

**ANALYSE D'IMPACT**  
**du projet de création d'un ensemble commercial sur le**  
**commerce de centre-ville de BESSONCOURT et des**  
**communes limitrophes**



# SOMMAIRE

5

PRESENTATION DU PROJET

17

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE  
CHALANDISE

40

INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE  
D'ANALYSE

60

INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN  
DU PERIMETRE D'ETUDE

89

CONTRIBUTION DU PROJET A L'ANIMATION DES  
PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS ET EFFET EN  
MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

103

IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-  
VILLE

# Introduction

Ce dossier a pour objet l'analyse d'impact de la création d'un ensemble commercial sur le centre-ville de la commune de BESSONCOURT et des communes limitrophes.

Le projet est localisé sur un terrain disponible, au sein de la ZACOM PORTE DES VOSGES, le long de la D419.

Il est prévu la construction de sept cellules (dont 4 seront commerciales) au sein de deux bâtiments distincts. Les surfaces de vente seront réparties comme suit :

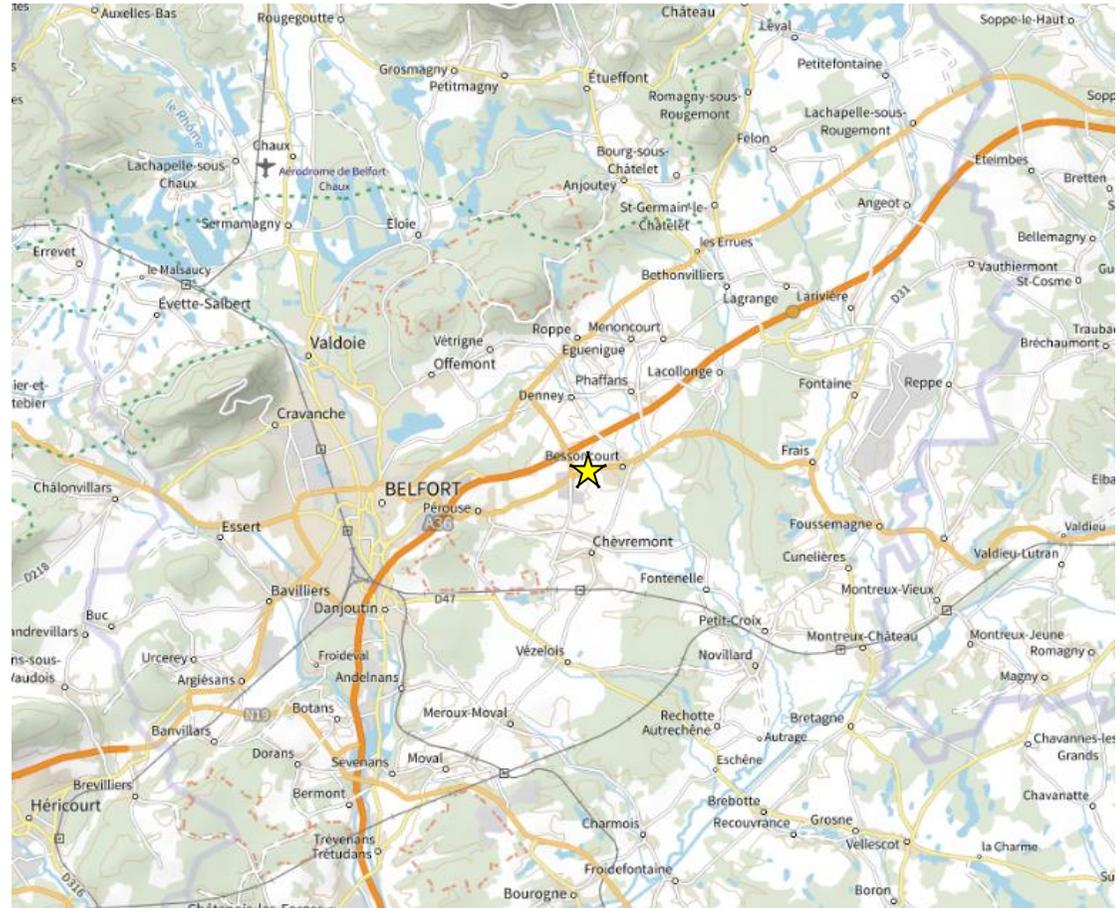
## - Bâtiment 1

- Lot 01 : restauration
- Lot 02 : commerce secteur 2 - 648,43 m<sup>2</sup>
- Lot 03 : commerce automobile
- Lot 04 : cabinet dentaire

## - Bâtiment 2

- Lot 05 : commerce secteur 2 - 405,10 m<sup>2</sup>
- Lot 06 : TAKKO FASHION - 512,11 m<sup>2</sup>
- Lot 07 : JYSK – 902,35 m<sup>2</sup>

**La surface de vente demandée est donc de 2 467,99m<sup>2</sup>.**



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

# Introduction

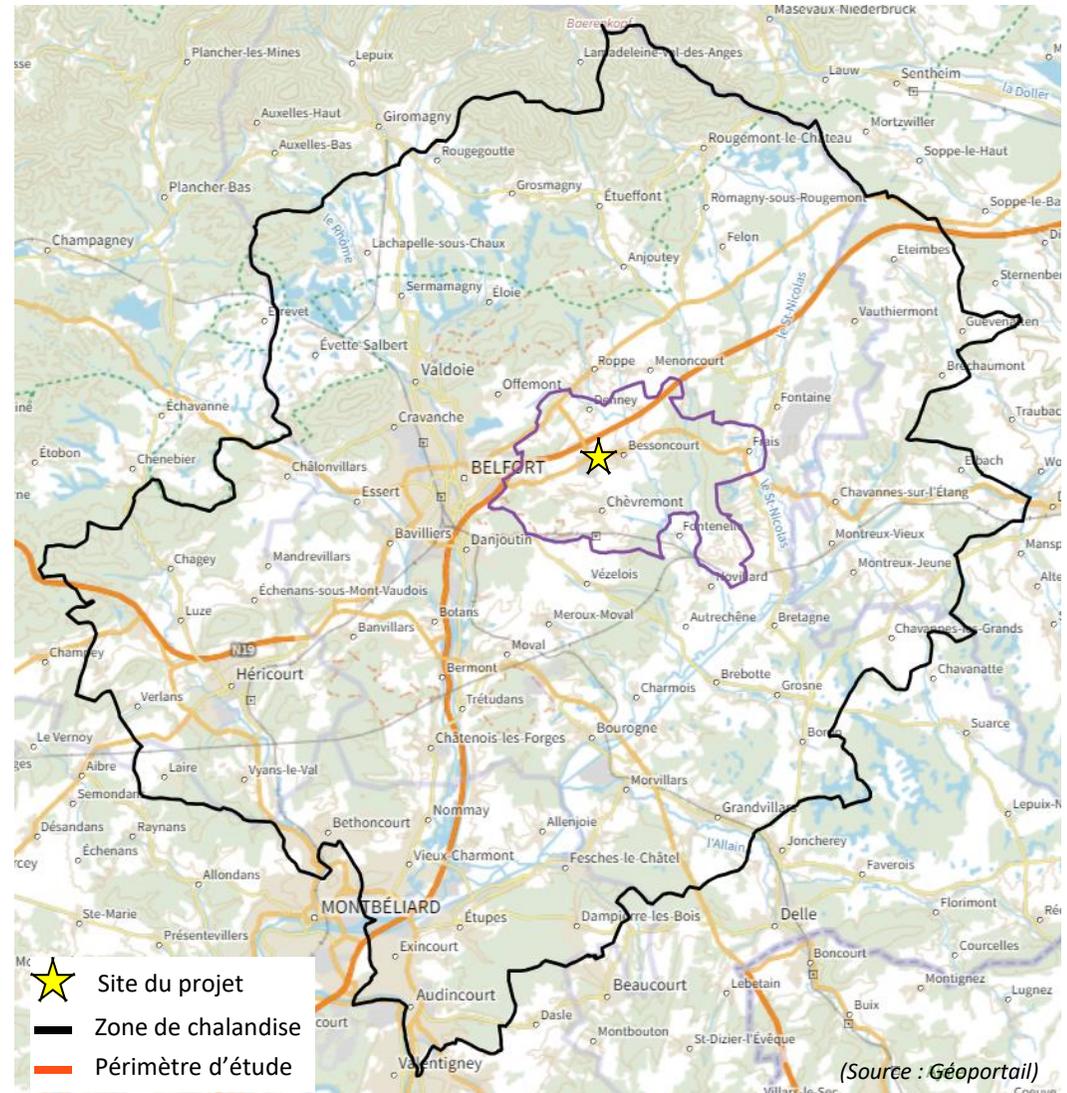
Cette étude présentera les communes de la zone de chalandise, puis s'intéressera plus précisément au périmètre de la commune d'implantation et de ses 6 communes limitrophes comprises dans la zone de chalandise.

Après un rappel des éléments de présentation du projet, nous présenterons les principales caractéristiques socio-démographiques, économiques et commerciales de la zone de chalandise.

L'étude s'intéressera ensuite aux caractéristiques du commerce de centre-ville dans les communes du périmètre concerné, et présentera les principaux secteurs d'activités commerciale des centres-villes, les halles et marchés, les pôles commerciaux, et fera également le point sur la vacance commerciale.

Compte-tenu de ces différents éléments, et en regard de la nature du projet, nous nous attacherons à définir les impacts probables du projet sur le commerce de centre-ville et sur l'équilibre du territoire au sein du périmètre d'étude, ainsi que ses effets en matière de protection du consommateur et d'artificialisation des sols.

Ce dossier contient tous les éléments nécessaires à l'appréciation des impacts du projet sur le commerce de centre-ville dans le périmètre des communes limitrophes à la commune d'implantation du projet. Pour tout renseignement complémentaire cependant, nous nous tenons à votre disposition aux coordonnées indiquées en slide suivante.



# PRESENTATION DU PROJET

1. Informations relatives au demandeur du projet
2. Localisation du projet
3. Description du projet

# I. Informations relatives au demandeur du projet

## 1. IDENTITE

La demande est présentée par la SAS « GROUPE KISS » dont le siège social est situé 23 rue du Haut-Point à RIEDISHEIM (68400).

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE sous le n° 837 837 640.

## 2. QUALITE

La société « GROUPE KISS » agit en qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier.

