

Foncier et plateformes logistiques en Vaucluse... et dans le Delta Rhodanien

Atelier Logistique ARL
AURAV - 12/11/2019

Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse – Bâtiment le Consulat –
Vaucluse Village – 84130 Le Pontet
Tél. : 04 90 82 84 80 - Fax : 04 32 76 38 60



1

LA LOGISTIQUE DANS LE VAUCLUSE... ET LE DELTA RHODANIEN :
ETAT DES LIEUX

2

BESOINS ET ENJEUX

3

ANALYSE DES SITES LOGISTIQUES

4

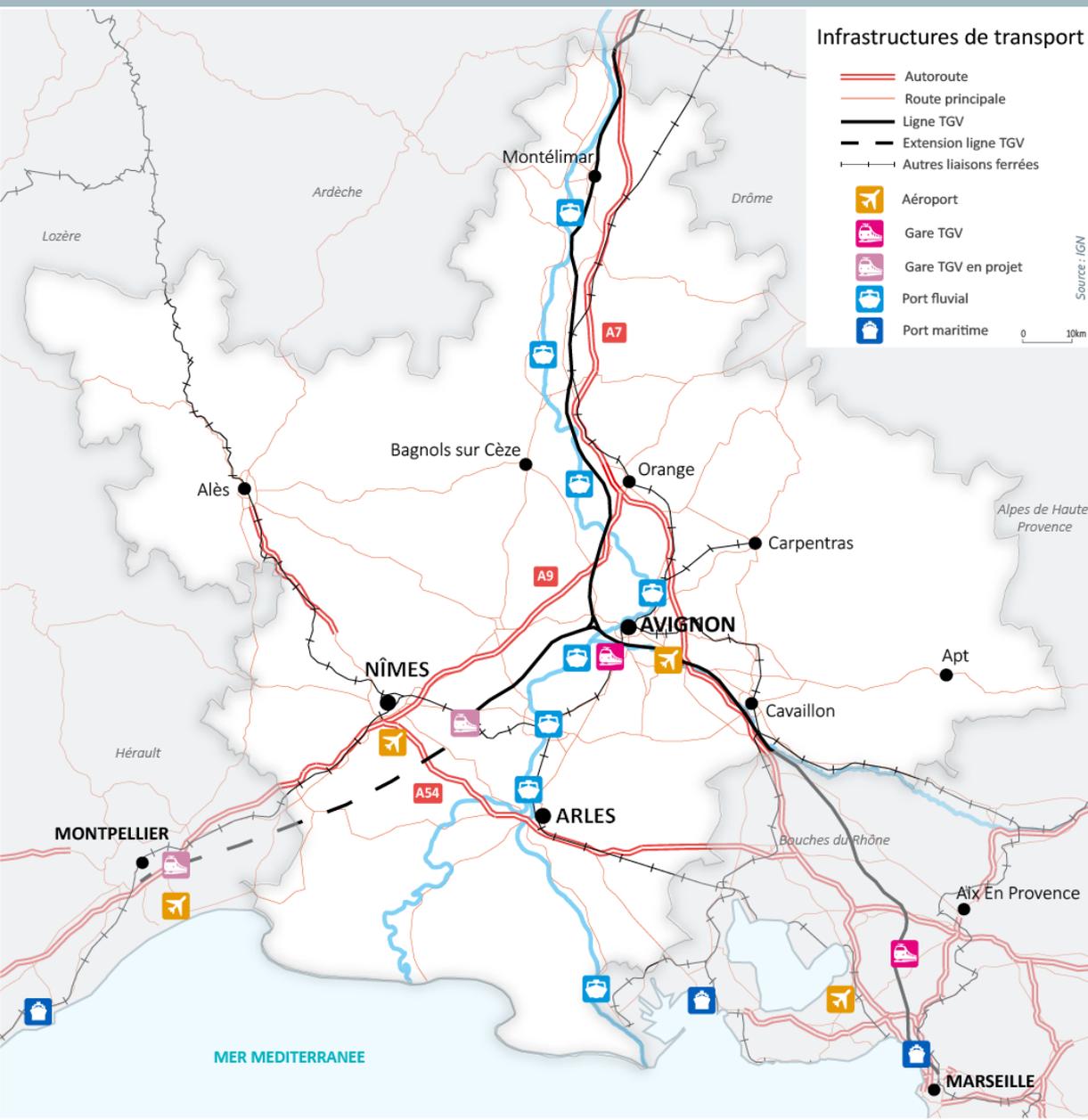
SOUS-GROUPES THEMATIQUES

1

**LA LOGISTIQUE
DANS LE VAUCLUSE...
ET LE DELTA RHODANIEN :
ETAT DES LIEUX**

AURAV

Le Delta Rhodanien : un nœud multimodal de gabarit international



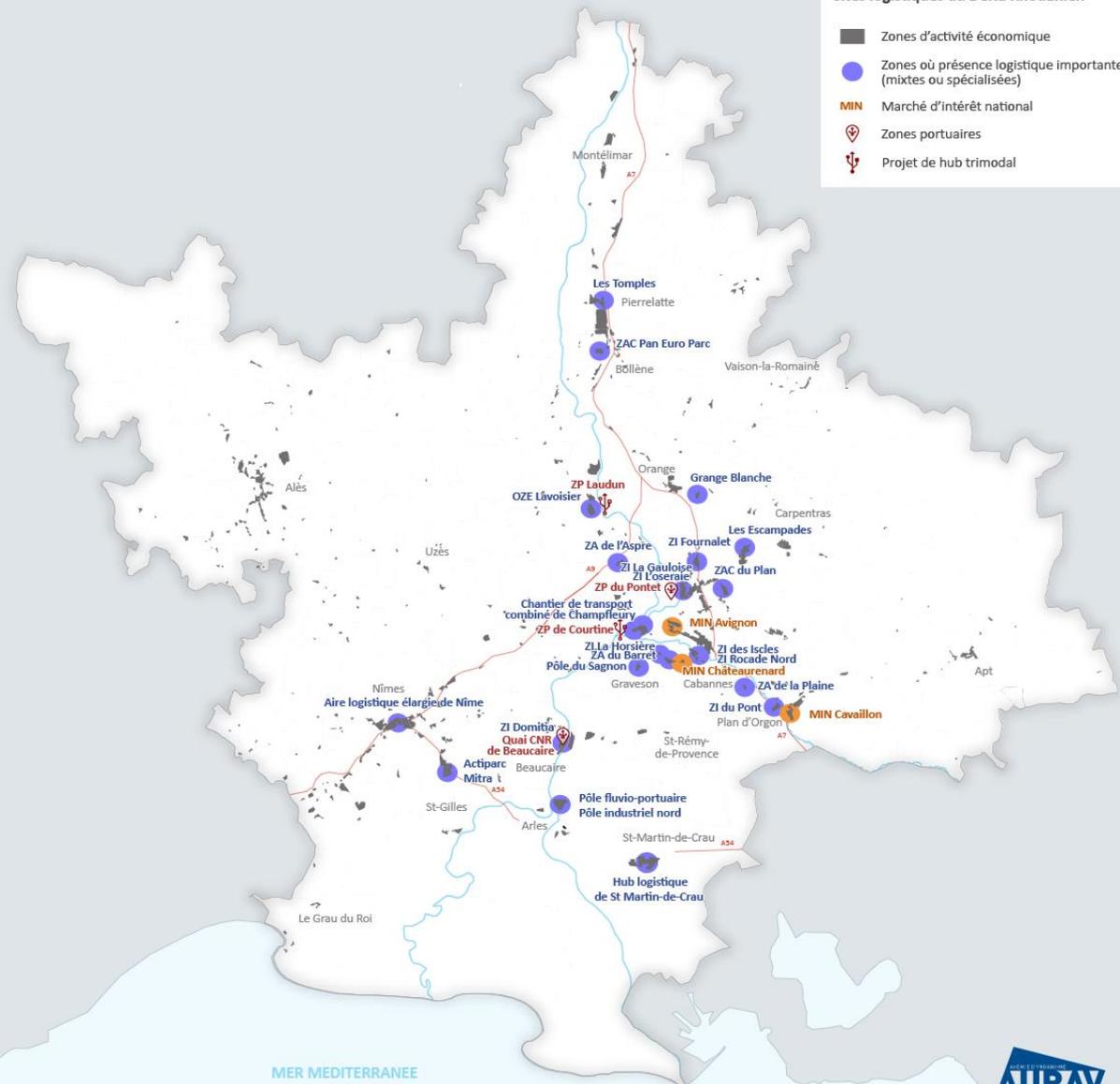
Un secteur en fort dynamisme

- Qui profite de la **localisation stratégique du Vaucluse et du Delta Rhodanien**, de ses infrastructures et de la taille du bassin de consommation
- **Un des principaux pourvoyeurs d'emplois** dans le Vaucluse avec 10 000 emplois (+ 8 % entre 2010 et 2017 - Acoss)
- Fortement en lien avec les **secteurs agricoles et agroalimentaires**

Un foncier logistique relativement peu lisible

Sites logistiques du Delta Rhodanien

- Zones d'activité économique
- Zones où présence logistique importante (mixtes ou spécialisées)
- MIN Marché d'intérêt national
- 🚚 Zones portuaires
- 🚚🚚🚚 Projet de hub trimodal



- Seuls deux sites terrestres sont **exclusivement** dédiés à la logistique (Bollène et Courthézon)
- De nombreuses ZAE accueillent de la logistique = **dissémination** des activités et entrepôts logistiques

Le foncier logistique du Vaucluse et ses alentours

Nom de la zone	Nature de la zone Spécialisée Mixte Chantier de transport combiné	Localisation (adresse)	Surface totale (emprise foncière)
Vaucluse (84)			
MIN AVIGNON	MIN	AVIGNON	27
MIN CAVAILLON	MIN	CAVAILLON	17
ZAC PAN EURO PARC (BOLLENE)	SPECIALISEE	BOLLENE	72
GRANGE BLANCHE (COURTHEZON)	SPECIALISEE	COURTHEZON	14
ZA ESCAMPADES (MONTEUX)	MIXTE	MONTEUX	35
ZI FOURNALET (SORGUES)	MIXTE	SORGUES	107
ZA L'OSERAIE EST (SORGUES)	MIXTE	SORGUES	21
ZI GAULOISE (LE PONTET)	MIXTE	LE PONTET	32
ZP PONTET (LE PONTET)	PORT	LE PONTET	67
ZI L OSERAIE OUEST (LE PONTET)	MIXTE	LE PONTET	55
ZAC DU PLAN (ENTRAIGUES SUR LA SORGUE)	MIXTE	ENTRAIGUES SUR LA SORGUES	92
ZP COURTINE (AVIGNON)	PORT	AVIGNON	46
Zone Portuaire LAUDUN	PORT	LAUDUN	60
ZI Domitia	Mixte	Beaucaire	120 ha
Chantier de transport combiné Champfleury	Chantier de transport combiné	AVIGNON	
zone du Sagnon	Mixte	Graveson	35 ha

