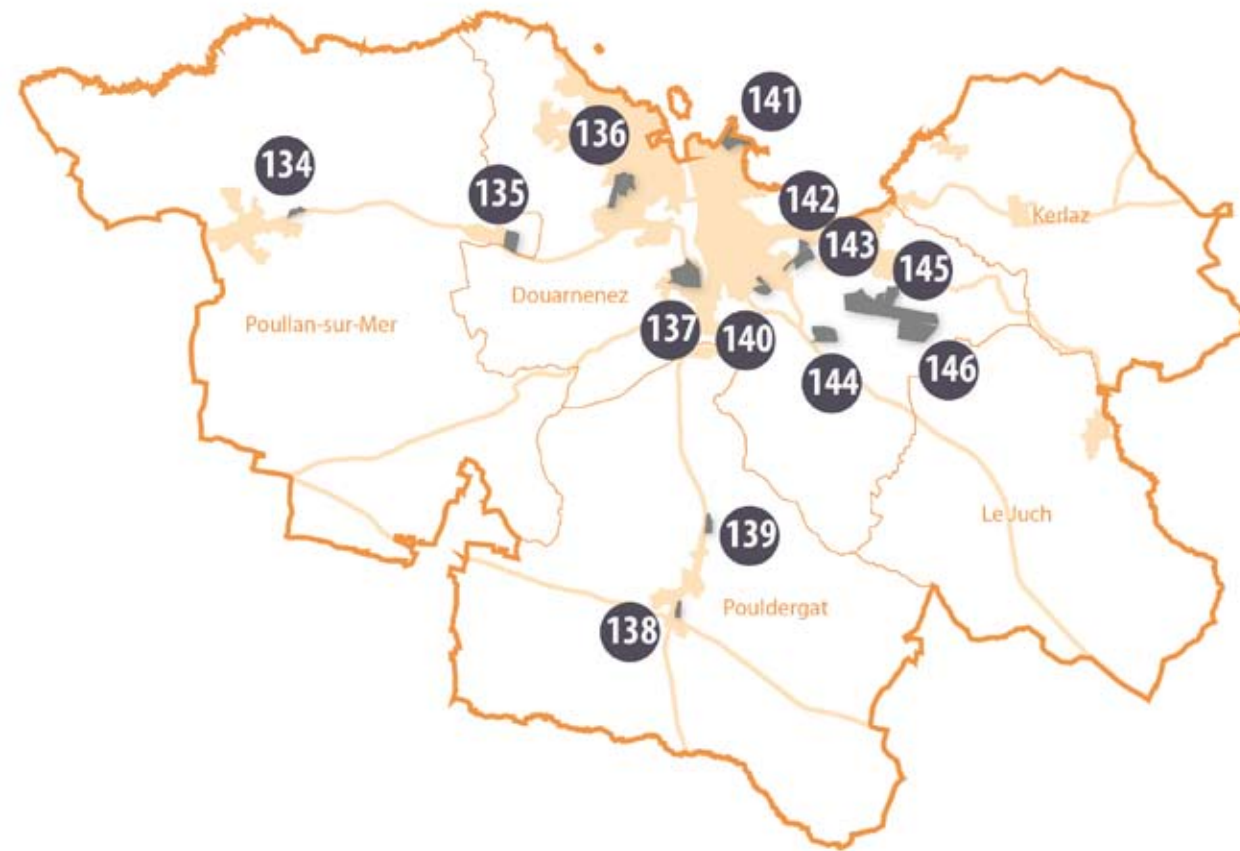
| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 044 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 870 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Douarnenez Communauté

Douarnenez Communauté

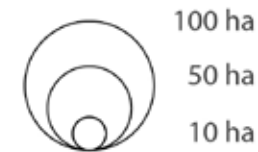
- 134 Kermenez
- 135 Keraël
- 136 Toubalan
- 137 Pouldavid
- 138 Foennec Veur
- 139 Pouldergat
- 140 Bréhuel
- 141 Zone portuaire de Douarnenez
- 142 Coataner
- 143 Sainte-Croix
- 144 Drevers
- 145 Lannugat nord
- 146 Lannugat



