L'ECLAIRAGE
du S.P.O.T.T.*

n° 6
Mai 2008

Une publication de l'Agence d'Urbanisme de l'aiRe Avignonnaise

La construction neuve

Quelles logiques territoriales dans le bassin de vie de l'aire avignonnaise ?

FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ... FLASH ...

Où la construction neuve a-t-elle été globalement la plus forte dans le bassin de vie de l'aire avignonnaise durant la dernière décennie ? Quel type de construction, locaux ou logements a été dominant sur ce territoire ? **Après avoir étudié la répartition et les caractéristiques de la construction de logements puis de locaux d'activités, la présente étude conclut la série des trois publications réalisées à partir des données Sitadel en dressant le bilan rétrospectif des dynamiques territoriales à l'œuvre sur l'aire d'observation de 1990 à 2003. Elle vise à évaluer l'attractivité des territoires et à cerner les dominantes résidentielles et économiques. Ces tendances observées, qui devront être reliées aux stocks existants et aux dynamiques socio-économiques, permettront ainsi d'appréhender les évolutions spatiales possibles et de faciliter l'élaboration des politiques publiques.**

Parmi les principales dynamiques de la construction, l'analyse quantitative permet d'identifier l'intensité de l'activité de la construction neuve à la confluence Rhône-Durance. Dans ce couloir rhodanien, le cœur d'agglomération joue un rôle d'attraction et de diffusion vers la plaine comtadine. L'analyse qualitative quant à elle, met en évidence la déconcentration des activités en périphérie du cœur d'agglomération sur les plaines bucco-rhodaniennes (plaine de St Rémy, plaine de la Crau), alors que les perspectives de développement résidentiel se situent dans les secteurs les plus escarpés (Plateau du Vaucluse, plateau de Valliguières).

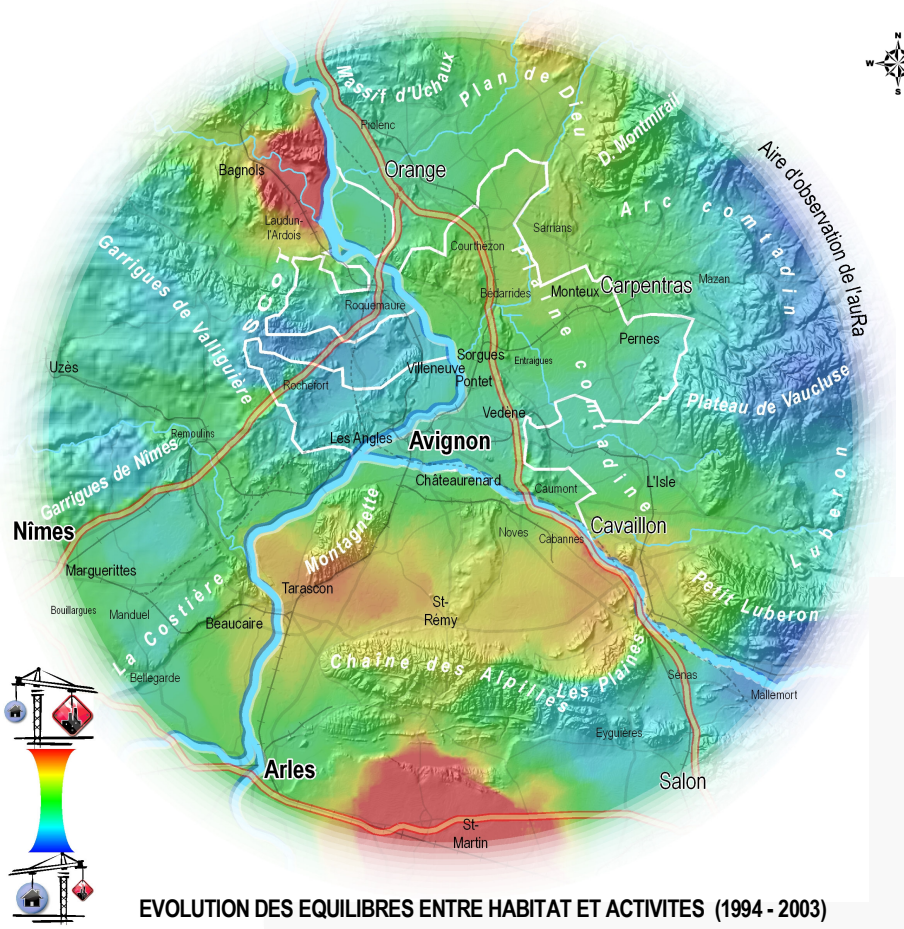
Au sommaire de ce numéro.

I. ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DU BASSIN DE VIE DE L'AIRE D'OBSERVATION 3
- Rappel des deux précédents flashs.
- Une construction neuve contenue principalement au cœur du triangle Avignon-Carpentras-Cavaillon.
- Une dominante «habitat» distingue l'aire d'observation de la France.

II. QUELLES SONT LES PRINCIPALES LOGIQUES D'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET DES NOUVEAUX LOCAUX ? 8
- La taille des communes : une part d'implication dans la répartition de la construction neuve.
- L'accessibilité autoroutière : un effet d'attractivité constaté jusqu'à 10 km.
- L'éloignement par rapport au cœur d'agglomération influence le développement territorial.

III. QUEL EQUILIBRE ENTRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ? 11
- Une spécialisation des territoires en zones non urbaines.
- Un développement commercial relativement bien réparti.

IV. ZOOM PAR TERRITOIRE MEMBRES 12



EVOLUTION DES EQUILIBRES ENTRE HABITAT ET ACTIVITES (1994 - 2003)

Sources : DRE PACA =>base SITADEL (construction neuve mise en chantier en date réelle)
Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 250 ® - © IGN PFAR 2000)

* FLASH... l'éclairage du Système Partenarial d'Observation Transversale des Territoires

En préambule...

Repère sur la source : la base Sitadel

⌖ Note de cadrage:
Afin de pouvoir comparer les logements exprimés en nombre et les locaux en m² de surface hors d'œuvre nette (SHON), la méthode employée considère les données moyennes de l'aire d'observation comme référence. Ainsi, à l'échelle de l'aire d'observation, le nombre de logements construits par an équivaut aux surfaces d'activités construites annuellement.

Les chiffres publiés dans le présent document sont issus de la base de données Sitadel (**S**ystème d'**I**nformation et de **T**raitement **A**utomatisé des **D**onnées **É**lémentaires sur le **L**ogement et les locaux).

Ce système de **suivi de la construction neuve** est élaboré à partir des données transmises mensuellement par les services instructeurs des **permis de construire** (Directions Départementales de l'Équipement (DDE) ou communes). Gérés par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (MEDAD), les renseignements figurant sur le permis de construire ont été collectés par les services statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte-d'Azur (DRE - PACA). Les données collectées sont publiques et non confidentielles.

Le champ couvert comprend l'ensemble des opérations de constructions à usage habitat (logement) et à usage non résidentiel (locaux industriels, agricoles, commerciaux, administratifs).

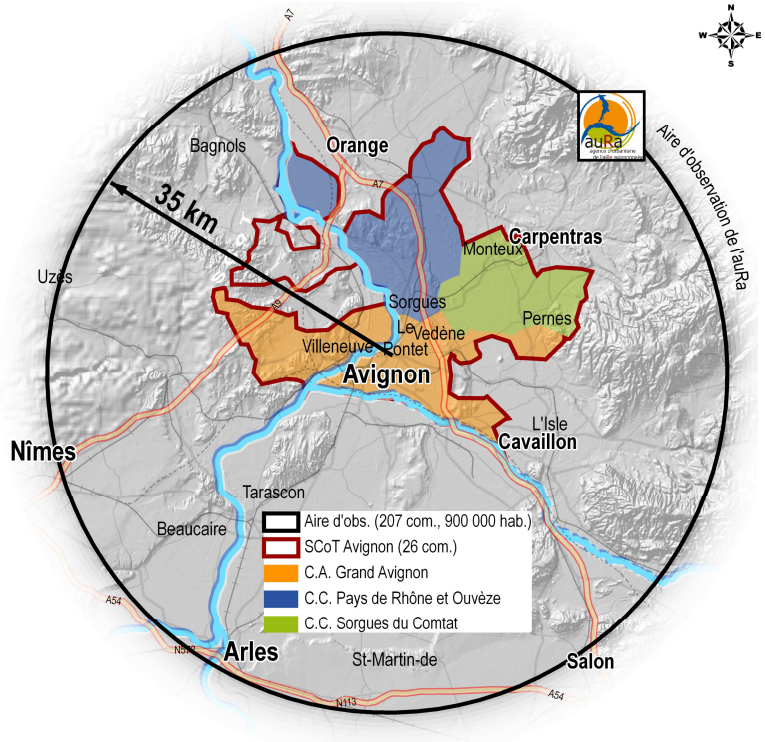
La construction neuve est ici mesurée par le nombre d'ouverture de chantier, en date réelle. Les données les plus récentes remontent à 2003 en raison des délais d'enregistrement administratif.

Cette étude évalue le nombre de logement et les surfaces d'activités en m² de SHON mis en chantier. ⌖

Repères géographiques

L'étude concerne **l'aire d'observation** définit par l'Agence. Elle se compose de 207 communes situées dans un rayon de 35 km (soit plus ou moins 30 minutes en voiture) du centre de la commune d'Avignon et s'étend sur les départements du Vaucluse, du Gard et des Bouches-du-Rhône. L'aire d'observation regroupe 900 000 personnes.

Les chiffres relatifs au « **SCoT 29** » concernent le territoire composé de 26 communes adhérentes au syndicat mixte du SCoT du bassin de vie d'Avignon et des 3 communes Pujaut, Sauveterre et Tavel, soit 29 communes. En effet, bien que ces dernières n'adhèrent pas au syndicat mixte, elles sont totalement intégrées au fonctionnement de ce territoire. Il semble pertinent de les prendre en compte dans les statistiques du SCoT du bassin de vie d'Avignon.



Repères temporels : 1992 - 2003

Les données statistiques prises en compte s'étendent de **1992 à 2003.** Considérant la construction neuve «*commencée*» «*en date réelle*», **il n'existe pas de données plus récentes.**

L'étude s'appuie sur trois lectures temporelles:
- Une série longue en moyenne annuelle sur une décennie. La période d'observation commence plus exactement en 1994 et se termine en 2003.
- Une série longue en moyenne triennale, avec les séquences suivantes : 1992-1994, 1995-1997, 1998-2000, 2001-2003
- Une série courte en moyenne annuelle des 3 dernières années, c'est-à-dire de 2001, 2002 et 2003.

Ainsi, la première lecture permet d'apprécier **la tendance lourde** du développement territorial, la périodisation en séquence de comprendre **l'évolution des tendances au cours de la décennie** et la dernière lecture de rendre compte de **la dynamique récente.**

ELÉMENTS DE CADRAGE SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DU BASSIN DE VIE DE L'AIRE AVIGNONNAISE

Cette première partie fait le point sur la construction neuve globale comptabilisée depuis une décennie sur l'aire d'observation. La distinction faite entre les nouveaux logements et les nouveaux locaux d'activités dans les deux études précédentes a permis de comprendre les logiques d'implantation propres aux ménages et aux entreprises. Nous en reprendrons les principales conclusions afin d'introduire l'analyse quantitative du cumul de toute la construction neuve. Dans cette démarche de cadrage, les rythmes de construction moyens de l'aire d'observation seront également comparés aux moyennes nationales et départementales.

Rappel des deux précédents flashs

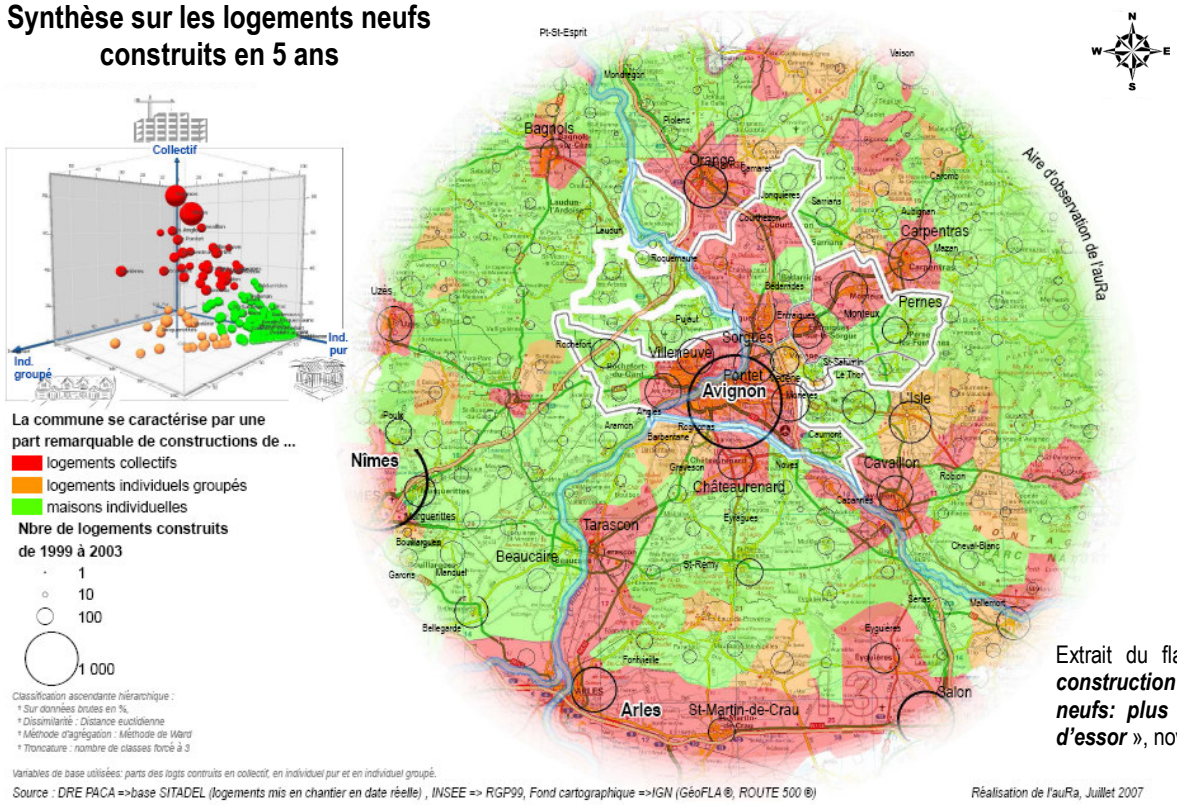
En dix ans, la construction de logements a augmenté de 55 % sur l'aire d'observation, soit une évolution deux fois supérieure à la tendance nationale. Les locaux d'activités, quant à eux ont connu une croissance de 15 %. Avec 5 points de moins que la moyenne décennale nationale, la dynamique de la construction économique apparaît beaucoup moins soutenue que la construction résidentielle.

Au-delà de ces évolutions tendancielles, les analyses ont révélé une configuration spatiale caractérisée par une attractivité économique et résidentielle différentiée. Ainsi, tandis que le premier volet présentait un **étalement résidentiel vers le Vaucluse**, le second mettait en évidence des **polarisations sectorielles des récents locaux d'activités**. En effet, d'après la première publication, l'implantation des logements neufs illustrait le fort pouvoir d'attraction de la ville-centre et des communes les plus proches, que nous avions identifié de fait comme *«cœur d'agglomération»*. Nous avions vu que cette attraction se poursuivait le long de certains axes, essentiellement ceux formés par la RD942 qui relie Avignon à Carpentras et la RN100 qui relie Avignon à l'Isle-sur-la-Sorgue. En troisième couronne, les communes situées entre Nîmes et Arles ou dans le triangle Nîmes-Avignon-Bagnols ont également connu de fort taux de construction de logement. Toutefois, s'agissant de petites communes, ces chiffres étaient relativisés.

***«Cœur d'agglomération»**
Rappel.

Le terme est utilisé pour évoquer le territoire de la ville-centre et des communes gardoises et vauclusiennes qui lui sont agglomérées, soit Avignon, Les Angles, Villeneuve-lès-Avignon, Le Pontet et Morières-lès-Avignon.

