



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DU HAUT-DOUBS

1-2 / Rapport de présentation :

Etat des lieux du foncier économique



Document approuvé

Le 27 mars 2024

SYNDICAT MIXTE
DU PAYS DU
**HAUT
DOUBS**
MAIRIE
56, rue de la République
25304 PONTARLIER Cedex
T / 03 81 46 59 17

Le foncier économique comprend l'ensemble des zones et des sites ayant vu l'installation d'activités économiques et donc à savoir :

- Les zones d'activités économiques créées spécifiquement à cet effet et située en général en périphérie des zones urbaines ;
- Les rues des villes et villages où siègent des activités essentiellement des commerces ;
- Les sites isolés qu'ils soient en milieu urbain ou rural où siège une activité de production.

Dans le cadre du SCoT, le foncier économique est abordé sous l'angle des zones d'activités économiques c'est-à-dire les zones à vocation économique inscrites dans les documents d'urbanisme locaux (PLU ou carte communale). Ce sont des zones d'activités créées ou à créer ex-nihilo et donc consommatrices de foncier pour l'accompagnement du développement économique.

Certes celui-ci peut aussi passer par la reconversion de sites existant à des fins économiques ou par des réhabilitations de friches, mais les potentialités du moins à court et moyen terme sont très limitées sur le territoire.

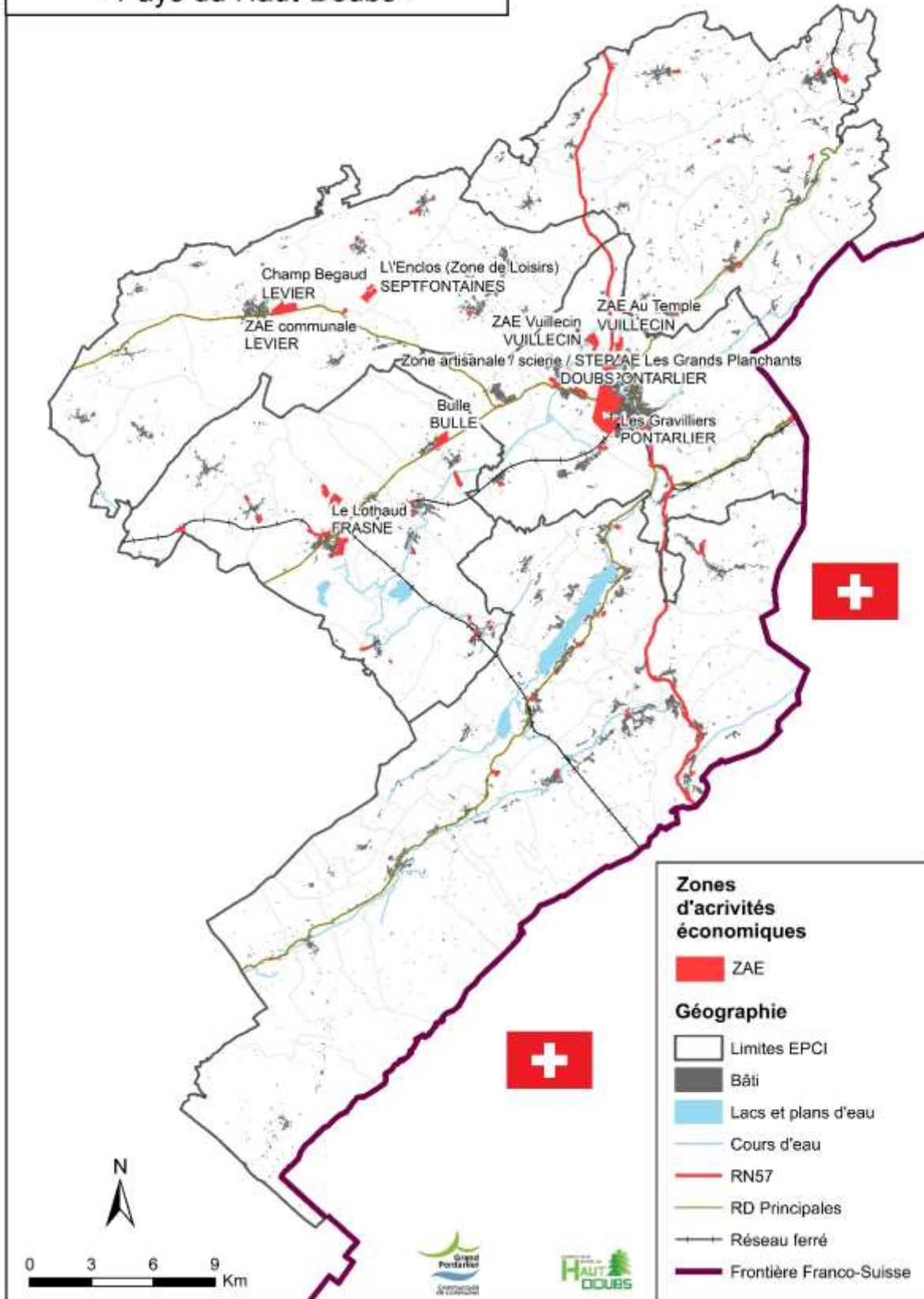
A / Etat des lieux du foncier économique dans le Pays du Haut-Doubs – Analyse des ZAE

Un état des lieux précis des sites d'activités économique a été réalisée en décembre 2017 par l'Agence Economique Régionale (AER) avec quelques ajustements depuis (nouvelles données envoyées en avril 2020). Les données, cartographies et graphiques sont issus de l'état des lieux réalisé par l'AER avec une mise à jour des données en octobre 2022 à partir de la photographie aérienne de 2020 (disponible sur le géoportail de l'IGN), des zonages des documents d'urbanisme notamment des PLUi en cours et approuvé mais aussi en fonction de l'impact environnemental des sites économiques. A ce titre, si au sein d'une zone d'activité, des espaces naturels remarquables sont identifiés, le potentiel foncier au sein de ces zones n'est pas pris en compte.

