

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Pays d'Othe

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

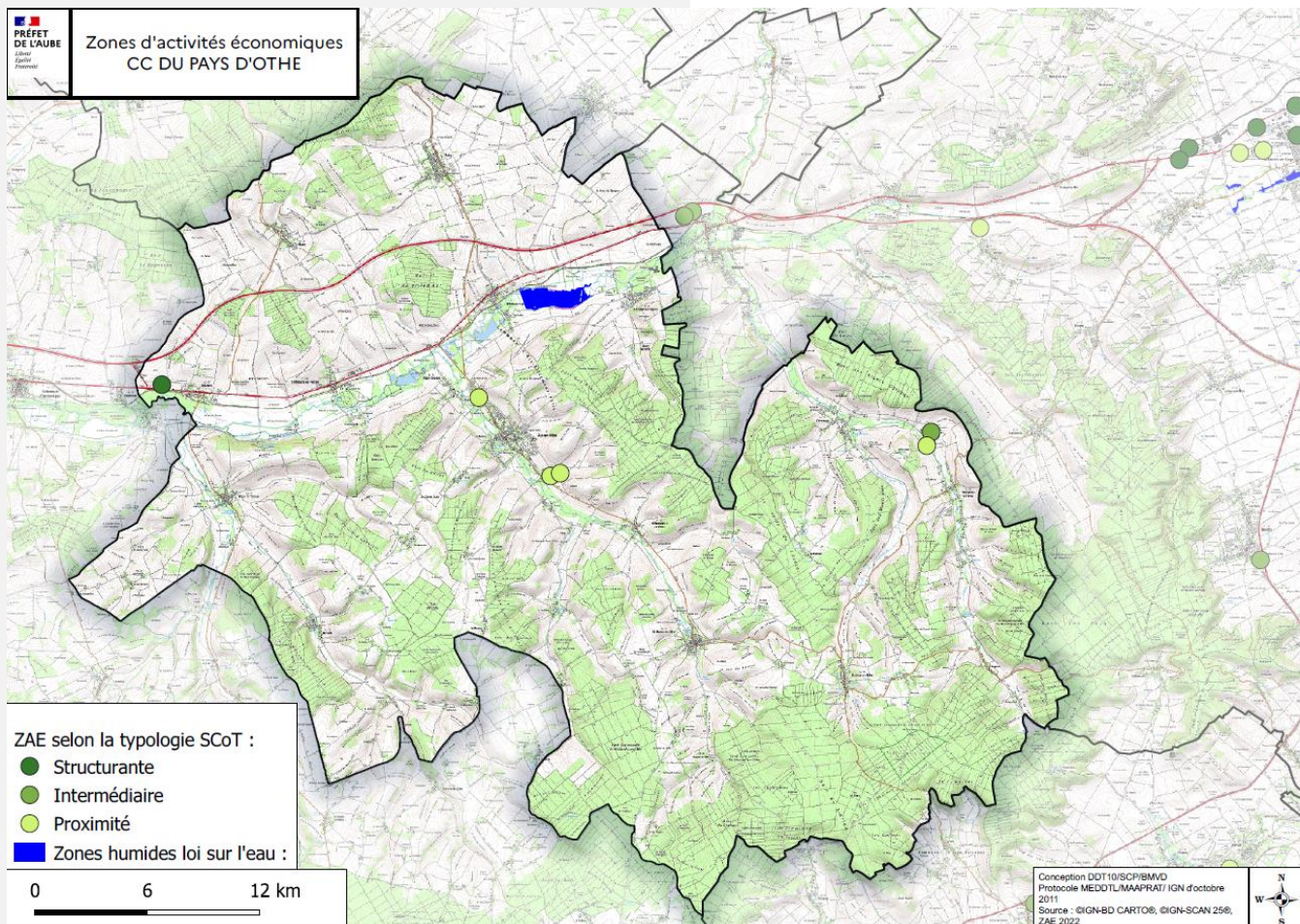
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité entre 2021 et 2022. Une mise à jour de l'inventaire des ZAE sera effectuée tous les 2 ans pour prendre en compte les évolutions éventuelles.

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 Pays d'Othe, **les 6 ZAE recensées se concentrent dans 3 communes** parmi les 14 que compte l'intercommunalité : Aix-Villemaur-Pâlis, Bercenay-en-Othe et Vulaines.

Elles parsèment le territoire selon un axe est-ouest, et **s'établissent le long d'une vallée, ou à proximité directe de l'autoroute A5** (Vulaines).