Synthèse sur les logements neufs construits en 5 ans

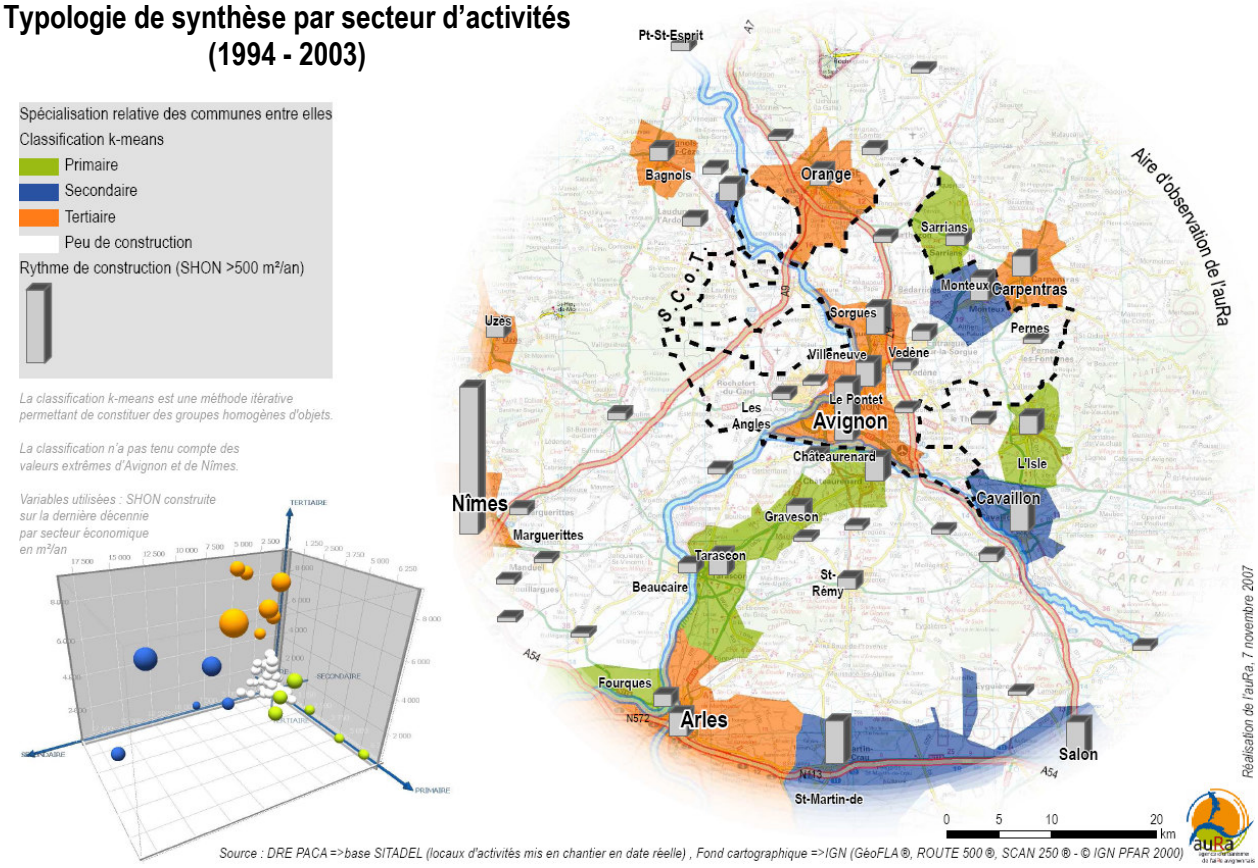


Extrait du flash n°4 ***« La construction de logements neufs: plus de 10 années d'essor »***, nov. 2007, auRa.

Parallèlement, les nouveaux locaux d'activités se sont localisés en périphérie de la ville-centre dessinant des axes à spécificités sectorielles. Ainsi, les locaux d'activités du secteur primaire ont été mis en chantier majoritairement dans les plaines des Alpilles, entre Fourques et Châteaurenard, ceux du secteur secondaire le long de l'A54 entre Arles et Salon-de-Provence, et ceux du tertiaire sur l'ancien axe industriel de Sorgues à Avignon.

L'analyse de la nature même des nouvelles constructions a permis d'identifier d'autres caractéristiques que celles liées à la localisation de la construction neuve sur l'aire d'observation. Par exemple 1/3 des nouveaux logements sont construits en collectifs. Le marché de la maison individuelle reste donc largement dominant sur ce territoire. Néanmoins, certains secteurs ont eu tendance à favoriser de plus en plus la construction de logements collectifs, il s'agit du cœur d'agglomération et de l'axe Avignon-Carpentras dont la pression foncière est plus forte qu'ailleurs, mais aussi l'axe Avignon-Orange. Quant aux catégories de locaux d'activités privilégiés, nous avions pu voir que les nouveaux locaux industriels et artisanaux prenaient plus d'ampleur que ceux du tertiaire. Néanmoins à l'échelle communale, Avignon s'affichait avec un profil plutôt généraliste sans spécialisation forte comparée aux autres villes des trois départements (13, 30, 84).

Typologie de synthèse par secteur d'activités (1994 - 2003)



Extrait du flash n°5 ***« 10 ans de construction neuve de locaux d'activités »***, déc. 2007, auRa.

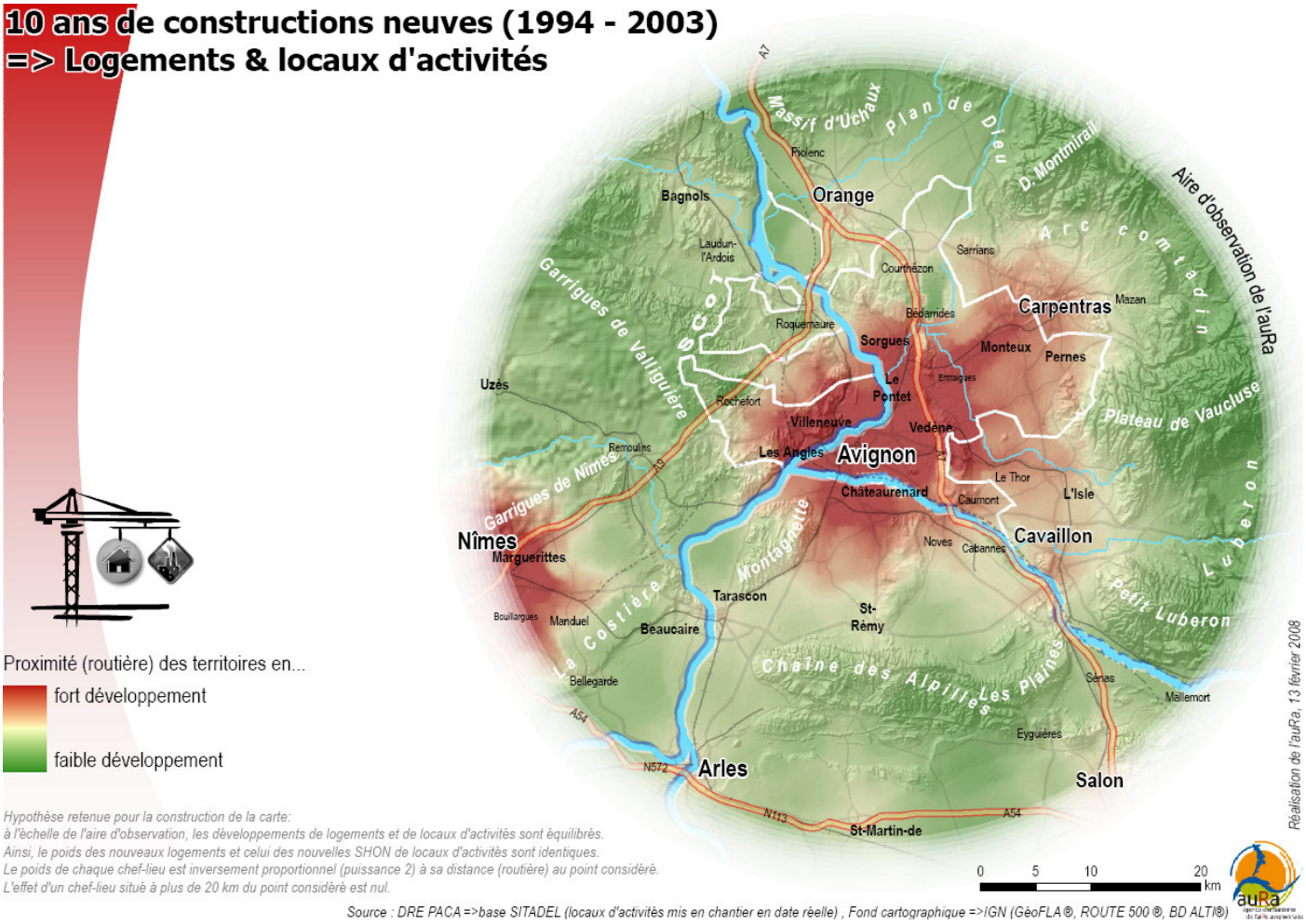
Une construction neuve contenue principalement au cœur du triangle Avignon-Carpentras-Cavaillon

La compilation d'une décennie de construction neuve de logement et de locaux d'activités met en relief un double phénomène de concentration en *cœur d'agglomération* et d'extension spatiale jusqu'à Carpentras. Cet espace tend même à s'étendre plus largement dans un triangle Avignon - Carpentras - Cavaillon, soit la majeure partie de la plaine comtadine.

En raison de la proximité et de la densification des zones d'habitat et de locaux d'activités et, à défaut de pôles périphériques importants, le cœur d'agglomération tend à s'élargir.

Parallèlement, le reste du territoire de l'aire d'observation demeure plutôt préservé des projets de construction neuve.

Note de cadrage:
Cette représentation cartographique donne un aperçu des aspects quantitatifs de la construction neuve, elle est à garder à l'esprit pour relativiser les données qualitatives qui suivront.



Une dominante « habitat » distingue l'aire d'observation de la France

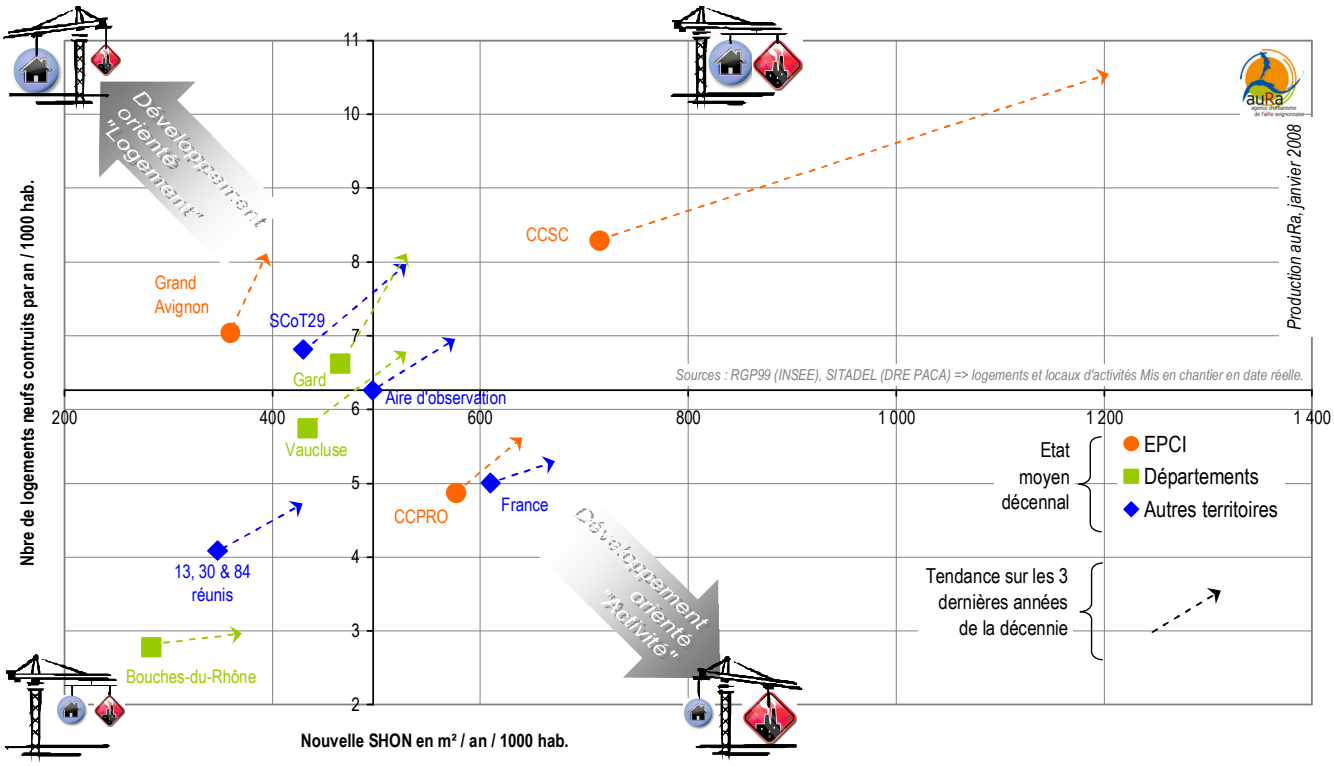
La position du rythme de construction de l'aire d'observation…

On considère le rythme de construction moyen de l'aire d'observation comme référence dans un graphique orthogonal. L'aire d'observation se situe au croisement d'une ligne horizontale (en abscisse) représentant le nombre de m² de surfaces d'activités construites et d'une ligne verticale (en ordonnée) représentant le nombre de logements construits. Ainsi, cette représentation permet de lire arbitrairement vers quel type de développement s'oriente chaque territoire.

Sur l'aire d'observation, le rythme de construction de logement par habitant est supérieur à la moyenne nationale. En effet, il se construit 6 logements par an pour 1000 habitants sur l'aire contre 5 en France. Par contre**, le rythme de construction des locaux d'activités est inférieur à la France.** Ainsi, alors qu'il se construit 600 m² de SHON de locaux d'activités par an pour 1000 habitants à l'échelle nationale, il s'en construit 500 m² à l'échelle de l'aire d'observation. Les rythmes de construction des départements du Gard et du Vaucluse sont quelque peu semblables à ceux de l'aire d'observation. Les moyennes des EPCI du SCoT se démarquent un peu plus. Le Grand Avignon, avec un peu moins de locaux (400 m² de SHON) et 1 logement annuel de plus que sur l'aire d'observation, oriente davantage son développement vers le «logement». La CCPRO, plus proche des rythmes de construction de la France, oriente davantage son développement vers les «activités». La CCSC se distingue par sa tendance à équilibrer son développement vers ces deux types de construction. Par ailleurs, ses rythmes de construction sont plus rapides (8 logements et 700 m² de SHON d'activités).

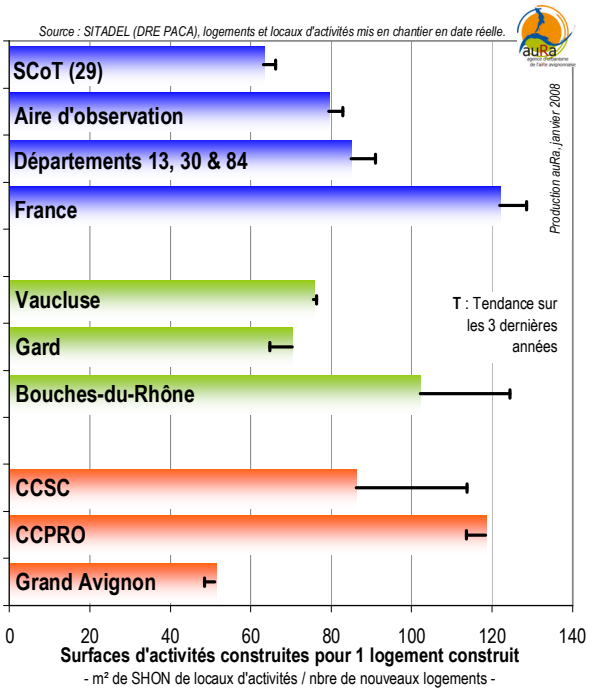
Sur les trois dernières années de la décennie, le rythme de construction s'est accru à la fois pour les logements et les locaux et cela à toutes les échelles territoriales. Avec 1 logement de plus pour 1000 habitants, l'aire d'observation, ainsi que **les EPCI du SCoT 29 affichent une croissance en logement supérieure à celle de la France**. Parmi les EPCI, la CCSC creuse encore un peu plus le fossé qui la sépare des autres échelles territoriales, ses rythmes de construction sont deux fois plus rapides.

