

# ANALYSE D'IMPACT

*Conformément à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et aux décrets d'application du 17 avril 2019 et du 13 octobre 2022*

**Extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin de produits surgelés à l enseigne « PICARD »**

**La Gorgue Nord (59)**



**CABINET ALBERT & ASSOCIES**  
8 rue Jules Verne - 59790 RONCHIN  
Tél : 03.28.76.24.50  
e-mail : [contact@cabinet-albert.com](mailto:contact@cabinet-albert.com)

**Cabinet habilité dans le Nord**  
**Habilitation n°1-59-2019-09-30**



**Avril 2023**



Maxime Bailleul, Directeur du Cabinet Albert & Associés, est dûment habilité à mener des analyses d'impact dans le département de la présente demande.

Le Cabinet Albert & Associés y a été habilité par arrêté, avec l'habilitation n° 1-59-2019-09-30

Maxime BAILLEUL  
76 avenue de Verdun  
59155 Faches-Thumesnil  
06.75.24.30.79  
[m.bailleul@cabinet-albert.com](mailto:m.bailleul@cabinet-albert.com)

**Objet** : Déclaration sur l'honneur

**Projet** : Extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin à l'enseigne « Picard » à La Gorgue dans le département du Nord (59).

A Ronchin, le 30/03/2023

Madame, Monsieur,

Le Cabinet Albert & Associés est habilité à réaliser des analyses d'impact prévue par l'article L752-6 du Code de Commerce dans le département de la commune d'implantation du présent projet.

Je soussigné, Maxime BAILLEUL, né le 15/12/1980 à Paris, déclare sur l'honneur :

- ne pas être intervenu, ni qu'aucun membre du Cabinet Albert & Associés n'est intervenu, à quelque titre ou stade que ce soit dans l'élaboration du présent projet ;
- que le Cabinet Albert & Associés n'a pas de liens de dépendance juridique avec le pétitionnaire du projet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Maxime BAILLEUL

8 rue Jules Verne • 59790 Ronchin • Tél. 03.28.76.24.50 • [contact@cabinet-albert.com](mailto:contact@cabinet-albert.com)

SAS au capital de 38 250 € • N° TVA intracommunautaire FR 55 440 563 00037 • Code APE 7112 B

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN », inclut de nouvelles mesures relatives à l'urbanisme commercial. Ainsi, l'article 166 de cette loi introduit l'obligation, pour les porteurs de projets, de joindre à leur dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale, une analyse d'impact, destinée à évaluer les effets du projet.

Un décret d'application est paru le 17 avril 2019 précisant les modalités d'application des nouvelles dispositions de l'article R752-6 du Code de Commerce concernant cette analyse d'impact.

Selon le Décret n° 2019-331 du 17 avril 2019 (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020), le Cabinet Albert et Associés présentera à travers cette analyse d'impact, « *la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet* » (extrait du Décret n° 2019-331).

Le dossier prend également en compte le Décret n° 2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols.

**La présente analyse d'impact concerne le dossier de demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC) déposé par  
la société « SCI DES DEUX VILLES » en préfecture du Nord.**

**Le projet porte sur l'extension d'un ensemble commercial par création d'une moyenne surface de 203 m<sup>2</sup> de surface de vente à l'enseigne « Picard ».**

## Données de cadrage

Demandeur	
Société	SCI DES DEUX VILLES
Adresse du siège social	Avenue des Aulnes 59253 LA GORGUE
Siret	RCS DUNKERQUE D n° 399 470 715

Projet			
Enseigne	PICARD		
Secteur d'activité	Secteur 1		
Localisation	LA GORGUE	59 - Nord	
Nature de la demande	Extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin Picard sans construction de surface plancher supplémentaire		
Surface de vente	Actuelle : 0 m <sup>2</sup>	Demandée : + 203 m <sup>2</sup>	Future : 203 m <sup>2</sup>
Historique	✓ Première demande sur ce site.		

Caractéristiques de la zone		
Dimension de la zone de chalandise	17 communes dont 8 dans le département du Nord et 9 dans le département du Pas-de-Calais.	
	57 242 habitants	22 362 ménages
	Evolution démographique	+ 4,8 %
Dimension de la commune d'implantation et des communes limitrophes	Estaires	6 501 habitants
	La Gorgue	5 640 habitants
	Merville	9 692 habitants
	Laventie	4 969 habitants
	Lestrem	5 104 habitants
	Richebourg	2 628 habitants
	Sailly-sur-la-Lys	3 900 habitants
Type d'implantation	Zone commerciale	



# Sommaire

## Informations relatives au projet

[Page 6](#)

1. La localisation ..... [Page 7](#)
2. La demande ..... [Page 10](#)
3. Autres renseignements ..... [Page 15](#)

## 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

[Page 16](#)

1. Éléments justifiant la zone de chalandise ..... [Page 17](#)
2. Population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone de chalandise ..... [Page 20](#)
3. Description de la desserte de la zone de chalandise ..... [Page 23](#)
4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise ..... [Page 26](#)
5. La fréquentation touristique ..... [Page 31](#)
6. Les outils à disposition pour le développement économique et social ..... [Page 32](#)
7. L'environnement proche du projet ..... [Page 33](#)
8. Description de la desserte dans l'environnement proche ..... [Page 42](#)
9. Les friches ..... [Page 47](#)

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

[Page 49](#)

1. Définition des principaux secteurs existants ..... [Page 50](#)
2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes ..... [Page 51](#)
3. Description de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants ..... [Page 82](#)

## 3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

[Page 85](#)

1. Les évolutions attendues pour le consommateur ..... [Page 86](#)
2. Analyse de l'offre dans les secteurs d'activité concernés par le projet ..... [Page 90](#)
3. Analyse de la demande dans les secteurs d'activité concernés par le projet ..... [Page 93](#)

## 4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

[Page 94](#)

1. Le projet face à l'artificialisation des sols ..... [Page 95](#)

## Synthèse

[Page 96](#)

## Lexique et sources

[Page 100](#)

## Méthodologie des calculs

[Page 104](#)

## Annexes

[Page 106](#)



## Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes

## ■ 1. La localisation

Adresse

ZAC DES DOMAINES DES  
MAGOTS

Commune

59253 LA GORGUE

Région : Hauts-de-France

Département : Nord (59)

Arrondissement : Dunkerque

Population (2020) : 5 640 habitants

Superficie : 15,03 km<sup>2</sup>

Densité : 375 hab./km<sup>2</sup>

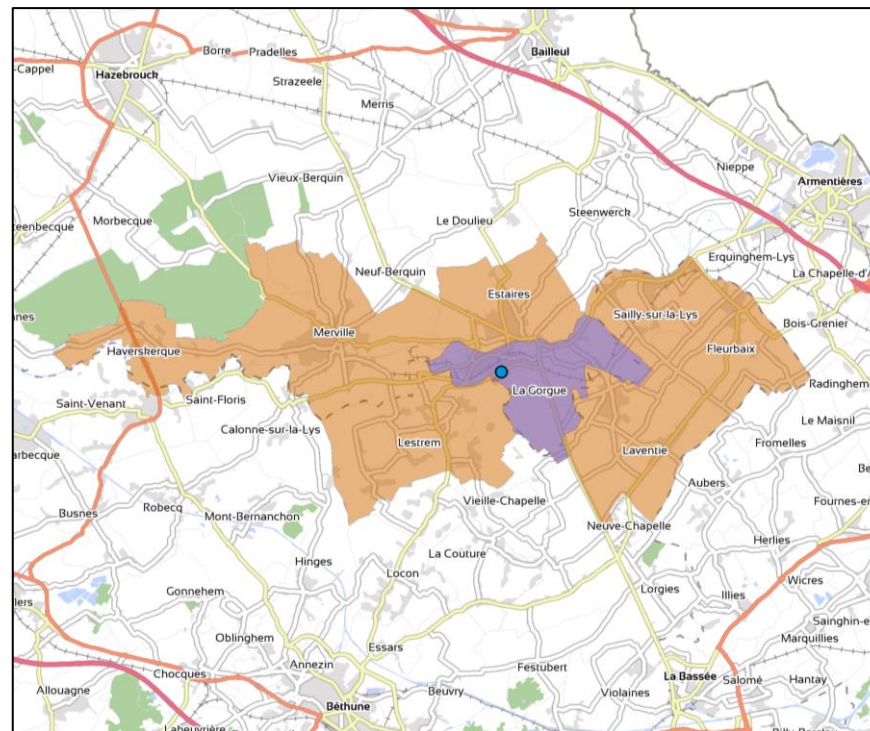
Intercommunalité : Communauté de communes Flandre Lys

 8 communes

30 469 habitants



### • Localisation du projet, de la commune et de l'intercommunalité

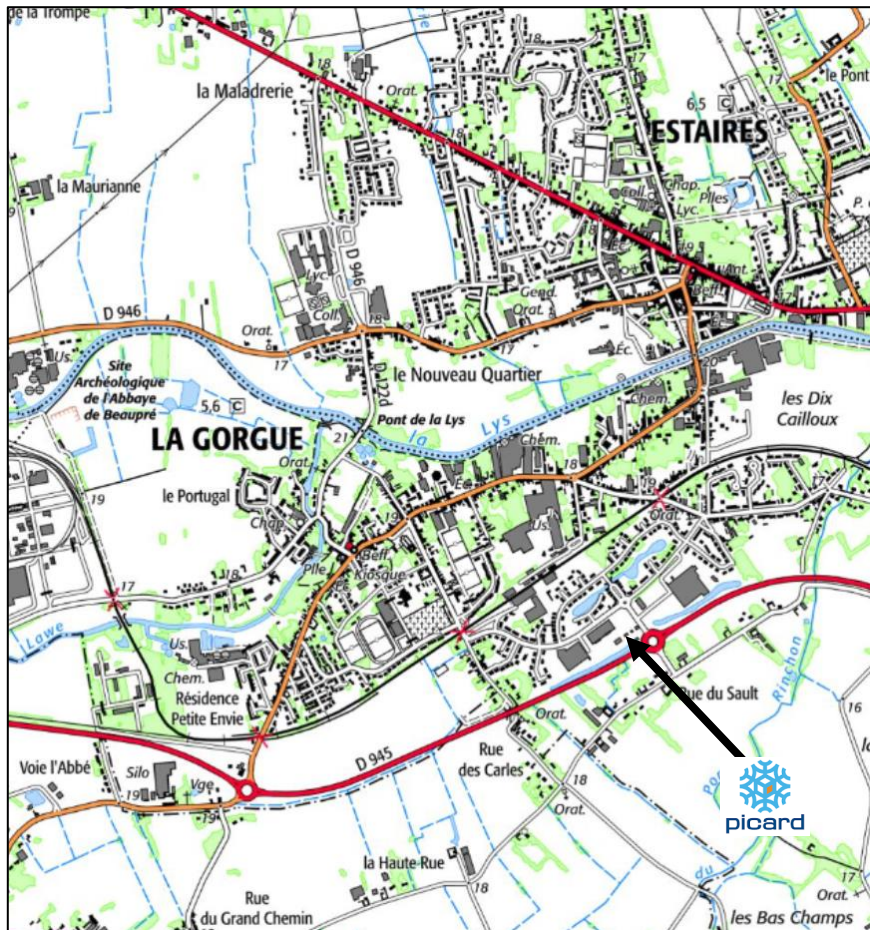


Source : Cabinet Albert & Associés (Streetpro)

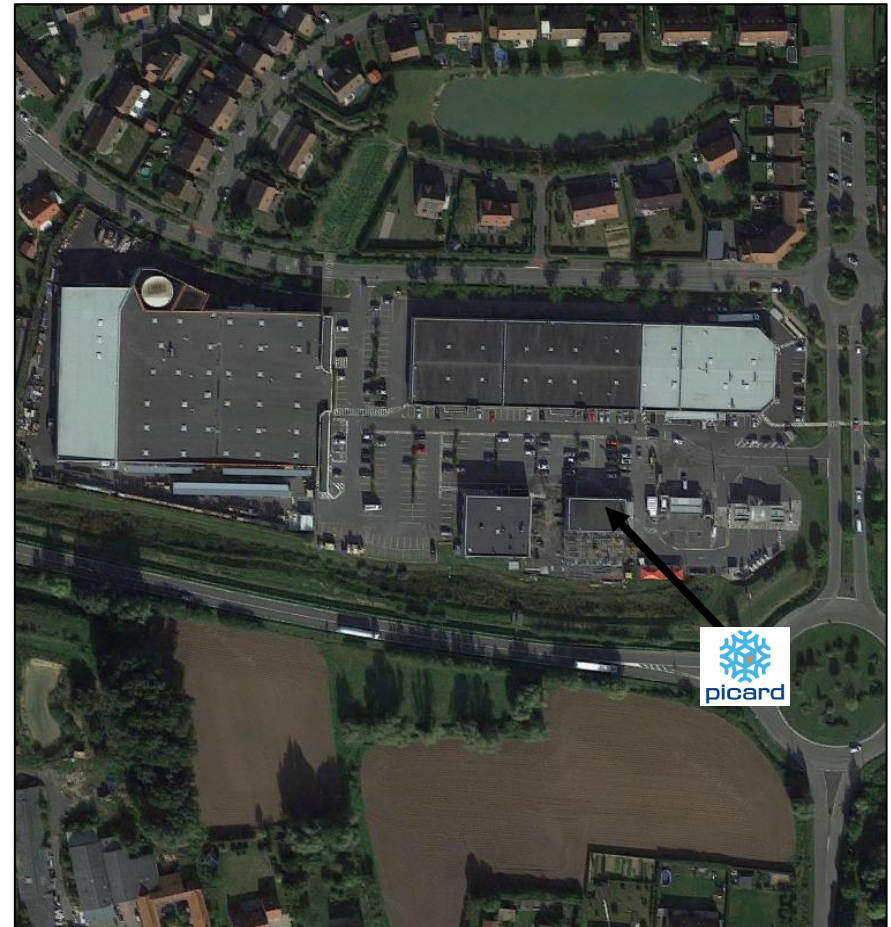


## ■ 1. La localisation

Le projet s'insère au sein de la ZAC des Domaines des Magots à l'Ouest de la commune de La Gorgue, à proximité de la Route Départementale 945. Le site se situe en entrée de ville et dispose d'une bonne excellente accessibilité.



Source : Géoportail



Source : Google Maps



## ■ 1. La localisation

- Photographie du site actuel



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

## 2. La demande

### Nature du projet

Le projet, objet de la demande, porte sur l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin PICARD en lieu et place d'un ancien centre automobile SPEEDY.

### Secteur d'activité

Secteur 1

La nature du commerce, selon les secteurs d'activités définis par l'article R752-2 du Code de Commerce pour les magasins, est issue du secteur 1 : Commerce de détail à prédominance alimentaire.