Toute correspondance relative à la présente analyse pourra être adressée à :

GROUPE KISS  
Monsieur KISS Samuel  
23 rue du Haut Point  
68400 RIEDISHEIM  
Tél : 07.75.29.40.01  
Courriel : samuel.kiss@groupe-kiss.com

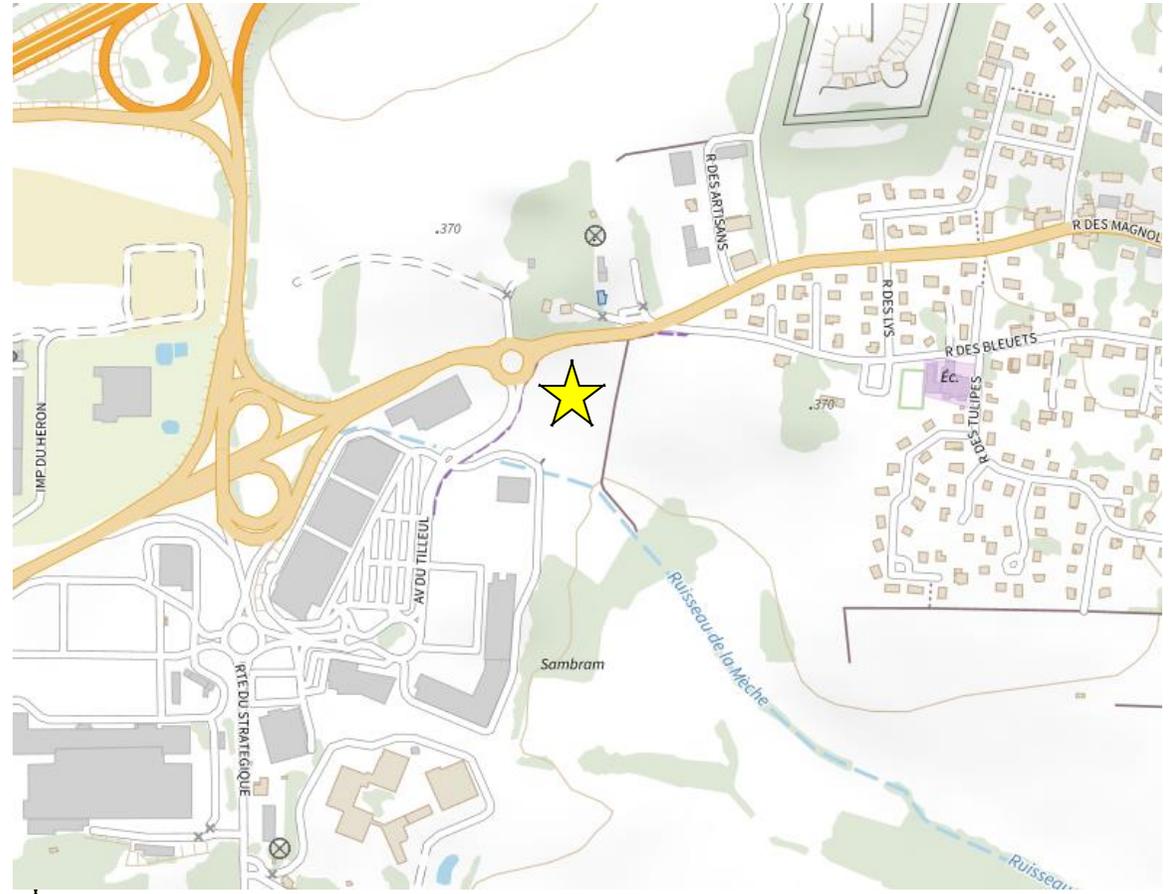
Pour toute information préalable à l'enregistrement, ou pour tout renseignement technique concernant la présente analyse, vous pouvez également contacter :

Société CEDACOM  
Madame Marine CALON  
105 boulevard EURVIN – Bât E  
62200 BOULOGNE SUR MER  
Tél : 09.66.85.82.68  
Courriel : contact@cedacom.fr

## II. Localisation du projet

Le projet porte sur la création d'un ensemble commercial dans la commune de BESSONCOURT, le long de la D419, au sein de la ZACOM PORTE DES VOSGES.

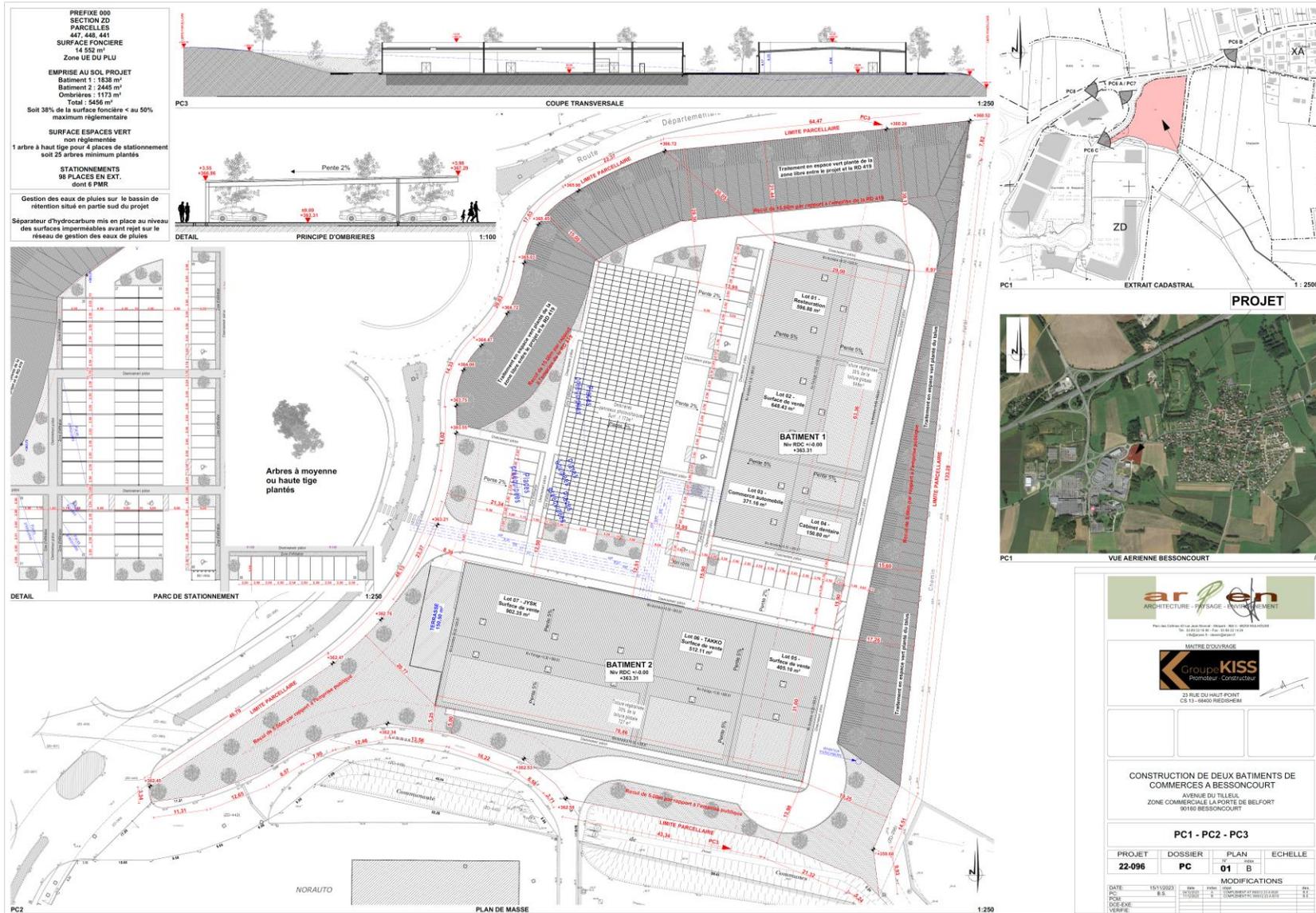
Le projet consiste en la création de sept cellules réparties au sein de deux bâtiments qui viendront compléter la zone commerciale dans laquelle il s'implante et qui comprend, au moment où nous rédigeons cette analyse, notamment les enseignes : ACTION, GIF, GRAND FRAIS, MAISONS DU MONDE, CHAUSSEA ...



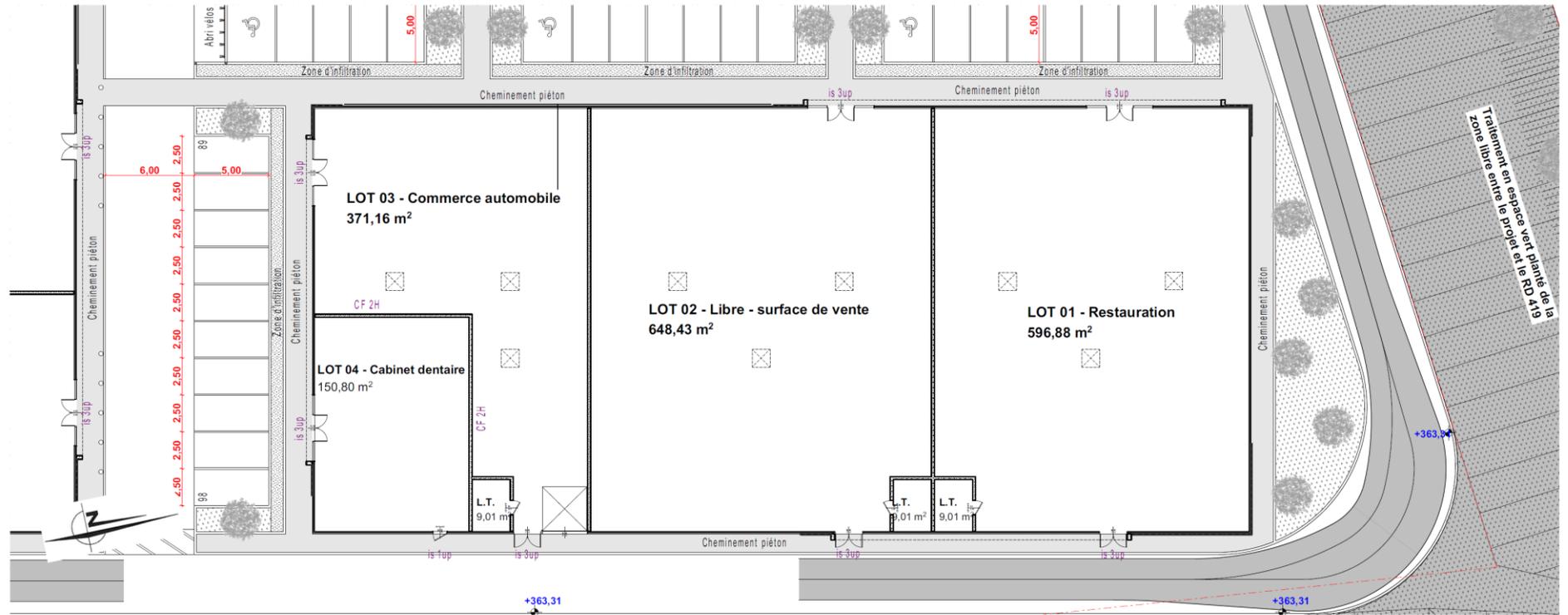
★ Site du projet

(Source : Géoportail)

# II. Localisation du projet – Plan masse du projet



# II. Localisation du projet – Plan bâtiment 1



ANNEXE PLAN

BATIMENT 1

1:200

Traitement en espace vert et plantés de la zone libre entre le projet et le RD 419



# III. Description du projet

## CARACTERISTIQUES DU PROJET

- ❑ Le projet consiste en **la création d'un ensemble commercial par la création de 7 nouvelles cellules dont 4 seront destinées à l'accueil d'activités commerciales** appartenant au secteur 2 – Non alimentaire
- ❑ Deux enseignes sont déjà connues, il s'agit de : JYSK (meubles) et TAKKO FASHION (prêt-à-porter)
- ❑ Les trois cellules restantes accueilleront un restaurant, un commerce automobile et un cabinet dentaire. Ces activités ne sont pas soumises à autorisation de la CDAC
- ❑ La surface de vente demandée est de 2 467,99 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

Bâtiment	Lot	Nature d'activité	Surface de vente demandée (m <sup>2</sup> )
1	01	Restauration	-
	02	Secteur 2 Non alimentaire	648,43
	03	Commerce automobile	-
	04	Cabinet dentaire	-
2	05	Secteur 2 Non alimentaire	405,10
	06	TAKKO FASHION Secteur 2 – Prêt-à-porter	512,11
	07	JYSK Secteur 2 – Meubles	902,35
<b>TOTAL</b>			<b>2 467,99</b>

# III. Description du projet

## ESPACE DE STATIONNEMENT

Le projet prévoit la **création de 98 places de stationnement** réparties en façades principales des deux bâtiments.

