



# Stratégie de développement économique territorialisée

*Phase 2.A*

*Schéma des zones et locaux d'activités*

**2018 - 2025**



# Sommaire

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Contexte</b> .....                    | <b>p.5</b>  |
| <b>Définitions &amp; méthode</b> .....   | <b>p.8</b>  |
| <b>État des lieux</b> .....              | <b>p.11</b> |
| <b>Critères de différenciation</b> ..... | <b>p.22</b> |
| <b>Enjeux et orientations</b> .....      | <b>p.31</b> |
| <b>Échéancier et budget</b> .....        | <b>p.35</b> |

# Contexte

## Un nouveau contexte légal

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

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

## Des espaces en mutation

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

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

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

Comment mesurer et maîtriser la consommation du foncier et éviter, à l'inverse, les situations de pénurie d'espaces économiques ?

## Les travaux préalables

Les documents internes qui alimentent l'élaboration du schéma directeur des zones et locaux d'activités de CCA

### *La stratégie économique territorialisée de CCA*

La définition de cette stratégie a connu plusieurs temps de réflexion et d'élaboration :

Le **schéma de cohérence territoriale**, approuvé en 2013, définit une armature territoriale support d'une économie diversifiée. Il identifie quatre familles de communes et leur associe des fonctions économiques :

- Famille 1, les fonctions structurantes : « Affirmer des localisations stratégiques, l'une sur Concarneau, l'autre sur Rosporden »,

- Familles 2 et 4, l'offre de proximité : « Pérenniser l'offre commerciale et artisanale, la vie associative, mutualiser les équipements, diversifier les fonctions agricoles » (Elliant, Saint-Yvi, Melgven et Tourc'h),
- Famille 3, la vie à l'année : fonctions des familles 2 et 4 complétées par un « tourisme à forte valeur environnementale et culturelle, des fonctions résidentielles (services à la personne), le réinvestissement des fonctions agricoles ».

Par ailleurs, le SCoT définit également une enveloppe de consommation foncière maximale à vocation économique (266 hectares entre 2013 et 2030), un principe de continuité de l'urbanisation économique et identifie 60 « secteurs à vocation économique » selon leur caractère « structurant », « intermédiaire » ou « de proximité ».

En 2015, CCA a mandaté le cabinet « Inno » pour élaborer un **schéma de développement économique**. Ce travail a notamment permis d'établir un diagnostic économique du territoire accompagné de préconisations stratégiques. Parmi celles-ci, étaient affichés la nécessité de mettre en œuvre une stratégie d'acquisitions foncières, d'accroître le nombre de ZAE en gestion communautaire, de traiter les friches industrielles et de créer de nouveaux parcs artisanaux et tertiaires.

En 2016, CCA a établi son **projet de territoire** pour la période 2016-2020. Cette « feuille de route » des élus pour le mandat a défini « l'Économie » comme l'un des trois piliers (avec la « Culture » et la « Solidarité ») devant être renforcé et devant guider l'action de l'Agglomération à l'horizon 2020. CCA y réaffirme la nécessité de répondre aux besoins des entreprises en poursuivant le maillage du territoire par des équipements et des structures destinées à faciliter la création d'entreprises, de participer au maintien du dernier commerce et de poursuivre la politique de construction d'immobilier d'entreprise (ateliers relais).

Enfin en 2017, CCA a confié à l'agence de développement économique et d'urbanisme l'élaboration d'une **Stratégie de Développement Économique Territorialisée**. Ce travail a permis notamment la définition des quatre écosystèmes économiques de CCA (« Aliment », « Maritimité », « Créativité » et « Local »), permettant de renforcer la lisibilité et la visibilité de l'action communautaire, de mieux la hiérarchiser et notamment de guider le travail sur les ZAE et leurs vocations.

### ***Un travail d'observation à l'échelle cornouaillaise***

Depuis 2006, un recensement du foncier en zone d'activités économiques est opéré à l'échelle cornouaillaise. En 2013, la CCI Quimper Cornouaille et Quimper Cornouaille Développement (QCD) ont procédé à la première cartographie des ZAE de Cornouaille. Pour ce faire, le concours des dix groupements de communes de Cornouaille a été essentiel à la réalisation effective de ce travail et leur a permis de disposer d'une vision globale du foncier économique en Cornouaille.

Ce travail de quantification et de qualification des zones a été actualisé en 2016, auquel s'ajoute une cartographie en ligne des zones d'activités économiques de Cornouaille. Il repose sur trois grandes étapes :

- **Un inventaire** dressé pour déterminer **les périmètres des ZAE**. Un recensement exhaustif des ZAE a été réalisé. Grâce à ce premier travail de recensement, une cartographie de l'ensemble des parcelles a pu être établie pour les zones existantes, en cours de commercialisation ou en projet. Cette cartographie permet de décrire les emprises foncières selon leur niveau d'occupation, leurs services et équipements ;
- **Une enquête** réalisée auprès des collectivités afin de collecter **des données pour chaque ZAE**. Ces informations permettent de qualifier les ZAE (type de zone, services, équipements, accessibilité) ;
- La compilation et le traitement des informations recueillies au cours de l'inventaire et de l'enquête, complétée par la qualification des zones mentionnées par les collectivités ont permis d'éditer en 2016 le « **diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille** ».

## **Un jeu des « 7 familles » en Pays de Lorient**

En 2011, l'Agence d'urbanisme du Pays de Lorient (AUDELOR) a élaboré le schéma directeur des zones d'activités économiques de Lorient Agglomération.

Ce travail, enrichi en 2014 d'un état des lieux du foncier et des locaux d'activités sur l'ensemble du Pays de Lorient, a permis de mettre en évidence le volume et les caractéristiques des disponibilités en matière de foncier économique dans chaque zone d'activités du territoire.

Dans le cadre de ce travail, l'agence a poursuivi son travail de suivi de l'occupation des zones d'activités en s'appuyant d'une part sur des relevés de terrains et d'autre part sur l'analyse des besoins des entreprises grâce à une enquête menée auprès de 56 d'entre elles en 2009 et 2010.

Ce travail de terrain et cette enquête ont permis à l'AUDELOR de **détailler la demande des entreprises**. Celle-ci est structurée par **4 critères dominants de localisation** (« accessibilité », « centralité », « proximité », « maritimité ») déterminant **7 grands profils de besoins** (« accessibles », « spacieux », « polarisés », « commerciales », « techno-tertiaires », « locales » et « maritimes »).

Cette lecture des besoins des entreprises peut être reprise pour alimenter le schéma directeur des zones et locaux d'activités économiques du territoire de Concarneau Cornouaille Agglomération.

# Définitions & méthode

## Les ZAE, un concept en évolution, 4 dates à retenir

- **1967 : Loi d'orientation foncière** qui fait naître le concept de « zone d'activités ». 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 et entraîne un manque de cohérence urbanistique des projets.
- **1999 : instauration de la taxe professionnelle unique (TPU)** par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Cette date marque la bascule d'une gestion communale vers une intercommunal des ZAE.  
**Années 2000 :** intégration croissante des aspects hors coûts (accessibilité, services...) dans les critères d'implantation des entreprises. **Spécialisation des parcs d'activités.** Début de prise en compte des problématiques liées à l'environnement et la consommation de foncier. En 1999, la démarche Bretagne Qualiparc est lancée et a pour but de valoriser les ZAE, ainsi que les entreprises implantées sur le territoire.  
**Années 2010 :** les acteurs publics cherchent à **maîtriser davantage le foncier économique.** Les collectivités recensent le foncier existant, reconvertissent les espaces vétustes et veillent à penser l'aménagement de ces espaces économiques à une plus grande échelle.
- **2015 : la loi NOTRe** entérine l'aménagement et la **gestion de l'ensemble des ZAE à l'échelon intercommunal.**

Il n'existe pas de définition légale de la zone d'activités économiques. Différentes caractéristiques peuvent aujourd'hui être retenues pour identifier et qualifier ces espaces :

- Les ZAE sont mentionnées dans **les documents d'urbanisme**, dont la vocation économique est énoncée ;
- Les ZAE sont créées à partir d'une **opération d'aménagement** se déroulant sur le long terme. L'action de créer une ZAE illustre la volonté politique de développer une ou des activités dans un lieu déterminé ;
- Il s'agit d'**espaces concentrant de l'activité**, ayant une certaine superficie, et regroupant plusieurs entreprises ou unités de production,
- Les ZAE sont **circonsrites dans un périmètre** donné, aménagé et géré par des opérateurs publics. Exceptionnellement, d'autres opérateurs peuvent être amenés à aménager et gérer ces espaces (Conseils départementaux, CCI, Sociétés d'Économie Mixtes, 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 souvent **localisées en périphérie des villes**, permettant leur raccordement aux infrastructures routières voire ferroviaires ou aéroportuaires. Elles sont souvent à la jonction de plusieurs bassins de vie ou en constituent le centre. Le choix de leur implantation dépend principalement des nuisances que leurs activités peuvent engendrer (bruits, pollutions, nuisances visuelles...).

Considérant l'ensemble de ces éléments, une ZAE peut cependant être définie comme :

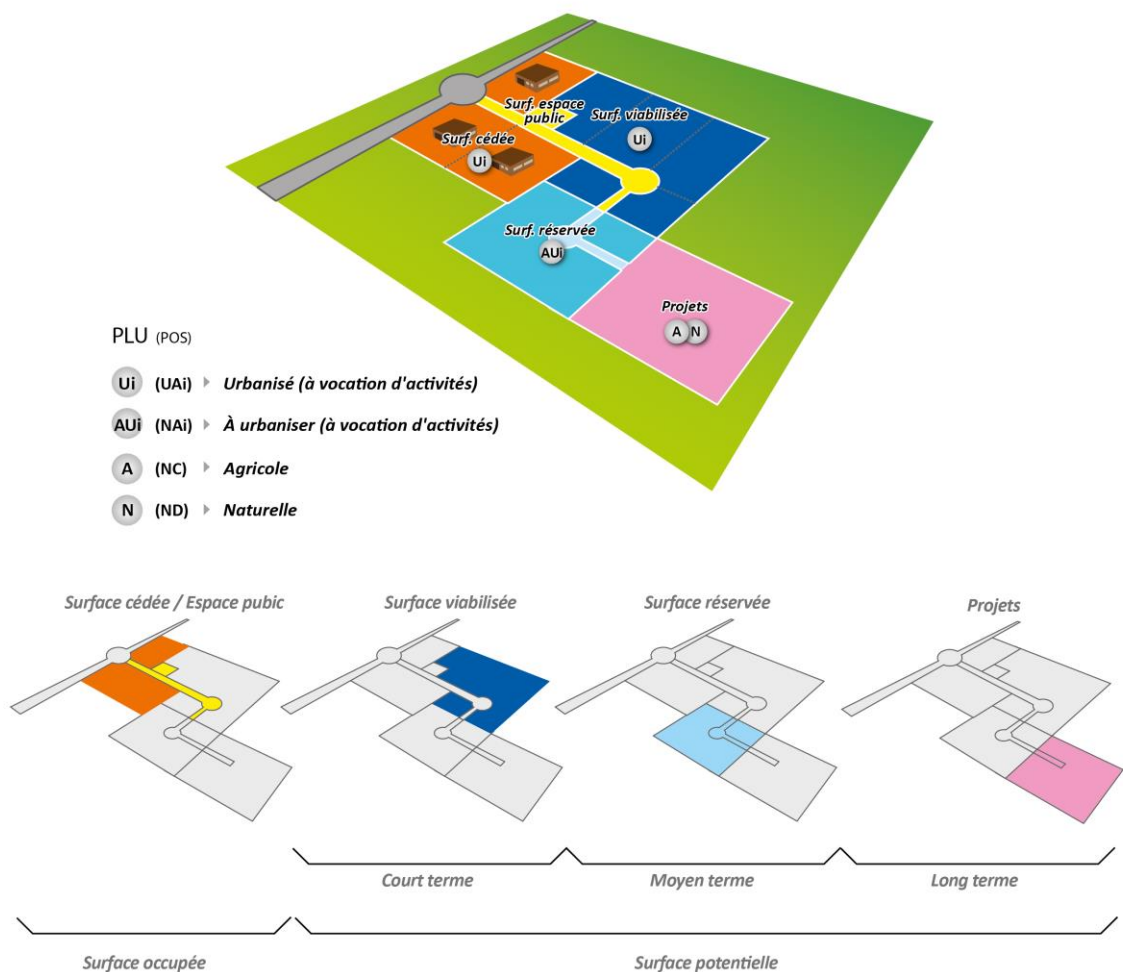
**Un espace aménagé dans une démarche volontariste, généralement par un acteur public, ayant pour vocation d'accueillir plusieurs entreprises ou éventuellement d'autres acteurs du secteur non marchand, afin que ces derniers exercent leur activité.**

## La qualification des espaces fonciers au sein des ZAE

Pour comprendre les différentes étapes de vie du foncier économique, une typologie des surfaces a été établie. Elle comprend 5 grands types de surfaces :

|                |                     |  |
|----------------|---------------------|--|
| Surface totale | Surface occupée     | <b>Surface cédée :</b> parcelles, occupées ou non, appartenant à des acteurs économique de la ZAE  |
|                |                     | <b>Espace public et habitat :</b> voirie et équipements de la ZAE. Dans les plus anciennes zones, de l'habitat peut être enclavé entre les locaux professionnels ;   |
|                | Surface potentielle | <b>Surface viabilisée :</b> parcelles encore inoccupées mais qui sont classées en zone « urbanisée » (Ui) des PLU, et qui sont donc ouvertes à l'urbanisation et peuvent être cédées rapidement.   |
|                |                     | <b>Surfaces en projets :</b> parcelles non constructibles pour lesquelles les collectivités ont manifesté une ambition économique à long terme. Elles sont classées en « à urbaniser » (2AU) nécessitant une révision du PLU, « agricoles » (A) ou « naturelles » (N). |

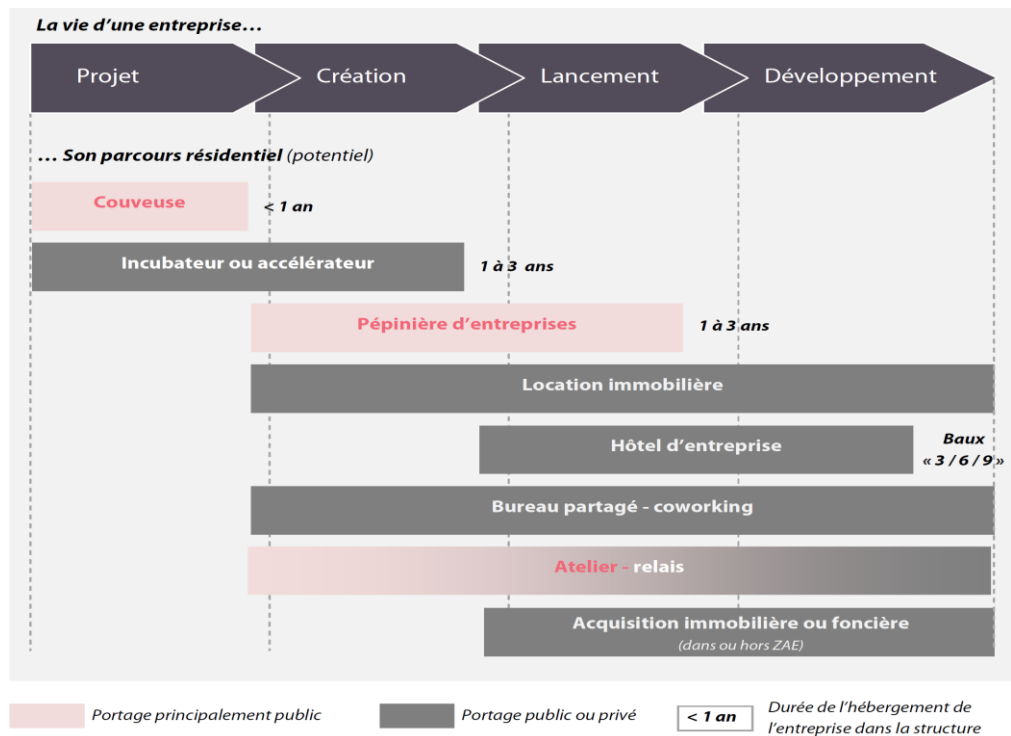
**Schéma : qualification des espaces fonciers au sein des ZAE du territoire**





# Typologie des locaux d'activités, mieux appréhender le « parcours résidentiel » de l'entreprise

Schéma : locaux d'activités pouvant héberger une entreprise suivant son stade de développement



## Quelques définitions :

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Couveuse :</b></p> <p><i>Objectif: tester son projet, se confronter à la réalité du marché et apprendre le métier de chef d'entreprise.</i></p> <p>Structure qui permet de tester son projet avant de créer juridiquement son entreprise. Elle offre les services suivants: hébergement, coaching individualisé, sessions collectives de formation sur la gestion, les aspects commerciaux, marketing...</p> | <p><b>Incubateur ou accélérateur :</b></p> <p><i>Objectif: nouer des synergies avec les acteurs de la recherche ou de l'industrie, mûrir son projet, le transformer en entreprise performante.</i></p> <p>Structure d'accueil en amont de la création ou au cours de la vie de l'entreprise. Elle accueille les créateurs de projets innovants depuis la phase amont des démarches jusqu'aux premiers mois d'activité. Outre l'hébergement, il peut y avoir mise à disposition de matériels et de services, de l'aide à la recherche de financements et de la mise en relation avec des investisseurs.</p> |
| <p><b>Pépinière d'entreprise :</b></p> <p><i>Objectif: être hébergé en phase de démarrage et se faire accompagner dans le développement du projet</i></p> <p>Structure de soutien, d'accueil et lieu d'échanges entre entrepreneurs. Elle offre comme services l'hébergement, le soutien technique, financier et juridique et la mutualisation des services (Internet, accueil, logistique...).</p>                | <p><b>Hôtel d'entreprise :</b></p> <p><i>Objectif: louer des bureaux, mutualiser des moyens.</i></p> <p>Structures locatives temporaires qui accueillent habituellement entreprises jeunes ou arrivées à maturité. Son activité principale est la location de bureaux mais elle peut aussi donner accès à des services communs: accueil téléphonique, secrétariat, salles de réunion, photocopies, fournitures...</p>  |
| <p><b>Bureau partagé – coworking</b></p> <p><i>Objectif: fournir un espace de socialisation comparable à une entreprise.</i></p> <p>Type d'organisation du travail qui regroupe deux notions: un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture.</p>  | <p><b>Atelier – relais :</b></p> <p><i>Objectif: faciliter le projet de développement économique d'une entreprise identifiée.</i></p> <p>Accueil d'une entreprise en création ou en voie de développement. La collectivité en tant que maître d'ouvrage réalise des travaux (construction ou rénovation) puis elle vend l'immeuble réalisé à l'entreprise dans le cadre d'une location-vente.</p>  |

# État des lieux

## Le « périmètre » du schéma directeur

Le schéma directeur des zones et locaux d'activités a pour ambition de définir une stratégie d'intervention de CCA sur 25 zones d'activités, communautaires ou qui ont vocation à le devenir, ainsi que sur 7 locaux d'activités, existants ou potentiels, communautaires ou bénéficiant d'un portage public.