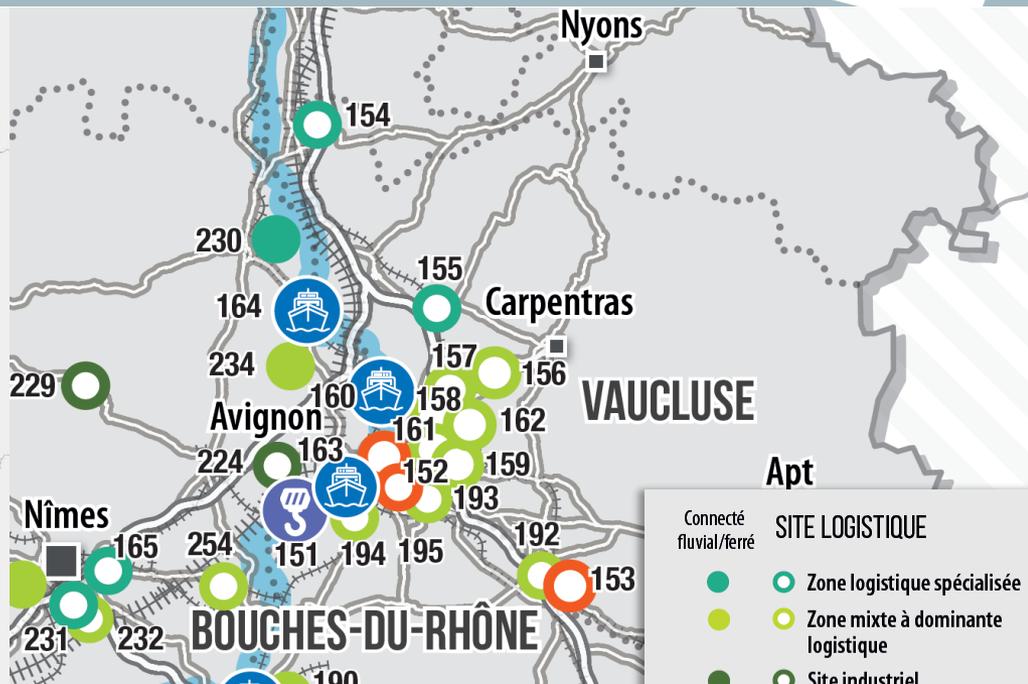
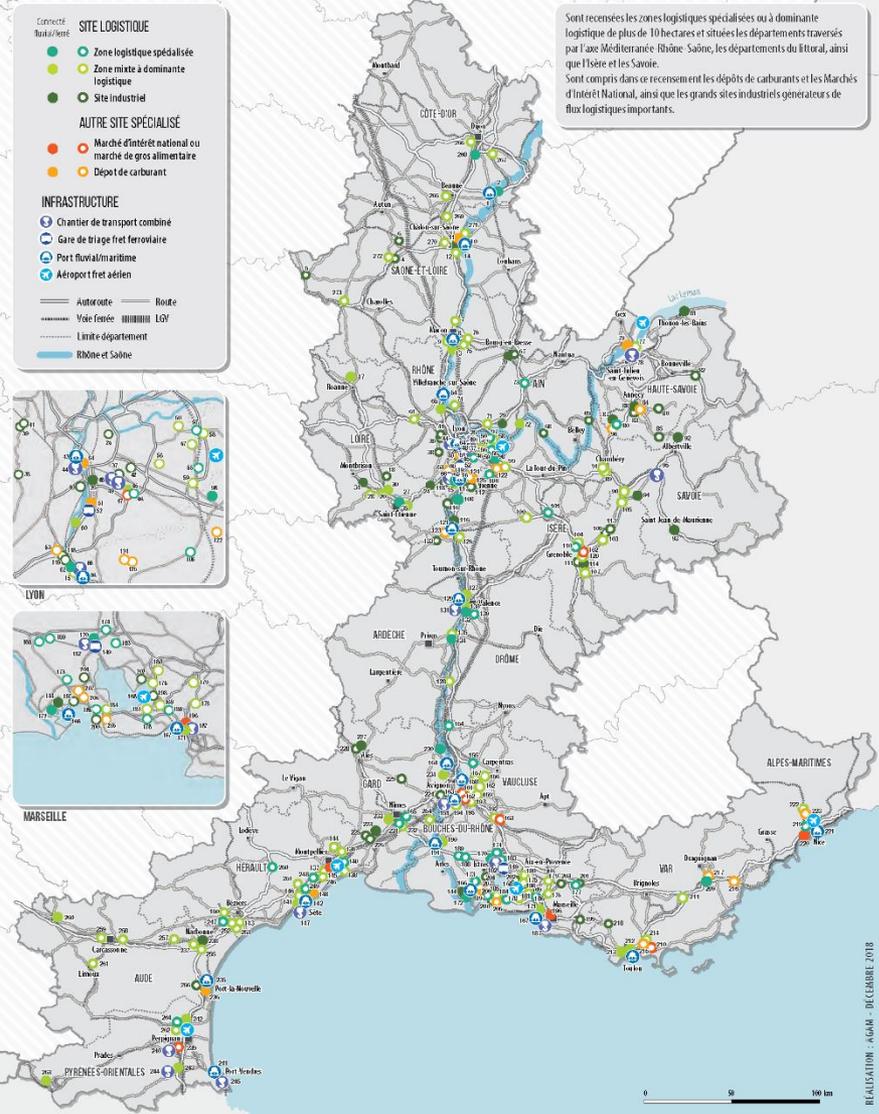
+ zone de l'Aspre (Roquemaure) = mixte, 41 ha + 15 ha en extension

Total = 860 ha

**Un recensement des zones logistiques
dans le cadre de MERS
(hors commerce de gros)**

Le foncier logistique du Delta Rhodanien

PRINCIPALES ZONES ET PLATEFORMES LOGISTIQUES • AXE MÉDITERRANÉE-RHÔNE-SAÔNE



Un recensement des zones logistiques dans le cadre de MERS (hors commerce de gros)

Apt

Connecté fluvial/ferré

SITE LOGISTIQUE

- Zone logistique spécialisée
- Zone mixte à dominante logistique
- Site industriel

AUTRE SITE SPÉCIALISÉ

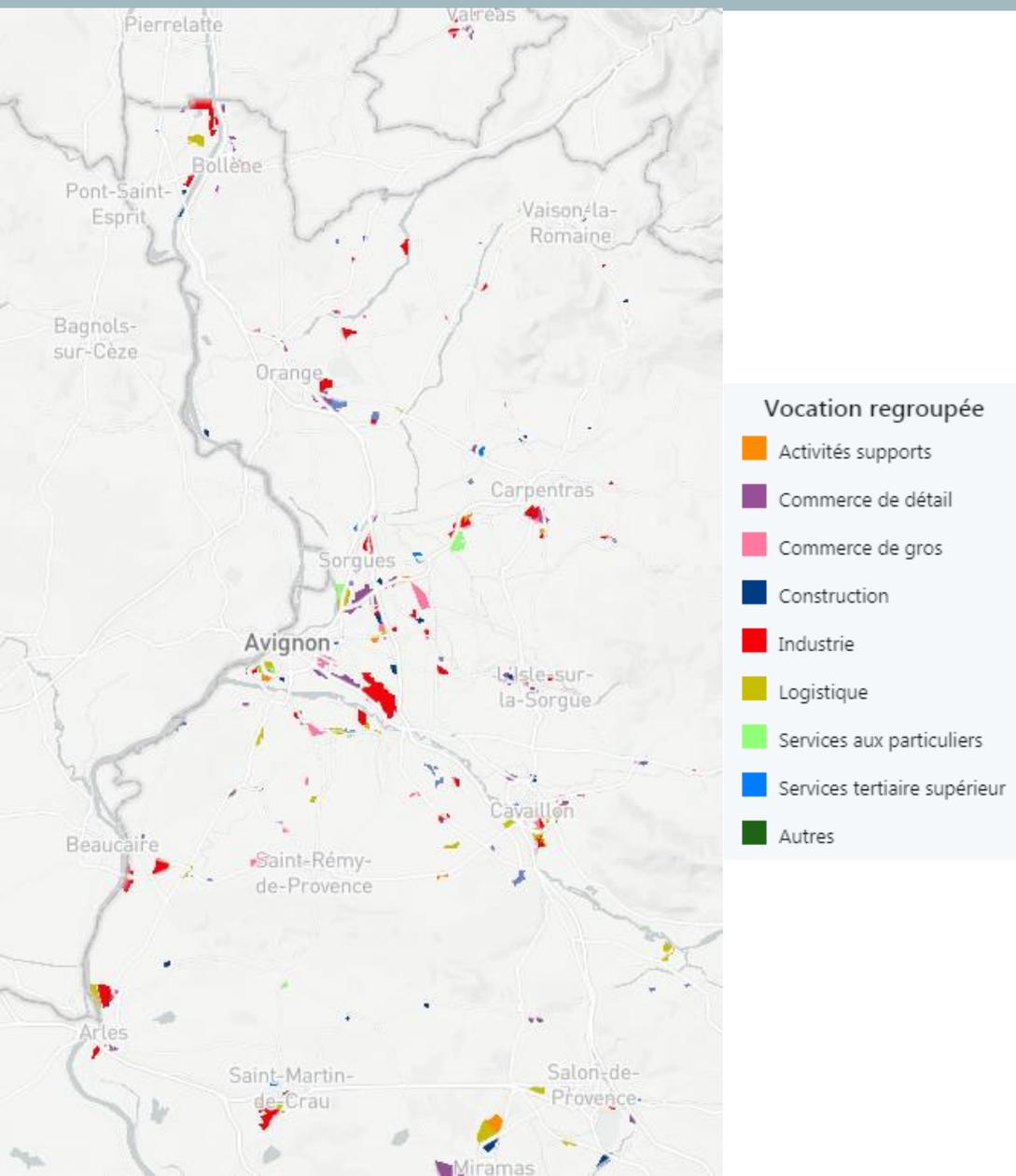
- Marché d'intérêt national ou marché de gros alimentaire
- Dépôt de carburant

