Mai 2010

Observatoire de l'Economie

du Pays de Châlons-en-Champagne

Les zones d'activités

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

AUDC

Les zones d’activités

dans l’Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

Sommaire

Territoires d'étude ..... p. 3

Pourquoi une étude sur l'immobilier d'entreprises dans le Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 5

Partie 1. L'organisation spatiale de l'activité économique sur le Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 7

A) La CAC : un pôle de développement économique marqué par zones d'activités diversifiées et nombreuses ..... p. 10

1) Une relative faiblesse des disponibilités immédiates dans l'offre de zones d'activités de la Communauté d'Agglomération de Châlons ..... p. 10

2) Une offre de zones d'activités marquée par la présence de pôles économiques majeurs et stratégiques ..... p. 11

3) Une volonté de rééquilibrage de l'offre de zones d'activités à l'échelle du territoire de l'agglomération châlonnaise ..... p. 14

B) La couronne péri-urbaine : un territoire caractérisé par un nombre relativement important de zones d'activités mais de petites tailles que l'on peut qualifier de zones locales ..... p. 15

C) Le secteur Nord : un territoire caractérisé par un faible nombre de zones d'activités mais qui affiche une vocation affirmée dans l'industrie ..... p. 20

D) Le secteur Sud : un aménagement de zones à vocation économique dominé par l'Aéroport International de Paris-Vatry ..... p. 22

E) Le Pays de Châlons-en-Champagne : un territoire marqué par la présence d'éléments de mono-activité comme les dépôts d'hydrocarbures ou des installations agricoles ..... p. 25

1) Les dépôts d'hydrocarbures du Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 25

2) Les installations industrielles agricoles de type silos et usine de déshydratation sur le Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 28

Partie 2. Typologie des zones d'activités recensées sur le Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 29

A) Les zones commerciales : des pôles importants dont l'aire d'influence dépasse les frontières du Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 32

B) Les zones artisanales : des zones d'activités de rayonnement local assurant une diversification du tissu économique du Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 34

C) Les zones industrielles : vers des pôles de développement économique orientés par l'agro-industrie ..... p. 35

D) Les zones dites de « services » : vers un développement des fonctions « métropolitaines » de l'agglomération ..... p. 36

E) Les zones logistiques : des zones stratégiques d'intérêt régional dans le Pays de Châlons-en-Champagne ..... p. 38

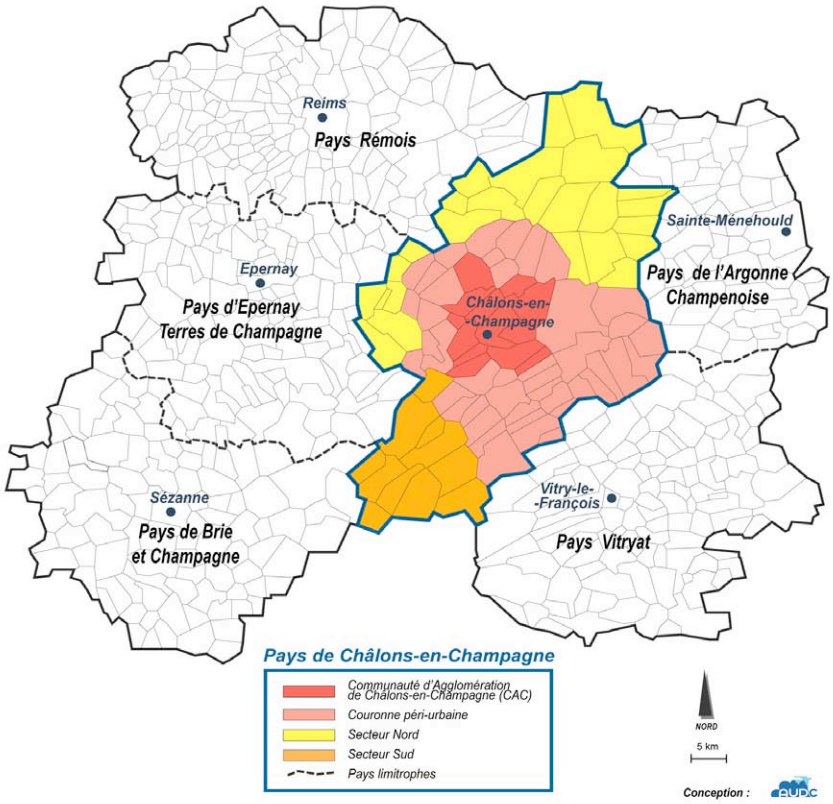
Territoires d'étude

Le Pays de Châlons-en-Champagne réunit dans un même espace de réflexion et de projet 92 communes situées au cœur de la Champagne crayeuse. Il a la particularité de couvrir le même espace que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Avec 1 863 km^2, il couvre près d'un quart du territoire du département de la Marne. Au dernier recensement de 2006, le Pays de Châlons-en-Champagne compte une population de 100 261 habitants soit 17% de la population marnaise et 7% de la population champardennaise.

Il a été découpé en 4 territoires de la manière suivante :

- **L'espace à dominante urbaine** correspond à l'ensemble des aires urbaines et des communes multipolarisées.
- **Une aire urbaine** est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave (au sens de la continuité du bâti) constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne péri-urbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.
- **Un pôle urbain** est une unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus.
- **La couronne péri-urbaine** recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine, à l'exclusion de son pôle urbain.
- Les communes ne répondant à aucune de ces caractéristiques appartiennent à **l'espace rural.**

DEPARTEMENT DE LA MARNE
Les territoires d'étude du Pays de Châlons-en-Champagne



Le raisonnement suivi pour étudier le Pays de Châlons-en-Champagne selon 4 secteurs est le suivant :

- **La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne** (CAC, 13 communes), correspond au pôle urbain du territoire et comprend dans son périmètre les 5 communes formant l'unité urbaine de Châlons (Châlons-en-Champagne, Compertrix, Fagnières, Saint-Martin-sur-le-Pré et Saint-Memmie).

- Au-delà de ce pôle urbain, gravitent 43 communes polarisées par la CAC. Cet ensemble constitue la **couronne péri-urbaine**.

- Au-delà de la couronne péri-urbaine, les 36 autres communes ont été réparties en deux secteurs.
  Dans la partie septentrionale du Pays, l'influence de la CAC est relayée par les bourgs-centres de Suippes et de Mourmelon-le-Grand. Les 25 communes situées dans cette zone et dont l'économie est liée à la présence des camps militaires forment **le secteur Nord**.
  A l'opposé, les 11 communes situées à proximité de l'Aéroport Paris-Vatry constituent le **secteur Sud**.

Pourquoi une étude sur l'immobilier d'entreprises dans le Pays de Châlons-en-Champagne ?

Dès juillet 2008, dans le cadre de la réalisation du SCoT du Pays de Châlons, l'Agence d'Urbanisme de Châlons-en-Champagne a entrepris un travail de recensement des zones d'activités sur le territoire du pays. L'ensemble des informations recueillies a permis d'apprécier l'organisation spatiale de l'activité sur le territoire ainsi que l'impact sur la consommation d'espace. Des éléments comme le niveau d'équipement, la situation par rapport aux infrastructures de transport, l'espace occupé par la zone ou encore le type d'offre foncière disponible ont permis de donner des indications sur la qualité de ces zones et d'en produire une typologie. **Ce travail s'est réalisé en 3 étapes :**

- **Un repérage par le biais des documents d'urbanisme en vigueur** (POS, PLU, Carte Communale et Schéma Directeur) qui nous a permis de monter une première trame des surfaces existantes mais aussi projetées à vocation économique.

  Ce repérage prend aussi bien en compte les zones artisanales, industrielles, commerciales ou encore de services que les zones dites de **mono activité**. Ce type de zone rassemble **les silos agricoles, les usines de déshydratation de la luzerne ainsi que les dépôts d'hydrocarbures**.

- **Une enquête auprès des collectivités concernées et de la CCI de Châlons-en-Champagne, Vitry-le-François et Sainte-Ménehould et du Conseil général de la Marne**. Effectivement, un questionnaire visant à définir plus précisément les caractéristiques de chaque zone repérée sur les documents d'urbanisme a été envoyé notamment aux mairies des différentes communes concernées.

  À partir des éléments issus du repérage sur document d'urbanisme et de l'enquête auprès des mairies, une estimation[1] de la surface occupée par les zones d'activités existantes a pu être établie ainsi qu'une estimation des surfaces en projets.

- **Une analyse des données recueillies** qui a permis de qualifier les zones d'activités selon leur vocation principale (artisanat, industrie, commerce, etc.), leur environnement en terme de services de proximité, leurs caractéristiques techniques (équipements disponibles tels l'assainissement, l'énergie, l'équipement en TIC, etc.), mais aussi leur positionnement par rapport aux infrastructures de transport (nationale, autoroute, embranchement fer). Cette analyse a permis de produire une typologie des zones d'activités.

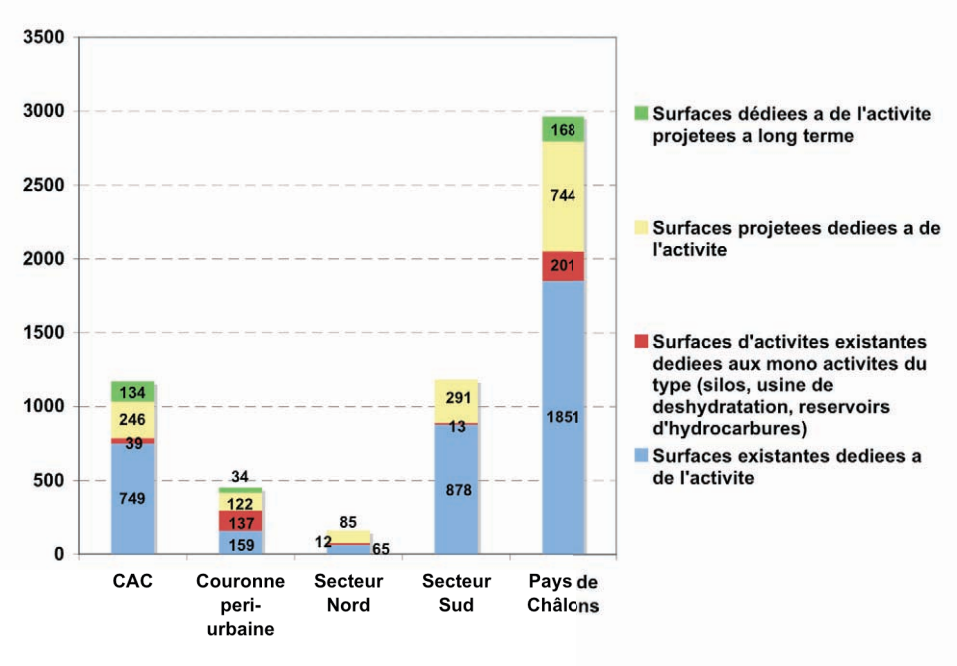
[1] Cette estimation est certainement supérieure à la réalité du terrain dans la mesure où plusieurs éléments d'infrastructures comme la voirie ainsi que les emprises ferroviaires n'ont pas été retirées.

Partie 1

L'organisation spatiale de l'activité économique sur le Pays de Châlons-en-Champagne

Le repérage via les documents d'urbanisme en vigueur ainsi que l'enquête auprès des collectivités et de la CCI de Châlons-en-Champagne, Vitry-le-François et Sainte-Ménehould et du Conseil général de la Marne a permis d'identifier 79 zones d'activités aménagées ou en cours. L'ensemble de ces zones représente environ 1 851 ha, soit un peu moins de 1% de la surface totale du Pays de Châlons-en-Champagne.

