

Agence d'Urbanisme et
de Développement
du Pays de Montbéliard



Centre d'Etudes
Supérieures
d'Aménagement

QUELLE ARMATURE COMMERCIALE POUR LE DUPM ?

- Bibliographie thématique -

Résumé de 10 études consultées
sur le commerce dans le DUPM

	ACENCE D'URBANISME
	ET DE DEVELOPPEMENT
	du Pays de Montbéliard
N° Inventaire : 84	
Cote : ELO 030	

S O M M A I R E

I. GÉNÉRALITÉS DUPM :

-1- PARCS D'ACTIVITÉS DU PAYS DE MONTBÉLIARD p 2

-2- RAPPORT SUR LE COMMERCE DANS LE DOUBS p 4

-3- DUPM : DIAGNOSTIC SUR L'ARTISANAT p 6

II. AUDINCOURT :

-4- AUDINCOURT : RAPPORT INTERMÉDIAIRE p 7

-5- ADAPTATION, VALORISATION ET DYNAMISATION
DU COMMERCE D'AUDINCOURT p 9

III. MANDEURE :

-6- LE COMMERCE A MANDEURE p 11

IV. MONTBÉLIARD :

-7- MONTBÉLIARD : ETUDE COMMERCIALE BÉRÉNICE p 13

-8- VILLE DE MONTBÉLIARD : DÉVELOPPEMENT ET
REDYNAMISATION DU COMMERCE p 17

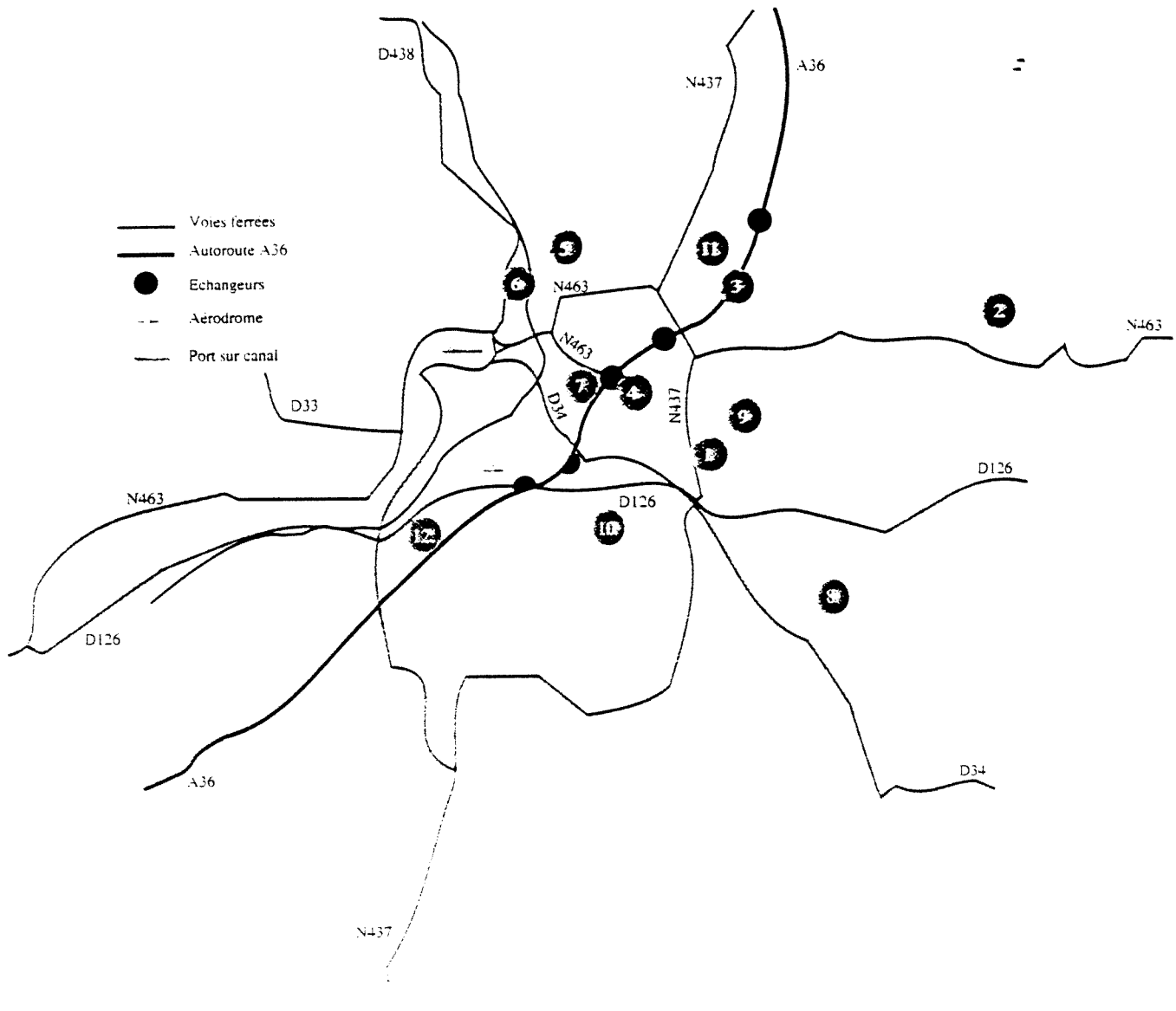
V. SAINTE SUZANNE :

-9- SAINTE-SUZANNE : AMÉNAGEMENT DE LA
PLACE DE LA RÉPUBLIQUE p 19

VI. SELONCOURT :

-10- ETUDE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE VILLE
DE SELONCOURT p 20

Les parcs d'activités



N.	Commune	Appellation	Surface totale (Ha)	Activités
1	AUDINCOURT	<i>Les Arbletiers</i>	20	Toutes activités (dominante commerce)
2	DAMPIERRE/FESCHES	<i>Gros Pré</i>	22,66	Toutes activités (dominante Industrie)
3	ETUPES/BROGNARD FESCH./VX-CHARMONT	<i>Technoland</i>	100	Industries-Services aux entreprises
4	EXINCOURT	<i>Chènois Dessus</i>	1,42	Toutes activités
5	MONTBELIARD	<i>Charmontet</i>	14,16	Toutes activités (dominante commerce)
6	MONTBELIARD	<i>Gare Alliés Velotte</i>	2,25	Centre d'affaires et de services
7	MONTBELIARD	<i>Pied des Gouttes</i>	25	Commerces-Services
8	SELONCOURT	<i>Bas de Charmois</i>	3,50	Toutes activités
9	TAILLECOURT	<i>Plein Coeur</i>	3,22	Toutes activités
10	VALENTIGNEY	<i>Les Combottes</i>	20	Toutes activités
11	VIEUX-CHARMONT	<i>Bois Dessous</i>	2,50	Toutes activités
12	VOUJEAUCOURT	<i>La Cray</i>	17	Toutes activités

-1- PARCS D'ACTIVITES DU PAYS DE MONTBÉLIARD :

MAI 1993. Réalisé par l'Observatoire du Développement Economique de l'AUD.