Parmi les places créées :

- **6 places** de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- **2 places seront équipées** d'une borne dédiée au rechargement des véhicules électriques (dont 1 PMR), ainsi que **18 places prééquipées (dont 2 PMR)**
- **L'ensemble des places seront traitées en revêtement perméable**
- **La moitié de la surface du parc de stationnement bénéficiera d'un dispositif d'ombrière**, réalisé à l'aide de panneaux photovoltaïques, d'une surface de 1 173 m<sup>2</sup>

Des aménagements seront également réalisés **pour favoriser les modes doux sur le site** :

- **Un abri vélos sera créé** à proximité de l'entrée des différentes cellules
- **Des cheminements piétonniers seront également créés** pour permettre aux piétons d'accéder à l'ensemble du site en toute sécurité.



# III. Description du projet

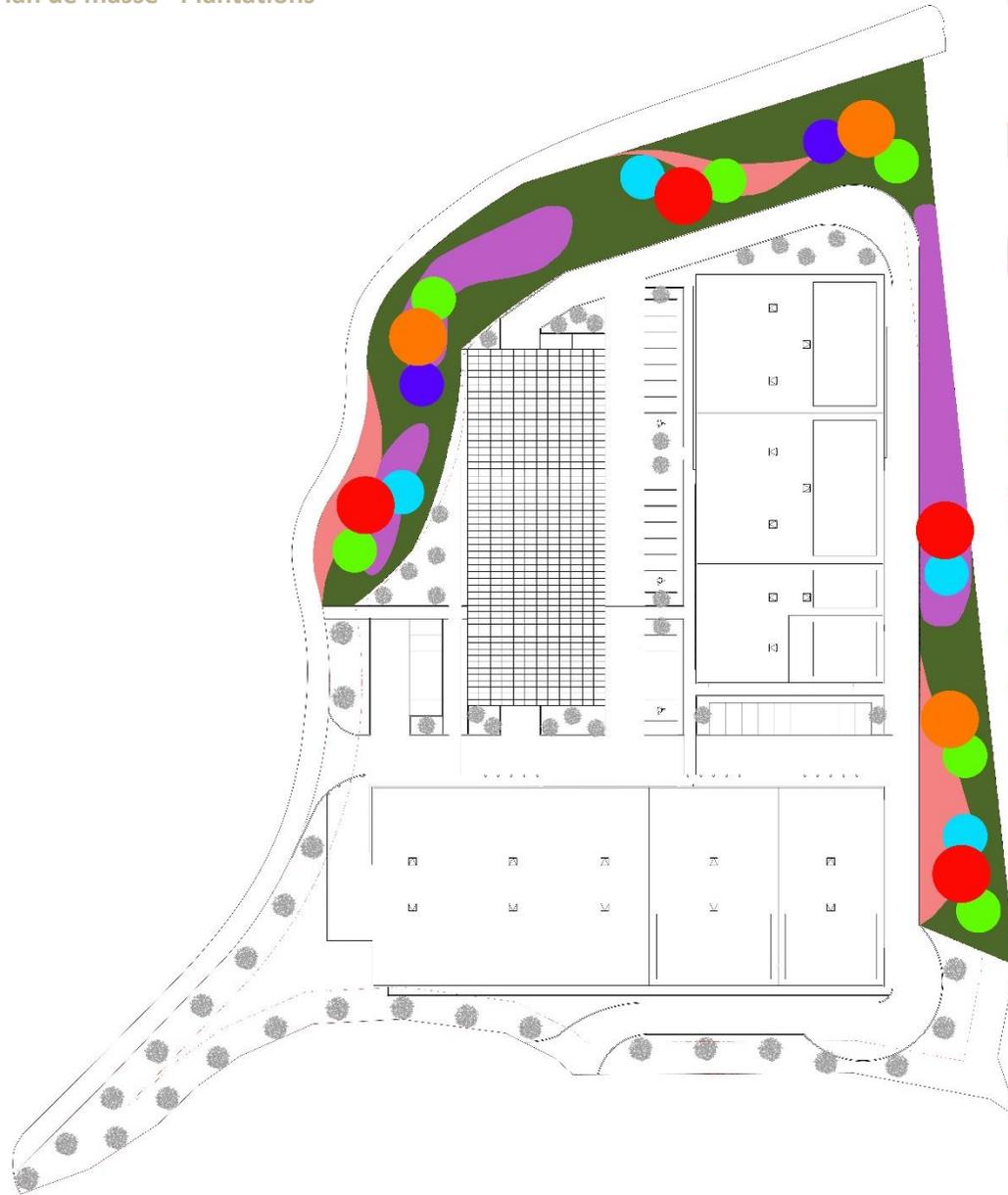
## AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Concernant le volet paysager, le projet les éléments suivants :

- Les parties non bâties et non dévolues aux circulations et parking seront traitées en espaces verts. Aucune construction ne sera réalisée le long des limites séparatives du terrain. Celles-ci seront traitées en espaces verts plantés et enherbés ou en voirie. Aucune clôture n'est prévue sur le projet. **La surface des espaces verts après projet sera de 5 172 m<sup>2</sup>.**
- Les espaces verts seront engazonnés et ceux répartis en bordure du parking, en limite de propriété et de la voirie de desserte recevront des **arbres de hautes tiges.**
- Les espaces verts seront complétés par un **traitement végétal de la construction en façade**, composé de plantes grimpantes volubiles et d'une **toiture végétalisée** constituée de différents sédums : cela représente 549 m<sup>2</sup> pour le bâtiment 1 et 727 m<sup>2</sup> pour le bâtiment 2.
- **L'espace de stationnement sera arboré à raison d'un arbre pour 4 places.** Des espaces végétalisés viendront rompre la continuité des places de stationnement pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. En complément, **la moitié du revêtement du parc de stationnement sera réalisé en surface perméable, soit 1 254 m<sup>2</sup>.**

— Vous trouverez ci-après un plan détaillant les plantations ainsi que la palette végétale retenue dans le cadre du projet.

## Plan de masse - Plantations



- Mélange de plantes tapisantes :
  - Hedera algerian Bellecour 60/80
  - Pachysandra terminalis C
  - Stephanandra incisa 'Crispa' C 40/60
  - Vinca minor 'Alba' C 20/30
  - Lonicera nitida 'Maigrün' C 60/80
  
- Mélange de petits arbustes :
  - Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' motte 60/80
  - Spiraea japonica 'Little princess' C 40/60
  
- Mélange d'arbustes 120/150:
  - Viburnum opulus
  - Itea Virginia
  - Cornus alba 'Elegantissima'
  - Cornus alba 'Kesselringii'
  - Cornus sanguinea 'Winter Flame'
  - Cornus stolonifera 'Flaviramea'
  
- Ostrya carpinifolia cépée 350/400
  
- Prunus avium 350/400
  
- Prunus maackii 'Amber Beauty' 350/400
  
- Crataegus 'Paul's Scarlet' 20/25
  
- Acer rubrum 'Red Sunset' 20/25



INSTITUT NATIONAL FRANÇAIS DE LA RECHERCHE EN ARCHITECTURE  
100 rue de la République - 92100 Nanterre

---



DIPLÔMÉ QUALIFIÉ IFT  
02 12 68 00 82 81 81 81 81

---

CONSTRUCTION DE DEUX BATIMENTS DE  
COMMERCES A BESSONCOURT  
AVENUE DU TELLIER  
ZONE COMMERCIALE LA PORTE DE BELFORT  
90100 BESSONCOURT

---

**plan de masse**

PROJET	DOSSIER	PLAN	ECHELLE
22-096	PC	04	

Palette végétale retenue



# LES ARBRES

*Acer Rubrum* 'October Glory'



*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'



*Ostrya Carpinifolia*



*Prunus avium*



*Prunus maackii* 'Amber Beauty'



# LES ARBUSTES



*Cornus alba 'Elegantissima', Cornus alba 'Kesselringii', Cornus sanguinea 'Winter flame', Cornus stolonifera 'Flaviramea'*



*Itea Virginica, Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'*



*Viburnum opulus, Spirae Little Princess*

# LES TAPISSANTES



*Hedera Algerian Bellecour, Pachysandra terminalis, Vinca minor 'Alba'*



*Stephanandra incisa 'Crispa', Lonicera pileata*

# III. Description du projet - Insertions

Axonométries



# III. Description du projet - Insertions



# SYNTHESE

SYNTHESE : PRESENTATION DU PROJET	
Surface de vente demandée	2 467,99 m <sup>2</sup>
Création/Extension	Création d'un ensemble commercial composé de 7 cellules dont 4 commerciales
Principale nature d'activité	Secteur 2 – Non alimentaire
Commune d'implantation	BESSONCOURT
Localisation	Au sein de la ZACOM PORTE DES VOSGES, le long de la D419
Espace de stationnement	98 places de stationnement toutes perméables dont 6 PMR, 2 électriques, 18 pré-équipées Aménagement d'un espace de stationnement pour les deux-roues et de cheminements piétonniers pour favoriser les modes doux
Intégration architecturale et paysagère	Plantation d'arbres de hautes tiges d'essences variées 5 172 m <sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre soit environ 35% de la parcelle aménagée 1 276 m <sup>2</sup> de toiture végétalisée répartie sur les deux bâtiments

Eléments favorables au projet

Eléments plutôt favorables au projet

Eléments plutôt défavorables au projet

Eléments défavorables au projet

Eléments neutres, sans incidence sur le projet

# INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE

1. Délimitation de la zone de chalandise
2. Caractéristiques de la zone de chalandise
3. Dessertes de la zone de la zone de chalandise
4. Principaux pôles d'attraction de la zone de chalandise
5. Principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise

# I. Délimitation de la zone de chalandise

Selon l'article R752-3 du Code de Commerce « *constitue la zone de chalandise d'un équipement faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation commerciale l'aire géographique au sein de laquelle cet équipement exerce une attraction sur la clientèle. Elle est délimitée en tenant compte notamment de la nature et de la taille de l'équipement envisagé, des temps de déplacement nécessaires pour y accéder, de la présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques et de la localisation et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants.* »

La zone de chalandise du projet a donc été délimitée selon les éléments suivants :

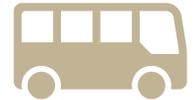
## 1. Les conditions de desserte actuelle et future selon les différents modes de déplacement

### ➤ LA ZONE « AUTOMOBILE »

Le site du projet est localisé le long de la D419 et à proximité immédiate de l'autoroute A36 : il bénéficie donc d'une situation qui lui permet d'être facilement accessible depuis l'ensemble de la zone de chalandise.

