

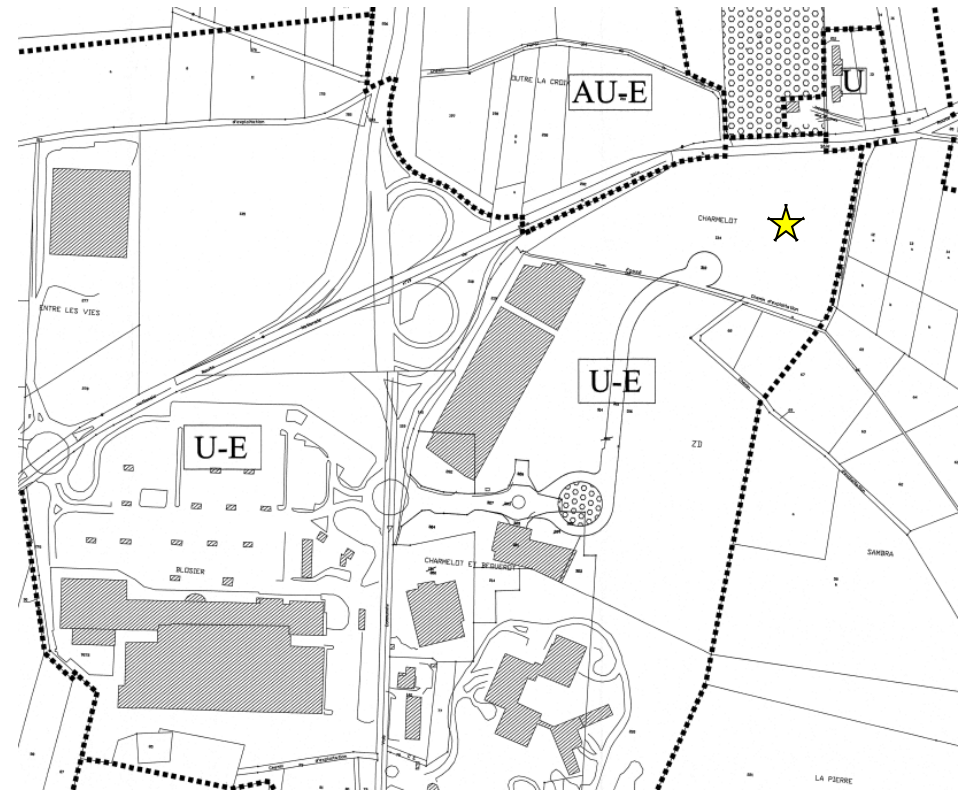
IV. Impacts sur l'artificialisation des sols

Insertion en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat

Le site du projet est identifié au Plan Local d'Urbanisme de BESSONCOURT, approuvé le 09 juillet 2010, en zone UE qui couvre la zone d'activité industrielle et commerciale. Le PLU indique que « *cette zone est appelée à se développer, en se densifiant et en s'étendant sur les zones AU de même vocation* ».

Par ailleurs, il s'inscrit au sein d'espaces urbanisés :

- En direction Ouest/Sud-Ouest, présence de la zone commerciale AUCHAN dans laquelle s'implante le projet
- A l'Est, premiers secteurs d'habitat pavillonnaire jouxtant le projet



★ Site du projet

(Source : portail internet communal)

IV. Impacts sur l'artificialisation des sols

Réponse aux besoins du territoire

Deux critères peuvent indiquer que le projet répond aux besoins du territoire :

1. L'évolution de la population de la zone de chalandise

La population de la zone de chalandise est en légère régression (-1,4%) entre les deux recensements de 2010 et 2020. Sur la même période, la population du département du Territoire de Belfort a baissé de 2% et celle de la région Bourgogne Franche Comté de 0,4%.

Néanmoins, dans le même temps, le périmètre d'étude a vu sa population augmentée de près de 11% passant de 5 213 habitants en 2010 à 5 784 habitants en 2020.

2. Les marchés théoriques

S'agissant du secteur du prêt-à-porter, le marché théorique calculé démontre qu'après projet l'évasion commerciale est encore importante et représente 25% du marché théorique soit environ 22 M€ consommés en dehors de la zone de chalandise par les ménages du territoire. Pour le secteur du meuble, l'évasion représente 33% du marché théorique soit environ 205 M€.

Par ailleurs, selon les relevés terrains effectués et les enseignes pressenties dans le cadre du projet, ce dernier n'aura qu'un impact limité sur les commerces de centre-ville existants, notamment car **le positionnement des gammes de produits proposées diffère entre les commerces de cœur de ville** (haut de gamme avec un accueil et des conseils personnalisés) **et le projet** (plutôt entrée et moyenne de gamme avec la recherche du meilleur rapport qualité-prix).

IV. Impacts sur l'artificialisation des sols

Insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire de BELFORT a été approuvé le 27 février 2014 (la dernière modification ayant été approuvée le 30 juin 2015) par le Comité Syndicale.

