LES NOTES de l'Agence

N°9

OBSERVATOIRE

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

Les Zones d'Activités Economiques à l'échelle du Grand Reims

85 zones et 2 850 ha avec une emprise bâtie au sol plutôt faible, 17% de la surface totale des zones

Avril 2018

EN RÉSUMÉ

Vectrices du développement économique local, les zones d'activités économiques (ZAE) s'affichent comme des vitrines de l'attractivité d'un territoire qu'elles structurent spatialement.
Depuis la fin des années 1960 jusqu'à aujourd'hui, ces zones ont évolué dans le temps et dans l'espace au gré des besoins, tant esthétiquement que fonctionnellement.
Dans un contexte législatif réaffirmant l'enjeu d'une gestion économe du sol et des ressources, il est pertinent d'établir à l'échelle du Grand Reims, un observatoire des zones d'activités afin de concilier les stratégies de développement économique à moyen et long terme et la promotion d'un aménagement durable du territoire.

L'atlas des ZAE est le fruit d'un partenariat réunissant l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Reims (AUDRR), la Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne, la Communauté Urbaine du Grand Reims ainsi que la Direction Départementale des Territoires de la Marne (DDT). Initié dans un premier temps sur le périmètre de l'ex-communauté d'agglomération de Reims Métropole en 2014, ce travail a fait l'objet d'une publication en 2016. Suite au nouveau schéma départemental de coopération intercommunale et à la mise en place effective de la Communauté Urbaine du Grand Reims au 1er janvier 2017, du transfert obligatoire de la compétence «zone d'activité économique» aux EPCI à cette même date[1], l'actualisation de l'atlas a été faite à l'échelle des 143 communes du Grand Reims.

Alliant chiffres et cartographies, l'atlas dresse un état des lieux complet précisant la localisation, la vocation, et l'occupation des zones d'activités. Cet atlas fera l'objet d'une mise à jour partenariale.

[1]Dans un souci d'exhaustivité, cet atlas recense l'ensemble des ZAE du territoire indépendamment de la collectivité ou du gestionnaire compétent en la matière. Si la CU du Grand Reims exerce au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art L. 5215-20) la compétence obligatoire de création, aménagement, entretien, et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, elle n'en demeure pas pour autant compétente sur toutes les ZAE existantes et recensées dans cet atlas. En effet, d'une part, la définition ici retenue pour identifier les ZAE diffère de celle employée par la CU au titre du CGET et d'autre part, cet atlas intègre également des ZAE d'initiative privée pour lesquelles il ne peut être question de compétence de la CU.

ECONOMIE ET FONCIER

LE RÉSULTAT MARQUE L'ABOUTISSEMENT D'UNE MÉTHODOLOGIE RÉFLÉCHIE ET BÂTIE AUTOUR DE 5 ANGLES D'ANALYSE :

•1 : Constitution des périmètres réglementaires d'observation à partir des documents d'urbanisme en vigueur des communes de la communauté urbaine du Grand-Reims.

•2 : Analyse des caractéristiques économiques à partir des fichiers INSEE Sirene pour les indications relevant de l'emploi et des secteurs d'activités.

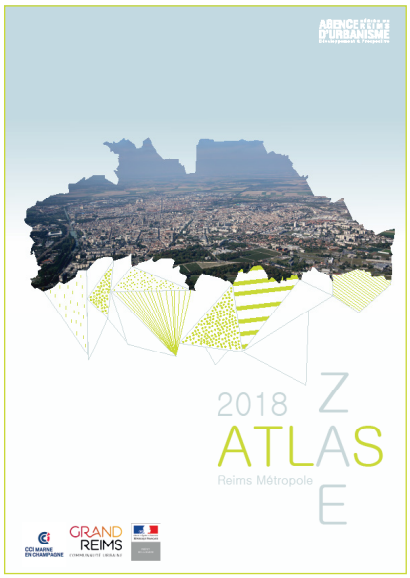
• 3 : Examen de l'occupation du sol par photo-interprétation (BD cadastre et BD Ortho 2013).

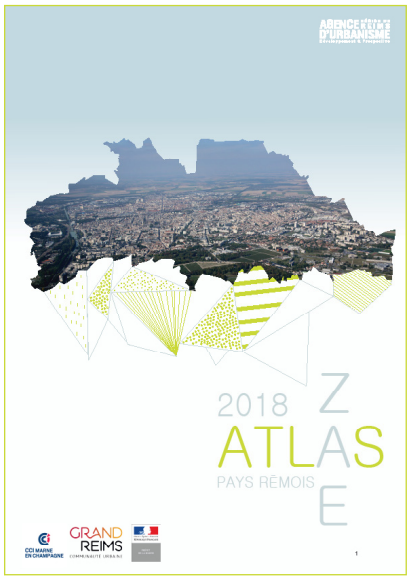
• 4 : Prospection de la répartition du bâti selon l'activité et l'occupation via l'organisation de relevés terrain partagés entre la DDT et l'AUDRR (courant 2016).

•5 : Détermination des données surfaciques chiffrées des zones d'activités (bâti, stationnement, bassins, projets…) par photo-interprétation.

Une publication rythmée de flashs accompagnera ce travail. Ces documents présenteront des analyses ponctuelles et ciblées qui constitueront des étapes dans la construction de l'observatoire pour parfaire la connaissance du territoire et de ses enjeux.

C'est dans ce cadre que s'inscrit la rédaction de cette première note dont la vocation consiste à faire une présentation générale des zones d'activités de la Communauté Urbaine du Grand Reims.