## VOCATION DES ZAE

Sur les six zones identifiées, seulement trois accueillent d'ores et déjà de l'activité. **Elles sont souvent constituées d'une entreprise principale, isolée** : scierie NT Bois à Aix-Villemaur-Pâlis, Artemise à Vulaines et Orange à Bercenay-en-Othe.

Exceptée la zone n°24 où est implantée la société de télécommunications Orange à Bercenay-en-Othe, **les ZAE du territoire sont à vocation plutôt mixte (artisanale, industrielle).**



**6 ZAE**



**58,3 hectares**  
de foncier à vocation économique dédié

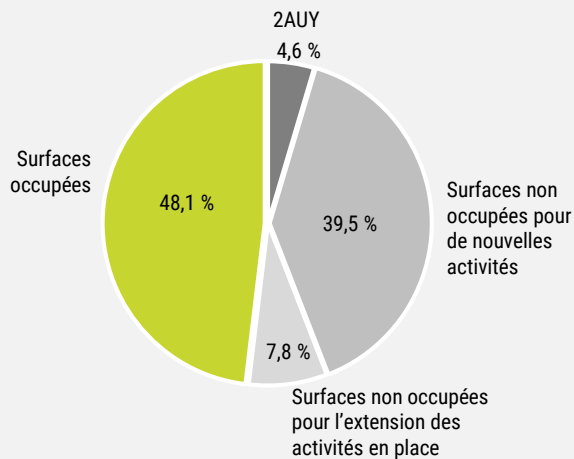


**Moins de 15 entreprises installées**  
(données Sirene)



**21 % de maîtrise foncière publique**  
sur les surfaces non occupées (hors 2AUY)  
(données fichiers fonciers 2019)

## OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE PO

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 (48,1 %) est en effet moindre que la moyenne du SCoT (66 %), et très inégal selon les ZAE du territoire**, la moitié d'entre elles étant encore non urbanisées.

Pour l'aménagement de la zone n°222 de Vulaines, occupée par la seule entreprise Artemise à ce jour, la collectivité a prévu trois tranches de viabilisation des terrains, dont la première est souhaitée à court terme.

Parmi les surfaces non occupées identifiées (au sein des zones de type UJ et 1AUJ dans les documents d'urbanisme), **les surfaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités représentent une proportion significative (83 % du foncier non occupé)**, correspondant à 23,2 ha.

Il est toutefois important de noter que ces surfaces ne constituent pas pour autant des espaces directement mobilisables, en raison du **taux de maîtrise publique (21%)**, parmi les plus faibles du SCoT, et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Sur le territoire communautaire, une seule zone 2AUJ est délimitée, au nord de l'ancien bourg d'Aix-en-Othe, à la frontière avec Paisy-Cosdon (ZAE n°4).

Pour cette zone à urbaniser à long terme mais également pour la zone n°5 identifiée en entrée sud d'Aix-en-Othe (1AUJ, 10 ha), 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 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'aucune ZAE du Pays d'Othe 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 »)

En matière de valeur ajoutée des ZAE sur le plan qualitatif, il est à souligner qu'**une desserte interne est réalisée** sur la ZAE n°1 d'Aix-en-Othe ainsi que sur la première tranche de la ZAE de Vulaines. Sur cette dernière, le Conseil départemental porte un **projet d'aire de covoiturage**, et la collectivité souhaite y encourager une **démarche d'économie circulaire** en prenant appui sur l'implantation de l'entreprise de recyclage de sources lumineuses, Artemise.

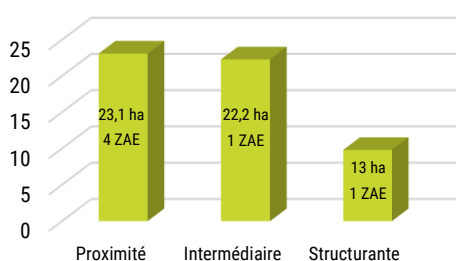
## H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

**L'essentiel des ZAE du territoire entre dans une fonction de proximité, au titre du SCoT**, correspondant soit à des zones non encore urbanisées, soit à de la (quasi) mono-activité.

Le site Orange à Bercenay-en-Othe constitue la seule zone de fonction intermédiaire de l'intercommunalité.

**Enfin, l'unique ZAE de fonction structurante, délimitée sur la commune de Vulaines, représente finalement assez peu de foncier économique à l'échelle de l'EPCI (18 %).**

RÉPARTITION (EN SUPERFICIE)  
ENTRE LES 3 FONCTIONS - ÉCHELLE PO



## 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 Pays d'Othe, 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