### ➤ LA ZONE « TRANSPORT EN COMMUN »

Sur le plan des transports en commun, l'arrêt de bus le plus proche du site du projet est l'arrêt « ZC EST » des lignes 24, 32, 33, 34, 35 et 92 du réseau de transports en commun du territoire de BELFORT, OPTYMO.



### ➤ LA ZONE « PIÉTONS/CYCLES »

La zone d'accueil du projet dispose de cheminements piétonniers et cyclables sécurisés favorisant ainsi les modes doux depuis les premiers secteurs d'habitat et le centre de BESSONCOURT.



## 2. Les conditions de concurrence et l'offre commerciale environnante

L'attractivité du projet est limitée par les pôles commerciaux les plus proches. Il s'agit principalement :

- Au Nord-Est, des pôles de l'agglomération de Mulhouse
- Au Sud-Ouest, des pôles commerciaux de l'agglomération de Besançon

# I. Délimitation de la zone de chalandise

## 3. Barrières physiques ou psychologiques

Les délimitations de la zone de chalandise ne sont soumises à aucune barrière physique ou psychologique significative.

## 4. La fréquentation touristique

Au sein de la zone de chalandise, l'INSEE relève les équipements suivants :

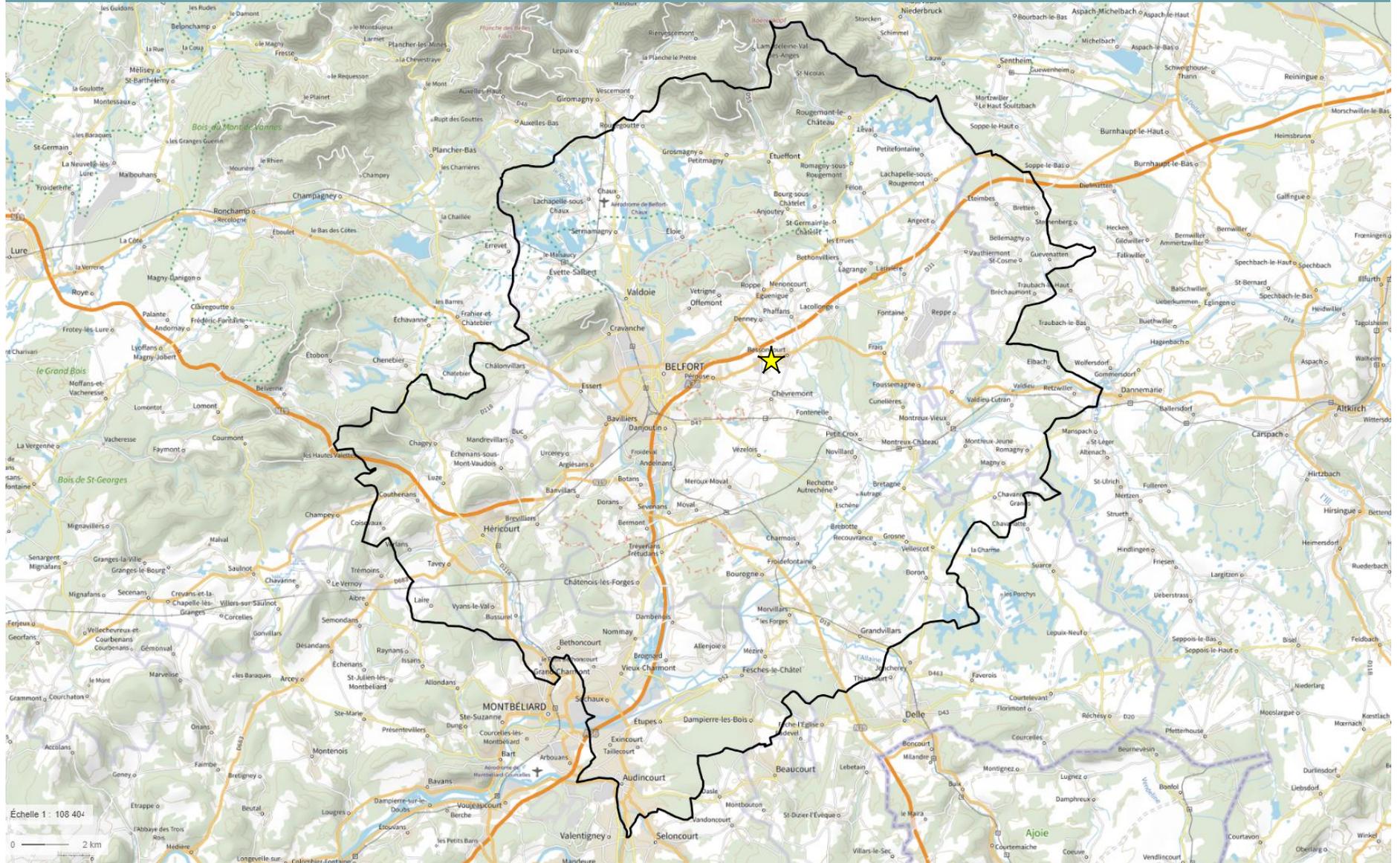
Capacité hôtelière au 01.01.2023 (Nombre de chambres)	1 262
Capacité des campings au 01.01.2023 (Nombre d'emplacements)	196
Autres hébergements collectifs au 01.01.2023 (37 places-lits / 2,3 = 17)	17
Résidences secondaires en 2020	1 135

Le total de ces équipements représente 2 610 « logements », soit sur la base d'une occupation moyenne de 4 mois dans l'année, l'équivalent de 870 résidences permanentes.

Le nombre de résidences principales en 2020 étant de 83 917, l'apport touristique peut donc être chiffré à **(870 / 83 917) x 100 soit 1,04 %**.

La zone de chalandise retenue comprend donc les communes situées dans un rayon d'environ 20 minutes autour du projet.

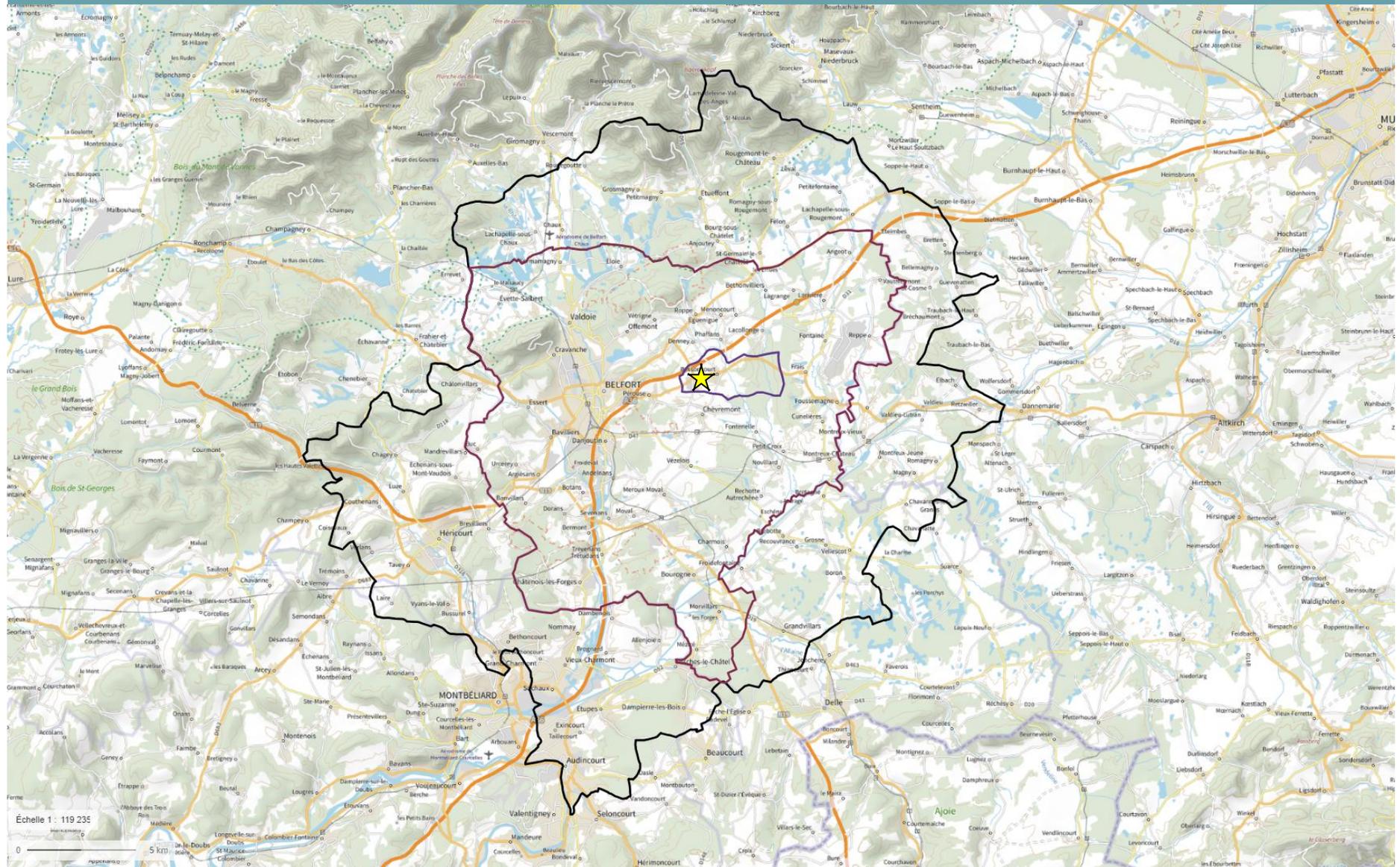
# Carte de la zone de chalandise



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

## Limites de l'EPCI, de la zone de chalandise et de la commune d'implantation du projet



■ Limites de l'EPCI   ■ Limites de la zone de chalandise   ■ Limites communales   ★ Site du projet

(Source : Géoportail)

## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

### EVOLUTION DE LA POPULATION

(Source : INSEE – population municipale 2020 et 2010)

La zone de chalandise du projet présente les populations suivantes :

		Population 2020	Population 2010	Ecart 2020/2010 (en %)
25011	Allenjoie	741	754	-1,72
25031	Audincourt	13 542	14 825	-8,65
25057	Bethoncourt	5 336	5 971	-10,63
25097	Brognard	478	467	2,36
25188	Dambenois	748	768	-2,60
25190	Dampierre-les-Bois	1 584	1 642	-3,53
25228	Étupes	3 721	3 564	4,41
25230	Exincourt	3 245	3 164	2,56
25237	Feschés-le-Châtel	2 163	2 282	-5,21
25284	Grand-Charmont	5 849	5 194	12,61
25322	Laire	409	386	5,96
25428	Nommay	1 611	1 637	-1,59
25547	Sochaux	3 820	4 060	-5,91
25555	Taillecourt	1 104	1 028	7,39
25614	Vieux-Charmont	2 850	2 526	12,83
68024	Bellemagny	148	191	-22,51
68050	Bréchaumont	405	414	-2,17
68052	Bretten	186	169	10,06
68065	Chavannes-sur-l'Étang	690	613	12,56