Composition des surfaces dédiées à l'accueil d'activités sur les différents secteurs du Pays de Châlons-en-Champagne



SECTEURS GEOGRAPHIQUES	Zones d'Activités Economiques Superficie en hectares
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne	750
Communauté de Communes de Jâlons	55
Communauté de Communes de la Guenelle	5
Communauté de Communes de la région de Condé-sur-Marne	12
Communauté de Communes de la région de Mourmelon	38
Communauté de Communes de la région de Suippes	26
Communauté de Communes de la Vallée de la Coole	17
Communauté de Communes de la Vallée de la Craie	30
Communauté de Communes de l'Europort	880
Communauté de Communes des Sources de la Vesle	20
Communauté de Communes du Mont de Noix	10
Sans EPCI (Athis, les Grandes Loges)	8
TOTAL	1851

Source : AUDC

Si l'ensemble des projets de zones d'activités recensées sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne se réalise cela correspondra à une augmentation de 49% des surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques, sachant que la majeure partie des projets se trouve sur la CAC et le secteur Sud du Pays de Châlons (La CAC et le secteur Sud représentent 73% des surfaces projetées).

Sur le territoire du pays, on peut dégager **3 grandes catégories de zones** :

- **Les pôles locaux,**
  dont la fonction est d'assurer le maintien et le développement d'une **activité économique de proximité**. Ils résultent le plus souvent d'une **volonté communale**. Ils correspondent le plus souvent à des zones de **petites surfaces** situées sur des **axes de communication secondaires**.
- **Les zones que l'on qualifiera de pôles économiques majeurs,**
  c'est-à-dire, des zones de **taille moyenne** (environ 20 ha) situées à proximité des **principales voies de communication**. Ils résultent le plus souvent d'une **volonté intercommunale**. Ils correspondent à des zones qui ont un rayonnement ou une **attractivité qui s'exprime au-delà des limites du pays**.
- **Les pôles économiques stratégiques,**
  sont des sites capables d'accueillir des entreprises ayant besoin de surface importante. Ils résultent de **volonté intercommunale ou supérieure**. Ce sont des **sites de plus de 100 ha** permettant de satisfaire aussi bien des demandes de **relocalisation d'entreprises** déjà présentes sur le territoire que celles provenant d'autres **entreprises extérieures au département**.

Cette hiérarchisation des zones d'activités n'a pas pour objectif celui de discriminer une zone d'activité par rapport à une autre, mais plutôt d'afficher le maillage de zones qui existe sur le territoire et qui permet de répondre aux besoins des entreprises et de l'aménagement du territoire.

Effectivement, la capacité d'un territoire à disposer d'une offre pour tout type d'activité est un élément qui peut se révéler au travers de ce classement. **Le fait de disposer des 3 échelons de zones constitue ainsi un avantage pour le territoire :**

- **Les pôles locaux** constituent avant tout une offre adéquate pour le développement de l'entreprenariat local et de l'artisanat.
- **Les pôles économiques majeurs** constituent avant tout une offre à destination de PME importantes ainsi que des grandes entreprises et enseignes commerciales (enseignes d'envergure départementale ou régionale).
- **Les pôles économiques stratégiques** constituent avant tout une offre à destination des grandes multinationales.

A) La CAC : un pôle de développement économique marqué par des zones d'activités diversifiées et nombreuses

1) Une relative faiblesse des disponibilités immédiates dans l'offre de zones d'activités de la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

L'organisation de l'espace d'accueil d'activités du territoire de la CAC, c'est :

- **38 zones d'activités identifiées**[2],
- **une emprise de 750 ha**[3],
- **un peu plus de 50 ha en disponibilité**[4], soit près de 10% des disponibilités.
- **380 ha de zones projetées**[5].

2 48% de l'ensemble des zones recensées dans le pays.
3 Un peu plus de 40% de la surface totale des zones d'activités recensées dans le pays.
4 Seules 74% des zones d'activités recensées ont eu cette caractéristique renseignée au cours de l'enquête.

Le territoire de la CAC se caractérise donc par des disponibilités immédiates en matière d'immobilier d'entreprises relativement faibles. Effectivement, une grande partie des zones d'activités recensées sur ce territoire présente un taux de commercialisation qui dépasse les 80%. Si l'immobilier d'entreprises peut paraître tendu dans l'immédiat, il ne faut pas oublier les multiples projets de création de zones ou d'extension qui représentent tout de même plus d'un tiers des surfaces projetées à destination économique du pays.

Répartition des zones d'activités recensées sur la CAC en fonction de leur vocation principale

	Nombre	Part en (%)	Surface (en ha)	Part (en %)
Industrie	5	13,2	223	29,8
Artisanat, PME	9	23,7	86	11,5
Commerce	10	26,3	110	14,7
Logistique	5	13,2	262	35,0
Service	8	21,0	49	6,5
Equipements publics*	1	2,6	19	2,5
Totaux	**38**	**100**	**749**	**100**

Source : AUDC

**La zone dite à vocation « équipements publics » correspond à une zone accueillant la station d'épuration de la Communauté d'Agglomération ainsi que la déchetterie.*

On constate que la CAC se caractérise par un stock global de zones d'activités conséquent et avant tout en direction de l'accueil d'établissements commerciaux (26,3% des zones recensées), de structures artisanales ou de PME (23,7% des zones recensées) et d'établissements de services de type bureaux (21% des zones recensées). Toutefois, en terme de surface occupée ce sont les zones à vocation industrielle ou logistique qui dominent le paysage de la CAC, avec respectivement près de 30% des surfaces de zones d'activités recensées sur la CAC pour l'industrie et 35% pour la logistique.

2) Une offre de zones d'activités marquée par la présence de pôles économiques majeurs et stratégiques

En terme de typologie de zones d'activités, on peut noter que la CAC compte sur son territoire :

- **des pôles locaux** tels que les zones artisanales de Moncetz-Longevas, de Saint-Etienne-au-Temple, Saint-Gibrien. La CAC est la principale zone urbanisée du pays mais elle compte parmi ses membres des communes que l'on peut déjà qualifier de rurales ce qui peut expliquer l'émergence de ce type de zone au sein de son territoire.
- **des pôles économiques majeurs**, avec notamment l'ensemble constitué par les zones commerciales Croix-Dampierre et Voitrelle, le Parc artisanal du Mont-Michaud, le Parc PME/PMI des Escarnotières et le pôle ludique des Escarnotières.
  Cet ensemble de zones situé au **Sud-Est de l'agglomération châlonnaise.** Il borde la R.N. 44 qui est l'axe de communication principale du pays.

[5] 42% de l'ensemble des surfaces projetées recensées dans le pays.

On y observe un trafic de plus de **10 000 véhicules par jour et jusqu'à 24 000** sur la portion contournant la ville de Châlons-en-Champagne selon les derniers comptages routiers effectués par le Conseil Général de la Marne en 2007.

Patinoire – Pôle ludique des Escarnotières

- **des pôles économiques stratégiques**, dont le Parc Industriel de Cités-en-Champagne fait partie. Il fait partie des 8 parcs d'activités de la région Champagne-Ardenne ayant **le label « Parc d'activités de Référence »** dont les conditions d'obtention sont définies par le Conseil régional. Ce label assure une reconnaissance extérieure de la zone et constitue un outil de promotion du territoire dans la politique de développement économique menée par la région.

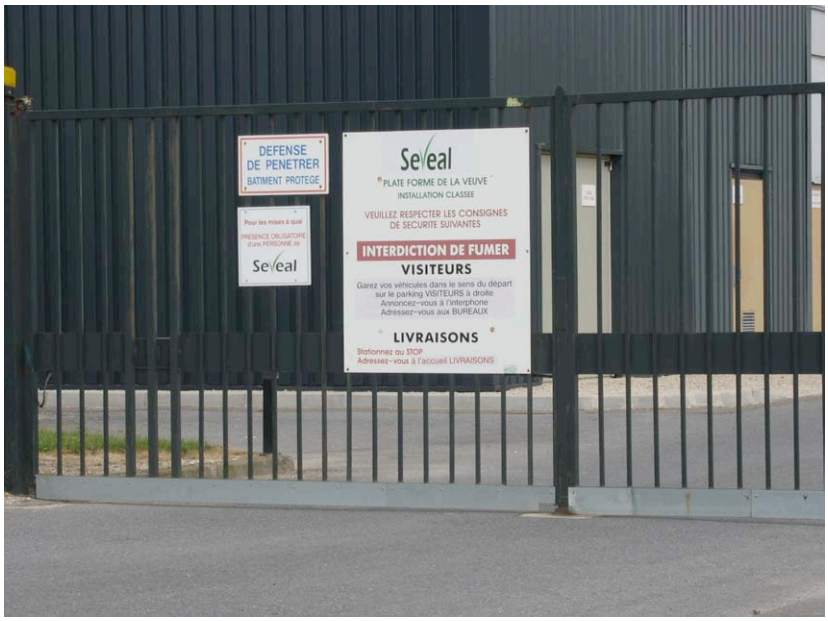
Le site du Parc Industriel de Cités-en-Champagne concerne les territoires de Recy et de Saint-Martin-sur-le-Pré, dans le prolongement de la zone industrielle de Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré, en marge de la R.N. 44 et à proximité de l'échangeur autoroutier de la Veuve. Il constitue un des axes de développement de l'offre d'immobilier d'entreprises de la CAC jusqu'à aujourd'hui, en particulier en matière d'accueil d'implantations exogènes.

Geodis – Parc Industriel de Cités-en-Champagne

Effectivement, la commercialisation de cette zone est déjà très avancée et nécessite aujourd'hui la mise en place d'une extension, dont le projet est en cours de réalisation.

Dans les pôles économiques stratégiques, on retrouve également **la zone industrielle de Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré et le Parc d'activités de la Veuve** qui sont toutes deux des zones assez anciennes.

Effectivement, la zone industrielle de Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré résulte d'une politique de décentralisation des activités industrielles menée par l'Etat à partir des années 50. Le Parc d'activités de la Veuve s'est créé dans les années 70 dans le but de profiter du passage de l'autoroute A. 4.



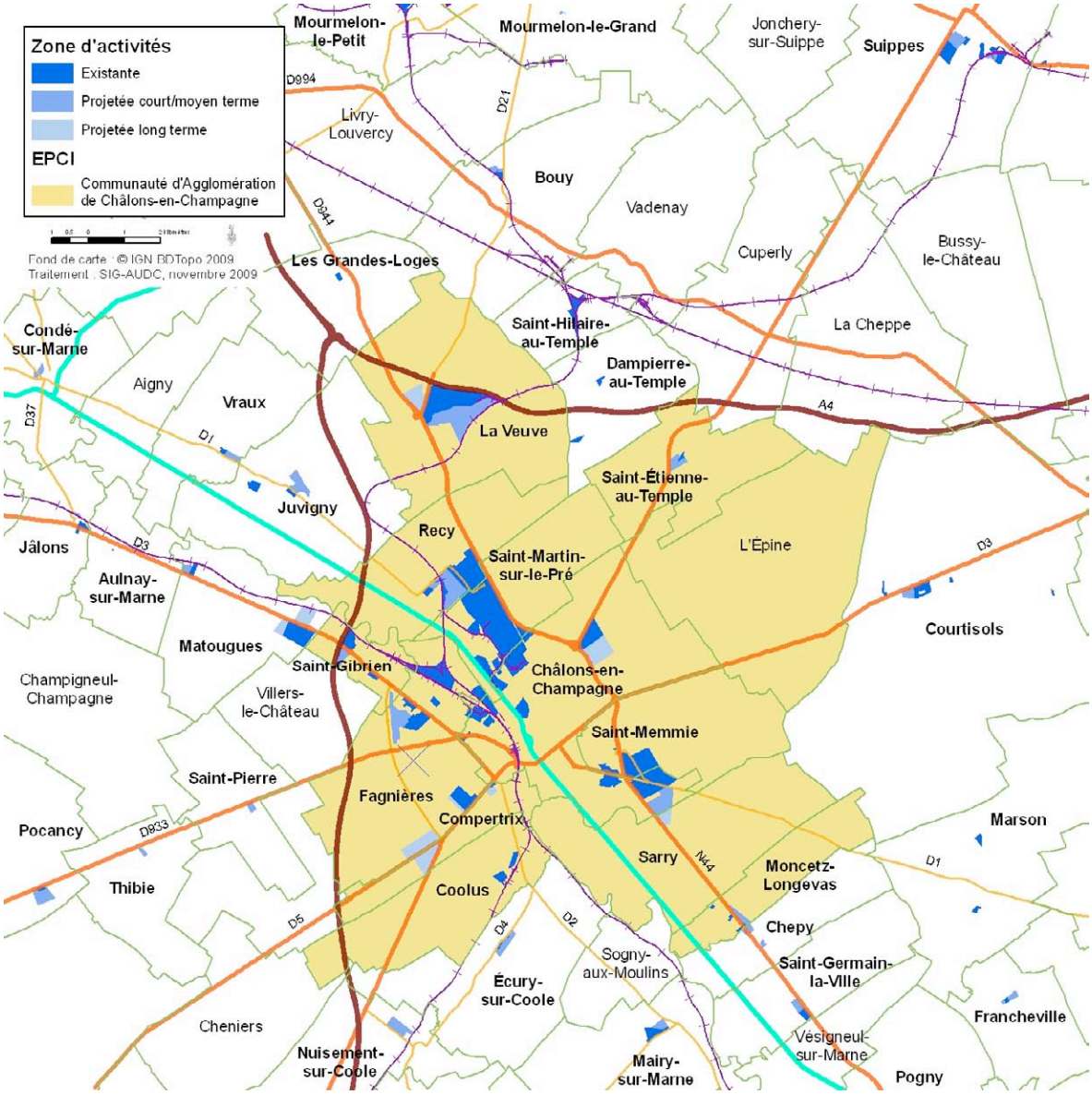
Entreprise Seveal – Parc d'activités de la Veuve

