



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



Action 02

Foncier et aménagement économique Régional

UNE APPROCHE DES PRINCIPAUX ENJEUX PAR L'ANALYSE DE SITES ECONOMIQUES REGIONAUX.



Octobre 2015

ACTION 02 : FONCIER ET AMENAGEMENT ECONOMIQUE REGIONAL

Une approche des principaux enjeux par l'analyse de sites économiques régionaux.

Analyses et premières lectures des enjeux urbains et économiques rencontrés sur un échantillon des principaux espaces économiques de la Région.

Dans le cadre du partenariat entre la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et les agences d'urbanisme, cette action a pour objectif d'alimenter la Région dans sa stratégie.

La délibération d'avril 2015 concernant «la démarche de mise en place d'une stratégie régionale du foncier économique» doit apporter une réponse à la production insuffisante de foncier dédié aux activités, aux besoins des projets structurants portés par la Région et ses partenaires, et aux enjeux d'un aménagement équilibré et durable (densification, réhabilitation, mixité des usages et des fonctions productives...). Au regard de son rôle de chef de file en matière de développement économique, le processus engagé s'intégrera à l'élaboration du SRDE-II et permettra à la Région d'intervenir à différents niveaux : observation, labellisation, impulsion d'un schéma régional du foncier économique, aménagement...

Cette partie s'attache à mettre en lumière les problématiques économiques et urbaines du foncier économique les plus récurrentes observées sur le territoire régional et répondre donc aux attentes de la Région.

Le travail à dire d'expert mené par les agences d'urbanisme s'est appuyé sur un échantillon représentatif de sites économiques porteurs de ces enjeux, pour rendre compte de l'hétérogénéité des situations au sein de l'espace régional.

Les sites ont été identifiés par chaque agence sur leur territoire d'étude, car ils illustrent des problèmes récurrents et importants. Ils ont été sélectionnés du fait de leur poids économique, de leur taille, de leurs potentialités foncières, de leur implantation géo-stratégique, ou des caractéristiques urbanistiques qu'ils représentent.

Cette expertise s'appuie donc sur une double lecture :

- **Une lecture économique** : répondre aux enjeux d'accueil d'activités pour structurer des filières, développer des systèmes productifs, permettre à des activités existantes de se déployer sur le territoire, accueillir des projets structurants, répondre aux besoins de l'économie locale...
- **Une lecture urbaine et d'aménageur** : favoriser l'intégration urbaine des sites, prendre en compte les contraintes environnementales et naturelles, le contexte foncier (prix – disponibilité – capacités d'extension), adapter la qualité urbaine des sites, leur accessibilité et desserte à leur positionnement, accompagner le renouvellement et l'optimisation des sites existants...

En termes de méthode, l'analyse s'est appuyée sur la connaissance des agences, parfois enrichie d'entretiens qualifiés avec les Chambres de Commerce et d'Industrie et/ou les EPCI concernés, et sur la mobilisation d'analyses et de données existantes valorisées dans ce cadre.

Cette analyse s'appuie sur :

- Une présentation problématisée de chacun des sites et ce, sur le périmètre des agences (Alpes-Maritimes, Var, Vaucluse, Grand territoire, Région de Manosque).
- Une grille d'analyse, proposant des critères pertinents sur chacun des 2 volets (économique et urbain)
- Une qualification harmonisée des sites étudiés, sur la base de cette grille.

Dans les Alpes-Maritimes, 5 « enveloppes » d'espaces économiques différenciés ont été identifiées croisant des problématiques urbaines et économiques qui s'inscrivent dans un contexte foncier particulier.

Dans le département environ 2 000 ha sont dédiés à du foncier économique existant soit moins de 1% du 06 (Source : Panorama du Foncier dédié aux activités économiques, CCINCA-OZAE, édition 2015).

On recense 184 espaces d'activités existants (2 000 ha), essentiellement concentrés sur la Bande littorale et les Vallées, les espaces économiques étant très contraints par la topographie. 69% du foncier de ces espaces sont soumis à des risques (PPRI...) qui rendent le foncier inconstructible.

Les espaces de projets à moyen et long termes sont insuffisants et le foncier économique est menacé (concurrence, conflit d'usage) : Les 25 projets recensés dans les Alpes maritimes, potentiellement dédiés au développement et à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme (MT, LT) couvrent 396 ha (essentiellement AU).

Ces espaces peuvent évoluer en mixité (équipement...) ou au détriment des activités productives, industrielles ou artisanales et peuvent être également soumis à des risques (7 espaces sur 25 n'ont aucun risque), ce qui réduit le potentiel à 259 ha.

Les espaces potentiellement disponibles mobilisables ou mutables à CT sont limités à 40 ha. Ce potentiel mobilisable par extension à proximité des espaces existant, valorisation des disponibilités existantes au sein des espaces ou par densification et requalification doit pouvoir répondre à la demande et aux attentes (standards, accessibilité, desserte, offre qualitative, localisation désenclavée, absence de risques ...) ce qui réduit la disponibilité réelle mobilisable immédiatement à 4 ha à ce jour.

L'OIN Plaine du Var (Métropole Nice Côte d'Azur)

C'est un territoire en mutation profonde, socle de projets de renouvellement de son « modèle » économique. Il est composé d'espaces économiques diversifiés : ZI et de services aux PME majeures, pôle d'affaires, activités artisanales et « servantes » nécessaires au fonctionnement de la métropole, pôle logistique. Il est bien desservi (A8, Aéroport international, desserte interne le long du fleuve Var) articulé à un système de transports, et fait l'objet d'un projet stratégique opérationnel porté par l'EPA de la Plaine du var qui vise à se positionner comme un territoire de « référence » de l'aménagement « durable » et offrir un nouveau modèle de développement économique et urbain : production d'espaces urbains mixtes, requalification des ZAE, optimisation du foncier compte tenu de sa rareté et des freins à sa mobilisation.

Détail des enjeux au sein de l'espace stratégique « Plaine du Var », les sites retenus étant situés essentiellement rive droite du Var, dans une logique de continuum:

- Grand Arénas : conforter les fonctions tertiaires supérieures et réussir la mutation avec le transfert futur du MIN et l'implantation de grds équipements nouveaux vecteurs d'une nouvelle attractivité (Pôle multimodal, Parc des Expositions)
- Méridia : organiser la diversification économique et mettre en œuvre une technopole urbaine (recherche démonstrateur) greffée autour de la pépinière existante
- Pole l'Activité Logistique (PAL) . Enjeu de maintien du site logistique majeur (entièrement occupé), et ses liens avec les fonctions de logistique de proximité.
- IBM Plan du Bois-Site IBM : Départ d'IBM et enjeu de maintien de la vocation productive-industrielle à forte valeur ajoutée.
- ZAE de Carros Le Broc St Estève : Enjeu majeur de densification de la principale ZI du département, de maintenir une vocation industrielle, et d'accompagner sa « montée en gamme ». Risque de mutation au profit du commerce-logistique
- Parc de St Laurent du Var : Requalifier et densifier le site (Zone Industrielle et artisanale majeure) vieillissant et prévoir son extension (les Iscles) pour garantir des capacités d'accueil, d'expansion, de relocalisation des entreprises (PME-PMI-Artisanales)
- Des projets en cours de développement ou d'étude compte tenu de la rareté du foncier : Saint Isidore Sud, (vers un parc d'activités mixtes et optimiser sa constructibilité) ; Vallon du Roguez (répondre aux besoins des PME PMI artisanales pour fluidifier le marché), La Baronne (créer un pôle d'excellence agroalimentaire à l'occasion du déplacement du MIN)

Principaux enjeux : Espace majeur d'extension et de projet de la Métropole NCA (40 000 à 50 000 emplois supplémentaires attendus sur 200 ha de projet urbain mixte). Les activités dominantes actuelles sont : tertiaire (parc d'affaires), activités industrielles (grandes entreprises), PME de services, ZAE artisanales, centres commerciaux, Parc d'Activité Logistique

Enjeux économiques : optimisation du foncier pour l'activité économique, requalification-remise à niveau des sites existants et de repositionnement sur des activités à forte valeur ajoutée (filieres internationales, recherche, formation supérieure, filières émergentes de la technopole urbaine de la Métropole), dans un contexte de disponibilités foncières contraintes (conflits d'usages activités agricoles, commerciales...), et de risque de repli d'activités productives traditionnelles et artisanales .

Enjeux urbains : Porte d'entrée de la Métropole aux croisements de flux (aéroport, A8, accès aux Vallées), recomposition urbaine autour de pôles en projets (Pôle multimodal, Parc des Expositions, plateforme agro-alimentaire), valorisation du foncier sous contraintes fortes liées aux risques (inondations...) et aux disponibilités limitées (coût, rareté).

Technopole de Sophia Antipolis

Sophia Antipolis regroupe plus de 500 ha d'espaces d'activités, et bénéficie encore d'un potentiel foncier conséquent.

Le projet Sophia 2030 propose un nouveau concept d'aménagement urbain et de développement : Sur un ensemble de plus de 600 000m² de surface de plancher à l'horizon 2030, une programmation

spécifique à chaque site permettra de redynamiser et de compléter l'offre de Sophia Antipolis dans une logique de mixité.

Le projet s'articule autour de **4 pôles structurants**, prenant appui sur une nouvelle offre de mobilité (Bus-Tram) :

- Les Trois Moulins (nouveau quartier)
Quartier urbain mixte (800 logements, pôle sportif AzurArena) d'entrée de Sophia Antipolis, future vitrine de Sophia Antipolis avec une offre de nouveaux bâtiments tertiaires (40 000 m² sur 150 000m²) marquant l'entrée de la technopole.
- La Cité du Savoir (campus international)- Le Fugueiret
Face au quartier historique de la place Sophie Laffitte, ce projet vient renforcer la présence de l'enseignement supérieur et de la recherche (Skema, CNRS, Ecoles des Mines...), par une nouvelle offre d'équipements publics et d'enseignement supérieur, de locaux tertiaires et d'hébergement. Cet espace sera connecté via le Bus Tram aux secteurs des Clausonnes, de Saint-Philippe et des Trois moulins, et disposera d'un système de transport par câble : 40 000 à 50 000m² de tertiaire /recherche et 50 000 m² d'enseignement supérieur
- Les Clausonnes (espace à vocation économique)
Espace à enjeu économique majeur pour le territoire, le site des Clausonnes dispose d'une surface d'environ 40 ha avec un programme commercial (de 43 500m²) qui accompagnera les activités tertiaire (55 000 m²), artisanales et industrielles (industrie « blanche ») 25 000 m².
- Le quartier Saint-Philippe (cluster tertiaire/enseignement supérieur)
Quartier le plus récent de la technopole, il accueille le campus Sophi@Tech (université-grandes écoles- centre de recherche) ainsi qu'un centre de vie en plein essor. Il s'agit de tirer le meilleur parti de la desserte par le bus-tram et de compléter les fonctions d'enseignement supérieur, commerciales, tertiaires et résidentielles du quartier par 20 000 à 25 000 m² de tertiaire et 20 000 m² d'enseignement supérieur.

Enjeux économiques : Accompagner le projet urbain (Sophia 2030) par le développement et l'accueil d'activités en recomposition autour d'activités majeures (numériques, santé, environnement, fonctions support liées à l'innovation ...). Maintenir l'attractivité de la Technopole dans l'accueil d'entreprises et le développement d'écosystèmes davantage endogènes tout en valorisation sa position de « vitrine ».

Enjeux urbains : Relier le développement des futurs pôles (« quartiers ») aux enjeux d'accessibilité (BHNS), de visibilité à renforcée, de mixité pour maintenir le positionnement international de Sophia. Requalifier les espaces existants y.c aux franges de la technopole.

Espaces économiques à enjeux hors Technopôle Sophia Antipolis :

Ils recouvrent des enjeux de :

-Requalification des ZAE accueillant des activités « servantes » (commerces-réparation) et de valorisation (remise à niveau): mieux organiser et optimiser leur fonctionnement (Ex ZAE Les Terriers, au sud de la technopole), relocaliser des PME artisanales et productives sur des sites dominés par le commerce en frange de quartiers d'habitat (Ex Villeneuve Loubet/Les Maurettes RN7),

-Mobilisation du foncier résiduel « diffus » ou à proximité d'axes pénétrants pour le dédié à de l'artisanat et à la petite industrie à valeur ajoutée : les Prés à Biot (artisanat lié au nautisme), Opio color (reconversion d'une entreprise)

-Optimisation du foncier disponible important : La ZAE la Sarée à Bar/Loup est (16 ha) pour industrie Parfum (présence de l'entreprise Mane, accueil prévu d'entreprises qui se desserrent du tissu urbain de Grasse)

Pôle Grasse-pénétrante Cannes-Grasse

Un positionnement économique spécialisé : Pôle international de l'industrie du parfum, en recomposition vers parfums-cosmétique-arômes

Un enjeu de mobilisation du foncier hors zone dense pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre la relocalisation et le parcours des entreprises

Sites économiques existants liés à la filière parfum-arômes-cosmétique :

- Aroma Grasse (7,8 ha) : Devrait héberger un futur hôtel d'entreprises en vue d'offrir aux acteurs de la filière une « chaine du foncier » adapté à leurs besoins (parcours d'entreprises-opération tiroirs-Système Productif Local). Enjeux d'accueil d'entreprises« inter filières » numérique/ électronique/ parfums
- ZAE Bois de Grasse.(18 ha)Sa requalification et son potentiel d'extension (5 ha)devrait permettre l'accueil des industries de la filière.
- Parc d'Activités de St Cézaire : 10 ha . Potentiel d'extension de 10 ha. Vocation actuelle industrie du parfum à conforter. Enjeu urbain de desserte et de désenclavement de cette zone à potentiel de relocalisation d'industrie-artisanat
- ZAE du Pillon à St Vallier (10 ha) . Un potentiel d'extension pour la filière liée à sa desserte et son accessibilité (réaliser le contournement ouest de Grasse), car ZAE excentrée de la zone agglomérée (saturée)

Sites hors filière parfum-arômes-cosmétique :

Situés sur l'axe « pénétrante Cannes-Grasse », les sites existants sont saturés (ZAE L'argile...), et dans la Vallée de la Siagne l'enjeu est de relier l'est du var et l'ouest des Alpes Maritimes en particulier au regard des opportunités de positionnement sur filière logistique

L'enjeu est également d'accueillir-relocaliser des PME artisanales du centre urbain : ZAE Sainte Marguerite (50 entreprises potentiellement relocalisables sur 2.8 ha de disponible suite libération du foncier).

