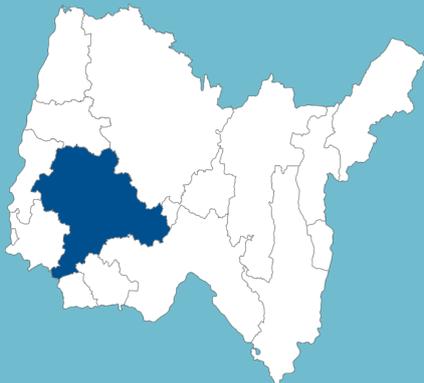




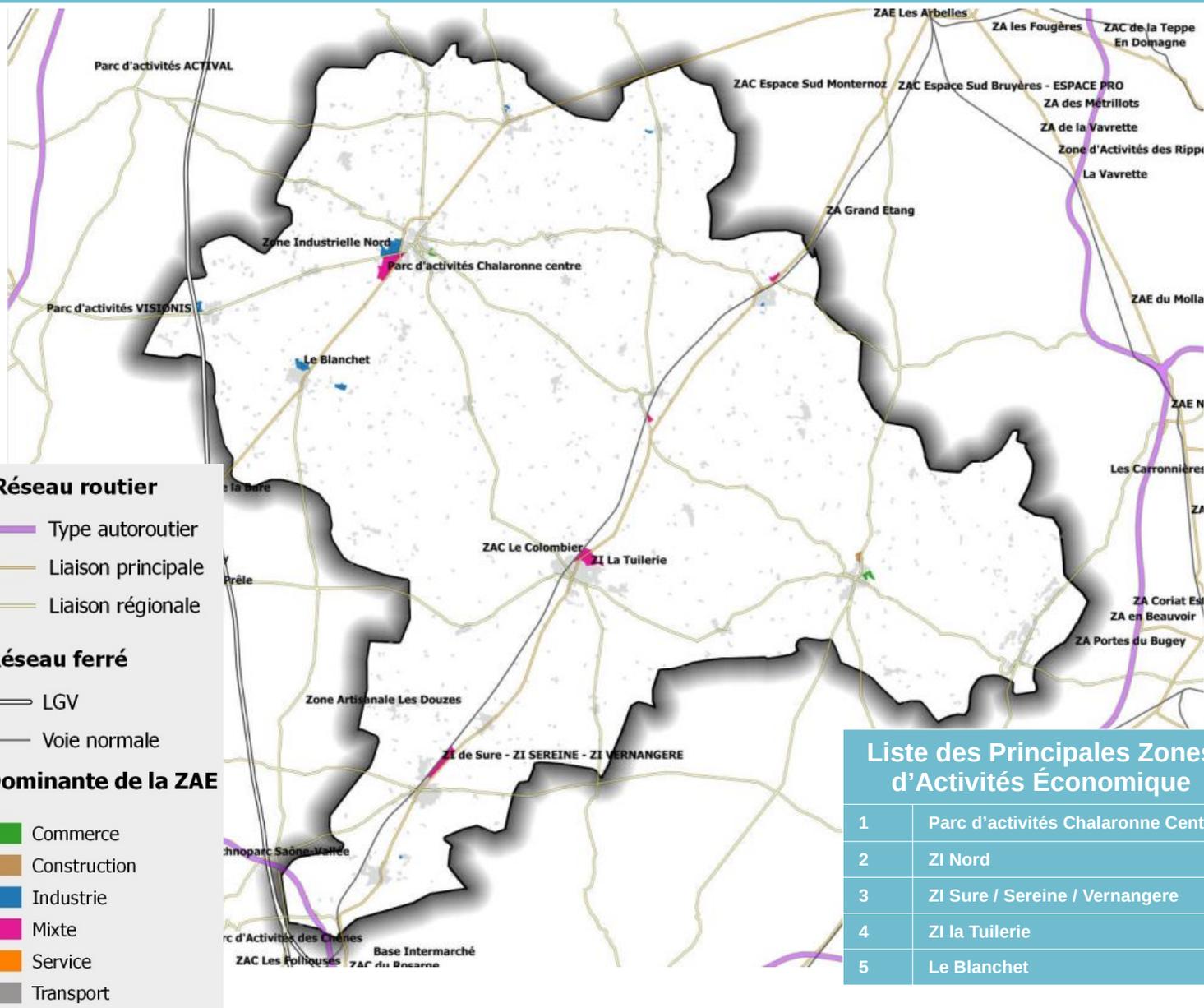
## Les zones d'activité économique du département de l'Ain

### TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA DOMBES



Superficie de 63 525 ha, dont 3 040 ha de tache urbaine  
39 383 habitants (61,9 habitants/km<sup>2</sup>)  
17 582 emplois dont 2 787 en ZAE

25 ZAE existantes, soit 275 ha  
36 % des communes disposent de ZAE  
Taille moyenne des ZAE : 11 ha



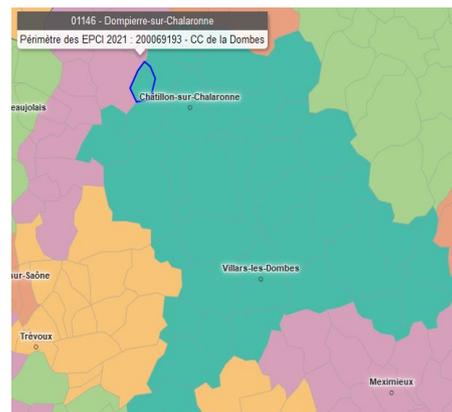
# Quelle est la part du foncier économique sur le territoire de la communauté de communes de la Dombes ?

## Quelles sont les surfaces concernées ?

Le territoire de la communauté de communes de la Dombes (CCD) compte environ 275 ha de foncier situé en zones d'activité économique au sens de l'inventaire réalisé dans le cadre du réseau foncier de l'Ain<sup>1</sup>. Ce chiffre intègre les espaces économiques déjà urbanisés, mais aussi les surfaces disponibles et les extensions programmées au sein des différents documents de planification (notamment les zones 1AUx ou 2AUx).

Afin de mieux se représenter cette surface, on peut la rapprocher de la moitié de la surface communale de Dompierre sur Chalaronne (478 ha). C'est aussi quasiment l'équivalent de la surface urbanisée de la ville de Villars les Dombes (252 ha).

Comparé aux 7 000 ha de foncier à vocation économique du département de l'Ain, environ 3,9 % sont donc situés sur le territoire de la CCD.



**Un foncier dédié aux activités économiques équivaut à la moitié de la surface de la commune de Dompierre sur Chalaronne**

Cette part peut être caractérisée au moyen de la tache urbaine, indicateur définissant les espaces considérés comme urbanisés. Il intègre à la fois les constructions, l'ensemble des voiries et aménagements privés ou publics, mais aussi des espaces interstitiels non artificialisés : espaces verts, réserves foncières des entreprises ou encore surfaces disponibles pour accueillir de nouvelles activités.

Au sein des 275 ha de foncier à vocation économique, la tache urbaine en ZAE est estimée à 125 ha (valeur 2018). Cette différence s'explique essentiellement par les réserves constituées au sein des documents d'urbanisme. Celles-ci restent occupées à ce jour par des espaces agricoles ou naturels.

**Ainsi plus de 150 ha sont susceptibles de changer d'occupation au cours des années à venir, comme de garder leurs vocations agricoles ou naturelles.**

## Ces surfaces sont-elles comparables à l'échelle départementale ?

L'ensemble de la tache urbaine du territoire de la CCD s'élève à 3 040 ha en 2018 dont 4,10 % en zones d'activité économique. Ce même rapport est de 7,4 % à l'échelle départementale (42 849 ha / 3 183 ha).

Toutefois, il est difficile de tirer des enseignements de cette approche sans la croiser avec d'autres paramètres. Elle est en effet très dépendante de la structure économique du territoire. Le territoire de la CCD se caractérise par un espace protégé important (Étangs de la Dombes) et ne possède pas d'infrastructure autoroutière importante.