La commune de la Veuve qui a intégré la CAC au 1er janvier 2009 présente un intérêt tout particulier de part sa position excentrée vis-à-vis de la zone urbaine notamment dans **la possibilité d'accueil d'activités SEVESO**. De plus son positionnement en bordure d'autoroute lui confère un atout indéniable dans la perspective d'un développement de la logistique. Effectivement, un projet d'extension est à l'étude afin d'assurer l'embranchabilité fer à la ligne Châlons/Reims, la desserte ferroviaire constituant un atout non négligeable dans l'attractivité de la zone vis-à-vis des grandes entreprises, notamment des logisticiens.

La zone industrielle Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré et le Parc d'activités de la Veuve sont deux pôles économiques stratégiques qui peuvent se trouver confrontés à des problèmes liés à leur ancienneté. Effectivement, ces zones nécessitent des actions de modernisation afin de suivre les besoins des entreprises, mais aussi des actions pour éviter la paupérisation de ces sites. En effet, la fermeture d'entreprises présentes sur ces sites peut entraîner l'apparition de friche industrielle néfaste à la qualité et à l'image de la zone. En définitive, le maintien de la position stratégique occupée par ces deux zones dans le pays impose des investissements continus pour s'adapter à l'évolution des demandes et des besoins des entreprises.

3) Une volonté de rééquilibrage de l'offre de zones d'activités à l'échelle du territoire de l'agglomération châlonnaise

Répartition des zones d'activités recensées sur le territoire de la CAC



La distribution des zones d'activités se caractérise par :

- **Des zones relativement agglomérées en limite de la R.N. 44**
- **Des zones plus dispersées sur la rive gauche de l'agglomération châlonnaise.**

Les zones d'activités situées sur la rive gauche s'inscrivent dans une phase de rééquilibrage de l'activité économique au sein du territoire de la CAC. Toutefois, les zones d'activités existantes présentent généralement un niveau de prestation inférieur aux zones situées au bord de la R.N. 44 et nécessitent l'émergence de nouveaux projets afin d'assurer un rôle structurant dans l'agglomération châlonnaise d'où une présence relativement importante de zones projetées. De plus, parmi les zones

recensées comme existantes plusieurs sont en phase de réaménagement ou font l'objet de projets de réaménagement et de développement.

Ainsi on peut citer la ZAC de Fagnières qui prévoit sur la base de l'actuel Centre commercial Centre Ouest le développement de surfaces à vocation commerciale et artisanat/PME.

L'objectif de redynamisation de la rive gauche de l'agglomération châlonnaise est également soutenu par le classement en **zone de redynamisation urbaine[6] (ZRU)** du quartier rive-gauche de la ville de Châlons-en-Champagne. Cette politique associée à la mise en œuvre d'un immobilier d'entreprises adapté du type pépinière d'entreprises (ex : Centre d'Entreprises Jacquesson) constitue un des vecteurs du renouveau des activités économiques au sein de cette partie de l'agglomération châlonnaise. Parmi ces éléments dynamisants, on peut citer la réalisation à court terme d'un hôtel d'entreprises dans le cadre du programme de rénovation urbaine de par l'ANRU du quartier de La Bidée.

B) La couronne péri-urbaine : un territoire caractérisé par un nombre relativement important de zones d'activités mais de petite taille que l'on peut qualifier de zones locales

L'organisation de l'espace d'accueil d'activité du territoire de la couronne péri-urbaine, c'est :

- **24 zones d'activités recensées**[7],
- **Une emprise de 159 ha**[8],
- **14 ha en disponibilité**[9], soit près de 2,7% des disponibilités recensées dans le pays.
- **166 ha de zones projetées**[10].

Répartition des zones d'activités recensées sur la couronne péri-urbaine
en fonction de leur vocation principale

	Nombre	Part en (%)	Surface (en ha)	Part (en %)
Industrie	5	20,8	83	52,3
Artisanat, PME	14	58,3	62	39,0
Commerce	3	12,5	5	3,1
Logistique	1	4,2	4	2,5
Service	0	0,0	0	0
Equipements*	1	4,2	5	3,1
Totaux	**24**	**100**	**159**	**100**

Source : AUDC

**La zone correspondant à la vocation « équipements » correspond à une zone de maintenance pour la LGV Est.*

6 Ces zones permettent des conditions fiscales incitatives en matière de développement des activités économiques (exonérations fiscales et sociales pour les entreprises).

7 Un peu plus de 30% de l'ensemble des zones recensées dans le pays.

8 9% de la surface totale des zones d'activités recensées.

9 Seules 87% des zones d'activités recensées ont eu cette caractéristique renseignée au cours de l'enquête.

10 Un peu plus de 18% de l'ensemble des surfaces projetées.

La couronne péri-urbaine est un territoire marqué par :

- Une majorité de zones d'activités dont la **vocation principale est d'accueillir de l'artisanat**.
- Un espace **dominé en surface par les zones à vocation industrielle**, notamment sous l'effet de l'entreprise Mc Cain sur la commune de Matougues qui représente à elle seule plus d'un tiers de la surface des zones d'activités à vocation industrielle de la couronne péri-urbaine.

Mc Cain – Matougues

On peut classer presque l'ensemble des zones d'activités de la couronne péri-urbaine à l'exception de la zone accueillant Mc Cain en tant que **pôle local**. La définition de cette catégorie paraît s'imposer à la majorité des zones d'activités recensées dans la couronne péri-urbaine au regard de leur positionnement actuel.

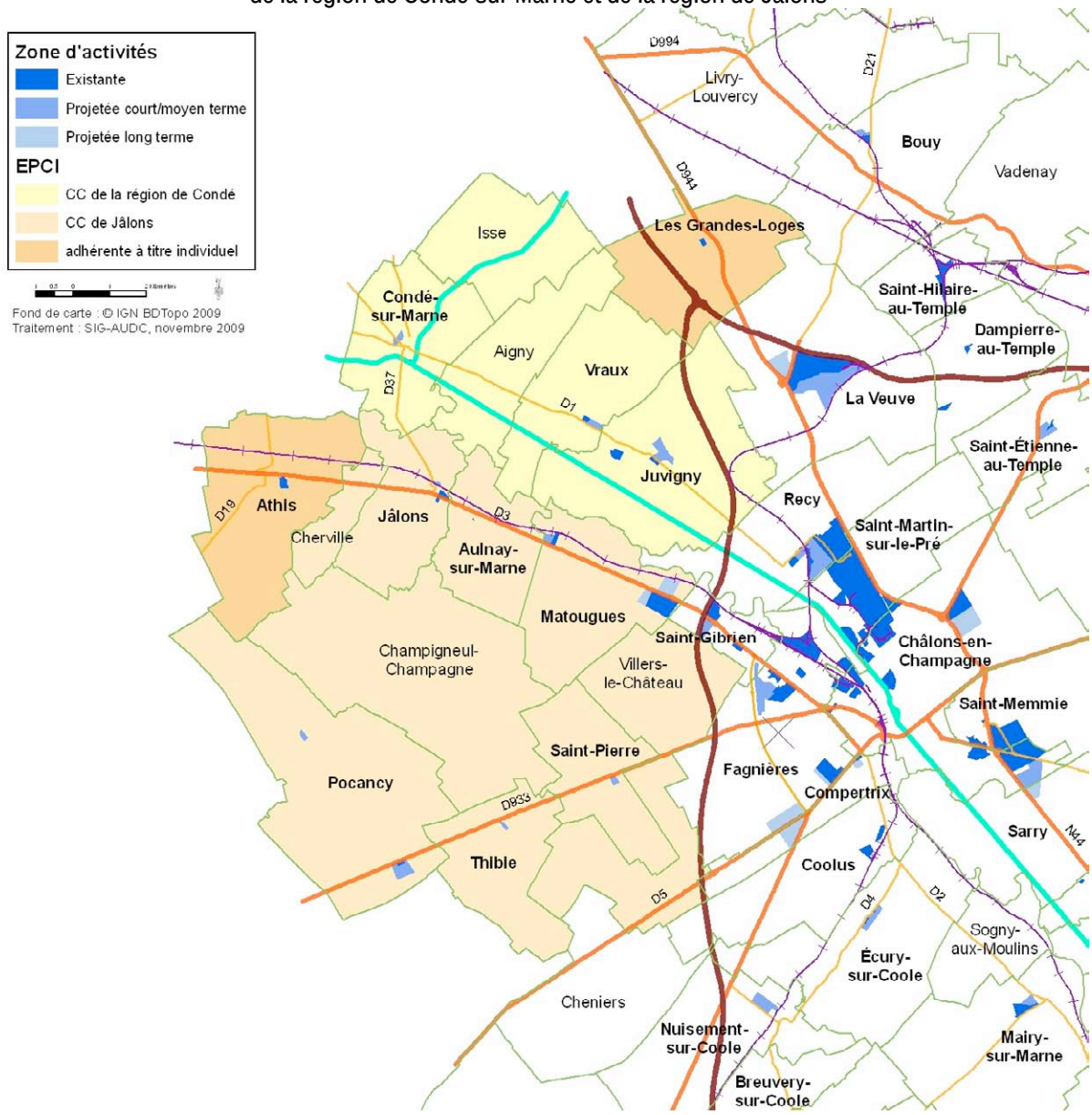
La zone industrielle d'Omey, site où est implantée l'entreprise Omya, présente une particularité intéressante : **la trimodalité (route-fer-canaux).** Effectivement, ce site se situe à proximité de la R.N. 44, dispose d'un embranchement fer et d'une connexion au canal latéral à la Marne[11]. De fait, cette zone présente un véritable potentiel, d'autant plus qu'elle dispose également d'un quai de chargement des péniches. Toutefois, dans l'état actuel, la zone est totalement occupée par la société Omya et ne fait pas l'objet de projet d'extension.

