

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Chaourçois et
Val d'Armance

UN PREMIER OBSERVATOIRE ...

Pour préparer le bilan du SCoT, obligation réglementaire 6 ans après son approbation, et dans l'optique d'évaluer en continu les politiques publiques du territoire, le syndicat DEPART s'est engagé dans la mise en place d'un observatoire du SCoT devant permettre un suivi régulier de la mise en œuvre des orientations du document.

Chaque année, un numéro des Cahiers de l'Observatoire met ainsi en évidence les premiers résultats pouvant être établis, à travers un focus sur l'une des grandes thématiques du SCoT.

... SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Ce premier numéro est consacré à l'économie : il rend compte des premiers résultats et analyses qui peuvent être tirés de la mise à jour du recensement des Zones d'Activités Economiques, travail initié en 2016 par la DDT10, qui nécessitait d'actualiser à la fois ses données mais aussi ses indicateurs.

Cet observatoire s'inscrit également dans le contexte de la loi Climat et Résilience et permettra d'alimenter les réflexions sur l'objectif Zéro Artificialisation Nette et l'obligation faite aux intercommunalités de se doter d'inventaires des ZAE.

UNE MÉTHODE SPÉCIFIQUE

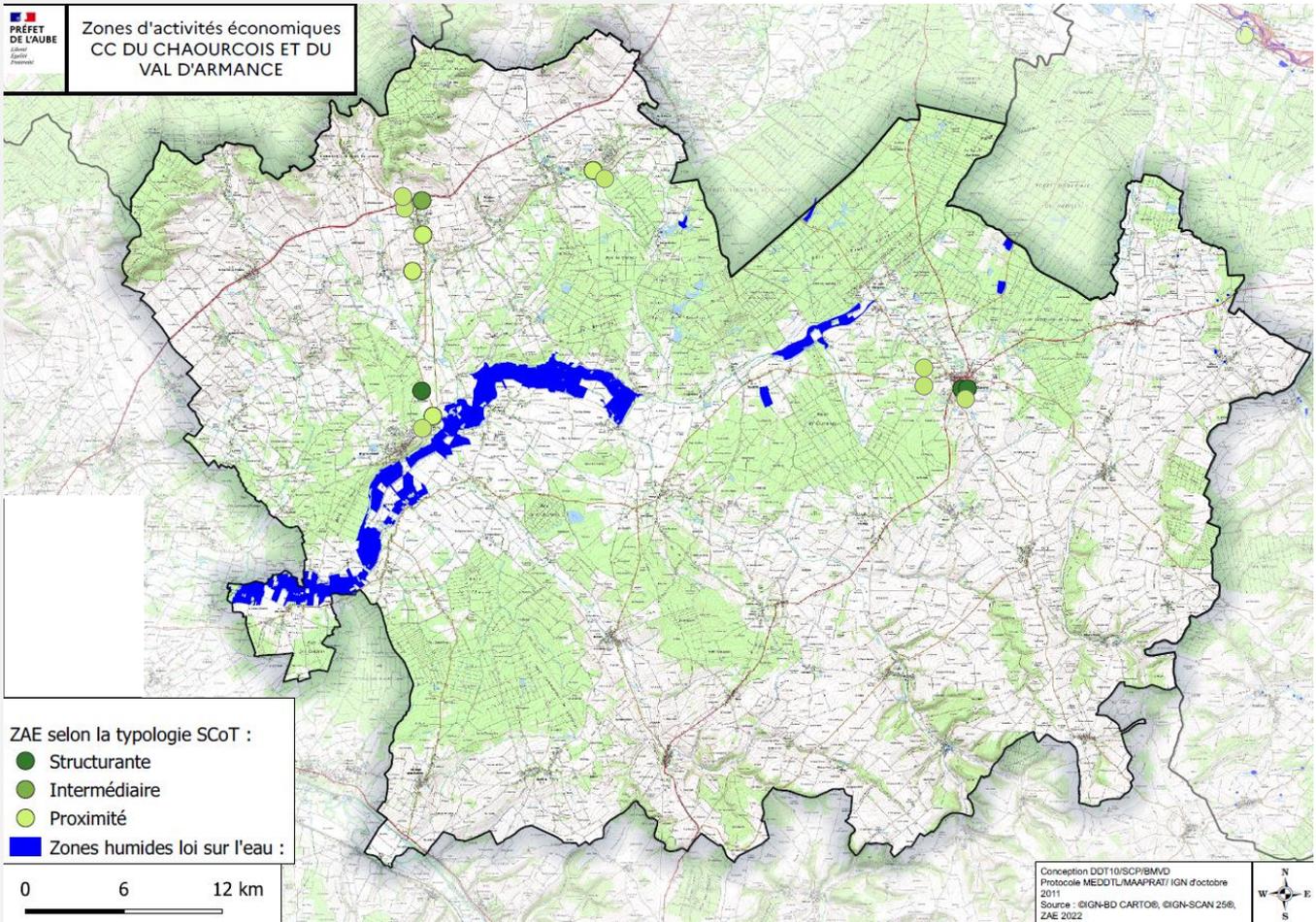
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité entre 2021 et 2022. Une mise à jour de l'inventaire des ZAE sera effectuée tous les 2 ans pour prendre en compte les évolutions éventuelles.