		Population 2020	Population 2010	Ecart 2020/2010 (en %)
68079	Elbach	256	260	-1,54
68085	Eteimbes	381	351	8,55
68114	Guevenatten	144	125	15,20
68192	Valdieu-Lutran	431	391	10,23
68196	Magny	295	294	0,34
68214	Montreux-Jeune	375	337	11,28
68215	Montreux-Vieux	911	883	3,17
68268	Retzwiller	701	634	10,57
68282	Romagny	280	206	35,92
68293	Saint-Cosme	81	85	-4,71
70096	Brevilliers	633	641	-1,25
70116	Chagey	615	675	-8,89
70117	Châlonvillars	1 243	1 244	-0,08
70160	Coisevaux	312	343	-9,04
70184	Couthenans	719	777	-7,46
70206	Échenans-sous-Mont-Vaudois	564	505	11,68
70285	Héricourt	10 592	10 349	2,35
70312	Luze	785	737	6,51
70330	Mandrevillars	309	218	41,74
70547	Verlans	167	157	6,37

## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

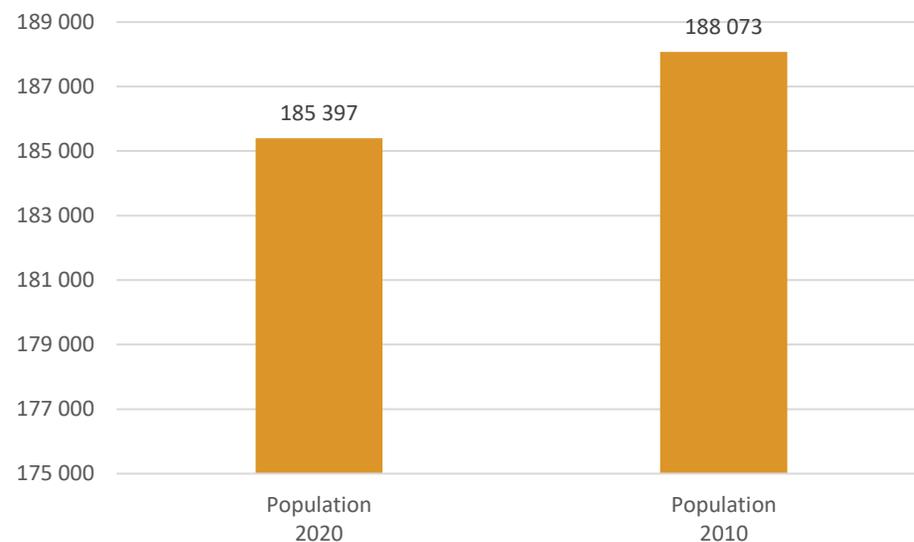
		Population 2020	Population 2010	Ecart 2020/2010 (en %)
70579	Vyans-le-Val	425	414	2,66
90001	Andelnans	1 165	1 267	-8,05
90002	Angeot	355	316	12,34
90003	Anjoutey	582	684	-14,91
90004	Argiésans	540	418	29,19
90007	Banvillars	291	274	6,20
90008	Bavilliers	4 627	4 923	-6,01
90010	Belfort	45 458	50 078	-9,23
90011	Bermont	376	356	5,62
90012	Bessoncourt	1 302	926	40,60
90013	Bethonvilliers	243	246	-1,22
90014	Boron	489	428	14,25
90015	Botans	238	286	-16,78
90016	Bourg-sous-Châtelet	123	128	-3,91
90017	Bourogne	1 848	1 971	-6,24
90018	Brebotte	400	337	18,69
90019	Bretagne	285	248	14,92
90020	Buc	264	306	-13,73
90021	Charmois	375	293	27,99
90022	Châtenois-les-Forges	2 625	2 696	-2,63
90023	Chaux	1 176	1 080	8,89
90025	Chavannes-les-Grands	340	318	6,92
90026	Chèvremont	1 572	1 519	3,49
90029	Cravanche	1 938	2 002	-3,20
90031	Cunelières	338	285	18,60
90032	Danjoutin	3 573	3 486	2,50
90034	Denney	760	792	-4,04
90035	Dorans	808	555	45,59
90036	Eguenigue	269	264	1,89
90037	Éloie	955	997	-4,21
90039	Essert	3 316	3 169	4,64

		Population 2020	Population 2010	Ecart 2020/2010 (en %)
90041	Étueffont	1 401	1 469	-4,63
90042	Évette-Salbert	2 021	2 080	-2,84
90044	Felon	239	256	-6,64
90047	Fontaine	594	611	-2,78
90048	Fontenelle	127	146	-13,01
90049	Fossemaigne	917	970	-5,46
90050	Frais	237	246	-3,66
90051	Froidefontaine	472	472	0,00
90053	Grandvillars	2 995	3 049	-1,77
90054	Grosmaigny	516	548	-5,84
90055	Grosne	331	323	2,48
90057	Lachapelle-sous-Chaux	754	691	9,12
90058	Lachapelle-sous-Rougemont	584	560	4,29
90059	Lacollonge	226	256	-11,72
90060	Lagrange	139	106	31,13
90062	Larivière	279	307	-9,12
90066	Leval	243	196	23,98
90067	Menoncourt	400	426	-6,10
90068	Meroux-Moval	1 390	1 141	21,82
90069	Méziré	1 294	1 407	-8,03
90071	Montreux-Château	1 172	1 111	5,49
90072	Morvillars	1 068	1 139	-6,23
90074	Novillard	304	256	18,75
90075	Offemont	4 164	3 395	22,65
90076	Pérouse	1 180	1 084	8,86
90077	Petit-Croix	298	327	-8,87
90078	Petitefontaine	190	193	-1,55
90079	Petitmagny	321	279	15,05
90080	Phaffans	435	319	36,36
90082	Autrechêne	276	312	-11,54
90083	Recouvrance	132	75	76,00

## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

		Population 2020	Population 2010	Ecart 2020/2010 (en %)
90084	Reppe	336	317	5,99
90086	Romagny-sous-Rougemont	219	209	4,78
90087	Roppe	1 037	844	22,87
90088	Rougegoutte	973	1 007	-3,38
90089	Rougemont-le-Château	1 492	1 392	7,18
90091	Saint-Germain-le-Châtelet	652	607	7,41
90093	Sermamagny	924	815	13,37
90094	Sevenans	703	718	-2,09
90097	Trévenans	1 281	1 150	11,39
90098	Urcerey	245	217	12,90
90099	Valdoie	5 251	5 165	1,67
90100	Vauthiermont	195	231	-15,58
90101	Vellescot	243	254	-4,33
90103	Vétrigne	668	540	23,70
90104	Vézelois	999	928	7,65
<b>Total de la zone de chalandise</b>		<b>185 397</b>	<b>188 073</b>	<b>-1,42</b>

La zone de chalandise rassemble **116 communes** et **185 397 habitants** au dernier recensement (authentifié) général de la population, en **légère régression (-1,4%)** entre les recensements de 2010 et 2020.



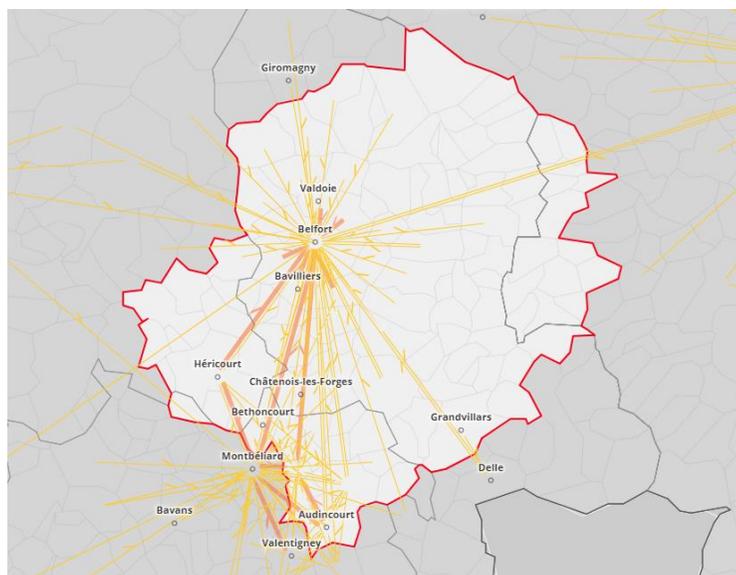
## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

### ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Avec un indice de concentration de l'emploi de 106,5%, les communes de la zone de chalandise correspondent à un territoire économiquement attractif, puisqu'il offre plus d'emplois qu'il ne compte d'actifs.

Cette situation implique de nombreux trajets pendulaires notamment vers BELFORT et sa petite couronne où se concentrent la majeure partie des activités économiques.

	Emplois dans la zone (2020)	Actifs en emploi résidant dans la zone (2020)	Indice de concentration de l'emploi
<b>Zone de chalandise (116 communes)</b>	<b>76 901</b>	<b>72 174</b>	<b>106,5</b>
Bessoncourt	1 112	577	192,8
Territoire de Belfort	53 190	56 024	94,9
France	27 035 139	27 506 738	98,3



L'indice de concentration de la zone est supérieur à celui du département du Territoire de Belfort et de la France.

La commune de BESSONCOURT est également très attractive en termes d'emplois, du fait notamment de la présence de nombreuses entreprises au sein de la zone Porte de Belfort, qui accueille le projet.

(Source : INSEE)

## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

### SECTEURS D'ACTIVITÉS LES PLUS REPRÉSENTÉS

Le secteur d'activité le plus représenté dans les communes de la zone de chalandise est celui du commerce (gros et détail), transports, hébergement et restauration, avec 3 691 établissements recensés au 31 décembre 2020, soit 31 % des établissements présents dans la zone.

Viennent ensuite principalement les activités spécialisées (1 696 établissements), l'administration publique (1 668 établissements), la construction (1 592 établissements) et les autres activités de services (1 133 établissements).

