

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Barséquanais en  
Champagne

UN PREMIER 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.

Chaque année, un numéro des Cahiers de l'Observatoire met ainsi en évidence les premiers résultats pouvant être établis, à travers un focus sur l'une des grandes thématiques du SCoT.

... SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Ce premier numéro est consacré à l'économie : il rend compte des premiers résultats et analyses qui peuvent être tirés de la mise à jour du recensement des Zones d'Activités Economiques, travail initié en 2016 par la DDT10, qui nécessitait d'actualiser à la fois ses données mais aussi ses indicateurs.

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.

UNE MÉTHODE SPÉCIFIQUE

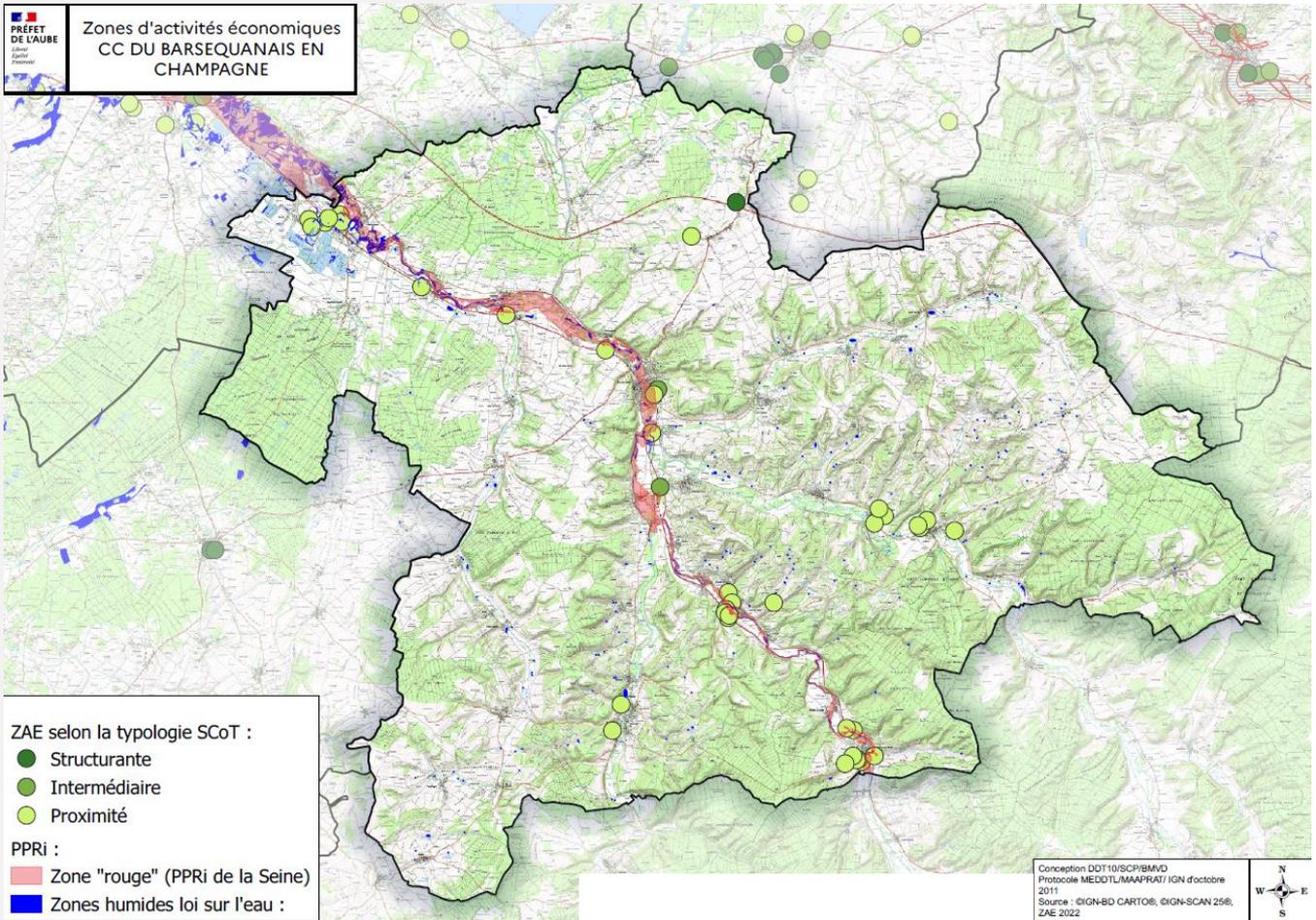
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité entre 2021 et 2022. Une mise à jour de l'inventaire des ZAE sera effectuée tous les 2 ans pour prendre en compte les évolutions éventuelles.

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 autrefois fléchées dans un POS, désormais au RNU (si elles avaient été recensées en 2016)
- Les autres zones éventuelles hors document 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, 1AUY, 2AUY...)
- **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 du Barséquanais en Champagne, **les 39 ZAE recensées se répartissent dans 14 communes** parmi les 53 que compte l'intercommunalité.