Vocation principale

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

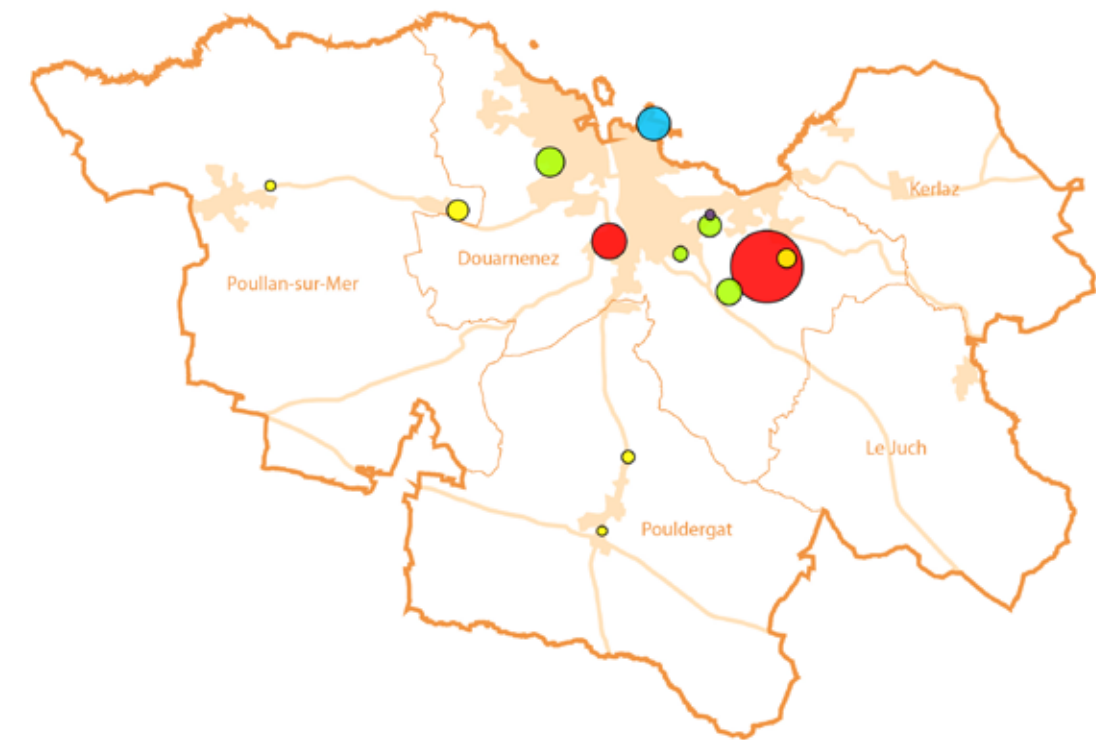
Surface totale (ST)



13 zones d'activités
à Douarnenez Communauté
représentant
90,3 ha
de foncier économique
soit **0,8 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **7 ha**
d'une ZAE

- + grande ZAE fait **35,6 ha**
- + petite ZAE fait **1,2 ha**



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Douarnenez Communauté

Vocation



51 %
des ZAE dédiées à
l'industrie

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 12,8 | 14,2 | 33,6 |
| Commerciale | 20,6 | 22,8 | 19,4 |
| Industrielle | 46,0 | 51,0 | 35,7 |
| Tertiaire | 1,2 | 1,3 | 3,1 |
| Portuaire | 9,7 | 10,7 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Douarnenez Communauté s'est doté d'une grande diversité de type de zones d'activités avec une majorité pour l'industrie (51 %). C'est l'un des seuls EPCI à disposer (hors Quimper Communauté) d'une zone exclusivement destinée au tertiaire. Par ailleurs, les activités sont très concentrées sur la commune de Douarnenez.

Gestion



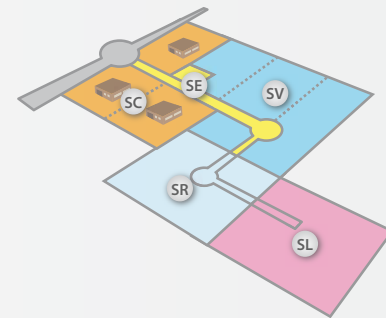
| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 0,0 | 0,0 |
| Communautaire (EPCI) | 74,4 | 82,4 |
| Communale + EPCI | 0,0 | 0,0 |
| Privée | 6,2 | 6,9 |
| Conseil Général / CCI | 9,7 | 10,7 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

4,8 ha des surfaces de ZAE
viabilisées
ou réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|------|-------|---------|
| Surface totale | 90,3 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 75,7 | 83,9 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 1,3 | 1,4 | 13,0 |
| Surface réservée | 3,5 | 3,9 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 9,8 | 10,8 | 16,5 |
| Surface en projet | 0,0 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Les difficultés pour disposer de nouvelles surfaces disponibles sur la commune de Douarnenez du fait de la loi littorale ont fortement réduit les zones disponibles immédiatement (surfaces viabilisées) et même le potentiel à plus long terme (surfaces réservées).

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 11 | 93,9 |
| Labellisée Qualiparc | 2 | 43,9 |
| Procédure Qualiparc | 2 | 13,1 |
| Restauration (> 100 m.) | 5 | 69,7 |
| Transport en commun | 9 | 90,3 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 0,4 | 3,6 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 1,0 | 9,7 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 8,8 | 84,5 | 34,6 |
| 2012 | 0,2 | 2,2 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Si la période récente a été dynamique en termes d'implantations économiques, les chiffres 2012 marquent le pas et augurent d'une période de très faible consommation liée à la pénurie de foncier économique.



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 2 471 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 2 942 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