[11] Le réseau régional est constitué par des voies de gabarit européen de classe 1 (gabarit dit « Freycinet » qui correspond à une dimension d'écluse de 39 mètres de long sur 5 mètres de large permettant le passage de péniche jusqu'à 350 tonnes en capacité de cale). Cependant, à l'échelle du pays, le tonnage est limité à 250 tonnes soit l'équivalent de 10 camions.

La distribution des zones d'activités sur le territoire de la couronne péri-urbaine s'organise en 2 sous-secteurs dont les caractéristiques diffèrent :

- ***Le secteur des Communautés de Communes de la région de Condé-sur-Marne et de la région de Jâlons***

Répartition des zones d'activités recensées sur le territoire des Communauté de Communes de la région de Condé-sur-Marne et de la région de Jâlons



Ce secteur correspond également en partie au secteur Nord du pays. Il est à noter que la commune d'Athis faisant également partie de ce secteur est encore une commune non-membre d'une intercommunalité à fiscalité propre.

Ce secteur en marge des pays Rémois et d'Epernay se caractérise par :

- **L'absence de polarité à proprement parler[12].**
- **Des communes presque toutes concernées par une zone d'activités ou un projet de zone.**
- **De petites intercommunalités dont les capacités d'investissement sont limitées** d'où découle une marge de manœuvre assez faible pour mettre en place les conditions satisfaisantes d'une offre de zone d'activités.

Toutefois, ce territoire présente des potentialités intéressantes :

- **La proximité de l'A. 26 et notamment de l'échangeur de Saint-Gibrien** qui peut jouer un rôle fondamental dans le développement du pôle agro-industriel créé par la présence de Mc Cain.
- **La desserte ferroviaire.**
- **La proximité du vignoble champenois** qui offre des débouchés potentiels pour des entreprises de sous-traitance ou un bassin de production de matières premières pour des entreprises valorisant des produits de la vigne.

La création d'une zone d'activité afin de constituer une offre type village des artisans pourrait certainement permettre de profiter de la position de proximité vis-à-vis du vignoble. L'aménagement de la zone de Condé-sur-Marne (encore représentée à l'état de projet sur la carte ci-après) se fait dans ce sens.

Le village des artisans est une offre qui permettrait au-delà de la mise à disposition de locaux de mutualiser un certain nombre de services dont les entreprises ont besoin. C'est une offre qui s'inscrit dans le modèle d'une pépinière ou d'un hôtel d'entreprises. Ce type d'offre favorise le développement de nouveaux projets et facilite les débuts d'une activité.

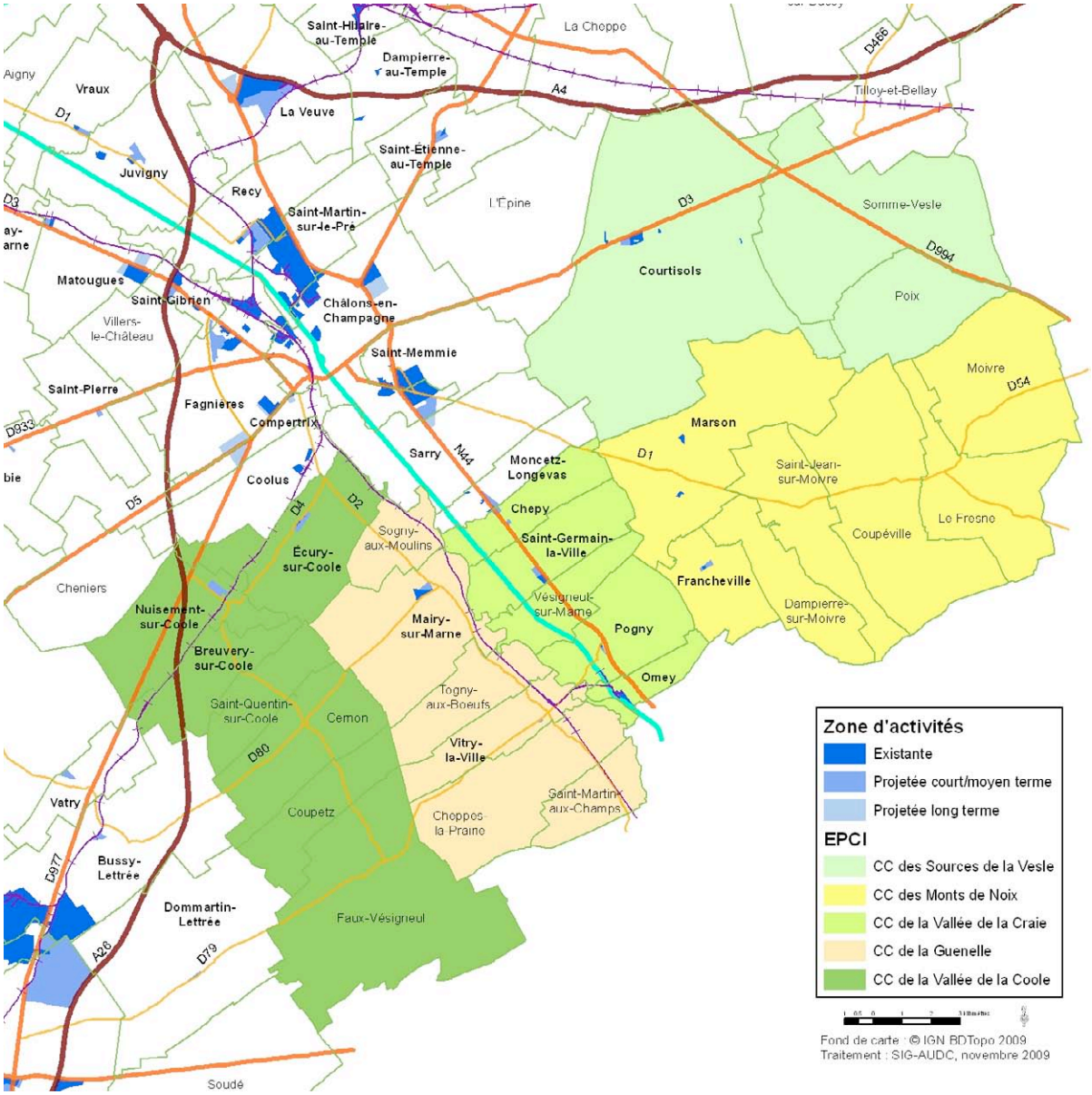
Ce territoire est concerné par un classement en **zone de revitalisation rurale**[13]**.** De plus, de nouvelles mesures applicables à ces zones ont été définies en 2005 par la loi relative au développement des territoires ruraux de manière à accroître les dispositifs fiscaux et à inciter à des regroupements intercommunaux pour une meilleure efficacité des actions menées.

[12] Les fonctions commerciales ainsi que les services se répartissent sur plusieurs communes du secteur.

[13] Zone qui permet aux entreprises de bénéficier d'avantages fiscaux conséquents notamment lors de la création de l'activité et cela dans des domaines aussi variés que l'artisanat, l'industrie ou le commerce.

- ***Le secteur constitué des Communautés de Communes des Sources de la Vesle, du Mont de Noix, de la Vallée de la Craie, de la Guenelle et de la Vallée de la Coole***

Répartition des zones d'activités recensées sur le territoire des Communautés de Communes des Sources de la Vesle, du Mont de Noix, de la Vallée de la Craie, de la Guenelle et de la Vallée de la Coole



L'organisation des zones de ce secteur est un peu différente d'une intercommunalité à l'autre :

- **La Communauté de Communes des Sources de la Vesle** polarise l'ensemble de ses zones d'activités sur la commune de Courtisols[14]. Les zones en projet sont le fait de l'intercommunalité.

[14] Parmi les 498 établissements économiques recensés au répertoire SIRENE au 1er janvier 2008 dans la couronne péri-urbaine, près d'un cinquième de ceux-ci se retrouve sur cette commune.

- **La Communauté de Communes de la Guenelle** se caractérise par une zone d'activités décidée au niveau intercommunal sur la commune de Mairy-sur-Marne. Son positionnement géographique sur un axe routier secondaire peut être un facteur de moindre attractivité. Toutefois, l'accessibilité n'est pas forcément un élément discriminant pour toutes les entreprises. Tout dépend de la nature de l'activité des entreprises.

- **La Communauté de Communes de la Vallée de la Craie** se caractérise principalement par deux zones industrielles dédiées à l'exploitation de la craie, Omya[15] et Omya Color[16].
  La Communauté de Communes de la Vallée de la Craie présente des potentialités intéressantes :
  - La desserte directe par la R.N. 44
  - Un site « trimodal » à Omey (route-fer-canaux)

- Le pays est caractérisé par un espace rural faiblement peuplé avec des collectivités de petites tailles dont **la Communauté de Commune de la Vallée de la Coole et la Communauté de Communes du Mont de Noix** sont les plus représentatives. A cela s'ajoute le fait que ces petites intercommunalités disposent de moyens financiers limités. Ces éléments peuvent expliquer la faiblesse de ces territoires en matière d'aménagement d'espaces à vocation économique.
  De plus, outre la particularité d'être la Communauté de Communes la moins peuplée du pays, l'EPCI du Mont de Noix est quasiment dépourvu de documents d'urbanisme locaux[17]. L'absence de planification locale autre que le schéma directeur peut-être un autre facteur explicatif de la faiblesse de ce territoire.

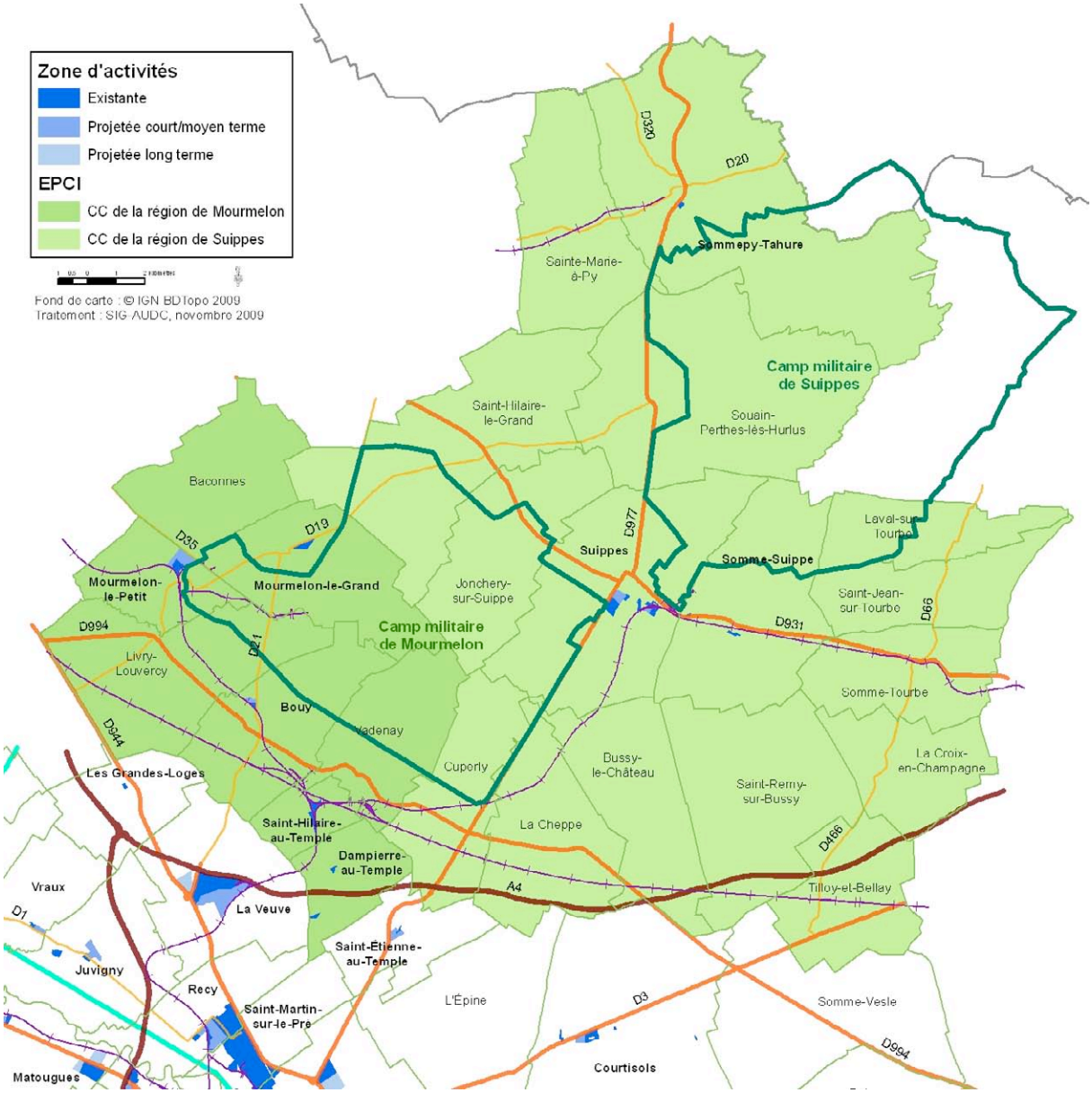
C) Le secteur Nord : un territoire caractérisé par un faible nombre de zones d'activités mais qui affiche une vocation affirmée dans l'industrie