INFRASTRUCTURE

- Chantier de transport combiné
- Gare de triage fret ferroviaire
- Port fluvial/maritime
- Aéroport fret aérien

— Autoroute — Route
 - - - - - Voie ferrée - - - - - LGV
 Limite département
 Rhône et Saône

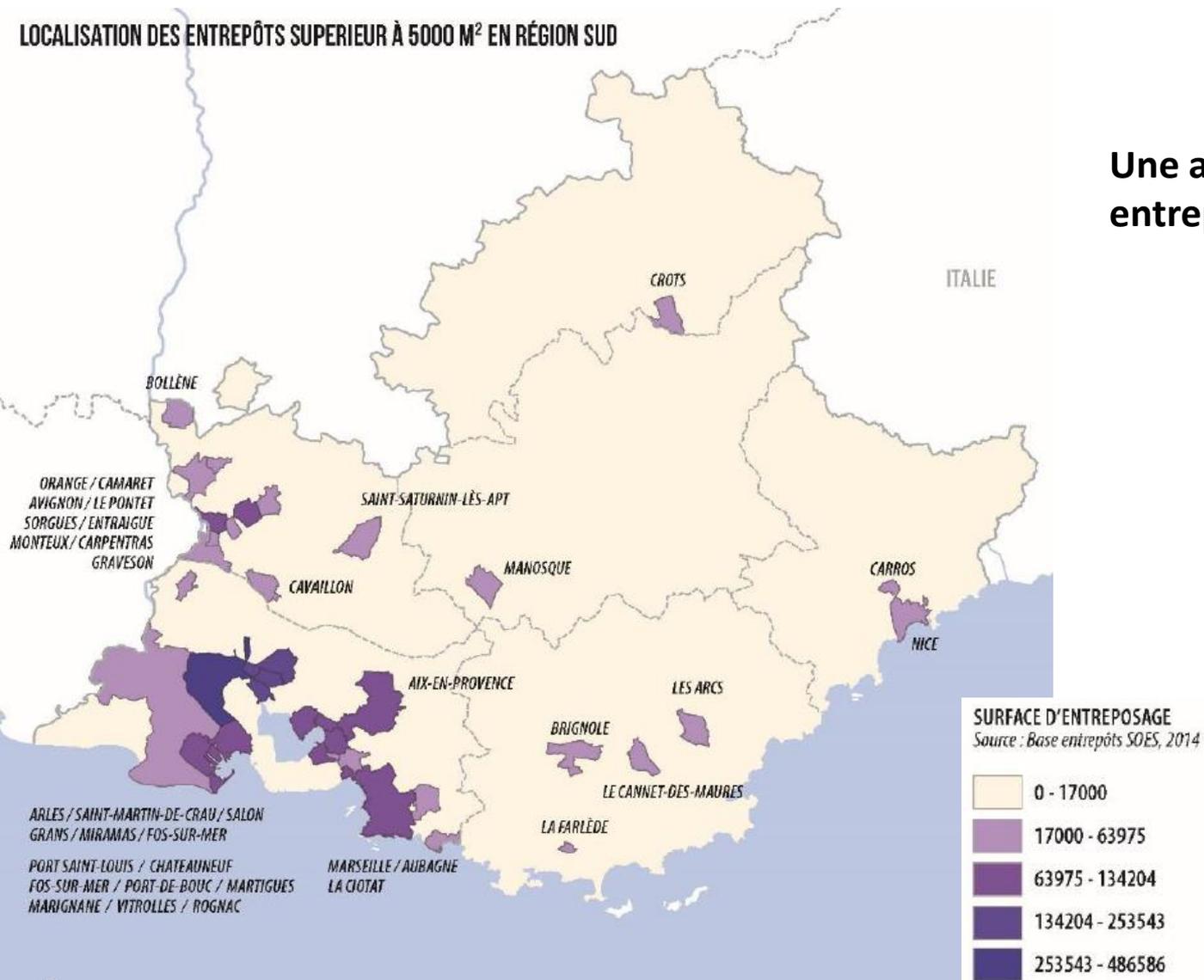
L'apport de l'observatoire régional du foncier économique : Sud foncier Eco



- Outil en ligne
- Répartition des ZAE selon l'activité dominante
- Informations diverses sur les ZAE (surface, emplois, accessibilité, etc.)
- Des approfondissements en cours sur le foncier disponible

Le Delta Rhodanien dans la Région Sud

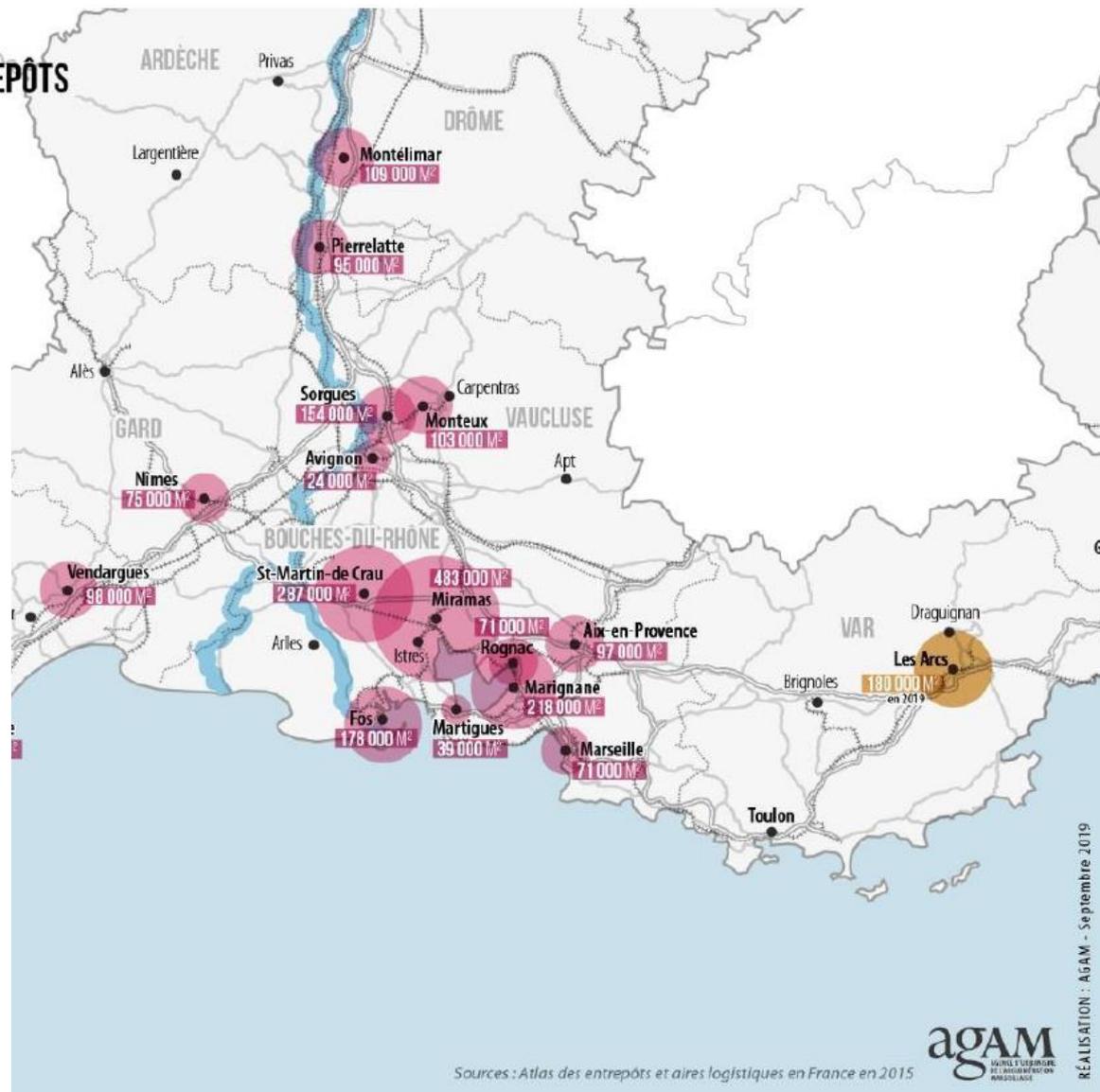
LOCALISATION DES ENTREPÔTS SUPERIEUR À 5000 M² EN RÉGION SUD



Une approche par les
entrepôts de + de 5 000 m²

Le Vaucluse, un territoire de transit en matière logistique

LES AIRES LOGISTIQUES D'ENTREPÔTS de + 5 000 m² en 2015



- 25 MT liés aux flux terrestres de l'activité locale et aux flux internes ;
- 42 MT de flux de transit, dont 35 MT de flux maritimes en provenance ou à destination du port de Marseille-Fos ;
- Deuxième département en PACA en surface d'entrepôts logistiques (15 %).

- Mission **DiMERS** (2017)
- La **Grande Provence** : un espace partagé, un territoire à construire
- Démarche **Inter-SCoT**
- **SCoT**
- Une **connaissance précise du foncier économique**, dont logistique (CARTOZA) et prochainement dans Sud Foncier Eco
- **Pas de véritable évaluation prospective des besoins en foncier logistique** en Vaucluse

2

BESOINS ET ENJEUX

- Vers une **stratégie logistique à la bonne échelle** : structurer à l'échelle du Vaucluse et du Delta Rhodanien la filière logistique, notamment fluviale, en lien avec le Port de Marseille (Grande Provence = préconisation de la mission Dimers) cf. expérience Medlink Ports ;
- **Organiser le foncier logistique** : ne plus « subir » et mieux saisir les opportunités en définissant des localisations préférentielles complémentaires. cf. « traumatisme Amazon »

La question est plus l'organisation et la mobilisation du foncier que le manque de foncier

- Faire évoluer le cas échéant les **documents d'urbanisme**, pour mieux maîtriser le foncier et le droit des sols : sujet de l'Inter-SCoT à l'échelle de la Grande Provence notamment ;
- Mieux **accompagner l'aménagement des sites logistiques** préférentiels : Bollène, Courthézon, Entraigues, Laudun-L'ardoise et éviter le syndrome du foncier logistique en « stand by ».