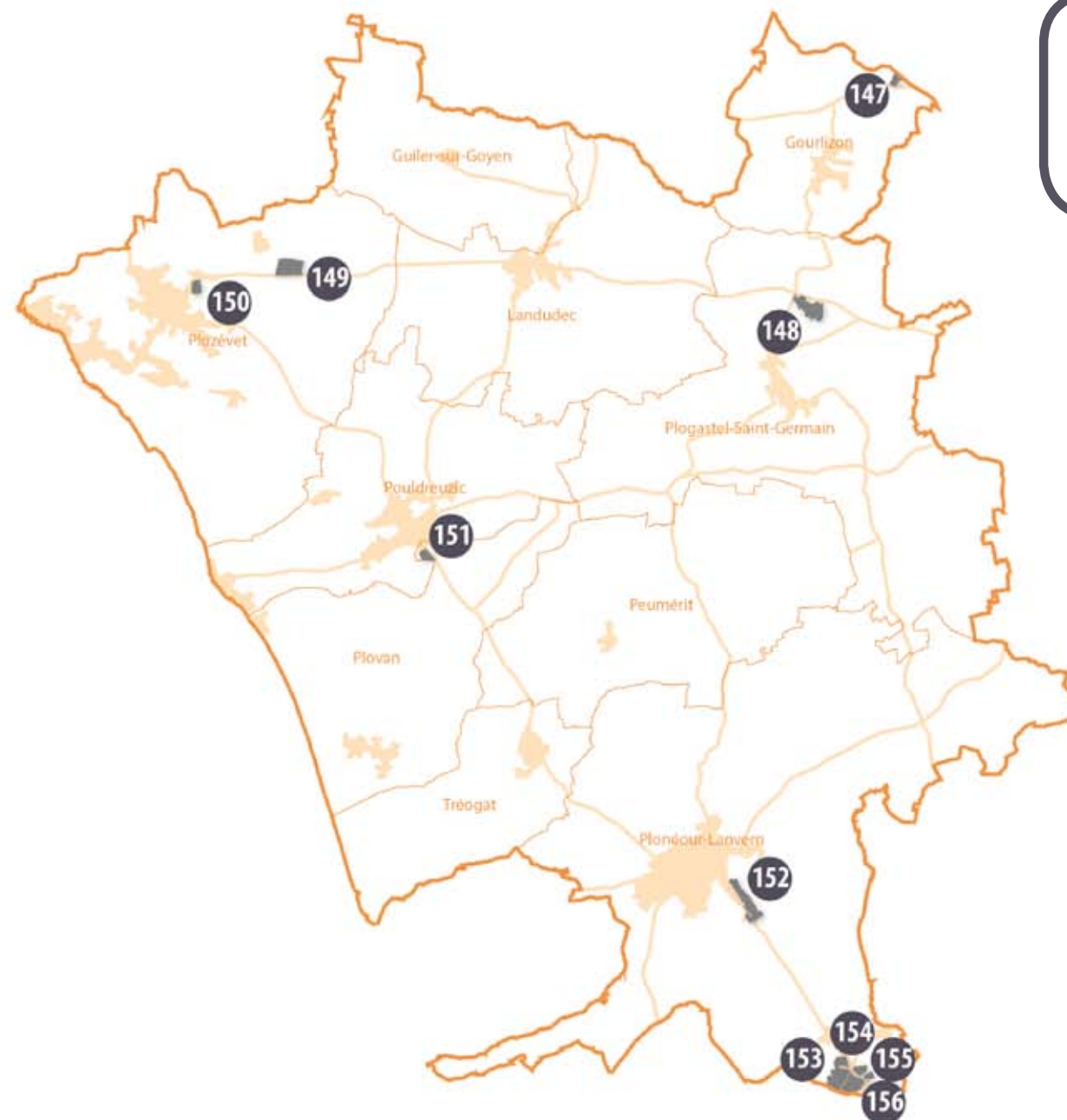
Focus EPCI • Haut Pays Bigouden

10 zones d'activités
en Haut Pays Bigouden
représentant
78,1 ha
de foncier économique
soit **0,4 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **7,8 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **14,1 ha**
+ petite ZAE fait **1,6 ha**

Haut Pays Bigouden

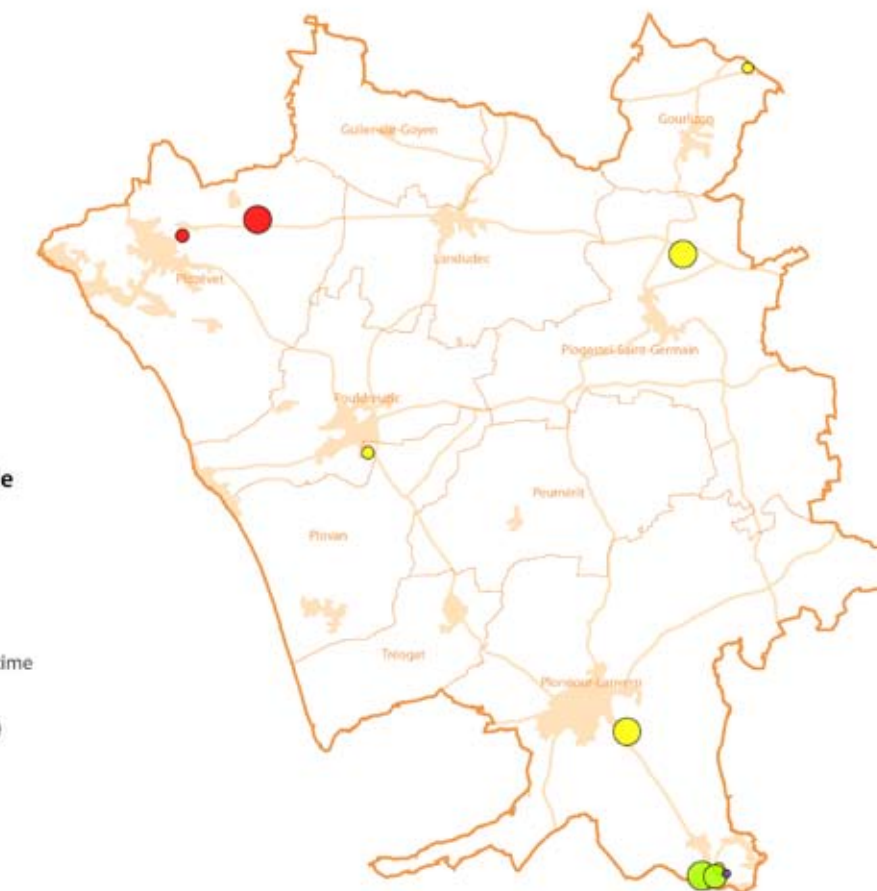
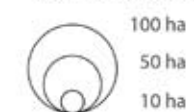
- 147 Bellevue
- 148 Kerandoare
- 149 Ty Ludu
- 150 Menez Kerguelen
- 151 Pencleuziou
- 152 Kerlavar
- 153 Kerganet 1
- 154 Kerganet 4
- 155 Kerganet 3
- 156 Kerganet 2



