

**DIAGNOSTIC  
ECONOMIQUE TERRITORIAL  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
MIREBELLOIS ET FONTENOIS**



**2020**

---

## SOMMAIRE

Le contexte de l'étude	page 3
L'enjeu et les objectifs de l'étude	page 3
La méthodologie	page 3
<b>1. PRESENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE</b>	
1.1 - Position géostratégique, infrastructures de transport et armature urbaine	page 5
1.2 - Structure de la population	page 6
1.3 - Déplacements domicile/travail et vocation résidentielle du territoire	page 11
<b>2. PRESENTATION GENERALE DE L'ECONOMIE</b>	
2.1 - L'emploi et les secteurs d'activité de la sphère privée	page 14
2.2 - L'évolution et les caractéristiques des entreprises du secteur privé	page 15
2.3 - Focus sur l'industrie	page 16
<b>3. LE COMMERCE ET LES SERVICES A LA PERSONNE</b>	
3.1 - L'offre commerciale	page 20
3.1.1 Sur la Communauté de Communes du Mirebellois et Fontenois	page 20
3.1.2 Focus sur Mirebeau-sur-Bèze	page 23
3.1.3 Focus sur Fontaine-Française	page 26
3.1.4 Cartographies	page 28
3.2 L'offre touristique de la Communauté de Communes	page 32
3.3 Les résultats de l'enquête sur les flux de consommation des ménages	page 33
3.3.1 La méthodologie	page 33
3.3.2 Le chiffre d'affaires	page 36
3.3.3 La zone de chalandise	page 38
3.3.4 Les dépenses commercialisables et destinations	page 39
Pistes de réflexion lors des groupes de travail	page 42
<b>4. LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
4.1 – <b>État des lieux des ZAE</b>	
4.1.1 Éléments de cadrage	page 44
4.1.2 Méthodologie utilisée	page 44
4.1.3 Sites économiques « monofonctionnels »	page 45
4.1.4 Sites économiques « mixtes »	page 49
4.1.5 Sites économiques en projet	page 52
4.2 – <b>Synthèse des résultats</b>	
4.2.1 Tableau de synthèse	page 55
4.2.2 Répartition de la consommation foncière	page 56
4.2.3 Point sur la disponibilité	page 57

## **LE CONTEXTE DE L'ETUDE**

La loi NOTRe du 7 août 2015 a renforcé le rôle des Communautés de Communes en matière de développement économique avec, notamment, le transfert obligatoire des zones d'activités, de la promotion du tourisme, et de la politique locale du commerce.

Pour assurer au mieux cette nouvelle compétence, les élus de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois ont souhaité disposer, dans un premier temps, d'un diagnostic économique de leur territoire afin d'identifier les enjeux de demain, en vue de construire, dans une seconde phase, une stratégie de développement économique et décliner un plan d'actions.

## **L'ENJEU DE LA DEMARCHE ET L'OBJECTIF DE L'ETUDE**

L'enjeu de la démarche est de définir, en concertation avec les élus communautaires, une stratégie économique pour la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois dans une perspective de développement économique durable.

Le présent document répond à l'objectif de la phase 1 de la démarche, à savoir, la réalisation d'un diagnostic économique de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois s'articulant autour de 2 volets :

- le commerce et les services à la personne,
- le foncier d'activité et l'immobilier d'entreprises.

## **METHODOLOGIE : UN TRAVAIL PARTICIPATIF DES ELUS COMMUNAUTAIRES LORS DE 3 ATELIERS THEMATIQUES**

Pour l'élaboration du diagnostic économique de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or Dijon Métropole a dressé un tableau du territoire en s'appuyant sur les indicateurs socio-économiques habituels (population, revenus, infrastructures, emploi, entreprises, secteurs d'activité, zones d'activités économiques, ...).

Cette analyse a été présentée aux élus de la commission « Développement économique » le 14 janvier 2020 à Mirebeau-sur-Bèze, puis au Conseil Communautaire réuni en Assemblée plénière le 5 février 2020 à Fontaine-Française.

Ce portrait économique du territoire a ensuite été complété par les réflexions menées lors de trois ateliers de travail participatif qui ont associé des élus et des dirigeants locaux, sur la base du volontariat. Ces ateliers thématiques avaient pour objet, en s'appuyant sur l'analyse initiale réalisée, d'identifier pour chacune des problématiques traitées, leurs enjeux, leurs forces et faiblesses, les menaces, et leurs opportunités de développement.

Un atelier sur la problématique des zones d'activités économiques a eu lieu le 13 février 2020, et la problématique du commerce a fait l'objet de deux ateliers spécifiques : l'un sur les « Pôles de proximité » qui s'est déroulé le 12 février 2020, l'autre sur les « Pôles principaux », le 20 février 2020.

# **PRESENTATION GLOBALE DU TERRITOIRE**

LA POSITION GEOSTRATEGIQUE ET  
LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

L'ARMATURE URBAINE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION

LES DEPLACEMENTS DOMICILE / TRAVAIL

LA VOCATION RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

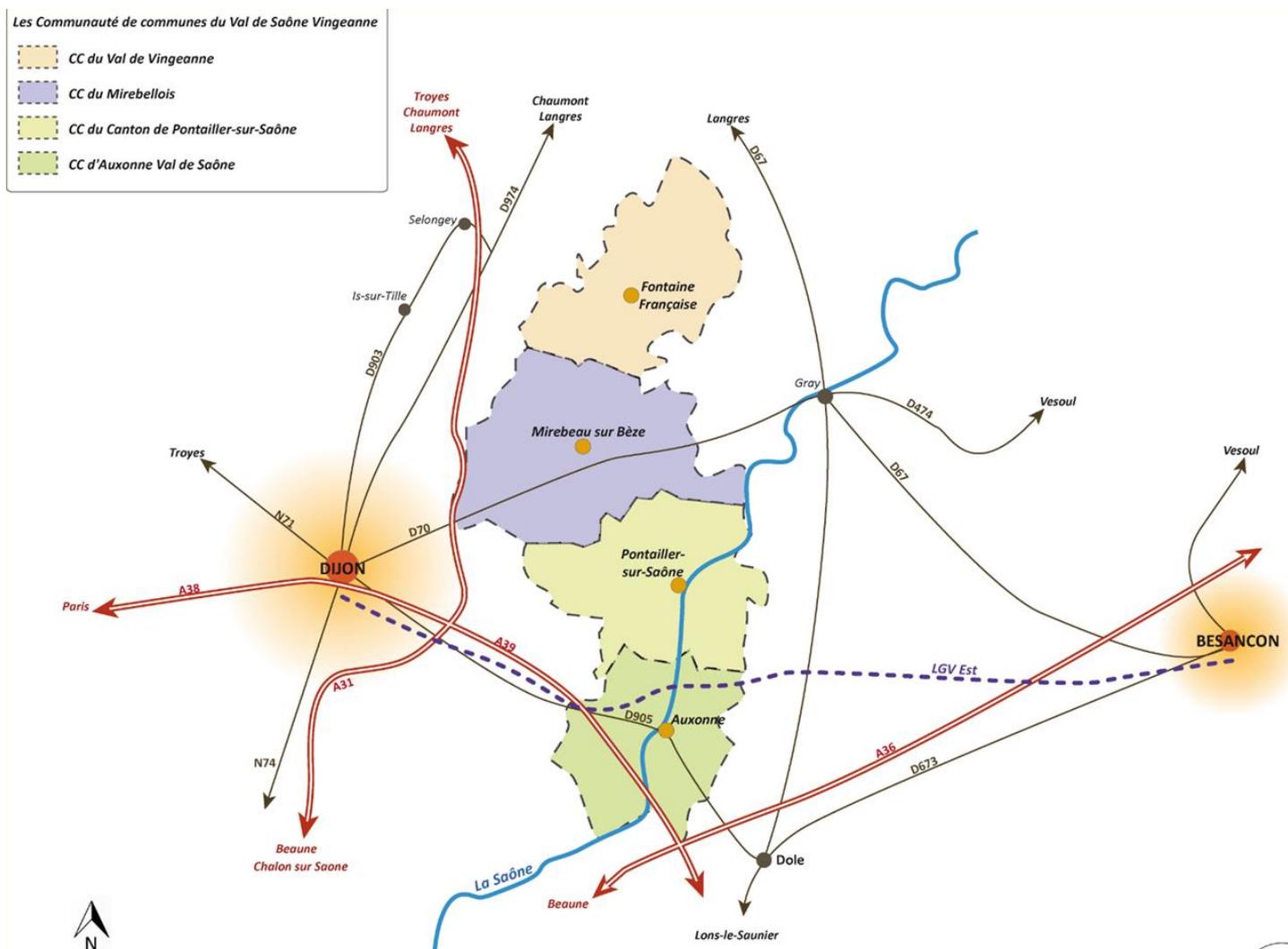
## 1.1 LA POSITION GEOSTRATEGIQUE ET LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Le territoire de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois se situe à l'intersection des aires d'influence de la métropole dijonnaise et de Gray, et s'inscrit totalement dans les couronnes de ces grands pôles.

Le territoire est facilement accessible et bien desservi en termes d'infrastructures de transports :

- il est longé à l'ouest par l'A 31 (Luxembourg / Beaune) et bénéficie d'une sortie à proximité immédiate située à Arc-sur-Tille,
- il est traversé au sud par la D 70 selon l'axe ouest/est (Gray/Dijon),
- il est irrigué par un réseau de départementales secondaires,
- il est traversé dans sa partie est, selon l'axe nord/sud :
  - par le canal entre Champagne et Bourgogne,
  - par la véloroute parallèle au canal, ou voie verte.

Au niveau des déplacements, on constate la prépondérance de la voiture comme mode de transport. Seules deux lignes interurbaines routières Mobigo desservent le territoire vers Dijon et Gray.



Source : SCOT du PETR « Val de Saône Vingeanne ».

## L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MIREBELLOIS ET FONTENOIS

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois regroupe 32 communes.

Elle est rattachée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural « Val de Saône Vingeanne ».

Selon ce SCOT, l'armature urbaine de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois se compose de :

- 2 pôles secondaires : Mirebeau-sur-Bèze et Fontaine-Française. Il s'agit de villes disposant d'un niveau d'offre permettant de répondre à l'essentiel des besoins quotidiens et rayonnant sur les communes périphériques.
- 1 pôle relais : Belleneuve. Il est ainsi défini : « Commune assurant un niveau de service primaire limitant le recours aux pôles internes et externes, mais n'apportant pas une réponse à l'ensemble des besoins de population ».
- 3 pôles en devenir : Arceau, Beire-le-Châtel et Bèze. Les pôles en devenir sont complémentaires aux pôles relais, ils apportent une réponse aux besoins, qui reste limitée.
- 26 villages ruraux.

### 1.2 STRUCTURE DE LA POPULATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MIREBELLOIS et FONTENOIS

#### Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population CC Mirebellois-Fontenois	7 629	8 170	9 483	9 644	10 175	11 198	12 121	12 617
Variation de population		↗ 7,1%	↗ 16,1%	↗ 1,7%	↗ 5,5%	↗ 10,1%	↗ 8,2%	↗ 4,1%
Densité (hab / km <sup>2</sup> )	18,0	19,3	22,4	22,7	24,0	26,4	28,6	29,7

Source : Insee, RP 1968 à RP 2016, avec les limites administratives en vigueur au 01.01.2019

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois connaît un fort dynamisme démographique. En effet, entre 1968 et 2016, la population de celle-ci a augmenté de 65 % (contre 27 % pour la Côte-d'Or).

Le taux de variation annuel moyen de la Communauté de Communes entre 2011 et 2016 est de 1,2 % alors que celui de la Côte-d'Or est de +0,3 %.

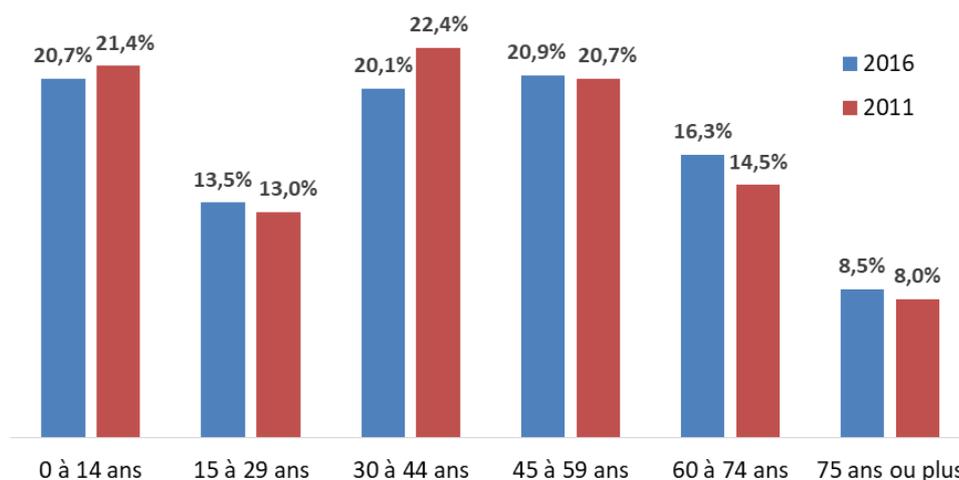
#### Evolution de la population des 5 communes les plus peuplées

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Commune de Mirebeau-sur-Bèze	1 004	1 107	1 426	1 464	1 573	1 844	2 004	2 100
Variation de population		↗ 10,3%	↗ 28,8%	↗ 2,7%	↗ 7,4%	↗ 17,2%	↗ 8,7%	↗ 4,8%
Commune de Belleneuve	243	845	1 501	1 398	1 398	1 422	1 624	1 621
Variation de population		↗ 247,7%	↗ 77,6%	↘ -6,9%	↔ 0,0%	↗ 1,7%	↗ 14,2%	↘ -0,2%
Commune de Fontaine-Française	658	816	857	798	916	951	931	897
Variation de population		↗ 24,0%	↗ 5,0%	↘ -6,9%	↗ 14,8%	↗ 3,8%	↘ -2,1%	↘ -3,7%
Commune d'Arceau	356	367	456	526	569	620	732	869
Variation de population		↗ 3,1%	↗ 24,3%	↗ 15,4%	↗ 8,2%	↗ 9,0%	↗ 18,1%	↗ 18,7%
Commune de Beire-le-Chatel	502	539	552	539	620	775	799	849
Variation de population		↗ 7,4%	↗ 2,4%	↘ -2,4%	↗ 15,0%	↗ 25,0%	↗ 3,1%	↗ 6,3%

Les cinq communes les plus peuplées de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois regroupent 50 % de la population du territoire.

Entre 2011 et 2016, les communes de Mirebeau-sur-Bèze, Arceau et Beire-le-Chatel ont connu une augmentation de leur population.

## Répartition de la population par âge



34,2 % de la population de la Communauté de Communes a moins de 30 ans (contre 36,1 % pour la Côte-d'Or) et 24,8 % a plus de 60 ans (contre 26,1 % pour la Côte-d'Or).

La jeunesse de la Communauté de Communes est principalement due à la part importante des moins de 15 ans, 20,7 % (contre 16,7 % en Côte-d'Or) et non aux 15 à 29 ans dont la part est inférieure à la moyenne départementale (13,5 % contre 19,4 %).

On constate une part importante des 30 à 59 ans dans la structure de la population. En effet, 41 % de la population de la Communauté de Communes a entre 30 et 59 ans contre 37,8 % en Côte-d'Or. Cela explique la part importante, vue précédemment, des moins de 15 ans.

Entre 2016 et 2011, on assiste à un vieillissement de la population puisque la part des 60 ans ou plus augmente de 2,3 points. Cette augmentation des plus de 60 ans est supérieure à la moyenne départementale (+2,1 points).

	Part des 60 ans ou plus		Part des moins de 30 ans	
	2016	2011	2016	2011
Mirebeau-sur-Bèze	24,8 %	22,6 %	36,7 %	37,4 %
Belleneuve	29,5 %	26,6 %	33,0 %	32,8 %
Fontaine-Française	25,2 %	22,5 %	32,5 %	33,9 %
Arceau	20,6 %	22,4 %	35,4 %	32,8 %
Beire-le-Chatel	20,8 %	19,8 %	38,3 %	37,0 %

Les communes d'Arceau et de Beire-le-Chatel ont connu un rajeunissement de leur population entre 2011 et 2016. En effet, leur part des moins de 30 ans augmente et celle des 60 ans ou plus diminue.

