

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Vendeuvre-
Soulaines

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

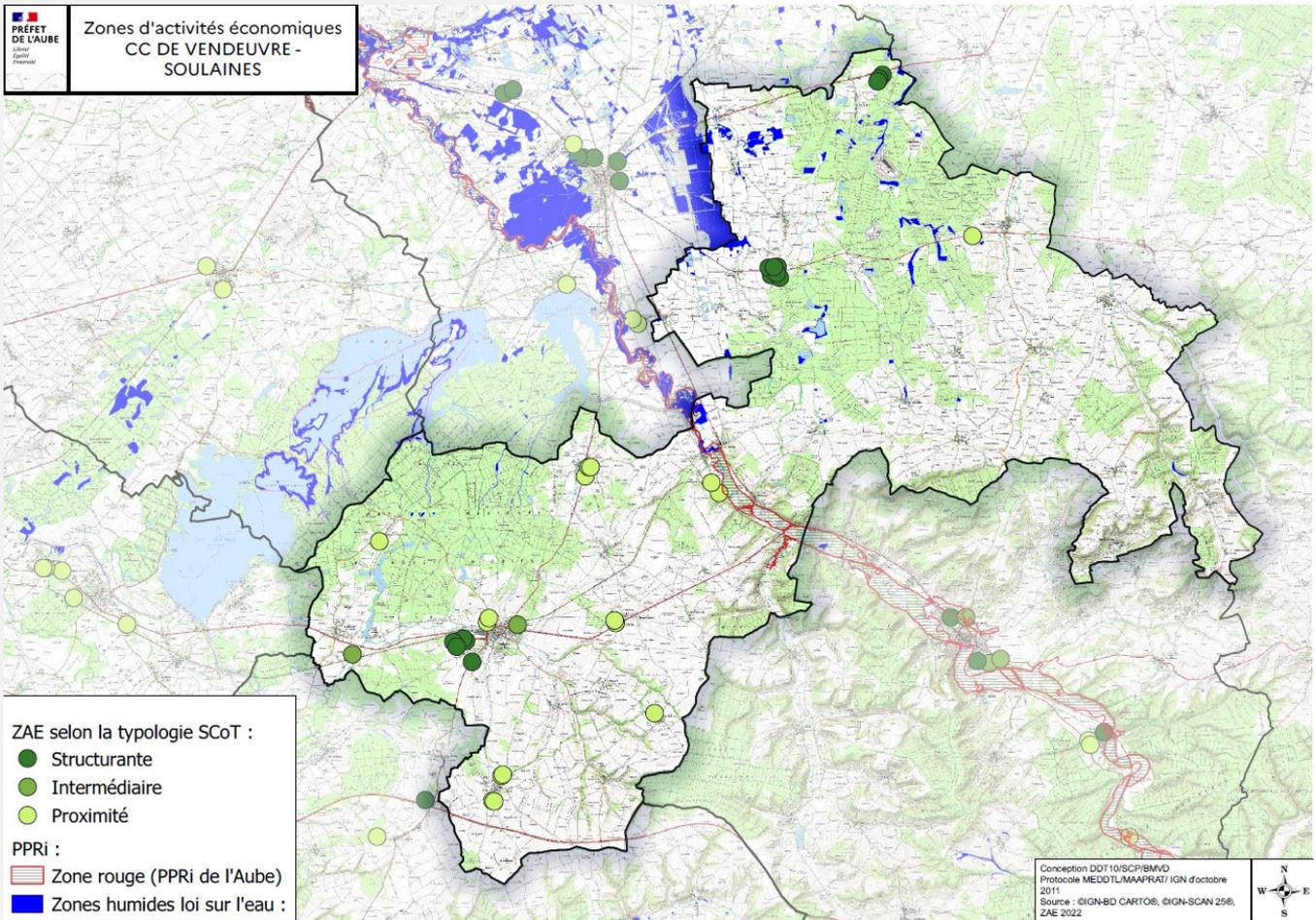
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1^{er} semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 Vendevre-Soulaines, **les 28 ZAE recensées se concentrent dans 11 communes** parmi les 38 que compte l'intercommunalité.

Leur répartition géographique prend principalement appui sur les axes routiers et conduit à une forme d'émiettement des zones sur le territoire communautaire notamment dans le Vendevrois.

La commune de Vendevre-sur-Barse représente 56% du foncier économique de l'EPCI.

