

Territoires et activités productives

La requalification des ZAE en milieu rural : l'exemple du Pays d'Apt Luberon

Le Vaucluse est l'un des départements français les plus pauvres. Ce territoire cherche donc à se développer économiquement tout en faisant face à d'importantes contraintes, notamment liées aux risques naturels d'inondation et d'incendie ainsi qu'à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels. Avec la promulgation de la loi Climat et Résilience le 22 août 2021, le Vaucluse, tiraillé entre des injonctions contradictoires, doit chercher à se développer économiquement tout en étant contraint spatialement dans l'extension de ses zones d'activités. Située dans ce département, la communauté de communes Pays d'Apt Luberon (CCPAL) rassemble près de 29 000 habitants au sein d'un territoire essentiellement rural. Depuis 2017, cette intercommunalité a la charge de la gestion et du développement des dix zones d'activités économiques (ZAE) implantées sur son territoire dans le cadre de la compétence développement économique et aménagement de l'espace. Pour répondre aux enjeux de la sobriété foncière et concilier cette dernière avec le développement économique de son territoire, la CCPAL a notamment mis en place une stratégie foncière en six actions clés et a lancé la requalification de différentes zones d'activités.



La ZI des Bourguignons au sein du Pôle d'activités Apt Ouest (crédits : CCPAL)

Le Vaucluse, un département fortement contraint dans son développement

Avec l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à 2050 par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le Vaucluse, comme les autres territoires français, doit diviser par deux son rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels. Le Vaucluse, qui fait partie des « *départements les plus pauvres de France* » (Garcia, 2023), se retrouve ainsi dans une situation complexe : il doit chercher à se développer économiquement tout en étant contraint spatialement dans l'extension de ses zones d'activités, en plus de faire face à de fortes contraintes naturelles. En effet, 40 % du territoire est exposé au risque de feux de forêt et 90 % des communes vauclusiennes sont concernées par le risque d'inondation, ce qui peut avoir pour conséquence de limiter toujours davantage ses perspectives de développement. Il convient également de souligner que ce territoire dispose de ressources agricoles non-négligeables : c'est « *une des premières richesses du Vaucluse via sa biodiversité et sa capacité de souveraineté alimentaire* » (Garcia, 2023). Le Vaucluse bénéficie aussi de ressources naturelles qui s'avèrent un véritable atout pour le tourisme à l'échelle départementale. Il convient donc pour ce territoire de préserver ces ressources agricoles et naturelles. La limitation de l'artificialisation et les leviers de sobriété foncière qui en découlent peuvent s'avérer bénéfiques dans cette optique, mais également pour aller vers un développement territorial plus durable, ce département ayant fait partie de ceux qui ont beaucoup artificialisé en France. En effet, entre 1945 et 2010, les terres agricoles vauclusiennes ont diminué trois

fois plus rapidement que la moyenne nationale (Garcia, 2023).

Le Pays d'Apt Luberon, la requalification au service de la sobriété foncière

Pour concilier développement économique et sobriété foncière, la communauté de communes Pays d'Apt Luberon (CCPAL) a ainsi activé différents leviers allant dans ce sens. La CCPAL se compose de 25 communes, parmi lesquelles sa ville-centre, Apt. Afin d'aller vers la sobriété foncière, la CCPAL a établi une stratégie foncière très précise se décomposant en six actions clés : connaître, planifier, partager, maîtriser, accompagner et mobiliser. La connaissance passe par la création ou l'utilisation d'un observatoire du foncier. Pour cela, la CCPAL a recours à l'outil « Atelier économique », un logiciel de développement économique qui est à la fois un observatoire et un outil d'accompagnement des entreprises. Ce logiciel aide la CCPAL à faire l'inventaire requis par la loi Climat et Résilience : « L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique [...] est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence » (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, Art. L. 318-8-2.) Ce logiciel permet également à l'intercommunalité d'être au point sur l'occupation des zones d'activités et de réaliser une veille sur les DIA afin de se positionner en vue d'une potentielle préemption, un levier auquel les élus locaux n'ont pas encore recours.

La CCPAL regroupe dix ZAE, dont quatre se trouvent au sein du Pôle d'activités Apt Ouest, parmi lesquelles la zone industrielle (ZI) des Bourguignons et celle de

Peyrolière. Le Pôle d'activités Apt Ouest a été créé en 1960. S'étalant sur 80 hectares de foncier, il rassemble aujourd'hui 1000 emplois au sein de 110 entreprises, soit la majorité des entreprises artisanales et industrielles du territoire. En 2019, la CCPAL a candidaté au label PARC+ pour ce pôle d'activités. Ce label distingue en 3 niveaux de progression les parcs d'activités engagés dans des actions de qualité et de performance. Le Pôle d'activités Apt Ouest a ainsi obtenu le label PARC+ niveau 1 pour la période 2022-2024, notamment pour récompenser l'ouverture du Pôle de Services Cap Luberon, le suivi du foncier et de l'immobilier économique disponible, l'amélioration des services de mobilité, le maintien d'une vocation productive ou encore la requalification engagée dans certaines zones d'activités, à l'instar de la ZI des Bourguignons.

