

SYNTHESE

SYNTHESE - INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE	
Nombre de communes	116 communes
Population	185 397 habitants. Légère régression (-1,4%) entre les deux derniers recensements authentifiés.
Emploi Chômage	<p>Territoire économiquement attractif qui offre plus d'emplois qu'il ne compte d'actifs.</p> <p>Nombreux trajets pendulaires au sein de la zone pour rejoindre Belfort et sa petite couronne</p> <p>Taux de chômage supérieur aux moyennes de référence</p> <p>Un tiers des établissements de la zone appartiennent au secteur du commerce (gros et détail), transports, hébergement et restauration</p>
Desserte	<p>Très bonne irrigation routière avec l'autoroute A36 et un réseau départemental structurant</p> <p>Transports en commun : réseau départemental OPTYMO et régional MOBIGO</p> <p>Modes doux : la zone dans laquelle s'implante le projet est pourvue de cheminements piétons et cycles</p>
Principaux pôles commerciaux de la zone de chalandise	5 pôles commerciaux recensés au sein de la zone. Tous se développent autour d'une locomotive alimentaire (HYPER U, LECLERC et AUCHAN)
Principaux pôles commerciaux hors de la zone de chalandise	Le commerce belfortain subit principalement la concurrence des pôles commerciaux des agglomérations de Mulhouse et Besançon, situés à moins d'1h30 de trajet voiture

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 AU PERIMETRE D'ANALYSE

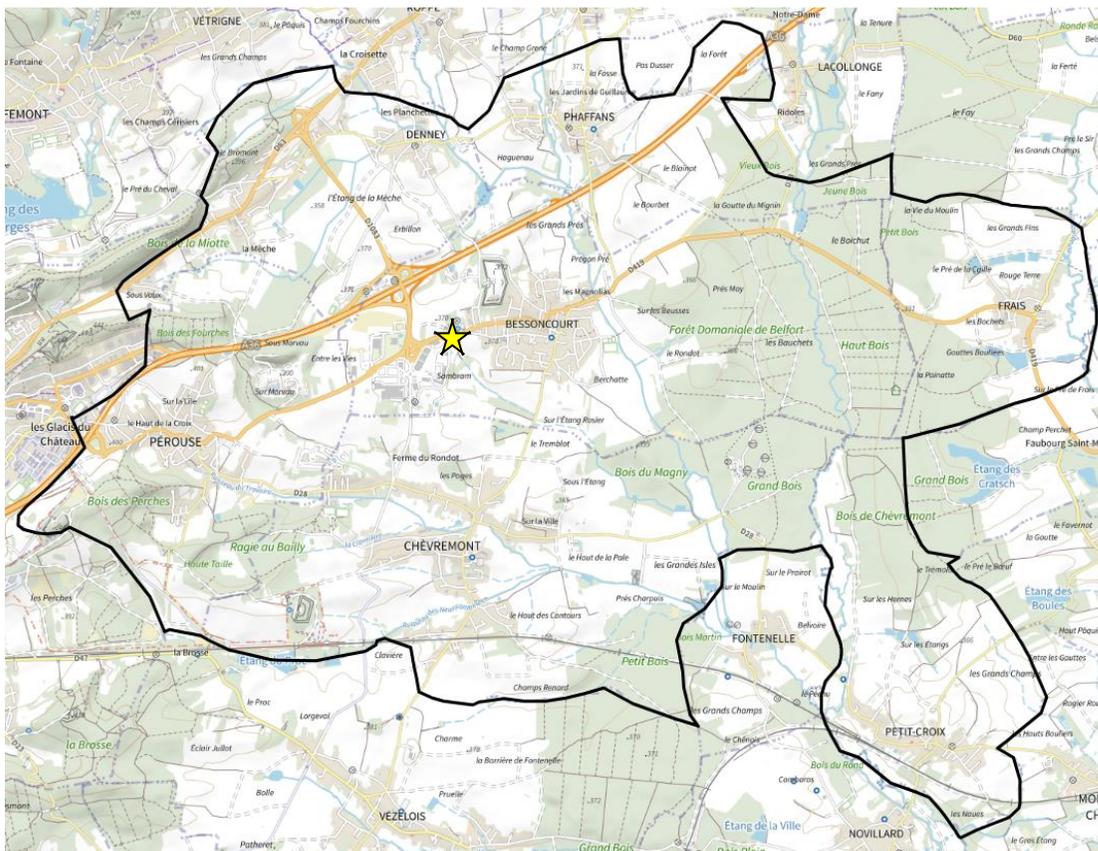
1. Délimitation de la zone d'étude
2. Localisation des zones agricoles, forestières et naturelles
3. Localisation des principaux équipements publics et des activités économiques
4. Localisation et natures des principales zones d'habitat
5. Quartiers prioritaires et zones franches urbaines
6. Disponibilités foncières et friches
7. Principaux projets urbains

I. Délimitation de la zone d'étude

La zone d'étude comprend « les communes limitrophes de la commune d'implantation incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet », conformément au décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Dans le cadre de notre projet, ce périmètre correspond donc aux 7 communes suivantes :

- Bessencourt
- Phaffans
- Frais
- Petit-Croix
- Chèvremont
- Pérouse
- Denney



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

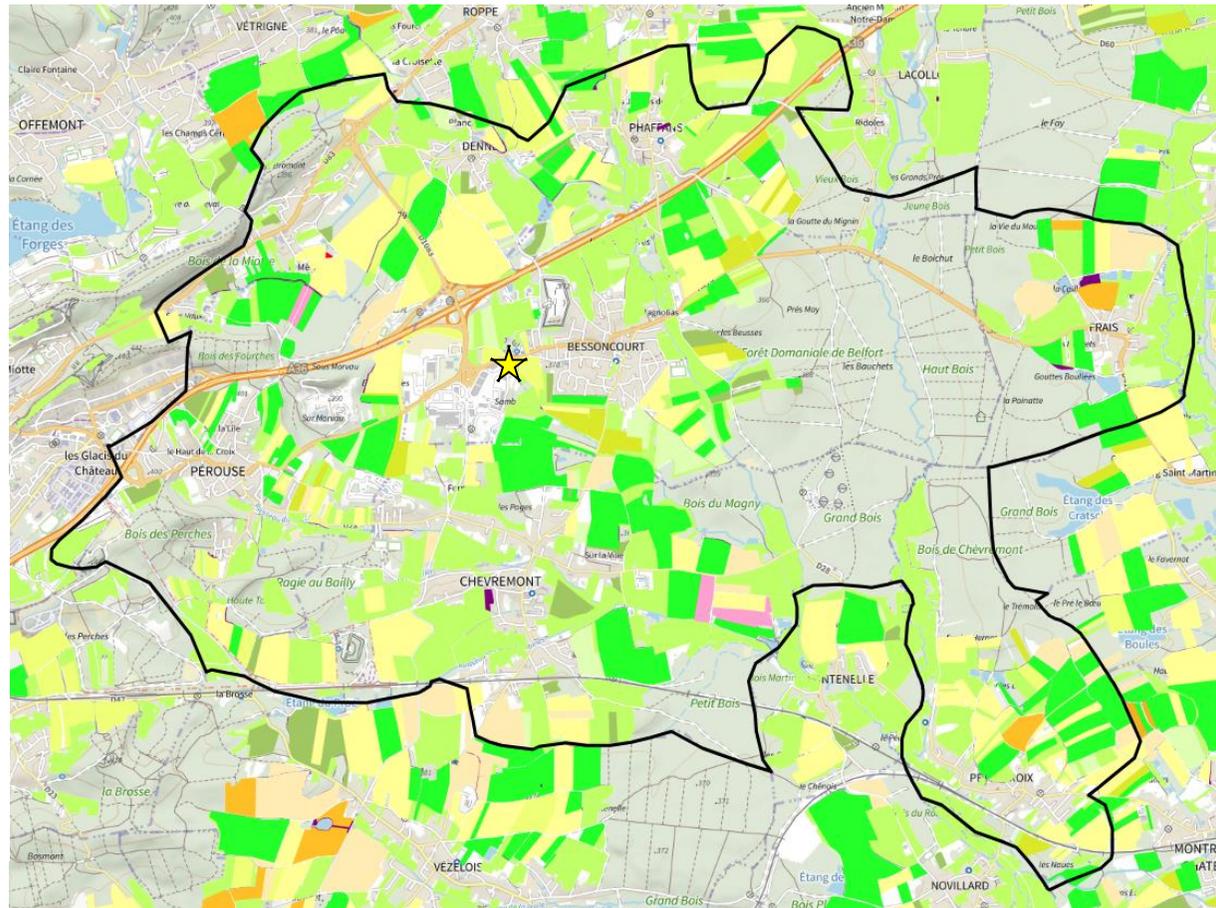
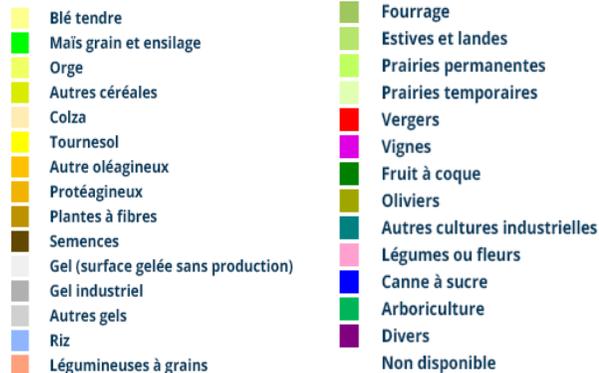
II. Localisation des zones agricoles, forestières et naturelles

LES ZONES AGRICOLES

Le territoire est largement couvert par les zones agricoles, notamment dans sa partie Ouest.

Les parcelles agricoles sont principalement constituées de culture céréalières (blé tendre, maïs, colza d'hiver, légumineuses).

On y trouve également de manière plus clairsemée des cultures maraîchères.



 Site du projet

(Source : Géoportail)

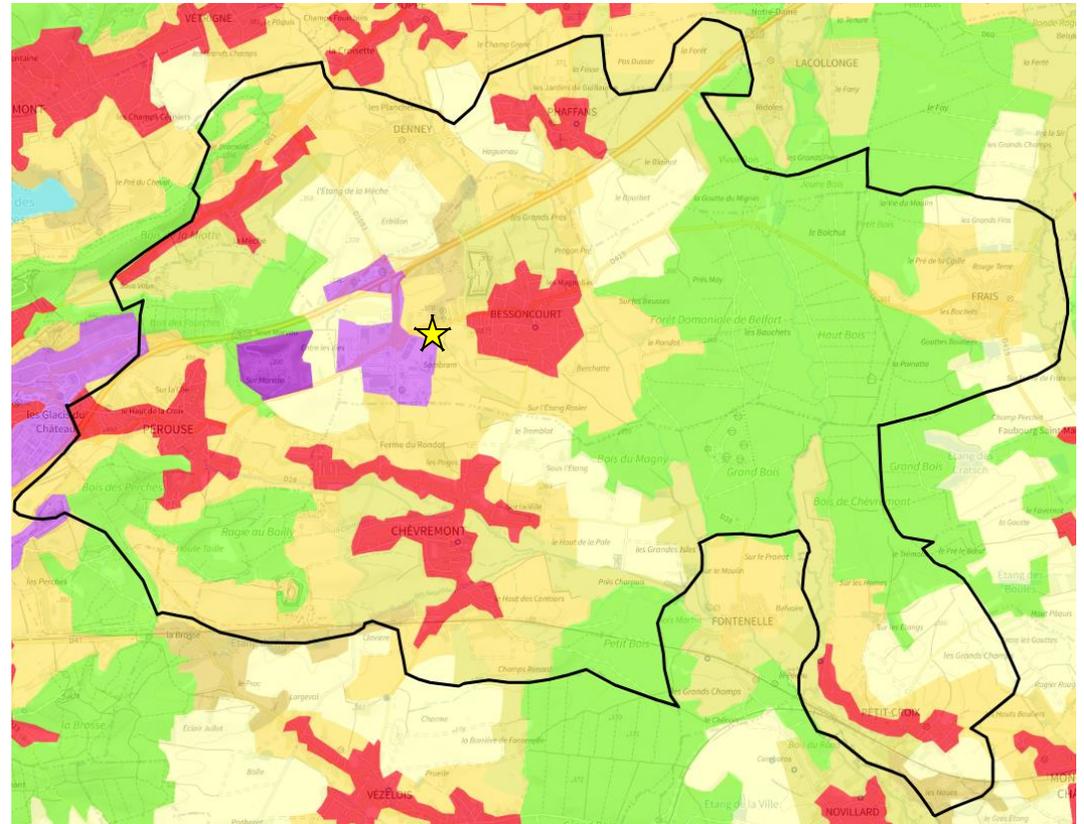
II. Localisation des zones agricoles, forestières et naturelles

LES ZONES FORESTIERES ET NATURELLES

En ce qui concerne ces zones, la cartographie Corine Land Cover 2018, qui fait état de l'occupation du sol en France, fait apparaître un territoire relativement rural : le tissu urbain est éparé et est dominé par les parcelles agricoles, comme vu précédemment.

On remarque également la présence de deux zones économiques (en violet) à BESSONCOURT (site d'accueil du projet) et à PEROUSE.

Le territoire est aussi marqué dans sa partie Est par la présence d'espaces naturels et notamment par la forêt domaniale de BELFORT.