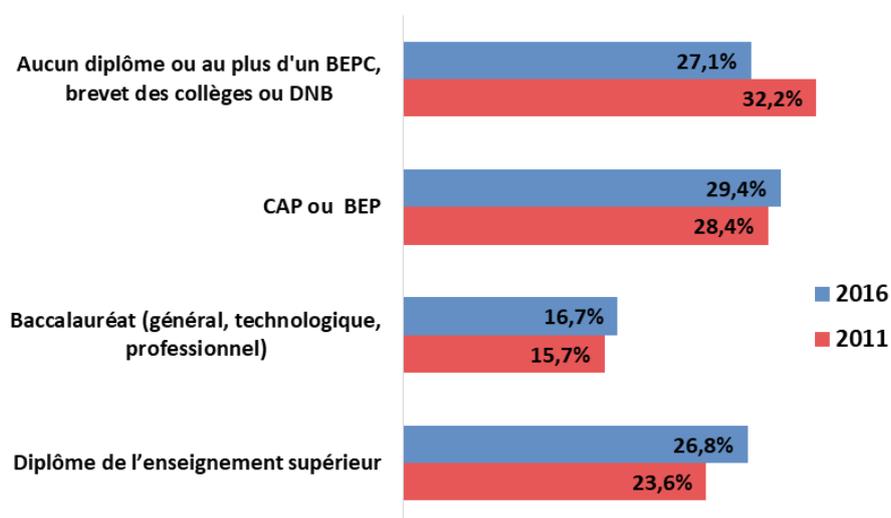
## Répartition de la population de 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle en 2016

	CC Mirebello Fontenois	%	Côte-d'Or	%
Agriculteurs exploitants	236	2,3	5 008	1,2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	394	3,9	15 058	3,3
Cadres et professions intellectuelles supérieures	700	6,9	36 758	7,9
Professions intermédiaires	1 580	15,6	63 612	14,8
Employés	1 618	16,0	71 941	16,2
Ouvriers	1 367	13,5	57 614	14,0
Retraités	2 916	28,9	124 887	27,1
Autres personnes sans activité professionnelle	1 287	12,7	68 728	15,4
Total	10 097	100,0	443 607	100,0

Par rapport à la Côte-d'Or, la Communauté de Communes a une part plus importante pour les catégories sociodémographiques suivantes :

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- Professions intermédiaires
- Retraités.

## Diplômes le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



La part des 15 ans ou plus, non scolarisés n'ayant aucun diplôme, est légèrement inférieure à la moyenne départementale (27,1 % contre 27,9 % en Côte-d'Or).

Entre 2011 et 2016, on constate une baisse importante de la part de la population sans diplôme (-5,1 points) et une augmentation de celle ayant un diplôme de l'enseignement supérieur (+3,2 points).

## Composition des ménages

	Nombre de Ménage	%	Comparatif Côte-d'Or
Ménage d'une personne	1 297	25,6 %	39,2 %
Couple sans enfant	1 639	32,4 %	27,1 %
Couple avec enfant(s)	1 695	33,5 %	23,6 %
Famille monoparentale	346	6,8 %	7,9 %
Autres ménages	80	1,6 %	2,3 %
Total	5 058	100 %	100 %

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois a une part plus importante de couples avec ou sans enfant que la moyenne départementale. En effet, 32,4 % des ménages sont des couples sans enfant (27,1 % en Côte-d'Or) et 33,5 % des couples avec enfant (23,6 % en Côte-d'Or). Cela explique la part importante, vue précédemment, de moins de 15 ans.

Les ménages d'une personne sont beaucoup moins nombreux qu'en moyenne en Côte-d'Or.

## Revenus des ménages

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois compte 6 635 foyers fiscaux.

	Revenu fiscal de référence moyen	Part des foyers imposables
<b>CC Mirebellois-Fontenois</b>	28 215 €	46 %
<b>Côte-d'Or</b>	27 063 €	47 %

Source : data.gouv.fr – IRCOM 2018

Le revenu fiscal de référence moyen de la Communauté de Communes est supérieur à celui de la Côte-d'Or.

Cependant, il existe de nombreuses disparités entre les communes.

Si l'on regarde par rapport aux anciennes Communautés de Communes, on remarquera que les revenus sont plus élevés dans la CC Mirebellois et Fontenois que dans celle du Val de Vingeanne (29 841 € par foyer fiscal contre 23 761 € pour la CC Val de Vingeanne).

	Revenu fiscal de référence moyen	Part des foyers imposables
<b>Mirebeau-sur-Bèze</b>	25 159 €	42 %
<b>Belleneuve</b>	32 076 €	56 %
<b>Fontaine-Française</b>	21 482 €	35 %
<b>Arceau</b>	51 272 €	65 %
<b>Beire-le-Chatel</b>	31 839 €	53 %

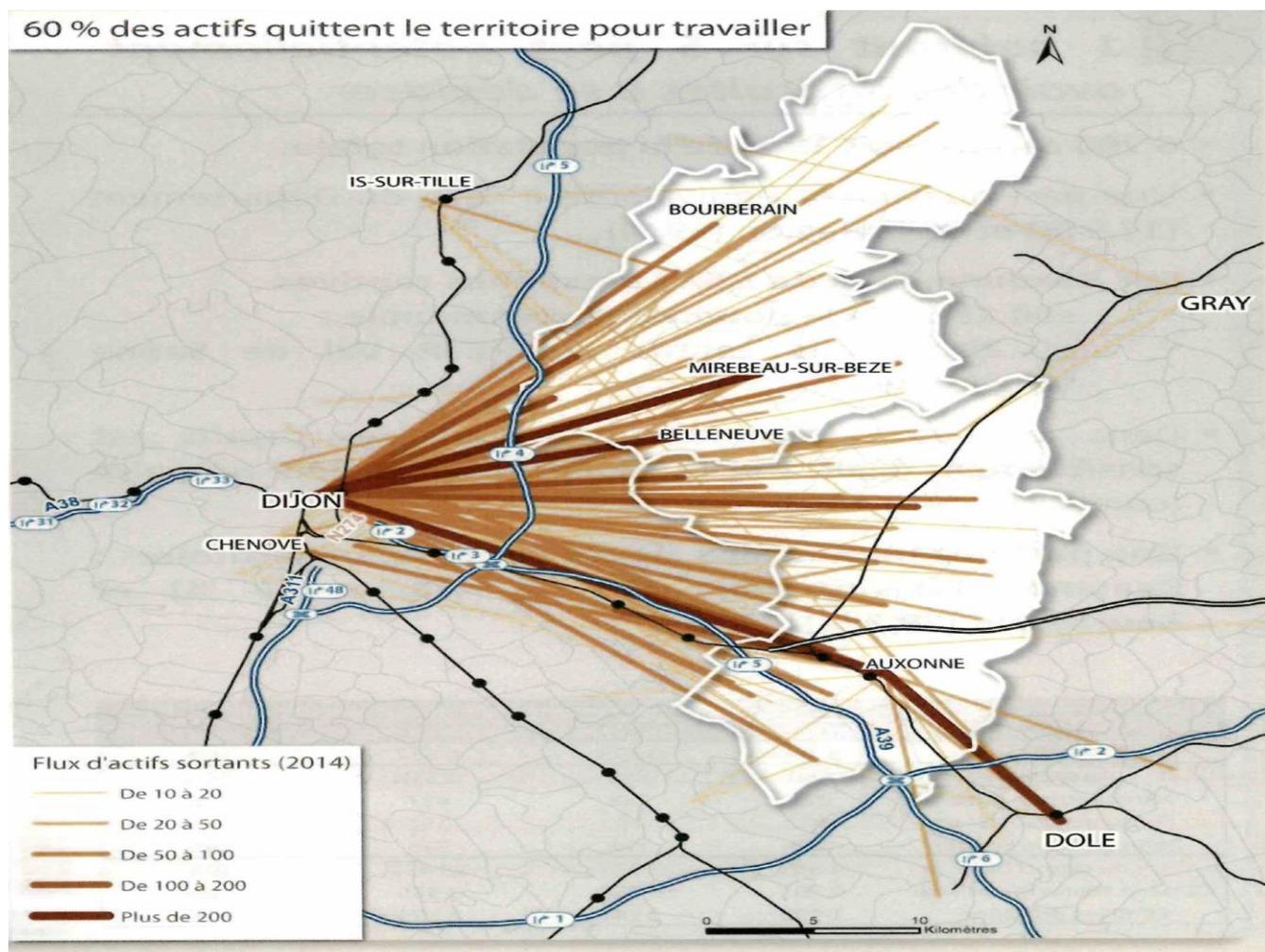
Source : data.gouv.fr – IRCOM 2018

## Logements

82 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, contre 60 % en Côte-d'Or.

6,7 % des résidences sont secondaires ou occasionnelles (contre 5,4 % pour la Côte-d'Or)

### 1.3. LES DEPLACEMENTS DOMICILE / TRAVAIL



Source : Insee 2014

60 % des actifs résidant dans la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois quittent le territoire pour travailler. Ce sont les navetteurs.

Concernant les flux sortants :

- 68 % ont pour destination Dijon Métropole,
- 6 % ont pour destination la Communauté d'Agglomération du Grand Dole,
- 2 % se dirigent vers la Communauté de Communes de Gray.

La métropole dijonnaise est le premier territoire d'échanges en captant plus des deux tiers des actifs sortants.

## **LA VOCATION RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE**

Un faisceau d'indicateurs concourt à qualifier la vocation résidentielle d'un territoire :

- L'indicateur de concentration d'emploi = 49,7 % en 2016 : nombre d'emplois dans la zone (2 765 en 2016) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone (5 562),
- Seuls 20 % des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence,
- L'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale : 59 % des ménages occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans,
- La part importante de l'emploi dans l'agriculture : 10,7 % contre 4,3 % au niveau départemental,
- La part conséquente de la population de moins de 15 ans et 60 ans et plus : 45 % de la population globale en 2016 et la tendance confirme la progression de la part des plus âgés,
- La forte dépendance vis-à-vis de l'agglomération dijonnaise en matière d'emploi, d'enseignement supérieur, de consommation, de loisirs, etc ...

# **PRESENTATION GENERALE DE L'ECONOMIE**

L'EMPLOI ET LES SECTEURS D'ACTIVITES DE  
LA SPHERE PRIVEE

L'EVOLUTION ET LES CARACTERISTIQUES DES  
ENTREPRISES DU SECTEUR PRIVE

FOCUS SUR L'INDUSTRIE

L'ATELIER DE TRAVAIL PARTICIPATIF AVEC LES  
DIRIGEANTS LOCAUX : LES BESOINS DES ENTREPRISES

## 2.1 L'EMPLOI

Les emplois exercés sur le territoire de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois se décomposent ainsi :

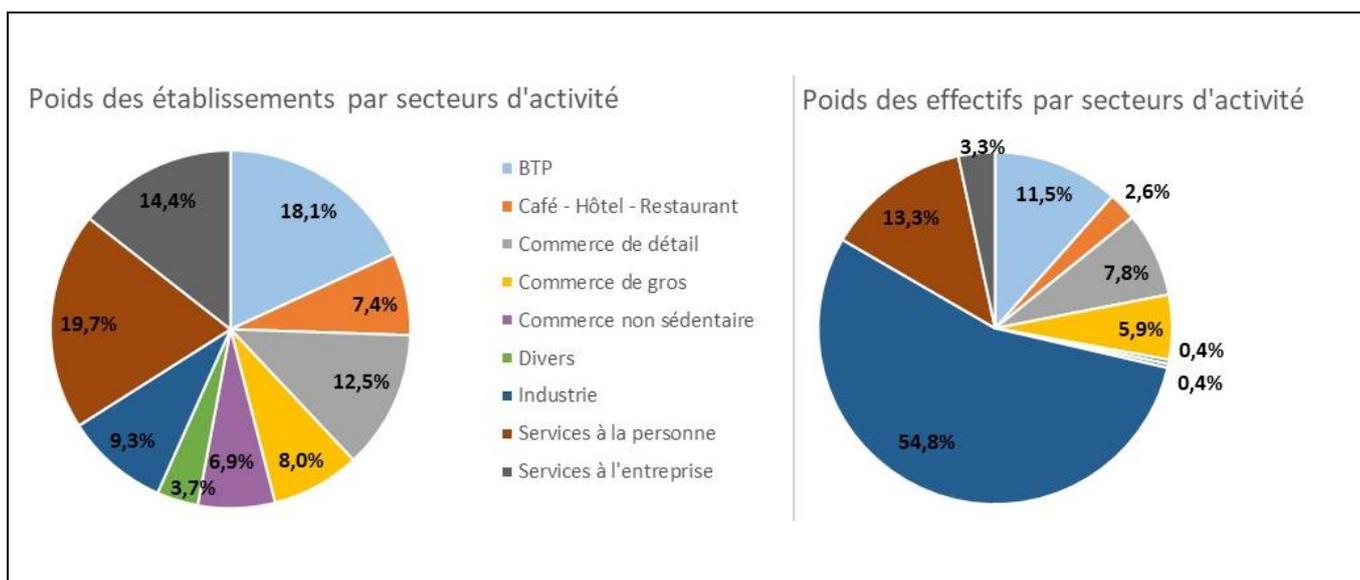
- 78,6 % en emploi salarié qui a progressé de 4% entre 2011 et 2016, contre 87,5 % en Côte-d'Or,
- 21,4 % en emploi non salarié qui a diminué de 8,6 % entre 2011 et 2016 (contre 12,5 % en Côte-d'Or).

En 2016, le taux de chômage sur la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois s'élève à 5,7 %, contre 8,7 % en Côte-d'Or.

Les principaux secteurs d'activité en termes d'emplois se classent de la façon suivante :

- 1<sup>ère</sup> position : le secteur public qui concentre 37 % de l'emploi total, contre 33 % au niveau départemental, et sa part stagne entre 2011 et 2016,
- 2<sup>ème</sup> position : les activités du commerce, des transports et des services : ces secteurs représentent 26,7 % de l'emploi total, contre 42 % au niveau départemental, avec une très légère perte d'emploi entre 2011 et 2016,
- 3<sup>ème</sup> position : l'industrie qui concentre 19,7 % de l'emploi total, contre 12,7 % au niveau départemental, avec une augmentation de 21 % du nombre d'emplois entre 2011 et 2016,
- 4<sup>ème</sup> position : l'agriculture : 10,7 % de l'emploi total, contre 4 % en Côte-d'Or, et sa part stagne entre 2011 et 2016,
- 5<sup>ème</sup> position : la construction représente 6 % de l'emploi total, contre 7 % en Côte-d'Or, et sa part stagne entre 2011 et 2016.

## LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA SPHERE PRIVEE



Source : fichier consulaire CCI 21 - 2020

L'industrie concentre à elle seule près de 55 % des emplois du secteur privé hors agriculture alors qu'elle représente moins de 10 % des établissements présents sur le territoire.  
En termes d'emplois, elle est suivie par les activités de services à la personne, puis par le BTP.

## **2.2 L'ÉVOLUTION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ENTREPRISES DU SECTEUR PRIVÉ**

L'analyse de l'évolution du tissu des entreprises privées hors agriculture entre 2015 et 2019 fait apparaître un solde positif de 84 établissements, mais une perte de 53 emplois.

En effet, sur cette période, on dénombre :

- 195 créations d'établissements, représentant la création de 107 emplois,
- 111 fermetures d'établissements, représentant la perte de 160 emplois.

Le taux de survie des entreprises à 3 ans est de 73 % dans le commerce et de 72 % dans les services.  
Le taux de survie des entreprises à 5 ans est de 67 %.

26 % des dirigeants d'entreprises ont plus de 55 ans, principalement dans le secteur des services.  
Cette situation, que l'on retrouve sur l'ensemble du département, pose la problématique de la transmission des entreprises à court et moyen terme. Si elle n'est pas suffisamment anticipée, le risque est de constater, à terme, l'absence de reprise de ces activités et la perte quantitative et qualitative du tissu économique local.

Les établissements de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois sont de très petite taille :

- 71 % des établissements ont moins de 10 salariés,
- 67 % des établissements n'ont aucun salarié.

Les dix plus importants employeurs privés en termes d'effectifs salariés relèvent de secteurs d'activités diversifiés : l'industrie, les services, le commerce, le bâtiment.

Seule, une entreprise a plus de 250 salariés.

Le niveau des effectifs passe ensuite en-dessous des 60 salariés pour deux sociétés.

35 établissements industriels sont implantés sur le territoire, il s'agit principalement de TPE, en effet, 71 % ont moins de 5 salariés (63 % en Côte-d'Or).

L'industrie représente 522 emplois soit 41 % de l'effectif salarié privé du territoire, hors agriculture.

La métallurgie concentre à elle seule 60 % de cet effectif, 7 salariés sur 10 travaillent dans ce secteur.  
Cette forte concentration est due à la présence de l'entreprise S.M.F.F. qui concentre à elle seule 25 % de l'effectif du tissu économique (toutes activités confondues, hors agriculture).

