

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Barséquanais en  
Champagne

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

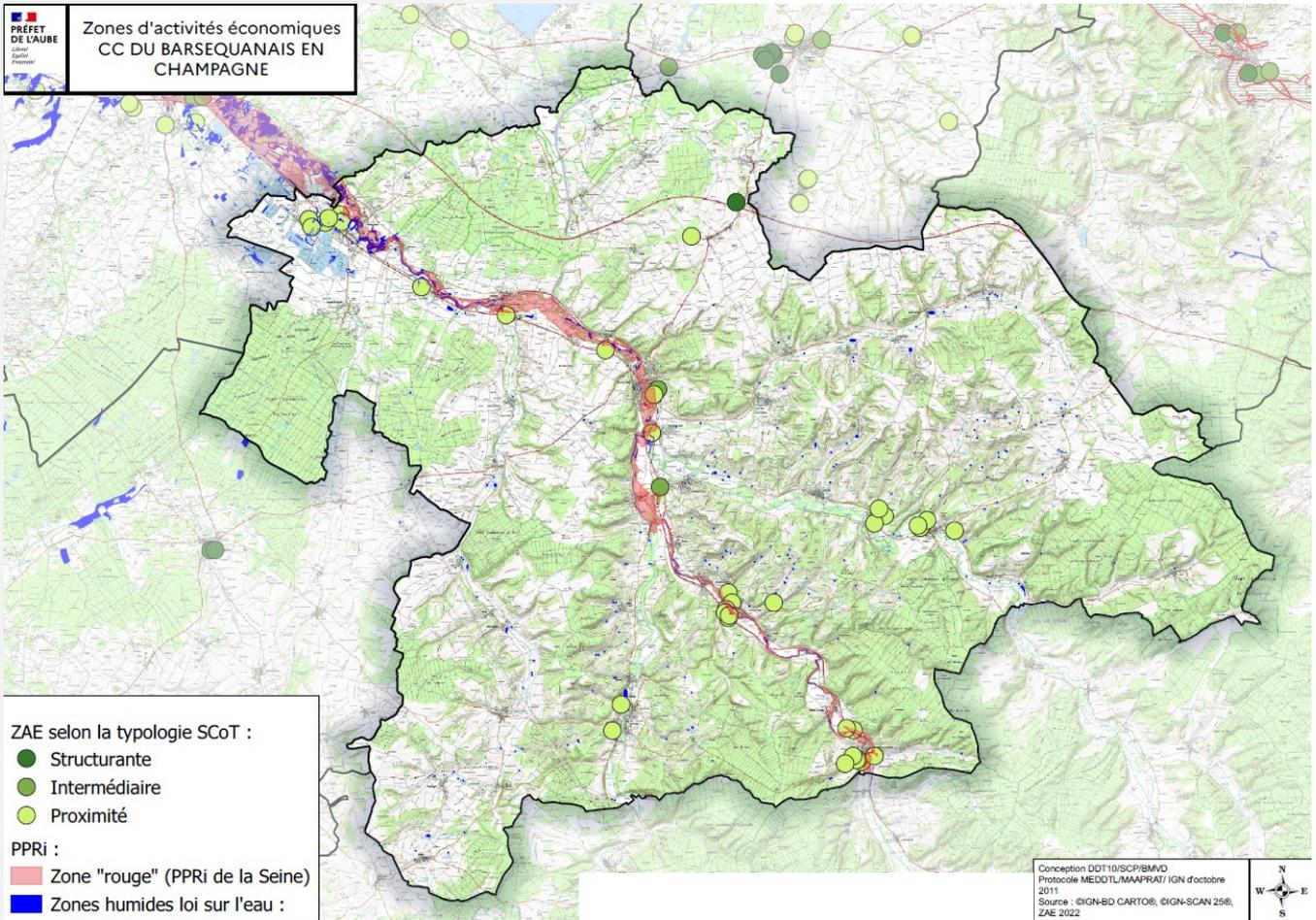
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 du Barséquanais en Champagne, **les 40 ZAE recensées se répartissent dans 14 communes** parmi les 53 que compte l'intercommunalité.

La répartition géographique des ZAE prend principalement appui sur les couloirs de vallées, de la Seine notamment, et sur les principaux axes routiers.

## VOCATION DES ZAE

Au sein de ces communes situées entre Vaudois et Côte des Bar, **la plupart des ZAE répondent à une vocation mixte (artisanale, industrielle, commerciale), souvent en lien à l'activité agro-viticole** (coopératives viti-viticoles, entreprises de matériel agricole...).

Les ZAE n°62, 123 et 273, localisées à Mussy-sur-Seine et Essoyes, accueillent **8,5 ha de friches industrielles** partiellement bâties (anciennes scierie, menuiserie industrielle et site Pakers).