12 fiches descriptives des parcs d'activités localisés dans le DUPM, avec, pour chacun :

- descriptif sous forme de tableaux
- liste des activités installées
- un bilan récapitulatif des parcs d'activités opérationnels en 1993
- une cartographie des parcs d'activités à l'échelle du DUPM
- annexes

RESUME :

Depuis quelques années, le DUPM s'est doté d'infrastructures d'accueil, permettant d'offrir aux entreprises des conditions optimales d'implantation. Dans ce cadre-là, l'Agence d'Urbanisme et de Développement a en charge précisément la définition et la mise en oeuvre de sa stratégie de développement économique, en collaboration étroite avec les autres partenaires institutionnels.

Plusieurs parcs d'activités actuellement aménagés existent : en fait, l'AUD en a répertorié 12. La volonté de l'Agence était de rassembler en un même document, sur des fiches récapitulatives, toutes les informations caractérisant les parcs d'activités : nom du parc, commune d'implantation, activités dominantes, surface occupée, prix du m², les équipements et les dessertes à proximité immédiate, le nombre d'emplois engendrés par le parc d'activité et les activités qui y sont installées.

Objectif de l'ouvrage :

Cette pochette sur les parcs d'activités du Pays de Montbéliard a été réalisée afin de fournir aux entrepreneurs désireux de s'installer dans le DUPM, une vision synthétique des atouts respectifs des parcs d'activités.

INTERET DE L'OUVRAGE :

Pour les entrepreneurs à la recherche d'une implantation en parc d'activité, cette pochette est avant tout un outil d'aide à la décision pour le choix d'une localisation.

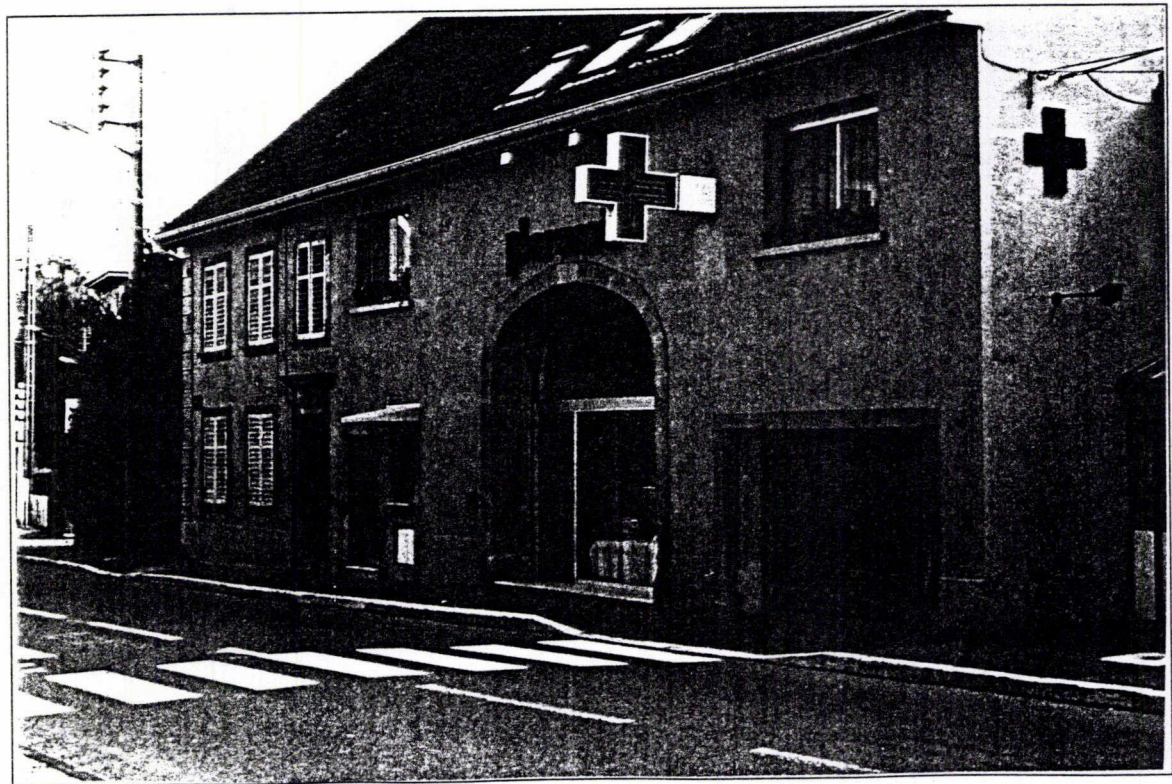
Pour notre étude, l'intérêt réside dans le fait d'avoir une vision globale de l'offre en parcs d'activités. Cette notion de parcs d'activités est plus large que la notion de zone commerciale, il faut donc effectuer un tri, ce qui explique que dans la suite de l'analyse, seules 9 zones commerciales ont été prises en compte.

LIMITES :

Pour utiliser cet ouvrage dans le cadre de notre étude, il a fallu déterminer les parcs d'activités qui avaient une réelle vocation commerciale : quels sont ceux qui accueillent suffisamment d'activités commerciales pour être intégrés à l'étude sur l'armature commerciale du DUPM.



Une rue historique et commerçante de Montbéliard : la rue de Belfort



Une pharmacie moderne dans le centre ancien à Grand-Charmont

-2- RAPPORT SUR LE COMMERCE DANS LE DOUBS :

Édité par la Chambre de Commerce et d'Industrie de DOUBS - mai 1994
rapport de 37 pages

RÉSUMÉ :

Ce travail est le fruit d'une collaboration entre plusieurs organismes du DOUBS : la CCI, la Banque de France, l'INSEE, le Centre Régional de Gestion Agréé de Franche-Comté, avec plusieurs objectifs :

- appréhender la place du commerce, son poids, les conditions de son exercice.
- mettre en avant les caractéristiques essentielles des évolutions annuelles.
- présenter une vision de la situation du commerce sous l'éclairage d'institutions économiques différentes.
- permettre aux décideurs d'enrichir leur connaissance des réalités locales du commerce.

Pour répondre à ces différents objectifs, le rapport établit un état des lieux par branche d'activités, par type de commerce, et par entité urbaine, du poids du commerce dans l'économie départementale. La structure de l'offre commerciale est analysée.

Chose intéressante, les bourgs centres sont distingués des cantons ruraux ; d'autre part, on nous indique la part des différents commerces, avec par exemple une prédominance des surfaces de vente consacrées à l'alimentaire et à l'équipement de la maison.

Ce document est dynamique, dans le sens où il nous présente aussi l'évolution entre 1981 et 1993 des différents secteurs, avec une augmentation des points de vente liés à l'hygiène - santé et à la culture et loisirs, alors que les secteurs alimentaire et l'équipement de la maison sont en recul (toujours en nombre de points de ventes).

L'accent est mis sur la différenciation grand et petit commerce : avec 7% du nombre des points de vente, le grand commerce représente 62 % de l'offre en surface de vente.