**Les 10 plus importants employeurs privés :**

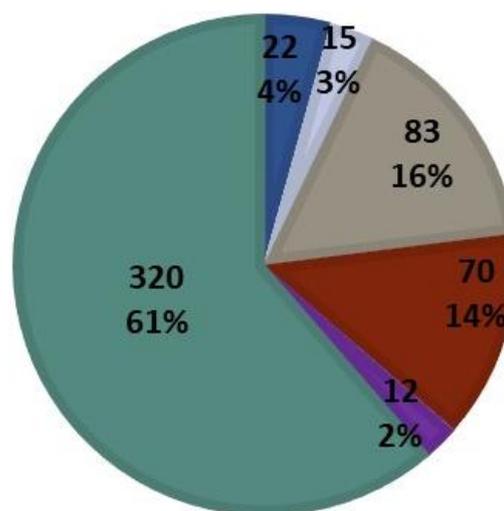
Raison sociale	Commune	Activité principale	Effectifs
STE METALLURGIQUE FONTAINE FRANCAISE	FONTAINE FRANCAISE	CONSTRUCTION DE CITERNES INOX POUR LE TRANSPOR LIQUIDES	293
PORTERET-BEAULIEU INDUSTRIE	BEZOUOTTE	FABRICATION DE FIBRES INDUSTRIELLES	59
SAUR	BELLENEUVE	DISTRIBUTION D'EAU POTABLE TRAVAUX HYDRAULIQUES	56
CORONIS	BELLENEUVE	ACCUEIL DES PERSONNES AGEES	36
INTERMARCHÉ	MIREBEAU SUR BEZE	SUPERMARCHÉ	22
BOURGOGNE BOIS INDUSTRIE	BEIRE LE CHATEL	FABRICATION DE PIÈCES EN BOIS MASSIF RECONSTIT LAMELLE COLLE CLOUÉES ESSENCES, FAB. CARF BANDEAUX BOIS	21
SOCIÉTÉ DE BATIMENT ET DE TP	ARCEAU	ENTREPRISE DE BATIMENT ET DE TRAVAUX PUBLICS	21
L'ART DU TOIT	ARCEAU	TRAVAUX DE CHARPENTE - FABRICAT CHARPENTE MENUISERIES - TRAVAUX COUVERTURE ZINGUERIE - ISOL MENUISERIE BOIS ET MATIERES PLASTIQUES	12
SOTREN (TRAITEMENT ENVIRONNEMENT)	CHAMPAGNE SUR VINGEA	AMENAGEMENT DE PARCS ET JARDINS - ESPACES VERTS	12
BARTHET	MIREBEAU SUR BEZE	NEGOCE DE CONSOMMABLES ET MATERIELS - SEI ADMINISTRATIFS, FINANCIERS, TECHNIQUES ET COMMERCE AU PROFIT DE FILIALES	10

Source : Fichier consulaire CCI 21 - 2020

## 2.3 FOCUS SUR L'INDUSTRIE

### ❖ Répartition de l'emploi salarié par activités

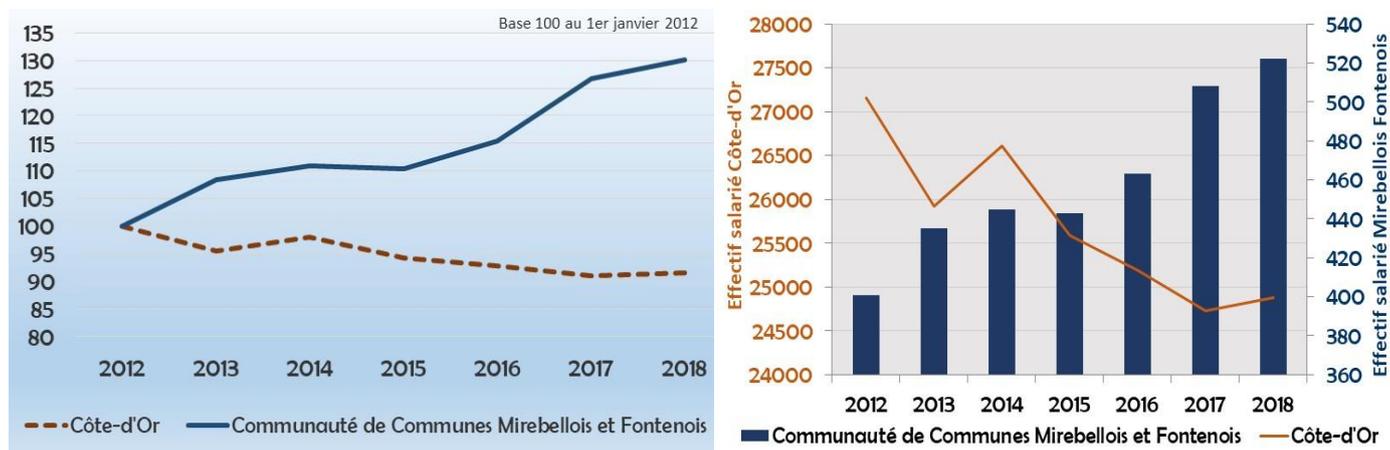
- Bois
- Caoutchouc, plastique
- Gestion des déchets - Traitement de l'eau
- Industrie extractive et produits minéraux
- Industries agroalimentaires
- Métallurgie - Mécanique



Source : URSSAF Traitement CCI Côte-d'Or – Données 2018

## ❖ Evolution de l'emploi salarié industriel

L'effectif industriel augmente de 30 % entre 2012 à 2018, alors que sur la même période, la Côte-d'Or affiche une baisse de 8 %. C'est donc à l'échelle du territoire que s'inscrit cette dynamique positive de l'emploi industriel. Cette hausse est principalement due au fort développement de l'entreprise S.M.F.F. (Société Métallurgique de Fontaine Française) qui affiche une augmentation constante de son effectif salarié depuis 2012 (+31%).



Source : URSSAF Traitement CCI Côte-d'Or – Données 2018

Cette croissance de l'emploi est particulièrement importante dans les secteurs de l'agroalimentaire et de la métallurgie, alors que sur la même période, ces mêmes secteurs subissent respectivement une baisse de -3 %, et -10 % en Côte-d'Or. Le secteur de la gestion des déchets et traitement de l'eau est également en forte augmentation, il suit la tendance départementale.

## ❖ Les principales entreprises industrielles

### **Société Métallurgique de Fontaine Française**

Fontaine-Française – 293 salariés

Fabrication de semi-remorques, citernes inox pour le transport de tous les liquides : alimentaires, chimiques et pétroliers.

### **Porteret-Beaulieu Industrie**

Bézouotte – 59 salariés

Fabrication de solutions hautes températures (textiles isolants thermiques, cartons nefalit...), produits d'étanchéité (feuilles graphites expansées...), produits pour la filtration (plaques, poudres filtrantes...).

### **Saur**

Belleneuve – 56 salariés

Gestion et l'exploitation des ressources en eau, assainissement des eaux usées.

### **Bourgogne Bois Industrie (Appartenance au groupe Ducerf depuis 2012)**

Beire-le-Chatel – 21 salariés

Fabrication de carrelots en bois massif reconstitué, lamellé-collé, abouté toutes essences pour les professionnels de la menuiserie. Fabrication de panneaux.

### **Reval Plastique**

Mirebeau-sur-Bèze – 10 salariés

Recyclage, négoce de matières thermoplastiques.

### **Lasertec**

Arceau – 7 salariés

Marquage, gravure, découpe laser, impression

## **❖ Les activités connexes à l'industrie**

### **Le bâtiment et les travaux publics**

➤ 67 établissements

➤ 97 emplois

Baisse de l'emploi salarié entre 2012 et 2018 (- 34 %).

### **Les services à l'entreprise**

➤ 39 établissements

➤ 46 emplois

Hausse de l'effectif salarié entre 2012 et 2018 (+ 7 %).

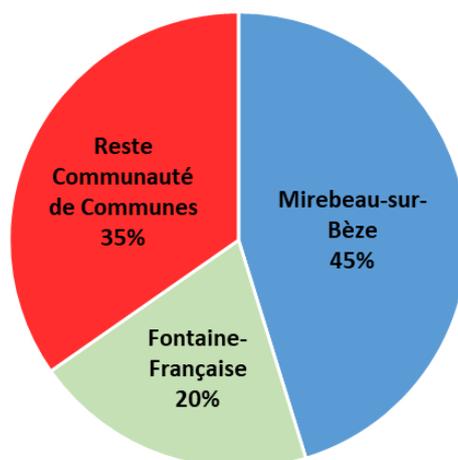
**LE COMMERCE ET  
LES SERVICES A LA PERSONNE**

### 3.1 Offre commerciale de la Communauté de Communes

#### 3.1.1 Sur la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois

La structure commerciale de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois a été définie à partir du fichier consulaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or Dijon Métropole et de repérages terrain effectués le 29 novembre 2019. Ces derniers ont permis de valider les commerces mentionnés dans le fichier consulaire mais aussi de le compléter avec des activités ne relevant pas du Registre du Commerce et des Sociétés comme par exemple, certains coiffeurs, banques, ... Cette méthode nous a permis d'avoir une vision de l'offre commerciale la plus exhaustive possible.

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois compte 95 cellules commerciales et de services réparties de la manière suivante :



Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

**On constate une offre relativement faible mais cohérente par rapport à la densité de population.**

- Répartition des cellules par activité détaillée

Activités	Nb de cellules	%
Alimentaire	15	15,8 %
Santé	5	5,3 %
Equipe ment de la personne	2	2,1 %
Equipe ment de la maison	9	9,5 %
Culture / Loisirs	6	6,3 %
<b>Total commerce</b>	<b>37</b>	<b>38,9 %</b>
Banque et Poste	8	8,4 %
Café / Hôtel / Restaurant	21	22,1 %

Coiffeur	8	8,4 %
Soins de beauté	3	3,2 %
Garage / Station-service	11	11,6 %
Pressing / Laverie	1	1,1 %
Agence immobilière	2	2,1 %
Assurances	1	1,1 %
Auto-école	2	2,1 %
Autres services	1	1,1 %
<b>Total service</b>	<b>58</b>	<b>61,1 %</b>
<b>Total cellules</b>	<b>95</b>	<b>100 %</b>

Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

*Important :* Cette répartition est réalisée seulement à partir de l'activité principale de l'établissement. Il se peut que certains commerces possèdent plusieurs activités différentes, mais ils ne sont, ici, comptés qu'au niveau de leur activité principale.

#### Activités les plus présentes sur le territoire :

- Cafés / Hôtels / Restaurants (22 %),
- Commerce alimentaire (16 %),
- Garage et station-service (12 %).

En dehors des communes de Mirebeau-sur-Bèze et de Fontaine-Française, les principales activités sont les cafés / hôtels / restaurants (39 %) et le commerce alimentaire (21 %).

#### Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus :

La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois compte 4 commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus, dont 2 à dominante alimentaire.

Ils sont tous situés sur la commune de Mirebeau-sur-Bèze :

- Intermarché (999 m<sup>2</sup>),
- Perrey Matériaux (1 194 m<sup>2</sup>),
- Gamm Vert (1 100 m<sup>2</sup>)
- Carrefour contact (570 m<sup>2</sup>).

La surface totale est de 3 863 m<sup>2</sup>.

A noter qu'Intermarché à Mirebeau-sur-Bèze a fait une demande en CDAC pour une extension de 612,6 m<sup>2</sup>. Un avis favorable a été donné par la CDAC, mais un recours a été déposé.

La CNAC a finalement donné un avis défavorable le 19 décembre 2019.

D'autre part, un Intermarché va ouvrir, courant 2020, à Fontaine-Française d'une surface de vente de 999 m<sup>2</sup>.

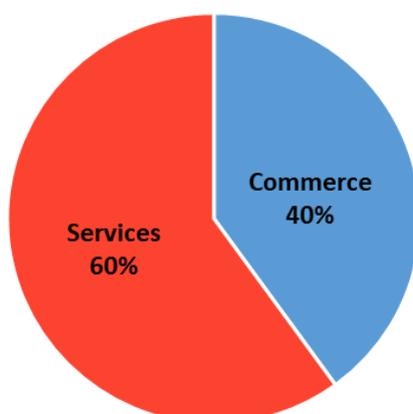
**Une offre alimentaire qui continue de se structurer et cohérente avec la dynamique démographique.**

La densité commerciale des grandes surfaces alimentaires sur le territoire est de 124 m<sup>2</sup> pour 1.000 hab. Si l'on ajoute le futur Intermarché à Fontaine Française, cette densité sera de 203 m<sup>2</sup> pour 1.000 hab.

La moyenne nationale de la densité commerciale des grandes surfaces alimentaires est de 390 m<sup>2</sup> pour 1.000 hab.

### 3.1.2 Focus sur Mirebeau-sur-Bèze

La commune de Mirebeau-sur-Bèze présente une offre commerciale diversifiée avec **43 points de vente**



Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

**Pôle commercial structuré qui correspond globalement aux besoins de la population locale**

- Répartition des cellules par activité détaillée

Activités	Nombre de cellules	%	Nombre de cellules	%	Evolution 2011-2016
Alimentaire	5	11,6 %	5	12,2 %	0,0 %
Santé	3	7,0 %	2	4,9 %	50,0 %
Equiperment de la personne	2	4,7 %	0	0,0 %	Nouvelle activité
Equiperment de la maison	4	9,3 %	4	9,8 %	0,0 %
Culture / Loisirs	3	7,0 %	2	4,9 %	50,0 %
<b>Total commerce</b>	<b>17</b>	<b>39,5 %</b>	<b>13</b>	<b>31,7 %</b>	<b>30,8 %</b>
Banque et Poste	3	7,0 %	4	9,8 %	-25,0 %
Café / Hôtel / Restaurant	5	11,6 %	5	12,2 %	0,0 %
Coiffeur	3	7,0 %	4	9,8 %	-25,0 %
Soins de beauté	2	4,7 %	2	4,9 %	0,0 %
Garage / Station-service	6	14,0 %	6	14,6 %	0,0 %
Pressing / Laverie	1	2,3 %	1	2,4 %	0,0 %
Agence immobilière	2	4,7 %	2	4,9 %	0,0 %
Assurances	1	2,3 %	1	2,4 %	0,0 %
Auto-école	2	4,7 %	2	4,9 %	0,0 %

Autres services	1	2,3 %	1	2,4 %	0,0 %
<b>Total services</b>	<b>26</b>	<b>60,5 %</b>	<b>28</b>	<b>68,3 %</b>	<b>-7,1 %</b>
<b>Total cellules</b>	<b>43</b>	<b>100 %</b>	<b>41</b>	<b>100 %</b>	<b>4,9 %</b>

Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

*Important : Cette répartition est réalisée seulement à partir de l'activité principale de l'établissement. Il se peut que certains commerces possèdent plusieurs activités différentes, mais ils ne sont, ici, comptés qu'au niveau de leur activité principale.*

#### Activités les plus présentes sur la commune :

Les activités les plus présentes sur la commune de Mirebeau-sur-Bèze sont :

- Garage / station-service (14 %) : 3 garages, 2 station et 1 lavage auto,
- Cafés / hôtels / restaurants (12 %),
- Commerce alimentaire (12 %).

#### Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus :

4 commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus, dont 2 à dominante alimentaire :

- Intermarché (999 m<sup>2</sup>),
- Perrey Matériaux (1 194 m<sup>2</sup>),
- Gamm Vert (1 100 m<sup>2</sup>),
- Carrefour contact (570 m<sup>2</sup>).

#### Taux de vacance :

La commune de Mirebeau-sur-Bèze compte seulement 2 cellules vides. Le taux de vacance commerciale est donc de 4,4 %.

La moyenne nationale pour le taux de vacance est de 12 % (source : Palmarès Procos 2019).

Pour comparaison, les taux de vacance de communes de Côte-d'Or :

- Châtillon-sur-Seine : 15,9 % (en 2019),
- Nuits-St-Georges : 8,3 % (en 2019),
- St-Jean-de-Losne : 19,4 % (en 2015),
- Seurre : 13,1 % (en 2015),
- Auxonne : 11,8 % (en 2016),
- Montbard : 15,3 % (en 2016),
- Pouilly-en-Auxois : 13,3 % (en 2017).

#### Evolution entre 2016 et 2019 :

Entre 2016 et 2019, le nombre de point de vente a augmenté de 4,9 % sur la commune de Mirebeau-sur-Bèze.



Entre ces deux années, on assiste à l'émergence de l'activité « équipement de la personne », inexistante auparavant, avec 2 magasins de confection.

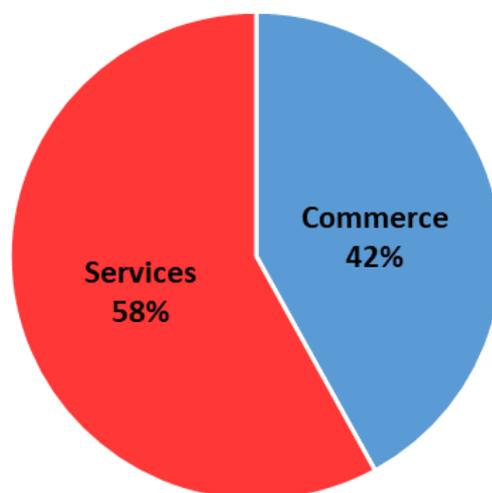
On constate également, la baisse du nombre de banques avec la fermeture de la Caisse d'Epargne.

En 2016, 4 cellules étaient vacantes. Parmi celles-ci, 1 était toujours vacante en 2019.

Même si l'on constate une baisse du taux de vacance, il convient de rester attentif, dans les années à venir, aux évolutions de l'offre et des habitudes de consommation suite à l'ouverture de la rocade.

### 3.1.3 Focus sur Fontaine-Française

La commune de Fontaine-Française présente une offre commerciale de proximité avec **19 points de vente**.



Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

- Répartition des cellules par activité détaillée

Activités	Nb de cellules	%	Nb de cellules 2016	%	Evolution 2016
Alimentaire	3	15,8 %	3	15,8 %	0,0 %
Santé	1	5,3 %	1	5,3 %	0,0 %
Equiperment de la maison	2	10,5 %	1	5,3 %	100 %
Equiperment de la personne	0	0,0 %	1	5,3 %	-100 %
Culture / Loisirs	2	10,5 %	2	10,5 %	0,0 %
<b>Total commerce</b>	<b>8</b>	<b>42,1 %</b>	<b>8</b>	<b>42,1 %</b>	<b>0,0 %</b>
Banque et Poste	3	15,8 %	3	15,8 %	0,0 %
Café / Hôtel / Restaurant	3	15,8 %	2	10,5 %	50,0%
Coiffeur	2	10,5 %	2	10,5 %	0,0 %
Soins de beauté	1	5,3 %	1	5,3 %	0,0 %
Auto-école	0	0,0 %	1	5,3 %	-100 %
Garage / Station-service	2	10,5 %	2	10,5 %	0,0 %
<b>Total services</b>	<b>11</b>	<b>57,9 %</b>	<b>11</b>	<b>57,9 %</b>	<b>0,0 %</b>
<b>Total cellules</b>	<b>19</b>	<b>100 %</b>	<b>19</b>	<b>100 %</b>	<b>0,0 %</b>

Sources : Fichier CCI et relevés terrain, situation au 29 novembre 2019

*Important : Cette répartition est réalisée seulement à partir de l'activité principale de l'établissement. Il se peut que certains commerces possèdent plusieurs activités différentes, mais ils ne sont, ici, comptés qu'au niveau de leur activité principale.*

### Activités les plus présentes sur la commune :

Les activités les plus présentes sur la commune de Fontaine-Française sont :

- Commerce alimentaire (16 %),
- Cafés / hôtels / restaurants (16 %),
- Banque et Poste (16 %).

### Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus :

La commune de Fontaine-Française ne compte pas de commerce de 300 m<sup>2</sup> et plus. Cependant, il existe un projet d'un magasin Intermarché de 999 m<sup>2</sup> situé à l'entrée de la commune.

### Taux de vacance :

La commune de Fontaine-Française compte 5 cellules vides (situation au 29 novembre 2019). Le taux de vacance commerciale est donc de 20,8 %. Ce taux est élevé mais il faut noter qu'une cellule sera, prochainement, à nouveau en activité et le taux de vacance sera alors de 16,7 %.

### Evolution entre 2016 et 2019 :

Entre 2016 et 2019, le nombre de point de vente en activité n'a pas changé sur la commune de Fontaine-Française.



On assiste à la disparition des activités « auto-école » et « équipement de la personne ». Mais les activités « cafés / hôtels / restaurants » et « équipement de la maison » voient leur nombre augmenter.

En 2016, 4 cellules étaient vacantes. Le taux de vacance était de 17,4 %.

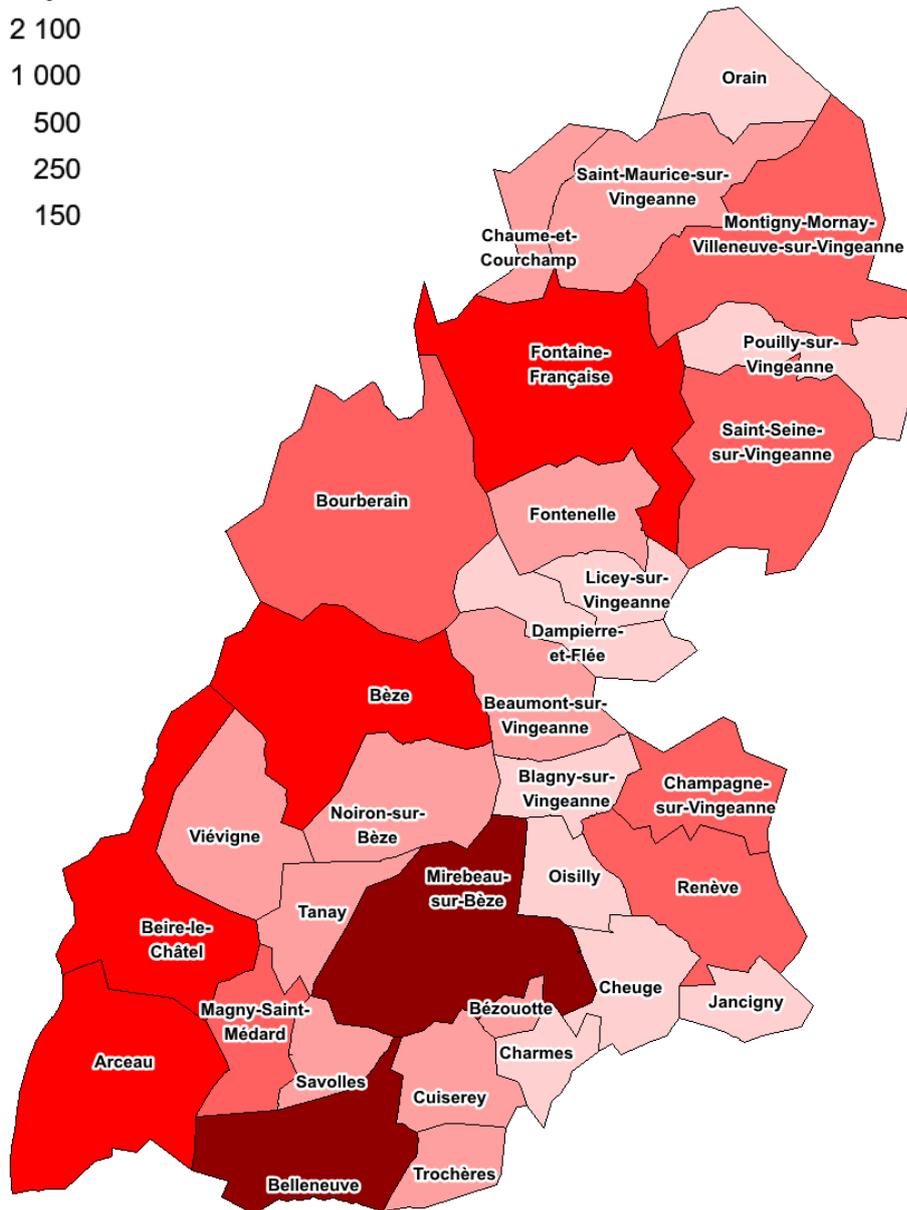
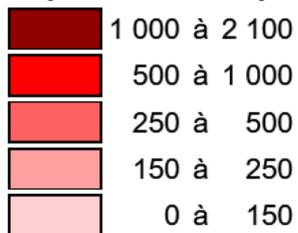
Même si le nombre de point de vente en activité reste stable, il conviendra de rester attentif à l'évolution de l'offre commerciale suite à l'installation d'Intermarché.

### 3.1.4 Cartographies

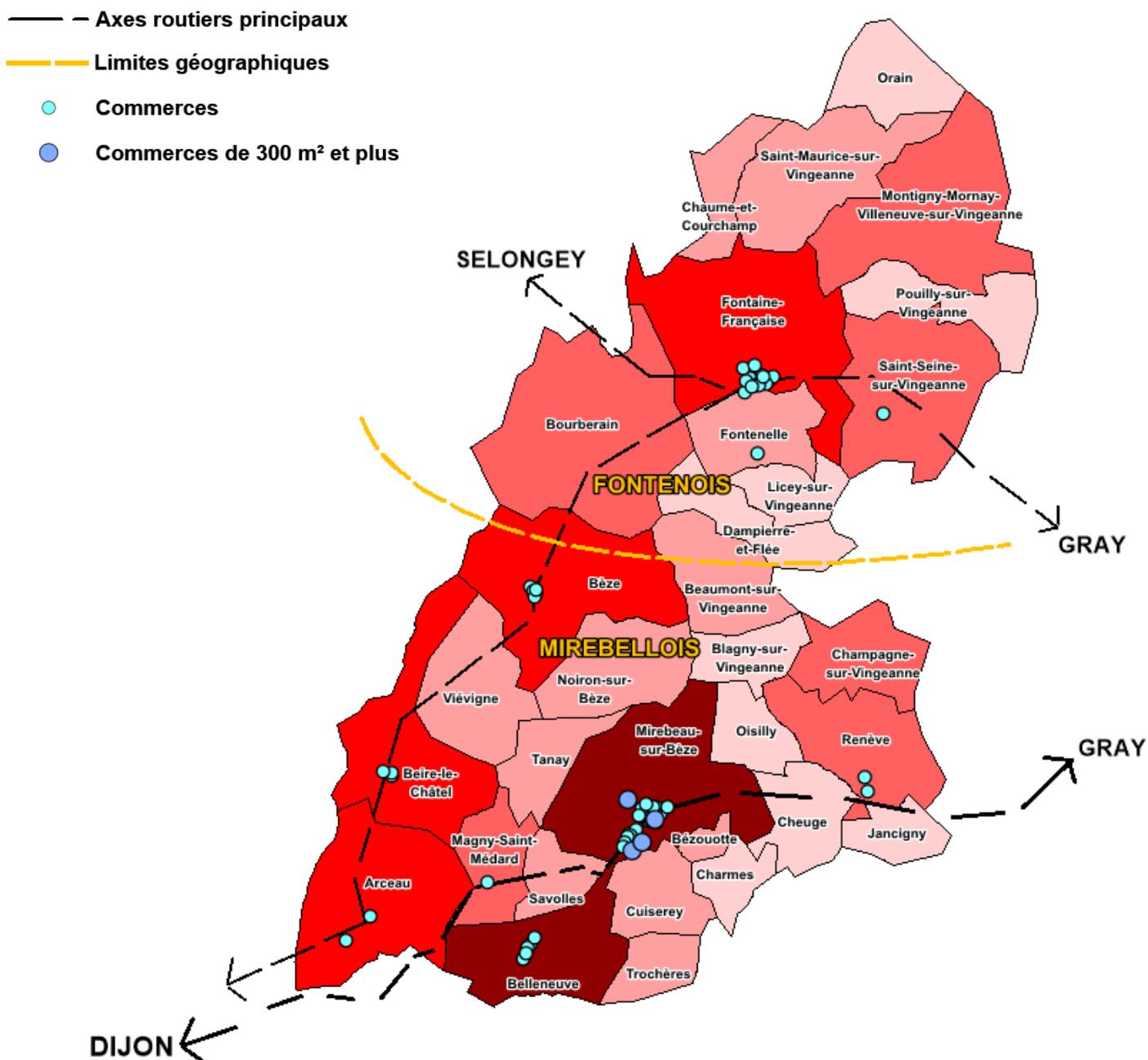
#### Population municipale par commune

Une population qui se concentre au sud du territoire.

#### Population municipale 2016



## Offre commerciale (hors cafés / hôtels / restaurants) et commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus



Le Mirebellois regroupe 75 % de la population de la Communauté de Communes. De plus, on constate une augmentation de la population plus importante sur cette partie du territoire que sur le Fontenois (14 % pour le Mirebellois contre 8,8 % pour le Fontenois entre 2011 et 2016).

Le Mirebellois est davantage tourné vers Dijon Métropole de par sa proximité immédiate. De fait, c'est un territoire plus périurbain que le Fontenois.

L'offre commerciale est concentrée sur Fontaine-Française pour la partie nord du territoire. Au sud de la Communauté de Communes, le maillage de l'offre est cohérent avec les bassins de population les plus importants.

## Offre cafés / hôtels / restaurants

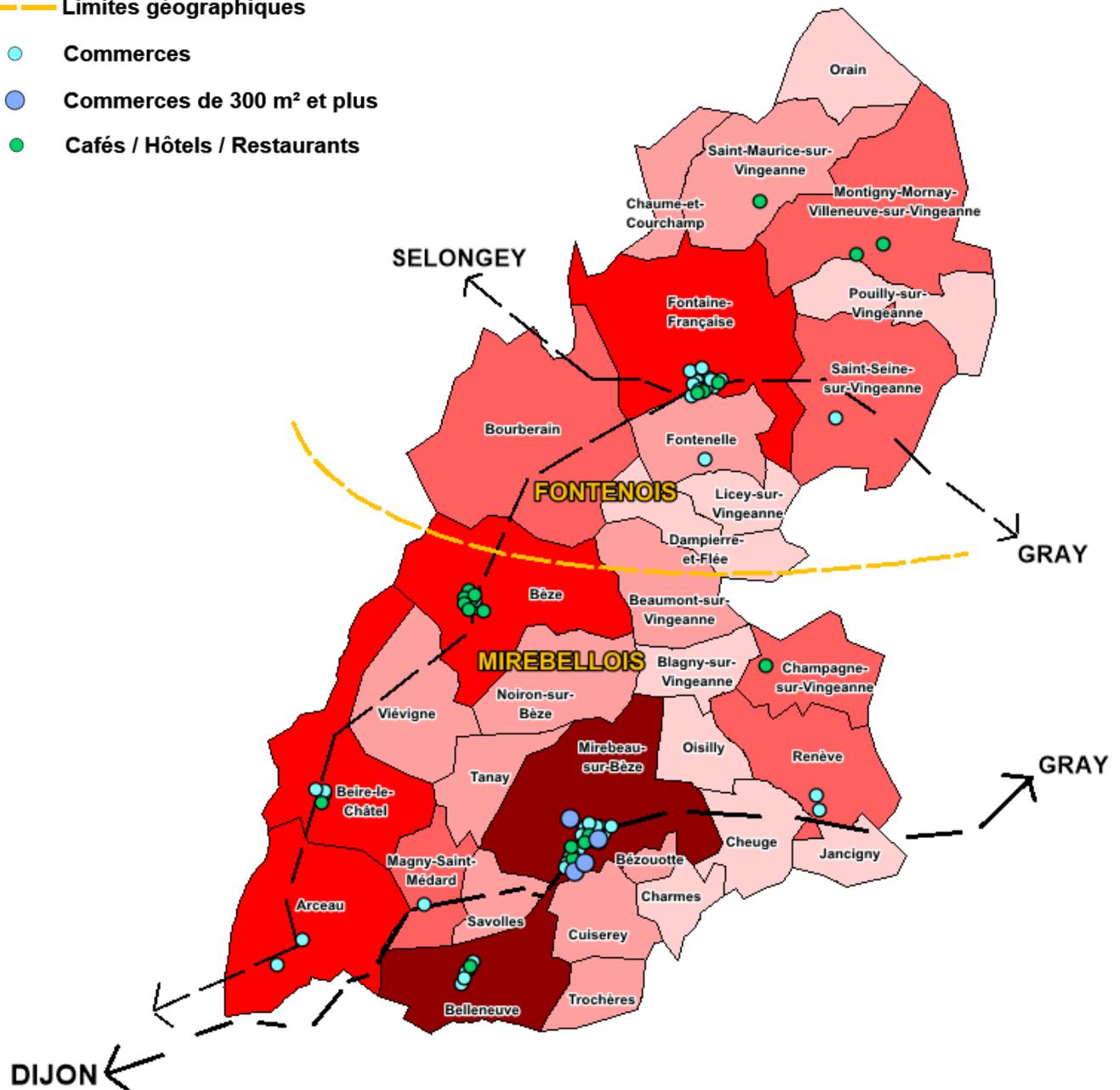
— — Axes routiers principaux

— — Limites géographiques

● Commerces

● Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus

● Cafés / Hôtels / Restaurants



L'offre de cafés / hôtels / restaurants est conséquente sur la commune de Bèze.

Par ailleurs, on constate une offre répartie sur tout le territoire, mais plus dense au sud de la Communauté de Communes.