**Question de la vocation des sites et donc de leur aménagement.
Question de l'accessibilité (multimodale) au regard des besoins associés.**

- Réaliser le **hub trimodal de Courtine** pour favoriser le report modal. Y déplacer le **chantier de transport combiné de Champfleury**, aujourd'hui proche de la saturation, et permettant ainsi les convois fluviaux.
→ le SCoT BVA préserve le foncier nécessaire.
- **Réaliser la LEO** : éviter le trafic marchandise, local ou de transit, en ville ; faciliter l'accès à la zone de Courtine et au MIN de Chateaurenard.
- **Redéployer le MIN** de Chateaurenard (35 hectares) : quid des risques et de leur impact sur le projet ?
- Enjeux autour de la **logistique urbaine**, notamment dans le bassin de vie d'Avignon, en lien avec le **e-commerce**.
- Enjeux de **mutation des zones commerciales** existantes : quid de la logistique ?

3

ANALYSES DES SITES LOGISTIQUES

AURAV

Les sites logistiques du Delta Rhodanien

Sites logistiques du Delta Rhodanien

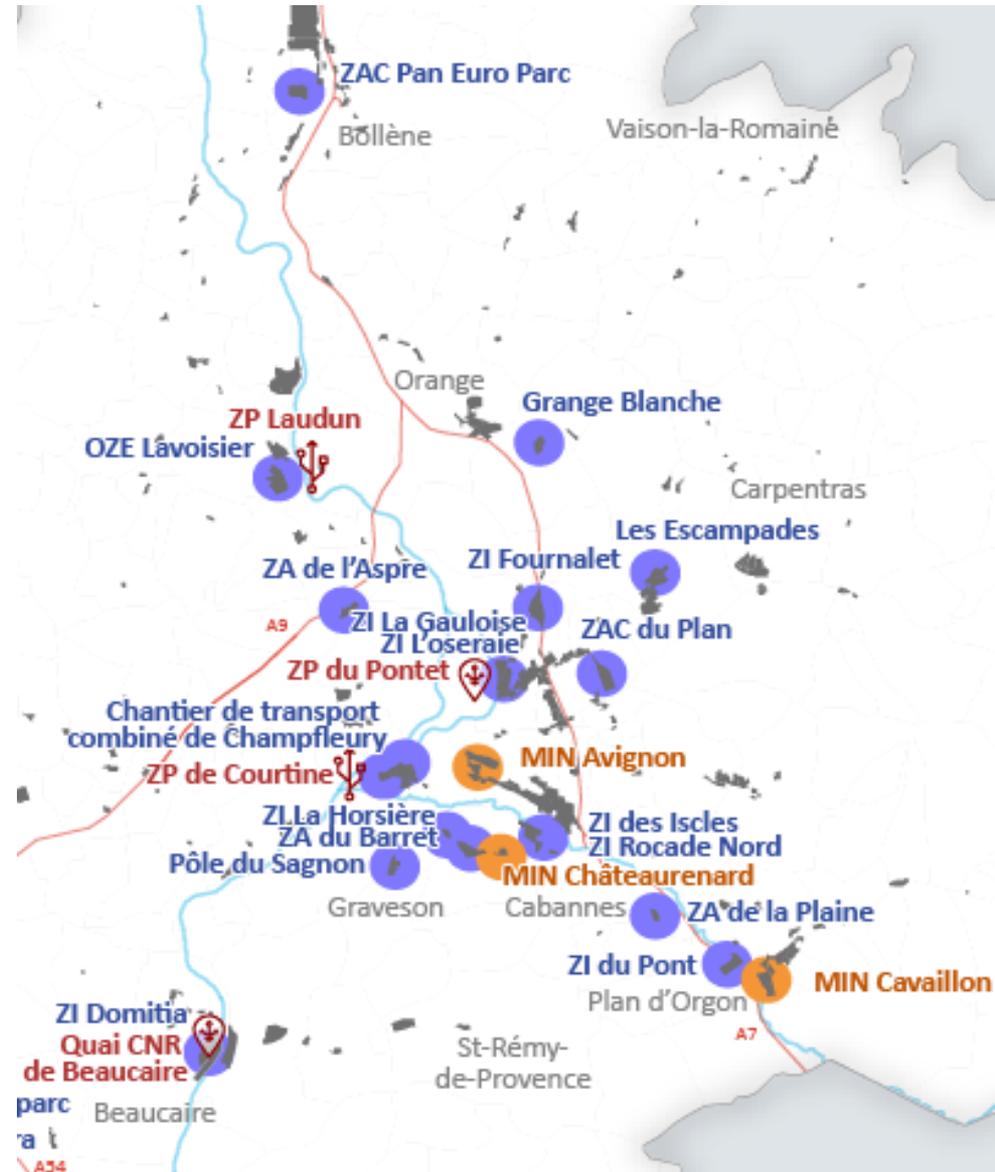
- Zones d'activité économique
- Zones où présence logistique importante (mixtes ou spécialisées)
- MIN Marché d'intérêt national
- 🚚 Zones portuaires
- 🚚🚚🚚 Projet de hub trimodal



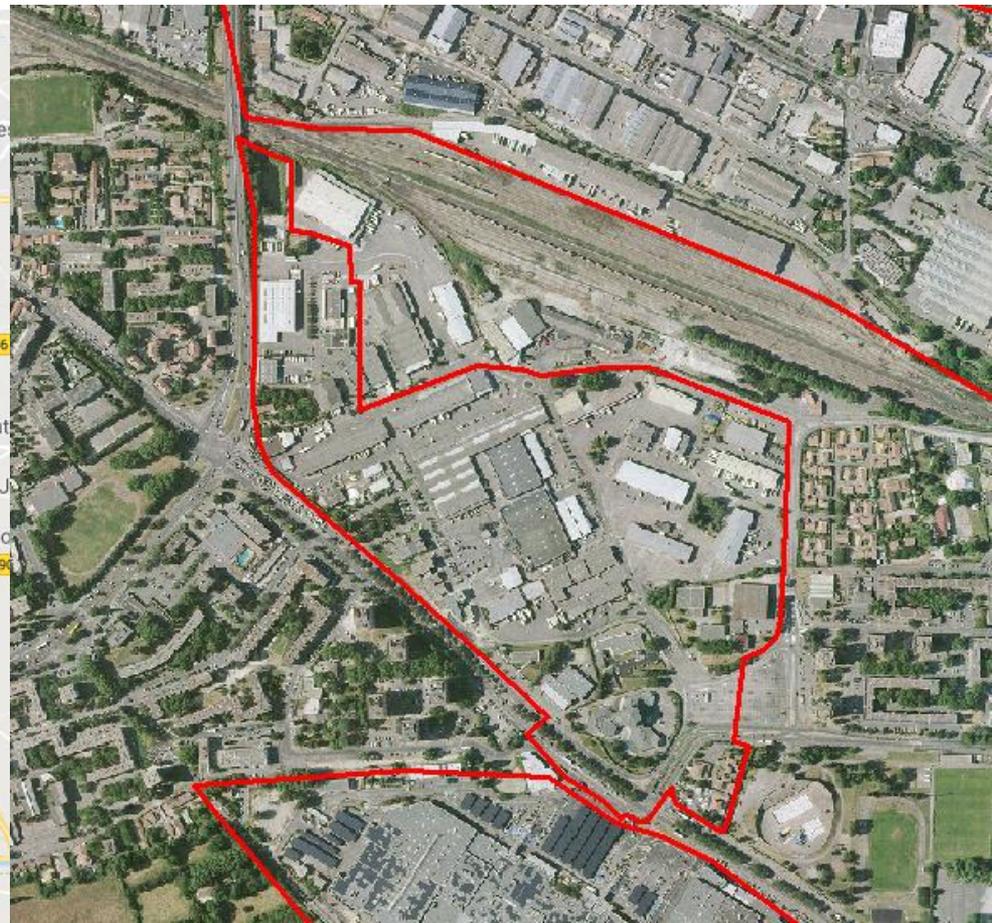
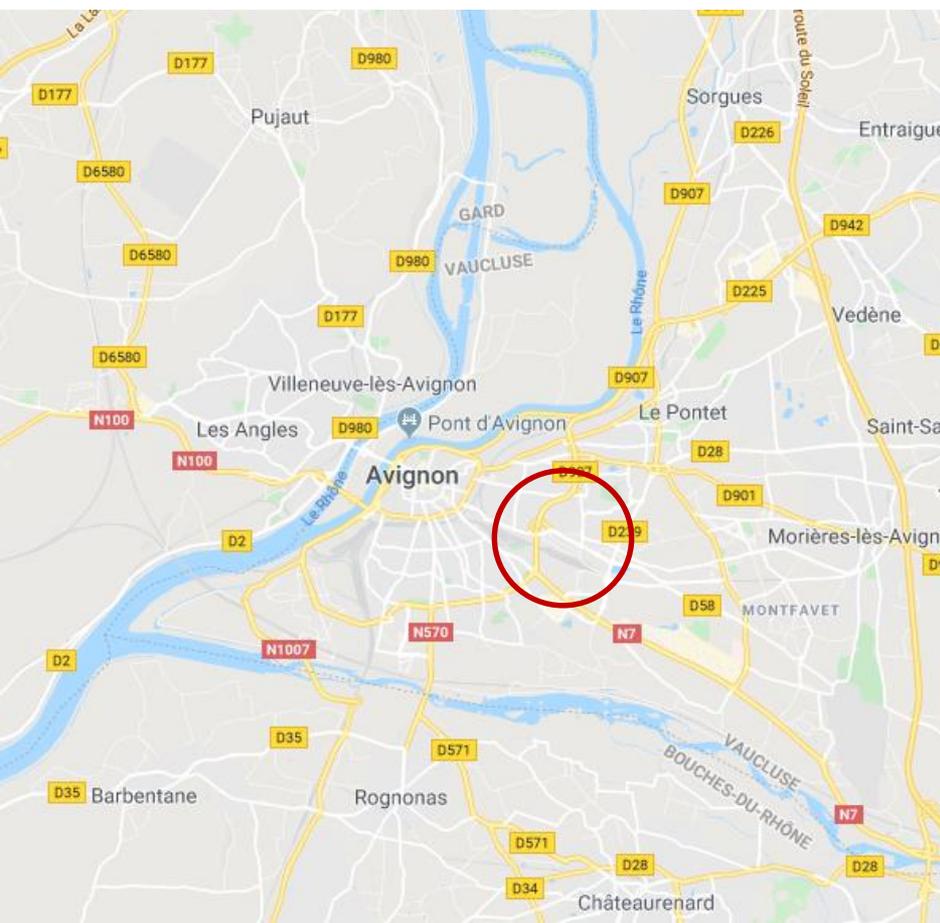
MER MEDITERRANEE

Zoom sur les sites logistiques du Vaucluse et ses alentours

- Département situé à un **carrefour stratégique d'infrastructures interconnectées** (autoroutes A7-A9-A51, aéroport, gare TGV, ports, projet LEO).
- **Peu de zones** exclusivement **dédiées à la logistique**. Des implantations logistiques réalisées au gré des **opportunités foncières proches des axes routiers structurants**.
- Nombreuses zones à vocation industrielles ou commerce de gros et forte présence des industries agro-alimentaires = **générateurs de flux**.
- **3 MIN** dans un rayon de 25 km
- La logistique : un secteur largement impacté par le **projet de liaison est-Ouest (LEO)** qui vise notamment à faciliter les circulations de transit (transport de marchandise) et l'accès aux parcs d'activités.