9 CHIFFRES CLÉS

1. 2 850 ha de foncier à vocation économique dans les ZAE soit 2 % de la superficie du Grand Reims
2. 69% des surfaces en ZAE se concentrent sur le pôle territorial Reims Métropole
3. 85 ZAE sur le Grand Reims réparties sur 45 communes
4. Une taille moyenne des ZAE de 33,5 ha
5. 4 035 établissements en ZAE (42 135 établissements sur le Grand Reims)
6. 78% des établissements ont moins de 10 salariés
7. 49 235 d'effectifs salariés estimés (128 123 effectifs salariés sur le Grand Reims)
8. 17 emplois/ha sur les ZAE
9. 17% : emprise moyenne du bâti dans les ZAE soit 1/5 de la surface totale de ces espaces.

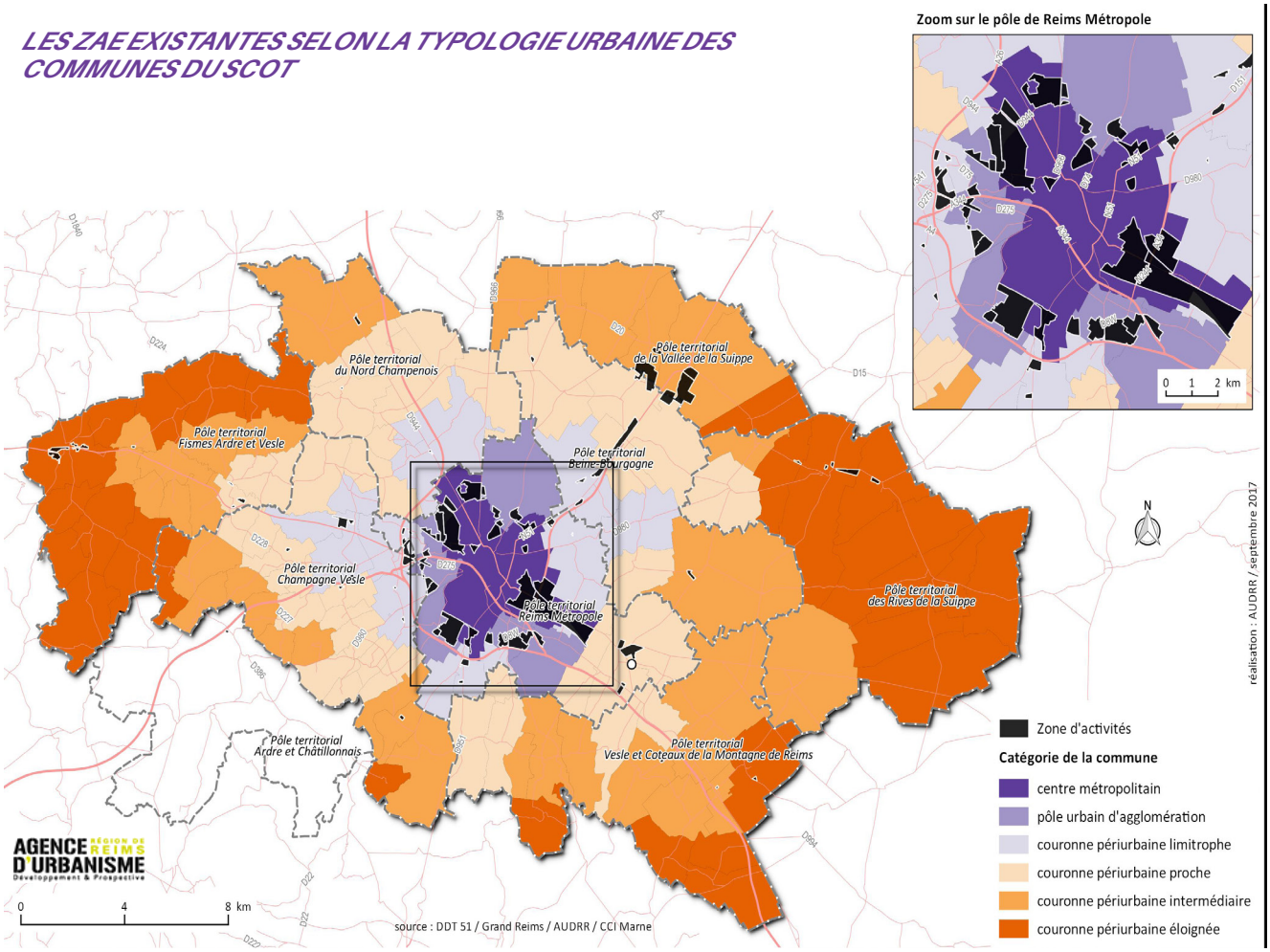
I/ Les ZAE existantes sur le Grand Reims

85 ZONES ET PRÈS DE 2 850 HA DÉDIÉS AU FONCIER ÉCONOMIQUE

Le territoire du Grand Reims compte 85 zones d'activités[1]. Elles occupent une surface totale de 2 850 ha soit près de 2 % de la superficie du Grand Reims.

	Surface (ha)	Nombre de ZAE
Pôle Territorial Beine Bourgogne	171,23	7
Pôle Territorial Champagne-Vesle	162,18	11
Pôle Territorial du Tardenois	3,43	1
Pôle Territorial Fismes Ardre et Vesle	80,28	8
Pôle Territorial Nord Champenois	15,51	3
Pôle territorial Reims Métropole	1 965,86	41
Pôle Territorial Rives de la Suippe	54,45	5
Pôle Territorial Vallée de la Suippe	385,79	6
Pôle Territorial Vesle et Coteaux de la Montagne	8,98	3
Total Communauté Urbaine	2847,71	85