Afin d'avoir une vision globale sur l'ensemble des secteurs spécifiques à vocation économique, le schéma tient compte également de 7 autres zones d'activités non communautaires, sous gestion privée.

L'ensemble de ces 32 ZAE occupent près de 430 hectares, soit un peu plus de 1% du territoire communautaire.

### Zones d'activités communautaires

#### Concarneau

- La Boissière
- Coat Conq
- Colguen
- Keramperu
- Rue René Madec
- Keramporiel
- Kersalé
- Roudouic
- *Projet : Kercoré*

#### Rosporden

- Dioulan
- Villeneuve Cadol- Coat Canton
- *Projet : Les Prés Verts (acté)*
- *Projet : Route de Pont-Aven*

#### Trégunc

- Les Pins
- Kerouel
- Pont-Minaouët

#### Elliant

- Kerambars

#### Melgven

- Kerampaou

#### Saint-Yvi

- Kerveil
- *Projet : Ponthouarn*

#### Névez

- Kervic
- *Projet : Kerleun*

#### Pont-Aven

- Cleun-Nizon
- Kergazuel

#### Tourc'h

- Restou

### Zones d'activités non communautaires

#### Concarneau

- Keransignour
- Keriolet
- Le Rhun
- Le Moros
- Zone portuaire de Concarneau

#### Rosporden

- Rocade Nord

#### Pont-Aven

- Croix Saye

### Locaux d'activités (portage public)

#### Concarneau

- Pépinière d'entreprise de Colguen
- *Projet (acté) : pôle tertiaire de la Criée*

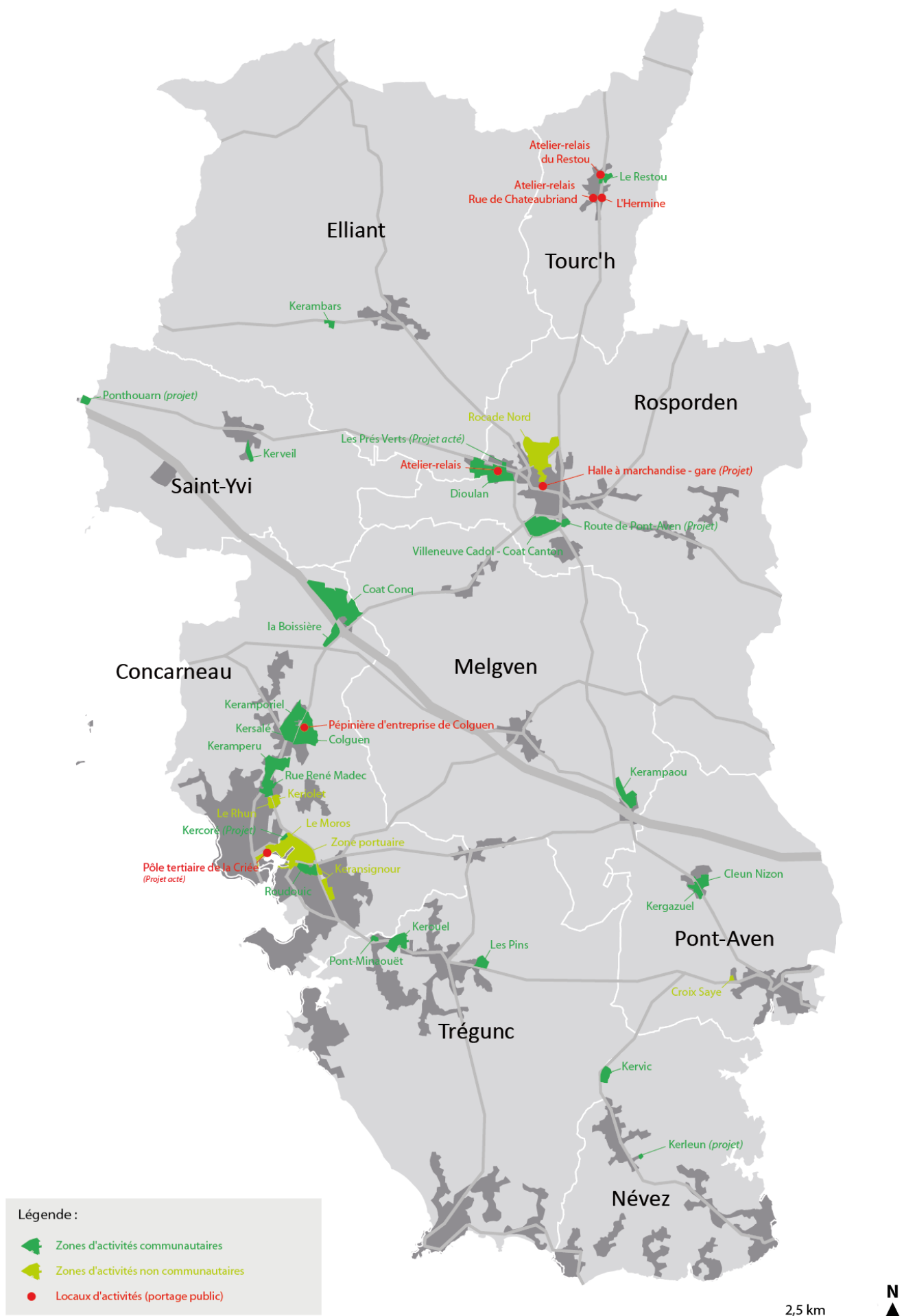
#### Rosporden

- Atelier-relais de Dioulan
- *Projet : Halle à marchandise de la gare de Rosporden*

#### Tourc'h

- Atelier relais du Restou
- Atelier relais rue de Chateaubiand
- L'Hermine

Carte : périmètre du schéma directeur 2018-2020 des zones et locaux d'activités de CCA

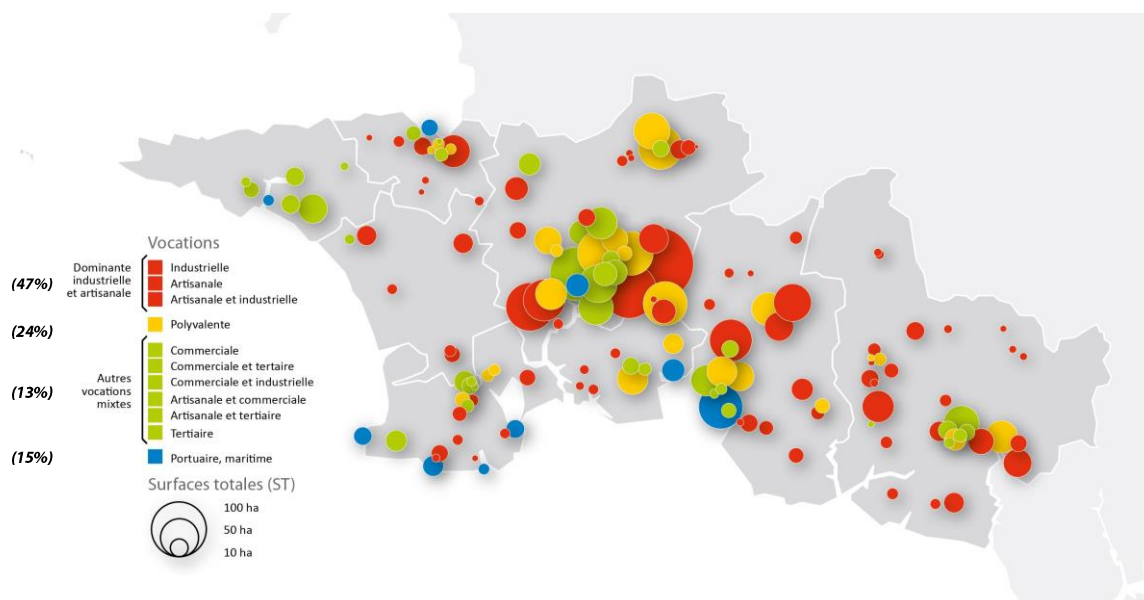


## Focus Cornouaille

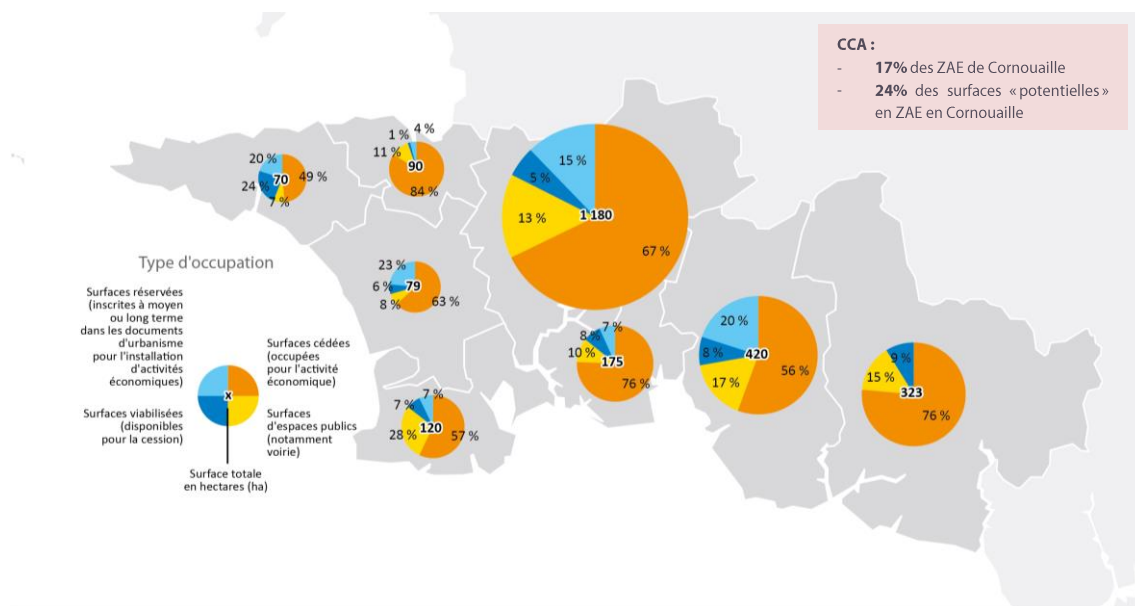
En 2016, 151 zones d'activités sont recensées en Cornouaille. Elles représentent un peu plus de 2 450 hectares de foncier économique, soit environ 1% de la surface du territoire.

La taille moyenne d'une zone d'activités en Cornouaille est de 16 hectares. La plus grande fait près de 180 hectares (Le Guélen à Quimper) et la plus petite moins d'un hectare (Lannien à Eder).

Carte : vocation des 151 ZAE de Cornouaille en 2016



Carte : surfaces et qualification des espaces dans les ZAE de Cornouaille en 2016



| Au sein des ZAE existantes :         | Surface totale | Surface cédée | Surface viabilisée (1) | Surface réservée (2) | Esp. Pub. & habitat | Potentialités foncières en ZAE (1)+(2) |                |
|--------------------------------------|----------------|---------------|------------------------|----------------------|---------------------|--|----------------|
|                                      |                |               |                        |                      |                     | ha                                     | % surf. totale |
| <b>Concarneau Cornouaille Agglo.</b> | <b>420</b>     | <b>234</b>    | <b>32</b>              | <b>84</b>            | <b>70</b>           | <b>116</b>                             | <b>28%</b>     |
| Quimper Bretagne Occidentale         | 1180           | 787           | 63                     | 171                  | 159                 | 234                                    | 20%            |
| Quimperlé Communauté                 | 323            | 247           | 29                     | ND                   | 47                  | 29                                     | 9%             |
| Pays Bigouden Sud                    | 120            | 68            | 9                      | 9                    | 34                  | 18                                     | 15%            |
| Pays Fouesnantais                    | 175            | 132           | 13                     | 12                   | 18                  | 25                                     | 14%            |
| Douarnenez Communauté                | 90             | 76            | 1                      | 3                    | 10                  | 4                                      | 4%             |
| Haut Pays Bigouden                   | 79             | 50            | 5                      | 18                   | 6                   | 23                                     | 29%            |
| Cap Sizun – Pointe du Raz            | 70             | 34            | 17                     | 14                   | 5                   | 31                                     | 44%            |
| <b>Cornouaille</b>                   | <b>2457</b>    | <b>1628</b>   | <b>169</b>             | <b>311</b>           | <b>349</b>          | <b>480</b>                             | <b>20%</b>     |

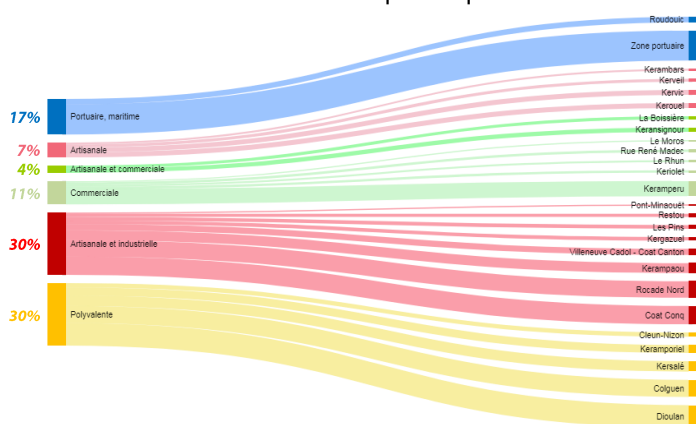
# Focus Concarneau Cornouaille Agglomération

## La vocation des ZAE de CCA

L'analyse de la vocation des ZAE existantes (surfaces « cédées », « viabilisées » et « espaces publics ») de CCA permet d'identifier 3 caractéristiques majeures :

- **La part importante du nombre de ZAE à vocation industrielle ou artisanale.** Près de la moitié des zones de CCA (12 sur 26) répondent à l'une de ces deux vocations, même si en terme de surface, leur part est un plus limitée (125 ha, 37% des surfaces des ZAE du territoire). Cette observation est une constante cornouaillaise ;
- **Une majorité de ZAE à vocation « mixte » (2 vocations) ou « polyvalente » (plus de 2 vocations).** Près de 6 ZAE sur 10 répondent à au moins deux vocations. Une proportion proche et même un peu plus importante (65%) est observée en terme de surfaces (170 ha) ;
- **Une vocation portuaire affirmée** et marquant le territoire par rapport aux autres intercommunalités cornouaillaises (2 ZAE, 17% des surfaces des ZAE existantes). Avec le Pays Bigouden Sud (4 ZAE, 36% des surfaces des ZAE existantes), CCA est le territoire où la vocation maritime est la plus importante.