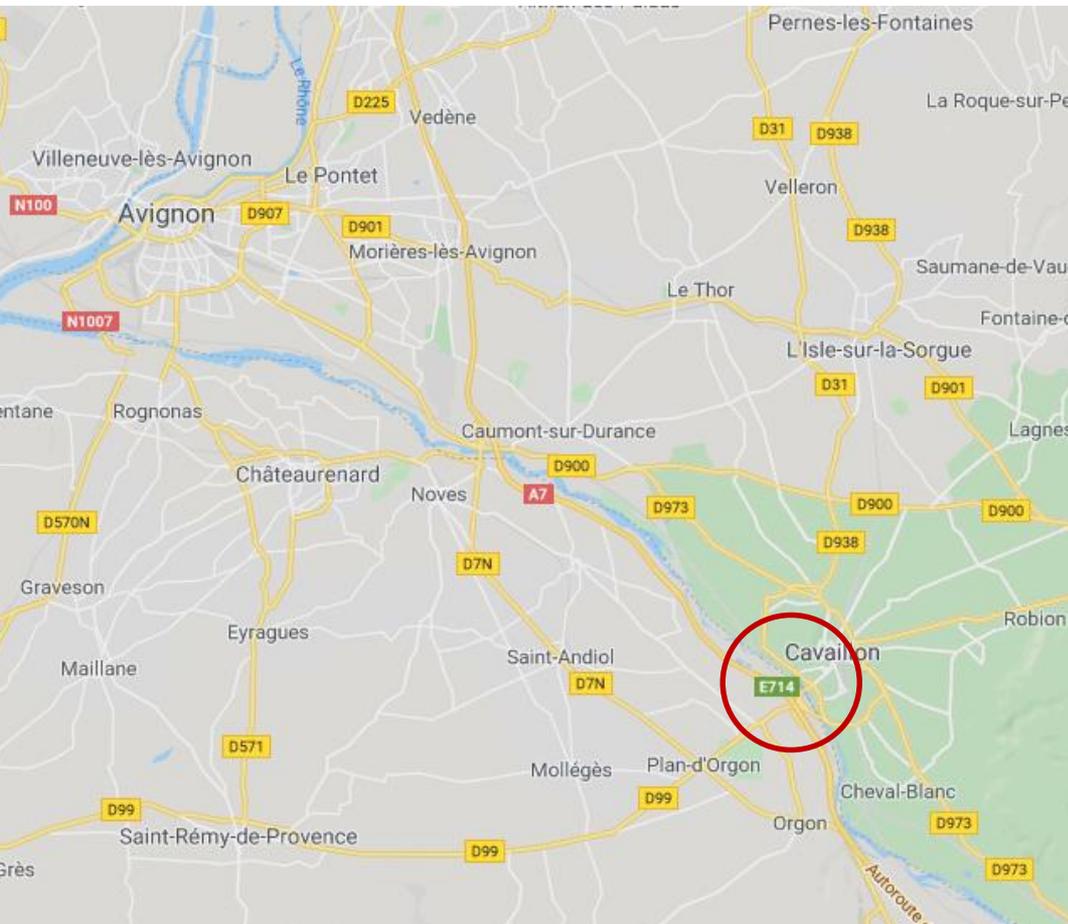


- Un MIN spécialisé dans la **logistique urbaine** localisé dans le tissu urbain avignonnais.
- Plus de foncier disponible.
- Située au sud de la zone de Fontcouverte (orientée commerce de gros) qui bénéficie d'une activité de fret ferroviaire et d'une installation terminale embranchée.
- Problématique de la **vocation logistique** de la zone (à conserver).

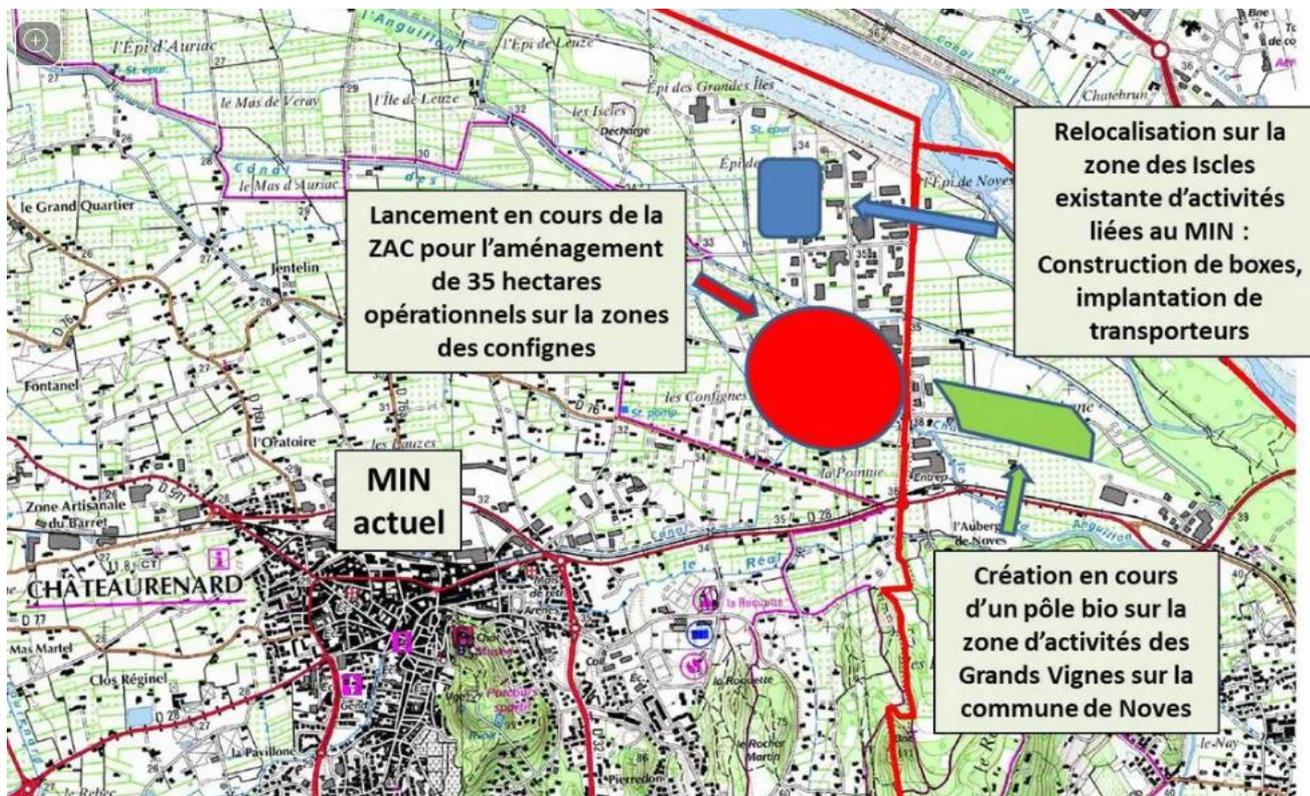


Cavaillon – le MIN

- Un MIN spécialisé dans les **produits agricoles à haute valeur ajoutée**.
- Plus de foncier disponible.

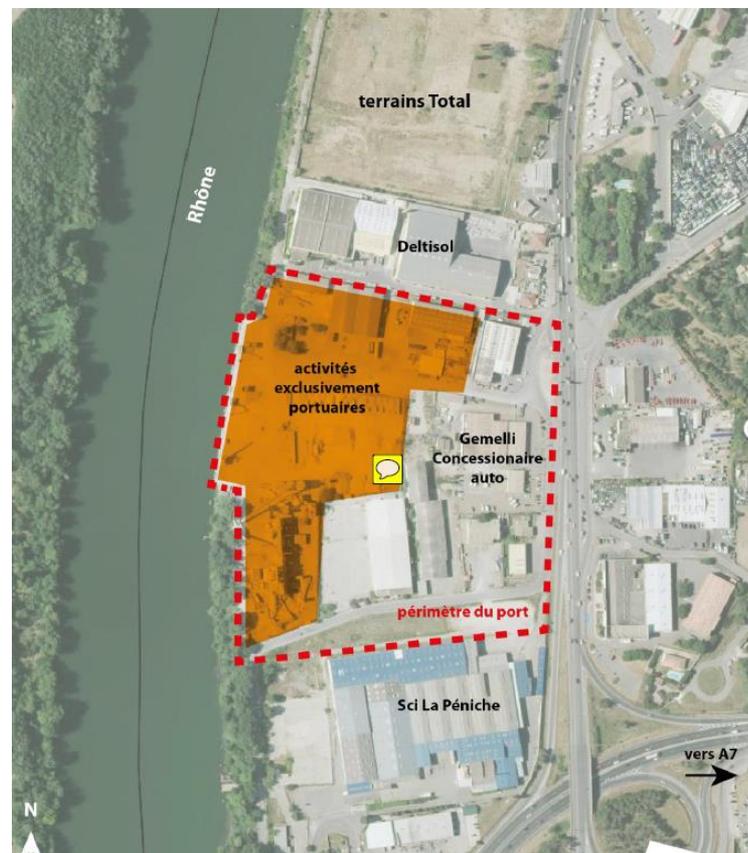


- Un MIN spécialisé dans le **marché de gros de produits agricoles**.
- Actuellement implanté dans le tissu urbain de Châteaurenard, le site est difficilement accessible.
- Projet de redéploiement du MIN sur une ZAC de 35 ha entre Châteaurenard, Noves et l'aéroport d'Avignon. Ambition de devenir le « **MIN de Provence** » avec modernisation de sa plateforme et structuration de la filière.
- Ralentissement du projet lié à l'annulation du PPRI.
- Projet en lien avec le projet de **liaison Est-Ouest** au Sud d'Avignon.

