

Mieux connaître l'espace économique grâce à l'observatoire des sites d'activités



11 juin 2021

Les rencontres thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Mieux connaître l'espace économique grâce à l'observatoire des sites d'activités

Introduction

Le point de vue du gestionnaire immobilier : une gestion sur le long terme et le contrôle des immeubles

par Pierre-Étienne PÉROL, Directeur Général de TANDEM

Présentation de l'Observatoire des sites économiques du département et analyse de la situation foncière de ces sites pour répondre au besoin de développement

par Virginie HERZOG, chargée d'études à l'AUTB

Le point de vue de l'aménageur : une gestion à court terme et en amont des zones d'activités

par Sylvain CHENU, Directeur Général Délégué de la SODEB

Questions et échanges

11 juin 2021

Les rencontres thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Le point de vue du gestionnaire immobilier

- Pierre-Étienne PÉROL -
Directeur général de TANDEM

11 juin 2021

Les rencontres thématiques
Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

L'observatoire des sites économiques (OSE)

Une démarche d'observation depuis 1993

en 2006, 143 sites économiques recensés
en 2019, l'atlas compte 173 zones économiques

L'Atlas des zones d'activités devient
l'Observatoire des sites économiques (OSE)
en lien avec d'autres démarches d'observation à
l'AUTB

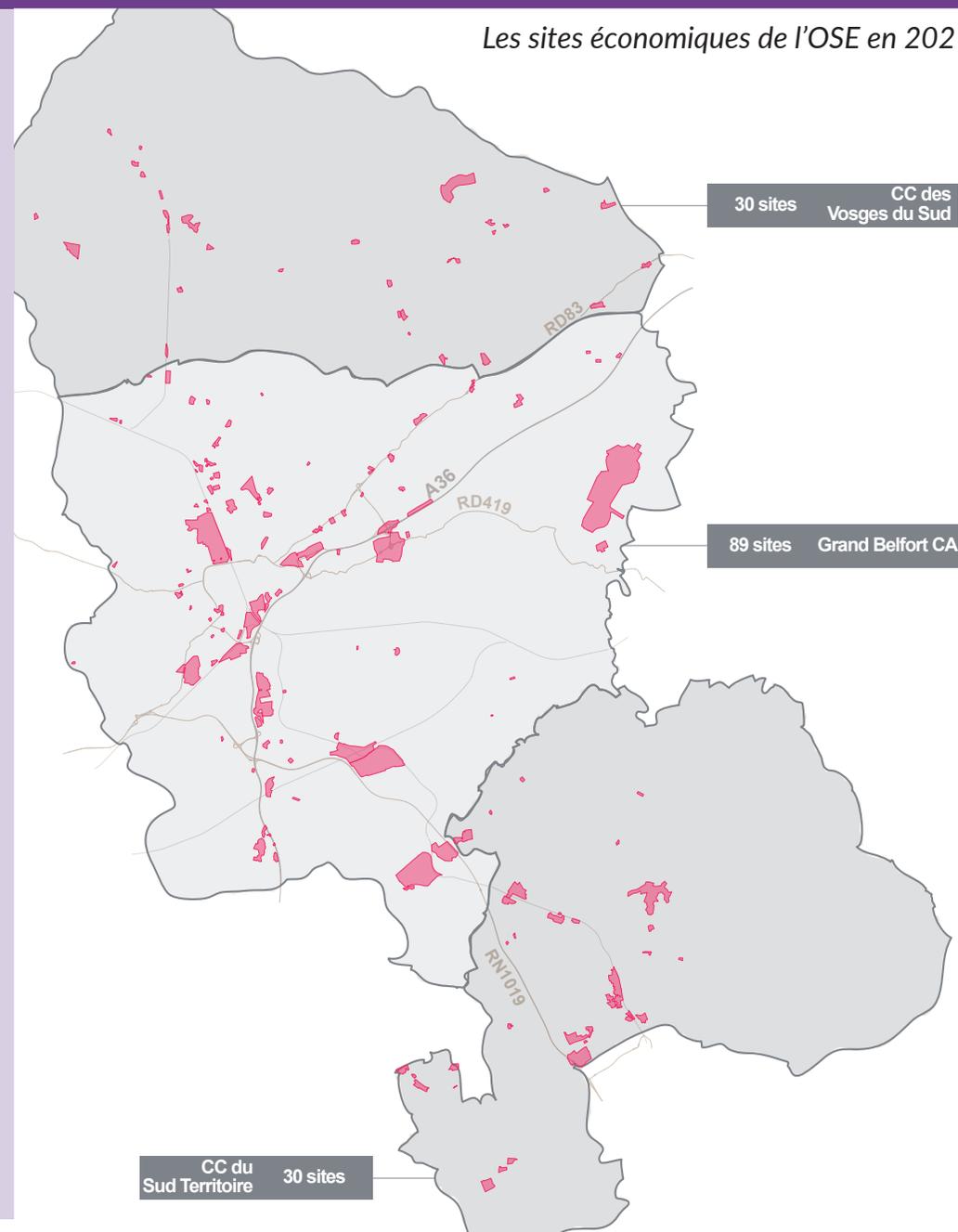
En 2021, **149 sites économiques** sont
répertoriés

GBCA : 89 sites

CCST : 30 sites

CCVS : 30 sites

Les sites économiques de l'OSE en 2021



OSE - Évolution dans les rubriques et représentations

Grand Belfort Communauté d'Agglomération



Statut de la zone : ZAC ZAIC

Urbanisme : zone AUg(a) du PLU

Création :

Contact : ADNFC

Commercialisation : ADNFC

Gestion : SODEB

Surfaces (en ha)
Totale : 18,8
Disponible : 9,5

Locaux inoccupés :

Situation
au sud de la commune

Accès
depuis la sortie 11 de l'A36, prendre
direction Delle sur 3km

Services

Contribuez à la mise à
jour de l'Atlas :