L'organisation de l'espace d'accueil d'activités du territoire du secteur Nord, c'est :

- **9 zones d'activités**[18],
- **Une emprise de 65 ha**[19],
- **11 ha en disponibilité**[20], soit un peu plus de 2% des disponibilités de l'ensemble des zones d'activités recensées.
- **85 ha de zones projetées**[21]

15 Omya se situe sur la commune d'Omey.
16 Omya Color se situe sur la commune de Saint-Germain-la-Ville.
17 Au sein de la Communauté de Communes du Mont de Noix, seule la commune de Saint-Jean-sur-Moivre dispose d'un document d'urbanisme local, le reste des communes restant sous le règlement d'urbanisme national
18 11,4% des zones recensées dans le pays.
19 3,5% de l'ensemble des zones existantes.
20 Seulement 89% des zones recensées ont eu cette caractéristique renseignée.
21 9% des projets sur le pays.

Répartition des zones d'activités recensées sur le territoire des Communautés de Communes de la région de Suippes et de la région de Mourmelon



Répartition des zones d'activités recensées sur le secteur Nord en fonction de leur vocation principale

	Nombre	Part en (%)	Surface (en ha)	Part (en %)
Industrie	4	44,4	39,3	60,5
Artisanat, PME	4	44,4	24,5	37,7
Commerce	0	0	0	0
Logistique	0	0	0	0,0
Service	1	11,1	1,2	1,8
Equipements publics	0	0	0	0
Totaux	**9**	**100**	**65**	**100**

Source : AUDC

Le secteur Nord est le territoire dont l'espace dédié aux activités économiques a l'emprise la moins importante du pays. Ceci s'explique en grande partie par la présence des camps militaires de Mourmelon et de Suippes qui occupent déjà une grande partie de ce territoire.

Les zones d'activités du secteur Nord se traduisent par :

- **Une vocation industrielle affirmée dans le Nord militaire,**
- **Une vocation artisanat/PME affirmée en marge des pays Rémois et d'Epernay[22].**

Les principales zones d'activités du secteur Nord se situent à proximité des communes de Mourmelon-le-Grand et Suippes. Effectivement, ces deux communes sont des pôles urbains intermédiaires dans la mesure où ils concentrent des populations et des activités[23] parmi les plus importantes du pays et qu'ils assurent le relais des fonctions urbaines de l'agglomération châlonnaise.

La pression qu'exerce la présence des camps militaires en terme d'espace foncier mobilisable pour de l'activité peut expliquer le fait que les Communautés de Communes du Nord militaire s'inscrivent davantage dans une stratégie de pérennisation de l'activité existante. **Toutefois, plusieurs éléments indiquent une volonté et des potentialités de développement :**

- **L'organisation d'une offre de zone pour accueillir le développement de l'entreprise « le Bronze Industriel[24] » avec une nouvelle unité de production de près de 20 000 m^2.**
- **La mise en place d'un service de développement économique sur la Communauté de Communes de la région de Suippes.**
- **La présence d'un projet d'extension de la zone industrielle de Mourmelon-le-Petit,** zone qui présente un potentiel intéressant par sa position centrale entre les agglomérations châlonnaise et rémoise, par la présence d'une gare de passagers, par la possibilité d'un embranchement fer opérant.
- **Un échangeur autoroutier à valoriser** (échangeur A. 4 à Saint-Etienne-au-Temple).
- **Un site potentiellement intéressant sur la commune de La Cheppe** pouvant bénéficier à la fois de la desserte ferroviaire et de la desserte routière (R.D. 977 et échangeur autoroutier de Saint-Etienne-au-Temple à proximité).

D) Le secteur Sud : un aménagement de zones d'activités dominé par l'Aéroport Paris-Vatry

L'organisation de l'espace d'accueil d'activités du secteur Sud, c'est :

- **8 zones d'activités[25]**,
- **880 ha sont consacrés à ces zones[26]**,

[22] Les éléments concernant cette partie du secteur Nord ont été vus en page 20 du présent document « secteur de la Communauté de Communes de la région de Condé-sur-Marne et de Jâlons ».

[23] Le secteur Nord compte au 1er janvier 2008 près de 482 établissements économiques dont près de la moitié se situent sur Mourmelon-le-Grand et Suippes (Source : SIRENE, INSEE).

[24] Le Bronze Industriel est le plus gros employeur du secteur Nord du pays de Châlons (plus de 200 employés).

[25] 10% de l'ensemble des zones recensées dans le pays.

[26] Un peu plus de 47% de la surface totale des zones d'activités recensées sur le territoire

- **437 ha en disponibilité**[27], soit un peu plus de 85% de l'ensemble des disponibilités recensées.
- **291 ha de surfaces projetées**[28].

Répartition des zones d'activités recensées sur le secteur Sud en fonction de leur vocation principale

	Nombre	Part en (%)	Surface (en ha)	Part (en %)
Industrie	2	25,0	59	6,7
Artisanat, PME	2	25,0	12	1,4
Commerce	0	0	0	0
Logistique	3	37,5	781	89,0
Service	1	12,5	26	2,9
Equipements publics	0	0	0	0
Totaux	**8**	**100**	**878**	**100**

Source : AUDC

Ce secteur du pays est marqué par **l'activité logistique qui est la vocation principale** des trois plus importantes zones du pays en terme de foncier alloué à l'activité économique[29], c'est-à-dire, les 3 ZAC de l'Aéroport Paris-Vatry.

L'ensemble formé par l'Aéroport Paris-Vatry et les 3 ZAC limitrophes constitue ce qu'on peut appeler **un pôle économique stratégique**.

Le positionnement stratégique de ces zones d'activités résulte de plusieurs éléments :

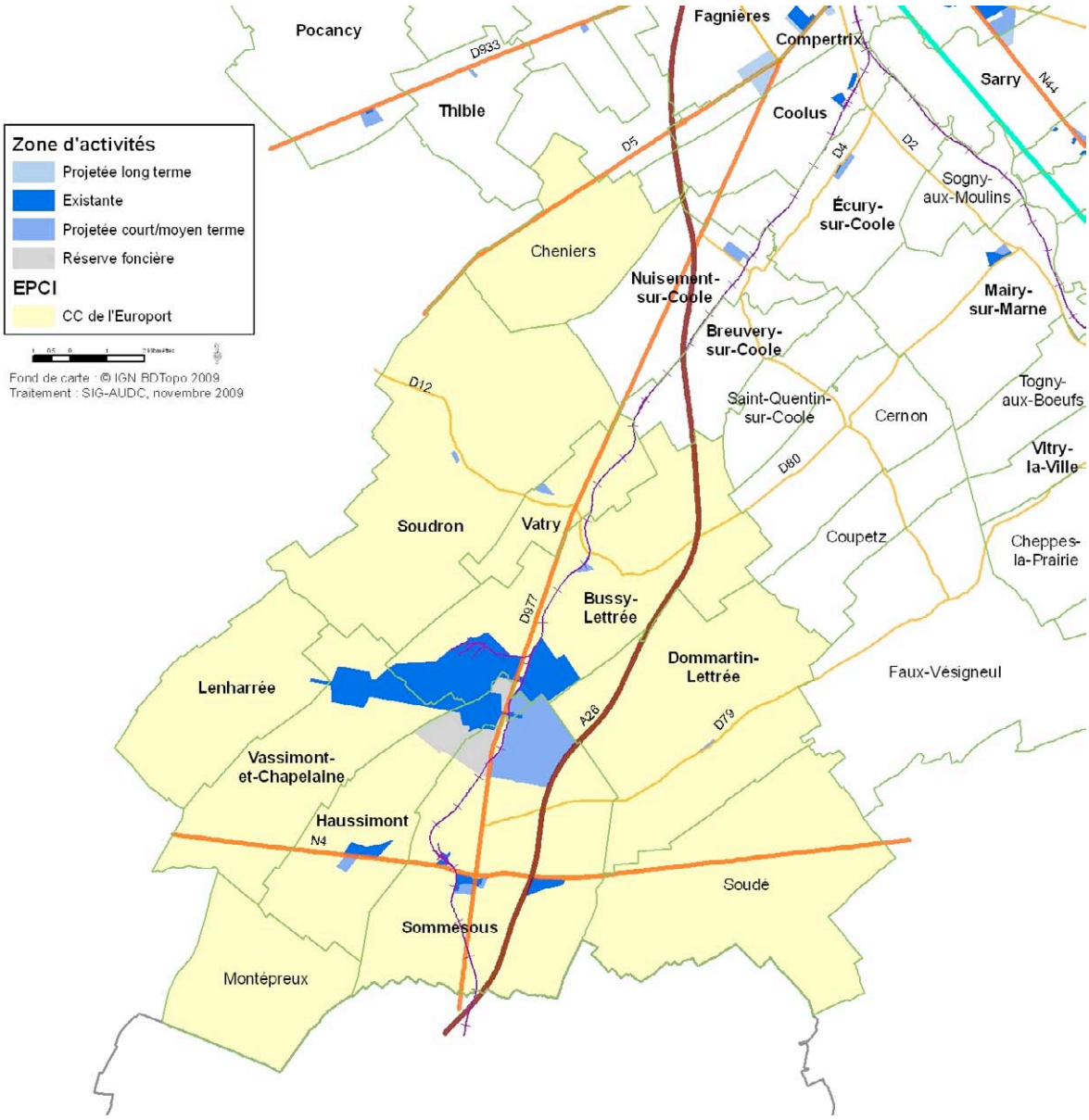
- **Une adhésion des élus des communes du Sud du pays autour du projet d'Aéroport** qui dès 1999 ont créé **la Communauté de Communes de l'Europort.**
- Une forte implication des acteurs publics que sont le **Conseil général de la Marne et le Conseil régional de Champagne-Ardenne**.
- **Une procédure d'aménagement, la ZAC** (Zone d'Aménagement Concertée) qui permet de créer de grandes zones et qui implique l'intervention de grands opérateurs (ex : Gazeley) disposant d'une capacité financière et technique importante.
- La mise à disposition d'un foncier conséquent à **un prix très attractif.**
- **La S.E.V.E (Société d'Exploitation de Vatry Europort),** un groupe privé qui assure la gestion, la commercialisation et la promotion de l'Aéroport et de ses zones.
- Le label **« Parc d'Activités de Référence »** qui permet un soutien financier dans le cadre de travaux ou d'études d'aménagement ou encore dans le cadre de projets de structuration de la promotion et de la commercialisation comme le propose le **Contrat de projets Etat-Région Champagne-Ardenne 2007-2013** dans sa section « grands équipements métropolitains ».