Rythme annuel de construction de logements et de locaux d'activités de 1994 à 2003



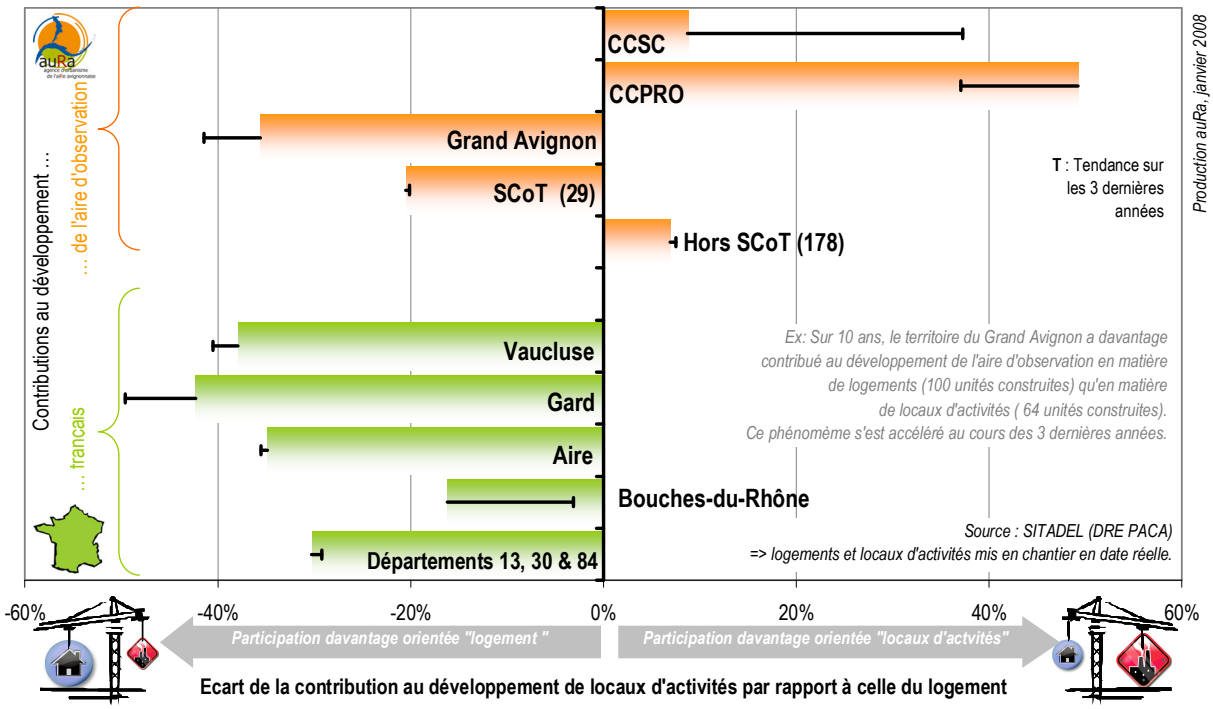
Une autre façon d'apprécier les territoires serait de distinguer combien chacun a construit de surfaces d'activités pour un logement neuf. La moyenne nationale repose sur 120 m² de surfaces d'activités construites pour un logement neuf. C'est 80 m² sur l'aire d'observation, soit une fois et demie moins. Les moyennes départementales se démarquent peu de la moyenne de l'aire d'observation. Par contre à une échelle plus restreinte, **le territoire du SCoT a construit deux fois moins de surfaces d'activités que la France.** A l'intérieur du SCoT les disparités entre EPCI sont nettes. En effet, tandis que les données concernant la CCPRO sont proches des données nationales, celles de la CCSC restent presque similaires à l'aire d'observation. Le Grand Avignon, qui intègre le cœur urbain dense, est le territoire qui construit le moins de surfaces d'activités par logement construit (50 m²). D'ailleurs la tendance des trois dernières années révèle une diminution de ses surfaces d'activités construites pour un logement neuf.

Construction neuve de 1994 à 2003



Au regard de la contribution au développement français, l'aire d'observation a donc davantage contribué en terme de logements qu'en terme de locaux d'activités (35% d'écart). Au sein de l'aire d'observation, alors que les 29 communes du SCoT ont contribué davantage au développement de l'aire d'observation par les logements neufs que par les locaux, toutes les communes hors SCoT (178 communes) ont davantage participé au développement de l'aire à travers leurs nouveaux locaux d'activités. A l'intérieur du SCoT 29, cette dominante « logement » est fortement tiré par le Grand Avignon (prés de 40 % d'écart), car les deux autres EPCI (CCSC et CCPRO) ont davantage contribué au développement de l'aire par leurs nouveaux locaux d'activités (réciproquement 10 et 50% d'écart). Ces trois dernières années, ces deux EPCI présentent un écart identique avec 40% de locaux d'activités en plus dans la contribution au développement de l'aire d'observation.

Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre habitat et activité



QUELLES SONT LES PRINCIPALES LOGIQUES D'IMPLANTATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS ET DES NOUVEAUX LOCAUX ?

Trois principes nous paraissent pouvoir caractériser les logiques de développement territorial de la construction neuve : la répartition par taille de communes, l'accessibilité autoroutière et l'éloignement par rapport au cœur d'agglomération. Les hypothèses qui en découlent poseront les jalons de la troisième partie sur la description de l'analyse spatiale du rapport nouveaux locaux/ nouveaux logements sur l'aire d'observation.

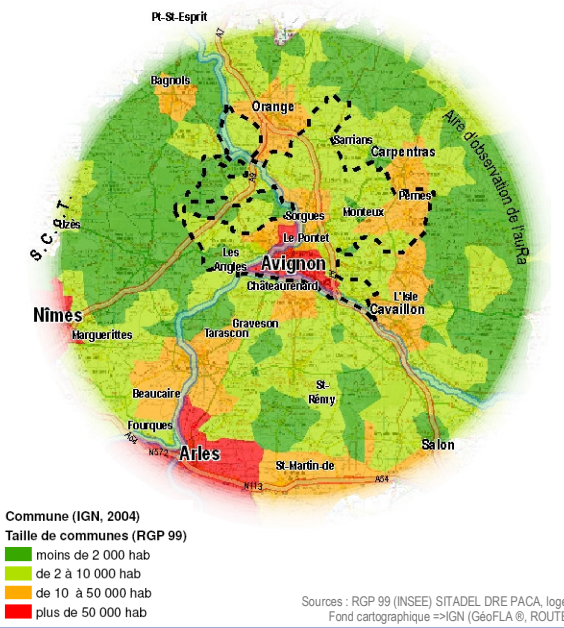
La taille des communes: une part d'implication dans la répartition de la construction neuve

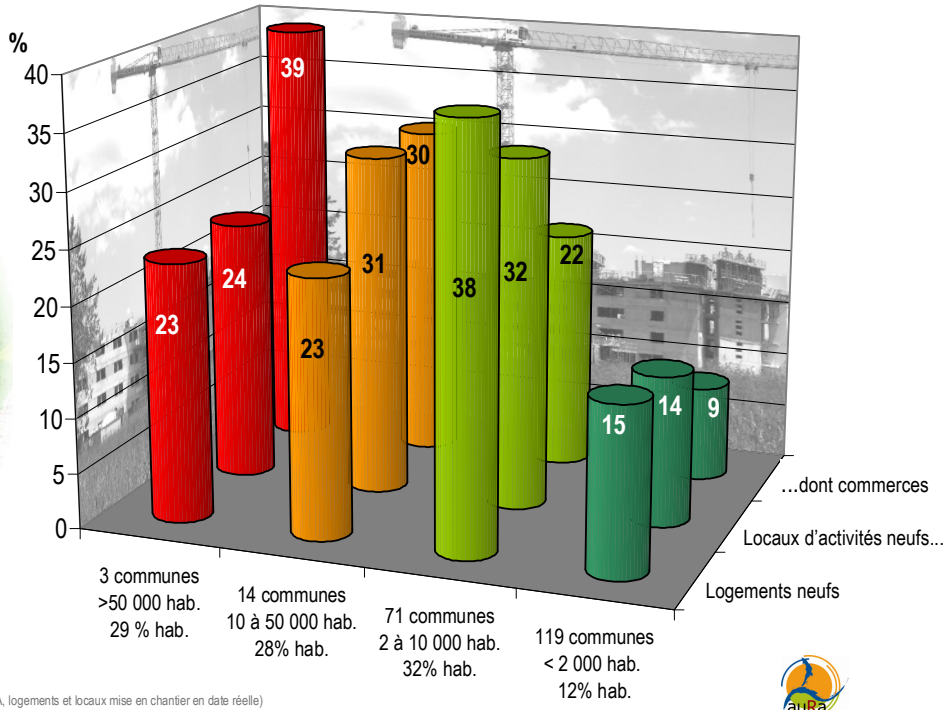
Qui des plus grandes villes ou des plus petites communes attirent le plus les nouveaux arrivants? La répartition de la construction neuve de logements, de locaux d'activités et de locaux commerciaux en quatre catégories de commune classées par taille (ou nombre d'habitant) permet de constater l'attraction différentiée portée sur les différentes communes.

Ainsi, d'après cette répartition, quelques hypothèses propres à l'échelle de l'aire d'observation peuvent être avancées, comme:

- Les plus grandes communes - de plus de 50 000 habitants - concentrent un pourcentage de nouveaux logements équivalent à celui des nouveaux locaux d'activités (23 et 24%), il en est de même des plus petites communes de moins de 2 000 habitants (15 et 14%).
- Une commune de 10 000 à 50 000 habitants concentre un pourcentage plus élevé de nouveaux locaux d'activités (31%) que de nouveaux logements (23%).
- Une commune de 2 000 à 10 000 habitants concentre un pourcentage plus élevé de nouveaux logements (38%) que de nouveaux locaux d'activités (32%).
- Les nouveaux locaux d'activités s'implantent autant sur les communes de 2 000 à 10 000 habitants (32%) que sur celles de 10 000 à 50 000 habitants (31%).
- Plus une commune est grande plus elle concentre un volume important de nouveaux locaux commerciaux.

Répartition de la construction neuve par taille de communes sur l'aire d'observation de 1994 à 2003





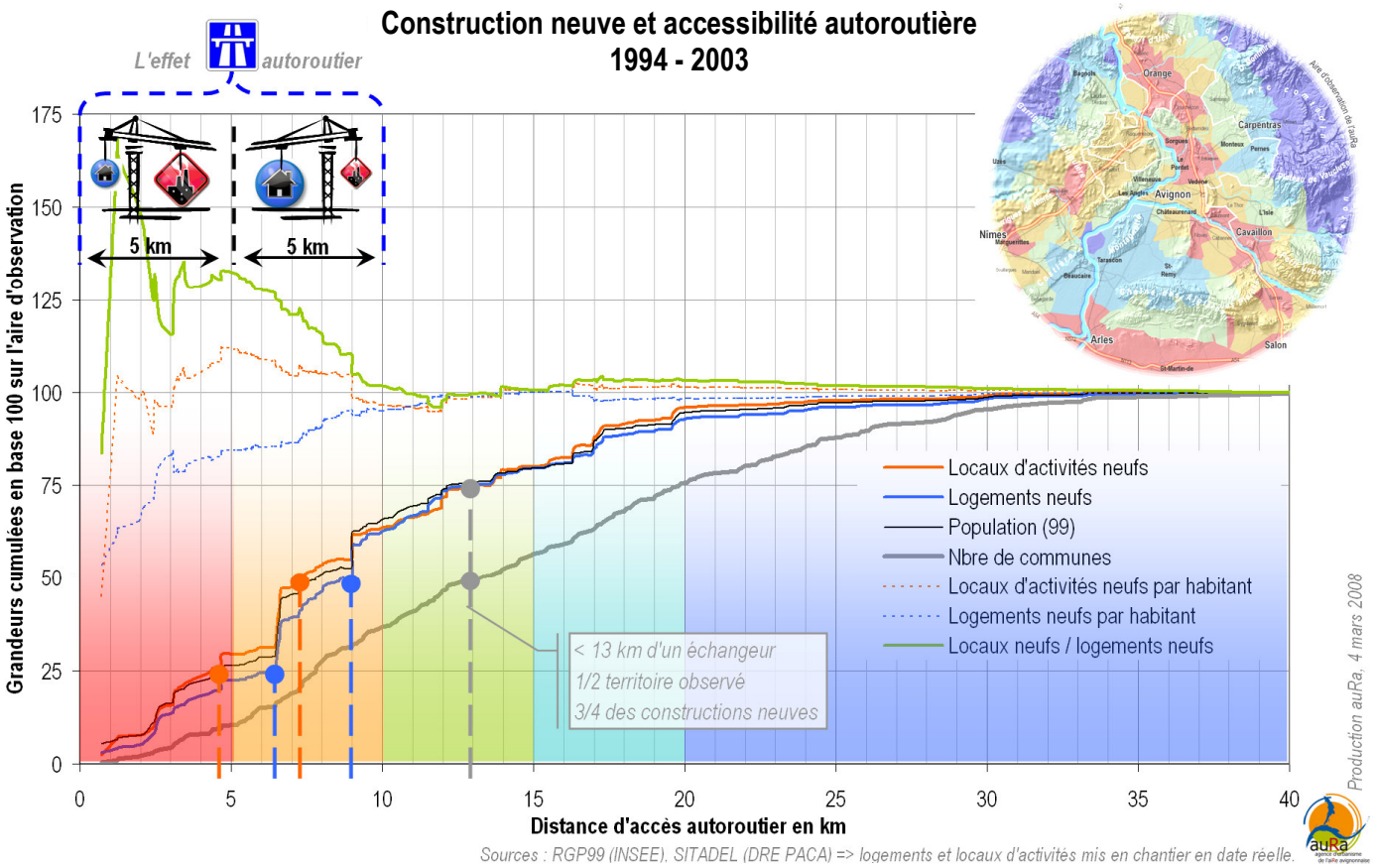
Sources : RGP 99 (INSEE) SITADEL DRE PACA, logements et locaux mise en chantier en date réelle)
Fond cartographique =>IGN (GéoFLA ®, ROUTE 500 ®, SCAN 250 ® - © IGN PFAR 2000)

L'accessibilité autoroutière : un effet d'attractivité constaté jusqu'à 10 kilomètres

L'implication des transports sur les formes d'urbanisation est indéniable. La notion de distance géographique fait d'ailleurs de plus en plus place au concept d'accessibilité. Comme nous avons pu le voir, les implantations sont privilégiées le long des axes de communication. De la même façon, les nœuds autoroutiers représentent des pôles d'attraction et de dépendance pour les entreprises. L'aire d'observation est justement bien desservit par les grandes infrastructures d'échelle nationale ou européenne : le couloir rhodanien est traversé par l'A7 et l'A9, et non loin, le nord Bouches-du-Rhône accueille l'A54.

De manière générale, on constate une distinction nette entre les constructions neuves situées à moins de 10 km d'un échangeur et celles à plus de 10, 15 ou 20 km de celui-ci. La construction neuve baisse graduellement en s'éloignant d'un échangeur autoroutier. **25 % des nouveaux locaux d'activités ne se situent qu'à 5 km d'un échangeur**. Les 25 % de logements neufs sont atteints à 6,5 km d'un échangeur. Seulement 2 kilomètres plus loin, soit à prés de 7 km d'un échangeur, on retrouve 50 % des nouveaux locaux d'activités. Les 50 % de logements neufs sont atteints à 9 km d'un échangeur. Finalement à 13 km d'un échangeur, soit un seuil qui concerne la moitié des communes de l'aire d'observation, on peut constater que les ¾ de la construction neuve totale a été construite.

Le rapport entre les locaux et les logements neufs permet d'observer que **de 0 à 5 km on retrouve une majorité de nouveaux locaux d'activités, alors qu'après 5 km de l'échangeur, on retrouve une majorité de nouveaux logements**. Après 10 km de l'échangeur, les différences s'estompent et on retrouve autant de nouveaux locaux que de nouveaux logements.



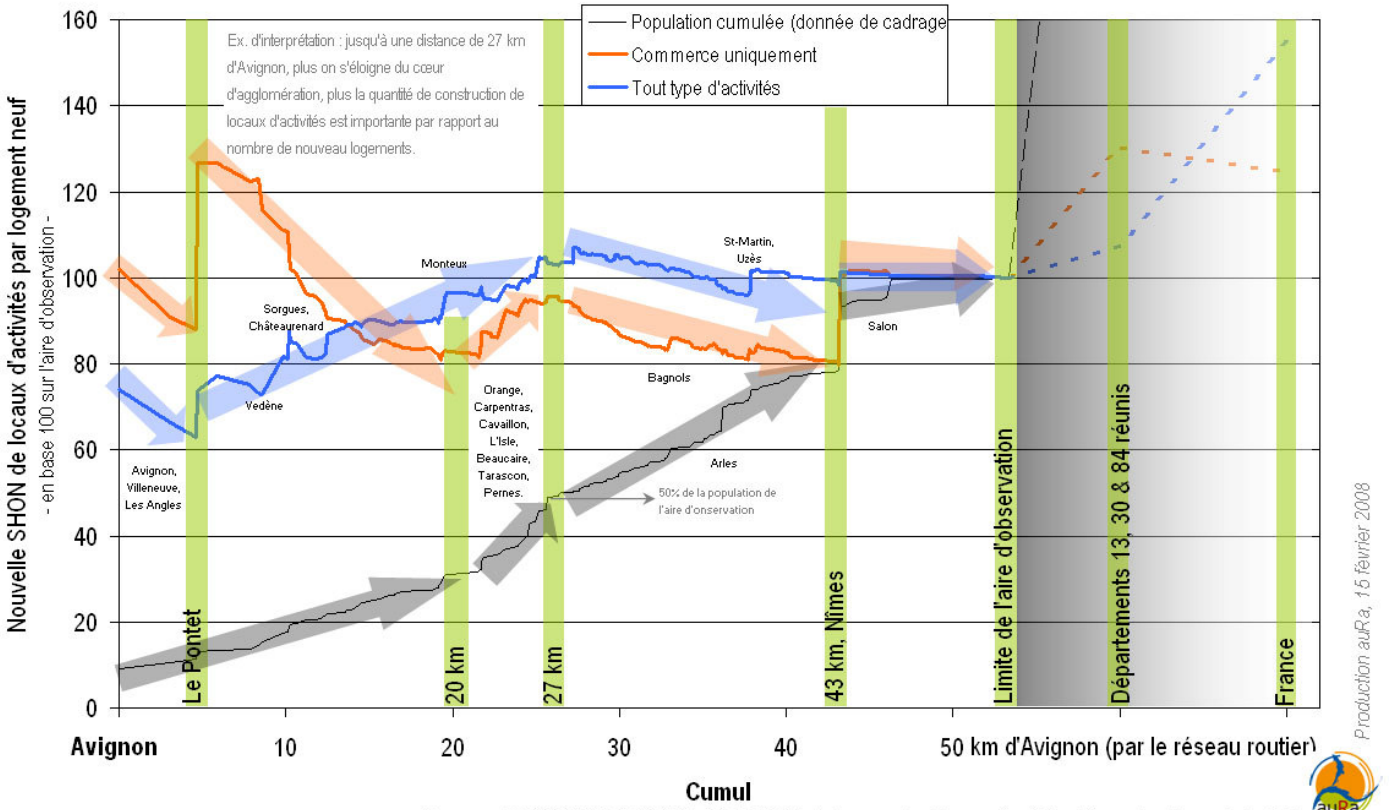
L'éloignement par rapport au cœur d'agglomération influence le développement territorial

Parmi les logiques d'implantations des nouveaux ménages et entreprises, on retrouve leur positionnement géographique par rapport à la ville-centre. Il est communément admis que le développement territorial reste fortement polarisé par le coeur d'agglomération. Ce centre polarise-t-il autant les logements que les locaux ? Quels sont les points de rupture liés au principe de proximité géographique de la ville-centre ?