| ZAE existantes (« cédées », viabilisées », « espaces pub. ») | Nombre de ZAE | Surfaces      |
|--|---------------|---------------|
| Artisanale   | 4             | 23 ha         |
| Artisanale et industrielle                                   | 8             | 102 ha        |
| Polyvalente  | 5             | 102 ha        |
| Commerciale  | 5             | 38 ha         |
| Artisanale et commerciale                                    | 2             | 12 ha         |
| Portuaire, maritime  | 2             | 58 ha         |
| <b>Total</b>   | <b>26</b>     | <b>335 ha</b> |

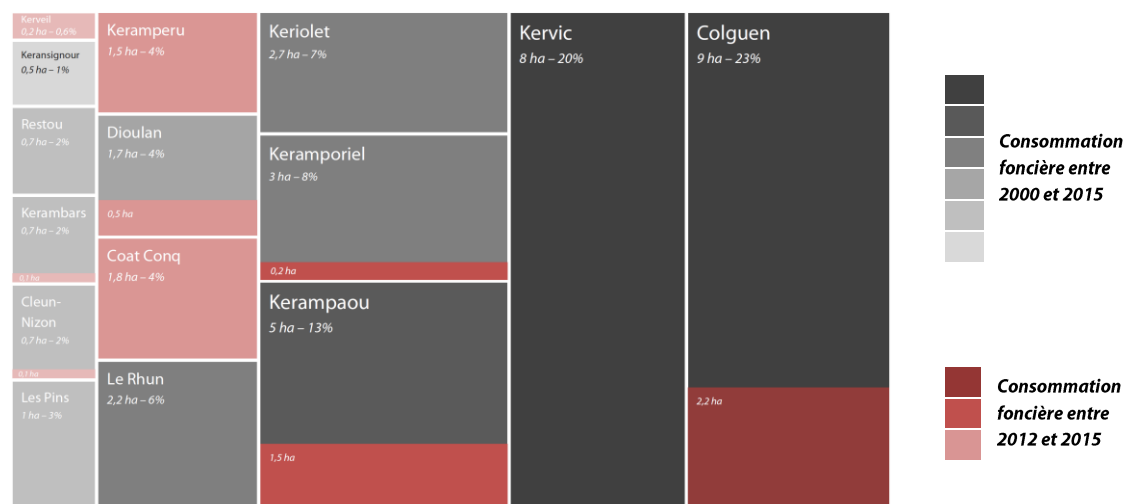


## La consommation foncière des ZAE de CCA entre 2000 et 2015

Il s'agit des surfaces ayant fait l'objet d'un acte de vente durant la période concernée.

Entre 2000 et 2015, près de 40 hectares ont été consommés sur les ZAE du territoire de CCA, soit une moyenne d'environ 2,4 hectares par an. Ils représentent 11% des surfaces consommées sur l'ensemble des ZAE de Cornouaille, sur la même période.

|              | CCA            |                  | Cornouaille     |                 | Part de CCA en Cornouaille |
|--------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| 2000-2003    | 8,2 ha         | 2 ha/an          | 55 ha           | 14 ha/an        | 15%                        |
| 2004-2007    | 10,2 ha        | 2,6 ha/an        | 118,3 ha        | 30 ha/an        | 9%                         |
| 2008-2011    | 12,4 ha        | 3 ha/an          | 104,7 ha        | 26 ha/an        | 12%                        |
| 2012-2015    | 7,9 ha         | 2 ha/an          | 74,8 ha         | 19 ha/an        | 11%                        |
| <b>Total</b> | <b>38,7 ha</b> | <b>2,4 ha/an</b> | <b>352,8 ha</b> | <b>22 ha/an</b> | <b>11%</b>                 |



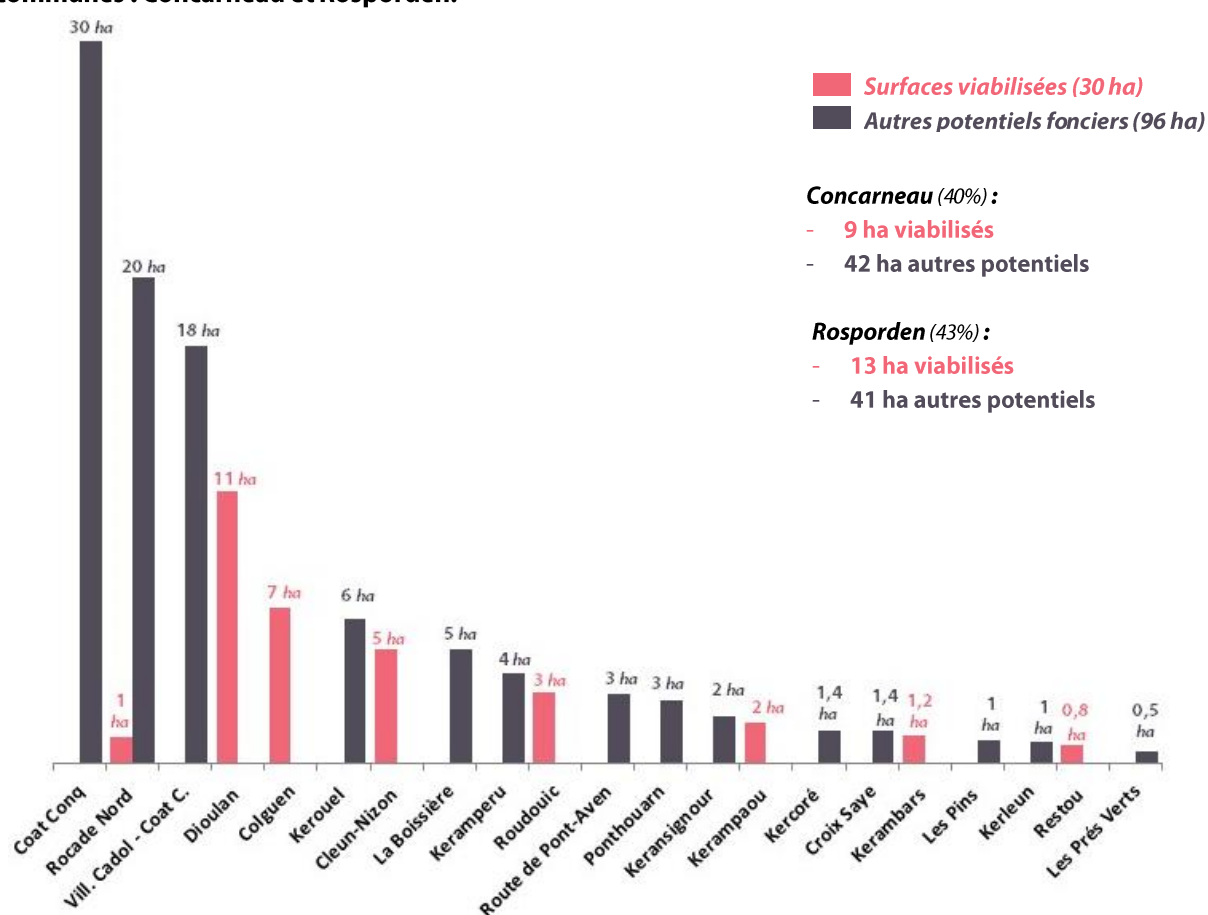
Les sites économiques suivants n'ont pas consommé d'espaces (aucun acte de vente) durant la période 2000-2015 : la zone portuaire du Moros, la Boissière, Kergazuel, Villeneuve Cadol-Coat Canton, Rocado Nord, Pont-Minaouët et Kerouel. Toutefois, l'extension de certains d'entre eux (Villeneuve Cadol-Coat Canton, Rocado Nord Kerouel) est soit récente, soit toujours au stade de la réflexion.

### Les potentialités foncières dans les ZAE de CCA

**Les potentialités foncières économiques** au sein des ZAE de Concarneau Cornouaille Agglomération s'élèvent à **126 hectares**. **30 hectares sont « viabilisés »**, c'est-à-dire disponibles à court terme (commercialisation). **96 hectares constituent les « autres potentiels foncières »**. Concernant ces derniers, il s'agit d'espaces dont la vocation économique est établie mais à moyen ou long terme et nécessite soit une opération d'aménagement, voire une modification du document d'urbanisme pour être commercialisée.

CCA dispose du volume de foncier économique potentiel le plus important de Cornouaille, derrière Quimper Bretagne Occidentale qui dispose de 230 hectares de foncier potentiel.

Ces potentialités foncières se trouvent dans **21 ZAE mais concernent pour 85% de leur surface, deux communes : Concarneau et Rosporden.**



- Surfaces viabilisées (30 ha)
  - Autres potentiels foncières (96 ha)
- Concarneau (40%) :**
- 9 ha viabilisés
  - 42 ha autres potentiels
- Rosporden (43%) :**
- 13 ha viabilisés
  - 41 ha autres potentiels

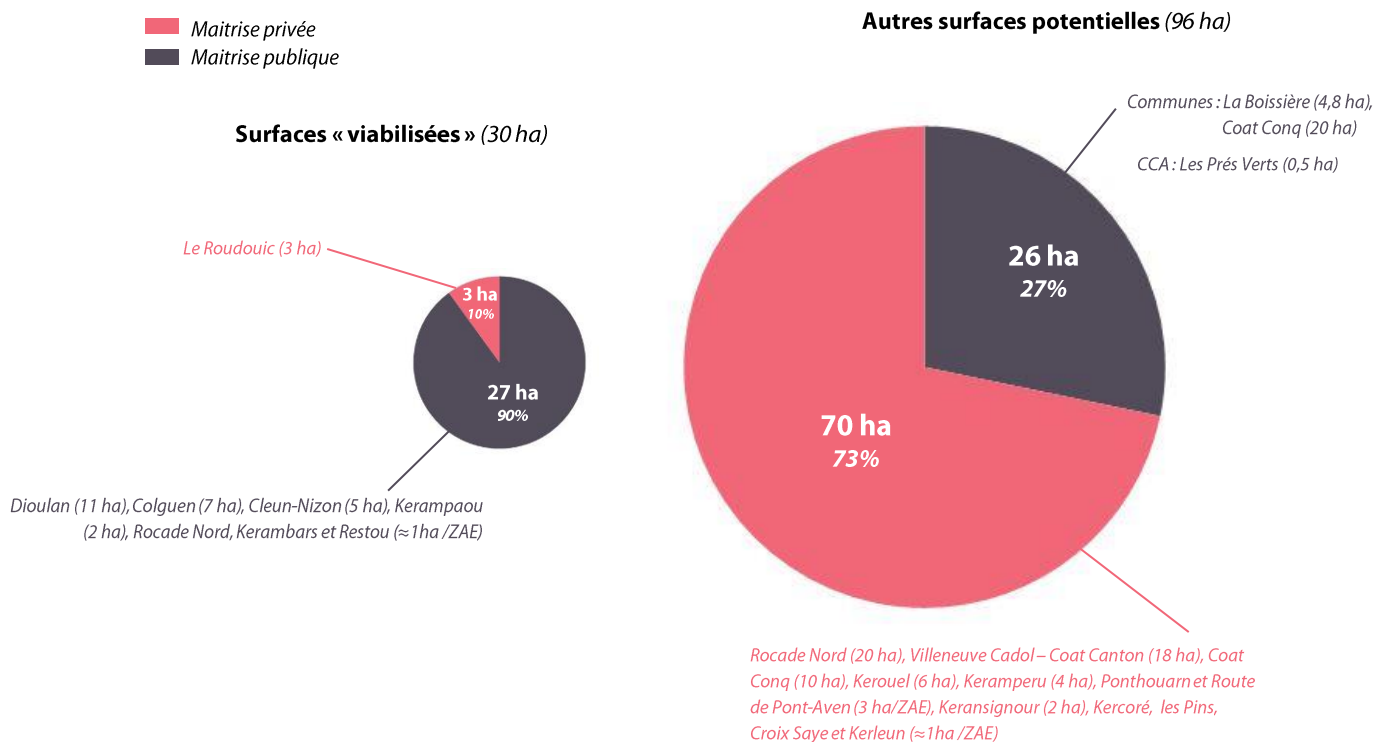


En théorie, CCA dispose donc de « potentialités foncières » à vocation économique importantes.

Toutefois, les graphiques de la page suivante montrent que sur les 126 ha de « potentialités foncières », moins de la moitié est sous maîtrise publique 53 ha, et parmi ces espaces, seulement 27 ha sont viabilisés et donc disponibles immédiatement à la commercialisation.

En conclusion, **un cinquième des potentialités foncières économiques de CCA sont effectivement disponibles à la vente et sous la responsabilité de CCA.**

## Les propriétaires publics ou privés des surfaces potentielles dans les ZAE de CCA :



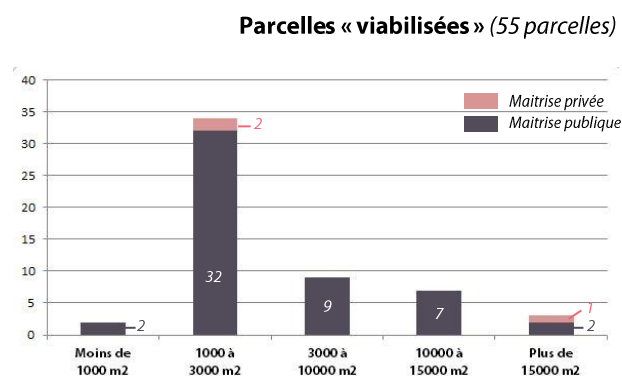
Théoriquement, CCA dispose donc d'environ 11 années de foncier économique viabilisé et dont elle a la maitrise. Toutefois, la répartition géographique et la disparité des surfaces de terrains font de cette estimation une valeur purement théorique.

### Analyse des tailles de parcelles disponibles dans les ZAE de CCA

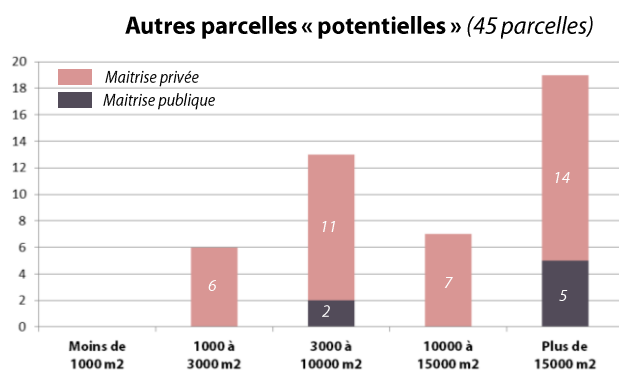
CCA dispose d'une maitrise de la majorité des espaces viabilisés mais il s'agit essentiellement de petites parcelles comprises entre 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>.

Les surfaces viabilisées « publiques » de grande taille et d'un seul tenant (plus d'un hectare) se trouvent essentiellement sur Colguen et Cleun-Nizon. D'autres parcelles sont disponibles sur Dioulan (en partie déjà réservées par le VALCOR) et une dernière sur Kerampaou. **Ce sont les dernières disponibilités en terrain de grandes surfaces dont l'Agglomération a la maitrise.**

Par ailleurs, les seules surfaces viabilisées « privées » se trouvent à proximité du Roudouic à Concarneau.



CCA maîtrise beaucoup moins les « autres surfaces potentielles » à vocation économique. Les seules qui sont sous sa maîtrise sont à la Boissière et aux Prés Verts. Par ailleurs, la Commune de Concarneau possède des parcelles de grandes tailles (plus de 15 000 m<sup>2</sup>) à Coat Conq. Toutefois, des contraintes liées à la loi « littoral » font peser sur Coat Conq un risque juridique important qui limite grandement sa capacité d'étendre son urbanisation. La collectivité doit donc se positionner pour éventuellement déclasser ces espaces et en identifier de nouveaux.