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

III. Localisation des principaux équipements publics et des activités économiques

PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

(Source : Base Permanente des Equipements)

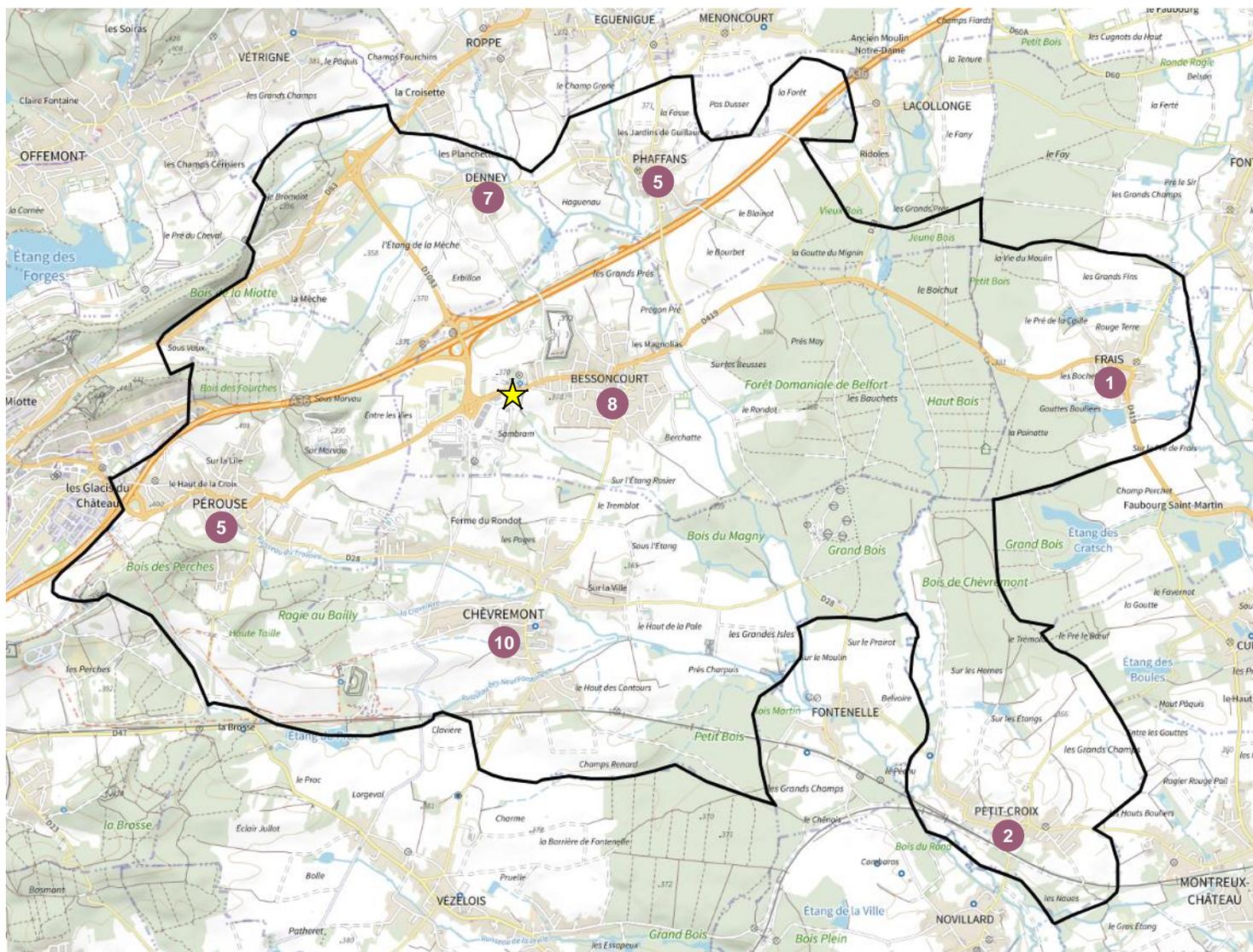
	Equipement sportif	Ecoles	Collège Lycée	Etablissement de santé	Equipement culturel	Equipement administratif	TOTAL
BESSONCOURT	4	1	0	0	1	2	8
PHAFFANS	2	2	0	0	0	1	5
FRAIS	0	0	0	0	0	1	1
PETIT-CROIX	1	0	0	0	0	1	2
CHEVREMONT	6	1	0	0	1	2	10
PEROUSE	3	1	0	0	0	1	5
DENNEY	4	1	0	0	1	1	7
TOTAL	20	6	0	0	3	9	38

Le territoire se distingue par son faible nombre d'équipements publics (38) : les communes de CHEVREMONT et BESSONCOURT représentent le noyau urbain du territoire puisqu'elles totalisent 18 équipements publics, soit 47% des équipements du territoire.

La population du périmètre d'étude est donc fréquemment amenée à effectuer des déplacements en dehors de celui-ci notamment pour trouver des établissements de santé, d'enseignement secondaire ainsi que des équipements culturels.

→ Vous trouverez ci-après une carte localisant les principaux équipements publics du territoire.

Localisation des principaux équipements publics



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

III. Localisation des principaux équipements publics et des activités économiques

PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

(Source : atlaseco.autb.fr)

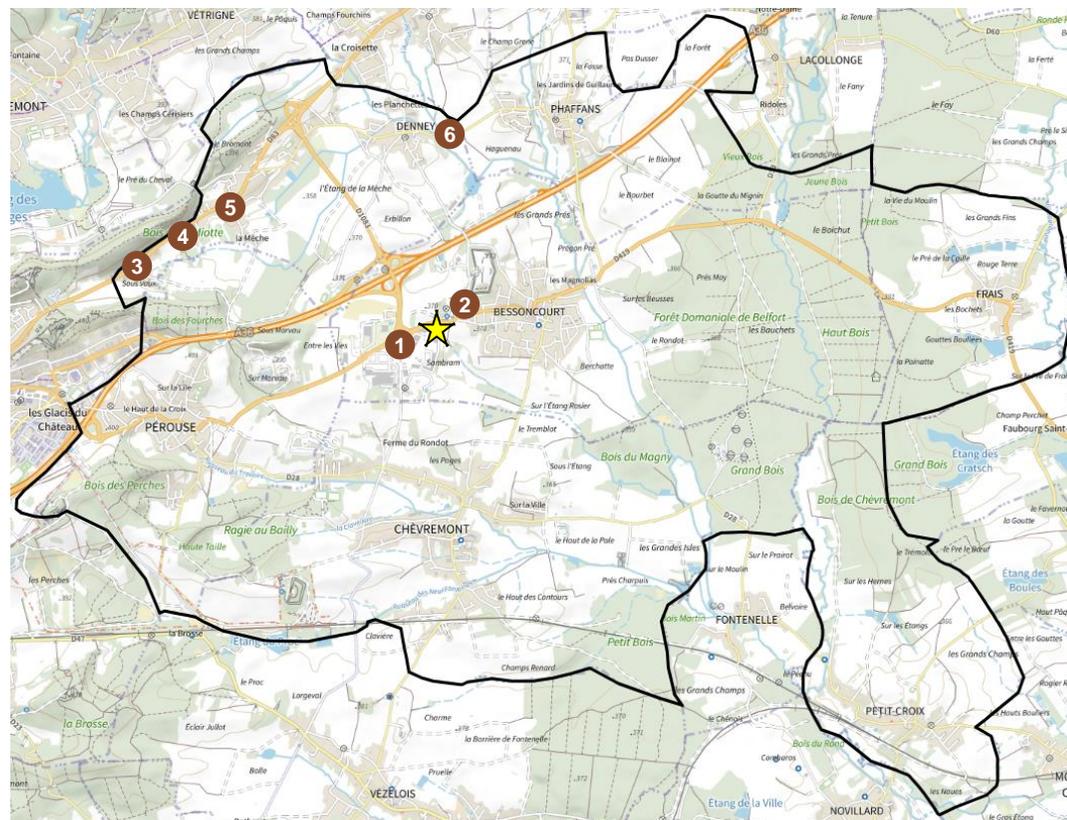
On relève principalement 6 zones d'activités économiques dans le périmètre d'étude.

Vous trouverez ci-après la liste détaillée des zones recensées.

A noter que le site du projet est implanté au sein de la zone PORTE DES VOSGES.

Communes	Nom de la zone	Vocation principale
BESSONCOURT	PORTE DES VOSGES	Commerciale
	LE SENARMONT	Commerciale
DENNEY	ENTREE OUEST	Commerciale
	GLACES ERHARD	Commerciale Tertiaire
	ETOILE 90	Commerciale
	CESCA	Industrielle

Localisation des principales zones d'activités économiques



★ Site du projet

IV. Localisation et nature des principales zones d'habitat

A l'échelle du périmètre d'analyse, l'habitat est majoritairement individuel avec 83,9% de maisons. Cette proportion est largement supérieure à celle de la région GRAND EST (55,8%). Au sein du secteur étudié, c'est la commune de CHEVREMONT qui rassemble le plus grand nombre de logements et notamment de logements collectifs.

Catégorie	Nombre		%	
	Périmètre d'étude	Grand Est	Périmètre d'étude	Grand Est
Maisons	2 099	1 617 131	83,9	55,8
Appartements	399	1 254 348	15,9	43,3
Autres logements	4	24 375	0,2	0,8
Total	2 502	2 895 854	100,0	100,0

	Bessoncourt	Phaffans	Frais	Petit-Croix	Chèvremont	Pérouse	Denney
Maisons	442	172	100	124	523	423	315
Appartements	85	11	11	18	138	106	29
Autres logements	1	0	0	0	2	0	1
Total	528	183	111	142	663	529	345
% Appartements	16,1	6,0	9,9	12,7	20,8	20,0	8,4

(Source : INSEE)

IV. Localisation et nature des principales zones d'habitat

Concernant le logement social, celui-ci représente 2,7% du statut d'occupation « locataire » des résidences principales sur le territoire d'analyse, ce qui est très faible. A titre comparatif, la région GRAND EST possède 14,4% de logements sociaux.

L'habitat social est en forte progression sur le territoire (+ 146% entre 2009 et 2020) et il est concentré dans les communes de BESSONCOURT et CHEVREMONT.

	Bessoncourt	Phaffans	Frais	Petit-Croix	Chèvremont	Pérouse	Denney	Grand Est
Résidences principales	507	177	107	131	621	493	308	2 515 410
HLM	27	2	0	3	21	1	10	363 207
% HLM	5,3	1,1	0	2,3	3,4	0,2	3,3	14,4

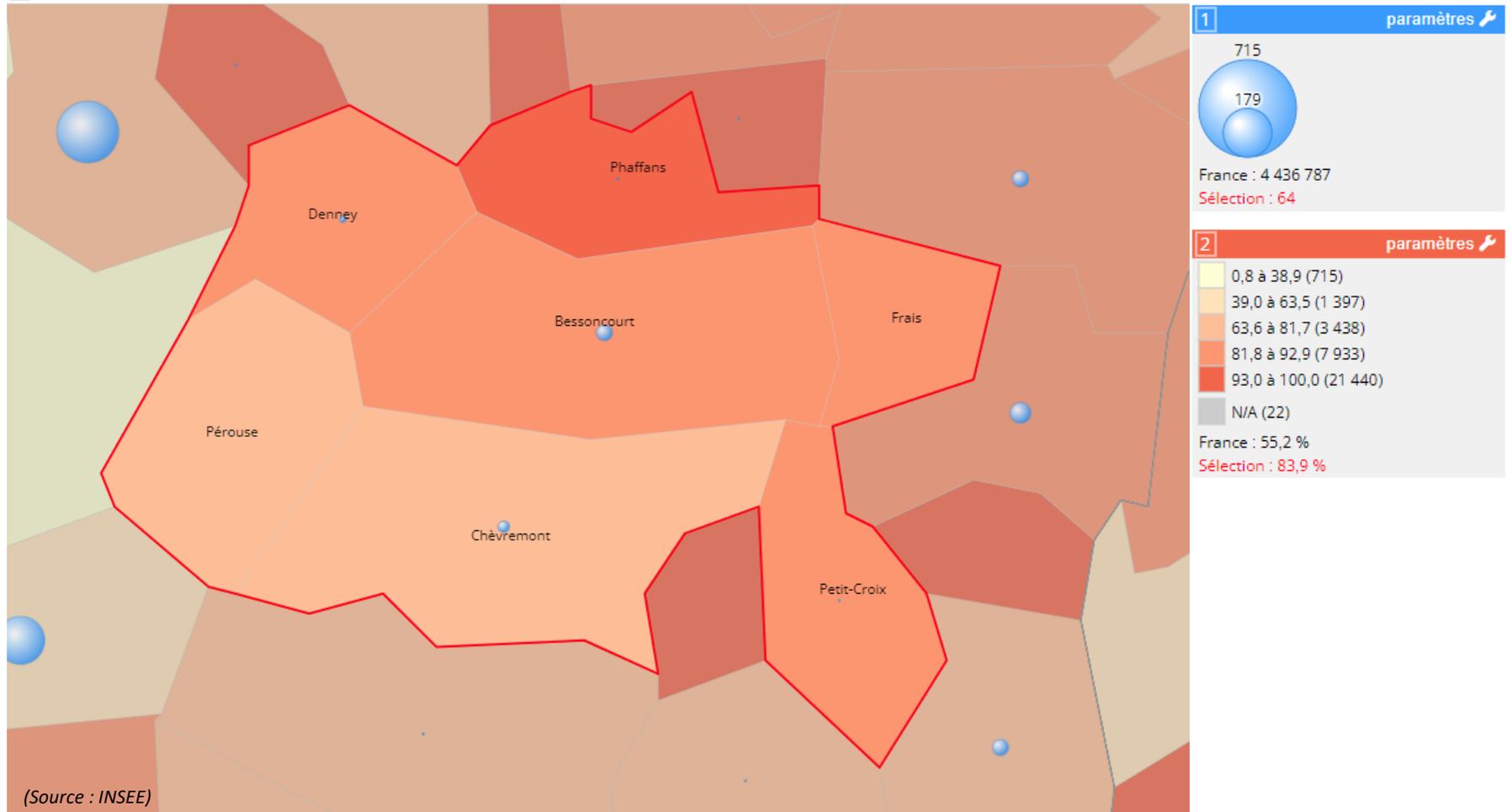
(Source : INSEE)

