



## Publication du 1<sup>er</sup> Cahier de l'Observatoire : les zones d'activité économique à la loupe

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT, deux outils de suivi des territoires ont vu le jour : le premier à visée transversale – le Référentiel des Territoires, le second à visée thématique – le Cahier de l'Observatoire. Leur parution est prévue annuellement.

Ce premier Cahier met l'économie à l'honneur : il s'agit en effet de valoriser le travail partenarial mené avec la DDT, sur la mise à jour de la base de données « Zones d'Activité Economique ». Proposant une lecture synthétique des principaux constats et caractéristiques territoriales en la matière, il constitue un outil précieux de connaissance supplémentaire pour les EPCI.

**208 ZAE ont ainsi été référencées à l'échelle du SCoT, sur la base de leur classement au document d'urbanisme.**

**On y apprend par exemple que l'ensemble des ZAE représente un total de 3 360 hectares de foncier à vocation économique, pour plus de 2 400 entreprises installées. 60% de ce foncier est d'ores et déjà occupé physiquement (bâtiment, exploitation...), et pour le reste (surfaces non occupées), 40% est sous maîtrise publique.**

Le Cahier de l'Observatoire se décline en deux formats : un recto-verso à l'échelle du SCoT et un 4 pages à l'échelle de l'EPCI. Chaque EPCI sera en outre destinataire d'un jeu de cartes des ZAE de son périmètre, associant critères quantitatifs (surface occupée ou non occupée...) et qualitatifs (desserte de la zone, vocation principale...).

D'ici octobre, outre sa mise en ligne, le Cahier sera envoyé à chaque délégué, intercommunalité et partenaires.

**Les Cahiers de l'Observatoire**  
DU SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

THÉMATIQUE **ÉCONOMIE**

EN PARTENARIAT AVEC LA DDT DE L'AUBE

**LOCALISATION DES ZAE**

A l'échelle du SCoT, le foncier économique se concentre à hauteur de 62,1 % (en superficie) dans le territoire de Troyes Champagne Métropole, notamment en périphérie de l'agglomération troyenne où se distribuent 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, Epeyran-Geny, Aisy-en-Othe.

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

On compte ainsi 208 ZAE à l'échelle du SCoT, représentant un total de 3 360 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 plus de 2400 entreprises qui sont installées dans ces zones (données Sirep).

A noter qu'en dehors des ZAE référencées dans l'inventaire DDT/DEPART, il existe des 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 - ECHELLE SCOT

- Surfaces occupées : 62,1%
- Surfaces non occupées par de nouvelles activités : 24,0%
- Surfaces non occupées par l'extension des activités en place : 4,8%
- Surfaces non occupées pour l'extension des activités en place : 8,8%

140 ha concernés par une contrainte environnementale forte au sein des ZAE (dont 137 ha en zone inondable rouge ou bleu foncé au DDT et/ou 31 ha en zone humide réglementaire « I » sur l'eau « u »)

**ANALYSE QUALITATIVE**

Ce sont les ZAE de fonction structurante, de complément communautaire et répondant à une 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).

**ANALYSE QUANTITATIVE**

Sur le plan quantitatif, même si les profils des EPCI du SCoT sont différenciés, la part de foncier non occupé est d'au moins 27 %.

Au regard de l'absence d'évolution de plusieurs ZAE (en particulier les zones d'habitation à plus long terme de type ZAU/), les enjeux portent tous à la fois sur la valorisation, l'optimisation voire la reconversion d'un foncier adapté, que ce soit en terme de localisation, de dimensionnement ou de modèle d'aménagement.

**de maîtrise foncière publique** 40% sur les surfaces non occupées (hors ZAU/)

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE) ENTRE LES 3 FONCTIONS - ECHELLE SCOT

Part surfaces occupées / Part surfaces non occupées (hors ZAU/)

Référence complémentaire : Paquette #6 du syndicat « SCoT et économie », 2020

SyD'Aube 2022

**LOCALISATION DES ZAE**

A l'échelle de la commune de Champagne Fautin, Lailly, Troyes en Champagne, les 9 ZAE recensées se concentrent dans l'ensemble de la commune de Troyes en Champagne, Champagne Fautin et Troyes.