## Pôles commerciaux

— — Axes routiers principaux

— — Limites géographiques

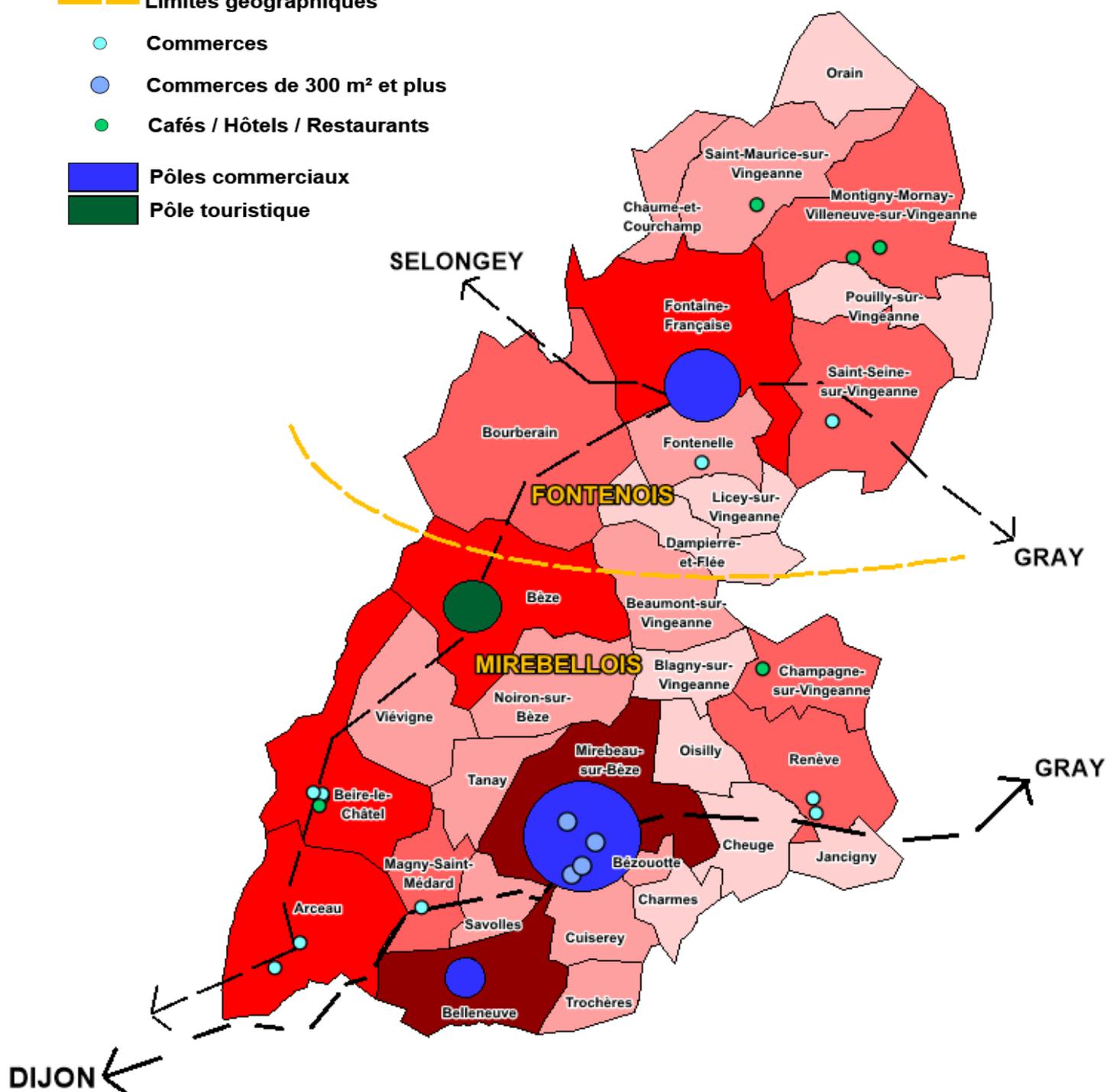
● Commerces

● Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus

● Cafés / Hôtels / Restaurants

■ Pôles commerciaux

■ Pôle touristique



- **Mirebeau-sur-Bèze** constitue le pôle principal de la Communauté de Communes, avec une offre diversifiée mais comportant peu de points de vente en équipement de la personne.
- **Fontaine-Française** est le pôle secondaire, qui répond aux besoins de sa zone de chalandise.
- **Belleneuve** est un pôle de proximité, proposant 6 commerces : une supérette, une boulangerie, un tabac, un bar, une pharmacie et un coiffeur.
- **Bèze** est le pôle touristique du territoire.

### 3.2 L'offre touristique de la Communauté de Communes

Le territoire dispose d'une offre touristique :

- 3 hôtels-restaurants (total de 56 chambres),
- 12 chambres d'hôtes (total de 27 chambres / 85 personnes),
- 23 meublés de tourisme (total de 56 chambres / 143 personnes),
- 1 camping (30 emplacements + 3 chalets équipés d'une capacité de 2 personnes chacun)
- 14 Airbnb (recherches datées du 8 janvier 2020) = capacité totale 60 personnes,
- 14 restaurants (746 couverts en salle et 395 couverts en terrasse).

Les principaux centres d'intérêt touristique

- Abbaye de Bèze
- Château d'Arcelot
- Château de Beaumont-sur-Vingeanne
- Château de Blagny-sur-Vingeanne
- Château de Fontaine-Française
- Château de Rosières
- Grottes de Bèze
- La Halte Brunehaut
- Moulin et haut fourneau.



### 3.3 Les flux de consommation des ménages

#### 3.3.1 Méthodologie

En 2015, une enquête consommateurs a été conduite auprès de 6.000 ménages résidant dans les départements bourguignons, et dans des départements limitrophes de la région (1.900 ménages en Côte-d'Or).

Elle consistait à identifier le dernier acte d'achat des ménages, pour 38 produits de consommation courante regroupés en 4 grandes familles :

- Alimentaire,
- Équipement de la personne,
- Équipement de la maison,
- Culture / Loisirs.

Cette étude a permis de construire :

- ▶ Un chiffre d'affaires des commerces de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois,
- ▶ Un potentiel de consommation appelé dépenses commercialisables des habitants de la zone de chalandise,
- ▶ De flécher les actes d'achat (origine et destination).

Il s'agit des résultats 2015, l'enquête a eu lieu au printemps 2015. Attention, à cette date, Intermarché n'était pas encore implanté à Mirebeau-sur-Bèze (ouverture en novembre 2015).

Les résultats de la dernière enquête 2020 seront présentés dès réception.

Les évolutions entre les enquêtes 2015 et 2010 sont présentées en euros courants. La consommation des ménages sur les produits étudiés a augmenté de 2 % entre 2010 et 2015.

#### Liste des produits étudiés par famille

##### **ALIMENTAIRE**

- FRUITS ET LEGUMES FRAIS
- PAIN, PATISSERIE FRAICHE
- CHARCUTERIE, PLATS CUISINES, VIANDE, VOLAILLE
- POISSON FRAIS CRUSTACES
- EPICERIE, BOISSONS NON ALCOOLISEES
- LAIT, ŒUF, PRODUITS LAITIERS, FROMAGE, BEURRE
- PRODUITS SURGELES
- CHOCOLAT, CONFISERIE, CAFE, THE
- BOISSONS ALCOOLISEES

##### **EQUIPEMENT DE LA PERSONNE**

- HABILLEMENT ENFANTS 2-12 ANS DONT LAYETTE PUERICULTURE
- HABILLEMENT FEMMES (DT 13-18 ANS)
- HABILLEMENT HOMMES (DT 13-18 ANS)
- SOUS-VETEMENTS LINGERIE HOMMES ET FEMMES
- CHAUSSURES DE VILLES ADULTES, ENFANTS, ADOS
- HORLOGERIE, BIJOUTERIE
- ACCESSOIRES D'HABILLEMENT, BIJOUTERIE FANTAISIE
- MAROQUINERIE, BAGAGES, ACCESSOIRES, ARTICLES DE VOYAGES
- VETEMENTS ET CHAUSSURES DE SPORT
- PRODUITS DE TOILETTE ET HYGIENE

- PRODUITS DE BEAUTE/PARFUMERIE
- OPTIQUE

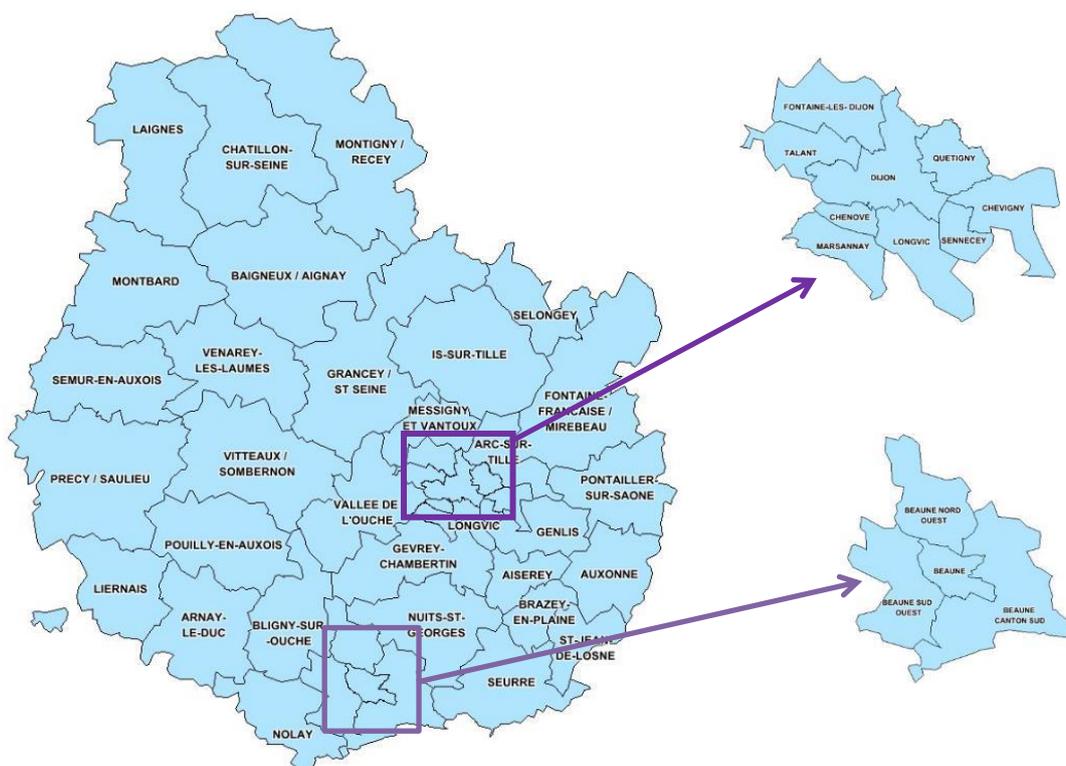
### EQUIPEMENT DE LA MAISON

- MOBILIER LITERIE
- ELECTROMENAGER
- BRICOLAGE ET REVETEMENTS MURS ET SOLS
- LINGE DE MAISON, TISSU AMEUBLEMENT
- ARTICLES DE DECORATION, LUMINAIRES, VAISSELLE, ART DE LA TABLE, USTENSILES DE CUISINE
- PRODUITS D'ENTRETIEN
- APPAREILS TV, RADIO, HIFI, VIDEO, MUSIQUE
- TELEPHONIE, MICRO-INFORMATIQUE, BUREAUTIQUE, SUPPORTS ENREGISTREMENTS
- JARDINERIE, BRICOLAGE EXTERIEUR, PLANTES D EXTERIEURS

### CULTURE LOISIRS

- FLEURS, PLANTES EN POTS D'INTERIEURS
- ANIMALERIE (ALIMENTATION, ACCESSOIRES ...)
- ARTICLES DE SPORT
- JEUX, JOUETS, CONSOLES VIDEO
- CD, DVD, BLUE RAY ET TELECHARGEMENT EN LIGNE (LEGAL)
- LIVRES ET BANDES DESSINEES
- REVUES, MAGAZINES, JOURNAUX
- PAPETERIE ET ARTICLES DE BUREAU

Dans cette enquête, la Côte-d'Or est découpée en secteurs d'habitation.



**NB** : La consommation touristique n'est pas prise en compte dans cette étude.

Dans cette enquête, un secteur d'habitation permet de s'approcher des limites de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois. Il s'agit du bassin de vie « Fontaine-Française / Mirebeau ».

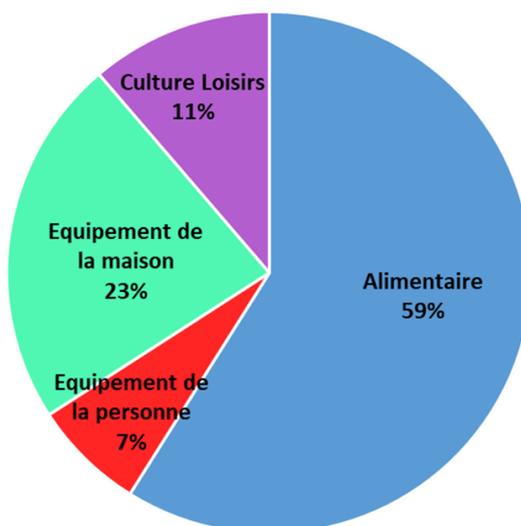


### 3.3.2 Chiffre d'affaires des commerces de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois



**Chiffre d'affaires des commerces de la CC Mirebellois et Fontenois pour les produits étudiés = 11 100 k€**

#### Répartition du chiffre d'affaires par famille de produits :



*Pour rappel, au moment de l'enquête, Intermarché n'était pas encore implanté à Mirebeau-sur-Bèze.*

On remarque la part importante de l'alimentaire dans la constitution du chiffre d'affaires (59%).

Pour comparaison, la part en alimentaire des commerces de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges, est de 70 % et celle des commerces de la Communauté de Communes Rives de Saône est de 76 %.

- ▶ 70 % du chiffres d'affaires de la Communauté de Communes est réalisé par les commerces de la commune de Mirebeau-sur-Bèze,
- ▶ 13 % par ceux de la commune de Fontaine-Française,
- ▶ 8 % par ceux de la commune de Belleneuve.

La répartition du chiffre d'affaires est cohérente avec l'offre commerciale du territoire. En effet, la commune de Mirebeau-sur-Bèze réalise la part la plus importante de chiffre d'affaires mais c'est la seule commune à disposer de commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus.

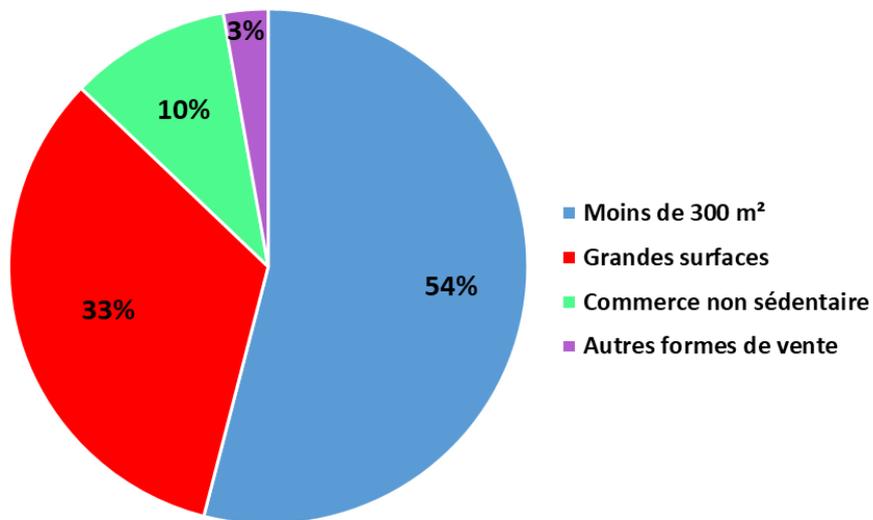
#### Evolution entre 2010 et 2015 :

Entre 2010 et 2015, le chiffre d'affaires des commerces du territoire a augmenté de 6,1 %.

Cette évolution peut s'expliquer, entre autres, par :

- L'ouverture du magasin Casino Shop en 2012 à Fontaine-Française. Il réalise un chiffre d'affaires plus important que le Petit Casino existant auparavant,
- La transformation du Shopi en Carrefour Contact à Mirebeau-sur-Bèze. Depuis le changement d'enseigne, le point de vente a connu une augmentation de chiffre d'affaires.

## Répartition du CA par forme de vente



*Pour rappel, au moment de l'enquête, Intermarché n'était pas encore implanté à Mirebeau-sur-Bèze.*

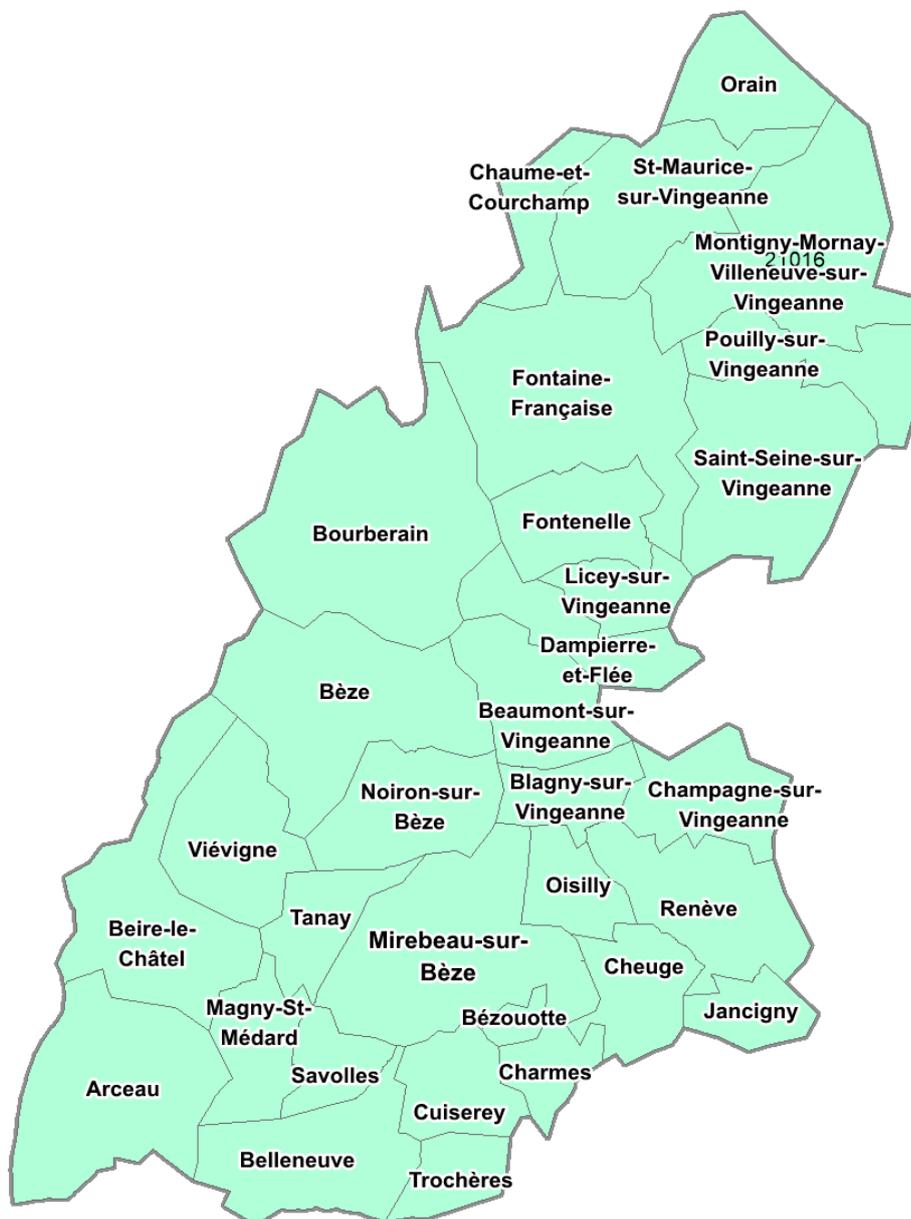
Seulement 33 % du chiffre d'affaires de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois est réalisé par les commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus. Cela s'explique par le peu de grandes surfaces en 2015.