Vocation principale

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

Surface totale (ST)



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Haut Pays Bigouden

Vocation



46,2 %
des ZAE dédiées à
l'artisanat

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 36,0 | 46,2 | 33,6 |
| Commerciale | 23,6 | 30,2 | 19,4 |
| Industrielle | 16,8 | 21,5 | 35,7 |
| Tertiaire | 1,6 | 2,1 | 3,1 |
| Portuaire | 0,0 | 0,0 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Territoire essentiellement rural (hormis le secteur de Kerganet, en bordure de la commune de Pont-l'Abbé) le Haut Pays Bigouden met en place une stratégie d'aménagement de son territoire qui vise à créer des zones d'activités sur les différentes communes. Aussi plus de 46 % des ZAE sont artisanales. À noter malgré tout que le territoire accueille également quelques grandes entreprises industrielles agroalimentaires.

Gestion



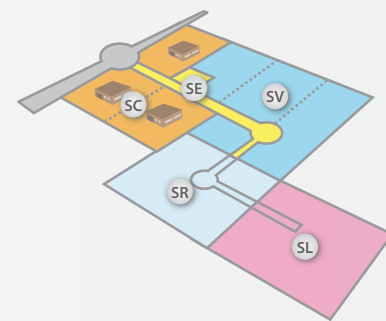
| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 3,6 | 4,6 |
| Communautaire (EPCI) | 61,3 | 78,5 |
| Communale + EPCI | 0,0 | 0,0 |
| Privée | 13,2 | 16,9 |
| Conseil Général / CCI | 0,0 | 0,0 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

25,5 ha des surfaces de ZAE
réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|------|-------|---------|
| Surface totale | 78,1 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 42,3 | 54,2 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 5,8 | 7,5 | 13,0 |
| Surface réservée | 25,5 | 32,7 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 4,3 | 5,6 | 16,5 |
| Surface en projet | 0,0 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Le Haut Pays Bigouden dispose de 5,8 ha immédiatement disponibles, ce qui est cohérent avec les surfaces totales de ses zones et avec son rythme de consommation. Les 25,5 ha de surfaces réservées pour les années à venir semblent cependant très importantes au vu de la consommation sur ce territoire.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 5 | 53,1 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 3 | 25,4 |
| Restauration (> 100 m.) | 1 | 4,5 |
| Transport en commun | 5 | 68,1 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 0,3 | 8,4 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 2,6 | 67,2 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 0,5 | 12,7 | 34,6 |
| 2012 | 0,5 | 11,7 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

La consommation de foncier du Haut Pays Bigouden est assez faible entre 2000 et 2012. Elle s'est surtout concentrée sur les zones d'activités de Kerlavar et Kerganet avec un léger pic de consommation sur la période 2004-2007 (2,6 ha).



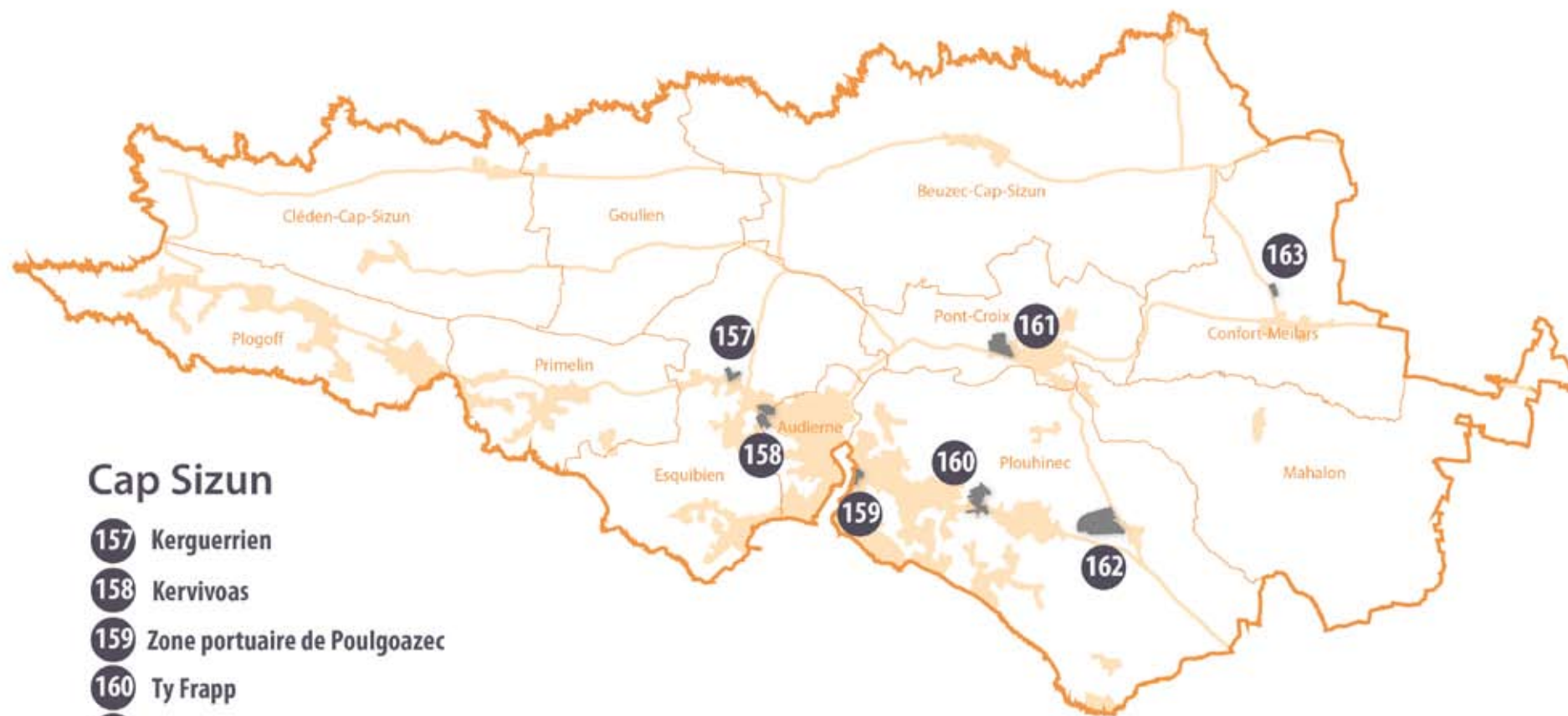
Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 1 500 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 2 766 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Cap Sizun



