

+++
+++
+++
+++
+++

LES PARCS D'ACTIVITÉS EN CÔTES D'ARMOR : UN OUTIL AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Réalisations et perspectives



+++
+++
+++
+++
+++
+++
+++
+++
+++
+++
+++

The logo for CAD22, featuring a stylized blue bird-like shape above the text 'cad22' in a white, lowercase, sans-serif font.

AGENCE DÉPARTEMENTALE DU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL

SOMMAIRE

I : DES PROJETS RÉFLÉCHIS ET CONCERTÉS

Une stratégie globale

La concertation au cœur des projets

II : DES SITES BIEN INTÉGRÉS ET FONCTIONNELS

La prise en compte de l'environnement proche

Des zones fonctionnelles, sécurisées et adaptées

Des espaces d'activités conçus pour garantir une bonne intégration architecturale et paysagère

Des parcs d'activités requalifiés

III : DES PROJETS QUI TENDENT À RÉDUIRE LEUR IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Limiter la consommation foncière

Réduire l'impact énergétique

Préserver le milieu, limiter et traiter les rejets

IV : DES PROJETS QUI RÉPONDENT AUX ATTENTES DES ENTREPRISES

Développer des services

Animer son territoire et ses parcs d'activités

Coordonnées des contacts cités dans le document :

Syndicat Mixte du SCOT du Trégor	Laurent LE CORVOISIER	02 96 05 60 50
Syndicat Mixte du Zoopôle	Jean-Marc QUEMERE	02 96 94 43 90
Saint-Brieuc Agglomération	Hervé CHARNAY	02 96 77 20 00
Lannion-Trégor Agglomération	Pierre-Yves LE BRUN	02 96 05 93 84
Guingamp Communauté	Régis DUBEE	02 96 13 59 59
Lamballe Communauté	Cédric LE TACON	02 96 50 13 55
Le Leff Communauté	Gildas RIOU	02 96 79 77 77
CODI	Catherine GATEL	02 96 87 14 14
CIDERAL	Alexia HERVE	02 96 66 09 09
Communauté de communes Callac-Argoat	Vincent CLECH	02 96 45 90 29
Communauté de communes du Mené	Laurent GAUDICHEAU	02 96 31 47 17
Communauté de communes du Kreiz-Breizh	Serge GUEMAS	02 96 29 18 18
Communauté de communes Sud-Goëlo	Morgane DESTOUESSE	02 96 70 65 59
Communauté de communes de la Presqu'île de Lézardrieux	Anne SALOU	02 96 22 10 00
Communauté de communes Hardouiniais-Mené	Emmanuel DROTS	02 96 67 45 54
Communauté de communes Arguenon-Hunaudaye	Michel ETIENNE	02 96 50 62 20
Communauté de communes Côte de Penthièvre	Stéphane LE GRAET	02 96 32 98 90
Communauté de communes du Pays de du Guesclin	Mireille DESPREZ	02 96 84 72 75
Communauté de communes du Pays de Caulnes	Sylvie RUELLAN	02 96 83 91 92
Communauté de communes de Guerlédan	Céline BLAISON	02 96 26 08 99
Communauté de communes Paimpol-Goëlo	Julien LE GUENNEC	02 96 55 97 71
Communauté de communes Centre Armor Puissance 4	Anne-Laure BOISSY	02 96 42 17 70

Ce document est édité par CÔTES D'ARMOR DÉVELOPPEMENT

1, rue Pierre et Marie Curie
Centre d'Affaires Eleusis 3
BP 10017
22196 PLERIN Cedex
Tél. : 02 96 58 06 70

Dépôt Légal : 2^e trimestre 2011
Numéro ISSN en cours
Tirage : 800 exemplaires
Directeur de publication : Laurent QUEFFURUS

Crédit photos et illustrations :

Photos 2 à 4, 6 à 10, 12, 14, 21 à 24, 26, 30, 35, 38
© EOLE PHOTO, Vincent Lessirard (02 96 52 02 13)
www.eolephoto.com

Autres photos et illustrations :
© Côtes d'Armor Développement, Conseil Général
des Côtes d'Armor, Saint-Brieuc Agglomération,
Lannion-Trégor Agglomération

Conception graphique et réalisation :
Atelier Franck Chambrun (02 96 33 65 98)
www.chambrun.com

Impression : Guivarch L'imprimerie (02 96 79 87 77)

Publié avec le concours de :





PROPOS INTRODUCTIF

Le développement des espaces d'activités, en particulier le long des grands axes routiers et à l'entrée des agglomérations, a eu pour effet de banaliser nos paysages. Il s'agit souvent de sites anciens, répondant à des critères architecturaux et paysagers peu qualitatifs et ayant souffert d'une gestion et d'un suivi insuffisants.

Or, parce que les parcs d'activités constituent un outil essentiel du développement économique des territoires et de leur attractivité, les territoires bretons ont souhaité rompre avec les anciens modèles. Cette volonté partagée est à l'origine de la mise en œuvre, à compter de 1999, du référentiel Bretagne Qualiparc. Ce document a pour objectif de porter à la connaissance de tous les « bonnes pratiques » costarmoricaines en matière d'aménagement, d'animation et de gestion des espaces d'activités issues de l'application de ce référentiel.

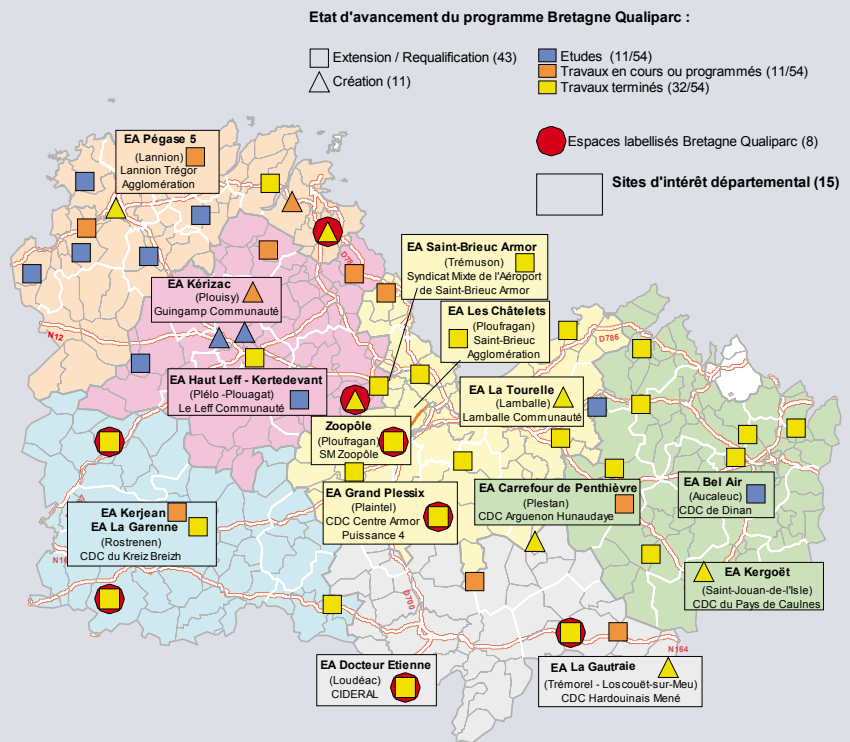
Une dynamique en faveur de la qualité

Les Communautés d'agglomération et de communes costarmoricaines, soutenues par la Région Bretagne et le Département des Côtes d'Armor, agissent depuis plus de 10 ans pour améliorer la qualité des espaces d'activités et l'accueil réservé aux entreprises. De nouveaux modèles de conception et d'aménagement, autrement dit « de penser » les espaces d'activités se sont progressivement développés permettant aux entreprises de trouver des infrastructures et un environnement plus attractifs, propices à leur installation et à leur développement.

Une stratégie économique à l'échelle du département

Dans le cadre d'un partenariat entre le Conseil Général, les Pays et Communautés maîtres d'ouvrages, plusieurs sites stratégiques, destinés à accueillir des PME, PMI et grandes entreprises, ont été identifiés en Côtes d'Armor. Ces parcs d'activités, dotés d'équipements spécifiques (fibre optique, gaz naturel, station d'épuration, raccordement ferroviaire...), répondent à des critères de localisation, de taille, de conditions de desserte et de niveau d'équipement qui en font de vrais atouts économiques pour le département et des sites d'accueil privilégiés pour les entreprises ciblées.

Les espaces d'activités Bretagne Qualiparc en Côtes d'Armor et les sites d'intérêt départemental



Cartographie : CAD22- Armorstat.com - Avril 2011.