Globalement les contraintes réglementaires et environnementales sont un frein au maintien et au développement des activités industrielles présentes dans l'ouest du département.

Enjeux économiques : Garantir les capacités d'expansion et de recomposition des activités de la filière arôme-parfums-cosmétiques, et permettre au système productif local (artisans, Pme, TPE ...) de se déployer localement

Enjeux urbains : les opportunités de mobilisation d'un foncier économique pour le productif en milieu urbain existant sont très limitées et soumises à contraintes ; l'enjeu de développement d'une offre renouvelée bien desservie, lisible, accessible et adaptée est central.

Le Technopole de la Roubine (Pôle Cannois) et son extension aux activités nautiques (Pays de Lérins-Mandelieu)

Pôle industriel majeur, avec la présence de Thalés Aerospace, le site du Technopole de la Roubine vise à structurer au cœur du site, un écosystème d'acteurs dans les domaines de l'aéronautique :

-le stratosphérique (Projet Sratobus piloté par Thalés de prototype d'engin hybride entre le satellite, le drone et le dirigeable ; outils de simulation ; données embarquées ...),
-la surveillance-sécurité-sûreté, en lien avec les pôles de compétitivité Pégase et Risques, nouveaux usages et application du spatial en lien avec les NTIC...

Le site vise à accueillir (en complémentarité avec l'actuel centre d'affaires Space Camp) des sous-traitants et à créer une pépinière d'entreprises dédiée à ces activités pour positionner Cannes comme un territoire du spatial à côté de Toulouse et Bordeaux.

Le site vise également à valoriser et développer les activités des industries créatives (audiovisuel, cinéma...) déjà ancrées dans la pépinière de la Bastide Rouge (qui n'a plus de capacités d'accueil).

Le Pôle Nautique, concentre les activités (croisière, plaisance) sur les 11 ports (8000 anneaux) de la CAPL, avec une stratégie industrielle plus particulièrement centrée sur Mandelieu qui abrite le 1^{er} port à sec d'Europe Port Inland (800 places) et ses locaux d'activités (stockage, réparation...).

La stratégie multisectorielle de mise en réseaux des ports s'appuiera sur les activités de maintenance, carénage, réparation, location, mais aussi de recyclage des bateaux (nouveaux matériaux, enjeu d'écologie industrielle), et d'accueil des croisiéristes (Port Canto, Cannes, deuxième port de croisières du 06) et plaisanciers.

Enjeux économiques et urbains :

Cet espace est le pôle d'emploi productif majeur de Cannes, avec près de 2 000 actifs. Intégré dans le tissu urbain (en frange de futures zones d'habitat), en entrée de ville, en interface avec un pôle commercial important (Les Tourrades), il est particulièrement bien desservi (proximité A8) et accessible. Il offre des opportunités de restructuration-densification des espaces d'activités existants, de requalification et de mobilisation de foncier disponible (en résiduel ou en extension, malgré un zonage partiel PPR) pour maintenir et développer le socle d'activités industrielles et valoriser le potentiel et le positionnement international ciblé sur l'aéronautique et le nautisme.

Les quartiers est de Nice et la Vallée du Paillon

- Les quartiers Est (St Roch) de la ville de Nice : En forte mutation (renouvellement urbain, libérations d'emprises industrielles historiques), l'enjeu est de conserver un tissu d'activité essentiellement artisanal en conflit d'usage avec des fonctions résidentielles. Il est aussi de saisir des opportunités de diversification économique portée par des projets culturels ou par le cluster santé en émergence (CHU, Paillon 2020...).
- Saint André-La Trinité : il y a une mosaïque de sites d'activités, bien souvent spontanées, à occupation très diverse, peu ou pas organisés ; seul le site de La Vallière figure parmi les ZAE « stratégiques ». L'enjeu porte sur leur restructuration pour éviter leur disparition, et au-delà des limites métropolitaines, le rééquilibrage économique par rapport à l'ouest et à la vallée du Var avec des projets leviers (Ex la Cruelle).

- La Vallée du Paillon : En continuité des sites de la Métropole, la quinzaine d'espaces économiques (artisanales-commerciales, industrielles, de logistique-entrepasage), qui totalisent une centaine d'hectares, sont dynamiques et en restructuration pour maintenir une capacité d'accueil mais aussi de développement des activités. A côté des enjeux de requalification, il y a une spécificité liée aux sites des carrières (site de La Grave et site de Saint Augusta, où sont implanté le cimentier Vicat), maillon de la filière BTP.

Enjeux économiques et urbains :

Maintien d'un tissu traditionnel, artisanal, industriel et spécialisé (entrepasage, logistique, carrières et BTP) ; tout en accompagnant le renouvellement urbain et la mutation dans les quartiers est de Nice (santé, industries culturelles..). Forte pression de demandes artisanales et industrielles (localisations, relocalisations) nécessitant des requalifications et une remise à niveau de l'offre foncière et immobilière.

Synthèse des enjeux du foncier économique pour le 06

- Le département des Alpes Maritimes est pénalisé par un déficit global de foncier mobilisable. De ce fait, le territoire est caractérisé par de faibles capacités d'accueil à court terme pour les activités économiques et par des enjeux de production de foncier économique à plus long terme : pour garantir le maintien et la relocalisation (parcours d'entreprises) des activités existantes, pour répondre aux demandes exogènes (grands projets, filières stratégiques) et garantir l'attractivité de la Côte d'Azur et du département des Alpes-Maritimes.
- Les sites existants ont peu de capacités d'extension, les futurs pôles de développement majeurs se concentrant sur la Technopole de Sophia Antipolis (réserves foncières importantes, Projet Urbain structuré autour de « quartiers » reliés par le BHNS) et sur la Plaine du Var (200 ha de projets mixtes habitat-activités-équipements, et équipements structurants portés par l'OIN) : l'enjeu étant de renforcer le rayonnement régional et international mais également de pérenniser et requalifier les sites économiques existants
- Les espaces d'activités économiques et industrielles en (re) développement, portés dans les entreprises leaders (aéronautique, arômes-parfums, nautisme, numérique ...) doivent pouvoir se développer et accueillir de nouvelles entreprises liées à des marchés en croissance.
- Les espaces économiques sont soumis à de fortes contraintes environnementales et foncières et des problématiques spécifiques : réglementaires (PPR inondations, protections d'espèces), de concurrence d'usage avec risque d'éviction de fonctions et activités traditionnelles ou contraignantes (logistique, BTP, entrepasage, valorisation des déchets), avec des opportunités à saisir (écologie industrielle, zones d'activités « durables »).
- Les espaces économiques en zone urbaine n'ont plus beaucoup de capacités d'extension, il s'agit d'organiser leur optimisation foncière et garantir leur attractivité ; et pour les espaces périphériques (capacités d'extension) les enjeux de desserte, d'adaptabilité à la demande, de pérennité et d'accessibilité (arrière-pays) sont majeurs.

	Enveloppes des sites à enjeux	Grand arénas-Nice Meridia - dont en projet (1)	Parc d'Activités St Laurent du Var-ZI- Carros-Le Broc- Rive droite Var (1)	Sophia Antipolis (2)	Grasse-pénétrante Cannes-Grasse (3)	Technopole de la Roubine- Bastide rouge - Cannes- Mandelieu (4)	Nice est -Pasteur (5)	Vallée du Paillon-La trinité-St André de la Roche(5)
Vocation dominante	vocation dominante	tertiaire supérieur	industrie-services industrie- commerce gros- construction	services tertiaire supérieur	dominante industrie_mixte ou mixte-commerce	2 dominantes en "contact" services tertiaire superieur et industrie	dominante commerce détail et services aux particulier	dominante mixte- industrie-commerce gros-constuction
nbres de zae	nombre de ZAE (source CCI NCA- OZAE)	2	12	12	8	2	4	9
nbre d'emplois	Nbr.emplois (source CCI NCA- OZAE)	3 910	15 580	24 743	4 223	4 614	1 884	22 774
surface (ha)	surface en ha (source CCI NCA- OZEA)	77 ha	317 ha	553 ha	163	92	35	68
densité/ha	densité d'emplois à l'ha (source CCI NCA-OZAE)	50 emplois/ha	49 emplois / ha	45 emplois/ha	26 emplois/ ha	50 emplois/ha	54 emplois/ha	34 emplois/ha

	Enjeux économiques	Grand arénas-Nice Meridia - dont en projet (1)	Parc d'Activités St Laurent du Var-ZI- Carros-Le Broc- Rive droite Var (1)	Sophia Antipolis (2)	Grasse-pénétrante Cannes-Grasse (3)	Technopole de la Roubine- Bastide rouge - Cannes- Mandelieu (4)	Nice est -Pasteur (5)	Vallée du Paillon-La trinité-St André de la Roche (5)
Sites Dynamiques	Filière(s) stratégique(s), de pointe(s), innovante(s), à v.a	+++	++	+++	++ à +++	++	+	+
	Rayonnement régional/national/international	régional à international (projet-OIN)	régional	international	régional à international	régional à national	régional	régional
	Demandes en localisation importantes (Site attractif)	+++	++à+++	+++	++à+++	++	++	+à++
Sites en perte de vitesse	Tissu d'entreprises fragilisées ou en mutations (Site en difficulté économique)	tertiarisation du tissu d'entreprises	certaines entreprises en redéveloppement	certaines grandes entreprises en réduction d'effectifs	mise à niveau de certaines fonctions (plus de v.a)	mutation partielle du tissu économique	site en mutation	activités traditionnelles en recomposition

Sites dédiés	Spécificité économique importante (Site dédié à une filière ou à une activité)	tertiaire supérieur -filière vertes	activités productives, industrie à haute v.a, mixtes	tertiaire supérieur- industrie innovante -RetD	industrie du parfum-cosmétique	industrie liée à Thalés (aéronautique) - et pôle nautique	services et pôle "Santé"	mixtes industrie artisanat
	Enjeux urbains	Grand arénas-Nice Meridia -dont en projet (1)	Parc d'Activités St Laurent du Var-ZI-Carros-Le Broc-Rive droite Var (1)	Sophia Antipolis (2)	Grasse-pénétrante Cannes-Grasse (3)	Technopole de la Roubine-Bastide rouge -Cannes-Mandelieu (4)	Nice est -Pasteur (5)	Vallée du Paillon-La trinité-St André de la Roche(5)
localisation	localisation (entrée de ville, effet vitrine)	urbain (dont en projet)	périphérique	périphérique (technopole)	périphérique proximité urbain	urbain-entrée de ville	urbain	urbain à périphérique
	proximité des grandes infrastructures routières et autoroutières	+++ (aéroport et A8)	+++ (A8)	+++ (A8)	++	+++ (A8)	++	++
Mobilité	Qualité de l'Accessibilité	bonne	bonne (mais saturée pour certaines ZAE)	saturée	bonne (sauf pour les sites excentrés)	bonne	difficile (tissu urbain)	difficile
	Desserte TC	Satisfaisante -projet prolongation TRAM-Pôle multimodal (projet)	peu attractive	Peu attractive-Projet BHNS-et connexion Gare Antibes	peu attractive à inexistante	peu attractive	Satisfaisante -tram et TC	peu attractive à inexistante
	Chemins doux	vélo+pietons	piste cyclable rive droite du fleuve	partiel (et offre vélo électrique)	néant	néant	vélo+ piéton	néant
Foncier	disponibilités foncières cessibles	moyen terme (projet OIN)	sites saturés (quelques disponibilités immédiates)	moyen terme (Projet Sophia 2030)	saturés (quelques disponibilités immédiates)	saturé	saturé	saturé
	extension du site	très probable en renouvellement urbain (projet OIN Plaine du Var)	limité à certaines certaines ZAE	très probable(projet Sophia 2030)	très limitées	impossible (recomposition sans extension)	impossible (renouvellement urbain)	impossible (ou très limitées)
	densité du bâti (m2 à l'ha)	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester
	potentiel de densification	fort	moyen	fort à moyen	moyen	moyen	fort	moyen
	densité du bâti (m2 à l'ha)	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester	non connue -A tester
mutation	Qualité urbaine et environnementale	bonne	moyenne	bonne	moyenne à bonne	moyenne	moyenne	mediocre
	Qualité du parc immobilier	bonne	moyen	bonne	moyen	moyen	moyen	moyen
	Site en requalification/renouvellement	oui à l'étude (projet urbain OIN Plaine du var)	oui (OIN Plaine du Var)	oui sur certaines ZAE (Projet Sophia 2030)	oui sur certaines ZAE (anciennes)	oui sites en recomposition - renouvellement urbain (EPFR)	oui ponctuellement	oui
	friches et locaux vacants	non	non	non	non	non	friches réhabilitées	non de façon significativescar pression de la demande

Contraintes	Prix du foncier (ordre de grandeur)	non connue	non connue	non connue	non connue	non connue	non connue	non connue
	Protections et risques impactant le développement de l'offre foncière	oui: PPRI sites contraints	oui: PPRI sites contraints + risque seveso partiel	oui : PPRI, incendie...	oui, risques +SEVESO partiel	oui	oui	oui
	Conflits d'usages avec d'autres destinations dont habitat, effet d'éviction (Site en tension)	moyen(site en tension+ tertiarisation)	fort (mixité des fonctions /tertiaires et risque éviction tissu productif)	moyen (entre industrie à forte v.a et commerces)	moyen (commerce)	moyen (habitat en frange et avec le commerce)	fort (éviction tissu artisanal)	moyen (site en tension)



AgroParc / Aéroport / Parc des expositions (Avignon)

Agroparc est devenu en quelques années un technopôle de référence. Depuis juillet 2005, le site est labellisé « pôle de compétitivité ».

