

OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE DU SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Synthèse et chiffres clés



Face à l'impératif d'intégrer en amont la dimension foncière dans les politiques territoriales, les acteurs vauclusiens ont placé en 2013 cette question au centre des débats sur les enjeux d'aménagement et de développement économique du département.

Plusieurs événements ont permis une mobilisation collective sur le sujet des espaces d'activités et du foncier économique : les 1ers Etats Généraux du foncier économique en Vaucluse organisés par les trois institutions consulaires, et les trois tables rondes Eco-parc organisées par le Conseil Général de Vaucluse.

Aussi, les membres de l'AURAV ont inscrits à travers plusieurs missions la thématique foncière dans le programme de travail, avec notamment la mise en place d'un observatoire du foncier économique dans les zones d'activités économiques existantes du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (BVA).

Ce premier travail d'observation du foncier économique consiste à évaluer le potentiel foncier au sein des zones d'activités, quel que soit le zonage, la procédure opérationnelle en cours ou le niveau de maîtrise foncière. Il a donné lieu à l'élaboration d'un document de type atlas pour chacun des EPCI du SCoT BVA ; cette publication est une synthèse de ces quatre documents.

Cette observatoire a pour ambition, en identifiant le foncier éventuellement mobilisable, de constituer un outil au service des politiques économiques et foncières des collectivités.

Les résultats issus de cet observatoire doivent être interprétés avec prudence.

Le foncier identifié comme mobilisable n'est pas toujours directement commercialisable.

Il peut être confronté à des contraintes non prises en compte dans ce travail tels que la rétention foncière ou le prix du foncier.

Foncier mobilisable dans les ZAE existantes du SCoT BVA

Communauté de communes de la Côte du Rhône Gardoise

5 ZAE d'intérêt communautaire et 2 ZAE d'intérêt communal

Surface ZAE = 88 ha

Surface mobilisable = 27 ha

Répartition de la surface mobilisable par degré de mobilisation (en ha)



- Pas ou très peu de contraintes
- Contraintes moyennes
- Fortes contraintes

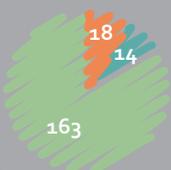
Communauté d'Agglomération du Grand Avignon

