

LOCALISATION DES ZAE

A l'échelle du SCoT, le foncier économique se concentre à hauteur de 63 % (en superficie) dans le territoire de Troyes Champagne Métropole, notamment en périphérie de l'agglomération troyenne où sont présentes de nombreuses zones d'activité.

Dans le reste du territoire, l'essentiel des ZAE se répartit au sein des principaux pôles urbains identifiés dans l'armature du SCoT : Arcis-sur-Aube, Brienne-le-Château, Bar-sur-Aube, Bar-sur-Seine, Aix-en-Othe.

Plus ponctuellement, des activités sont installées dans les bourgs-relais ou en ruralité, de manière plus diffuse, sans nécessairement s'inscrire dans une logique de pôle économique.

On compte ainsi 234 ZAE à l'échelle du SCoT, représentant un total de 3 354 hectares de foncier à vocation économique.

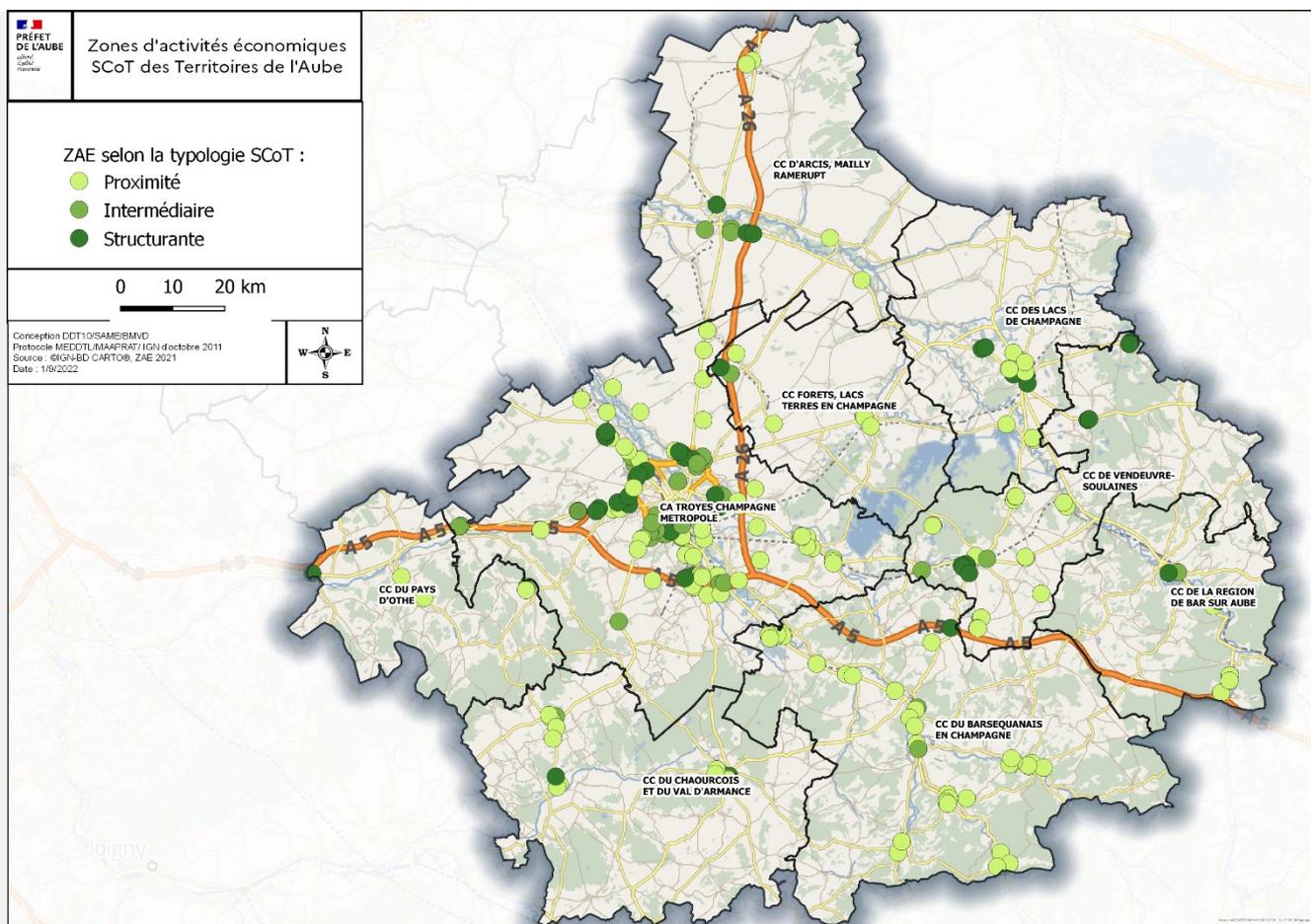
NATURE DES ACTIVITÉS

Les données recueillies permettent de catégoriser le type d'activité des entreprises en place : en milieu urbain et périurbain, il s'agit essentiellement de zones à vocation industrielle, tertiaire ou logistique.

En zone rurale, on retrouve davantage les secteurs de l'agro-industrie, de l'activité viticole ou de l'artisanat.