D'autre part, les zones d'activités commerciales, qui ont fait l'objet de notre attention, représentent à Montbéliard 50 % des surfaces totales du secteur.

Le petit commerce est plus précisément analysé grâce aux données fournies par l'Observatoire du Centre Régional de Gestion Agréé de Franche-Comté; celui-ci utilise les chiffres d'affaires d'un échantillon représentatif de 1 300 commerçants.

Quant à l'évolution de la trésorerie des commerçants, celle-ci est appréhendée grâce à l'évolution du taux d'endettement des commerces, données fournies par la Banque de France de Besançon.

L'INSEE nous montre que la région perd des habitants, que c'est une région moins riche que la moyenne nationale.

INTÉRÊT :

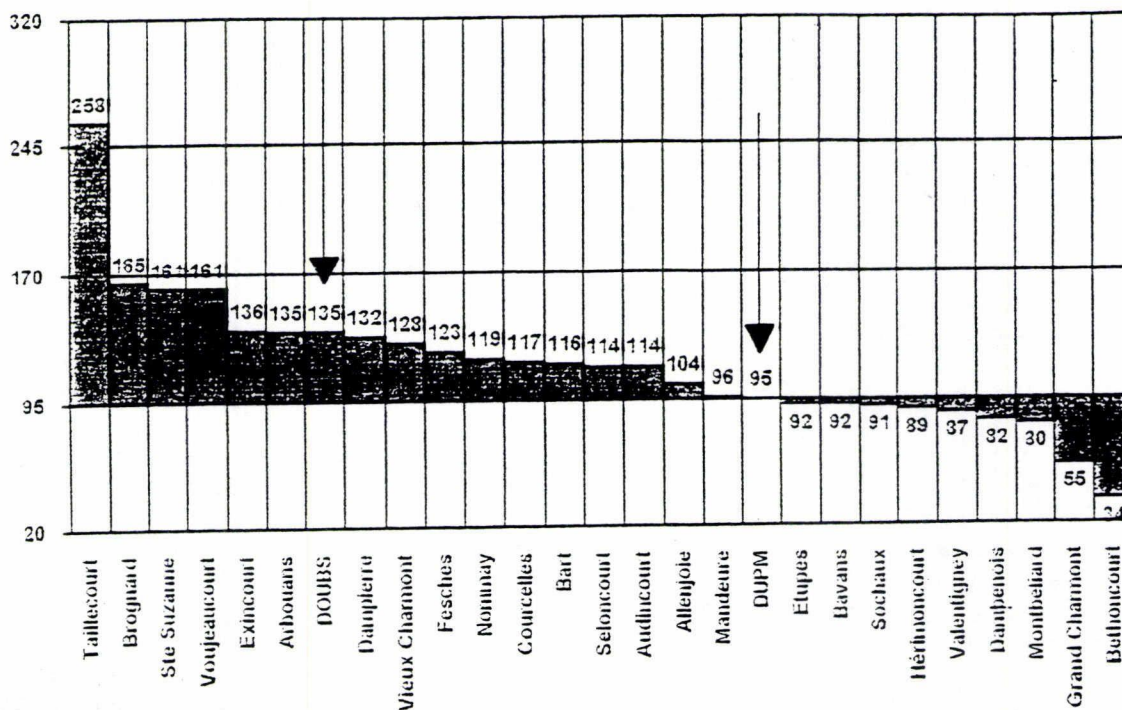
L'étude se termine par une conclusion très intéressante, résumant en quelques mots les apports des chiffres :

- le commerce traditionnel vit une étape difficile face à la concurrence du grand commerce, dans un contexte d'explosion des périphéries urbaines.
- les enseignes fleurissent.
- la grande distribution est concurrencée par les hard-discounters.
- les zones rurales se distinguent par des profils commerciaux très inégaux.

A part la pharmacie, les chiffres d'affaires du commerce indépendant régresse même dans les secteurs porteurs comme l'hygiène-santé et la culture et les loisirs.

Le rapport s'achève par une conclusion réaliste : le commerce va mal en 1993.

DENSITE ARTISANALE

Définition :

densité artisanale = nombre d'entreprises pour 10 000 habitants

Sur les 25 communes du DUPM:

- 6 communes ont une densité artisanale supérieure ou égale à celle du Doubs (135):
Taillecourt, Brognard, Ste Suzanne, Voujeaucourt, Exincourt et Arbouans.
- 10 communes ont une densité supérieure à celle du DUPM, mais inférieure à celle du Doubs :
Dampierre, Vieux Charmont, Feschés le Chatel, Nommay, Courcelles, Bart, Seloncourt, Audincourt, Allenjoie et Mandeure.
- Et enfin, 9 communes ont une densité inférieure à celle du DUPM (95) : Étupes, Bavans, Sochaux, Hérimoncourt, Valentigney, Dambenois, Montbéliard, Grand Charmont et Bethoncourt.

-3- DUPM : DIAGNOSTIC SUR L'ARTISANAT :

Chambre de Métiers du Doubs - mai 1993

SOMMAIRE :

INTRODUCTION

I. Pour une typologie d'implantation des activités artisanales dans le tissu urbain du DUPM

II. L'artisanat dans le DUPM

III. Monographies communales

IV. Enquête auprès des artisans installés en ZA

CONCLUSION

RÉSUMÉ :

S'associant à la politique globale de valorisation sociale et économique, la Chambre de Métiers du Doubs a souhaité développer un programme d'études et d'actions favorisant une meilleure intégration dans l'environnement urbain des 1 100 entreprises artisanales du DUPM.

Le DUPM et la Chambre de Métiers se sont associés pour mener une étude sur ce thème.

Ce diagnostic est hiérarchisé suivant 3 échelles spatiales :

1/ l'échelle du District

2/ l'échelle communale : chaque commune fait l'objet d'une monographie prenant en compte : les données socio-économiques, démographiques, permettant de cerner une "identité communale", l'analyse du secteur de l'artisanat et un repérage photographique ainsi qu'une typologie architecturale par un système de fiches.

3/ l'échelle "Zone d'Activités".

INTÉRÊT :

La monographie par commune est très intéressante pour notre étude de l'armature commerciale, car elle nous permet de nous faire une idée précise du profil de chacune des 25 communes du DUPM. Pour chacune, la commune est localisée spatialement, les voies de communication sont décrites, ainsi qu'un diagnostic de l'existant : population, migration quotidienne des actifs, le logement, et pour finir et de façon plus précise, l'artisanat. Nous avons donc un portrait complet de chaque commune, nous voyons ainsi dans quel contexte local s'inscrit le commerce.

LIMITES :

Etude très fastidieuse à lire, vu le nombre de pages impressionnant (700 pages environ).

-4- AUDINCOURT : RAPPORT INTERMÉDIAIRE

Produit par l'AUD en juin 1993 - juin 1993

RÉSUMÉ :

Diagnostic urbain :

Audincourt est implantée à l'origine sur une zone inondable, au bord du Doubs. On y décèle deux noyaux de développement : le village rural et le site industriel des Forges. Autour de ces noyaux, l'urbanisation plus récente s'est faite, le long des voies existantes.