Nombre de zones et surfaces, répartition par EPCI

Cet état des lieux recense 56 sites d'activités sur le territoire du Pays du Haut-Doubs pour un total de 474 hectares dont 363 ha urbanisés et 17,6 ha en voie d'urbanisation (surface urbanisable réservée et viabilisée).

Les Zones d'Activités Économiques - Pays du Haut-Doubs -



Par intercommunalité, le recensement réalisé en 2017 puis réactualisé en 2022 montre que :

- La communauté de communes du Grand Pontarlier dispose de 17 zones représentant 59% de la surface des ZAE (280 ha sur 474 ha) et 63 % de la surface occupée (230 ha sur 363 ha au total).
- Les CC du plateau Frasne-Drugeon et Altitude 800 présentent 15 zones (11 pour la CFD et 4 pour la CCA 800) représentant 26 % de la surface des ZAE (83,4 ha pour la CFD et 55 ha pour la CCA 800) mais 29 % des surfaces occupées (56 ha pour la CFD et 39 pour CCA 800 et sur 360 ha) ;
- Les CC frontalières de Montbenoit et de Lacs et Montagnes du Haut-Doubs, sur lesquelles il y a une forte attractivité résidentielle, comptabilisent 24 ZAE (13 pour la CCM et 11 pour la CCLMHD) mais ne pèsent que 12 % de la surface totale des ZAE (28 ha pour la CCM et 28 ha pour la CCLMHD soit 56 ha) et 10 % des surfaces occupées (23,5 ha pour la CCM et 15 ha pour la CCLMHD). Ce sont essentiellement des petites zones d'activité dont 16 sont inférieures à 2 ha.

EPCI	Surface totale		Surface occupée		Surf urbanisable réservée		Surface urbanisable viabilisée		Surface urbanisable maîtrise foncière		Surface urbanisable sans maîtrise foncière		Surface non urbanisable	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
CCGP	280,32	59,1	229,88	63,3	0	0,0	1,86	11,1	11,80	58,04	19,23	51,25	17,49	48,79
CFD	83,38	17,6	56,23	15,5	0	0,0	5,15	30,8	5,62	27,6	6,05	16,1	10,33	28,8
CCA800	54,88	11,6	39,02	10,8	0	0,0	6	35,8	0	0,0	5,7	15,2	4,16	11,6
CCLMHD	28,04	5,9	14,22	3,9	0,42	50,6	3,73	22,3	1,94	9,5	5,76	15,4	1,97	5,5
CCM	27,61	5,8	23,53	6,5	0,41	49,4	0	0,0	0,97	4,8	0,78	2,1	1,9	5,3
TOTAL	474,2	100,0	362,9	100,0	0,8	100,0	16,7	100,0	20,3	100,0	37,5	100,0	35,85	100,0

Localisation des ZAE au regard de l'armature territoriale (cf. tableaux en annexe)

L'armature territoriale définit un pôle urbain composé de Pontarlier et Doubs, 8 bourgs-centres structurants (Houtaud, La Cluse-et-Mijoux, Labergement-Ste-Marie, Mouthe, Métabief/Jougne/Les Hôpitaux-Neufs, Frasne, Levier et Gilley), 10 pôles de proximité (Oye-et-Pallet, Les Fourgs, Malbuisson, Vaux-et-Chantegrue, La Rivière-Drugeon, le Val d'Usiers, Arçon, Ville-du-Pont/La Longeville/Montbenoît, Arc-sous-Cicon) et 53 villages.

Au regard de cette armature territoriale, les 56 zones d'activités sont réparties de la manière suivante : 31 au sein d'une polarité et 25 au sein des villages.

Plus précisément, les zones supérieures à 20 ha (6 au total) sont situées dans le pôle urbain ou un bourg-centre structurant mais aussi le long d'axes structurants comme la RN57 (Vuillecin) ou la RD72 (Levier) à l'exception de la zone d'activité des Granges-Narboz.

Zones supérieures à 20 ha :

- ZAE Champ Begaud à Levier (25,5 ha + RD 72+bourg-centre),
- ZAE le Lothaud à Frasne (24,2 ha + bourg centre),
- Les Gravilliers (29 ha + RN 57 + pôle urbain)
- les Grands Planchants à Pontarlier (113 ha + RN57 + pôle urbain)
- la zone du Temple à Vuillecin (fusion de 2 zones d'activités) (22,5 ha, RN 57)
- la zone des Granges-Narboz (fusion de 3 zones d'activités) (20,65 ha)

La plupart des ZAE dont la superficie est comprise entre 5 et 20 ha sont situées soit dans le pôle urbain, un bourg-centre structurant, un pôle de proximité ou le long d'un axe structurant (RN 57, RD 72, RD 437, RD 471, RD9) à l'exception des ZAE de l'Enclos à Septfontaines (14 ha), Sur le Rey à Bannans (7,4 ha)

Taux d'occupation et potentiel foncier

Le taux d'occupation (surface occupée et surface non urbanisable) des zones d'activité est de 84 % à l'échelle du Pays et varie selon les intercommunalités :

- 88 % pour la CC Grand Pontarlier ;
- 80 % pour la CC Frasne-Drugeon ;
- 79 % pour la CC Altitude 800 ;
- 58 % pour la CC Lacs et Montagne du Haut-Doubs,
- 92 % pour la CC Montbenoit ;

