

Zone d'activités

Identifier le foncier encore disponible

AVRIL 2019

Centre Pasteur (rue des docks - Reims)



EN RÉSUMÉ

À l'heure où l'artificialisation des terres agricoles et naturelles justifiée par les besoins de création ou d'extension des zones d'activités économiques pose débat, la question du réinvestissement des disponibilités foncières existantes devient inévitable.

Dans la note n°9 consacrée aux zones d'activités économiques du Grand Reims, la DDT 51 et l'AUDRR estimaient l'emprise moyenne des bâtiments à 17 % de la surface totale d'une zone. Un chiffre laissant à pen-

ser qu'un potentiel foncier important subsiste.

La mobilisation de ce dernier peut être limitée par les nombreuses contraintes susceptibles de conditionner le réinvestissement ou la densification du foncier existant. Les formes urbaines utilisées, les règles d'implantation des bâtiments (reculs, inconstructibilités), l'application du coefficient d'espaces verts et les servitudes d'utilité publique contenues dans les documents d'urbanisme en sont autant d'exemples.

Pour envisager un processus de requalification ou de densification, une analyse de l'attractivité de la ZAE est primordiale. Si la qualité architecturale, et la présence d'équipements structurants peuvent être des facteurs de dynamisme, l'existence d'un phénomène de vacance persistant et/ou le constat de parcelles dépourvues d'acquéreurs malgré plusieurs années de commercialisation sont révélateurs de certains signes de faiblesse.

Méthode d'identification des secteurs mobilisables

LES RÉSULTATS MARQUENT L'ABOUTISSEMENT D'UNE MÉTHODOLOGIE BÂTIE AUTOUR DE 3 AXES D'ANALYSE :

- Détermination des espaces libres (dénusés de bâti) situés à l'intérieur des périmètres des ZAE du pôle territorial de Reims-Métropole par photo-interprétation (photographies aériennes 2016).
- Application d'un redressement des espaces libres par croisement avec les données de l'Atlas partenarial des ZAE du Grand-Reims pour écarter les surfaces sur lesquelles un projet a été identifié.
- Analyse des contraintes à la mobilisation des espaces libres par l'étude des servitudes d'utilité publique, du cadastre et la consultation des partenaires (Communauté urbaine du Grand-Reims et Chambre de Commerce et d'Industrie Marne-en-Champagne).

TROIS TYPES D'ESPACES LIBRES IDENTIFIÉS :

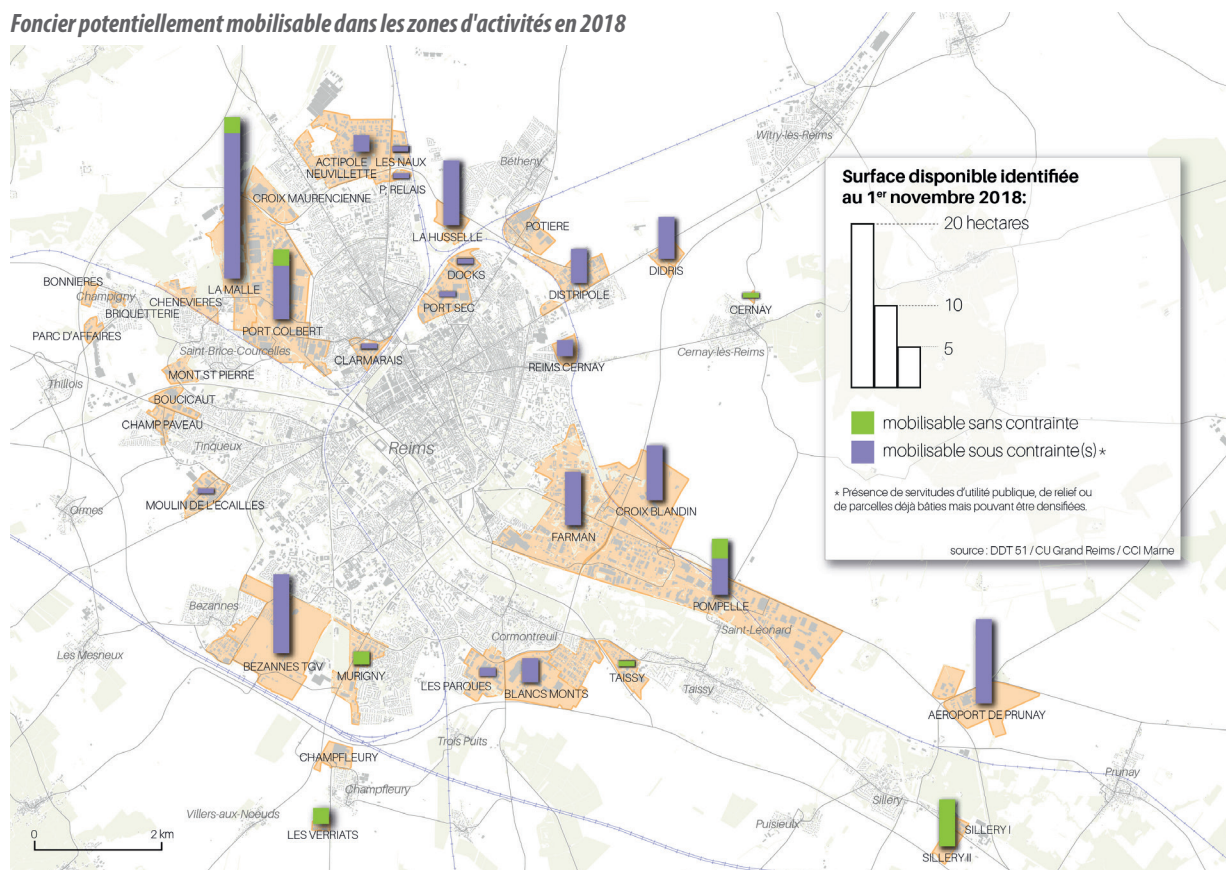
- **Sans ou avec de faibles contraintes.** Il s'agit de parcelles en zone d'activités non bâties, sans servitude d'utilité publique.
- **Avec contraintes.** Parcelles libres avec servitudes d'utilité publique ou parcelles déjà bâties pouvant être densifiées.
- **Non mobilisables.** Parcelles ou secteurs présentant des contraintes trop fortes pour pouvoir être mobilisés (servitudes d'inconstructibilité, parcelles inférieures à 1 000 m² et de moins de 20 m de large, enclavées, retenues par leurs propriétaires).