Au regard du rapport logement/activités, les points de rupture se trouvent à 5 et 27 km de la ville-centre. En effet, on constate qu'à moins de **27 km d'Avignon, plus on s'éloigne de la ville-centre, plus la quantité de locaux d'activités est importante par rapport au nombre de nouveaux logements.** Au-delà de ces 27 km, la tendance s'inverse et on constate que plus on s'éloigne, plus la quantité de locaux s'amoindrit par rapport à celle des logements. Le point culminant du rapport nouveaux locaux/ nouveaux logements de l'aire d'observation reste très inférieur au rapport observé à l'échelle de la France.

La courbe d'évolution des équilibres de développement « activités commerciales » et « habitat » présente des différences en s'éloignant de la ville-centre. Dans une couronne **de 5 à 20 km d'Avignon, plus on s'éloigne de la ville-centre, plus le pourcentage de locaux commerciaux diminue par rapport à celui des nouveaux logements.** A une distance de 20 à 27 km, au croisement donc des villes moyennes d'Orange, Carpentras et Cavaillon, le volume de construction de commerces augmente de nouveau par rapport au nombre de logement. Puis au-delà des 27 km, de nouveau plus on s'éloigne, plus la quantité de nouveaux locaux commerciaux s'amoindrit par rapport à celle des logements neufs. Il faut noter qu'à 5 km d'Avignon, c'est-à-dire au niveau de la zone du Pontet, un pic de la construction de locaux commerciaux est observé. Ce pic équivaut néanmoins au même rapport nouveaux commerces / nouveaux logements observés sur les trois départements 13, 30 et 84 réunis.

Évolution des équilibres de développement « activités » / « habitat » en s'éloignant de la ville-centre sur 10 ans de construction (1994 à 2003)



Sources : RGP99 (INSEE), SITADEL (DRE PACA) => logements et locaux d'activités Mis en chantier en date réelle.

QUEL EQUILIBRE ENTRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ?

A-t-on une relation quasi-mécanique entre les logiques d'implantation et la réalité ? L'entrée par une approche théorique permet d'aborder l'analyse détaillée du territoire de l'aire d'observation. Une première attention portera sur le rapport nouveaux locaux d'activités / nouveaux logements et une seconde réflexion concernera le rapport nouveaux locaux commerciaux / nouveaux logements.

Attention certains écarts seront à relativiser car ils concernent des communes plutôt rurales où les effectifs sont faibles. Cf. carte quantitative.

Une spécialisation des territoires en zones non urbaines

D'après l'analyse spatiale du rapport locaux/logements sur l'aire d'observation, l'implantation des nouvelles entreprises reste dominante dans les plaines, tandis que le marché du nouveau résidentiel privilégie en revanche les territoires plus escarpés. Le cœur d'agglomération se caractérise quant à lui par une mixité des usages.

Selon le rapport activités/logement, les trois départements se distinguent les uns des autres : le nord Bouches-du-Rhône présente une forte dominante activités, le Gard-rhodanien une forte dominante habitat, et la partie vauclusienne un développement équilibré entre les deux types de construction.

Depuis une décennie, la construction neuve s'oriente davantage vers les locaux d'activités sur trois grands secteurs périphériques au cœur d'agglomération que sont:

- la plaine maraîchère de Saint-Rémy-de-Provence
- la plaine de la Crau autour de Saint-Martin-de-Crau
- la zone de Codolet-Chusclan-Laudun,

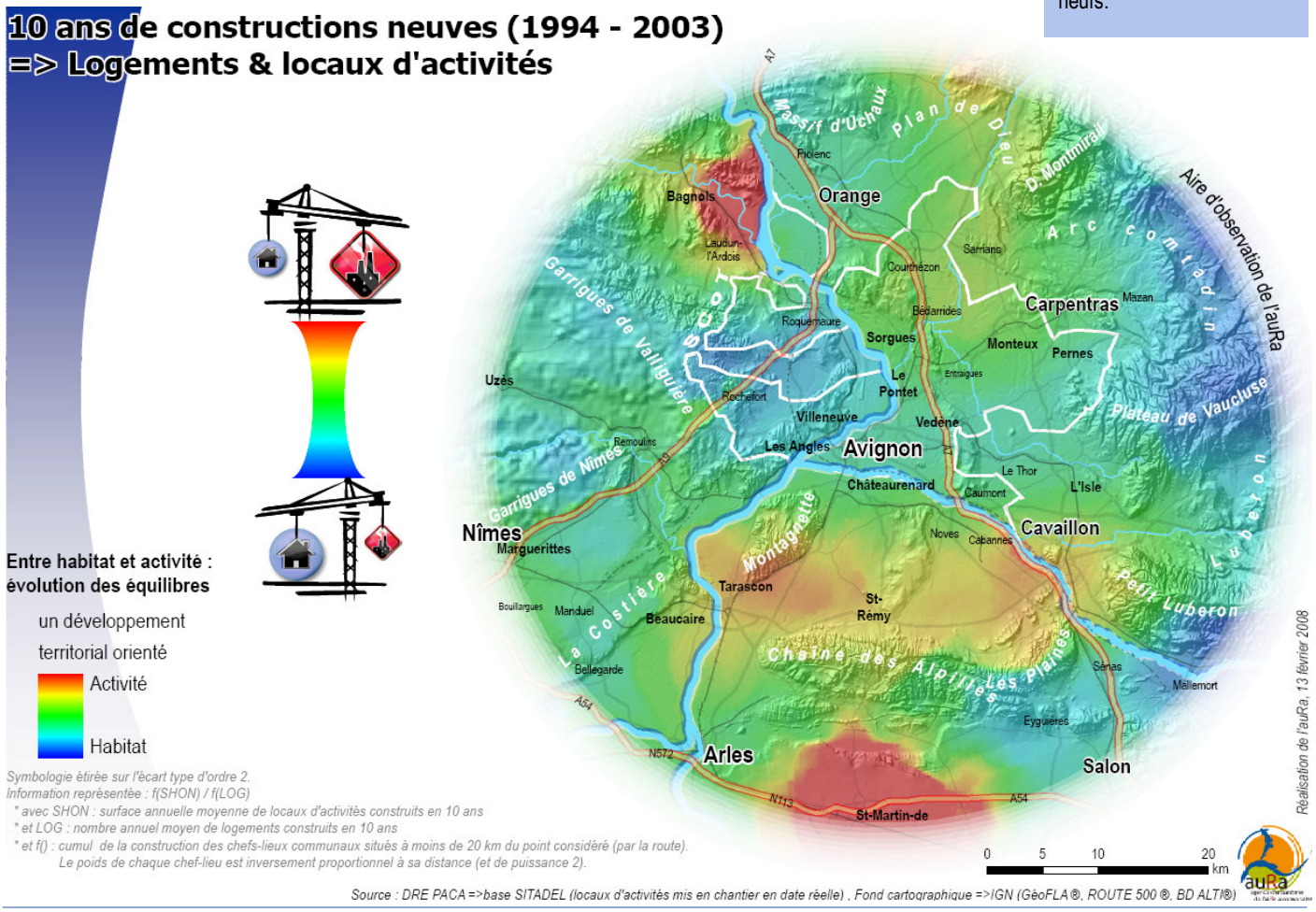
Ces secteurs sont réputés respectivement pour leur implantation agricole, logistique et industrielle.

*** Récapitulatifs des principales hypothèses de développement de la construction neuve de locaux d'activités :**

- Les nouveaux locaux d'activités privilégient les communes de 2 000 à 50 000 habitants.

- Jusqu'à 5 km d'un échangeur, on retrouve une majorité de nouveaux locaux d'activités.

- Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus le pourcentage de nouvelles surfaces d'activités est important par rapport aux logements neufs.



En faisant le parallèle avec les énoncés théoriques concernant la localisation des nouveaux locaux, on retrouve effectivement :

- *des nouveaux locaux d'activités dans des communes de 2 000 à 50 000 habitants*, mais également dans quelques communes de moins de 2 000 habitants.

- *une grande proximité avec les échangeurs autoroutiers,* particulièrement pour les locaux industriels de Saint-Martin-de-Crau à moins de 5 km. Néanmoins les locaux de Codolet se situent à plus de 10-15 mn d'un échangeur, et les locaux agricoles autour de Tarascon à plus de 15 mn de celui-ci.

- *un pourcentage de nouvelles surfaces d'activités plus important que les logements neufs en s'éloignant de la ville-centre,* ces locaux sont situés en moyenne à plus de 20 km d'Avignon.

A l'inverse, d'autres territoires présentent une dominante habitat. Il s'agit principalement de :

- la partie gardoise du SCoT étendue jusqu'aux Garrigues de Valliguières et de Nîmes.
- les pieds du Ventoux jusqu'au petit Luberon en passant par le Plateau de Vaucluse.
- la plaine de Sénas à cheval sur les départements des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse.

Mis à part la plaine de Sénas, les dominantes habitat s'observent plutôt en 3ème couronne du cœur d'agglomération, sur des territoires plus en reliefs, naturels et moins accessibles. **Si les zones escarpées représentent une contrainte environnementale pour l'implantation des entreprises, elles sont des plus accueillantes et se révèlent être un cadre de vie recherché par les nouveaux ménages.**

Toutefois, ce rapport reste à relativiser. En effet, il s'agit là de communes de moins de 2 000 habitants qui ont connu un faible développement quantitatif de la construction neuve comparativement aux communes situées entre Avignon et Carpentras. Reste à préciser également que **ces communes éloignées de la ville-centre, ne le sont pas forcément des lieux de travail,** puisque comme on l'a vu précédemment, les locaux d'activités sont majoritairement disséminés en périphérie du cœur d'agglomération.

Finalement, c'est au sein de la plaine comtadine, là où se concentrent la majorité de la construction neuve de l'aire d'observation, qu'il y a le moins de dominante particulière. Cet espace qui s'étend d'Avignon à Orange, puis de Carpentras à l'Isle-sur-la-Sorgue a conjugué un mixte de nouveaux locaux d'activités et de nouveaux logements. On retrouve cette caractéristique sur la Costière dans un triangle Nîmes-Tarascon-Arles. Ce qui rejoint la théorie selon laquelle les plus grandes communes de l'aire d'observation soit Avignon, Arles et Nîmes, sont parvenues à équilibrer le développement de la construction neuve de logements et de locaux d'activités.

∗ Récapitulatifs des principales hypothèses de développement de la construction neuve de logements :

- Les nouveaux logements privilégient les communes de 2 000 à 10 000 habitants.

- Au-delà de 27 km de la ville-centre, la quantité de nouveaux logement plus est importante par rapport aux nouveaux locaux d'activités

- De 5 à 10 km d'un échangeur, on retrouve une majorité de nouveaux logements.

En faisant le parallèle avec les énoncés théoriques concernant la localisation des nouveaux logements, on retrouve effectivement:

- un pourcentage plus élevé de nouveaux logements dans l*es communes de 2 000 à 10 000 habitants, telles les communes du SCoT ou celles situées* autour de Sénas et Carpentras. Cependant le développement est aussi particulièrement orienté «habitat» dans quelques communes de moins de 2 000 habitants, comme celles du Gard-rhodanien ou aux pieds du plateau de Vaucluse.

- *une quantité de logements plus importante par rapport aux locaux d'activités, au-delà de 27 km de la ville-centre.*

- *50 % des logements neufs sont construits à moins de 9 km d'un échangeur,* c'est le cas des communes du Gard-rhodanien orientées «habitat» non loin des échangeurs de l'A9, celles de la plaine de Sénas et du Vaucluse prés de ceux de l'A7.

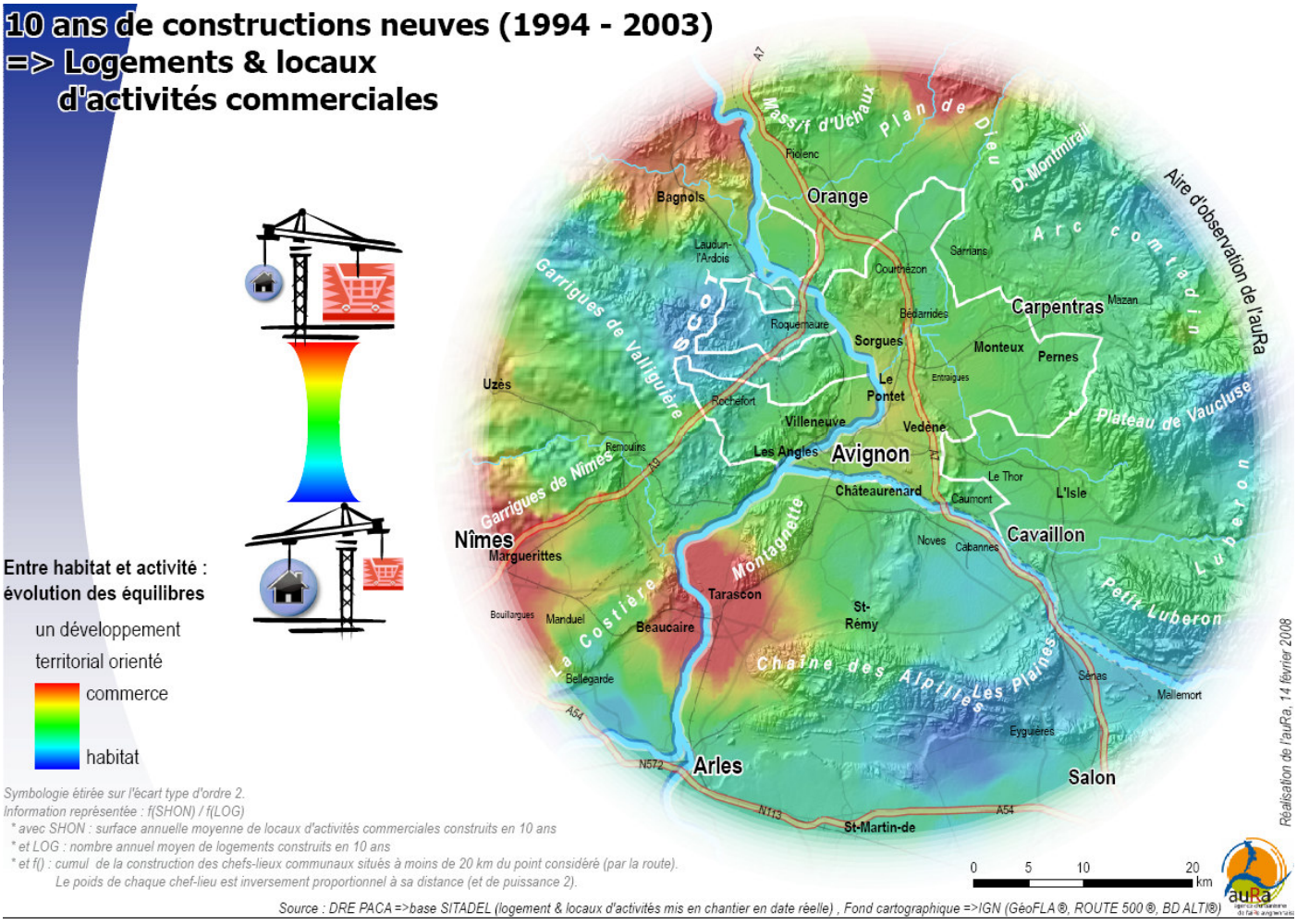
Un développement commercial relativement bien réparti

Créateurs d'emploi et source d'attractivité, les locaux commerciaux engendrent de toute évidence de nombreux déplacements. C'est pourquoi cette partie s'attache à observer le rapport entre nouveaux commerces et nouveaux logements au sein du bassin de vie de l'aire avignonnaise. La partie gardoise se caractérise par une dichotomie entre grandes villes favorisant les nouveaux commerces et petites communes favorisant les nouveaux logements. Dans la partie nord Bouches-du-Rhône, hormis Tarascon, le territoire s'oriente davantage en faveur des nouveaux logements. La partie vauclusienne quant à elle présente un équilibre entre ces deux types de construction.

