

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Troyes Champagne
Métropole

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

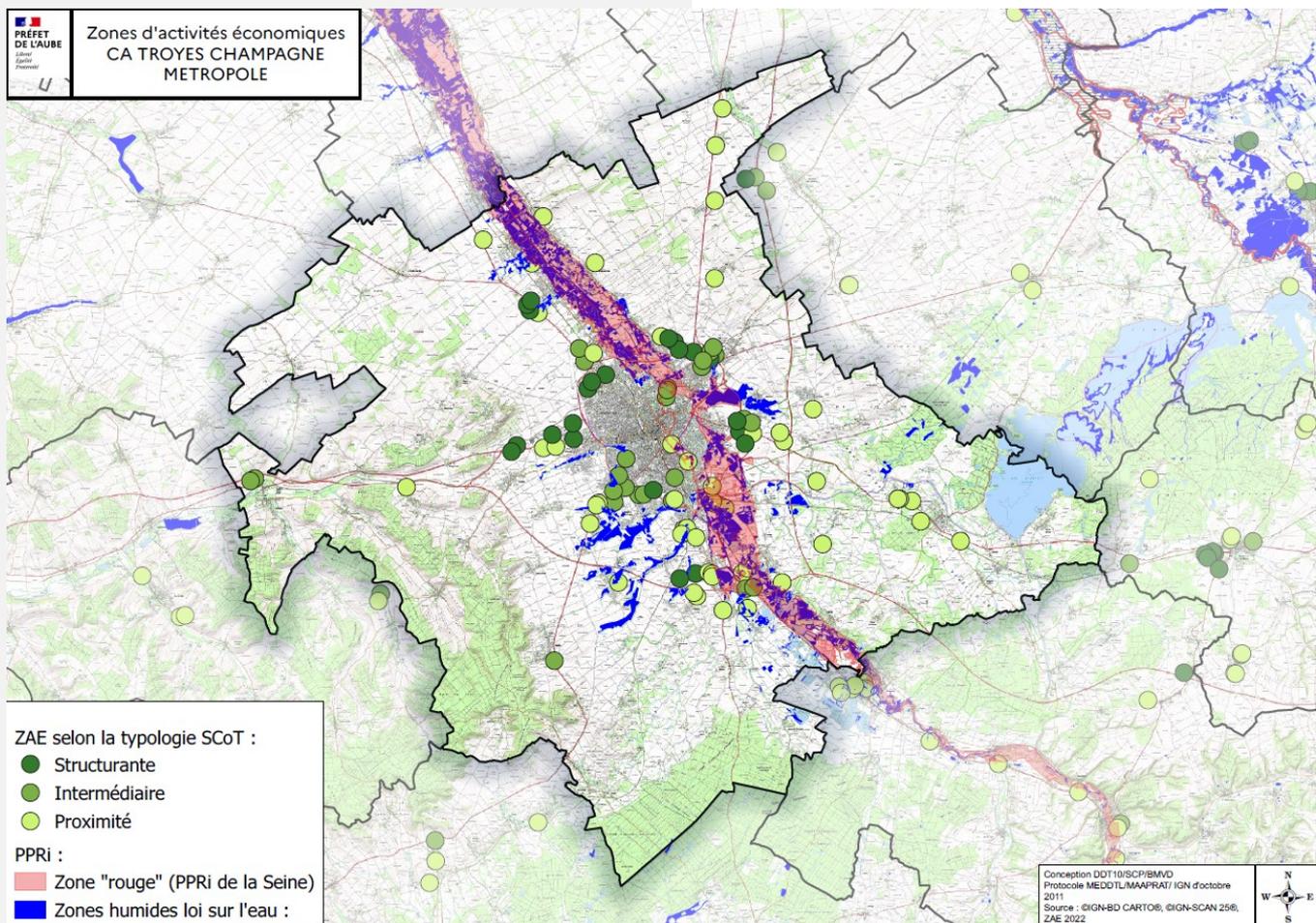
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1^{er} semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 d'agglomération Troyes Champagne Métropole, **les 102 ZAE recensées se répartissent dans 42 communes** parmi les 81 que compte l'intercommunalité, soit dans la moitié des collectivités membres de l'EPCI.

La distribution géographique des ZAE prend principalement appui sur la rocade de contournement de l'agglomération, les principaux axes d'entrée d'agglomération, les échangeurs autoroutiers ou encore le couloir de la vallée de la Seine.

VOCATION DES ZAE

Si une grande part des espaces économiques répond à une vocation plutôt mixte (artisanat, services, industrie...), **plusieurs ZAE sont orientées vers une typologie d'activités suivant une logique de spécialisation** (commerce, tertiaire, logistique). Elles correspondent aussi à des espaces structurés de type parcs d'activités, technopôles ou encore centres de marques localisés en périphérie du pôle de l'agglomération troyenne. A noter le fléchage du **Pôle européen du chanvre** à Saint-Lyé, dédié à la valorisation de la filière végétale.

Au sein des espaces ruraux, les ZAE affichent davantage une vocation d'accueil pour l'artisanat et la construction, dans le souci d'une offre de proximité.