Du foncier encore mobilisable dans les ZAE

133 HECTARES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES

Avec une emprise bâtie moyenne de 19 % en ZAE¹, les surfaces mobilisables semblent conséquentes. Ces gisements fonciers économiques sont néan-

Foncier potentiellement mobilisable dans les zones d'activités en 2018



1 Moyenne observée sur le pôle territorial de Reims Métropole. A titre de comparaison, cette moyenne est de 15 % sur les parcs d'activités en Ile et Vilaine (source : IDEA35 - octobre 2013)

moins complexes à aborder tant les contraintes de développement d'une ZAE sont multifactorielles. Ainsi, sa topographie, ses équipements, son organisation, son attractivité, son positionnement, associés aux choix des entreprises, vont conditionner son remplissage.

L'analyse du foncier localisé dans les ZAE du pôle territorial de Reims-Métropole² montre encore des opportunités. Sur les 1 960 hectares de zones d'activités que compte l'agglomération rémoise, environ 130 sont identifiés comme potentiellement mobilisables (cf. méthode d'identification). Si pour les zones d'activités les plus récentes, cette disponibilité est encore logiquement importante (commercialisations en cours), d'autres plus anciennes, peinent toujours à voir leurs dernières parcelles occupées. C'est notamment le cas des zones d'activités Distripole ou Prunay (aéroport) où près d'une quinzaine d'hectares sont en attente de locaux.

Pour autant, d'autres ZAE naissent sur le territoire rémois tels que la ZAC des Blancs Monts II à Cormontreuil (24 ha) ou la ZAC Cernay-Saint-Léonard (145 ha). Si la création de ces zones résulte d'une logique consistant à développer et compléter l'offre foncière destinée aux entreprises, elle entre potentiellement en concurrence avec les secteurs existants.

Effectivement, conjointement à l'apparition de nouvelles zones d'activités, un double phénomène s'opère :

- Une concurrence inter-zones provoquée par le décalage générationnel entre les ZAE nouvelles, qui répondent aux besoins actuels des entreprises tout en véhiculant une image attractive (qualité des bâtiments, équipements, infrastructures, aménagements paysagers) et les zones anciennes construites selon des mécanismes assez simplistes (qualifiées souvent de « boîte à chaussures »). Ce phénomène est accentué par un « effet d'entraînement » occasionné par l'implantation d'entreprises « locomotives ».
- En l'absence de stratégie de requalification, une rupture d'égalité entre les zones de premières générations et les nouvelles peut apparaître. Les écarts se cumulent et se creusent amenant

un risque d'accroissement de la vacance dans les ZAE de premières générations généré par les transferts d'activités endogènes.

La question de la requalification des zones d'activités les plus anciennes, dans le but de répondre aux nouvelles normes et besoins des entreprises est donc fondamentale pour enrayer leur dépréciation.