EPCI	Taux d'occupation (surface occupée et surface non urbanisable) au sein des ZAE		Potentiel foncier en cours d'urbanisation (surface urbanisable réservée et viabilisée) au sein des ZAE		Potentiel foncier à moyen et long terme (avec ou sans maîtrise foncière) au sein des ZAE	
	en ha	en %	en ha	en %	en ha	en %
CCGP	247,4	88,2	1,9	0,7	31,0	11,1
CFD	66,6	79,8	5,2	6,2	11,7	14,0
CCA800	43,2	78,7	6,0	10,9	5,7	10,4
CCLMHD	16,2	57,7	4,2	14,8	7,7	27,5
CCM	25,4	92,1	0,4	1,5	1,8	6,3
TOTAL	398,7	84,1	17,6	3,7	57,9	12,2

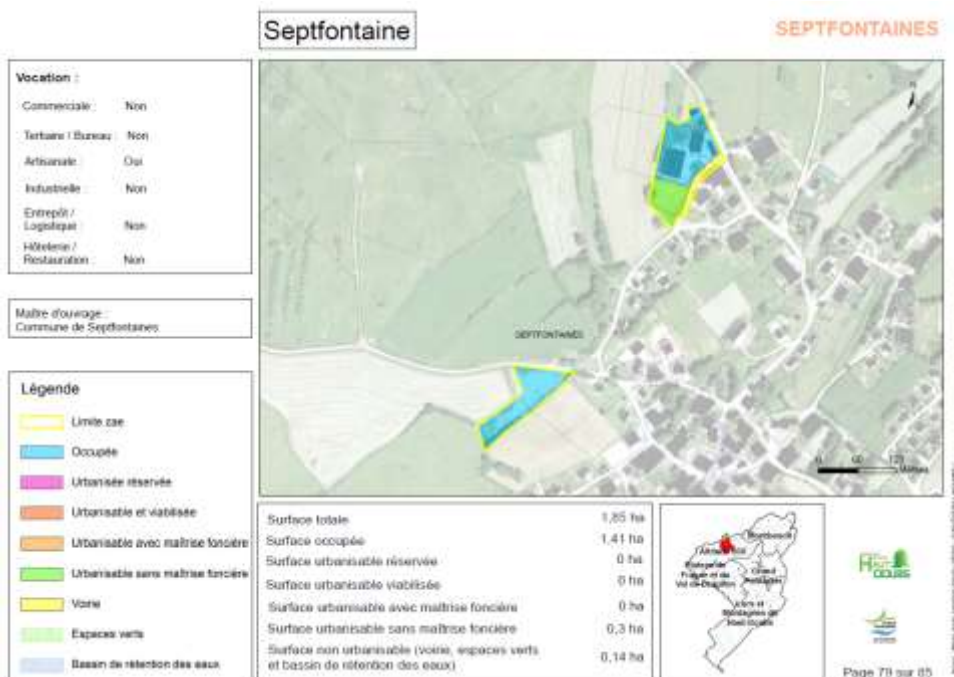
A l'échelle du Pays du Haut-Doubs, il est estimé que 84 % des zones d'activité sont occupées (ou non urbanisables) et a contrario, que le potentiel foncier est de 16 %. Ce potentiel foncier est à appréhender en deux phases : du potentiel foncier urbanisable à court terme (surface réservée ou viabilisée) et du potentiel foncier à plus long terme (avec ou sans maîtrise foncière).

Le potentiel foncier à moyen et long terme au sein des zones d'activités économiques du Pays du Haut-Doubs c'est à dire les surfaces urbanisables avec maîtrise foncière et sans maîtrise foncière, est estimé à 58 ha au total avec une enveloppe foncière entre 2 à 31 ha par EPCI. Les travaux du SCoT vont porter essentiellement sur le potentiel foncier à moyen et long terme.

Le potentiel foncier au sein des ZAE est soit :

- en densification des zones existantes (parcelle non construite au sein de la ZAE) avec l'exemple de la ZAE du Frambourg (parcelle avec aplat de couleur verte)
- sur des parcelles en extension du bâti existant avec l'exemple de la zone de Septfontaines avec les parcelles « urbanisables sans maîtrise foncière » en extension du bâti existant

Une analyse fine lors de l'élaboration ou de la révision des cartes communales, PLU et PLUi permettra de déterminer le potentiel foncier au sein des zones d'activités en densification et en extension urbaine.



Au regard de l'armature territoriale et des axes de transport structurants, le potentiel foncier à moyen et long terme est principalement situé dans les centralités pour 63 % avec la répartition suivante selon les niveaux d'armature :

- 21 ha dans le pôle urbain (Pontarlier et Doubs),
- 13 ha dans les bourgs-centres ;
- 3 ha dans les pôles de proximité.

Niveau de centralité	Potentiel foncier à moyen et long terme (avec ou sans maîtrise foncière)	
	en ha	en %
pôle urbain	21,2	36,7
bourg-centre	13,3	22,9
pôle de proximité	2,6	4,5
village	20,8	35,9
TOTAL	57,8	100,0

Toutefois, 36 % du potentiel foncier est identifié dans les villages mais parfois situé à proximité d'un axe structurant avec l'exemple de la zone d'activité de Dommartin disposant de 3 ha de potentiel foncier le long de la RD 72, en extension au nord de la ZA Les Champagnes à Houtaud.