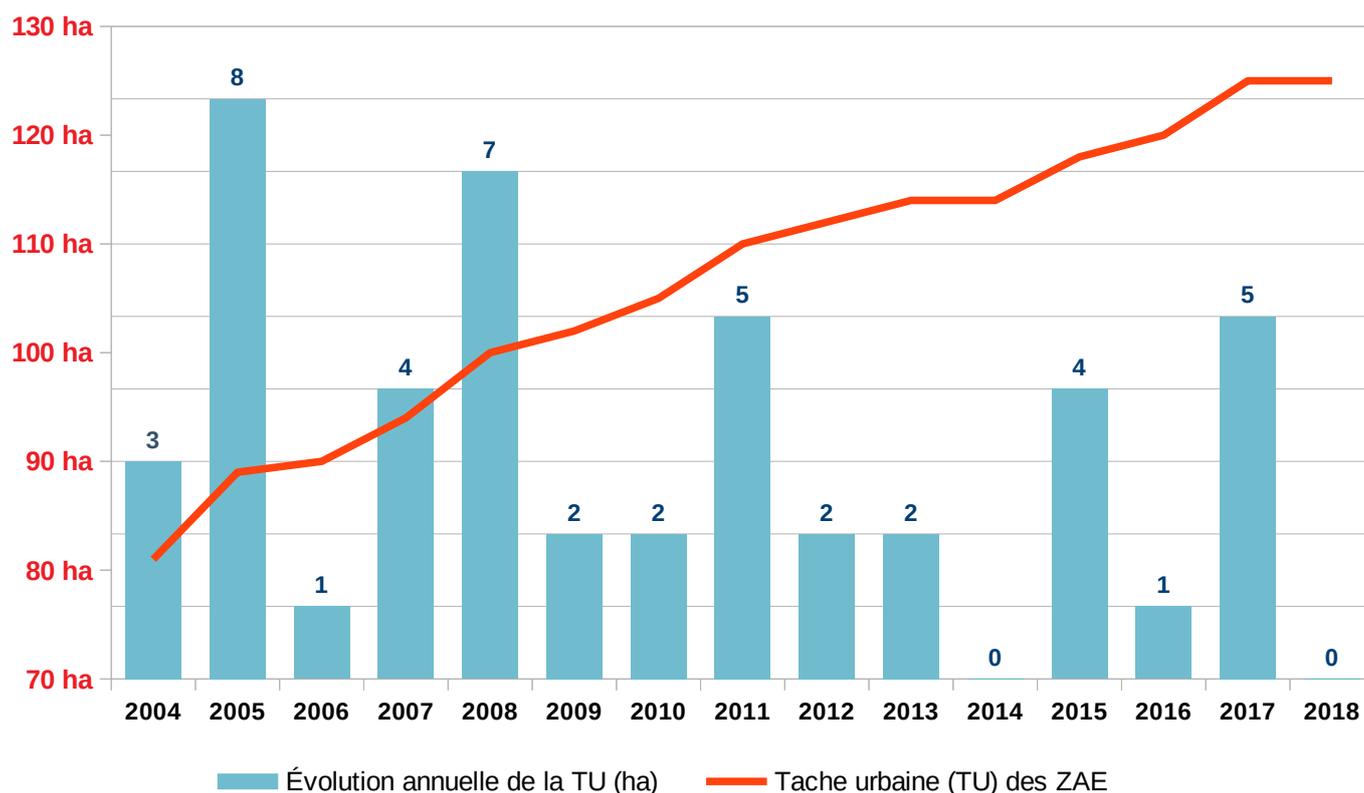
Néanmoins, une grande partie de son territoire est sous influence de la métropole de Lyon.

<sup>1</sup>, Le réseau foncier de l'Ain est composé du Conseil Départemental de l'Ain, de la SAFER de l'Ain, de l'EPF de l'Ain et de la DDT de l'Ain



## Comment ces espaces à vocation économique évoluent-ils dans le temps ?

Entre 2004 et 2018, la surface consommée pour des zones d'activité économique est passée de 81 ha à 125 ha, soit une augmentation de 54 %. Cette évolution de la consommation de foncier est plus forte en proportion que celle du département, où les surfaces consommées pour les ZAE est passée de 2 100 ha en 2004 à 3 000 ha en 2018, soit +45 %.