QUELLES ZONES SONT PRISES EN CONSIDÉRATION ?

- Toutes les zones dédiées aux activités économiques fléchées aux PLU(i) et cartes communales sauf :
 - celles ne comportant qu'une seule activité ET localisées en tissu urbain sans possibilité d'extension ou d'évolution
 - celles ne comportant qu'une seule activité ET n'ayant pas ou très peu d'enjeu foncier (activité très isolée, petite parcelle...)
- Les zones économiques autrefois fléchées dans un POS, désormais au RNU (si elles avaient été recensées en 2016)
- Les autres zones éventuelles hors document d'urbanisme, considérées comme suffisamment importantes ou stratégiques (plus de 2 activités, possibilité d'évolution du site...)

QUELLE DÉLIMITATION DE ZONE ?

- **Toujours basée sur le périmètre de la zone au document d'urbanisme** (lorsqu'il existe) et son classement (type UY, 1AUY, 2AUY...)
- **Croisée avec les éventuelles contraintes environnementales** (zones inondables PPRi rouge et bleu foncé, zones humides, prescriptions surfaciques du PLU...)
- **Distinguant les terrains non occupés** (notion d'occupation physique par un bâtiment ou un aménagement) **pouvant potentiellement accueillir une extension de l'activité en place ou de nouvelles activités**, selon configuration du site (unité foncière, clôture, traitement...)



LOCALISATION DES ZAE

A l'échelle de la communauté de communes du Chaourçois et du Val d'Armance, **les 15 ZAE recensées se répartissent dans 4 communes** parmi les 42 que compte l'intercommunalité : Auxon, Chaource, Ery-le-Châtel et Saint-Phal.

Ces espaces économiques sont principalement localisés en périphérie des bourgs-centres, le long des axes d'entrée de ville.

VOCATION DES ZAE

La ZAE à l'entrée nord-est d'Ery-le-Châtel, constituant le principal pôle économique en terme de densité d'entreprises, répond à une vocation plutôt mixte (artisanat, services, transports...). A Auxon, la ZAE développée le long de la RN77 présente quant à elle une vocation commerciale dans une logique de captage de flux routiers, complétée par une offre de santé. Les autres ZAE de l'EPCI correspondent davantage à des espaces occupés par des entreprises industrielles isolées.

A noter que plusieurs sites constituent des friches suite à la délocalisation ou à la cessation d'activités (Auxon, Chaource), ouvrant la question de leur devenir.



15 ZAE



99 hectares
de foncier à vocation économique dédié

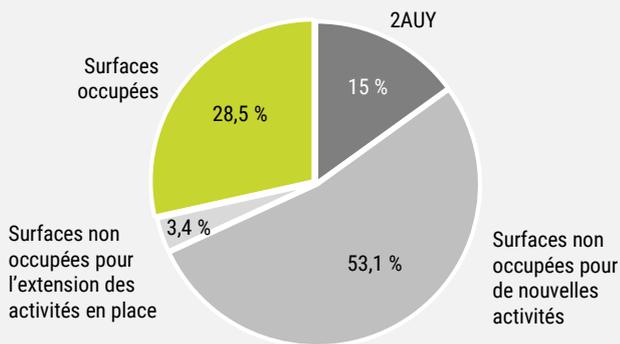


Une douzaine d'entreprises installées
(données Sirene)



16 % de maîtrise foncière publique
sur les surfaces non occupées (hors 2AU)
(données fichiers fonciers 2019)

OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE CVA

Le profil d'occupation des ZAE de la communauté de communes se distingue de celui observé à l'échelle du SCoT. **Le taux de surfaces occupées (28,5 %) est très nettement inférieur à la moyenne du SCoT (66 %)**. En effet, l'essentiel des ZAE du territoire reste peu voire pas urbanisé.

Notons que certaines ZAE sont partiellement occupées par un **bâti vacant** lié au départ d'activités, offrant des possibilités de réhabilitation ou de mutation.

Parmi les surfaces non occupées identifiées (au sein des zones de type UY et 1AUU dans les documents d'urbanisme), les surfaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités en représentent la quasi totalité (94 % du foncier non occupé), correspondant à 52,5 ha.

Il est toutefois important de noter que ces surfaces ne constituent pas pour autant des espaces directement mobilisables, en raison **d'un très faible taux de maîtrise publique (16%)** et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation. Certains secteurs sont par exemple soumis à étude d'entrée de ville le long des axes à grande circulation (Auxon).

D'une manière générale, **de nombreuses zones à urbaniser** (qu'il s'agisse de zones 1AUU à court ou moyen terme ou de zones 2AUU à plus long terme) **ont peu évolué depuis leur délimitation** ni fait l'objet d'acquisitions foncières publiques. Ces zones seront amenées à être requestionnées dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme, en terme de localisation et de dimensionnement, au regard des enjeux de sobriété foncière. C'est particulièrement le cas à Auxon et à Chaource.