Sur la plaine comtadine, le développement territorial de la construction neuve entre les nouveaux logements et les nouveaux commerces est dans l'ensemble plutôt homogène. En effet, le phénomène de centralité commerciale ne se dessine que légèrement le long de l'axe principal entre Avignon et Sorgues en passant par le Pontet. Au-delà de l'A7, le développement territorial est des plus équilibrés entre logements neufs et nouveaux locaux commerciaux. Les fonctions résidentielles et commerciales ont toutes deux pris place dans le paysage territorial du bassin de vie d'Avignon, sûrement en raison du réseau de villes présent et du réseau d'accessibilité routière.

Quelques zones se démarquent par leur rapport en faveur des logements. Il s'agit des zones entre Ventoux et Dentelles de Montmirail et celles des Monts de Vaucluse, mais aussi sur la plaine de Sénas.

Les phénomènes observés en faveur des commerces sur le Vaucluse (cas de Ste-Cécile-les-Vignes et Cairanne) sont insignifiants en données absolues pour être relevés.



Les plus grandes villes de la partie gardoise du bassin de vie de l'aire avignonnaise ont pendant dix ans favorisé et concentré les nouveaux locaux commerciaux en leur sein. Entre Nîmes et Beaucaire, les aires d'influences tendent à se rejoindre ce qui est dû à la proximité de ces deux villes. Comme la « *théorie de la répartition de la construction neuve par taille de commune* » l'avance, plus une commune est grande, plus elle concentre l'activité commerciale. Ceci dit en terme de volume de construction, seule Nîmes se démarque de ses voisines et concentre beaucoup plus de nouveaux commerces.

Néanmoins, les contrastes existent. Si la construction neuve est fortement marquée par les commerces d'un côté et que ceux-ci permettent de rééquilibrer le développement des communes voisines orientées habitat, d'un autre côté certains espaces sont tirés essentiellement par les nouveaux logements. C'est le cas notamment de la zone entre Arles et Nîmes clairement tournée vers le résidentiel, mais également de celle entre Uzès et Bagnols. Situées dans des contextes environnementaux plus naturels et préservés (garrigue de Valliguières et delta du Rhône), ces zones se trouvent plus soumises aux phénomène de polarisation effectués par les nouveaux locaux commerciaux des plus grandes villes et restent depuis dix ans dominées pour l'essentiel par les nouveaux logements.

Dans le nord Bouches-du-Rhône, seule la ville de Tarascon présente une densité de nouveaux commerces particulièrement forte. Avec un profil de développement territorial similaire aux plus grandes villes du Gard-rhodanien, Tarascon a également accru plus favorablement son potentiel commercial que son potentiel résidentiel.

Espaces agricoles ou escarpés, le reste du territoire du nord Bouches-du-Rhône ne présentent pas plus de nouveaux locaux commerciaux que de nouveaux logements. Cette partie du département s'oriente même davantage vers le logement que vers les commerces, tel est le cas autour des communes d'Eyguières, Sénas et Mallemort. Cependant, la commune de St Rémy se détache quelque peu de ces profils «habitat», en présentant un développement territorial plus équilibré entre nouveaux logements et nouveaux commerces.

∗ Récapitulatifs des principales hypothèses de développement de la construction neuve de locaux commerciaux :

- Les nouveaux commerces privilégient les plus grandes communes.

- Plus on s'éloigne de la ville-centre, plus le pourcentage de locaux commerciaux diminue par rapport aux logements neufs.

En faisant le parallèle avec les énoncés théoriques concernant la localisation des nouveaux commerces, on retrouve effectivement :

- *des nouveaux commerces dans les plus grandes communes*. C'est surtout distinct dans la partie gardoise avec les zones de fort développement commercial de Nîmes, Beaucaire, Uzès et Bagnols. Par contre, Arles et les villes moyennes vauclusiennes ne présentent particulièrement pas plus de nouveaux locaux commerciaux.

- *un pourcentage de locaux commerciaux qui diminue par rapport aux logements neufs en s'éloignant de la ville-centre*, et cela jusqu'en deuxième couronne, soit 20 km au-delà d'Avignon. Entre 20 et 27 km, au croisement des villes moyennes vauclusiennes et de Beaucaire-Tarascon, la tendance joue bien en faveur des nouveaux commerces. Au-delà des 27 km, les nouveaux logements reprennent le dessus, ce qui est largement le cas dans le nord Bouches-du-Rhône et la partie vauclusienne.

En résumé… sur l'aire d'observation des 35 km autour d'Avignon

Depuis le début des années 1990, jusqu'au début des années 2000….

- ➔ **La majorité de la construction neuve se concentre dans un triangle Avignon-Carpentras-Cavaillon**
- ➔ **Le rythme de construction de logement par habitant est plus rapide sur l'aire d'observation que sur la France, alors que celui des locaux y est plus faible.**
- ➔ **A moins de 10 km d'un échangeur autoroutier, on retrouve plus de la moitié de la construction neuve.**
- ➔ **Jusqu'à 27 km de la ville-centre, plus on s'éloigne de celle-ci, plus la quantité de locaux d'activités est importante par rapport au nombre de nouveaux logements.**
- ➔ **Le territoire du SCoT présente un développement territorial légèrement plus orienté vers l'habitat.**
- ➔ **Le nord Bouches-du-Rhône présente une spécialisation territoriale à faveur des locaux d'activités.**
- ➔ **Le territoire avignonnais présente une évolution plutôt équilibrée entre les nouveaux commerces et les nouveaux logements.**

ZOOM PAR TERRITOIRE MEMBRES.

La partie Zoom du flash permet de donner une vision générale et synthétique des grandes tendances de la construction neuve sur les territoires administratifs. Ces territoires correspondent aux membres de l'Agence d'Urbanisme, soit :

- ➔ **Le département du Vaucluse**
- ➔ **Le département du Gard**
- ➔ **Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie d'Avignon (SCoT 29)**
- ➔ **La Communauté d'agglomération du Grand Avignon**
- ➔ **La Communauté de Communes des Pays du Rhône et Ouvèze (CCPRO)**
- ➔ **La Communauté de Communes Les Sorgues du Comtat (CCSC)**

zoom

Vaucluse
151 communes
499 685 habitants

Le Vaucluse

Le département du Vaucluse est plus orienté « logement » par rapport à la moyenne nationale. Néanmoins en terme de locaux d'activités, la moyenne vauclusienne se place derrière celle de la France et de l'aire d'observation. Après des premières années de construction plutôt calmes, les rythmes de construction se sont empressés. En une décennie le département a gagné en nombre de logements et en surfaces d'activités construits.

➔ Moins de 6 logements pour 450 m² de SHON…

De 1992 à 2003, le rythme de construction vauclusien est en moyenne de 6 logements pour 450 m² de SHON par an pour 1000 habitants. Le rythme de construction des nouveaux logements se situe entre les moyennes de la France et de l'aire d'observation. Cependant, le rythme de construction des nouveaux locaux d'activités est inférieur à ceux de l'aire d'observation et de la France.

➔ … soit plus de 75 m² de surfaces d'activités construites pour 1 logement neuf

Pour un logement construit, la part de surfaces allouées aux nouveaux locaux diffère peu de la moyenne mesurée à l'échelle de l'aire d'observation. Cette surface est de 75 m² pour le Vaucluse, ce qui représente environ 5 m² de plus que sur l'aire d'observation. Par contre, comparé aux données nationales, cela représente 45 m² de SHON de locaux d'activité en moins, soit 60% de moins.

➔ Un rythme croissant tiré par la construction de logement

Malgré une évolution variante du rythme de la construction neuve, le département à gagné 1,7 logements et 50 m² de SHON de locaux d'activités sur la décennie. L'évolution triennale permet de constater que de la période 92-94 à 95-97, le département du Vaucluse a d'abord connu un ralentissement de la construction de locaux et logements. De cette seconde période 95-97 à 1998-2000, le rythme de construction de logements est remonté. Entre les deux derniers triennats (1998-2000 et 2001-2003), le logement s'est stabilisé et les locaux d'activités ont augmenté.

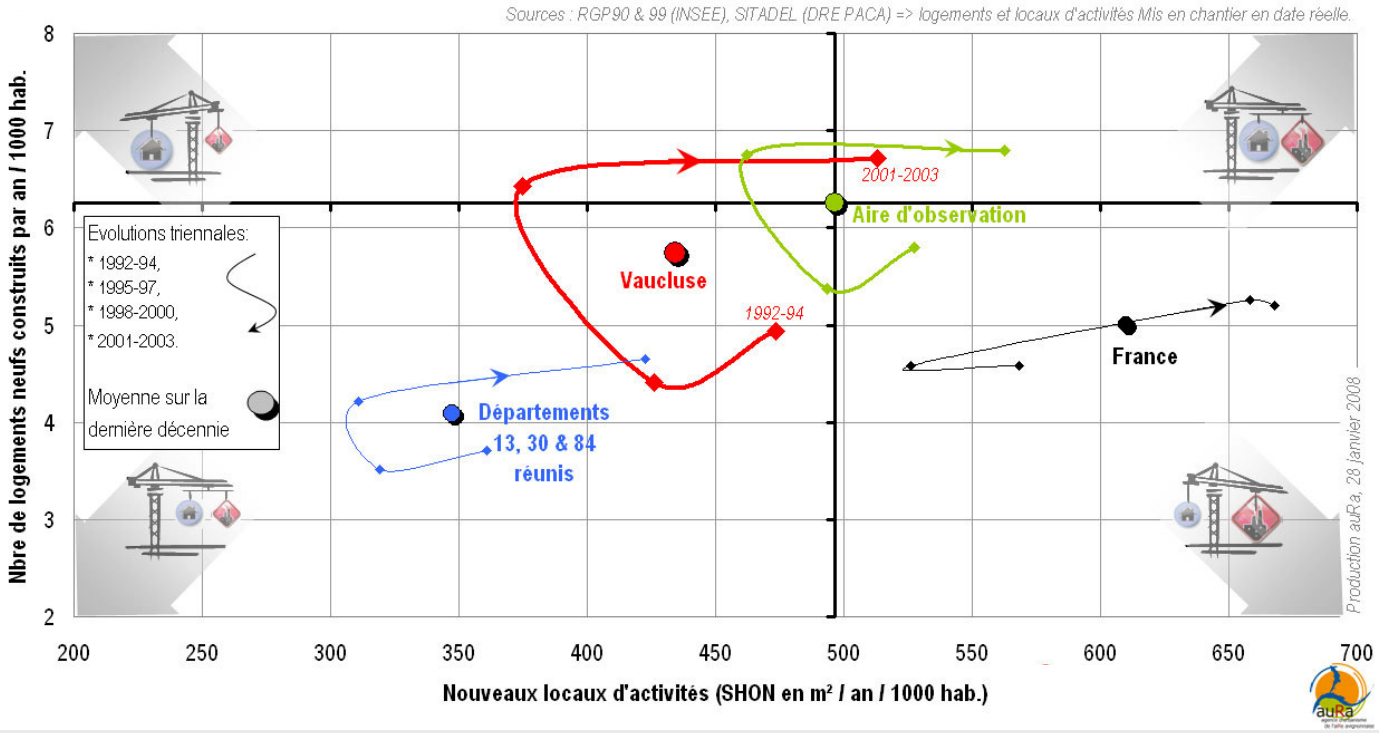
➔ Une contribution plus tournée vers le logement...

Sur 10 ans, le territoire du Vaucluse a davantage contribué au développement français en matière de logements qu'en matière de locaux d'activités. La tendance des trois dernières années confirme cette orientation. L'écart de la contribution au développement entre locaux d'activités et logements est plus prononcé sur le Vaucluse que sur l'aire d'observation ou les trois départements 13, 30 et 84 réunis. D'après l'analyse spatiale de la partie vauclusienne de l'aire d'observation, au-delà des villes moyennes de Carpentras et Cavaillon, le développement territorial est essentiellement orienté vers le nouvel habitat. En effet, dans cette zone de collines et de montagnes (bassin d'Apt, monts de Vaucluse et plateau d'Albion), les petites communes se situent dans un paysage plus escarpé que la plaine du comtat venaissin.

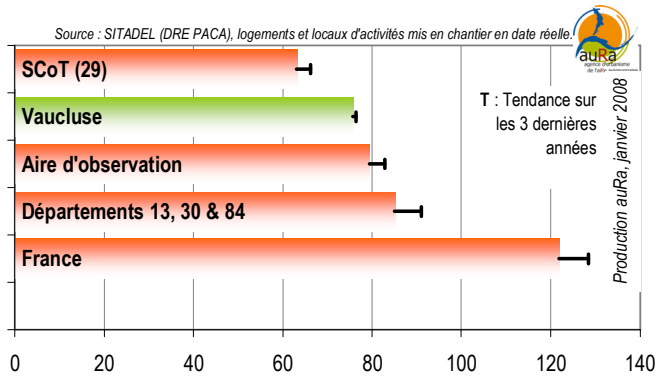
➔ … néanmoins un développement équilibré du Rhône aux pieds du Mont Ventoux

Même si la contribution au développement national tend majoritairement vers le logement pour le département du Vaucluse, il en est tout autre le long du Rhône où la décennie de construction neuve tend à avoir équilibré le développement de logements et de locaux neufs. Cet équilibre est particulièrement vrai pour les villes de Carpentras et de l'Isle-sur-la-Sorgue.

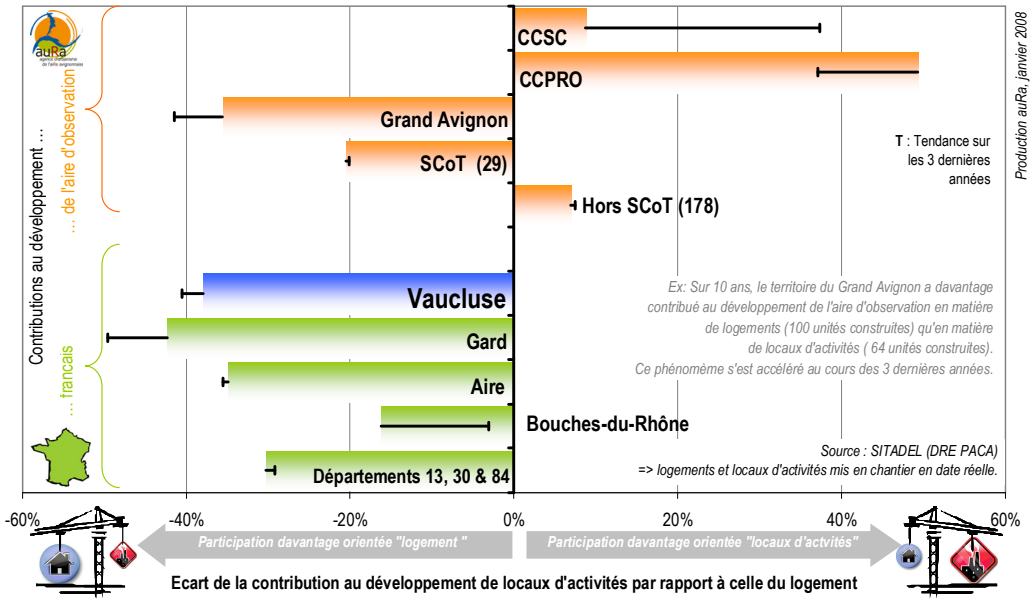
Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - Vaucluse

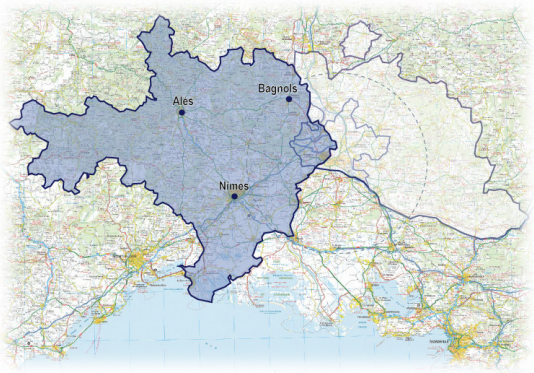


Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »





zoom

Gard

353 communes

623 125 habitants

Le Gard

Le Gard est un territoire ayant bien augmenté ses rythmes de construction sur cette dernière décennie. Leur croissance est constante et intense, à la fois pour les logements et les locaux. La répartition spatiale de la construction neuve sur la partie gardoise de l'aire d'observation révèle néanmoins une spécialisation résidentielle. Le rapport nouveaux commerces sur nouveaux logements montrent par contre que les premiers aient pu être plus favorisés que les seconds.

➔ Une moyenne décennale de 6,5 logements pour 475 m² de SHON…

Sur le Gard, la moyenne décennale du rythme de construction se situe au-dessus des moyennes de l'aire d'observation et de la France en terme de logement, mais pas en terme de locaux. En effet, le Gard a construit en moyenne 6,5 logements pour 475 m² de SHON de surfaces d'activités quand l'aire en construisait 6 pour 500 m², et la France 5 pour 600 m². Dans la partie gardoise de l'aire d'observation, il semble que le fort développement est surtout profité à la région de Nîmes qui se distingue clairement du reste peu développé.