### Nombre d'établissements au 31 décembre 2020 par secteur d'activité

	Nombre		%	
	ZDC BESSONCOURT	Territoire de Belfort	ZDC BESSONCOURT	Territoire de Belfort
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	938	674	7,9	7,4
Construction	1 592	1 196	13,4	13,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	3 691	2 758	31,0	30,1
Information et communication	275	227	2,3	2,5
Activités financières et d'assurance	418	328	3,5	3,6
Activités immobilières	505	389	4,2	4,2
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	1 696	1 343	14,2	14,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	1 668	1 343	14,0	14,7
Autres activités de services	1 133	905	9,5	9,9
Total	11 916	9 163	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2021

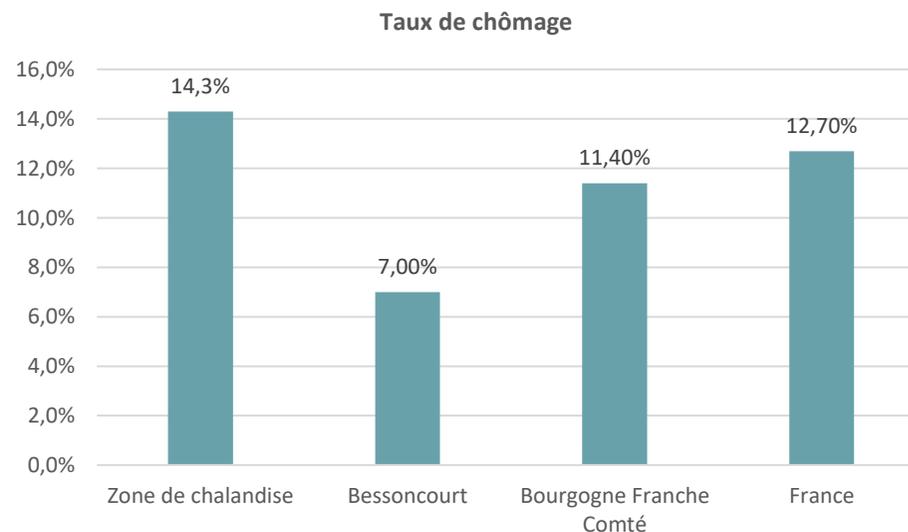
## II. Caractéristiques de la zone de chalandise

### POURCENTAGE D'ACTIFS ET TAUX DE CHOMAGE

Le taux de chômage de la population active des 15-64 ans de la zone de chalandise s'élève à 14,3% en 2020.

Le taux de chômage de la commune de BESSONCOURT est bien inférieur à celui de la zone de chalandise : 7,0 %.

Le taux de chômage des communes de la zone de chalandise est plus élevé que les moyennes de référence (régionale et nationale) qui oscillent entre 11,4% et 12,7%.



# III. Dessertes de la zone de chalandise

## SUR LE PLAN ROUTIER

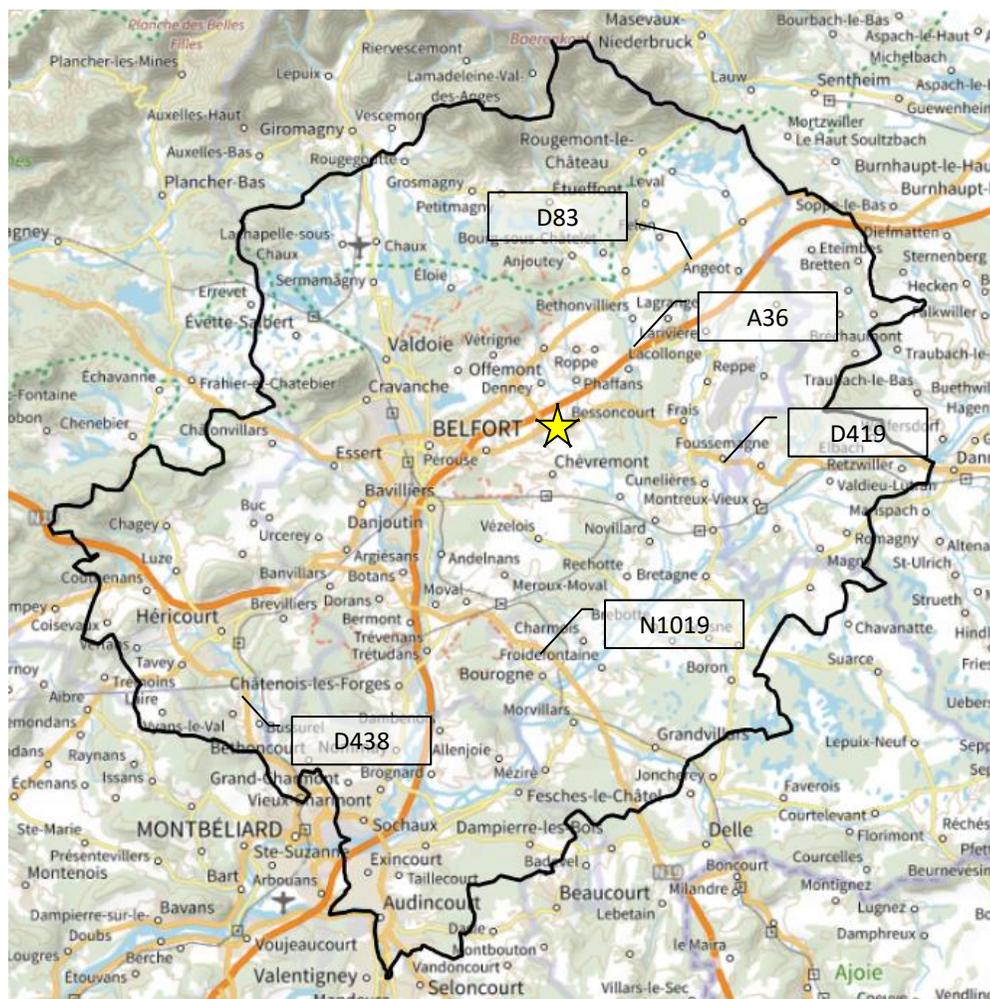
### Desserte actuelle

La zone de chalandise est principalement irriguée par :

- L'autoroute A36 qui permet de relier la Suisse depuis l'agglomération dijonnaise
- La D83 qui connecte Belfort à Colmar au Nord-Est
- La D419 qui permet l'accès à Bâle
- La N1019 qui relie l'agglomération belfortaine à Vesoul
- La D438 qui permet de rejoindre Montbéliard

### Desserte future

Il n'y a pas d'évolution significative attendue de cette desserte.



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

# III. Dessertes de la zone de chalandise

## SUR LE PLAN DES TRANSPORTS EN COMMUN

*(Sources : réseau Optymo et Mobigo)*

### Desserte actuelle

Le territoire de Belfort, et donc la commune de Bessoncourt, est desservie par les lignes du réseau OPTYMO. Il compte 7 lignes urbaines et 18 lignes suburbaines.

L'arrêt « ZC Est » est le plus proche du site du projet et est localisé à 150 m du site du projet (en direction Sud-Ouest) : il bénéficie de la desserte des lignes 24, 32, 33, 34, 35 et 92 du réseau OPTYMO.

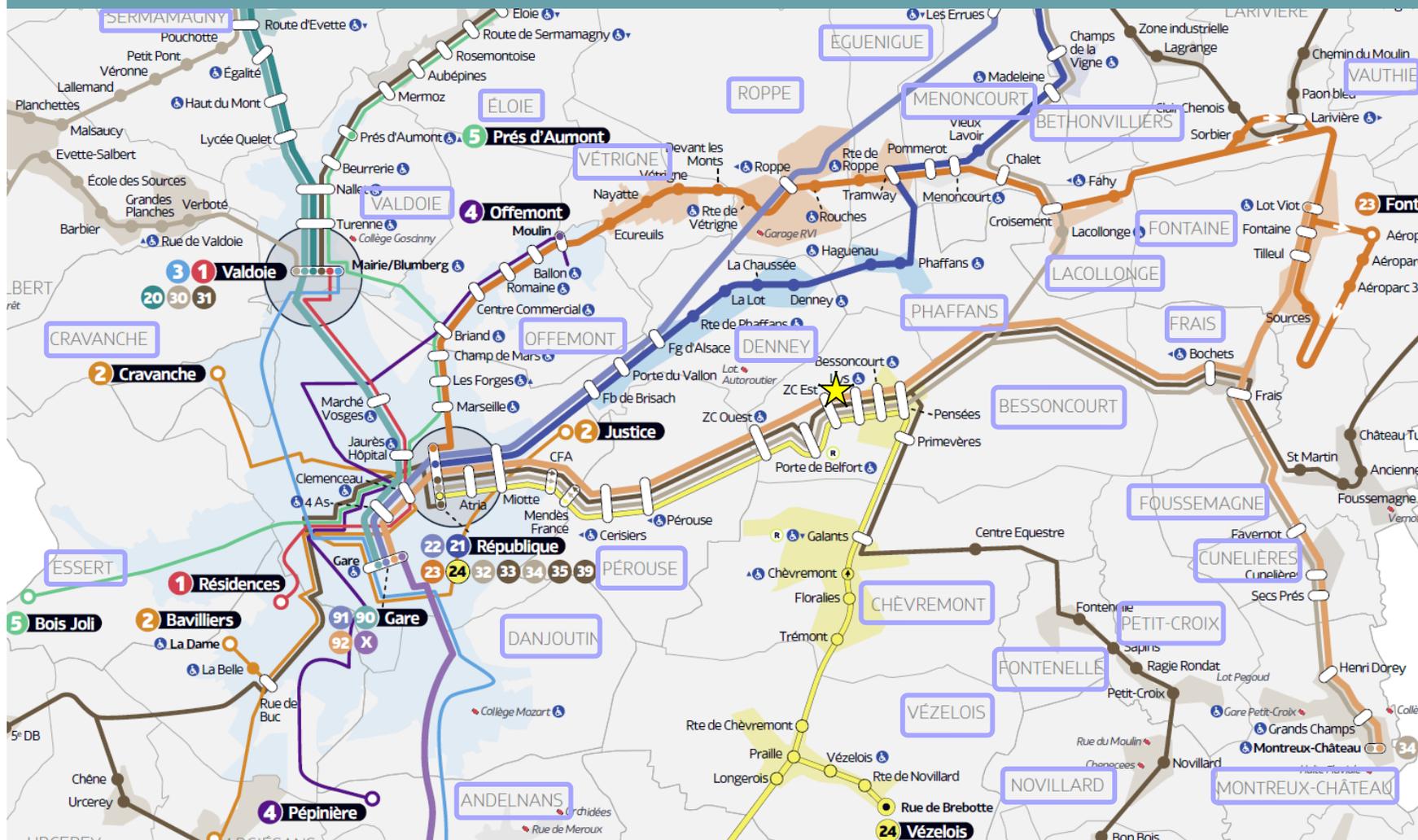
La zone de chalandise est également desservie par le réseau MOBIGO, réseau multimodal organisé par la région BOURGOGNE FRANCHE COMTE.

Vous trouverez ci-après un extrait de plan des réseaux OPTYMO et MOBIGO localisant le site du projet ainsi que les communes appartenant à la zone de chalandise.

### Desserte future

Cette situation n'est pas susceptible d'être modifiée au moment où nous rédigeons cette étude.

