

THÉMATIQUE

ÉCONOMIE

Région de  
Bar-sur-Aube

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

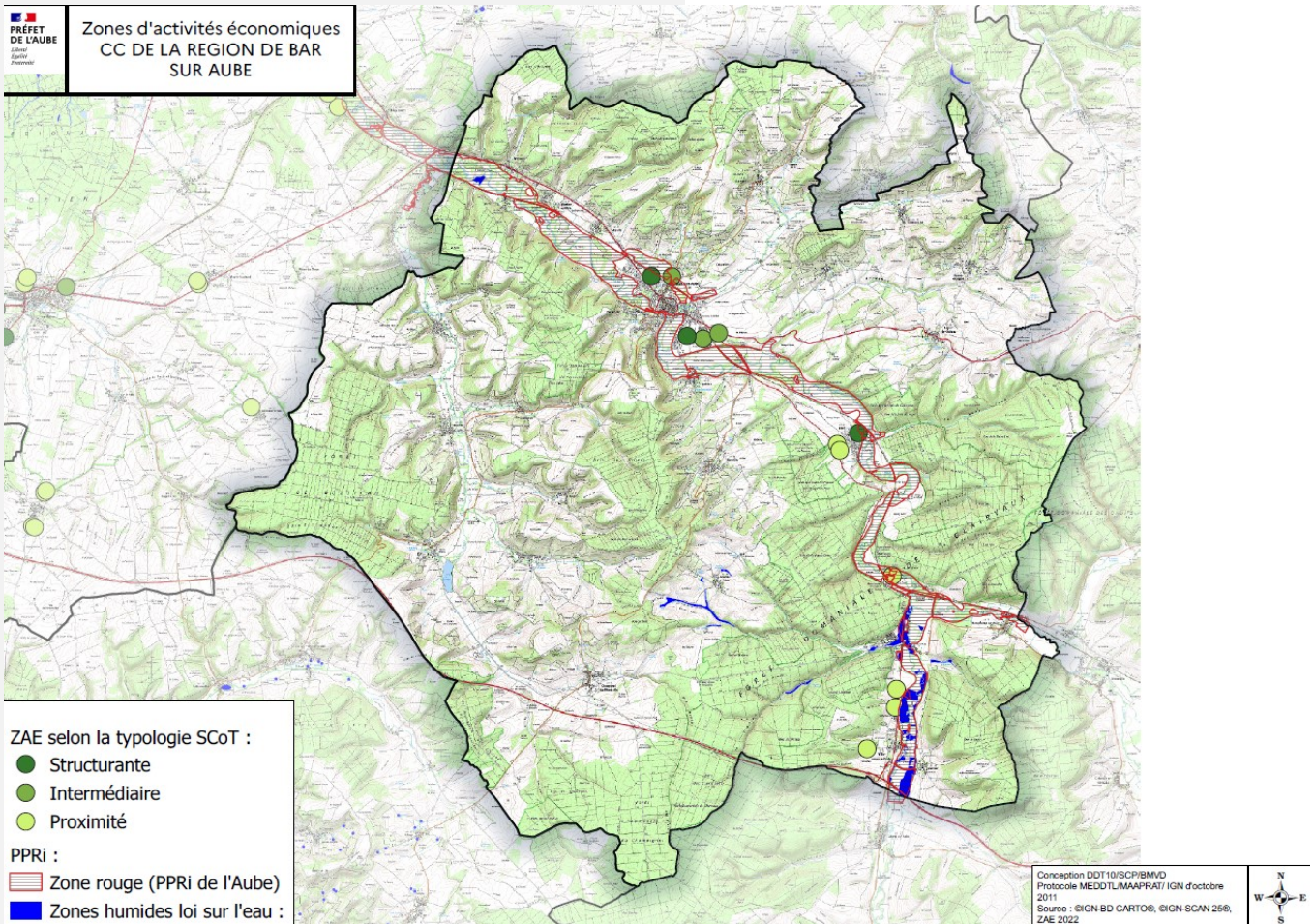
Les données ont été collectées auprès de chaque intercommunalité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 dans le cadre du suivi régulier prévu par le syndicat en partenariat avec la DDT de l'Aube.

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 de la Région de Bar-sur-Aube, **les 12 ZAE recensées se répartissent dans 3 communes** parmi les 27 que compte l'intercommunalité : Bar-sur-Aube, Bayel, Ville-sous-la-Ferté.

Leur localisation prend principalement appui sur le couloir de la vallée de l'Aube et sur le principal axe routier nord-sud (D396 et D619).

**La commune de Bar-sur-Aube représente 80 % du foncier économique de l'EPCI**, délimité en larges secteurs d'entrée nord et sud de la ville.