La Requalification

La requalification, en totalité ou partie, d'une zone d'activités est une solution pour redynamiser un site et modérer par la même occasion la consommation d'espaces à vocation économique tout en réutilisant une partie des équipements existants comme les réseaux par exemple. L'objectif est de revaloriser la zone afin de conserver et accueillir de nouvelles entreprises en rénovant les aménagements collectifs (VRD, espaces verts), repensant l'aspect paysager, remobilisant le foncier vacant, proposant de nouveaux services et/ou en développant la mixité fonctionnelle.

LE QUARTIER D'AFFAIRES CLAIRMARAIS

Le quartier d'affaires Reims Clairmarais est un exemple de reconversion urbaine sur l'agglomération rémoise dont l'objectif est de bénéficier du potentiel offert par un site, proche de la gare et du centre-ville et de tirer partie de l'arrivée du TGV.

À l'origine quartier de faubourg composé de sites industriels, d'artisanats diffus et d'habitations R+2 plus ou moins vétustes, les anciennes usines et entrepôts qui le composaient ont fait place aux bureaux et aux logements modernes. La reconversion du site a permis une progression de la densité bâtie passant de 22,8 % en 1990 à 29,2 % d'emprise bâtie en 2018 et une élévation des bâtiments en R+4 et R+5, qui accueillent plus de 50 000 m² de bureaux et 600 logements.

Le processus de mutation se poursuit avec la mobilisation de la dernière dent creuse identifiée sur Clairmarais (ancien site EDF) qui devrait accueillir un programme de 270 logements d'ici 2022.

LA HUSSELLE

Le parc d'activité de la Husselle est un exemple de reconversion et de réinvestissement d'un foncier délaissé. À l'interface entre Reims et Bétheny, au sein d'un nœud ferroviaire, le site de 14 hectares

² Le périmètre du pôle territorial de Reims Métropole a été choisi car c'est celui qui concentre le plus de zones de vocations diverses et où la pression foncière est la plus forte au sein du Grand Reims.

sans réelle vocation, se compose de terrains en friches, champs agricoles, jardins privés et habitats de fortune offrant des possibilités de développement limitées. La création d'une nouvelle liaison entre les deux communes (Boulevard de l'Aviation) sur laquelle est venue s'appuyer une zone d'activités a permis de désenclaver ce secteur, d'améliorer l'image et la sécurité du site tout en conservant une partie des jardins familiaux, et assurer ainsi une diversité organisée des usages.

Renforcer les objectifs de densification dans les documents d'urbanisme

À l'image des pratiques résidentielles des ménages, l'implantation des entreprises au sein des zones d'activités est dictée par des logiques propres aux besoins et visions des entrepreneurs et aménageurs, n'allant pas nécessairement dans le sens d'une optimisation foncière (construction sur un seul niveau, réserves foncières, voiries et stationnement surdimensionnés, etc.).

Certaines règles et orientations contenues dans les documents d'urbanisme n'incitent pas toujours à exploiter de manière plus efficiente le potentiel constructible en zone d'activités. Les règles particulières d'implantation et de recul des bâtiments, la proportion d'espaces verts, l'aménagement de voiries et d'espaces de stationnement surdimensionnés participent à sous-exploiter le foncier constructible. Une prise en compte de ces enjeux dans les documents d'urbanisme doit amener, lorsque les types d'activités envisagés dans la zone le permettent, à modifier les approches d'aménagement dans leurs formes bâties en privilégiant davantage de hauteur

et de mitoyenneté et dans leur organisation en dimensionnant la voirie de manière rationnelle ou en mutualisant le stationnement³.

Locaux vacants : un vivier mobilisable

Avec moins de 20 % d'emprise bâtie en moyenne, un effort de densification peut être mené sur les opérations d'aménagement et de requalification. Des expérimentations sont en cours montrant des possibilités de densification en zone d'activités dans différents départements pour passer de 20 % d'emprise bâtie moyenne à 40 % en travaillant notamment sur les formes urbaines.

Les opportunités foncières restantes ne semblent pas satisfaire les besoins des entreprises, qui plus est lorsque ces disponibilités sont présentes depuis longtemps sur le marché. Des démarches de requalification ou de reconversion peuvent donc être envisagées par la collectivité en réinvestissant les parcelles libres et les locaux vacants (droit de préemption ou ventes à réméré). La vacance représente d'ailleurs un vivier important de disponibilités avec près de 70 000 m² de locaux vacants⁴ identifiés durant la campagne de relevés réalisée par la DDT 51 entre 2016 et 2018 sur l'agglomération rémoise.

3 La loi ALUR de mars 2014 fixe la surface maximale des aires de stationnement à 3/4 d'une surface de plancher commerciale supérieure à 1 000 m² hors dispositions particulières prises dans le PLU.

4 Locaux présentant une affiche à louer ou à vendre. Ont également été relevés, 41 000 m² supplémentaires de locaux potentiellement inoccupés (sans activité apparente lors des relevés terrains).

NOTE RÉALISÉE EN PARTENARIAT