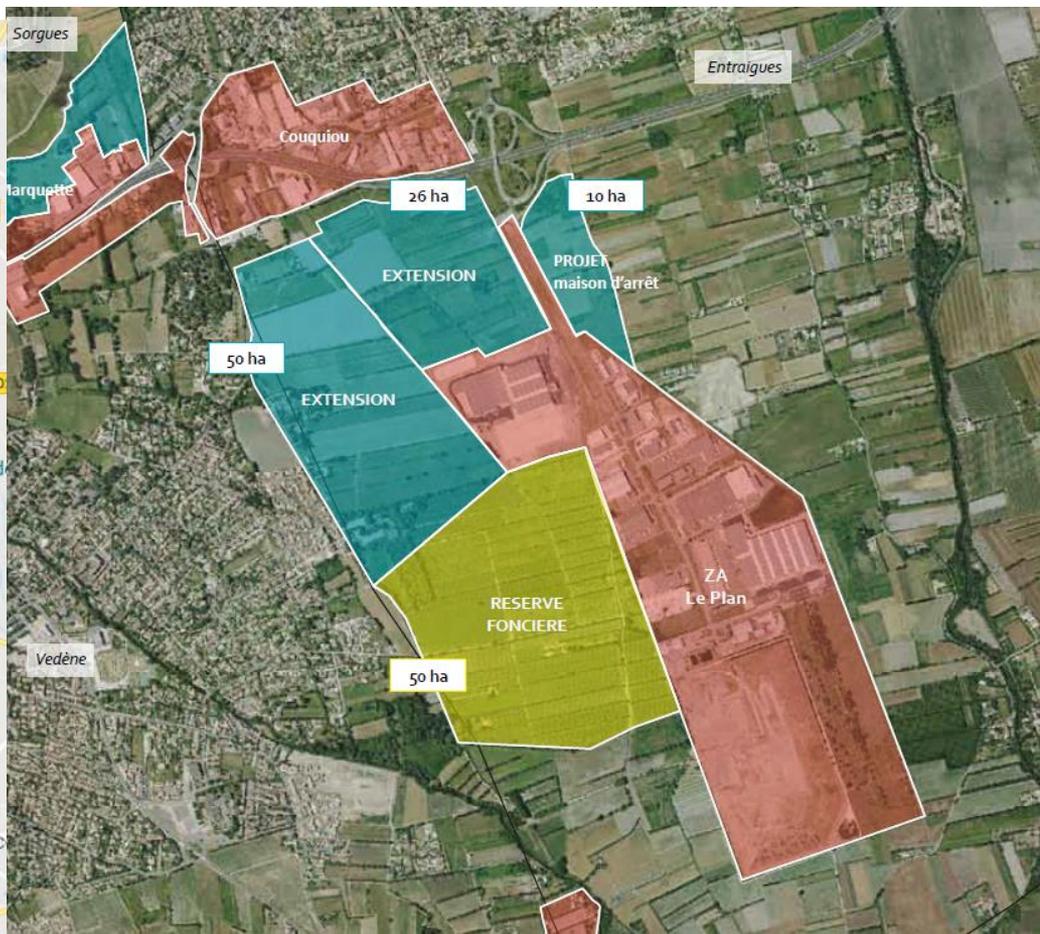
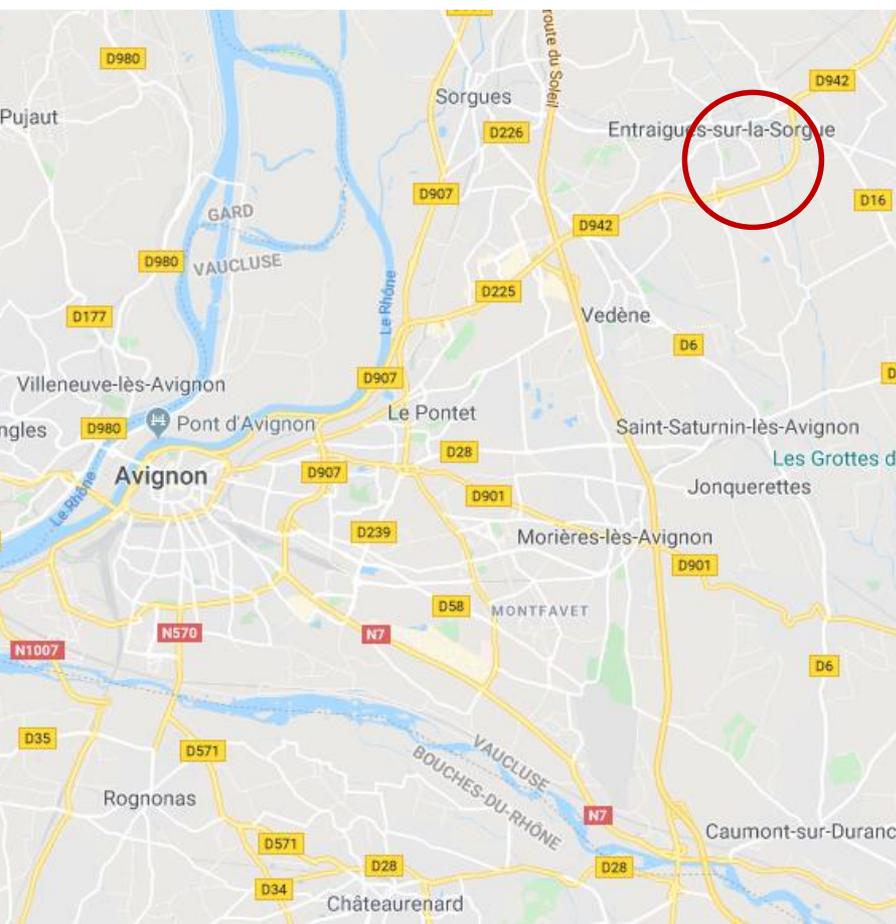


Le Pontet – zone portuaire et Oseraie

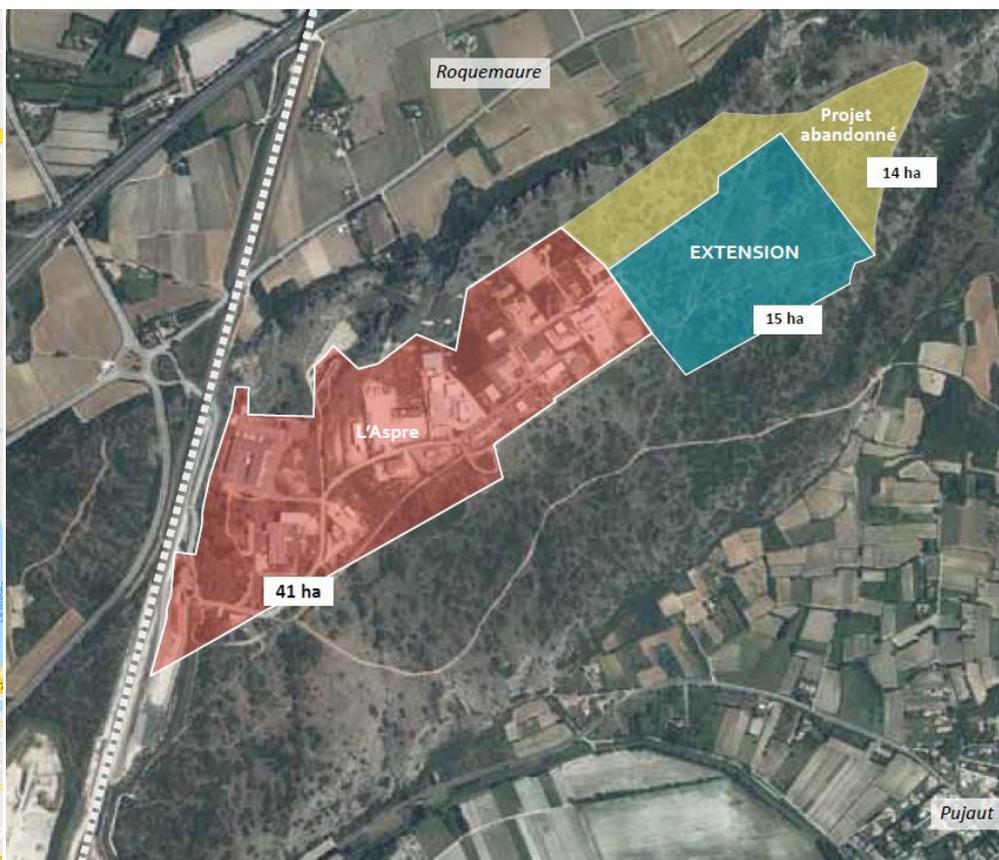
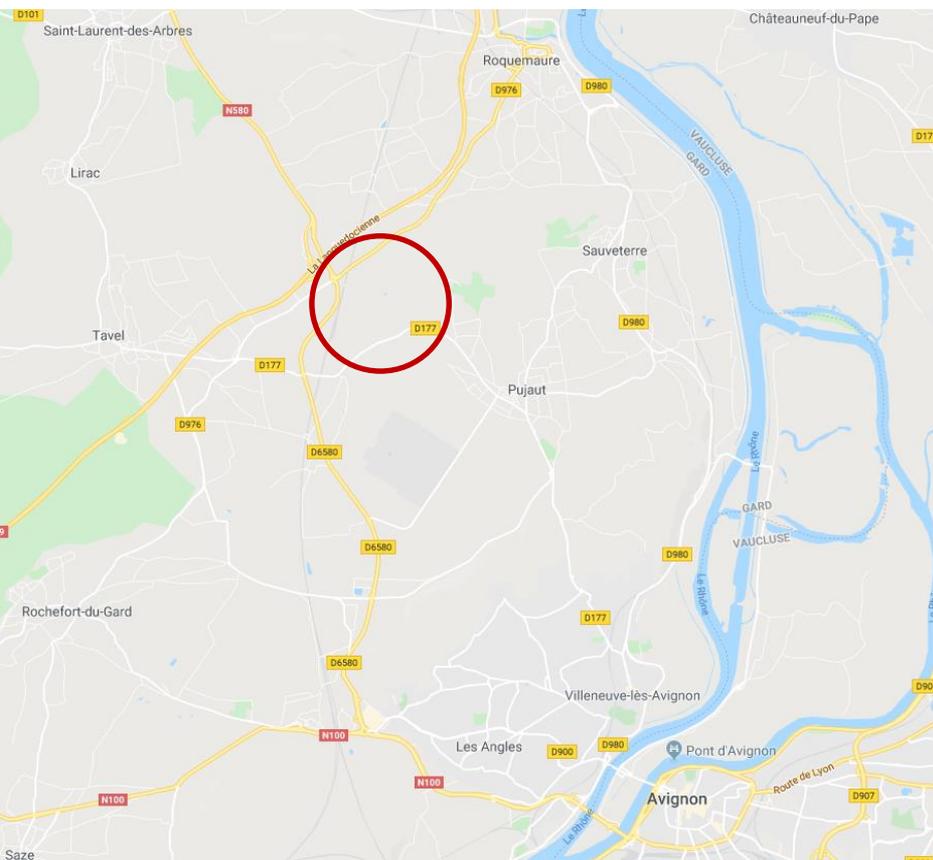
- Présence d'un **port de commerce** (depuis 1961) spécialisé pour la manutention de produits en vrac, situé sur une zone de 7 ha.
- Situé au sein de ZAE qui (Oseraie) où présence de **grands employeurs industriels** (ex : SEPR, Sonelog), générateur de flux, et à proximité de la **ZC Avignon Nord** = Potentiel de diversification important de l'activité du port à travers l'approvisionnement des activités à proximité.
- Des enjeux de **complémentarité avec le projet d'aménagement du port de Courtine**.