Analyse de l'évolution du foncier économique sur les 30 dernières années

Une analyse de l'évolution du foncier économique sur la période 1990-2020 permet d'en tirer les enseignements suivants :

- Un développement des ZAE, historiquement initié sur le bassin de Pontarlier avant de s'étendre aux territoires plus ruraux et au sein de ces derniers d'abord sur les bourgs-centres avant de voir l'apparition de zones modestes dans des villages ;
- Une dynamique de développement économique qui s'est concentrée sur le bassin de Pontarlier où le taux d'occupation reste plus élevé et le rythme de remplissage des ZAE plus rapide qu'ailleurs.

Par ailleurs, concernant les profils d'installation, deux tendances sont observées :

- les zones en milieu rural avec une implantation d'entreprises originaires du territoire et essentiellement de la ruralité et qui veulent sortir des villages (garage automobiles, commerce de gros) ou elles ne peuvent plus s'étendre, ou liées à des activités de production locales (filrière bois, agroalimentaire, ...).
- les zones du pôle urbain de Pontarlier où s'installent des entreprises de la grande distribution, restauration de chaîne, commerce de gros, en lien avec l'attractivité de la ville centre.

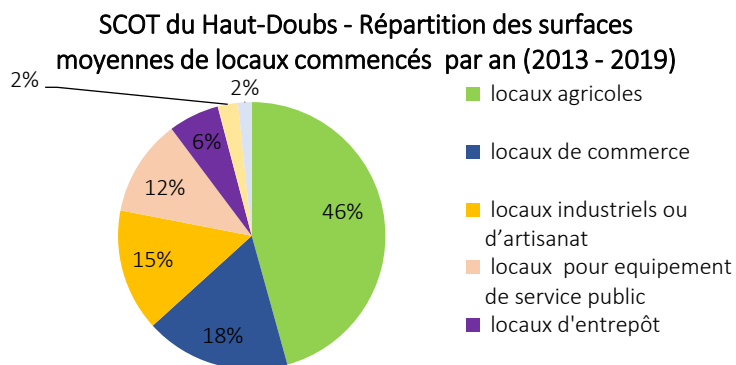
Rappelons que le développement des ZAE sur le territoire est en lien avec :

- Une croissance démographique très forte de 48 300 en 1990 à 63 800 habitants en 2018 ;
- Une attractivité des clientèles périphériques au territoire et notamment en provenance de la Suisse ;
- Un pouvoir d'achat supérieur pour le bassin d'emploi lié en grande partie à la présence de 7 000 actifs frontaliers.

B / Etat des lieux de l'évolution des locaux d'activité commencés entre 2013 et 2019 (dans et hors zone d'activité économique)

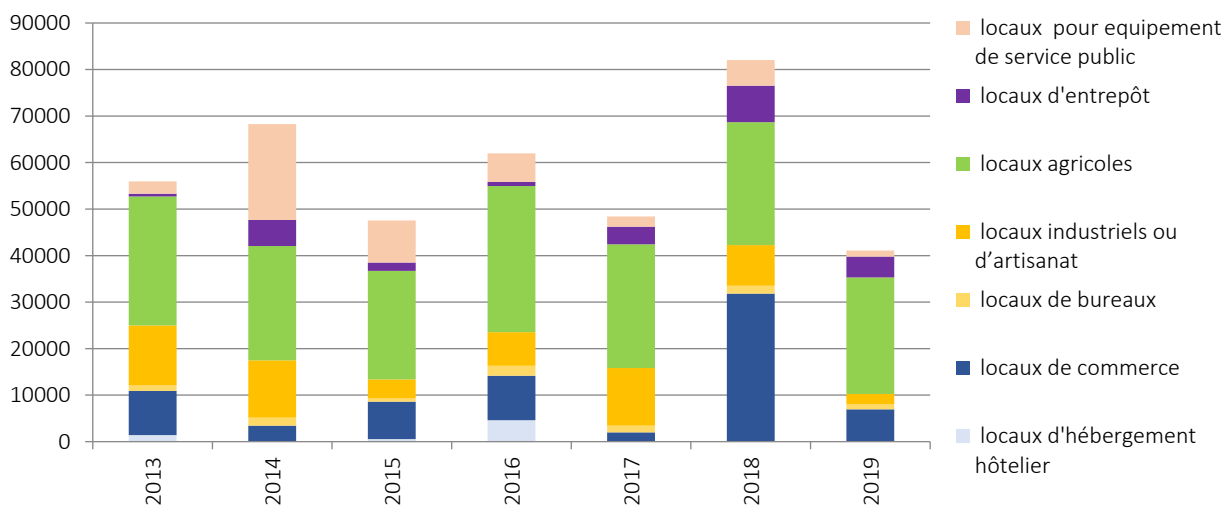
Pour analyser l'évolution des locaux d'activités commencés, ce sont les données Sitaldel2 (source : CGDD) qui ont été utilisées sur la période 2013/2019 à l'échelle du Haut-Doubs.

Sur la période 2013/2019, ce sont essentiellement des locaux agricoles (26 000 m²) qui ont été commencés pour 46 % de la surface totale de locaux commencés (57 000 m²) et en second lieu des locaux commerciaux (environ 10 000 m²).