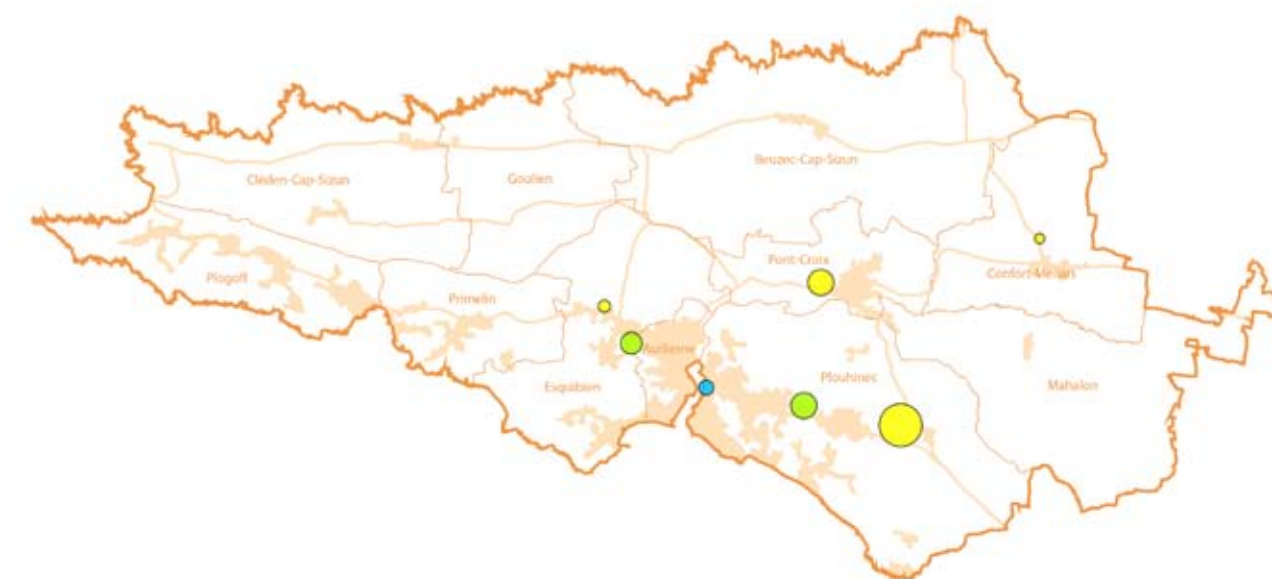
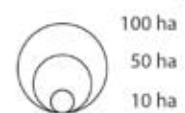
Cap Sizun

- 157 Kerguerrien
- 158 Kervivoas
- 159 Zone portuaire de Poulgoazec
- 160 Ty Frapp
- 161 Laneon
- 162 Lesvenez
- 163 Penguel

Vocation principale

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

Surface totale (ST)



7 zones d'activités
en Cap Sizun
représentant
69,9 ha
de foncier économique
soit **0,4 %** de la surface du territoire

taille
moyenne **10 ha**
d'une ZAE
+ grande ZAE fait **28,6 ha**
+ petite ZAE fait **2,3 ha**

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Focus EPCI • Cap Sizun

Vocation



65,6 %
des ZAE dédiées à
l'artisanat

| | ha | % | % Corn. |
|--------------|------|-------|---------|
| Artisanale | 45,9 | 65,6 | 33,6 |
| Commerciale | 19,9 | 28,4 | 19,4 |
| Industrielle | 0,0 | 0,0 | 35,7 |
| Tertiaire | 0,0 | 0,0 | 3,1 |
| Portuaire | 4,2 | 6,0 | 8,2 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

Territoire rural et situé le plus à l'ouest de la Cornouaille, le Cap Sizun n'accueille pas de grandes zones d'activités, mais essentiellement des zones artisanales ou commerciales. Il compte également une zone d'activités portuaires à Poulgoazec en face du port d'Audierne.