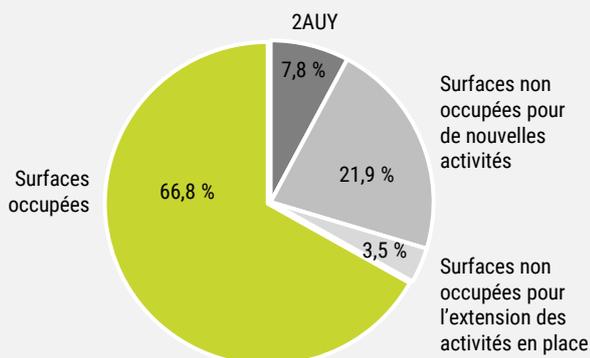
Ce sont au total environ 2557 entreprises qui sont installées dans ces zones, en hausse de plus de 250 établissements depuis 2022 (données Sirene 2024).

A noter qu'en dehors des ZAE référencées dans l'inventaire DDT/DEPART, d'autres implantations économiques peuvent exister mais n'ont pas été recensées en tant que ZAE (implantations isolées ou ponctuelles, cf méthodologie).



OCCUPATION DES ZONES

RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE SCOT



La répartition entre surfaces occupées et non occupées au sein des ZAE recensées (cf méthodologie) met en évidence la prédominance des espaces déjà investis par l'activité économique, qui représentent **67 % du foncier** identifié et un volume d'environ **2 241 ha à l'échelle du SCoT** (situé sur 86 communes parmi les 352 du périmètre du SCoT). **A noter que ce volume est en progression d'environ 100 ha depuis 2022.**

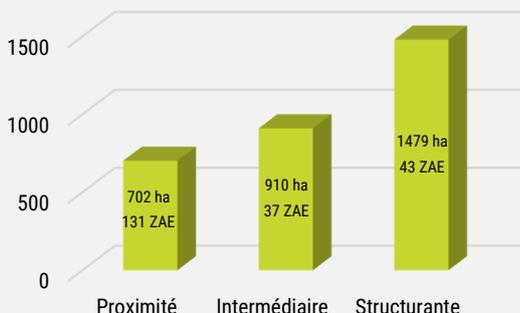
Parmi les surfaces non occupées, on trouve :

- les surfaces pressenties pour l'extension d'activités en place,
- les surfaces susceptibles de pouvoir accueillir de nouvelles activités, représentant **86 % du total du foncier non occupé de type UY et 1AUY (environ 730 ha)**,
- les espaces réservés pour une urbanisation à plus long terme (type 2AUY).

ANALYSE QUALITATIVE

Ce sont les ZAE de fonction structurante, de compétence communautaire et répondant à une véritable stratégie de développement économique, qui présentent le niveau qualitatif le plus élevé (en matière de desserte, d'intégration paysagère, de recherche de label ou de présence de services pour les salariés).

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE, HORS 2AUY) ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE SCOT



Le taux de maîtrise foncière publique sur les surfaces non occupées des ZAE reste très partiel, inférieur à 50% dans la quasi-totalité des territoires. Seules les intercommunalités de Vendevre-Soulaines, Lacs de Champagne, la Région de Bar-sur-Aube et Troyes Champagne Métropole bénéficient d'un taux supérieur à 40%.

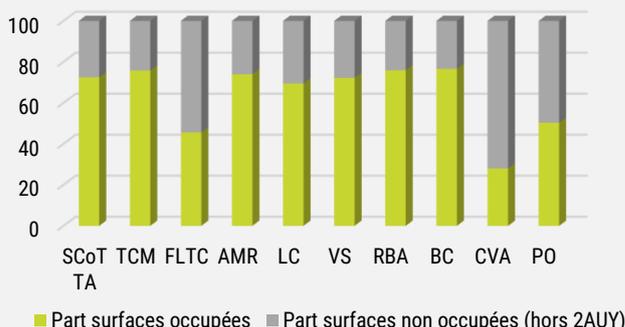
32 %

taux moyen de maîtrise foncière publique par EPCI sur les surfaces non occupées (hors 2AUY)

ANALYSE QUANTITATIVE

Sur le plan quantitatif, **la part de foncier non occupé est en baisse sur certains EPCI**, traduisant des évolutions différenciées selon les territoires.

PART ENTRE SURFACES OCCUPÉES ET NON OCCUPÉES PAR EPCI (HORS 2AUY)



Les enjeux portent tout à la fois sur la valorisation, l'optimisation voire la recomposition d'un foncier adapté, que ce soit en terme de localisation, de dimensionnement ou de modèle d'aménagement.

Certaines zones ne correspondant plus aux attentes en matière de développement (délimitation favorisant l'étalement urbain, absence de maîtrise foncière, proximité d'enjeux environnementaux...) sont **progressivement questionnées** dans le cadre des révisions de PLU, **dans une logique de sobriété foncière** (environ **105 ha** sont actuellement à l'étude pour être reclassés en zone agricole, naturelle ou changer de vocation).

L'attention croissante portée aux **secteurs de friches, sites potentiels de reconquête**, de mutation vers d'autres usages, voire de renaturation, est également à souligner.

Novembre 2024