- Une zone mixte très convoitée par les **porteurs de projet logistique** : taille des lots proposés et proximité avec l'échangeur Avignon Nord. Implantation de FM logistic.
- Plus de foncier disponible.
- D'importants **projets d'extension** (26 ha en ZAC et 50 ha en ZAD) avec volonté d'en faire une **zone mixte** : question de la complémentarité des activités.

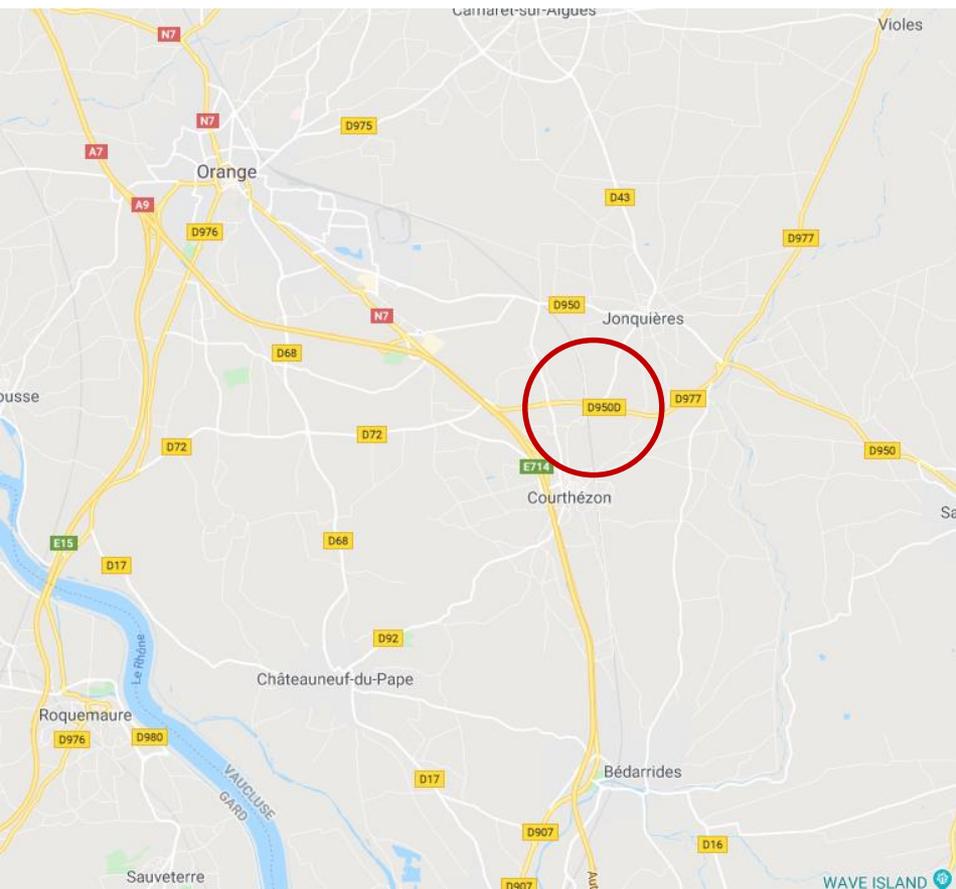


- Une zone mixte où la **logistique est dominante** (62% des emplois) (General Logistics Systems, SNCF Réseau, Perrenot Buchaca, etc.).
- Zone située dans un **secteur stratégique en termes de réseau et desserte** : autoroute A9 à 2 km et en bordure de voie ferrée.
- Près de 6 ha encore mobilisables et **16 ha en extension** prévus au SCoT



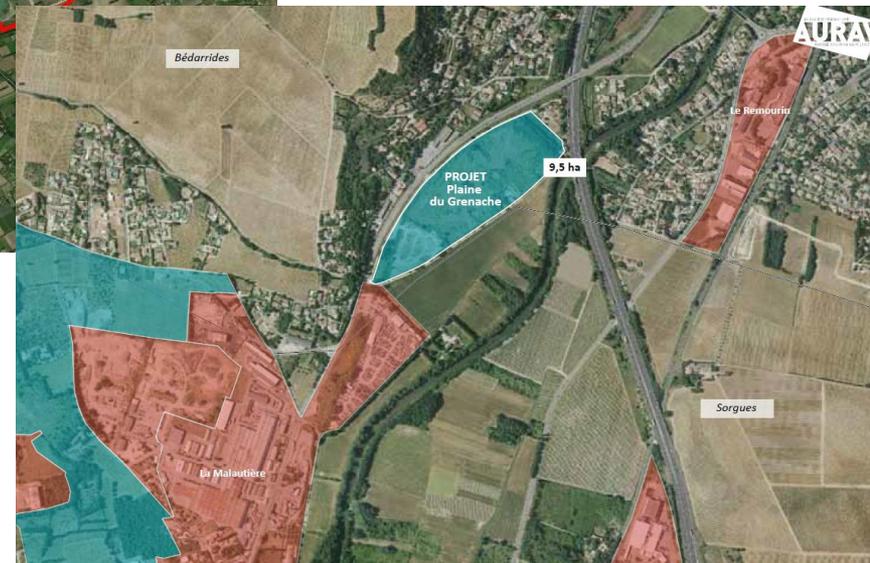
Courthézon - Grange Blanche

- Situé à 4 et 8 km des échangeurs autoroutiers A7 et A9.
- Grange Blanche 2 comporte 2 lots dont un destiné à la logistique (en cours de commercialisation).
- Le projet de Grange Blanche 4 a vocation à accueillir des entreprises de logistique (seule activité potentielle car PPRI zone rouge)

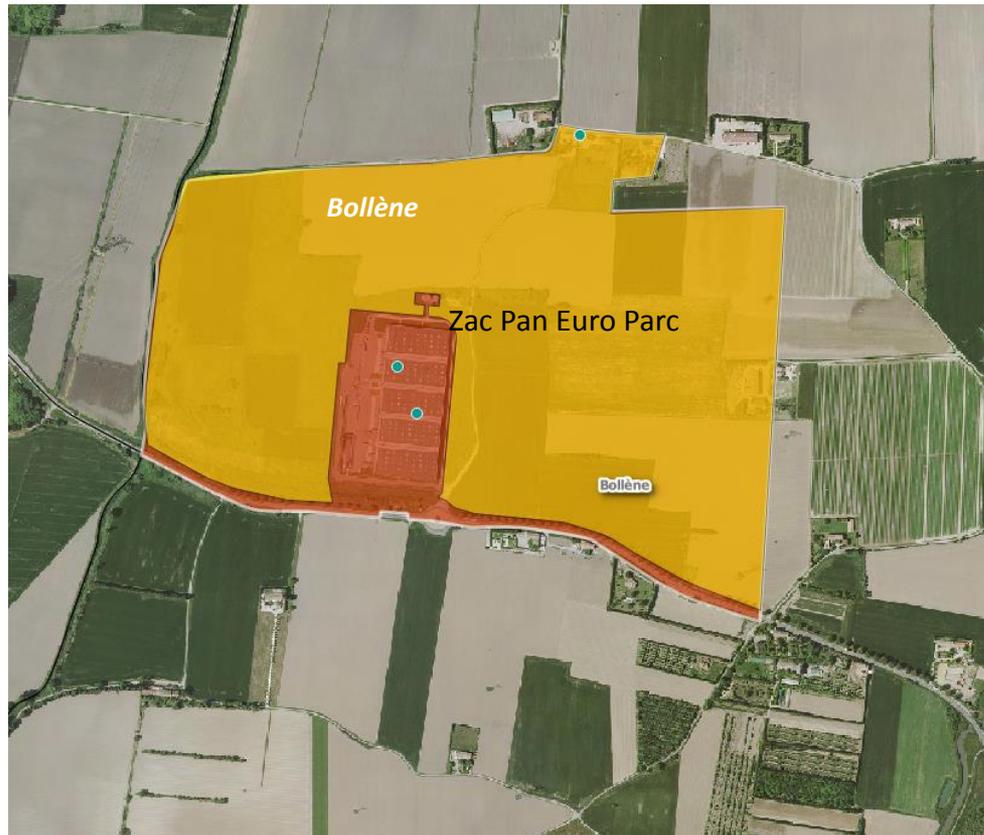
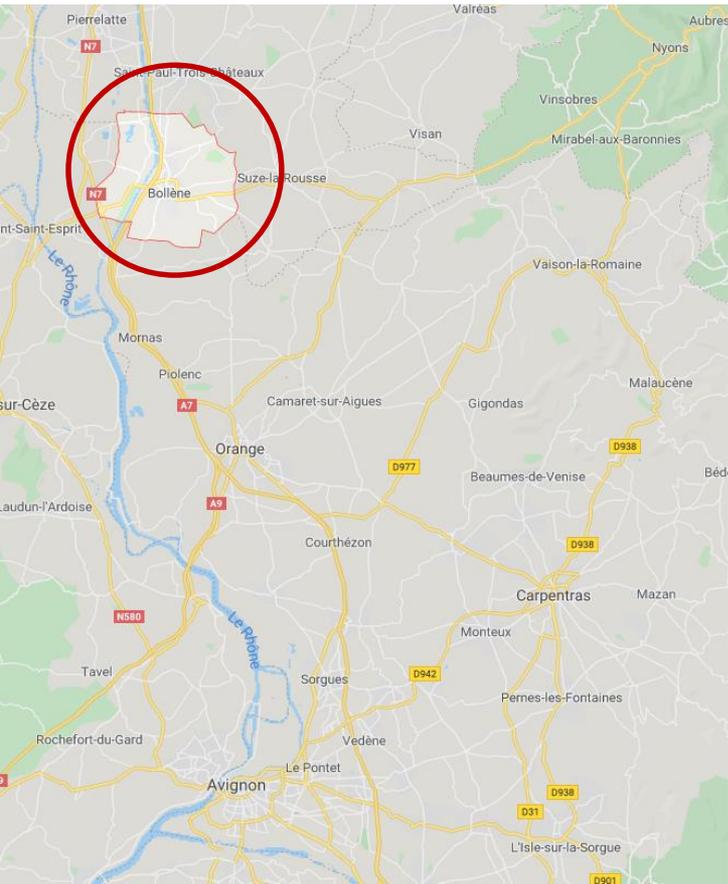