Le site de l'Agroparc regroupe sur un même site des entreprises à la renommée internationale, un technopôle agroalimentaire, l'INRA, le campus Jean-Henri Fabre (enseignement supérieur : domaine des agros sciences notamment), une pépinière d'entreprises et le technopôle aéronautique PEGASE. Ce site est également un centre de vie mêlant habitat, commerces de proximité, services et équipements répondant aux besoins des salariés et des étudiants.

Dans la continuité de ce site se trouvent l'aéroport international d'Avignon-Provence et le parc des expositions.

Principaux enjeux :

- Entrée de ville (circulation, architecture, image)
- Diversité des fonctions
- Grandes fonctions métropolitaines (tertiaires)
- Faible densité – Optimisation du foncier

Pôle Avignon Nord (Le Pontet/Sorgues/Vedène)

Principal pôle économique du bassin de vie d'Avignon, Avignon-Nord constitue un pôle commercial d'envergure régionale et est une des plus grande zone commerciale d'Europe. Il est développé autour d'Auchan et de son centre commercial. Ce site est situé à l'intersection de 3 communes et 2 intercommunalités.

A l'Est de ce pôle commercial se situent des zones d'activités à dominante mixte et industrielle. La zone portuaire, à dominante industrielle, accueille des entreprises de grandes envergures : l'entreprise Eurochem (fabrication d'explosif) et la Société Européenne des Produits Réfractaires (SEPR), plus grand ensemble au monde dans le domaine des céramiques électrofondues.

Principaux enjeux :

- Planifier l'aménagement à l'échelle du pôle

- Manque de continuité des zones urbaines
- Entrée de ville (circulation, architecture, image)
- Limites urbaines claires et lisible à définir (limites nettes franchies en 2010 – IKEA)
- Transports et déplacements (transports en commun peu attractif, réseau routier saturé)
- Nécessité de renouvellement urbain (grosse emprise des parkings, pas d'étage)
- Développement des modes doux
- Coordination des projets entre les 3 communes
- Périmètre de PPRT autour d'EURENCO
- Plus de possibilité d'extension sur les zones d'activités situées à l'Est du pôle commercial
- Rôle monofonctionnel de polarité commerciale ou évolution vers une centralité d'agglomération avec diversité des fonctions encadrée par un projet de renouvellement urbain ?

Tricastin-pôle Trimatec (Bollène)

Site industriel unique en Europe, le Tricastin couvre une superficie de 650 hectares, sur 3 communes, au carrefour des départements de la Drôme et du Vaucluse. Les industries AREVA de Tricastin font partie du Business Group Amont. Leurs métiers sont les services de conversion, d'enrichissement et la fabrication d'assemblages de combustible nucléaire (filière nucléaire au complet).

Le site abrite plus de 2 900 salariés et génère 2 000 emplois auprès d'entreprises extérieures.

Le site est étroitement lié au Commissariat d'Energie Atomique (CEA) de Marcoule (5 000 employés sur site, sous-traitants inclus).

Principaux enjeux :

- Filière stratégique
- Fort rayonnement
- Site vieillissant
- Site présentant des risques d'accidents majeurs (Seveso)

Zone du Coudoulet (Orange)

Suite au récent départ du 1er Régiment Etranger de Cavalerie de la commune d'Orange, plusieurs sites doivent faire l'objet d'une reconversion, notamment le terrain d'exercices du Coudoulet : 2,6 ha composés d'une zone boisée, d'une clairière et d'un parcours du combattant. Ce terrain est implanté stratégiquement en entrée de ville Sud, le long de la route d'Avignon et à environ 800 m de la sortie d'autoroute. Il est entouré par des espaces commerciaux et notamment par les ZAC du Coudoulet (29 ha) et Portes Sud (31 ha).

A priori, le terrain d'exercices du Coudoulet devrait être reconverti en espace d'activités économiques.

Principaux enjeux :

- Mettre en valeur l'entrée de ville
- Créer des liens entre les zones d'activités existantes
- Réaliser des cheminements doux

- Répondre au manque de foncier commercialisable dans le Vaucluse
- Créer un site vitrine (qualité des aménagements, exigences environnementales, équipements, services) et profiter pleinement de sa localisation stratégique.
- Mettre en œuvre les critères de la charte de qualité des parcs d'activités de Vaucluse (Ecoparc Vaucluse)
- Réaliser un maillage viaire structurant le parc d'activités et permettant de le relier aux zones déjà existantes et au reste de la ville.

Courtine-Confluence (Avignon)

Ce site constitue l'une des principales polarités en devenir du cœur urbain avignonnais. Son équipement majeur est la gare TGV d'Avignon reliée directement au centre-ville historique d'Avignon via la « virgule ».

Ce secteur fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement autour de la Gare TGV (futur quartier de Courtine-Confluence) sur une emprise de 600 hectares environ. Une partie de l'emprise sera consacrée à l'hôtellerie, la restauration, les activités tertiaires, les activités économiques de premier ordre tournées vers les métiers de la création et de numérique, du logement et des équipements publics. L'autre partie de l'emprise sera composée de deux sous-quartiers qui seront des lieux de résidence accueillant des activités économiques à leurs franges et les infrastructures de transport (TGV, Virgule, ZAE existantes).

Ce projet se situe au sein de zones d'activités « plus classiques » (production, artisanat, tertiaire, etc.) qui abritent plus de 5 000 emplois.

Principaux enjeux :

- Transport et multi-modalité (Gare TGV)
- Grande fonction métropolitaine (activités créatives et numérique)
- Fonction d'habitat (lieu d'animation urbaine, lieu de vie)
- Couture urbaine avec l'hypercentre
- Urbanisation innovante (architecture, performance énergétique, gestion des risques)
- 80 ha potentiel mais PPRI Durance en cours qui pourrait grever ce foncier

Carpensud (Carpentras)

Aujourd'hui, Carpensud comprend un parc d'activités économiques et un marché professionnel horticole. Ce site est destiné à devenir un Pôle Or vert s'inscrivant dans une vision d'ensemble de développement autour des filières agro-environnementales et de requalification de l'entrée sud-ouest de l'agglomération carpentracienne. Le marché gare sera aménager dans l'optique de créer un véritable pôle horticole.

Principaux enjeux :

- Un projet d'économie globale du site
- Mettre en valeur l'entrée de ville
- Désencombrer la route départementale

- Structurer une filière autour des activités agro-environnementales (horticulture notamment)
- La valorisation industrielle du végétal
- Réhabilitation du bâti existant
- La création de services annexes (restaurant d'entreprise, banque) qui répondent aux besoins des salariés
- Valoriser l'image du Comtat Venaissin

Synthèse des enjeux des sites stratégiques pour le 84

En résumé, les zones d'activités à enjeux identifiées sont souvent liées à des activités tertiaires à forte valeur ajoutée. Il s'agit d'un ensemble de filières innovantes : numérique, nucléaire, agrosiences, aéronautique.

La filière agro-environnementale sur le pôle de Carpentras apparaît comme structurante pour le territoire.

On souligne le rôle du commerce dans la zone d'Avignon Nord, sachant que les zones commerciales sont particulièrement développées dans le Vaucluse (forte densité commerciale).

La grande logistique bien que présente sur le territoire n'est pas identifiée sur nos zones d'activités stratégiques.

Les problématiques soulevées sont relativement classiques :

- > Articulation des zones avec leur environnement (desserte, coupures architecturales et paysagères – entrées de ville, concurrence/complémentarité, etc.) ;
- > Composition et évolution des zones (faible diversité – ou non - des fonctions, optimisation foncière, vieillissement/requalification) ;
- > Accueil d'entreprises (foncier disponible mais difficile à mobiliser, risques, etc.).

								METHODE DE REMPLISSAGE		
Enjeux économiques		Agroparc/ Aéroport/ Parc des expo	Pôle Avignon Nord	Tricastin - Pôle Trimatec	Coudoulet	Courtine- Confluence	Carpensud	+	++	+++
		++	++	++	+	+++	++			
Sites Dynamiques	Nombre d'emplois ou d'établissements importants (Site important)	2600	4500	1100	2005	5200	2500	0-1000	1000-5000	+5000
	Filière(s) stratégique(s), de pointe(s), innovante(s) ... (Sites à haute valeur ajoutée)	+++	+	+++	+	++	++	+	++	+++
	Rayonnement régional/national/international (Site à fort rayonnement)	national	regional	national	regional	regional	regional	regional	national	international
	Demandes en localisation importantes de la part des entreprises (Site attractif)	++	++	++	+	++	++	+	++	+++
Sites en perte de vitesse	Peu de demandes d'implantation et/ou départ d'entreprises (Site en perte d'attractivité)					+		+	++	+++
	Tissu d'entreprises fragilisées ou en mutations (Site en difficulté économique)			Perte d'emploi sur Tricastin				filères en difficulté		
Sites dédiés	Spécificité économique importante (Site dédié à une filière ou à une activité)	++ agro	+++ commercial	+++ nucléaire	+	+	++ historique: Agro	Spécificité importante, plus grande vulnérabilité économique mais condition nécessaire parfois (industrie lourde, grande logistique)		
	Polyvalence économiques et mixité des fonctions (Site mixte)				mixte	mixte		Polyvalence sécurise économiquement le site, mais peut nuire à sa lisibilité		

Positionnement géostratégique	Grande accessibilité (Gare TGV ou FRET / Aéroport / Port maritime ou fluvial) + AUTOROUTE	++	++	++	+	++	+	+	++	+++
	Enjeux urbains	Agroparc/ Aéroport/ Parc des expo	Pôle Avignon Nord	Tricastin - Pôle Trimatec	Coudoulet	Courtine-Confluence	Carpensud			
Taille du site	Surface en hectares (calculée via SIG et contours ZAE)	380	189	145	228	170	155	0 à 50 ha	50 à 100 ha	100 ha et plus
	Densité d'emplois à l'hectare (sur les espaces occupés)	6,84	23,81	7,59	8,79	30,59	16,13	nb emploi/ha		
Localisation / fonctionnement		peri	peri	isolé	peri	peri	peri	urbain	periurbain/periphérique	isolé
Mobilité	Proximité des grandes infrastructures routières et autoroutières	+++	+++	++	+++	++	+			
	Qualité de l'Accessibilité	dense	dense	bonne	bonne	bonne	bonne	saturée	difficile	bonne
	Desserte TC	peu attractive	peu attractive	inexistante	peu attractive	peu attractive	peu attractive	inexistante	peu attractive	satisfaisante
	Chemins doux	piéton+vélo	neant	neant	neant	neant	neant	néant	piéton	pieton + velo
Foncier	disponibilités foncières cessible	immédiat	moyen terme	saturé	moyen terme	moyen terme	moyen terme	site saturé	disponibilités à moyen terme	disponibilités immédiates
	Extension du site	très probable	très probable	impossible	possible	très probable	très probable	impossible	possible	Très probable
	Densité du bâti à tester bd topo VS cadastre							Forte	moyenne	faible
	Potentiel de densification (fonction de la nature de l'activité et de la localisation)	moyen	moyen	faible	moyen	moyen	moyen	Fort	moyen	faible
Mutation	Qualité urbaine et environnementale	bonne	moyen	mediocre	moyen	mediocre	moyen	mediocre	moyenne	Bonne
	Qualité du parc immobilier	bonne	moyen	mediocre	moyen	mediocre	moyen	mediocre	moyen	Bon
	Site en renovation requalification	non	non	non	non	non	non	oui	non	

	Site en renouvellement	non	non	non	non	non	non		oui	non	
	Présence significative de friches et locaux vacants	non	non	non	non	oui	non		oui	non	

Contraintes	Prix du foncier (ordre de grandeur)	250€/m² SHON	80€/m²	pas de données	40€/m² environ	80€/m²	42€/m²				
	Protections et risques impactant le développement de l'offre foncière : PPRI, PPRT, zones de protection (Site contraint)	non	non	site seveso	non	PPRI Durance en cours	non				
	Conflits d'usages avec d'autres destinations dont habitat, effet d'éviction (Site en tension)	moyen	faible	faible	moyen	moyen	moyen		Fort	Moyen	Faible



Travail réalisé en partenariat avec la CCI du Var.

Le département du Var compte environ 3 500 ha d'espaces économiques dédiés.

La répartition spatiale de ces espaces suit globalement la répartition de la population : elle se concentre sur la bande littorale, les SCOT littoraux (Provence Méditerranée, Golfe de Saint Tropez et Var Est) accueillant 64% des surfaces économiques dédiées (pour 71% de la population), Provence Méditerranée accueillant à lui seul près de 50% des surfaces économiques dédiées du Var (pour 55% de la population).