On peut qualifier Audincourt à travers quelques éléments - repères:

- la place du Temple au bord du Doubs.
- les Forges
- la ZI des Arbletiers
- l'église
- de l'habitat collectif social des années 60-70 composé de barres et de tours, en marge du centre-ville.

Audincourt est traversée par plusieurs voies de passage importantes : la RN 437, la RD 34, la RD 126.

Diagnostic architectural :

Une structure urbaine complexe et sans cohérence, peu d'espaces publics et des équipements publics qui ne sont pas des repères dans la ville. Mais le centre-ville reste attractif, malgré le peu de place laissé aux piétons.

Des propositions sont ensuite faites pour une meilleure lisibilité de la structure urbaine, et pour requalifier les espaces urbains.

Diagnostic socio-économique :

4° commune du département, 2° du DUPM, Audincourt compte 16 365 habitants en 1990, soit 13.5 % de la population districale. Elle a connu une baisse de population de 6.3 % depuis 1982, baisse moins forte cependant que sur l'ensemble du DUPM.

16.4 % de la population communale est étrangère ; cette proportion est aussi en baisse par rapport à 1982, mais elle reste forte.

Bibliographie thématique

En terme d'habitat, l'offre de logements est restée stable entre 1982 et 1990, avec une forte baisse de la vacance, due à de nombreuses démolitions et à une OPAH menée entre 1989 et 1991. La majorité des logements a été construite entre 1949 et 1974.

Le parc HLM est très concentré géographiquement, puisque les quartiers des Champs-Montants, de Coubet-Pergaud et du Montanot disposent de 60 % du parc locatif public.

La commune connaît une forte activité mais aussi un fort taux de chômage (13.9 % des actifs). Des migrations de travail importantes montrent que 67.3 % des actifs ne travaillent pas à Audincourt, et 66.8 % des emplois d'Audincourt sont occupés par des non-résidents. La population active est relativement peu diversifiée puisque plus d'un actif sur deux est ouvrier.

INTÉRÊT :

Cette étude nous dresse un portrait complet de la deuxième commune du DUPM, autant par sa population, que par le commerce qu'elle accueille. Nous comprenons ainsi mieux la raison de la localisation de certains appareils commerciaux.



Une friche commerciale en cours d'aménagement en plein centre ville

-5- ADAPTATION, VALORISATION ET DYNAMISATION DU COMMERCE
D'AUDINCOURT :

*SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES
PROFESSIONNELS ET DE L'OPÉRATION "COMPTAGE - CHÈQUES".*

Réalisée par la CCI du Doubs - 50 pages - avril 1992

Objectif :

Cette étude est réalisée dans le cadre de l'opération de revitalisation du centre-ville d'Audincourt. Elle vise à définir les caractéristiques du commerce, ses atouts et ses faiblesses, afin d'aider à la réflexion engagée par la ville d'Audincourt.

RÉSUMÉ :

- I. Méthodologie
- II. Caractéristiques du commerce
- III. Situation économique du commerce
- IV. Environnement et avenir du commerce
- V. Autres commentaires
- VI. Conclusion
- VII. Opération "comptage chèques"

Les commerçants interviewés représentent tous les secteurs d'activités. Les renseignements ont été obtenus à l'aide d'un questionnaire envoyé par l'association des artisans et commerçants d'Audincourt.

Il en résulte plusieurs chiffres frappants : Audincourt accueille 253 établissements commerciaux, dont 56 % ont une surface de vente > 400 m². Ce sont en majorité des commerces indépendants de - de 10 ans.

Le commerce représente 836 actifs dont 556 salariés. Les clients semblent venir majoritairement d'Audincourt, de Valentigney, de Seloncourt et d'Hérimoncourt.

En ce qui concerne la modernisation des commerces, on note que seulement 32 % des commerces sont équipés en informatique, la majorité située dans la ZI des Arbletters.

Le centre-ville d'Audincourt fait face à une concurrence locale, voire districale, alors que la ZI des Arbletters est concurrencée par Belfort.

Le commerce audincourtois est bien desservi par les transports en commun, et le marché couvert est également un atout pour le dynamisme local.

Conclusion :

Il est maintenant possible de définir une politique de dynamisation commerciale à partir de plusieurs axes :

- Améliorer l'environnement du centre ville (plan de circulation, ravalement de façades, voies piétonnes).
- Rendre l'Association des Commerçants et Artisans plus dynamique.
- Agir sur la formation professionnelle des commerçants.

L'opération "Comptage - Chèques" fait l'objet d'un développement particulier : elle visait à cerner la zone de chalandise des commerces d'Audincourt, au travers des adresses - chéquiers des clients.

Audincourt a une zone de forte attraction concernant 12 communes alentours. La zone totale de chalandise comprend 124 700 habitants et environ 30 000 clients réguliers.

INTÉRÊT :

On prend mieux conscience du poids de cette commune dans le DUPM, à travers un ensemble d'éléments liés au commerce. Celui-ci est également appréhendé, d'une façon originale, puisque c'est aux commerçants que l'on demande leur opinion sur leurs atouts et faiblesses.



Exemple de mobilier urbain adopté par le commerce local

-6- LE COMMERCE A MANDEURE :

Etude d'opportunité d'implantation d'un local commercial ou tertiaire rue de la Libération.

Réalisée par l'AUD en janvier 1994 - 4 pages.

RÉSUMÉ :

Description de l'appareil commercial :

L'appareil commercial communal est constitué de 50 commerces et services spécialisés et un supermarché. Il s'agit d'un commerce de proximité, Mandeuze étant intégrée à la zone Sud de l'agglomération, à proximité des communes de Valentigney et d'Audincourt. La zone d'attraction pour les habitants de cette zone, en particulier de Mandeuze, est constituée par le Géant Casino, le centre-ville d'Audincourt et sa zone d'activité commerciale des Arbletters.

11 locaux commerciaux sont vacants actuellement, soit un taux de vacance élevé : 18 %.

Le secteur le plus représenté à Mandeuze est celui des bars et restaurants. Mais la plupart des secteurs d'activités sont représentés, hormis les librairies-papeteries et les services tertiaires de type agence d'intérim, agence immobilière, assurances...

Les secteurs d'attractivité commerciale :

Le commerce est principalement implanté le long de la RN 437, avec trois pôles très différenciés :

- pôle de Beaulieu (24 commerces et services)
- pôle du vieux village (12 commerces)
- le super U, situé entre les deux pôles précédents, il lie les deux parties de la commune.
- Entre les deux pôles, on note la présence de commerce plus diffus, le long de la RN 437.

Opportunité de l'implantation d'une activité rue de la Libération :

- Des carences dans l'appareil commercial : pas d'épicerie - marchand de fruits et légumes; peu de commerces liés à l'équipement de la personne et de la maison.

Bibliographie thématique

- Un local commercial libre en bordure de rue, intégré au pôle de l'ancien village, avec un parking public à proximité. Mais manque d'activité tertiaire de type médical ou para-médical en centre-ville, d'où l'opportunité pour une infirmière de s'y implanter.