➔ … grâce à une croissance soutenue des rythmes de construction

Au cours de la décennie, les rythmes de construction de locaux et de logements n'ont pas cessé d'augmenter sur le Gard. Alors que de 1992 à 1994 le rythme relatif moyen était de 5 logements et de 370 m² de SHON de locaux d'activités, ce rythme est passé à 8 logements et à 520 m² de surfaces d'activités en moyenne annuelle de 2001 à 2003. Les rythmes de construction des locaux et des logements étaient établis au début de la décennie loin derrière les moyennes de l'aire d'observation et de la France. Cette croissance soutenue tend à rétablir le rythme de construction des logements largement au-dessus des rythmes de l'aire et de la France. Quant au rythme de construction des locaux d'activités, il tend à se rapprocher de celui des moyennes de l'aire et de la France sans toutefois les dépasser.

➔ Environ 70 m² de surfaces d'activités construites pour 1 logement neuf

Le département du Gard présente une accélération plus appuyée de la construction des nouveaux logements que des nouveaux locaux. Ainsi entre 1994 et 2003 pour un logement, la surface moyenne d'activité construite équivaut à environ 70 m² de SHON. Cette moyenne représente 10 m² de moins que l'aire d'observation et 50 m² de moins que la France. De plus, la tendance des années 2001 à 2003 est à la baisse.

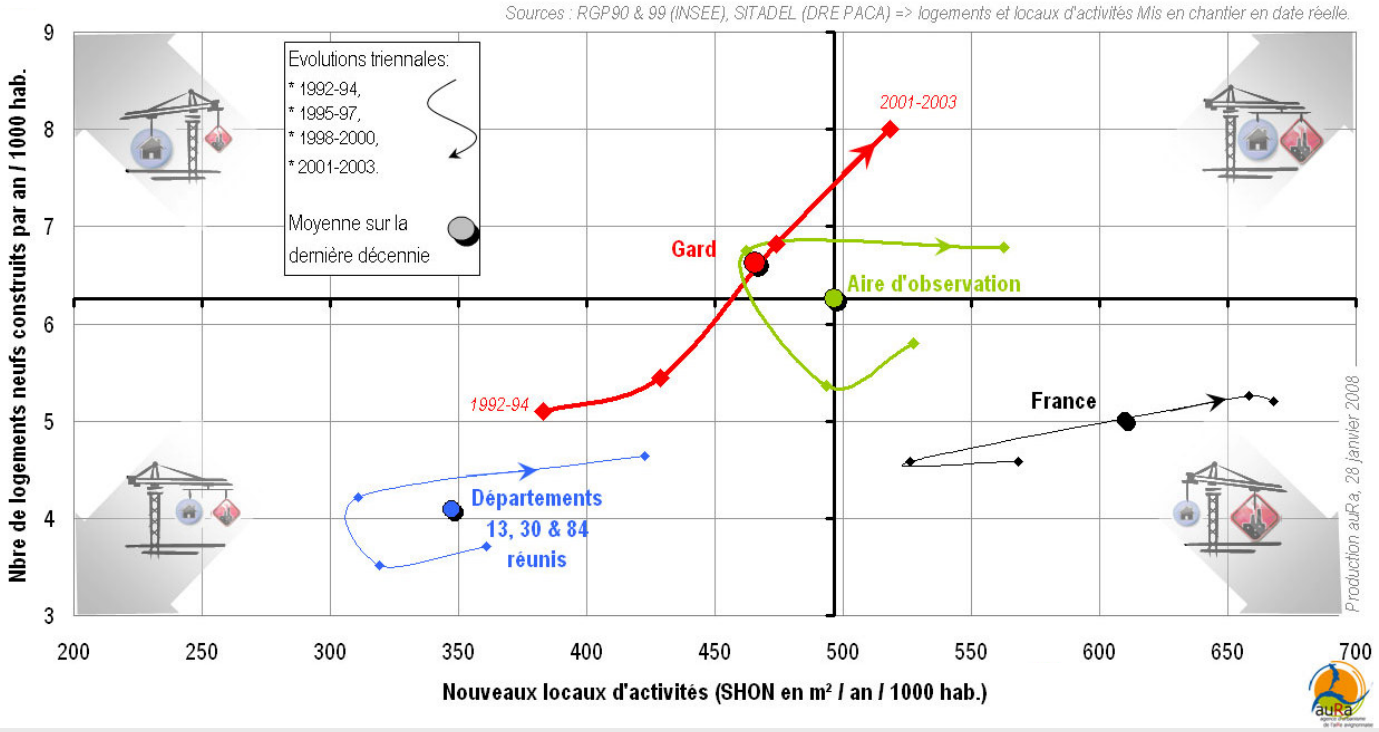
➔ Une contribution au développement français davantage orienté « habitat »

La contribution du Gard au développement national est plus orientée logement. Spatialement, la majeure partie gardoise de l'aire d'observation révèle une spécialisation résidentielle, tel que sur le plateau de garrigues de Valliguières. Ce plateau de 250 mètres d'altitude largement boisé et souvent classé en site naturel est composé pour l'essentiel de sites bâtis remarquables laissant peu de commodités aux nouvelles entreprises mais représentant un environnement de choix pour les nouveaux ménages. Toutefois, les villes de Nîmes et Arles sont parvenues à équilibrer leur développement entre ces deux types de construction. Seule la zone autour de Codolet apparaît orientée « locaux d'activités ». Ceci dit, cette exception reste à relativiser compte tenu du caractère épisodique du pic de la construction de locaux d'activités dans ces communes.

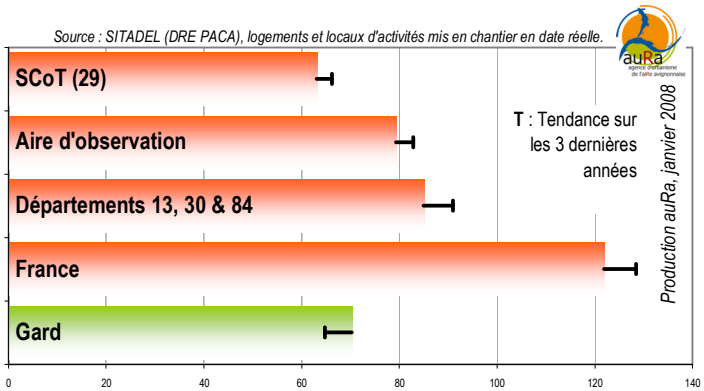
➔ Une orientation très commerciale sur Nîmes, Beaucaire, Uzès et Bagnols

Le rapport entre nouveaux logements et nouveaux commerces construits met particulièrement en exergue les zones de Beaucaire, Nîmes et Bagnols-sur-Cèze. Si ces dernières apparaissent bien desservies par les nouveaux locaux commerciaux, il en est tout autre sur le reste de la partie gardoise de l'aire. En effet, mise à part la zone de Remoulins qui présente plus ou moins un rapport équilibré entre nouveaux logements et nouveaux commerces, le rapport penche plus vers les nouveaux logements ailleurs.

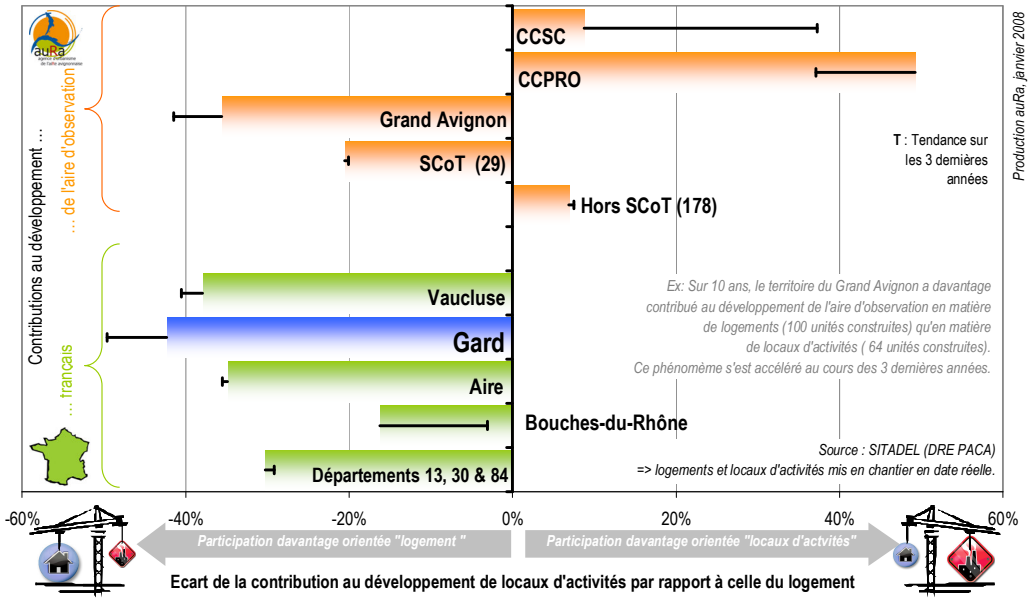
Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - Gard



Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »



zoom

SCoT 29

29 communes

226 843 habitants

Le SCoT 29

Que ce soit à travers la contribution au développement de l'aire d'observation ou l'analyse des rythmes annuels de la construction neuve, le territoire du SCoT 29 se définit comme orienté « logement ». De manière générale, on constate qu'il se construit plus de logement et moins de locaux sur le territoire du SCoT que sur l'aire d'observation ou la France. Loin d'être une donnée homogène, l'analyse spatiale met en évidence les rapports contrastés entre le cœur d'agglomération et les zones périphériques de ce territoire.

➔ Pour 1 logement neuf, 2 fois moins de locaux construits que le niveau national…

Alors qu'à l'échelle nationale, il se construit 120 m² de SHON de locaux d'activités pour un logement, à l'échelle du territoire du SCoT 29, il s'agit d'environ 60 m², soit deux fois moins qu'en France. La tendance des trois dernières années du SCoT 29 est toutefois légèrement en hausse.

➔ … mais 2 logements neufs annuel de plus

Au cours de la décennie, le territoire du SCoT 29 a accentué davantage le rythme de construction de logement que celui des locaux. D'ailleurs, sur dix ans de construction neuve, le territoire du SCoT 29 a davantage contribué au développement de l'aire d'observation en matière de logement qu'en matière de locaux d'activités. Ce phénomène stable sur les trois dernières années se distingue des communes hors SCOT qui ont a l'inverse contribué davantage aux locaux d'activités.

➔ Le rythme de la construction neuve : une évolution en dents de scie

L'évolution du rythme de construction des logements et des locaux est marquée par trois périodes : la première s'étend de 92-94 à 95-97, la seconde de 95-97 à 1998-2000 et la dernière de 1998-2000 à 2001-2003. La première période se caractérise par une baisse des rythmes de construction des logements et des locaux. Il s'est fait moins de 6 logements par an et moins de 450 m² de SHON de locaux. La deuxième phase est marquée par une croissance des logements et une baisse des locaux, et la dernière période voit la stabilisation du rythme de construction de logement et une reprise de celui des locaux. Ainsi, entre le début et la fin de la période le rythme de construction de logement a cru de 1,5 logements et celui de locaux de 10 m² de SHON.

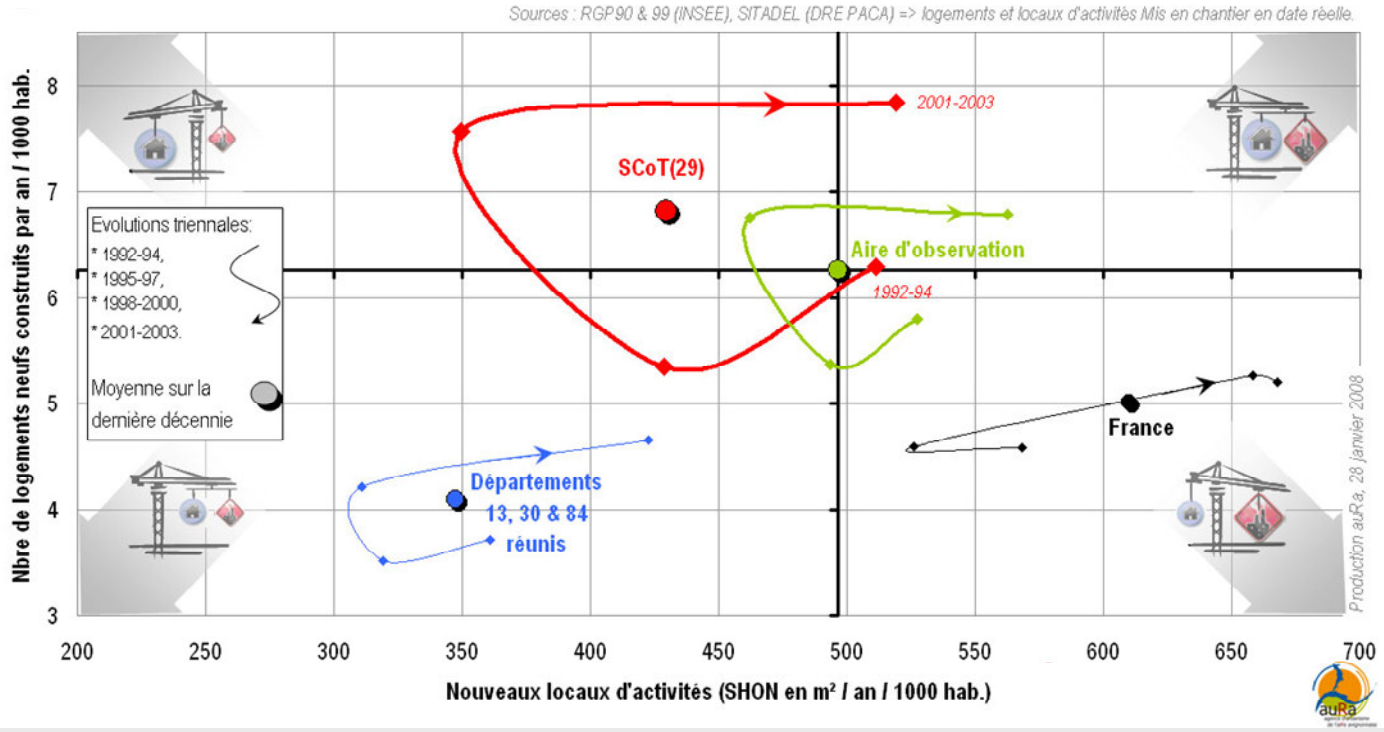
➔ Le rapport nouveaux logements/ nouveaux locaux : des nuances nord-sud…

En cœur d'agglomération, l'écart entre nouveaux logements et nouveaux locaux construits est peu prononcé. Le rythme des premiers est légèrement plus soutenu. Par contre, dans la partie gardoise du SCoT, on constate une spécialisation résidentielle de la construction neuve. Plus on monte dans la partie nord du SCoT, plus le développement territorial passe « d'équilibré » à «spécialisé économiquement ».

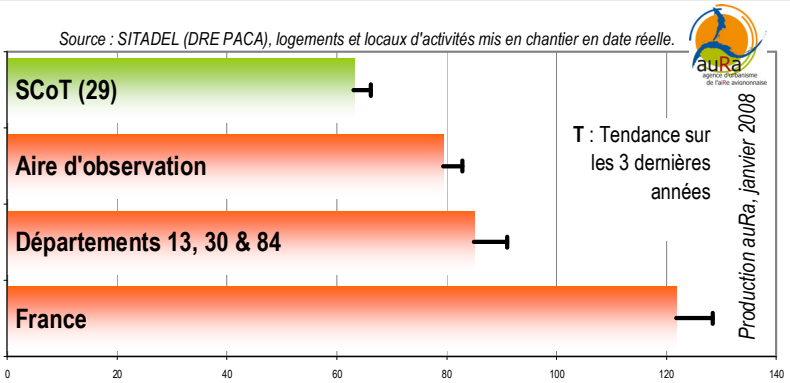
➔ Le rapport nouveaux logements/ nouveaux commerces : des nuances centre-périphéries

En ce qui concerne le rapport nouveaux logements/nouveaux locaux commerciaux, la zone d'Avignon-Le Pontet se distingue du reste du territoire du SCoT29. En effet, un léger axe commercial se dessine sur ces villes alors que le reste du territoire du SCoT penche plutôt vers un certain équilibre entre ces deux types de constructions. Ce n'est qu'à l'ouest de l'A9, dans la partie gardoise du SCoT que le développement territorial est davantage orienté «habitat» que «activités».

