La pression foncière s’est renforcée au cours de ces dernières années. Les problèmes récurrents de conflits d’usage des espaces en sont la preuve. Dans ce contexte, la place de l’espace dédié à l’activité économique est souvent mise en question. Face au manque d’information et de lisibilité en matière de consommation foncière par l’activité économique, la CCI de Vaucluse a créé un observatoire des zones d’activités. Cet outil ambitionne de dégager un diagnostic partagé et d’être un moteur d’aide à la décision pour la mise en place des stratégies à venir en matière de développement économique.

Le territoire de Vaucluse compte 158 zones d’activités. Elles occupent une surface totale de 3 669 hectares, soit 1% de la superficie du Département. Ce 1% du territoire regroupe 20% des établissements et 51% des emplois de Vaucluse.

20% des établissements de Vaucluse dans les zones d’activités

Les zones d’activités de Vaucluse comptabilisent plus de 5 000 établissements et près de 44 000 emplois. Elles regroupent 20% des établissements et 51% des emplois salariés du département.

L’industrie et le commerce sont les deux secteurs pour lesquels la contribution des zones dans l’activité économique départementale est la plus forte. Ils regroupent respectivement :

- 30% et 23% des établissements,
- 64% et 54% des emplois salariés.

Comme aux échelles nationale et régionale, les secteurs du commerce et des services sont les deux activités dominantes en Vaucluse tant en nombre d’établissements que de salariés. L’activité économique présente sur les zones s’inscrit dans cette tendance lourde. Néanmoins, quelques divergences existent notamment pour ce qui concerne l’industrie. Ce secteur d’activités est légèrement plus représenté sur les zones d’activités :

+3 pts pour le nombre d’établissements,
+5 pts pour les effectifs salariés.

Ecart entre disponibilité théorique et foncier disponible

Les 158 zones d’activités recensées sur le territoire vauclusien occupent une superficie de 3 369 hectares. 30 projets de créations/extensions à trois ans sont inscrits dans les documents d’urbanisme. La superficie dédiée à l’activité économique serait alors augmentée de 382 hectares.

A ce jour, 9% de la superficie en zones d’activités est déclarée disponible. Seulement 7 zones d’activités disposent d’une superficie libre supérieure ou égale à 10 hectares. Ce foncier disponible est souvent morcelé et parfois contraint.

En Vaucluse, 35% des zones d’activités existantes sont par exemple soumises au risque inondation. Leur lotissement est contraint par le PPRI. 42% de ces zones sont frappées par un aléa fort à très fort. La présence de zones d’activités sur ces espaces dits «à risque» s’explique par leur antériorité aux documents de prévention des risques.

Ces plans, intervenus a posteriori, réglementent depuis l’an 2000 (date d’approbation pour le plus ancien des PPRI) l’implantation des activités. La plupart des disponibilités foncières (notamment celles supérieures à 10 ha) des zones d’activités du département sont sur ces périmètres contraints. La disponibilité théorique diffère donc du potentiel foncier réel.
Dichotomie entre vocation initiale et réalité

En Vaucluse, les documents d’urbanisme attribuent principalement 4 vocations aux zones d’activités :
- artisanale à 35%,
- industrielle à 20%,
- mixte à 19%,
- commerciale à 11%.

Pour autant, si les documents d’urbanisme sont souvent clairs sur la vocation allouée aux espaces d’activités, dans les faits, la situation est plus complexe. En effet, la démographie des entreprises comme les difficultés à remplir les zones ont conduit à une mixité de fait. Au delà de l’hétérogénéité des activités présentes, le lotissement de certaines zones a conduit à une mixité des fonctions. Ainsi, il est courant de trouver des habitations au cœur des sites d’activités.

Forte implication des intercommunalités dans la gestion des zones d’activités

La gestion des zones d’activités relève d’une compétence partagée entre les communes et les intercommunalités. La décision de créer une nouvelle zone ou de reconnaître à une zone d’activités existante un intérêt communautaire implique des conséquences importantes dans les relations juridiques et financières entre l’intercommunalité et ses communes membres.

En Vaucluse,
- 64% des zones d’activités existantes sont gérées par les intercommunalités, 30% par les communes et 6% sont privées.
- 64% des projets de création de zones sont portés par des intercommunalités, 29% par des communes et 7% par le privé.

La gestion des zones d’activités à l’échelle d’une même commune peut ainsi dépendre de plusieurs acteurs. Cette pluralité génère des disparités en termes de lisibilité, d’état d’entretien (espaces verts, signalétique, ...) et d’actions (gestion des déchets, requalification, ...).

Services offerts sur les zones, un potentiel sous exploité

D’une manière générale, les services proposés aux entreprises sur les zones d’activités sont encore peu nombreux. En effet, seules 11 associations de zones sont répertoriées en Vaucluse. Elles couvrent à l’heure actuelle 24 zones.

Par ailleurs, le déploiement de l’internet haut débit par fibre optique est en cours en Vaucluse. En septembre 2013, 76 zones (soit 48% des sites d’activités vauclusiens) bénéficieront de cette technologie.

Enfin, les services mutualisés tels les restaurants et crèches inter-entreprises sont peu répandus sur les zones d’activités. Seuls 2 restaurants inter-entreprises et 6 crèches sont répertoriés en Vaucluse.
Temps de parcours vers le diffuseur le plus proche

- Moins de 10 min : 69 ZA / 3 300 Etab
- 10 à 20 min : 41 ZA / 980 Etab
- 20 à 30 min : 20 ZA / 405 Etab
- 30 à 40 min : 6 ZA / 53 Etab

Temps d’accès aux diffuseurs autoroutiers

Une large majorité des zones d’activités du Vaucluse jouit d’une bonne accessibilité routière.

44% des zones sont implantées à moins de 10 minutes d’un diffuseur autoroutier. 69% à moins de 20 minutes.

Plus d’infos sur les zones d’activités

L’observatoire des zones d’activités du Vaucluse est un outil d’aide à la décision à destination des collectivités locales et des entreprises.

Remarque : basé sur un outil statistique et géomatique, il permet de qualifier et de caractériser le tissu économique vaclusien à travers différents indicateurs :

- Disponibilités foncières et taux de replissage
- Infrastructures et dessertes
- Répartition sectorielle des établissements et des emplois (liste des entreprises)
- Services aux entreprises et aux salariés
- Risques naturels...

La CCI propose d’établir en fonction des besoins, des fiches détaillées à l’échelle d’une zone, d’une commune ou d’une intercommunalité.

Analyse des documents d’urbanisme
Echanges avec les collectivités
Recueil d’informations sur le terrain

Méthodologie
Définition des périmètres (SIG)
Mise en place des données attributaires
Géocodage du fichier consulaire
Exploitations statistiques et géomatiques
Mise en place de l’outil dynamique (pour Google Earth)

Retrouvez nos analyses et accéder à la cartographie des zones via notre site : economie.vaucluse.cci.fr

CCI VAUCLUSE
Service Prospective Territoriale
Contact : Ludovic MANIEZ - lmaniez@vaucluse.cci.fr

Tous droits réservés