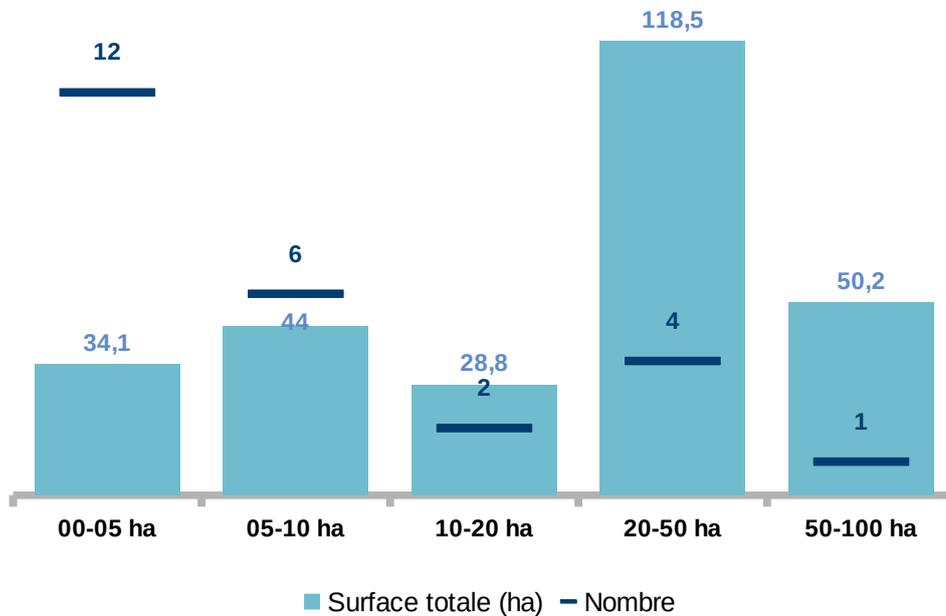


Le rythme de consommation foncière des zones d'activité économique est de 2,9 ha/an entre 2004 et 2018.

### ÉLÉMENTS A RETENIR

- Une part de la tache urbaine située en zone d'activités plus modeste que la moyenne départementale.
- Une évolution de la tache urbaine en zone d'activités un peu plus importante que la moyenne départementale.
- Un territoire caractérisé par un espace protégé important et en partie sous influence de la métropole de Lyon.

## À quoi ressemblent les ZAE existantes ?



Répartition des ZAE du territoire de la CCBS selon leur surface

Les zones d'activité économique du territoire de la CCD sont essentiellement regroupées le long de la RD 1083 et de la RD 936. Elles peuvent être regroupées en 3 classes selon leur taille unitaire :

- les petites (< 10 ha)
- les intermédiaires (de 10 à 50 ha)
- les grandes (> 50 ha)

Cette approche analytique permet de déterminer des caractéristiques propres à chaque classe, notamment au regard de la spatialisation des zones sur le territoire.

### Les petites zones d'activité (< 10 ha)

Plus de la moitié des zones d'activité recensées (18 sur 25) ont une superficie inférieure à 10 ha. Ces petites zones d'activité occupent 34,1 ha, soit 28,4 % de l'ensemble des 275 ha de zones d'activité du territoire.

### Les zones d'activité intermédiaires (entre 10 et 50 ha)

Relativement peu nombreuses (6 sur 25), elles cumulent 147,3 ha, c'est-à-dire 53,5 % des surfaces de ZAE du territoire de la communauté de communes.

Elles se sont développées essentiellement autour des pôles principaux du territoire : Chatillon-sur-Chalaronne, Villars-les-Dombes, Saint Andre-de-Corcy.



## Les plus grandes zones d'activité (> 50 ha)

Le territoire ne possède qu'une ZAE de plus de 50 ha : le parc d'activités Chalaronne Centre. Cette ZAE ainsi que la ZI Nord sont implantées dans la périphérie de Chatillon-sur-Chalaronne, le long de la RD 936.

## QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

- La majeure partie de la surface en ZAE est de taille intermédiaire.
- Le territoire de la CCD se caractérise par une concentration des ZAE le long des axes RD 1083 et RD 936.



*ZA Le Colombier (Villars-les-Dombes)*

## Quelles sont les activités économiques implantées dans les ZAE ?

Il ne s'agit pas ici de dresser un portrait exhaustif des activités économiques du territoire de la CCD, mais de caractériser au sein des zones d'activité économique, la nature de celles-ci. Ces éléments de connaissance peuvent s'avérer utiles pour mieux comprendre les dynamiques liées au foncier économique d'un territoire.

Cette approche est issue du traitement des données mises à disposition par la Chambre de Commerce et de l'Industrie au réseau foncier de l'Ain. Elles permettent de disposer d'informations relatives aux établissements, en particulier leur domaine d'activité (code NAF)<sup>1</sup> et leur nombre de salariés. Agrégées dans ce document, les données détaillées sont par ailleurs disponibles auprès de la CCI qui définit et précise les conditions d'utilisation de celles-ci.