✉ atlas_eco@autb.fr

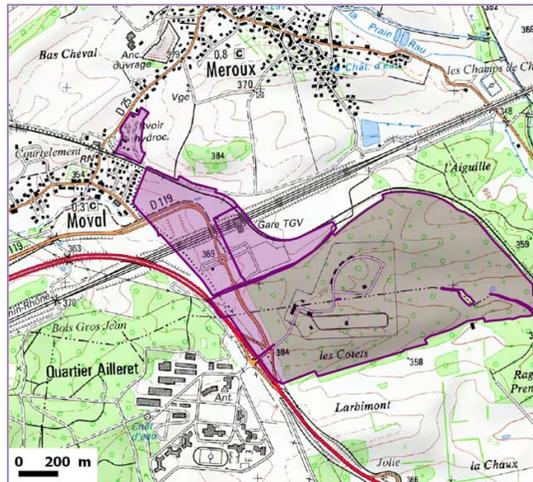
réédité le mardi 17 décembre 2019

Meroux

ZAC de la Gare TGV

[90068_02]

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



	Entreprises	Emplois
Total	5	18
dont Agriculture		
Commerce	2	6
Service	2	7
Industrie		
Construction/TP	1	5
Transport		
Nouvelles technologies		
Activité NR		

données récoltées en mai et juin 2019

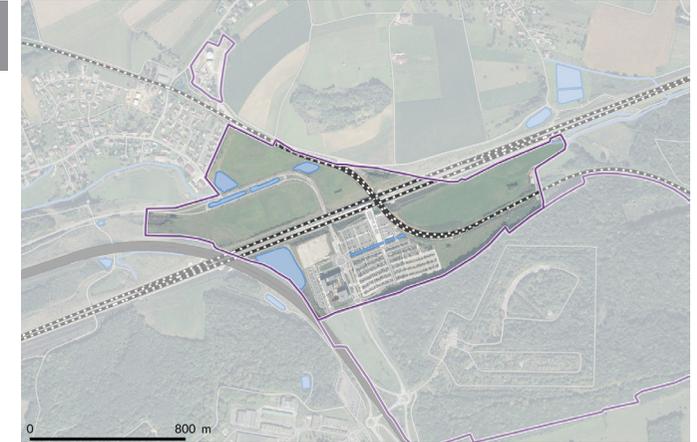
2019
Atlas des Zones d'Activités

Meroux-Moval

La JonXion - Gare TGV

90 068 AC

Grand Belfort Communauté d'Agglomération



Identité

- Création : 2008
- Statut initial : ZAC
- Ancienne dénomination :
- Intérêt communautaire : oui
- Gestionnaire / contact :
 - SODEB
 - TANDEM (programme tertiaire)
 - ADNFC (parcelles)



conception et mise en page fiche AUTB
photographies d'illustration AUTB 2021, 2017
sources cartographiques SIG AUTB 2021
données économiques OSE 2021

Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort
Observatoire des sites économiques : édition 2021
Contact AUTB : Virginie Herzog : vherzog@autb.fr

18,8 hectares

79 établissements

496 emplois

Urbanisme

- Document d'urbanisme : PLU
- Zonage : AUg(a) et AUg(b)
- Contraintes particulières :
 - classement sonore des infrastructures (pour partie)
 - retrait gonflement des sols argileux : aléa moyen (pour partie)
 - aléa liquéfaction des sols, tourbières et boise-ments tourbeux (pour partie)
 - SUP T1 relative aux voies ferrées (pour partie)

Aménagement & Architecture

- Visibilité de la zone :
- Seuls 'Jonxion 1' et bientôt 'Core' comme signal bâti.
- Lisibilité de la zone :
- Desserte viaire perdue dans le paysage, et peu de bâti.
- Niveau d'aménagement :
- Bon et organisé.
- Qualité du bâti :
- Construction sur site vierge, bâtiments contemporains récents, 'originaux' et de bonne finition assurés par maîtrise d'œuvre.
- Qualité et ambiance :
- Zone hors contexte urbain, avec présence paysagère et part du végétal dans l'aménagement.

Accessibilité

- Adresse : Avenue de la gare TGV.
- Situation : Au sud de la commune, en bordure de la N1019.
- Par l'autoroute A36 : sortie 11
- Par la route : via la RN1019 puis la RD19
- Par le fer : ligne Belfort-Delle, halte Meroux
- Par voie cyclable :
 - piste cyclable avenue de la gare TGV
 - piste cyclable traversant Moval et Sevenans reliée à la Coulee verte le long de la canal de la Haute-Saône
- Par les TC : réseau de bus Optymo
 - 3 Valdoie ←.....→ Gare TGV
 - 25 Gare Delle ←.....→ Gare TGV
 - 26 Beaucourt Fonteneilles ←.....→ Gare TGV
 - 35 Belfort ←.....→ Gare TGV via Bretagne

Services présents

- Pépinière d'entreprises
- Restaurant
- Très haut débit ou Fibre
- Hôtel
- Collecte déchets spécifiques
- Crèche
- Aire de covoiturage
- Club de sport
- Aménagements pour cycles
- Parc / jardin

OSE - Évolution dans les rubriques et représentations

Grand Belfort Communauté d'Agglomération



Statut de la zone : ZAC ZAIC

Urbanisme : zone AUg(a) du PLU

Création :

Contact : ADNFC

Commercialisation : ADNFC

Gestion : SODEB

Surfaces (en ha)

Totale : 18,8

Disponible : 9,5

Locaux inoccupés :

Situation

au sud de la commune

Accès

depuis la sortie 11 de l'A36, prendre direction Delle sur 3km

Services

Grand Belfort
Communauté d'Agglomération



Identité

- Création : 2008
- Statut initial : ZAC
- Ancienne dénomination :
- Intérêt communautaire : oui
- Gestionnaire / contact :
 - SODEB
 - TANDEM (programme tertiaire)
 - ADNFC (parcelles)

