

Environnement

Habitat

Économie

Sites d'Activités

Emploi Formation

Déplacements

Tourisme

Démographie

Dynamiques Sociales

Agriculture

Dents creuses et friches dans les zones d'activités du pays de Lorient : un gisement à valoriser

Les zones d'activités économiques (ZAE) constituent un facteur essentiel du développement économique d'un territoire pour certains types d'activités. La création de nouvelles zones est donc indispensable, c'est pourquoi **200 nouveaux hectares sont inscrits à horizon 2037 dans le SCoT du pays de Lorient arrêté le 23 mai 2017.**

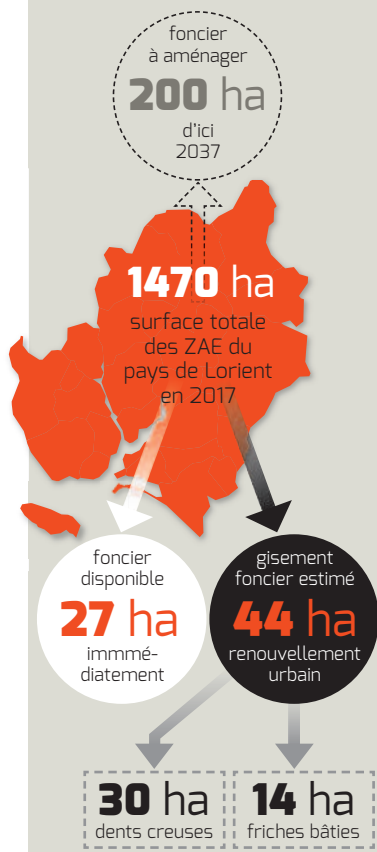
Cependant, à l'intérieur des zones d'activités existantes, un gisement foncier en renouvellement urbain existe et peut être utilisé pour accueillir des entreprises. Ce gisement, estimé à 44 ha actuellement, est constitué de dents creuses et de friches. Il représente 3 % de la surface totale des ZAE du pays de Lorient.

Parc d'activités de Restavy, Plouay



© Fly.Hd

Ces 44 hectares ne sont toutefois pas commercialisables tels quels et ne peuvent pas être considérés comme du foncier immédiatement disponible. **Ils ne suffisent pas à répondre aux besoins des entreprises** tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.



> Pourquoi optimiser le foncier des zones d'activités existantes ?

Une exigence d'économie d'espace

L'aménagement et le développement du territoire doivent préserver l'équilibre entre espaces non construits (espaces agricoles, espaces naturels) et espaces urbanisés. La ressource foncière devient de plus en plus rare, notamment pour le développement des fonctions urbaines (habitat, équipement, économie, transport,...).

Dans ce contexte tendu d'aménagement du territoire, le cadre législatif¹ intègre de plus en plus cette préoccupation. Il s'est focalisé dans un premier temps sur les espaces à vocation résidentielle.

Mais, dans la mesure où le développement des ZAE contribue également à l'étalement urbain, elles peuvent participer à cet effort de gestion économe de l'espace. Il faut toutefois souligner que les ZAE ne constituent qu'une part limitée de l'extension urbaine : 18% entre 2006 et 2015 sur l'aire du SCoT.

L'utilisation du potentiel foncier au sein des ZAE répond aussi à un souci de gestion des finances publiques. En effet, le secteur public a aménagé la plupart des ZAE à des fins de développement du territoire. Il est donc pertinent de veiller à l'utilisation optimale du foncier aménagé dans ce cadre.

SCoT du pays de Lorient

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Lorient, arrêté en mai 2017, recommande d'engager une action volontariste de réutilisation des friches et du foncier potentiellement disponible au sein des ZAE existantes.

L'objectif fixé d'ici 2037 est de remettre sur le marché entre 15 et 20 hectares sur les 30 hectares qui ont pu être repérés en 2014 dans les ZAE existantes.

Une réponse aux besoins des entreprises

Les entreprises éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver du foncier correspondant à leurs besoins de fonctionnement (localisation, surface de terrain, coût...). L'optimisation du foncier économique dans les ZAE existantes peut permettre de répondre en partie aux besoins de développement des entreprises.