IV. Localisation et nature des principales zones d'habitat

Localisation des principales zones d'habitat individuel et de logements sociaux

1 Nombre de résidences principales HLM loué vide 2020 ▼

2 Part des maisons dans le nombre total de logements (%) 2020 ▼

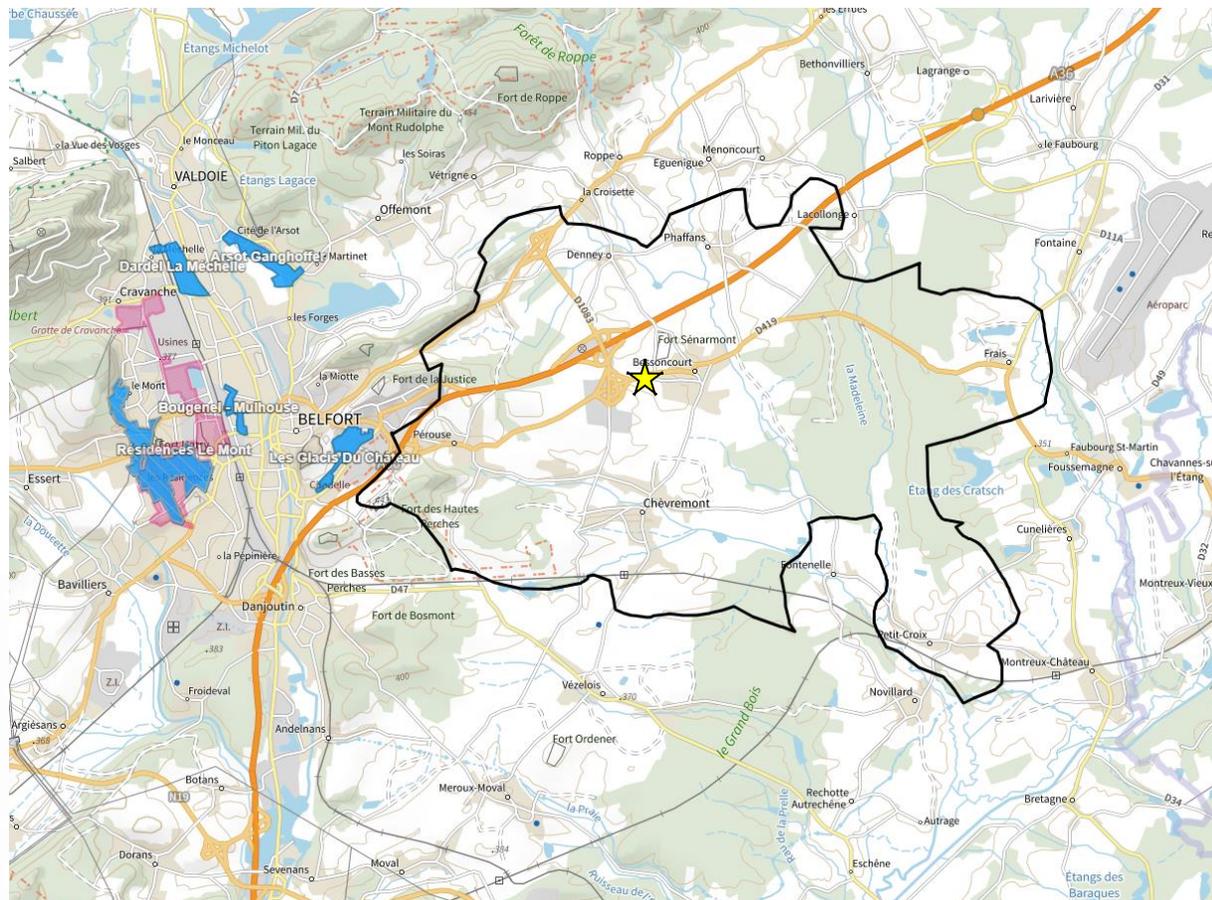


V. Quartiers prioritaires et zones franches urbaines

Le périmètre d'étude ne comporte aucun quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, comme le montre la carte ci-contre.

Les quartiers les plus proches sont localisés à BELFORT, à l'Ouest du territoire.

A noter que ces périmètres ont pour ambition de réduire les écarts de développement entre les quartiers prioritaires et les autres territoires, et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.



(Source : sig.ville.gouv.fr)

VI. Disponibilités foncières et friches

Au sein du périmètre d'étude, le repérage terrain nous a permis d'identifier les friches suivantes :

- Trois cellules commerciales à louer, au sein de la galerie marchande de l'hypermarché AUCHAN, à BESSONCOURT. La surface unitaire de ces cellules est trop restreinte pour pouvoir accueillir le projet même partiellement. De plus, ce dernier a été pensé comme un ensemble cohérent et perd sa vocation première si on le traite par division des enseignes.
- Un bâtiment neuf en cours d'aménagement, le long de la D419 à BESSONCOURT. Il s'agit d'une construction récente divisée en deux cellules qui accueilleront bientôt une salle de sport et un supermarché.
- La friche « LE FESTIVAL DES GLACES », avenue d'Alsace à DENNEY. Le restaurant est fermé depuis le 09 mars 2022, suite à une liquidation judiciaire. Malgré cela, l'emprise foncière de la parcelle n'est pas assez importante pour pouvoir accueillir le projet (moins de 2 000 m²). Par ailleurs, aucun panneau n'indique si le bâtiment est à louer et/ou à vendre.



Cellule à louer – galerie Auchan

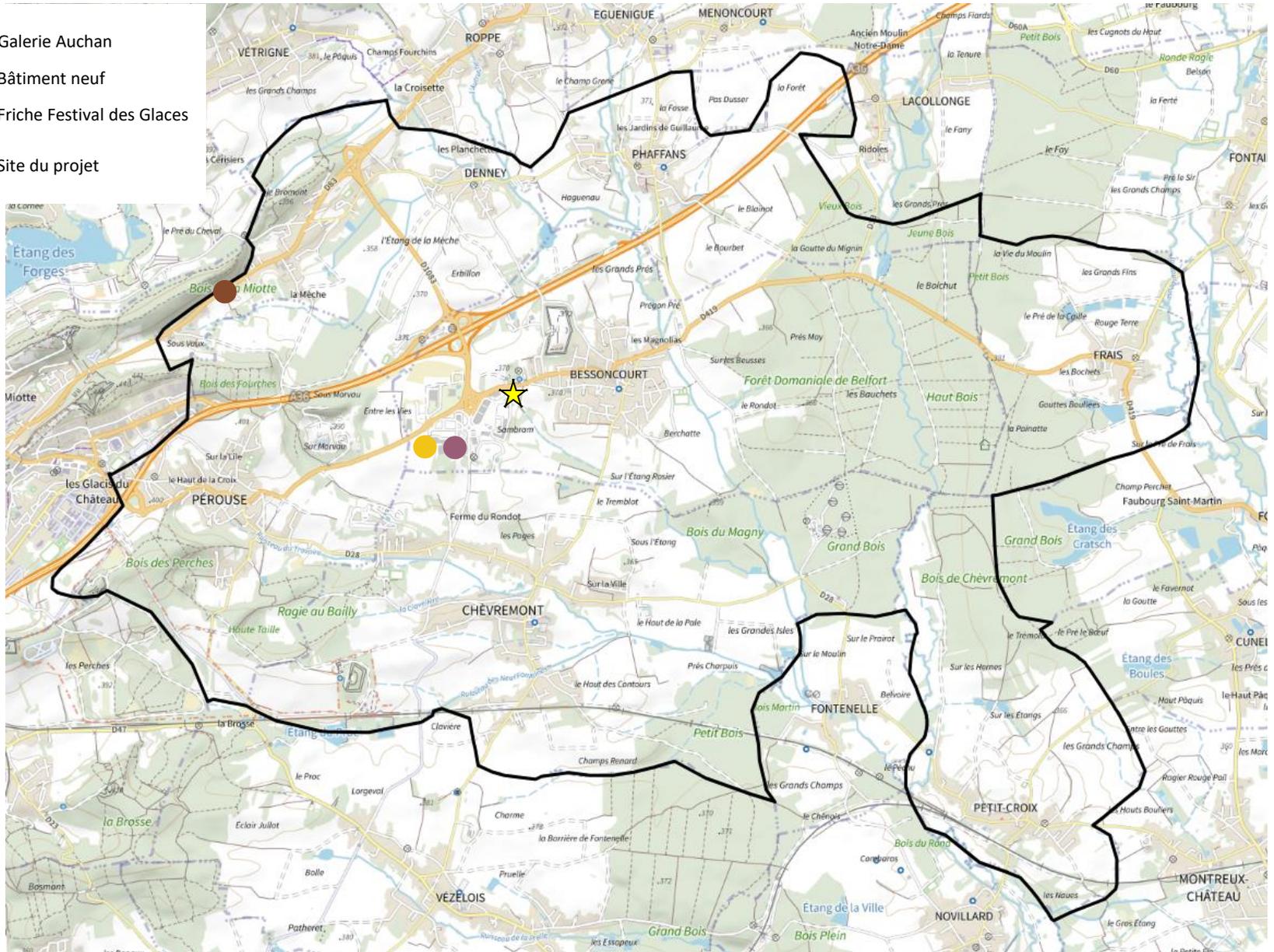


Bâtiment neuf avec 2 cellules



Friche Festival des Glaces

- Galerie Auchan
- Bâtiment neuf
- Friche Festival des Glaces
- Site du projet



(Source : Géoportail)

VI. Disponibilités foncières et friches

Même si elle n'est pas limitrophe de BESSONCOURT et ne fait donc pas partie du périmètre d'étude, nous avons également effectué un relevé des friches présentes au sein de la commune de BELFORT puisque cette dernière est le chef-lieu du territoire et lauréate du programme Action Cœur de Ville.

Au sein de la zone « LES HAUTS DE BELFORT », on recense 3 friches :

- La friche « FDG-EST » rue Xavier Bichat est à louer ou à vendre. Il s'agit d'une friche industrielle (ex-commerce de gros de textiles) dont l'emprise foncière (environ 9 700 m² dont 3 700 m² de bâti) ne permettra pas d'accueillir de façon optimale le projet. Par ailleurs, sa localisation au milieu d'activités industrielles et tertiaires, fait que l'implantation d'activités commerciales n'y est pas judicieuse pour la pérennité des activités.
- La friche d'un ancien restaurant asiatique « La Pivoine », rue Albert Camus : le bâtiment est en bon état apparent mais l'emprise du site est trop restreinte.
- La friche « GIGAFIT XL », avenue du Capitaine de la Laurencie : la salle a fermé ses portes en décembre 2022 et est enclavée entre différentes enseignes, le terrain n'est donc pas en capacité d'accueillir le projet. Par ailleurs, aucun panneau n'indique si le bâtiment est à louer et/ou à vendre.



Friche FDG-EST



Friche La Pivoine



Friche Gigafit XL

VI. Disponibilités foncières et friches

Au sein de la zone « ENTREE SUD », on recense 6 friches :

- Dans le centre sud affaires, rue du Rhône, des cellules de 60 à 500 m² sont à louer. Toutefois, il est impossible pour les enseignes du projet de s'implanter à cet endroit puisque les cellules prennent place dans un immeuble existant et ne sont pas destinées à recevoir des commerces.
- Une cellule est inoccupée depuis plusieurs années, boulevard Richelieu. Elle est aujourd'hui mitoyenne de l'enseigne V and B et ne possède pas l'emprise nécessaire pour accueillir le projet, même partiellement.
- Le restaurant « DEL ARTE », rue de Besançon a fermé ses portes récemment et est enclavé entre différentes enseignes, le terrain n'est donc pas en capacité d'accueillir le projet. Par ailleurs, aucun panneau n'indique si le bâtiment est à louer et/ou à vendre.
- Une cellule commerciale vacante depuis le départ de l'enseigne MAISONS BRAND, rue de Besançon : sa surface unitaire n'est pas assez étendue pour pouvoir accueillir le projet



Centre Sud Affaires



Cellule inoccupée



Friche Del Arte



Friche Maisons Brand

VI. Disponibilités foncières et friches

- La friche de la Chambre des Métiers, rue de Besançon est, de l'extérieur, dans un état correct. Toutefois, en l'absence de panneau, il ne nous est pas possible de savoir si le site est disponible à la vente et/ou à la location. De plus, il dispose d'une emprise foncière inférieure à 5 000 m², il n'est donc pas en capacité d'accueillir le projet.
- La friche de l'ancien magasin E.LECLERC SPORT, rue de Besançon, est récente et le bâtiment également : avec une surface de vente de 1 910 m² (source : tableau des décisions de CDAC – préfecture du Territoire de Belfort), la cellule n'est pas en capacité d'accueillir le projet.

Par ailleurs, nous avons recensé plusieurs cellules commerciales vacantes dans les centres-villes des communes du périmètre d'étude et de Belfort. Il s'agit cependant de cellules de cœur de ville dont la configuration et la surface de vente unitaire ne sont pas adaptées pour accueillir le projet. Cette thématique sera abordée en détail à la rubrique « II. Analyse de la vacance commerciale ».

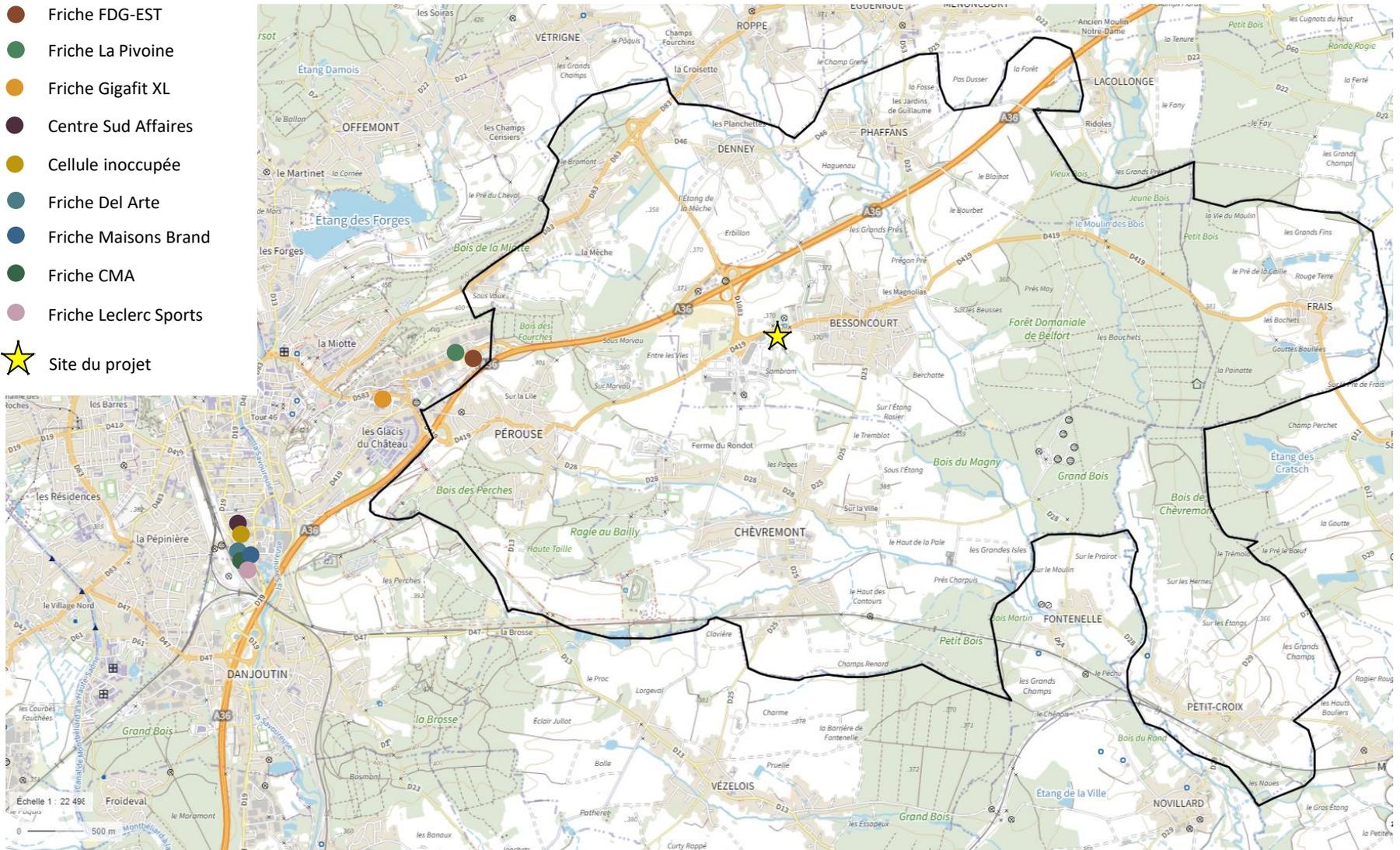


Friche CMA



Friche Leclerc Sports

- Friche FDG-EST
- Friche La Pivoine
- Friche Gigafit XL
- Centre Sud Affaires
- Cellule inoccupée
- Friche Del Arte
- Friche Maisons Brand
- Friche CMA
- Friche Leclerc Sports
- ★ Site du projet



(Source : Géoportail)

VII. Principaux projets urbains

On relève à ce titre, au moment où nous rédigeons cette étude (Source : portails internet communaux) :

BESSONCOURT

- Aménagement de l'entrée de village Est : La commune de Bessoncourt souhaite engager un projet global de mise en valeur de son entrée Est par la RD419. Ce projet comporte la sécurisation de la traversée piétonne de la route, la création d'une aire de stationnement paysagée et l'aménagement d'une liaison piétons/cycles entre la salle communale et le centre-bourg.