### Surfaces de vente

Picard – 203 m<sup>2</sup>

Actuelle

Demandée

Future

Picard

0 m<sup>2</sup>

+ 203 m<sup>2</sup>

203 m<sup>2</sup>

Actuelle

Demandée

Future

Ensemble commercial

18 652 m<sup>2</sup>

+ 203 m<sup>2</sup>

18 855 m<sup>2</sup>

Surfaces totales

18 652 m<sup>2</sup>

+ 203 m<sup>2</sup>

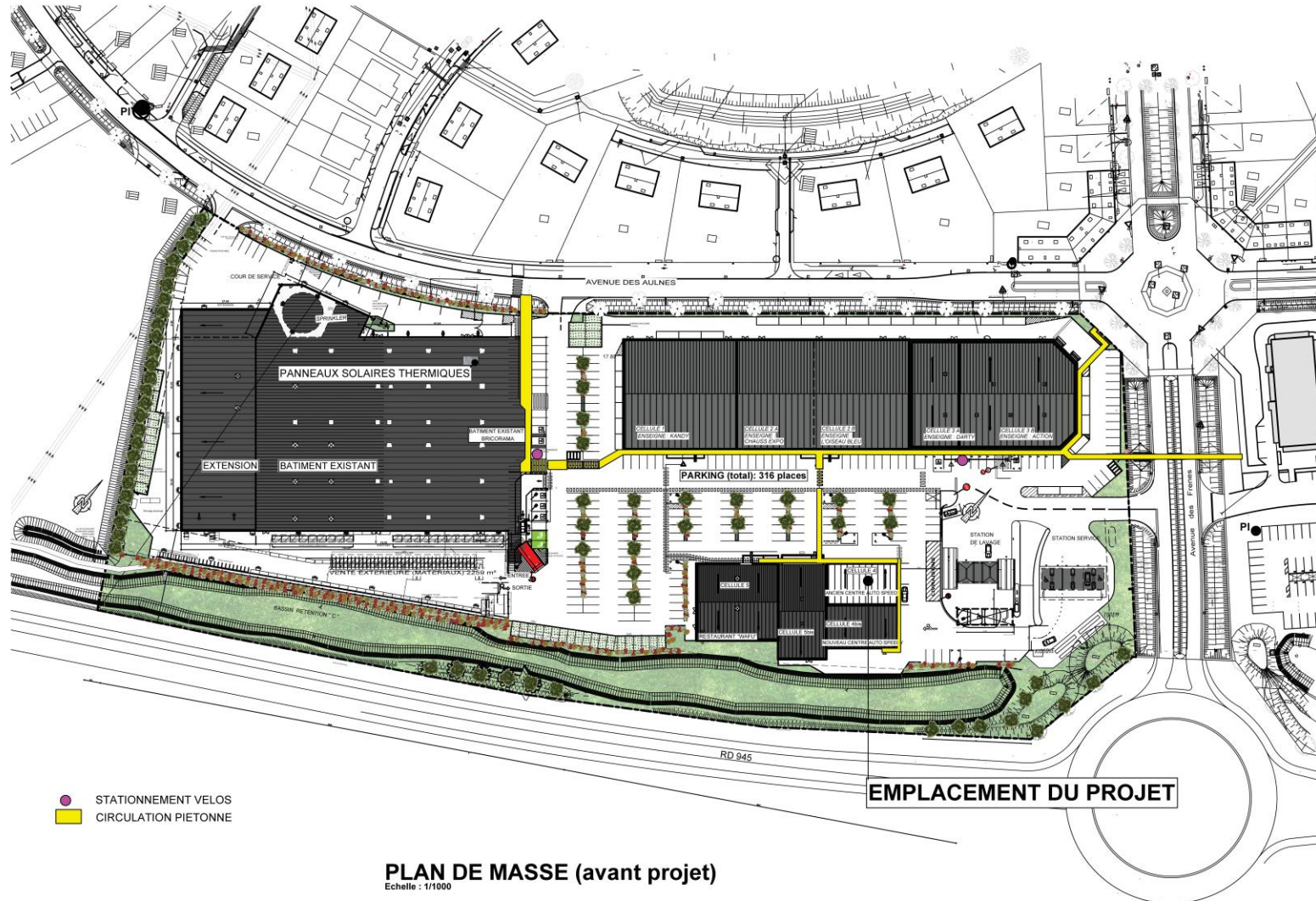
18 855 m<sup>2</sup>



Source : Architecte

# Informations relatives au projet

- **Plan de masse actuel**

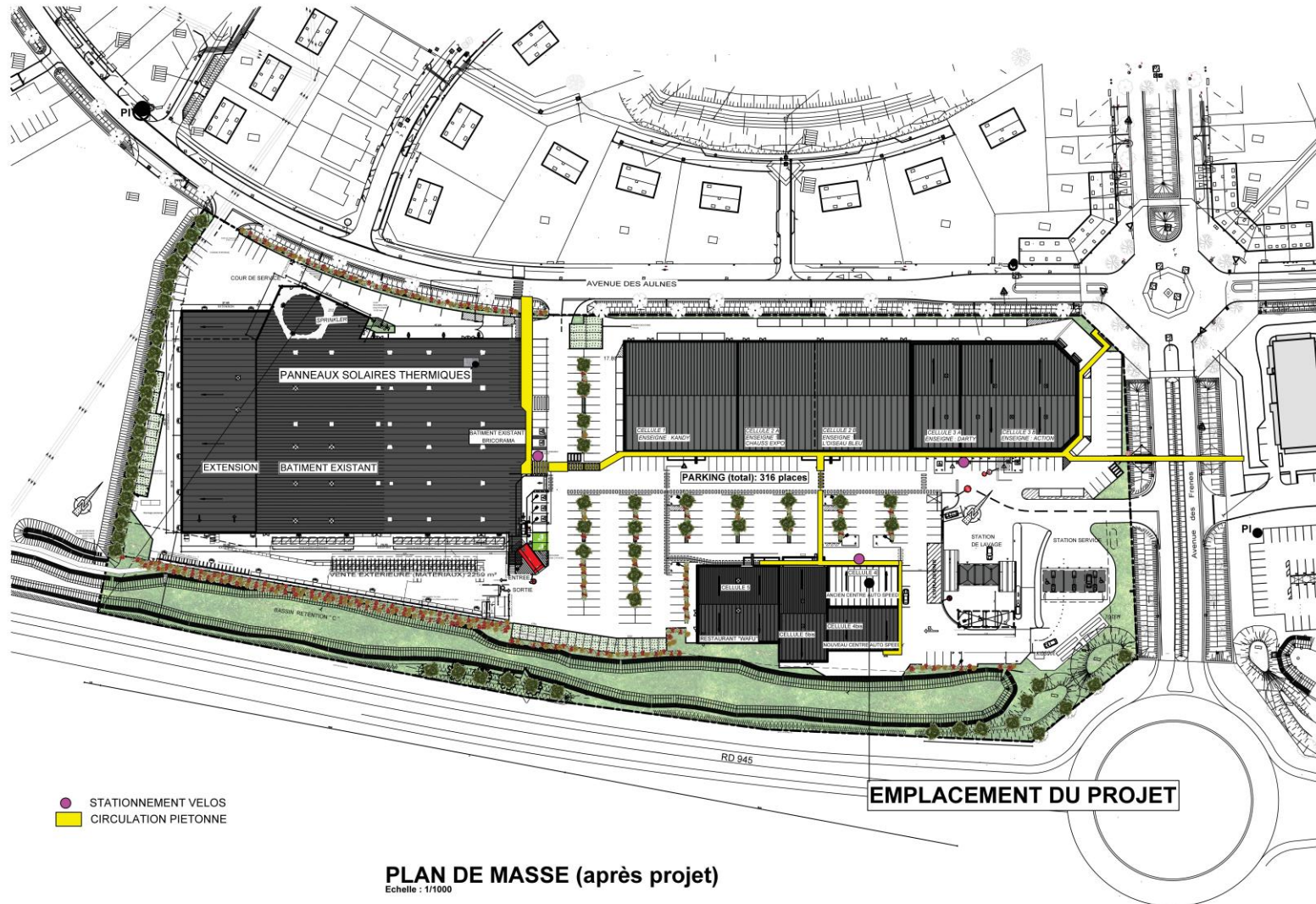


**PLAN DE MASSE (avant projet)**  
Echelle : 1/1000



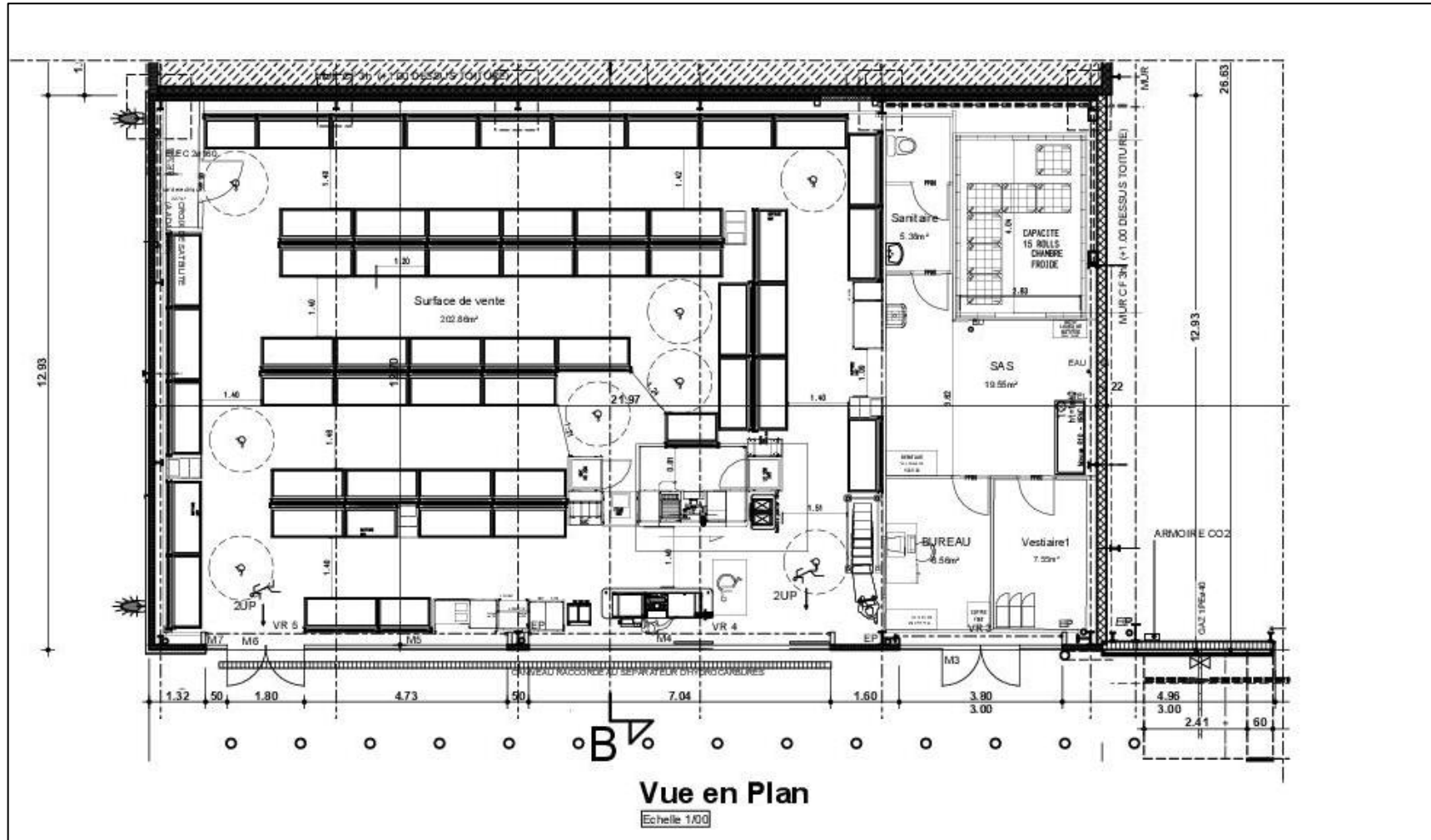
# Informations relatives au projet

- **Plan de masse projet**



# Informations relatives au projet

- Plan masse intérieur futur



- Insertion du projet dans son environnement



Source : Architecte



## 3. Autres renseignements

### Stationnement

L'espace de stationnement est commun à tous les magasins de l'ensemble commercial. Il comprend un nombre total de 316 places dont 12 places PMR.

La récente extension du magasin Bricorama a permis la transformation de 38 places imperméabilisées en perméables et la mise en place de 2 places équipées d'une borne de recharge électrique.



L'ensemble commercial compte actuellement 2 emplacements destinés aux vélos ; un troisième sera créé devant le bâtiment objet du projet.

### Ensemble commercial

Le projet forme un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du Code de commerce avec les magasins Bricorama, Darty, Action, l'Oiseau Bleu, ChaussExpo, Kandy ...

### Aménagements paysagers

Une bande végétale est développée, avec arbres de haute tige (de type Prunus) et haies arbustives (groseilliers à fleurs, cornouillers) séparant le quartier d'habitation de la zone commerciale.

Les espaces extérieurs resteront inchangés dans le cadre du projet. Ceux-ci ont été rénovés dans le cadre de l'extension récente du Bricorama avec notamment de nouvelles plantations arbustives sur le site.





Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes

## ■ 1. Eléments justifiant la zone de chalandise

### > La nature et la taille du projet

Le projet concerne une demande d'extension d'un ensemble commercial. Le projet concerne la création d'un magasin sans création de surface de plancher supplémentaire à l'enseigne « Picard » d'une surface de vente de 203 m².

### > Les temps de déplacement nécessaires pour y accéder, la facilité d'accès au site projeté et la qualité du réseau des transports routiers

La zone de chalandise a été définie sur la base d'un temps de déplacement voiture maximum d'environ 15 minutes. La zone dispose d'une desserte routière de qualité qui permet aux habitants des différentes communes de se déplacer sur le site du projet.

### > La présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques

Cette zone a été définie de manière non isochrone, tenant compte des paramètres constitutifs de délimitation d'une zone de chalandise, notamment des barrières commerciales autour de la zone :

- **A l'Ouest**, la zone s'étend à environ 10 minutes, en raison de la présence de la zone commerciale Carrefour/Leclerc d'Aire-sur-la-Lys ;
- **Au Sud**, la zone s'étend à 15 minutes maximum, avec les pôles commerciaux des communes de Béthune et de Vendin-le-Vieil avec la zone d'influence alimentaire de la polarité Auchan et les nombreuses activités non alimentaires.

**A l'Est**, la présence de la polarité Hyper U de Nieppe limite la zone à 10 minutes maximum.

**Au Nord**, les communes d'Hazebrouck et de Bailleul disposent de pôles commerciaux qui limitent la zone de chalandise à environ 10 minutes.

Notons également la présence de magasins Picard sur les pôles commerciaux cités précédemment, et donc au sein de secteurs où l'attraction du magasin se limite fortement.

### > Localisation de la concurrence

La zone de chalandise est limitée par la présence d'importants pôles commerciaux sur les communes de Vendin-le-Veil, Nieppe, Bailleul, Hazebrouck, Aire-sur-la-Lys ainsi que Béthune.

### > Pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants

Du fait de son implantation dans le principal pôle de la zone, le projet bénéficiera de l'attractivité de l'ensemble des enseignes présentes. On peut citer notamment l'hypermarché Intermarché de La Gorgue, locomotive de la zone. La présence également d'autres enseignes spécialisées telles que Action, Bricorama, Darty, Kandy.

### > Notoriété des enseignes et localisation des autres magasins exploités sous les mêmes enseignes

Les magasins Picard les plus proches sont situés sur les communes :

- D'Armentières (15,5 km – 22 mn) ;
- De Béthune (18,3 km – 20 mn) ;
- D'Hazebrouck (20,9 km – 26 mn) ;
- De Vendin-le-Veil (26 km – 27 mn) ;
- D'Aire-sur-la-Lys (20,2 km – 35 mn).



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 1. Eléments justifiant la zone de chalandise

- Carte indiquant les magasins Picard autour de la zone de chalandise

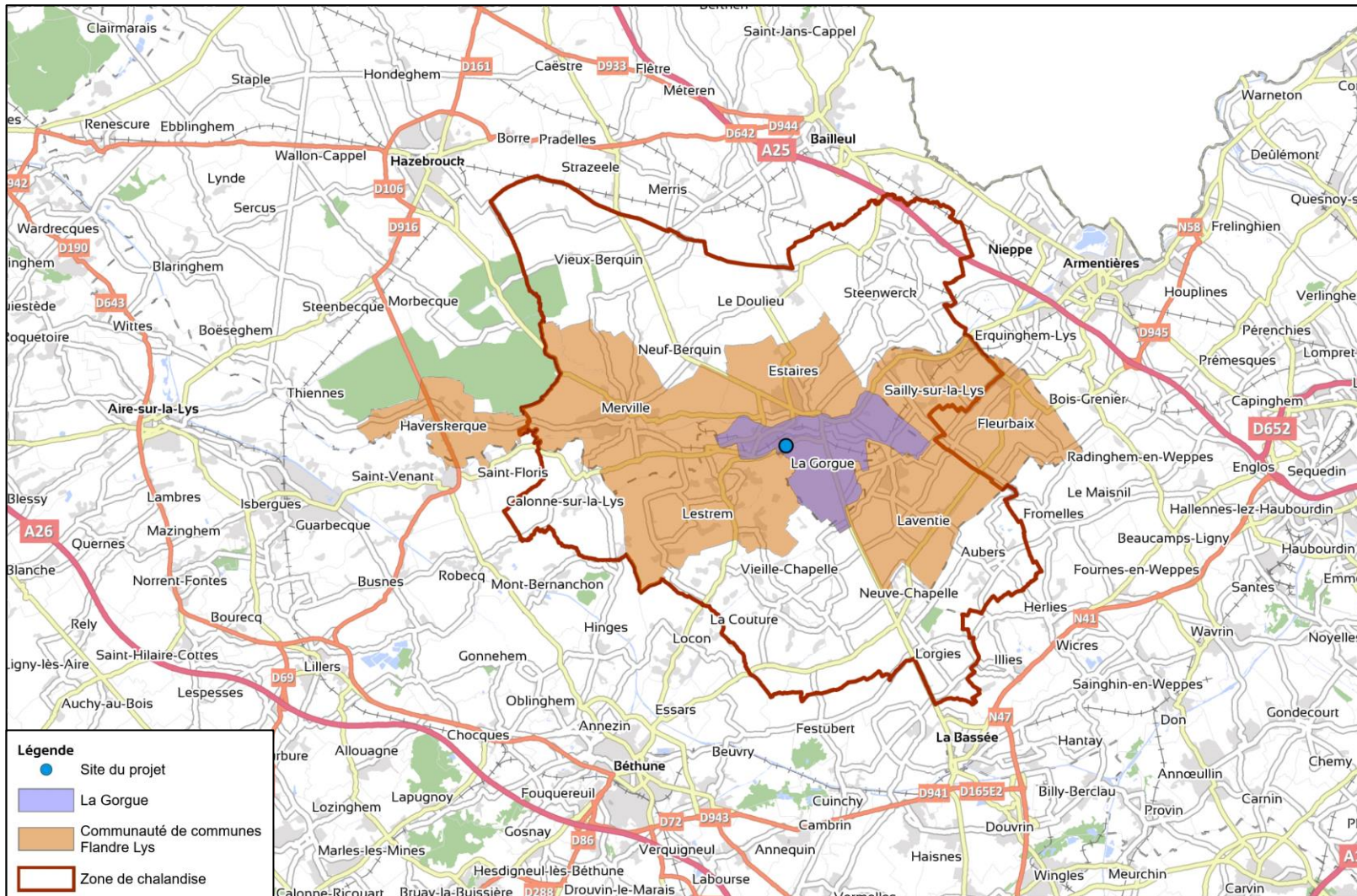


Source : Cabinet Albert & Associés (Streetpro)



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

- Carte indiquant les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise



Source : Cabinet Albert & Associés (Streetpro)

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 2. Population de chaque commune ou partie de commune comprise dans la zone de chalandise

La population de la zone de chalandise a été estimée à partir de la population authentifiée par décret de 2020, dernière population recensée par l'INSEE, son évolution a été mesurée par rapport à la population de 2010.

	Population légale municipale		Évolution de la population
	2010	2020	2010-2020
<b>Zone de chalandise</b>	54 640	57 242	4,8%
<b>La Gorgue</b>	5 956	5 640	-5,3%
<b>Nord</b>	2 576 770	2 607 746	1,2%
<b>Hauts-de-France</b>	5 953 001	5 997 734	0,8%
<b>France Métropolitaine</b>	62 763 379	65 269 154	4,0%

Source : INSEE

En annexe : 1. Tableau détaillé des communes de la zone de chalandise



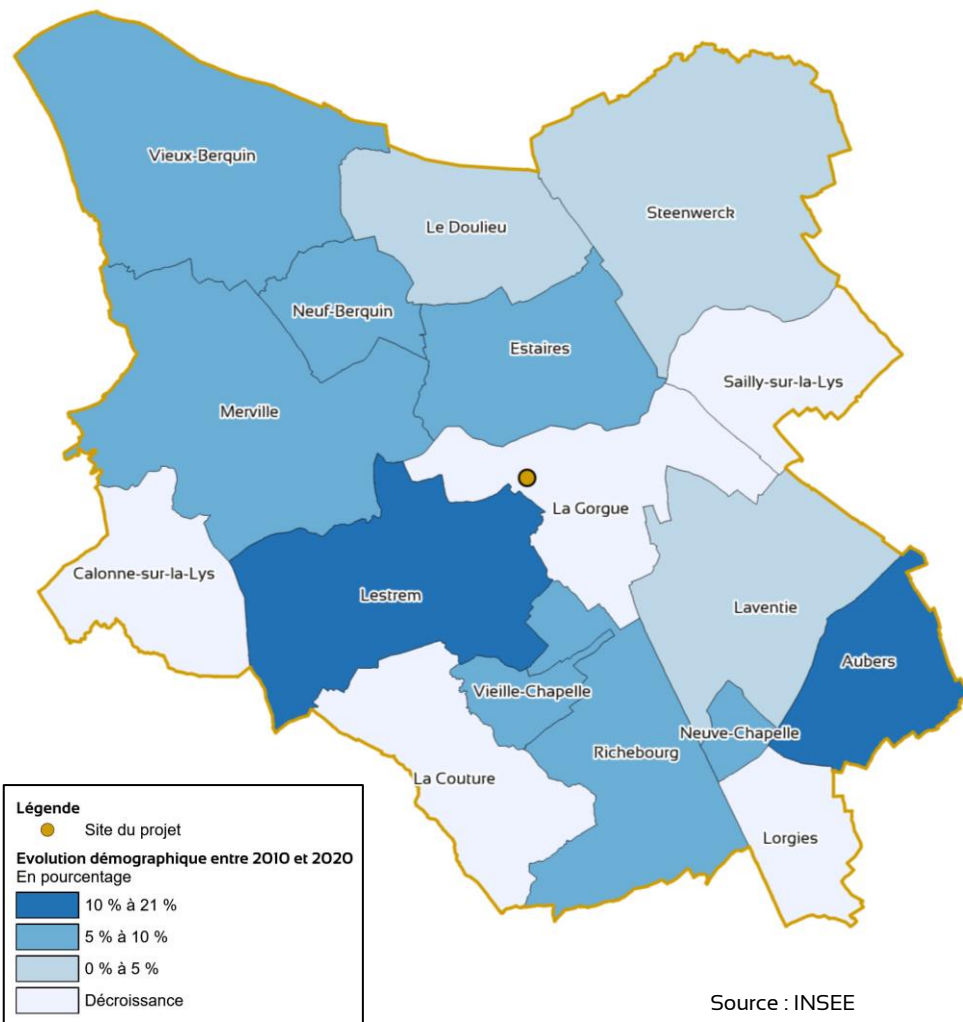
Une évolution démographique de 1,07 % entre 2019 et 2020 sur la zone

**Evolution démographique**  
+ 4,8 % sur la zone entre 2010 et 2020

La zone de chalandise affiche une forte évolution démographique positive (+ 4,8 %).

La Gorgue montre une importante décroissance, néanmoins la population mais en légère hausse entre 2019 et 2020.

### • Evolution démographique des communes de la zone de chalandise



Source : INSEE

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## Analyses socio-démographiques

### Tranches d'âge



→ Une population sur zone et au sein de la commune de La Gorgue comparable aux moyennes régionale et nationale.

