

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Arcis  
Mailly  
Ramerupt

UN 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.

Ce Cahier de l'Observatoire est consacré plus particulièrement à la thématique Economie.

... SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE

**Ce second numéro du Cahier « Economie » rend compte de l'évolution des résultats et analyses qui peuvent être tirés de la mise à jour du premier Cahier publié en 2022.**

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.

Il est à noter que les évolutions de documents d'urbanisme engagées dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT traduisent une volonté croissante d'optimiser le foncier économique et de s'inscrire dans une stratégie intercommunale.

UNE MÉTHODE SPÉCIFIQUE

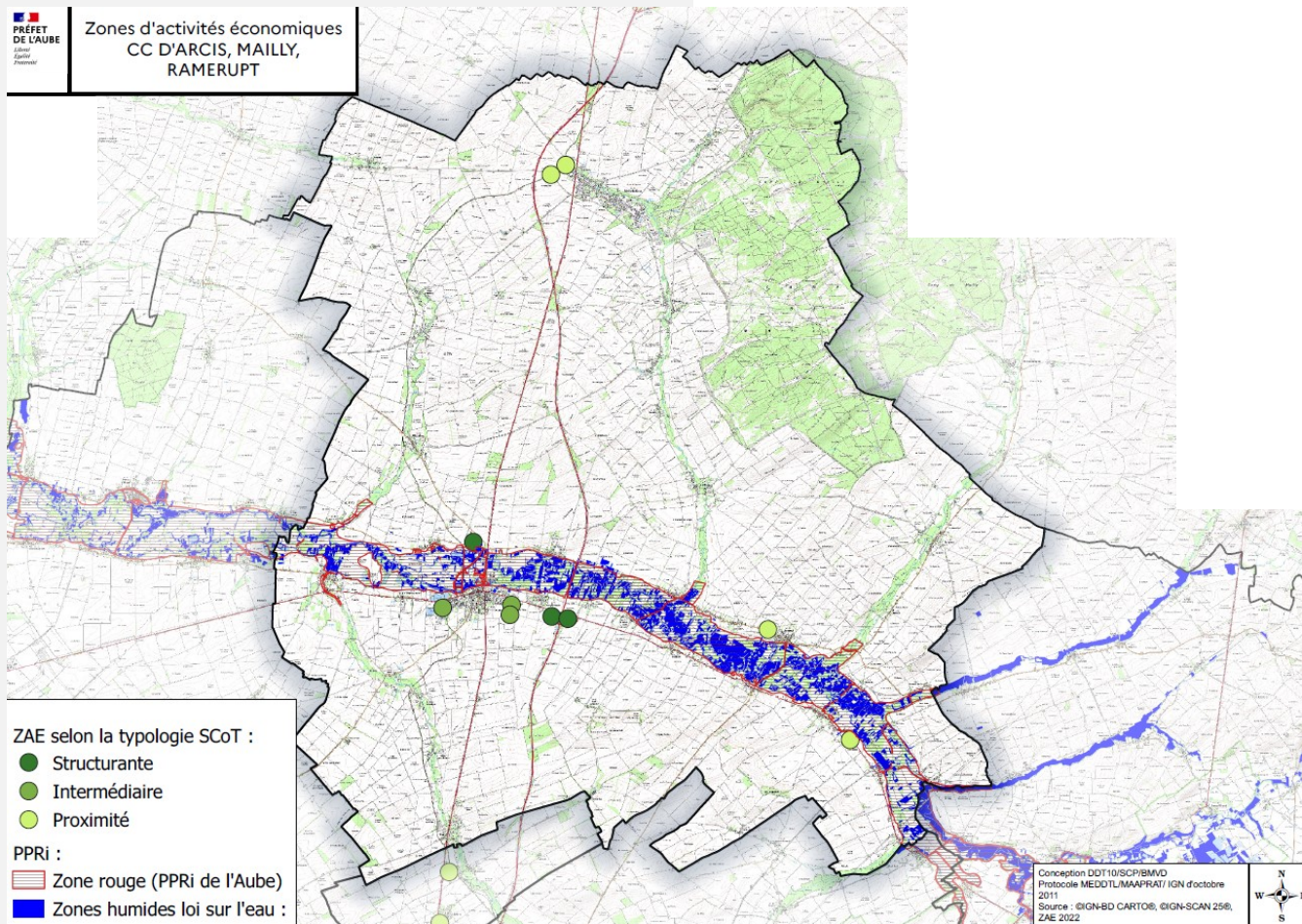
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 identifiées dans les communes soumises au Règlement National 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, 1AU, 2AU...)
- **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 Arcis, Mailly, Ramerupt, **les 10 ZAE recensées se répartissent dans 8 communes** parmi les 39 que compte l'intercommunalité : Arcis-sur-Aube, Le Chêne, Ramerupt, Torcy-le-Grand, Torcy-le-Petit, Nogent-sur-Aube, Villette-sur-Aube, Mailly-le-Camp.

A l'échelle du territoire communautaire, la distribution géographique des ZAE prend principalement appui sur le couloir de la vallée de l'Aube et sur les principaux axes routiers et échangeurs autoroutiers.