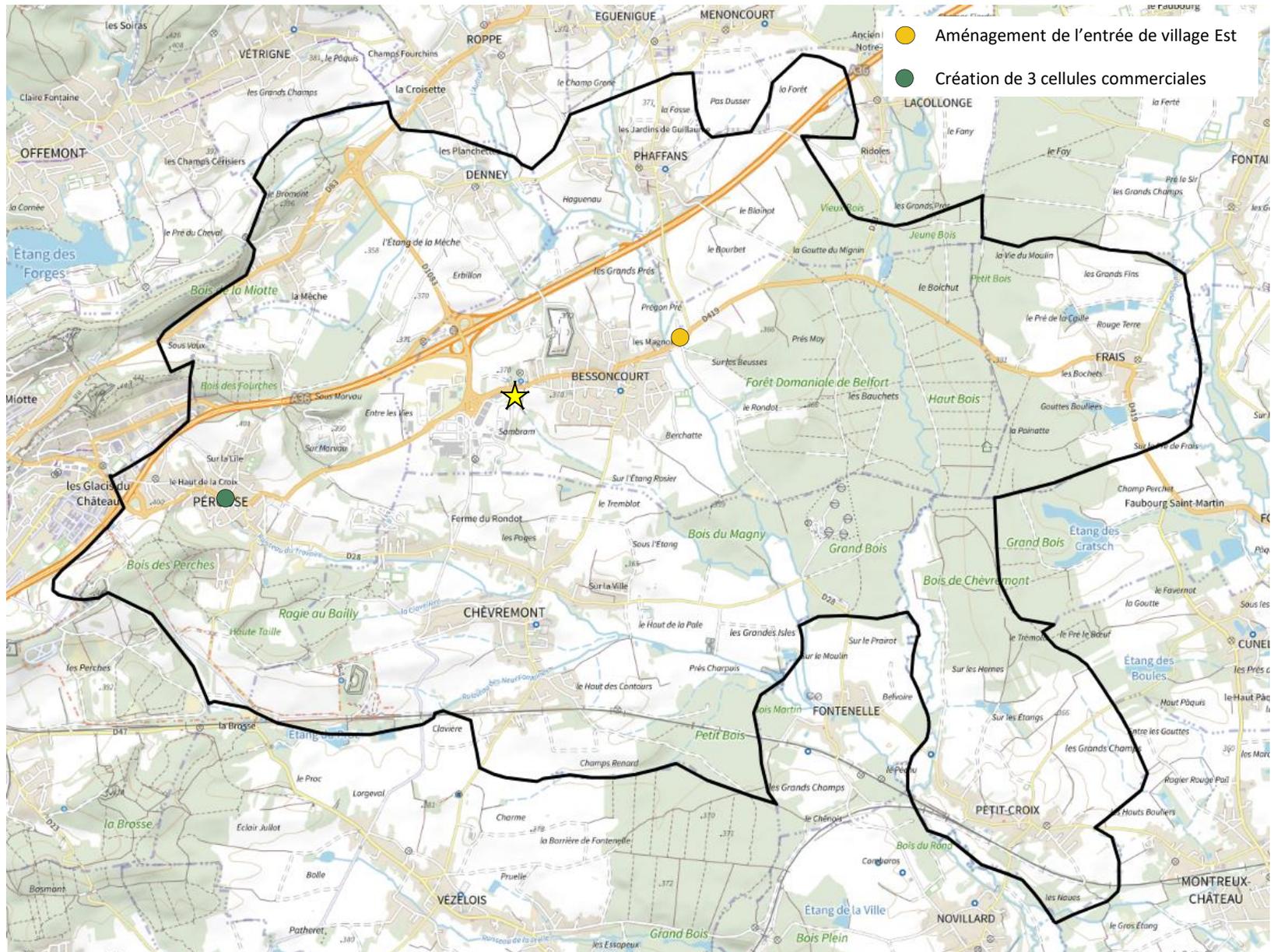
Les autres enjeux du projet d'ensemble pour ce secteur sont l'amélioration de l'image de la commune via l'aménagement qualitatif de cette séquence d'entrée, l'amélioration de la continuité du confort et de la sécurité des parcours, la satisfaction des besoins actuels liés à la fréquentation des lieux ainsi que l'anticipation des besoins futurs et pour finir le respect de la qualité environnementale et paysagère des lieux.



PEROUSE

- Projet de création de 3 cellules commerciales : un permis de construire a été déposé en juin 2022 afin de créer 3 cellules commerciales, à proximité de la mairie (Grande rue), qui accueilleront une boulangerie, une boucherie-charcuterie et un cabinet d'infirmier. L'ensemble sera dénommé « Le Petit Marché » et la fin des travaux est prévue pour septembre 2023.





- Aménagement de l'entrée de village Est
- Création de 3 cellules commerciales

★ Site du projet

(Source : Géoportail)

SYNTHESE

SYNTHESE - INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE D'ANALYSE	
Nombre de communes	7 communes
Localisation des principaux équipements publics	BESSONCOURT et CHEVREMONT
Localisation des principales zones d'habitat	CHEVREMONT, PEROUSE et BESSONCOURT
Disponibilités foncières et friches	Aucune friche recensée dans le périmètre d'étude n'est en capacité d'accueillir le projet
Principaux projets urbains	Quelques projets urbains en cours sur les communes du périmètre dont la création de commerces dans le centre-bourg de PEROUSE

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 AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE

1. Caractéristiques de l'activité commerciale
2. Analyse de la vacance commerciale
3. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

A. RECENSEMENT DES COMMERCES DE CENTRE-VILLE

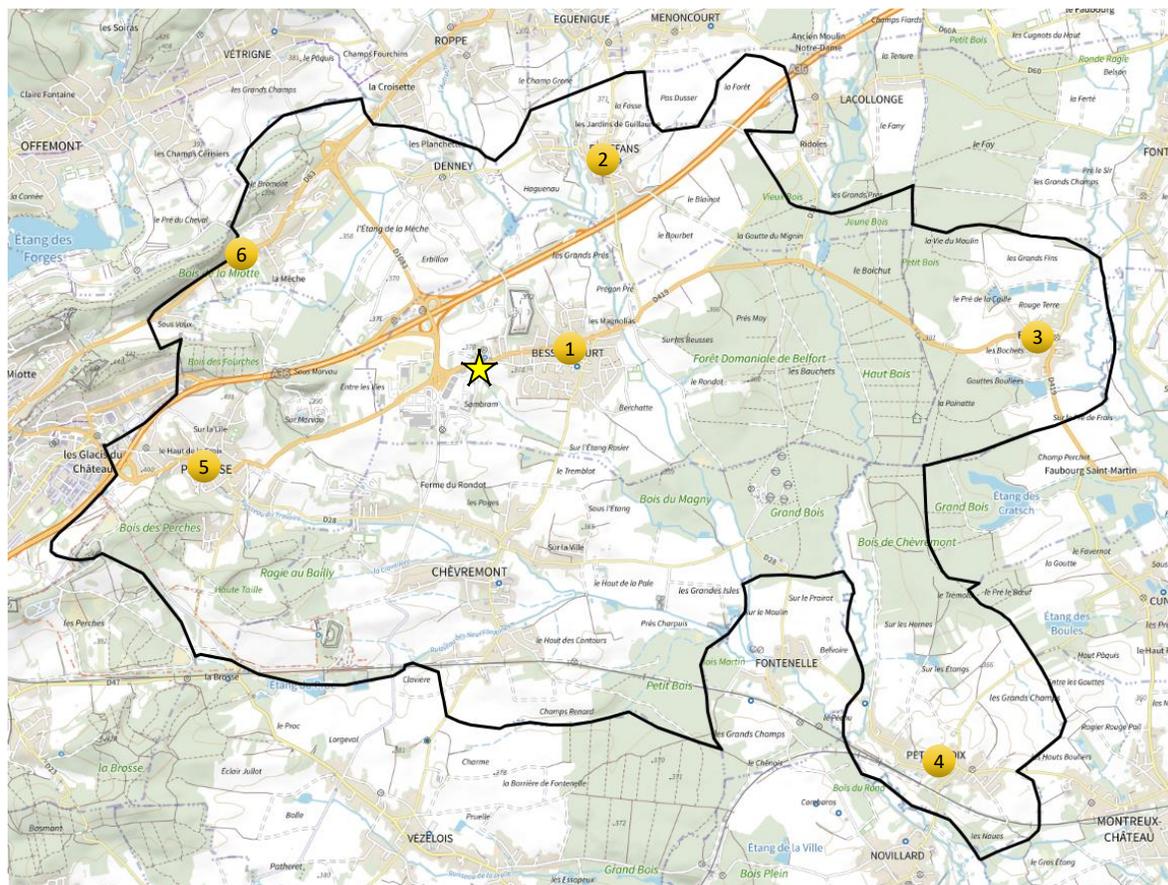
1. Localisation des centres villes du périmètre d'analyse

Vous trouverez ci-contre la localisation des centres-bourgs du périmètre d'étude :

1. Bessoncourt
2. Phaffans
3. Frais
4. Petit-Croix
5. Pérouse
6. Denney

La commune de Chèvremont ne dispose pas d'un centre-bourg commerçant.

Nota : même si elle n'est pas limitrophe de Bessoncourt, nous avons également étudié l'impact que pourrait avoir le projet sur les commerces de centre-ville de Belfort puisque cette dernière est le chef-lieu du territoire et lauréate du programme Action Cœur de Ville.



★ Site du projet

(Sources : Géoportail, relevés terrain)

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

2. Caractéristiques générales

Nous avons recensé **17 cellules commerciales de centre-ville actives** au sein de notre périmètre d'étude.

2.1 Secteurs d'activité commerciale

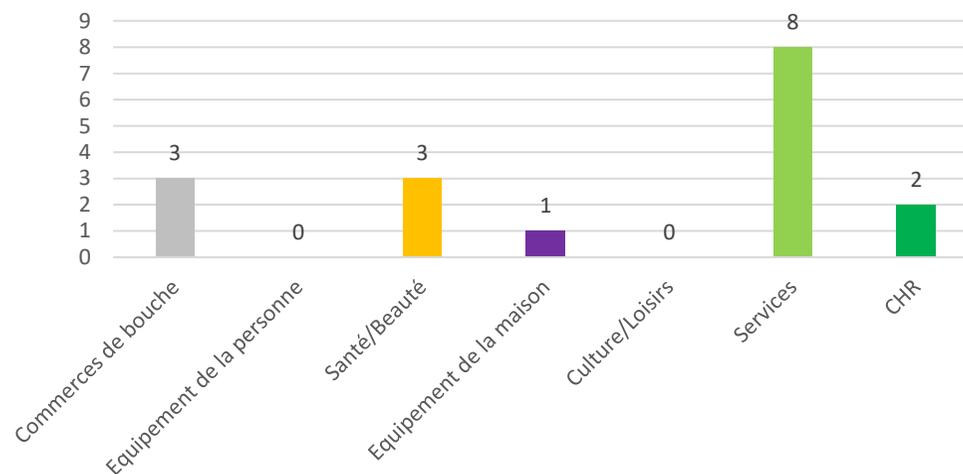
Concernant les secteurs d'activité commerciale sur le périmètre d'analyse, le secteur le plus largement représenté est **celui des services avec 8 établissements**.

On retrouve ensuite 3 commerces de bouche, 3 établissements appartenant au secteur de la santé-beauté, 2 CHR et un magasin d'équipement de la maison.

Les fonctions des centres-bourgs commerçants du périmètre d'étude sont très restreintes : ils remplissent un rôle de proximité avec notamment des services, CHR et commerces de bouche.

L'équipement de la personne et la culture et les loisirs ne sont pas du tout représentés.

Répartition des différents secteurs d'activité commerciale dans l'ensemble des centres-villes du périmètre d'étude



I. Caractéristiques de l'activité commerciale

Les commerces par commune et par secteurs d'activité commerciale

	Bessoncourt	Phaffans	Frais	Petit-Croix	Pérouse	Denney	Total
Commerces de bouche	2	0	0	0	0	1	3
Equipement de la personne	0	0	0	0	0	0	0
Santé/Beauté	0	1	0	0	1	1	3
Equipement de la maison	0	0	0	0	1	0	1
Culture/Loisirs	0	0	0	0	0	0	0
Services	2	1	1	1	2	1	8
CHR	0	0	1	0	0	1	2
TOTAL	4	2	2	1	4	4	17

(Source : relevés terrain)

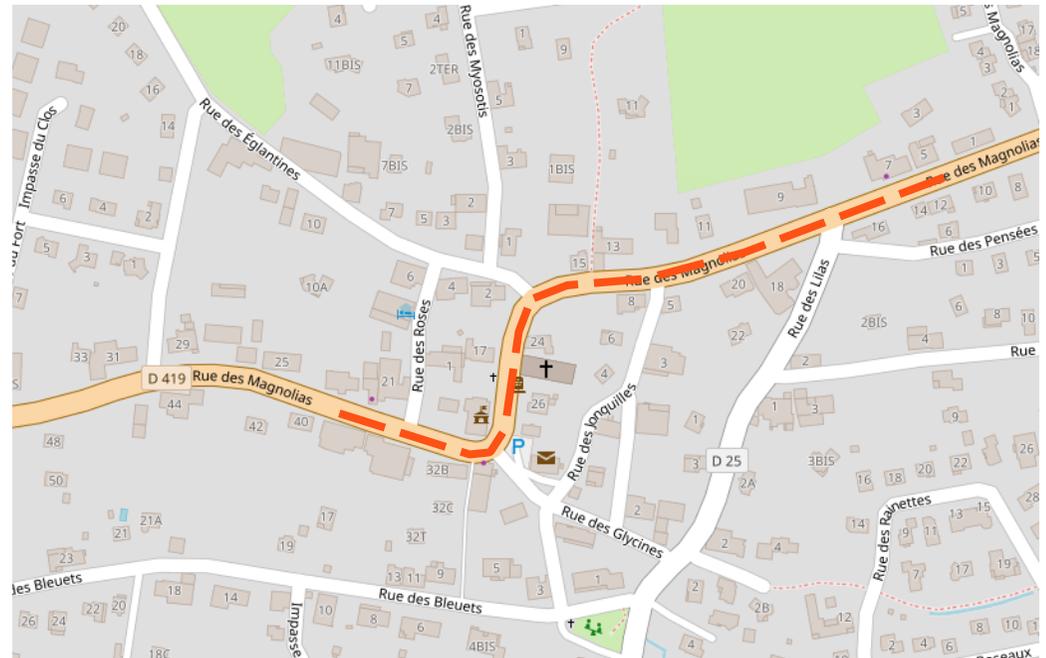
I. Caractéristiques de l'activité commerciale

❖ BESSONCOURT

Le centre-bourg de BESSONCOURT compte 4 commerces actifs et se développe le long de la rue des Magnolias.