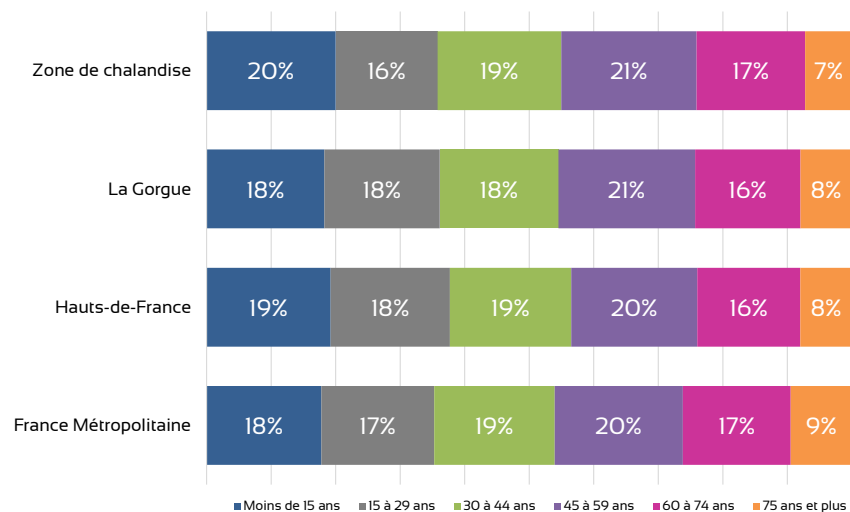
### Catégories socio-professionnelles



- Forte représentation des ouvriers sur la zone et La Gorgue.
- Les CSP dites supérieures (Commerçants, artisans, cadres et professions intermédiaires) composent 25 % de la zone de chalandise (28 % en France).
- La part cadres est bien représentée sur la zone (une catégorie au fort pouvoir d'achat).

#### • Répartition par tranches d'âges de la population

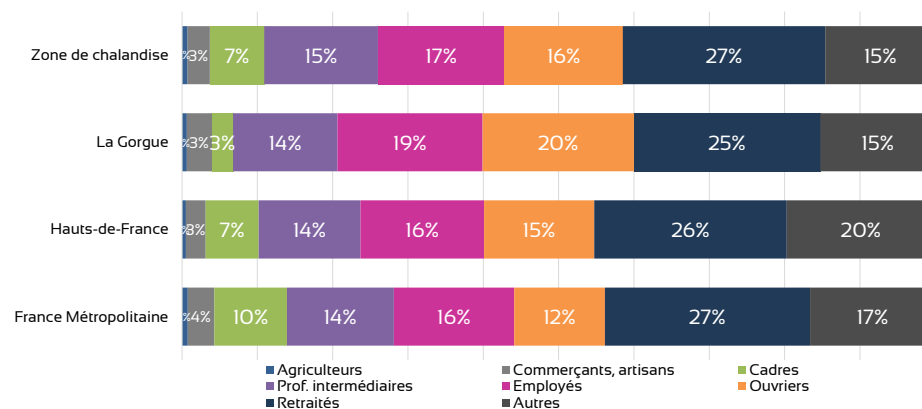
Répartition par tranches d'âges



Source : INSEE

#### • Répartition par professions et catégories socioprofessionnelles de la population

Répartition par catégorie socio-professionnelle



Source : INSEE

## Analyses socio-démographiques

### Revenus



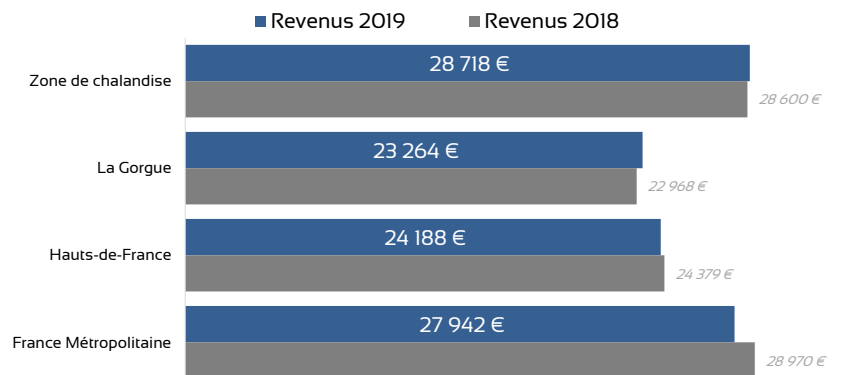
- Un niveau de revenus sur la zone de chalandise supérieur aux moyennes régionale et nationale et en hausse comparativement à 2018.
- Les revenus de La Gorgue sont inférieurs aux autres moyennes mais sont en augmentation entre 2018 et 2019.

### Logements



- Une majorité de propriétaires et de logements individuels de plus de 5 pièces.
- Taux de logements sociaux sur la zone bien inférieur aux autres moyennes comparées. La Gorgue compte 14 % de logements HLM.
- Taux d'emménagements faible.

#### • Revenus moyens



Source : INSEE

#### • Typologie des logements

	Propriétaires	Logements vacants	Maisons	Logements HLM	Logements de + 5 pièces	Emménag. Moins de 5 ans
Zone de chalandise	75%	6%	91%	9%	64%	26%
La Gorgue	66%	7%	86%	14%	55%	27%
Hauts-de-France	57%	8%	70%	19%	45%	31%
France Métropolitaine	58%	8%	55%	15%	35%	33%

Source : INSEE



## 3. Description de la desserte de la zone de chalandise

### Desserte routière

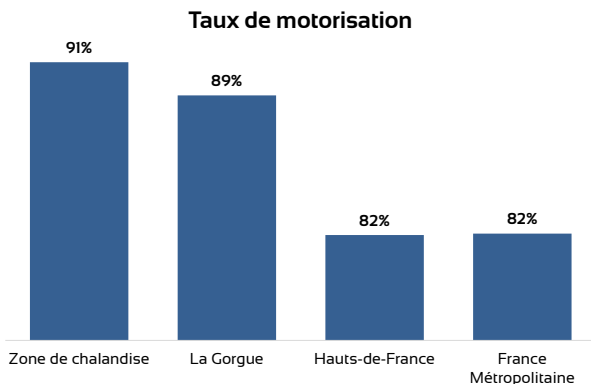
*A l'échelle  
de la zone de chalandise*



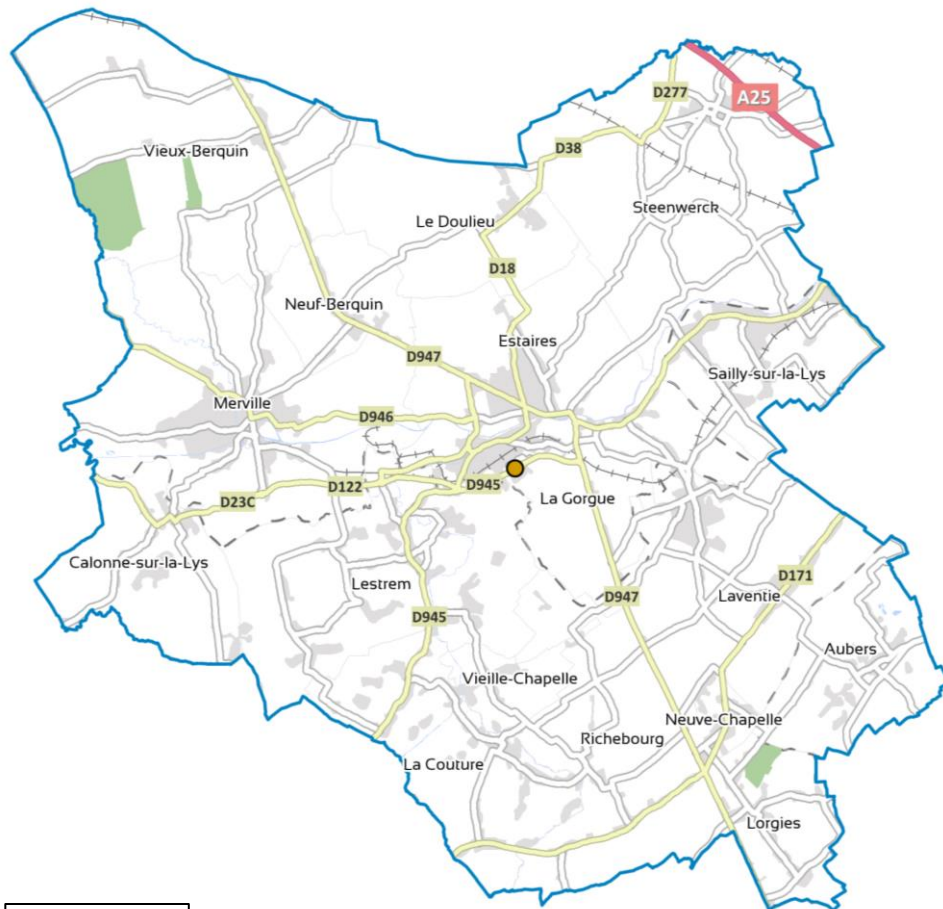
Principaux axes de desserte sur la zone de chalandise

La zone de chalandise est traversée par plusieurs axes routiers secondaires permettant de mailler le territoire d'Est en Ouest et du Nord au Sud. L'autoroute A25 traverse le Nord-Est de la zone.

La zone présente un taux de motorisation nettement supérieur aux différents territoires comparés. Cela s'explique en partie par le caractère rural de la zone.



### Desserte routière de la zone de chalandise



**Légende**  
● Site du projet

Source : Cabinet Albert & Associés



**Pas de projet routier majeur sur la zone de chalandise.**

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## 3. Description de la desserte de la zone de chalandise

### Transports en commun



Réseau de cars desservant la zone de chalandise

La zone de chalandise est desservie par le réseau Arc-En-Ciel 1 qui organise les transports collectifs interurbains dans le département du Nord. Au total ce sont 25 lignes qui sillonnent le territoire.

La zone de chalandise est desservie par 6 lignes.

- 910 → Neuf Berquin / Merville / Lille
- 911 → Merville / Armentières
- 912 → Estaires / Hazebrouck
- 913 → Merville / Armentières via la Croix du Bac
- 930 → Bailleul / Hazebrouck
- 930 → Bailleul / Estaires / Bailleul

Source : Arc-en-Ciel 1



Un projet de création d'une gare routière a été à l'étude sur la commune de la Gorgue afin de désenclaver le territoire mais la justice a rendu une décision défavorable sur le projet.

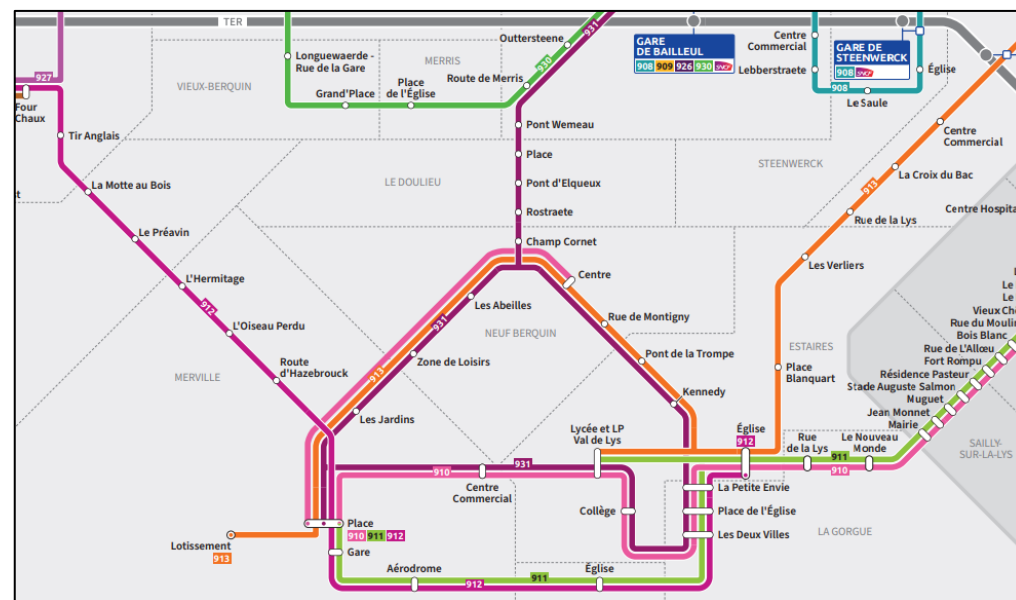


Réseau ferré desservant la zone de chalandise

Le territoire n'est pas couvert par le réseau ferré.

Source : SNCF

### Plan du réseau Arc-en-Ciel à l'échelle de la zone de chalandise



Source : Arc-en-Ciel 1

## 3. Description de la desserte de la zone de chalandise

### Modes doux

*A l'échelle  
de la zone de chalandise*

#### • Desserte par les modes doux

De nombreux aménagements doux sont présents à l'échelle de la zone de chalandise. Des voies dédiées à la pratique cyclable sous forme d'itinéraires cyclables permettent de relier les communes de la zone de chalandise dont la commune d'implantation du projet.

Le SCoT de Flandre et Lys souhaite :

- Conforter le réseau existant de liaisons douces et chemins de randonnées sur le Nord du territoire ;
- Accroître l'offre de liaisons douces et chemins de randonnées sur la partie Sud du SCoT ;
- Rechercher via l'offre de randonnées la mise en réseau des différents équipements touristiques.

#### • Plan des mobilités douces sur la zone de chalandise





# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise

### Zones commerciales

### A l'échelle de la zone de chalandise

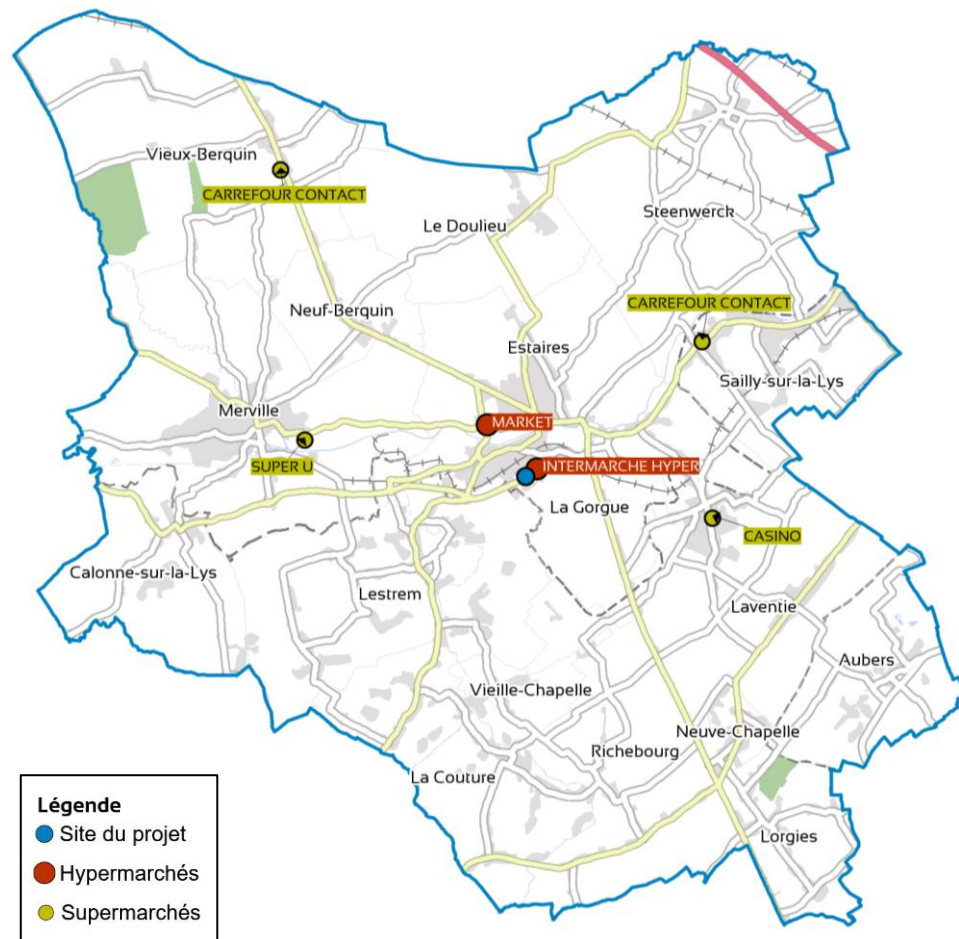
La zone de chalandise compte deux polarités importantes situées sur les communes de La Gorgue et Estaires :

- **La zone commerciale Intermarché Hyper La Gorgue** (zone commerciale du projet) est constituée d'un hypermarché Intermarché de 6 060 m<sup>2</sup>. Elle dispose également de nombreuses enseignes telles que Bricomara, Action, Kandy, ChaussExpo ...
- **Market - Estaires** (2,6 km - 5 mn). La surface de vente de l'hypermarché est de 2 800 m<sup>2</sup>, il s'accompagne de quelques boutiques (La Maison du Vapoteurs, Access Coiffure ..).



Intermarché – La Gorgue

### • Polarités commerciales dans la zone de chalandise



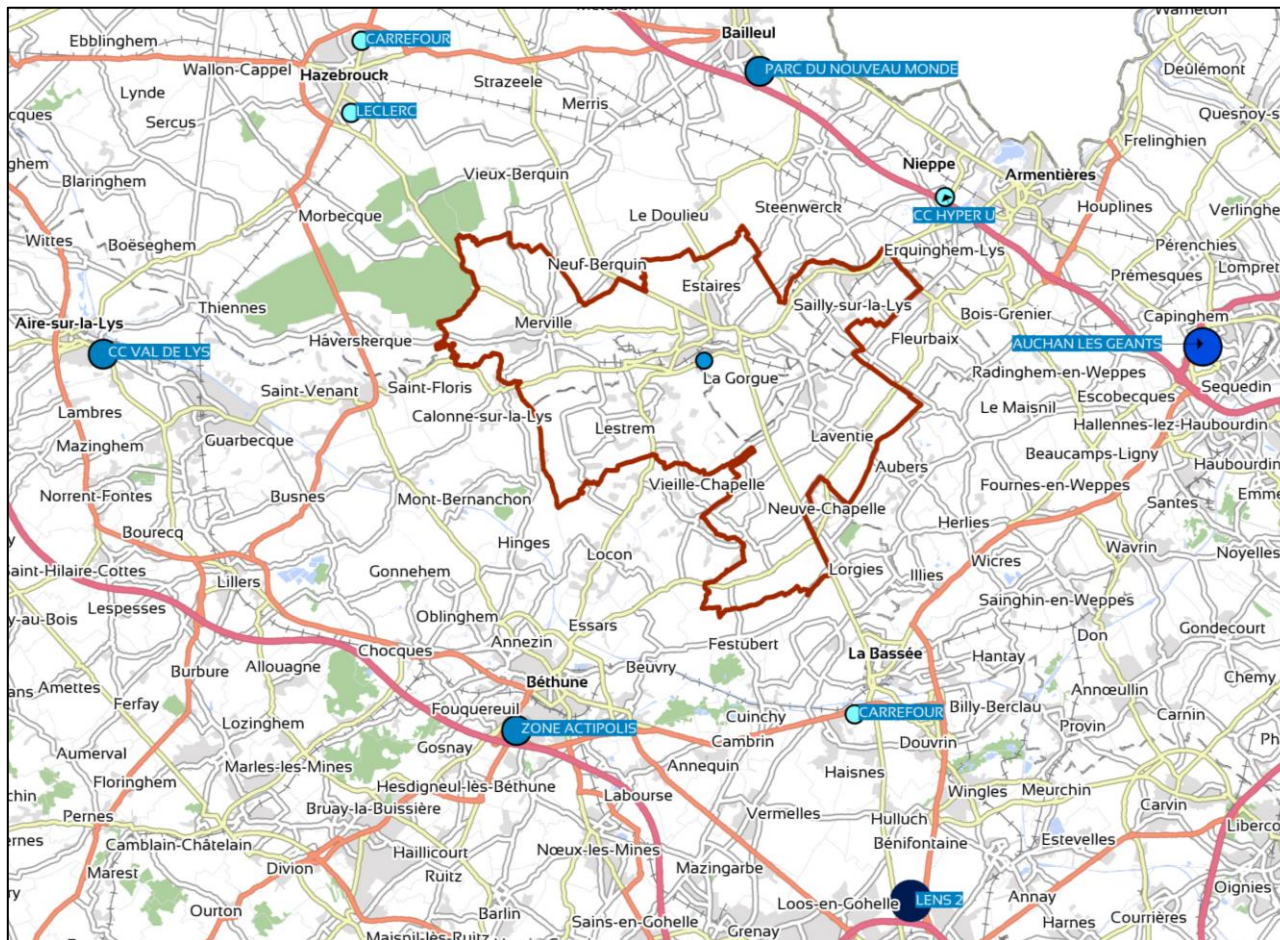
Source : Mapinfo

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## 4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise

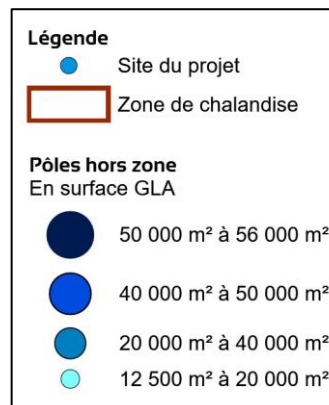
### Zones commerciales

### Hors de la zone de chalandise



### Polarités commerciales hors de la zone de chalandise

Plusieurs pôles hors de la zone exercent une attraction importante sur la population de la zone en particulier sur les communes de Vendin-le-Veil, Aire-sur-la-Lys, Nieppe, Bailleul, Hazebrouck, Englos ou encore Fouquières-lès-Béthune et Auchy-les-Mines.