LES ZAE EXISTANTES SELON LA TYPOLOGIE URBAINE DES COMMUNES DU SCOT

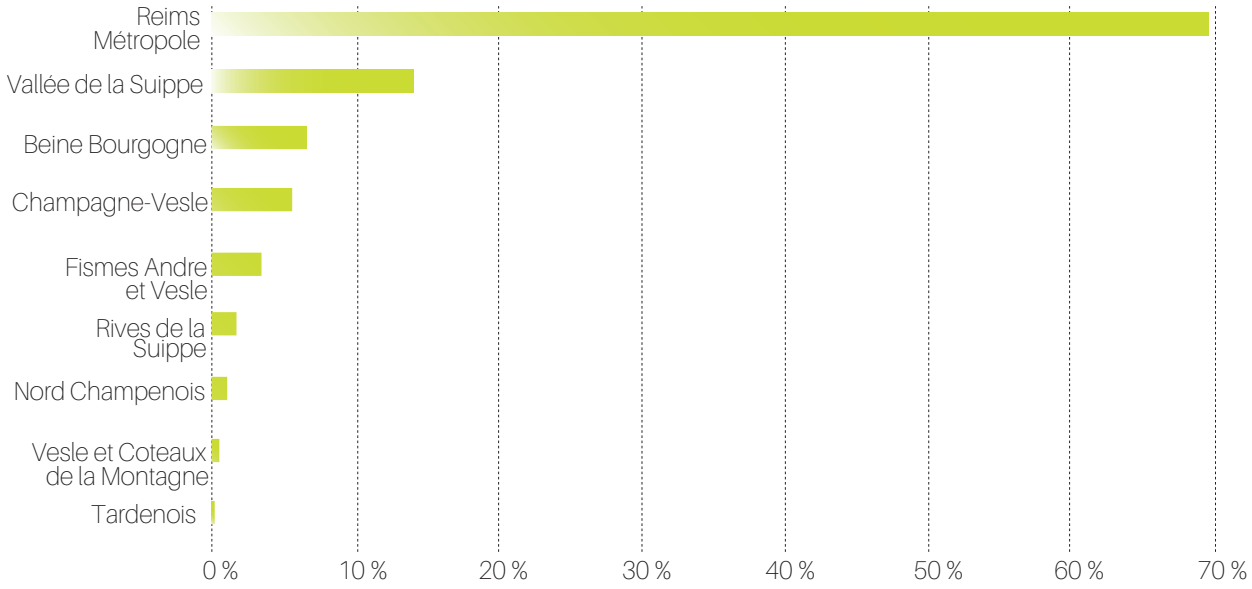


[1]*Des zones d'activités isolées ont été recensées mais ont été exclues de l'analyse compte tenu de leur faible surface ou de la présence d'un seul établissement en leur sein (35 zones pour 120,77 ha)*

DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SPATIALEMENT CONCENTRÉES

D'un point de vue spatial, les pôles territoriaux de Reims Métropole, de la Vallée de la Suippe, de Beine-Bourgogne et de Champagne Vesle concentrent l'essentiel des ZAE du Grand Reims. Les zones d'activités se localisent pour majorité sur la première couronne, à proximité des infrastructures de transport.

LA RÉPARTITION DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE EN ZAE



63,5% des surfaces de ZAE de la communauté urbaine se localisent à Reims et ses communes limitrophes immédiates (centre métropolitain + pôle urbain d'agglomération).

Déclinaison Spatiale	Nombre de ZAE	Surface de ZAE (ha)	Répartition des surfaces de ZAE (%)
Centre métropolitain	**10**	**1 140,86**	**40 %**
Pôle urbain d'agglomération	**20**	**670,13**	**23,5%**
Couronnes			
Périurbaine limitrophe	**20**	**272,74**	**9,6%**
Périurbaine proche	**13**	**355,52**	**12,5%**
Périurbaine intermédiaire	**12**	**287,67**	**10,1%**
Périurbaine éloignée	**10**	**120,78**	**4,2%**

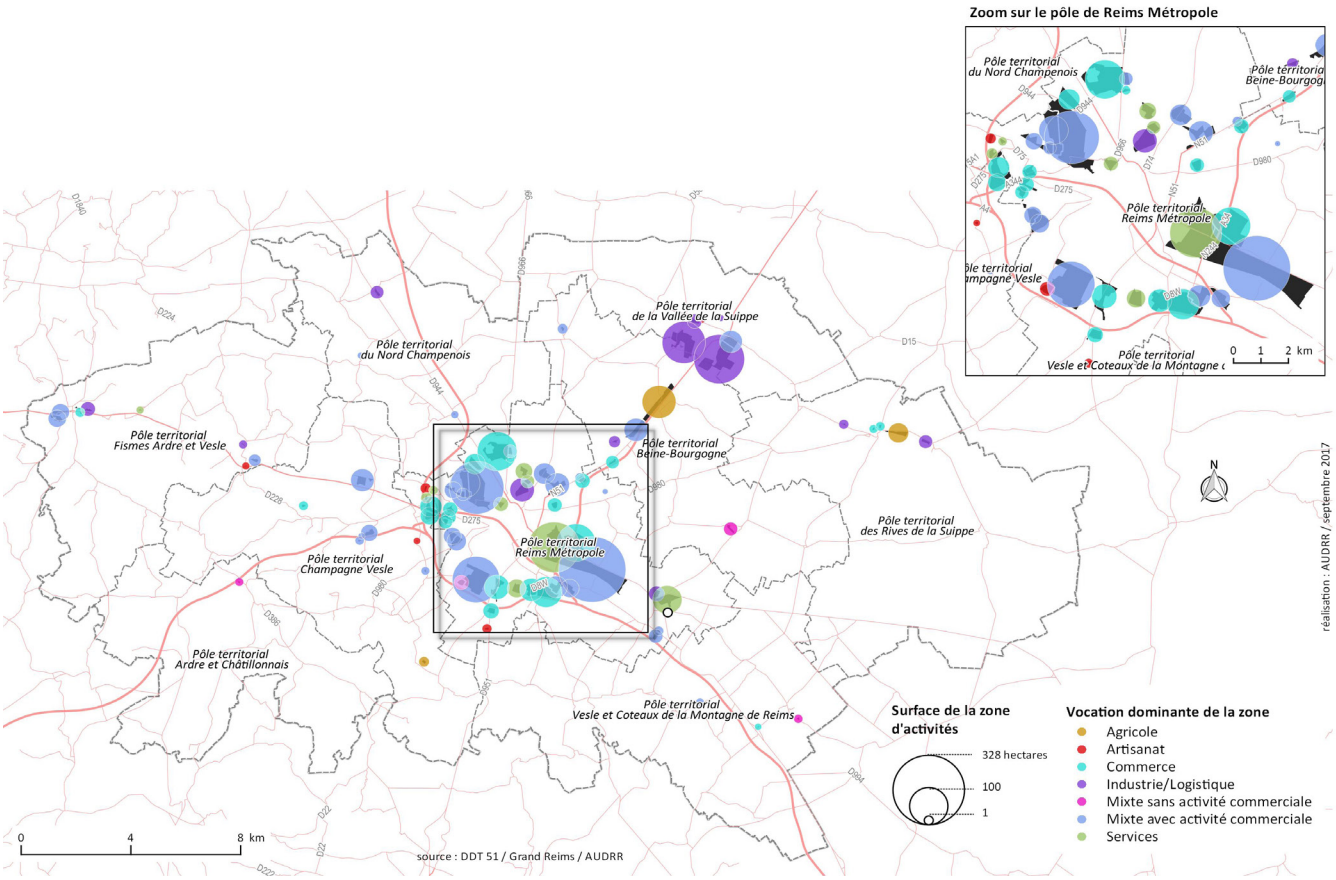
UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS

Avec une surface proche de 640 ha, l'EcoParc (Croix-Blandin/Farman/Pompelle) est la plus grande ZAE du Grand Reims puisqu'elle concentre environ 1/4 du foncier à vocation économique. Suivent la ZAE Port Colbert sur Reims Métropole (221,34 ha) et la ZAE Sohettes-Val des Bois (191,8 ha) sur le pôle territorial Vallée de la Suippe. 33,5 ha, c'est la taille moyenne d'une ZAE sur le Grand Reims en décembre 2016. Pour autant, si quelques zones rehaussent la moyenne par leur grande surface, la majorité des ZAE demeurent relativement petites. En comparaison, la surface moyenne d'une ZAE dans la communauté urbaine de Caen-la-Mer est de 27 ha (92 zones d'activités pour une surface totale de 2 500 ha)[2].

[2] *AUCAME, Les zones d'activités de Caen-la-Mer, septembre 2017*

LES ZONES MIXTES PRÉDOMINENT AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE

Les ZAE du Grand Reims ont été classifiées selon 6 vocations : Artisanale, Agricole, Commerce, Industrielle, Services et Mixte. Cette classification résulte de la nature d'activité dominante de la surface bâtie des parcs d'activités.



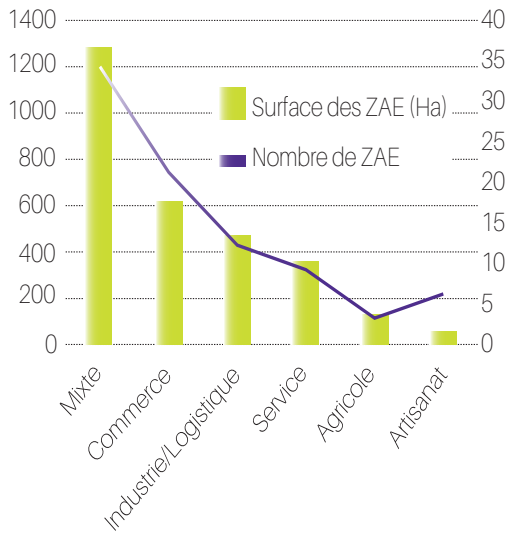
3 VOCATIONS PRINCIPALES DES ZAE : MIXTES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES/ LOGISTIQUES

1-Les ZAE mixtes[3] sont les plus nombreuses au sein de la Communauté Urbaine, elles regroupent la plus grosse surface de foncier économique. Elles s'étendent sur une surface totale de 1275 ha (45 %) et caractérisent 40 % du nombre total des ZAE. 98 % d'entre elles accueillent des activités commerciales.

2-Les zones d'activités à vocation commerciale se placent en 2ème position tant en nombre qu'en surfaces. 21 zones à vocation commerciale sont recensées sur le territoire, elles cumulent près de 610 ha soit près d'1/4 de la surface totale.

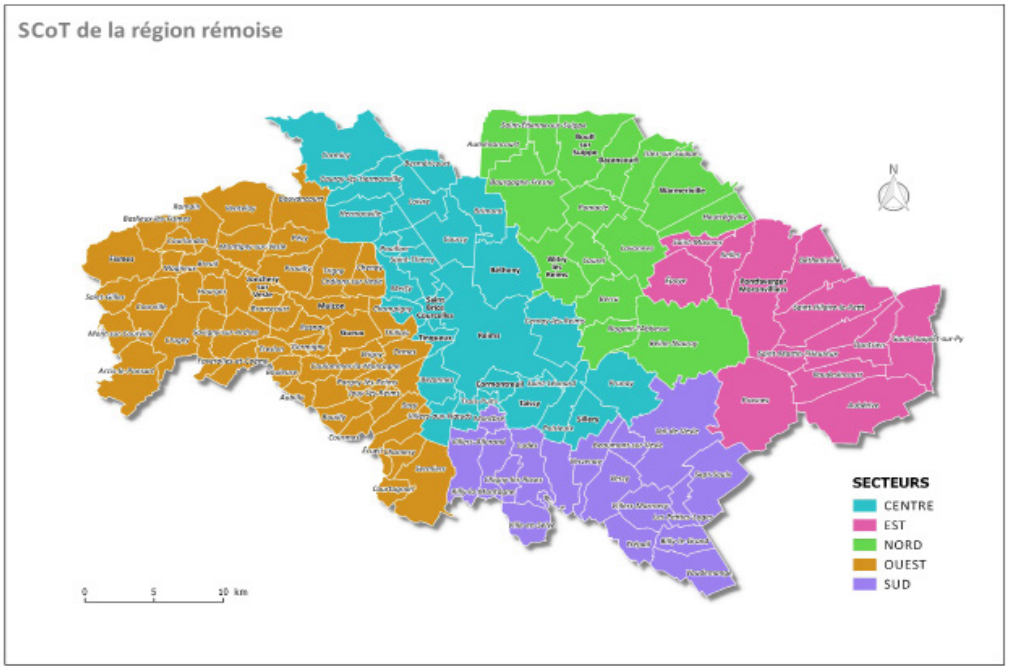
3-Les zones d'activités à vocation industrielle/logistique sont de grandes consommatrices d'espaces, elles s'étendent sur une surface de 460 ha et se répartissent sur 12 zones soit une surface moyenne de 38 ha (surface moyenne quasi-équivalente à celle des ZAE mixtes).

