

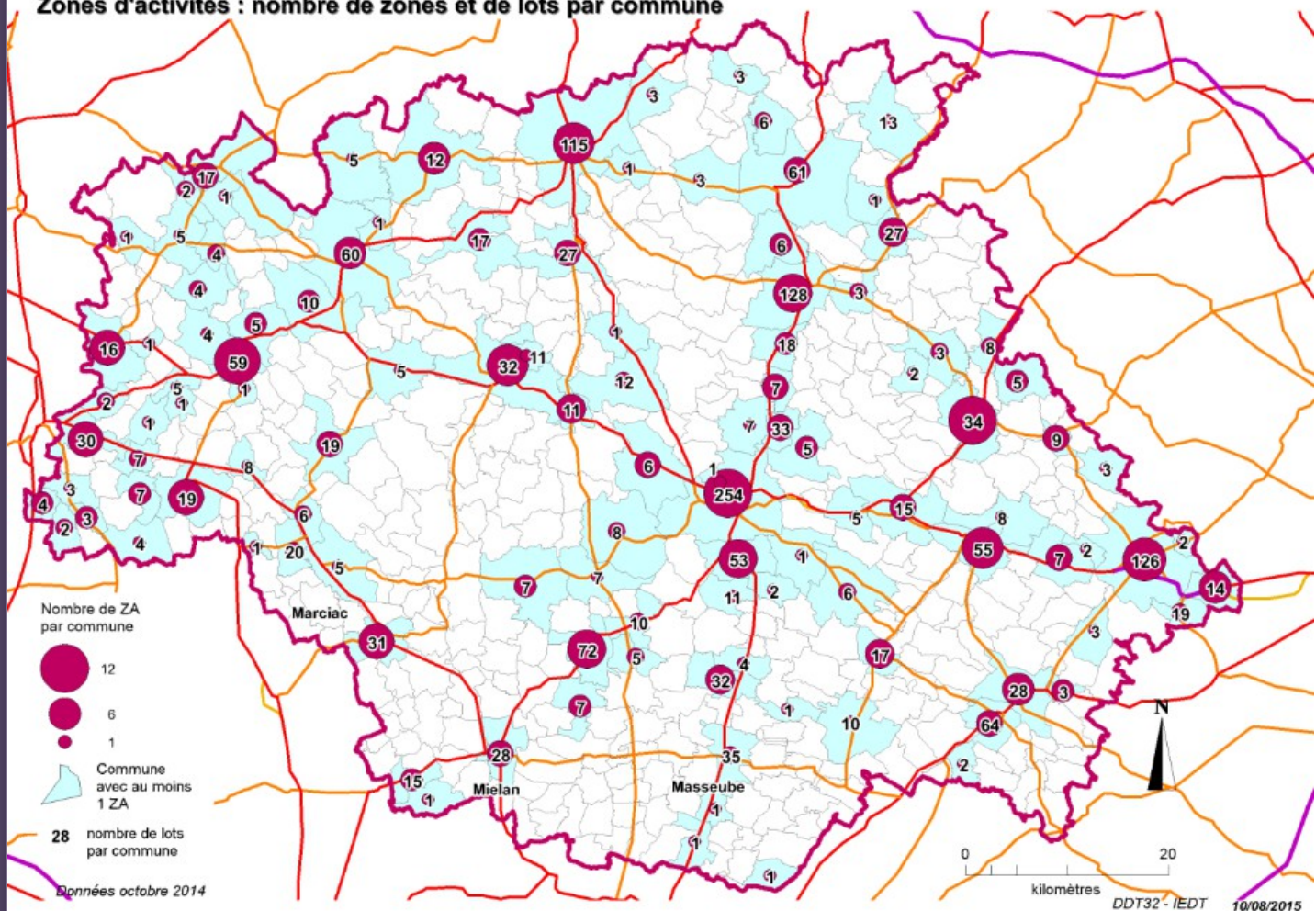
## Une base de données partenariale

- ✓ Un travail partenarial de recensement, classification et caractérisation mené de juin 2012 à mai 2013 par la DDT (IEDT et correspondants des Unités Territoriales) et la CCI
- ✓ Une actualisation (vérifications sur le terrain) réalisée et validée en octobre 2014, constituant un état initial de référence consultable sur une [carte dynamique](#)
- ✓ Cette base permettra de suivre l'évolution et de travailler jusqu'à l'échelle de la zone d'activités (Z.A.)