Urbanisme

- Document d'urbanisme : PLU
- Zonage : AUg(a) et AUg(b)
- Contraintes particulières :
 - classement sonore des infrastructures (pour partie)
 - retrait gonflement des sols argileux : aléa moyen (pour partie)
 - aléa liquéfaction des sols, tourbières et boisements tourbeux (pour partie)
 - SUP T1 relative aux voies ferrées (pour partie)

	18,8 hectares
	79 établissements
	496 emplois

Services présents

	Pépinière d'entreprises		Restaurant
	Très haut débit ou Fibre		Hôtel
	Collecte déchets spécifiques		Crèche
	Aire de covoiturage		Club de sport
	Aménagements pour cycles		Parc / jardin

Accessibilité

- Adresse : Avenue de la gare TGV.
- Situation : Au sud de la commune, en bordure de la N1019.
- Par l'autoroute A36 : sortie 11
- Par la route : via la RN1019 puis la RD19
- Par le fer : ligne Belfort-Delle, halte Meroux
- Par voie cyclable :
 - piste cyclable avenue de la gare TGV
 - piste cyclable traversant Moval et Sevenans reliée à la Coulée verte le long de la canal de la Haute-Saône
- Par les TC : réseau de bus Optymo

3	Valdoie	←.....→	Gare TGV
25	Gare Delle	←.....→	Gare TGV
26	Beaucourt Fontenilles	←.....→	Gare TGV
35	Belfort via Bretagne	←.....→	Gare TGV

Dessertes	Distance	Delai
Train	0 km	29 min
Transport en commun	50 m	1 min

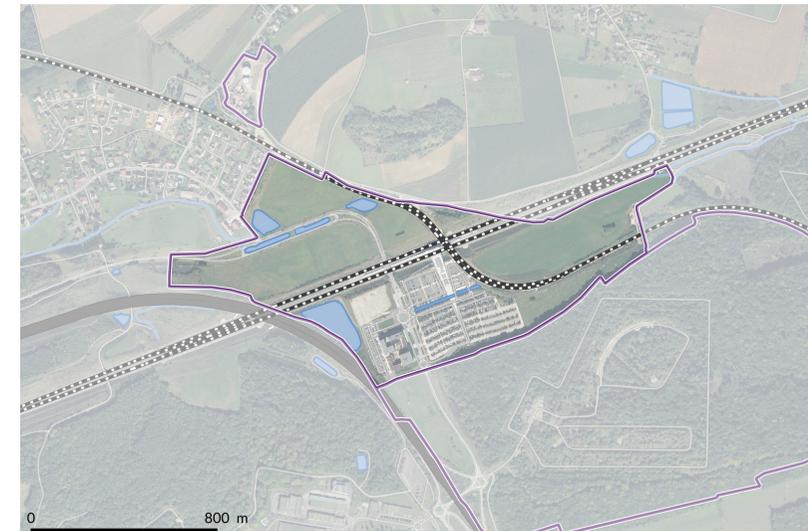
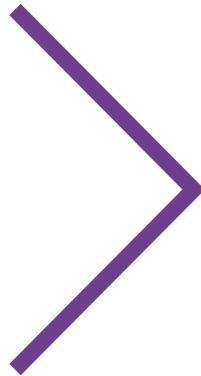
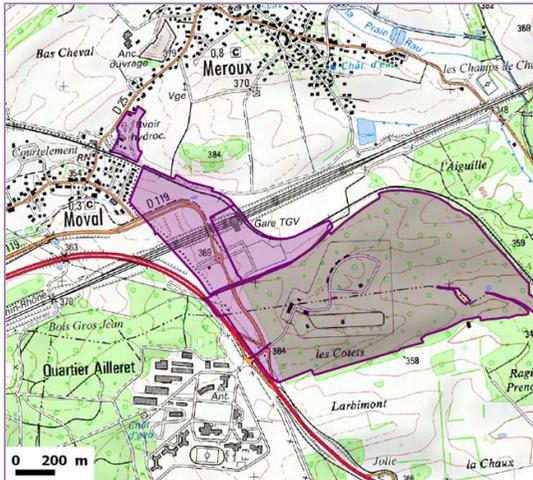
Nom

Gare TGV Belfort-Montbéliard + TER

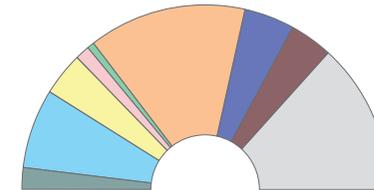
L.3,25,26,35 double direction Fréquence : 10 min,1h,30min,3/j

OSE - Évolution dans les rubriques et représentations

	Entreprises	Emplois
Total	5	18
dont Agriculture		
Commerce	2	6
Service	2	7
Industrie		
Construction/TP	1	5
Transport		
Nouvelles technologies		
Activité NR		



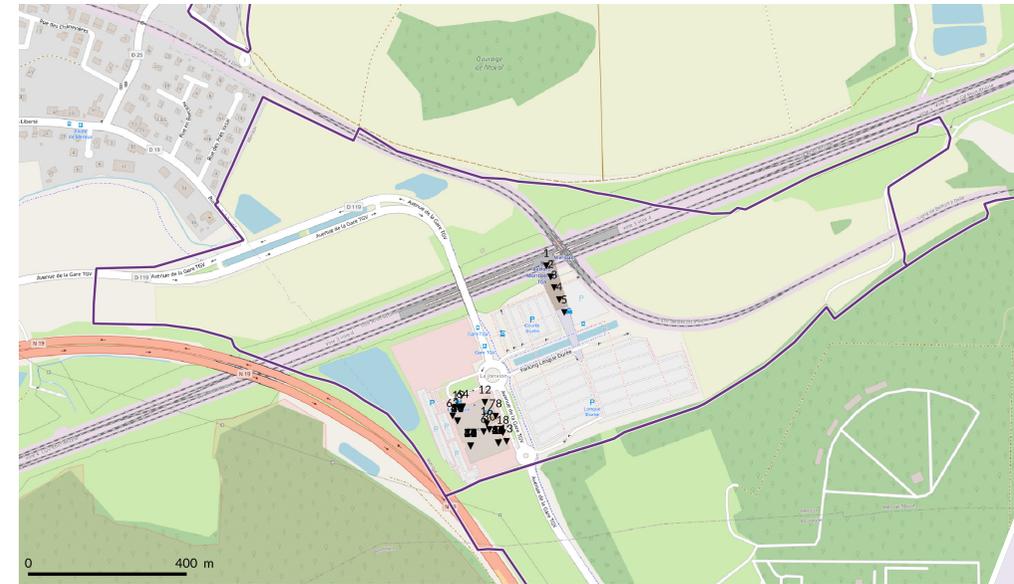
Catégories d'activités des établissements