Aménagement des espaces d'activités Bretagne Qualiparc en Côtes d'Armor

Nombre de projets d'aménagement en cours	54 dont 43 en stade travaux
Montant des dépenses depuis 2002	60 M €
Coût moyen d'aménagement (travaux)	12 à 15 € HT/m² commercialisable
Prix moyen d'achat des terrains	2 à 3 € HT/m²
Prix de vente moyen des terrains	10 à 15 € HT/m²



1. LE DU Industrie, Espace d'activités de Kérabel à Plouagat : implantation en bordure de la RN12 (Brest-Rennes).

I : DES PROJETS RÉFLÉCHIS ET CONCERTÉS

Une stratégie globale

Éléments structurants d'un territoire, les espaces d'activités sont indispensables au développement des activités économiques. Toutefois, leur réalisation a toujours des répercussions sur l'organisation territoriale, les déplacements, les échanges entre entreprises... Par ailleurs, leur impact, en termes de consommation foncière, est généralement important.

Anticiper la réalisation de ces infrastructures permet aux collectivités de mieux structurer leur territoire, de garantir la cohérence et la qualité de leur offre spatiale, de mettre en place une politique d'acquisition foncière et de programmer, dans de meilleures conditions, leurs dépenses d'investissement. C'est pourquoi, de plus en plus de collectivités costarmoricaines prévoient et organisent leurs projets en les inscrivant dans une stratégie globale. Pour ce faire, différents outils de planification sont à leur disposition...

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT du Trégor, en cours d'élaboration, prévoit le traitement des espaces d'activités comme de véritables quartiers, ouverts sur la ville, soucieux des circulations douces, aménagés avec soin et structurés pour faciliter les déplacements des usagers et le fonctionnement des entreprises.

Cette plus-value, dans la conception des sites, a pour objectif d'améliorer leur intégration paysagère et environnementale mais également leur attractivité tout en conservant « l'effet vitrine » des entreprises. Les enseignes commerciales bénéficieront d'espaces dédiés qui faciliteront leur identification tandis que les entreprises de production auront à leur disposition des espaces plus soucieux du « confort d'usage », autrement dit des conditions de cohabitation entre entreprises. Trois problématiques feront, en outre, l'objet d'initiatives ciblées : la performance des réseaux de télécoms, la gestion des déchets et l'apport de solutions énergétiques à coûts maîtrisés.

Le schéma de développement des espaces d'activités

Saint-Brieuc Agglomération s'est dotée, en 2007, d'un Schéma d'orientation stratégique de ses parcs d'activités. Une première phase d'état des lieux a précédé une réflexion portant sur l'opportunité et la faisabilité de futurs espaces à vocation économique. A l'issue de ce premier travail, il est apparu que ce schéma stratégique devait répondre aux priorités suivantes :

- concentrer les efforts d'investissement sur un nombre de sites et de projets limités avec, pour finalité, l'accueil de certains types d'activités et d'entreprises dans le cadre d'une démarche volontariste ;
- conserver une offre adaptée et équilibrée par le choix d'un certain nombre de « sites d'équilibre » positionnés sur l'ensemble du territoire et destinés à répondre en priorité à une demande endogène et de proximité ;
- mettre en œuvre une démarche de gestion coordonnée et qualitative de l'ensemble des espaces et parcs d'activités et de répondre, ainsi, aux besoins grandissants des entreprises.

Cette vision prospective à 15 ans des projets confère à Saint-Brieuc Agglomération une capacité forte d'anticipation et d'intervention : acquisitions et réserves foncières, équipements et infrastructures de transport, définition des modalités de gestion des parcs d'activités...





La concertation au cœur des projets

La phase de concertation préalable à l'aménagement d'un espace d'activités conditionne souvent sa réussite. Elle permet d'associer les différents acteurs et partenaires concernés par l'opération (propriétaires fonciers, exploitants agricoles, entreprises, usagers, riverains...) et favorise l'émergence d'une synergie autour de priorités et d'objectifs partagés.

Informer et mobiliser l'ensemble des acteurs

Associer l'ensemble des parties prenantes au projet permet de prendre en considération toutes les problématiques (foncières, urbaines, environnementales, économiques...). Cette démarche se concrétise par la mise en place d'un groupe de pilotage et la tenue de réunions d'informations ou de débats contradictoires desquels doit émerger un consensus.

Associer les entreprises aux projets d'aménagement

Les entreprises sont les principales utilisatrices des espaces d'activités. Les associer dans l'élaboration du projet de requalification ou d'extension de leur site d'implantation permet de les impliquer dans la démarche, d'identifier leurs besoins et de procéder à des aménagements compatibles avec les usages.

La CODI travaille en concertation avec les entreprises

« Dans le cadre de tous les projets de requalification d'espaces d'activités, la CODI travaille en concertation avec les entreprises. Ce travail comprend généralement :

- une réunion de présentation collective aux entreprises du schéma d'aménagement, du budget et du calendrier de réalisation du projet ;
- une rencontre individuelle sur site avec les dirigeants et, dans certains cas, une réunion collective par rue ou par quartier ;
- un échange avec les entreprises qui ont un projet d'extension ou de requalification. Ce rendez-vous est l'occasion de leur remettre le cahier de recommandations architecturales et paysagères ;
- une réunion de lancement des travaux sur site avec les entreprises concernées. Nous leur communiquons des informations concernant la mise en place de déviations et autres éléments qui pourraient perturber leur fonctionnement. Nous leur présentons également le référent de la collectivité en charge du suivi technique du chantier, joignable à tout moment en cas de difficultés. »

Catherine GATEL,
Animatrice économique, Communauté de Communes de Dinan (CODI)

Tous les projets de parcs d'activités sont conçus dans le cadre de ZAC

« Tous les projets de réalisation de nouveaux parcs d'activités d'une certaine importance, portés par Guingamp Communauté, sont conçus dans le cadre de zones d'aménagement concerté. Cette procédure implique une démarche de concertation avec le public qui inclut des réunions publiques organisées à l'issue des études préalables, la mise en place de panneaux d'exposition dans les mairies et la mise à disposition de registres d'expression. Pour chaque projet de création ou d'extension d'espace d'activités, Guingamp Communauté s'est fixée pour objectif de compenser intégralement les terres agricoles impactées par l'opération. Une convention de veille et de réserve foncière a été passée avec la SAFER Bretagne. Cette dernière, ainsi que la profession agricole et les exploitants, ont été informés le plus en amont possible des projets. Jusqu'à présent, des échanges fonciers ont pu être menés à l'amiable même si la démarche prend, en général, beaucoup de temps. »

Régis DUBEE
Animateur économique, Guingamp Communauté

2. Aménagement de l'Espace d'activités des Alleux à Taden (CODI).

II : DES SITES BIEN INTÉGRÉS ET FONCTIONNELS

3



La prise en compte de l'environnement proche

Un espace d'activités est un lieu de vie, un élément du paysage qui participe de l'identité et de l'image du territoire.

Il doit donc être pensé comme un nouveau quartier et prendre en considération les caractéristiques et composantes du milieu dans lequel il est appelé à se développer. Cet impératif nécessite :

- d'adapter les aménagements au contexte général (milieu urbain, rural, littoral...);
- de préserver le bocage et la biodiversité;
- d'assurer les continuités avec les espaces urbanisés (sentiers piétonniers, pistes cyclables...);
- de créer une identité en utilisant les caractéristiques du milieu (géologie, patrimoine, faune, flore...).

Conserver l'image d'un parc d'activité « à la campagne »

« A l'occasion de la requalification du Parc d'activités de Gopéren à Glomel, la Communauté de Communes du Kreiz-Breizh a souhaité conserver l'image d'un espace « à la campagne ».

Par conséquent, l'aspect enherbé des fossés et des accotements ainsi que les haies bocagères et les plantations en place ont été maintenus, valorisés et même complétés. »

Serge GUEMAS

Animateur économique,
Communauté de Communes du Kreiz-Breizh (Rostrenen)

Conserver au maximum l'identité paysagère du site

« L'aménagement proposé sur l'Espace d'activités de Kerguiniou, que notre Communauté a décidé de développer sur la commune de Callac, a pris en compte la conservation maximale de l'état initial du site, notamment le maillage bocager, le ruisseau et la topographie des lieux. Cette décision initiale constituait la garantie d'une bonne intégration paysagère du projet et de conservation de son identité. Au final, nous n'avons pas à le regretter et la plus-value est réelle et visible. Ainsi, lors du diagnostic, et à proximité de l'emplacement prévu pour le bassin de rétention, a été repérée la Succise des Prés, une plante susceptible d'accueillir un papillon protégé à l'échelle nationale. La décision a alors été prise de mettre en place un plan de gestion afin de préserver et de valoriser cette zone au sein du parc d'activités. Par ailleurs, en complément des accotements le long des voies de desserte du parc d'activités, qui permettent aux usagers de se déplacer en toute sécurité, un autre chemin piétonnier a été aménagé le long du ruisseau qui longe le site. Il est un lieu de promenade très fréquenté qui relie le bourg de Callac à la départementale. »

Vincent CLECH

Directeur, Communauté de Communes Callac-Argoat

4



3. Préservation des essences locales et aménagement de cheminements doux sur l'Espace d'activités de Kerguiniou à Callac (CDC Callac-Argoat).