Pour comparaison, 72 % du chiffre d'affaires des commerces de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges est réalisé par les grandes surfaces.

### 3.3.3 Zone de chalandise

La zone de chalandise est la zone géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle.

La zone de chalandise des commerces de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois correspond aux limites du territoire.



► La zone de chalandise reste inchangée par rapport à 2010.

### 3.3.4 Les dépenses commercialisables et leurs destinations

#### Les dépenses commercialisables de la zone de chalandise

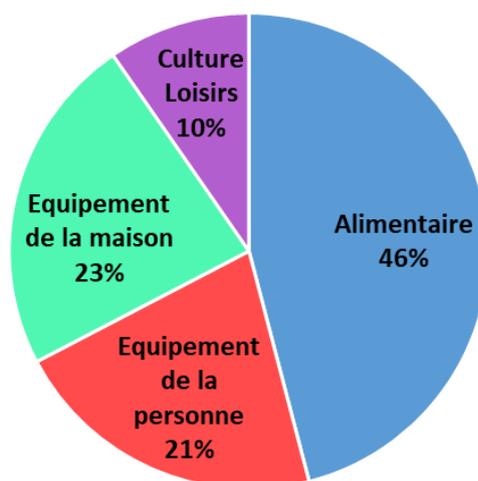
**Les dépenses commercialisables permettent d'estimer le marché potentiel. Elles correspondent à l'argent dépensé par les ménages, soit, en d'autres termes, au pouvoir d'achat des habitants pour les 38 produits étudiés.**

Elles ont été estimées pour la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois, pour les 38 produits étudiés, en tenant compte des indices de disparité locaux à la consommation.



► **Dépenses commercialisables des habitants de la CC Mirebellois et Fontenois = 73 594 k€**

#### Répartition des dépenses par famille de produits



#### Part du chiffre d'affaires provenant des habitants de la zone et taux d'emprise

- **97 % des achats faits dans les commerces de la CC Mirebellois et Fontenois proviennent des habitants de la zone de chalandise.**
- **Les commerces de la CC Mirebellois et Fontenois captent 15 % du pouvoir d'achat des habitants de la Communauté de Communes (taux d'emprise).**

*Le taux d'emprise est le pourcentage des dépenses commercialisables des habitants d'une zone, dépensé dans les commerces du territoire étudié.*

Pour comparaison, la part des dépenses des habitants d'une Communauté de Communes dépensée dans les commerces du même territoire est :

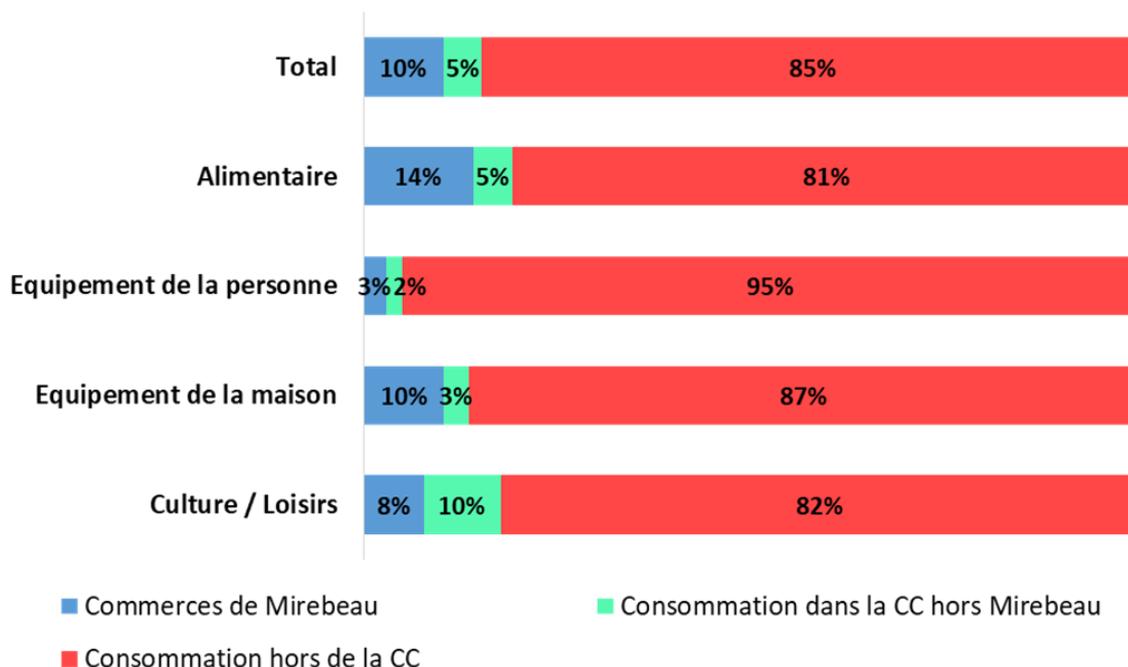
- 73 % pour la CC du Pays Châtillonnais,
- 51 % pour la CC Rives de Saône,
- 39 % pour la CC de Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges.

Nous constatons, ici, que l'emprise des commerces de la CC Mirebellois et Fontenois sur le pouvoir d'achat des habitants est très faible (15 %).

Cela s'explique d'une part par l'offre commerciale restreinte du territoire (notamment en grandes surfaces) d'autre part par la proximité immédiate de l'offre conséquente de Dijon Métropole contrairement à d'autres Communautés de Communes plus isolées.

### Destinations des dépenses commercialisables des habitants de la CC Mirebellois et Fontenois : où vont-ils consommer ?

Où les habitants de la Communauté de Communes vont-ils consommer?



*Pour rappel, au moment de l'enquête, Intermarché n'était pas encore implanté à Mirebeau-sur-Bèze.*

10 % des dépenses commercialisables des habitants de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois est à destination des commerces de la commune de Mirebeau-sur-Bèze, 5 % vers les autres commerces de la Communauté de Communes, et 85 % sont consommés en dehors de la Communauté de Communes.

L'évasion est la part des dépenses commercialisables effectuées par les habitants de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois dans d'autres commerces que ceux du territoire.

Cette consommation hors de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois s'élève à 62 794 k€ soit 85 % des dépenses commercialisables des habitants de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois.

Cette évasion est élevée. En effet, si l'on compare avec d'autres territoires, elle est de 27 % pour la Communauté de Communes du Pays Châtillonnais, de 49 % pour la Communauté de Communes Rives de Saône, et de 61 % pour la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges.

Cette forte évasion est due à l'offre commerciale restreinte du territoire et à la proximité immédiate avec l'offre commerciale de Dijon Métropole.

On notera également la forte évasion en alimentaire (81 %) contre 14 % pour la Communauté de Communes du Pays du Châtillonnais, 20 % pour la Communauté de Communes Rives de Saône, et 42 % pour la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin & Nuits-Saint-Georges.

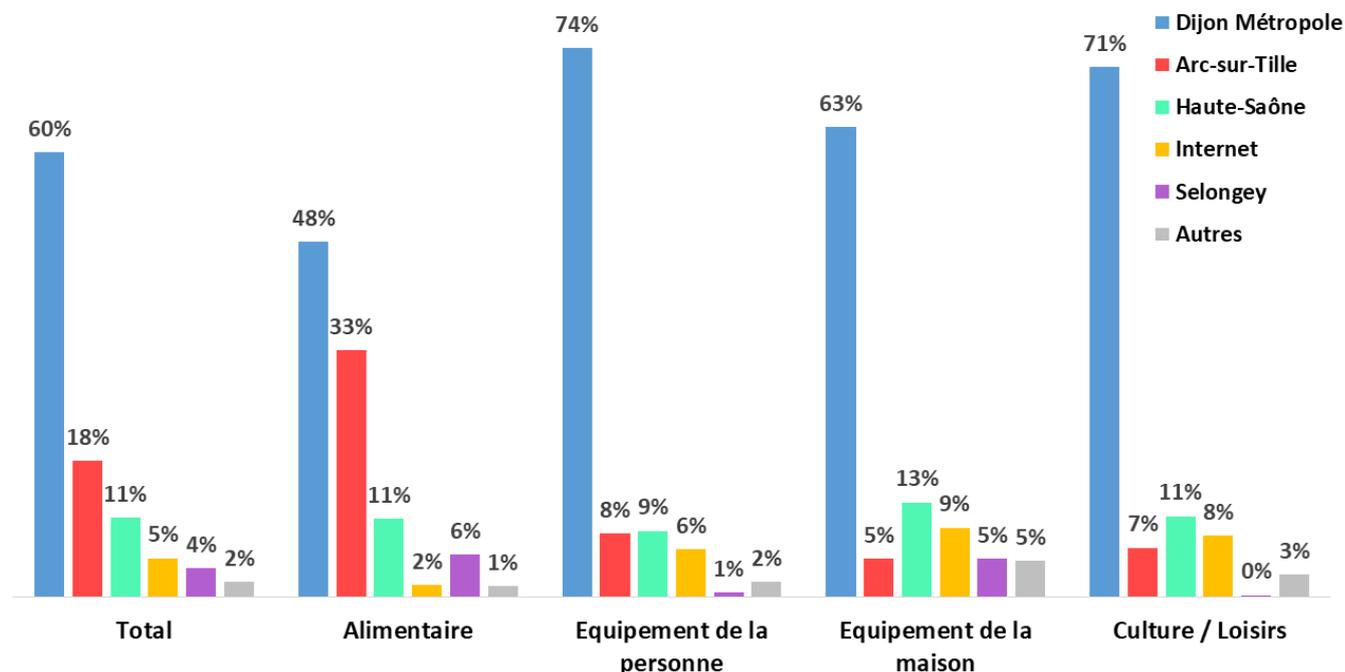
### Entre 2010 et 2015:



- ▶ Diminution de 2 points de l'évasion globale (85 % en 2015 contre 87 % en 2010).

*Pour rappel, au moment de l'enquête, Intermarché n'était pas encore implanté à Mirebeau-sur-Bèze.*

### Destination des dépenses commercialisables hors de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois



Les principales destinations des dépenses hors de la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois sont :

- Dijon Métropole (60 %),
- Arc-sur-Tille (18 %),
- Haute-Saône (11 %).

La part d'internet est faible dans les destinations de l'évasion (5%). Et si on étudie la part d'internet dans les dépenses totales (4,4%) celle-ci est légèrement inférieure à la moyenne Côte-d'Or (4,8%). Les habitants de la Communauté de Communes dépensent moins sur internet que la moyenne du département.

### Entre 2010 et 2015:



- Diminution de 2 points de l'évasion à destination de Dijon Métropole,
- Forte augmentation de l'évasion à destination d'Arc-sur-Tille en alimentaire (21 % en 2010 contre 33 % en 2015),
- Baisse de 7 points de l'évasion alimentaire à destination de la Haute-Saône (18 % en 2010 contre 11 % en 2015).

### **Pistes de réflexion lors des groupes de travail**

- Qu'est-ce qu'une offre adaptée à ce territoire (notamment pour les pôles principaux) ?  
Faut-il diversifier l'offre ?
  
- Comment limiter l'évasion en structurant l'offre tout en veillant à conserver un équilibre entre centre-ville et périphérie ?  
Quelle offre pour le centre-ville de Mirebeau-sur-Bèze demain ?
  
- Comment maintenir une offre de première nécessité en milieu rural ?  
Maintenir ou créer une activité multi-services à la population.

# LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## 1. État des lieux des ZAE

- 1.1. Éléments de cadrage
- 1.2. Méthodologie utilisée
- 1.3. Sites économiques « monofonctionnels »
- 1.4. Sites économiques « mixtes »
- 1.5. Sites économiques en projet

## 2. Synthèse des résultats

- 2.1. Tableau de synthèse
- 2.2. Répartition de la consommation foncière
- 2.3. Point sur la disponibilité

## 3. Atelier de travail (déjà transmis)

- 3.1. Méthodologie utilisée / composition des groupes
- 3.2. Travail sur les enjeux
- 3.3. Travail sur le SWOT

## 4. Analyse SWOT & préconisations (déjà transmis)

# 1. État des lieux des ZAE

## 1.1. Éléments de cadrage

« La ZAE désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, commerciales, industrielles, logistiques...) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs / investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises ».

*Définition CEREMA\**

*\*Le CEREMA est le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement. C'est un établissement public tourné vers l'appui aux politiques publiques, placé sous la double tutelle du Ministère de la transition écologique et solidaire et du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.*

La définition de la ZAE réunit 4 caractéristiques en politique d'aménagement actuelle :

- ⇒ **Une vocation économique mentionnée dans un document d'urbanisme,**
- ⇒ Une certaine superficie et une cohérence d'ensemble (opération d'aménagement),
- ⇒ Un regroupement de plusieurs établissements / ou entreprises,
- ⇒ Une volonté publique actuelle ou future d'un développement économique coordonné.

Cet état des lieux prend en compte l'historique complet du territoire en matière d'aménagement économique ; nous nous concentrerons donc sur la caractéristique « vocation économique mentionnée dans un document d'urbanisme ». En effet, ce point d'entrée permet une analyse complète sur l'ensemble du territoire, soit 32 communes, couvertes ou non par un document d'urbanisme de type Plan Local d'Urbanisme ou Carte communale.

## 1.2. Méthodologie utilisée

En tant que Personne Publique Associée, la CCI Côte-d'Or Dijon Métropole émet des avis sur les procédures d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales et leurs révisions). Ainsi, depuis plus de dix ans, elle archive ces éléments et est en mesure sur un périmètre donné, d'extraire les espaces dédiés à l'accueil des entreprises (les zones d'activités économiques). Ce qui lui permet d'assurer également sa mission de conseil en implantation d'entreprises.

De plus, la CCI Côte-d'Or Dijon Métropole fait partie du groupe régional de travail sur les zones d'activités (Ideo BFC) initié depuis 2017 dans le cadre de la stratégie régionale de la connaissance. Ce groupe avait pour objectif la mise en place d'une méthodologie commune en matière de recensement et de production de la donnée sur les zones d'activités (référentiel commun) sur l'ensemble de la grande région. Dans cette étude, nous reprendrons souvent la terminologie de « sites économiques » empruntée au référentiel Ideo BFC, englobant un champ d'étude plus large que la zone d'activité, notamment sur la prise en compte des zonages où une seule entreprise est présente.

Nous avons identifié sur la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois, 18 zonages économiques mentionnés dans un document d'urbanisme, couvrant les 10 communes suivantes :

- ⇒ Arceau
- ⇒ Beaumont-sur-Vingeanne
- ⇒ Beire-le-Châtel
- ⇒ Belleneuve
- ⇒ Bourberain
- ⇒ Bèze
- ⇒ Bézouotte
- ⇒ Champagne-sur-Vingeanne
- ⇒ Fontaine-Française
- ⇒ Mirebeau-sur-

Un repérage terrain a été effectué sur la totalité de ces communes afin d'identifier :

- ⇒ Le tissu économique : activité, effectif,
- ⇒ Le tissu immobilier : typologie, état des biens et des volumes,
- ⇒ Les disponibilités foncières et immobilières en zones existantes,
- ⇒ Les zones « en sommeil » ou en projet : actuellement non développées.

Les informations constatées et récoltées sur le terrain ont permis de construire une classification adaptée au territoire étudié :

- ⇒ Les sites économiques monofonctionnels,
- ⇒ Les sites économiques mixtes,
- ⇒ Les sites économiques en projet.

### 1.3. Sites économiques monofonctionnels

Nous comptabilisons 9 sites économiques « monofonctionnels », c'est-à-dire à une seule activité économique, et plus précisément 2 activités : agriculture (6 sites) et l'industrie (3 sites). Ces sites sont souvent le résultat d'une politique d'aménagement antérieure, où les communes libéraient du foncier en réponse à une demande d'entreprise locale, sans anticipation et sans consolidation avec d'autres besoins d'entreprises environnantes.