Les zones d'activités sont ainsi concernées par l'exigence de réinvestir l'existant en développant au maximum leur potentiel de construction, tout en assurant le bon fonctionnement du tissu urbain (accessibilité, gestion des eaux pluviales...).

Cette remise sur le marché du foncier économique "délaissé" peut s'opérer par deux processus de renouvellement urbain que sont :

- ▶ **la densification par l'optimisation d'espaces non construits (dents creuses),**
- ▶ **la reconversion de friches.**

Des opérations d'optimisation du foncier économique sont déjà à l'œuvre aujourd'hui sur le pays de Lorient, portés par des acteurs publics et privés.

Une base de données créée en 2014

Depuis 2014, AudéLor gère une base de données géolocalisées recensant les espaces présentant des potentialités foncières au sein des espaces d'activités existants du pays de Lorient. Un travail d'analyse de l'occupation des terrains d'activités a ainsi été mené pour évaluer les potentialités d'optimisation spatiale des ZAE. AudéLor a également engagé en 2016 un travail de repérage sur les friches urbaines à l'échelle du pays de Lorient, dont les friches d'activités. Un atlas issu de cet inventaire des friches urbaines a été réalisé en décembre 2016, consultable sur le site www.scot-lorient.fr.

[1] Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000; Loi "Grenelle II" du 12/07/2010 ; Loi Modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27/07/2010 ; Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24/03/2014 ; Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014.

> En Zone d'Activité Économique, comment définir...

Une dent creuse ?

La **dent creuse** correspond :

- ▶ soit à une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans le tissu construit
- ▶ soit à un espace non bâti sur un terrain occupé par une entreprise mais qui ne l'exploite pas pour son activité ou que très partiellement.

Au sein du tissu urbain à vocation économique, les espaces pouvant ainsi être considérés comme "optimisables" ou "densifiables" correspondent à l'ensemble des terrains d'activités, privés ou publics, qui présentent les caractéristiques suivantes :

- ▶ **classé en zonage Ui au PLU,**
- ▶ **dépourvu de construction,**
- ▶ **de plus de 800 m²,**
- ▶ **inutilisé ou très partiellement utilisé pour l'activité d'une entreprise.**

Il peut s'agir d'espace privé végétalisé, de terrain vague en fonds de parcelle...

Certains de ces "vides" peuvent offrir de nouvelles offres de constructions dans des temporalités variées (court, moyen et long termes) et constituer ainsi un potentiel foncier en renouvellement urbain.



Parc d'activités de Pen Mané, Guidel
> Exemple de dent creuse de 2000 m²

© Fly Hd

Néanmoins comme dans tout espace urbain, tous les vides ne sont pas optimisables et ne peuvent muter vers des espaces constructibles : espace boisé classé, emplacement réservé de superstructure et de voirie, bassins de rétention des eaux pluviales, trame verte et bleue du SCoT et des PLU...



Parc d'activités du Parco Nord, Hennebont
> Espace paysager intégrant un bassin de rétention d'eaux pluviales

© Fly Hd

Une friche ?

Il s'agit d'un terrain sur lequel un (ou plusieurs) **bâtiment** lié à une activité artisanale ou industrielle est **délaissé** ou **vacant**. Il présente des **dégradations** qui ne permettent pas son utilisation immédiate sans effectuer de lourds travaux et éventuellement une dépollution (bâti et/ou sol).

Chaque site en friche est unique par sa localisation, sa taille, sa configuration, son état d'abandon, sa situation foncière et les enjeux qu'il revêt pour l'acquéreur et plus globalement pour le développement du territoire.

Selon les activités qui s'y exerçaient, les friches en zones d'activités peuvent être industrielles, artisanales, ferroviaires, commerciales, portuaires. Les friches d'activités résultent de plusieurs facteurs : inadéquation des outils de production au bâtiment accueillant l'activité, structures bâties vétustes, hors normes et énergivores, emprise foncière réduite...