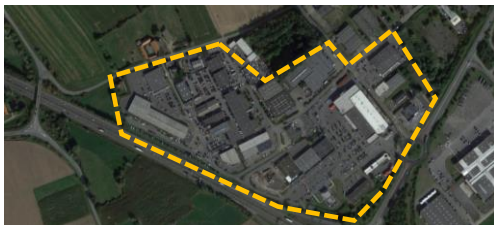


Source : Nielsen



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise



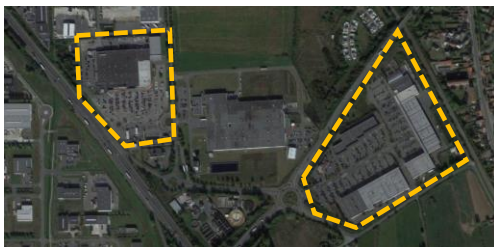
### CC Hyper U - Nieppe (12,6 km / 16 min.)

**Localisation :** Rle de Bailly

**Surface de vente totale :** 12 500 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Hyper U – 3 762 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Sport 2000, Noz, Gémo, ChaussExpo, Opticien Atol, Pacific Pêche, Espaces Revêtements, Pampilles, Gamm Vert, Action, Home Salons.



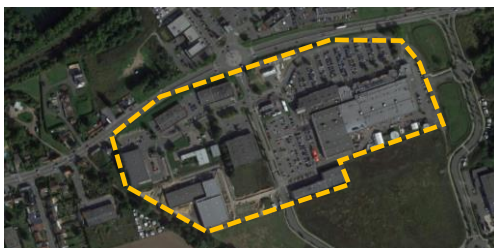
### Parc du Nouveau Monde – Bailleul (15,1 km / 19 min.)

**Localisation :** Avenue de l'Europe

**Surface de vente totale :** 21 311 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Leclerc – 5 337 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Aubert, King Jouet, Décathlon, La Halle !, Kiabi, Leclerc Parapharmacie, Gifi, Besson Chaussures, Célio, Zeeman, Orchestra, Action, Jules, CCV, Bureau Vallée, Chaussea, Une Heure pour Soi, Promod ...



### Carrefour – Auchy-les-Mines (16,3 km / 22 min.)

**Localisation :** ZAC des Flandres

**Surface de vente totale :** 15 896 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Carrefour – 6 850 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Tom&Co, Aldi, Lidl, La Foir'Fouille, Action, Gémo, Kisly, Bonobo, Brela, Nocibé, Générale d'Optique, Du Pareil au Même, Cleor, Espace SFR, Subway, Saint Algue, Leonidas, 5asec, Shampoo Expert, Pizza City ...



### Leclerc – Hazebrouck (18,2 km / 22 min.)

**Localisation :** Rue de l'Epeule

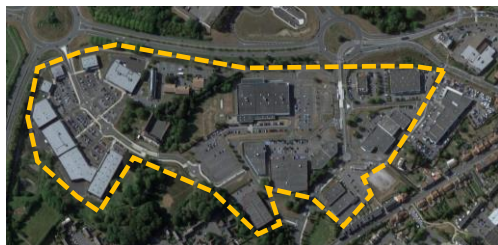
**Surface de vente totale :** 14 910 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Leclerc – 6 280 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Aubert, King Jouet, Décathlon, La Halle !, Kiabi, Leclerc Parapharmacie, Gifi, Besson Chaussures, Célio, Zeeman, Orchestra, Action, Jules, CCV, Bureau Vallée, Chaussea, Une Heure pour Soi, Promod ...

Sources : LSA Expert / MapInfo

## ■ 4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise



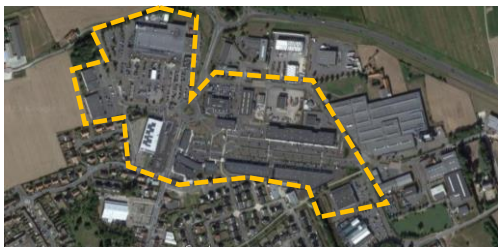
### Zone Actipolis – Fouquières-lès-Béthune (20,4 km / 25 min.)

**Localisation :** Lieu dit Le Prieure

**Surface de vente totale :** 22 538 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Décathlon – 5 000 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Noz, But, Décathlon, Pacific Pêche, Supeco, Easy Cash, KFC, La Foir'Fouille, Top Office, Action, Maxi Zoo, Boulanger, Gifi, JYSK, Bureau Vallée, ChaussExpo, Mondial Tissus



### Carrefour – Hazebrouck (20,9 km / 26 min.)

**Localisation :** Rue Notre Dame

**Surface de vente totale :** 14 910 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Carrefour – 5 090 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Art Mobilier, Cuisinella, Cuisines Schmidt, Action, Gémo, Lidl, But, Le Dépôt Canapé, Darty, Le Grand Litier, Au Fil du Bain, Immersion Vélo, Micromania-Zing, Leonidas, SFR, Nocibé, Bouygues Telecom, Sequoia ...



### Aushopping Englos Les Géants - Englos (24,7 km / 27 min.)

**Localisation :** 352 route Nationale

**Surface de vente totale :** 47 200 m<sup>2</sup> GLA / 70 boutiques

**Locomotive alimentaire :** Auchan – 16 590 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Le Roi du Matelas, Maxi Zoo, Socoo'c, Conforama, Castorama, Tape à l'Œil, Décathlon, Boulanger, Darty, Courir, Kalico, Devianne, 4 Murs, Undiz, Kiko, Parfois, Bonobo, Le Furet du Nord, Zara, Promod, Jules ..



### Lens 2 – Vendin-le-Veil (25,6 km / 26 min.)

**Localisation :** Route de la Bassée

**Surface de vente totale :** 56 000 m<sup>2</sup> GLA

**Locomotive alimentaire :** Cora – 13 000 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Conforama, Stokomani, Leroy Merlin, Ixina, Maxi Zoo, Litrimarché, La Foir'Fouille, Cuisinella, Optical Center, Intersport, Chaussea, King Jouet, Orchestra, Zeeman, Bleu Libellule, **Picard**, 4 Murs, Décathlon, Kiabi ...

## ■ 4. Description des lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise



**CC Val de Lys – Aire-sur-la-Lys (25,9 km / 34 min.)**

**Localisation :** Rue de Constantinople

**Surface de vente totale :** 25 082 m<sup>2</sup> GLA

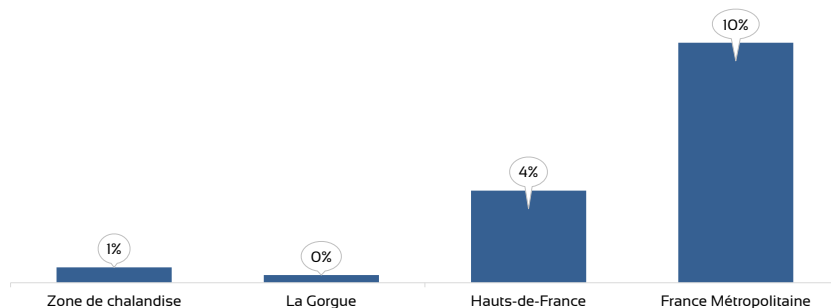
**Locomotive alimentaire :** Carrefour – 6 030 m<sup>2</sup>

**Enseignes :** Mr. Bricolage, Tissus des Ursules, Cash Converter, Action, Picard, Chaussea, Leclerc, **Picard**, Norauto, La Halle, Lidl, Zeeman, Intersport, MDA Electroménager, Kandy, Maxi Zoo, ChaussExpo, Vog ...

## ■ 5. La fréquentation touristique

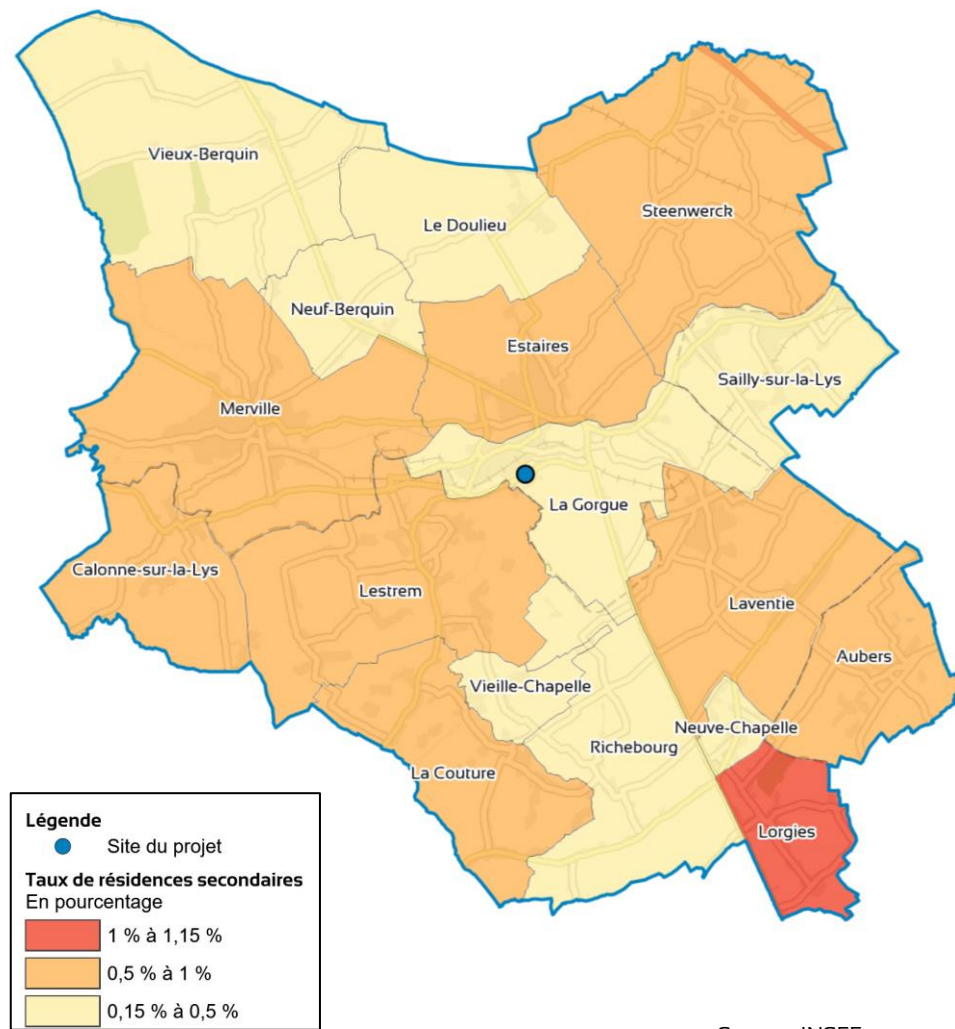
La zone de chalandise n'est pas concernée par un impact de fréquentation touristique. On ne comptabilise que 1 % de résidence secondaire sur la zone.

Taux de résidences secondaires



La fréquentation de la clientèle touristique au sein de la zone de chalandise n'aura **aucun impact pour l'activité du projet.**

## • Taux de résidences secondaires dans les communes de la zone de chalandise



Source : INSEE

## ■ 6. Les outils à disposition pour le développement économique et social

<b>Opérations de Revitalisation de territoire (ORT)</b>	<i>Selon l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation</i>	<b>Autres outils</b>	
Dans la commune d'implantation	Non	Petites villes de demain	Non
Dans les communes limitrophes	Non		
Dans les autres communes de la zone de chalandise	Non		



## 7. L'environnement proche

### Activités commerciales

*A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

Dans ces communes, on compte 123 commerces et 207 services commerciaux.

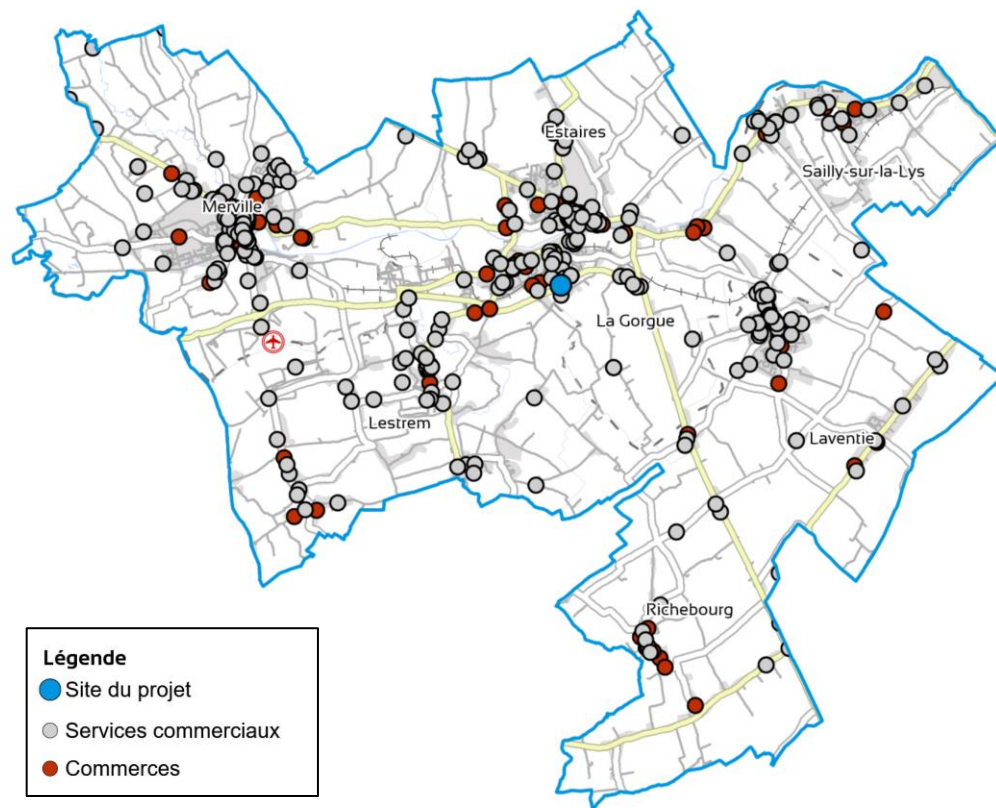
Les communes de Merville, Estaires et La Gorgue concentrent le plus de commerces et services commerciaux.

#### Recensement de l'offre commerciale sur la commune d'implantation et les communes limitrophes

	Commerces	Pharmacies	Coiffeurs	Instituts de beauté	Pressing	Restaurants	Banques	Auto-Ecoles	Agences immo.	Total
Estaires	33	2	9	4	0	7	8	2	6	71
La Gorgue	29	2	10	1	0	12	0	1	6	61
Merville	20	3	12	8	1	18	4	3	6	75
Laventie	14	2	6	5	2	5	3	2	6	45
Lestrem	8	1	6	7	0	10	0	1	1	34
Richebourg	9	1	0	0	0	2	0	0	2	14
Sailly-sur-la-Lys	10	2	7	3	0	6	0	0	2	30
<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>13</b>	<b>50</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>29</b>	<b>330</b>

Source : BPE Insee 2021

#### Localisation de l'offre commerciale sur la commune d'implantation et les communes limitrophes



Source : BPE Insee 2021

## ■ 7. L'environnement proche

### Zones industrielles et tertiaires

*A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

Le territoire quelques zones d'activités dont certaines sont importantes dont :

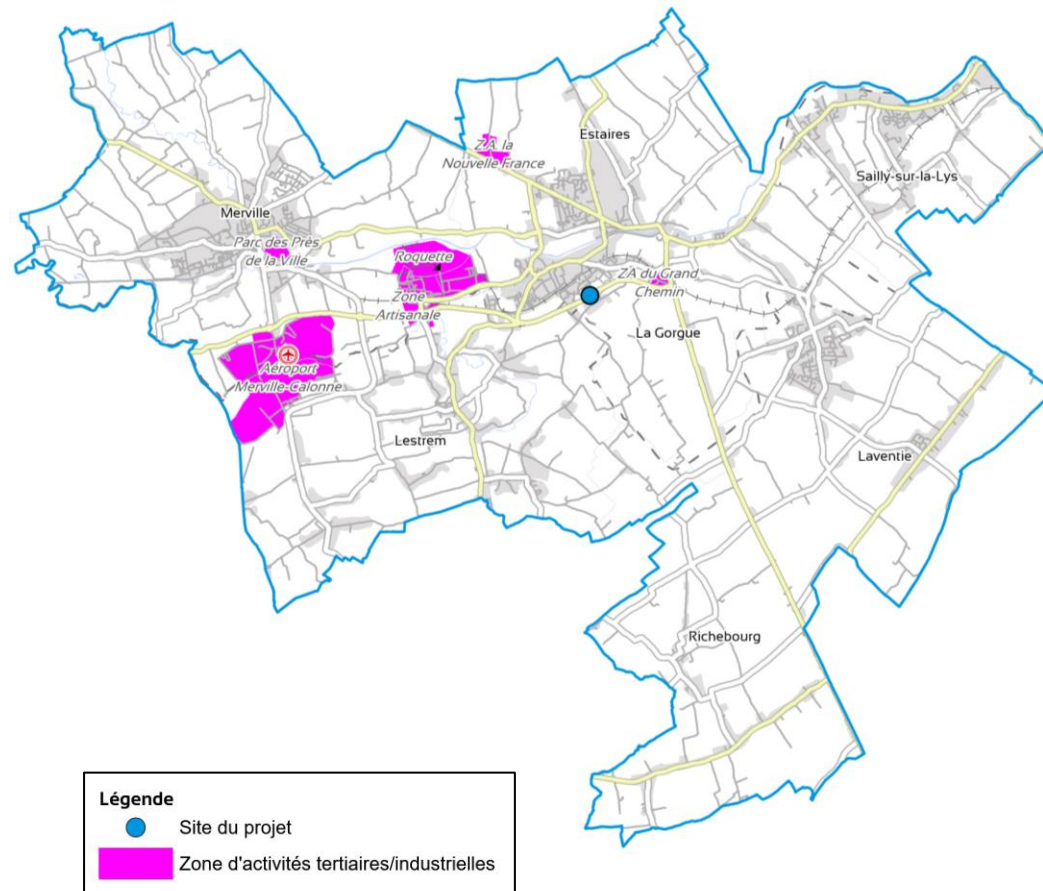
- **L'entreprise Roquette**, il s'agit d'une entreprise agroindustrielle française produisant, à partir de végétaux comme le maïs, le blé, la pomme de terre ou les microalgues, des composés organiques d'origine végétale (amidons, sirops de glucose, etc.). **Le site compte près de 3 000 employés.**

Les autres zones d'activités industrielles se développent sur moins de 20 hectares et concentrent moins d'une vingtaine d'entreprises comme la ZA de la Nouvelle France à Estaires qui compte 14 hectares et 12 entreprises.

S'ajoutent les différentes zones essentiellement commerciales mentionnées auparavant, qui sont également sources d'emplois.