4. Conservation des talus existants sur l'Espace d'activités de Gopéren à Glomel (CDC Kreiz-Breizh).

5. Aménagement de la voie interne sur l'Espace d'activités La Ferrère à Yffiniac (Saint-Brieuc Agglomération).

6. Sécurisation et traitement paysager de l'entrée sur l'Espace d'activités de La Barricade à Plerneuf (Le Leff Communauté).



Des zones fonctionnelles, sécurisées et adaptées

La conception d'un espace d'activités doit notamment faciliter la coexistence entre des entreprises souvent différentes (taille, activités...) et les nombreux flux, souvent croisés, de marchandises et d'usagers (salariés, fournisseurs, clients, simples promeneurs...) dans des conditions parfaitement sécurisées. Elle suppose également un repérage aisé à la fois du site et des entreprises. Les aménagements réalisés doivent, par ailleurs, être adaptés à la vocation du site (industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale...).

Créer un espace fonctionnel

Les infrastructures d'accès aux espaces d'activités ainsi que leur entrée proprement dite sont les premiers indicateurs de qualité et éléments d'identification des sites. Un bon dimensionnement et une hiérarchisation des voies de desserte des entreprises participent également au bon fonctionnement du parc d'activités. De même, il y a lieu de prévoir les emplacements réservés au stationnement (permanent ou ponctuel, VL ou PL). Par ailleurs, certains principes d'aménagement, tel le fait d'opter pour l'installation des réseaux sous des accotements enherbés, permet de limiter les coûts d'entretien.

Un site aménagé en deux secteurs bien identifiés

« Le choix de notre Communauté de Communes de développer le site de la Barricade tient, pour l'essentiel, à l'existence d'une zone d'activités initiale, à sa proximité de la RN12 (Rennes-Brest) et à la qualité de sa desserte depuis cet axe routier majeur (échangeur). L'accent a été mis sur le confort et la sécurité des usagers. Cette priorité s'est traduite par la réalisation d'un certain nombre d'aménagements : un accès sécurisé à partir d'un carrefour giratoire, un bouclage à sens unique permettant de limiter les vitesses de circulation au sein du site, une aire de stationnement équipée d'un RIS qui permet aux véhicules poids lourds de stationner aisément et en toute sécurité, une signalétique adaptée permettant très facilement d'identifier l'espace d'activités. Le site est organisé en deux secteurs desservis différemment. Le mail central, voie interne structurante perceptible dès l'entrée sur l'espace d'activités qui dessert une partie des lots, notamment les plus vastes, a été conçu davantage comme une voie urbaine comparable à celles qui desservent les

secteurs environnants (voie à double sens, profil plus généreux... Partant de ce mail central, une boucle, qui dessert les autres terrains identifiés comme un secteur transitoire vers les espaces ruraux proches, a été aménagée dans un esprit plus champêtre (sens unique, desserte de lot de plus petite taille...). Nous avons également privilégié l'enfouissement des réseaux sous les espaces verts afin de faciliter les interventions ultérieures. »

Gildas RIOU
Responsable des Services Techniques,
Le Leff Communauté (Châtaudren-Plouagat)



II : DES SITES BIEN INTÉGRÉS ET FONCTIONNELS

7



Sécuriser les circulations

La conception des voies de circulation doit prendre en compte les modes de déplacement classiques (voitures, poids lourds) mais aussi alternatifs (piétons, cycles...) et garantir la sécurité de chacun ainsi qu'une bonne cohabitation entre les différentes catégories d'usagers.



Une étude sur la sécurité routière en partenariat avec la CARSAT

« Nous avons engagé depuis 2008, en partenariat avec la CARSAT Bretagne et le Conseil Général des Côtes d'Armor, une démarche d'amélioration de la sécurité routière sur l'Espace d'activités de Bellevue (Ploumagoar, Saint-Agathon). Un état des lieux a été réalisé et des solutions recherchées en concertation avec les entreprises et les acteurs concernés (gestionnaires de voirie, gendarmerie...). Un questionnaire a été diffusé auprès des salariés pour mieux appréhender leurs déplacements et les risques auxquels ils sont exposés. Des comptages routiers ont été effectués sur l'ensemble de la zone industrielle. Les entrées et sorties d'entreprises ont également été analysées. Au terme de cette étude, un carrefour, jugé « accidentogène », a fait l'objet de travaux d'adaptation. Une communication a également été faite en direction des entreprises pour leur faire connaître les outils facilitant le covoiturage et des formations à la sécurité routière leur ont été proposées. Des échanges ont eu lieu avec certaines entreprises pour les inciter à améliorer leurs accès et leurs conditions de circulation interne. La place des vélos a été améliorée (signalétique, éclairage...). Par ailleurs, la création récente d'un service de transport collectif sur l'agglomération tient compte des souhaits des entreprises et de leurs salariés. »

Requalification du Parc d'Activités des Châtelets à Ploufragan

Dans le cadre de la requalification de la Zone Industrielle des Châtelets (Ploufragan), une enquête réalisée auprès des entreprises a permis d'identifier des problèmes concernant la sécurité des usagers. Un travail a été engagé par Saint-Brieuc Agglomération, gestionnaire du site, qui s'est traduit par différents aménagements : la sécurisation des accès (aménagement de giratoires aux points d'entrées de l'espaces d'activités), la réduction des vitesses de circulation (installation d'un « feu récompense »), la modification de l'éclairage public, l'amélioration de la signalisation au sein du site (installation d'un totem, d'un RIS et de lattes de jalonnement) et la sécurisation des cheminements doux (matérialisation des voies piétonnes et cyclables, traversées de voies réalisées en peinture).

A NOTER En cas de desserte du site par des transports en commun ou encore l'implantation de services publics sur la zone, les aménagements doivent être en conformité avec l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.



7. Sécurisation des cheminements et des circulations sur l'Espace d'activités de Bellevue à Ploumagoar (Guingamp Communauté).
8. Sécurisation des pistes cyclables sur l'Espace d'activités de Bellevue à Ploumagoar (Guingamp Communauté).
9. Installation d'un feu récompense et sécurisation des traversées de voies sur l'Espace d'activités des Châtelets à Ploufragan (Saint-Brieuc Agglomération).

Régis DUBÉE
Animateur économique, Guingamp Communauté



10

Adapter sa signalétique et choisir un mobilier urbain de qualité

La signalétique interne aux espaces d'activités permet aux entreprises d'être rapidement identifiées par les usagers (clients, fournisseurs...). Elle doit être à la fois simple, lisible, adaptée à la taille des sites et à jour afin de jouer pleinement son rôle.

Au-delà de ces aspects fonctionnels, le mobilier urbain participe également à l'image et à l'identité du parc. Ainsi, les murets d'entrées de lots apportent une cohérence d'ensemble, évitant, lorsqu'ils sont réalisés par la Collectivité, la multiplication d'initiatives individuelles et disparates de la part des entreprises. Ils permettent également l'intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres, favorisant ainsi la qualité des espaces d'activités.