Sorgues et Monteux – ZI Fournalet et Escampades

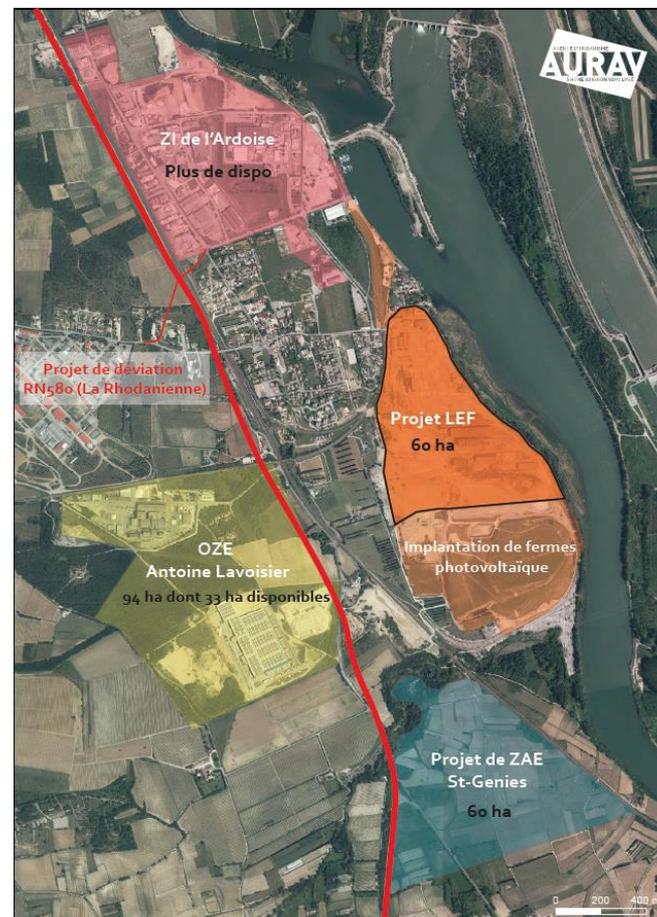
- Des zones mixtes où forte présence d'activités logistiques, industrielles ou entrepôts fortement générateurs de flux (ex : XPO logistique sur les Escampades).
- Un projet de plateforme logistique à Bédarrides (7 ha).



- ZAC Pan Euro Parc, une **zone spécialisée** qui accueille ID Logistics et Vauclose Diffusion.
- Encore 63 ha pas encore mobilisés.
- 5 phases : les phases 2 et 3 ont été déposées.

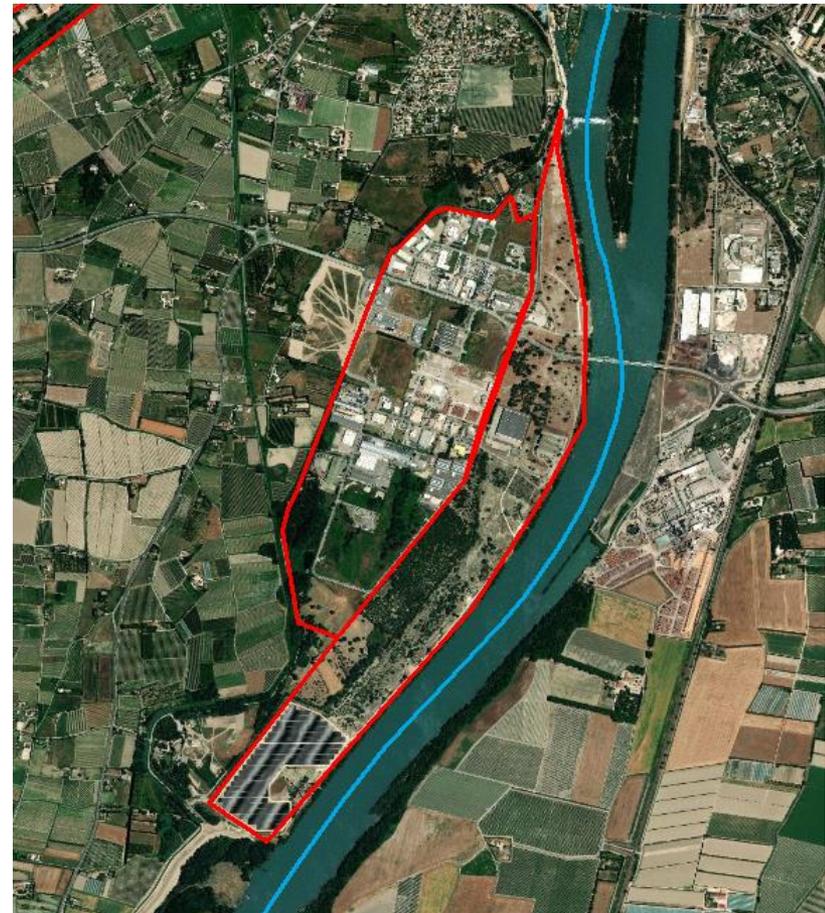


- Une **zone portuaire** qui a vocation à accueillir une **plateforme multimodale** (fer, route, fleuve) : L'Ardoise Eco Frêt (LEF) sur 60 ha.
- Espace constitué d'un **ancien site industriel embranché fer** (Arcelor-Mittal).
- L'OZE Antoine Lavoisier accueille FM Logistic et devrait accueillir une nouvelle plateforme logistique du groupe Carrefour, 33 ha sont encore disponibles.



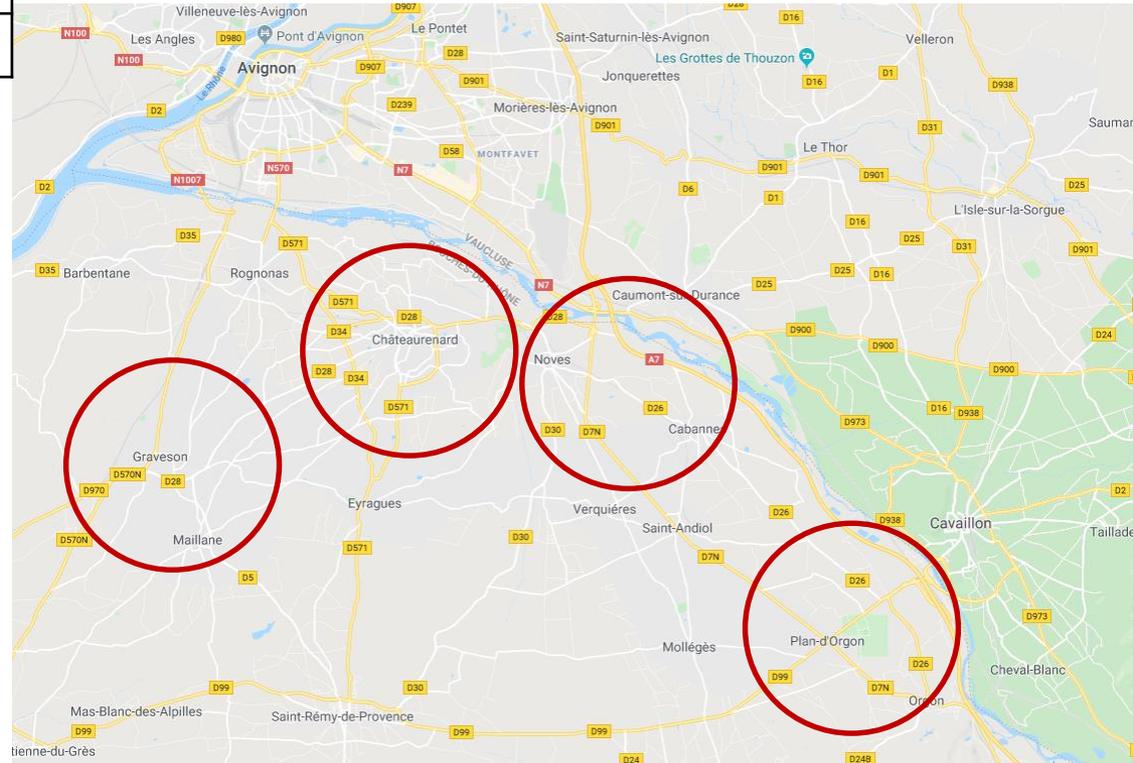
Beaucaire – ZI Domitia et quai CNR

- Une zone mixte qui accueille des activités logistiques et des activités industrielles génératrices de flux.
- Le quai CNR de Beaucaire où 15 ha sont disponibles.



MIN de Châteaurenard	Châteaurenard	18 ha
ZA du Barret	Châteaurenard	73 ha
ZI des Iscles	Châteaurenard	60 ha
ZI La Horsière	Rognonas	16 ha
ZI Rocade Nord	Noves	9 ha
ZI du Pont	Plan d'Orgon	62 ha
ZA de la Plaine	Cabannes	20 ha
Pôle du Sagnon	Graveson	46 ha

- Deux types de logistique : logistique agro-alimentaire (grossistes), concentration d'entreprises de transport.
- Une offre de logistique orientée vers le Vaucluse ?



FONCIER ET PLATEFORMES LOGISTIQUES, LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES POUR UNE PLANIFICATION STRATEGIQUE A MOYEN-LONG TERME.

4

3 sous-groupes thématiques :

- Accessibilité multimodale (fonction des vocations des sites)
- Franges/interfaces/synergies entre le nord des Bouches-du-Rhône et le sud du Vaucluse
- Requalification et spécialisation des sites