Source : S'implanter.fr

### • Localisation des activités tertiaires et/ou industrielles



Source : MapInfo

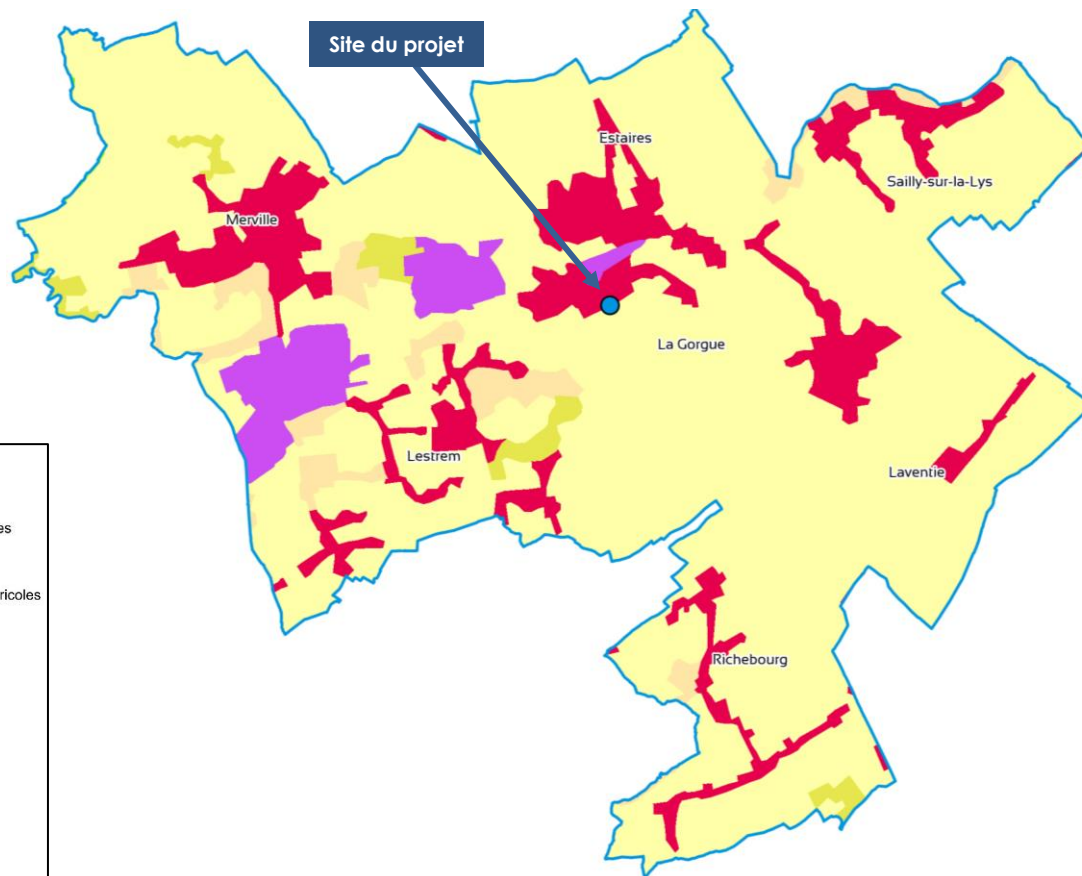
## 7. L'environnement proche

### Zones agricoles

*A l'échelle de la commune  
d'implantation et des communes  
limitrophes*

Les zones urbanisées se concentrent au sein des centres-villes des différentes communes. Le reste du territoire est davantage rural et se caractérise par la présence de nombreuses terres arables.

### • Localisation des zones agricoles sur l'environnement proche



Source : Corine Land Cover

## 7. L'environnement proche

### Equipements publics

*A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

Les équipements publics sont concentrés sur les communes d'Estaires et Merville.

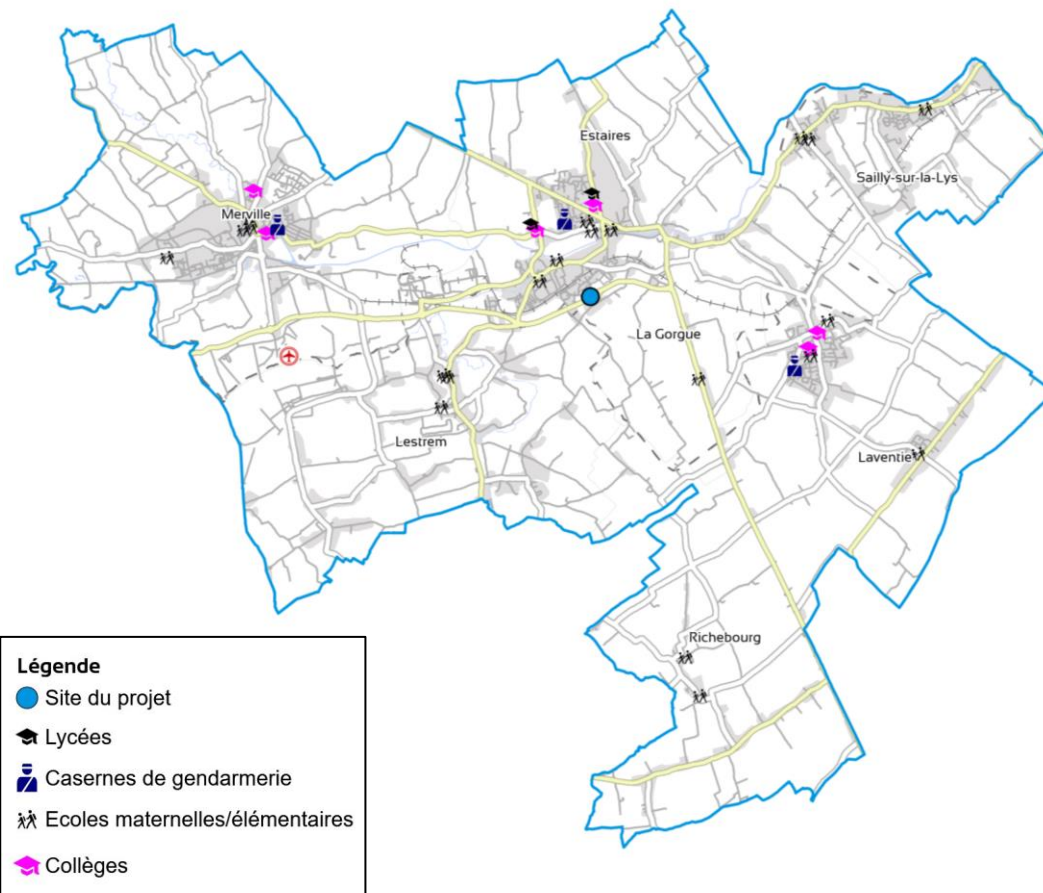
Les écoles maternelles et primaires sont les équipements les plus représentés sur la zone. Estaires accueille deux lycées qui compte près de **695 élèves**.

#### Recensement des équipements publics sur la commune d'implantation et les communes limitrophes

	Écoles maternelles primaires	Collèges	Lycées	Police gendarmerie	Urgences / maternité
Estaires	3	2	2	1	0
La Gorgue	3	0	0	0	0
Merville	4	2	0	1	0
Laventie	3	2	0	1	0
Lestrem	3	0	0	0	0
Richebourg	2	0	0	0	0
Sailly-sur-la-Lys	3	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Source : BPE Insee 2021

#### Localisation des équipements publics sur la commune d'implantation et les communes limitrophes



Source : BPE Insee 2021



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## 7. L'environnement proche

### Habitat

*A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

On compte **16 381 logements** sur la commune d'implantation et ses communes limitrophes. L'habitat compte davantage de logements individuels de plus de 5 pièces et de propriétaires. Le taux de logements HLM est faible.

Le taux d'emménagements de moins de 5 ans est peu élevé sur le territoire, en particulier sur les communes de Lestrem, Richebourg et Sailly-sur-la-Lys.

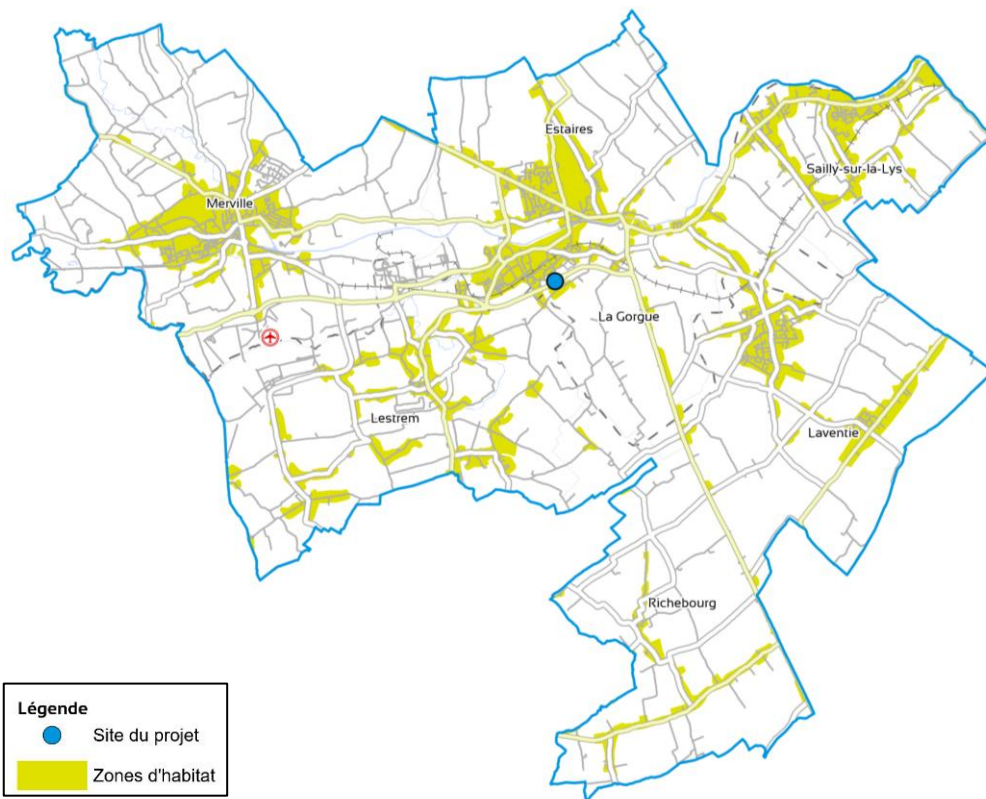
Merville compte le plus de logements (4 278) soit 26 % du total.

#### Données de logements sur la commune d'implantation et les communes limitrophes

	Part des maisons individuelles	Part des logements vacants	Part des logements HLM	Part des propriétaires	Part des logements de + 5 pièces	Part des emménagements de -5 ans	Nombre de logements
Estaires	86%	6%	14%	62%	55%	29%	2 827
La Gorgue	87%	7%	13%	61%	51%	27%	2 508
Merville	85%	8%	13%	60%	51%	27%	4 278
Laventie	90%	7%	6%	69%	60%	28%	2 103
Lestrem	95%	7%	3%	74%	65%	24%	1 896
Richebourg	96%	5%	4%	76%	71%	24%	1 146
Sailly-sur-la-Lys	97%	5%	4%	79%	67%	24%	1 623
<b>Total</b>	<b>91%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>75%</b>	<b>64%</b>	<b>26%</b>	<b>16 381</b>

Source : BPE Insee 2020

#### Localisation des zones d'habitat sur la commune d'implantation et les communes limitrophes



Source : INSEE

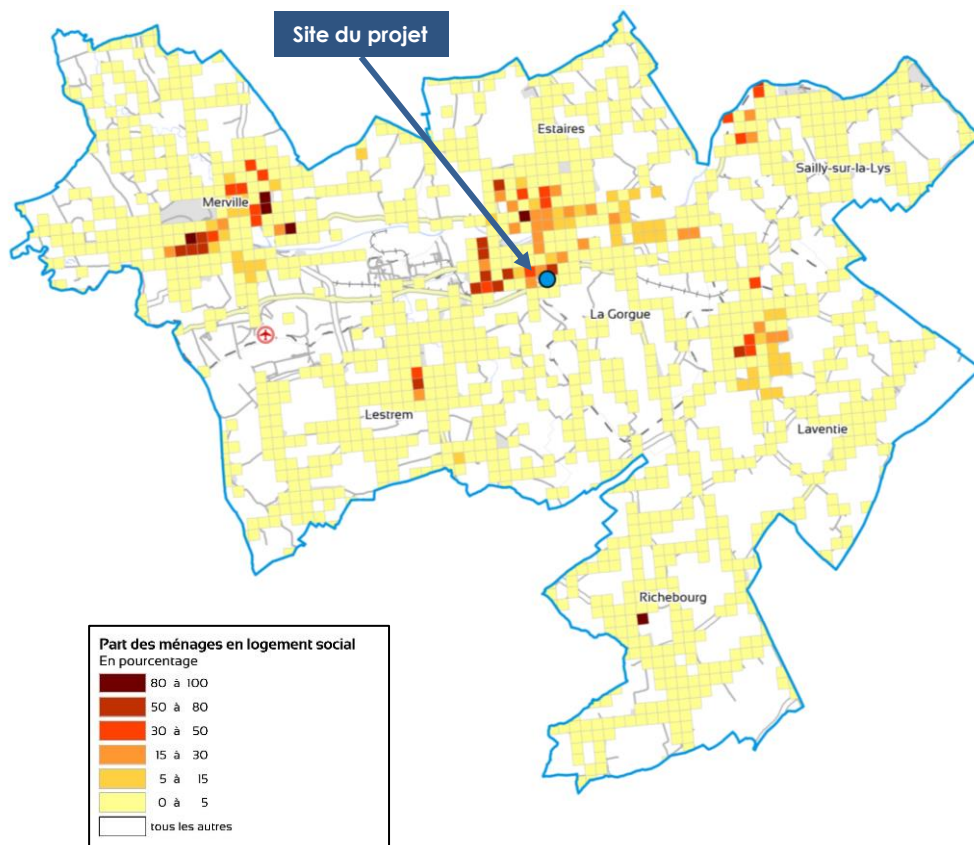
# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## 7. L'environnement proche

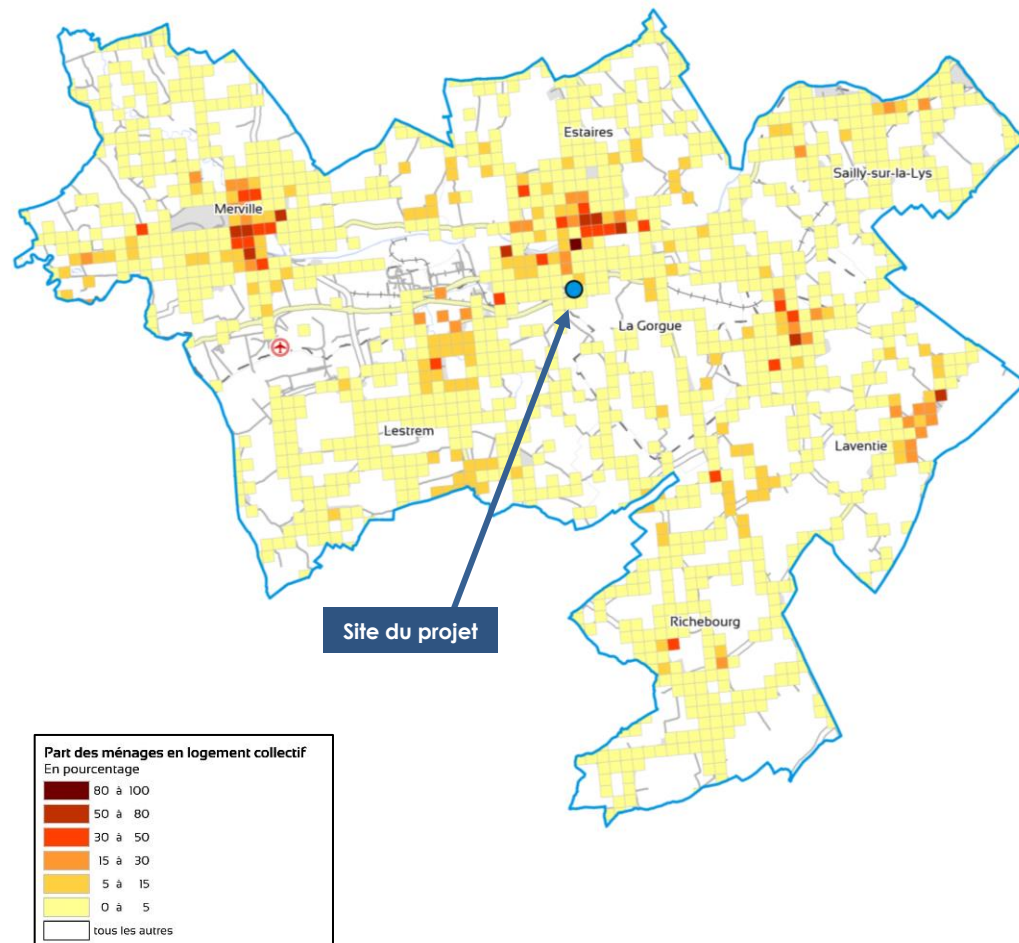
### Habitat

*A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

- Part des ménages en logement social sur la commune d'implantation et les communes limitrophes



- Part des ménages en logement collectif sur la commune d'implantation et les communes limitrophes



Source : INSEE

Source : INSEE

## 7. L'environnement proche *A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

### Quartiers prioritaires

Aucun quartier prioritaire dans la commune d'implantation ou les communes limitrophes.

Source : Sig.ville.gouv.fr

### Zones franches urbaines

Aucune zone franche urbaine dans la commune d'implantation ou les communes limitrophes.

Source : Sig.ville.gouv.fr

### Programmes de logements

#### • Nombre de logements autorisés entre janvier 2020 et 1<sup>er</sup> janvier 2023

	Logements individuels	Logements collectifs	Logements résidence	Total de logements autorisés	Nombre de logements en 2019	% de logements à construire (par rapport au nb de logements actuels)
Estaires	57	6	0	<b>63</b>	2 827	<b>2,2%</b>
La Gorgue	15	143	0	<b>158</b>	2 508	<b>6,3%</b>
Merville	135	36	0	<b>171</b>	4 278	<b>4,0%</b>
Laventie	25	0	0	<b>25</b>	2 103	<b>1,2%</b>
Lestrem	82	3	0	<b>85</b>	1 896	<b>4,5%</b>
Richebourg	22	3	0	<b>25</b>	1 146	<b>2,2%</b>
Sailly-sur-la-Lys	75	68	0	<b>143</b>	1 623	<b>8,8%</b>
<b>Zone</b>	<b>411</b>	<b>259</b>	<b>0</b>	<b>670</b>	<b>16 381</b>	<b>4,1%</b>

Source : Sitadel

Entre 2021 et 2023, **670 logements** ont été autorisés par permis de construire principalement sur les communes de La Gorgue, Merville et Sailly-sur-la-Lys.



## ■ 7. L'environnement proche *A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

### Opérations d'urbanisme et de logements majeures

Une étude pour la requalification du centre-ville d'Estaires a été menée. La mutation du centre-ville sera progressive jusqu'en 2028. Les travaux concerneront :

- **La Place Foch** : le premier grand changement est visible avec un parking arboré et plus grand en condamnant la route face à la Boulangerie. La Noisetine ce qui permet d'augmenter les places de parkings tout en ayant quelque chose de beaucoup plus vert.
- **Place Saint Vaast** : La création d'un parvis devant l'église en supprimant la voie de circulation et aménagement d'un parking sur l'emplacement actuel du monument aux morts qui pourrait être transféré proche de l'église.
- **Berges de la Lys** : aménagement d'un ponton flottant jusqu'à la place du Château et construction d'appartements standing avec vue sur la Lys.