- Agriculture, sylviculture et pêche
- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Information et communication
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques, et activités de services administratifs et de soutien
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale
- Autres activités de services
- Activité non renseignée

OSE - Évolution dans les rubriques et représentations

Plan de la zone



Inventaire des établissements

N° sur plan	Nom établissement	Nature d'activité	Emplois	Catégorie d'activité
1	SNCF	Gare TGV Belfort-Montbéliard	5	Commerce, transp., hébergemt & restau.
2	Relais H Kiosque	Restauration rapide	4	Commerce, transp., hébergemt & restau.
3	Trib's Belfort TGV	Restauration rapide	6	Commerce, transp., hébergemt & restau.
4	HERTZ	Location de Véhicules	2	Autres activités de services
5	Avis	Location de Véhicules	5	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
6	ADNFC	Soutien économique	10	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
7	1DISPENSABLE	Aide à domicile	20	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.
8	Allucyne	Ingénierie digitale et 3D	5	Information et communication
9	BEGE	Ingénierie, études techniques	4	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
10	BEJ	Bureau d'études	4	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
11	AQUILA RH/ VERSITY	Agence de recrutement	3	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
12	Campanile	Hôtel	14	Commerce, transp., hébergemt & restau.
13	CARSAT agence retraite	Activités de sécurité sociale	17	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.
14	Chambre d'agriculture	Organisations patronales et consulaires	8	Autres activités de services
15	AYONIS	Fabriquant d'équipements	2	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
16	CABINET OPHTHALMOLOGIQUE	Cabinet d'ophtalmologie	7	Admin. pub., enseign., santé & act. soc.
17	Cotofrance	Commerce en textiles	4	Commerce, transp., hébergemt & restau.
18	Crédit Agricole Entreprises	Banque	6	Activités financières et d'assurance
19	Crit Intérim	Agences de travail temporaire	5	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
20	Desaulles CBRE	Immobilier d'entreprise	2	Activités immobilières
21	ENEBAT, thermique	Génie électrique et thermique	3	Ac., spé., sci. & tec., svces adm. & stn
22	CAPGIMINI	Services	90	Information et communication

N° bâti	Nom de l'établissement	Nature de l'activité	Effectif
Commerce			
2	Relais H Kiosque	Restauration rapide	
3	Trib's Belfort TGV	Restauration rapide	6
Services			
4	HERTZ	Location de Véhicules	2
5	Avis	Location de Véhicules	5
Construction			
1	SNCF	Gare TGV Belfort-Montbéliard	5

OSE - Nouvelles rubriques

Aménagement & Architecture

- *Visibilité de la zone :*  Seuls 'Jonxion 1' et bientôt 'Core' comme signal bâti.
- *Lisibilité de la zone :*  Desserte viaire perdue dans le paysage, et peu de bâti.
- *Niveau d'aménagement :*  Bon et organisé.
- *Qualité du bâti :*  Construction sur site vierge, bâtiments contemporains récents, 'originaux' et de bonne finition assurés par maîtrise d'œuvre.
- *Qualité et ambiance :*  Zone hors contexte urbain, avec présence paysagère et part du végétal dans l'aménagement.

Points forts

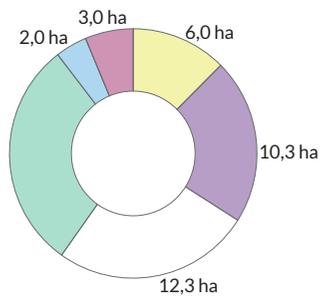
- *Environnement :*
Un parc d'activité construit « dans les champs » mais qui bénéficie de ce paysage d'insertion légèrement vallonné ainsi que du grand paysage lointain, tout en construisant son propre paysage par les choix d'aménagement intégrant plantations, noues végétalisées, cheminements doux...
- *Architecture :*
Une architecture contemporaine simple mais avec un parti pris coloré et cohérente parmi les premiers bâtiments, visibles depuis la RN 1019.
- *Identité :*
Un parc d'activité en construction autour du signal fort et central de la gare TGV.