Sources : CGDD - Sitaldel2 - locaux d'activités

SCOT du Haut Doubs - surfaces de locaux commencés par année et par type de destination



Sources : CGDD - Sitaldel2 - locaux d'activités

Surfaces moyennes commencées annuellement de 2013 à 2019 par type de locaux :

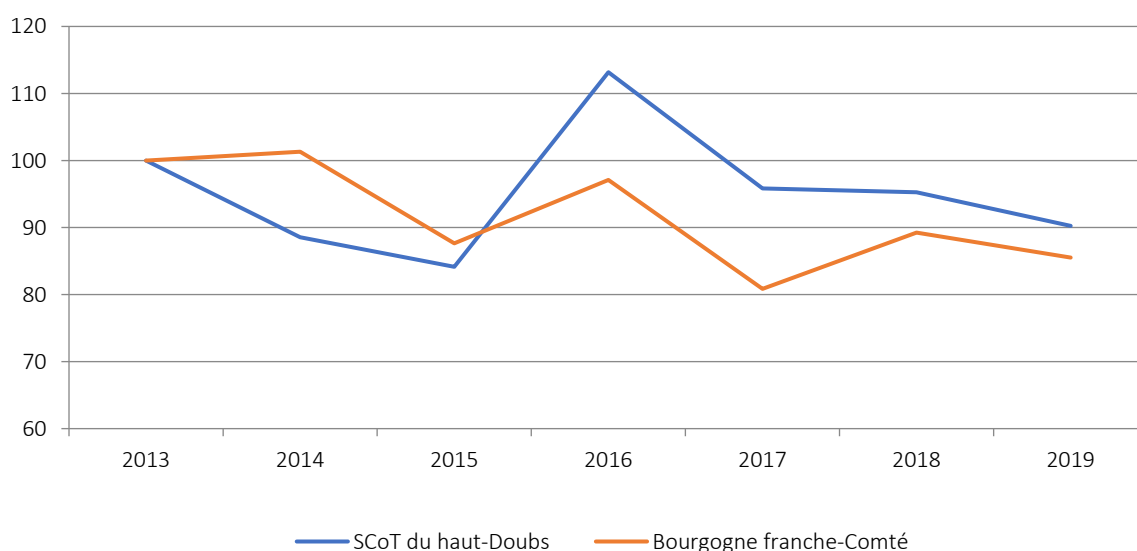
Type de locaux	Surface moyenne commencée par an en m ²	Part de la surface des locaux par type
locaux agricoles	26 454	45,7
locaux de commerce	10 173	17,6
locaux industriels ou d'artisanat	8 557	14,8
locaux pour équipement de service public	6 779	11,7
locaux d'entrepôt	3 556	6,1
locaux de bureaux	1 415	2,4
locaux d'hébergement hôtelier	958	1,7
TOTAL	57 892	100,0

Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités

Zoom sur les locaux agricoles :

Sur 6 années, les surfaces de locaux agricoles ont contribué pour 46% aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. Les années 2016 et 2017 sont celles qui ont vu la progression la plus importante des locaux agricoles. Les tendances observées sur le Pays du Haut-Doubs sont supérieures à la moyenne régionale, expliquées notamment par le développement de la filière agricole en lien avec les AOP Comté, Morbier et Mont-d'Or. Le Haut-Doubs est une terre d'élevage.

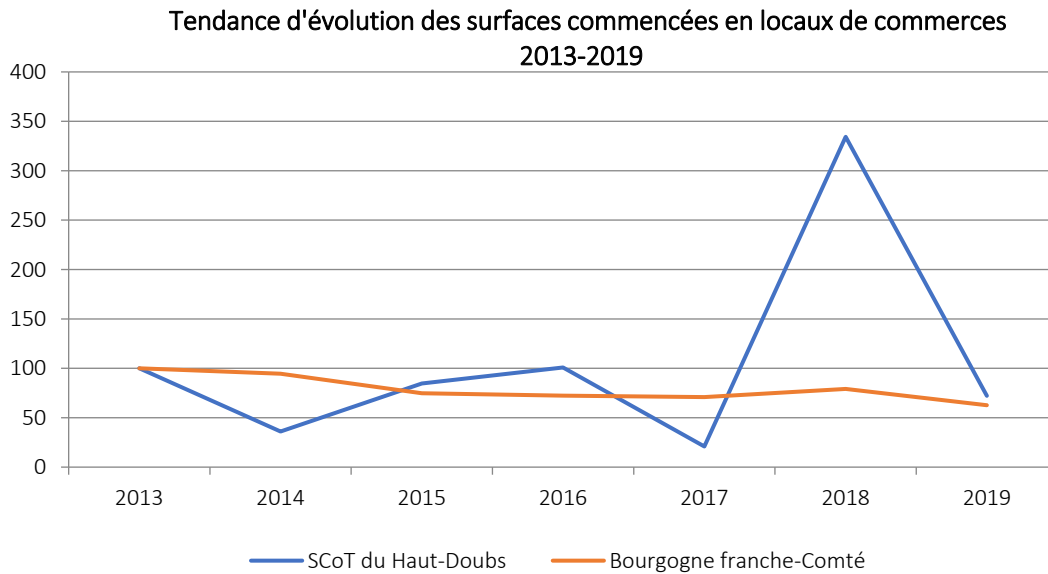
Tendance d'évolution des surfaces commencées en locaux agricoles 2013-2019



Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les locaux commerciaux :

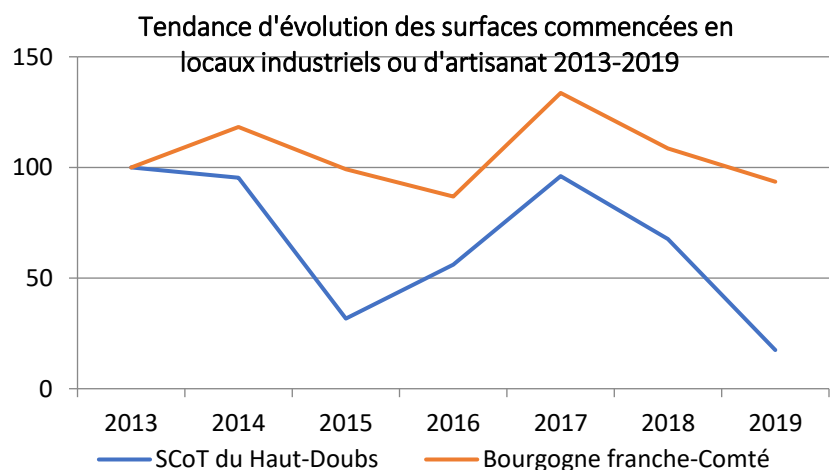
Les surfaces de locaux commerciaux ont contribué pour 18% (10 000 m² entre 2013 et 2018) aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. L'évolution de ces surfaces connaît une année de progression importante en 2018.