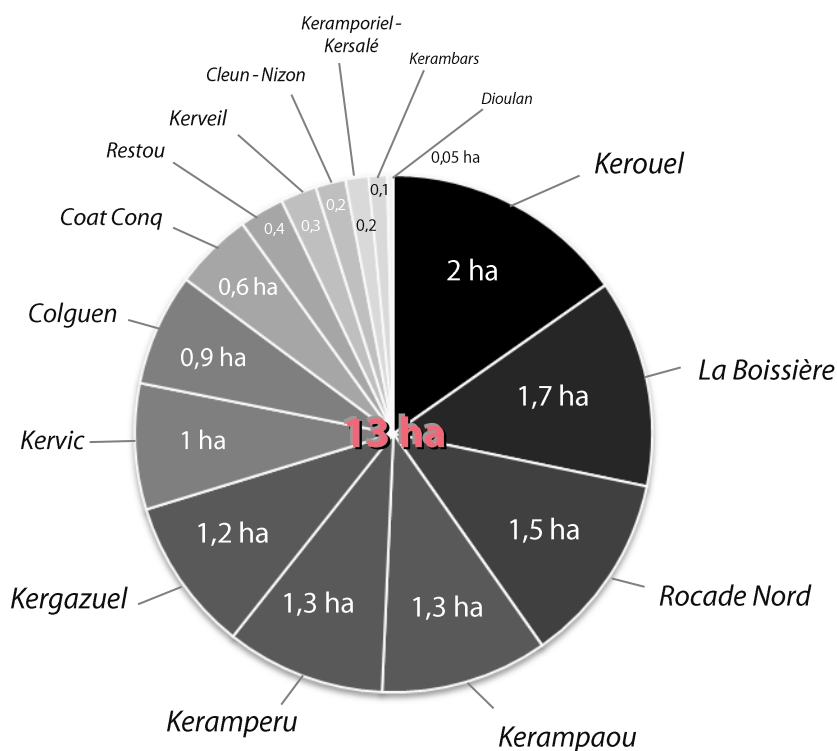
Les autres potentiels « privés » se caractérisent par des parcelles de très grandes tailles, souvent dépassant les 10 000 m<sup>2</sup>. Rocade Nord, Villeneuve Cadol – Coat Canton et Coat Conq sont les trois ZAE qui disposent des plus grandes parcelles « privées ».

### Le potentiel de densification des ZAE

Pour compléter l'analyse des potentialités foncières au sein des ZAE de CCA, les parcelles « cédées » mais qui de fait ne sont pas occupées ainsi que des divisions parcellaires potentielles peuvent être identifiées. Cette observation permet de repérer des gisements qui pourraient être exploités et venir compléter le « catalogue » de foncier disponible sur les zones d'activités.

**Après une première observation, ces deux gisements pourraient représenter environ 13hectares.**

Toutefois, ces gisements sont sous maîtrise privée et dans la plupart des cas, ils ne sont pas en vente. Leur mobilisation sera donc difficile.





## Les « aménités » des ZAE de CCA

Il est proposé ici d'analyser les ZAE de CCA en terme « d'aménités », c'est-à-dire en termes de services rendus ou associés à des notions de confort, de commodité voire de plaisir liées à une localisation en particulier.

Ces aménités sont analysées en fonction de 5 critères :

- **L'accessibilité** (proximité d'un échangeur, desserte TC et aire de co-voiturage) ;
- **La desserte numérique** (débit existant et desserte future en THD) ;
- **Les contraintes urbanistiques** liées à un projet de développement éventuel (constructibilité à court, moyen ou long terme, risque d'inconstructibilité, des potentiels fonciers) ;
- **Les réseaux** de gaz, d'eau potable et d'assainissement ;
- **Les hébergements et la restauration** dans ou à proximité des ZAE.

|                                 | Contraintes urbanistiques | Desserte numérique | Hébergement & restaur. | Accessibilité | Réseaux                   |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------|---------------------------|
| <i>Keramporiel</i>              |                           |                    |                        |               | <i>En cours d'analyse</i> |
| <i>Kersalé</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Colguen</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Roudouic</i>                 |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Pont-Minaouët</i>            |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Zone portuaire</i>           |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Le Moros</i>                 |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Keransignour</i>             |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Keriolet</i>                 |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Le Rhun</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Rue René Madec</i>           |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kerouel</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Ponthouarn</i>               |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kergazuel</i>                |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kercoré</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Keramperu</i>                |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>La Boissière</i>             |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Cleun-Nizon</i>              |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Restou</i>                   |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Croix Saye</i>               |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kerampaou</i>                |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kervic</i>                   |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Dioulan</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Vill. Cadol - Coat Cant.</i> |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Rocade Nord</i>              |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Les Prés Verts</i>           |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Route de Pont-Aven</i>       |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Les Pins</i>                 |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kerveil</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Coat Conq</i>                |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kerambars</i>                |                           |                    |                        |               |                           |
| <i>Kerleun</i>                  |                           |                    |                        |               |                           |

**Aménité faible**  
**Aménité moyenne**



**Aménité forte**  
**Aménité très forte**



## Les zones subissant des contraintes urbanistiques

La plupart des zones du territoire de CCA ne subissent pas de contraintes urbanistiques particulières. Elles sont soit classées en zone « urbanisable » (Ui, Uic ou Ca) dans les documents d'urbanisme communaux, soit classés « à urbaniser » à courts termes (1AUi ou 1AUic). Dans les deux cas, la mobilisation du foncier économique ne nécessite pas de révision du document d'urbanisme de la commune.

Toutefois, 3 zones possèdent la plupart de leurs potentiels d'extension en zone « à urbaniser » à long terme (2AU) et nécessiteront, en plus d'une opération d'aménagement, une « révision » du document d'urbanisme local : Coat Conq, Kerleun et Rocade Nord (pour cette dernière zone, les terrains situés au Nord de la rocade sont classés en 2AUia, les terrains placés au sud sont en 1AUia et sont donc aménageables sans révision du PLU).

Par ailleurs, comme indiqué en page 16 sur l'analyse des tailles de parcelles, Coat Conq souffre particulièrement d'un risque d'inconstructibilité lié aux dispositions de la loi « littoral ».

## Les zones les mieux desservies en réseaux numériques

Concernant ce critère, on peut distinguer :

- Les zones les mieux desservies : Keransignour et certains espaces de la zone portuaire de Concarneau ont à la fois un débit actuel important (supérieur à 30 Mbits/s) et la fibre a été déployée en 2017.
- Les autres zones de Concarneau et celles de Rosporden seront desservies à courts termes en fibre optique entre 2018 et 2020.
- Les zones ayant débit actuel « moyen » ou « bas » (moins de 30 Mbits/s) et une desserte THD prévue à moyens termes (2019 à 2023). Il s'agit des zones de la commune de Trégunc, de Kerampaou et de Kervic.
- Les zones ayant un bon débit actuel (30 à 100 Mbits/s) et qui ne seront pas desservies par la fibre optique avant la période 2024-2028 voire plus tard : Kerambars, Kerveil, Ponthouarn, Kerleun, Restou Cleun Nizon et Kergazuel.

## Les zones bénéficiant de la proximité d'une restauration et d'hébergements

La présence de restaurants constitue une aménité importante pour les salariés des entreprises d'une zone d'activités. Les 19 zones apparaissant dans le tableau en aménités « fortes » ou « très fortes » sont dotées de ce service.

Parmi ces zones, 7 disposent également d'une offre hôtelière sur zone ou à proximité : Colguen, Keramporiel, Kersalé, les zones situées à proximité du port de Concarneau et Pont Minaouët.

## L'accessibilité des zones

Ce critère combine trois éléments : la proximité d'un échangeur de la RN165, la présence d'une aire de co-voiturage proche de la zone et la desserte d'une ligne de transport public.

6 zones peuvent être considérées comme facilement accessibles depuis un échangeur de la RN165, parce qu'elles sont à faible distance (moins de 3 km) et qu'il n'y a pas de traversée d'agglomération. Ces zones sont La Boissière, Coat Conq, Kersalé, Keramporiel, Colguen, Kerampaou, Cleun Nizon et Kergazuel. Parmi elles, 2 sont également dotées d'une aire de co-voiturage proche, La Boissière et Kerampaou.

Par ailleurs, une majorité des zones sont desservies par une ligne de transport public, qu'il s'agisse des lignes du réseau Coralie ou du réseau PENN AR BED. En revanche, les zones situées sur la commune de Pont-Aven ainsi que la Boissière, Coat Conq, La Villeneuve Cadol – Coat Canton, Kerambars, Restou et Kerleun ne sont pas desservies.

## La desserte en gaz, eau potable des zones et leur assainissement

Seules 3 zones d'activités ne sont pas desservies par le réseau de gaz : Kerampaou, Kervic et Kergazuel.

Eau et assainissement : *analyse en cours*

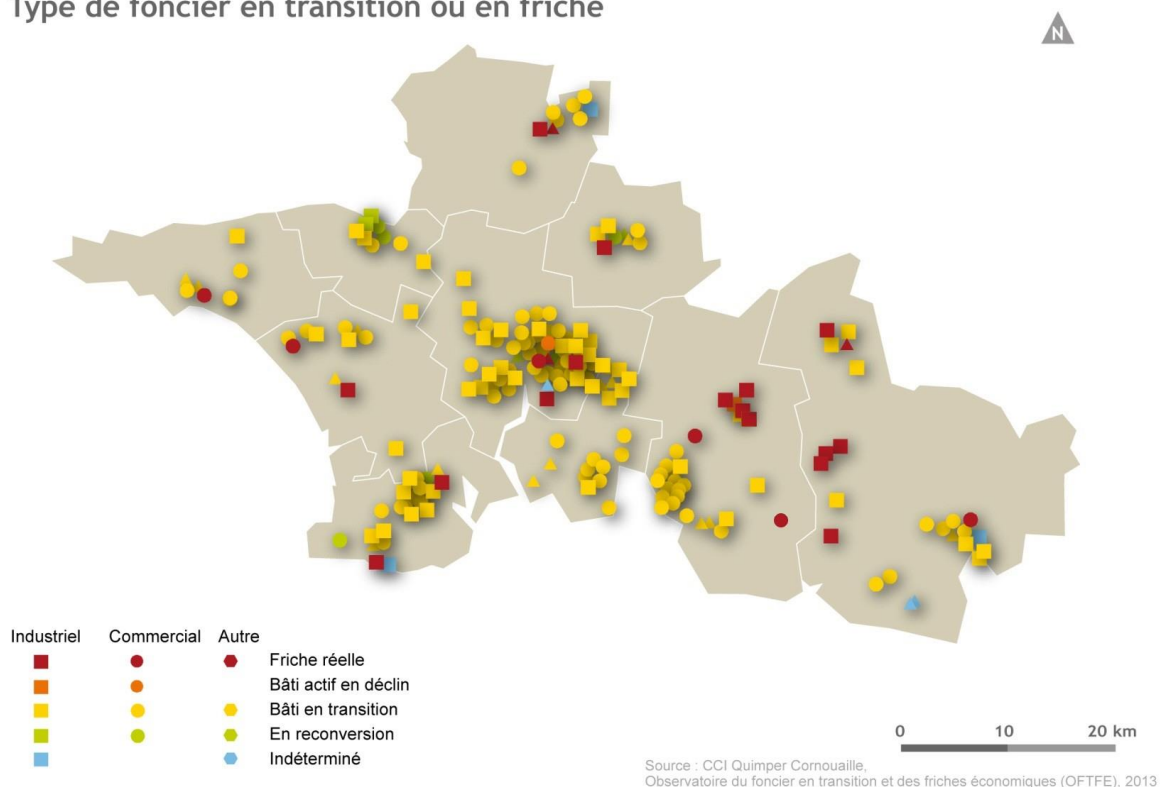
## Recensement du « foncier en transition » sur le territoire de CCA

En 2015-2016, la CCIMBO a actualisé son recensement du « foncier en transition » en Cornouaille. Ce travail permet d'identifier les bâtiments vacants, en cours de dégradation et finalement des friches dont la vocation économique est établie.

Toutefois, il s'agit d'une donnée extrêmement fluctuante. Tout juste récoltée, elle est déjà obsolète pour une partie des locaux identifiés. **La référence à ce travail dans le cadre du présent schéma n'a donc pas pour but de faire l'état des lieux exhaustif de ces locaux d'activités en difficultés mais de sensibiliser la collectivité à cette problématique et de la lier aux réflexions sur les ZAE.**

Ainsi, à la date de son actualisation, le recensement faisait état **d'une centaine de locaux économiques « en friche », « en déclin » ou « en transition » sur le territoire de CCA. Ce qui représente 9 ha de locaux sur 16 hectares de terrain.**

### Cornouaille Type de foncier en transition ou en friche



L'observatoire de la CCIMBO fait état de **moins d'une dizaine de « friches réelles »** (Echo Honda-Jardin à Melgven, Transports Bernard, Bonduelle, à Rosporden, la Belle Angèle à Pont-Aven) ce qui représente 5 ha de locaux sur 14 ha de terrain.

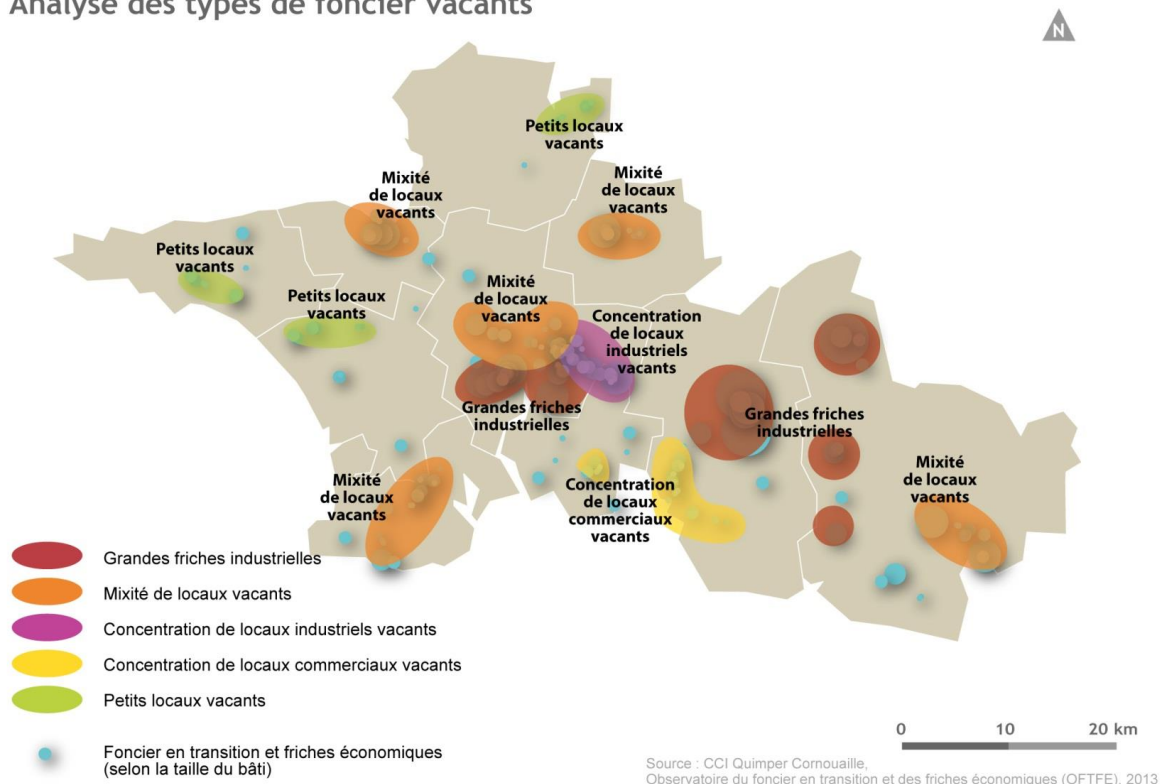
Parmi ces friches, le recensement identifie les salaisons du Jet, qui ont été rasées et dont la vocation future ne sera plus économique dans le prochain PLU de la commune de Rosporden. Il identifie également la Conserverie Avril dont une partie a été rasée pour accueillir un projet de zone artisanale (« les Prés Verts ») et l'autre est utilisée par un transporteur. Enfin, le bâtiment « Boutet Nicolas » de la rue Ernest Renan est identifié comme « en déclin ». A ce jour, il est utilisé pour temporairement pour du stockage d'une entreprise dans le domaine de l'énergie bois.

Environ **80 bâtiments sont considérés « en transition »** en 2015-2016 (par ex. : Garage Renault à Trégunc, Caisse d'épargne de Concarneau, cellules commerciales de Keramperu, cellules commerciales Zone du Moros, cellules artisanales à Kersalé), 7 autres bâtiments sont considérés « en reconversion » (par ex. : magasin de marée port de Concarneau, biscuiterie de Concarneau rue de Trégunc) et 10 autres bâtiments n'ont pas pu être caractérisés (par ex. : certaines cellules commerciales de l'avenue Alain Le Lay à Concarneau).

Plus de 90% de ce foncier et de cet immobilier « en transition » se situe sur la commune de Concarneau. Les 10 derniers pourcent se répartissent entre Rosporden (5%), Trégunc (4%), Pont-Aven (3%), Melgven (2%) et Névez (1%).

**Les bâtiments « industriels »** sont relativement peu nombreux en volume (11 bâtiments) mais représentent **plus de la moitié des surfaces concernées (5 ha)**. Les **locaux commerciaux vacants** représentent le **plus gros volume de « bâtiments en transition »** (87 locaux). Enfin, les bâtiments « artisanaux » ou « tertiaires » ne représentent que 4 à 5 « bâtiments en transition » chacun.