Une analyse a été menée par la DDT 32 – IEDT afin de fournir un état des lieux et de partager la connaissance sur les Z. A. du département, leur répartition, leurs caractéristiques...

Le Gers compte au total 379 Zones d'Activités, avec 1955 lots sur 2 668 ha, y compris les zones non aménagées qui sont seulement inscrites dans les documents d'urbanisme.

**Zones d'activités : nombre de zones et de lots par commune**



La majorité des Z.A. se trouve dans les bourgs principaux qui sont desservis par le réseau routier structurant du département. On observe toutefois une dissémination de petites zones, essentiellement le long des axes routiers les plus importants.

## Occupation des Zones D'activités

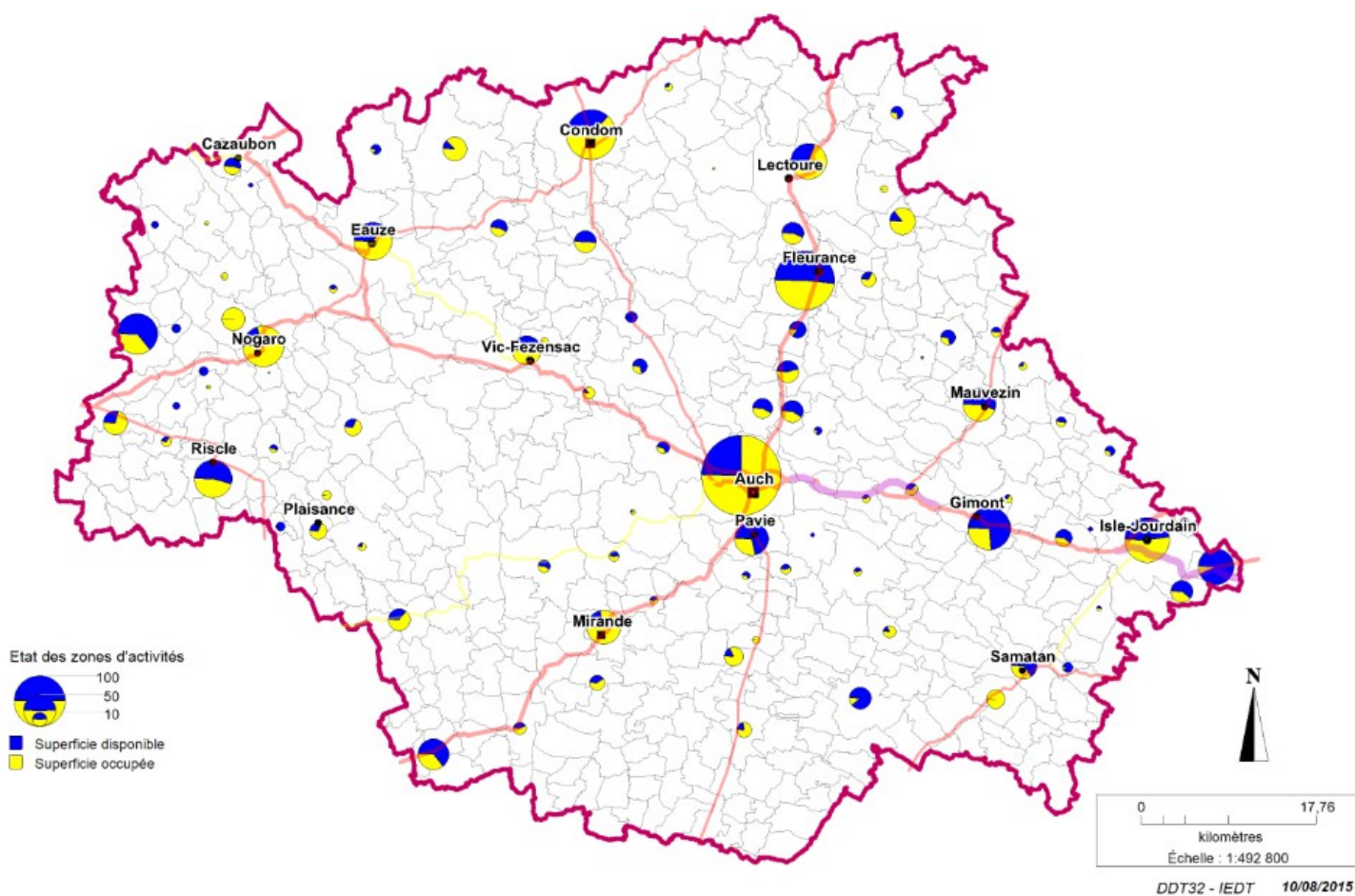
	Nbre Zones	Nbre lots	Superficie Moyenne lots ha	Superficie ha
<b>Total</b>	379	1955	1,36	2668
<b>Occupé</b>	120	1424	0,98	1399
<b>Disponible</b>	259*	531	2,39	1269
<b>Non Viabilisé</b>	68	280	3,77	1056