Les grandes polarités économiques dédiées (hors polarités commerciales) du Var sont :

Les parcs d'activités Est (environ 310 ha dédiés) et Ouest (environ 280 ha dédiés) de l'agglomération toulonnaise, espaces économiques historiques disposant de faibles potentialités de développement ; les deux parcs d'activités de Signes (240 ha) et de Nicopolis à Brignoles (210 ha), qui disposent encore d'importantes réserves foncières.

Le Grand Capitou à Fréjus (90 ha), développé autour de parcs thématiques dédiés ;

D'autres polarités de taille plus réduite viennent compléter cette offre, polarités globalement généralistes, de dimension intercommunale ou très locale.

Contrairement à d'autres départements de la région, on recense de nombreux projets de développement économique dans le département du Var (200 ha en Provence Verte en 2014, 460 ha en Provence Méditerranée en 2009...) : développement de zones artisanales, en particulier dans les communes ayant récemment accueilli une population importante (communes de desserrement urbain des grandes agglomérations du territoire) - extensions des grandes polarités économiques - création de nouvelles grandes polarités économiques dans le Moyen Var – création d'espaces d'activités répondant à des stratégies de filières (technopôle de la mer)...

Le parc d'activité de Signes

Le parc d'activités de Signes s'étend sur 240 ha et accueille environ 130 établissements (1 700 emplois). Principalement positionné sur le secteur industriel, il accueille quelques groupes internationaux : Coca-Cola Midi, Ipsen Pharma Biotech, Oreca.

Le site est excentré par rapport aux principaux axes de communication régionaux (20 km du premier échangeur autoroutier) et par rapport aux principaux espaces urbains environnants (30 minutes de Toulon ou d'Aubagne), et bénéficie d'une accessibilité routière et d'une desserte en transport en commun assez faibles.

Il dispose d'un potentiel foncier important, à un prix particulièrement attractif (environ 50 €/m²) : aujourd'hui, environ 60 ha sont équipés, 85 ha sont disponibles immédiatement (mais non équipés), et le site bénéficie encore d'un potentiel d'extension à plus ou moins long terme non négligeable (environ 100 ha).

Au-delà de cet atout foncier, le site dispose de plusieurs atouts :

Aménagé dans le respect d'une charte d'aménagement, il bénéficie d'un environnement naturel attractif.

L'association d'entreprises (le GEPS), très active, a notamment développé de nombreux services aux entreprises et aux salariés (crèche, restaurant d'entreprises...).

Proche du circuit du Castellet, il dispose d'une offre hôtelière de qualité.

Le GEPS est certifié ISO 14 001 (niveau 3/3).

Le parc d'activités bénéficie du label Qualité éco-Var et a obtenu le premier prix du trophée RSE PACA des parcs d'activités en 2014.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Un site dont le positionnement apparaît relativement singulier à l'échelle régionale : qualité du site – emprise foncière – prix attractif – foncier important.

Principaux enjeux locaux

- Accessibilité routière et transports en commun ;
- Maîtrise de la consommation d'espace, dans un environnement globalement peu contraint ;
- Développement en cohérence avec les espaces urbains environnants.

Le pôle d'activité de Toulon Est

Le pôle d'activité de Toulon Est constitue le premier pôle économique de type ZA du département dans la mesure où il concentre 8 800 salariés sur environ 330 ha.

Initié dans les années 70, aux portes de l'agglomération toulonnaise, ce pôle, dédié aux activités productives, s'étend sur 4 communes (la Garde, la Valette, la Farlède, la Crau).

Malgré quelques constructions récentes, le site est globalement vieillissant. Il fait l'objet de divers travaux de requalification et l'association d'entreprises (AFUZI), qui intervient sur le périmètre

historique du pôle d'activité, mène un travail important d'animation (gestion environnementale du site, problématiques d'accessibilité, vidéo-protection, agence postale, communication...).

Par ailleurs, il se développe à la marge, offrant très peu de possibilités de développement aux entreprises endogènes. Les derniers développements constatés ont eu lieu à l'extrémité Nord Est du Site (pôle agroalimentaire de la Farlède), en discontinuité fonctionnelle, de l'autre côté de l'Autoroute (construction du nouveau site Industriel Transfixe sur le site de la Grande Chaberte), ou à quelques kilomètres, sur la commune de la Crau (Gavary).

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Cette polarité économique, localisée au cœur de l'agglomération toulonnaise, et donc dans un environnement sous forte pression, constitue la première polarité économique de type ZA du département du Var.

Son développement pose la question du maintien / du développement de la fonction productive dans le cœur de l'agglomération toulonnaise, dans un contexte à la fois de saturation foncière et d'expansion de la polarité commerciale du pôle Est

Principaux enjeux locaux

- Un enjeu de renouvellement d'une grande polarité économique historique : requalification de la zone – conditions d'accueil de nouvelles activités...
- Un enjeu de développement pour permettre l'évolution des entreprises existantes, souvent contraintes par un foncier inadapté.
- Un enjeu de protection vis-à-vis de fonctions économiques plus fortes (développement du commerce aux portes de cette polarité)
- Un enjeu de mobilité, cette grande polarité économique participant grandement, par sa faible connexion TC aux centralités environnantes, aux congestions observées à l'Est de l'agglomération toulonnaise aux heures de pointe
- Et globalement, un enjeu de gestion intercommunale, voire métropolitaine du développement de cette grande polarité économique (vocations – règlements de zones – accessibilité – espaces de développement)

Le pôle d'activité productive Ouest

Le pôle d'activité productive Ouest (hors Technopôle de la mer et Brégaillon) s'étend sur environ 200 ha et concentre un peu plus de 5 000 emplois.

Ce pôle d'activité s'est développé de part et d'autre de l'A50 et de la voie ferrée, à cheval sur 3 communes de l'agglomération (Ollioules, la Seyne sur mer et Six-Fours).

Il a fait l'objet, depuis sa création dans les années 70, jusqu'à aujourd'hui, de nombreuses opérations de développement, les plus récentes contrastant dans leur intégration urbaine, dans leur traitement paysager, dans leur vocation, avec les plus anciennes.

Par ailleurs, la présence de l'A50 et de la voie ferrée, au cœur de cette polarité économique en font un espace fractionné et peu lisible.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Ce site apparaît à l'Ouest de l'agglomération toulonnaise comme un contrepoids économique, au pôle d'activité Est, un peu plus modeste en surface et en nombre d'emplois, mais répondant globalement aux mêmes problématiques, d'accessibilités en particulier.

En revanche cette polarité, qui a fait l'objet de plusieurs extensions ces dernières années, peut apparaître comme représentative d'une problématique spécifique aux espaces économiques de cœur d'agglomération : l'accueil d'activités tertiaires de type bureau dans les espaces d'activités initialement dédiés aux activités productives. Ce phénomène pourrait également être illustré dans d'autres communes de l'agglomération.

Principaux enjeux locaux

Idem Pôle Est

- Enjeu de renouvellement en particulier dans les espaces les plus anciens,
- Enjeu de développement, dans un espace légèrement moins contraint qu'à l'Est de l'agglomération
- Enjeu de protection vis-à-vis de fonctions économiques plus fortes (quelle place pour les activités tertiaires dans cette polarité ?)
- Enjeu de mobilité, d'autant plus important que les activités tertiaires nouvellement accueillies sont particulièrement génératrices de flux quotidiens aux heures de pointes et que la prochaine ouverture du technopôle de la mer, proche de cette polarité économique, va nécessairement avoir des répercussions en termes d'accessibilité sur cette polarité économique.

Le technopôle de la mer

En appui au pôle de compétitivité mer méditerranée à vocation mondiale, le technopôle de la mer est un site dédié à l'accueil des activités économiques, d'enseignement supérieur ou de recherche en lien avec la mer et les secteurs technopolitains associés (activités tertiaires de bureau – laboratoires...).

Ce site bipolarisé offre

- Une base terrestre en cours de réalisation à Ollioules (210 000 m² SHON à terme), sur un site de 32 ha à environ 5 km à l'ouest du centre de Toulon. Cette base terrestre accueillera d'ici à 2016, DCNS (30 000 m² SHON – 2 000 salariés), leader mondial des systèmes d'armement navaux, actuellement localisé dans le centre de Toulon. D'autres établissements (immobilier de bureaux), sont en cours de commercialisation.
- Une base marine à la Seyne-sur-Mer (Brégaillon Sud), qui accueille d'ores et déjà plusieurs équipements et projets de recherche scientifiques de niveau mondial (Ifremer, Antares...)

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Ce site est d'enjeu régional dans la mesure où il vient renforcer le pôle de compétitivité mer méditerranée à vocation mondiale, autour d'une offre foncière dédiée.

Par ailleurs, il permet de libérer une emprise foncière stratégique, actuellement occupée par DNCS, sur la rade de Toulon.

Principaux enjeux locaux

Base terrestre :

- Nécessaire réalisation d'un véritable technopôle (entreprises- laboratoire – écoles), et pas seulement d'un parc tertiaire de qualité supérieure.
- Insertion urbaine de ce site dans une vision d'aménagement plus large, à l'échelle du pôle Ouest (desserte, accessibilité, pression foncière)
- En complémentarité du technopôle, le développement nécessaire, au sein de l'agglomération, d'une offre adaptée aux besoins de développement des entreprises industrielles positionnées sur le secteur (surfaces et prix adaptés)

Base marine (Brégaillon Sud) :

- Requalification de l'interface ville-port, (entrée distincte de Brégaillon Nord– effet vitrine)
- Qualité et fonctionnement du site
- Meilleure valorisation du foncier économique (réhabilitation de friches, réorganisation interne des implantations économique)

Le site industrialo-portuaire Brégaillon Nord

Le site industrialo Portuaire de Brégaillon Nord est localisé sur la commune de la Seyne-sur-Mer, à 4km d'un échangeur autoroutier de l'A 50.

Il accueille l'unique ligne Ro-Ro (transit de camions) d'Europe, reliant Toulon à la Turquie. Les flux de camions (45% importation – 55%exportation), transitent entre la France, l'Espagne, le Portugal, le Benelux, le Royaume-Uni et la Turquie, l'Irak, l'Afghanistan.

L'activité, en croissance continue depuis sa création en 2010 est aujourd'hui limitée à 3 rotations par semaine. Le principal facteur limitant est le stationnement des poids lourds, et plus globalement les conditions d'accueil de ces poids lourds, en amont de l'embarquement, puisque les camions (150 à 200 par embarquement) arrivent la plupart du temps quelques jours avant l'embarquement.

Pour parer à cette difficulté, un projet de centre routier annexe, en amont du site, est actuellement envisagé.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Ce site est d'enjeu régional dans la mesure où il accueille la seule ligne Ro-Ro d'Europe, ligne qui pourrait être développée dans l'avenir, grâce à un mode de gestion plus industrialisé.

Principaux enjeux locaux

- Maintien / développement de l'activité mer-routage
- Restructuration interne du site (entrée Nord récemment requalifiée - réfection des chaussées lourdes et des réseaux en projet par la du Var)
- A plus long terme : diversification des usages maritimes de Brégaillon Nord

Nicopolis (Brignoles)

Description :

Initié en 1985, le parc d'activités de Nicopolis, localisé sur l'A8, à Brignoles, compte aujourd'hui environ 130 entreprises et 1800 emplois sur une superficie de 200 ha.

Le parc d'activités, longtemps qualifié de parc logistique de par l'implantation historique de la base intermarché, entend changer d'image et consolider son positionnement autour du secteur vitivinicole (16 entreprises y sont implantées) et globalement autour de l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée.

Pour ce faire, le parc renforce son positionnement environnemental et qualitatif (création d'un parc photovoltaïque, labellisation ISO 14001, raccordement à la fibre optique, travaux de requalification, accueil d'une pépinière d'entreprises...).

Le parc est localisé à 9 km d'un échangeur autoroutier de l'A8, et à 7 km du centre-ville Brignoles.

En 2015, le secteur 4 est en cours de commercialisation (25ha) et le parc dispose encore de nombreuses réserves foncières (secteur 5 représente environ 60 ha).

Pour mémoire, le parc d'activité accueille la centrale à biomasse Inova en cours de construction.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Le parc d'activité peut être considéré d'enjeu régional de par son ampleur (200 ha) et dans la mesure où il constitue encore un potentiel de développement important (plus de 80 ha de potentiel foncier à terme), le long de l'A8.

Principaux enjeux locaux

- Développement économique de Provence Verte, en complémentarité avec le projet de parc d'activité du Mont Aurélien et en cohérence avec le développement global du territoire (développement économique – développement de l'habitat – développement de la formation)
- Accessibilité du site (aménagement d'une deuxième voie d'accès en cours d'étude - accessibilité des salariés)

Les Bréguières (les Arcs)

Description :

Mis en service en 2010, le Parc des Bréguières est un parc d'activité logistique de 65 ha en cours de commercialisation. Localisé sur la commune des Arcs, à proximité immédiate de l'A8, il est aménagé et géré par la société BARJANE.