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DES ZAE



[3] *Une zone (ou un parc) mixte est constituée d'une diversité de type d'activités : commerciales, industrielles, artisanales, et de services. Dès lors que la surface bâtie dédiée à une seule activité est inférieure à 60%, la zone est dite mixte.*

Une approche des ZAE selon les secteurs définis par le SCoT



Secteur SCot	Surface des ZA (ha)	Répartition %	Nombre de ZAE	Taille Moyenne
CENTRE	1981.4	70%	44	45.0
NORD	557	20%	13	42.8
OUEST	245.9	8%	20	12.3
EST	54.45	2%	5	10.9
SUD	8.9	0.3%	3	2.9
TOTAL	2847	100%	85	33.5

Les secteurs « Centre » et « Nord » concentrent la plus grande part du foncier économique du Grand Reims. Ces 2 secteurs enregistrent également des tailles moyennes de zones bien supérieures à la moyenne observée. Le secteur « Ouest » avec ses 246 ha et ses 20 ZAE se place en 3e position.

Secteur SCot	2016-2022	2022-2028	2028-2036	Total (ha)	Total (%)
CENTRE	165.84	165.84	221.12	553	63%
NORD	69.6	69.6	92.8	232	26%
OUEST	19.8	19.8	26.4	66	7.5%
EST	7.2	7.2	9.6	24	3%
SUD	1.6	1.6	2	5	0.5%
TOTAL	264.04	264.04	351.92	880	100

Dans ses objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation des équilibres entre les espaces bâtis et non bâtis, le SCoT prévoit une répartition des consommations foncières par typologie. Pour ce qui concerne le foncier économique, le SCoT prévoit une enveloppe foncière de 880 ha pour les activités sur la période 2016-2036 à répartir selon les secteurs. Ces perspectives confortent la localisation géographique actuelle des ZAE.

II/Un poids économique important au sein des ZAE

PRÈS DE QUATRE EMPLOIS SUR DIX EN ZONES D'ACTIVITÉS

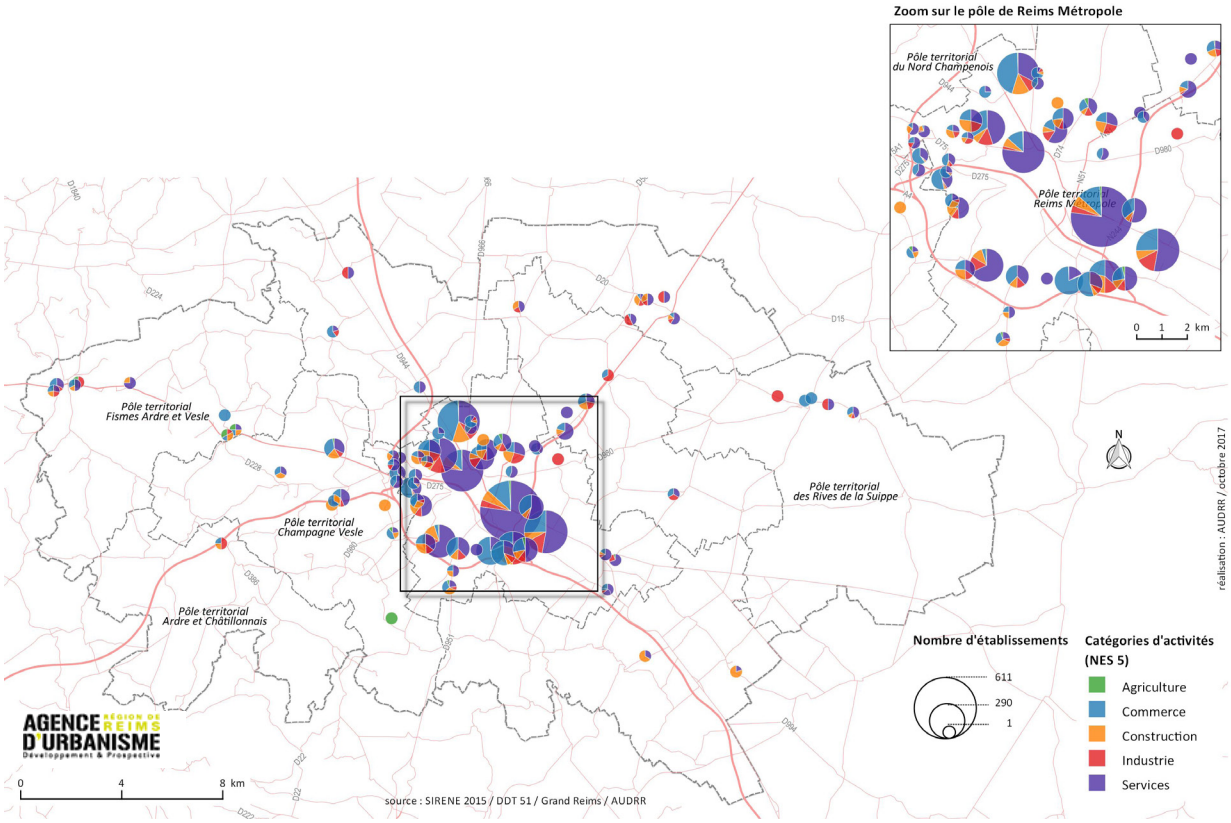
Les ZAE du Grand Reims comptabilisent 4 035 établissements et un peu plus de 49 000 emplois. Ces zones d'activités accueillent ainsi près d'1 établissement sur 10 et près de 4 emplois sur 10 présents sur le Grand Reims. En comparaison, les ZAE de la communauté urbaine de Caen-la-Mer regroupent 66 000 emplois à savoir 46 % de l'emploi salarié total de l'EPCI (92 ZAE et 2 500 ha).