Dans le contexte de raréfaction du foncier, la reconversion de terrains bâtis délaissés, surtout lorsqu'ils ont une localisation stratégique, constitue une nouvelle offre d'espaces pour les entreprises.

> Les 44 ha optimisables dans les ZAE du pays de Lorient

51 dents creuses repérées
soit 30 hectares

Au sein des ZAE, AudéLor a identifié 51 espaces répondant aux caractéristiques des “vides optimisables” et correspondant bien à la demande des entreprises, notamment au regard de leurs critères de localisation. Ces espaces constituent un gisement foncier de 30 ha. L'analyse de la domanialité de ces espaces révèle qu'ils appartiennent majoritairement à des propriétaires privés et nécessiteraient une division parcellaire avec l'accord de leur propriétaire.

Territoires :

- CA Lorient Agglomération
- CC Blavet Bellevue Océan

Sites d'activités :

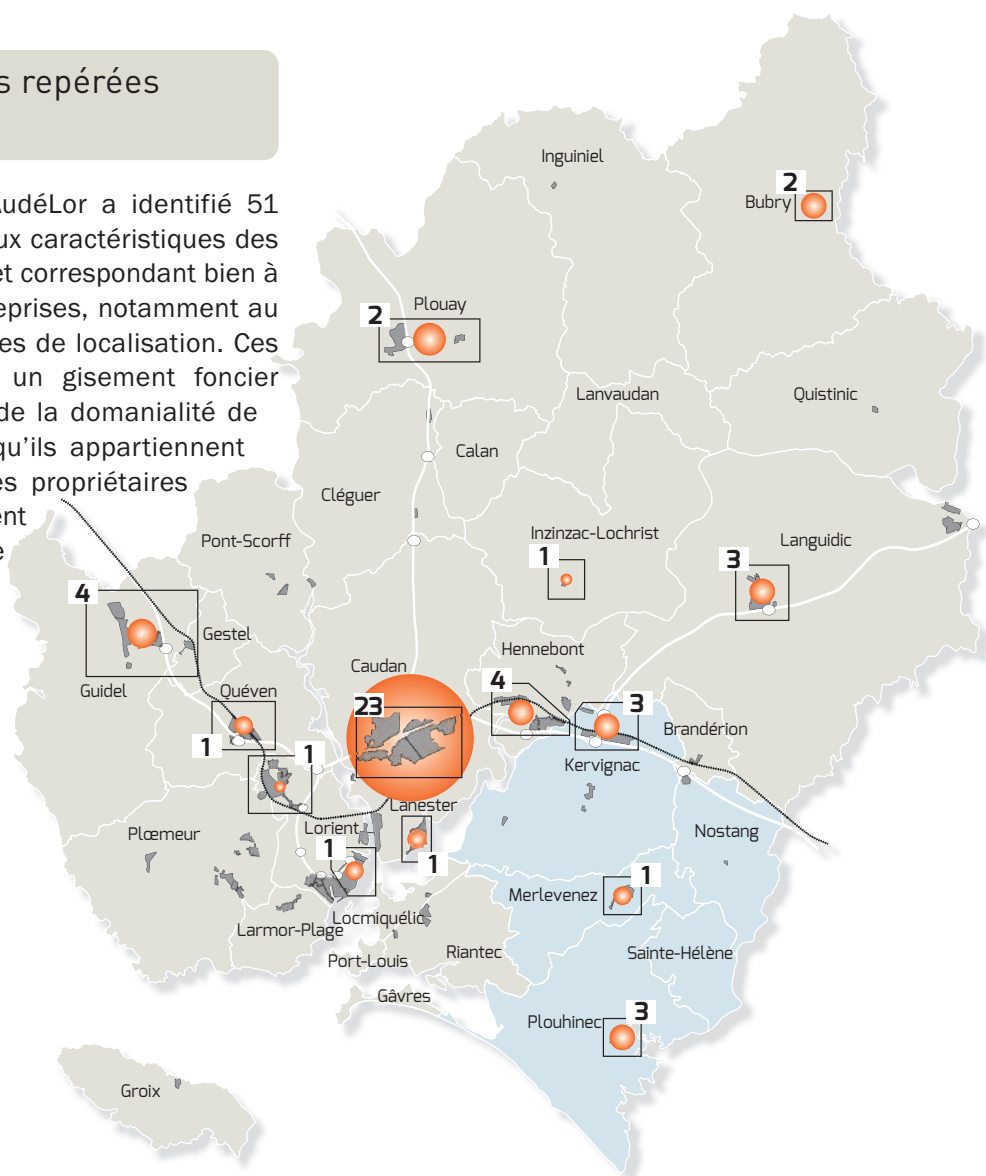
- Sites présentant des vides optimisables