## Cornouaille Analyse des types de foncier vacants



# Critères de différenciation

## Une méthode pour définir la vocation des ZAE

### Des critères de différenciation

L'évolution des zones d'activités a montré que la différenciation classique « artisanale », « commerciale », « industrielle » ou « tertiaire » n'a plus beaucoup de sens et qu'en définitive beaucoup de zones d'activités sont devenues de fait « mixtes » ou « polyvalentes ». C'est pourquoi il est proposé ici une nouvelle forme de différenciation selon 3 critères :

- **Par écosystème**
- **Par besoins des entreprises**
- **Par mode d'intervention de CCA**

Cette différenciation a pour objectif d'une part d'apporter plus de lisibilité des fonctions des ZAE et d'autres part d'aider CCA à mieux hiérarchiser son action.

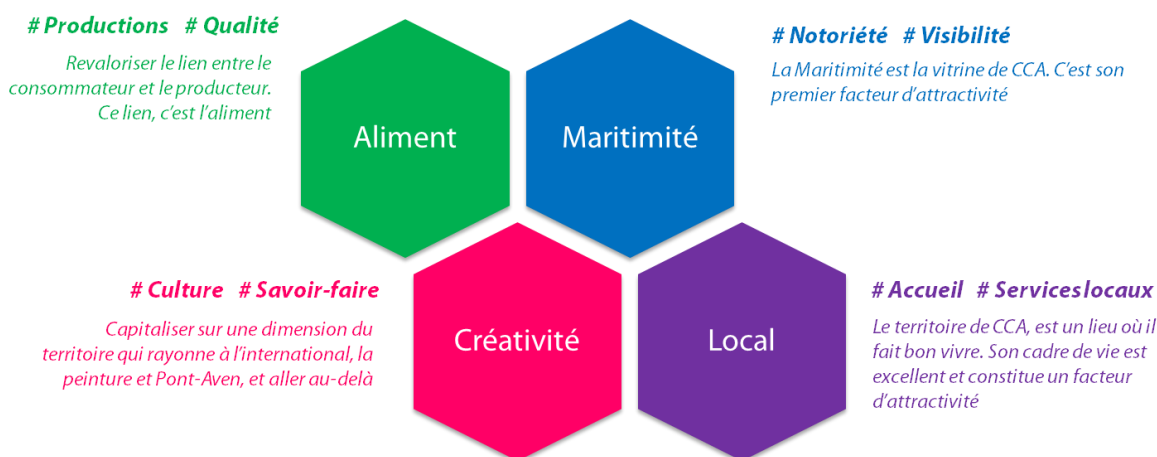
### Les écosystèmes

La Stratégie de Développement Économique Territorialisée de CCA définit quatre « écosystèmes » présentant les qualités économiques intrinsèques du territoire de CCA, décrivant les grandes caractéristiques du tissu économique local. Ils ont façonné l'image et l'histoire du territoire de CCA, ses paysages, ses savoir-faire et sa renommée. Ils constituent les principaux facteurs d'attractivité économique du territoire.

Ces 4 écosystèmes constituent le premier facteur de différenciation des zones et locaux d'activités de CCA.

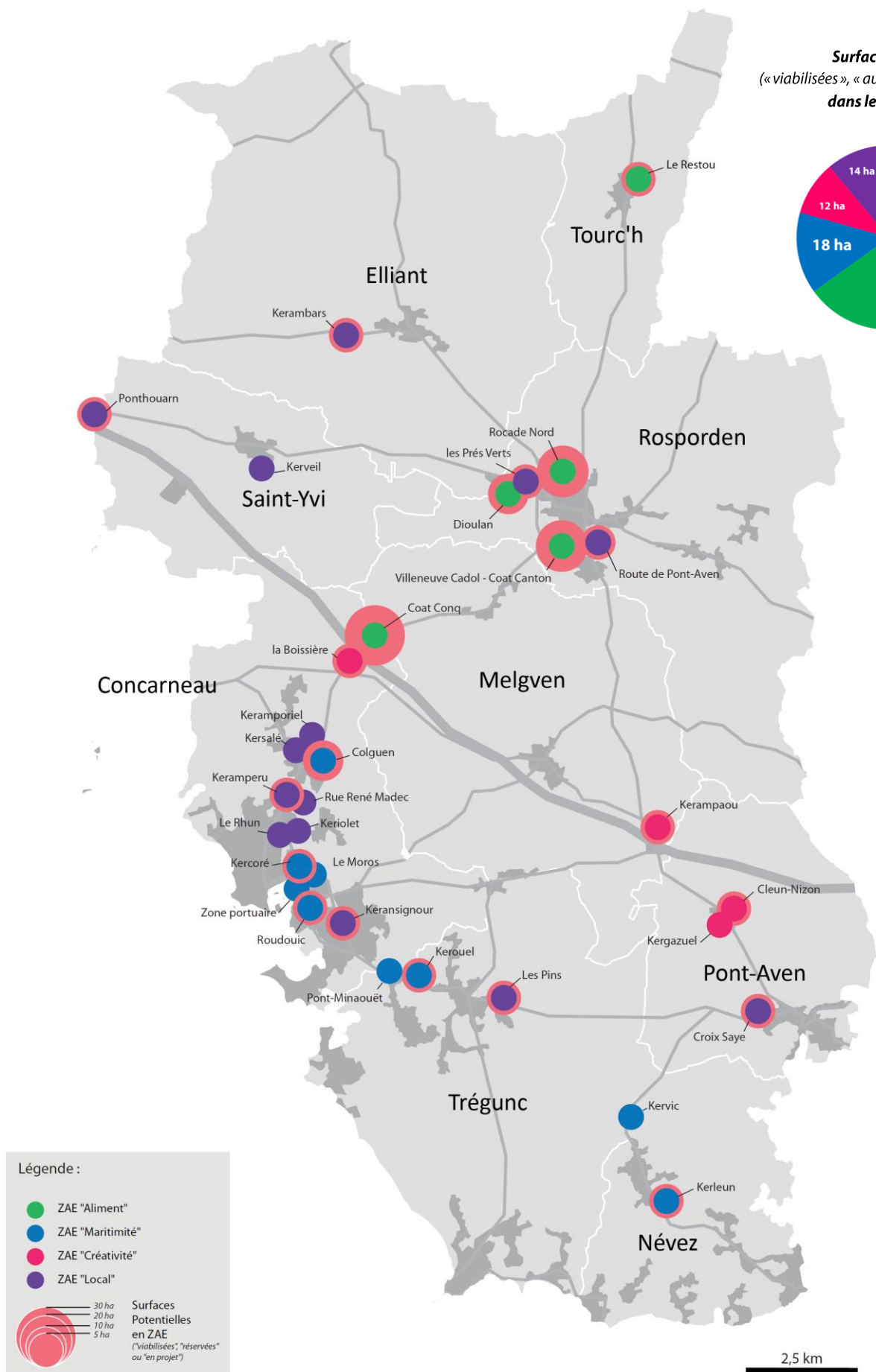
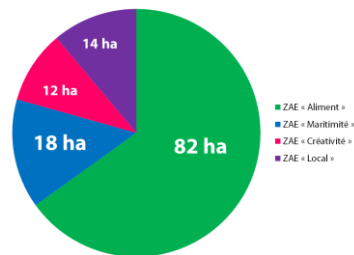
L'objectif de cet angle « écosystème » est donc de définir, pour chaque zone, à quel écosystème principal elle participe.

#### Schéma : les écosystèmes, premier facteur de différenciation des ZAE



### Carte : différenciation des ZAE selon les 4 écosystèmes

**Surfaces potentielles**  
 (« viabilisées », « autres surfaces potentielles »)  
**dans les ZAE (126 ha) :**



**Légende :**

- ZAE "Aliment"
- ZAE "Maritimité"
- ZAE "Créativité"
- ZAE "Local"

Surfaces Potentielles en ZAE ("viabilisées", "réservées" ou "en projet")

- 30 ha
- 20 ha
- 10 ha
- 5 ha



**Tableau : potentialités foncières des ZAE selon les 4 écosystèmes**

|                               | Surfaces viabilisées | Autres potentialités foncières | Total         |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>ZAE « Aliment »</b>        | <b>13 ha</b>         | <b>69 ha</b>                   | <b>82 ha</b>  |
| <i>Coat Conq</i>              | -                    | 30,3 ha                        | 30,3 ha       |
| <i>Dioulan</i>                | 11,4 ha              | -                              | 11,4 ha       |
| <i>Rocade Nord</i>            | 1,1 ha               | 20,4 ha                        | 21,5 ha       |
| <i>Vill. Cadol-Coat Cant.</i> | -                    | 17,5 ha                        | 17,5 ha       |
| <i>Restou</i>                 | 0,8 ha               | -                              | 0,8 ha        |
| <b>ZAE « Maritimité »</b>     | <b>10 ha</b>         | <b>8 ha</b>                    | <b>18 ha</b>  |
| <i>Colguen</i>                | 6,5 ha               | -                              | 6,5 ha        |
| <i>Zone portuaire</i>         | -                    | -                              | 7,1 ha        |
| <i>Roudouic</i>               | 3 ha                 | -                              | -             |
| <i>Pont-Minaouët</i>          | -                    | -                              | -             |
| <i>Kerleun</i>                | -                    | 0,8 ha                         | 0,8 ha        |
| <i>Kercoré</i>                | -                    | 1,4 ha                         | 1,4 ha        |
| <i>Kerouel</i>                | -                    | 6,1 ha                         | 6,1 ha        |
| <i>Kervic</i>                 | -                    | -                              | -             |
| <b>ZAE « Créativité »</b>     | <b>7 ha</b>          | <b>5 ha</b>                    | <b>12ha</b>   |
| <i>Cleun-Nizon</i>            | 4,8 ha               | -                              | 4,8 ha        |
| <i>Kergazuel</i>              | -                    | -                              | -             |
| <i>Kerampaou</i>              | 1,7 ha               | -                              | 1,7 ha        |
| <i>La Boissière</i>           | -                    | 4,8 ha                         | 4,8 ha        |
| <b>ZAE « Local »</b>          | <b>1 ha</b>          | <b>14 ha</b>                   | <b>15 ha</b>  |
| <i>Keramperu</i>              | -                    | 3,8 ha                         | 3,8 ha        |
| <i>Rue René Madec</i>         | -                    | -                              | -             |
| <i>Les Pins</i>               | -                    | 1 ha                           | 1 ha          |
| <i>Les Prés Verts</i>         | -                    | 0,5 ha                         | 0,5 ha        |
| <i>Ponthouarn</i>             | -                    | 2,6 ha                         | 2,6 ha        |
| <i>Le Moros</i>               | -                    | -                              | -             |
| <i>Keriolet</i>               | -                    | -                              | -             |
| <i>le Rhun</i>                | -                    | -                              | -             |
| <i>Keransignour</i>           | -                    | 2 ha                           | 2 ha          |
| <i>Kerambars</i>              | 1,2 ha               | -                              | 1,2 ha        |
| <i>Keramporiel</i>            | -                    | -                              | -             |
| <i>Kersalé</i>                | -                    | -                              | -             |
| <i>Kerveil</i>                | -                    | -                              | -             |
| <i>Route de Pont-Aven</i>     | -                    | 2,9 ha                         | 2,9 ha        |
| <i>Croix Saye</i>             | -                    | 1,4 ha                         | 1,4 ha        |
| <b>Total</b>                  | <b>30 ha</b>         | <b>96 ha</b>                   | <b>126 ha</b> |

#### **Les zones d'activités participant à l'écosystème « Aliment » :**

C'est l'écosystème qui dispose de plus grande partie de potentialités foncières (66%, 82 ha). En revanche il s'agit pour une grande part de surfaces non aménageables à court terme (à l'exception de Dioulan, de Rocade Nord – terrains situés au sud de la rocade – et dans une moindre mesure la zone du Restou).

#### **Les zones d'activités participant à l'écosystème « Maritimité » :**

Cet écosystème dispose à la fois de surfaces « viabilisés » (10 ha sur Colguen et au Roudouic) et de surfaces disponibles à plus long terme qui nécessitent la création ou la rénovation de nouveaux espaces (6 ha à Kerouel, 1ha sur chacune des futures zones de Kerleun et Kercoré).

#### **Les zones d'activités participant à l'écosystème « Créativité » :**

Cet écosystème dispose d'une douzaine d'hectares de potentialités réparties de manière homogène entre espaces « viabilisés » (7 ha à Cleun Nizon, Kerampaou) et espaces à aménager (5 ha à La Boissière).

#### **Les zones d'activités participant à l'écosystème « Local » :**

Cet écosystème manque de surfaces « viabilisées », seuls sont disponibles les 1,2 hectares de Kerambars. En revanche, il dispose de près de 8 hectares de surfaces à aménager, réparties sur 5 zones (Keramperu, Keransignour, les Pins, les Prés Verts et Ponthouarn).

## Les besoins des entreprises

L'objectif de cet angle « besoin des entreprises » est de définir, pour chaque zone, les critères d'implantation qu'elle réunit.

La demande des entreprises peut être détaillée en 7 grands profils de besoins\* :

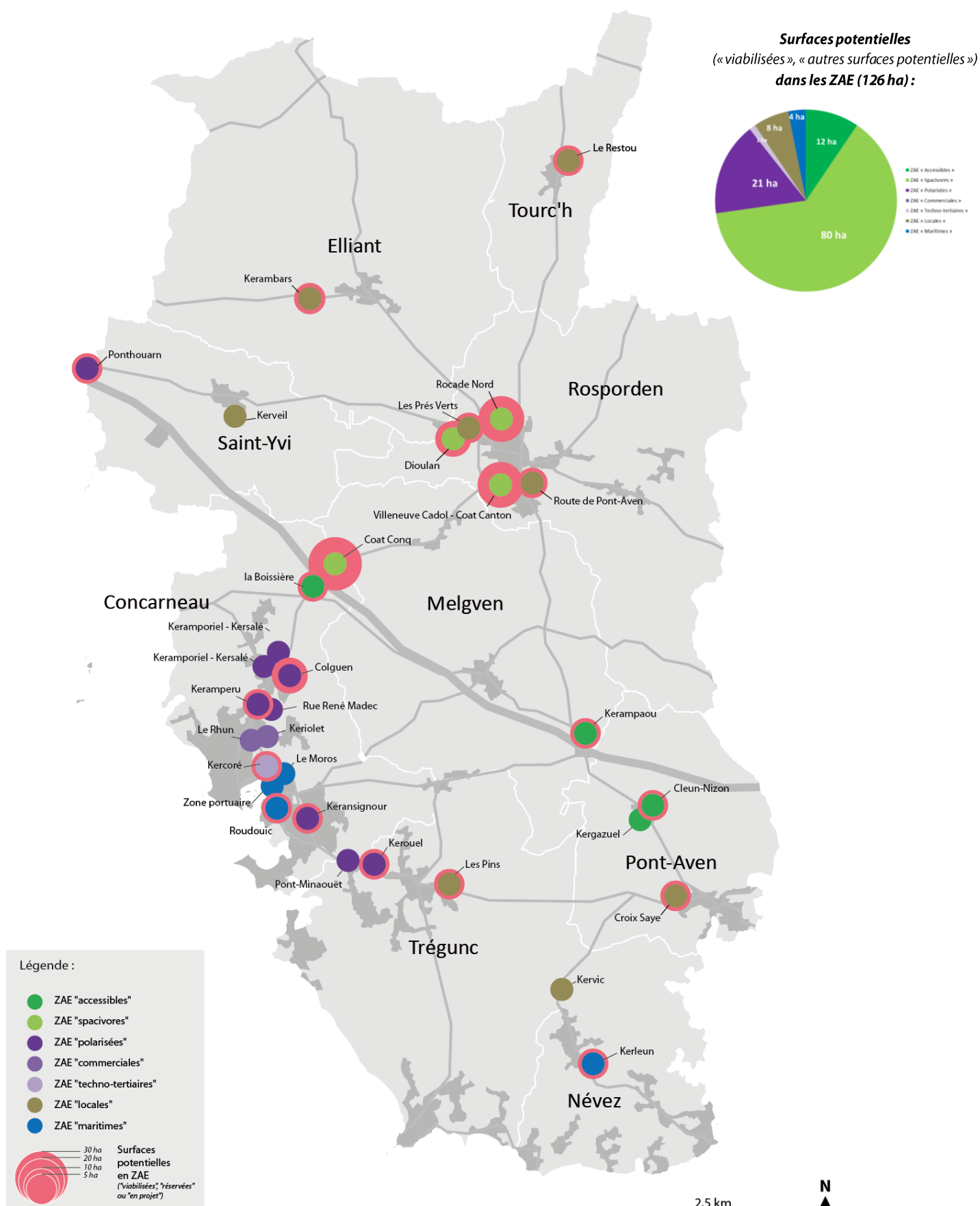
| 4 grands critères d'implantation  | 7 profils d'entreprises  | ZAE   |
|---|--|---|
| <b>Recherche d'accessibilité :</b><br><br>Recherche de la connexion physique au marché, du raccordement immédiat aux voies express, entreprises souvent industrielles ou logistiques  | <b>Les accessibles :</b><br>Flux importants (marchandises...), hors de l'urbain (circulation automobile et conflits de voisinage), parcelles de 5000 m <sup>2</sup> à 2 ha       | <b>La Boissière, Kerampaou, Cleun-Nizon, Kergazuel</b>  |
|   | <b>Les spacivores :</b><br>Forte consommation d'espace, forte sensibilité aux prix, parcelles de 2 ha et plus  | <b>Coat Conq, Dioulan, Rocade Nord, Villeneuve Cadol – Coat Canton</b>  |
| <b>Recherche de centralité :</b><br><br>Recherche du dynamisme économique de la ville centre (pôle urbain), de l'attractivité commerciale, du barycentre du marché, des services, de l'image  | <b>Les polarisées :</b><br>Souhait d'être au barycentre du marché dans une zone à forte densité économique, recherche de visibilité, parcelles de 1 000 à 5 000 m <sup>2</sup> . | <b>Colguen, Keramperu, Rue René Madec, Keramporiel, Kersalé, Kerouel, Ponthouarn**, Keransignour, Pont-Minaouët</b><br><br><i>Locaux d'activités : Halle à marchandise de la gare de Rosporden</i>                |
|   | <b>Les commerciales :</b><br>Barycentre de la zone de chalandise, accessibilité  | <b>Keriolet, Le Rhun, Le Moros</b><br><br><i>Locaux d'activités : L'Hermine</i>   |
|   | <b>Les techno-tertiaires :</b><br>Recherche de zones à forte identité et/ou en milieu urbain, recherche de parc tertiaire, cadre de vie soigné.                                  | <b>Kercoré</b><br><br><i>Locaux d'activités : pépinière d'entreprise de Colguen, pôle tertiaire de la Criée</i>   |
| <b>Recherche de proximité :</b><br><br>Recherche de proximité des clients actuels (dans la commune). Forte sensibilité au prix, parcelles le plus souvent de 1 000 à 2 000 m <sup>2</sup> , souvent artisans de la construction ou de la production...        | <b>Les locales</b>   | <b>Les Prés Verts, les Pins, Kerambars, Kerveil, Kervic, Restou, Croix Saye, route de Pont-Aven</b><br><br><i>Locaux d'activités : ateliers-relais de Dioulan, du Restou et de la Rue Châteaubirand à Tourc'h</i> |
| <b>Recherche de la maritimité :</b><br><br>Recherche d'infrastructures portuaires, de compétences techniques locales, du « milieu professionnel » dans une logique de « cluster », secteurs du nautisme, de la construction navale, des produits de la mer... | <b>Les maritimes</b>   | <b>Zone portuaire, Le Roudouic, Kerleun</b>   |