Avec 3 500 établissements et près de 43 500 salariés, le pôle territorial de Reims Métropole concentre 86,7% des établissements situés en ZA du Grand Reims et 88% des effectifs salariés estimés. Le pôle territorial Champagne Vesle se positionne en 2ème position en regroupant respectivement 6,3% et 5,1% des établissements et effectifs salariés comptabilisés dans les ZAE du Grand Reims.

LES ETABLISSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITES DANS LE GRAND REIMS

	Nombre d'établissements			Part des établissements en ZAE
	en ZAE	moyenne par zone	à l'ha	
Pôle territorial Beine Bourgogne	114	16,3	0,7	7,30%
Pôle territorial Champagne Vesle	254	23,1	1,6	7,10%
Pôle territorial du Tardenois	4	4	1,2	0,50%
Pôle territorial Fismes Ardre et Vesle	76	9,5	0,9	4,40%
Pôle territorial Nord Champenois	9	3	0,6	0,70%
Pôle territorial Reims Métropole	3 500	85,4	1,8	12,70%
Pôle territorial Rives de la Suippe	29	5,8	0,5	3,70%
Pôle territorial Vallée de la Suippe	41	6,8	0,1	4,30%
Pôle territorial Vesle et Coteaux de la Montagne	8	2,7	0,9	0,20%
Grand Reims	**4 035**	**47,5**	**1,4**	**9,60%**

LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX ET DE L'ARTISANAT CONCENTRÉS EN ZAE



Les établissements implantés en zones d'activités relèvent principalement du tertiaire, 78 % des établissements et 70 % des effectifs estimés en ZAE appartiennent à ce secteur. Néanmoins, il ressort clairement que les ZAE concentrent davantage d'établissements et d'emplois qui relèvent du commerce, de la construction et de l'industrie que dans le diffus (hors ZAE).

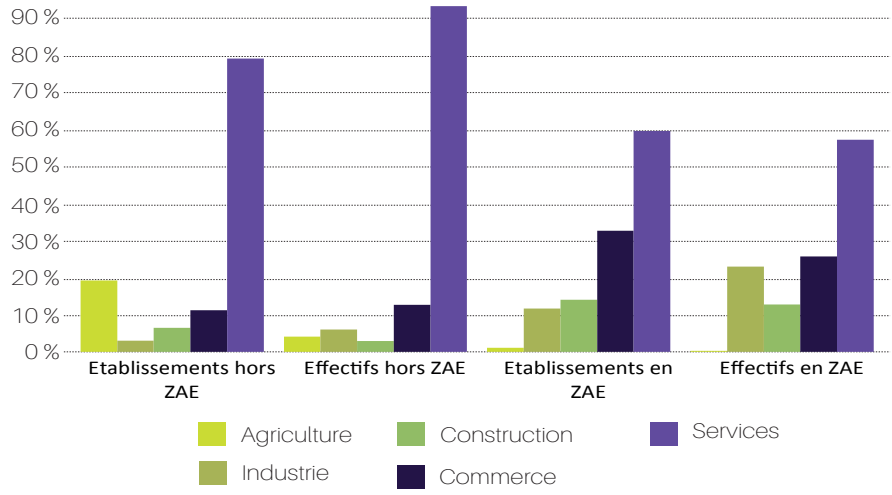
-Avec 2019 établissements, le secteur des services est le plus présent en regroupant 50% des établissements implantés en ZAE. Les services aux entreprises, les services bancaires et immobiliers prédominent.

-Le secteur commerce caractérise 27,5% des établissements des ZAE et 21,6% des effectifs salariés estimés. Il s'agit majoritairement de commerces de détail et de gros.

-L'industrie compte moins d'établissements que le secteur de la construction (9,8% contre 11,8%) cependant il emploie deux fois plus de salariés.

-Le secteur agricole est le moins représenté au sein des ZAE du Grand Reims en caractérisant 1% des établissements et 0,3% des effectifs salariés.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ET DES EFFECTIFS DANS LES ZAE ET DANS LE DIFFUS



UNE MAJORITÉ DE TPE DANS LES ZAE MAIS DES EFFECTIFS PLUS IMPORTANTS QUE DANS LE DIFFUS

78 % de l'ensemble des établissements des ZAE ont moins de 10 salariés. Cependant, les établissements non employeurs et sans salariés sont moins nombreux dans les ZAE (38 % en ZAE contre 78 % hors ZAE).