Points de vigilance

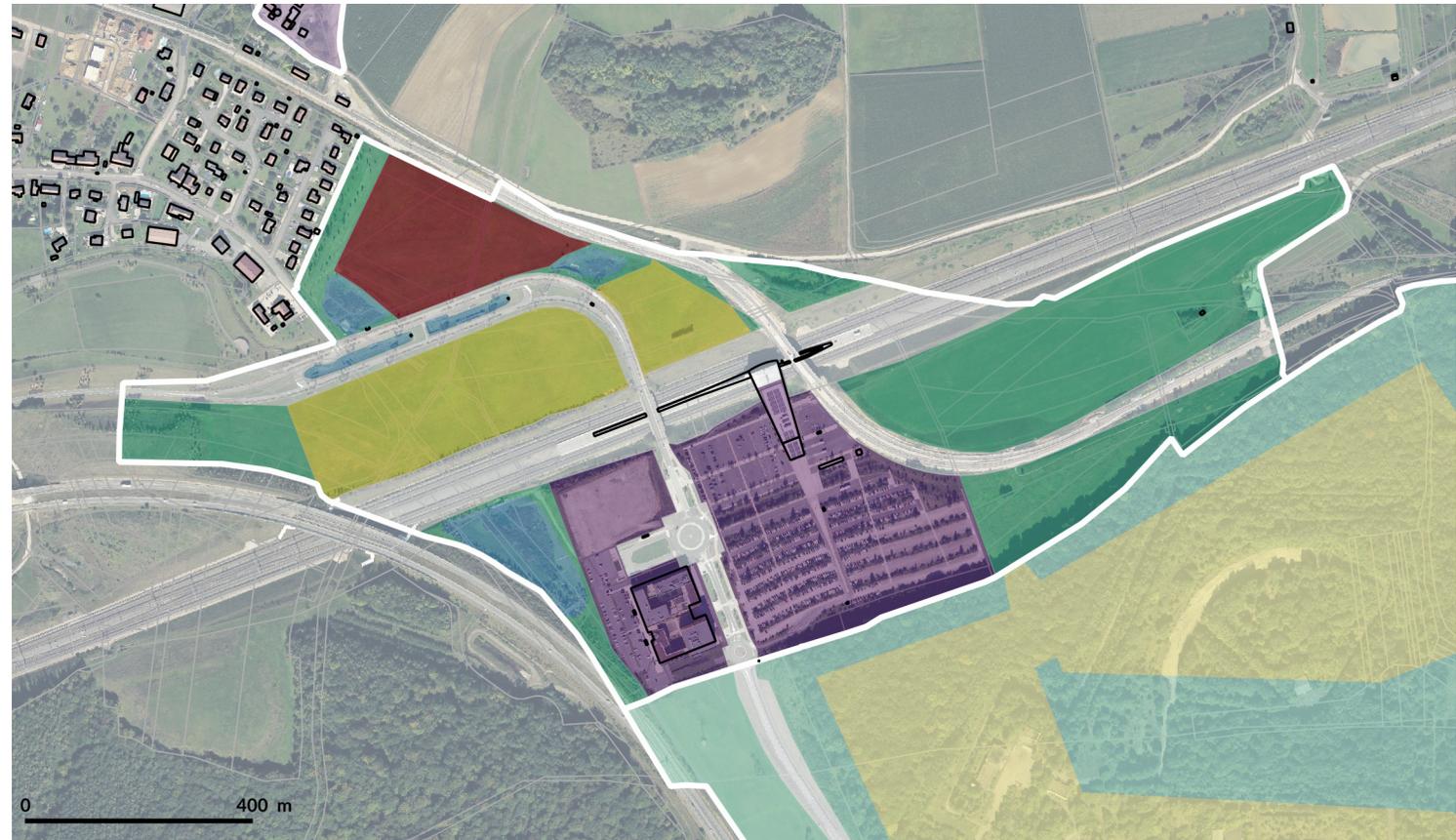
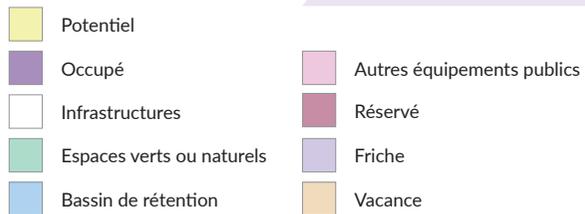
- *Architecture :*
Pour les futures constructions, veiller à conserver une architecture de qualité et en cohérence avec les premiers immeubles d'activités.
- *Aménagement :*
Pour les futures constructions, veiller à maintenir une signalétique, une desserte et un stationnement de qualité afin de garantir la fluidité de circulation sur la desserte centrale ainsi qu'un bon niveau de qualité de paysage de l'ensemble du site.

OSE - Nouvelles rubriques

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 46 % mobilisables



OSE - Publication et diffusion

Édition des 149 fiches et mise en ligne avec une cartographie dynamique

Mise à jour des données :

- en fonction de l'évolution des documents d'urbanisme
- avec l'accueil de nouveaux projets (pour la donnée foncière notamment)
- poursuite de la mise à jour des effectifs

A minima, une mise à jour annuelle

Morvillars

Grand Belfort
Communauté d'Agglomération

Les Tourelles
90 072 AA

Identité

- Création : 1992
- Statut initial : ZAC
- Ancienne dénomination :
- Intérêt communautaire : oui
- Gestionnaire / contact :
 - SODEB
 - ADNFC

Urbanisme

- Document d'urbanisme : aucun - application du Règlement National d'Urbanisme
- Contraintes particulières :
 - classement sonore des infrastructures (pour partie)
 - entré zonification des sols agricoles: calca moyen (pour partie)
 - PPRG de la Bournoise (pour partie)
 - SUP PM3, PPRF Antargaz (pour partie)
 - alea glissement de terrain, zone marnreuse sur pente faible (pour partie)
 - présence de zones humides (pour partie)

Aménagement & Architecture

- Visibilité de la zone :
- Situation le long de la RD 1019.
- Usabilité de la zone :
- Actuellement insuffisant, lié à l'urbanisation limitée.
- Niveau d'aménagement :
- Site structuré, en attente de sa finalisation.
- Qualité du bâti :
- Des disparités dans les constructions, sans identité visuelle.
- Qualité et ambiance :
- Une voie principale aux aménagements de qualité pour tous types de modes de déplacement.

Accessibilité

- Adresse : néant.
- Situation : Au Nord de la commune, en bordure de la N1019.
- Par l'autoroute A36 - sortie 11
- Par la route : via la RN1019, la RD 19, la RD23
- Par le fer : ligne Belfort-Delle, halte Morvillars
- Par voie cyclable :
 - piste cyclable FrancoVéloSuisse
 - Par les TC : réseau de bus Optymo

Services présents

- Pisciniers d'entreprises
- Restaurant
- Très haut débit ou Fibre
- Hôtel
- Collecte déchets spécifiques
- Crèche
- Aire de covoiturage
- Club de sport
- Aménagements pour cycles
- Parc / jardin

Urbanisme

- 31,5 hectares
- 9 établissements
- 200 emplois

Occupation du sol / Potentiel foncier

- Potentiel
- Occupé
- Infrastructures
- Espaces verts ou naturels
- Bassin de rétention
- Autres équipements publics
- Réserve
- Friche
- Vacance

Services présents

- Pisciniers d'entreprises
- Restaurant
- Très haut débit ou Fibre
- Hôtel
- Collecte déchets spécifiques
- Crèche
- Aire de covoiturage
- Club de sport
- Aménagements pour cycles
- Parc / jardin

Points forts

- Accessibilité : Un accès direct à la RN 1019.
- Situation géographique : À proximité immédiate de la ZI Bourgne-Morvillars.
- Potentiel foncier : Des possibilités de développement à proximité de l'espace médian.