\* source et méthode : AudeLor - enquête auprès des entreprises du Pays de Lorient 2009 et 2010

\* Par sa localisation, le projet de création d'une ZAE sur le site de Ponthouarn à Saint-Yvi répond aux besoins des entreprises en recherche de « polarisation » (capitalisation de l'attractivité de Troyalac'h). Or, l'objectif principal évoqué par les élus de la commune est essentiellement de répondre aux besoins des artisans locaux (catégorie « les locales »). Il se pose donc un problème de cohérence entre la localisation et la cible recherchée pour cette ZAE.



## Carte : différenciation des ZAE selon les profils des besoins des entreprises



**Tableau : potentialités foncières des ZAE selon les profils des besoins des entreprises**

|                                  | Surfaces viabilisées | Autres potentialités foncières | Total         |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>ZAE « Accessibles »</b>       | <b>7 ha</b>          | <b>5 ha</b>                    | <b>12 ha</b>  |
| <i>La Boissière</i>              | -                    | 4,8 ha                         | 4,8 ha        |
| <i>Kerampaou</i>                 | 1,7 ha               | -                              | 1,7 ha        |
| <i>Cleun-Nizon</i>               | 4,8 ha               | -                              | 4,8 ha        |
| <i>Kergazuel</i>                 | -                    | -                              | -             |
| <b>ZAE « Spacivores »</b>        | <b>12 ha</b>         | <b>68 ha</b>                   | <b>80 ha</b>  |
| <i>Coat Conq</i>                 | -                    | 30,3 ha                        | 30,3 ha       |
| <i>Dioulan</i>                   | 11,4 ha              | -                              | 11,4 ha       |
| <i>Rocade Nord</i>               | 1,1 ha               | 20,4 ha                        | 21,5 ha       |
| <i>Vill. Cadol-Coat Cant.</i>    | -                    | 17,5 ha                        | 17,5 ha       |
| <b>ZAE « Polarisées »</b>        | <b>7 ha</b>          | <b>14 ha</b>                   | <b>21 ha</b>  |
| <i>Colguen</i>                   | 6,5 ha               | -                              | 6,5 ha        |
| <i>Keramperu</i>                 | -                    | 3,8 ha                         | 3,8 ha        |
| <i>Rue René Madec</i>            | -                    | -                              | -             |
| <i>Keramporiel</i>               | -                    | -                              | -             |
| <i>Kersalé</i>                   | -                    | -                              | -             |
| <i>Kerouel</i>                   | -                    | 6,1 ha                         | 6,1 ha        |
| <i>Keransignour</i>              | -                    | 2 ha                           | 2 ha          |
| <i>Pont-Minaouët</i>             | -                    | -                              | -             |
| <i>Ponthouarn</i>                | -                    | 2,6 ha                         | 2,6 ha        |
| <b>ZAE « Commerciales »</b>      | <b>0 ha</b>          | <b>0 ha</b>                    | <b>0 ha</b>   |
| <i>Keriolet</i>                  | -                    | -                              | -             |
| <i>Le Rhun</i>                   | -                    | -                              | -             |
| <i>Le Moros</i>                  | -                    | -                              | -             |
| <b>ZAE « Techno-tertiaires »</b> | <b>0 ha</b>          | <b>1 ha</b>                    | <b>1 ha</b>   |
| <i>Kercoré</i>                   | -                    | 1,4 ha                         | 1,4 ha        |
| <b>ZAE « Locales »</b>           | <b>2 ha</b>          | <b>6 ha</b>                    | <b>8 ha</b>   |
| <i>Les Pins</i>                  | -                    | 1 ha                           | 1 ha          |
| <i>Kerambars</i>                 | 1,2 ha               | -                              | 1,2 ha        |
| <i>Kerveil</i>                   | -                    | -                              | -             |
| <i>Kervic</i>                    | -                    | -                              | -             |
| <i>Restou</i>                    | 0,8 ha               | -                              | 0,8 ha        |
| <i>Les Prés Verts</i>            | -                    | 0,5 ha                         | 0,5 ha        |
| <i>Route de Pont-Aven</i>        | -                    | 2,9 ha                         | 2,9 ha        |
| <i>Croix Saye</i>                | -                    | 1,4 ha                         | 1,4 ha        |
| <b>ZAE « Maritimes »</b>         | <b>3 ha</b>          | <b>1 ha</b>                    | <b>4 ha</b>   |
| <i>Roudouic</i>                  | 3 ha                 | -                              | -             |
| <i>Zone portuaire</i>            | -                    | -                              | 7,1 ha        |
| <i>Kerleun</i>                   | -                    | 0,9 ha                         | 0,8 ha        |
| <b>Total</b>                     | <b>30 ha</b>         | <b>96 ha</b>                   | <b>126 ha</b> |

#### ZAE répondant au besoin « accessibilité » des entreprises :

Il s'agit des quatre ZAE localisées à proximité immédiate des échangeurs de la RN 165. Deux de ces ZAE disposent de terrains en commercialisation (Kerampaou et Cleun Nizon, 6,5 ha), une autre nécessite d'être aménagée (La Boissière, 4,8 ha). Enfin, une dernière (Kergazuel) est pleine et ne dispose donc plus de foncier disponible.

#### ZAE répondant au besoin « spacivore » des entreprises :

Bien qu'il s'agisse du type de zones où il y a le plus de potentialités (80 ha, 66% du potentiel), seule une ZAE (Dioulan, 11 ha) et un terrain situé à Rocade Nord sont immédiatement aménageables. Le secteur de Villeneuve Cadol – Coat Canton sera prochainement rendu urbanisable à court terme dans la révision générale du document d'urbanisme de Rosporden. Deux autres ZAE répondent également à ce besoin (Coat Conq et Rocade Nord, 50 ha) mais nécessite des acquisitions foncières et des opérations d'urbanisme (y compris des révisions de PLU pour la plupart de leurs espaces) avant de pouvoir être aménagés.

#### ZAE répondant au besoin « polarisation » des entreprises :

Ce sont les ZAE qui se trouvent au sein d'un tissu économique très dense. L'ensemble de ces zones – on peut en recenser neuf – forment un vaste linéaire, plus ou moins continu, sur une distance d'environ 9 kilomètres allant de Keramporiel à Concarneau jusqu'à Kerouel sur Trégunc. La localisation de Ponthouarn en continuité de Troyalac'h, répond également à cette logique de polarisation.

### ZAE répondant au besoin « commercial » des entreprises :

Il s'agit de trois ZAE (Keriolet, Le Rhun et Le Moros) répondant également aux caractéristiques des zones dites « polarisées » et elles se localisent également dans le vaste linéaire de ZAE décrit ci-dessus. Leur caractéristique supplémentaire est d'être monofonctionnelle, à vocation commerciale. Elles n'ont pas de disponibilités foncières, en revanche certaines cellules commerciales connaissent une rotation importante, avec des périodes de vacance plus ou moins longue (en particulier sur Le Moros).

### ZAE répondant au besoin « techno-tertiaire » des entreprises :

CCA ne dispose à l'heure actuelle d'aucune surface spécialement dédiée aux activités tertiaires. Celle-ci intègrent les zones dites polarisées telles que Colguen ou Keramperu et dans une moindre mesure Rocade Nord (siège de la CLAL Saint-Yvi). Le projet de Kercoré pourrait, à moyen ou long terme répondre à ce besoin.

### ZAE répondant au besoin « local » des entreprises :

Les six zones répondant à ce besoin « local » des entreprises sont de petites zones à caractère artisanal avec un taux de remplissage important. Certaines n'ont plus de disponibilités (Kerveil, Kervic), deux autres disposent de foncier en cours de commercialisation (Restou, Kerambars) et les deux dernières sont des projets de création ou d'extension (Les Prés Verts et les Pins).

### ZAE répondant au besoin « maritime » des entreprises :

Très peu de zones répondent très directement et spécialement à ce besoin et elles sont en continuité l'une de l'autre (la zone portuaire de Concarneau et le Roudouic). Toutefois, elles constituent le plus grand ensemble d'activités à vocation maritime (près de 60 ha) de l'Agglomération, de Cornouaille et le deuxième du Finistère après Brest. C'est un espace où il reste très peu de disponibilité foncière (3 ha au Roudouic et sous maîtrise privée) d'où des enjeux de lutte contre la vacance de locaux sur ces deux zones et l'identification de nouveaux espaces fonciers répondant aux besoins des entreprises à vocation maritime (ex. projet de Kerleun à Névez).

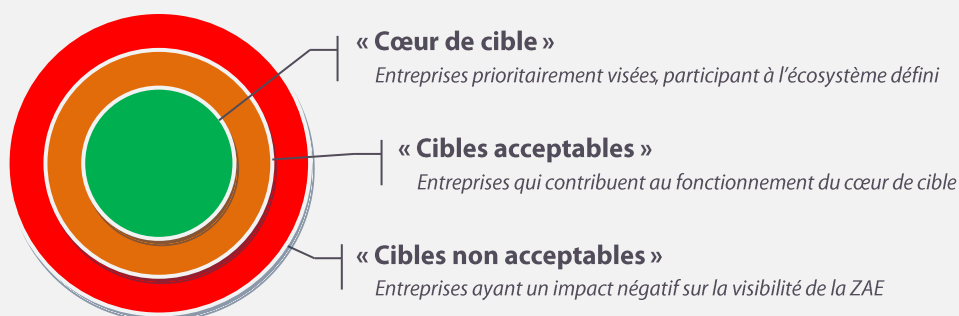
## La notion de « cœur de cible », « cibles acceptables » et « cibles non acceptables » :

La définition de l'écosystème auquel appartient une ZAE et des besoins aux entreprises auxquels elle répond permet d'identifier le « **cœur de cible** » de celle-ci. C'est-à-dire les entreprises prioritairement visées et pour lesquelles il faudra faciliter l'implantation et la rendre visible.

Dans certains cas, la question se posera d'implanter des entreprises au sein d'une ZAE mais qui ne participent pas à l'écosystème défini pour cette zone ou bien dont les critères d'implantation de cette entreprise ne correspondent pas exactement aux caractéristiques de la zone :

- Si ces entreprises peuvent contribuer au fonctionnement du cœur de cible ou à la qualité de vie sur la ZAE, alors elles peuvent être considérées comme des « **cibles acceptables** ». Cependant elles doivent être soumises à des contraintes pour ne pas gêner la visibilité du cœur de cible.
- Si ces entreprises ne jouent aucun rôle dans l'écosystème défini et dont la nature des activités peut avoir un impact négatif sur la visibilité de la zone, si leurs critères d'implantation sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone elles peuvent être considérées comme des « **cibles non acceptables** ». Des sites alternatifs doivent être définis pour ces entreprises.

Schéma : entreprises cibles, acceptables et non acceptables sur une ZAE



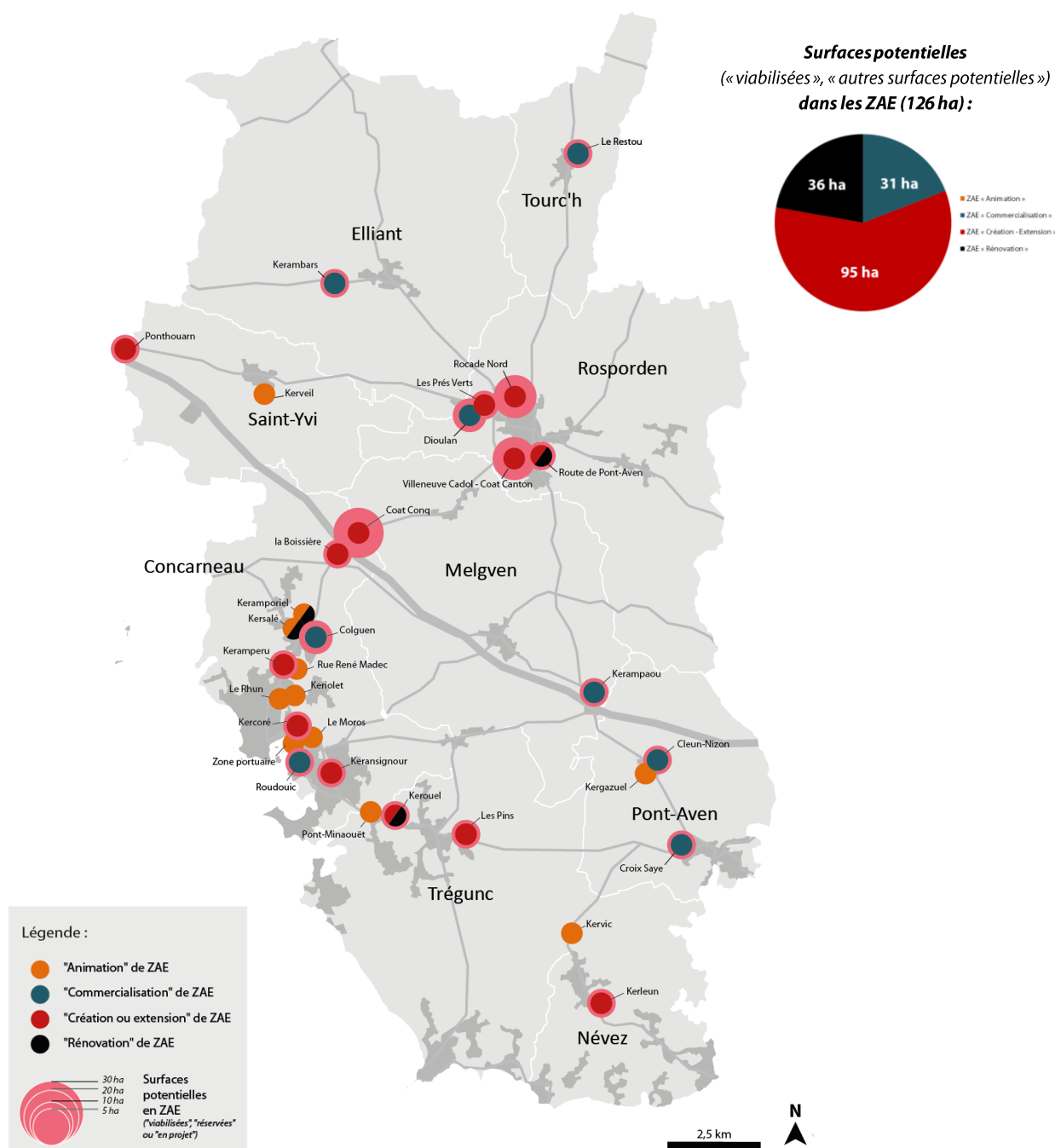
## Les modes d'intervention de CCA

Le second facteur de différenciation des zones et locaux d'activités de CCA est le mode d'intervention de CCA sur ces secteurs. 4 modes peuvent être identifiés :

- **L'animation** d'une zone ou d'un local d'activités
- **La commercialisation** d'une zone ou d'un local d'activités
- **La création ou l'extension** d'une nouvelle zone ou d'un nouveau local d'activités
- **La rénovation** d'une zone ou d'un local d'activités

L'objectif de cet angle « modes d'intervention » est donc de définir les modalités principales de l'action de CCA dans chacune des zones.