Sources : CGDD - Sital2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (moyenne lissée sur 3 ans, comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les locaux industriels ou d'artisanat :

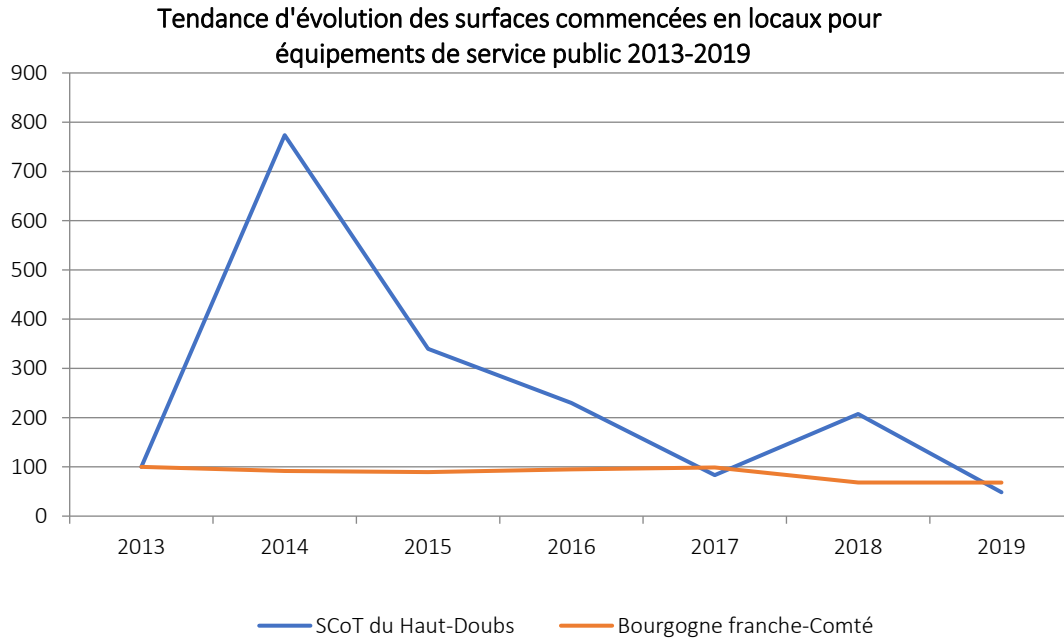
Les surfaces de locaux industriels ou d'artisanat ont contribué pour 15% (8 500 m²) aux nouvelles surfaces de locaux d'activités, confirmant ainsi la tendance à la baisse déjà constatée depuis 2006. Ces mêmes tendances sont observées à l'échelle régionale.



Sources : CGDD - Sital2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les équipements de services publics

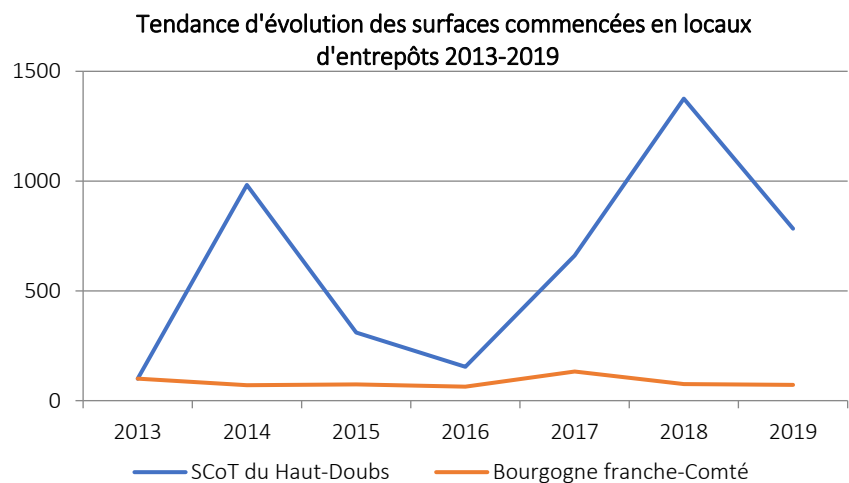
Les surfaces de locaux d'équipement public ont contribué pour 12% (7000 m²) aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. Avec une forte progression en 2014, la tendance est à la baisse jusqu'en 2017 avec une reprise récente en 2018. Les tendances et évolutions restent de rythme supérieur à la région.



Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les entrepôts

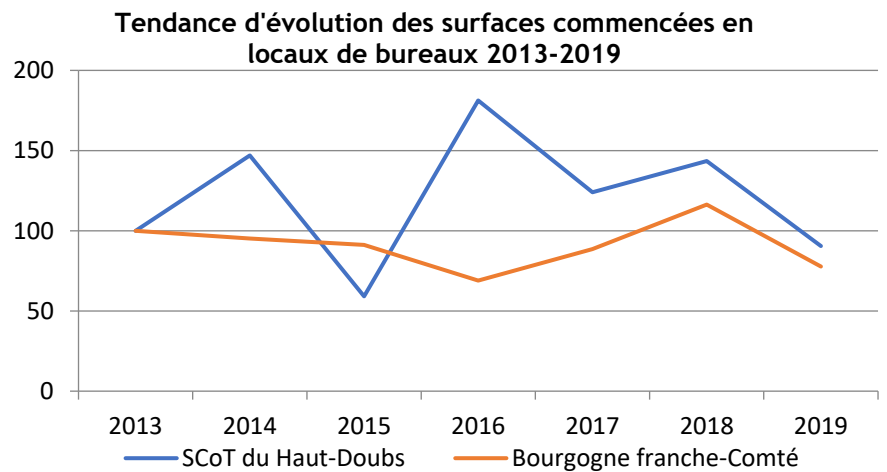
Les surfaces de locaux d'entrepôts ont contribué pour 6% (3500 m²) aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. Depuis 2013, la tendance reste à la hausse dans le SCOT du Haut-Doubs où la demande est 4 à 5 fois plus importante que pour l'ensemble régional.



Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les bureaux

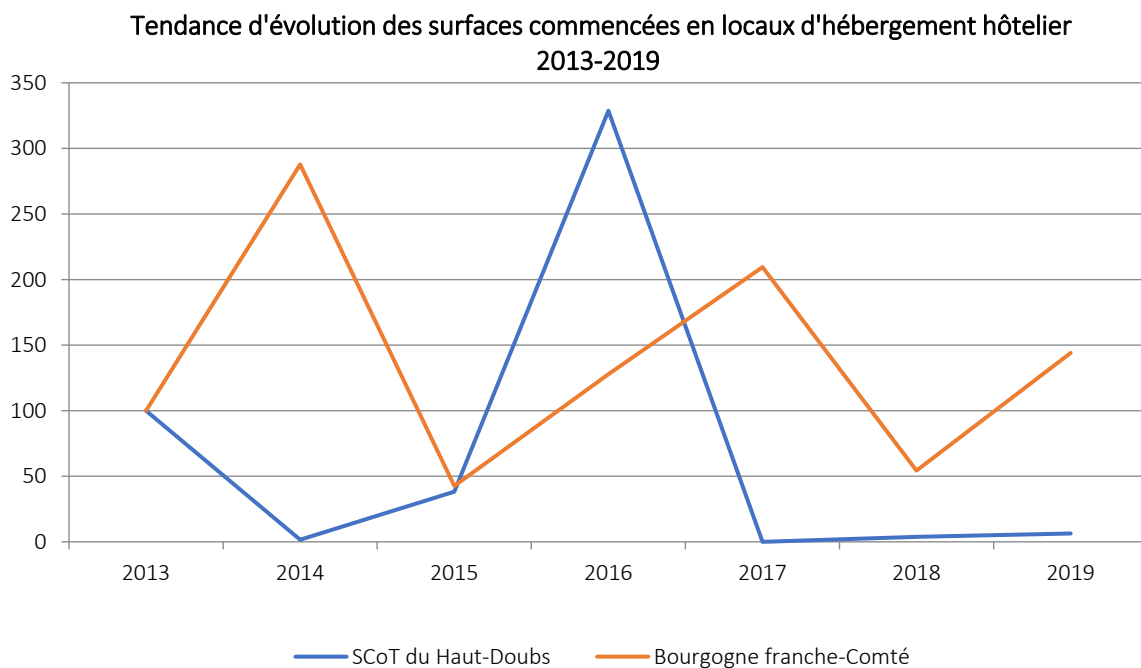
Les surfaces de locaux de bureaux ont contribué pour 2% aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. L'année 2016 connaît une forte augmentation de la demande, qui reste positive dans le SCOT jusqu'en 2018 avant de décliner comme ailleurs en région.



Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Zoom sur les locaux d'hébergement hôtelier

Les surfaces de locaux d'hébergement hôtelier ont contribué pour 2% (1000m²) aux nouvelles surfaces de locaux d'activités. Les évolutions restent globalement inverses aux tendances régionales.



Sources : CGDD - Sitadel2 - locaux d'activités ; traitement Audab d'après ARD (comparaison en base 100 année de référence 2013)

Annexes : Répartition par EPCI de l'offre en foncier économique

- Communauté de commune du Grand Pontarlier (CCGP)

Commune	Armature territoriale	Nom de la ZAE	Surface totale	Surface occupée	Surface urbanisable réservée	Surface urbanisable viabilisée	Surface urbanisable maîtrise foncière	Surface urbanisable sans maîtrise foncière	Surface non urbanisable
Chaffois	village	Censure	1,2	0,47				0,5	0,23
Cluse Mijoux	bourg-centre	Embouche	4,06	4,06					
Cluse Mijoux	bourg-centre	Frambourg	2,65	2,36				0,05	0,24
Cluse Mijoux	bourg-centre	Champ de la Fontaine	1,9	0,85			1,05		
Cluse Mijoux	bourg-centre	A la Papeterie	0,62	0,62					
Dommartin	village	Gros Murger	5,22	5,22					
Dommartin	Village	Les Ravières	6,76	1,3		1,86		3,07	0,52
Doubs	pôle urbain	ZAE/Entre 2 Chemins	17,94	15,8					2,13
Doubs	pôle urbain	Le Petit Saint-Claude	11,9	1,15				10,75	
Doubs	pôle urbain	Scierie	5,67	5,05			0,46		0,16
Granges Narboz	village	ZAE	20,65	15,97				1,44	3,24
Houtaud	bourg-centre	Champagne	13,17	10,71					2,45
Houtaud	bourg-centre	Iris / Belle vie	3,37	2,83			0,29		0,23
Pontarlier	pôle urbain	Gravilliers	28,6	15,87			9,48		3,24
Pontarlier	pôle urbain	Nestlé	8,03	8,03					
Pontarlier	pôle urbain	Grand Planchants	112,88	109,46			0,52		2,9
St Colombe	village	Scierie	3,65	2,2				1,45	
Verrières	village	Sedis	2,29	1,37				0,92	
Vuillecin	village	Pont Rouge	7,23	6,86					0,37
Vuillecin	village	Temple	22,53	19,7				1,05	1,78
TOTAL			280,32	229,88	0	1,86	11,8	19,23	17,49