Source : <http://www.ville-estaires.fr/>



## ■ 7. L'environnement proche *A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

### Opérations d'urbanisme et de logements majeures

**Merville** : Deux futurs lotissements entament leur dernière phase de travaux. Depuis 2020, la municipalité a entamé un plan de création de 400 nouveaux logements, à Merville. Deux ans après, deux lotissements sont sur le point d'être achevés, alors que d'autres nécessiteront encore quelques années de travaux. Les travaux doivent se terminer durant l'année 2023.



Source : Nord Littoral

**La Gorgue** : La friche de l'ancien Intermarché de la rue Jean-Mermoz, fermée depuis 2005, sera requalifiée pour accueillir 94 logements sociaux, dont la livraison est prévue en 2025.



Source : La Voix du Nord

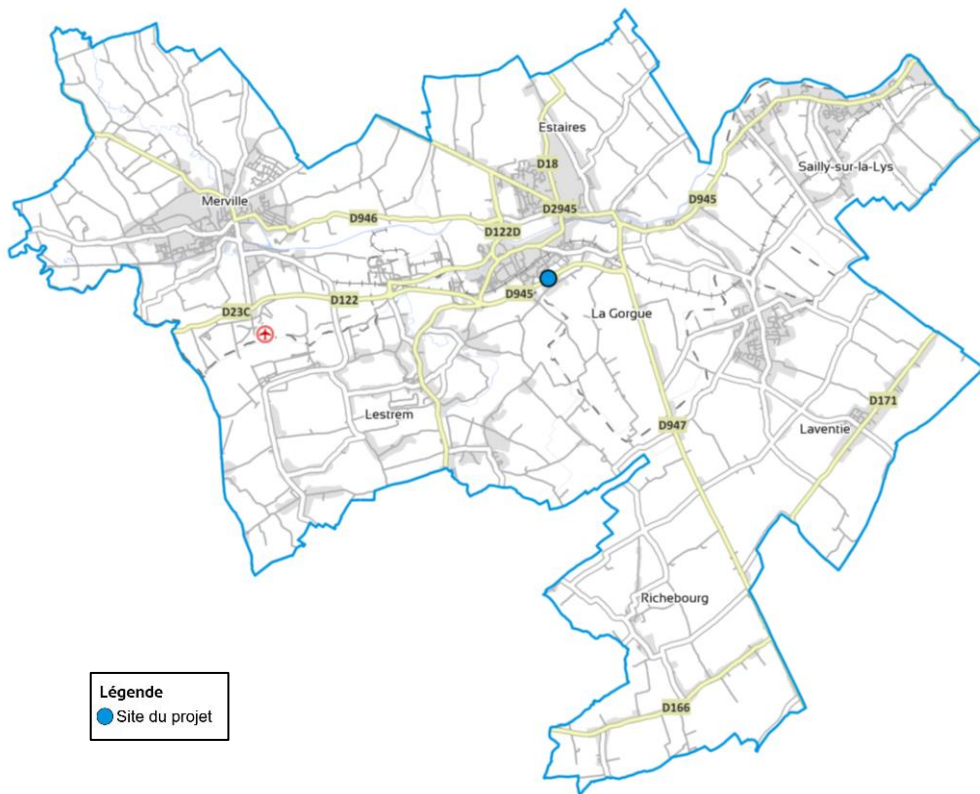
# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## 8. Description de la desserte dans l'environnement proche

### Desserte routière

*A l'échelle de la commune d'implantation et limitrophes*

- Desserte routière à l'échelle des communes limitrophes

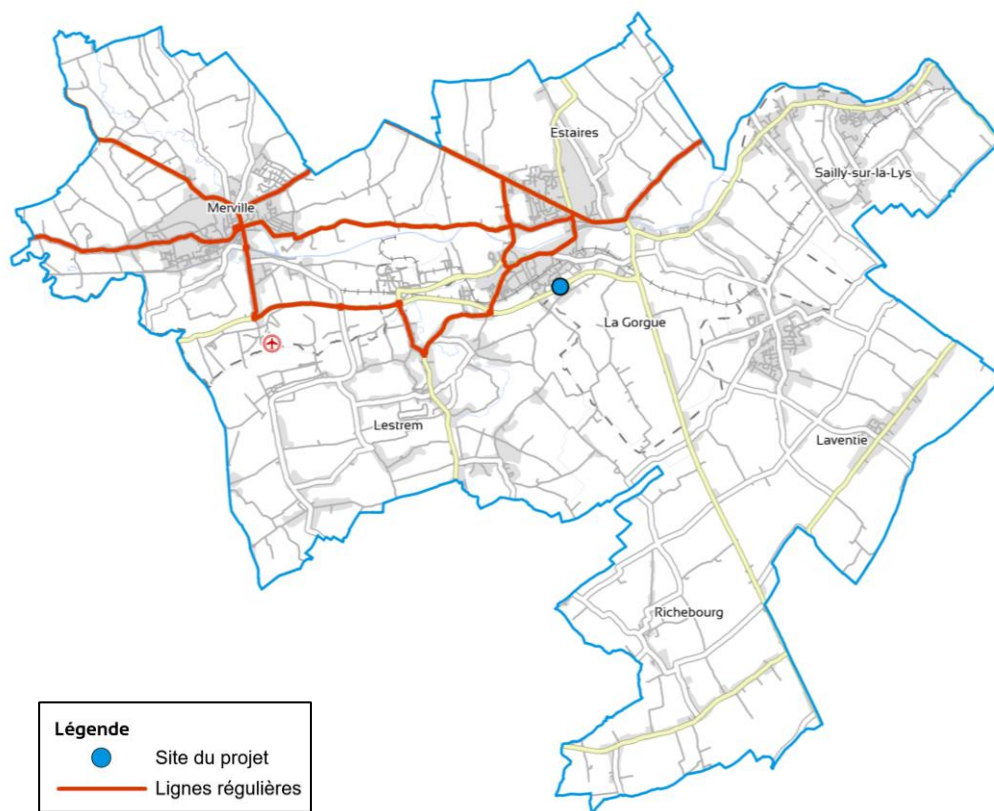


Source : MapInfo

### Transports en commun



- Desserte des transports à commun à l'échelle des communes limitrophes



Source : OpenStreetMap



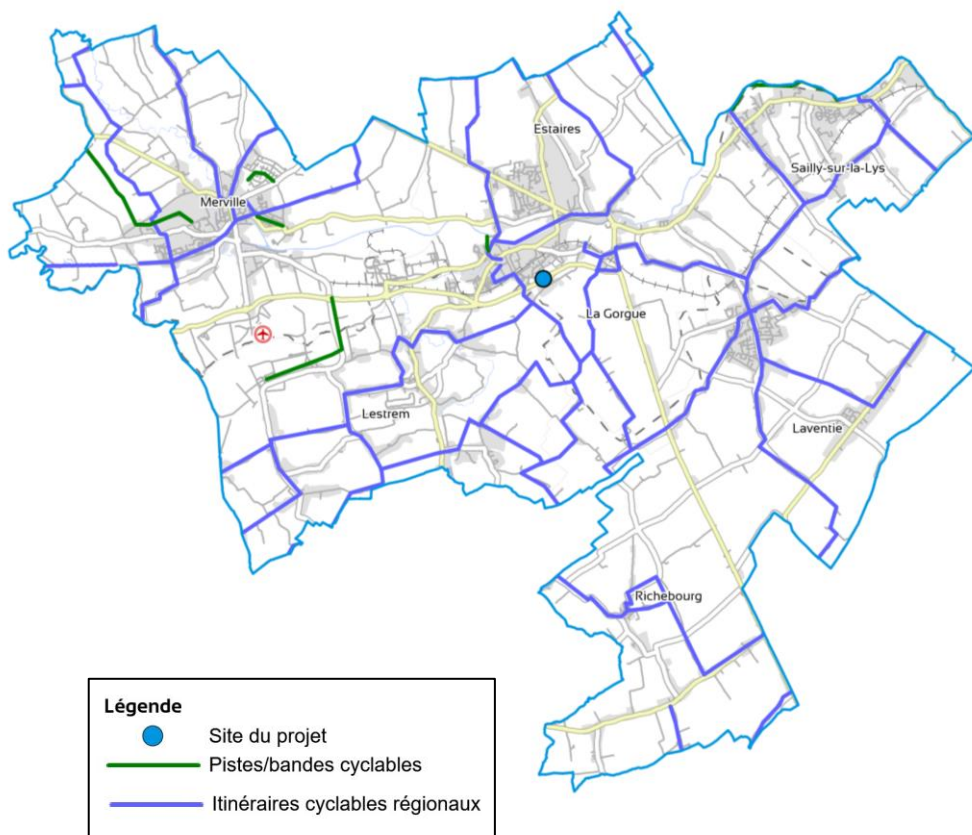
**Pas de modification majeure de la desserte routière et de celle en transport en commun à l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes.**

## 8. Description de la desserte dans l'environnement proche

### Modes doux

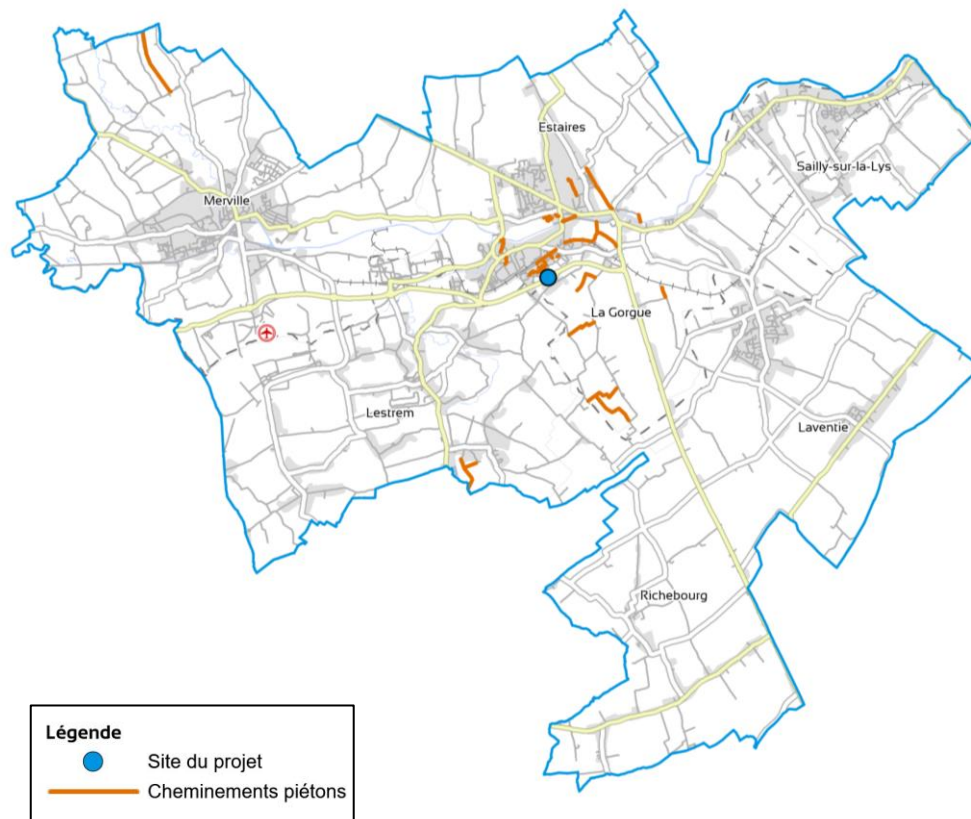
*A l'échelle de la commune d'implantation et limitrophes*

- Desserte des modes doux (pistes cyclables) l'échelle des communes limitrophes



Source : OpenStreetMap

- Desserte des modes doux (cheminements piétons) l'échelle des communes limitrophes



Source : OpenStreetMap



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 8. Description de la desserte dans l'environnement proche

### Desserte routière



*A l'échelle  
du projet*

Le futur emplacement du magasin Picard se situe en bordure de la Route Départementale 945, avec un giratoire qui dessert la zone.

La zone commerciale est ensuite desservie par l'avenue des Frênes et l'avenue des Aulnes via deux accès différents.



*Accès depuis le giratoire de la D945*

### • Desserte routière du site



Source : OpenStreetMap



**Pas de projet significatif de desserte routière à l'échelle du site.**



# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 8. Description de la desserte dans l'environnement proche

### Transports en commun

*A l'échelle du projet*



Réseau de cars desservant la zone de chalandise

La zone commerciale n'est pas desservie par les réseaux de transports. L'arrêt le plus proche est situé à plus d'un kilomètre.



**Pas de projet significatif de desserte par les transports en commun à l'échelle du site.**

### Modes doux

*A l'échelle du projet*

La zone commerciale est traversée par des cheminements sécurisés matérialisés au sol permettant au projet d'être accessible par les piétons.

De nombreux emplacements pour vélos sont également présents sur l'ensemble commercial.

### • Illustrations des aménagements doux sur la zone commerciale



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



**Pas de modification de la desserte par les modes doux à l'échelle du projet.**

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

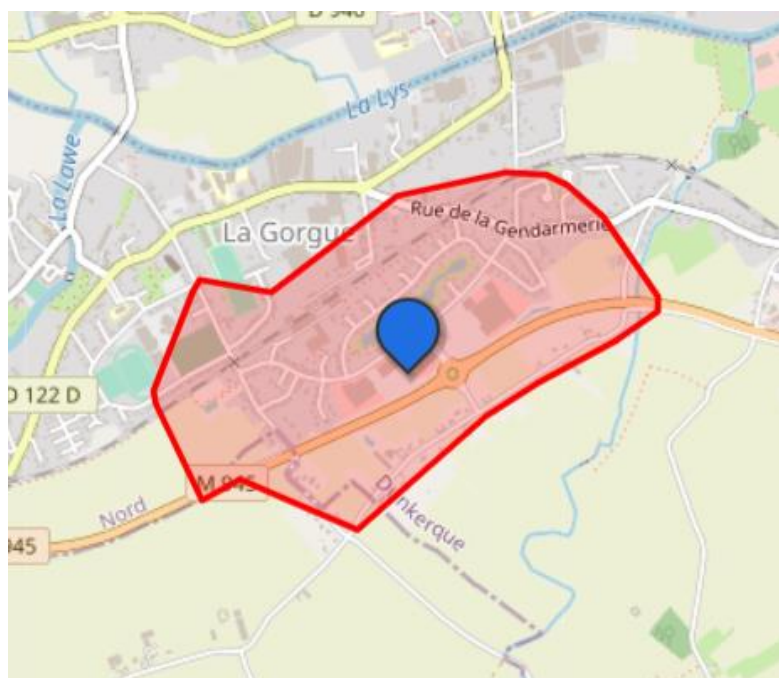
## ■ 8. Description de la desserte dans l'environnement proche

### Modes doux

*A l'échelle de la commune  
d'implantation et des communes  
limitrophes*

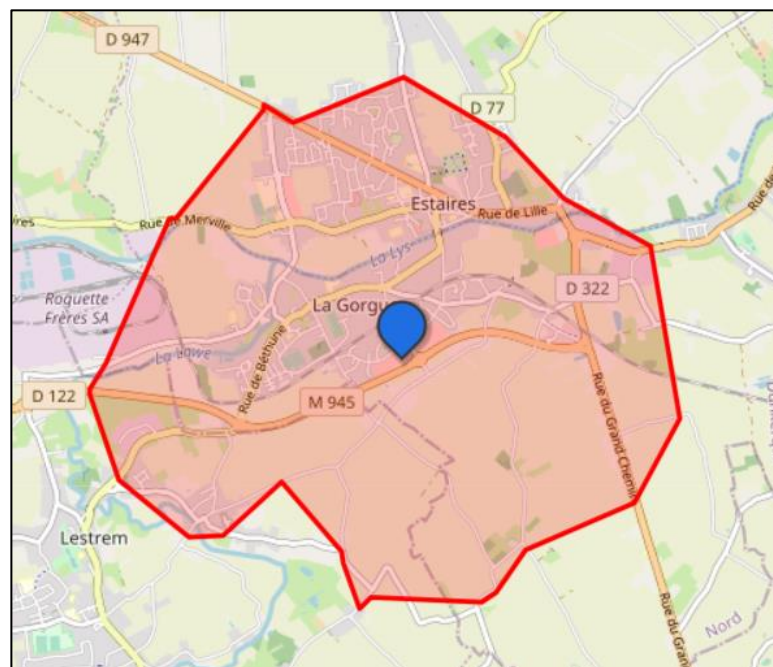


#### • Zone d'attraction potentielle pour la clientèle « piétonne »



En considérant un temps de déplacement de 10 minutes à pied, on estime à **1 225** le nombre d'habitants pouvant se rendre sur le site du projet **soit 2 % des habitants de la zone de chalandise.**

#### • Zone d'attraction potentielle pour la clientèle « cycliste »



En prenant un même temps de 10 minutes à vélo, on estime à **9 353** le nombre d'habitants pouvant se rendre sur le site du projet soit **17 % des habitants de la zone de chalandise.**

Source : <https://maps.openrouteservice.org>

# 1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

## ■ 9. Les friches *A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

Le projet de création d'un magasin Picard sur la commune de La Gorgue vise à réinvestir un local occupé par l'enseigne Speedy (qui sera prochainement déplacé dans un autre local en construction). Nous recensons néanmoins pour information des friches dans l'environnement proche du projet, mais qui ne sont pas susceptibles d'accueillir le projet dans de meilleures conditions.