4 Nombre d'unités

Surfaces

- 8 ha
- 4 ha
- 1 ha

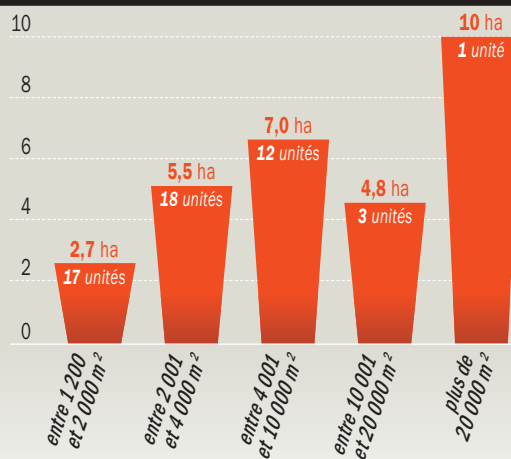
Source : AudéLor



Principaux chiffres des dents creuses

- ▶ La taille des espaces détectés varie entre **1 200 m²** et **10 ha**.
- ▶ La taille moyenne des unités avoisine les **6 000 m²**.
- ▶ Les **2/3** des **unités** identifiées (35 sur 51) offrent un potentiel de foncier brut de **8 ha** (soit 27 % de la surface totale détectée). Ces **35 unités** ont des tailles comprises entre **1 200 m²** et **4 000 m²**.
- ▶ Les **16 unités** de plus de **4 000 m²** cumulent **22 ha** et se répartissent sur **7 sites** d'activités.

Surfaces totales (ha) par taille des dents creuses



Source : AudéLor

21 friches
soit 14 hectares

AudéLor a engagé en 2016 un travail d'identification de friches dans le tissu urbain existant à l'échelle du pays de Lorient. Au sein des ZAE, 21 sites présentent des caractéristiques de friches bâties et totalisent près de 14 ha.

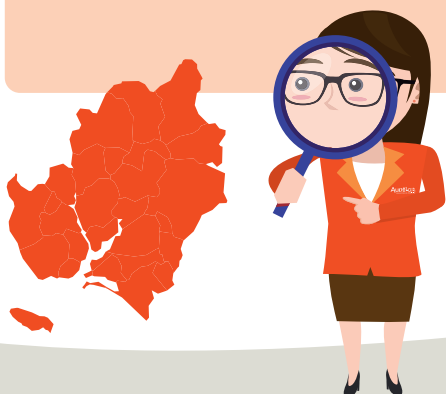
Ces friches d'activités se localisent majoritairement dans les zones industrialo-portuaires (12 sites soit 47 % de la surface totale) : le port de pêche Lorient Keroman (4,5 ha) et le port de commerce Lorient - Kergroise (1,9 ha). Les friches présentes sur les ports résultent de

Méthodologie de repérage

Pour repérer les dents creuses, une analyse géomatique a été réalisée et complétée par une vérification sur le terrain. Une base de données SIG spécifique à cette thématique a ainsi été développée, permettant l'actualisation et le suivi des espaces repérés. L'objectif est d'identifier à ce stade les usages de l'entreprise sur son terrain (bâtiment, circulation, stationnement, aire de stockage...).