Une attention particulière doit être portée sur la nature des établissements pris en compte au travers des chiffres de la CCI. Ces données n'intègrent pas les établissements publics (hôpitaux publics, services de l'État ou de collectivités locales) et les établissements artisanaux.

## Quelle est la part d'emplois localisés en ZAE ?

La part des emplois localisés dans les zones d'activité économique peut varier fortement d'un territoire à un autre. Elle dépend à la fois de l'importance des activités économiques implantées dans les ZAE mais aussi de leur nature plus ou moins génératrice d'emplois.

**Le territoire de la CCD compte environ 260 établissements situés en ZAE, dont 111 employant plus de 10 salariés. Ainsi 16 % des emplois du territoire sont localisés dans les différentes ZAE, soit environ 2 800 emplois.**

**Ce pourcentage est plus faible que la moyenne départementale (35 %).**

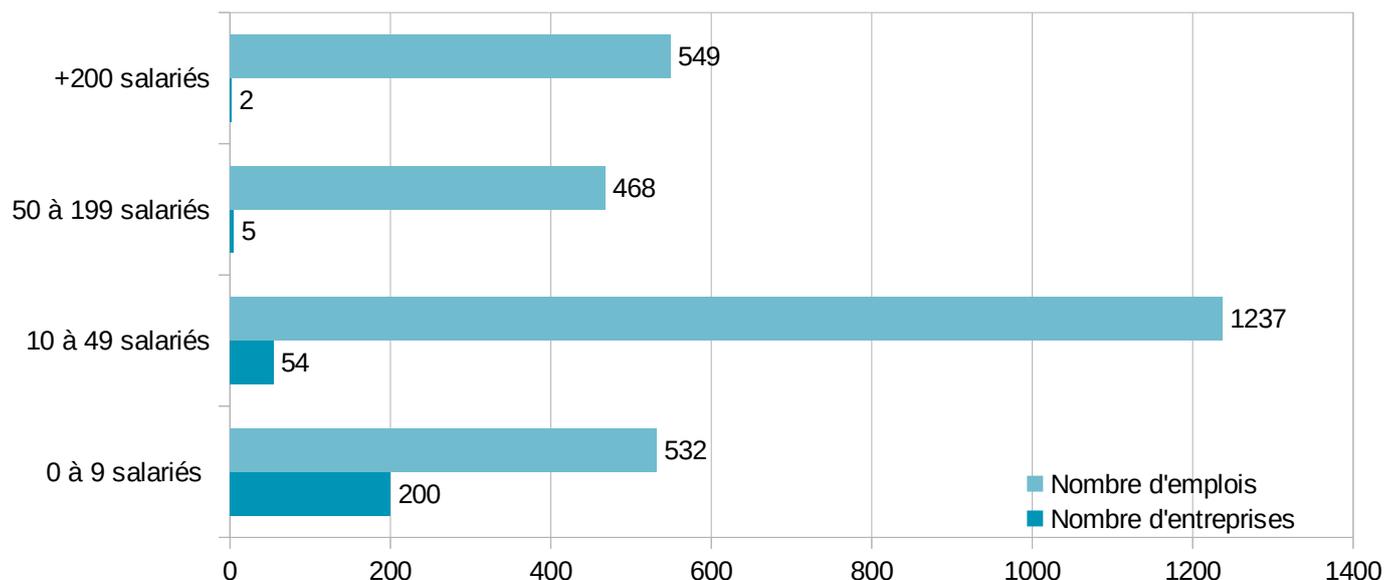


1. Nomenclature d'activité française

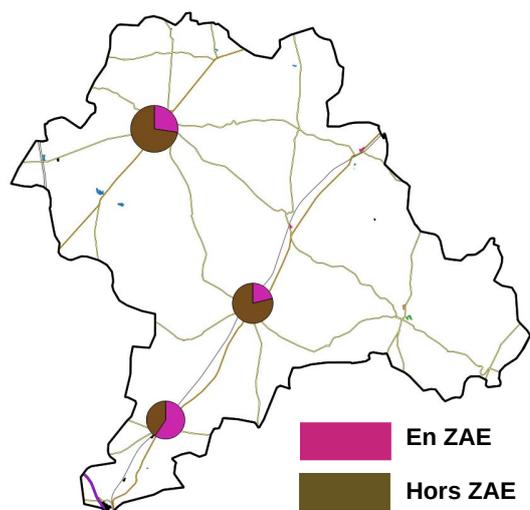


## Quelle taille ont les entreprises implantées en ZAE ?

Le graphique ci-dessous indique, en fonction de la taille des entreprises, le nombre d'entreprises et le nombre d'emplois cumulés au sein de ces entreprises.