102 ZAE



2 107,6 hectares *
de foncier à vocation économique dédié



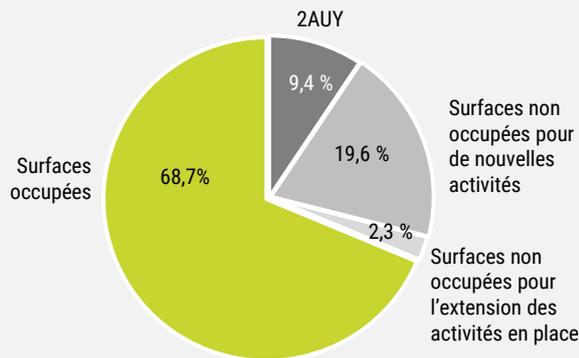
2246 entreprises installées
(données Sirene 2024)



44 % de maîtrise foncière publique
sur les surfaces non occupées (hors 2AUY)
(données fichiers fonciers 2022)

* Par rapport à 2022, certaines superficies de zones ont été revues pour prendre en compte les évolutions des documents d'urbanisme intervenues depuis ou ont été recalculées par SIG induisant une légère évolution

OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE TCM

A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, **le taux de surfaces occupées (68 %) est très légèrement supérieur à la moyenne du SCoT (66 %), mais inégal selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non urbanisées alors que d'autres sont arrivées à saturation. En effet, la grande hétérogénéité des espaces économiques en présence, de la petite zone artisanale au parc d'activités structurant, reflète des profils d'occupation très variables selon le degré d'attractivité de la ZAE.

Depuis 2022, certaines ZAE ont accueilli de nouvelles implantations sur des emprises importantes comme sur le Parc du Grand Troyes (n°191) ou le Parc Logistique de l'Aube (n°43 et 304), et des zones d'échelle plus locale se sont vues rapidement commercialisées pour des formats plus petits (n°239 à Creny-près-Troyes), traduisant la nécessité d'une offre diversifiée.

Parmi les surfaces non occupées (au sein des zones de type UY et 1AUU), celles susceptibles d'accueillir de nouvelles activités représentent encore une proportion non négligeable (89 % du foncier non occupé), correspondant à environ 413 ha. A noter toutefois que ces surfaces correspondent souvent à des espaces fléchés dans les documents d'urbanisme mais ne recouvrant que très rarement une réalité ou faisabilité opérationnelle, notamment en raison d'**un taux de maîtrise publique partiel** (44 %) et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Sur le territoire communautaire, les zones 2AUU représentent un peu moins de 200 ha. Ces zones à urbaniser à long terme peuvent s'inscrire dans la continuité de ZAE existantes et répondre à une logique d'extension ou de confortement. D'autres, n'ayant pas évolué ni fait l'objet d'acquisitions foncières publiques, pourraient être questionnées dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme, en terme de localisation et de dimensionnement, au regard des enjeux de sobriété foncière.

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.

Dans le prolongement de son projet de territoire, TCM s'est dotée d'un **Schéma directeur de l'économie** dont l'une des ambitions est de **concevoir les ZAE de demain en considération des objectifs de sobriété foncière** (optimisation de l'offre et des usages du foncier, mobilisation des gisements existants, mutualisation des espaces, des services et des ressources...).

QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une partie du foncier économique de TCM est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés. Sont notamment concernées certaines ZAE du sud de l'agglomération, dont le **reclassement en zone agricole ou naturelle est en cours** dans le cadre des révisions de certains PLU (Buchères, Saint-Thibault...).

87 ha

en zone inondable

(zone rouge ou bleu foncé au PPRI)

ou en zone humide

(règlementaire « loi sur l'eau »)

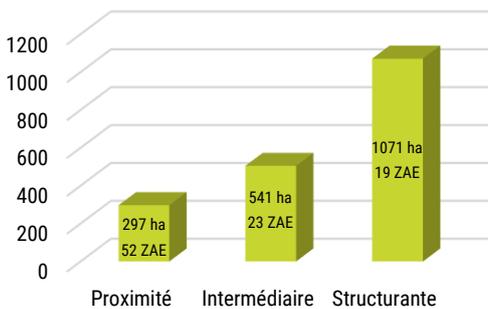
Sur le plan qualitatif, si les parcs d'activités témoignent d'une politique d'accompagnement contribuant à leur attractivité (niveau de desserte, présence de services, démarche d'écologie industrielle...), l'intégration paysagère, architecturale et environnementale reste un enjeu premier pour la majorité des espaces économiques recensés.

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

Troyes Champagne Métropole identifie comme ZAE de fonction structurante au titre du SCoT des **espaces d'activité et de développement stratégiques**, tels que le Parc du Grand Troyes, le Parc logistique de l'Aube, la ZI de La Chapelle-Saint-Luc, la Technopole de l'Aube, la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres, le secteur Lavau/Sainte-Maure, le pôle économique de Saint-Lyé ou encore la zone de Thennelières. Le pôle économique formé par Saint-André-les-Vergers, Rosières-près-Troyes et Saint-Germain est également reconnu comme ZAE de fonction structurante dans une logique de mutualisation et d'optimisation foncière.

Une vingtaine de ZAE, situées dans l'agglomération et sa périphérie ainsi que dans les bourgs-centres, sont fléchées comme des zones 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 TCM



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 TCM, ce potentiel établi entre 45 et 140 hectares à l'horizon 2035, a commencé à être mobilisé pour une partie de l'extension du Parc du Grand Troyes (10,8 ha) et celle du pôle économique de Rosières-près-Troyes (8,2 ha).

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