Gestion



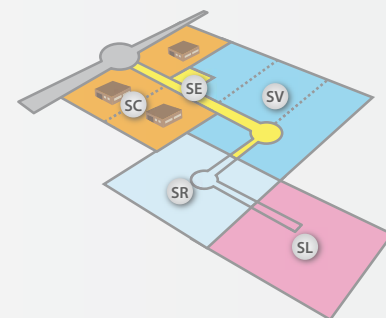
| | ha | % |
|-----------------------|------|-------|
| Communale | 52,0 | 74,4 |
| Communautaire (EPCI) | 2,4 | 3,4 |
| Communale + EPCI | 3,3 | 4,8 |
| Privée | 8,1 | 11,5 |
| Conseil Général / CCI | 4,2 | 6,0 |
| | | 100,0 |

Typologie de foncier

31,9 % des surfaces de ZAE
viabilisées
ou réservées

| | ha | %* | % Corn. |
|--------------------------|------|-------|---------|
| Surface totale | 69,9 | 100,0 | 100,0 |
| Surface cédée | 33,0 | 47,2 | 62,9 |
| Surface viabilisée | 17,0 | 24,3 | 13,0 |
| Surface réservée | 14,9 | 21,3 | 7,6 |
| Espace public et habitat | 5,1 | 7,2 | 16,5 |
| Surface en projet | 0,0 | | |

*% sur la Surface totale



Commentaire

Les 17 ha de terrain immédiatement disponibles et les 14,9 ha de terrains réservés paraissent très importants au vu du volume total de zones d'activité et de la consommation du territoire.

Services et équipements



| | Nb | %* |
|-------------------------|----|------|
| Très haut débit | 0 | 0,0 |
| Desserte gaz | 6 | 96,6 |
| Labellisée Qualiparc | 0 | 0,0 |
| Procédure Qualiparc | 2 | 8,1 |
| Restauration (> 100 m.) | 2 | 22,9 |
| Transport en commun | 6 | 96,6 |

* sur l'ensemble des surfaces des ZAE

Consommation

| | ha | % | % Corn. |
|-------------|-----|-------|---------|
| 2000 - 2003 | 2,2 | 39,3 | 18,6 |
| 2004 - 2007 | 1,6 | 29,1 | 41,4 |
| 2008 - 2011 | 1,5 | 27,2 | 34,6 |
| 2012 | 0,2 | 4,4 | 5,4 |
| | | 100,0 | 100,0 |

Commentaire

A l'instar du Haut Pays Bigouden, la communauté de communes du Cap Sizun n'a pas enregistré de forts volumes de consommation de foncier en ZAE entre 2000 et 2012. Sur la période, une relative homogénéité peut être observée.



Urbanisme



| | |
|--|-------|
| Densité du bâti par rapport à la surface totale de la ZAE (m ² /ha) | 899 |
| par rapport à la surface cédée de la ZAE (m ² /ha) | 1 891 |

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013



Synthèse



Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille 2013

Synthèse

Trois axes de développement cornouillais

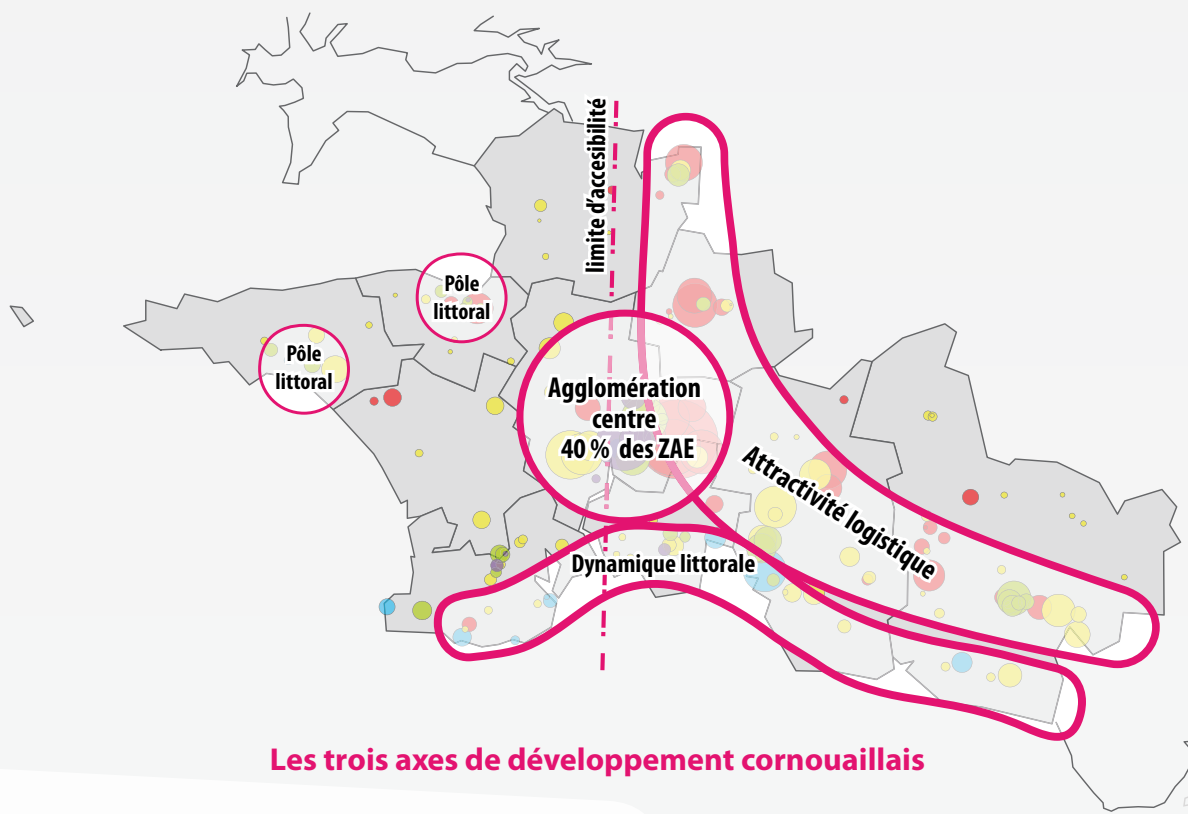
La carte des vocations (ci-contre) fait clairement apparaître les 3 facteurs essentiels de développement des parcs d'activités cornouillais :