La détection des friches est issue à la fois des données de l'observatoire des sites d'activités du pays de Lorient et d'un travail d'inventaire des friches urbaines réalisé en 2016 pour le compte du Syndicat Mixte pour le SCoT du pays de Lorient.

L'atlas des friches urbaines du pays de Lorient (décembre 2016) recense uniquement les sites sur lesquels il n'y avait pas de projet connu, soit 9 sites actuellement. Un site en friche dans la zone d'activités de Keryado a depuis été réoccupé.



plusieurs facteurs : inadéquation des outils de production à la "forme" accueillant l'activité, structures bâties devenues obsolètes, vétustes, hors normes, emprise foncière réduite.

Elles sont comparables, par la nature de leur activité, aux friches industrielles mais une particularité s'impose quant au réemploi lorsque la friche est située sur le Domaine Public Portuaire. Le traitement de la friche doit viser un réemploi pour des activités en lien avec les fonctions maritimes.

Avertissement

Pour les dents creuses, il s'agit d'un potentiel foncier brut. Les règles d'urbanisation n'ont pas été prises en compte dans cette première détection. Pour chaque unité, il conviendrait d'analyser les contraintes éventuelles et leur degré d'impact sur la constructibilité (servitudes ou usages non visibles sur le terrain, prospect, périmètre de sécurité, marge de recul par rapport aux voiries, coefficient d'emprise bâtie au sol...). Par ailleurs, les propriétaires et/ou entreprises de ces espaces n'ont pas été enquêtés sur leur volonté de vendre ou non.

Les dents creuses et les friches sont des espaces évolutifs et mutables. Les résultats présentés dans cette note ont pu fluctuer depuis les repérages effectués entre 2014 et 2016.



Port de commerce de Lorient-Kergroise
> Exemple de friche (COBRAL)

© AudéLor

> Les 44 ha optimisables dans les ZAE du pays de Lorient

Zoom sur Kerpont

Se développant sur 350 ha, Kerpont constitue le plus grand site d'activités du pays de Lorient. Il s'agit d'un parc d'activités relativement ancien et très attractif de par sa localisation sur l'axe de la RN 165 ; Il se compose de 5 zones d'activités sur Caudan et Lanester : Lann Sevelin, Bellevue, Manebos, Kerrous et Kerlo.

► Dents creuses : 23 espaces représentant 22 ha

Parmi ceux-ci, figure la plus grande unité identifiée à proximité de l'usine de Fonderie de Bretagne (près de 10 ha). Cependant le sol y est fortement pollué, ce qui contraint actuellement ses potentialités de construction. Du fait de sa grande surface, il s'agirait néanmoins d'étudier les utilisations possibles pour valoriser à terme ce terrain vacant.



Kerlo, Caudan

© Fly Hd

► Friches bâties : 2 sites représentant 3,8 ha

Il s'agit du site des anciens ateliers de Kergoussel (1,4 ha) et de l'ancien magasin Atlas (site de 2,4 ha), inoccupé depuis sa fermeture en 2014.