Une signalétique globale sur tous les sites

« La Communauté de Communes Sud-Goëlo a engagé une réflexion portant sur l'homogénéisation et la mise en cohérence de la signalétique sur l'ensemble des espaces d'activités du territoire en partenariat avec les 6 communes adhérentes. Notre objectif était de lutter contre la prolifération croissante des panneaux sauvages en entrées de villes et de répondre à une attente grandissante des entreprises. La Communauté a lancé un marché de signalétique global et a pris en charge l'investissement du mobilier sur tous les sites intercommunaux mais également communaux. Grâce à cet investissement, les espaces d'activités ont gagné en lisibilité et nous avons davantage de légitimité désormais pour lutter contre les signalétiques « parasites ». Nous avons également profité de ce travail pour réactualiser nos bases de données entreprises, indispensables à la réalisation de ce plan de signalisation, et pour mettre en place une veille portant sur les mutations immobilières. »

Morgane DESTOUESSE
Animatrice économique,
Communauté de Communes Sud-Goëlo

Une signalétique universelle

« Aujourd'hui, la signalétique sur la plupart des espaces d'activités se manifeste par un système de jalonnement et de lattes basé sur le nom des entreprises. Ce système n'est pas toujours très lisible et difficile à tenir à jour. Pour y remédier, nous avons privilégié un autre mode de signalétique plus pérenne, celui de l'adressage incluant un nom pour chaque rue et un numéro pour chaque entreprise. Nous souhaitons ainsi développer un système universel utilisé sans difficultés dans nos villes. Un RIS, positionné à l'entrée des sites et facile d'accès, complète le dispositif. Le changement du mode de signalisation exige toutefois une période d'adaptation à la fois pour les usagers et les entreprises. Ces dernières doivent notamment veiller à bien communiquer leur nouvelle adresse à leurs visiteurs ou fournisseurs. »

Régis DUBEE
Animateur économique, Guingamp Communauté



11

- 10. Aménagement de murets d'entrées de parcelles sur l'Espace d'activités de Kéranbour à Pleudaniel (CDC de la Presqu'île de Lézardrieux).
- 11. Mise en place d'une numérotation par lot sur l'Espace d'activités Pierre de Coubertin à Etables-sur-Mer (CDC Sud-Goëlo).

II : DES SITES BIEN INTÉGRÉS ET FONCTIONNELS

12



Des espaces d'activités conçus pour garantir une bonne intégration architecturale et paysagère

Le traitement des marges de recul loi Barnier

Les espaces d'activités, situés généralement le long des axes routiers les plus importants, ont, pour le territoire et les entreprises qui y sont installées, un « effet vitrine » contre lequel il est toujours difficile de lutter. Or, sur bon nombre de sites, les aménagements réalisés en bordure de ces voies participent à dégrader l'image des territoires et des entreprises. La valorisation des marges de recul, par un traitement paysager et architectural adéquat, constitue un palliatif à cet état de fait. La conservation sous maîtrise publique de la propriété et de la gestion de cette marge de recul garantit un aménagement cohérent et un entretien homogène de cet espace particulièrement sensible.

Les espaces d'activités jouent un rôle important dans l'image des territoires à la fois sur le plan économique et paysager. Les entreprises sont, d'ailleurs, de plus en plus sensibles à ces considérations. Elles privilégient toujours la qualité des infrastructures mais prennent également en considération l'environnement général des sites dans lesquels elles sont amenées à se développer, qu'il s'agisse des espaces publics ou privés.



13

12. Traitement paysager de la bande Loi Barnier sur l'Espace d'activités de La Racine 2 à Merdrignac (CDC Hardouiniais-Mené). Elle y accueille, en point bas, le bassin de rétention des eaux de pluie.

13. Aménagement de la marge de recul sur l'Espace d'activités de Kéravel à Plouézec (CDC Paimpol-Goëlo).

14. Conservation de la marge de recul sous maîtrise publique et valorisation de l'espace par la plantation de pins sur le Parc d'activités de Kérantour à Pleudaniel (CDC de la Presqu'île de Lézardrieux).

14





L'intégration paysagère des bassins de rétention

Les bassins de rétention d'eau pluviale ou de défense incendie, aménagés comme de simples bassins quadrilatères entourés d'un grillage, participent souvent de la détérioration des paysages, en particulier lorsqu'ils sont situés le long des axes routiers ou à des lieux stratégiques particulièrement visibles. Leur entretien s'avère, par ailleurs, complexe et ils finissent souvent par être totalement délaissés. Or, utiliser ces ouvrages comme des éléments du paysage à part entière et en assurer le traitement paysager contribue grandement à la qualité des espaces d'activités.

Réaménager le bassin de rétention

« Dans le cadre de la requalification de l'Espace d'activités de la Garenne, la Communauté de Communes du Kreiz-Breizh a réaménagé le bassin de rétention. L'objectif était de créer un espace permettant de collecter, tamponner et dépolluer les eaux pluviales du site avant rejet dans le milieu naturel. Afin d'optimiser l'épuration par l'usage de plantes hygrophiles (saules, osier, iris des marais, roseaux...) une noue « méandree » a été dessinée au fond du bassin. Par ailleurs, les flancs du bassin ont été aménagés avec des pentes douces, engazonnés en prairie fleurie et agrémentés de plantations arborées et arbustives (frênes, aulnes, noisetiers). »

Serge GUEMAS
Animateur économique,
Communauté de Communes du Kreiz-Breizh

L'enfouissement des réseaux

Les réseaux aériens d'énergie et de télécommunication sont à l'origine de nuisances visuelles importantes sur les espaces d'activités. Leur enfouissement a un impact très positif sur la qualité des sites.



16



17



- 15. Bassin de rétention paysager sur l'Espace d'activités Les Jeannettes à Erquy (CDC Côte de Penthièvre).
- 16. Bassin de rétention paysager sur l'Espace d'activités de Kerguiniou à Callac (CDC Callac-Argoat).
- 17. Espace d'activités de Toulhouze à MOR-de-Bretagne (CDC de Guerlédan) avant et après requalification.

II : DES SITES BIEN INTÉGRÉS ET FONCTIONNELS

18



L'aménagement des parcelles privées

La qualité d'un espace d'activités dépend tout autant des efforts produits sur l'espace public que du traitement des parcelles privées. En cela, les sites à usage économique se différencient d'autres espaces dont la gestion est plus aisée. La dimension des parcs, le nombre parfois important d'entreprises, la nature de certaines activités, le manque d'implication de quelques dirigeants ou les mutations immobilières sont autant d'éléments parmi d'autres qui hypothèquent parfois les efforts consentis par la Collectivité et certaines entreprises. Différentes initiatives peuvent limiter ce risque : création d'un règlement, réalisation de cahiers de recommandations, mise en place de missions conseils et VISA sur permis de construire...

Le conseil et l'accompagnement des entreprises

Une attention particulière sur les choix techniques et paysagers

« Sur l'Espace d'activités du Grand Plessis à Plaintel, la Communauté de Communes Centre Armor Puissance 4 a mis en place des missions VISA sur permis de construire. L'objectif était d'examiner les projets des entreprises et de les conseiller en prenant pour références les documents d'urbanisme et le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Cette démarche, conduite en partenariat avec un architecte urbaniste, a permis à la Communauté de Communes de porter une attention particulière sur les choix architecturaux et paysagers des entreprises, parfois en les faisant évoluer, en évaluant systématiquement les rapports qualité, coût, intérêt, usage et durabilité. Par ailleurs, la collectivité a choisi, lors de la conception du projet paysager du parc, de conserver les éléments naturels du terrain et de respecter une cohérence d'ensemble. La valorisation de la vue panoramique du site a guidé les principaux aménagements : les clôtures ne sont pas autorisées et des murets d'identification des lots ont été construits. L'objectif est d'offrir aux entreprises une implantation dans un environnement naturel et aux salariés de travailler dans un cadre agréable. »

Anne-Laure BOISSY

Animatrice économique,
Communauté de Communes Centre Armor Puissance 4

A NOTER

La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE) permet de réguler l'affichage publicitaire. L'objectif est de limiter le nombre d'enseignes et d'en réduire la taille afin de lutter contre la pollution visuelle et améliorer le cadre de vie. Directement perçue par les communes, cette taxe unique remplace les taxes locales sur la publicité applicables jusqu'alors, à savoir : la taxe sur la publicité frappant les affiches, réclames et enseignes lumineuses (TSA), la taxe sur les emplacements publicitaires fixes (TSE), et la taxe sur les véhicules publicitaires.

19



18. Daunat Bretagne, Espace d'activités de Bellevue à Ploumagoar : conservation du bocage existant en façade de la RN12 pour valoriser le bâtiment.

19. Styl'Baies 2000, Espace d'activités du Grand Plessis à Plaintel : aménagement sans clôture et entretien des espaces verts le long de la RD700.

20. Groupe AIM (Alliance Industrielle Métallurgique), Espace d'activités de Pégase à Lannion : traitement architectural qualitatif du bâtiment.

20





Des parcs d'activités requalifiés

Favoriser le développement d'un territoire c'est, en premier lieu, conforter le tissu économique local. Ce travail passe par la requalification des espaces d'activités existants. Les principaux objectifs sont de renforcer l'attractivité des sites, d'offrir les meilleures conditions de réussite aux entreprises, de les fidéliser, de favoriser la vente des bâtiments et d'éviter, à terme, la dégradation des espaces d'activités et la prolifération de friches immobilières.