Carte : différenciation des ZAE selon les modes d'intervention de CCA



**Tableau : potentialités foncières des ZAE selon les modes d'intervention de CCA**

|                                  | Surface viabilisée                     | Surface réservée                     | Total                                   |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| <b>ZAE « Animation »</b>         | <b>0 ha</b>                            | <b>0 ha</b>                          | <b>0 ha</b>                             |
| <i>Zone portuaire</i>            | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Keriolet</i>                  | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>le Rhun</i>                   | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Le Moros</i>                  | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Rue René Madec</i>            | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Kergazuel</i>                 | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Pont-Minaouët</i>             | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Keramporiel</i>               | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Kersalé</i>                   | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Kerveil</i>                   | -                                      | -                                    | -                                       |
| <i>Kervic</i>                    | -                                      | -                                    | -                                       |
| <b>ZAE « Commercialisation »</b> | <b>29 ha</b>                           | <b>1 ha</b>                          | <b>31 ha</b>                            |
| <i>Colguen</i>                   | 6,5 ha                                 | -                                    | 6,5 ha                                  |
| <i>Roudouic</i>                  | 3 ha                                   | -                                    | 3 ha                                    |
| <i>Cleun-Nizon</i>               | 4,8 ha                                 | -                                    | 4,8 ha                                  |
| <i>Kerampaou</i>                 | 1,7 ha                                 | -                                    | 1,7 ha                                  |
| <i>Dioulan</i>                   | 11,4 ha                                | -                                    | 11,4 ha                                 |
| <i>Kerambars</i>                 | 1,2 ha                                 | -                                    | 1,2 ha                                  |
| <i>Restou</i>                    | 0,8 ha                                 | -                                    | 0,8 ha                                  |
| <i>Croix Saye</i>                | -                                      | 1,4 ha                               | 1,4 ha                                  |
| <b>ZAE « Créa. – Ext. »</b>      | <b>1 ha</b>                            | <b>94 ha</b>                         | <b>95 ha</b>                            |
| <i>La Boissière</i>              | -                                      | 4,8 ha                               | 4,8 ha                                  |
| <i>Coat Conq</i>                 | -                                      | 30,3 ha                              | 30,3 ha                                 |
| <i>Keramperu</i>                 | -                                      | 3,8 ha                               | 3,8 ha                                  |
| <i>Keransignour</i>              | -                                      | 2 ha                                 | 2 ha                                    |
| <i>Rocade Nord</i>               | 1,1 ha                                 | 20,4 ha                              | 21,5 ha                                 |
| <i>Roc. Sud-Coat Canton</i>      | -                                      | 17,5 ha                              | 17,5 ha                                 |
| <i>Kercoré</i>                   | -                                      | 1,4 ha                               | 1,4 ha                                  |
| <i>Kerouel</i>                   | -                                      | 6,1 ha                               | 6,1 ha                                  |
| <i>Les Pins</i>                  | -                                      | 1 ha                                 | 1 ha                                    |
| <i>Les Prés Verts</i>            | -                                      | 0,5 ha                               | 0,5 ha                                  |
| <i>Ponthouarn</i>                | -                                      | 2,6 ha                               | 2,6 ha                                  |
| <i>Route de Pont-Aven</i>        | -                                      | 2,9 ha                               | 2,9 ha                                  |
| <i>Kerleun</i>                   | -                                      | 0,9 ha                               | 0,9 ha                                  |
| <b>ZAE « Rénovation »</b>        | <b>33 ha</b>                           | <b>3 ha</b>                          | <b>33 ha</b>                            |
| <i>Kerouel</i>                   | 7,6 ha                                 | -                                    | 7,6 ha                                  |
| <i>Keramporiel - kersalé</i>     | 25,1 ha                                | -                                    | 25,1 ha                                 |
| <i>Route de Pont-Aven</i>        | -                                      | 2,9 ha                               | 2,9 ha                                  |
| <b>Total</b>                     | <b>30 ha</b><br><b>+33 ha de réno.</b> | <b>96 ha</b><br><b>+3 ha de réno</b> | <b>126 ha</b><br><b>+36 ha de réno.</b> |

- Par définition, les ZAE « Animation » n'ont pas de disponibilités puisqu'il s'agit des zones « pleines ».
- Comme indiqué en page 15 concernant l'analyse des potentialités foncières, environ 30 hectares d'espaces « viabilisés » sont actuellement en cours de commercialisation. Toutes sont communautaires (hormis quelques parcelles situées à Proximité du Roudouic).
- CCA dispose d'une surface foncière très importante pour la création ou l'extension de ZAE, 90 hectares. Mais ces espaces ne sont pas disponibles à court terme. Ils nécessitent une opération d'aménagement, voire une révision du document d'urbanisme pour être urbanisés.
- Enfin, trois zones sont identifiées comme nécessitant une « rénovation », Kerouel à Trégunc ainsi que Keramporiel et Kersalé à Concarneau.

# Enjeux et orientations

## Les enjeux du schéma directeur de CCA

### - La localisation des espaces économiques et leur vocation

Ce schéma est le premier véritable document cadre de CCA qui identifie et localise à l'échelle de l'Agglomération l'ensemble des zones d'activités, qu'elles soient communautaires ou non, qui établit des relations fonctionnelles entre elles et analyse leurs disponibilités et potentialités foncières. Il est donc l'occasion de valider – ou de remettre en question, si nécessaire – la localisation des espaces ayant vocation à accueillir les ZAE.

Un grand nombre des zones d'activités de CCA, y compris parmi les plus récentes et qui sont commercialisées, peut être considéré comme « mixte » ou « polyvalent ». Les vocations des zones de CCA ne sont donc pas clairement établies.

Cette ambiguïté sur la vocation des zones nuit d'une part à leur visibilité et lisibilité auprès des entreprises, présentes ou qui souhaiteraient s'installer.

Elle complique d'autre part les choix stratégiques, les arbitrages de CCA pour aménager, requalifier des secteurs ou bien proposer des terrains à des entreprises sur telle ou telle zone.

L'identification, pour chaque zone d'activités, de l'écosystème principal auquel elle appartient et des besoins des entreprises auxquels elle répond doit donc permettre de redéfinir d'une part sa vocation, son « cœur de cible », ses « cibles acceptables » et ses « cibles non acceptables » : « **la bonne entreprise au bon endroit** ».

### - La gestion du foncier économique

La problématique se posant sur CCA n'est pas tant l'excès de consommation foncière des ZAE, celles-ci ne représentant que 1% de la superficie du territoire. Les problématiques foncières portent essentiellement sur :

- L'anticipation : CCA ne maîtrise pas suffisamment de foncier à vocation économique et doit constituer des réserves foncières ;
- Les grandes surfaces : CCA doit disposer dans son « catalogue » des espaces capables de répondre aux besoins des entreprises les plus consommatrices d'espaces et de ressources. Ce n'est pas le cas aujourd'hui ;
- L'identification de nouveaux espaces destinés aux activités artisanales et tertiaires ;
- La prévention du développement des friches économiques (repérage des situations à risque, détermination de la vocation économique des friches actuelles ou en devenir) ;
- La valorisation des espaces inoccupés dans les zones d'activités (parcelle nues, divisions parcellaires). Cette « optimisation foncière » des ZAE est aujourd'hui un besoin émergent dans un contexte de recherche de sobriété foncière.

### - La qualité urbaine des secteurs à vocation économique

Si les ZAE ne sont pas nécessairement de grandes consommatrices d'espaces, en revanche, elles sont positionnées à des points stratégiques du territoire, en entrées de villes ou aux échangeurs de la RN 165. Visibles, elles sont souvent un des premiers éléments du paysage qu'une personne observe quand elle arrive sur un territoire. Les ZAE, ou une partie d'entre elles, ont donc un « effet vitrine ». L'aménagement de ces « vitrines » joue alors un rôle clé pour « arrêter et séduire le chaland ». Ces espaces doivent être identifiés et traités avec beaucoup de soin car ils véhiculent « l'image économique » du territoire. Dans cet esprit, l'urbanisation économique « linéaire » devra impérativement être stoppée.

Un second enjeu des zones d'activités est leur requalification. Cet enjeu est notamment lié à la fonction de « vitrine » que certaines représentent. Dans certains cas, bien que composée d'entreprises dynamiques, une zone d'activités peut donner une image vieillissante si elle abrite des locaux dégradés, un espace public peu entretenu et une signalétique désuète ou hétérogène. D'autres zones peuvent être réellement fragilisées avec des friches économiques ou des entreprises en difficulté. La requalification de ces deux types d'espaces s'avère alors nécessaire pour la vitalité des entreprises qui y siègent et pour l'image du territoire dans son ensemble.

Enfin, qu'il s'agisse de création ou bien de requalification d'une ZAE, il est important de considérer cet espace dans son environnement (économique, urbain et naturel). Les ZAE sont à considérer comme des « quartiers », ou faisant partie d'un quartier. Leur connexion et leur fonctionnement avec le reste du territoire, les centres villes et bourgs en particulier, sont un enjeu important. Les aspects de mobilité, de traitement architectural et des espaces publics ainsi que la signalétique sont incontournables.

#### - **Le maintien des entreprises emblématiques du territoire**

Le travail sur la vocation, la localisation, l'anticipation, la visibilité et la qualité des ZAE vise en particulier un objectif principal, garder les entreprises emblématiques du territoire en étant en capacité de répondre à leurs besoins de développement : là où elles le souhaitent et là où l'Agglomération l'a décidé.

Par ailleurs, ce travail qualitatif constitue un élément d'attractivité pour de nouvelles entreprises extérieures au territoire.

#### - **Les besoins des entreprises et les réponses apportées par CCA**

Pour que l'action communautaire soit efficace, il faut connaître les besoins des entreprises. Leurs besoins en foncier ou en immobilier, leurs besoins en services, leurs besoins en communication, etc. Cette connaissance, CCA l'acquiert par les échanges qu'elle développe avec les entreprises, qu'elles soient dans ou hors d'une zone d'activités. Ces échanges peuvent être renforcés et complétés en étant alimentée par l'observation économique de son territoire (observation des filières et du foncier économique).

Par ailleurs, historiquement, les communes et intercommunalités ont davantage cherché à développer la vente de foncier économique sur zone d'activités, c'est-à-dire de « l'accession à la propriété » pour les entreprises. Hors, les besoins d'hébergements des entreprises sont plus variés et CCA – comme elle a commencé à le faire depuis quelques années – doit chercher à développer une offre, immobilière en l'occurrence, plus diversifiée (pépinière, hôtel d'entreprises, atelier-relais, etc.) qu'elle soit publique ou privée.

L'ensemble des enjeux cités dans les lignes précédentes demandent à la fois des moyens humains et financiers ainsi qu'une évaluation des résultats. CCA doit donc estimer les moyens adéquats pour mettre en œuvre ses actions et définir des indicateurs pour en juger l'efficacité.

# Le schéma directeur de CCA 2018-2025

## 7 orientations, 16 actions

### Orientation n°1 : Développer l'identité propre à chaque zone d'activités

- **Action 1.1 :** Etablir pour chaque zone, sa « carte d'identité », indiquant notamment sa place dans l'armature économique du territoire (lien avec les autres ZAE), sa vocation (son écosystème), les besoins des entreprises auxquels elle répond et les entreprises « cœur de cibles ». Communiquer sur cette identité auprès des entreprises concernées.

### Orientation n°2 : Acquérir et aménager de nouveaux espaces fonciers à vocation économique

- **Action 2.2 :** Acquérir et aménager du foncier adapté à l'accueil de grandes entreprises, consommatrices d'espace et de ressources répondant prioritairement aux enjeux des écosystèmes « Aliment » et « Maritimité ». Cibler en priorité les secteurs de Colguen 2, la Boissière et de la Villeneuve Cadol – Coat Canton.
- **Action 2.3 :** Créer cinq nouveaux espaces économiques ayant pour vocation de répondre principalement à des besoins de proximité (en particulier artisanaux) : à Rosporden (les Prés Verts et la friche « Bonduelle » rue de Pont-Aven), à Trégunc (extension de la zone de Kerouel, au sud de la RD783), à Saint-Yvi (Ponthouarn) et à Névez (Kerleun).

### Orientation n°3 : Adopter une approche plus qualitative des zones d'activités

- **Action 3.4 :** Adopter une approche plus qualitative des zones d'activités, en particulier sur les « sites vitrines » et définir un cahier de recommandations architecturales et paysagères adaptés à chacun de ces espaces.
- **Action 3.5 :** Définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à intégrer progressivement dans les PLU des communes.
- **Action 3.6 :** Développer la notion de « quartier économique » comprenant l'ensemble des ZAE du secteur Nord de Concarneau.

### Orientation n°4 : Prévenir et remédier à la dégradation des secteurs à vocation économique

- **Action 4.7 :** Requalifier la zone de Kerouel à Trégunc, située au nord de la RD783, afin de compléter l'offre de l'écosystème « Maritimité ».
- **Action 4.8 :** Prévoir la requalification de la zone de Keramporiel – Kersalé en lien avec les aménagements de Colguen 2 à Concarneau.
- **Action 4.9 :** Repérer les situations de friches potentielles, déterminer la vocation économique des friches actuelles et identifier avec les acteurs du territoire les solutions potentielles (mise en place d'un groupe de travail).

### Orientation n°5 : Optimiser le foncier sur les zones d'activités

- **Action 5.10 :** Densifier certains espaces économiques par l'identification du parcellaire non valorisé (parcelles non occupées, divisions parcellaires potentielles, mise en place d'un groupe de travail, cf. action 1.1). Sensibiliser les propriétaires concernés.



## **Orientation n°6 : Développer l'immobilier d'entreprise**

- **Action 6.11 :** Susciter et accompagner les projets de création d'immobilier d'entreprises à Concarneau et Rosporden en lien avec les écosystèmes « Aliment » et « Maritimité » (Pôle tertiaire de la Criée à Concarneau, Halle à Marchandises de la gare de Rosporden, initiative privée d'hôtel d'entreprise à Concarneau).
- **Action 6.12 :** Accompagner l'installation d'entreprises artisanales (écosystèmes « Créativité » et « Local ») sur l'ensemble du territoire de CCA par le développement d'atelier-relais.