[27] Seulement 89% des zones recensées ont eu cette caractéristique renseignée au cours de l'enquête.

[28] 40% de l'ensemble des surfaces projetées recensées.

[29] Les 3 ZAC de l'Aéroport International de Paris-Vatry correspondent à elles seules à 42% des surfaces de l'ensemble des zones d'activités recensées dans le pays.

Répartition des zones d'activités recensées sur le territoire du secteur Sud



La distribution des zones d'activités sur le secteur Sud se caractérise donc par des effets de polarité induit par la présence de l'Aéroport Paris-Vatry mais aussi par la présence de **pôles ruraux de proximité comme Haussimont et Sommesous** qui accueillent des zones de rayonnement plus local.

Il faut noter que le développement de l'Aéroport Paris-Vatry et des zones connexes s'est fait dans l'objectif d'accueillir une activité de fret aérien conséquente. Toutefois, la majorité des implantations réalisées sur ces zones d'activités pratiquent **une activité logistique axée route-route.**

E) Le Pays de Châlons-en-Champagne : un territoire marqué par la présence d'éléments de mono-activité comme les dépôts d'hydrocarbures ou des installations agricoles

1) Les dépôts d'hydrocarbures du Pays de Châlons-en-Champagne

Le Pays de Châlons-en-Champagne a la particularité d'être traversé par deux oléoducs, **le Donges-Melun-Metz** (DMM) d'Ouest en Est et **l'oléoduc de défense commune** (ODC) du Nord au Sud.

- Le **DMM** est principalement constitué d'un pipeline et de quatre dépôts dont celui de Châlons-en-Champagne. C'est la société Donges-Metz qui s'est vue octroyer la concession d'exploitation de l'ouvrage pour une période de 25 ans, à compter de février 1995. **La société SEPAL** assure les opérations matérielles d'exploitation, de surveillance et d'entretien des biens et installations du système.
- L'**ODC** fait partie d'un réseau plus large le CEPS (Centre Europe Pipeline System) dont la mission consiste à assurer de manière continue la distribution en carburant des bases militaires implantées sur le territoire Centre Europe, mais aussi à l'extérieur de ce territoire par des moyens de transports complémentaires. Toutefois, l'activité militaire de cette installation a été étendue au transport et au stockage de carburants civils[30].
  C'est **la société TRAPIL (Société des Transports Pétroliers par Pipeline)** qui exploite le réseau des pipelines ODC pour le compte de l'Etat Français.

Le site Châlons-en-Champagne/Vatry se trouve à l'interconnexion des deux oléoducs précités et constitue **le point central de stockage des hydrocarbures de la région Champagne-Ardenne** (capacité de près de 300 000 m^3). En fait, il s'agit d'un complexe qui assure un rôle inter-régional. Il est composé de 4 parcs interconnectés situés sur les communes de **Dampierre-au-Temple** et de **l'Epine** en proche périphérie de Châlons-en-Champagne, ainsi que sur les communes de **Breuvery-sur-Coole**, **Nuisement-sur-Coole** et **Togny-aux-Bœufs** en périphérie de Vatry. Cette localisation est vraisemblablement historique du fait que Vatry était à l'origine un aéroport de l'OTAN.

Il faut mentionner que ce dépôt constitué de 4 parcs est également complété par d'autres réservoirs plus petits dont la nature a priori militaire n'a pas toujours été identifiée, ainsi que d'un centre de ravitaillement en essence situé sur la commune de Bouy[31].

L'ensemble des installations de stockage d'hydrocarbures identifié constitue une **emprise totale d'environ 115 ha** sur le territoire du Pays de Châlons-en-Champagne, dont près de 110 ha uniquement pour les installations des 4 parcs constitutifs du dépôt de Châlons-en-Champagne/Vatry. Il est à noter que la majeure partie de ces dépôts se situe dans la couronne péri-urbaine (environ 96 ha).

[30] Aujourd'hui cette activité en direction de l'activité économique civile constitue 85% du trafic total, même s'il faut préciser que les besoins militaires restent prioritaires en cas de conflit.

[31] Cette installation se trouvant dans une zone militaire définie au PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Bouy, il n'a pas été retenu dans notre identification d'installations ou de zones à vocation économique.

Réservoirs d'hydrocarbures –
Breuvery-sur-Coole (BD Orthophoto 2008 IGN)

Les dépôts d'hydrocarbures sont majoritairement **éloignés des axes de communication** ce qui peut se comprendre non seulement par la nature de leur activité mais aussi dans la mesure où leur alimentation en produits pétroliers se fait par le biais des oléoducs. De ce fait, la proximité vis-à-vis des infrastructures de transport n'est pas essentielle.

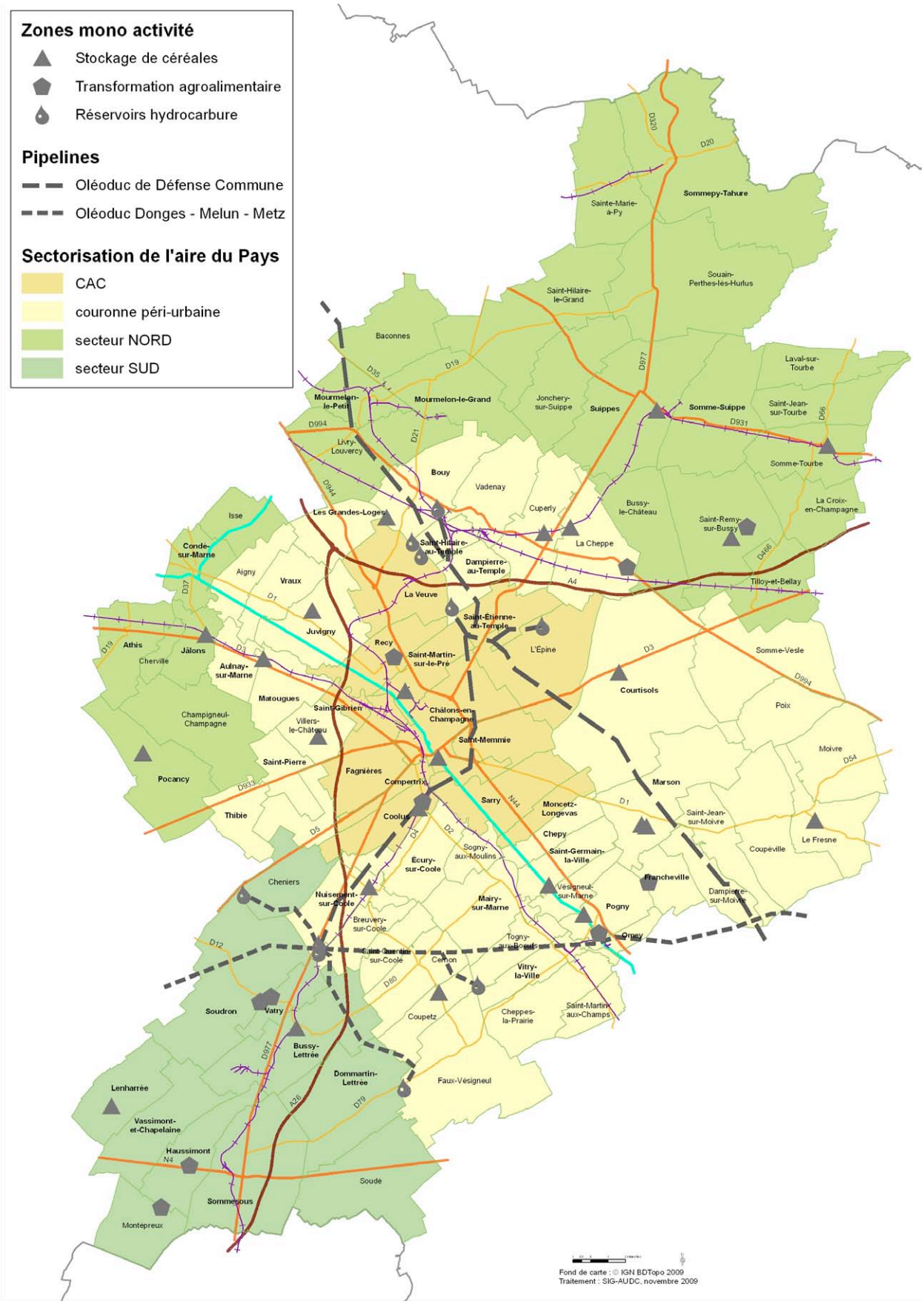
Au-delà de **l'activité de stockage**, ces installations placent le pays dans une **position centrale au niveau de la région Champagne-Ardenne** voire au-delà, notamment dans le cadre de la distribution des produits pétroliers sur le territoire.

Cependant, la présence de ce type d'activité sur le territoire génère un certain nombre de contraintes, notamment dans le cadre de la **servitude d'utilité publique (SUP)** relative aux installations de transports des hydrocarbures liquides[32].

A cela s'ajoute la contrainte des périmètres de protection liés au classement en **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** des dépôts d'hydrocarbures.

[32] La SUP relative aux installations de transport des hydrocarbures liquides implique dans le cas général : l'interdiction d'une construction en dur une bande de 5 mètres de largeur où est enfouie la conduite et l'interdiction de procéder à la plantation d'arbres dans une bande de 15 mètres.

Répartition d'éléments de mono activité sur le Pays de Châlons-en-Champagne



2) Les installations industrielles agricoles de type silo et usine de déshydratation sur le Pays de Châlons-en-Champagne

Il faut rappeler que l'activité agricole reste un pan important de l'activité économique du pays. Effectivement, près de **77% du territoire** est couvert par l'agriculture selon le dernier recensement agricole effectué en 2000. Le paysage agricole du pays est largement dominé par les grandes cultures céréalières et la culture des betteraves et de la pomme de terre.

Silos – Coolus

24 silos agricoles ainsi que **11 usines de déshydratation** ont été recensés sur le territoire. Les usines de déshydratation constituent un des premiers maillons de la chaîne de transformation des produits agricoles de la région et génèrent également une activité de silo. Ces éléments ont un rôle important dans la logistique agricole ainsi que dans l'organisation des filières.

On dénombre 13 silos dans la couronne péri-urbaine, 4 dans la CAC, 5 dans le secteur Nord et enfin 2 dans le secteur Sud, pour une **emprise totale sur le territoire d'environ 42 ha**.

La situation des silos agricoles vis-à-vis des infrastructures de transport est relativement bonne dans l'ensemble, avec une desserte par le réseau ferré relativement fréquente (près de la moitié des silos recensés dans le pays sont embranchés fer) et une desserte routière le plus souvent par le biais du réseau secondaire. De plus, un certain nombre d'entre eux (les silos de Saint-Germain-la-Ville, celui de Pogny, de Condé-sur-Marne et de Châlons-en-Champagne) disposent d'un accès au canal de la Marne.