On recense une boulangerie-pâtisserie, une épicerie bio, un garage et une entreprise de chauffage, sanitaire et plomberie.

Nota : la boulangerie est actuellement en vente.



— Périmètre commerçant

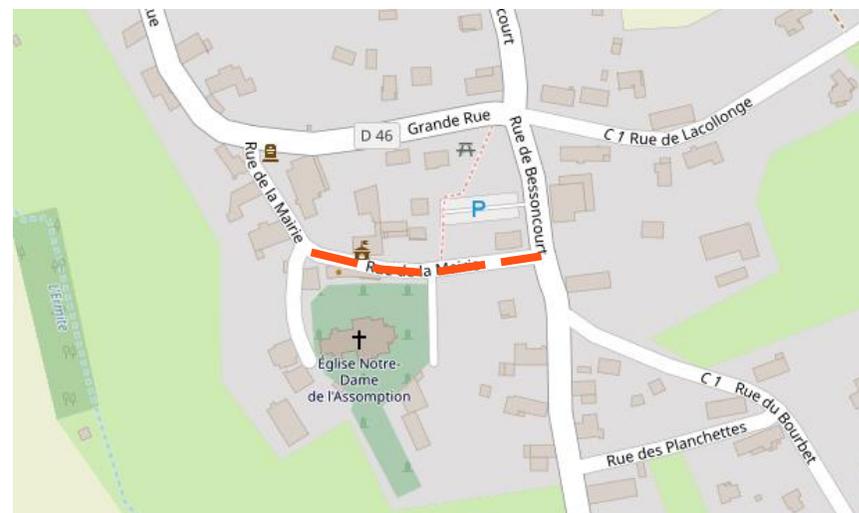
(Source : Openstreetmap)

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

❖ PHAFFANS

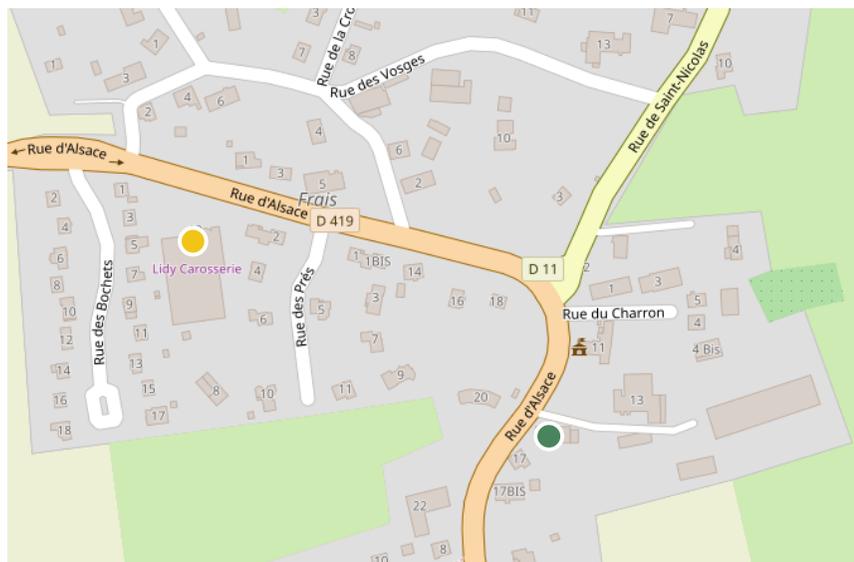
On relève à proximité de la mairie, deux activités distinctes au sein d'un même bâtiment. Il s'agit d'un institut de beauté et d'un cabinet d'ostéopathie.

On retrouve également l'auberge de Phaffans récemment fermée suite à une liquidation judiciaire.



— Périmètre commerçant

(Source : Openstreetmap)



(Source : Openstreetmap)

❖ FRAIS

On retrouve le long de la rue d'Alsace, deux activités bien distinctes : un carrossier et un bar.

La commune ne dispose donc pas d'un réel centre-bourg commerçant.

● Carrosserie

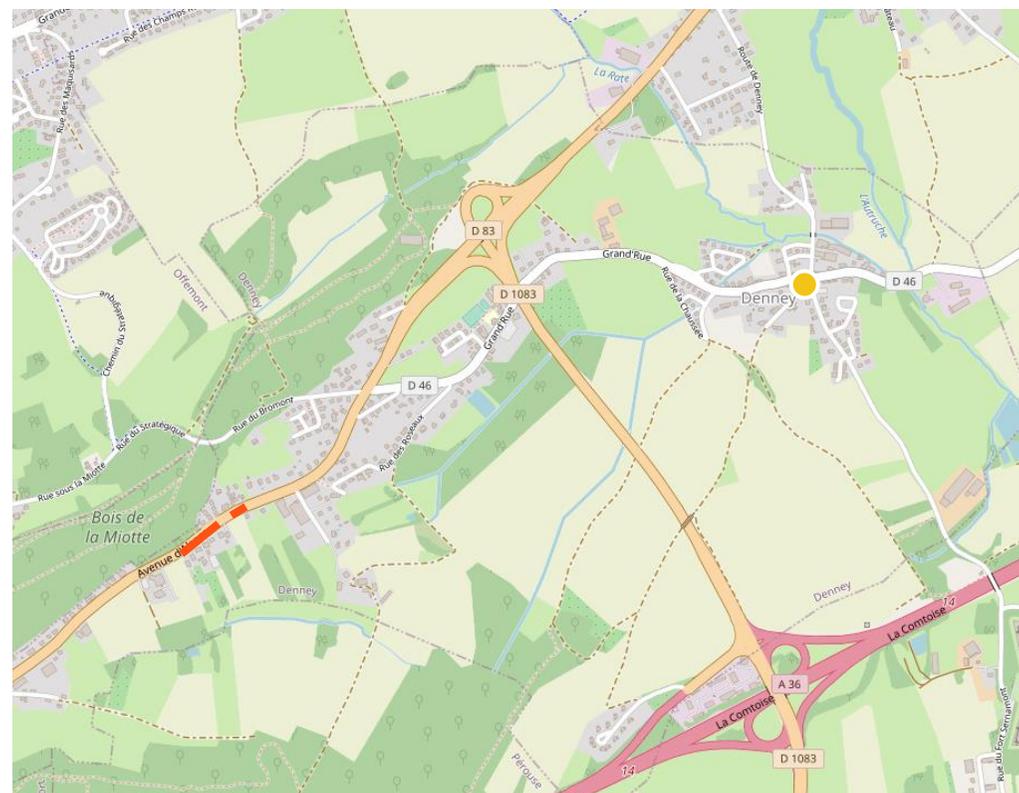
● Bar

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

❖ DENNEY

La commune de DENNEY dispose d'une petite polarité commerciale qui s'étend le long de la D83 (avenue d'Alsace) et est donc excentrée du centre-bourg.

On y retrouve 4 commerces actifs : une boulangerie-pâtisserie, un restaurant, un institut de beauté et un magasin de poêles et granulés.



● Mairie — Polarité commerciale

(Source : Openstreetmap)

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

❖ Analyse complémentaire sur le centre-ville de BELFORT (commune située en dehors du périmètre d'étude)

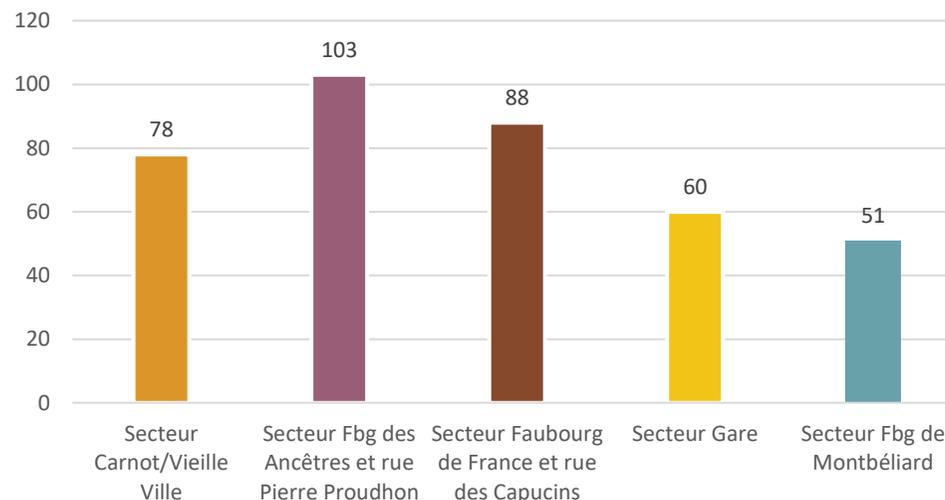
Pour le centre-ville de BELFORT, le périmètre enquêté s'étend du Faubourg des Ancêtres au Nord, la rue Aristide Briand au Sud, le secteur de la gare à l'Ouest et la vieille ville à l'Est.

Du fait de son statut administratif et de son attrait touristique, la ville de BELFORT compte 380 commerces sur le périmètre étudié avec une concentration plus forte des commerces sur les secteurs du Faubourg de France, des Ancêtres, la rue Proudhon et le secteur de la vieille ville.

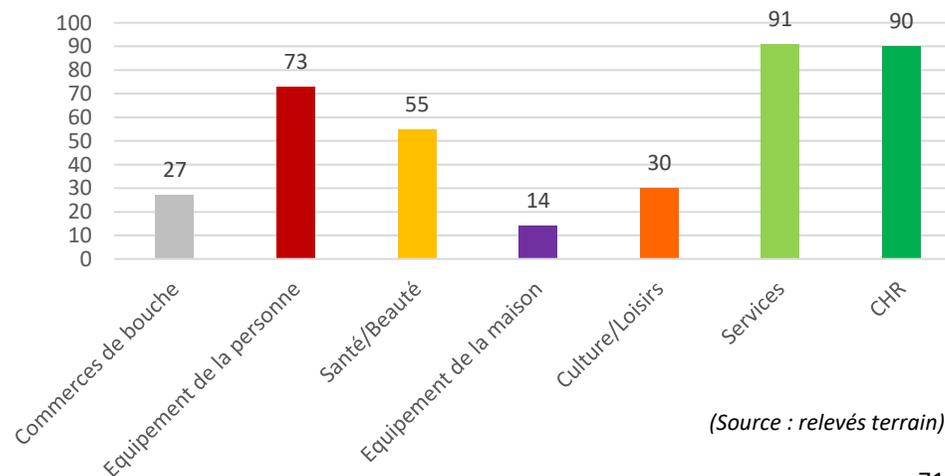
L'ensemble des secteurs d'activités commerciales sont représentés. Toutefois, les secteurs les plus représentés sont les services (91 établissements), les CHR (90 établissements) et l'équipement de la personne (73 magasins).



Répartition du nombre de commerces par secteur géographique



Répartition des différents secteurs d'activité commerciale dans le centre-ville de Belfort



(Source : relevés terrain)

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

3. Commerces de centre-ville et secteurs d'activités du projet

Le projet pourrait recouvrir les secteurs d'activités commerciales suivants :

SECTEUR EQUIPEMENT DE LA PERSONNE
4764Z – Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
4771Z – Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4772A – Commerce de détail de la chaussure
4772B – Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4775Z – Commerce de détail de parfumerie et de produit de beauté en magasin spécialisé
4777Z – Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
4778A – Commerce de détail d'optique
4779Z – Commerce de détail de biens d'occasion en magasin

SECTEUR EQUIPEMENT DE LA MAISON
4752A – Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
4752B – Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
4753Z – Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
4754Z – Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
4759A – Commerce de détail de meubles
4759B – Commerce de détail d'autres équipements du foyer
4776Z – Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé

SECTEUR CULTURE-LOISIRS
4741Z – Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
4742Z – Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
4743Z – Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
4751Z – Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
4761Z – Commerce de détail de livres en magasin
4762Z – Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
4763Z – Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
4765Z – Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

Au sein du périmètre d'étude (centres-villes), nous n'avons recensé qu'un seul magasin dont le secteur d'activité commerciale correspond à ceux proposés par le projet. Il s'agit de l'enseigne JEFFERSON HIFI, magasin spécialisé dans la vente de matériel hi-fi et vidéo et localisé Grande Rue à PEROUSE.

Néanmoins, l'enseigne propose du matériel haut de gamme, adressé à une clientèle professionnelle ou avec un revenu élevé. Dans l'éventualité où une enseigne d'équipement de la maison devait s'implanter dans l'une des cellules du projet, cette dernière n'entrerait pas en concurrence avec le commerce de PEROUSE pour plusieurs raisons :

- la qualité des produits vendus par les enseignes nationales oscille plutôt entre l'entrée de gamme et le moyenne gamme avec parfois quelques produits hauts de gamme mais rien qui ne puisse ressembler aux produits proposés par l'enseigne JEFFERSON HIFI.
- le service rendu aux clients ne sera bien évidemment pas le même : au vu des produits vendus, les conseils fournis par le magasin JEFFERSON HIFI seront plus affinés.
- Enfin, les prix pratiqués par l'enseigne JEFFERSON HIFI font qu'elle vise une clientèle de professionnels ou disposant d'un revenu élevé, ce qui n'est pas le cas des enseignes nationales dont la clientèle cible est le ménage français moyen.