## **Orientation 7 : Manager les zones d'activités et tisser les liens avec les autres espaces économiques du territoire** *(notamment les centralités)*

- **Action 7.13 :** Développer les échanges (réunions) entre les chefs d'entreprises (en et hors ZAE) et CCA (élus et services) afin de connaître leurs besoins, et faire connaître l'action communautaire dans le domaine économique
- **Action 7.14 :** Mettre en place une observation foncière des espaces à vocation économique et une « comptabilité analytique » des ZAE
- **Action 7.15 :** Animer et commercialiser les espaces disponibles dans les zones d'activités existantes. Accompagner les porteurs de projets, disposer d'un catalogue du foncier et des locaux disponibles, en ZAE et hors ZAE.
- **Action 7.16 :** Renforcer les moyens humains de CCA en matière de gestion des espaces économiques (connaissance, stratégie, actions: 1 ETP supplémentaire). *Développer les liens avec l'appui d'un manager du commerce (centralités et périphéries) qui favorisera le dialogue avec les entreprises et la connaissance de leurs besoins. (Sous réserve des décisions prises lors de l'élaboration du SDAAC début 2018).*

# Échéancier et budget

## Un budget de 8,4 M€ sur 8 années :

- L'orientation 2, relative aux interventions opérationnelles pour la création ou la requalification de sites économiques (acquisitions foncières, travaux d'aménagement, etc.) représente près de 80% du budget du schéma directeur ;
- Les orientations relatives à la prévention de la dégradation des ZAE (Or.4), au développement de l'immobilier d'entreprise (Or.6) et à la gouvernance des ZAE (Or.7) représentent chacune entre 6 et 8% du budget du schéma directeur ;
- Les orientations relatives au développement de l'identité propre à chaque ZAE (Or.1), au travail sur les sites « vitrines » (Or.3) et à l'optimisation foncière au sein des ZAE (Or.5) représentent chacune moins de 0,5% du budget du schéma directeur.

|   | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022      | 2023      | 2024      | 2025     | Total 2018-2025 |      |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------------|------|
| <b>Orientation 1 :</b><br>Développer l'identité propre à chaque zone d'activités  | 2 500 €     | 2 500 €     | 2 500 €     | 2 500 €     | 2 500 €   | 2 500 €   | 2 500 €   | 2 500 €  | 20 000 €        | 0,2% |
| <b>Orientation 2 :</b><br>Acquérir et aménager de nouveaux espaces fonciers à vocation économique                             | 1 711 000 € | 2 050 000 € | 1 770 000 € | 975 000 €   | 50 000 €  | 50 000 €  | 50 000 €  | -        | 6 656 000 €     | 79%  |
| <b>Orientation 3 :</b><br>Adopter une approche plus qualitative des zones d'activités   | -           | 15 000 €    | 15 000 €    | -           | -         | -         | -         | -        | 30 000 €        | 0,4% |
| <b>Orientation 4 :</b><br>Prévenir et remédier à la dégradation des secteurs à vocation économique                            | 30 000 €    | 250 000 €   | 300 000 €   | 50 000 €    | 50 000 €  | -         | -         | -        | 680 000 €       | 8%   |
| <b>Orientation 5 :</b><br>Optimiser le foncier sur les zones d'activités  | -           | -           | -           | -           | -         | -         | -         | -        | -               | 0%   |
| <b>Orientation 6 :</b><br>Développer l'immobilier d'entreprise  | 65 000 €    | 250 000 €   | 250 000 €   | -           | -         | -         | -         | -        | 565 000 €       | 7%   |
| <b>Orientation 7 :</b><br>Manager les zones d'activités et tisser des liens avec les autres espaces économiques du territoire | 20 000 €    | 65 000 €    | 65 000 €    | 65 000 €    | 65 000 €  | 65 000 €  | 65 000 €  | 65 000 € | 475 000 €       | 6%   |
| <b>TOTAL</b>  | 1 828 500 € | 2 632 500 € | 2 402 500 € | 1 092 500 € | 167 500 € | 117 500 € | 117 500 € | 67 500 € | 8 426 000 €     | 100% |

## Présentation détaillée par action

### Les clés de lecture du tableau présentant l'échéancier et le budget :

Parmi les orientations du schéma directeur, on peut distinguer 3 types d'actions à mettre en œuvre par CCA :

- **Gouvernance, management, observation, communication**
- **Etudes, réflexions, stratégies**

Il est proposé de mener 4 grandes réflexions stratégiques au cours de la période 2018-2025. Tout ou partie de ces actions pourront être menée en association avec le Pôle Aménagement de CCA :

- Les cartes d'identités de chaque ZAE, action 1.1 ;
- L'approche qualitative des ZAE, en particulier sur les « sites vitrines » (CRAP / OAP), actions 3.4 et 3.5 ;
- La notion de « quartier économique » à Concarneau ;
- La réflexion sur les friches potentielles et le parcellaire densifiable, actions 4.9 et 5.10.

■ **Interventions opérationnelles sur les ZAE**

4 temps caractérisent l'action de création – ou de requalification – d'une ZAE :

- Acquisition du foncier / immobilier → « **ACQU** »
- Etudes de faisabilité & avant-projet → « **ETUDES** »
- Maitrise d'œuvre & Travaux d'aménagement → « **TRAVAUX** »
- Commercialisation et travaux complémentaires<sup>1</sup> → « **COMM** »

| Actions |   | 2018   | 2019                            | 2020   | 2021                           | 2022                           | 2023    | 2024    | 2025    | Budget 2018-2025 |      |
|---------|---|--|---------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|------------------|------|
| Or. 1   | 1.1. Rédaction de la « carte d'identité » de chaque ZAE   | ETUDES<br>Tps agent  |                                 |  |                                |                                |         |         |         | -                |      |
|         | 1.1. Communication auprès des entreprises sur cette « identité »                                      | 2 500 €  | 2 500 €                         | 2 500 €  | 2 500 €                        | 2 500 €                        | 2 500 € | 2 500 € | 2 500 € | 20 000 €         | 0,2% |
| Or. 2   | 2.2. Aménagement de Colguen 2   | TRAVAUX<br>280 000 €   | COMM<br>Tps agent + action 1.1  |  |                                |                                |         |         |         | 280 000 €        | 3%   |
|         | 2.2. Aménagement de La Boissière  | ETUDES<br>30 000 €   | TRAVAUX<br>800 000 €            |  | COMM<br>Tps agent + action 1.1 |                                |         |         |         | 830 000 €        | 10%  |
|         | 2.2. Acquisition foncière à la Villeneuve Cadol – Coat Canton   | ACQU<br>910 000 €  | ETUDES & TRAVAUX<br>1 550 000 € |  |                                | COMM<br>Tps agent + action 1.1 |         |         |         | 2 460 000 €      | 29%  |
|         | 2.3. Création ZAE des Prés Verts  | ETUDES & TRAVAUX<br>155 000 €  | TRAVAUX<br>650 000 €            | COMM<br>Tps agent + action 1.1                   |                                |                                |         |         |         | 805 000 €        | 10%  |
|         | 2.3. Re-crétion ZAE Rue de Pont-Aven (friche « Bonduelle »)   | ACQU & TRAVAUX<br>316 000 €  | ETUDES & TRAVAUX<br>330 000 €   |  | COMM<br>Tps agent + action 1.1 |                                |         |         |         | 646 000 €        | 8%   |
|         | 2.3. Extension ZAE de Kerouel (Sud de la RD 783)  |  | ACQU<br>250 000 €               | ETUDES & TRAVAUX<br>800 000 €                    |                                |                                |         |         |         | 1 050 000 €      | 12%  |
|         | 2.3. Création ZAE de Ponthouarn   | ETUDES<br>20 000 €   | ACQU & TRAVAUX<br>340 000 €     |  | COMM<br>Tps agent + action 1.1 |                                |         |         |         | 360 000 €        | 4%   |
|         | 2.3. Création ZAE de Kerleun  |  |                                 |  | ACQU & ETUDES<br>75 000 €      | TRAVAUX & COMM<br>150 000 €    |         |         |         | 225 000 €        | 3%   |
| Or. 3   | 3.4. Adopter une approche qualitative des ZAE, sur les « sites vitrines » en particulier <sup>2</sup> | SUIVI CONTINU<br>Tps agent + phases « ETUDES » de chaque ZAE (2.2, 2.3, 4.8 & 4.9) |                                 |  |                                |                                |         |         |         | -                |      |
|         | 3.5. Travail sur les OAP des PLU des communes <sup>2</sup>  | ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES<br>Tps agent   |                                 |  |                                |                                |         |         |         | -                |      |
|         | 3.6. Dével. notion de « quartier économique » à Concarneau <sup>2</sup>                               |  | ETUDES<br>30 000 €              |  |                                |                                |         |         |         | 30 000 €         | 0,4% |
| Or. 4   | 4.7. Requalification de la ZAE de Kerouel (Nord de la RD 783)   | ETUDES<br>30 000 €   | ACQU & TRAVAUX<br>500 000 €     |  |                                |                                |         |         |         | 530 000 €        | 6%   |
|         | 4.8. Requalification de Keramporiel - Kersalé   |  |                                 | ETUDES & TRAVAUX<br>150 000 €                    |                                |                                |         |         |         | 150 000 €        | 2%   |
|         | 4.9. Repérage et réflexions sur les friches potentielles <sup>2</sup>                                 |  |                                 | ETUDES<br>Tps agent + partenariats + action 7.16 |                                |                                |         |         |         | -                |      |

<sup>1</sup> La commercialisation d'une ZAE commence en réalité dès les phases d'études préalables et de travaux d'aménagement. Dans le tableau ci-dessus, par commodité de présentation, « COMM » indique la phase où les études préalables et les travaux d'aménagement sont terminés et où il ne reste par conséquent que les actions de commercialisation et des travaux complémentaires liés à cette commercialisation (division parcellaires, viabilisation d'un nouveau lot, etc.).

<sup>2</sup> Actions dont l'animation pourra être menée en association avec le pôle « Aménagement » de CCA (voire déléguée).

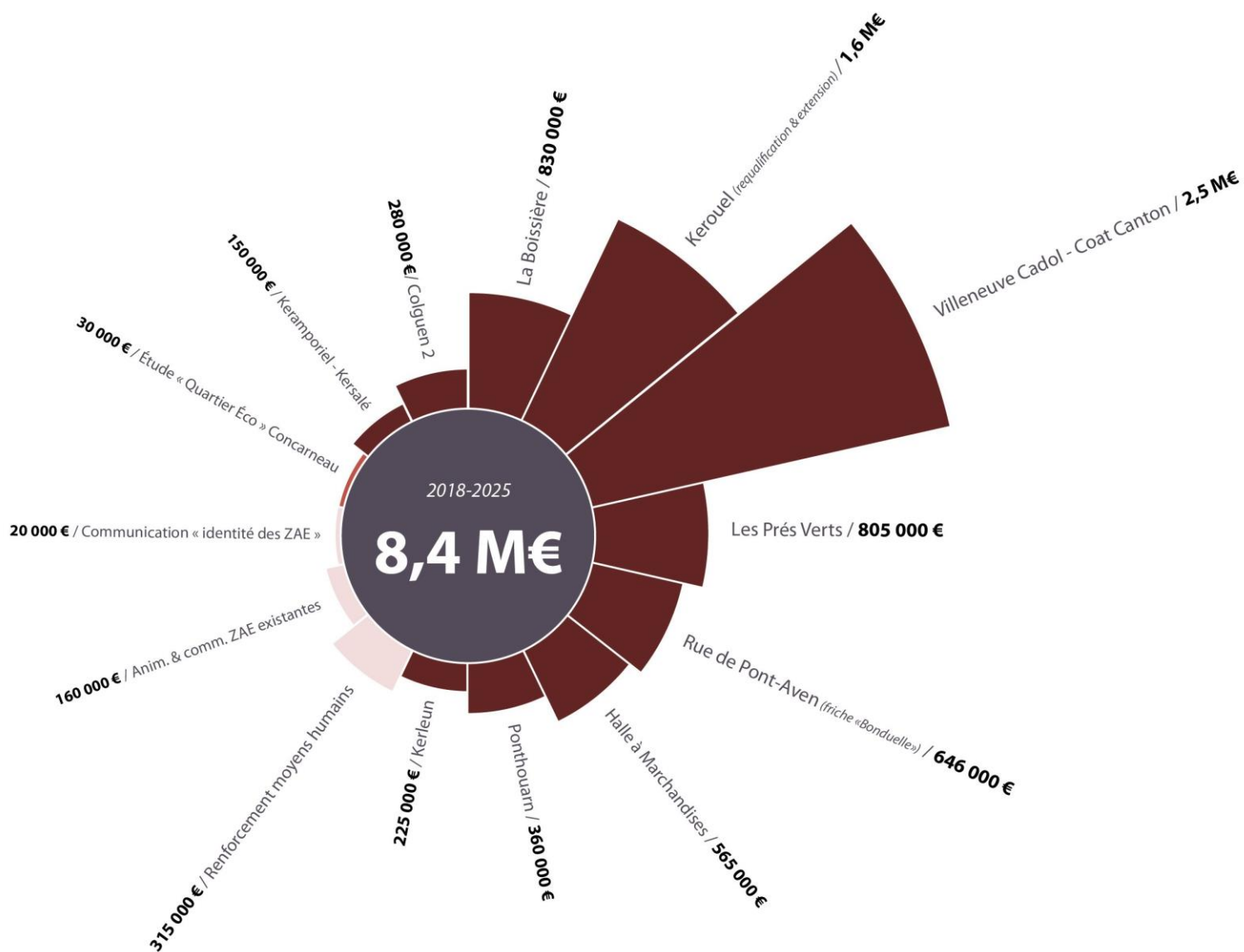
| Actions                |  | 2018  | 2019                              | 2020  | 2021  | 2022             | 2023             | 2024             | 2025            | Budget<br>2018-2025 |      |  |
|------------------------|--|---|-----------------------------------|---|---|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|------|--|
| Or.<br>5               | <b>5.10. Identification du parcellaire densifiable sur ZAE<sup>2</sup></b>           |   |                                   | ETUDES<br><i>Tps agent + partenariats + action 7.16</i> |   |                  |                  |                  |                 |                     | -    |  |
| Or.<br>6               | <b>6.11. Accompagnement de l'aménagement de la Criée</b>                             | SUIVI<br><i>Temps agent + financement CCA via le SM des ports de pêche et de plaisance de Cornouaille</i> |                                   |   |   |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
|                        | <b>6.11. Aménagement de la Halle à Marchandises (Gare de Rosporden)</b>              | ACQU & ETUDES<br><i>65 000 €</i>  | TRAVAUX<br><i>500 000 €</i>       |   |   |                  |                  |                  |                 | 565 000 €           | 7%   |  |
|                        | <b>6.12. Accompagnement autres projets d'immobilier d'entreprise</b>                 |   |                                   |   | SUIVI CONTINU<br><i>Temps agent</i>   |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
|                        | <b>7.13. Réunion d'échanges avec les chefs d'entreprises</b>                         |   |                                   |   | SUIVI CONTINU<br><i>Temps agent</i>   |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
|                        | <b>7.14. Mise en place d'une observation foncière économique</b>                     |   |                                   |   | OBSERVATION ANNUELLE<br><i>Temps agent + partenariats</i>                     |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
| Or.<br>7               | <b>7.14. Mise en place d'une évaluation et d'une comptabilité analytique des ZAE</b> |   | MISE EN PLACE<br><i>Tps agent</i> | SUIVI CONTINU<br><i>Temps agent</i>                     |   |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
|                        | <b>7.15. Animation et commercialisation des ZAE existantes<sup>3</sup></b>           |   |                                   |   | SUIVI CONTINU - COMMUNICATION<br><i>Temps agent + 20 000 €/an<sup>4</sup></i> |                  |                  |                  |                 | 160 000 €           | 2%   |  |
|                        | <b>7.15. Gestion du catalogue du foncier et des locaux disponibles</b>               |   |                                   |   | SUIVI CONTINU - COMMUNICATION<br><i>Temps agent</i>                           |                  |                  |                  |                 | -                   |      |  |
|                        | <b>7.16. Renforcement des moyens humains (1 ETP supplémentaire)</b>                  | RECRUTEMENT ou MUTUALISATION<br><i>45 000 €</i>   |                                   | 45 000 €  | 45 000 €  | 45 000 €         | 45 000 €         | 45 000 €         | 45 000 €        | 315 000 €           | 4%   |  |
| <b>Total 2018-2025</b> |  | <b>1 828 500 €</b>  | <b>2 632 500 €</b>                | <b>2 402 500 €</b>                                      | <b>1 092 500 €</b>  | <b>167 500 €</b> | <b>117 500 €</b> | <b>117 500 €</b> | <b>67 500 €</b> | <b>8 426 000 €</b>  | 100% |  |




<sup>2</sup> Actions dont l'animation pourra être menée en association avec le Pôle « Aménagement » de CCA (voire déléguée).

<sup>3</sup> Colguen I, Coat Conq, Keramperu, Rue René Madec, Keramporiel, Kersalé, Roudouic, Dioulan, les Pins, Kerouel, Pont-Minaouët, Kerambers, Kerampaou, Kerveil, Kervic, Cleun-Nizon, Restou.

<sup>4</sup> Travaux ponctuels liés à l'entretien des zones d'activités et à la commercialisation du foncier disponible en ZAE (division parcellaire, viabilisation, signalétique, etc.)

Schématisation du budget des actions du schéma directeur des zones et locaux d'activités 2018-2025 de Concarneau Cornouaille Agglomération :



-  Actions « Gouvernance, management, observation, communication » **495 000 € (6%)**
-  Actions « Etudes, réflexions, stratégies » **30 000 € (0,4%)**
-  Actions « Interventions opérationnelles » **7 901 000 € (94%)**

Réalisation : Quimper Cornouaille Développement, janvier 2018





CCA

Phase 2.A - Schéma des zones et locaux  
d'activités – 2018 - 2025



Réalisé sous la direction de Kim Lafleur, Michel Bolloré  
Études, rédaction et cartographies : Thibaut Alnet, Lionel Le Garrec, Guillaume Chérel, Grégoire Marpillat  
**Agence de Développement Economique et d'Urbanisme de Cornouaille**  
10 route de l'innovation – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex  
Tel 02 98 10 34 00 – [contact@quimper-cornouaille-developpement.fr](mailto:contact@quimper-cornouaille-developpement.fr)  
[www.quimper-cornouaille-developpement.fr](http://www.quimper-cornouaille-developpement.fr)