Requalification d'un pôle industriel à Loudéac

Le Parc d'Activités du Docteur Etienne (ZI Sud de Loudéac), avec une superficie de 360 hectares, est l'un des plus importants pôles d'activités économiques du département. Il accueille essentiellement des entreprises industrielles, agroalimentaires et logistiques. Entre 2004 et 2010, la CIDERAL (Communauté de Communes de l'Agglomération de Loudéac) a réalisé un vaste programme de requalification du site.

21. Requalification de l'Espace d'activités du Docteur Etienne à Loudéac (CIDERAL).
22. Requalification de l'Espace d'activités de Dinan-Quévert (CODI).

Requalification de la ZI Dinan-Quévert

« La CODI s'est engagée, ces 5 dernières années, dans une politique de requalification de ses espaces d'activités les plus anciens afin d'améliorer le confort des entreprises et de donner une image de qualité, de dynamisme et d'attractivité à son territoire. Un certain nombre d'entreprises ayant pris la décision de transférer leur activité sur d'autres espaces péri-urbains plus attractifs, parce que plus récents, il devenait urgent d'agir. Ces programmes de requalification se sont inscrits dans la démarche Bretagne Qualiparc. Ont ainsi été requalifiés cinq sites dont la Zone Industrielle Dinan-Quévert créée en 1963 et dont la vocation

est à la fois commerciale, industrielle et artisanale. L'essentiel des travaux a consisté en une requalification des voiries existantes, la réalisation d'aménagements paysagers, l'aménagement de voies cyclables et piétonnes, l'effacement total des réseaux et la mise en place d'une signalétique. Ces investissements, d'un coût global d'environ 2,1 millions d'euros TTC, ont été réalisés sur deux exercices budgétaires. La requalification par la collectivité des espaces publics a incité beaucoup d'entreprises à réaliser chez elles des travaux de réaménagement et d'embellissement. »

Catherine GATEL
Animatrice économique,
Communauté de Communes de Dinan (CODI)



III : DES PROJETS QUI TENDENT À RÉDUIRE LEUR IMPACT SUR

23



Les espaces d'activités doivent être fonctionnels, offrir un cadre de vie et de travail agréable aux entreprises et à leurs salariés, mais ils doivent également être pérennes. Dans un contexte de raréfaction des ressources, de hausse du prix des énergies, et face à l'enjeu de préservation de notre environnement, il est nécessaire de se fixer, lors de la conception du projet et de sa mise en oeuvre, des exigences en matière d'économie de foncier et d'énergie ainsi que de préservation de l'environnement et du milieu naturel. Différentes solutions ont été expérimentées en Côtes d'Armor...

Limiter la consommation foncière

Réduire le gabarit des voies

Il est courant de constater que bon nombre de voies de desserte interne d'espaces d'activités sont plus larges que les voies nationales et départementales qui donnent accès à ces sites. Or, le bon dimensionnement des voies de circulation permet de réduire sensiblement la consommation foncière. Ainsi, la réalisation de voies à sens unique, lorsque cela est pertinent et possible, diminue de manière parfois significative l'emprise foncière du réseau viaire.

S'adapter à la demande

Il est courant de constater que les terrains commercialisés aux entreprises sont surdimensionnés par rapport à l'utilisation qui en est faite en réalité. Or, adapter la superficie des parcelles aux besoins réels des entreprises, tout en tenant compte de leurs prévisions de développement et d'extension, permet de maîtriser la consommation foncière.

Pour ce faire, certaines mesures peuvent être mises en place :

- concevoir des espaces d'activités qui permettent un découpage de l'espace en fonction des besoins des entreprises plutôt que de prédécouper et de figer les terrains ;
- commercialiser les terrains au juste prix du marché afin d'éviter toute spéculation foncière et éviter de les « brader » ce que font encore certaines collectivités ;
- mettre en place une commission d'évaluation des besoins des entreprises au regard de leur projet.

Mutualiser les surfaces de stationnement

Plusieurs collectivités ont fait le choix d'aménager des parkings collectifs qui sont utilisés par plusieurs entreprises pour leurs salariés, clients ou visiteurs. Ces parkings répondent à l'ensemble des besoins des entreprises ou apportent une solution de stationnement complémentaire à leur propre parking. Ces espaces partagés permettent également de concevoir différemment l'organisation des lots et le positionnement des entreprises. D'autres espaces, à usage mixte, aménagés, par exemple, selon la technique d'engazonnement renforcé, permettent à la fois le stationnement des véhicules et le cheminement des piétons.



24

23. Aménagement d'une boucle en sens unique sur l'Espace d'activités La Barricade à Plerneuf (Le Leff Communauté).

24. Aménagement d'un parking collectif sur l'Espace d'activités La Racine 2 à Merdrignac (CDC Hardouiniais-Mené).

25. Réhabilitation du bâtiment De Broglie sur l'Espace d'activités Pégase à Lannion (Lannion-Trégor Agglomération).



A NOTER Il est important d'être vigilant quant aux règles instaurées dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...). Certaines normes, en matière notamment de stationnement, d'espaces verts ou d'occupation des sols ont vocation à garantir une bonne intégration des espaces. Toutefois, ces obligations peuvent conduire à une surconsommation d'espace sans pour autant atteindre leur objectif. Il est donc nécessaire de les étudier de très près. La maîtrise de la consommation foncière dans les années qui viennent se joue très certainement dans la qualité de la rédaction de ces documents. Certaines initiatives peuvent être prises tels l'aménagement des stationnements en sous-sols sur les sites à vocation commerciale, la fixation de proportions minimales d'espaces perméables sur les parcelles (et non d'espaces verts), l'obligation de réaliser quelques plantations à des endroits stratégiques qui garantissent la qualité du traitement paysager de la parcelle, l'autorisation de mitoyennetés... Pour limiter les tentations de spéculation foncière, les règlements d'urbanisme et de zones peuvent, par ailleurs, inclure des clauses interdisant la subdivision des lots ou encore l'obligation pour l'acquéreur d'aménager un bâtiment dans un temps donné.

Valoriser les espaces non construits

Les espaces non construits (marges de recul Loi Barnier, accotements des voies...) sont souvent considérés comme consommateurs d'espace, perdus et, par conséquent, non rentables. Toutefois, et à condition qu'ils soient bien aménagés, ils contribuent alors pour une part essentielle à l'image du parc d'activités et des entreprises. Mais ils peuvent également, dans certains cas, trouver une utilité plus fonctionnelle.

Des pommiers sur les accotements

« Sur l'Espace d'activités Carrefour de Penthièvre, nous avons souhaité réaliser une démarche économique en proposant à un cidrier d'installer des pommiers sur les accotements des voies. En tout, ce sont 275 pommiers producteurs et 31 pommiers pollinisateurs qui seront plantés en décembre 2011. Le cidrier assurera l'entretien des arbres et la Communauté de Communes la fauche de la prairie. Cette dernière devra être entretenue plus souvent qu'une prairie traditionnelle afin de permettre le ramassage mécanisé des pommes dans de bonnes conditions. »

Michel ETIENNE
 Directeur, Communauté de Communes Arzenon-Hunaudaye

A NOTER S'il peut être tentant de déroger à la Loi Barnier à des fins d'économie d'espace, cette initiative ne peut être justifiée qu'à condition que la collectivité prenne toutes les dispositions pour garantir la qualité, le bon entretien et la pérennité des aménagements paysagers et architecturaux le long des axes routiers et préserver ainsi un patrimoine commun sur lequel est fondé l'essentiel de l'image touristique de la Bretagne et des Côtes d'Armor.

Réhabiliter les friches industrielles

Comblent les espaces librés (« dents creuses ») et réhabiliter des sites industriels laissés vacants permet d'optimiser l'espace à vocation économique et de revaloriser certains bâtis par un travail architectural et paysager.