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 avec la ZAE des Pays-Bas (64 ha), à l'entrée de Châteaulin (Lospars Croas Hent, 48 ha), au nord du Pays Fouesnantais (ZAE de Troyalac'h, 64 ha), à l'est de Quimper Communauté avec les ZAE du Guélen (178 ha) ou de Kerdroniou (99 ha) et au centre du Pays de Quimperlé (ZAE de Kergostiou, 23 ha).

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 % du total des zones d'activités de Cornouaille. Les communes de Quimper,



Les trois axes de développement cornouillais



Ergué-Gabéric et Pluguffan cumulent à elles seules 928 ha de ZAE, dont 416 ha à dominante industrielle. Cette concentration se retrouve également autour des pôles secondaires tels que Concarneau, Douarnenez et Quimperlé. Le pôle concarnois compte 234 ha de ZAE dont 61 en zone portuaire. Celui de Douarnenez 81 ha dont 55 d'industriel et celui de Quimperlé-Mellac-Baye 175 ha dont 37 d'industriel.

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).

Synthèse

Des réserves foncières dissymétriques

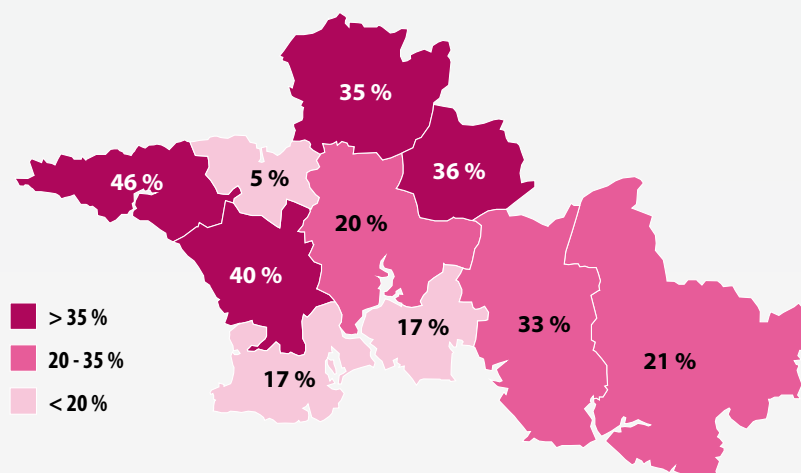
En calculant le rapport entre la *surface viabilisée + surface réservée* / *surfaces totales des zones d'activités*, 3 catégories se distinguent au sein des groupements de communes cornouaillais :

Territoires à foncier limité (entre 5 et 20 % de surfaces viabilisées et réservées)

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 %). 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 de 24 %.

Territoires médians, équilibrés en termes d'offre (entre 20 et 35 % de surfaces viabilisées et réservées)

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. Il s'agit de Quimper Communauté qui dispose de 202,3 ha réservés sur le territoire, ce qui représente 20 % des disponibilités cornouaillaises. Ce poids est équivalent à Concarneau Cornouaille Agglomération (144 ha représentant 33 %) et un peu moindre dans le Pays de Quimperlé (80 ha soit 21 %).



Rapport surfaces viabilisées + surfaces réservées / surfaces totales

Territoires aux réserves importantes (Plus de 35 % de surfaces viabilisées et réservées)

En raison de leur poids 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.

Un poids élevé des zones artisanales

En Cornouaille près d'un tiers des surfaces existantes de zones d'activités et 42 % des surfaces immédiatement disponibles sont également dévolues aux artisans. L'industrie ne représente que 27,2 % du foncier disponible. De la même manière, l'artisanat est en tête des vocations concernant les surfaces réservées (187 ha contre 164 ha pour l'industrie).



Zone d'activités économiques de Creac'h Gwen (exemple de service aux salariés) - Quimper © CCI

Synthèse

Sept pistes de développement des ZAE

1. Travailler à une offre équilibrée et une meilleure répartition territoriale

La Cornouaille semble disposer de terrains en quantité suffisante pour accueillir des entreprises et permettre le développement des activités déjà implantées. En moyenne depuis 2000, 27 ha sont consommés en ZAE. Cependant, ce constat général masque des situations particulières très disparates. Ainsi, Douarnenez Communauté ne dispose que d'1,3 ha de terrains viabilisés et de 3,5 ha de terrains réservés. Ces surfaces sont bien trop faibles au regard des enjeux de dynamisation économique qui attendent la communauté de communes dans les années à venir.