**40 ZAE**



**277,5 hectares \***  
de foncier à vocation économique dédié



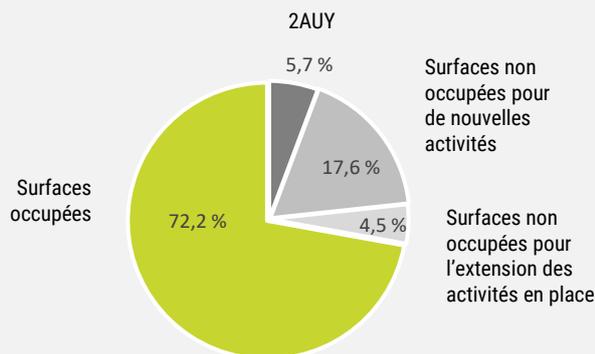
**84 entreprises installées**  
(données Sirene 2024)



**37 % de maîtrise foncière publique**  
sur les surfaces non occupées  
(données fichiers fonciers 2022)

\* Par rapport à 2022, certaines superficies de zones ont été recalculées par SIG induisant une légère évolution

## OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE BC

Le profil d'occupation des ZAE du Barséquanais en Champagne est assez proche de celui observé à l'échelle du SCoT, avec un **taux de surfaces occupées légèrement supérieur (72 %)** (sensiblement équivalent en 2022).

Malgré tout, cette occupation reste **inégaie selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non ou peu urbanisées (ZAE n°81 d'Essoyes, n°123 de Mussy-sur-Seine ou n°206 de Vaudes), alors que d'autres arrivent à saturation (ZAE n°28 de Bar-sur-Seine, n°79 d'Essoyes ou n°189 de Saint-Parres-lès-Vaudes).

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 en représentent une très large part (79 %)**, correspondant à 49 ha (51 ha en 2022).

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 partiel (37 %)**, et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Sur le territoire communautaire, deux zones 2AUY sont délimitées, en entrées de ville à Bar-sur-Seine et à Polisot. Ces zones à urbaniser à long terme n'ayant pas évolué depuis l'approbation de leur PLU respectif, ni fait l'objet d'une acquisition foncière publique, leur localisation et leur dimensionnement pourraient être questionnés lors de l'évolution desdits PLU au regard des enjeux de sobriété foncière.

Ainsi, **certaines zones 2AUY et 1AUY sont actuellement à l'étude pour être reclassées** en zone agricole, naturelle, ou pour changer de vocation (habitat, équipements, agro-tourisme...) pour une superficie globale d'**environ 20 ha** (révisions en cours des PLU de Gyé-sur-Seine, Mussy-sur-Seine et Virey-sous-Bar notamment).

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.

Afin de dynamiser le développement économique, **la communauté de communes a engagé une démarche d'écologie industrielle** sur la zone intercommunale de Magnant visant à favoriser les synergies entre les entreprises, en lien avec le tissu économique du territoire.

## QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une part importante du foncier économique de l'intercommunalité est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés : il s'agit généralement de zones situées en fond de vallée de Seine.

27 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 ou au lien avec l'enseignement supérieur). Seules les ZAE n°28 (Bar-sur-Seine), 35 (Bourguignons), 88 (Gyé-sur-Seine) et 189 (Saint-Parres-lès-Vaudes) prévoient une desserte interne.

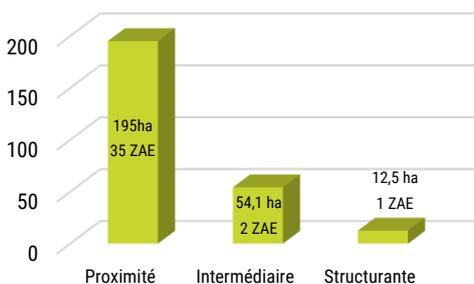
## H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

La hiérarchisation des ZAE du Barséquanais en Champagne est très particulière au regard des autres EPCI qui composent le SCoT : **une seule est identifiée de fonction structurante** au titre du SCoT (Magnant), **deux de fonction intermédiaire** (Bar-sur-Seine et Poliset), **toutes les autres entrant dans une fonction de proximité**.

Ce caractère assez rural des ZAE se lit à la fois à travers la vocation essentiellement artisanale ou mixte de ces zones et par leur dimensionnement, souvent restreint autour de la ou des activités en place.

Par ailleurs, la seule ZAE structurante de l'intercommunalité est définie dans le cadre d'une carte communale, document d'urbanisme limitant les possibilités d'encadrement réglementaire des constructions.

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE, HORS 2AUUY)  
ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE BC



## 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 le Barséquanais en Champagne, 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