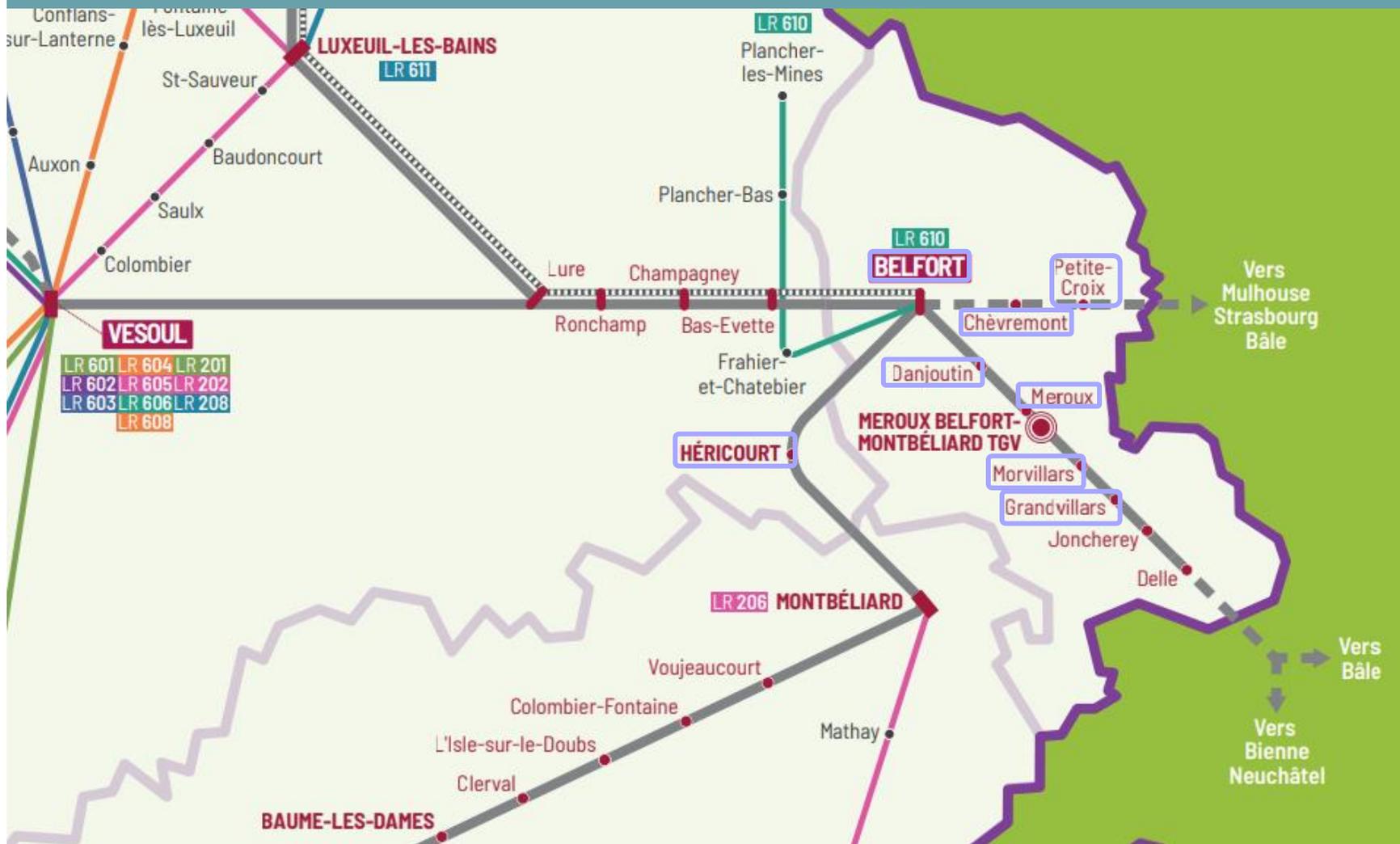
### Extrait de plan du réseau OPTYMO



★ Site du projet

□ Communes appartenant à la zone de chalandise

Extrait de plan du réseau MOBIGO



☐ Communes appartenant à la zone de chalandise

# III. Dessertes de la zone de chalandise

## SUR LE PLAN PEDESTRE ET CYCLABLE

(Sources : Belfort Tourisme et CA du Grand Belfort)

### Desserte actuelle

La ZACOM Porte des Vosges, dans laquelle s'inscrit le projet, dispose de cheminements piétonniers et cyclables sécurisés permettant ainsi la circulation des piétons et cycles entre les différentes enseignes présentes.

En complément, vous trouverez ci-après un extrait de carte présentant les itinéraires cyclables présents sur le territoire de Belfort. On y retrouve notamment les grands circuits de la « FrancoVéloSuisse » et « Eurovéloroute 6 ».

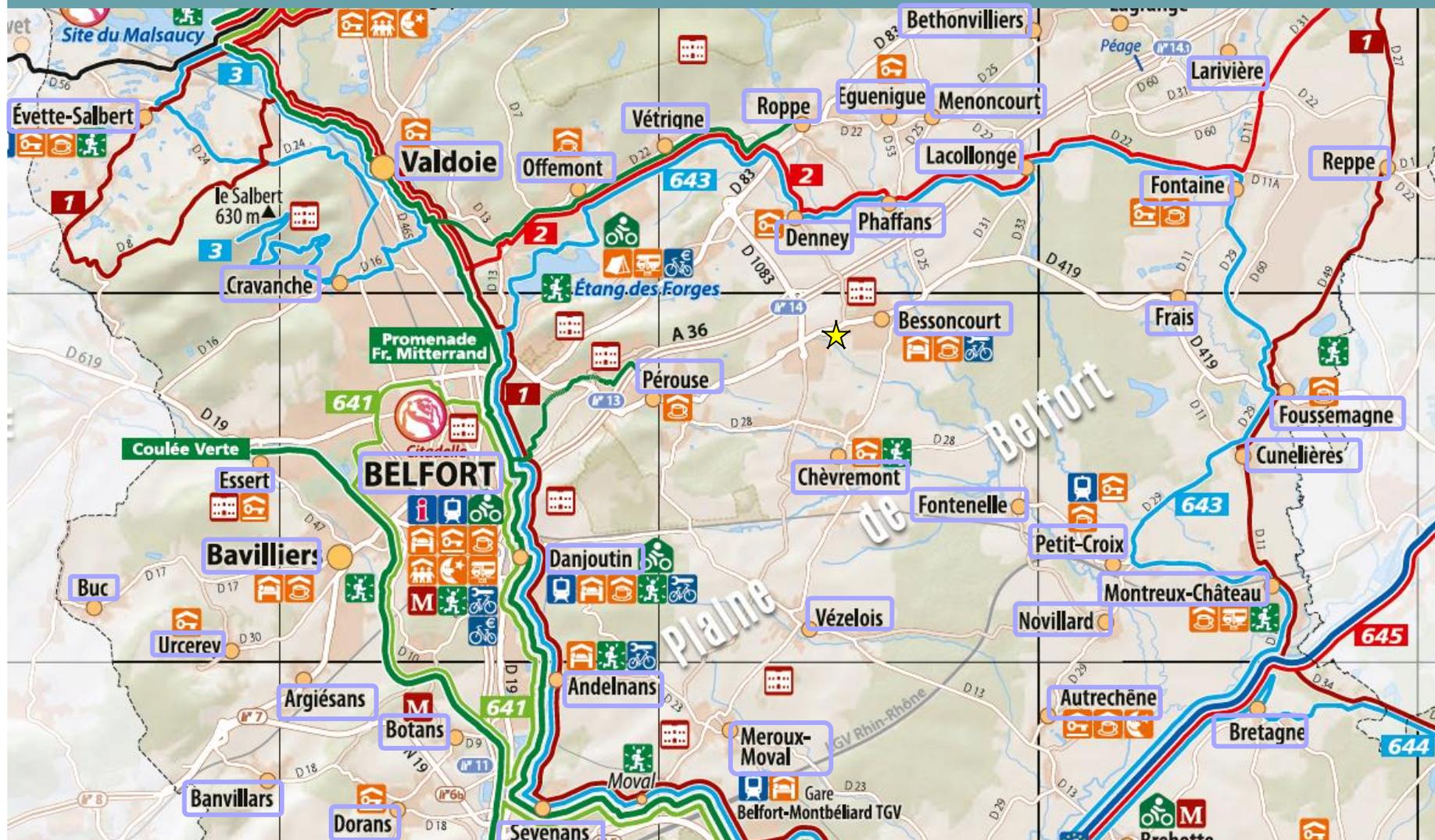
### Desserte future

Le Grand Belfort travaille actuellement sur plusieurs projets qui permettront de développer l'usage des modes doux :

- Reconstruction de la passerelle des Sablettes à Sévenans : la réouverture de cet ouvrage de franchissement sur la Savoureuse permettrait d'assurer le maillage entre la piste FrancoVéloSuisse, la Coulée Verte et la véloroute sur le Stratégique, entre Sévenans et Chèvremont.
- Aménagement de la liaison Chèvremont-Pérouse-Belfort, de façon à terminer la Véloroute de ceinture, à l'est de l'agglomération.
- Aménagement d'une liaison cyclable au sein de la zone d'activité de Bourogne-Morvillars (entre la D19 et le site General Electric de Bourogne).
- Intégration d'aménagements cyclables dans les projets de voirie portés par le Grand Belfort (réaménagement de l'avenue du Maréchal-Juin à Belfort).

A l'échelle départementale et régionale, plusieurs actions sont également mises en place pour optimiser et faciliter les déplacements en modes doux (projet de schéma cyclable départemental, plan vélo régional ...).

Extrait de carte des itinéraires cyclables présents au sein du Territoire de Belfort



★ Site du projet    □ Communes appartenant à la zone de chalandise

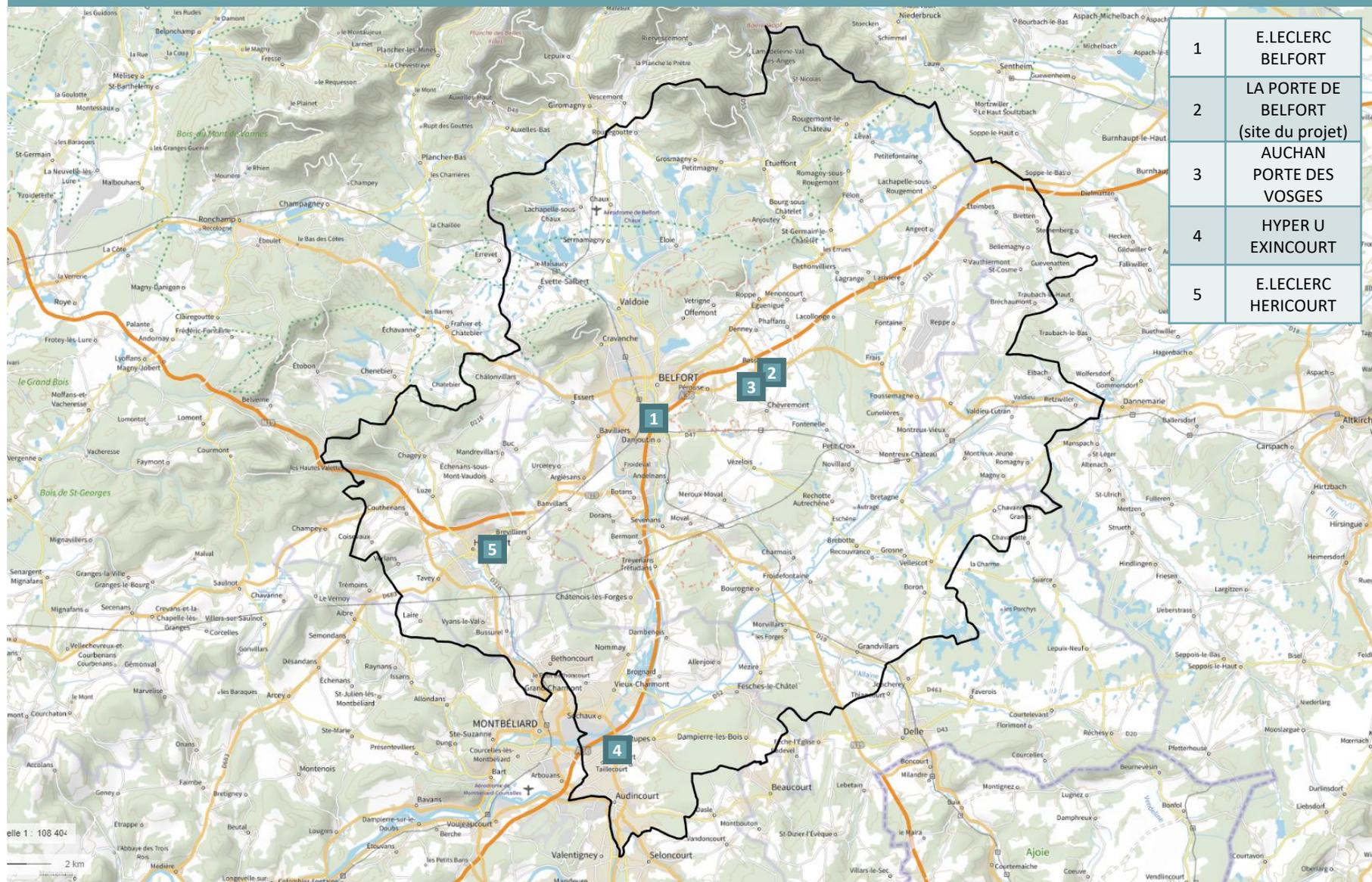
# IV. Principaux pôles commerciaux au sein de la zone de chalandise

