

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Lacs de
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

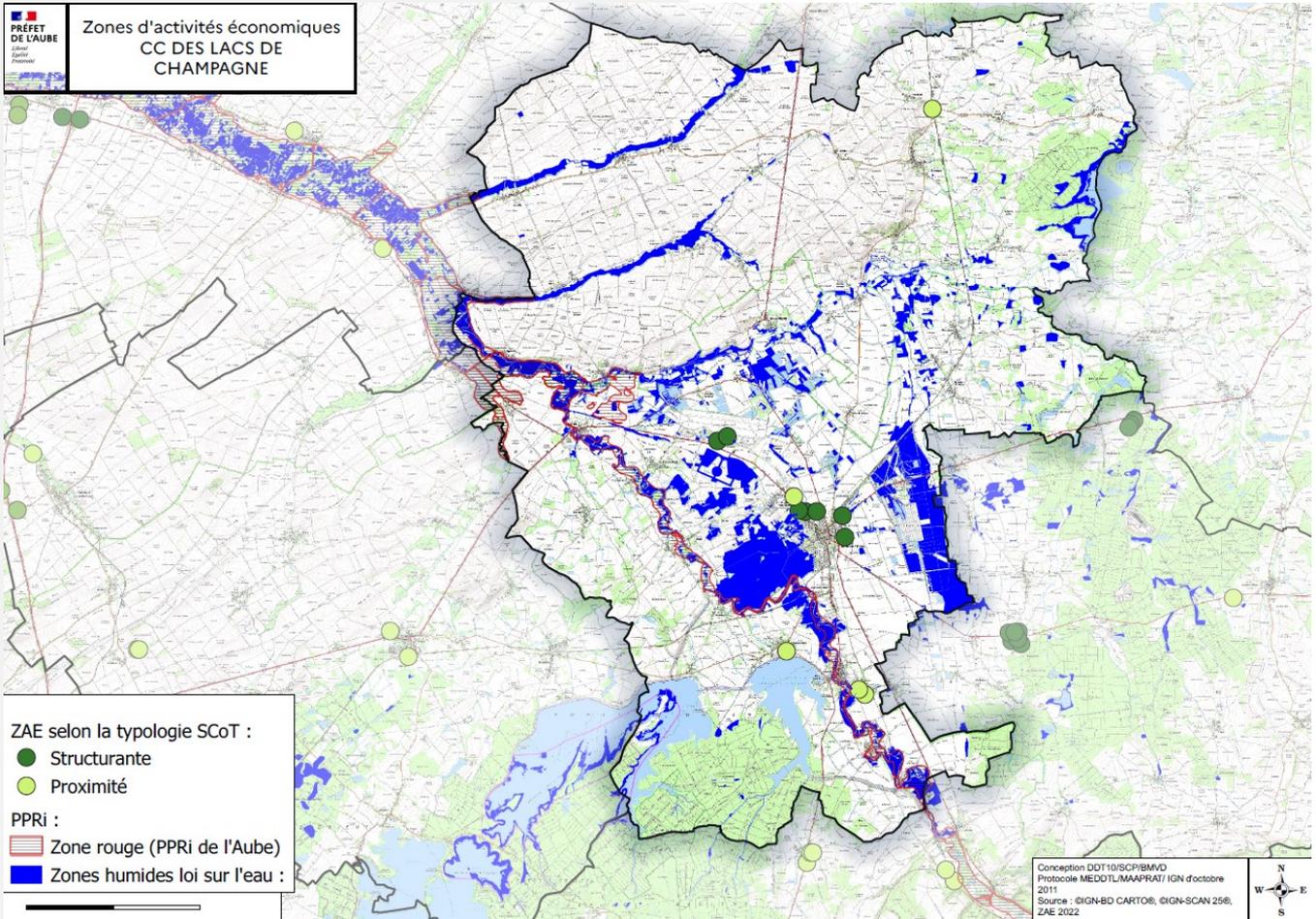
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1^{er} semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 Lacs de Champagne, **les 12 ZAE recensées se répartissent dans 6 communes** parmi les 43 que compte l'intercommunalité : Brienne-le-Château, Saint-Léger-sous-Brienne / Saint-Christophe-Dodinicourt, Chavanges, Dienville, Radonvilliers.

Elles apparaissent particulièrement concentrées autour du pôle urbain principal, **la commune de Brienne-le-Château représentant en effet 80 % du foncier économique de l'EPCI**, et prennent appui sur les principaux axes routiers (notamment D960 et D400).

VOCATION DES ZAE

Situés à la croisée entre plusieurs bassins de vie et sur un axe à fort trafic, les **Lacs de Champagne affichent des vocations de ZAE parmi les plus diversifiées des territoires du SCoT** : on y trouve aussi bien de la petite zone artisanale, des zones industrielles plus importantes, du tertiaire, ou encore du commerce. La plupart d'entre elles restent toutefois mixtes.