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, la zone PORTE DES VOSGES est identifiée comme ZACOM de BESSONCOURT et le site du projet s'implante au sein du secteur 1 qui « *accueille une diversité d'activités commerciales. Une mixité avec d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone est admise* ».

Vous trouverez en page suivante la carte reprenant les principes d'aménagement de la zone.

IV. Impacts sur l'artificialisation des sols



SYNTHESE

SYNTHESE - CONTRIBUTION DU PROJET A L'ANIMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS EXISTANTS ET EFFET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS	
En matière d'équilibre du territoire Marchés et évasion	Les marchés disponibles calculés permettent mathématiquement d'accueillir les différentes activités du projet sans pénaliser le commerce existant. En effet, après projet, l'évasion commerciale oscille entre 25 et 33% du marché disponible, selon les secteurs d'activité.
En matière sociale	Création de 35 à 40 emplois locaux et durables dans le cadre du projet
En matière de protection et satisfaction du consommateur	La réalisation du projet permettra de proposer des magasins modernes et agréables, répondant aux dernières normes aussi bien en termes de sécurité que de consommation d'énergie et de développement durable et enrichira l'offre proposée aux habitants de la zone de chalandise en permettant l'implantation de nouvelles enseignes.
En matière d'artificialisation des sols	Le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, il répond aux besoins du territoire et s'insère au sein de la ZACOM des PORTES DES VOSGES, identifiée au SCOT comme localisation préférentielle pour les commerces et le site du projet s'implante au sein du secteur 1 qui « <i>accueille une diversité d'activités commerciales. Une mixité avec d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone est admise</i> ». Par ailleurs, le projet prévoit une importante surface d'espaces verts ainsi que des places de stationnement perméables

Éléments favorables au projet

Éléments plutôt favorables au projet

Éléments plutôt défavorables au projet

Éléments défavorables au projet

Éléments neutres, sans incidence sur le projet

IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCER DE CENTRE-VILLE

Conclusions

IMPACTS DU PROJET SUR LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Points de vigilance	Légère régression (-1,4%) entre les deux derniers recensements authentifiés.
	Programme Action Cœur de Ville à BELFORT (<i>commune située en dehors du périmètre d'étude</i>)
Impacts positifs	Territoire économiquement attractif qui offre plus d'emplois qu'il ne compte d'actifs avec une bonne irrigation routière (autoroute A36 et réseau départemental structurant)
	Aucune friche recensée dans le périmètre d'étude n'est en capacité d'accueillir le projet
	Sur les activités recensées dans les centres-villes du périmètre d'étude, on relève un taux de similitude avec les activités du projet de 5,9%, soit 1 magasin (en valeur absolue). Il s'agit de l'enseigne JEFFERSON HIFI située à PEROUSE. Au vu du positionnement du magasin, il ne sera pas impacté par le projet.
	Un seul projet accordé sur le territoire par la CDAC du TERRITOIRE DE BELFORT et de la CNAC au cours des deux dernières années
	5,6% soit 1 cellule vacante (Auberge de Phaffans)
	Les marchés disponibles calculés permettent mathématiquement d'accueillir les différentes activités du projet sans pénaliser le commerce existant. En effet, après projet, l'évasion commerciale oscille entre 25 et 33 % du marché disponible, selon les secteurs d'activité.
	Création de 35 à 40 emplois locaux et durables dans le cadre du projet
	La réalisation du projet permettra de proposer des magasins modernes et agréables, répondant aux dernières normes aussi bien en termes de sécurité que de consommation d'énergie et de développement durable et enrichira l'offre proposée aux habitants de la zone de chalandise en permettant l'implantation de nouvelles enseignes.
	Le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, il répond aux besoins du territoire et s'insère au sein de la ZACOM des PORTES DES VOSGES, identifiée au SCOT comme localisation préférentielle pour les commerces, et le site du projet s'implante au sein du secteur 1 qui « accueille une diversité d'activités commerciales. Une mixité avec d'autres activités compatibles avec la vocation dominante de la zone est admise ».
	Par ailleurs, le projet prévoit une importante surface d'espaces verts ainsi que des places de stationnement perméables



— Études spécialisées pour le commerce —

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Madame, Monsieur,

Le Cabinet CEDACOM est habilité à réaliser des analyses d'impact prévues par l'article L752-6 du Code de Commerce dans le département du TERRITOIRE DE BELFORT, sous le numéro AI-90-2019-012 depuis le 15 novembre 2019.

A ce titre le Cabinet CEDACOM déclare sur l'honneur que ni elle-même, ni aucun de ses membres, n'est intervenu à quelque titre ou stade que ce soit dans le projet et qu'il n'y a pas de lien de dépendance juridique avec le pétitionnaire de ce projet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à BOULOGNE SUR MER,
le 14 novembre 2023
Marine CALON