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

Analyse complémentaire sur le centre-ville de BELFORT (commune située en dehors du périmètre d'étude)

Au sein du centre-ville de BELFORT, nous avons recensé plusieurs magasins dont les secteurs d'activité commerciale correspondent à ceux proposés par le projet, comme le montre les tableaux ci-après :

SECTEURS D'ACTIVITE COMMERCIALE COMMUNS ENTRE LES CENTRES-VILLES DU PERIMETRE ET LE PROJET (Source : relevé de terrain)

EQUIPEMENT DE LA PERSONNE						
	Secteur Carnot/Vieille Ville	Secteur Fbg des Ancêtres et rue Pierre Proudhon	Secteur Faubourg de France et rue des Capucins	Secteur Gare	Secteur Fbg de Montbéliard	TOTAL
4764Z	-	1	-	-	-	1
4771Z	6	20	26	-	3	55
4772A	1	1	1	-	1	4
4772B	1	1	-	-	1	3
4775Z	-	-	2	-	-	2
4777Z	-	2	5	-	3	10
4778A	2	3	5	-	1	11
4779Z	-	2	1	-	-	3
TOTAL	10	30	40	0	9	89

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

SECTEURS D'ACTIVITE COMMERCIALE COMMUNS ENTRE LES CENTRES-VILLES DU PERIMETRE ET LE PROJET (Source : relevé de terrain)

EQUIPEMENT DE LA MAISON						
	Secteur Carnot/Vieille Ville	Secteur Fbg des Ancêtres et rue Pierre Proudhon	Secteur Faubourg de France et rue des Capucins	Secteur Gare	Secteur Fbg de Montbéliard	TOTAL
4752A	-	-	-	-	-	0
4752B	-	-	-	-	-	0
4753Z	-	-	-	-	-	0
4754Z	1	1	-	-	-	2
4759A	-	-	-	-	-	0
4759B	-	-	-	-	-	0
4776Z	2	3	-	-	-	5
TOTAL	3	4	0	0	0	7

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

SECTEURS D'ACTIVITE COMMERCIALE COMMUNS ENTRE LES CENTRES-VILLES DU PERIMETRE ET LE PROJET (Source : relevé de terrain)

CULTURE/LOISIRS						
	Secteur Carnot/Vieille Ville	Secteur Fbg des Ancêtres et rue Pierre Proudhon	Secteur Faubourg de France et rue des Capucins	Secteur Gare	Secteur Fbg de Montbéliard	TOTAL
4741Z	-	-	-	1	-	1
4742Z	-	1	5	1	1	8
4743Z	-	-	-	-	-	0
4751Z	1	-	-	-	-	1
4761Z	1	-	1	1	2	5
4762Z	-	-	-	-	-	0
4763Z	-	-	-	-	-	0
4765Z	-	2	3	-	-	5
TOTAL	2	3	9	3	3	20

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

✓ Taux de similitude – Secteur Equipement de la personne

Sur le total des commerces recensés en centre-ville de BELFORT, 89 établissements sont susceptibles d'être impactés par le projet, soit un taux de similitude de 23,4%.

Toutefois, le positionnement de l'enseigne TAKKO pressentie dans le cadre du projet est plutôt identifiée comme « entrée de gamme », ce qui permet de la différencier de ce que l'on peut retrouver en centre-ville de BELFORT où les magasins du secteur recensés sont plutôt identifiée comme moyenne voire haut de gamme et ne s'adresse donc pas totalement à la même clientèle (ETAM, PROMOD, GILLET LAFOND, SUD EXPRESS, LA FEE MARABOUTEE, KIDS AROUND ...).

✓ Taux de similitude – Secteur Equipement de la Maison

Sur le total des commerces recensés en centre-ville de BELFORT, 7 établissements sont susceptibles d'être impactés par le projet, soit un taux de similitude de 1,8 %.

Le secteur de l'équipement de la maison est peu représenté au sein du centre-ville de BELFORT, ce qui explique le faible taux de similitude entre le projet et le centre-ville : le projet permettrait ainsi de proposer aux habitants une offre plus riche et diversifiée qu'actuellement et ainsi de maintenir la richesse vive sur le territoire en évitant à la population d'aller rechercher ce dont elle a besoin dans les pôles commerciaux plus puissants tout proches et limitant ainsi la pollution liée à leur déplacement souvent effectué en mode automobile.

✓ Taux de similitude – Secteur Culture et Loisirs

Sur le total des commerces recensés en centre-ville de BELFORT, 20 établissements sont susceptibles d'être impactés par le projet, soit un taux de similitude de 5,3%.

Aucune enseigne de ce secteur n'est pour l'instant pressentie, néanmoins, en proposant éventuellement une enseigne de ce type, le projet permettrait assurément d'enrichir l'offre proposée aux habitants, leur permettant ainsi de trouver les enseignes dont ils ont besoin à proximité de leur domicile.

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

B. MARCHES ET HALLES

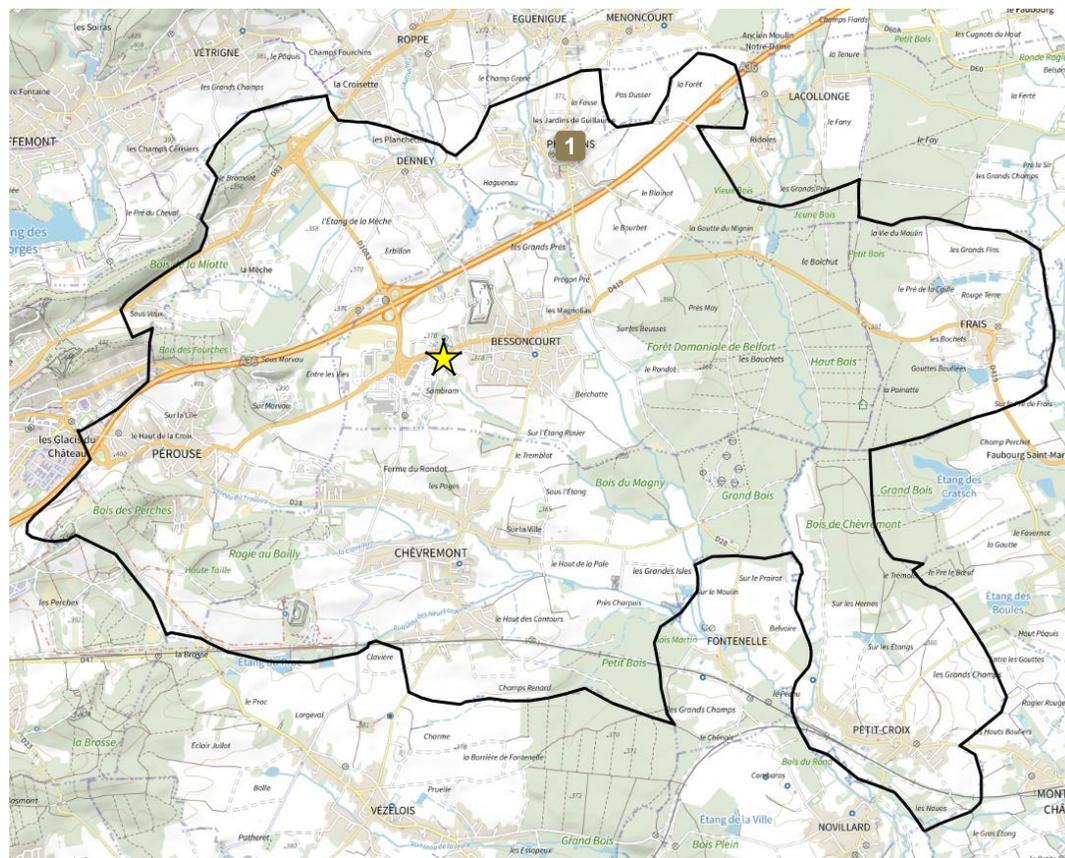
L'une des caractéristiques commerciales propres aux centres-villes est la présence de commerces itinérants et/ou temporaires sous formes de marchés et de halles.

Un seul marché se tient sur l'ensemble du périmètre d'étude.

Proposant principalement une offre alimentaire de produits frais par des producteurs locaux (produits du terroir, volailles, fruits et légumes), ce marché du territoire n'est pas concerné par le projet.

Commune	Localisation	Jour
1 Phaffans	Maison du Terroir	Vendredi

(Source : portails internet communaux)



★ Site du projet

(Source : Géoportail)

I. Caractéristiques de l'activité commerciale

D. POLES ET CENTRES COMMERCIAUX

Pôles commerciaux

Selon l'INSEE, un *pôle commercial est un regroupement de magasins proches les uns des autres* (moins de 30 mètres entre chaque magasin).

On peut retenir à ce titre :

- La polarité commerciale de Denney
- Le centre-bourg de Bessoncourt

Centres commerciaux

Selon la définition officielle européenne du Conseil International des Centres Commerciaux, on entend par « *centre commercial* » *un espace de plus de 5 000m² GLA, comptant plus de 20 boutiques et avec une gestion centralisée.*

Selon cette définition, on ne relève pas de centre commercial dans les cœurs de ville du périmètre d'étude.

E. PROJETS COMMERCIAUX ACCORDES OU A L'ETUDE

(Sources : portail internet de la Préfecture du Loir et Cher et de la CNAC)

CDAC du 17 août 2021 – BESSONCOURT

Demande d'autorisation d'extension d'un ensemble commercial par la création de 3 cellules pour une surface de vente totale de 2 600 m². Ce projet a fait l'objet d'un recours qui a été jugé irrecevable par la CNAC le 25 novembre 2021.

II. Analyse de la vacance commerciale

ENCART MÉTHODOLOGIQUE : DÉFINITION ET CAUSES DE LA VACANCE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

➤ DÉFINITION

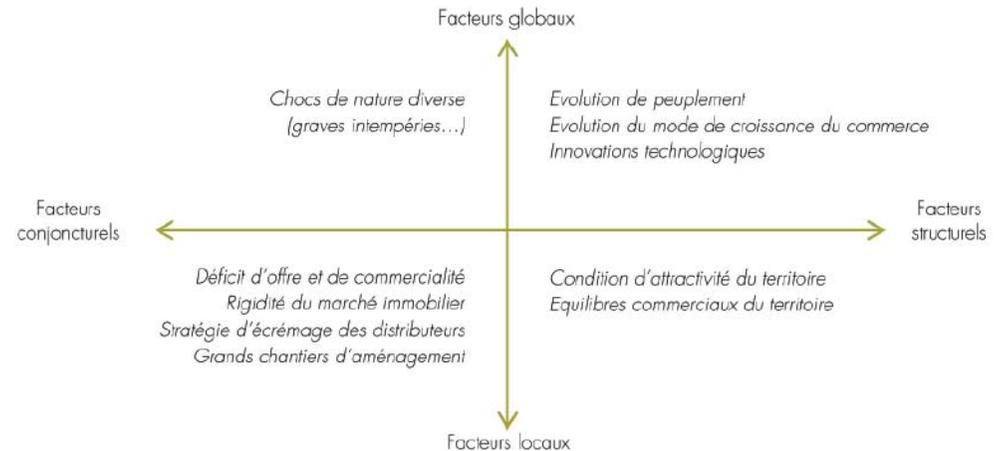
Source : « Vacance commerciale : définitions, mesures et constats », DRIEA Ile-de-France, novembre 2018

On trouve principalement deux définitions de la vacance commerciale. La première est issue du rapport Revitalisation commerciale du centre-ville rédigé par le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) et l'Inspection Générale des finances (IGF) en 2016, d'après lequel « **la vacance commerciale évalue l'ajustement de l'offre commerciale d'un territoire à la demande** ». Elle s'exprime par « **le rapport entre le nombre de cellules commerciales vides sur le nombre total de cellules** ». Dans la même idée, l'INSEE définit la vacance commerciale comme « *l'état d'un local commercial non exploité pour une durée indéterminée. Le taux de vacance rapporte le nombre de locaux non exploités au nombre total de locaux commerciaux existant sur un périmètre donné* ». cette approche de la vacance est reprise par plusieurs organismes (Procos, Centre d'Observation économique régional de la CCI Paris Ile-de-France). **C'est cette première approche que nous mettons en œuvre pour mesurer la vacance commerciale dans le cadre de cette analyse.**

Une deuxième définition, plus financière, est utilisée par les foncières commerciales et le Conseil National des Centres Commerciaux. La vacance commerciale est alors appréhendée comme **le ratio entre le loyer « de marché » des surfaces vacantes (loyer réellement attendu) et le loyer de marché de la surface totale (loyer réellement perçu).**

➤ CAUSES

Il nous paraît important de rappeler ici que la vacance commerciale trouve son origine dans différentes causes à la fois conjoncturelles, structurelles, locales et globales, sur lesquelles les projets objets de l'analyse d'impact n'ont parfois que peu de prise :



(Source : « La vacance commerciale dans les centres-villes en France. Mesure, facteurs et premiers remèdes », Institut pour la Ville et le Commerce, mai 2017)

II. Analyse de la vacance commerciale

Sur l'ensemble du périmètre d'analyse des centres-villes considérés (hors centre-ville de Belfort), nous avons recensé **1 seule cellule vide et 17 cellules occupées** au moment de notre relevé de terrain, fin août 2023. **Ces chiffres correspondent à un taux de vacance commerciale de 5,6%** (1 cellule vide sur un total de 1 + 17 = 18) pour l'ensemble des centres-bourgs de la zone d'étude.

La cellule vide est localisée à PHAFFANS, il s'agit de l'ancienne auberge qui a fermé ses portes en 2023 suite à une liquidation judiciaire, rue de la Mairie. Au vu de sa localisation et de son emprise, elle n'est pas en capacité d'accueillir le projet.

Ce taux est inférieur à ce qui est constaté en France dans les centres villes rayonnant sur un bassin de consommation de 50 000 à 200 000 habitants (12,6% en 2022 – Source : Institut pour la Ville et le Commerce). Pour information, l'aire d'attraction de BELFORT représentait 131 823 habitants en 2020 (Source : INSEE).

	Bessoncourt	Phaffans	Frais	Petit-Croix	Pérouse	Denney	TOTAL
Cellules en activités	4	2	2	1	4	4	17
Cellules vides	0	1	0	0	0	0	1



(Source : relevés terrain)

II. Analyse de la vacance commerciale

Analyse complémentaire sur le centre-ville de BELFORT (commune située en dehors du périmètre d'étude)

Au sein du centre-ville de BELFORT, nous avons recensé **64 cellules vides et 380 cellules occupées** au moment de notre relevé de terrain, fin août 2023. **Ces chiffres correspondent à un taux de vacance commerciale brut de 14,4%** (64 cellules vides sur un total de 64+380 = 444).