Le parc est divisé en trois grandes zones bien distinctes :

- 192 000 m² de grande logistique (dont 120 000 m² embranchés fer), qui, en pleine exploitation comptera 5 plateformes de 25 à 55 500 m²; cette zone accueille d'ores et déjà une plate-forme de Carrefour (ID logistics), et une plate-forme de Lidl.
- 22 000 m² de messagerie et d'activités logistique (6 bâtiments au total) ;
- un pôle de vie

Les bâtiments sont construits dans une démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) et sont équipés de centrales photovoltaïques en toiture (4.5 MWc de centrales photovoltaïques à terme). La ZI pourrait constituer à terme la ZI la plus équipée en centrales photovoltaïques à l'échelle nationale. Le parc a fait l'objet d'une approche environnementale spécifique : optimisation de l'utilisation du foncier en regroupant les îlots, travail sur les interfaces avec l'environnement immédiat, aménagement paysager... La question hydraulique a été tout particulièrement étudiée (collecte et traitement des eaux du parc, gestion des eaux issues de l'amont du parc...).

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Ce site est d'enjeu régional car il constitue un pôle logistique à la fois récent et important, embranché fer à terme, première ZI équipée en centrales photovoltaïques à l'échelle nationale, et disposant encore de disponibilités foncières, à proximité immédiate de l'A8.

Principaux enjeux locaux

- Développement économique de la Dracénie
- Intégration environnementale (en particulier questions hydrauliques)

Le Grand Capitou (Fréjus)

Description

Initié au début des années 2000, le Grand Capitou est un espace d'activité économique de près de 50 ha, localisé sur la commune de Fréjus, à proximité immédiate de l'A8.

Il est constitué de 4 polarités économiques distinctes.

- **2 polarités récemment aménagées**
 - Un pôle d'excellence (7.5 ha) – 49 entreprises installées en 2014 – 60 à terme (500 emplois). Positionnement : unités de production, sièges sociaux et bureaux d'entreprise d'excellence.
 - Un pôle BTP (17 ha) – 80 entreprises à terme (700 emplois). Positionnement : métiers du bâtiment et de l'artisanat
- **2 polarités en cours d'aménagement :**
 - Un pôle production (20 ha) – 80 entreprises à terme. Positionnement : petites unités de production, laboratoires, entrepôts. Il accueillera 1 ha dédié au logement, services et commerces de proximité.
 - Un pôle mixte artisanal (3 ha) – 19 entreprises à terme – Positionnement : petites PME, micro-sociétés (essentiellement des artisans).

Un pôle habitat de 7 ha viendra compléter ces polarités économiques.

Une attention particulière est apportée au respect des objectifs de développement durable pour chacune de ces polarités.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Ce site représente un espace de développement économique important (près de 50ha), disposant encore, malgré un environnement relativement contraint (présence d'EBC), de disponibilités foncières (24 ha inscrits au PLU), à proximité immédiate de l'axe A8.

Au-delà de cet enjeu économique modeste à l'échelle régionale, son mode de développement, dans un espace sous forte pression urbaine littorale est intéressant à plusieurs titres :

- il s'intègre dans une vision globale de développement urbain de l'agglomération en libérant des espaces économiques de cœur d'agglomération relativement contraints, pour dégager du foncier susceptible d'accueillir de l'habitat et permettre la réinstallation d'entreprises endogènes dans des conditions favorables à leur développement.
- en complémentarité d'espaces à plus forte valeur ajoutée (pôle d'excellence – pôle production), il réserve des espaces de qualité, dédiés aux fonctions économiques habituellement plus faibles (BTP, artisanat),
- il associe le développement de l'habitat (pôle habitat de 7ha)

Principaux enjeux locaux

- Développement économique de l'Est Var
- Optimisation d'un foncier rare et stratégique
- Connexion avec les centralités environnantes (logements – services)
- Intégration environnementale

QUELQUES SITES EN PROJET AUTOUR DE L'A8

	Commune	Superficie	Positionnement
Parc d'activité du Mont Aurélien	Saint Maximin / Ollières	70 ha à terme	Logistique – industries légères
Le site Michelin	Vins sur Caramy	+ 100 ha ?	?
Var éco-pôle	Le Cannet	30 ha	Entreprises à forte valeur ajoutée

Principaux enjeux liés au foncier économique dans le département du Var

- Synthèse des enjeux du foncier économiques pour le 83

Dans le département du Var, les enjeux liés au foncier économique se posent de manière relativement différenciée entre :

L'axe de développement économique majeur autour de l'A8, du Moyen-Var :

- La recherche de complémentarité des projets de développement de zones d'activités à l'échelle départementale, voire régionale ;
- La recherche d'un équilibre urbain à l'échelle des bassins de vie (création de logements, de services, accessibilité, insertion urbaine...) ;
- La prise en compte des enjeux de développement durable et en particulier la maîtrise de la consommation d'espace, la maîtrise de l'étalement urbain ;

- Les conséquences économiques de ces grands projets de développement sur les grands bassins économiques historiques environnants (espaces littoraux ou non).

Des territoires littoraux davantage contraints en termes de développement économique

- Le renouvellement urbain des grands espaces économiques parfois vieillissants ;
- L’optimisation du fonctionnement urbain, l’accessibilité des principales polarités économiques, à l’échelle des bassins de vie ;
- La possibilité d’offrir aux entreprises endogènes un parcours résidentiel à proximité de leur implantation historique ;
- La maîtrise du coût du foncier économique dans un contexte de pression foncière particulièrement importante ;
- La protection des activités artisanales et industrielles menacées par d’autres activités économiques plus « puissantes » (commerce –tertiaire de bureau – activités à forte valeur ajoutée...) ;
- La production d’un foncier dédié à des activités technopolitaines de rayonnement international et/ou de soutien aux filières de compétitivité régionale (type technopole de la mer).

Par ailleurs, d’autres enjeux apparaissent de manière relativement transversale :

- L’intégration des risques et en particulier du risque inondation dans les politiques d’accueil et de développement des entreprises du territoire ;
- La question de l’accessibilité en transport en commun des espaces économiques et globalement l’intégration des modes doux aux réflexions de développement de ces espaces ;
- Les contradictions d’échelle parfois existantes entre l’initiative communale des projets de développement d’espace d’activité et les besoins d’accueil et d’implantation recensés à l’échelle supra-communale (bassins de vie – départementale – régionale).

	Brégaillon Nord	Technopole de la mer	Pôle d'activités Toulon est	Pôle d'activités Toulon Ouest	Grand Capitou	Nicopolis	Bréguières	Signes
Nombre d'emplois ou d'établissements importants (source CCIV ou AU[dat]Var)	450	NC	12000	7000	2500	1800	600	1700
Surface en hectares (source CCIV)	32	48	310	280	90	210	65	240
Densité d'emplois connue (emplois / ha)	14	NC	39	25	28	9	9	7

Enjeux économiques	Brégaillon Nord	Technopole de la mer	Pôle d'activités Toulon est	Pôle d'activités Toulon Ouest	Grand Capitou	Nicopolis	Bréguières	Signes
Filière(s) stratégique(s), de pointe(s), innovante(s) ... (Sites à haute valeur ajoutée)	+ (seule ligne Ro-ro d'Europe)	+++ (pôle mer méditerranée)	+ Un site plutôt généraliste, qui accueille quelques grosses industries à forte valeur ajoutée	+ Un site plutôt généraliste, qui accueille le technopôle de la mer et le site de Brégaillon	+ Un site articulé autour de plusieurs polarités, dont un pôle d'excellence de 7 ha	+ Un site généraliste qui recherche un positionnement haut de gamme et viti-vinicole	- Un pôle logistique	+ Un site qui accueille de nombreuses entreprises industrielles à forte valeur ajoutée
Rayonnement régional/national/international (Site à fort rayonnement)	National à International	National à International	Régional	Régional	Régional	Régional	National	Régional à National
Demandes en localisation importantes de la part des entreprises (Site attractif)	+	++	++	++	+++	+	+	+
Tissu d'entreprises fragilisées ou en mutations (Site en difficulté économique)	-	-	-	-	-	-	-	-
Spécificité économique importante (Site dédié à une)	+++ : logistique maritime	+++ : activités maritimes	+: pôle agroalimentaire	+ : technopole de la mer - Brégaillon	++ : plusieurs polarités spécialisées (Haute VA, BTP,	+ : activités vitivinicoles - environnement	+++ logistique	+ : agroalimentaire - sports mécaniques - santé...

filière ou à une activité)					production...)			
----------------------------	--	--	--	--	----------------	--	--	--

Enjeux urbains	Brégaillon Nord	Technopole de la mer	Pôle d'activités Toulon est	Pôle d'activités Toulon Ouest	Grand Capitou	Nicopolis	Bréguières	Signes
Localisation	Urbaine	Périphérique	Urbaine	Urbaine	périurbaine	périurbaine	périurbaine	périurbaine
Proximité des grandes infrastructures routières et autoroutières	+++	+++	+++	+++	+++	+ (9 km d'un échangeur)	+++	- (20 km d'un échangeur)
Grande accessibilité (Gare TGV ou FRET / Aéroport / Port maritime ou fluvial) + Autoroute	+++ (proximité gare TGV - gare maritime et aéroport)	+++ (proximité gare TGV - gare maritime et aéroport)	+++ (proximité gare TGV - gare maritime et aéroport)	+++ (proximité gare TGV - gare maritime et aéroport)	+(30 mn de la gare TGV des Arcs)	-	+(gare TGV des Arcs à proximité)	+(proximité aéroport du Castellet))
Qualité de l'Accessibilité	Difficile	Difficile	Difficile	Difficile	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Desserte TC	Satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante	Peu satisfaisante
Chemins doux	Piétons	Piétons	Piétons	Piétons	Piétons	Piétons	Piétons	Piétons
Disponibilités foncières cessible	Site saturé	Disponibilités immédiates	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités immédiates	Disponibilités immédiates	Disponibilités immédiates
Extension du site	Impossible	Possible	Possible	Possible	Très probable	Très probable	Possible	Très probable
Densité du bâti								
Potentiel de densification (fonction de la nature de l'activité et de la localisation)	Faible	Faible	Moyen	Moyen	Faible	Moyen	Faible	Moyen
Qualité urbaine et environnementale	Faible	Forte	Faible	Faible	Forte	Moyenne	Forte	Forte
Qualité du parc immobilier	Faible	Forte	Faible	Faible	Forte	Moyenne	Forte	Forte
Site en renovation requalification/ renouvellement	oui	non	oui	oui	non	oui	non	non

Présence significative de friches et locaux vacants	non	non	non (quelques locaux vacants)	non (quelques locaux vacants)	non	non	non	non (quelques locaux vacants)
Prix du foncier (ordre de grandeur)	-	nc	200 €/m ² (vente terrain)	201 €/m ² (vente terrain)	150-160 €/m ² (vente terrain)	65 euros / m ² (vente terrain)	NC	50 euros / m ² (vente terrain)
Protections et risques impactant le développement de l'offre foncière : PPRI, PPRT, zones de protection (Site contraint)	++ (Z5 pyrotechnie - domaine public maritime)	+ Périmètre gazoduc à la marge	+ 2 sites SEVESO	+ Pyrotechnie Brégaillon	+ Une partie en zone basse hydrographique PPRI de Fréjus Risque incendie et feu de forêt assez fort à fort autour du site.	(PPRI en cours d'élaboration) Pas de PPRIF - pas de carte d'aléas feux de forêts	+ Une partie en zone basse hydrographique PPRI des Arcs Pas de PRIF	+ Pas de PPRI ni de PPRT mais site soumis à aléas feux de forêt
Conflits d'usages avec d'autres destinations dont habitat, effet d'éviction (Site en tension)	-	-	++ (activités commerciales)	++ (tertiaire de bureau)	-	-	- (espace commercial à proximité mais a priori aucune tension pour le moment)	-

Grand territoire : Marseille, Aix-en-Provence, Etang-de-Berre.

Préambule

Début 2014, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille-Provence (CCIMP), en partenariat avec les agences d'urbanisme AgAM et Aupa, ont travaillé au repérage et à l'analyse du foncier dédié aux activités productives sur le territoire métropolitain. Plus de 15 000 ha de foncier d'activité ont ainsi été étudié et répartis en secteurs d'activités dominants. L'étude de CMN partenaires piloté par la mission métropole est venue compléter le recueil de données, en particulier sur les projets recensés.

Le foncier économique du grand territoire : Marseille, Aix-en-Provence, Etang-de-Berre regroupe **253 zones d'activités** répertoriées dans l'Observatoire des Pôles d'Activités de la CCIMP. Elles forment ainsi une assiette foncière totale de 15 129 ha (avec GPMM occupation réelle) et présentent des activités et des formes urbaines différentes.

Concernant les potentiels fonciers à moyen et long terme

- 3200 ha de potentiels fonciers ont été identifiés sur le territoire dont 15% relèvent du renouvellement urbain (500 ha)
- 162 ha de stocks disponibles, peu présents sur les espaces les plus attractifs, sont peu ouverts aux activités productives généralistes (50ha)
- 708 ha sont en projets à 3/5 ans. Il s'agit à 80% d'extensions de zones existantes, seuls quelques projets relevant d'opérations de renouvellement urbain (Chantier Naval La Ciotat, Cap Horizon, Lyondell...)
- Les stocks et les projets totalisent environ 870 ha bruts. Cette offre devra être complétée pour répondre aux besoins à 15 ans en volume (1450 ha), en structure (déficit de foncier logistique notamment) et en termes de localisation géographique (<10% des volumes sont localisés sur Marseille et le Secteur Est).
- 2 500 ha de potentiels de long terme ont été identifiés. Ils sont contraints à 87% et localisés à 60% sur la ZIP de FOS.

Constats généraux

1 / Rareté de l'offre de court terme et une offre de long terme contrainte.

Sur le grand territoire, l'offre de court terme reste limitée et souvent mal positionnée par rapport à la demande. L'offre de long terme est marquée par des contraintes et une faisabilité opérationnelle parfois complexe.