47 ZAE d'intérêt communautaire et 2 ZAE d'intérêt communal

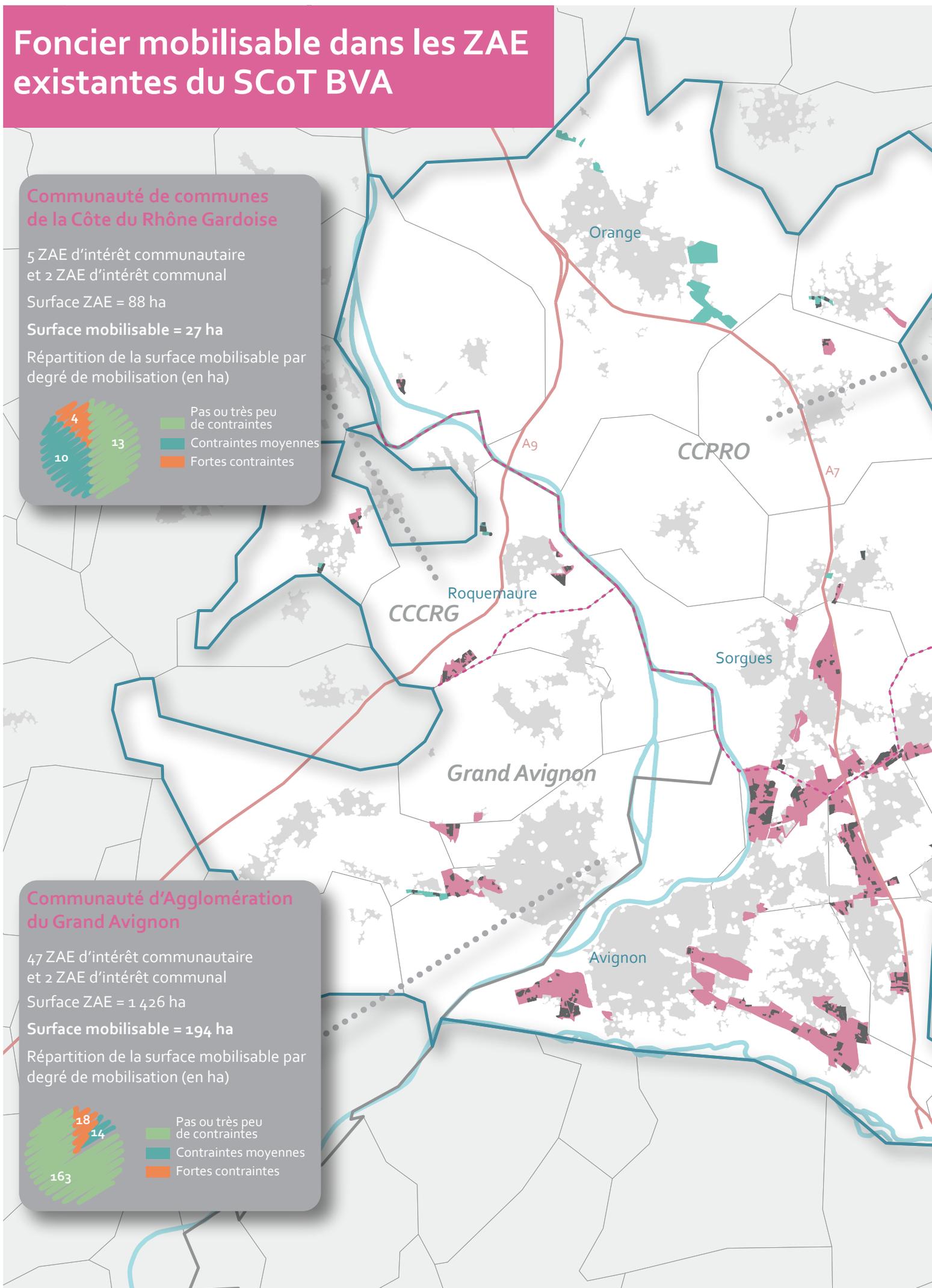
Surface ZAE = 1 426 ha

Surface mobilisable = 194 ha

Répartition de la surface mobilisable par degré de mobilisation (en ha)



- Pas ou très peu de contraintes
- Contraintes moyennes
- Fortes contraintes



Les espaces d'activités économiques existants du SCoT BVA

- ZAEd'intérêt communal
- ZAE d'intérêt communautaire
- Parcelles mobilisables

- SCoT BVA
- - - Limites des EPCI
- Limites départementales
- Taches urbaines
- Réseau fluvial (Rhône-Durance)
- Réseau autoroutier



■ 4 observatoires pour 4 EPCI



Communauté de communes des Pays de Rhône et Ouvèze

14 ZAE d'intérêt communautaire et 3 ZAE d'intérêt communal

Surface ZAE = 429 ha

Surface mobilisable = 40 ha*

Répartition de la surface mobilisable par degré de mobilisation (en ha)



Monteux

CCSC

Communauté de communes des Sorgues du Comtat

6 ZAE d'intérêt communautaire et 4 ZAE d'intérêt communal

Surface ZAE = 157 ha

Surface mobilisable = 21 ha

Répartition de la surface mobilisable par degré de mobilisation (en ha)



* dont 8 ha de foncier «brut» identifiés sur les ZAE de la commune d'Orange (foncier uniquement issu d'une analyse géomatique et de l'observation sur le terrain, foncier non croisé avec les documents d'urbanisme et sans concertation avec les acteurs concernés)

Parmi les 2 100 ha de zones d'activités économiques du SCoT BVA, quelle soit d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal, **274 ha ont été identifiés comme éventuellement mobilisables** et 8 ha sur la commune d'Orange comme du foncier libre ou "brut"*.

La majorité du foncier mobilisable est localisée sur la Communauté d'agglomération du Grand Avignon avec 194 ha. Ce chiffre à priori important s'explique par la prise en compte de zones actuellement en cours d'urbanisation telles que les zones de l'Agroparc et de Courtine (IV et TGV) où l'on observe respectivement 36 ha et 15 ha de foncier mobilisable.

Globalement, **13% de la surface des zones d'activités économiques du SCoT BVA est mobilisable**. Ce chiffre varie selon les EPCI :

- CCPro = 11% (hors ZAE d'Orange)
- CCSC = 13%
- Grand Avignon, = 14%
- CCCRg = 31%

Parmi le foncier identifié comme mobilisable dans les ZAE du SCoT BVA, **71% n'est soumis à aucune ou peu de contrainte**, 16% à des contraintes moyennes et 10% à de fortes contraintes. Les 3% restant correspondent aux cas particuliers : parcelles en location à restituées nues dans la zone CNR (Caderousse) et parcelles réservées à la reprise d'une usine d'eau (Monteux).

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE ET DÉFINITIONS

DE QUOI PARLET-ON ?

L'objectif de ce travail a consisté à évaluer le potentiel foncier au sein des zones d'activités économiques existantes du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon (BVA) à travers l'identification des dents creuses et des friches.

"Dent creuse" ou parcelle non bâtie : parcelle cadastrale non bâtie située au sein d'une zone d'activités économiques existante.

Critères d'élimination :

- parcelle de moins de 500 m²
- parcelle de type "bande" (moins de 15 m de large)

Friche : parcelle cadastrale bâtie délaissée ou à l'abandon (qui peut être polluée), hors bâtiment vacant en état qui peut être à la vente ou en location.