Ce taux est légèrement supérieur à ce qui est constaté en France dans les centres villes rayonnant sur un bassin de consommation de 50 000 à 200 000 habitants (12,6% en 2022 – Source : Institut pour la Ville et le Commerce). Pour information, l'aire d'attraction de BELFORT représentait 131 823 habitants en 2020 (Source : INSEE).

Dans le détail, **44% des cellules vacantes sont localisées dans le secteur Faubourg des Ancêtres/4 As/Rue Pierre Proudron, notamment dû au fait que l'étage du centre commercial des 4 As est quasiment vide**, ce qui représente 10 cellules vacantes.

	Secteur Carnot/Vieille Ville	Secteur Fbg des Ancêtres et rue Pierre Proudron	Secteur Faubourg de France et rue des Capucins	Secteur Gare	Secteur Fbg de Montbéliard	TOTAL
Cellules en activités	78	103	88	60	51	380
Cellules vides	5	28	12	8	11	64
Cellules vides sur le marché	1	8	4	3	2	18

(Source : relevés terrain)

II. Analyse de la vacance commerciale

Zoom sur les locaux de plus de 300 m² localisés en centre-ville de Belfort



A l'étage des Nouvelles Galeries, se trouve une surface d'environ 1 000 m² qui était destiné à l'enseigne LA GRANDE RECRE. Le projet n'ayant pas pu se réaliser, l'espace est vacant. L'enseigne TAKKO pourrait s'implanter au sein de cet espace. Toutefois, cela semble peu probable puisque les Nouvelles Galeries ont un positionnement haut de gamme, différent de celui de l'enseigne TAKKO et proposent également du prêt-à-porter. Quant à l'enseigne JYSK, une cellule à l'étage ne peut convenir au retrait des achats encombrants.



Cette cellule dispose de 955 m² et vacante depuis au moins 10 ans. Une enseigne ne peut donc s'implanter sans que d'importants travaux de mise aux normes soient effectués. Par ailleurs, cette rue est très peu commerçante du fait notamment du manque de visibilité depuis le Faubourg de France, entraînant ainsi un manque de flux client et une perte de commercialité.



L'ancien magasin de bazar « Les Affaires du Lion » d'une surface de 1 500 m² a fermé assez récemment. La surface de vente permettrait donc d'accueillir l'une des enseignes du projet.

Néanmoins, un projet de résidence seniors est en cours sur cet immeuble (livraison prévisionnelle pour courant 2024).



L'étage du centre commercial est quasiment vide et commercialement, il est très compliqué pour les enseignes de s'y implanter du fait du manque de flux client et du manque de visibilité.

De plus, il est impossible de retirer les achats encombrants (structure du centre commercial inadaptée).

(Sources : relevés terrain et Observatoire du commerce de Belfort)

II. Analyse de la vacance commerciale

Zoom sur les locaux de plus de 300 m² localisés en centre-ville de Belfort



Faubourg de France – 450 m²

La cellule ne dispose pas d'une surface de vente suffisante pour pouvoir accueillir l'une des enseignes du projet.

Par ailleurs, il n'y a pas de stationnement à proximité qui permettent le retrait des achats volumineux (canapés, meubles ...) par la clientèle.



Galerie des Faubourgs – 553 m²

Cette cellule située au sein de la galerie des Faubourgs dispose d'une superficie de 553 m² : elle est donc trop restreinte pour pouvoir accueillir l'une des enseignes du projet.

(Sources : relevés terrain et Observatoire du commerce de Belfort)

II. Analyse de la vacance commerciale

On recense d'autres cellules commerciales vacantes au sein du centre-ville de BELFORT. Néanmoins, du fait de leur manque de surface de vente, elles ne peuvent prétendre à l'accueil des enseignes du projet.

Exemples de cellules vacantes de moins de 500 m² en centre-ville de BELFORT



(Sources : relevés terrain et Observatoire du commerce de Belfort)

II. Analyse de la vacance commerciale

Zoom sur l'avenue Jean Jaurès

La revitalisation de cette artère de la ville de BELFORT, localisée en périphérie du centre-ville, représente l'une des actions matures du programme Action Cœur de Ville, qui a d'ailleurs été prolongé jusqu'en 2026.

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
AM.1 OPAH RU Belfort Nord Jean Jaurès : animation et mise en œuvre du dispositif	Ce dispositif répond à plusieurs enjeux majeurs, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la revitalisation de ce secteur, - Soutenir la requalification et l'adaptation de l'habitat privé aux normes actuelles de confort afin de proposer une offre de logements diversifiée et de qualité, - Rechercher un équilibre entre le locatif et l'accèsion à la propriété, - Améliorer les conditions d'habitat des résidents. 	Décembre 2017 - novembre 2022	653 000 € <i>En complément de cette mission de suivi animation, une enveloppe prévisionnelle de subvention pour financer les travaux des logements a été définie sur 5 ans également :</i> ANAH et Etat : 2 824 500 € Grand Belfort : 1 404 000 € Ville de Belfort : 195 000 €	ANAH, CD90, Banque des Territoires et Action Logement

Plusieurs locaux vacants sont recensés au sein de l'avenue mais un seul dispose d'une surface supérieure à 300 m² : il s'agit de l'ancienne supérette SPAR (344 m²) localisée au croisement de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Guillaume Tell.

Néanmoins, cette cellule a récemment trouvé un repreneur : un magasin de meubles va s'y implanter (*Source : direction du développement touristique et commercial de la ville de Belfort*).



III. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville

Aucune commune du périmètre d'étude n'est concernée par les programmes ACTION CŒUR DE VILLE et PETITES VILLES DE DEMAIN.

Néanmoins, la commune de BELFORT (hors périmètre d'étude) est concernée par le plan « Action Cœur de Ville » mis en place par le ministère de la Cohésion et des Territoires :

■ *Présentation de l'Action Cœur de Ville*

Le 28 septembre 2018, aux côtés de nombreux partenaires, la commune de BELFORT a signé la convention « Action Cœur de Ville », dispositif qui vise à développer les villes moyennes. Cette signature a donné le top départ d'un vaste plan pour développer encore davantage l'attractivité de la Ville.

Ce plan s'organise autour de 5 axes complémentaires :

- Renforcer le caractère qualitatif du centre-ville à travers la rénovation de l'ancien et l'aménagement du secteur Nord Jean-Jaurès pour en faire une nouvelle centralité
- Créer les conditions d'une revitalisation commerciale et de soutien à la crise sanitaire en développant un parcours marchand qualitatif
- Renforcer l'attractivité du pôle d'échanges multimodal du quartier de la gare
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural en poursuivant l'amélioration du paysage urbain et en transformant des places en lieux de vie
- Faire de Belfort une ville résiliente et connectée, tout en renforçant son rayonnement au moyen de la promotion du territoire, de ses équipements, de ses commerces et d'une numérisation de ses services.

Nota : cette convention a fait l'objet d'une homologation en convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) par arrêté préfectoral du 28 juillet 2020 (un premier avenant à cette convention a été signé le 27 octobre 2020).

(Source : Avenant à la convention ACV de Belfort)

III. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville

Vous trouverez ci-après la liste des actions prévues pour le développement économique et commercial (déjà réalisées, engagées financièrement ou prévisionnelles) :

Action	Objectifs	Indicateurs de résultat
Création d'une foncière commerce	Permettre de contrôler l'évolution des commerces, de favoriser leur attractivité, d'intervenir sur la vacance commerciale et d'accueillir de nouveaux concepts commerciaux et d'enseignes encore non présentes	- Nombre de cellules vacantes en baisse - Elargissement de l'offre d'enseignes présentes
Création d'un site internet dédié aux commerces belfortains	Maintenir l'activité économique du commerce local en le modernisant et en l'adaptant aux nouveaux modes de consommation	- Nombre de commandes et réservation par mois - Montant du panier moyen/commande et par mois - Nombre de livraison de proximité/mois
Mon commerce en test : piloter l'installation d'un commerçant de manière durable	Redynamiser le centre-ville ou le quartier, stopper le phénomène de désertification, proposer des services de proximité aux habitants et sécuriser le parcours de l'entrepreneur avant et après création.	Rentabilité économique du commerce : suivi du prévisionnel d'activité, critères économiques (chiffre d'affaires, trésorerie ...)
Création d'un observatoire de commerce	- Avoir une meilleure visibilité sur l'offre - Connaître de manière plus fine les attentes des citoyens - Diversifier l'offre commerciale et de services - Attirer les porteurs de projets et grandes enseignes - Faire émerger une identité commerciale belfortaine	- Augmentation du flux en centre-ville - Implantation de nouveaux commerces et notamment de grandes enseignes - Augmentation du chiffre d'affaires des commerçants
Création d'un évènement populaire à l'occasion du printemps	Créer un évènement populaire à l'occasion des fêtes de Pâques pour faire venir les familles en centre-ville	Néant
Développement du cheminement commercial sur l'avenue Jean Jaurès	Donner envie aux chalands de découvrir toutes les zones commerciales dont celle de l'avenue Jean Jaurès, à travers un linéaire clair et attractif	- Augmentation du flux sur l'avenue et entre l'avenue et le centre-ville - Diminution des cellules commerciales vides et arrivée de nouvelles enseignes attirées par la dynamique

(Source : Avenant à la convention ACV de Belfort)

III. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville

Les différentes actions dédiées au développement économique et commercial décrites dans l'avenant signé le 27 octobre 2020 et citées précédemment ne montrent pas une incompatibilité du projet avec ce dispositif.

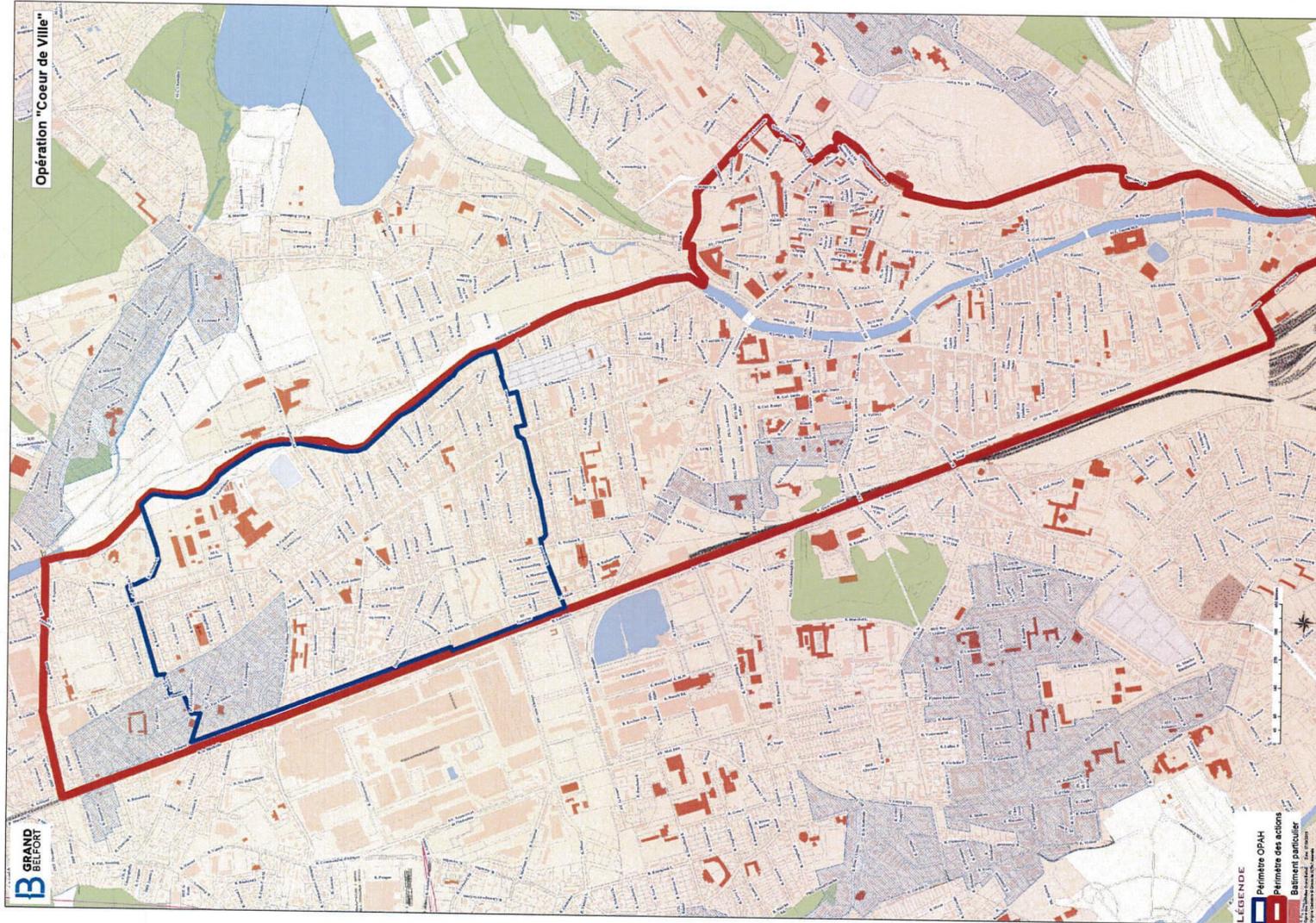
Par ailleurs, la convention « Action Cœur de Ville » (ACV) de BELFORT n'impose pas de restrictions dans le cadre d'une implantation commerciale en périphérie, quel que soit le secteur d'activités ou géographique mais met l'accent sur la création de nouveaux commerces dans le centre-ville de BELFORT.

A la rubrique précédente, il a été démontré que les cellules vacantes présentes en centre-ville de BELFORT n'étaient pas en capacité d'accueillir le projet et ce pour différentes raisons : surface de vente restreinte, contraintes logistiques, manque de visibilité, projet de reconversion en cours ...

Enfin, le projet et le programme « Action Cœur de Ville » poursuivent un objectif commun : redynamiser le territoire en diversifiant l'offre proposée aux habitants et en limitant ainsi l'évasion vers les autres pôles situés hors du Grand Belfort.

→ Vous trouverez ci-après le périmètre ORT retenu dans le cadre du plan Action Cœur de Ville.

III. Dispositifs existants de dynamisation du centre-ville



(Sources : portails internet de la Préfecture, de la ville de Belfort et de l'AUTB)

SYNTHESE

SYNTHESE - INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE	
Nombre de commerces de centre-ville en activité	17
Principal centre-ville commerçant	BESSONCOURT, PEROUSE et DENNEY (4 commerces chacun)
Principaux secteurs d'activité commerciale	Services (8 établissements) Santé/Beauté (3 établissements) Commerces de bouche (3 boutiques)
Taux de similitude entre les commerces de centre-ville et les secteurs d'activité du 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.