2 / Une offre en foncier économique portée par une dynamique périurbaine

Le grand territoire est marqué par un desserrement urbain du développement économique. **L'offre en zones d'activités, largement localisée en périphérie, regroupe un emploi salarié sur deux en 2014** (source fichier consulaire, 2014).

Ce constat général cache des spécificités importantes selon les territoires et leurs contextes urbains. Ainsi, la communauté urbaine MPM concentre plus de 70 % de son emploi en dehors de ses zones d'activités ; a contrario, la Communauté du Pays d' Aix regroupe 60 % de son emploi sur ses zones.

3/ Un foncier économique périphérique à dominante productive

Les activités productives représentent 65 % de l'emploi salarié sur l'ensemble des 253 sites étudiés. De plus, les sites à dominantes d'activités productives occupent près de 80% du foncier économique étudié.

Plus finement, en termes d'occupation, l'Industrie est surreprésentée sur les sites productifs : les zones à dominante industrielle concentrent 59% de l'assiette foncière. Il ne s'agit pas là d'un constat de « sur-offre » mais d'un mode de fonctionnement urbain extensif propre aux activités industrielles historiques de la métropole (pétrochimie, agro-alimentaire..) : faible densité d'emplois, forte consommation d'espace, localisation largement périphérique...

Par comparaison, les sites à dominante « Logistique et commerce de gros » ne représentent que 17% du foncier global étudié et 16 % de l'emploi productif.

De la même manière, les sites à dominante « Tertiaire supérieur » forment 11% de l'assiette foncière et pèsent pour 20 % de l'emploi.

Même si ces rapports, sont à relativiser (en particulier sur l'assiette foncière) car la vocation dominante en emploi salarié sur un site qualifie l'ensemble de son foncier, ils illustrent deux tendances fortes du foncier économique étudié :

- **l'orientation productive de l'emploi**
- **l'importance spatiale des activités industrielles**

L'étude permet aussi de mettre en lumière les différences de mode de développement territorial selon les activités économiques.

4/ Une densité moyenne de 24 emplois/ ha masquant de fortes disparités selon les vocations

Au-delà des rapports à l'occupation du sol, la notion de densité par site économique peut aussi s'appréhender par le nombre d'emplois à l'hectare. Selon cet indicateur, l'optimisation d'un site relève d'une densité d'emplois significative ou bien d'un haut niveau de fréquentation. Il s'agit là d'un argument pour le développement de services adaptés, en termes de desserte en transports collectifs, d'équipements collectifs, de pôle services aux entreprises, etc.

Toutefois, le nombre d'emplois à l'hectare par type de sites doit être analysé dans sa globalité car le développement économique d'un territoire relève autant de la diversité des activités économiques accueillies que des densités d'emplois nécessairement contrastées. En d'autres termes, cet indicateur est à manier avec précaution, mais illustre une tendance générale à l'optimisation de l'utilisation du foncier économique en zones d'activités.

La densité d'emplois atteint 24 emplois/hectare sur le grand territoire et masque de fortes disparités entre les types de sites économiques.

Sans surprise ce sont les sites à dominante « Logistique » et à dominante industrielles qui regroupent les plus faibles densités d'emploi (21 emplois/ ha pour la logistique et 17 emplois/ ha pour l'industrie). A contrario, les sites à dominantes tertiaires et, dans une moindre mesure, les sites de commerce de détail, ont des densités d'emplois plus importantes (53 emplois/ ha pour le tertiaire et 37 emplois/ha pour le commerce de détail).

Pour conclure : Une déconnexion entre le lieu d'expression de la demande et de l'offre

L'étude sur la demande animée par la mission de préfiguration de la métropole AMP, a de plus montré que le lieu de l'offre (Ouest étang de Berre en grande partie) n'était pas forcément le lieu de la demande (Sud Aixois, Marseille Nord, Aubagne). En filigrane, il a aussi une déconnexion entre la typologie de sites offerts (ZA périurbaines, logistique régionale, grand entrepôts...) et les besoins des activités et des entreprises en demande de localisation (sites mixtes bureau/activité, proche des services et des cœurs de villes, visibles et connectés).



La Façade Maritime Nord de Marseille : un espace économique en renouvellement et en tension

Deux espaces économiques de premier plan et à proximité illustrent les mouvements économiques et urbains en cours sur Marseille : **Euroméditerranée** et les **Arnavants**.

Euroméditerranée

Euroméditerranée 1 et son extension représentent près de 480 ha de renouvellement urbain dans la continuité du centre-ville de Marseille et du grand port. Composé d'anciens sites industriels en friche ou toujours occupé par des activités productives, le site doit accueillir 1 millions de m² de bureaux et de commerces. Espace économique de moteur de la tertiarisation de l'économie marseillaise, le site questionne à la fois la dynamique de marché l'immobilier de bureau, dans sa diversité de gamme et de forme, mais aussi la production d'un espace urbain mixte regroupant plus de 40 000 emplois et 30 000 habitants. Les défis pour l'extension reposent sur la capacité à diversifier l'offre en immobilier d'entreprises (locaux d'activité ? petite logistique ? locaux technologiques ?), tout en maintenant une programmation haut de gamme afin de conforter le rôle économique moteur d'Euroméditerranée. Les relocalisations induites par l'extension sur la tranche 2 imposent, par ailleurs, de trouver des solutions de relocalisation sur le site des Arnavants.

Caractéristiques du site économique :

- Euromed 1 : 32 000 emplois en 2013 // Euromed 2 : 7000 emplois en 2013
- 480 Ha de renouvellement urbain
- Actuellement 380 000 m² de bureaux
- Entre 200 et 300 euro/m²/an (soit les prix les plus élevés de la Métropole AMP)
- Activités dominantes : tertiaire supérieur : finance, banques et assurances, tertiaire logistique, commerces.

Problématiques spécifiques :

- Mixité fonctionnelle « élargie »
- Diversité de la gamme tertiaire
- Intégration urbaine

Les Arnavants

Sur 271 ha de zone dédiés à l'activité économique, les Arnavants au nord de Marseille regroupent près de 7000 emplois essentiellement industriels, logistiques et de constructions. Le PLU de Marseille a classé le site en Uea, dédié à l'activité productive. Avec une densité moyenne à l'Ha de 25 emplois, le site est peu dense mais dans la moyenne constatée sur d'autres espaces productifs périphériques.

Enfin le site est entièrement occupé, mais 61 ha d'espaces potentiellement mutables ont été repérés lors de diverses démarches d'études (*source référentiel foncier FMN – Agam*). La localisation urbaine des Arnavants, aux portes du centre-ville de Marseille et demain en zone de bonne desserte métro, nécessite d'avoir une réflexion nouvelle sur l'insertion d'activités extensives et la maîtrise d'un foncier très contraint. L'enjeu ici concerne l'optimisation de l'occupation foncière et le maintien d'une capacité d'accueil d'activités productives et logistiques.

Caractéristiques du site économique :

- Actuellement près de 800 000 m² de locaux d'activités
- Entre 60 et 80 euros/m²/an pour les locaux d'activités
- Activités dominantes : Logistique, industrie, commerce de gros, comptoirs professionnels.
- **Problématiques spécifiques :**
 - Renouvellement urbain d'espaces productifs
 - Mixité fonctionnelle d'échelle et maintien d'un tissu productif et logistique dans la ville
 - Coût financier de l'opération

MPM bassin Ouest : un espace économique stratégique, une vocation aéronautique affirmée (Ce site nécessitera une approche conjointe d'analyses des dynamiques économiques et urbaines avec le pôle de Vitrolles-Cap-Horizon)

Les espaces d'activités dans le bassin Ouest (Marignane, Saint Victoret, Gignac la Nerthe, Ensues la Redonne et le Rove) occupent 860 hectares et génèrent plus de 18 000 emplois. Cet espace géographique concentre aujourd'hui plusieurs pôles de compétitivité et est au centre du projet Henri Fabre pour le développement de la filière aéronautique. Cette vocation y est déjà forte puisque sur les 18 000 emplois recensés, 11 000 relèvent de ce secteur d'activité. Ces emplois sont très majoritairement sur l'aéroport, le site Airbus helicopters et le technoparc des Florides, parc en cours de commercialisation, labellisé par le pôle de compétitivité PEGASE. C'est sur le Technoparc des Florides que les capacités d'accueil des activités liées à l'aéronautique sont les plus importantes. Le Technoparc s'étend sur 80 hectares, la première tranche de 23 hectares est commercialisée à 90% et une seconde tranche de 37 hectares sera commercialisée dès 2016.

La forte concentration d'emplois dans ce secteur et ses perspectives de développement à venir interrogent d'une part sur la capacité d'accueil d'entreprises à moyen/long terme et, d'autre part, le fonctionnement urbain de ce grand espace en particulier dans sa desserte en transport en commun.

Caractéristiques du site économique :

- Une filière motrice et un grand donneur d'ordre (Aéronautique avec Airbus)
- 75 % d'emplois productifs (Insee) et 25 % pour la seule filière industrielle
- Une offre foncière éclatée

Problématiques spécifiques :

- *Un pôle créateur d'emplois qui nécessite une mise en cohérence de l'offre en accueil d'entreprises en particulier dans sa lisibilité*
- *Une amélioration de la desserte TC nécessaire et possible par le TER et le BHNS*

Aubagne-Paluds : un espace économique attractif mais victime de conflits d'usages et bloqué dans son développement

Avec près de 8 000 emplois sur 170 ha, la zone des Paluds à Aubagne est un espace économique productif majeur de la Métropole. Cerner à la fois par le développement commercial, les prescriptions liées au risque inondation et la sanctuarisation des espaces agricole.

Le cas des Paluds est intéressant à porter à la réflexion globale car il est la synthèse de plusieurs problématiques urbaines sur un site économique pourtant très demandé par les entreprises pour leurs besoins de développement ou leurs localisations. L'étude sur les besoins en fonciers productifs engagée par la mission de préfiguration de la métropole classe, d'ailleurs, le secteur Aubagne-Gémenos comme l'un des plus tendu en termes de disponibilité foncière pour l'activité et la réponse aux besoins des entreprises.

Caractéristiques du site économique :

- Un secteur industriel dominant en emploi
- ¾ de l'emploi est productif (au sens Insee)
- Une offre foncière = 0, aucun projet d'extension possible à moyen terme

Problématiques spécifiques :

- *Comment conjuguer développement économique et contraintes urbaines et environnementales ?*
- *Quelle solution proposer pour produire sur ce territoire de la capacité d'accueil d'entreprises*

						METHODE DE REMPLISSAGE		
Enjeux économiques		Les Arnavants	MPM bassin Ouest	Euroméditerranée	Aubagne-Gemenos (Paluds- ZA Gémenos)	+	++	+++
		++	+++	+++	++			
Sites Dynamiques	Nombre d'emplois ou d'établissements importants (Site important)	7000 emplois / 450 établissements	18 000 emplois / 450 établissements	31000 emplois	11200 emplois / 1310 établissements	0-1000	1000-5000	+5000
	Filière(s) stratégique(s), de pointe(s), innovante(s) ... (Sites à haute valeur ajoutée)	++'	+++	+++	+	+	++	+++
	Rayonnement régional/national/international (Site à fort rayonnement)	Regional	Nationale à International	National à International	Regional	regional	national	international
	Demandes en localisation importantes de la part des entreprises (Site attractif)	++	+++	+++	++	+	++	+++
Sites en perte de vitesse	Peu de demandes d'implantation et/ou départ d'entreprises (Site en perte d'attractivité)					+	++	+++
	Tissu d'entreprises fragilisées ou en mutations (Site en difficulté économique)					filiales en difficulté		
Sites dédiés	Spécificité économique importante (Site dédié à une filière ou à une activité)	++ : logistique, agroalimentaire, Btp agro	+++ Aéronautique (11 000 emplois)	++ : tertiaires supérieur, tertiaire logistique, commerces, banques-assurances	+ Site polyvalent avec une dominante industrielle	Spécificité importante, plus grande vulnérabilité économique mais condition nécessaire parfois (industrie lourde, grande logistique)		

	Polyvalence économiques et mixité des fonctions (Site mixte)	Site en zonage dédié "activités" au PLU de Marseille	75 % d'emplois productifs	Site mixte	Site dédié à l'activité économique	Polyvalence sécurise économiquement le site, mais peut nuire à sa lisibilité		
Positionnement géostratégique	Grande accessibilité (Gare TGV ou FRET / Aéroport / Port maritime ou fluvial) + AUTOROUTE	+++ (Proximité Gare TGV, GPM, Gare Fret, Autoroute A 55)	+++ (TGV, Autoroutes, Aeroport)	+++ (Proximité gare TGV, GPM, Gare Fret, Autoroute A 55)	++	+	++	+++
	Enjeux urbains	Les Arnavants	MPM bassin Ouest	Euroméditerranéen	Aubagne-Gémenos (Paluds- ZA Gémenos)			
Taille du site	Surface en hectares (calculée via SIG et contours ZAE)	170	400 (hors aéroport)	310	292	0 à 50 ha	50 à 100 ha	100 ha et plus
	Densité d'emplois à l'hectare (sur les espaces occupés)	41,18	45,00	100,00	38,32	nb emploi/ha		
Localisation / fonctionnement		Urbain	Périphérique	Urbain	Périphérique	urbain	periurbain/periphérique	isolé
Mobilité	Proximité des grandes infrastructures routières et autoroutières	+++	+++	+++	++			
	Qualité de l'Accessibilité	Bonne	Difficile	Difficile	Difficile	saturée	difficile	bonne
	Desserte TC	TCSP (Métro en 2016 + BHNS)	peu attractive	TCSP (Métro + Tramway)	peu attractive	inexistante	peu attractive	satisfaisante
	Chemins doux	piéton	néant	Piéton + Velo	neant	néant	piéton	piéton + velo
Foncier	disponibilités foncières cessible	Saturé	immédiates sur Florides	Immédiates	Site saturé	site saturé	disponibilités à moyen terme	disponibilités immédiates
	Extension du site	Impossible	Possible	très probable	Impossible	impossible	possible	Très probable