N°	Commune	Adresse	Nom du site	Surface	Justification
1	La Gorgue	108 rue Jean Mermoz	Intermarché	8 979 m <sup>2</sup>	Un projet de 94 logements est prévu pour remplacer la friche, dont le permis de construire a d'ores et déjà été installé.
2	La Gorgue	78 rue de Verdun	Ocazpro	5 500 m <sup>2</sup>	Surface inappropriée
3	Lestrem	Rue Adam Grunewald	Aston Medical	448 m <sup>2</sup>	Localisation inappropriée
4	Estaires	206 Rue du Président Kennedy	Magasin DIA	600 m <sup>2</sup>	Une partie du local a déjà été réinvesti par un concessionnaire automobile.
5	Estaires	11 place Montmorency	Caméo	622 m <sup>2</sup>	Le Caméo sera détruit, une crèche et une colocation pour personnes âgées en projet
6	Merville	Rue Duhamel	Aldi/Kandy	1 795 m <sup>2</sup>	Futur site en friche suite au déménagement du magasin Aldi
7	Merville	Digue d'Artois	Minoterie Hennion	1 580 m <sup>2</sup>	Ancienne minoterie, figure du patrimoine de Merville, aucune reprise à ce jour

Sources : Le Bon Coin / Cabinet Albert & Associés



Ocazpro



Intermarché



Dia

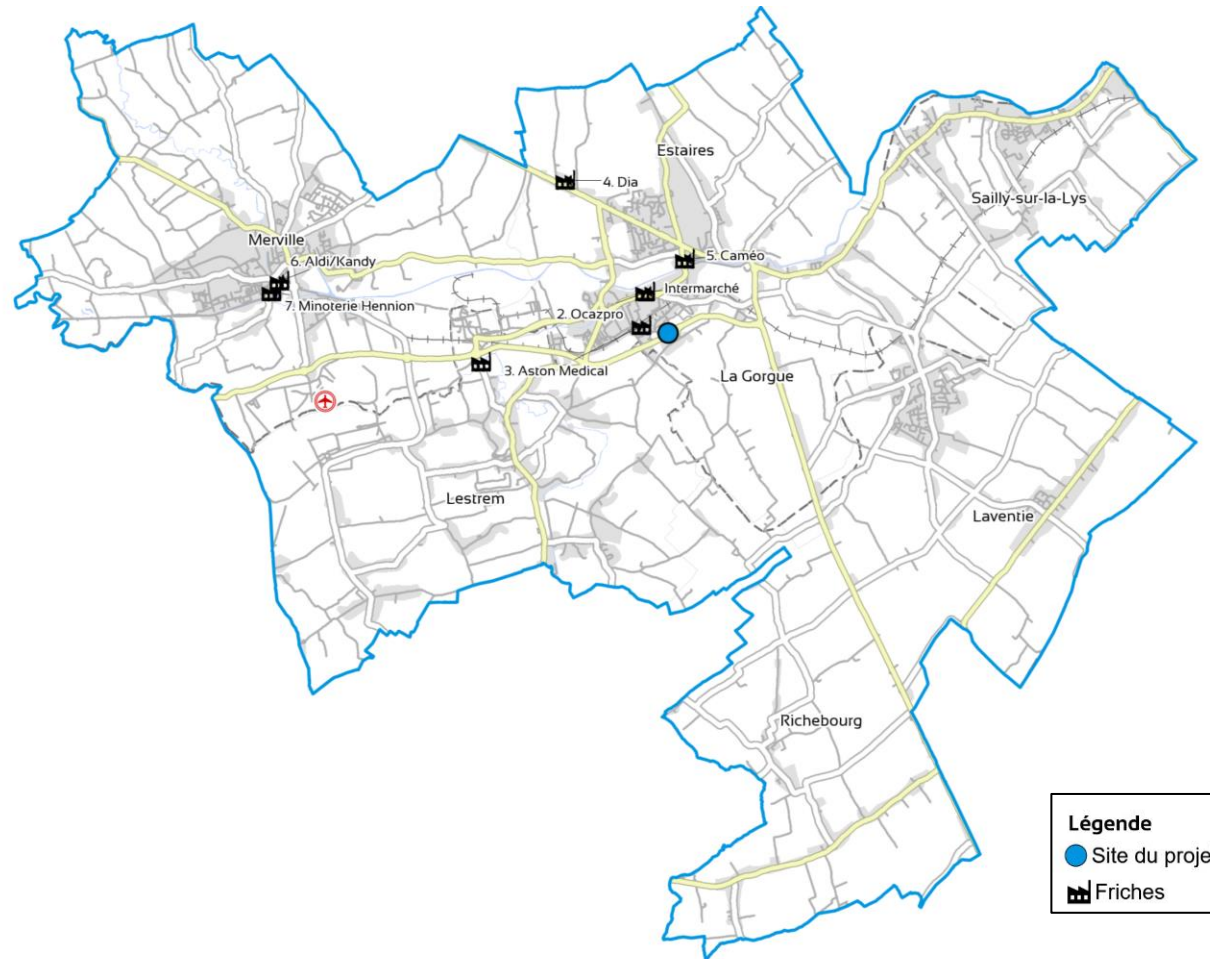


Aston Médical



## ■ 9. Les friches *A l'échelle de la commune d'implantation et des communes limitrophes*

- Localisation des friches



Sources : Cabinet Albert & Associés/Le Bon Coin





Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes

### ■ 1. Définition des principaux secteurs existants

Comme le stipule le Décret n° 2019-331 du 17 avril 2019, le Cabinet Albert et Associés analyse « la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants, notamment en matière de complémentarité des fonctions urbaines et d'équilibre territorial ; en particulier, contribution, y compris en termes d'emploi, à l'animation, la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise définie pour le projet ».

Au total, le projet est susceptible d'impacter les centres-villes de 7 communes.

#### La commune d'implantation :

- La Gorgue.

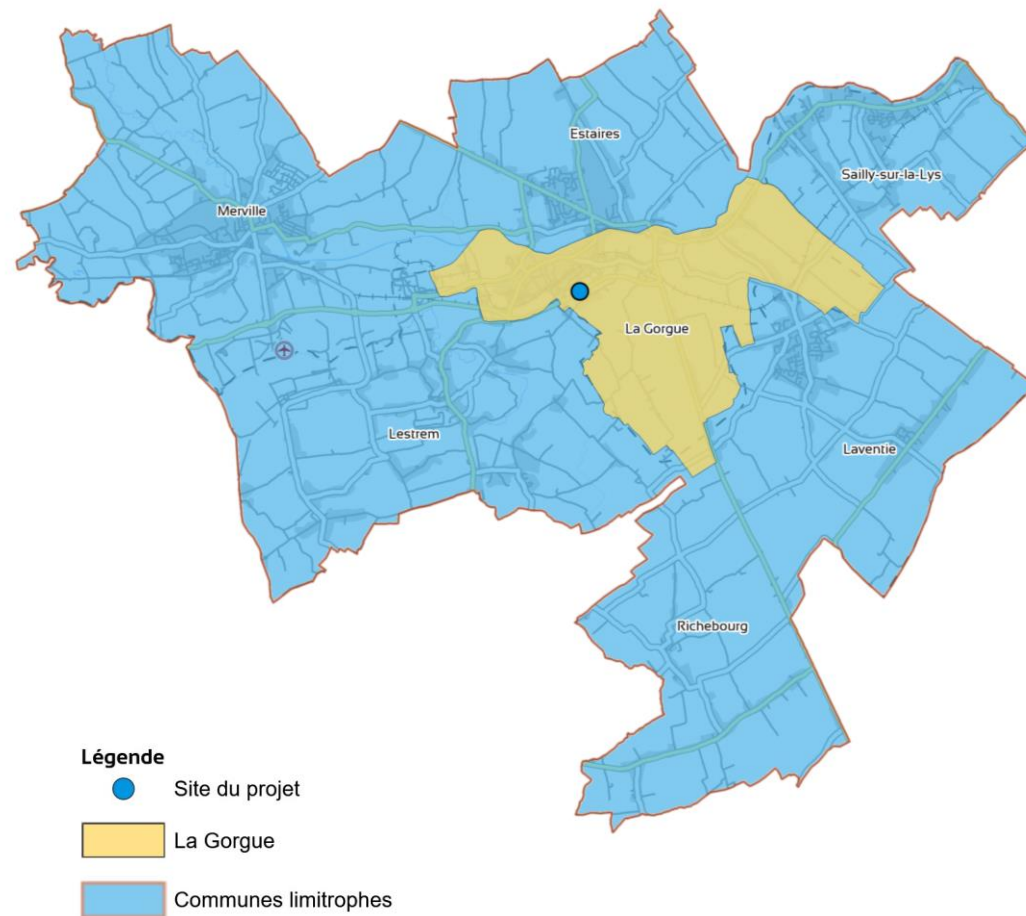
#### Les communes limitrophes :

- Estaires ;
- Merville ;
- Laventie ;
- Lestrem ;
- Richebourg ;
- Sully-sur-la-Lys.



**238 commerces sont recensés sur l'ensemble du périmètre. La vacance commerciale moyenne est de 14,3 %.**

#### • Carte définissant les communes limitrophes incluses dans la zone de chalandise



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



#### Commune d'implantation

#### La Gorgue

#### Présentation



La Gorgue est une commune française située dans le département du Nord (59), en région Hauts-de-France. Elle est une commune en ancienne Flandre française limitrophe de l'Artois. En 2011, la commune de La Gorgue a été récompensée par le label « Ville Internet @@ ».



5 640 habitants / 2 314 ménages



- 5,31 % entre 2010 et 2020

Zone\* : + 5,43 %



24 % de plus de 60 ans

Zone : 25 %



375 habitants par km<sup>2</sup>

Zone : 330 habitants par km<sup>2</sup>



11 % de familles de + 3 enfants

Zone : 10 %



23 264 € par an et par foyer fiscal

Zone : 28 251 €



11 % de chômeurs

Zone : 10 %

\* Zone = commune d'implantation et communes limitrophes

#### Desserte



Le territoire communal est traversé par deux départementales (D945 et D947) importantes de la zone de chalandise

Le réseau de transports en commun « Arc-en-Ciel 1 » assure la desserte mais celle-ci n'est pas effective sur l'ensemble de la commune.

#### Tissu associatif



34 associations sont répertoriées. Depuis le 10 janvier 2022, une nouvelle association des commerçants et artisans est présente. Initiée par Aurélie Lemaire, commerçante, et Domitille Guilluy, restauratrice, CAP La Gorgue est une nouvelle association de promotion du tissu économique de la commune.

#### Le marché sédentaire



La ville ne possède pas de marché. Néanmoins en 2022, elle a organisé son premier marché de Noël au pied de l'église Saint-Pierre.

Sources : Insee, site internet de la ville et recensement terrain du 23/03/2023



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

**Commune d'implantation** La Gorgue

#### L'offre commerciale

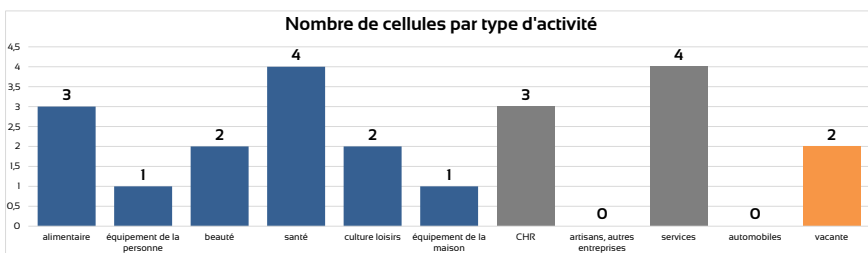


Les commerces de la commune s'organise autour de deux polarités. On note une polarité le long de la rue du 8 mai et une autre le long de la rue Jean Mermoz, autour du giratoire. Les polarités telles qu'elles ont été définies regroupent **22 locaux d'activités** répartis comme suit :

- 13 commerces traditionnels dont 3 alimentaires ;
- 0 artisan (menuisier, chauffagiste ...) ;
- 7 cafés, hôtels, restaurants (CHR) et 7 services ;
- 2 cellules vacantes.

Les commerces sont répartis de manière homogène sur les deux polarités, et répondent à une offre de proximité.

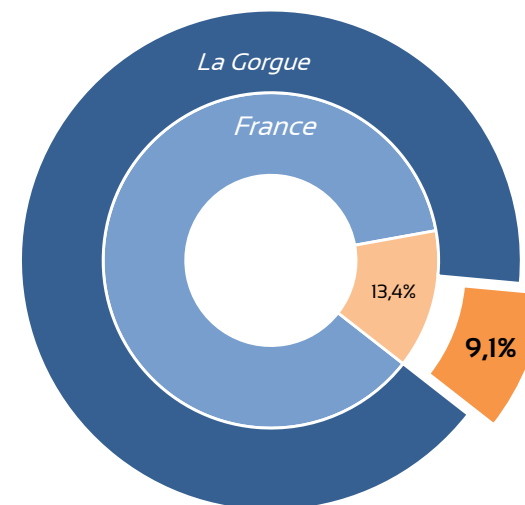
#### Recensement de l'offre commerciale par secteur d'activité (La Gorgue)



#### La vacance commerciale



La vacance est limitée à 2 cellules, soit un taux de 9,1 %, inférieur à la moyenne nationale qui est de 13,4 % selon Procos. Il s'agit de la Boulangerie l'Authentique a été placée liquidation judiciaire en date 20 octobre 2022 malgré la reprise par des nouveaux propriétaires en mai 2022. La seconde est une boucherie qui a cessé son activité en septembre 2021.



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Commune  
d'implantation

La Gorgue

- Photos des cellules du centre-ville de La Gorgue



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



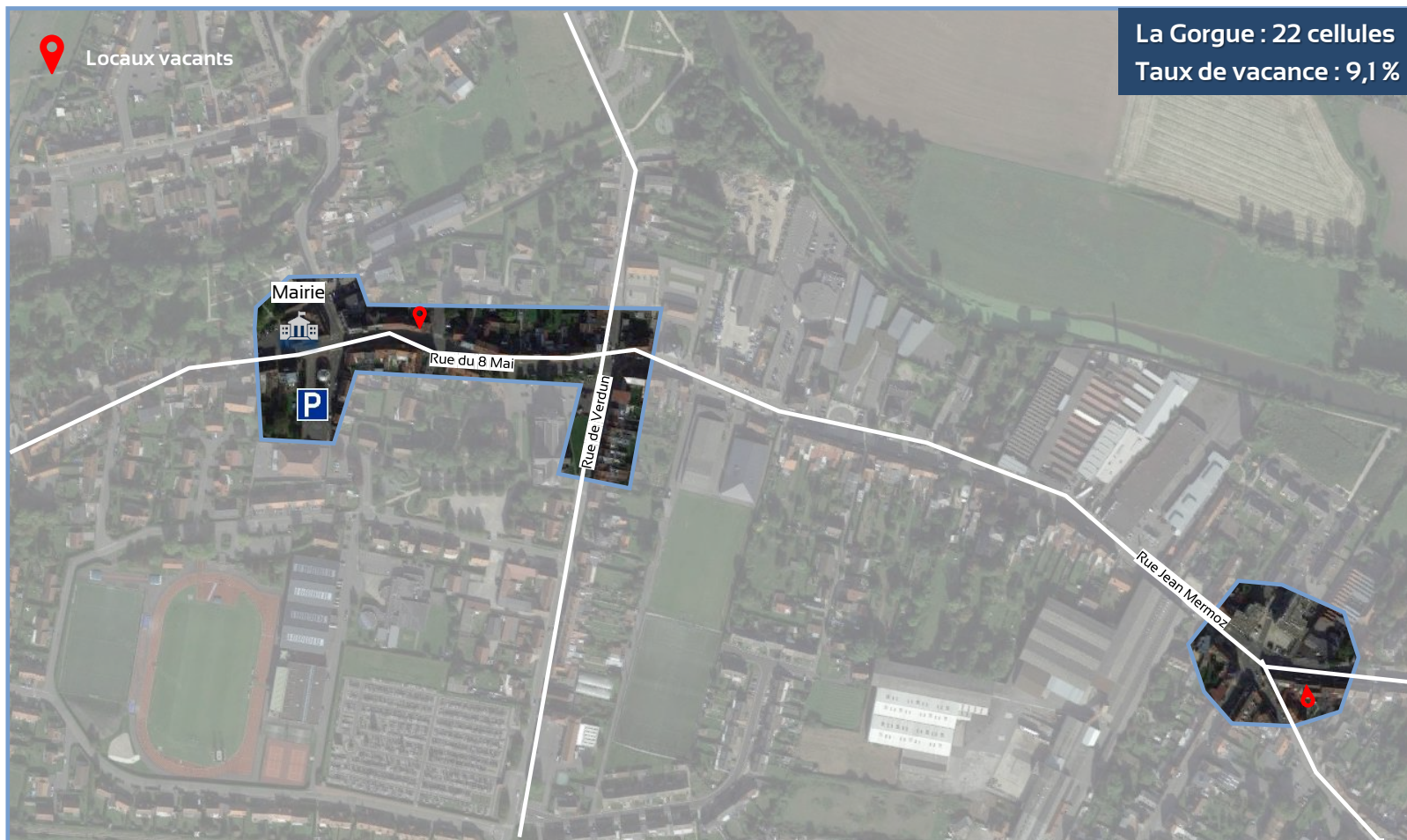
### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Commune  
d'implantation

La Gorgue

#### • Délimitation du centre-ville de La Gorgue



Source : Géoportail



### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes **#EST@IRES**

UNE VILLE EN MOUVEMENT

#### Communes limitrophes

#### Estaires

#### Présentation



Estaires est une commune située dans le département du Nord, dans l'arrondissement de Dunkerque. Elle se trouve à 30 kilomètres à l'Ouest de Lille, à 17 kilomètres d'Hazebrouck et 14 kilomètres d'Armentières.

#### Desserte



La commune est traversée par les RD 947, 18, 77, 122, 2945 et 946. La RD947 permet de rejoindre Hazebrouck et Lens. Un trafic important est signalé le long de cette départementale, qui traverse le centre-ville.

La commune est également desservie par le réseau de ramassage scolaire Arc-en-ciel 1.

Malgré la présence d'un parking sur la place du Maréchal Foch, le stationnement est limité sur la ville.



6 501 habitants / 2 645 ménages



**+ 8,49 %** entre 2010 et 2020

Zone\*: + 5,43 %



**17 %** de plus de 60 ans

Zone : 25 %



**507** habitants par km<sup>2</sup>

Zone : 330 habitants par km<sup>2</sup>



**25 %** de familles de + 3 enfants

Zone : 10 %



**24 644 €** par an et par foyer fiscal

Zone : 28 251 €



**11 %** de chômeurs

Zone : 10 %

#### Tissu associatif



La commune d'Estaires compte **48 associations déclarées**.

L'**Union Commerciale Artisans Prestataires de Services d'Estaires** a été créée dans le but d'aider et de soutenir les commerçants de la ville. Elle a été relancée en 2020 suite au Covid.

On note également l'association commerciale « **Les Vitrines d'Estaires** » qui œuvre pour les commerces de proximité et organise de nombreux événements.

Source : Ville d'Estaires

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Le centre-ville (mairie) se situe à 2,1 km du projet. Au total, **77 commerces et services** sont recensés. La rue du Général de Gaulle rassemble une grande partie des commerces (42) et constitue l'artère commerçante principale de la ville.

Le centre-ville d'Estaires propose une offre importante, du fait de son statut, qui répond à l'ensemble des Estairois et aux habitants des communes limitrophes.

Après analyse des différentes activités, la répartition des commerces et services démontre une densité et une diversité des activités commerciales et des services sur ce centre-ville. En effet, **les métiers traditionnels** (alimentaire, équipement de la personne, santé, etc...) représentent 47 % du tissu commercial du centre-ville. Ce type d'activités est considéré comme essentiel pour l'attractivité et la vie d'un centre-ville, il favorise le passage et la fréquentation d'un secteur. **On note la présence de 5 magasins alimentaires.**

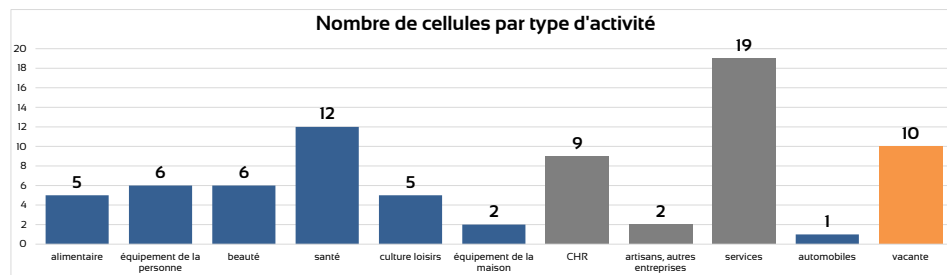
**La restauration** (bar, brasserie, restauration et restauration rapide) représente 12 % des commerces dont des restaurants traditionnels (hors restauration rapide) plus qualitatifs. Ces activités participent au cadre de vie agréable du centre-ville, ces activités sont considérées comme des lieux de vie, de rencontres et d'échanges.

**Les activités en équipement de la personne** (prêt à porter, chausseur, bijouterie, etc...) représentent 8 % des activités commerciales. **L'équipement de la maison** n'est que faiblement représenté (3 %).

Parmi les commerces, 27 % sont des enseignes nationales (contre 34 % en France). Un taux élevé qui se traduit dans les secteurs agences bancaires, assurances, agences immobilières ...

A noter que les **services commerciaux** sont fortement représentés comparativement à des centres-villes de taille moyenne, nous en recensons 19 soit 23 % des commerces du centre-ville.

#### • Recensement de l'offre commerciale par secteur d'activité (Estaires)



Sources : Ville d'Estaires et recensement terrain du 23/03/2023

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Communes  
limitrophes

Estaires

- Photos des cellules du centre-ville d'Estaires



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes **#EST@IRES** UNE VILLE EN MOUVEMENT

Communes  
limitrophes

Estaires

Le marché  
sédentaire



Le marché à la volaille et produits locaux se déroule de 5h à 7h tous les jeudis place Saint Vaast. Il compte entre 20 et 60 exposants.