\* ZA disposant au moins d'un lot libre

A peine un peu plus de la moitié de la superficie des Z.A., y compris celles simplement inscrites dans les documents d'urbanisme, est occupée. A l'échelle du département, cette réserve permet de faire face aux besoins pour une période conséquente, qu'il n'est pas possible d'évaluer précisément, mais qui est de l'ordre de plusieurs dizaines d'années. Dans certains territoires, il peut cependant il y avoir des besoins spécifiques.

La superficie moyenne des lots est donnée à titre indicatif. En effet, celle ci est très hétérogène, variant de 0,01 ha (100 m<sup>2</sup>) à 67 ha (moyenne 1,36 ha, médiane 0,46 ha, écart type 3,44). Les zones non viabilisées sont rarement découpées en lots, ce qui explique quelques lots de très grande superficie. A noter que 10,50 % du nombre de lots occupés (4,65 % de la superficie) le sont par des habitations ou des dépendances d'habitations.

**Surface totale et surface disponible des zones d'activités par commune**



## Répartition des Z.A. par nombre et taille des lots

Nbre lots	Nbre ZA	Surf < 2ha	2 à 10 ha	Surf > 10ha
1	143	70	58	15
2	61	19	35	7
3à5	91	23	52	16
6 à 10	42	3	29	10
11 à 88	42	0	18	24
<b>Total</b>	<b>379</b>	<b>115</b>	<b>192</b>	<b>72</b>
%		30,34%	50,66%	19,00%

Dans la répartition par nombre de lots, il est important de noter que les zones non aménagées (18 % des Z.A.) ne sont pas découpées et comptent donc un seul lot.

Huit zones sur dix n'ont pas plus de 5 lots.

Un tiers des zones ont une superficie inférieure à 2 ha, la moitié comprise entre 2 et 10 ha et 20 % de plus de 10 ha.

## Répartition des lots (hors habitations) par type d'activité

Type activité (hors habitations)	Nbre lots	Surf en Ha	% lots	% surface
Sans activité	523	1262,18	29,01%	48,48%
Artisanale	291	168,85	16,14%	6,49%
Commerciale	433	344,78	24,02%	13,24%
Industrielle	107	249,43	5,93%	9,58%
Services	164	135,43	9,10%	5,20%
Médicale	11	2,2	0,61%	0,08%
Agro alimentaire	85	156,41	4,71%	6,01%
Autres ou mixte	189	284,05	10,48%	10,91%

La typologie « sans activité » comprend les lots aménagés disponibles et les lots non aménagés, qui représentent près de la moitié de la surface des zones gersoises, (soit 29 % des lots).

Un peu plus de 13 % de la surface (soit 24% des lots) est occupée par des activités commerciales. Cette présence d'activités commerciales, dans des secteurs souvent éloignés des bourgs génère des trajets en véhicules, contribuant à déplacer les centralités des territoires et délaissier les centre-bourgs.