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

SYNTHESE

SYNTHESE - INFORMATIONS RELATIVES AU COMMERCE AU SEIN DU PERIMETRE D'ANALYSE	
Nombre de marchés	1 seul marché à PEROUSE. Non concerné par le projet.
Nombre de pôles ou centres commerciaux dans le périmètre d'analyse	La polarité commerciale de DENNEY et le centre-bourg de BESSONCOURT
Nombre de projets accordés en CDAC/CNAC depuis 2 ans	Un seul projet accordé sur le territoire par la CDAC du TERRITOIRE DE BELFORT et de la CNAC au cours des deux dernières années
Taux de vacance commerciale	5,6% soit 1 cellule vacante (Auberge de Phaffans)
Dispositifs de dynamisation du centre-ville	Programme Action Cœur de Ville à BELFORT (<i>commune située en dehors du périmètre d'étude</i>)

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

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

1. Impacts du projet sur l'équilibre du territoire
2. Impacts du projet en matière sociale
3. Impacts du projet en matière de protection des consommateurs

I. Impacts du projet sur l'équilibre du territoire

CALCUL DES MARCHÉS THÉORIQUES

Dépense commercialisable par ménage en € (source : Insee)

En prêt-à-porter : 897 €

En meubles : 579 €

Indices de disparité de consommation (source : CCI)

Les IDC mesurent la propension de chaque commune à consommer dans le poste de dépense concerné par rapport à une base nationale 100

	IDC
Prêt-à-porter	116,7
Meubles	123,2

Commune	Ménages	Dépense	IDC	Marché théorique Prêt-à-porter
TOTAL (€)	83 917	897 €	116,7	87 813 084 €

Commune	Ménages	Dépense	IDC	Marché théorique meubles
TOTAL (€)	83 917	579 €	123,2	61 533 484 €

L'IDC de la zone de chalandise en prêt-à-porter est de 116,7 : **la propension des ménages de la zone à acheter des produits de ce type est donc environ 17% supérieure à la base nationale 100. Pour les meubles, la propension est plus élevée encore puisqu'elle atteint 23%.**

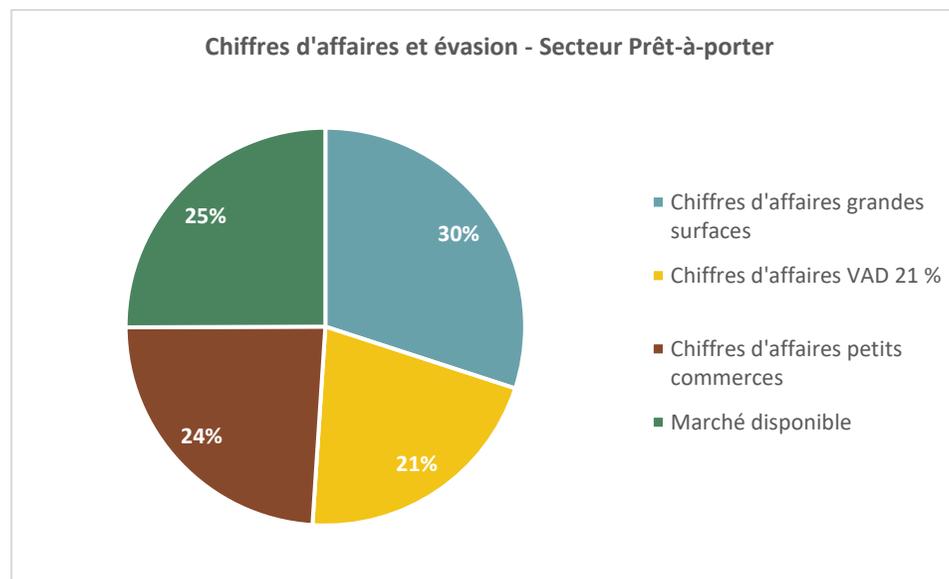
Le marché théorique prêt-à-porter de la zone de chalandise se monte à 87,8 M€.
Pour le secteur du meuble, il s'élève à 61,5 M€.

I. Impacts du projet sur l'équilibre du territoire

SECTEUR DU PRÊT-A-PORTER - EVALUATION DE L'ÉVASION (APRÈS PROJET)

Chiffre d'affaires grandes surfaces	26 370 965 €
Chiffre d'affaires petits commerces sur zone (84 magasins)	21 000 000 €
Chiffre d'affaires vente à distance (21% - Source Fevad 2022)	18 440 748 €
Chiffre d'affaires total réalisé sur la zone	65 811 713 €
Marché théorique retenu sur la zone	87 813 084 €
Marché disponible estimé sur la zone	22 001 371 €

L'évasion commerciale après projet est chiffrée à 25% environ, ce qui démontre que les activités pressenties dans le cadre du projet ne seront pas de nature à perturber l'équilibre commercial de la zone de chalandise.

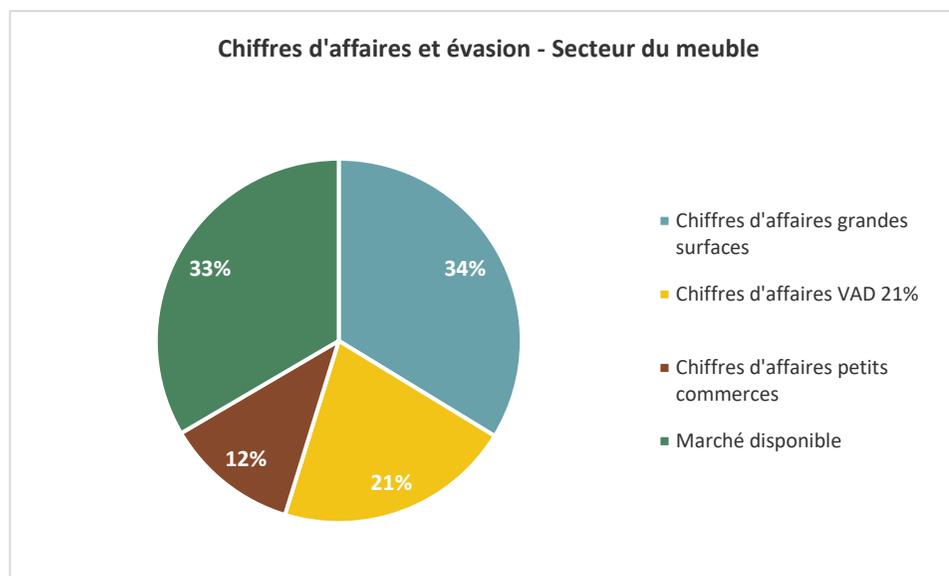


I. Impacts du projet sur l'équilibre du territoire

SECTEUR DU MEUBLE - EVALUATION DE L'ÉVASION (APRÈS PROJET)

Chiffre d'affaires grandes surfaces	20 769 025 €
Chiffre d'affaires petits commerces sur zone (29 magasins)	7 250 000 €
Chiffre d'affaires vente à distance (21% - Source Fevad 2022)	12 922 032 €
Chiffre d'affaires total réalisé sur la zone	40 941 057 €
Marché théorique retenu sur la zone	61 533 484 €
Marché disponible estimé sur la zone	20 592 428 €

L'évasion commerciale après projet pour le secteur du meuble est chiffrée à 33% environ, ce qui démontre que le projet ne viendra pas déséquilibrer l'offre commerciale au sein de la zone de chalandise.



II. Impacts du projet en matière sociale

La réalisation du projet entrainera la création directe de 35 à 40 emplois en équivalent temps plein (ETP).

Les enseignes travailleront en collaboration avec les services locaux chargés de l'emploi et ont également comme objectif de développer autant que possible les partenariats avec les entreprises et fournisseurs locaux (s'ils existent) pour ancrer l'ensemble commercial dans son territoire.

Les magasins engendreront également des emplois indirects chez les prestataires locaux : entreprise de sécurité et d'entretien, de réparation et maintenance ... Ces emplois sont, toutefois, plus difficilement quantifiables.



III. Impacts du projet en matière de protection et satisfaction des consommateurs

A. Distance par rapport aux principales zones d'habitat

Les principales zones d'habitation du périmètre d'analyse correspondent aux centres-villes de la commune d'implantation du projet et de chacune de ses communes limitrophes. Le projet se situera entre 2 et 11 minutes en voiture des cœurs de ville des principales communes :

Distance indicative entre le projet et les principales zones d'habitat (par rapport au centre-ville - source Mappy) :

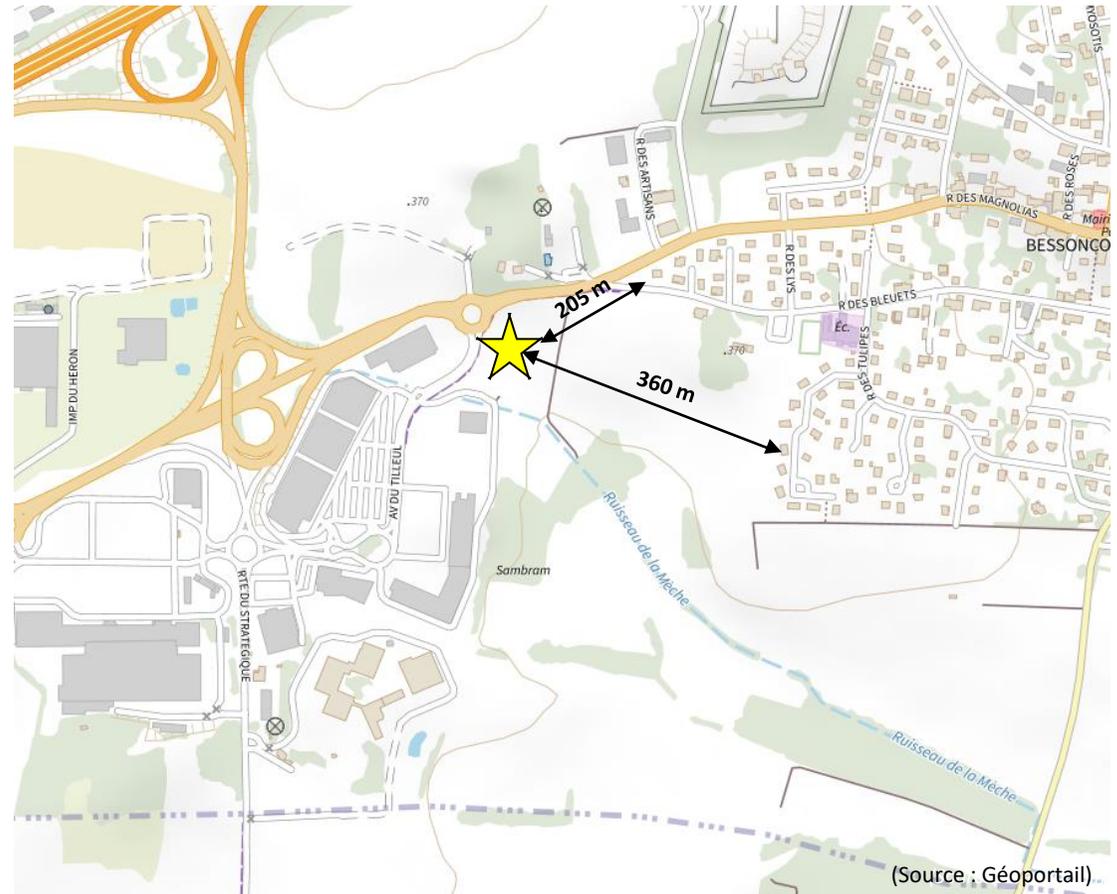
Commune	Distance (en km)	Temps de trajet en voiture (en min)
BESSONCOURT	1	2
PHAFFANS	3,4	6
FRAIS	5,7	7
PETIT-CROIX	7,8	11
CHEVREMONT	2,7	5
PEROUSE	2,5	3
DENNEY	2,3	4

III. Impacts du projet en matière de protection et satisfaction des consommateurs

Les premiers secteurs d'habitat de BESSONCOURT sont localisés à moins de 500 m à l'Est du site du projet.

Ils sont principalement de type individuel et se développent le long de la rue des Bleuets et de la rue des Tulipes.

Distance indicative du projet par rapport aux zones d'habitations les plus proches (vol d'oiseau)



(Source : Géoportail)

★ Site du projet

III. Impacts du projet en matière de protection et satisfaction des consommateurs

B. Contribution à l'amélioration du confort d'achat

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.

Ce nouvel ensemble commercial **respectera également les dernières normes en matière d'accessibilité** des personnes à mobilité réduite. Ainsi, l'intérieur des points de vente sera adapté avec des allées de circulation larges, et des sanitaires aux normes PMR. L'espace de stationnement proposera des places de stationnement réservées, ainsi que des parcours adaptés jusqu'à l'entrée des magasins.

Enfin, l'accessibilité et le stationnement des voitures seront facilités et sécurisés grâce à des aménagements de voiries et à la création d'un espace de stationnement commun aux différentes cellules commerciales. De plus, **les cheminements des piétons et cycles au sein du site seront également sécurisés**, grâce à la réalisation d'aménagements spécifiques.

C. Contribution à la diversification de l'offre existante

Le projet contribuera à la **diversification de l'offre commerciale** présente sur le territoire. En effet, l'implantation de nouvelles enseignes **permettra d'enrichir l'offre proposée aux habitants et de maintenir la richesse vive sur le territoire**, en évitant à la population d'aller rechercher ce dont elle a besoin dans des pôles commerciaux plus puissants.

La **complémentarité avec l'offre existante s'exprimera aussi en termes de temporalité commerciale**, en proposant des horaires d'ouverture plus larges que dans les commerces de centre-ville, notamment entre 12h et 14h. L'élargissement de l'offre et les larges amplitudes horaires des magasins permettront donc d'apporter une réponse complémentaire aux besoins de consommation des travailleurs pendulaires, nombreux sur le territoire.

Enfin, **l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est un autre élément de la complémentarité** entre le projet et le commerce de centre-ville. En effet, celui-ci demeure peu accessible aux PMR, aussi bien au niveau des magasins en eux-mêmes, dont l'entrée et les allées ne sont pas toujours adaptées, que des cheminements pour y accéder (trottoirs pas assez larges ou encombrés, pavés ...).

IV. Impacts sur l'artificialisation des sols

Selon le V de l'article L.752-6 du Code de Commerce, l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III du présent article, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :

- 1. L'insertion de ce projet, tel que défini à l'article L.752-1 dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville*
- 2. L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné*
- 3. La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant dernier alinéa de l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme*
- 4. L'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.*

Au cas présent, le projet engendre une artificialisation des sols au sens de l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme. Il peut toutefois être autorisé suivant les critères dérogoires présentés en pages suivantes.