La ZI des Bourguignons, une requalification exemplaire

Les travaux de requalification de la ZI des Bourguignons ont duré 8 mois. En plus d'un autofinancement à hauteur de plus de 560 000 €, la CCPAL a bénéficié de financements de la part de l'État, de la région PACA, du département vauclusien et de l'Agence de l'Eau à hauteur de 600 000 €. Cette requalification avait pour ambition de sécuriser la circulation, d'en améliorer l'organisation ou encore d'intégrer la mobilité douce dans le plan de circulation. La ZI des Bourguignons est une zone relativement ancienne qui ne disposait ni de trottoirs, ni de pistes cyclables. Afin d'intégrer la mobilité douce au plan de circulation de la zone, la CCPAL a fait le choix d'aménager une piste cyclable sur près de 480 mètres linéaires, en plus d'une chaussée pour les circulations douces (chaucidou) de 1215 mètres linéaires. La collectivité a

également aménagé des parkings, qui manquaient cruellement, ce qui a eu pour effet pervers d'augmenter la fréquentation de la zone. Cet effet pervers a été compensé par la mise en place d'une ligne de bus, qui fait cependant face à des contraintes d'horaires, notamment du fait que les activités industrielles ont des horaires particuliers et qu'il puisse être difficile d'organiser des transports en commun très matinaux dans un milieu rural comme Apt, bien que la majorité des salariés résident dans le périmètre de la communauté de communes.

Afin de répondre aux besoins des entreprises en salles de réunion mutualisées, la CCPAL a également réinvesti une friche industrielle pour en faire un pôle de services aux entreprises de près de 1000 m², c'est le Pôle de Services Cap Luberon. Ce pôle regroupe des ateliers, un espace de *coworking*, des bureaux et des salles de réunion. Ce fut un premier pas vers la sobriété foncière en allant vers la mutualisation des espaces, chaque entreprise manquant d'espace ou n'utilisant pas toute la place dont elle dispose, notamment pour le stationnement. La mutualisation est un levier de densification important bien qu'il nécessite une certaine entente entre les entreprises : la CCPAL a essayé de mener des actions afin de favoriser la mutualisation des services entre les entreprises mais cette dernière a encore du mal à prendre.

La requalification, un levier d'attractivité et de revalorisation privée

Avec la requalification de la zone par la collectivité, plusieurs entreprises ont également revalorisé leur parcelle. En effet, pour entamer ce processus de requalification, la CCPAL a organisé une

visite à pied de la ZAE afin de faire prendre conscience tant aux élus qu'aux entreprises des nombreux défauts d'entretien, d'ordre public et privé, dont souffrait la zone d'activités. Certains chefs d'entreprises ont ainsi pris conscience que l'utilisation de leur parcelle n'était pas optimale. Ces travaux de requalification ont donc été un véritable levier d'attractivité pour le développement des entreprises. En effet, depuis le début du programme, une dizaine d'entreprises ont débuté des travaux : création de bâtiment, rénovation de devanture, parking, optimisant ainsi l'utilisation de leur parcelle. Cela permet de donner une meilleure image de la zone, notamment lorsque les chefs d'entreprises souhaitent vendre leur parcelle : il sera plus aisé de trouver preneur dans le cas où elle est bien entretenue. La collectivité aura de nouveau recours à cette méthode pour la requalification d'autres ZAE, à l'instar de la ZI de Peyrolière.

Il peut s'avérer néanmoins difficile de justifier les bénéfices d'une requalification de zone d'activités, alors que d'un côté, cette dernière ne fait rentrer aucune recette pour la collectivité tandis que de l'autre l'extension ou la création d'une zone peut être rapidement rentabilisée par la vente des lots, d'autant plus que la requalification est de plus en plus onéreuse.

Grâce au logiciel « Atelier économique », la collectivité a entrepris l'estimation des coûts et des recettes qu'engendre la gestion d'une zone d'activité. Elle est donc aujourd'hui en capacité, de présenter un bilan détaillé pour chaque zone, exposant à la fois les dépenses d'entretien et les recettes fiscales.

Ainsi, les élus locaux sont davantage incités à agir en faveur de la requalification d'une zone, qui permettra d'améliorer l'image de cette dernière et ainsi d'attirer

de nouvelles entreprises mais aussi de générer de nouvelles recettes.

Pour en savoir plus :

- GARCIA, L. (2023) « Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050 ? », *L'écho du mardi*, 6 mars.

Abréviations :

- **ZAN** : zéro artificialisation nette
- **CCPAL** : communauté de communes Pays d'Apt Luberon
- **ZAE** : zones d'activités économiques
- **ZI** : zone industrielle

Remerciements à : Christelle Gay,
Directrice du service Développement
Économique et Aménagement du
Territoire CC Pays d'Apt Luberon