## POLE D'ACTIVITES COMMERCIALES

Pôle commercial	Localisation	Caractéristiques principales	Distance par rapport au site du projet
E.LECLERC BELFORT	Avenue du Gal de Gaulle 90 - BELFORT	Surface GLA : 12 000 m <sup>2</sup> 11 boutiques – 500 places de parking Enseignes : LECLERC, ESPACE CULTUREL LECLERC	8,3 km/9 min
LA PORTE DE BELFORT	Lieu-dit Charmelot et Bequerot 90 - BESSONCOURT	Surface GLA : 15 250 m <sup>2</sup> 20 boutiques – 250 places de parking Enseignes : GRAND FRAIS, GIF, ACTION, KIABI ...	-
AUCHAN PORTE DES VOSGES	Lieu-dit Blozier 90 - BESSONCOURT	Surface GLA : 13 388 m <sup>2</sup> 18 boutiques – 1 460 places de parking Enseignes : AUCHAN, B&M, MICROMANIA ...	0,8 km/2 min
HYPER U EXINCOURT	Rue Philippe Goudey 25 – EXINCOURT	Surface GLA : 19 200 m <sup>2</sup> 12 boutiques – 1 200 places de parking Enseignes : HYPER U, BRICOMAN, KIABI ...	22 km/15 min
E.LECLERC HERICOURT	Faubourg de Belfort 70 – HERICOURT	Enseignes : LECLERC (4 400 m <sup>2</sup> ), BRICOMARCHE (4 000 m <sup>2</sup> ), CHAUSSEA, KING JOUET	18,8 km/17 min

(Sources : base LSA Expert et Mappy)

## Carte des principaux pôles commerciaux au sein de la zone de chalandise



 Site du projet

(Source : Géoportail)

# V. Principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise

Les principaux pôles commerciaux en dehors de la zone de chalandise sont les suivants :

Pôle commercial	Localisation	Caractéristiques principales	Distance par rapport au site du projet
PASSAGE PASTEUR	Rue Pasteur 25 – BESANCON	Surface GLA : 14 341 m <sup>2</sup> 18 boutiques – 250 places de parking	102 km/1h03
CC CHATEAUFARINE	Route de Dôle 25 – BESANCON	Surface GLA : 32 944 m <sup>2</sup> 100 boutiques – 1 700 places de parking	111 km/1h01
CARREFOUR CHALEZEULE	Rue des Agasses 25 - CHALEZEULE	Surface GLA : 12 140 m <sup>2</sup> 27 boutiques – 1 450 places de parking	94 km/57 min
CC VALENTIN	Rue de Châtillon 25 – ECOLE VALENTIN	Surface GLA : 13 655 m <sup>2</sup> 50 boutiques – 1 250 places de parking	97 km/54 min
LES PLANCHES DU MONT	Rue Challenger 25 – MISEREY-SALINES	Surface GLA : 5 166 m <sup>2</sup> 5 boutiques – 216 places de parking	97 km/52 min
E.LECLERC ALTKIRCH	Route de Bâle 68 – ALTKIRCH	Surface GLA : 8 000 m <sup>2</sup> 9 boutiques – 600 places de parking	41,2 km/34 min
E.LECLERC HIRSINGUE	Rue de Bettendorf 68 – HIRSINGUE	Surface GLA : 14 600 m <sup>2</sup> 17 boutiques – 400 places de parking	44,8 km/41 min
CARREFOUR ILE NAPOLEON	Rue de Berne 68 - ILLZACH	Surface GLA : 31 852 m <sup>2</sup> 65 boutiques – 2 300 places de parking	41,4 km/25 min
PASSAGE DE LA REUNION	Place de la Réunion 68 – MULHOUSE	Surface GLA : 5 150 m <sup>2</sup> 9 boutiques – 190 places de parking	42,1 km/33 min
PORTE JEUNE	Bd de l'Europe 68 – MULHOUSE	Surface GLA : 15 571 m <sup>2</sup> 45 boutiques – 600 places de parking	41,1 km/29 min
AUCHAN MULHOUSE	Rue des Romains 68 – MULHOUSE	Surface GLA : 16 122 m <sup>2</sup> 31 boutiques – 1 478 places de parking	38,9 km/23 min

(Sources : LSA Expert et Mappy)

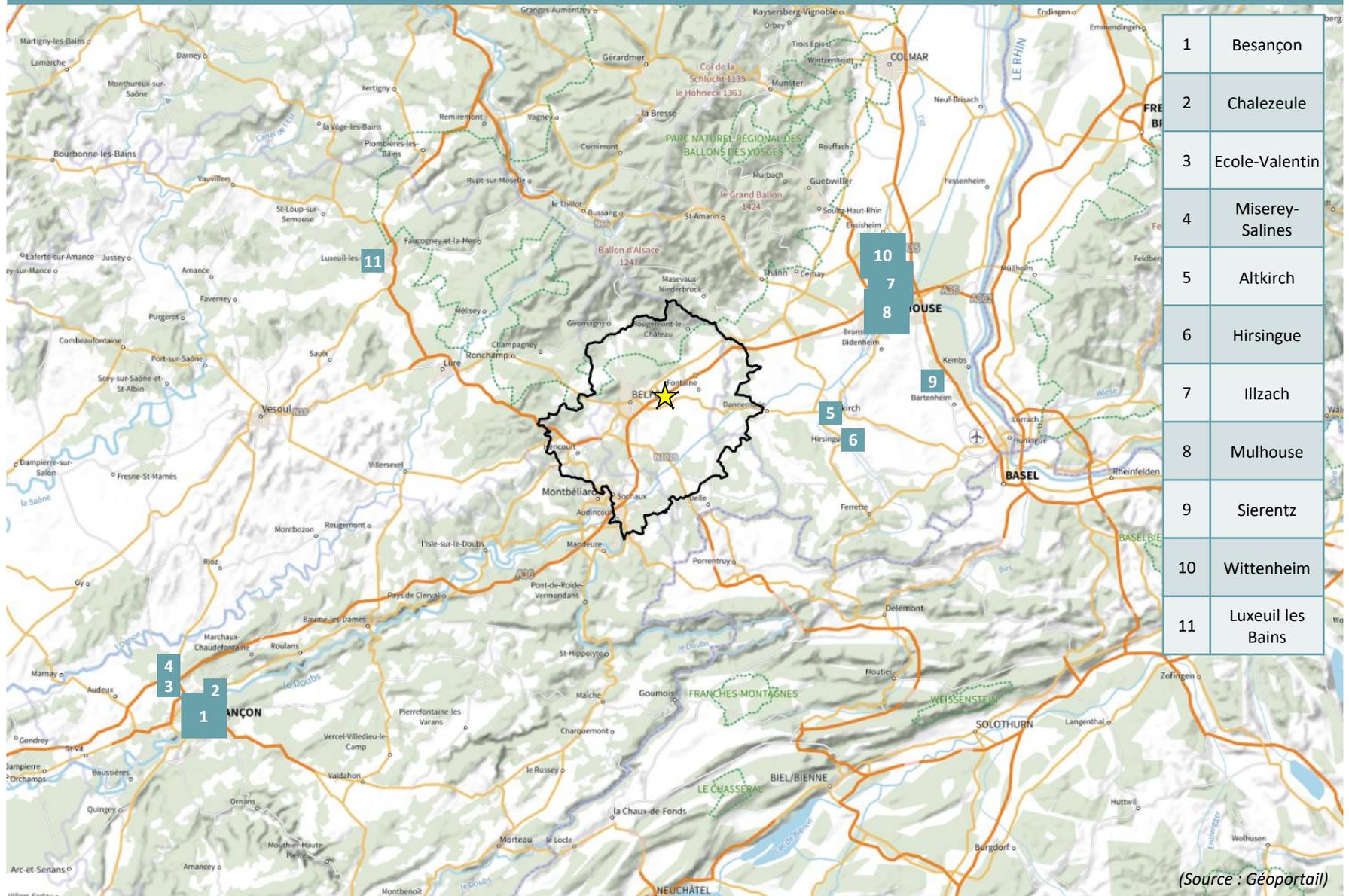
# V. Principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise

Les principaux pôles commerciaux en dehors de la zone de chalandise sont les suivants :

Pôle commercial	Localisation	Caractéristiques principales	Distance par rapport au site du projet
LA COUR DES MARECHAUX	Rue du Werkhof 68 – MULHOUSE	Surface GLA : 5 600 m <sup>2</sup> 35 boutiques – 575 places de parking	41,6 km/31 min
LA GALERIE MULHOUSE	Rue du Sauvage 68 – MULHOUSE	Surface GLA : 13 700 m <sup>2</sup> 15 boutiques	41,4 km/30 min
HYPER U SIERENTZ	Rue du Capitaine Dreyfus 68 - SIERENTZ	Surface GLA : 9 000 m <sup>2</sup> 15 boutiques – 680 places de parking	59 km/34 min
SHOP'IN WITTY	Rue de Soultz 68 - WITTENHEIM	Surface GLA : 28 181 m <sup>2</sup> 52 boutiques – 2 000 places de parking	43,1 km/28 min
AUCHAN LUXEUIL LES BAINS	RN 57 70 – LUXEUIL LES BAINS	Surface GLA : 10 000 m <sup>2</sup> 10 boutiques – 613 places de parking	63 km/43 min

(Sources : LSA Expert et Mappy)

## Carte des principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise



(Source : Géoportail)