La notion de foncier « non occupé » ne doit pas être assimilée à celle de foncier « disponible ». En effet, nombre d'espaces ne sont pas maîtrisés par les collectivités en termes de foncier, et nécessitent généralement procédures et études relatives à l'urbanisme, à l'archéologie préventive et à l'environnement, ainsi que des travaux d'aménagement et d'équipement, avant leur commercialisation éventuelle.

Pour accueillir des entreprises dans un délai court et un environnement favorable, la notion de sites « clés en main » a d'ailleurs fait son apparition en 2020. Sur le périmètre du SCoT, seuls le Parc du Grand Troyes et le Parc logistique de l'Aube sont identifiés comme tels.

QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une partie du foncier économique de la communauté de communes est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés. Sont notamment concernées certaines ZAE à Chaource.

12 ha

en zone inondable
(zone rouge ou bleu foncé au PPRi)
ou en zone humide
(règlementaire « loi sur l'eau »)

A l'échelle de l'intercommunalité, les ZAE recensées ne présentent pas de valeur ajoutée particulière sur le plan qualitatif (vis-à-vis des critères relatifs au niveau de desserte, à la présence de services, au lien avec l'enseignement supérieur ou aux démarches d'écologie industrielle).

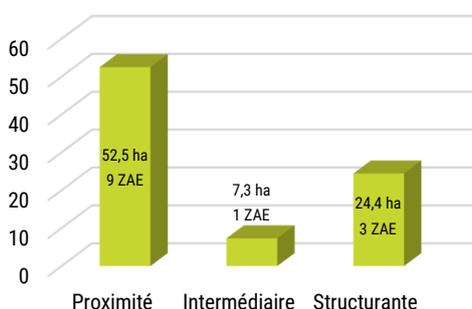
H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

La communauté de communes identifie comme ZAE de fonction structurante au titre du SCoT des **espaces d'activité et de développement stratégiques**, tels que la ZAE n°47 à Chaource (englobant la friche de la Lame) et la ZAE n°78 à Ervy-le-Châtel (La Croix Boudriot).

La ZAE n°13 accueillant une fonction commerciale et de santé à Auxon le long de la RN77 est fléchée comme une zone de fonction intermédiaire.

Les autres ZAE du territoire entrent davantage dans une fonction de proximité.

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE, HORS 2AUJ)
ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE CVA



P O T E N T I E L F O N C I E R D U S C O T

Le SCoT définit un potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035, à l'échelle de chaque EPCI, afin de répondre aux besoins d'accueil des entreprises pour les 15 années à venir.

Ce potentiel est à prendre en compte pour le dimensionnement des nouvelles zones d'activité de fonction structurante délimitées dans les PLU(i) à compter du 10 février 2020 (date d'approbation du SCoT). Il n'a pas à être mobilisé pour les zones de fonction intermédiaire ou de proximité qui n'ont pas nécessairement vocation à se renforcer.

Pour le Chaourçois et Val d'Armanche, ce potentiel est établi entre 15 et 25 hectares à l'horizon 2035.

Dans son orientation 3,2,1, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT vise à la structuration d'une offre d'espaces économiques hiérarchisée à l'échelle des territoires, selon trois niveaux de fonction :

- **Fonction structurante** : espace dont l'attractivité en matière d'économie et d'emploi s'étend à l'échelle d'un ou plusieurs bassin(s) de vie
- **Fonction intermédiaire** : espace dont l'attractivité en matière d'économie et d'emploi s'étend à l'échelle de plusieurs communes
- **Fonction de proximité** : espace dont l'attractivité en matière d'économie et d'emploi s'étend à l'échelle communale

Principaux critères d'identification des zones d'activités dites structurantes :

- Une localisation géographique stratégique par rapport aux enjeux d'aménagement du territoire (axe structurant, proximité du réseau autoroutier, possibilité de raccordement ferré...),
- Une reconnaissance au titre d'un label ou d'un référencement à une échelle supérieure (parcs de référence régionaux, certification environnementale, démarche d'écologie industrielle...),
- Une typologie d'activités recherchée dans une logique de spécialisation, de complémentarité ou de développement d'une filière valorisant les ressources locales,
- Une superficie de zone importante et un parcellaire offrant des possibilités variées,
- Une offre de services aux entreprises.

Principaux critères d'identification des zones d'activités dites intermédiaires :

- Une localisation géographique le long d'un axe principal, pouvant bénéficier d'un effet vitrine, et s'inscrivant dans un tissu urbain d'agglomération ou dans un pôle relais / bourg-centre structurant,
- Une diversité d'activités économiques,
- Un dimensionnement intermédiaire en termes de surface de zone.

Principaux critères d'identification des zones d'activités dites de proximité :

- Un dimensionnement plus petit en termes de surface de zone et de parcellaire,
- Une vocation artisanale prépondérante,
- Une desserte par un axe secondaire.

Novembre 2022