- Communauté de commune de Frasne-Drugeon (CFD)

Commune	Armature territoriale	Nom de la ZAE	Surface totale	Surface occupée	Surface urbanisable réservée	Surface urbanisable viabilisée	Surface urbanisable maîtrise foncière	Surface urbanisable sans maîtrise foncière	Surface non urbanisable
Bannans	village	Sur le Rey	7,41	7,09			0,24		0,08
Bonnevaux	village	ZA	4,4	1,61				2,12	0,67
Bouverans	village	Bouverans	1,47	1,12			0,2	0,09	0,06
Bulle	village	Bulle	18,07	8,37		5,06			4,64
Courvières	village	Courvières	5,52	3,15			2,2		0,18
Frasne	bourg-centre	Champs Fronday	4,25	0,18				3,84	0,22
Frasne	bourg-centre	Gare	8,65	7,89					0,76
Frasne	bourg-centre	Lhotaud	27,26	22,31			1,8		3,15
Frasne	bourg-centre	Bois énergie	2,45	1,2			0,68		0,57
La Rivière-Drugeon	pôle de proximité	Rivière-Drugeon	0,97	0,97					
La Rivière-Drugeon	pôle d'équilibre		1,38	0,88			0,5		
Vaux-et-Chantegrue	pôle de proximité	Vaux-et-Chantegrue	1,55	1,46		0,09			
TOTAL			83,38	56,23	0	5,15	5,62	6,05	10,33

- Communauté de commune Altitude 800

Commune	Armature territoriale	Nom de la ZAE	Surface totale	Surface occupée	Surface urbanisable réservée	Surface urbanisable viabilisée	Surface urbanisable maîtrise foncière	Surface urbanisable sans maîtrise foncière	Surface non urbanisable
Levier	bourg-centre	Begaud	25,54	16,84		6			2,7
Levier	bourg-centre	ZAE commerciale	13,7	12,6					1,1
Septfontaines	village	Enclos	13,79	8,17				5,4	0,22
Septfontaines	village	Septfontaines	1,85	1,41				0,3	0,14
TOTAL			54,88	39,02	0	6	0	5,7	4,16

- Communauté de commune de Montbenoit

Commune	Armature territoriale	Nom de la ZAE	Surface totale	Surface occupée	Surface urbanisable réservée	Surface urbanisable viabilisée	Surface urbanisable maîtrise foncière	Surface urbanisable sans maîtrise foncière	Surface non urbanisable
Arc Sous Cicon	pôle de proximité	Leichières	2,89	2,59	0,22				0,08
Arçon	village	ZA	2,93	2,91				-	0,01
Aubonne	village	Aubonne	0,6	0,35	0,19				0,06
Gilley	bourg-centre	Bois Joli	5,07	3,66				0,44	0,97
Gilley	bourg-centre	Tuyé de Papy Gaby	0,98	0,93					0,05
Gilley	bourg-centre	Caves	6,92	6,35					0,56
Gilley	bourg-centre	Vermot	1,45	1,33					0,12
La Chauz	village		1,47	1,13				0,34	
La Longeville	pôle de proximité	La Longeville	2,01	2,01					
Maisons du bois	village	Chemin de la Fin	0,65				0,6		0,05
Maisons du bois	village	Chemin de la passerelle	1,13	1,13					
Maisons du bois	village	Chemin du train	0,92	0,55			0,37		
Maisons du bois	village	Rue de l'Oie Longe	0,59	0,59					
TOTAL			27,61	23,53	0,41	0	0,97	0,78	1,9

Communauté de commune Lacs et Montagnes du Haut-Doubs

Commune	Armature territoriale	Nom de la ZAE	Surface totale	Surface occupée	Surface urbanisable réservée	Surface urbanisable viabilisée	Surface urbanisable maîtrise foncière	Surface urbanisable sans maîtrise foncière	Surface non urbanisable
Brey-et-Maisons-du-Bois	village	Fuverats	5,38	5,08		-			0,31
Hôpitaux Neufs	bourg-centre	Route Lausanne	0,79	0,74				0,05	
Hôpitaux Vieux	village	Gondrand	0,58	0,58					
Jougne	bourg-centre	Tirerie	2,16	0,56		1,57			0,03
Jougne	bourg-centre	Ferrière	2,06				1,94		0,12
Jougne	bourg-centre	Moulin	1					0,94	0,06
Labergement-Ste-Marie	bourg-centre	Derrière chez Saget	1,35	1,17		0,18			
Les Fourgs	pôle de proximité	Paquiers aux veaux	9,07	4,49	0,42	0,68		2,59	0,88
Longevilles-Mt-D'Or	village	Auge du Mitemps	1,7			1,3			0,4
Métabief	bourg-centre	Viscernois	2,18					2,18	
Oye-et-Pallet	pôle de proximité	Béton ouest	1,62	1,45					0,17
St Antoine	village	Communaux Dessous	0,15	0,15					
TOTAL			28,04	14,22	0,42	3,73	1,94	5,76	1,97