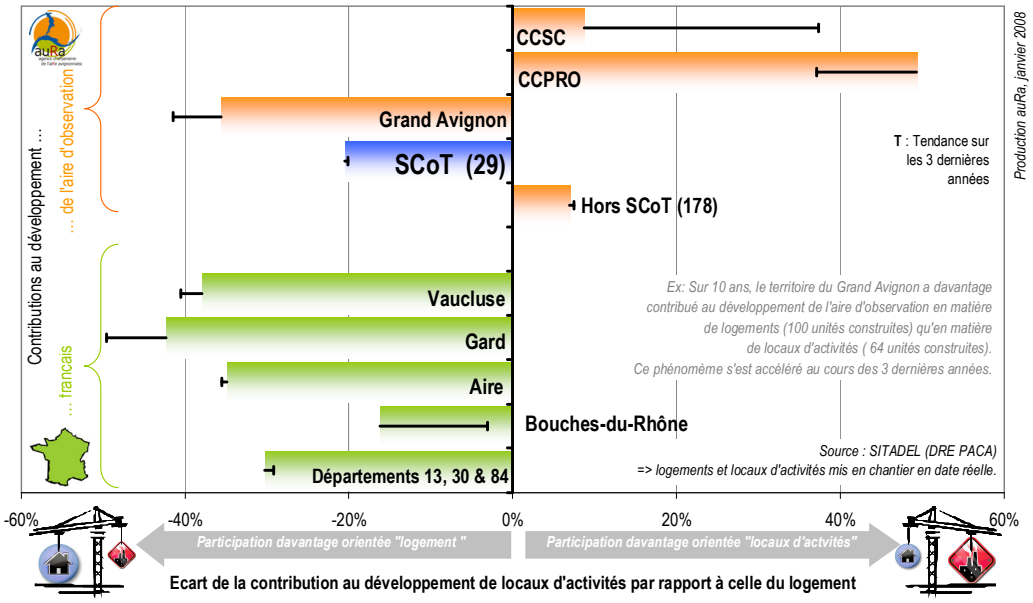
■ Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - SCoT 29

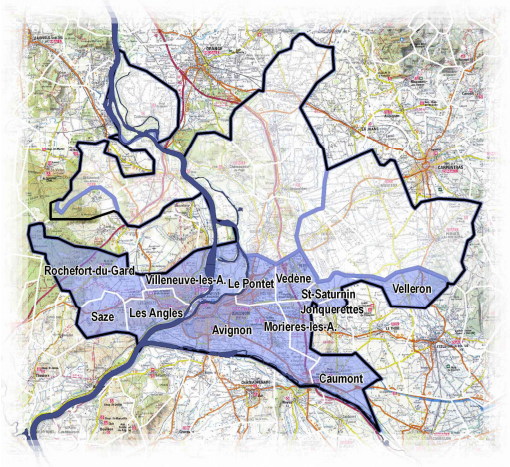


■ Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



■ Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »





zoom

Grand Avignon
12 communes
155 536 habitants

Le Grand Avignon

Le Grand Avignon, étiré du Gard au Vaucluse présente une caractéristique qui vaut pour tout son territoire : la construction neuve privilégie les nouveaux logements. D'ailleurs, avec 7 logements construits annuellement, ce territoire présente un rythme de construction au-dessus de celui de l'aire d'observation ou de la France. A l'inverse, avec près de 350 m² de surfaces d'activités, le Grand Avignon présente un rythme de construction de locaux très inférieur à celui observé aux échelles supérieures. Néanmoins le rapport commerces - logements neufs est bien équilibré en cœur d'agglomération.

➔ L'évolution du rythme de construction : des tendances similaires à l'aire d'observation

Comme pour l'aire d'observation, on peut observer trois tendances de la construction neuve. Le début des années 90 voit décliner le rythme de construction des logements et des locaux. Le nombre de logements construits passe de 7 à 5,5 tandis que les surfaces d'activités passent de 440 à 400 m² de SHON. La fin des années 90 voit la progression des logements et la baisse des locaux, les premiers atteignent presque les 8 logements annuels pour 1000 habitants, les seconds chutent à moins de 300 m² de SHON annuel. Finalement, au début des années 2000, le rythme de construction de logement se stabilise tandis que celui des locaux augmente.

➔ La construction de locaux d'activités: un rythme plutôt faible

Sur la dernière décennie, le rythme de la construction de locaux d'activités du Grand Avignon est compris entre 350 et 400 m² de SHON par an pour 1000 habitants, ce qui équivaut en moyenne à 50 m² de surfaces d'activités pour un logement construit. C'est la moyenne territoriale la plus basse que l'on puisse observer à côté des moyennes de l'aire, de la France, des départements et autres EPCI. Pour ces derniers, le rythme de construction de locaux d'activités peut être jusqu'à deux fois plus fort que celui du Grand Avignon.

➔ Un tout résidentiel…

La participation du territoire du Grand Avignon au développement national a été davantage orientée vers les logements que vers les locaux d'activités. L'écart de contribution entre ces deux types de construction est de 35 %. On peut constater que cet écart est d'ailleurs deux fois plus marqué sur le Grand Avignon que sur le territoire du SCoT29.

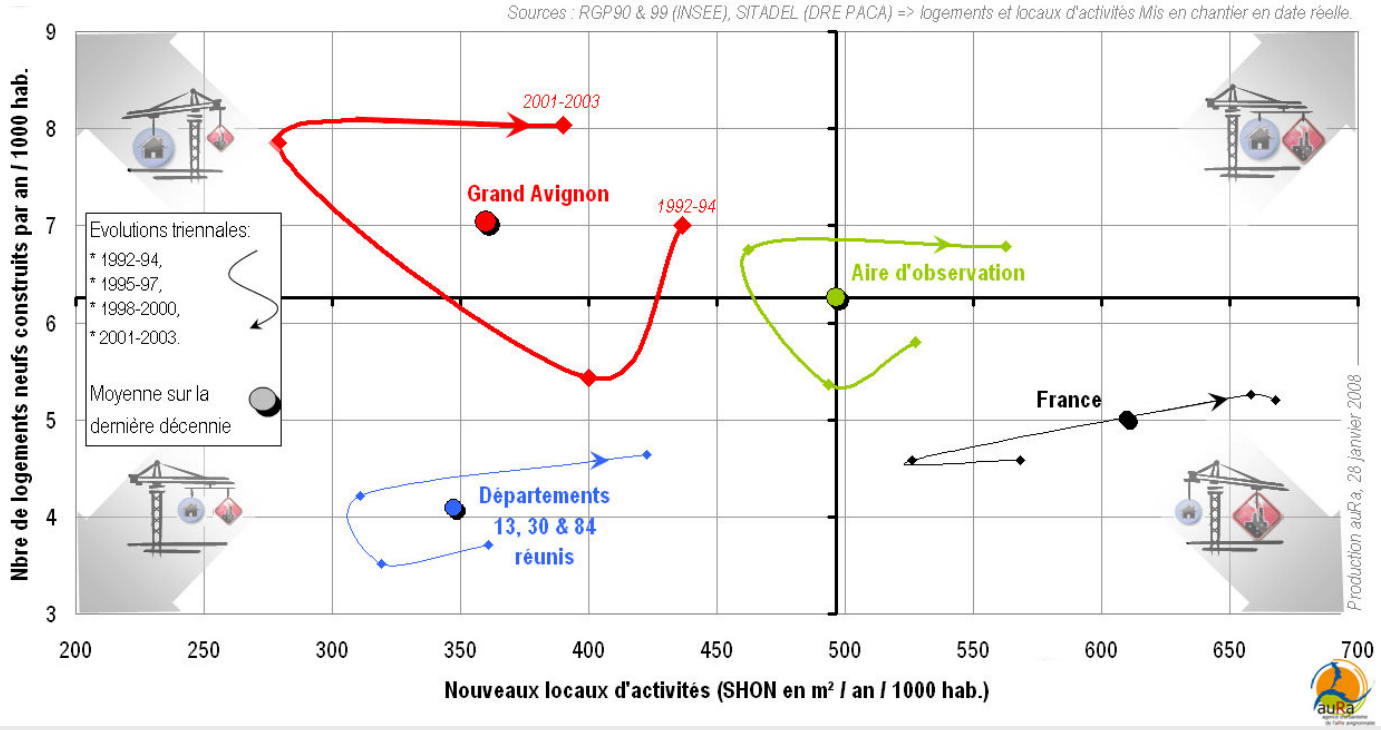
➔ … particulièrement prononcé aux extrémités est-ouest du Grand Avignon

Bien que sur une décennie de construction neuve, une spécialisation résidentielle soit partout constatée, elle semble toutefois plus prononcée dans les petites communes situées aux extrémités du Grand Avignon, et notamment la partie gardoise du Grand Avignon. Ainsi conformément à la répartition de la construction neuve par taille de communes, les plus petites communes de moins de 10 000 habitants situées de part et d'autre d'Avignon comptent une part de la construction neuve plus orientée logements que locaux d'activités.

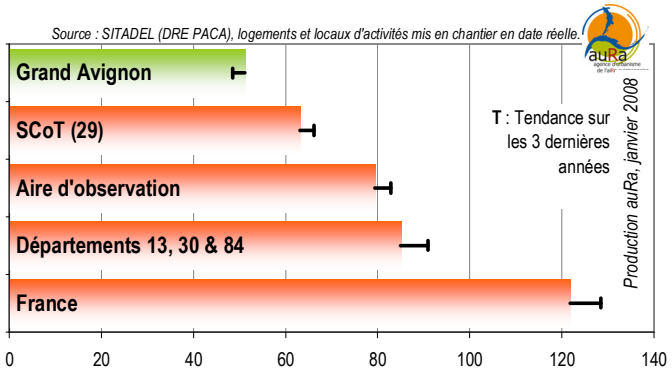
➔ Une bonne desserte commerciale

Le rapport nouveaux commerces sur nouveaux logements permet de distinguer une partie du cœur d'agglomération du reste du territoire du Grand Avignon. En effet, sur la partie vauclusienne du cœur d'agglomération, le développement territorial de la construction neuve est plus orienté vers les nouveaux locaux commerciaux que vers les nouveaux logements. Par contre à l'ouest du Rhône et à l'est de l'A7, le développement territorial apparaît équilibré entre nouveaux commerces et nouveaux logements.

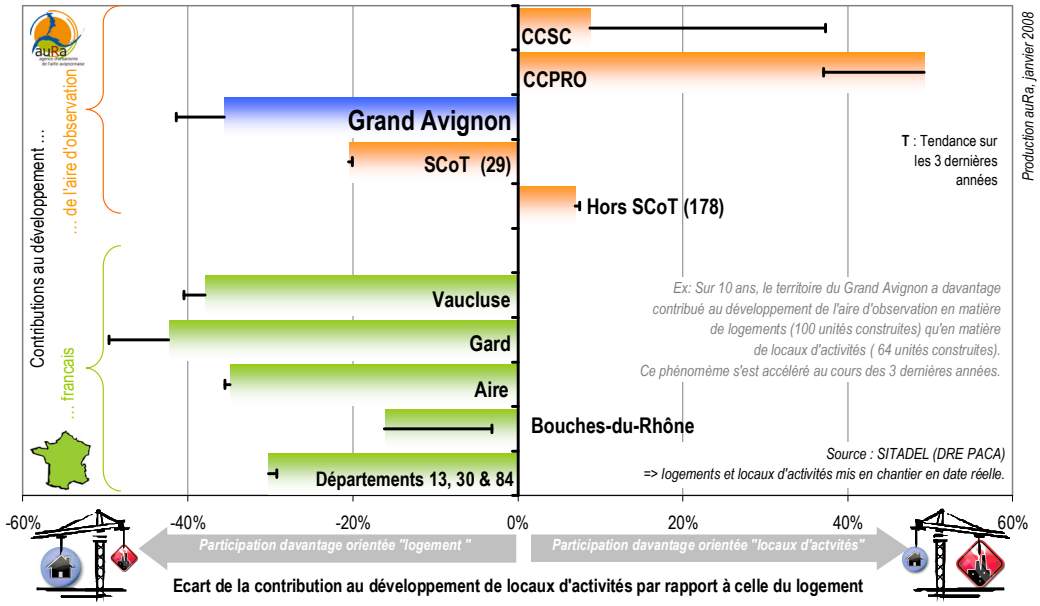
Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - Grand Avignon

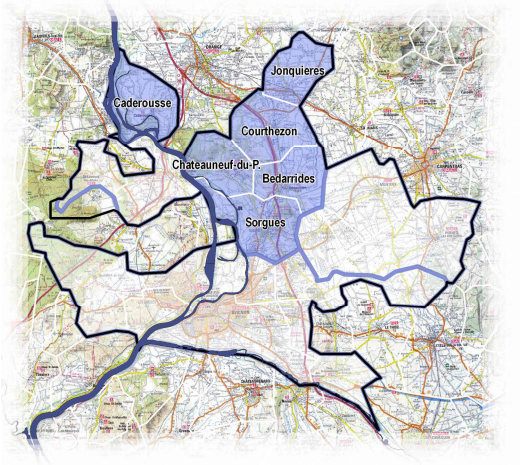


Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »





zoom

Pays de Rhône et Ouvèze

6 communes

36 513 habitants

La CCPRO

Sur la dernière décennie, le développement du territoire de la CCPRO s'est plus orienté vers les « activités». Néanmoins l'avantage porté à l'un, se fait ici au détriment de l'autre. En effet, alors que le rythme de construction des locaux est supérieur à la moyenne de l'aire d'observation, celui des logements lui est inférieur. Malgré cette faveur faite à l'activité, le rapport nouveaux locaux commerciaux/ nouveaux logements révèle à l'inverse un développement territorial plus orienté « logement ».

➔ Prés de 120 m² de surfaces d'activités construites pour 1 logement neuf

Pour un logement neuf, la CCPRO a construit presque autant de surfaces d'activités qu'au niveau national, soit environ 120 m² de SHON. Cette moyenne décennale est une fois et demie plus élevée que celle de l'aire d'observation qui tourne autour des 80 m² de SHON d'activités pour un logement.

➔ Moins de 5 logements/an/1000 habitants, une des moyennes les plus basses

Comparé à l'aire d'observation ou la France, la CCPRO construit peu de logement par habitant. La moyenne décennale est de moins de 5 logements par an pour 1000 habitants. Cela représente à peine moins qu'en France (5 logements/an/1000 habitants) mais beaucoup moins que l'aire d'observation (6 logements/an/1000 hab.). Il faut noter que sur les périodes 92-94 la CCPRO était à moins de 3 logements par an pour 1000 habitants et en 95-97 à moins de 4 logements. Ce n'est que durant la période suivante (98-2000) que le rythme relatif passe à 6 logements par an. Ces trois dernières années, ce rythme s'est accéléré mais reste en dessous de la moyenne nationale.

➔ Évolution mouvementée pour le rythme de construction des locaux

Bien que le rythme de construction des locaux d'activités paraisse des plus soutenus avec une moyenne décennale de 600 m² par an pour 1000 habitants, il n'en n'a pas toujours été ainsi. En effet, cette moyenne cache de fortes variations triennales. Sur les deux premières périodes soit 92-94 et 95-97, il se construisait plus de 700 m² de SHON annuel sur le territoire de la CCPRO, soit 50 et 150 m² de plus que la France et l'aire d'observation. Durant la période suivante (1998-2000), le rythme de construction des locaux est descendu à moins de 450 m² annuel. Ce n'est qu'au début des années 2000 que ce rythme a repris en accélération en s'établissant aux alentours des 640 m² annuel pour 1000 habitants.

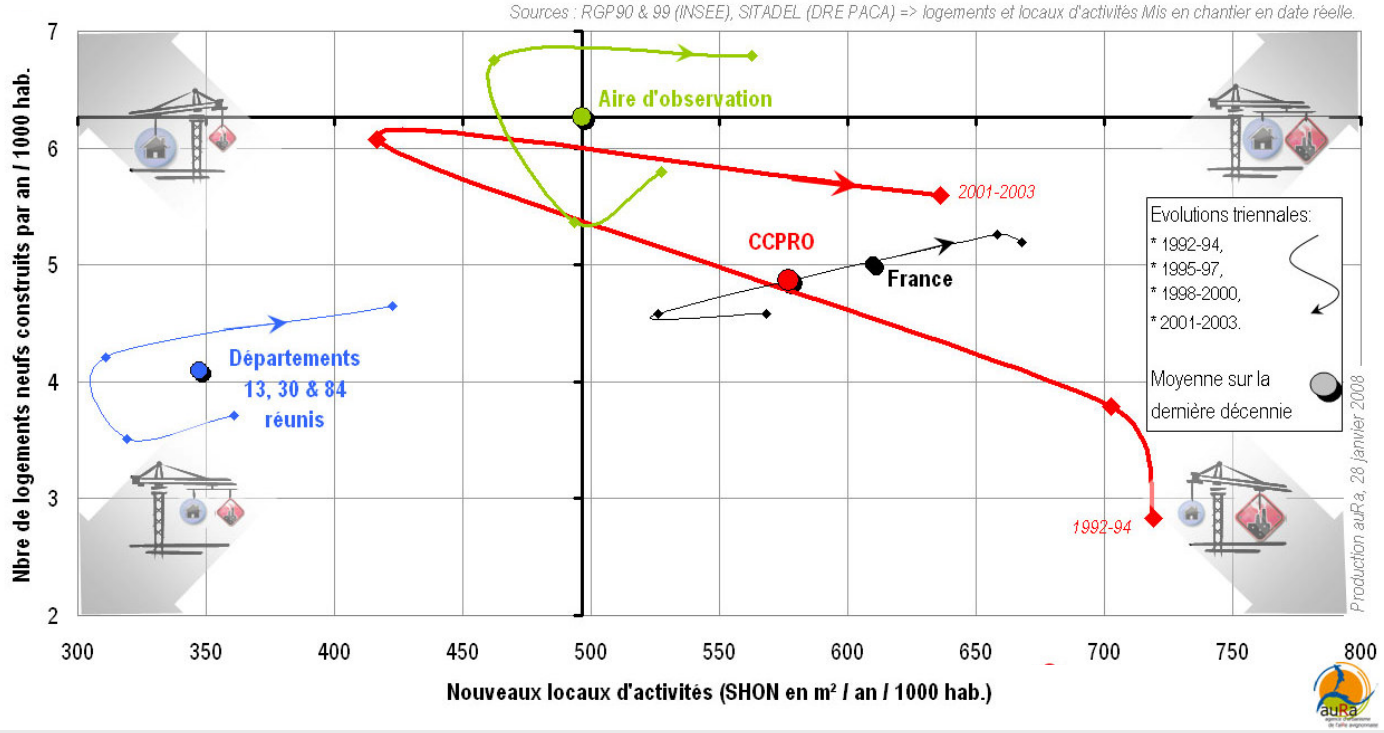
➔ Une contribution plus tournée vers les locaux d'activités

La CCPRO est un des rares territoires à avoir particulièrement favorisé les locaux d'activités aux logements. L'écart de la contribution au développement de locaux d'activités par rapport à celle des logements est un des plus marqué et montre que cet EPCI a construit deux fois plus d'unités de locaux que d'unités de logements. années bien que ces trois dernières années la contribution aux locaux d'activités tendait à se réduire, l'écart reste important .