Points de vigilance

- Visibilité : Assurer un effet vitrine qualitatif en bordure de la RN 1019.
- Qualité paysagère : Veiller à l'image des deux portes d'entrée du site.
- Environnement proche : Gérer l'interface entre les sites économiques 'Les Tourelles' et 'ZI Bourgne-Morvillars'.

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Observatoire des sites économiques - édition 2021
Contact AUTB : Virginie Herzig - vherzig@autb.fr

Morvillars

Occupation du sol / Potentiel foncier

Soit 56 % mobilisables

Les Tourelles
90 072 AA

Catégories d'activités des établissements

Points forts

- Accessibilité : Un accès direct à la RN 1019.
- Situation géographique : À proximité immédiate de la ZI Bourgne-Morvillars.
- Potentiel foncier : Des possibilités de développement à proximité de l'espace médian.

Points de vigilance

- Visibilité : Assurer un effet vitrine qualitatif en bordure de la RN 1019.
- Qualité paysagère : Veiller à l'image des deux portes d'entrée du site.
- Environnement proche : Gérer l'interface entre les sites économiques 'Les Tourelles' et 'ZI Bourgne-Morvillars'.

page 2

AUTB - Observatoire des sites économiques du Territoire de Belfort - édition 2021

Morvillars

Les Tourelles
90 072 AA

Inventaire des établissements

N° sur plan	Nom établissement	Nature d'activité	Emplois	Catégorie d'activité
1	Centre de secours	Centre de secours	0	Admin, pub., enseign., santé & act. soc.
2	APPO Adapt Performance	Activités de conditionnement	150	Ac., sp., sci. & tec., svcs adm. & stn