### a) Les entreprises de moins de 10 salariés



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCD (entreprises de <10 sal.)

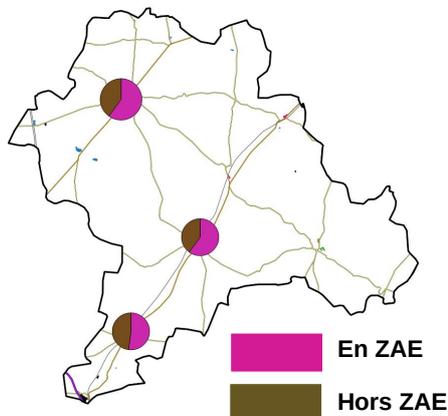
Dans cette catégorie se trouvent les micro-entreprises parfois également désignées par très petites entreprises (TPE). Elles font partie de la catégorie des PME<sup>1</sup> qui regroupent les entreprises de moins de 250 salariés.

Les entreprises de cette catégorie restent majoritairement implantées hors zone d'activité. La part des emplois en ZAE est particulièrement faible par rapport aux emplois hors ZAE dans les grandes centralités du territoire comme Chatillon-sur-Chalaronne et Villars-les-Dombes.

Le rapport est inversée à Saint Andre-de-Corcy. La présence d'une ZAE regroupant plus de 450 emplois sur les 1500 de la commune.

1. Petites et moyennes entreprises

## b) Les entreprises de 10 à 49 salariés :



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCD (entreprises de 10-49 sal.)

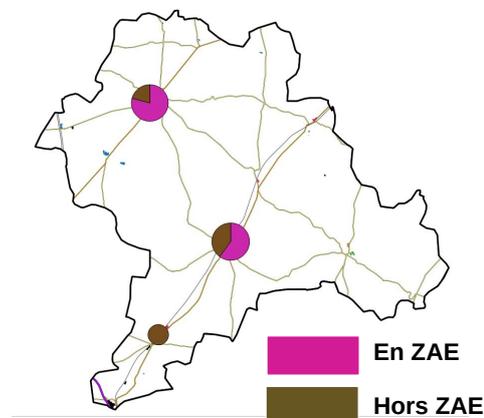
Les entreprises de 10 à 249 salariés entrent dans la catégorie des petites et moyennes entreprises (PME). Il est toutefois intéressant de différencier ce groupe en tenant compte du seuil de 50 salariés correspondant à l'obligation de mise en place d'un comité d'entreprise.

La dynamique sur cette tranche est différente de la tranche < 10 salariés :

Les entreprises de cette catégorie restent majoritairement implantées en zone d'activité.

Les entreprises de cette taille sont majoritairement implantées sur les communes de Chatillon-sur-Chalaronne, Villars-les-Dombes et Saint André-de-Corcy.

## c) Les entreprises de 50 à 249 salariés :



Part des emplois « En ZAE/Hors ZAE » dans les pôles structurant du territoire de la CCD (entreprises de 50-199 sal.)

Ces entreprises ne sont que 6 à être implantées dans les zones d'activités du territoire, mais accueillent environ 800 emplois.

L'essentiel des emplois se trouvent dans les secteurs de l'industrie, du commerce ou du transport.

Ces entreprises ne sont présentes que sur les communes de Chatillon-sur-Chalaronne et de Villars-les-Dombes.

En dehors des zones d'activité, le territoire de la CCD n'accueille que 4 établissements, qui représentent 375 emplois.

## d) Les entreprises de plus de 250 salariés :

Une seule entreprise rentre dans la catégorie des établissements de taille intermédiaire (ETI) : SAS MYLAN LABORATOIRES (Chatillon-sur-Chalaronne). Elle accueille 337 salariés et est orientée dans les activités de l'industrie.