Réhabiliter et adapter les bâtiments vacants

« Lannion-Trégor Agglomération dispose d'un parc immobilier industriel locatif de plus de 65.000 m² qui, aujourd'hui, accueille 160 entreprises et près de 1.100 salariés. Cette spécificité est liée à une politique volontariste de rachat et de reconversion de friches industrielles en hôtels d'entreprises. Avec la montée en puissance des nouvelles technologies, et à cause des crises successives qu'ont connu ces différents secteurs, certaines entreprises se sont désengagées des sites lannionais laissant, derrière elles, de vastes locaux vacants. La priorité ayant été donnée à la reconquête des espaces disponibles, la Communauté d'agglomération a alors décidé d'acquérir ces locaux vides et de les réaménager afin d'y accueillir de nouvelles sociétés. Aujourd'hui, nos bâtiments sont remplis à 90%. Récemment, Lannion-Trégor Agglomération a racheté un ancien site industriel de 17.500 m² bâti, l'Espace de Broglie, appartenant au Groupe Sagem et situé sur le Parc d'Activités de Pégase à Lannion. Les principaux bâtiments tertiaires du site ont été réhabilités. Ils ont obtenu le label BBC. »

Pierre-Yves LE BRUN
 Responsable Gestion du parc immobilier,
 Lannion-Trégor Agglomération

III : DES PROJETS QUI TENDENT À RÉDUIRE LEUR IMPACT SUR



Réduire l'impact énergétique

Privilégier de nouveaux systèmes d'éclairage

L'éclairage public a pour mission d'assurer, avant tout, la sécurité des personnes et des biens. Il peut également constituer un élément du mobilier urbain contribuant à l'esthétique des espaces d'activités. La réduction de la consommation énergétique peut passer par l'installation, sur les sites ou sur les bâtiments d'activités, d'équipements de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...), par l'utilisation d'équipements plus économes (lampes à sodium...) ou encore par une gestion des tranches horaires d'éclairage (horloges, détecteurs de mouvement...).



Aménager des bâtiments plus économes

Les nouvelles réglementations vont conduire très vite les entreprises et les collectivités à aménager des bâtiments plus économes et respectueux de l'environnement. La réduction des consommations d'énergie et des flux est conditionnée au développement et à l'utilisation de nouvelles techniques et nouveaux matériaux. L'évolution des pratiques suppose également de conseiller davantage les entreprises et de les contraindre si nécessaire à certaines obligations. Pour ce faire, certains territoires ont pris des initiatives : cahiers de recommandations sur les constructions, recours à des associations de conseil en énergie...

INITIATIVE Le Pays du Centre Ouest Bretagne a missionné l'agence locale de l'énergie (ALECOB) pour conseiller et assister techniquement les dirigeants dans leurs projets de construction ou de réhabilitation de bâtiments. Cette assistance est gratuite pour les entreprises du territoire et a pour objectif d'aider à évaluer la faisabilité d'une énergie renouvelable, de réduire les consommations en eau et en énergie, de les diriger vers des bureaux d'études, de solliciter des aides existantes ou encore de mutualiser des solutions énergétiques entre plusieurs entreprises.

26. Espace Sciences et Métiers au Zoopôle à Ploufragan (Syndicat Mixte du Zoopôle). Installation de panneaux photovoltaïques.

27. Éclairage du RIS par des panneaux photovoltaïques sur l'Espace d'activités de la Ville Es Goupines au Gouray (CDC du Mené).

28. Centre de traitement des déchets du SMITRED Ouest d'Armor à Pluzunet.

29. Le Menerpôle – pépinière BBC aménagée par la Communauté de communes du Mené et située à l'entrée de l'Espace d'activités de la Ville Es Goupines au Gouray

Développer les « entreprises vertes »

« Sur le Parc d'Activités de la Ville Es Goupines, l'objectif de la Communauté de Communes du Mené était d'aménager un site respectueux de l'environnement et dédié à l'accueil d'entreprises travaillant dans le domaine des énergies renouvelables. Tout le projet a été pensé pour être économe en ressources énergétiques. Le site est exposé Sud-ouest favorisant ainsi une conception bioclimatique des bâtiments d'entreprises. L'éclairage public a été conçu pour être également économe tout en répondant aux attentes des futures entreprises. Un panneau photovoltaïque alimente l'éclairage de notre RIS. Par ailleurs, un cahier de prescriptions constructives précise le niveau de performance énergétique exigé pour les parties chauffées des bâtiments (bureaux, espaces commerciaux...) qui seront implantés sur le site (matériaux isolants, ventilation...). Ce document vient en complément du cahier de recommandations architecturales et paysagères. La Communauté de communes a, par ailleurs, construit une pépinière BBC à l'entrée de la zone dédiée aux entreprises œuvrant dans les domaines des énergies renouvelables et économies d'énergie. L'ensemble de ces aménagements nous permet d'améliorer notre image et de faire de cet espace un site pionnier en la matière. Des visites chez nos voisins européens nous ont permis d'avancer sur ce sujet. »

Laurent GAUDICHEAU
Directeur, Communauté de Communes du Mené (Collinée)



Une voirie réalisée avec des matériaux recyclés

« La Communauté de Communes du Pays de Du Guesclin a fait le choix de réaliser la voirie interne du Parc d'Activités du Chalet à Broons avec des matériaux recyclés. Les sous-couches sont effectuées avec des mâchefers issus de l'usine d'incinération de Taden, une autre couche supplémentaire est faite de bétons concassés issus de chantiers de démolition et les couches finales sont constituées de bitumes recyclés en partie robotés sur les routes lors de travaux de réfection. Pour cette opération, nous nous sommes assurés le concours du Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées et d'un centre d'études spécialisé. »

Mireille DESPREZ
Directrice,
Communauté de Communes du Pays de Du Guesclin (Broons)

Utiliser des matériaux durables

L'utilisation de matériaux « durables » dans la construction immobilière deviendra rapidement la norme. D'autres aménagements publics, telles les voiries, peuvent également être réalisés à partir de matériaux recyclés.

Développer les réseaux de chaleur

La destruction des déchets par incinération permet la production et la récupération de grandes quantités d'énergie (électricité et chaleur) et de matériaux (mâchefer) utilisés dans les travaux publics. Cette technique peut permettre d'alimenter aisément un espace d'activités et ainsi faire d'importantes économies pour un EPCI.

Le SMITRED transforme les déchets en énergie

Le Syndicat mixte pour le tri, le recyclage et l'élimination des déchets regroupe 107 communes du quart Nord-ouest des Côtes d'Armor (180.000 habitants). Son centre de traitement des déchets, implanté à Pluzunet, a été mis en service en mai 1997 après plusieurs années de réflexion, d'études et de travaux. A l'origine du projet une question cruciale, celle de l'élimination des déchets dans cette partie du département. L'objectif était, non seulement de traiter le problème des ordures ménagères, mais également de les valoriser à travers diverses filières qui apportent des solutions réelles pour donner une seconde vie à une grande partie des déchets via leur recyclage, leur compostage mais aussi leur valorisation thermique et énergétique. Ainsi, à partir de la vapeur produite et d'un groupe turbo alternateur l'usine produit de l'électricité (16.000 Mwh) dont 65% sont vendus à EDF, le reste alimentant directement les installations. Par ailleurs, de l'eau chaude est produite (15.000 Mwh) utilisée pour l'essentiel pour chauffer des serres horticoles situées à proximité immédiate de l'usine et sur la commune de Bégard à quelques centaines de mètres. D'autres projets sont à l'étude dont l'un qui permettrait de déshydrater des fourrages à usage agricole.



30



Préserver le milieu, limiter et traiter les rejets

Gestion des eaux pluviales, favoriser des systèmes alternatifs

Encore récemment, les eaux pluviales n'étaient collectées et stockées que par le biais de canalisations enterrées et de bassins de rétention. De nouvelles pratiques alternatives (noues, tranchées ou surfaces drainantes...) se sont progressivement développées. Elles ont pour fonctions principales de limiter les pollutions, de réduire les surfaces imperméabilisées, de favoriser le rechargement des nappes phréatiques et de participer à l'aménagement paysager des espaces d'activités.

La gestion des eaux de pluie sur La Racine 2

« Depuis que nous nous sommes engagés dans la démarche Bretagne Qualiparc, nous aménageons systématiquement nos parcs d'activités en faisant en sorte de limiter les conséquences environnementales tant au moment de leur réalisation que dans leur fonctionnement ultérieur. Concernant la gestion des eaux pluviales, nous essayons de réduire au maximum l'imperméabilisation des sols et donc la collecte des eaux pluviales. Nous évitons ainsi la diffusion de pollutions et l'aménagement de grands bassins d'orage qui ont un coût important en termes d'investissement et, ultérieurement, d'entretien. Nous préférons, quand cela est possible, les noues aux systèmes de collecte par des réseaux busés classiques et nous optons souvent pour l'engazonnement des trottoirs les moins fréquentés par les piétons. C'est le cas, notamment, dans les zones d'activités industrielles, surtout en milieu rural. »

Emmanuel DROTS

Animateur économique,
Communauté de Communes Hardouinai-Méné (Merdrignac)

A NOTER

limiter les consommations en eau potable constitue un autre enjeu majeur. La mise en place de systèmes alternatifs permettant, par exemple, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie sont à privilégier désormais.