Critères d'élimination :

- parcelle de moins de 500 m²
- bâtiment inoccupé partiellement

Intégration des parcelles de moins de 500 m² et de type "bande" lorsqu'elles sont contiguës à au moins une dent creuse.

MÉTHODE D'IDENTIFICATION DU FONCIER LIBRE

L'identification des dents creuses dans les zones d'activités s'est effectuée en deux étapes :

- un premier travail géomatique a consisté à croiser les parcelles cadastrales et l'emprise du bâti ;
- une vérification systématique a été réalisée sur le terrain (juillet 2013) sur toutes les parcelles a priori dénuée de bâti. Cette phase a également permis de repérer les friches.

Certaines parcelles bâties ont également été retenues lorsqu'elles présentaient une surface non bâtie suffisamment importante et potentiellement mobilisable.

PASSAGE DU "LIBRE" AU "MOBILISABLE"

Le degré de mobilisation du foncier libre (ou "brut") identifié a été évalué avec l'aide des quatre EPCI concernés et par le croisement des documents d'urbanisme (POS/PLU) et des plans de prévention des risques (PPR).

Foncier libre ou "brut" : espace potentiellement mobilisable, dénué de bâti.

Foncier mobilisable : espace plus ou moins contraint pouvant faire l'objet d'une action visant sa mobilisation.

Foncier disponible ou commercialisable : espace pouvant être vendu à une entreprise.

DIFFÉRENTS DEGRÉS DE MOBILISATION

Le degré de mobilisation des parcelles dépend du niveau et du type de contrainte qui leur sont associés et qui peuvent donc impacter leur urbanisation.

Les parcelles identifiées en foncier libre ont donc été hiérarchisées selon la classification suivante :

- **Pas ou très peu de contraintes** : aléa inondation faible, espace vert d'une entreprise.
- **Contraintes moyennes** : site non viabilisé, nécessité de modification du PLU, pente.
- **Fortes contraintes** : polygone d'isolement, aléa inondation moyen, zone de danger, exposition au bruit.
- **Contraintes intangibles** : aléa inondation fort, marge de recul, pipeline, projet de voiries, sol instable.
- **Autres** : parcelles en location à restituer nues, site réservé pour activité précise.

CRÉATION D'UNE BASE DE DONNÉES

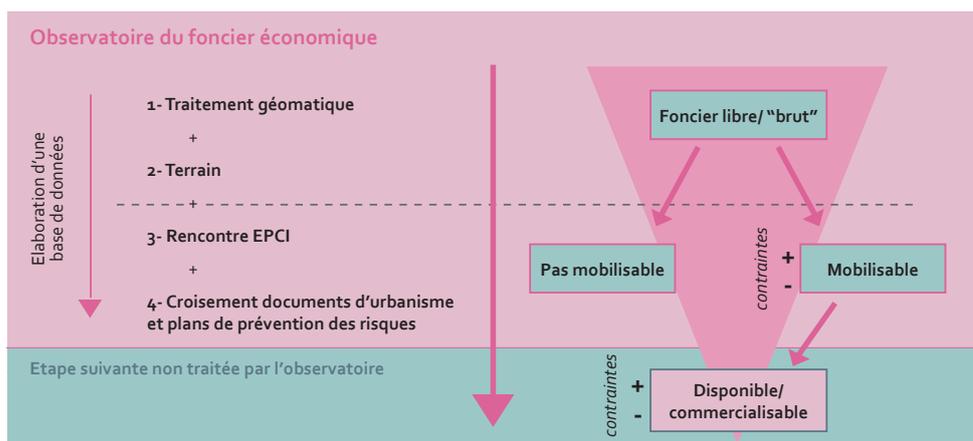
Une base de données SIG recensant l'ensemble des dents creuses et des friches a été créée sur la base du référentiel cadastral millésimé 2013 (PCI vecteur).

Elle indique pour chaque parcelle identifiée sa taille, son occupation actuelle, sa situation dans la ZAE, sa contiguïté à d'autres parcelles disponibles, son degré de mobilisation, les éventuelles contraintes à prendre en compte, etc.

- Une analyse précise à la parcelle pour chaque ZAE du SCOT BVA (carte issue du document "Observatoire du foncier économique sur les zones d'activités économiques de la CCPRO)



■ Schéma récapitulatif de la méthodologie employée



AURAV

Vaucluse Village - Bâtiment le Consulat
164, avenue de Saint Tronquet 84130 Le Pontet
Tél : 04 90 82 84 80 / Fax : 04 32 76 38 60

Directeur de la publication : **Gilles Périlhou**
Réalisation de la publication : **Marine Kusnierek**
Conception graphique : **Marine Kusnierek**

