

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Troyes Champagne
Métropole

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

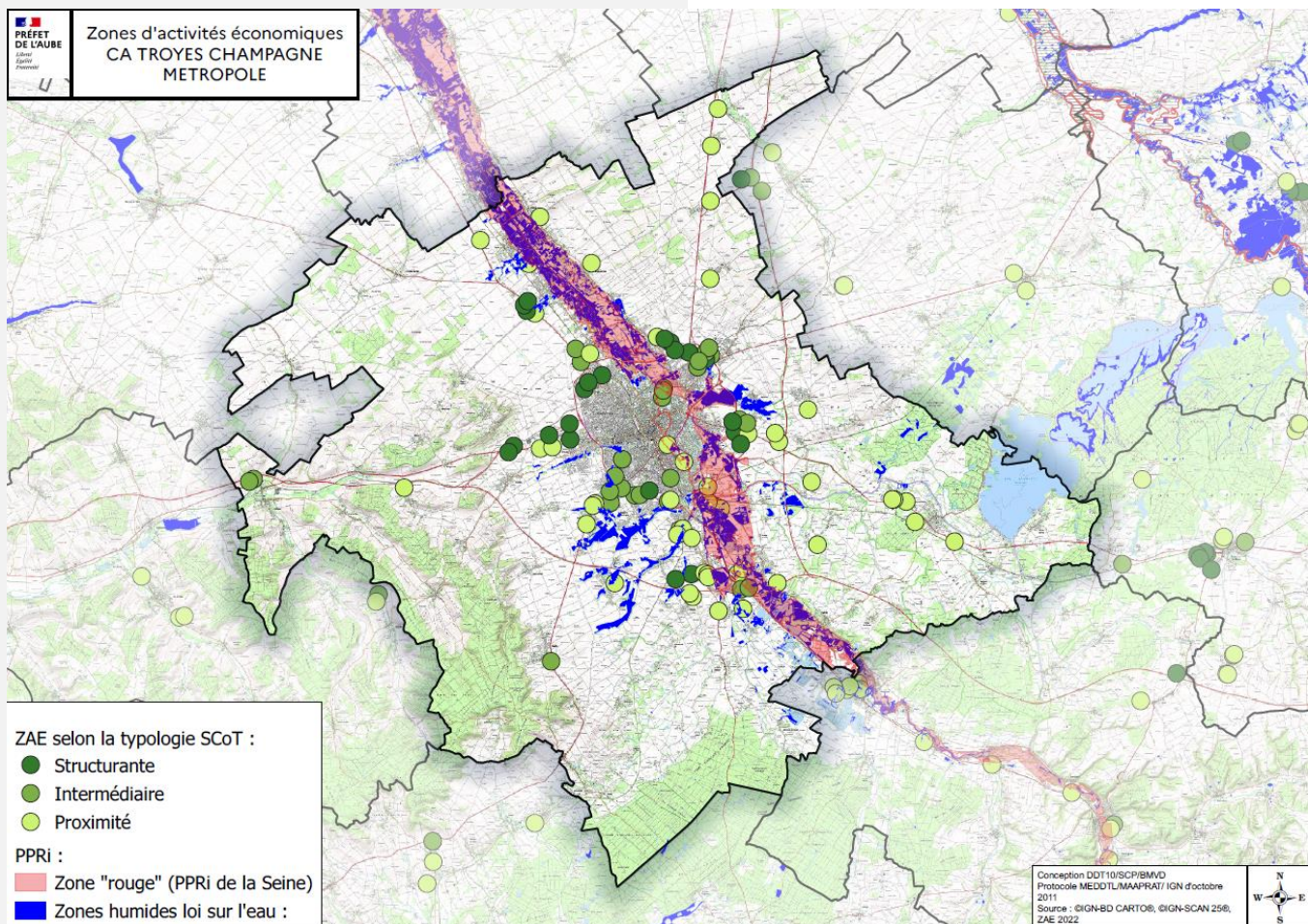
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité entre 2021 et 2022. Une mise à jour de l'inventaire des ZAE sera effectuée tous les 2 ans pour prendre en compte les évolutions éventuelles.

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 d'agglomération Troyes Champagne Métropole, **les 100 ZAE recensées se répartissent dans 41 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 dans 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.

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.



100 ZAE



2 100 hectares
de foncier à vocation économique dédié

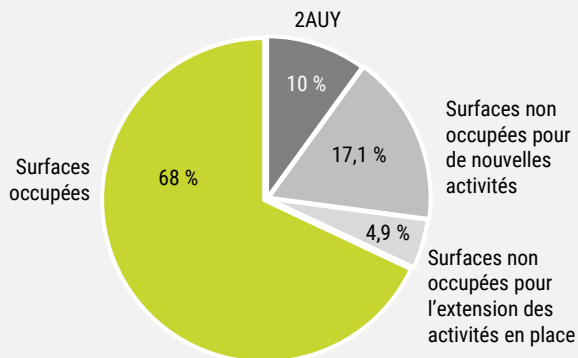


Plus de 2000 entreprises installées
(données Sirene)



48 % de maîtrise foncière publique
sur les surfaces non occupées (hors 2AUy)
(données fichiers fonciers 2019)

OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE TCM

Le profil d'occupation des ZAE de Troyes Champagne Métropole est similaire à celui observé à l'échelle du SCoT. **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.

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 non négligeable (78 % du foncier non occupé), correspondant à environ 360 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 inférieur à 50%** et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Sur le territoire communautaire, les zones 2AUY représentent un peu plus de 210 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 requestionnées 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.

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 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 (Saint-Thibault, Buchères, Bréviandes).

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.

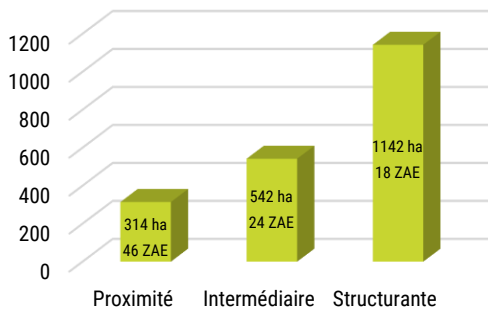
H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

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.

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 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 TCM, ce potentiel est établi entre 45 et 140 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