	Nombre d'effectifs salariés			Part des effectifs en ZAE
	en ZAE	moyenne par zone	à l'ha	
Pôle territorial Beine Bourgogne	1 586,0	227	9	50,6%
Pôle territorial Champagne Vesle	2 507,0	228	16	51,5%
Pôle territorial du Tardenois	30,5	31	9	6,1%
Pôle territorial Fismes Ardre et Vesle	553,5	69	7	21,4%
Pôle territorial Nord Champenois	84,0	28	5	7,3%
Pôle territorial Reims Métropole	43 471,5	1 060	22	39,4%
Pôle territorial Rives de la Suippe	583,5	117	11	68,9%
Pôle territorial Vallée de la Suippe	391,0	65	1	19,3%
Pôle territorial Vesle et Coteaux de la Montagne	47,5	16	5	1,7%
Total	49 254,5	579	17	38,4%

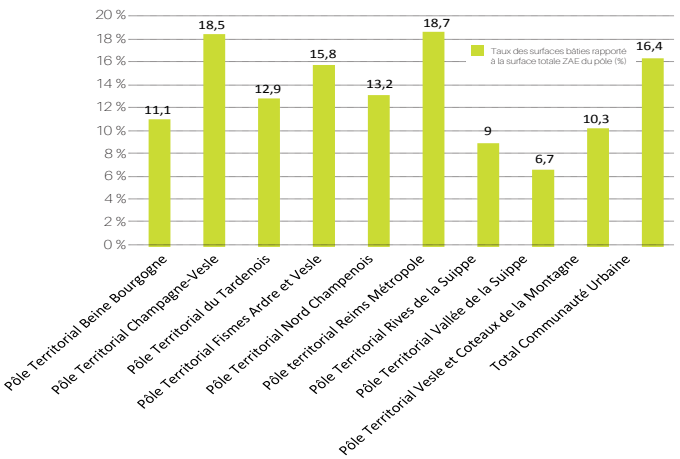
III/ Le poids et la répartition des surfaces bâties[4] dans les ZAE du Grand Reims

UNE EMPRISE BÂTIE AU SOL FAIBLE[5], CARACTÉRISTIQUE DES SITES D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les bâtiments couvrent 17 % de la surface totale des ZAE sur le Grand Reims. A titre de comparaison, l'emprise au sol du bâti caractérise 20 % des surfaces des ZAE de la Communauté Urbaine de Caen-la-Mer (92 ZAE étudiées)[6] et 17 % dans la Communauté Urbaine de Strasbourg (85 ZAE étudiées en 2014)[7]. Dans le Grand Reims, l'emprise du bâti au sol en ZAE est plus importante sur le pôle territorial de Reims Métropole, il s'élève à 19% contre 15% dans les ZAE de Metz Métropole[8].

Si de manière générale l'emprise bâtie au sol est faible, elle est hétérogène en fonction des pôles territoriaux et des secteurs de SCoT.
Si le pôle territorial de Reims Métropole enregistre l'emprise du bâti au sol la plus forte en ZAE, à l'inverse, les pôles territoriaux Rives de la Suippe et Vallée de la Suippe se démarquent avec les taux de surfaces bâties en ZAE les plus faibles de la Communauté Urbaine (respectivement 9 % et 6,6%).

L'EMPRISE DES SURFACES BÂTIES EN ZAE



[4]Les données surfaciques du bâti ont été déterminées par photo-interprétation.
[5]Point de vigilance : Le calcul de l'emprise bâtie au sol découle du rapport entre la surface bâtie au sol et la surface totale des ZAE du pôle en question. Il ne faut pas le confondre avec les notions d'occupation ou de remplissage économique d'une ZAE. De plus, s'il est un élément déterminant de l'analyse des ZAE, il doit être mis en regard des disparités surfaciques des ZAE ainsi que de leurs états d'avancement respectifs pouvant influer sur les taux d'emprises du bâti au sol.

[6]AUCAME, Les zones d'activités économiques de Caen-la-Mer, étude sur 92 zones d'activités, septembre 2017, p.16
[7]ADEUS, Quatre emplois bas-rhinois sur dix en zones d'activités, juillet 2014, p.7
[8]AGURAM, Atlas 2016 des zones d'activités économiques de Metz-métropole, étude sur 27 zones d'activités, décembre 2016

Ce constat est confirmé par une analyse par secteurs du SCoT.

Secteurs SCoT	Taux de surfaces baties rapporté a la surface totale des ZAE du secteur
Centre	18,8%
Est	9,0%
Nord	8,0%
Ouest	17,5%
Sud	10,3%
Total Grand Reims	**16,4%**

Les ZAE de l'Est et du Nord du Grand Reims enregistrent les emprises du bâti au sol les plus faibles. Toutefois le secteur Nord a la particularité de concentrer plusieurs zones en cours d'aménagement ou de commercialisation.

• ZAE Sohettes-Val-des-Bois (192 ha), Secteur Nord du SCoT, aucune emprise bâtie lors des relevés terrain.

• ZAE Lavannes-Caurel (86,7 ha), Secteur Nord du SCoT, emprise bâtie au sol de 2,5 % de la surface de zone.

•ZAE Isles sur Suippe / Warmeriville (38,3 ha), Secteur Nord du SCoT, emprise bâtie au sol de 5,4 % de la surface de zone.