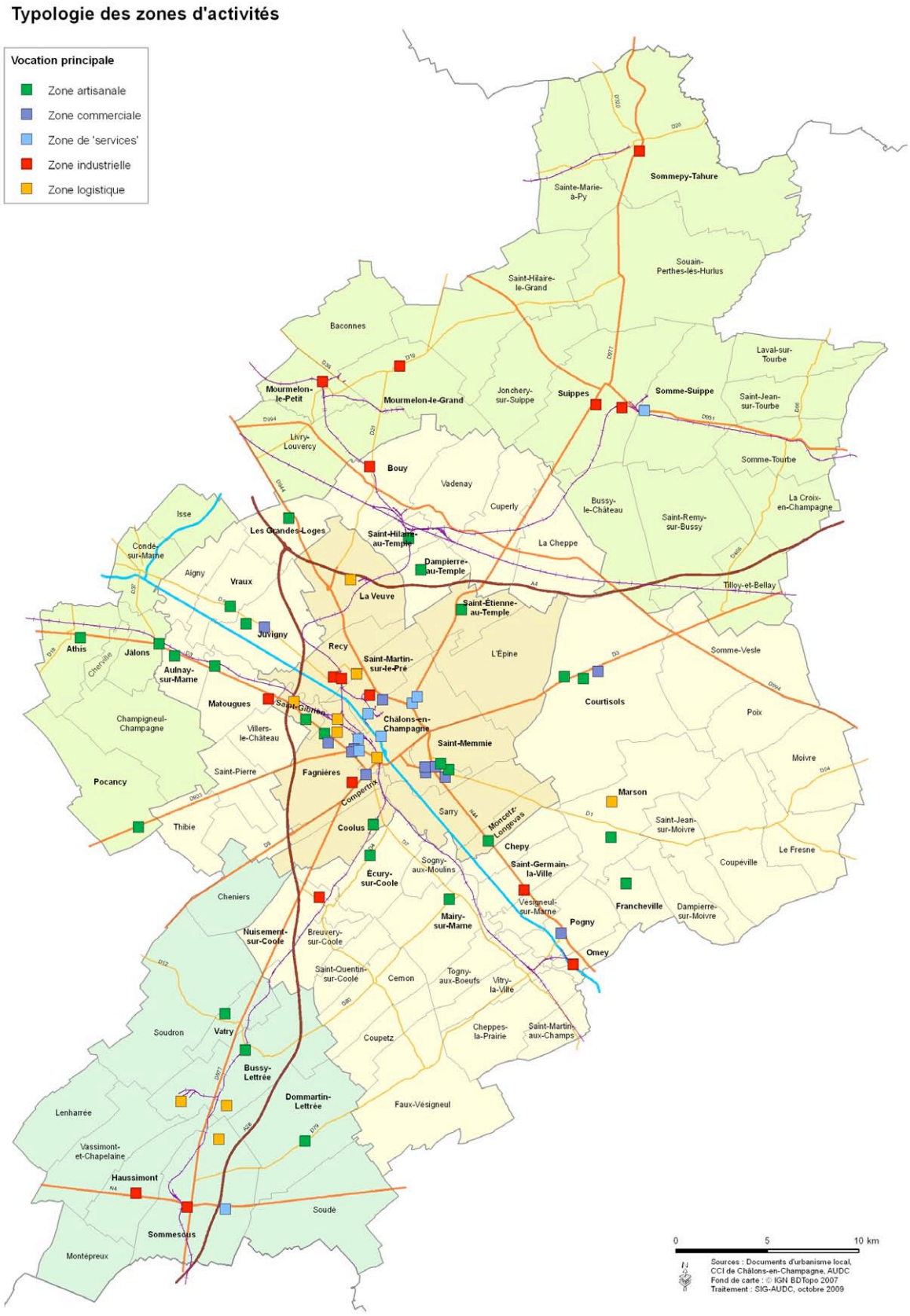
La présence de silos agricoles fait l'objet de réflexion autour de la constitution de zones d'activités connexes afin de pérenniser leurs installations. Plusieurs zones d'activités du pays peuvent illustrer cette réflexion. Comme exemple, on peut citer la zone d'activités de Coolus ou la zone d'activités de Matougues située à la limite ouest de la commune.

Toutefois, le classement en ICPE de ces installations ne rend pas évidente la cohabitation avec d'autres activités (notamment à cause des périmètres de protection rendus inconstructibles). Effectivement, l'état actuel des zones précitées atteste de cette difficulté et pose la question du type de projet d'aménagement ou d'activité capable de répondre à l'ambition d'utiliser les silos et leurs équipements comme point d'encrage.

Partie 2

Typologie des zones d'activités recensées dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Répartition des zones d'activités selon leur vocation principale
dans le Pays de Châlons-en-Champagne



L'examen des principales spécificités de chacune des zones d'activités recensées du Pays de Châlons indique des corrélations entre notamment :

- les activités qu'elle accueille ou qu'elle est sensée accueillir,
- l'offre foncière qu'elle constitue,
- ses caractéristiques techniques,
- son accessibilité aux infrastructures de transport,
- son environnement urbain (services collectifs, services de proximité …).

ce qui permet de distinguer 5 grands profils de zones d'activités :

- les zones commerciales,
- les zones artisanales,
- les zones industrielles,
- les zones de « services »,
- les zones logistiques.

A) Les zones commerciales : des pôles importants dont l'aire d'influence dépasse les frontières du Pays de Châlons-en-Champagne

En terme de surface, il s'agit de 13 sites dans :

- 40% des cas, de moyenne taille[33],
- 30% des cas, de petite taille[34],
- presque un quart des cas, de très petite taille[35].

A l'exception des moyennes surfaces toutes localisées dans la CAC, les zones commerciales se répartissent à parité entre l'agglomération et sa couronne péri-urbaine. La CAC accueille les 3/4 des sites du pays.

En voiture, il faut au plus une dizaine de minutes pour atteindre les zones commerciales de l'agglomération châlonnaise à partir d'un échangeur autoroutier. Ce temps est de 15/20 minutes pour les zones de la couronne péri-urbaine.

Quand elle est maîtrisée, l'offre foncière est constituée :

- de bâtiments en location à hauteur d'un tiers des cas recensés,
- de parcelles destinées à la vente pour un peu plus d'un quart des cas recensés.

Les 13 zones commerciales identifiées disposent d'un niveau faible à assez moyen concernant l'équipement technique (notamment les énergies disponibles) et l'accès aux infrastructures de transport (en particulier, l'accès direct à une route nationale et l'embranchabilité à un réseau ferré). Concernant ces moindres niveaux particuliers de services, il convient de relever qu'il s'agit d'éléments peu déterminants en matière de commerce à la personne qui est la vocation principale de ces sites.

[33] Sur les 13 zones commerciales recensées dans le Pays de Châlons, 5 ont des surfaces comprises entre 10 et 30 hectares.

[34] Sur les 13 zones commerciales recensées dans le Pays de Châlons, 4 ont des surfaces comprises entre 1 et 5 hectares.

[35] Sur les 13 zones commerciales recensées dans le Pays de Châlons, 3 ont des surfaces inférieures à l'hectare.

A contrario, elles bénéficient :

- d'un accès plutôt bon en matière de services de proximité et d'accès Internet,
- d'un accès moyen pour les services collectifs,
- toutes, mise à part celle de Juvigny, d'une desserte par des services de transport collectif urbain ou départementaux[36].

CATEGORIE DE ZONES	SECTEUR DU PAYS (Commune(s))	ZONES COMMERCIALES DU PAYS DE CHALONS	TYPOLOGIE DE L'OFFRE COMMERCIALE
Pole Žconomique majeur	CAC (Chalons-en-Champagne)	Centre Commercial Croix-Dampierre	Pole commercial majeur
	CAC (Fagnieres)	Centre Commercial Centre Ouest	Pole commercial majeur
	CAC (Saint-Memmie)	Zone commerciale Voitrelle	Pole commercial spŽcifique
	CAC (Chalons-en-Champagne)	P™le ludique des Escarnotieres	Pole commercial spŽcifique
Pole local	CAC (Chalons/St Martin sur le Pre)	Zone commerciale du Mont-Hery	Pole commercial intermŽdiaire
	CAC (Chalons-en-Champagne)	Zone commerciale de la Planchette	Pole commercial intermŽdiaire
	CAC (Chalons-en-Champagne)	Zone commerciale Porte des Crayeres	Pole commercial intermŽdiaire
	CAC (Chalons-en-Champagne)	Espace de l'Hotel de Ville	Pole commercial intermŽdiaire
	CAC (Saint-Memmie)	Zone commerciale Mercuria	Pole commercial spŽcifique
	CAC (Compertrix)	Zone d'activitŽs de Compertrix	Pole commercial spŽcifique
	Couronne peri-urbaine (Juvigny)	Zone commerciale de Juvigny	Pole commercial de proximitŽ
	Couronne peri-urbaine (Pogny)	Zone commerciale de Pogny	Pole commercial de proximitŽ
	Couronne peri-urbaine (Courtisols)	Zone commerciale de Courtisols	Pole commercial de proximitŽ

Source : AUDC

La majorité des zones commerciales du pays répondent à la définition d'un pôle local. Toutefois, les pôles locaux de la CAC et ceux de la couronne péri-urbaine sont à dissocier. Effectivement, les zones de la couronne sont exclusivement des pôles commerciaux de proximité correspondant à des zones de très petites tailles.

Seulement, **4 zones commerciales répondent à la définition** d'un pôle économique majeur et se situent exclusivement sur le territoire de la CAC.

3 d'entre elles se polarisent dans la partie sud-est de l'agglomération châlonnaise et accueillent de grandes enseignes. L'importance de ces trois zones, en partie liée à une accessibilité et un niveau d'équipement de bonne qualité, induit une certaine concurrence avec l'autre pôle commercial majeur du pays, le Centre commercial Centre Ouest, rive gauche de l'agglomération. Effectivement, cette zone bénéficiant **d'une accessibilité et d'une visibilité moins importante** n'a pas connu le même développement. Toutefois, elle ne s'inscrit **pas dans la même zone de chalandise**, le Centre Ouest étant davantage influencé par l'axe Châlons/Epernay.

Le pays dispose d'un maillage commercial que l'on peut hiérarchiser en 4 niveaux bien distincts :

- **Les pôles commerciaux majeurs** correspondent aux zones d'accueil des grands centres commerciaux, véritables moteurs de l'activité commerciale.
- **Les pôles commerciaux spécifiques** correspondent aux zones d'accueil des grandes enseignes commerciales spécialisées dans la vente de certains produits (ex : équipement de la maison, équipement de la personne, loisirs).
- Les **pôles commerciaux intermédiaires** correspondent dans la majorité des cas aux zones d'accueil des supermarchés.
- Les **pôles commerciaux de proximité** correspondent aux zones d'accueil de « supérette » ou de services à la personne.

[36] Ce service de transport collectif est à relativiser puisqu'il est avant tout destiné aux scolaires. Bien qu'il soit ouvert à la clientèle la structure du service est adaptée aux besoins des scolaires plus qu'aux besoins de déplacement liés à une activité professionnelle.

B) Les zones artisanales : des zones d'activités de rayonnement local assurant une diversification du tissu économique du Pays de Châlons-en-Champagne

Au nombre de 29 dans l'ensemble du pays, ces sites sont situés pour moitié dans la couronne péri-urbaine, l'agglomération accueillant un tiers et le secteur Nord presque le restant. Dans un peu plus de la moitié des cas renseignés, cette offre foncière est constituée de parcelles destinées à la vente. Dans 4 cas recensés sur 10, il s'agit d'un foncier non maîtrisé, la zone artisanale n'en étant qu'à l'état de projet d'urbanisme. Ces zones artisanales sont de taille variable :

- 3 ont une surface comprise entre 20 et 30 hectares,
- 3, entre 10 et 20 hectares,
- 5, entre 5 et 10 hectares,
- 18, une surface de moins de 5 hectares.

Le plus souvent, plus la zone artisanale est grande, plus elle a tendance à être proche d'une entrée d'autoroute. En effet, les zones artisanales d'au moins 10 hectares sont situées au plus à un quart d'heure d'un échangeur autoroutier, celles d'une surface comprise entre 5 et 10 hectares à 10/20 minutes et les plus petites à 10/25 minutes.

Elles disposent d'un niveau :

- moyen en matière d'équipements techniques,
- bon concernant la desserte Internet,
- variable (de mauvais à bon) pour ce qui est de l'accès aux infrastructures de transport, aux services collectifs et aux services de proximité.

Parc PME/PMI des Escarnotières

La quasi-totalité des zones dont la vocation principale est l'accueil d'activités artisanales ou l'accueil de PME peut se retrouver sous la dénomination de **pôle local**. Toutefois, il est à noter que deux de ces zones de par leur taille, leurs caractéristiques techniques et leurs situations vis-à-vis des infrastructures de communication répondent à la définition de ce qu'on peut appeler un pôle de développement économique.