	Densité du bâti à tester bd topo VS cadastre					Forte	moyenne	faible
	Potentiel de densification (fonction de la nature de l'activité et de la localisation)	moyen	moyen	Fort	moyen	Fort	moyen	faible
Mutation	Qualité urbaine et environnementale	Médiocre	moyen	Bonne	moyen	mediocr e	moyenne	Bonne
	Qualité du parc immobilier	Moyen	bon	Bon	moyen	mediocr e	moyen	Bon
	Site en renovation requalification	Oui à l'étude	non	Oui (site de renouvellement urbain)	non	oui	non	
	Site en renouvellement	Oui à l'étude	non	Oui (site de renouvellement urbain)	non	oui	non	
	Présence significative de friches et locaux vacants	Oui	non	non	non	oui	non	
Contraintes	<u>Prix du foncier /</u> Reference de prix immobilier	60€-80/m² / an (locaux)	80€-150/m²/an (Locaux+ Bureaux)	150€-280/ M²/an (Bureaux)	80-110€/m²/an environ			
	Protections et risques impactant le développement de l'offre foncière : PPRI, PPRT, zones de protection (Site contraint)	non	Seveso + Risque inondation	Non	PPRI en court (PPRI de la Vallée de l'Huveaune)			
	Conflits d'usages avec d'autres destinations dont habitat, effet d'éviction (Site en tension)	moyen à fort (sur les franges et dans la ZBD Métro)	faible	faible	Fort avec le commerce sur les Paluds	Fort	Moyen	Faible

Choix des sites économiques stratégiques à retenir pour l'étude sur l'aménagement économique régional

Quatre espaces de développement majeurs pour le Pays d'Aix : Le pôle d'activités d'Aix, le Pôle d'activités Rousset Fuveau Peynier, le pôle vitrollais en lien au projet Henry Fabre (Cap horizon, Florides...), le Pôle d'activités de Pertuis.

Trois espaces dans la communauté d'Agglomération DLVA (Durance Luberon Verdon Agglomération), les zones de St Joseph, St Maurice et la zone des Grandes Terres.

Pays d'Aix

Le pôle d'activités d'Aix

Le pôle d'activité d'Aix occupe 800 hectares environ, regroupe 1 600 entreprises et 29 000 emplois. Il est essentiellement tertiaire et cette vocation n'a cessé de se renforcer au cours de la période récente. Cependant il conserve une grande diversité d'activités et une hétérogénéité des formes urbaines. Le pôle est né à la fin des années 60 et s'est développé par opérations successives, selon différentes procédures d'urbanisme. Cette extension du pôle est toujours à l'œuvre et les projets sont nombreux. Plan d'Aillane, Europole de l'Arbois, secteur de l'enfant...

Les questions qui se posent sur le devenir du pôle sont nombreuses et en font un site à enjeux de niveau régional.

Enjeux de desserte TC et l'accessibilité

Le pôle aixois s'est développé le long de la D9, à travers la plaine des Milles, sans réelle cohérence d'ensemble. C'est un axe de transit « étanche », saturé aux heures de pointe, qui distribue le secteur à partir de 4 échangeurs. Le pôle génère plus de 50 000 déplacements quotidiens et attire des actifs de l'ensemble de la métropole (25% des emplois occupés par des actifs vivant à MPM, 50% dans le Pays d'Aix). Le recours aux TC reste marginal et cette question de l'accessibilité et de la desserte est centrale pour son développement futur. Cette saturation de la D9 a des incidences qui dépassent le seul pôle d'activités d'Aix puisqu'elle impacte également les espaces habités du Sud Aixois (La Duranne...) et les déplacements entra Aix et Vitrolles notamment. Le difficile accès au pôle a aussi

des incidences fortes sur l'autoroute A51 avec des remontées de file sur la bande d'arrêt d'urgence qui, outre les problèmes de congestion du trafic pose des problèmes de sécurité.

Les projets pour améliorer l'accessibilité du pôle, notamment en transport en commun sont nombreux.

Desserte ferrée

La réouverture de la ligne Aix-Rognac. Le Pôle d'échange du Plan d'Aillane a été aménagé. Il sera le point d'arrêt sur le pôle d'activités et la ligne permettra, grâce à des aménagements complémentaires notamment autour de la Gare VAMP, de desservir le centre d'Aix, les pôles d'activités d'Aix et de Vitrolles, l'Aéroport et de rejoindre Marseille.

La future halte de Luynes, sur la ligne ferrée Aix-Marseille dispose aussi d'un potentiel important pour desservir la zone d'activités par le sud, en lien avec la mise en place d'une liaison structurante de bus (site propre), connectée au Plan d'Aillane. Cette halte serait mise en service dans le cadre de la 2^{ème} phase du projet de modernisation, dont la mise en service globale est attendue pour 2020.

Dernier projet structurant pour une meilleure desserte TC : la mise en place d'un CHNS Aix Plan d'Aillane, empruntant la D9 mais avec des systèmes de Sas et de voies réservées sur les tronçons les plus encombrés (D9 / A 51 / entrée d'Aix)

Garantir une bonne desserte TC du pôle d'activité ouvre des perspectives de densification importantes du pôle ne serait-ce que par la réduction des espaces de stationnement qu'elle permet.

Desserte routière :

Des aménagements sont également prévus pour fluidifier les entrées du pôle par la route :

Par le Nord avec une déviation sur le RD 543 et par le Sud avec un réaménagement de l'échangeur A51 des trois pigeons.

Enjeux de densification

Le pôle est diversifié dans ses formes urbaines et les possibilités de densification varient fortement d'un secteur à l'autre. Dans les espaces tertiaires les plus récents, les espaces de stationnement sont importants et pourraient être utilisés différemment, sous réserve d'une amélioration de la desserte en TC.

Dans les parties les plus anciennes, où l'industrie et la logistique occupent de grands espaces la densification est également possible mais génère dorénavant des conflits d'usage. La volonté de « densifier » le pôle en levant les contraintes de constructibilité génère une hausse des valeurs foncières qui précipite le départ d'établissements productifs mais « consommateurs d'espace » au profit d'activités tertiaires.

L'objectif louable de densification peut donc avoir des effets néfastes sur le maintien de la diversité économique du pôle d'activités. Les conflits d'usage sont plus entre industrie BTP et Tertiaire qu'avec le Commerce ou l'habitat.

La capacité de renouvellement urbain sur le pôle d'activités a été estimée à partir du repérage de trois types de foncier mobilisables: aires de stationnement / parking, dents creuses (parcelle non

bâtie et non occupée), délaissés et aires de stockage. Cette estimation prend en compte le risque inondation rendant complètement inconstructible certains abords du vallon qui traverse le pôle. Les chances de mutation pour une dent creuse ont été évaluées à 50% et à 20% pour les aires de stationnement d'ici à 2030. La mobilisation du foncier correspondant à des délaissés ou du stockage est beaucoup plus faible et évaluée à 10%. Au total près de 90 hectares de fonciers ont été identifiés dont 1/3 seraient potentiellement mobilisables au cours des 15 prochaines années. **Ainsi le foncier mobilisable en termes de densification représenterait de l'ordre de 30 hectares sur 15 ans**: 22 hectares sur des dents creuses, 6 hectares sur des aires de stationnement, 1,3 hectare sur des aires techniques.

Recherche d'équilibre entre développement et densification / requalification

La tendance est toujours à l'extension du pôle d'activité alors même que la vacance augmente dans le parc ancien. La demande reste soutenue pour le bureau neuf, respectant des normes environnementales élevées alors que l'offre de seconde main se déprécie. Comment parvenir à réhabiliter le parc ancien afin de lui redonner de l'attractivité et limiter du même coup la consommation foncière ?

Comment mieux flécher le foncier pour orienter le développement

Le secteur de l'Arbois / Tourillon est voué à l'accueil d'activités ayant trait à l'environnement et au numérique avec le projet « The Camp ». Développer ces activités suppose une offre foncière nouvelle mais au regard des disponibilités sur le reste du pôle, sur ses extensions futures, et sur son potentiel de densification, il est important d'éviter les concurrences économiques.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

- Il l'est d'abord car c'est l'un des principaux espaces d'activités du département et qu'il présente encore un fort potentiel de développement.
- Il abrite des activités rayonnantes et sera un site d'implantation préférentiel d'activités à fort potentiel notamment avec la French Tech.
- Il présente des enjeux forts en matière de densification, de réhabilitation, de déplacements, de mixité des fonctions (habitat et développement économique).

Problématiques spécifiques

- Densification et conflits d'usage induits
- Extension du pôle / réhabilitation
- Dessert en TC / accessibilité
- Maintien d'un tissu productif autre que purement tertiaire.
- Site stratégique / support French tech, concilier besoins d'offre nouvelle et maintien de l'attractivité du parc ancien

Le pôle de Rousset/Peynier/Fuveau

C'est un pôle industriel majeur dans la région, toujours dominé par la microélectronique. Le pôle s'étend sur 3 communes, 250 hectares, il accueille 240 entreprises et 8 000 emplois.

C'est l'une des plus anciennes et des plus vastes zone industrielle du département qui a fait l'objet de plusieurs phases de réhabilitation portant sur la voirie et les espaces publics. Pour autant c'est un espace vieillissant dont la requalification suppose une intervention sur des terrains et bâtiments privés.

Le pôle est en pleine évolution et bien que sa vocation industrielle demeure, les développements les plus récents ont été commerciaux et logistiques. L'Foundry a cessé son activité et laisse un vaste bâtiment de haute technologie (salles blanches...) vacant. Sur la commune de Peynier, une friche industrielle « Sanofi », bien plus ancienne, doit être dépolluée pour pouvoir être remise sur le marché. De nombreux autres espaces sur la zone peuvent permettre une optimisation foncière.

Parallèlement, le pôle continue de s'étendre. Sur le secteur Favary, Lidl développe une plateforme logistique, la seconde d'importance sur ce pôle avec des problèmes d'accessibilité et d'absence de connexion à l'A8 qui demeurent. Des terrains attenants à la plateforme logistique de Lidl (10 hectares environ), auront pour vocation d'accueillir plutôt des établissements industriels.

Fuveau et Peynier ont également des projets d'extension et l'ensemble de ces extensions portent sur des secteurs naturels ou agricoles.

Le pôle est situé sur la D6 et souffre d'une difficile accessibilité aux heures de pointe.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Le pôle de Rousset / Peynier / Fuveau compte parmi les plus anciens pôles industriels du département. A ce titre, et au regard de sa taille (250 hectares), il présente des enjeux forts de requalification. La zone est également en voie de mutation dans la mesure où son activité phare, la microélectronique, y est en perte de vitesse.

Se pose également la question de l'évolution de cet espace vers des activités logistiques. Le groupe Barjanne a implanté une plateforme sur Fuveau et Lidl s'apprête à faire de même sur Rousset. Ces activités logistiques se développent ici faute d'une offre adaptée plus à l'Est autour d'Aubagne, malgré une accessibilité médiocre et l'absence de connexion directe aux grands axes autoroutiers.

Problématiques spécifiques

- Accessibilité desserte TC
- Requalification de « friches » anciennes (Sanofi), ou récentes et spécifiques (bâtiment ATMEL / L Foundry)
- Conflits d'usage / Mutation économique de la zone vers des activités logistiques et commerciales.

Le pôle de Pertuis

Le pôle d'activités de Pertuis est un espace mixte, en entrée de ville, entre économie productive et zone commerciale. Il concentre 350 entreprises et un peu plus de 2 000 emplois.

Il existe un projet d'extension important sur la zone qui pourrait voir sa surface doubler (96 hectares aujourd'hui et 80 hectares de projet d'extension). Mobiliser ce foncier est difficile pour des raisons d'inondabilité et Pertuis instruit une procédure de type « Espace stratégique en Mutation » pour parvenir à urbaniser cet espace. Cette extension constitue, avec le projet de cité des énergies, le principal secteur de développement dans le Val de Durance.

Dans la « vallée des énergies », le projet porté par la CPA à Pertuis vise à accueillir des entreprises en lien à cette thématique des énergies nouvelles. C'est l'un des rares espaces économiques en devenir dont la vocation affichée est très largement tournée vers l'économie productive.

Le développement de la zone est aussi présenté comme une occasion de recomposer l'espace : Concentrer les commerces de part et d'autre de l'axe central, au plus près du centre-ville et affecter les espaces nouveaux à l'économie productive.

Pourquoi ce site est d'enjeu régional ?

Le pôle Pertusien, avec un développement sur 80 hectares constitue une réserve foncière d'importance à l'échelle régionale.

Sa vocation première est en lien aux activités du CEA et notamment au projet Iter. Le développement des énergies nouvelles est une préoccupation forte au niveau régional qui peut trouver ici un site d'implantation privilégié.

Le développement de la zone est une opportunité pour impulser une réorganisation des activités, en donnant des limites claires aux espaces à vocation commerciale et productives.