Hors ZAE, aucune entreprise de plus de 250 salariés n'est présente sur le territoire.

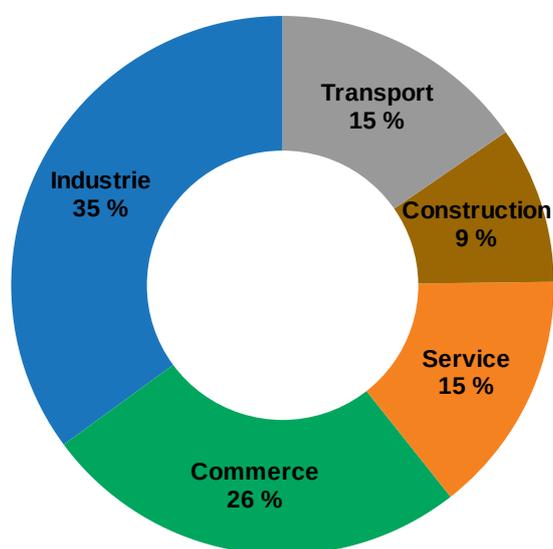


## Quels secteurs d'activités au sein des zones d'activité économique à l'échelle du territoire de la CCD ?

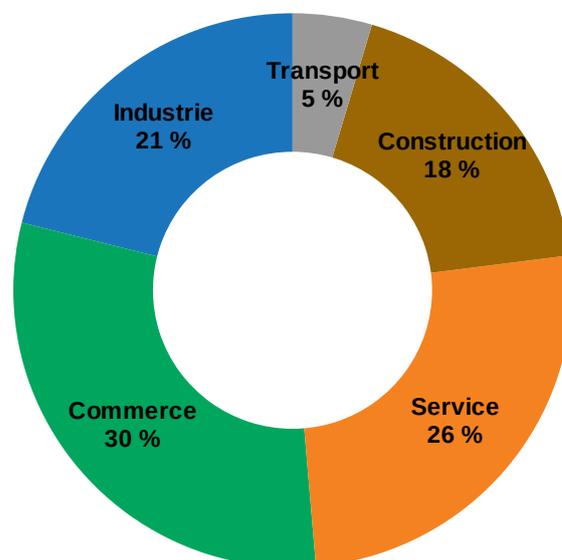
Les données fournies par la CCI permettent de classer les entreprises en 5 catégories d'activités principales : commerce, industrie, transports, services et construction.

Cette classification au sein des ZAE du territoire de la CCD permet de conclure :

- La principale activité présente en ZAE est l'industrie (35 % des emplois, soit 972 emplois – 55 établissements).
- Le commerce est également très présent en ZAE (environ 26 % des emplois).



Répartition des emplois



Répartition des entreprises

Les entreprises de la construction représentent 18 % de celles-ci au sein des zones d'activités mais la part des emplois qu'elles génèrent ne pèsent que 9 %.

Bien que comptant 15 % des emplois, les entreprises du transport ne représentent que 5 % des établissements.

**En comparaison avec les données du niveau départemental : les entreprises en ZAE sur le territoire de la CCD sont orientées de la même manière que la moyenne du département (Dominance de l'industrie et du commerce)**

## Existe-t'il des spécificités en matière d'activités économiques au sein des ZAE du territoire de la CCD ?

Au regard de la classification précédente des entreprises (commerce, industrie, transports, services et construction), la démarche consiste à identifier si chaque zone d'activité du territoire accueille une activité prépondérante ou au contraire regroupe des entreprises dont les activités sont variées.

### Méthode d'analyse

La comparaison est réalisée sur la base du nombre d'emplois de ces 5 secteurs d'activités. Si pour une ZAE donnée, l'une des activités représente plus de 50 % des emplois de cette zone, elle est considérée comme ayant une orientation économique correspondante. Par exemple, 53 % d'emplois dans le secteur du commerce permet d'identifier une zone d'activité comme étant à dominante commerciale.

Ce même classement est appliqué si le nombre d'emplois d'un secteur est inférieur à 50 % des emplois de la zone d'activité, mais représente plus du double de chaque autre secteur activité. Par exemple, 42 % d'emplois dans le secteur du commerce, 20 % dans le secteur industriel, 18 % de service et 20 % répartis entre transport et construction aboutissent au classement de cette zone comme étant à dominante commerciale.