31



32





Espaces verts, privilégier une gestion différenciée

La réalisation et l'entretien des espaces verts est un des sujets les plus complexes observés sur le terrain. Plus que l'investissement de départ, leur entretien peut, s'ils sont mal conçus, s'avérer coûteux pour les maîtres d'ouvrages. La priorité donnée à la simplicité et à la sobriété des aménagements (les espaces d'activités ne sont que rarement des espaces urbains et ne doivent, en conséquence, pas être traités de la même manière), un choix judicieux et une juste densité d'espèces végétales, le recours à un plan de gestion et à de véritables professionnels garantissent la qualité du résultat final et atténuent les coûts d'entretien. De la même façon, un traitement différencié des espaces verts adapté aux différents contextes et milieux permet de réduire les charges financières et de préserver la biodiversité.

Un entretien sans produit chimique

« Le Parc d'Activités des Jeannettes a été aménagé dans le cadre de la démarche Bretagne Qualiparc. En application des préconisations concernant l'évacuation des eaux pluviales, un plan de désherbage a été mis en place. Ce dernier repose essentiellement sur l'utilisation de méthodes alternatives : nettoyage des voies et des caniveaux par balayage mécanique quatre fois par an, désherbage thermique des caniveaux deux fois par an, tonte des pelouses avec ramassage huit fois par an, taille des haies une fois par an, débroussaillage des allées piétonnes à la tondeuse-débroussailleuse quatre fois par an, débroussaillage sous les haies deux à trois fois par an. Les bassins d'eaux pluviales ont été aménagés de façon à pouvoir réaliser un débroussaillage mécanique. Les interventions de tonte et de balayage mécanique sont réalisées par des intervenants extérieurs et les autres tâches par les agents de la Communauté. »

Les agriculteurs partenaires

« L'entretien du Parc d'Activités de Kerguiniou est relativement complexe et coûteux car nous avons fait le choix, pour garantir la qualité paysagère du site, de préserver un maximum de bocage et de talus et avons aménagé un sentier de randonnée très fréquenté par le public. Nous assurons un entretien régulier des espaces publics mais aussi des parcelles qui ne sont pas encore commercialisées afin de maintenir une bonne image générale des terrains vacants, disponibles à la vente. Ainsi, nous produisons du foin qui est ensuite revendu aux agriculteurs. C'est une façon pour nous d'impliquer le maximum d'acteurs du territoire dans notre démarche. Le résultat de cette initiative est tout à fait concluant. »

Vincent CLECH
Directeur, Communauté de Communes Callac-Argoat

A NOTER Il est nécessaire d'associer les personnels en charge de l'entretien des espaces verts lors de la conception des projets afin de vérifier que le dimensionnement des ouvrages et les choix opérés en matière de mobilier permettent le passage des machines, et plus largement un entretien aisé du site.



34

Stéphane LE GRAET
Responsable des Services techniques, Communauté de Communes Côte de Penhthièvre (Pléneuf-Val-André)

- 33. Entretien régulier des espaces verts sur l'Espace d'activités du Grand Plessis à Plaintel (CDC Centre Armor Puissance 4).
- 34. Entretien effectué en régie sur l'Espace d'activités de Kerguiniou à Callac (CDC Callac-Argoat). Secteur requalifié.

IV : DES PROJETS QUI RÉPONDENT AUX ATTENTES DES



Développer des services

La plus-value d'un espace d'activités, outre la cohérence et la qualité de ses aménagements, réside dans sa capacité à offrir aux entreprises des services adaptés à leurs besoins (desserte en haut et très haut débit, services mutualisés, gestion des déchets...). La satisfaction des attentes des salariés est également importante. La présence de certains services contribue logiquement à l'amélioration de leurs conditions de travail et à leur bien être (crèches d'entreprises, restauration...).

Proposer des services aux entreprises

La diversité et la qualité des services proposés aux entreprises sur un espace d'activités participe de son attractivité et lui permet de se distinguer des autres sites. Ces services doivent cependant être adaptés et dimensionnés à chaque situation (dimension et localisation du site, nature des activités et des emplois, nombre d'usagers potentiels...).

35. Le Zoopôle, un technopôle labellisé Haut Débit (Syndicat Mixte du Zoopôle).

36. L'Espace Entreprises, sur le Parc d'activités de Kéranthour à Pleudaniel, est équipé d'un système de visioconférence (CDC de la Presqu'île de Lézardrieux).

Proposer des connexions Internet à Très Haut Débit

Schéma numérique des Côtes d'Armor

Le Conseil Général des Côtes d'Armor a initié, en 2005, un vaste projet de déploiement d'un réseau départemental haut débit. Cette opération visait à faire émerger une concurrence profitable aux habitants et aux entreprises, à couvrir en haut débit les zones géographiques non desservies par l'ADSL mais également à raccorder en très haut débit, grâce à la fibre optique, certains espaces d'activités et établissements publics. Après plus de 2 ans de travaux, 1 100 kms de réseaux en fibres optiques ont été déployés, 35 points hauts d'émission Wimax et 88 centraux téléphoniques dégroupés ont été installés et plus de 100 parcs et espaces d'activités costarmoricains disposent désormais d'un point de présence optique.

Permettre l'accès à la visioconférence

Au sein de la pépinière d'entreprises récemment aménagée sur le Parc d'activités de Kéranthour sur la commune de Pleudaniel, la Communauté de Communes de la Presqu'île de Lézardrieux a installé une salle de réunion équipée d'un système de visioconférence. Ce service est utilisé par les entreprises qui occupent la pépinière mais est également mis à disposition de l'ensemble des entreprises du territoire ou de tout autre usager qui en ferait la demande.

Nous favorisons au maximum le tri des déchets

« Sur le Parc d'activités de Kerguiniou, nous favorisons au maximum le tri de déchets des entreprises afin d'éviter qu'il y ait des rebus abusifs sur les parcelles. Pour inciter les entreprises, nous avons mis en place un système judicieux. Nous fournissons, à notre charge, des containers sélectifs selon l'activité de l'entreprise. Pour ceux qui ne souhaitent pas adhérer à ce principe, nous augmentons chaque année leur redevance de collecte des déchets. Ce système est peu coûteux et plutôt efficace puisque la plupart des entreprises ont accepté de signer une convention de partenariat et de faire l'effort de trier leurs déchets. Les entreprises disposent, par ailleurs, sur le site de Kerguiniou d'une déchèterie communautaire dont l'accès est gratuit. »

Vincent CLECH

Directeur, Communauté de Communes Callac-Argoat





37

Proposer des services aux salariés

L'intérêt des collectivités gestionnaires des espaces d'activités et des entreprises qui y sont implantées est de mettre à disposition des salariés et usagers, le cas échéant dans le cadre d'actions partenariales publiques-privées, des services qui facilitent leur vie familiale et professionnelle et contribuent, ainsi, à l'amélioration de leur cadre de travail qui est aussi un de leurs principaux lieux de vie.



38

- 37. Desserte en transports urbains de l'Espace d'activités des Châtelets à Ploufragan (Saint-Brieuc Agglomération).
- 38. Mise en place de stationnements vélos sur l'Espace d'activités de la Racine 2 à Merdrignac (CDC Hardouinçais-Mené).

Développer les transports en commun et les déplacements doux

Desserte en transports en commun des espaces d'activités

« La ligne 120 du réseau de transport urbain de l'agglomération briochine a été créée en août 2010 afin de renforcer la desserte du Parc d'Activités des Châtelets, de la Cité des métiers et du Zoopole implantés sur la commune de Ploufragan. La fréquence de passage est de 30 minutes aux heures de pointe (matin, midi et soir). En complément, les points d'arrêts TUB servent également au Taxitub dans la 1/2 heure précédant ou suivant le passage d'un bus. En définitive, grâce à cette alternance entre ces deux services de transport collectif, chaque point d'arrêt est potentiellement desservi à la 1/2 heure du lundi au samedi de 6h30 à 20h00. La création de cette ligne fait suite à l'enquête que nous avons réalisée et financée en 2008 sur les déplacements des salariés de ces différents sites d'activités. 11% des personnes enquêtées avaient demandé des fréquences plus importantes des transports en commun et 13% des dessertes complémentaires le soir et le matin. »

Hervé CHARNAY
Animateur économique, Saint-Brieuc Agglomération

Transport à la demande à Lamballe Communauté

« Afin de mettre les différents équipements de Lamballe Communauté à la portée de tous, un service de transports à la demande a été créé en 2000. Lamballe Communauté a inauguré, en janvier 2011, une nouvelle organisation de transport avec le maintien du service à la demande et en développant sur Lamballe des lignes fixes. Sites économiques majeurs de notre territoire, les parcs d'activités de la Ville Es Lan et de la Tourelle sont également desservis régulièrement tout au long de la journée, au départ de la Gare SCNF de Lamballe. »

Cédric LE TACON
Animateur économique, Lamballe Communauté

Proposer des services de restauration, de crèche et de logement

La CIDERAL a engagé une démarche permettant de satisfaire les besoins des salariés de son territoire. Ainsi, la crèche inter-entreprises « La Souris verte » a ouvert ses portes en 2008. Elle fonctionne du lundi au samedi, de 5 h à 21 h 30. Grâce à ces horaires atypiques, elle s'adapte au monde du travail et permet de répondre aux besoins des salariés travaillant en 2 ou 3/8. Par ailleurs, la Communauté de communes a construit une résidence relais à Loudéac comprenant 23 logements équipés et meublés. Ces derniers sont mis exclusivement à disposition des entreprises souhaitant loger leurs salariés pendant une période de temps donnée.