À l'inverse, d'autres territoires disposent de surfaces qui au regard de leur consommation récente s'avèrent très élevées.

2. Rééquilibrer les vocations des zones

Comme nous l'avons montré, les ZAE de Cornouaille sont trop souvent conçues pour n'accueillir qu'un type d'activités (notamment artisanales). Cette situation n'est d'ailleurs pas toujours satisfaisante pour les artisans car ces zones peuvent se situer dans des secteurs peu visibles et éloignées des bassins de vie où se trouvent leurs marchés.

La production de nouvelles zones d'activités ou la requalification de zones d'activités existantes doit donc se faire dans un souci de rééquilibrage quantitatif au profit d'autres vocations telles que l'industrie, 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

Trop de zones d'activités qui ont une vocation principale annoncée sont en définitive extrêmement polyvalentes et accueillent des activités très hétérogènes, entraînant souvent des conflits d'usage. Elles sont par ailleurs souvent composées de bâtiments très différents (en termes d'aspect, de taille...) ce qui peut nuire à leur qualité urbanistique.

Cette faible qualité urbanistique (pas d'espace public, ni de cheminement piéton, voie sans issue sans aucun raccordement au reste de la commune, chaussée en mauvais état...) demandera à terme des efforts significatifs pour une mise à niveau des zones nouvellement créées ou de requalification des zones existantes. La mise en place d'une signalétique adaptée ainsi que l'articulation avec les réseaux de transports et les bassins de vie doivent également faire partie de la réflexion globale concernant la qualité des ZAE.

Il est à noter que la stratégie de baisse de coût pour offrir des prix de vente faibles n'a souvent pas eu l'effet escompté et s'est faite au détriment de l'attractivité de certaines zones dont les lots ne se commercialisent pas. On rencontre ce phénomène dans tous les EPCI.



Zone d'activités économiques de Kerganet - Plonéour-Lanvern © CC Haut Pays Bigouden

Synthèse

4. Conforter la vocation maritime des zones portuaires

La proximité des ports et du littoral est une condition nécessaire pour le développement de certaines activités. Il peut s'agir d'espaces situés sur le domaine public maritime (les 7 ports de pêche par exemple qui totalisent 137 ha de surfaces), mais il est également très intéressant de créer de nouvelles zones d'activités dédiées : parc d'activité halieutique de Toul Car Bras.

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

Il existe peu de parc d'activités majoritairement tertiaire sur le territoire. Des communautés telles que CCA ou la Cocopaq, pourtant de taille importante, ne possèdent pas de zones à dominante tertiaire. Concentrer ce type d'activité 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 sur le territoire en leur assurant des réserves foncières qui permettront leur développement, il faut néanmoins tenir compte des enjeux d'économie de foncier. Avec un taux d'occupation du sol de 12 % par rapport à la surface totale de la zone (19 % des surfaces cédées), la Cornouaille doit mieux faire et continuer à offrir des conditions d'implantation confortables tout en optimisant la consommation de foncier. Cet objectif doit passer par une plus grande densité des nouveaux projets de zones, mais également par une densification des parcs existants (constructions sur « dents creuses », réhabilitation de friches...).

La densification pourra se faire également grâce à la mutualisation des locaux et des parkings, notamment pour les activités artisanales et commerciales. Cette mutualisation, que l'on commence déjà à observer en Cornouaille, est une source d'économie de foncier pour les territoires mais également une possibilité de réduction des coûts d'installation pour les entreprises.

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

Les projets d'implantation d'entreprises d'envergures sont aujourd'hui assez rares sur les territoires. Toutefois, il est important de ne pas négliger d'éventuelles opportunités. Des exemples récents, comme l'implantation de Batsap dans la zone d'activité de Pen Carn à Ergué-Gabéric, démontrent que la prise en compte de ces projets d'entreprises est nécessaire dans une réflexion globale sur les ZAE. Ces projets sont souvent liés aux conditions d'accueil, notamment l'accessibilité, les services ou les équipements, mais également aux disponibilités foncières. Ainsi, il semble nécessaire de l'inscrire comme l'un des objectifs en matière de développement d'une stratégie globale des ZAE en Cornouaille.



Zone d'activités économiques du Guélen (exemple d'aménagement architectural : Cummins) - Quimper © CCI

Diagnostic réalisé par Quimper Cornouaille Développement et la CCI Quimper Cornouaille
en partenariat avec Quimper Communauté, Concarneau Cornouaille Agglomération,
les communautés de communes du Cap Sizun, de Douarnenez Communauté,
du Haut Pays bigouden, du Pays Bigouden Sud, du Pays de Châteaulin et du Porzay,
du Pays Fouesnantais, du Pays Glazik et du Pays de Quimperlé | **Édition 09/2013**

ISBN : 978-2-9525051-6-1 • Septembre 2013 • Directeurs de publication : Ronan Marcel (QCD) / François Clément (CCI Quimper Cornouaille)

Rédacteurs :

Yoann Rivallin, Chargé de mission développement, implantation et outils Quimper Communauté QCD

Sébastien Legrand, Cartographe - informaticien QCD

Michel Bolloré, Responsable du service développement territorial CCI Quimper Cornouaille

Maquette : Michel Bolloré • Crédits cartographiques : Sébastien Legrand

Imprimé en 150 exemplaires par ATR • Quimper