- ⇒ Les sites économiques en soutien à l'activité agricole :

LIBELLE	COMMUNE	SURFACE TOTALE en HA	EFFECTIF	SURFACE DISPO en HA
ZONAGE ECONOMIQUE	BOURBERAIN	16,2	6	
ZA ROUTE DE GRAY (DIJON CEREALES)	MIREBEAU SUR BEZE	13,0	Unité non employeuse	
ZONAGE ECONOMIQUE PLACE DE LA GARE	CHAMPAGNE SUR VINGEANNE	5,0	0	
ZONE ARTISANALE (Val Union BFC)	BEZE	3,6	4	
ZONAGE ECONOMIQUE (DIJON CEREALES)	BOURBERAIN	1,5	6	
ZONAGE ECONOMIQUE (DIJON CEREALES)	BEAUMONT SUR VINGEANNE	1,4	Unité non employeuse	

Ces sites spécialisés consomment **41 hectares** et génèrent peu d'emploi, cela dit, ils ont un rôle essentiel dans le tissu économique local, ils soutiennent la production agricole locale. Ce sont majoritairement des coopératives agricoles (Dijon Céréales, Val Union Bourgogne Franche-Comté). Certains de ces sites paraissent « délaissés » (inoccupés, en friche) ; une réflexion est peut-être à mener sur ce sujet, en coordination avec le monde agricole.



Exemple de réflexion : site de Champagne-sur-Vingeanne secteur gare, qui présente des bâtiments, hangars à l'abandon. En parallèle, cet espace paraît propice à une mutation avec une ouverture sur le secteur du loisir de par la présence du vélorail de la Vingeanne.



⇒ Les sites économiques en soutien à l'activité industrielle :

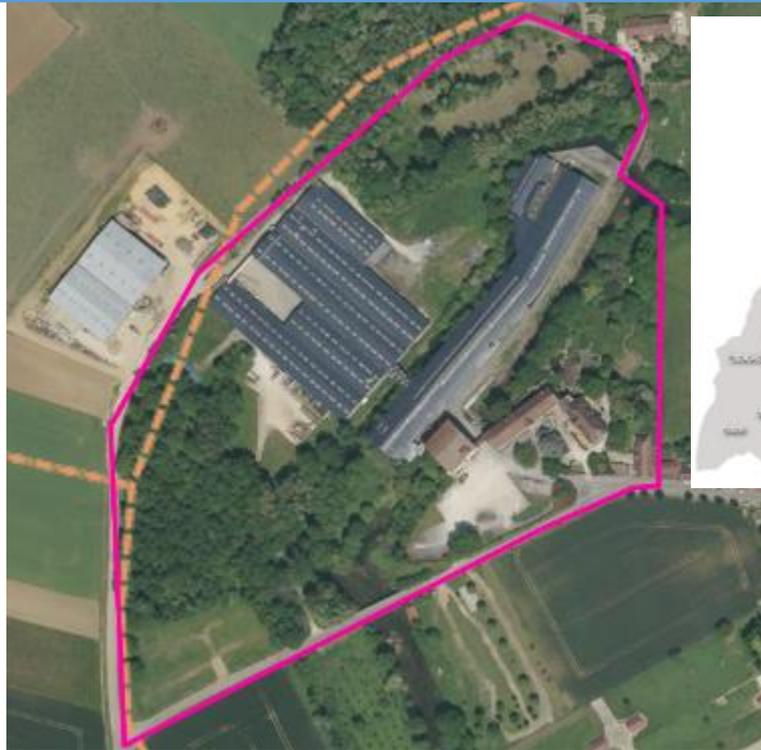
LIBELLE	COMMUNE	SURFACE TOTALE en HA	EFFECTIF	SURFACE DISPO en HA
ZONE D'ACTIVITES (SMFF)	FONTAINE FRANCAISE	24,7	293	
ZONAGE ECONOMIQUE (PBI)	BEZOUOTTE	7,0	59	
ZA LES ESSERVOLLES (BBI)	BEIRE-LE-CHATEL	5,8	21	1,6

Ces 3 sites industriels concentrent **373 emplois** et consomment **38 hectares** de foncier. On note une rare opportunité de foncier disponible sur la ZA les Esservolles à Beire-le-Châtel. Il faut noter que les sites industriels sont les plus générateurs d'emplois, ils concentrent 62 % de l'effectif total des sites économiques.

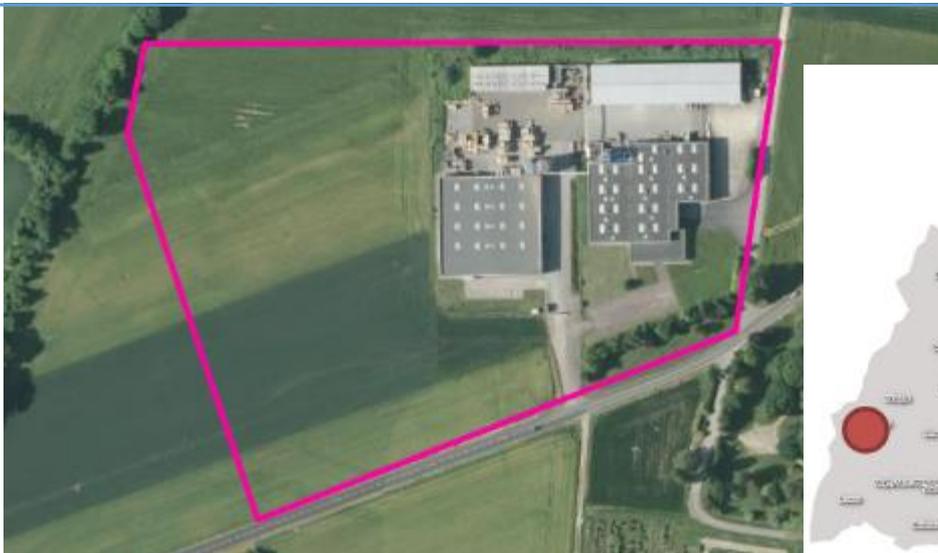
Fiches d'identité de chaque site industriel



- ⇒ Emprise **Société Métallurgique de Fontaine-Française**
- ⇒ Activité : fabrication de semi-remorques...
- ⇒ Effectif : 293 salariés – 1<sup>er</sup> employeur de la Communauté de Communes
- ⇒ Localisation : Fontaine-Française
- ⇒ Surface totale : 24,7 ha
- ⇒ Perspective foncière et immobilière : extension programmée sur une surface de 8 ha.



- ⇒ Emprise **Porteret – Beaulieu Industrie**
- ⇒ Activité : fabrication de solutions hautes températures...
- ⇒ Effectif : 59 salariés
- ⇒ Localisation : Bézouotte
- ⇒ Surface totale : 7,8 ha
- ⇒ Constat : bâtiment de devanture très ancien (patrimoine industriel) et inoccupé.



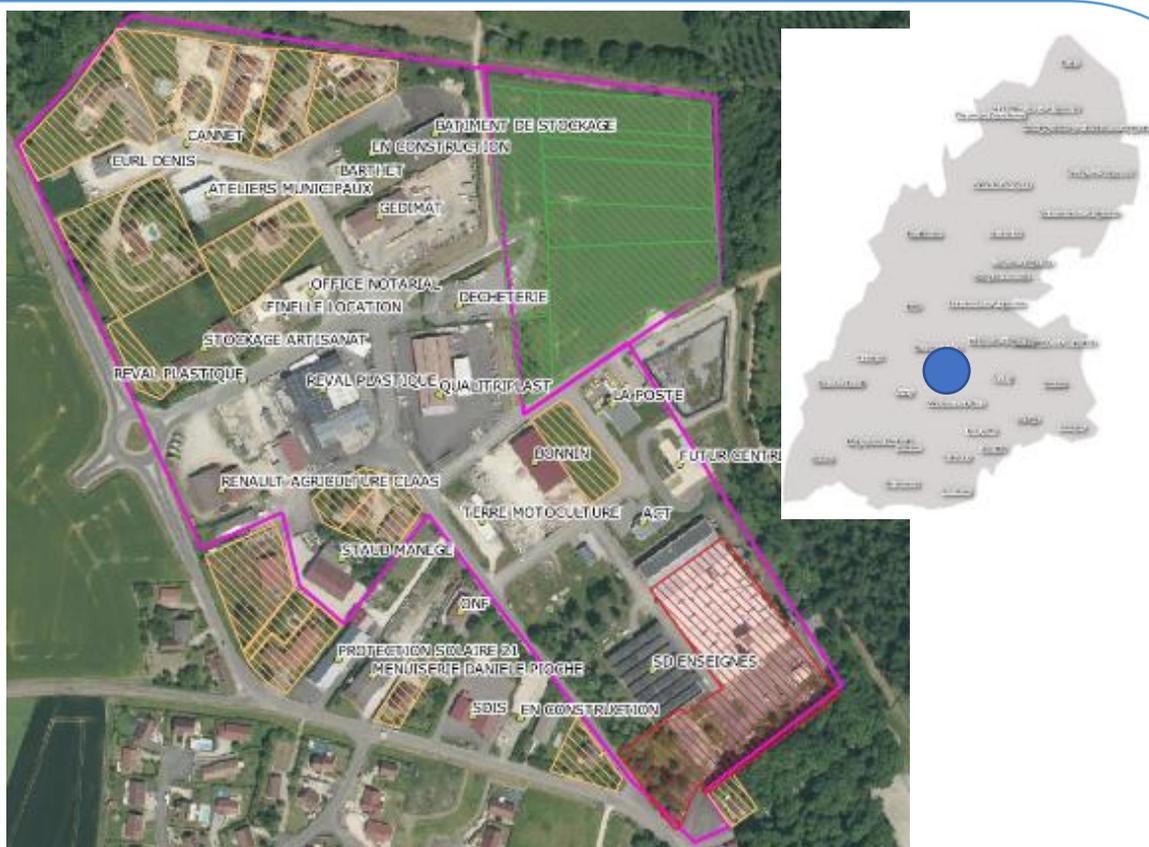
- ⇒ Emprise **Bourgogne Bois Industrie**
- ⇒ Activité : fabrication de carrelots en bois massif reconstitué...
- ⇒ Effectif : 21 salariés
- ⇒ Localisation : Beire-le-Châtel
- ⇒ Surface totale : 5,8 ha
- ⇒ Perspective foncière et immobilière : **extension possible sur 1,6 ha / BBI n'occupe pas la totalité de ses locaux** et propose à la location, une surface de stockage + bureau de 200 m<sup>2</sup> avec 2 quais de chargement.

## 1.4. Sites économiques « mixtes »

LIBELLE	COMMUNE	SURFACE TOTALE en HA	EFFECTIF	SURFACE DISPO en HA
ZAC DE BOCANON-LE CHÂTEAU	MIREBEAU SUR BEZE	18	42	dont tranche 2 : 2,62 ha
ZA LES GRANDS SAVELLES / GOURMERAULT	ARCEAU	7	26	Dispo : 0,8 ha / extension non développée de 3 ha
ZA GRANDS CHAMPS BRESSON	BELLENEUVE	7	74	Extension non développée 2,69 ha
ZA LE BOIS L'ORDORAT	ARCEAU	5	22	
ZONE D'ACTIVITES DE LA GARENNE	FONTAINE FRANCAISE	3	NR	Surface non développée de 1,3 ha
ZONAGE ECONOMIQUE	BELLENEUVE	1	2	Surface non représentative pour diagnostic

Ces 6 sites économiques concentrent **166 emplois** et consomment **40 hectares** de foncier.

### Fiches d'identité de chaque site économique mixte



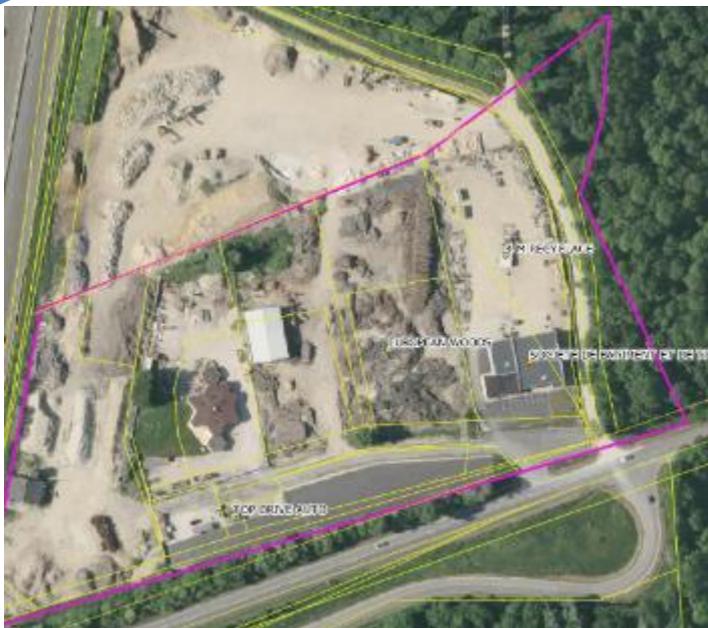
- ⇒ **Zone d'activité BOCANON LE CHATEAU à Mirebeau-sur-Bèze**
- ⇒ Tissu économique très diversifié, plus gros employeur **REVAL PLASTIQUES** (10 salariés)
- ⇒ Effectif total de la zone : 42
- ⇒ Surface totale : 13,65 ha + extension de **2,62 ha** (hachures en vert sur cartographie)
- ⇒ Perspective foncière et immobilière : **extension en cours de commercialisation** (20€/m<sup>2</sup> - propriété EPCI) / **Locaux vacants** Novation recycling sur une emprise de 1,3 ha (liquidation de l'entreprise, propriété de la commune, hachures en rouge).
- ⇒ Constat : locaux à usage d'habitation sur 2,8 ha, soit 20% de la surface totale (hachures en orange) et de nombreuses habitations en limite de zone.



**Zone d'activité LES SAVELLES (nord) ET GOURMERAULT (sud) à Arceau**

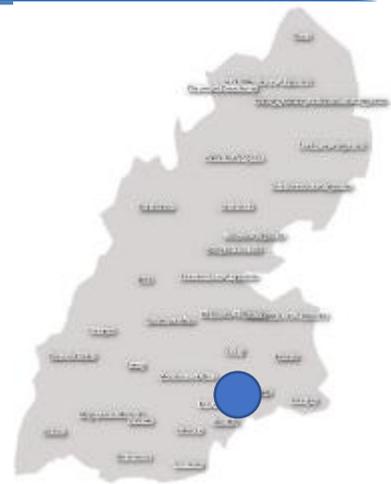
- ⇒ Tissu économique artisanal, plus gros employeur **L'ART DU TOIT** (12 salariés)
- ⇒ Effectif total de la zone : 26
- ⇒ Surfaces : Savelles = 3,11 ha + **3 ha de surface non développée (AUF)** / Gourmerault = 3,31 ha
- ⇒ Surface totale : 7 ha

- ⇒ Constat : présence d'habitations (hachures en orange)
- ⇒ Perspective foncière et immobilière : 3 lots disponibles sur Gourmerault / 3 ha inscrit 1AUF au PLU sur Savelles situé en limite d'habitations.



**Zone d'activité LE BOIS DE L'ORDORAT à Arceau (zonage UF)**

- ⇒ Tissu économique tourné sur le BTP / recyclage / bois, plus gros employeur **SBTP** (19 salariés) – Atout : visibilité en façade A31
- ⇒ Effectif total de la zone : 22
- ⇒ Surface totale : 5 ha
- ⇒ Perspective immobilière et foncière : 4 terrains loués à European Woods (fin du contrat de bail en 2022) + une opportunité immobilière (panneau « Optimhome »).



- ⇒ **Zone d'activité CHAMPS BRESSON à Belleneuve**
- ⇒ Tissu économique artisanal, plus gros employeur **SAUR** (59 salariés)
- ⇒ Effectif total de la zone : 74
- ⇒ Surface totale : 6,64 ha + **2,69 ha de surface non développée (1 AUX)**
- ⇒ Constat : locaux à usage d'habitation sur 1,3 ha, soit 19,5 % de la surface totale
- ⇒ Perspective immobilière et foncière : positionnement sur la surface non développée car PLU en cours de révision / point de vigilance sur les locaux vieillissant de la SAUR.



- ⇒ **Zone d'activité LA GARENNE à Fontaine-Française**
- ⇒ Activité tournée sur le serviciel (SDIS, santé), situation en entrée de ville (route de Dijon)
- ⇒ Effectif total de la zone non renseigné
- ⇒ Surface totale de la zone : 3 ha (Zca) + 1,3 ha de surface non développée
- ⇒ Perspective immobilière et foncière : 3 lots commercialisés sur une emprise de 1,2 ha.

## 1.5. Sites économiques en projet

La notion de projet se référant à une vision du territoire sur le long terme, il convient de reprendre les **orientations du Schéma de Cohérence Territoriale**. La Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois se situe sur le **SCOT Val de Saône Vingeanne**, dont le périmètre a été arrêté le 20 janvier 2015, et approuvé le **29 octobre 2019**. De plus, ce document doit servir de cadre de référence pour les documents de planification locale.