Si aucune activité ne remplit l'un ou l'autre de ces critères, la zone est considérée comme accueillant une mixité d'activités.

Ces éléments sont représentés pour le territoire de la CCD sur la carte située en première page de cette publication.

## QUELQUES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la CCD se caractérise par :

- 16 % des emplois en zones d'activité, soit environ 2 800 emplois
- Les deux principales activités présentes en ZAE sont :
  - l'industrie (35 % des emplois, soit 972 emplois – 55 établissements),
  - le commerce (26 % des emplois, soit 713 emplois – 79 établissements)

*Entreprise MYLAN à Chatillon-sur-Chalaronne*





## Friches

Trois friches ont été recensées dans l'observatoire des friches bâties du réseau foncier de l'Ain :

- Munari / Cardona dans la Zone artisanale la Brondallière à Saint Paul de Varax
- Ancien restaurant au Parc d'activités Chalaronne centre à Chatillon sur Chalaronne
- Beton Vicat dans la ZI de Sure/ Sereine / Vernangere à Saint Andre de Corcy

La définition d'une friche bâtie retenue par l'observatoire est la suivante : une friche est un foncier bâti quel que soit son état, vacant depuis plus de deux ans ou sorti du marché

## Les ZAE en projet

Un grand projet de zone d'activité économique est cours de développement à Mionnay :

Le Parc d'Activités Économique de la Dombes se développe sur une superficie de 28 ha avec un objectif d'environ 800 emplois.

Il se situe proche e la gare des Echets et est raccordé à l'A46 via un semi-diffuseur,



*PAE de la Dombes*

## Liste des ZAE (Situation à la date de publication)

NOM ZAE	Communes	Superficie (ha)	Nb d'emploi	Nb d'établissements
ZI du Creuzat	CHALAMONT	7,7	27	8
ZA Le Petit Etang	CHALAMONT	5,9	94	5
ZA La Bourdonnière	CHALAMONT	3,5	27	6
ActiParc	CHANEINS	6,8	24	8
ZAE Para-agricole	CHANEINS	4,2	0	0
Parc d'activités Chalaronne centre	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	50,2	550	49
Zone Industrielle Nord	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	35,9	561	27
Zone d'Activités	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	3,9	119	4
La Vernache	CONDEISSIAT	3,0	9	1
ZA Les Charpennes	MARLIEUX	4,5	68	3
Parc d'activités économiques de la Dombes	MIONNAY	28,2	0	0
ZAE de la Gare	MIONNAY	3,7	0	0
Les Platières	MIONNAY	1,2	18	4
Zone Artisanale	NEUVILLE-LES-DAMES	2,9	17	2
Les Comtes	NEUVILLE-LES-DAMES	2,4	1	1
ZI de Sure - ZI SEREINE - ZI VERNANGERE	SAINT-ANDRÉ-DE-CORCY	30,3	449	91
non nommée	SAINT-ANDRÉ-DE-CORCY	7,3	0	0
ZA	SAINT-NIZIER-LE-DÉSERT	1,8	0	0
Zone artisanale la Brondallière	SAINT-PAUL-DE-VARAX	7,9	38	8
Zone artisanale la Sablonnière	SAINT-PAUL-DE-VARAX	2,1	25	2
Le Blanchet	SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS	15,5	73	3
Le Ripel	SAINT-TRIVIER-SUR-MOIGNANS	8,4	11	4
non nommée	SULIGNAT	0,9	0	0
ZI La Tuilerie	VILLARS-LES-DOBES	24,1	520	26
ZAC Le Colombier	VILLARS-LES-DOBES	13,4	156	12

Directeur de la publication : Guillaume Furri, directeur départemental des territoires de l'Ain  
 Rédaction : DDT de l'Ain – Service Connaissances, Études et Prospective  
 Source de données :  
 - Réseau foncier de l'Ain  
 - CCI de l'Ain  
 - Atlas départemental des ZAE (Département de l'Ain)  
 - INSEE  
 Date de publication : juin 2022



**Direction  
 départementale  
 des territoires de l'Ain**  
 23 rue Bourgmayer – CS 90410  
 01012 Bourg-en-Bresse Cedex  
 Tél. : 04 74 45 62 37  
 Fax : 04 74 45 24 48  
 Mail : [ddt@ain.gouv.fr](mailto:ddt@ain.gouv.fr)