INTÉRÊT :

Cette étude apporte une meilleure connaissance de la commune, donc une meilleure appréhension de la qualité et des dysfonctionnements de l'armature commerciale. C'est un autre regard sur le local.

-7- MONTBÉLIARD : ETUDE COMMERCIALE :

BÉRÉNICE, POUR LA VILLE ET LE COMMERCE.
Novembre 1990 - 73 pages + cartes

RÉSUMÉ :

Sommaire :

- I. Analyse de la zone de chalandise
- II. Les grands équipements commerciaux
- III. Analyse commerciale des centres villes de la région
- IV. Formes urbaines et équipements structurants
- V. Analyse commerciale du centre ville de Montbéliard
- VI. Orientations pour la programmation commerciale

Objectif de l'étude :

La présente étude constitue une première phase de diagnostic sur la ville et le District. Pour ce faire, le cabinet d'études Bérénice est parti d'un constat clair : la ville de Montbéliard, commune de 30 000 habitants, offre un panel de services et de commerces pour une commune de cette taille, alors qu'elle a un rôle central au niveau du District, avec une population naturellement captive de 120 000 habitants. Il y a donc sous-équipement et déséquilibre en faveur du centre-ville plus attractif de Belfort.

Dans une volonté municipale de redynamiser le commerce à l'échelle du District, un état des lieux des forces et faiblesses s'avérait nécessaire.

I. Analyse de la zone de chalandise :

L'analyse se positionne à l'échelle régionale, regroupant une partie des départements du Territoire de Belfort, de la Haute-Saône et du Doubs. Cet espace, intégré à l'axe Rhin/Rhone, abrite une forte tradition industrielle. Il a été le périmètre de création d'une association : AIRE URBAINE 2000 : celle-ci comprend 156 communes, autour de trois grandes villes (Belfort, Montbéliard et Héricourt). Regroupant 300 000 habitants, elle sera la zone de référence pour l'étude.

L'attraction des -villes-pôles de la région a été étudiée comparativement ; il s'agit de : Mulhouse, Besançon, Belfort et Montbéliard. Le centre de Montbéliard est moins attractif que les autres centres-villes, mais, associé à celui d'Audincourt, il constitue une force d'attraction supérieure à celle de Belfort.

Nous sommes donc en présence de deux pôles appelés à se compléter au niveau des services et commerces offerts, pour atteindre l'attraction correspondant à une conurbation de 120 000 habitants.

Chacune de ces villes possède un ou plusieurs hypermarchés, qui captent plus ou moins de population selon le nombre de petites villes polarisées autour. Ainsi, le Géant Casino d'Exincourt et le Cora de Montbéliard attirent les zones de Montbéliard, Audincourt, Héricourt, Pont de Roide, Maïche... soit 235 000 personnes. A cette échelle, le Géant Casino est bien situé par rapport aux zones de chalandise dense, il constitue le premier pôle périphérique.

Le profil de la clientèle de la zone d'attraction de Montbéliard a également été analysé ; celui-ci est très variable selon que l'on se trouve à Montbéliard ville centre, ou à Montbéliard Est. Audincourt/Valentigney est encore une autre zone, polarisée par le Géant Casino, et par le centre ville d'Audincourt.

Vu le potentiel représenté par les zones voisines de Montbéliard (200 000 habitants), il apparaît intéressant d'affermir la ville-centre, en renforçant son armature commerciale.

II. Les grands équipements commerciaux :

Le commerce obéit à une seule règle : il s'installe là où il peut toucher le plus grand nombre possible de clients.

Au niveau de l'aire urbaine 2000, le pôle de Montbéliard est le mieux pourvu, surtout en moyennes surfaces, bien qu'il soit derrière Besançon et Mulhouse sur le plan des hypermarchés.

III. Analyse commerciale des centres-villes de la région :

Les grands pôles urbains en terme d'offre commerciale sont d'abord les villes de Mulhouse et de Besançon. Belfort arrive après, avec deux fois plus de commerces que Montbéliard. Montbéliard vient cependant en tête, dans la hiérarchie des villes secondaires qui gravitent autour. Mais le commerce de centre-ville est comparativement plus faible qu'à Belfort, alors que le commerce de périphérie est en plein essor.

IV. Formes urbaines et équipements structurants :

L'agglomération de Montbéliard, dont le développement est lié à celui de Peugeot, s'est constituée en deux parties :

- autour des anciens petits centres industriels de la vallée du Doubs.

- autour de l'usine de Sochaux et du centre-ville de Montbéliard.

Le centre-ville de Montbéliard se situe dans la partie Nord-Ouest du tissu urbain et n'attire réellement que de Sainte-Suzanne à Grand Charmont.

Les équipements structurants et leurs rôles respectifs sont étudiés :

- l'A36 et son rôle économique
- les projets routiers (le contournement Nord de Montbéliard)
- les pôles d'emplois (liés aux pôles d'habitat)
- les pôles d'équipements publics attractifs (administrations, lycées, hôpitaux, infrastructures, centre ville...)
- les entrées de ville.

V. Analyse commerciale du centre ville de Montbéliard :

Les flux automobiles sont organisés par la rocade dans le sens inverse des aiguilles d'une montre, qui délimite le périmètre du centre ville avec son château. Il y a ensuite un circuit interne au centre ville. On peut accéder au centre ville par 4 accès principaux : au Nord, à l'Est, au Sud et à l'Ouest. Le stationnement du centre ville est assuré par 1800 places dont les 2/3 sont payantes ce qui semble suffisant pour les flux de clientèle actuels. Les lieux de stationnements privilégiés sont actuellement le secteur de l'Hôtel de ville et celui du Faubourg de Besançon.

Les transports en commun sont un moyen de locomotion utilisé par 24 000 personnes par jour, dont 10 000 en centre ville. Les usagers fréquentent principalement deux lieux : la rue piétonne et le Prisunic, et plus secondairement le secteur des Halles et le centre des Alliés.

Les principales rues commerçantes représentent environ 360 commerces et services, concentrés sur un périmètre commerçant très restreint : il est constitué d'une artère piétonne principale, renforcée par la rue Clémenceau et la rue de Belfort. Les commerces du Faubourg de Besançon et ceux du Centre des Alliés sont coupés du Centre ville par les boulevards de rocade à fort passage automobile.

Certaines rues commerçantes sont à dominante équipement de la personne : la rue Cuvier (93 commerces), le bourg des Halles (42 commerces), la rue G. Clémenceau (32 commerces). Ces rues ne bouclent pas un circuit piéton continu en centre ville.

D'autres rues commerçantes sont plus traditionnelles, comme la rue de Belfort (39 commerces), le secteur Etuves/Clémenceau (67 commerces), le début du Faubourg de Besançon (28 commerces), rues qui ont des spécialisations particulières.

Le centre commercial des Hexagones (28 boutiques) est intégré à la ZUP de la Petite Hollande, ce n'est pas du commerce de centre ville.