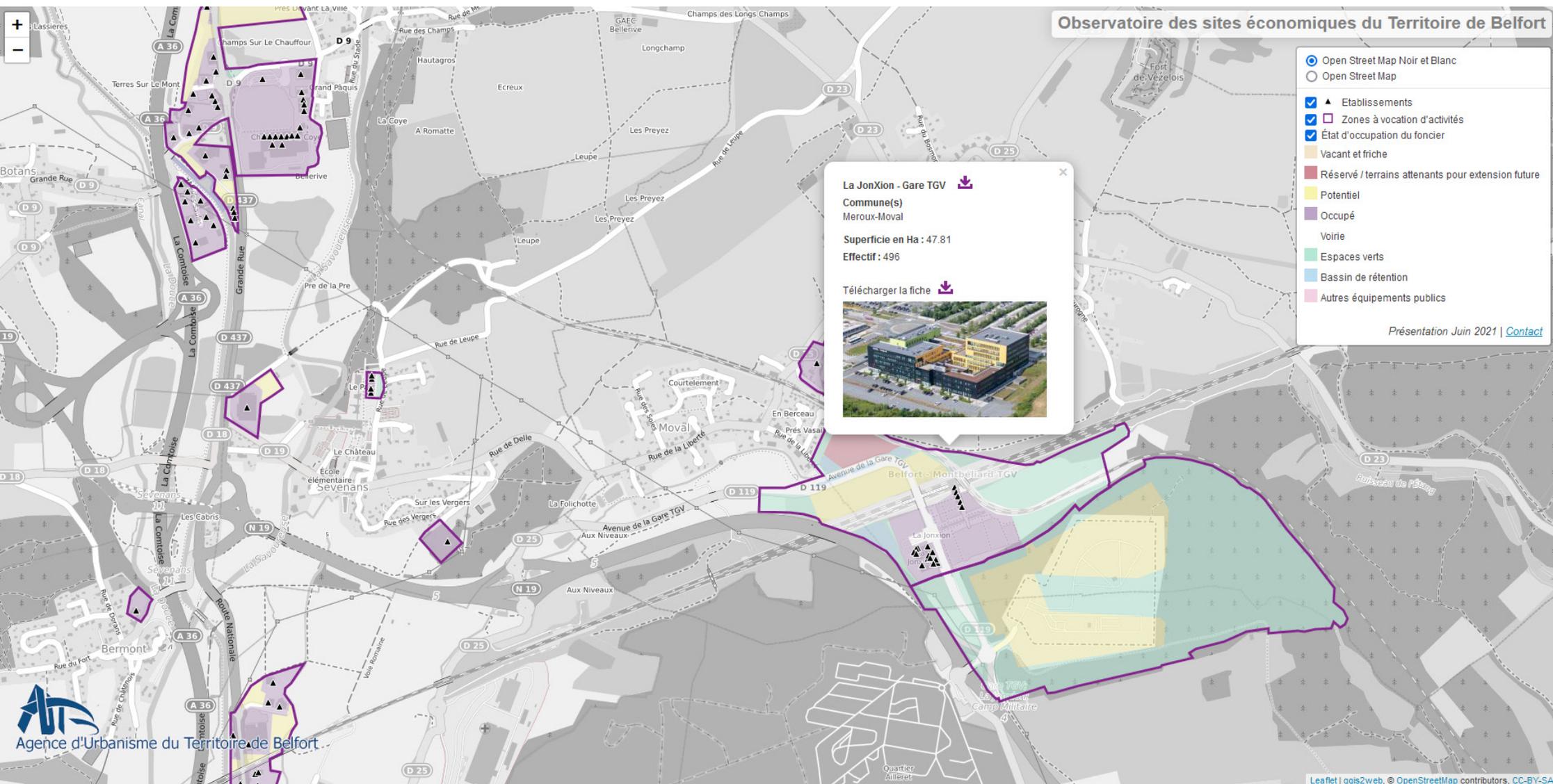
OSE - Publication et diffusion

Une nouvelle adresse : <http://atlaseco.autb.fr>



OSE - Publication et diffusion

Une nouvelle adresse : <http://atlaseco.autb.fr>



OSE - Analyse de la situation foncière

Réserves foncières :
266 hectares à l'échelle du département

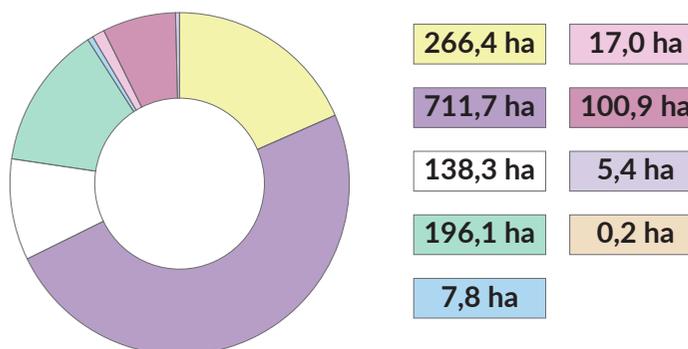
Un potentiel à nuancer

- 75 sites ont un potentiel inférieur à 5 ha
- 9 sites ont des réserves foncières comprises entre 5 et 10 ha
- 6 sites disposent de réserves supérieures à 10 ha

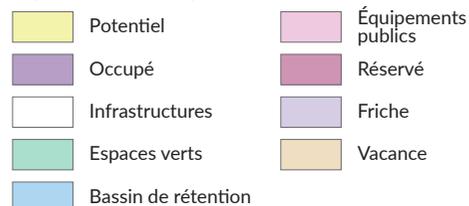
Territoire de Belfort

149 sites / **1 443,7** hectares

18% d'espaces potentiellement disponibles



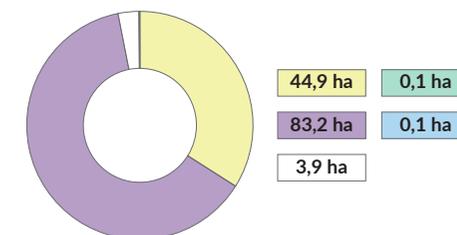
Répartition de l'occupation du sol



Vosges du sud

30 sites / **132,2** hectares

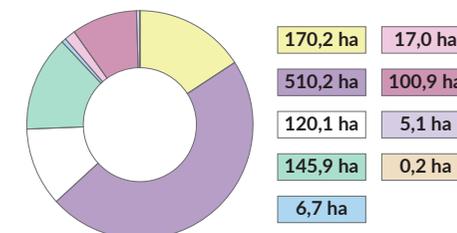
34% d'espaces potentiellement disponibles



Grand Belfort

89 sites / **1 076,2** hectares

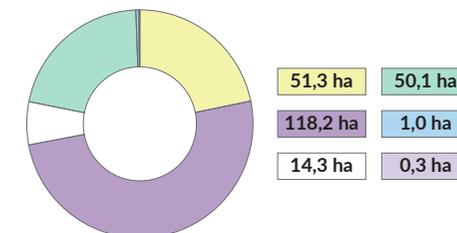
16% d'espaces potentiellement disponibles



Sud Territoire

30 sites / **235,3** hectares

22% d'espaces potentiellement disponibles



OSE - Analyse de la situation foncière

Regard par rapport aux sites identifiés par le SCoT



Sites stratégiques

- Entrée Sud de Belfort
- Aéroport
- Techn'Hom
- JonXion - Gare TGV
- Les Plutons
- Technoparc
- Les Chauffours



Sites significatifs

- ZI Bourogne-Morvillars
- ZI Bavilliers-Argiésans
- Les Tourelles
- Faubourg de Belfort
- Le Grand Bois
- Les Hauts de Belfort
- Le Mont Jean
- Le site des Forges
- La Glacière
- La Brasserie
- Les Popins
- Les Grands Sillons