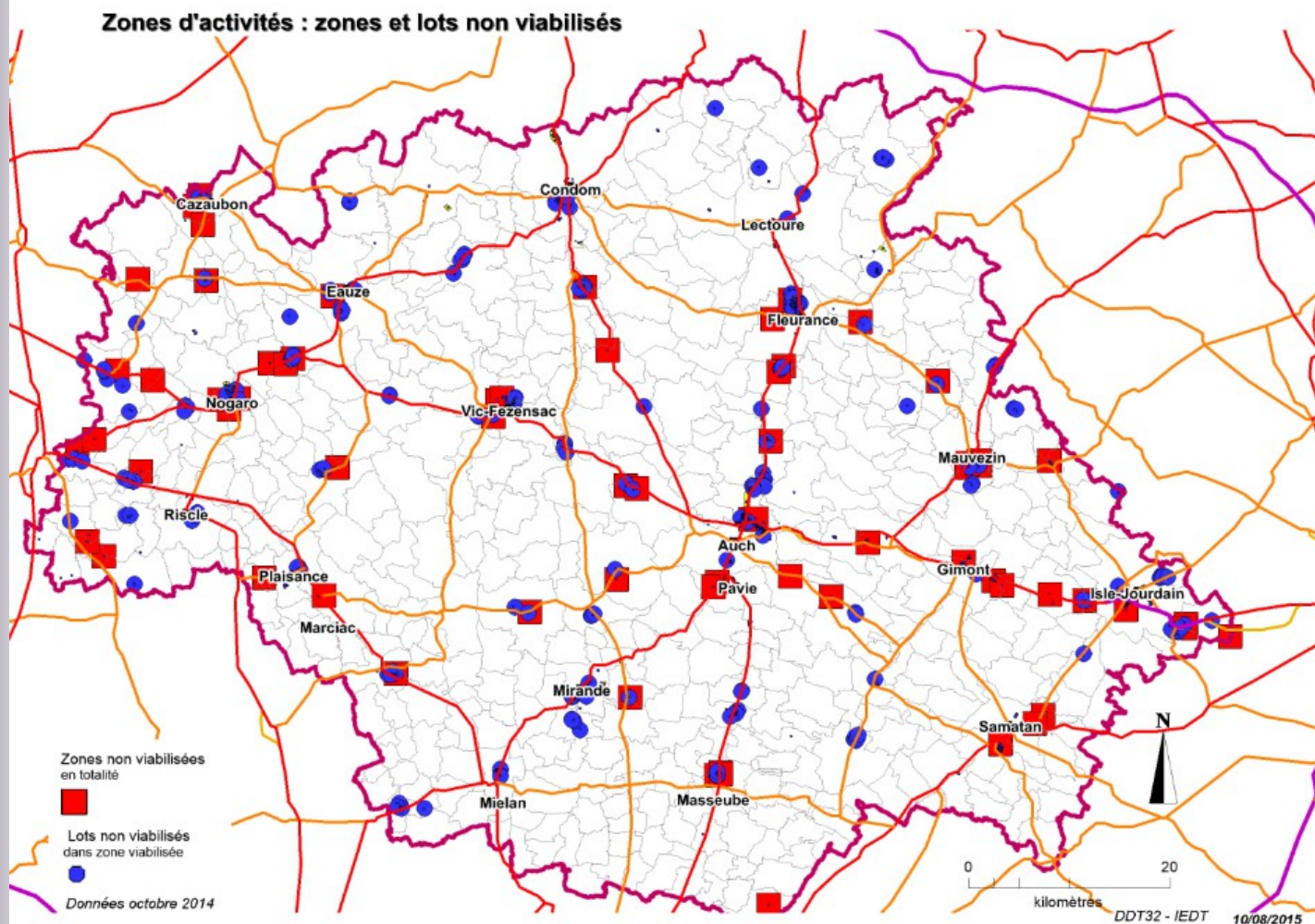
Environ 11 % de la surface et des lots est occupée par des activités diverses et mixtes, qui sont également génératrices de déplacements.

Près de 10 % de la surface (6% des lots)est occupée par des activités industrielles.

Restent les activités artisanales 6,5 % (16 % des lots), agro alimentaires 6 % (4,70 % des lots) et services 5,2 % (9 % des lots).



## Les zones et lots non viabilisés



On compte 68 zones non aménagées (représentant 69 lots) et 211 lots non aménagés dans des zones aménagées. Ces zones et lots, à de très rares exceptions, sont situés le long des axes routiers structurants. Ils semblent donc plus correspondre à des réserves foncières, qu'à des projets répondant à des besoins avérés ou projetés

### Quelques éléments de réflexion

A l'échelle du département, la réserve foncière actuelle est sur-dimensionnée, malgré quelques besoins localisés. La réflexion sur la localisation et la création des Z.A. a rarement dépassé l'échelon communal, ce qui se traduit par un émiettement des zones, des positionnements souvent concurrentiels, l'existence de réserves foncières décalées par rapport aux besoins. La mise en parallèle de la nature des activités présentes dans les zones (commerces, services) et du mouvement de dévitalisation des centre-bourgs que l'on observe, interroge sur cette pratique d'implantation des activités, plus particulièrement à l'heure où il devient prioritaire de limiter les déplacements.

Une réflexion globale sur la localisation des activités entre le tissu urbanisé et les zones extérieures doit être menée à l'échelle du département et des centralités voisines, sous peine de ne pas traiter la dévitalisation commerciale des centres-bourgs, qui a certainement un effet sur le développement de la vacance du logement dans ces centres.

Les premiers résultats de ce travail ont déjà été intégrés aux porter à connaissance de SCoT et de documents d'urbanisme.