12 ZAE



182 hectares *
de foncier à vocation économique dédié



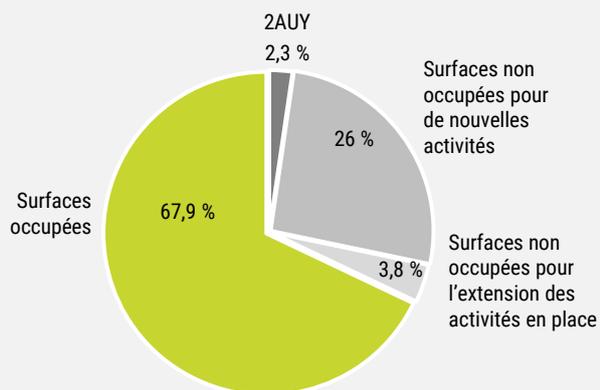
57 entreprises installées
(contre 40 en 2022)
(données Sirene 2024)



49 % de maîtrise foncière publique
sur les surfaces non occupées
(données fichiers fonciers 2022)

* Par rapport à 2022, certaines superficies de zones ont été revues pour prendre en compte des adaptations de périmètres

OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE LC

Le profil d'occupation des ZAE de Lacs de Champagne est assez proche de celui observé à l'échelle du SCoT, avec un **taux de surfaces occupées de 67,9%** (sensiblement équivalent à 2022).

Malgré tout, cette occupation reste **inégalement selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non ou peu urbanisées (ZAE n°142 de Radonvilliers ou n°73 de Dienville), alors que d'autres arrivent à saturation (ZAE n°72 de Dienville ou n°39 de Brienne-le-Château) ou ont été complétées depuis 2022 (ZAE n°40 de Brienne-le-Château).

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 (87 %)**, correspondant à 47,3 ha (potentiel globalement semblable en 2022).

Il est important de noter que ces surfaces constituent un potentiel d'espaces mobilisables concret et relativement important, en raison d'**un taux de maîtrise publique de 49 %**, néanmoins soumis à des délais d'études et de procédures nécessaires à leur commercialisation non négligeables.

Sur le territoire communautaire, **une seule zone 2AUY est délimitée (n°42), au nord de la commune de Brienne-le-Château**, dans le prolongement de la ZAE n°40. Cette zone à urbaniser à long terme liée au projet de déviation, n'ayant pas évolué depuis l'approbation du document ni fait l'objet d'une acquisition foncière publique, a vocation à être requestionnée au regard des enjeux de sobriété foncière (à noter qu'**environ 6 ha** sont à l'étude pour être reclassés en zone agricole dans le cadre des révisions en cours des PLU de Brienne-le-Château et Saint-Léger-sous-Brienne).

Enfin, à noter la question du classement de la ZAE n°142 à Radonvilliers dont la vocation pourrait évoluer vers un équipement culturel ou de loisirs.

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.

A souligner : **les actions engagées par la communauté de communes pour reconquérir et revaloriser l'ensemble du site de l'ancien aérodrome de Brienne-le-Château (ZAE n° 173 et 303)**, répondant à une volonté forte de se donner les moyens d'optimiser le foncier à l'échelle d'une quinzaine d'hectares.

QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une partie très faible du foncier économique de Lacs de Champagne est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés : il s'agit des ZAE n°72 et 40 (Dienville, Brienne-le-Château).

13 ha

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

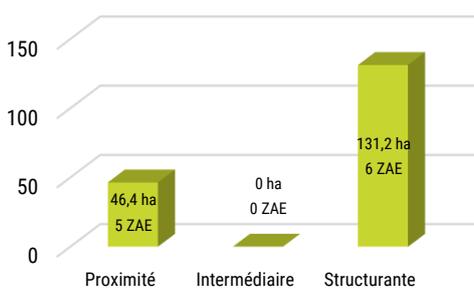
A l'échelle de l'intercommunalité, les ZAE recensées ne présentent pas de valeur ajoutée particulière sur le plan qualitatif (vis-à-vis des critères relatifs à la présence de services, au lien avec l'enseignement supérieur ou aux démarches d'écologie industrielle). Seules celles de Brienne-le-Château et les n°173 et 303 de Saint-Léger-sous-Brienne / Saint-Christophe-Dodinicourt sont aménagées (desserte interne...).

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**, situés sur les communes de Brienne-le-Château (deux pôles) et l'ancien aérodrome (Saint-Léger-sous-Brienne / Saint-Christophe-Dodinicourt). Ces espaces font l'objet d'une programmation de leur urbanisation à court, moyen ou plus long terme (correspondant à 6 ZAE distinctes au sein de cet observatoire selon leur zonage UY ou 1AUY).

Lacs de Champagne n'identifie aucune ZAE de fonction intermédiaire. Aussi, **les cinq autres ZAE du territoire entrent dans une fonction de proximité**. Parmi celles-ci, il est à noter qu'une seule est située dans une commune ne disposant pas de document d'urbanisme, la n°64 à Chavanges.

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



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 Lacs de 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