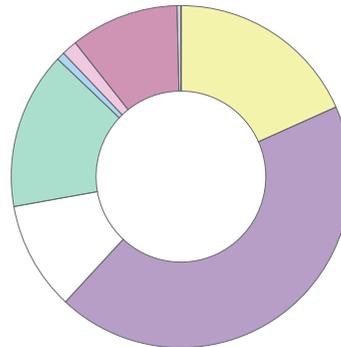
ZACom

- Bellerive
- Porte des Vosges
- Entrée Sud de Belfort

SCoT - Ensemble des trois types de sites

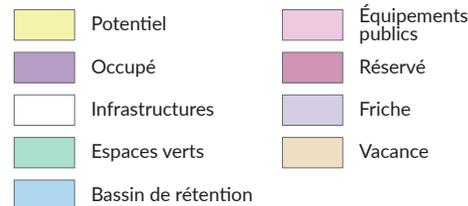
21 sites / 973,6 hectares

18% d'espaces potentiellement disponibles



178,5 ha	7,6 ha
424,2 ha	14,3 ha
100,1 ha	100,5 ha
144,7 ha	3,7 ha

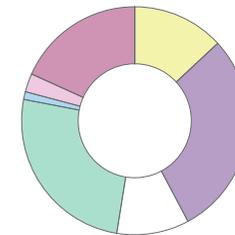
Répartition de l'occupation du sol



SCoT - Sites stratégiques

7 sites / 546,1 hectares

13% d'espaces potentiellement disponibles

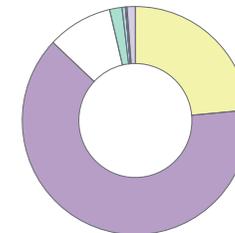


71,6 ha	6,0 ha
158,9 ha	14,3 ha
56,5 ha	99,8 ha
139,0 ha	

SCoT - Sites significatifs

12 sites / 311,5 hectares

24% d'espaces potentiellement disponibles

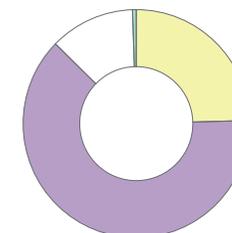


73,3 ha	1,5 ha
197,7 ha	0,7 ha
29,0 ha	3,7 ha
5,5 ha	

SCoT - ZACom

3 sites / 136,9 hectares

25% d'espaces potentiellement disponibles



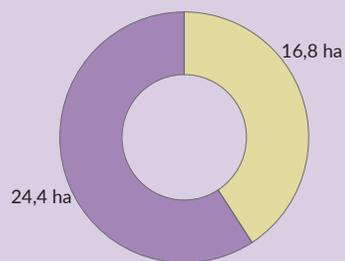
33,6 ha
67,6 ha
14,6 ha
0,2 ha

OSE - Focus sur le site de la carrière / Rougemont-le-Château

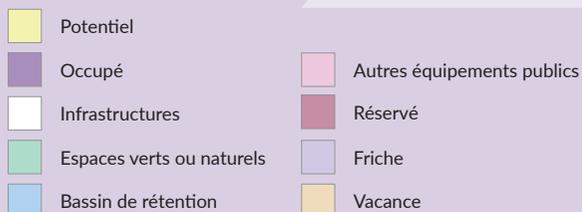
Un site à part

41,2 hectares dont 16,8 ha à l'état naturel

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 41 % mobilisables

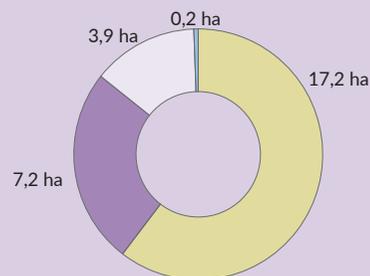


OSE - Focus sur le Technoparc / Delle

Un potentiel foncier
intéressant, en zone frontalière

28,6 hectares dont
17,2 ha mobilisables

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 60 % mobilisables



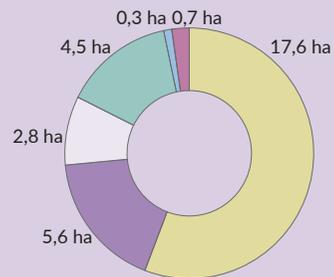
OSE - Focus sur les Tourelles / Morvillars

Un potentiel foncier en cours de développement

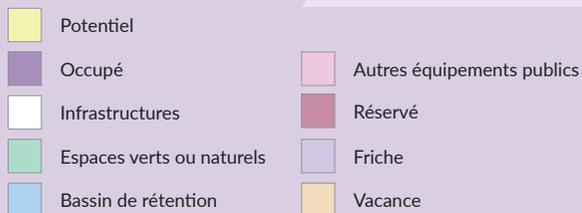
31,6 hectares dont
17,6 ha mobilisables

Présence de zones humides, nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoires

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 56 % mobilisables

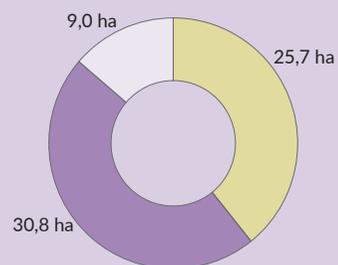


OSE - Focus sur la Porte des Vosges / Bessoncourt

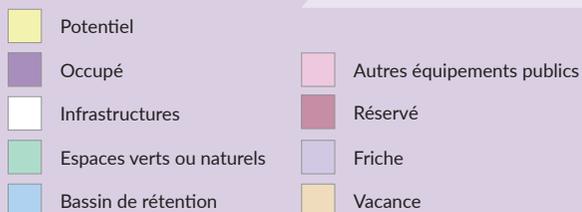
Un potentiel foncier plutôt destiné à l'accueil d'activités commerciales

65,4 hectares dont
25,7 ha mobilisables

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 39 % mobilisables



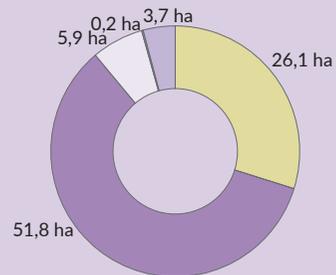
OSE - Focus sur la ZI Bourogne-Morvillars / Bourogne, Morvillars

Un potentiel foncier parfois constitué par des réserves des entreprises existantes

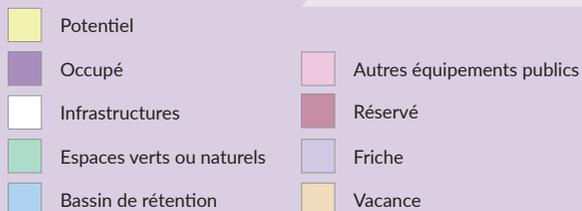
87,7 hectares dont
26,1 ha mobilisables

Présence de zones humides, nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoires

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 30 % mobilisables

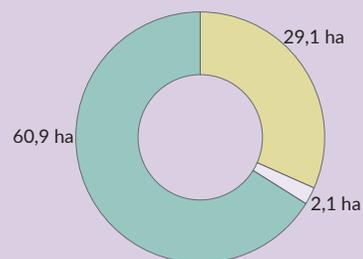


OSE - Focus sur les Plutons / Meroux-Moval, Bourogne

Un potentiel foncier à développer, à vocation tertiaire

92,1 hectares dont
29,1 ha mobilisables

Occupation du sol / Potentiel foncier



Soit 32 % mobilisables



Le point de vue de l'aménageur

- Sylvain CHENU -

Directeur général délégué de la SODEB

11 juin 2021

Les rencontres thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort

Échanges

Merci de votre attention, place aux échanges !

11 juin 2021

Les rencontres thématiques

Agence d'urbanisme du Territoire de Belfort