Ces deux **pôles économiques majeurs** sont **le Parc artisanal du Mont-Michaud et le Parc PME/PMI des Escarnotières.** Ils contribuent fortement à la diversification du tissu économique de l'agglomération.

Sur l'ensemble du pays, on peut signaler que sur le segment de l'offre à vocation artisanale, on ne recense pas d'offre qualitative de type « village des artisans ». Ceci constitue certainement un manque pour le pays et plus particulièrement pour des

territoires à dominante rurale comme la couronne péri-urbaine où ce type d'initiative pourrait être un véritable vecteur de développement.

C) Les zones industrielles : vers des pôles de développement économique orientés par l'agro-industrie

Il s'agit de sites de moyenne surface[37] positionnés à 15 minutes au plus d'un échangeur autoroutier[38]. Quand elle est maîtrisée, l'offre foncière est constituée de parcelles (2 cas sur 3) et de bâtiments (1 sur 3) destinés majoritairement à la vente (dans un peu plus de la majorité des cas) ou constitue d'une réserve foncière pour une entreprise déjà présente sur le site (dans un tiers des cas). Les 16 zones à vocation industrielle recensées bénéficient d'un niveau :

- plutôt bon en matière d'équipements techniques,
- très moyen en terme d'accès aux infrastructures de transport,
- de moyen à bon pour les services collectifs et les services de proximité.

Plus de 60% des zones industrielles recensées se situent sur les territoires de la CAC et de la couronne péri-urbaine. Toutefois, les zones situées sur la CAC présentent une surface moyenne de 45 hectares soit une surface moyenne près de trois fois plus importante que pour les zones situées sur la couronne péri-urbaine (16 hectares).

Le reste de ces zones se répartit sur les deux autres territoires d'étude du pays, avec une prédominance pour le secteur Nord. Cependant, la surface moyenne de ce type de zone sur ce secteur est la plus faible du territoire, soit moins de 10 hectares.

La grande majorité des zones d'activités à dominante industrielle peut être qualifié de **pôles locaux**, soit près de **70% des zones**. Les 30% restants sont des **pôles économiques majeurs** de natures différentes :

- la zone industrielle de Châlons/Saint-Martin-sur-le-Pré, zone historique du territoire,
- les pôles agro-industriels de Fagnières et Haussimont
- ainsi que le pôle agro-alimentaire de Matougues (Mc Cain).

Effectivement, le territoire présente une potentialité importante au niveau du développement de l'agro-industrie pour différentes raisons :

- Le pays se situe sur le territoire du **Pôle de Compétitivité Industries et Agro-Ressources (IAR)**.
- Le pays est **un bassin de production de matières premières** pour ce type d'activité.
- Un engagement de la part de collectivités dans la communication et la promotion de cet axe stratégique de développement avec la création du premier salon de valorisations non alimentaires des ressources agricoles, le **SINAL Exhibition**.
- Un parc technologique positionné sur l'innovation dans le secteur des agro-ressources : **Parc Technologique du Mont-Bernard**

[37] Sur les 16 zones recensées dans le Pays de Châlons, 9 ont des surfaces comprises entre 14 et 40 hectares et 1 de 165 hectares.

[38] Seules 2 zones à vocation industrielle sur les 16 recensées sont situées à plus d'un quart d'heure d'un échangeur autoroutier.

- Des sites comme **l'ancienne sucrerie de Cristal Union et la Féculerie d'Haussimont** présentant des atouts en terme de localisation ainsi qu'en terme d'infrastructure existante pour accueillir un pôle agro-industriel d'envergure.

Ancienne sucrerie Cristal Union - Fagnières

Effectivement, **le site de la sucrerie est disponible à la réindustrialisation** et dispose d'équipements liés à l'ancienne activité de production sucrière qui constitue un atout indéniable dans la perspective d'une réutilisation de ce site.

Le site de la féculerie d'Haussimont ayant été repris en 2007 par le groupement ADVENTAGRI dont le groupe SPHERE (Numéro 1 européen de l'emballage des produits alimentaires et des déchets) s'oriente vers un développement dans la production d'agro-matériaux innovants notamment dans les emballages biodégradables. L'implication du groupe SPHERE dans la reprise de la féculerie d'Haussimont présente un tournant stratégique pour cette entreprise qui est l'utilisation de matières premières renouvelables à la place des matières premières pétrolières. L'ensemble de ces éléments contribue au fait que la zone de la féculerie constitue un pôle économique majeur à fort potentiel pour le territoire.

D) Les zones dites de « services » : vers un développement des fonctions « métropolitaines » de l'agglomération châlonnaise

Dans 40% des cas, il s'agit de sites de très petite taille[39], le reste se répartissant à parité entre des petites et des moyennes surfaces[40]. 8 de ces zones sont situées à 6/8 minutes d'un échangeur autoroutier dans l'agglomération châlonnaise. Dans 60% des

[39] Sur les 10 zones recensées dans le Pays de Châlons accueillant des activités de services, 4 ont des surfaces inférieures à l'hectare.

[40] Sur les 10 zones recensées dans le Pays de Châlons dédiées aux activités de services, 3 ont des surfaces comprises entre 1 et 6 hectares et 3 autres entre 14 et 26 hectares.

cas renseignés, il s'agit d'une offre foncière constituée de bureaux en location situés essentiellement à Châlons-en-Champagne[41].

Les 10 zones dédiées aux activités de services recensées bénéficient d'un niveau :

- moyen en matière d'équipements techniques,
- bon concernant la desserte Internet et l'accès aux services de proximité,
- variable (de mauvais à plutôt bon) pour ce qui est de l'accès aux infrastructures de transport et aux services.

Dans le cadre des activités de services, la classification en pôle local, pôle économique majeur ou pôle économique stratégique est relativement difficile dans la mesure où les critères de différenciations utilisés dans cette classification ne sont pas adaptés à des zones situées en cœur de ville et dont l'offre foncière se caractérise le plus souvent par une offre de bureaux qui répond à des objectifs différents en terme d'attractivité du territoire.

Une offre d'immobilier de bureaux permet d'attirer ce qu'on appelle des **emplois métropolitains supérieures (EMS[42])**, c'est-à-dire, des emplois correspondant essentiellement au plus haut niveau de qualification, de type cadre ou ingénieur.

La majorité des zones recensées répondent à l'objectif d'attirer des EMS. Effectivement, 80% des zones peuvent assurer ce rôle et sont sur le territoire de la CAC. Les deux zones restantes situées sur le secteur Nord et le secteur Sud ne correspondent pas à une offre d'immobilier de bureaux.

L'agglomération châlonnaise dispose d'une offre d'immobilier de bureaux plutôt diversifiée permettant d'assurer le développement d'entreprises de l'état de projet à celui d'une activité pérenne :

- Une offre de **pépinières d'entreprises**[43] qui peut pallier à la fragilité des jeunes entreprises. **Deux positionnements** peuvent se distinguer au sein de l'agglomération : **La pépinière généraliste et la pépinière positionnée innovation et haute-technologie.** (ex : Centre d'entreprises Jacquesson, Pépinière technologique de Cités en Champagne, Pépinière CCI de l'ENSAM)
- Une offre **d'hôtels d'entreprises**[44] qui constitue généralement « l'après pépinière » pour les jeunes entreprises. (offre se situant dans les mêmes bâtiments que les pépinières de l'agglomération).
- L'agglomération compte également sur une offre d'immobilier de bureaux permettant **l'accueil de sièges sociaux** comme le Centre d'affaires Patton.
- L'agglomération dispose également de **plateaux comme celui du GHV** (par exemple pour l'accueil de centres d'appels).

L'immobilier se révèle être un outil indispensable pour l'attractivité du territoire et constitue un axe stratégique du développement économique de celui-ci. C'est pourquoi d'autres zones ayant un grand potentiel pour ce type d'offre ont été recensées comme le quartier de la Gare. Effectivement, cette zone constitue une véritable porte d'entrée pour l'agglomération châlonnaise notamment par l'arrivée du TGV en gare de Châlons qui

41 Châlons-en-Champagne accueille 7 zones dédiées aux activités de services, le reste de la CAC 2.

42 L'INSEE a défini, selon une grille, des fonctions métropolitaines supérieures qui sont au nombre de 11 et qui couvrent des activités diverses passant du service aux entreprises, au commerce de gros et intermédiaires, jusqu'à la recherche.

43 La pépinière d'entreprises est une structure d'accueil et d'accompagnement des entreprises en phase de création qui propose des locaux, des équipements et des services partagés permettant une réduction de charges.

44 Cette structure donne encore la possibilité de mutualiser un certain nombre de services afin de poursuivre l'accompagnement pour le développement de l'entreprise.

constitue un vecteur d'attractivité pour les EMS et les implantations exogènes. De plus, elle présente l'avantage de se situer à proximité du centre-ville alors que dans le même temps, un grand nombre des sites de bureaux au sein de l'agglomération sont relativement éloignés du centre-ville et ne bénéficient pas d'un service adéquat en transport en commun comme c'est le cas sur le Mont-Bernard qui n'est pas du tout desservie.

E) Les zones logistiques : des zones stratégiques d'intérêt régional dans le Pays de Châlons-en-Champagne

Au nombre de 9, il s'agit plutôt de grandes surfaces[45] situées à moins de 5 minutes d'un échangeur autoroutier[46] qui constituent une offre foncière faite de parcelles le plus souvent en vente[47]. Elles disposent d'un niveau plutôt bon en matière d'équipement technique, d'accès aux infrastructures de transport, de services collectifs et de services de proximité.

Mise à part une zone de 4 hectares dans la couronne péri-urbaine, l'offre logistique du Pays de Châlons est ainsi localisée à 70% sur le site de l'Aéroport Paris-Vatry et à 30% dans l'agglomération châlonnaise. La CAC comporte des sites d'une surface moyenne de plus de 50 hectares soit presque 5 fois moins que celle constatée dans les zones de Paris-Vatry (près de 260 hectares).

Aéroport Paris-Vatry et ses zones d'activités – (BD Orthophto 2008 IGN)

Cette catégorie de zone au sein du Pays de Châlons-en-Champagne représente l'un des axes de développement principaux de l'activité économique de ces dernières années, c'est pourquoi deux tiers des zones recensées avec une vocation à dominante logistique peuvent être classés en tant que pôle économique majeur ou en tant que pôle économique stratégique.

Ceci s'explique également par les caractéristiques même de ces zones. En effet, la logistique est une activité qui nécessite de grands espaces et des prestations d'aménagements de qualité. Dans les faits, les principales zones que sont le Parc

[45] Sur les 9 zones logistiques que compte le Pays de Châlons, 4 font entre 100 et 360 hectares et 2 entre 50 et 100 hectares et 1 à 13 hectares.

[46] Seules 2 zones logistiques sur les 9 recensées ont une surface inférieure à 5 hectares et sont positionnées à au moins 10 minutes d'un échangeur autoroutier.

[47] Il s'agit de 6 cas recensés sur 9.

industriel de Cités en Champagne et les 3 ZAC de l'Aéroport Paris-Vatry **sont des sites stratégiques capables d'accueillir des investissements d'envergure** (projet de plusieurs dizaines d'hectares).

Les zones d'activités

dans l'Agglomération et le Pays de Châlons-en-Champagne

est une publication de l'Observatoire de l'Economie du Pays de Châlons-en-Champagne réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté (AUDC) dans le cadre de son partenariat avec Cités en Champagne et le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays de Châlons-en-Champagne.

.

AUDC

CITÉS EN CHAMPAGNE
Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne

Pays de Châlons en Champagne

Directrice de publication : Sophie PURON - Rédacteurs : Vincent ANCE, Jean-Marc CHONÉ et Sébastien MOUCHERON
Infographie : Jean-Marie HANNEQUIN - Photographies : AUDC