Animer son territoire et ses parcs d'activités

La qualité des espaces d'activités repose en premier lieu sur les choix des aménagements opérés en amont des projets, au moment de leur conception. Mais leur réussite dépend également de la qualité du suivi réalisé par la collectivité et de leur gestion sur une durée forcément longue. Commercialiser son espace d'activités et l'animer constituent donc des enjeux majeurs et la mise en place d'une stratégie peut se faire sur tous les territoires, quelle que soit leur taille.

Promouvoir et commercialiser ses espaces d'activités

La commercialisation des espaces d'activités implique en général une politique de promotion du territoire et d'information en direction des entreprises. Il est nécessaire alors de mettre en place différents outils de communication (panneaux, plaquettes, site Internet...), d'élaborer des documents techniques (atouts du territoire, caractéristiques techniques des sites d'accueil...) et de s'appuyer sur les réseaux locaux : élus, entreprises du territoire, prescripteurs, presse...

39. Lancement de Label Equipée d'Armor, le réseau des chefs d'entreprises Ambassadeurs des Côtes d'Armor, octobre 2010. Liste des membres et plus d'informations sur www.labelequipeedarmor.com.

40. Plaquette de communication – Espace d'activités de Kergoët à Saint-Jouan de l'Isle (CDC du Pays de Caulnes)

Faire témoigner les chefs d'entreprises

« Pour valoriser notre offre foncière à destination des entreprises, nous avons élaboré une plaquette de présentation économique de notre territoire incluant des fiches détaillées de présentation de nos cinq espaces d'activités et des témoignages de chefs d'entreprise qui « vantent » le territoire et la qualité de l'accompagnement par la Communauté de Communes de leur projet. Nous pensons que la valorisation de notre territoire a plus d'impact et de crédibilité quand elle est portée par des dirigeants d'entreprises. Nous prenons la précaution d'actualiser régulièrement les informations contenues dans nos différents documents d'information et de promotion afin de rester tout à fait crédibles vis à vis des dirigeants d'entreprises. Pour promouvoir notre territoire, ses atouts et infrastructures, nous prenons contact avec les porteurs de projet d'investissement par téléphone, e-mail et courrier. Les projets d'investissements sont également identifiés par un travail de veille de la presse régionale, nationale et économique. Les réseaux des élus, des partenaires et des entreprises constituent également une source d'informations non négligeable et souvent efficace. »

Emmanuel DROTS
Animateur économique, Communauté de Communes Hardouinais-Mené (Merdrignac)

Mettre en place une animation économique

L'animation économique, qu'elle s'organise à l'échelle d'un territoire ou d'un site d'activités, est essentielle. Elle permet aux différents acteurs de se rencontrer, d'échanger. Ainsi, se tissent progressivement des liens entre les collectivités et les entreprises. S'il est primordial d'établir des relations étroites et « constructives » avec les entreprises au moment de leur développement ou implantation sur un territoire, il est tout aussi important qu'elles perdurent dans le temps. Ces relations régulières seront une garantie supplémentaire de bonne gestion et d'adaptation des sites d'activités afin d'instaurer un climat de confiance entre les acteurs publics et économiques.





41

A l'échelle d'un territoire

Chaque mois, les élus visitent une entreprise

« Chaque mois, les élus de Lamballe Communauté visitent une entreprise du territoire. Ces rencontres permettent un rapprochement entre le monde politique et économique. Au-delà de la découverte des compétences et savoir-faire de nos entreprises, ces visites constituent également un temps d'échange privilégié au cours duquel peut être évoqué le développement des sociétés visitées. Les élus de Lamballe Communauté, soucieux de favoriser les rencontres entre les entrepreneurs du territoire, ont souhaité la création d'un club d'entreprises. Les dirigeants ont pris conscience de l'importance de ce réseau local. Ce club s'est émancipé et est, aujourd'hui, animé par des entrepreneurs locaux. Clé22 se réunit à cinq ou six reprises dans l'année. Ces rencontres sont l'occasion d'aborder des thèmes précis liés à la vie des entreprises et de favoriser les partenariats économiques locaux. »

Cédric LE TACON
Animateur économique, Lamballe Communauté

A l'échelle d'un espace d'activités

Une démarche d'animation sur le site de la Barricade

Le Leff Communauté, en partenariat avec Côtes d'Armor Développement, a initié une démarche d'animation sur le site de la Barricade à Plerneuf, récemment aménagé dans le cadre de Bretagne Qualiparc. Ce travail a été conduit en plusieurs étapes. Dans un premier temps, un questionnaire aux entreprises a permis de recueillir leurs points de vue et propositions sur la qualité globale du site et ses aménagements, le fonctionnement des différents équipements, les relations avec la collectivité et entre les entreprises. ... Dans un second temps, des rencontres en face à face avec un panel représentatif des entreprises du site ont permis d'analyser plus en détail les résultats de l'enquête. Au terme de ce premier travail, différentes pistes d'actions ont été formulées notamment en matière d'aménagement, d'équipements, de services, de communication... Cette opération vise, à terme, à maintenir la qualité du site, à gérer dans de meilleures conditions ses évolutions et permettre son amélioration continue, à impliquer les entreprises dans le développement du site, à mieux appréhender leurs besoins et difficultés, à créer une vie sur l'espace d'activités par des échanges et des rencontres.

L'animation et la gestion d'un technopôle

Le Zoopôle de Ploufragan, technopôle spécialisé dans les domaines de la santé animale, de la sécurité alimentaire, des services à l'élevage et l'environnement, se décline selon 3 composantes : la recherche, la formation supérieure et les entreprises. Le développement du site relève de la compétence de deux structures :

- le Syndicat Mixte a pour compétences la réalisation, la gestion, la promotion et l'animation des infrastructures destinées à l'accueil des entreprises (parc d'activités, pépinières, hôtels, services aux entreprises...);
- Zoopôle Développement est en charge de l'animation scientifique, de la promotion, de la prospection d'entreprises et de l'aide à leur création et implantation sur le site.



42

41. Visite de l'entreprise Chevance (fabrication de remorques), ZI de Grâce (Guingamp Communauté).
42. Salon de la création et reprise d'entreprises (JRCE) 2009 à Rennes (partenariat CAD22, Lannion-Trégor Agglomération, CDC Hardouinais-Mené et CDC du Mené).

www.cad22.com

DES SERVICES EN LIGNE... POUR FACILITER VOS PROJETS...

SE DÉVELOPPER, S'IMPLANTER EN CÔTES D'ARMOR

L'offre de locaux : locaux22.com

Les espaces d'activités : za22.com

Les financements : cad22.com / *aides aux entreprises*

REPÉRER DES SAVOIR-FAIRE

L'annuaire des compétences des entreprises costarmoricaines : btob22.com

Le Salon permanent de la sous-traitance industrielle en Côtes d'Armor : soustraitanceexpo.fr

S'INFORMER SUR L'ÉCONOMIE

Statistiques territoriales, fichiers d'entreprises, conjoncture économique, filières économiques, études, publications, cartes...

armorstat.com

Le réseau des entrepreneurs
« Ambassadeurs des Côtes d'Armor »
labelequipedarmor.com



cad22

AGENCE DÉPARTEMENTALE DU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET TERRITORIAL

Centre d'Affaires Eleusis 3 | 1, rue Pierre et Marie Curie
BP 10017 | 22196 Plérin Cédex
Tél. 02.96.58.06.58

Fax 02.96.58.06.50

Courriel : cad@cad22.com

www.cad22.com