## VOCATION DES ZAE

**Les ZAE situées à Bar-sur-Aube sont essentiellement à destination d'industries et de commerces.**

**Les autres zones du territoire sont à vocation plus mixte** (artisanale, industrielle, logistique), et correspondent plus ponctuellement à des friches (cristallerie royale, anciennes forges...).



**12 ZAE**



**162 hectares**  
de foncier à vocation économique dédié

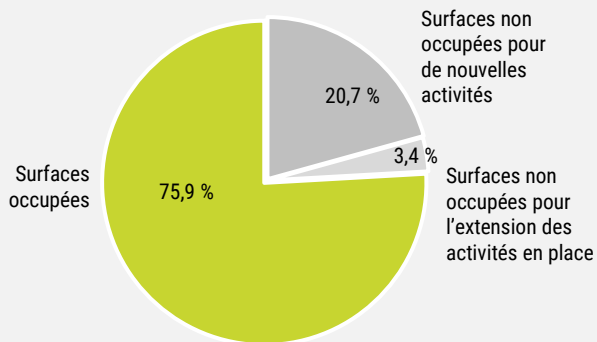


**66 entreprises installées**  
(données Sirene 2024)



**46 % de maîtrise foncière publique**  
sur les surfaces non occupées (hors 2AUY)  
(données fichiers fonciers 2022)

## OCCUPATION DES ZONES



RÉPARTITION SURFACES OCCUPÉES / NON OCCUPÉES - ÉCHELLE RBA

Le profil d'occupation des ZAE de la Région de Bar-sur-Aube est relativement proche de celui observé à l'échelle du SCoT, avec néanmoins un **taux de surfaces occupées supérieur de presque 10 points (75,9 %), et en légère augmentation depuis 2022 (72,2 %).**

Malgré tout, cette occupation reste **inégaie selon les ZAE du territoire**, certaines étant encore non ou peu urbanisées (ZAE n°217 à Ville-sous-la-Ferté ou 224 à Bar-sur-Aube), alors que d'autres arrivent à saturation (ZAE n°23 ou 25 à Bar-sur-Aube).

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 85%**, correspondant à 33,5 ha (potentiel équivalent en 2022).

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 partiel (46 %)**, et des délais d'études et de procédures souvent nécessaires à leur commercialisation.

Certaines de ces zones non ou peu occupées, n'ayant pas évolué ni fait l'objet d'acquisitions foncières publiques, pourraient être questionnées dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme, en termes de localisation et de dimensionnement, au regard des enjeux de sobriété foncière.

Dans le cadre de la révision en cours du PLU de Bar-sur-Aube, les enjeux portent ainsi davantage sur **la reconquête et l'optimisation de fonciers économiques existants** (par exemple ZAE n°104 ex-chanvrière).

Enfin, spécificité à souligner, **la Région de Bar-sur-Aube ne compte aucune zone économique à urbaniser à long terme (2AUY).**

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.

Notons que les ZAE n°49 à Bayel (ancienne cristallerie) et 216 à Ville-sous-la-Ferté (anciennes forges) sont occupées par un **bâti vacant** lié à la cessation d'activités. **Ces secteurs de friches sont donc à considérer comme des sites potentiels de reconquête, de mutation vers d'autres usages, voire de renaturation.**

## QUALITÉ ET DESSERTE

Le croisement de données fait apparaître qu'une douzaine d'hectares de foncier économique se situent dans l'emprise de la zone rouge du PPRi (ZAE n°49 de Bayel, n°25 et 104 de Bar-sur-Aube et 216 de Ville-sous-la-Ferté), et que 2 autres zones y sont contiguës.

**12 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). Plusieurs zones prévoient toutefois une desserte interne (n°23, 25, 26, 49).



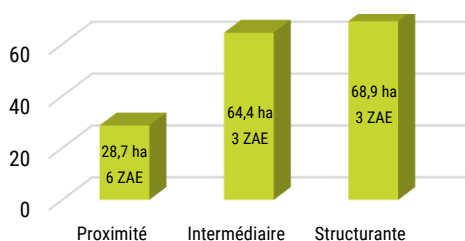
## H I É R A R C H I S A T I O N D E S Z A E

**Les ZAE n°25 et 26 à Bar-sur-Aube et la 49 correspondant à l'ancienne cristallerie de Bayel, sont les trois zones de fonction structurante identifiées au titre du SCoT. Elles concentrent 42 % du foncier économique intercommunal.**

La communauté de communes **identifie 3 zones de fonction intermédiaire toutes situées à Bar-sur-Aube** : les n°23 et 104 (Aube Bedding et ex-chanvrière) ainsi que la n°224 correspondant à l'entrée de ville sud-est.

Les six autres ZAE du territoire entrent davantage dans une fonction de proximité.

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



## 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 Région de Bar-sur-Aube, 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