VI. Les orientations commerciales :

Le nouveau pôle commercial du Pied des Gouttes pourrait toucher une population actuellement attirée par le centre-ville de Belfort. L'offre commerciale de centre ville devra répondre à différents niveaux d'attraction, et à différentes catégories de consommateurs.

Ce nouveau pôle commercial devra, tout en tenant compte des lacunes de l'équipement existant, proposer une concentration de commerces apte à attirer un marché de 200 000 habitants.

Les secteurs de l'alimentaire et de l'équipement de la personne sont les moins bien représentés, alors que le nombre de moyennes surfaces en équipement de la maison est suffisant.

En conséquence, le cabinet Bérénice propose l'implantation de moyennes surfaces en centre ville, qui serviront de vraies locomotives, dans le domaine de l'équipement de la personne et des loisirs. Il faudrait aussi prévoir un rééquilibrage du centre ville dans le domaine de l'alimentaire et des services.

La programmation de l'implantation d'un hypermarché en périphérie de centre ville est préconisée pour rééquilibrer les grandes surfaces alimentaires du District, tout en laissant la place aux commerçants traditionnels de centre ville.

INTÉRÊT :

Cette étude a été très utile pour notre analyse, car la commune de Montbéliard accueille plus de 300 commerces. Une étude détaillée sur le terrain, sans document de base aurait été longue et fastidieuse. Le fait de se baser sur un tel document nous a permis d'appréhender plus rapidement la réalité locale, et de s'intéresser à des points particuliers de l'armature commerciale.

LIMITES :

Datant de 1990, l'étude est déjà un peu dépassée, l'armature commerciale ayant évolué depuis. Ainsi, le Prisunic est toujours pris en compte comme un pôle commercial important, alors qu'il est actuellement fermé. Le pied des Gouttes est déjà très développé, ce qui change l'équilibre commercial du District.

-8- VILLE DE MONTBÉLIARD : DÉVELOPPEMENT ET REDYNAMISATION
DU COMMERCE :

Réalisation du département Ingénierie urbaine et développement de la ville de Montbéliard

1994 - 20 pages

Sommaire :

1. Le contexte socio-économique
2. La politique d'aménagement du territoire communal
3. Une logique d'aménagement mais aussi un souci d'équilibre

RÉSUMÉ :

Principal pôle industriel de la région Franche-Comté, le Pays de Montbéliard souffre aujourd'hui de sa structure mono-industrielle et des difficultés que connaît le pan principal de l'économie locale : l'automobile.

Mais le Pays de Montbéliard et sa ville centre sont dotés de nombreux atouts :

- principal pôle industriel de la région
- localisation privilégiée sur l'axe Nord/Sud du développement économique européen
- une population agglomérée de 120 000 habitants et une zone de chalandise de 200 000 habitants.

Suite aux conclusions de l'étude Bérénice sur le commerce de Montbéliard, la ville a mis en oeuvre un véritable plan de développement et de redynamisation commerciale.

Au niveau de l'équipement commercial, on constate une atomisation de l'offre conjuguée à un déficit quantitatif dans la ville centre. Ainsi, Montbéliard compte au 1er janvier 1993, 300 établissements pour une surface totale d'environ 60 000 m². Juxtant le Pays de Montbéliard, s'exerce l'influence de Belfort (à 15 minutes par autoroute) et de ses zones commerciales périphériques qui, sur 220 000 m², affiche une offre sensiblement plus variée. D'où une évasion commerciale importante vers cette agglomération et vers les pôles plus lointains de Besançon et Mulhouse.

Dans ce contexte, Montbéliard doit donc s'affirmer encore davantage comme la véritable ville centre d'une agglomération de 120 000 habitants.

La volonté municipale de redynamiser le commerce existant se traduit par le développement concerté et parallèle de trois opérations :

- développement de la ZAC du Pied des Gouttes
- mis en oeuvre de la ZAC Velotte en centre ville
- réaménagement du parcours d'entrée de ville reliant les deux sites.

Bibliographie thématique

Le transfert de l'hypermarché Leclerc au Pied des Gouttes a renforcé l'attractivité du site et permis de nouvelles implantations. L'ensemble constituera ainsi une zone équilibrée sur le plan commercial.

La ZAC Velotte vise à requalifier un secteur qui offre l'aspect d'une friche urbaine, en y développant une opération complexe : parking souterrain, logements, commerces, bureaux, et équipements publics. Le commerce prévu à cet endroit sera surtout de l'alimentaire.

Quant au projet de parcours d'entrée de ville, il permettra d'améliorer l'image de la ville et de baliser le parcours vers le centre-ville ; (aménagement des espaces publics, réalisation d'une oeuvre d'art).

Une logique d'aménagement mais aussi un souci d'équilibre :

L'équipe municipale tient compte de la nécessité de conduire une politique de développement cohérent des activités. En particulier, il faut préserver l'équilibre entre le commerce traditionnel et le grand commerce, en partant du principe que chaque forme de distribution tire profit de l'augmentation générale de l'attractivité du commerce montbéliardais.

Le rapport actuel entre le commerce traditionnel et la grande distribution est de l'ordre d'1/3 - 2/3, et il ne faut pas aggraver ce ratio.

D'autre part, le site du pied des Gouttes est orienté vers :

- loisirs et sport
- équipement de la maison
- bricolage et jardinerie.

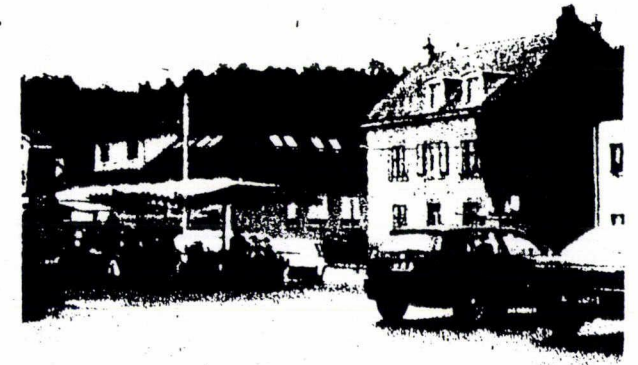
Alors que le centre ville verra son attractivité renforcée dans le secteur de l'équipement de la personne.

INTÉRÊT :

Cette étude nous a permis de comprendre la logique d'implantation et de répartition des activités commerciales dans le DUPM. C'est une autre vision du problème qui est abordée.