VOCATION DES ZAE

Au sein de ces communes de Champagne humide, à l'interface entre forêts, vignes et grandes cultures, **une large majorité de ZAE relève de la petite zone artisanale ou d'une industrie ponctuelle** (poterie, scierie, menuiserie...), souvent en lien à l'activité agro-sylvicole.

Sur Vendevre-sur-Barse, les zones fléchées sont davantage dédiées au commerce, à l'industrie ou à la logistique et transports.



28 ZAE



134,7 hectares
de foncier à vocation économique dédié

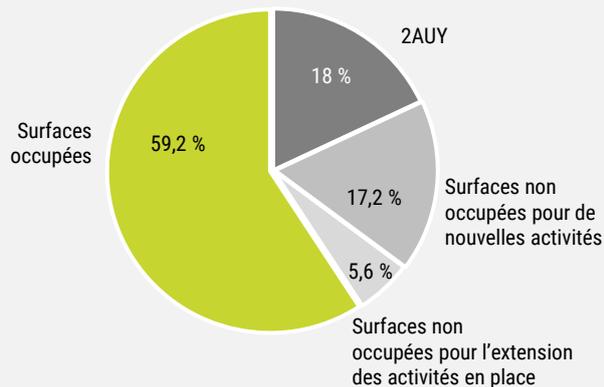


34 entreprises installées
(données Sirene 2024)



51 % de maîtrise foncière publique
sur les surfaces non occupées
(données fichiers fonciers 2022)

OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE VS

Le profil d'occupation des ZAE de la communauté de communes se distingue de celui observé à l'échelle du SCoT. **Le taux de surfaces occupées (59,2 %) est inférieur à la moyenne du SCoT (66 %), mais en progression depuis 2022 (53,3 %).**

Il reste inégal selon les ZAE du territoire, certaines étant encore non urbanisées alors que d'autres arrivent à saturation (comme la n°209 à Vendevre-sur-Barse).

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 significative (75 % du foncier non occupé)**, correspondant à 23,2 ha (78 % en 2022 soit 30,1 ha).

Sur le territoire communautaire, de nombreuses zones 2AUY sont délimitées (telles que ZAE n°302 à Vendevre-sur-Barse, 298 à Beurey, 297 à Amance, 93 à Montmartin-le-Haut...). Ces zones à urbaniser à long terme (**24 ha au total**) n'ayant pas évolué depuis l'approbation du document, ni fait l'objet d'une acquisition foncière publique, leur localisation et leur dimensionnement pourraient être questionnés lors de l'évolution du PLUi 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.

Depuis 2022, **plusieurs ZAE de la CCVS ont connu des évolutions positives**. Ainsi, la communauté de communes développe l'acquisition de foncier, des projets prennent forme progressivement (ZAE n°300 à Vendevre-sur-Barse ou n°61 à Chaumesnil) et enfin certaines friches (5,5 ha sur le territoire) ont entamé des déconstructions de bâtiments.

QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'aucune ZAE de Vendevre-Soulaines n'est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés.

0 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 au niveau de desserte, à la présence de services, au lien avec l'enseignement supérieur ou aux démarches d'écologie industrielle). Toutefois, les ZAE fléchées pour un développement stratégique, comme les n°61 de Chaumesnil, 74 d'Epothémont et 209 et 307 de Vendevre-sur-Barse, disposent d'une accessibilité et d'une desserte interne satisfaisantes.

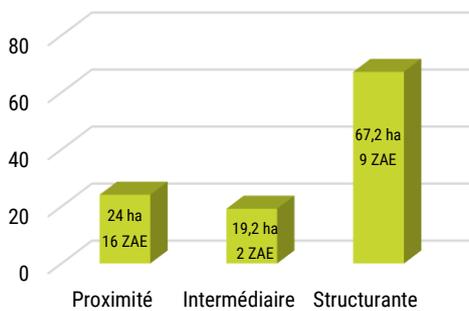
H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

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 Chaumesnil (Beauvoir), Epothémont (Les Grands Usages) et Vendevre-sur-Barse (Rives de Barse et Varennes). Ces espaces font l'objet d'une programmation de leur urbanisation à court, moyen ou plus long terme (correspondant à 9 ZAE distinctes au sein de cet observatoire selon leur zonage UY, 1AUY ou 2AUY au PLUi).

Les ZAE n°209 et 213 situées à Vendevre-sur-Barse et à La Villeneuve-au-Chêne (friche Allia) sont quant à elles fléchées comme des zones de fonction intermédiaire.

Les autres ZAE du territoire, soit la majorité d'entre elles en nombre, entrent davantage dans une fonction de proximité.

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



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 Vendevre-Soulaines, 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