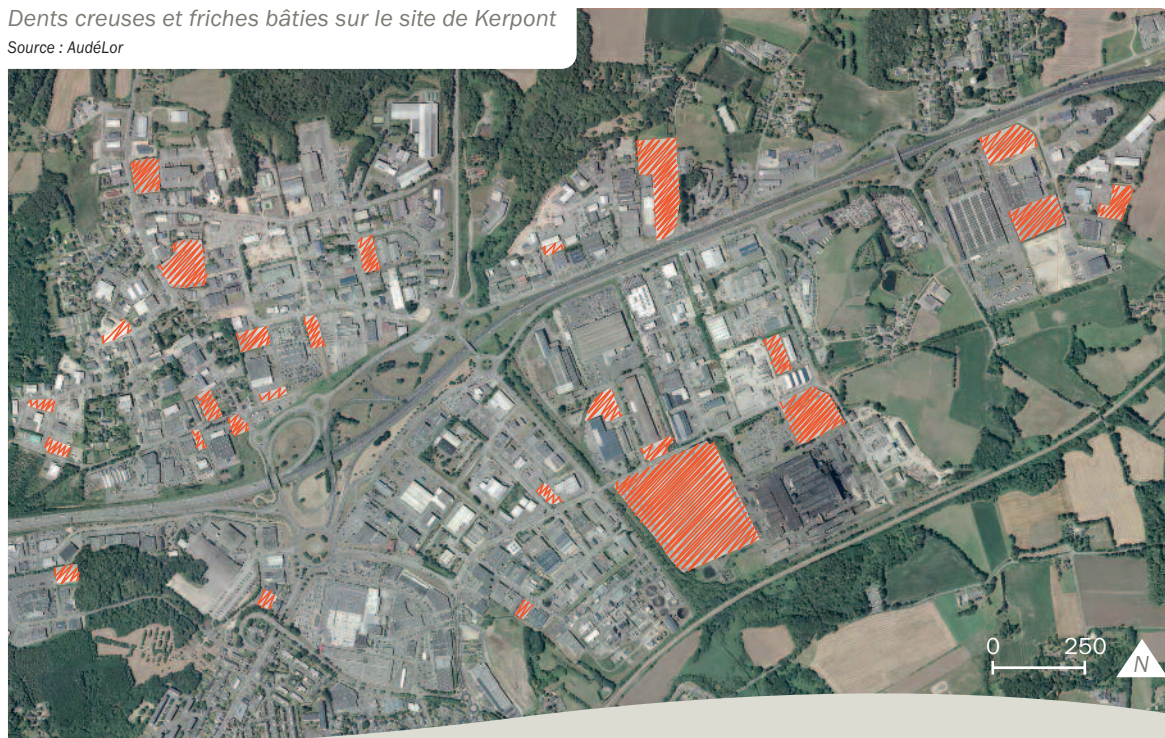


Kerlo, Lanester

© Fly Hd

Dents creuses et friches bâties sur le site de Kerpont

Source : AudéLor



> | Exemples d'optimisation spatiale

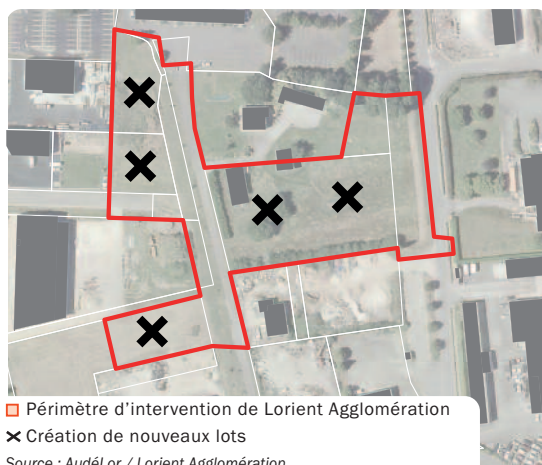
Une des interventions
de Lorient Agglomération

► Le projet "Restavy Kreiz" à Plouay

Dans le contexte de tension sur le foncier à destination des entreprises, Lorient Agglomération a mené courant 2016, une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le parc d'activités d'intérêt communautaire de Restavy (56 ha / 700 emplois) avec deux objectifs :

- améliorer la fonctionnalité du parc d'activité en créant un bouclage de voiries et en re-questionnant les modalités de desserte du cœur de zone ;
- libérer et aménager du foncier à destination des entreprises par des viabilisations nouvelles.

Sur le secteur central du parc d'activités (périmètre d'intervention de 1,2 ha), le projet d'aménagement, par une configuration de la desserte des voies et des réseaux, permet de désenclaver des fonds de terrains et ainsi créer du foncier viabilisé pour 5 nouveaux lots totalisant 7 748 m² et de préparer une sixième viabilisation sur un lot encore privé.