PROGRAMME & USAGE

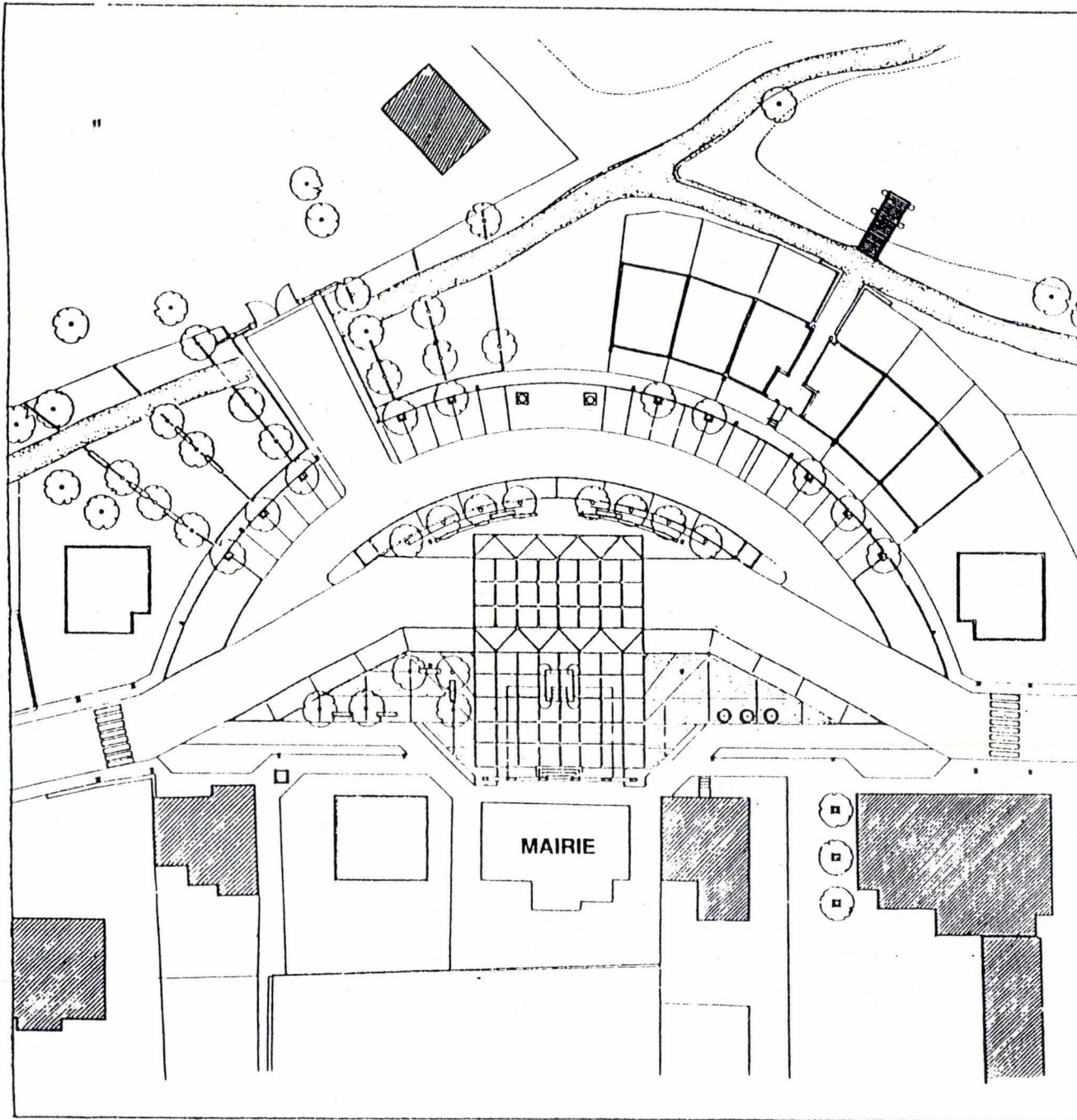
PLACE DE LA REPUBLIQUE



La place doit être un pôle de vie, d'échanges et de passages.

Aujourd'hui elle regroupe l'essentiel des services (mairie et poste) et des commerces. Le petit marché hebdomadaire participe à l'animation du village.

L'ensemble de ces activités doit être développé. La future place s'enrichira d'un rôle de représentation ; le réaménagement de la mairie doit rendre au principal édifice de la commune tout son attrait.



-9- SAINTE - SUZANNE : AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DE LA RÉPUBLIQUE.

Réalisation du département Projet Urbain, de l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard.

21 pages 1994

RÉSUMÉ :

Commune limitrophe de Montbéliard, située à 3 minutes à pied du centre-ville, Sainte-Suzanne a émis la volonté de prendre en main son aménagement. Pour ce faire, elle a entamé une collaboration de un an avec l'AUD, en vue d'améliorer la traversée du village, en créant un événement urbain : une place caractérisant la cité.

C'est ce parti d'aménagement qui fait l'objet du présent rapport : pour convaincre de son opportunité, les auteurs ont dressé un rapide portrait de la commune, et la justification des différents aménagements urbains envisagés : réintroduction de la mairie sur la place, par l'amélioration des façades, création d'un pôle de vie (logement, commerces...).

Les propositions sont ensuite confrontées à l'offre existante sur la commune, ainsi qu'à la demande potentielle.

En vue des besoins actuels en logements, les propositions sont ensuite détaillées, intégrant du commerce et des garages en rez-de-chaussée.

Enfin sont rappelées les quelques règles d'urbanisme à respecter pour construire, ainsi que des règles de volumétrie permettant d'aboutir à une place conviviale.

L'étude se termine en expliquant la nécessité urbaine d'intégrer au projet du mobilier urbain, adapté au rôle public que jouera la place.