## VOCATION DES ZAE

Au sein de ces communes de Champagne crayeuse caractérisées par des paysages de grande culture, **la plupart des ZAE répondent à une vocation d'accueil d'activités agro-industrielles** (coopératives agricoles et sucrières, entreprises de matériel agricole, silos...).

Les autres sont à vocation plus mixte (artisanale, industrielle, logistique).



**10 ZAE**



**225 hectares \***  
de foncier à vocation économique dédié



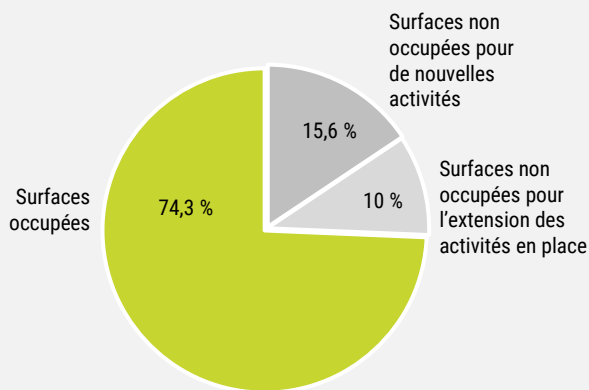
**39 entreprises installées**  
(données Sirene 2024)



**23 % de maîtrise foncière publique**  
sur les surfaces non occupées (hors 2AUJ)  
(données fichiers fonciers 2022)

\* Par rapport à 2022, certaines superficies de zones ont été revues pour prendre en compte des problématiques de nuisances ou contraintes

## OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE AMR

Le profil d'occupation des ZAE d'Arcis Mailly Ramerupt se distingue assez nettement de celui observé à l'échelle du SCoT. **Le taux de surfaces occupées y est l'un des plus importants parmi les EPCI du SCoT (74 %). Il a légèrement évolué depuis 2022 (71 %).**

Malgré tout, cette occupation reste **inégaie selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non ou peu urbanisées (ZAE n°65 au Chêne ou n°143 à Ramerupt), alors que d'autres arrivent à saturation (ZAE n°6 à Arcis-sur-Aube ou n°197 à Torcy-le-Grand).

Parmi les surfaces non occupées identifiées (au sein des zones de type UY et 1AUY dans les documents d'urbanisme), les surfaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités représentent une proportion non négligeable (61 % du foncier non occupé), correspondant à 35,17 ha (65 % en 2022 soit 46,7 ha). Il est toutefois important de noter que ces surfaces ne constituent pas pour autant des espaces directement mobilisables, en raison d'**un taux de maîtrise publique assez faible (23 %)**, et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Certaines de ces zones non ou peu occupées, n'ayant pas évolué ni fait l'objet d'acquisitions foncières publiques, **commencent à être questionnées** dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme, en termes de localisation et de dimensionnement, au regard des enjeux de sobriété foncière (**environ 14 ha** sont à l'étude pour être reclassés en zone agricole dans le cadre des révisions en cours des PLU d'Arcis-sur-Aube et de Nogent-sur-Aube).

Enfin, spécificité à souligner, **Arcis Mailly Ramerupt ne compte aucune zone économique à urbaniser à long terme (2AUY)**, lié à sa faible couverture en document d'urbanisme.

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.

Sur le territoire communautaire, il peut être souligné la **reconquête d'une friche** (au sein de la ZAE n°197 à Torcy-le-Grand) **grâce à l'action de la communauté de communes** par rachat du foncier, démolition et dépollution du site, puis revente en différents lots à des activités en place souhaitant se développer.

## QUALITÉ ET DESSERTE

Depuis 2022, le travail de redéfinition des zones urbanisables correspondant à du foncier économique a permis l'**évitement** de l'immense majorité des espaces concernés par une contrainte environnementale forte (ZAE n°65 au Chêne, en bordure de la vallée de l'Aube).

**0,2 ha**

**en zone inondable**  
(zone rouge ou bleu foncé au PPRi)  
**ou en zone humide**  
(réglementaire « 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 à la présence de services, au lien avec l'enseignement supérieur ou aux démarches d'écologie industrielle). Seules les ZAE de Torcy-le-Petit et Arcis-sur-Aube prévoient une desserte interne.

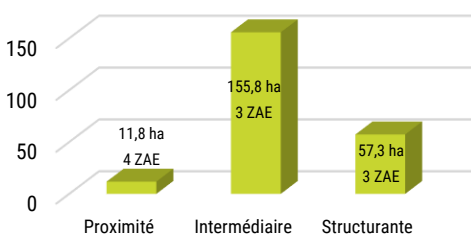
## H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

**Parmi les trois zones de fonction structurante identifiées au titre du SCoT, deux sont situées à proximité de l'échangeur autoroutier** (Torcy-le-Grand et Torcy-le-Petit) ; Le Chêne complétant ce trio. Il est intéressant de noter par ailleurs que Le Chêne et Torcy-le-Petit ne disposent pas de document d'urbanisme, limitant les capacités d'évolution ou d'encadrement de ces zones.

Arcis Mailly Ramerupt identifie les zones d'Arcis-sur-Aube et de Villette-sur-Aube comme ZAE de fonction intermédiaire. **Elles concentrent plus des deux tiers du foncier économique intercommunal.**

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

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE)  
ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE AMR



## 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 un scénario à 15 ans.

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 AMR, 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 2024