Parc d'activités de Restavy, Plouay



© AudéLor

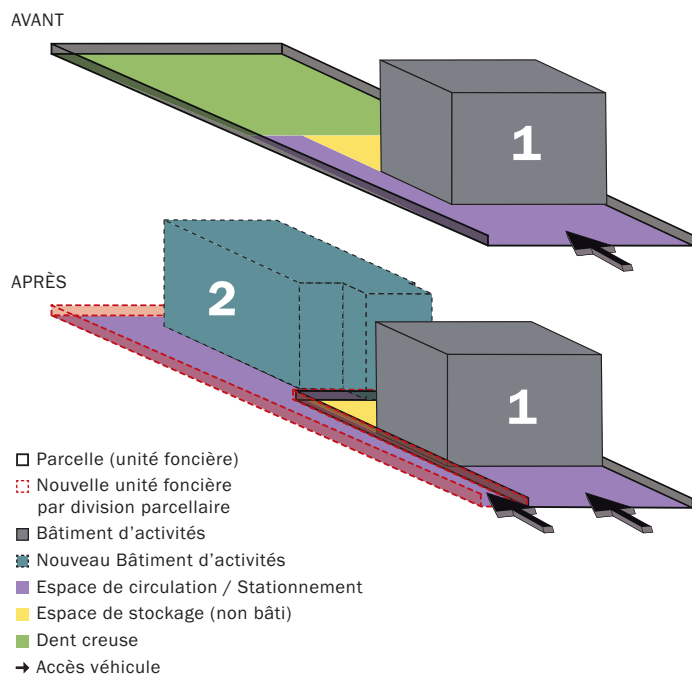
Une densification d'initiative privée

► Une division parcellaire en "drapeau"

Au sein du parc d'activités de Kerpont, l'implantation d'un centre de service du groupe à rayonnement mondial, Ameraal Beltech, producteur et fournisseur de bandes transporteuses est un exemple qui illustre bien les possibilités d'optimisation spatiale des ZAE existantes.

Cette entreprise de type "polarisée", qui n'avait pas besoin d'être visible depuis la rue, a implanté son bâtiment en "2nd rang", c'est à dire en fond de parcelle.

A l'origine, l'entreprise n°1, déjà implantée sur un terrain de 2 730 m², n'utilisait réellement que 1 500 m² (340 m² de bâti au sol et 1 160 m² d'espaces de circulation / stationnement et de stockage). Une division parcellaire "en drapeau" a permis à l'entreprise n°2 d'implanter son activité sur un terrain de 1 230 m² sur lequel un bâti a été construit (emprise au sol de 508 m², soit 40 % de Coefficient d'Emprise au Sol). L'entreprise n°1 occupe aujourd'hui une parcelle de 1 211 m² avec un bâti de 340 m² au sol (CES de 28%).



Exemples de reconquête de friches d'activités

► Port de pêche Lorient-Keroman

Sur la zone industrialo-portuaire créée en 1927, une politique volontariste des acteurs portuaires est mise en œuvre pour résorber les friches sur le Domaine Public Maritime afin de permettre à des entreprises de s'implanter. En effet, dans ce site d'activités déjà très dense et contraint spatialement, l'enjeu est de libérer le foncier de la concession qui supporte des friches d'activités. La SEM de Lorient Keroman consacre annuellement un budget de 250 000 euros (HT) aux opérations de démolition et de réaménagement de terrains en friche.

L'implantation en cours de 5 degrés Ouest, entreprise spécialisée dans le décorticage des coquillages et crustacés, témoigne de cette action publique. En effet, pour permettre la construction de cette nouvelle usine (en activité en juin 2018), il a fallu préalablement "nettoyer" le terrain de 3 837 m² en démolissant un bâtiment vacant et vétuste.

► Les anciens ateliers Kergoussel

Lorient Agglomération intervient actuellement sur une friche d'activités nommée "ateliers de Kergoussel" dans le secteur de Lann Sevelin à Caudan (PA de Kerpont). Ce terrain bâti (surface de 1,4 ha) est vacant depuis quelques années et sa requalification permettrait de répondre à des besoins fonciers.

Une étude réalisée pour le compte du Syndicat Mixte pour le SCoT du pays de Lorient est en cours afin de définir les potentialités de valorisation des friches urbaines sur le territoire à partir de sites pilotes dont fait partie le site de Kergoussel.