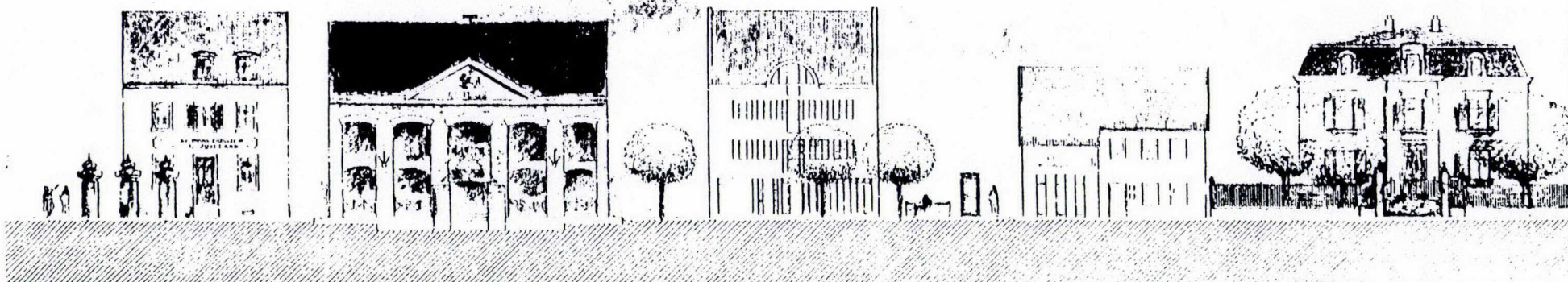
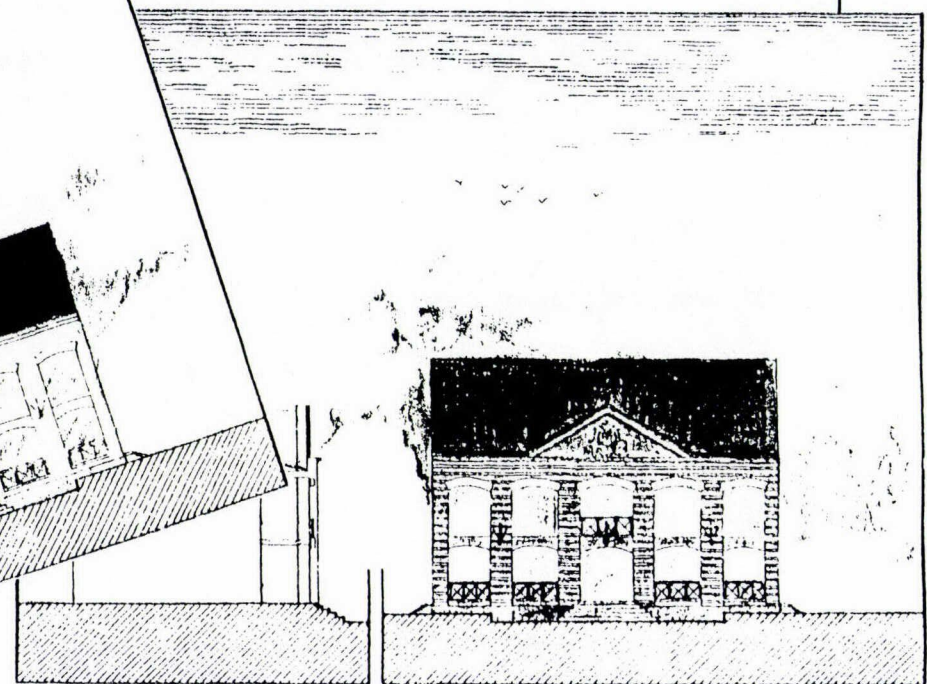
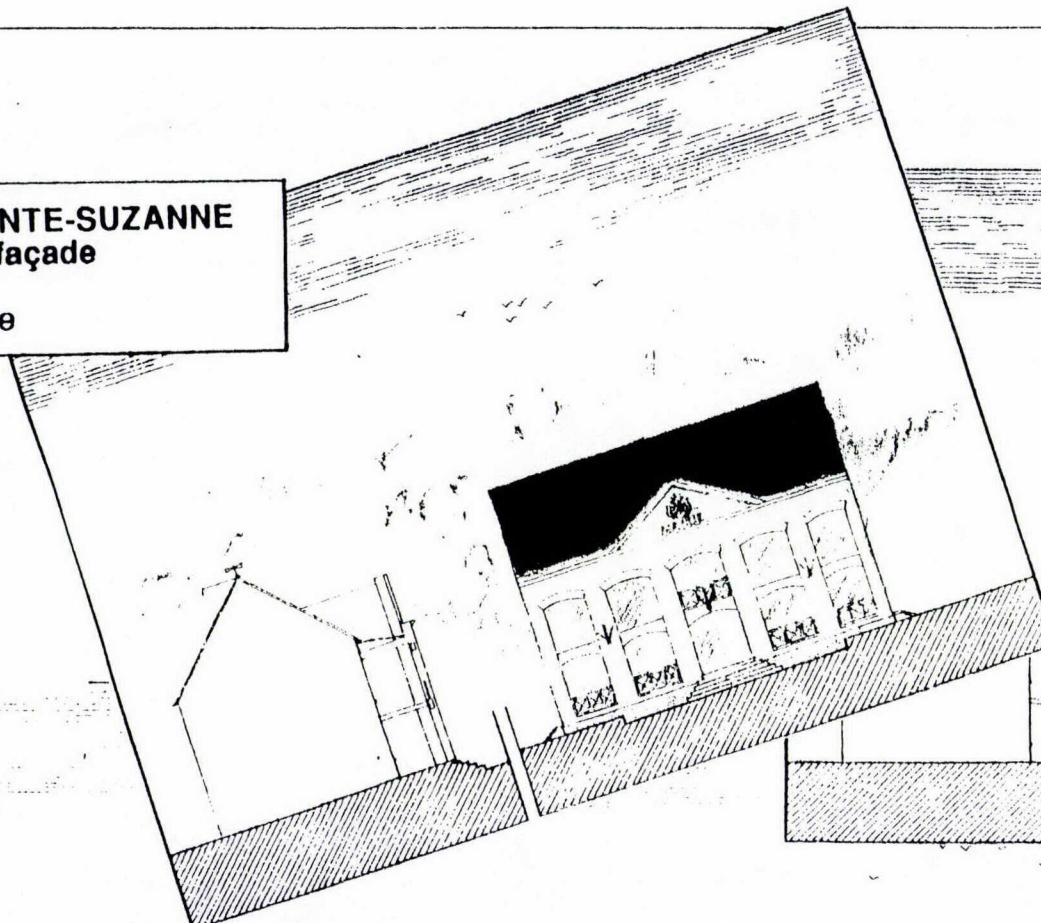
INTÉRÊT :

Il s'agissait de voir, à travers un projet de recomposition urbaine, comment le commerce est intégré, la place qu'il occupe dans l'urbain.

A ce sujet on réalise à quel point le commerce est primordial pour créer un pôle de vie attractif. C'est donc à juste titre qu'il est intégré à tout projet urbain.

MAIRIE de SAINTE-SUZANNE
Proposition de façade

Echelle 1/400^{ème}



-10- ETUDE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE DE SELONCOURT :

Rapport de synthèse - juillet 1990 - 45 pages

Etude financée par l'Etat, le Fonds Social Urbain, la Région de Franche-Comté et la ville de Seloncourt.

Réalisée par R. Claerr de la SCM ligne et matière pour le DUPM

RÉSUMÉ :

A l'issue de la charte pour l'habitat du Pays de Montbéliard, la commune de Seloncourt, comme l'ensemble des communes du District Urbain, s'est engagée dans une OPAH. Cette opération visant une requalification du centre-ville, nécessitait une réflexion sur les espaces publics, en lien avec le renforcement des activités et des équipements complémentaires.

Cette étude a permis de dégager les grandes caractéristiques de Seloncourt, ses atouts et ses faiblesses.

Ensuite, certaines hypothèses ont été émises qui ont permis d'esquisser un parti d'aménagement global.

Etat des lieux :

- Ville résidentielle, Seloncourt connaît une urbanisation diffuse qui relie la commune aux villes avoisinantes de Audincourt et Valentigney.

- Un commerce traditionnel implanté le long de la départementale et de façon plus dense à proximité du centre ancien.

Des équipements publics situés en plein centre-ville, ayant donc un rôle structurant important.

Prise en compte des différents projets communaux :

- Aménagement de la D. 34, avec un plan de circulation

- Création et amélioration d'espaces verts et publics, actions sur bâti et non bâti.

- Une OPAH sur de l'habitat ancien

- Une opération de lotissement

Chaque projet est ensuite détaillé et chiffré.

INTÉRÊT :

Cette étude permet de mieux connaître Seloncourt, avec le regard d'un architecte. Ceci nous permet de comprendre les logiques d'implantation des enseignes.