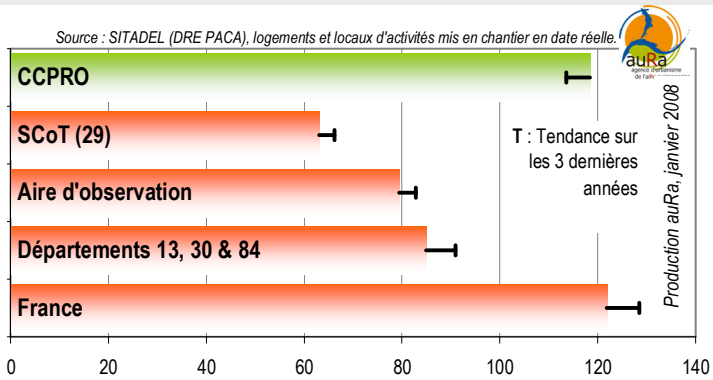
➔ Un rapport nouveaux logements / nouveaux commerces équilibré

D'après l'analyse spatiale du rapport nouveaux commerces - nouveaux logements, la CCPRO présente un développent territorial équilibré entre ces deux types de construction. Toutefois le sud de ce territoire administratif apparaît un peu plus orienté « activités commerciales » que « logements » en raison de sa proximité avec la zone d'Avignon Nord– le Pontet.

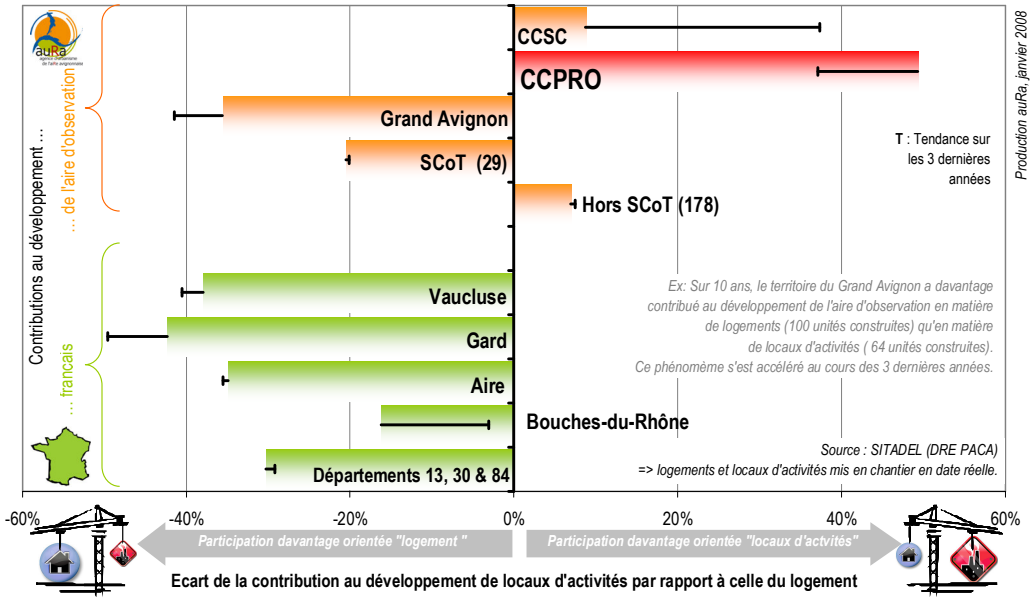
■ Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - CCPRO

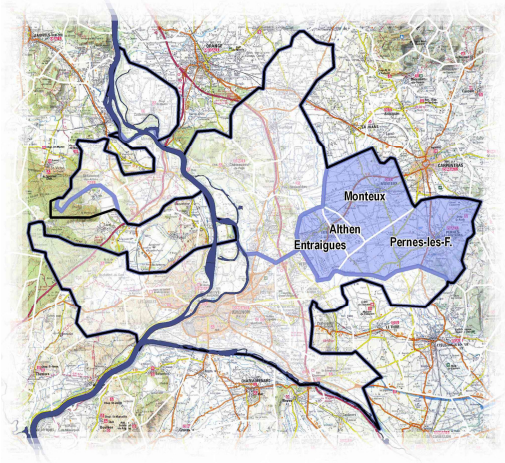


■ Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



■ Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »





zoom

Sorgues du Comtat

4 communes

28 334 habitants

La CCSC

Bien que la participation soit à peine davantage orientée « locaux d'activités », la CCSC présente un des rythmes de construction de locaux d'activités des plus élevés : plus de 700 m² annuel de surfaces d'activités. Si l'écart de contribution est faible, c'est que le rythme de construction de l'habitat nouveau est également élevé. En effet avec plus de 8 logements par an, la CCSC parvient à construire presque autant de nouveaux logements que de nouveaux locaux. L'analyse spatiale révèlera une fois de plus que ce dynamisme et cette attractivité se concentrent sur la RD942, axe de développement territorial privilégié.

➔ Un effort de construction conjugué sur les logements et les locaux d'activités…

Avec une moyenne décennale de 8,5 logements pour 750 m² de SHON, la CCSC est véritablement le territoire qui a su conjuguer une forte augmentation à la fois du nombre de de logements et de locaux d'activités construits. En l'espace de dix ans, le rythme de construction des locaux d'activités a doublé, celui des logements a atteint des rythmes deux fois supérieures à la moyenne nationale. Avec déjà une bonne moyenne de 7 logements pour 700 m² de SHON en 92-94, la CCPRO a connu la période suivante (95-97) une baisse : moins de 6 logements et moins de 400 m² de surfaces d'activités annuel. Mais les deux périodes qui ont suivi ont vu la reprise des deux types de construction. De 1998-2000, le rythme de construction des logements est passé à 8, celui des locaux à 700 m² de nouveaux. Sur la dernière période 2001-2003, le rythme de construction des logements est de plus de 10, celui des locaux de plus de 1200 m².

➔ … néanmoins une contribution plus tournée vers les locaux d'activités…

Sur la décennie 1992 - 2003, le territoire de la CCSC a contribué un peu plus au développement de l'aire d'observation en matière de locaux d'activités qu'en matière de logements. La tendance des trois dernières années multiplie par 3 l'écart de la contribution au développement de locaux par rapport au logement. Plus de 85 m² de surfaces d'activités ont été construites pour 1 logement neuf. Le rapport nouveaux logements/ nouveaux locaux joue en la faveur des nouveaux locaux. Cette moyenne est au-dessus de celle de l'aire d'observation mais reste encore en-dessous de la moyenne nationale. Cependant la tendance des trois dernières années tend à s'y rapprocher. C'est une des tendances les plus fortes.

➔ 80 m² de SHON de surfaces d'activités pour un logement neuf

Pour un logement construit, la CCSC a construit 80 m² de SHON de locaux d'activités. Cette moyenne est quelque peu identique à l'échelle de l'aire d'observation, mais tend à se démarquer. En effet, la progression des trois dernières années 2001 à 2003 conduit cette moyenne à se rapprocher de celle de la France, soit prés de 120 m² de SHON de locaux d'activités pour un logement neuf.

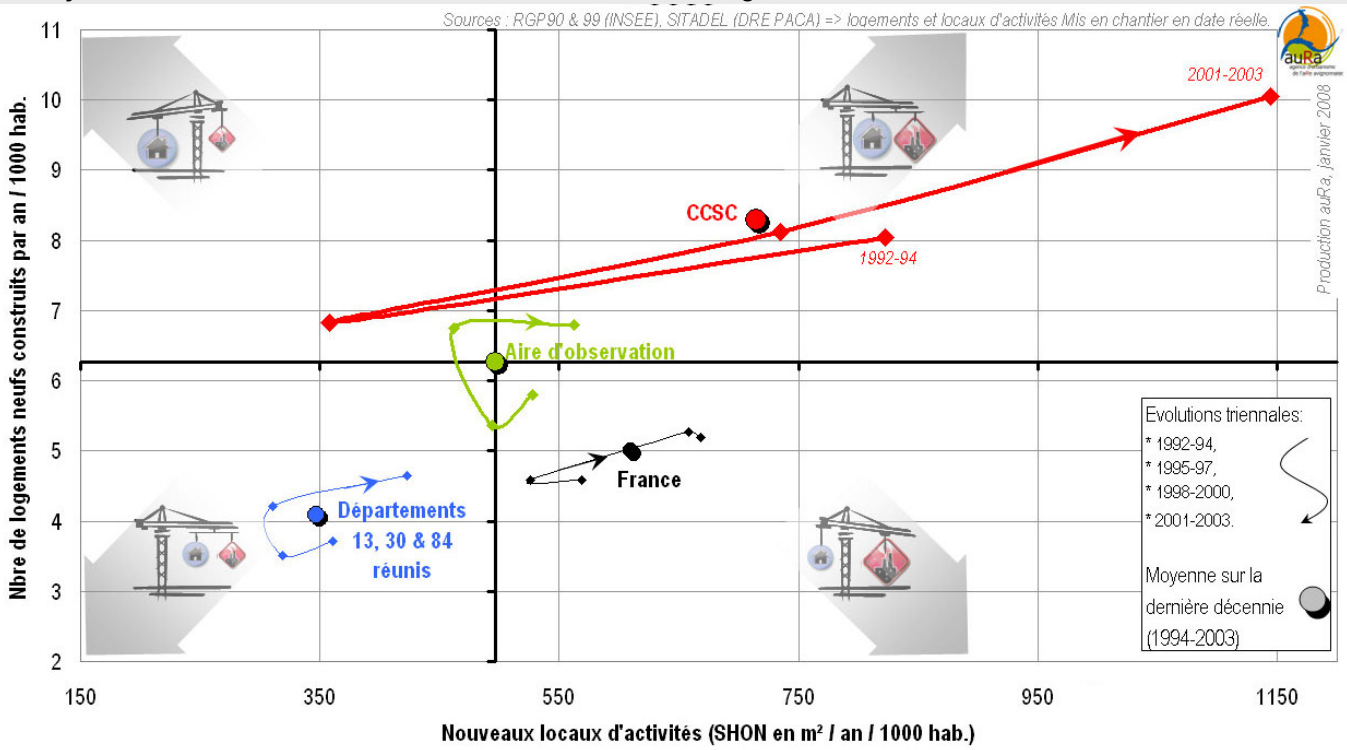
➔ Une légère différence entre Pernes et les autres communes

L'analyse spatiale du territoire de la CCSC permet de constater que Pernes, excentrée de la RD942 et aux pieds du Plateau de Vaucluse n'occasionnent pas autant d'attractivité économique que les autres communes traversées par la RD942. Ainsi, allors que le rapport de densité de nouvelle SHON de locaux d'activités sur la densité de nouveaux logements est plutôt équilibré le long de la RD942, ce rapport balance vers le résidentiel sur Pernes-les-Fontaines.

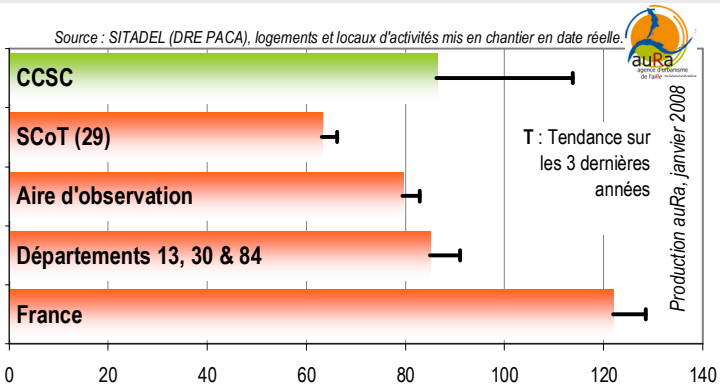
➔ Le rapport nouveaux logements/nouveaux commerces : un rapport équilibré

Le rapport nouveaux logements sur nouveaux commerces révèle que toutes les communes de la CCSC ont connu ces dix dernières années un rapport équilibré entre nouveaux logements et nouveaux commerces.

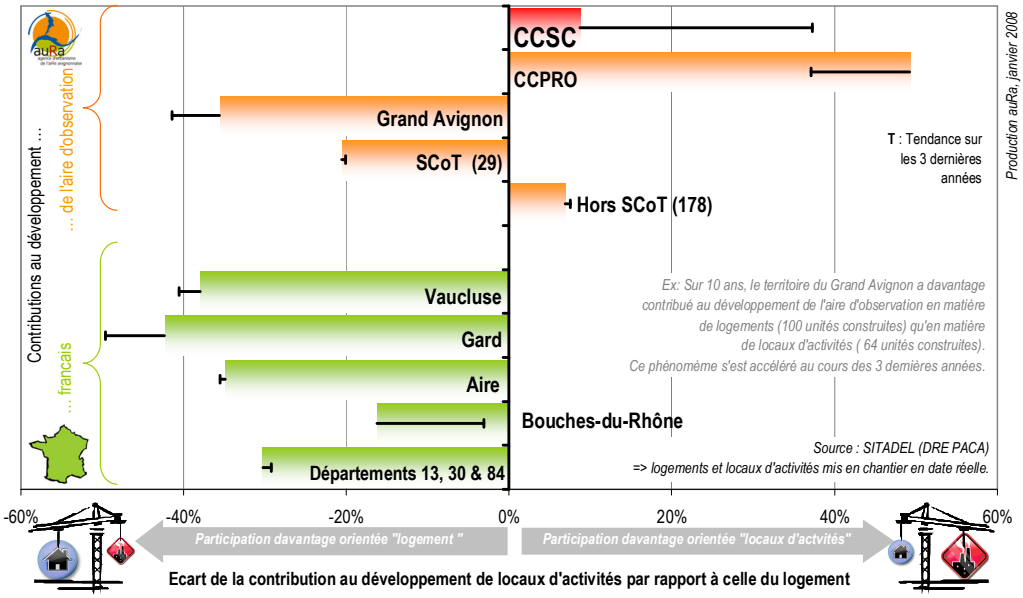
Rythme annuel de construction de locaux d'activités et de logements de 1992 à 2003 - CCSC



Surface d'activité construite en m² de SHON pour 1 logement construit de 1994 à 2003



Construction neuve de 1994 à 2003 : des contributions différenciées entre « habitat » et « activités »



Pour en savoir plus

http://www.paca.equipement.gouv.fr/

Retrouver toutes les définitions Sitadel sur **http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel**

Télécharger les illustrations complémentaires sur **http://82.127.8.63/Fichiers/Membre**
(accès réservé aux membres des l'auRa)

Quelques définitions

* **La construction neuve de logement :** Elle est exprimée en nombre de logement mis en chantier. On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement et au sommeil et de pièces de service. Un logement doit comporter au moins une pièce principale, une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), une cuisine ou un coin cuisine aménagé dans la pièce principale.

* **La construction neuve de locaux d'activités**: Elle est exprimée chaque année par la surface SHON en m² mis en chantier. Il s'agit de locaux destinés à un usage autre qu'habitation. Dans SITADEL, l'hébergement (hôtels, foyers de personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs, migrants, handicapés mentaux, ...) est classé dans les locaux et considéré comme un type d'ouvrage particulier.

* **Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) :** C'est la somme des surfaces de plancher pour chaque niveau, après déduction des surfaces non habitables (caves, combles, terrasses, balcons…)

« L'agence d'Urbanisme remercie les membres de l'Université d'Avignon pour leur collaboration au système de représentation cartographique »

agence d'urbanisme de l'aiRe avignonnaise
881 chemin de Gigognan—BP 40 936
84 091 Avignon Cedex 9
Tél. : 04 90 82 84 80—Fax : 04 32 76 38 60
Mél. : contact@urbavignon.fr

Directeur de la publication : Dominique Musslin
Exploitation des données : Sébastien Bellamy
Rédaction : Mélissa Belmekki