Rappel orientations du SCOT :

- ⇒ **Réduction de la consommation foncière** (privilégier l'exploitation des dents creuses),
- ⇒ **S'appuyer en priorité sur les espaces économiques existants.**

« L'urbanisation des ZAE devra privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines existantes avant d'envisager leur extension. En outre, l'extension d'une ZAE est possible dans les limites définies par le SCOT et à condition que les surfaces de cette ZAE soient commercialisées au minimum à 70 % ».

Extrait du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) :

Le SCoT met à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités (taille de l'entreprise, rayonnement des activités...).

Il organise en ce sens les espaces économiques existants et en projet par niveau de positionnement, selon 4 niveaux hiérarchiques :

- Zones de Type 1 - Dédiées à des projets économiques de rayonnement régional/départemental
- Zones de Type 2 - Dédiées à l'économie territoriale (Rayonnant à l'échelle du SCoT)
- Zones de Type 3 - Dédiées à l'économie locale (Rayonnant à l'échelle des communes d'implantation voire des Communautés de Communes)
- Zones d'activités thématiques

A ces zones économiques hiérarchisées s'ajoutent les zones d'activités commerciales.

### • ZAE de Type 1 :

Il s'agit des zones d'activités ayant pour vocation d'assurer le développement d'entreprises nécessitant des besoins fonciers importants. L'implantation de produits d'appel en matière d'attractivité est favorisée sur les zones de Type 1, avec l'implantation notamment d'entreprises « vitrines » de fort rayonnement (c'est-à-dire attractives au-delà des frontières administratives du territoire).

Il existe trois zones de type 1 au sein du SCoT du Val de Saône Vingeanne :

Zones de Type 1 existantes	Communes d'implantation	Vocations
ZA Les Granges Hautes	Auxonne	Mixte sans commerce
ZA Le Charmoy	Auxonne	Mixte avec commerce
ZA Petite Plaine	Auxonne	Mixte sans commerce

En parallèle, une zone de type 1 en devenir est prévue par le SCoT du Val de Saône Vingeanne :

Zone de Type 1 en projet	Commune d'implantation	Vocation
ZAE La Croix Joliot	Mirebeau-sur-Bèze	Mixte sans commerce

### • ZAE de Type 2 :

Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des activités économiques de rayonnement territorial (dont l'attractivité se limite au territoire). Ces zones permettent d'accueillir des activités économiques dont les besoins fonciers et les secteurs d'activité sont complémentaires aux ZAE de type 1.

Il existe huit zones de type 2 au sein du SCoT du Val de Saône Vingeanne :

Orientation pres-  
criptive  
[O20]

Zones de Type 2	Communes d'implantation
ZA du Tillet et Champs Grisards	Pontailleur-sur-Saône / Maxilly-sur-Saône
ZAC de Bocanon	Mirebeau-sur-Bèze
Zonage économique « STL – COOP d'Or »	Villers-les-Pots / Tillenay
Zonage économique	Bourberain
Zone d'activités	Fontaine Française
Zonage économique « STRADAL »	Maxilly-sur-Saône
ZA « En Vacherotte »	Arceau
ZA Grande Plaine	Auxonne

• **ZAE de Type 3 :**

Les ZAE de type 3 regroupent l'ensemble des zones de faible dimensionnement, permettant le développement d'activités de rayonnement local, répondant à une logique de proximité. Les secteurs d'activité à privilégier sur ces espaces sont l'implantation des petites industries locales, les activités artisanales en particulier celles qui relève du secteur BTP.

• **ZAE thématiques :**

Il s'agit d'espaces aménagés pour l'accueil d'activités spécifiques, peu à pas compatibles avec d'autres typologies d'activités. Ces zones n'ont pas pour ambition l'accueil d'activités autres que celles existantes à la date d'approbation du SCoT, hors activités photovoltaïques.

Il existe trois zones thématiques au sein du SCoT du Val de Saône Vingeanne :

Zones thématiques	Communes d'implantation	Vocation
Zonage économique et réserves foncières	Vonges	Activités pyrotechniques
Ecopôle des Grands Moulins	Drambon / Pontailleur-sur-Saône	Gestion de déchets
Titanobel	Pontailleur-sur-Saône	Industrie Pyrotechnique

**Orientation prescriptive [O20]**

Le SCOT Val de Saône Vingeanne identifie deux ZAE sur la Communauté de Communes Mirebellois et Fontenois, n'étant pas actuellement urbanisées :

- ⇒ La **ZAE en Vacherotte à Arceau** : ZAE de type 2, permettant d'accueillir des activités de rayonnement territorial (échelle du SCOT),
- ⇒ La **ZAE La Croix Joliot à Mirebeau-sur-Bèze** : ZAE du type 1 en projet, dédiée à des projets économiques de rayonnement régional / départemental, avec des besoins fonciers importants.

Fiches d'identité de ces 2 sites économiques en projet



**ZAE en Vacherotte à Arceau**

- ⇒ Zonage AU-F-t (logistique)
- ⇒ Atout majeur : **façade A31 et proximité métropole**

- ⇒ Surface totale retenue au SCOT : **9 ha**
- ⇒ Problématique : **spécificités du terrain** (inondable, espaces naturels et boisés) et activité présente (zones de pêche) pouvant paraître en inadéquation avec l'activité logistique visée.



- ⇒ **ZAE La Croix Joliot à Mirebeau-sur-Bèze**
- ⇒ Zonage : 2AUX
- ⇒ Atouts majeurs : **centralité** dans l'EPCI, sortie de ville, entre 2 axes routiers (direction Gray)
- ⇒ Surface totale retenue au SCOT : **12 ha**
- ⇒ Seule ZAE de type 1 en **projet identifiée dans le SCOT.**

## 2. Synthèse des résultats : 18 zonages sur 125 ha

2.1.

Tableau de synthèse

LIBELLE	COMMUNE	TYPLOGIE DU SITE ECO	TYPLOGIE ACTIVITE	SURFACE TOTALE HA	SURFACE DISPONIBLE HA	SURFACE NON DEVELOPPEE	ZONAGE PLU
ZAC DE BOCANON-LE CHATEAU	MIREBEAU SUR BEZE	ZAE	MIXTE	18	2,6		UE et 1AUE
ZA LES GRANDS SAVELLES / GOURMERAULT	ARCEAU	ZAE	MIXTE	7	0,8	3	UF et AUFi
ZA GRANDS CHAMPS BRESSON	BELLENEUVE	ZAE	MIXTE	7		2,6	UX
ZA LE BOIS L'ORDORAT	ARCEAU	ZAE	MIXTE	5			AUF et AUFi
ZONE D'ACTIVITES DE LA GARENNE	FONTAINE FRANCAISE	ZAE	MIXTE	3		1,3	ZCa
ZONAGE ECONOMIQUE	BELLENEUVE	ZAE	MIXTE	1			UX+Uxi
ZONE COMMERCIALE	MIREBEAU SUR BEZE	ZONE COMMERCIALE	COMMERCE	3		0,4	1AUc
ZONE D'ACTIVITES (SMFF)	FONTAINE FRANCAISE	SITE MONOFONCTIONNEL	INDUSTRIE	25			ZCa
ZONAGE ECONOMIQUE	BOURBERAIN	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	16			carte communale Zca
ZA ROUTE DE GRAY	MIREBEAU SUR BEZE	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	13			UE
ZONAGE ECONOMIQUE (PBI)	BEZOUOTTE	SITE MONOFONCTIONNEL	INDUSTRIE	7			UE+Uei
ZA LES ESSERVOLLES (BBI)	BEIRE-LE-CHATEL	SITE MONOFONCTIONNEL	INDUSTRIE	5	1,6		zonage économique
ZONAGE ECONOMIQUE PLACE DE LA GARE	CHAMPAGNE SUR VINGEANNE	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	5			Ue
ZONE ARTISANALE (Val Union BFC)	BEZE	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	4			UF
ZONAGE ECONOMIQUE (DIJON CEREALES)	BOURBERAIN	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	2			carte communale Zca
ZONAGE ECONOMIQUE (DIJON CEREALES)	BEAUMONT SUR VINGEANNE	SITE MONOFONCTIONNEL	AGRICULTURE	1			Uy
ZA EN VACHEROTTE	ARCEAU	PROJET	à définir			10 (9 au SCOT)	AUFt
PROJET ZAE LA CROIX-JOLIOT	MIREBEAU SUR BEZE	PROJET	à définir			15 (12 au SCOT)	AU3

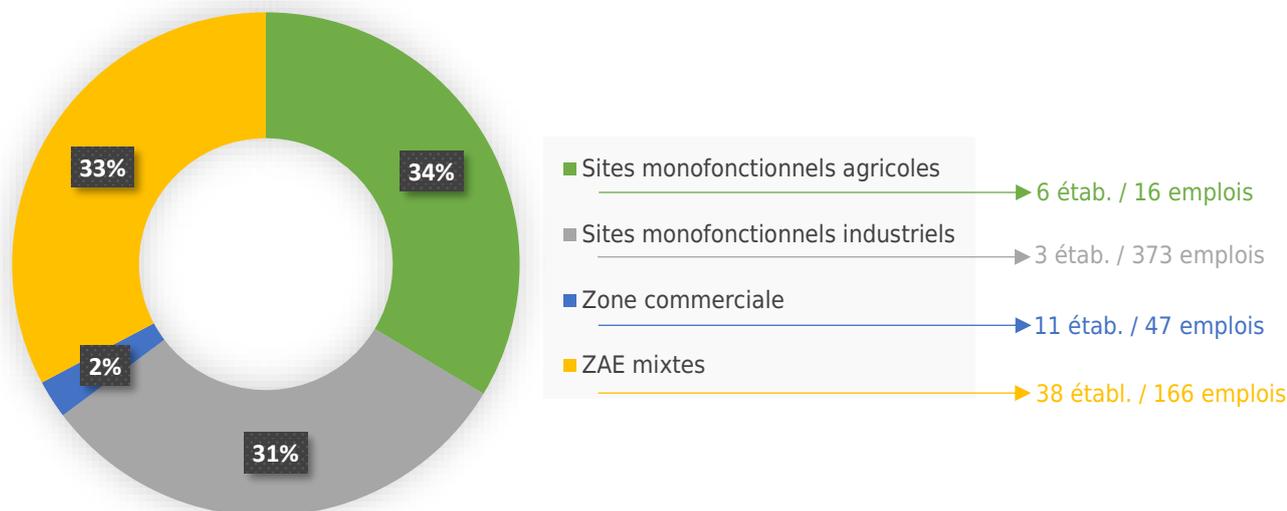
à projeter ?

à développer ?

disponible

## 2.2. Répartition de la consommation foncière

### Répartition de la consommation foncière par typologie de ZAE



On constate une **répartition quasi égalitaire sur l'utilisation du foncier** entre sites agricoles, sites industriels et sites mixtes (34 % ; 31 % ; 33 %).

La densité en nombre d'établissements ou en nombre d'emplois selon les sites varie fortement, avec une nette sur-représentation des sites industriels au niveau de l'emploi.

Cela dit, ces variations sont tout à fait normales et montrent même une utilisation du sol raisonnée et équilibrée, obéissant à des principes d'aménagement économique viables :

- ⇒ Sites industriels : sites de production isolés, éloignés des habitations (conflits d'usage),
- ⇒ Sites agricoles : sites soutenant l'activité agricole (stockage...), souvent accolés aux exploitations,
- ⇒ Sites mixtes : sites regroupant des activités souvent tournées sur de l'artisanat, du service, voir du commerce. La vente des terrains sur ces sites répond directement au besoin des entrepreneurs locaux.

Il faut tout de même atténuer ce propos au regard de la **destination des bâtiments dans les sites mixtes**. En effet, ce diagnostic relève des taux d'occupation dédiés à de l'habitat atteignant 20 % par exemple sur la ZA BOCANON à Mirebeau-sur-Bèze, représentant une perte nette d'espace économique potentiel. Le cas de la ZA BOCANON n'est pas un cas isolé. Ce glissement des usages sur de l'habitat dans les zones d'activité se constate très souvent dans les territoires ruraux, où les règles d'urbanisme n'ont pas permis de verrouiller ce type de dépôt de permis. C'est pour cela qu'il est vivement conseillé de mettre en place des réglemets de zones.

## 2.3. Point sur la disponibilité

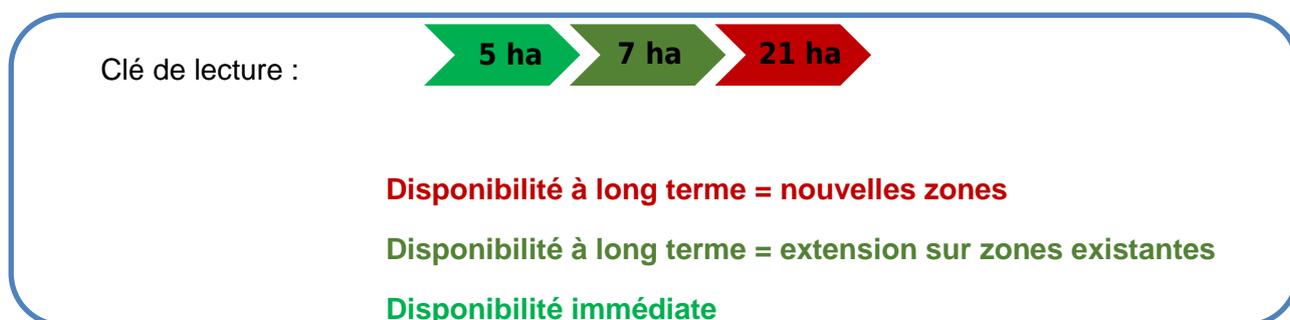


(1) : pour rappel, nous ne prenons pas en compte les zones commerciales dans ce diagnostic, car elles font parties du tissu commercial déjà étudié dans la partie 3. Cela dit, d'un point de vue gestion de l'espace, quelques points sont à aborder concernant certaines zones :

- ⇒ Zone commerciale entrée de ville à Mirebeau-sur-Bèze : demande d'extension Intermarché refusée en CNAC et une extension de 1 ha est prévue au PLU mais n'est pas repris dans le SCOT,
- ⇒ Zone commerciale à Fontaine-Française : 1,2 ha prévue au SCOT (Intermarché).

(2) : pour mesurer les réserves foncières des sites agricoles, il faudrait procéder à une enquête auprès des exploitants propriétaires afin de recenser les terrains non utilisés ou sous-utilisés. Il convient également de mener une enquête spécifique, plus qualitative, sur les sites pouvant faire l'objet d'une requalification.

Ex : site de la Gare à Champagne-sur-Vingeanne.



### Disponibilité immédiate : 5 ha



*Selon les derniers échanges avec la collectivité :*

**ZA GRAND SAVELLES / GOURMERAULT**  
Arceau  
0,8 ha en commercialisation (dont la moitié sous-option)  
ZA intercommunale  
25 € / m<sup>2</sup>



Selon les derniers échanges avec la collectivité :

ZA LES ESSERVOLLES  
Beire-le-Châtel  
1,6 ha non raccordé  
ZA non transférée  
14 € / m<sup>2</sup>



Locaux d'activité sous-exploités chez Bourgogne Bois Industrie à prendre en compte sur le marché de l'offre en immobilier d'entreprise : 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et de stockage, comprenant 2 quais de chargement.



Selon les derniers échanges avec la collectivité :

ZA BOCANON  
Mirebeau-sur-Bèze  
2,6 ha en commercialisation  
ZA intercommunale  
20 € / m<sup>2</sup>



Entreprise Novation Recycling en liquidation, ancien site NELTEC (composants électroniques). Site en cours de restructuration :

- ⇒ Bâtiment de stockage : 1 800 m<sup>2</sup>, déjà occupé par SD Enseignes,
- ⇒ Bâtiment de bureaux : environ 600 m<sup>2</sup>, deux prospects identifiés,
- ⇒ Bâtiment de production : environ 4 200 m<sup>2</sup>, à prendre en compte dans l'offre en immobilier d'entreprise. Cet immobilier est spécifique et rare sur le marché : hauteur de 6,8 mètres, surface de plus de 3 000 m<sup>2</sup>...

**Disponibilité à long terme = extension sur zones existantes = 7 ha**

Ces quasi 7 ha sont situés en sites économiques mixtes. Un point de vigilance est à préciser sur cet aménagement futur, la collectivité devra faire des choix et prioriser. En effet, le **SCOT limite à 5 ha l'enveloppe foncière pour l'implantation de nouvelles activités** en continuité du tissu urbain existant.

### Disponibilité à long terme = nouvelles zones = 21 ha

Ces zones ont été détaillées dans la partie 4.1.5.

Au niveau de la temporalité, leur mise sur le marché doit se réfléchir bien en amont, voire de concert avec les extensions de zones existantes.

Pour déployer de tels espaces économiques, il est indispensable d'avoir une **réflexion intercommunale autour d'une stratégie commune**. Cette vision est bien reprise dans le SCOT avec la notion de **zone à rayonnement territorial et régional**, induisant une certaine **hiérarchie des implantations**, et de ce fait, une méthodologie à mettre en place.

---