Le classement de classement zone Baubois représente 92,5 % du foncier économique de l'EPCI, utilisé principalement à des fins de développement économique (ZAE).

**VOCATION DES ZAE**

Au sein de vos communes de Champagne cresson caractérisées par des paysages de grande culture, plusieurs ZAE répondent à une volonté d'aménagement agricole (activités liées à la viticulture, élevage, etc.).

A l'heure d'élaborer l'urbanisme de l'EPCI, une ZAE se qualifie principalement autour de la filière bois.

Les autres zones de foncier sont à vocation plus mixte (habitation, industrielle, logistique).

**LES 9 ZAE**

**102,6 hectares** de foncier à vocation économique identifiés

**plus de 10 entreprises** installées

**0 %** de surfaces non occupées (hors ZAU/)

Les autres zones de foncier sont à vocation plus mixte (habitation, industrielle, logistique).



## Point d'avancement sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Une fois le SCoT entré en vigueur, le code de l'urbanisme prévoit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales) avec ses orientations. Cette obligation induit un travail préalable d'analyse, afin d'évaluer de la nécessité ou non d'engager une procédure.

Le syndicat a décidé d'accompagner les territoires dans cette mission, à travers **l'analyse progressive de la compatibilité des documents en vigueur, évaluée sur une durée de 3 ans** (à compter de l'entrée en vigueur du SCoT): 42 documents sont apparus prioritaires.

Les communes concernées sont destinataires d'une grille d'analyse ciblant les points d'incompatibilité du document au regard des principaux axes du SCoT, et affichant en parallèle des éléments d'amélioration et préconisations. Les élus disposent ainsi d'une **feuille de route complète** dans l'optique de l'évolution de leur document.

A CE JOUR,

**10 FICHE D'ANALYSE ONT ÉTÉ RÉALISÉES  
ET TRANSMISES AUX COMMUNES ET À LA DDT,  
4 FICHES SONT EN COURS.**

En parallèle de ce travail, pour les autres communes couvertes par un document d'urbanisme (accessible sur le Géoportail de l'urbanisme), le syndicat et la DDT procèdent à l'analyse du potentiel foncier constructible à l'intérieur des zones urbaines, et le croisent avec les objectifs du SCoT.

Ce sont ainsi **34 communes supplémentaires** qui sont analysées et **sensibilisées aux enjeux de la sobriété foncière**. Les résultats donneront lieu à des rendez-vous dans les communes concernées d'ici juillet 2023.



## Un atelier pour connaître et prévenir le ruissellement

L'EPTB Seine Grands Lacs, qui porte et anime le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de Troyes et du bassin de la Seine supérieure, organise un deuxième atelier de sensibilisation au risque d'inondation.

**La thématique retenue est celle du ruissellement, à toutes les échelles (terrain, quartier, bassin versant).**

L'évènement, ouvert aux collectivités et acteurs du bassin, se tiendra dans la petite salle du château Saint-Louis aux Riceys :

**4 OCTOBRE 2022 - 14H-17H30**

La confirmation de la participation est à envoyer à :  
[territoires@seinegrandslacs.fr](mailto:territoires@seinegrandslacs.fr)



## Observatoire de l'eau : constats et perspectives après une année très sèche

Après une première édition réussie le 18 novembre 2021 de l'Observatoire de l'eau, réunissant plus de 300 participants, le syndicat départemental des eaux de l'Aube (SDDEA) organise le 2ème rendez-vous de ce format le :

**17 NOVEMBRE 2022 - JOURNÉE**

Le syndicat DEPART devrait de nouveau être sollicité pour intervenir en atelier, afin de mettre en perspective le rôle du SCoT et les leviers d'urbanisme dans la prise en compte de la vulnérabilité de la ressource.

**DERNIÈRE PROCÉDURE D'URBANISME APPROUVÉE**  
MODIFICATION N°8 DU PLU DE SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS LE 29/06/22