La répartition géographique des ZAE prend principalement appui sur les couloirs de vallées, de la Seine notamment, et sur les principaux axes routiers.

## VOCATION DES ZAE

Au sein de ces communes situées entre Vaudois et Côte des Bar, **la plupart des ZAE répondent à une vocation mixte (artisanale, industrielle, commerciale), souvent en lien à l'activité agro-viticole** (coopératives viti-vinicoles, entreprises de matériel agricole...).

Certaines à vocation industrielle accueillent des bâtiments désormais en friche.



**39 ZAE**



**277,1 hectares**  
de foncier à vocation économique dédié

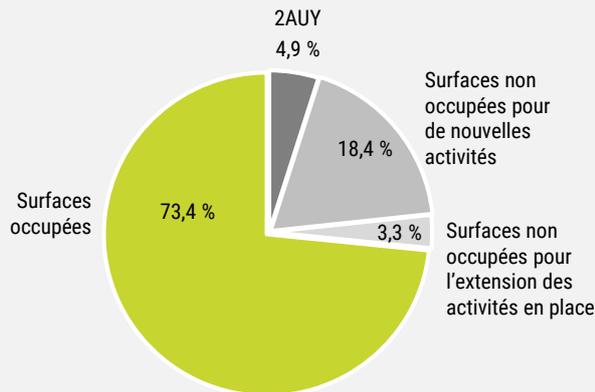


**100 entreprises installées**  
(données Sirene)



**34 % de maîtrise foncière publique**  
sur les surfaces non occupées  
(données fichiers fonciers 2019)

## OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE BC

Le profil d'occupation des ZAE du Barséquanais en Champagne est assez proche de celui observé à l'échelle du SCoT, avec un **taux de surfaces occupées légèrement supérieur (73,4 %)**.

Malgré tout, cette occupation reste **inégalement selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non ou peu urbanisées (ZAE n°30 de Bar-sur-Seine ou n°121 de Mussy-sur-Seine), alors que d'autres arrivent à saturation (ZAE n°35 de Bourguignons, n°79 d'Essoyes ou n°96 de Loches-sur-Ource).

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 (85 %)**, correspondant à 51 ha.

Il est toutefois important de noter que ces surfaces ne constituent pas pour autant des espaces directement mobilisables, en raison d'un **taux de maîtrise publique assez faible (34 %)**, et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Sur le territoire communautaire, deux zones 2AUY sont délimitées, en entrées de ville à Bar-sur-Seine et à Polisot. Ces zones à urbaniser à long terme n'ayant pas évolué depuis l'approbation de leur PLU respectif, ni fait l'objet d'une acquisition foncière publique, leur localisation et leur dimensionnement pourraient être questionnés lors de l'évolution desdits PLU 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.

Pour accueillir des entreprises dans un délai court et un environnement favorable, la notion de sites « clés en main » a d'ailleurs fait son apparition en 2020. Sur le périmètre du SCoT, seuls le Parc du Grand Troyes et le Parc logistique de l'Aube sont identifiés comme tels.

## QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une part importante du foncier économique de l'intercommunalité est concernée par une contrainte environnementale forte de nature à grever les espaces identifiés : il s'agit généralement de zones situées en fond de vallée de Seine.

27 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 les ZAE n°28 (Bar-sur-Seine), 35 (Bourguignons), 88 (Gyé-sur-Seine) et 189 (Saint-Parres-lès-Vaudes) prévoient une desserte interne.

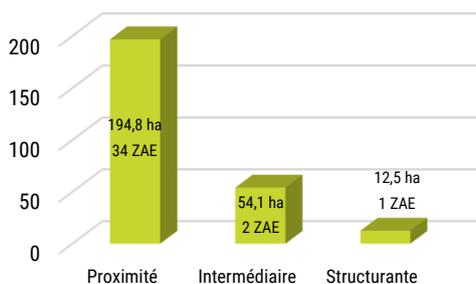
## H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

La hiérarchisation des ZAE du Barséquanais en Champagne est très particulière au regard des autres EPCI qui composent le SCoT : **une seule est identifiée de fonction structurante** au titre du SCoT (Magnant), **deux de fonction intermédiaire** (Bar-sur-Seine et Poliset), **toutes les autres entrant dans une fonction de proximité**.

Ce caractère assez rural des ZAE se lit à la fois à travers la vocation essentiellement artisanale ou mixte de ces zones et par leur dimensionnement, souvent restreint autour de la ou des activités en place.

Par ailleurs, la seule ZAE structurante de l'intercommunalité est définie dans le cadre d'une carte communale, document d'urbanisme limitant les possibilités d'encadrement réglementaire des constructions.

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE, HORS 2AUUY)  
ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE BC



## 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 les 15 années à venir.

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 le Barséquanais en 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 2022