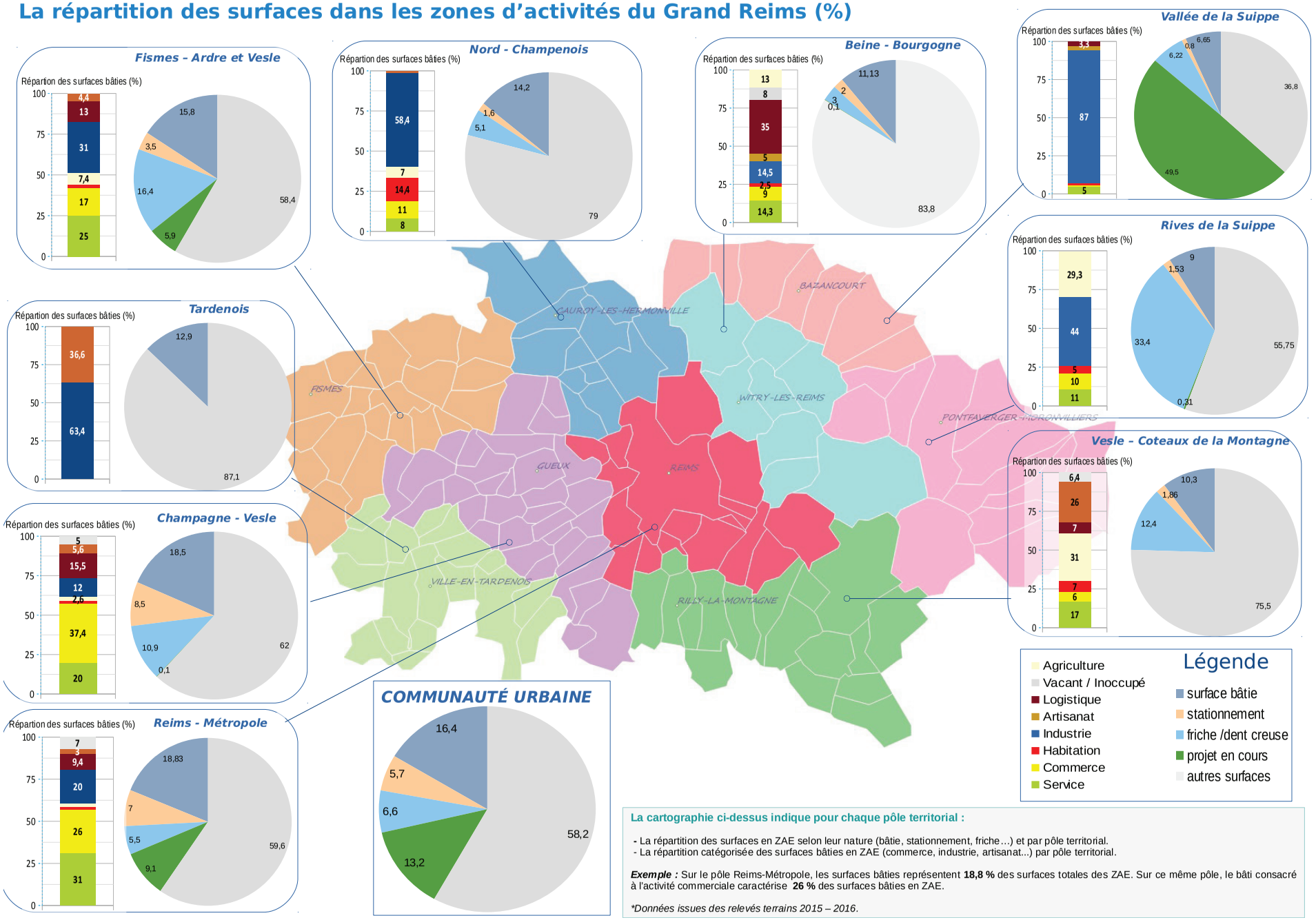
Z.Com Isles-Warmeriville

ZA Caurel-Lavannes

ZA Caurel-Lavannes

Z.Com Isles-Warmeriville

La répartition des surfaces dans les zones d'activités du Grand Reims (%)



La cartographie ci-dessus indique pour chaque pôle territorial :

- La répartition des surfaces en ZAE selon leur nature (bâtie, stationnement, friche…) et par pôle territorial.
- La répartition catégorisée des surfaces bâties en ZAE (commerce, industrie, artisanat...) par pôle territorial.

Exemple : Sur le pôle Reims-Métropole, les surfaces bâties représentent **18,8 %** des surfaces totales des ZAE. Sur ce même pôle, le bâti consacré à l'activité commerciale caractérise **26 %** des surfaces bâties en ZAE.

**Données issues des relevés terrains 2015 – 2016.*

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS
Développement & Prospective

Ce qu'il faut retenir :

●Dans le Grand Reims, la surface bâtie au sol représente moins d'1/5 de la surface d'une ZAE (16,4 %). Les surfaces restantes caractérisent alors plus de 80 % de l'occupation des sols en ZAE. Parmi elles, se retrouvent :

-Les surfaces de projet en cours (13,2 % soit 375,8 ha)

-Les friches/dents-creuses (6,6 % soit 187,9 ha)

-Les surfaces de stationnement (6 % soit 170,8 ha)

-Les « autres surfaces » (58 % soit 1 651,3 ha). Si cette dernière catégorie qualifie la majorité de l'occupation de ces espaces, elle regroupe des éléments aussi essentiels à la vie des ZAE tels que la voirie, les espaces publics, les espaces verts, bassins et voies privées.

●Une répartition en faveur de l'activité de service, commerciale et industrielle dont l'emprise des bâtiments représente respectivement 28 %, 24 % et 24 % de l'ensemble des surfaces bâties en ZAE. Il est à noter que les relevés terrains ont permis de recenser des locaux vacants[11] et inoccupés, ces derniers représentent environ 6,2 % des surfaces bâties du Grand Reims.

●Les friches et les dents creuses représentent 6,6 % des surfaces des ZAE et peuvent constituer des enjeux en termes de reconquête, de requalification et d'alternative plausible ou complémentaire à l'offre nouvelle. Néanmoins, il est important de signaler la complexité de la reconquête de zones liée notamment au fait qu'elles soient pour certaines privées ou sujettes à des contraintes d'urbanisme.

[11]Un local vacant est un bâtiment ayant été clairement identifié comme « à vendre ou « à louer » via un élément de signalétique, il se distingue du local inoccupé qui ne présente aucune activité apparente mais dont la disponibilité reste incertaine. (Relevés terrains de 2016).

NOTE RÉALISÉE EN PARTENARIAT

CCI MARNE EN CHAMPAGNE

GRAND REIMS COMMUNAUTÉ URBAINE

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE PRÉFET DE LA MARNE

AGENCE D'URBANISME RÉGION DE REIMS Développement & Prospective

Président de l'AUDRR
Cédric Chevalier

Directeur de publication
Christian DUPONT

Rédaction
Amel BENCHERNINE (AUDRR), John CANTARELLA (DDT)

Conception graphique
Wafa Seghir

www.audrr.fr