Afin de favoriser l'implantation d'activités productives, l'objectif est de maîtriser le coût du foncier mis sur le marché. Le secteur a été classé en ZAD et l'EPF y assure une veille foncière afin de maîtriser le coût de sortie du foncier.

L'une des contrepartie du projet est l'aménagement de la plaine agricole

Problématiques spécifiques

- Comment ordonner les activités sur une zone (règlement...)
- Quelle gestion des risques et règles de constructibilité
- Quelle thématisation des espaces futurs ouverts à l'urbanisation (énergies nouvelles)
- Quelle prise en compte/ solutions pour l'activité agricole dans la recomposition de la plaine de Pertuis (remembrement, réseaux d'irrigation, habitat diffus dans la plaine...)

Vitrolles / Cap Horizon : un site économique majeur, un projet de renouvellement urbain (Ce site nécessitera une approche conjointe d'analyses des dynamiques économiques et urbaines avec le pôle de Marignane - MPM Bassin Ouest)

Les espaces d'activités du secteur (Vitrolles, Les Pennes Mirabeau) occupent 660 hectares et regroupent 21 500 emplois. 18 000 de ces emplois sont localisés sur les espaces Vitrollais, à commencer par celui des Estroublans et un peu plus de 3 500 aux Pennes Mirabeau, notamment sur la zone de l'Agavon.

A l'intérieur de ce vaste espace, un projet majeur est en cours de réalisation, le projet Cap Horizon. Il s'agit d'un projet global qui conjugue le développement économique, l'aménagement et la mobilité. Tout comme la proche zone des Florides, Vitrolles Cap horizon s'inscrit dans le cadre du projet Henri Fabre.

Le projet Cap Horizon couvre un périmètre de 80 hectares, dont 26 seront dédiés au développement économique futur. Au cœur du projet, la gare VAMP est le point d'accroche pour organiser la desserte TC du secteur : raccordement au futur BHNS, site d'implantation d'un pôle d'échanges, point de départ d'une liaison en site propre reliant la gare à l'aéroport et au site Airbus Helicopters.

Sur les 26 hectares mobilisables, 200 à 250 000 M² de surface de plancher pourront voir le jour. Il s'agit de proposer un immobilier adapté à l'activité productive, semi productive ou tertiaire technique et de compléter cette offre en renforçant les capacités d'accueil hôtelières, le commerce et les services de proximité.

Problématiques spécifiques

- Accessibilité, desserte TC, pôle d'échange,
- Requalification de l'espace économique
- Revitalisation par une offre renouvelée de commerces et services
- Une requalification qui s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble

Région de Manosque

Dans la DLVA, l'activité est très concentrée sur Manosque qui compte deux secteurs majeurs pour l'activité économique : La zone St Joseph en entrée de ville, les zones de St Maurice et des grandes terres au niveau de l'échangeur autoroutier.

La zone St Joseph

Elle date de 1961, occupe 66 hectares, accueille 200 établissements et 2 200 emplois. C'est une zone au départ industrielle, qui a largement muté vers le commerce et les services. Cette pression de l'activité commerciale est particulièrement forte dans les espaces en entrée de ville et la zone Saint Joseph est symptomatique de ce type d'évolution. Elle n'offre plus de foncier nu mais dispose toujours de locaux qui pour certains se commercialisent difficilement. La zone manque de fait de lisibilité économique, des espaces dégradés côtoient les opérations immobilières plus récentes. Ni vraiment commercial, ni vraiment tertiaire cet espace économique a du mal à trouver ces cibles. Quand l'offre est trop ancienne, les prix sont abordables mais la qualité insuffisante et sur les opérations récentes, les prix sont trop élevés pour les candidats potentiels.

Problématiques spécifiques :

- Conflits d'usage entre commerce et économie productive
- Traitement qualitatif d'une zone en entrée de ville
- Image / marketing territorial pour une meilleure lisibilité économique
- Requalification des espaces dégradés

Les zones St-Maurice / Grandes Terres

La zone Saint Maurice, créée en 1962 occupe 73 hectares et accueille 48 entreprises pour 1 600 emplois. Elle demeure largement productive avec 2/3 des emplois dans l'industrie et le bâtiment. On y trouve une entreprise majeure dans la région, l'Occitane, acteur important du pôle de compétitivité Senteurs / Saveurs.

Elle ne dispose plus de foncier et un nouveau parc a récemment vu le jour, la zone des grandes terres. Celle-ci a été pensée pour permettre le desserrement de l'activité de l'occitane, à l'étroit dans ses murs et pour capter une part du développement induit par l'iter. La question de la cible se pose là encore. L'offre nouvelle, tertiaire, de haute qualité environnementale amène à des prix de commercialisation proches de ceux constatés par exemple sur le pôle d'activités d'Aix. Il semble que la sous traitance visée recherche prioritairement une implantation au cœur de la métropole, et que l'offre manosquine ne réponde pas à cette stratégie d'implantation.

Les problématiques spécifiques

- Quelle adaptation de l'offre à la demande ?

- Comment « tenir » un foncier stratégique, en position de Vitrine sur l'autoroute et à proximité
immédiate d'un échangeur

		Pôle d'activités d'Aix	Pôle Rousset Peynier Fuveau	Pôle de Pertuis	Vitrolles / Cap horizon	Zones St Maurice / Grandes Terres à Manosque	Zone St Joseph à Manosque
	Nombre d'emplois ou d'établissements importants (Site important)	29 000 emplois / 1 600 établissements	8 000 emplois / 240 établissements	2 000 emplois / 350 entreprises	21 500 emplois / 1800 entreprises	1 600 emplois / 48 établissements	2 200 emplois / 200 établissements
	Surface en hectares (calculée via SIG et contours ZAE)	800	250	96	660	73	66
	Densité d'emplois à l'hectare (sur les espaces occupés)	36,25	32,00	20,83	32,58	21,92	33,33
	Enjeux économiques	Pôle d'activités d'Aix	Pôle Rousset Peynier Fuveau	Pôle de Pertuis	Vitrolles / Cap horizon	Zones St Maurice / Grandes Terres à Manosque	Zone St Joseph à Manosque
Sites Dynamiques	Filière(s) stratégique(s), de pointe(s), innovante(s) ... (Sites à haute valeur ajoutée)	+++'	+++	++	++	++	+
	Rayonnement régional/national/international (Site à fort rayonnement)	National à International	National à International	Regional	National à International	Regional	Regional
	Demandes en localisation importantes de la part des entreprises (Site attractif)	+++	++	++		+	
	Tissu d'entreprises fragilisées ou en mutations (Site en difficulté économique)				+		+
Sites dédiés	Spécificité économique importante (Site dédié à une filière ou à une activité)	+ : Informatique	++ Microelectronique / Optique	+ Commerce	Aéronautique	+ Dominante indutrielle (Occitane)	+ Commerce
	Enjeux urbains	Pôle d'activités d'Aix	Pôle Rousset Peynier Fuveau	Pôle de Pertuis	Vitrolles / Cap horizon	Zones St Maurice / Grandes Terres à Manosque	Zone St Joseph à Manosque
Localisation / fonctionnement	Localisation	Périphérique	Périphérique	Périphérique	Périphérique	Périphérique	Périurbain
	Proximité des grandes infrastructures routières et autoroutières	+++	++	++	+++	++	++
	Grande accessibilité (Gare TGV ou FRET / Aéroport / Port maritime ou fluvial) + Autoroute	+++ (TGV, Autoroutes, Aeroport)	++(Autoroutes)	+ (Autoroute)	+++	++ (Autoroute)	++ (Autoroute)
Mobilité	Qualité de l'Accessibilité	Difficile	Difficile	Bonne	Difficile	Bonne	Bonne
	Desserte TC	Peu attractive	Peu attractive	Peu attractive	Peu attractive	Peu attractive	Peu attractive
	Cheminelements doux	Neant	Pieton	Piéton	Neant	Neant	Piéton
Foncier	disponibilités foncières cessible	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités à moyen terme	Disponibilités immediates	Disponibilités à moyen terme
	Extension du site	Très probable	Très probable	Très probable	Très probable	Possible	Possible
	Densité du bâti						
	Potentiel de densification (fonction de la nature de l'activité et de la localisation)	Moyen	Moyen	Faible	Moyen	Moyen	Moyen
Mutation	Qualité urbaine et environnementale	Bonne	Moyenne	Bonne	Moyenne	Moyenne	Moyenne
	Qualité du parc immobilier	Bonne	Moyenne	Bonne	Moyenne	Moyenne	Moyenne
	Site en renovation requalification/ renouvellement	Non	Non	Non	Oui	Non	Non
	Présence significative de friches et locaux vacants	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Oui
Contraintes	Prix du foncier (ordre de grandeur)	120€-170/m² / an (bureaux)	125€-150/m²/an (bureaux)	135€/m²/an (bureaux)	125€-150/m²/an (bureaux)	110€-170/m²/an (bureaux)	110€/m²/an (bureaux)
	Protections et risques impactant le développement de l'offre foncière : PPRI, PPRT, zones de protection (Site contraint)	PPRI	Seveso	PPRI	Seveso	Non	Non
	Conflits d'usages avec d'autres destinations dont habitat, effet d'éviction (Site en tension)	Moyen	Moyen (commerce logistique)	Moyen (commerce)	Faible	Faible	Moyen

Conclusion

Cette analyse permet de mettre en évidence les constats suivants :

Les espaces économiques se caractérisent par une grande hétérogénéité des situations, en particulier en matière de localisation, en espaces denses, périphériques/péri-urbains ou isolés, en matière de positionnement et d'identité économique, et enfin, en termes de fonctionnalité (accessibilité, disponibilité, qualité...).

Peu de zones observées sont dédiées à une filière ou une vocation spécifique. En effet, la majorité sont des zones généralistes et posent des questions en termes de conflit d'usage, d'évolutions souhaitables, de lisibilité, de visibilité, d'attractivité.

Au-delà des conflits d'usage entre fonctions ou activités (entre le tertiaire et le productif, entre les bureaux et l'artisanat, entre la petite industrie et le commerce...), et des défis que cela pose en terme de cohabitation d'activités et d'éviction, on observe également des changements de destination au profit de l'habitat, dans les espaces urbains en tension. Cela interroge sur la mixité fonctionnelle dans les espaces économiques et à leurs franges.

La plupart des espaces économiques « historiques » sont particulièrement concernés par des enjeux d'intégration urbaine, de capacités de densification, de qualité urbaine (mobilier urbain, qualité du bâti...), de conflits d'usage liés au développement urbain à leur frange et enfin de capacité de mutation liée à leur dureté foncière.

La difficulté de mobilisation du foncier économique constitue un facteur limitant du développement économique régional, le manque d'anticipation et de stratégie foncière apparaissant central. De fait, on observe un déséquilibre entre des espaces fortement sollicités et saturés d'une part et d'autre part, des espaces sous-occupés, difficilement commercialisables et de moindre attractivité.

Dans ce contexte, et compte tenu de l'importance des sites existants vieillissants, la requalification de ces espaces économiques et leur remise à niveau apparaît comme une solution à promouvoir encore trop peu mise en œuvre.

L'enjeu est donc bien de diversifier l'offre nouvelle en accueil d'entreprises avec des modèles adaptés aux parcours d'entreprises, de renouveler les modes de faire l'aménagement (maîtrise foncière, opérations d'aménagement inscrites dans des projets urbains, renouvellement urbain des espaces existants...) et d'offrir une alternative crédible aux modes extensifs dominants qui par ailleurs sont de plus en plus limités par des contraintes réglementaires ou physiques.

La pression foncière observée localement peut être à l'origine d'éviction d'activités productives par la tertiarisation réinterrogeant ainsi la place des activités dans la ville et les principes de mixité.

L'accessibilité demeure une question centrale, qui s'exprime de manière diverse en fonction des situations.

Le niveau de desserte en transports en commun apparaît majoritairement insuffisant, même si la faisabilité de son développement dépend largement des localisations, du type d'activités accueillies et de la masse critique de la zone.

Localement, la saturation du réseau routier impacte l'attractivité économique des zones en pénalisant le fonctionnement des entreprises et le cadre de vie des salariés et génère également des problématiques environnementales importantes (impact carbone, pollutions...).

L'accessibilité routière et les capacités de stationnement des sites demeurent déterminantes dans le positionnement des sites périphériques et péri-urbains. Ces espaces, construits autour du tout-voiture sont aujourd'hui soumis à des enjeux de réversibilité de ce modèle, pour lesquels il s'agit d'expérimenter des solutions.

Enfin, la localisation peu maîtrisée des pôles tertiaires, en dehors ou en périphérie des polarités urbaines, accentue la problématique d'accessibilité.

ANNEXES

Synthèse cartographique

1 / Emplois et vocations dominantes des ZAE étudiées.

Proposition de calcul pour la densité bâtie

Proposition méthodologique de calcul pour la densité bâtie

Densité bâtie « visuelle » (source : IAU)

A la différence de la densité de logements ou la densité d'emplois, la densité bâtie ne s'intéresse pas aux usages mais à la nature même du sujet (le bâti). Elle regroupe indistinctement les emplois et les logements au sein d'une même unité : le m².

La formule de calcul est la suivante :

(emprise au sol x hauteur du bâtiment) / surface de la zone d'étude

La densité bâtie est un indicateur basé sur l'existant et traduit, en ce sens, **une réalité perçue**. L'individu visitant un quartier est capable d'apprécier visuellement la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments, et par conséquent **d'avoir une idée approximative de sa densité bâtie**. A l'inverse, lors de cette visite, il n'est pas en mesure d'estimer la densité d'emplois ou de logements.