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

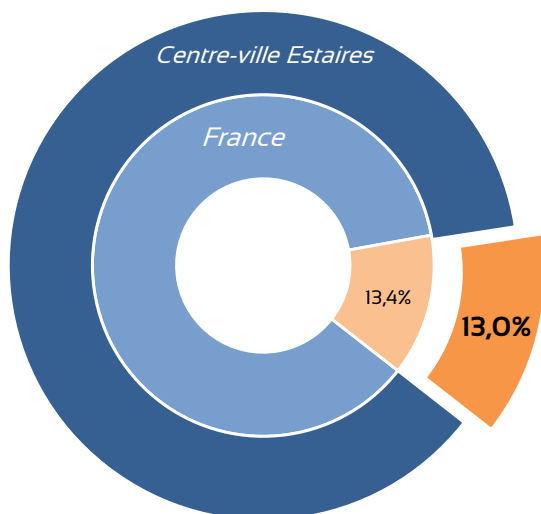
Communes limitrophes

Estaires

La vacance commerciale



La vacance est estimée à **13 %** soit **10 commerces vacants**. La vacance commerciale est inférieure à la moyenne nationale qui est de 13,4 % sur les petites villes moyennes (Procos). Le phénomène de vacance se localise majoritairement le long de la rue du Général de Gaulle.



Le centre-ville souffre principalement d'une vacance conjoncturelle, avec des locaux qui ont fermé récemment en raison du contexte économique et/ou un déménagement dans une autre ville comme le magasin de chaussures « DURETZ ».

Pour redynamiser son centre-ville, la municipalité d'Estaires va effectuer des travaux comme évoqués précédemment qui commenceront à partir de 2024. Ils permettront de redynamiser le centre-ville dont la place Foch, Saint-Vaast ou encore les Berges de la Lys.

Afin d'accompagner les commerçants estairois au quotidien dans les actions qu'ils entreprennent, la Municipalité a recruté un manager en partenariat avec l'association « Oh la belle ville ! ». Le manager a pour mission de promouvoir les actions commerciales, les offres d'animation et de permettre l'accès aux ateliers et formations des élus. Sa mission principale est d'accompagner les commerçants vers le numérique, les réseaux sociaux. Une digitalisation déjà entamée en juin 2021 avec le lancement de la marketplace « Au Panier d'Estaires ».

Depuis l'arrivée du manager, une dizaine de commerces se sont installés au sein du centre-ville d'Estaires.

Un recensement effectué via Google Maps en août 2022 nous a permis d'estimer une vacance commerciale de 16,7 %. On note donc une baisse significative entre ces deux périodes.

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

Communes limitrophes

Estaires

Analyse de la vacance commerciale



Le centre-ville d'Estaires présente un taux de vacance inférieur à la moyenne française (13,4 %).

On peut néanmoins constater que sur les 10 cellules vacantes :

- 3 cellules sont proposées à la vente ou à la location ;
- Seulement 2 cellules nécessitent d'importants travaux de rénovation ;
- 3 cellules seront prochainement commercialisés (par un commerce d'audioprothésiste, d'habillement et un centre) ;
- 3 cellules nécessitent des travaux de remise aux normes des accès PMR.

**Aussi, compte tenu de leur surface, aucune des cellules vacantes ne permet d'accueillir le projet.**



**73 % des cellules vacantes ne sont ni à vendre ni à louer**



**27 % des cellules vacantes ne sont pas accessibles aux PMR**



**27 % des cellules vacantes sont concernées par l'ouverture prochaine de commerces**

#### Vacance commerciale nette

Elle permet de différencier les locaux affichés à la vente et/ou à la location de ceux pour lesquels aucune information n'est affichée. Ces derniers sont plus difficiles à reconvertir ou peuvent faire l'objet d'une transformation en habitation.

**Dans le centre-ville d'Estaires, 3 cellules sont actuellement proposées à la vente et/ou location, la vacance commerciale nette est donc de 3,9 %.**



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes **#EST@IRES** Une ville en mouvement

Communes  
limitrophes

Estaires

#### • Photos des cellules vacantes du centre-ville d'Estaires



Vacant depuis 2019 – rue du Général de Gaulle



Vacant depuis 2014 - rue du Général de Gaulle



Vacante depuis 2021 - rue du Général de Gaulle – en location



Cellule prochainement remplacée par un commerce d'audioprothésiste



Fermeture en décembre 2022 suite à son déménagement à Bailleul



Vacante depuis le 31 mars 2023. Elle sera remplacée par une boutique de prêt à porter.

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes **#EST@IRES** Une ville en mouvement

Communes  
limitrophes

Estaires

#### • Photos des cellules vacantes du centre-ville d'Estaires



Vacante depuis de nombreuses années



Ouverture prochaine d'un centre



Vacante depuis quelques semaines – en location



Institut de beauté fermé

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

- 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes **#EST@IRES**  
UNE VILLE EN MOUVEMENT

Communes  
limitrophes

Estaires

- Délimitation du centre-ville d'Estaires



Source : Google Maps

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



#### Communes limitrophes

Merville

#### Présentation



Merville est située en limite des départements du Nord et du Pas-de-Calais au sein de la plaine de la Lys. Elle fait partie de l'arrondissement de Dunkerque et du canton d'Hazebrouck. Située au Sud de l'arrondissement de Dunkerque (Plaine de la Lys) entre Lille (38 km), Hazebrouck (13 km) et Béthune (16 km).

#### Desserte



Merville se localise au cœur d'un triangle constitué par Hazebrouck, Béthune et Armentières. L'accès à la RD945 via Estaires permet une connexion à l'A25.

La desserte locale est assurée principalement par la RD946 qui assure la liaison Nord Sud et poursuit sa traversée urbaine par la route d'Hazebrouck et la rue de Thiers.

Malgré la proximité d'infrastructures majeures, Merville souffre d'un certain isolement liée à une mauvaise accessibilité.

Le centre-ville compte deux poches de stationnement sur les places de la Libération et Bruel.



9 292 habitants / 3 888 ménages



+ 7,77 % entre 2010 et 2020

Zone\* : + 5,43 %



22 % de plus de 60 ans

Zone : 25 %



359 habitants par km<sup>2</sup>

Zone : 330 habitants par km<sup>2</sup>



12 % de familles de + 3 enfants

Zone : 10 %



22 077 € par an et par foyer fiscal

Zone : 28 251 €



14 % de chômeurs

Zone : 10 %

#### Tissu associatif



Merville propose de nombreux événements culturels et festifs tout au long de l'année, dans le but de donner la possibilité de sortir près de chez soi. **64 associations** sont recensées sur la commune.

Une nouvelle association de commerçants veut rassembler les acteurs économiques. Deux associations de commerçants cohabitaient. Cœur de Ville entend rassembler tous les acteurs économiques de la commune.

Source : Ville de Merville



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



#### L'offre commerciale



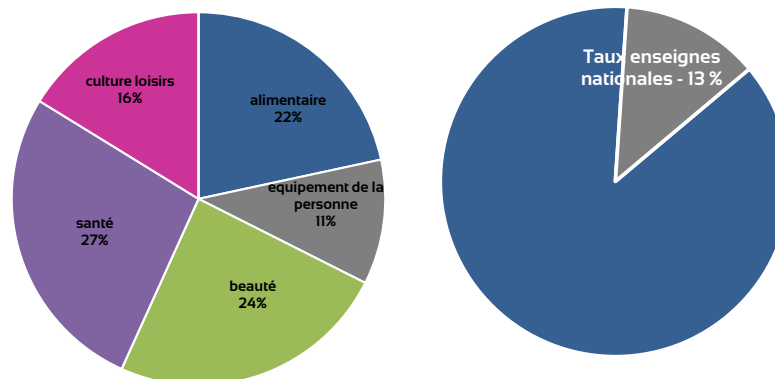
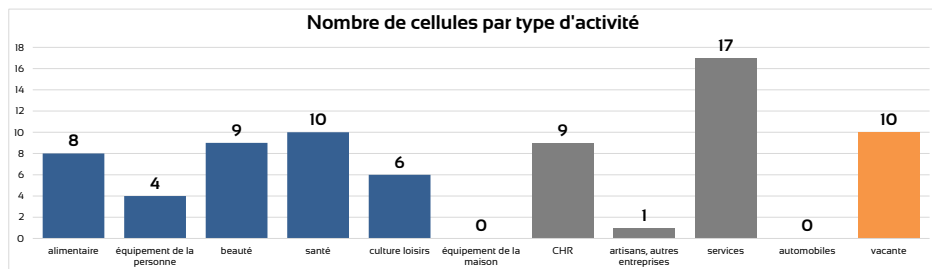
Le centre-ville se situe à 7 kilomètres du site. Les commerces sont principalement réunis sur la place de la Libération, rue du Général de Gaulle ou le long de l'avenue Clémenceau.

Au total, **74 commerces et services sont recensés dans ce centre-ville.**

L'offre commerciale est destinée à une clientèle locale. Elle se compose d'une majorité de services mais aussi de commerces alimentaires (11 % des commerces) et de santé (cabinets médicaux, pharmacies qui représentent 14 % des commerces). L'offre en CHR est également importante (9 locaux).

L'offre en équipement de la maison est absente du centre-ville

#### Recensement de l'offre commerciale par secteur d'activité (Merville)



Le centre-ville accueille davantage de commerces indépendants présents depuis de nombreuses années (Boutique Estelle, Maison Loridan, La Cave aux Tonneaux ..).

#### Les marchés sédentaires



Les marchés de Merville se tiennent :

- Chaque mercredi de 8h à 13h place de la Libération avec 70 exposants ;
- Chaque samedi de 8h à 12h, place du Kiosque avec 3 à 5 exposants de produits du terroir.

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Communes  
limitrophes

Merville

- Photos des cellules du centre-ville de Merville



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



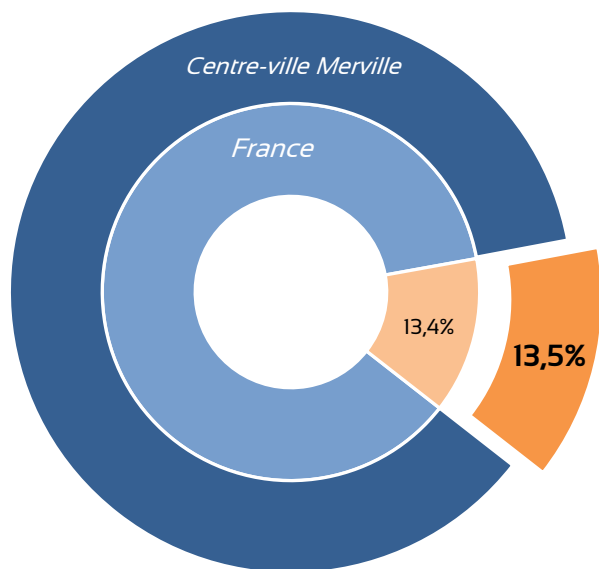
Communes limitrophes

Merville

La vacance commerciale



La vacance est estimée à **13,5 %** soit **10 commerces vacants**. La vacance commerciale est similaire à la moyenne nationale qui est de 13,4 % sur les petites villes moyennes (Procos).



Différentes aides existent pour soutenir l'attractivité commerciale et économique du centre-ville de Merville :

#### Une subvention pour les nouveaux commerçants : l'aide à l'installation

Une enveloppe est allouée pour donner un coup de pouce aux créateurs ou aux repreneurs d'activité commerciale. L'aide à l'installation peut être attribuée pour divers investissements (enseigne, mobilier, accessibilité, travaux). La commune subventionne 50 % des dépenses plafonnées à 4.000 € (soit 2 000 € maximum de subvention).

#### Une aide pour les acteurs de l'économie mervilloise : l'aide à l'aménagement et l'embellissement des vitrines

Afin de soutenir les commerçants mervillois déjà installés et contribuer à l'attractivité commerciale, la ville de Merville a budgété une enveloppe de 10 000 € dédiée à l'aide à l'aménagement et l'embellissement des vitrines et des façades. Cette subvention peut également être attribuée pour mettre en œuvre la loi sur l'accessibilité du 11 février 2005. La commune subventionnera 50 % des dépenses plafonnées à 4 000 € (soit 2 000 € maximum de subvention).



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes limitrophes

Merville

#### Analyse de la vacance commerciale



Le centre-ville de Merville présente un taux de vacance conforme à la moyenne française (13,4 %).

On peut néanmoins constater que sur les 10 cellules vacantes :

- Seule 1 cellule est proposée à la vente ou à la location ;
- 4 cellules nécessitent d'importants travaux de rénovation ;
- 2 cellules nécessitent des travaux de remise aux normes des accès PMR.

Aussi, compte tenu de leur surface, aucune des cellules vacantes ne permet d'accueillir le projet. L'ancien magasin Marché aux Affaires situé rue du Général de Gaulle possède une surface de vente trop importante pour pouvoir accueillir le magasin Picard.



90 % des cellules vacantes ne sont ni à vendre ni à louer



20 % des cellules vacantes ne sont pas accessibles aux PMR



40 % des cellules vacantes ne nécessitent pas des travaux importants ou une rénovation

#### Vacance commerciale nette

Elle permet de différencier les locaux affichés à la vente et/ou à la location de ceux pour lesquels aucune information n'est affichée. Ces derniers sont plus difficiles à reconvertir ou peuvent faire l'objet d'une transformation en habitation.

Dans le centre-ville de Merville, 1 cellule est actuellement proposée à la vente et/ou location, la vacance commerciale nette est donc de 1,35 %.

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes  
limitrophes

Merville

#### • Photos des cellules vacantes du centre-ville de Merville



Vacant depuis 2019 – Pl. Jean Baptiste Lebas



Local vacant nécessitant des travaux – rue Thiers



Cabinet médical vacant – rue du Général de Gaulle



Cabinet médical vacant suite à un déménagement –  
Rue Thiers



Cellule vacante depuis de nombreuses années –  
Avenue Clémenceau



Ancien local Dauria radié en décembre 2019

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes  
limitrophes

Merville

#### • Photos des cellules vacantes du centre-ville de Merville



Cellule commerciale appartenant à la ville de Merville  
– en location



Ancien marché aux affaires qui a déménagé en  
bordure du centre-ville



Ancien salon de coiffure ayant cessé son activité en  
décembre 2021



Ancienne pizzeria vacante depuis 2010

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes  
limitrophes

Merville

#### ■ Délimitation du centre-ville de Merville



Source : Géoportail

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



#### Communes limitrophes

#### Laventie

#### Présentation



Laventie est une commune française située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France, historiquement située en Flandre française. Elle est une commune périurbaine du Pays de l'Alleeu, dans l'ancienne province de Flandre française, limitrophe du département du Nord, à 20 km à l'Ouest de Lille, 13 km de la frontière franco-belge, 20 km au Nord de Lens et à 12 km au Nord-Est de Béthune.



4 969 habitants / 1 935 ménages



+ 2,71 % entre 2010 et 2020

Zone : + 5,43 %



25 % de plus 60 ans

Zone : 25 %



274 habitants par km<sup>2</sup>

Zone : 330 habitants par km<sup>2</sup>



9 % de familles de + 3 enfants

Zone : 10 %



30 671 € par an et par foyer fiscal

Zone : 28 251 €



9 % de chômeurs

Zone : 10 %

#### Desserte



Plusieurs départementales permettent de desservir le territoire dont la D947 qui constitue un axe important.

#### Tissu associatif



La commune compte 65 associations déclarées. Elle compte également une association de commerçants « Union des Commerçants et Artisans de Laventie – UCAL ». Cependant, depuis mars 2021, l'association semble inactive.

#### Le marché sédentaire



Le marché de Laventie se tient le mercredi de 16h à 20h (19h en hiver) sur la place du 8 mai 1945. Le marché regroupe 15 exposants.

Sources : Insee, site internet de la ville et recensement terrain du 23/03/2023



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

Communes limitrophes

Laventie

L'offre commerciale

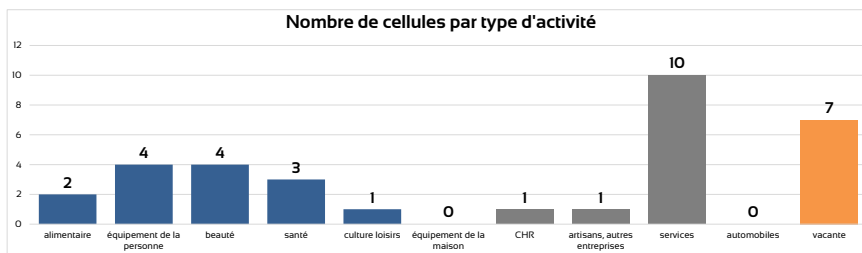


Distant d'environ 5,6 kilomètres du site, le centre-ville de Laventie recense **33 commerces ou services**, situés principalement rues du 11 Novembre et Robert Parfait.

L'armature en services, commerces, activités économiques répond aux besoins des habitants mais également à quelques communes limitrophes en raison de la présence d'une locomotive alimentaire « Casino ».

Sur les 33 commerces recensés, le secteur des services est prédominant. On retrouve également une offre non négligeable en beauté. En revanche, l'offre en équipement de la maison est absente du centre-ville.

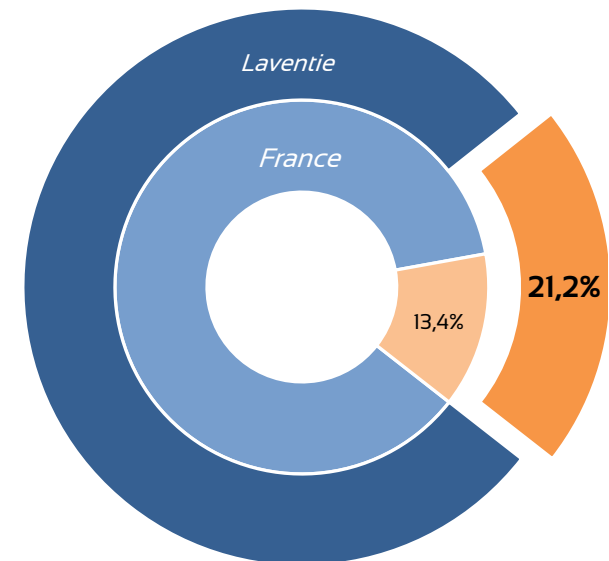
#### Recensement de l'offre commerciale par secteur d'activité (Laventie)



La vacance commerciale



7 cellules commerciales sont vacantes. Le taux de vacance, de 21,2 %, est bien supérieur à la moyenne nationale (13,4 %).





## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Communes  
limitrophes

Laventie

- Photos des cellules du centre-ville de Laventie



Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### ■ 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes  
limitrophes

Laventie

#### • Photos des cellules vacantes du centre-ville de Laventie



Cellule vacante – rue Delphin Chavatte



Déménagement de son activité au sein d'un autre local – rue 11 novembre



Cellule vacante depuis de nombreuses années – rue du 11 novembre



Magasin qui a transféré son activité dans le local voisin – Rue Delphin Chavatte



Ancienne agence AXA – rue Robert Parfait



Fermeture du magasin en septembre 2019 – rue Robert Parfait

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



Communes limitrophes

Laventie

#### ■ Délimitation du centre-ville de Laventie



Source : Géoportail



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes



#### Communes limitrophes

#### Lestrem

#### Présentation



Lestrem est située à la limite des anciennes provinces d'Artois et de Flandre. Elle est à la limite du département du Nord et fait partie du canton de Laventie et de l'arrondissement de Béthune.

Lestrem est située à 11 km de Béthune, 35 de Lille et 45 d'Arras.

#### Desserte



La route de Béthune (RD 845) constitue l'artère principale du centre-ville. Elle traverse la commune en son centre sur un axe Nord Sud. La réalisation du contournement du centre de Lestrem permet de relier plus directement Béthune à la RD122 en évitant le centre de Lestrem.

#### Tissu associatif



37 associations sont recensées au sein de la commune.



5 104 habitants / 1 757 ménages



+ 20,35 % entre 2010 et 2020

Zone : + 5,43 %



23 % de plus de 60 ans

Zone : 25 %



241 habitants par km<sup>2</sup>

Zone : 330 habitants par km<sup>2</sup>



12% de familles de + 3 enfants

Zone : 10 %



31 526 € par an et par foyer fiscal

Zone : 28 251 €



9 % de chômeurs

Zone : 10 %

#### Le marché sédentaire



La ville ne compte pas de marché. A noter la présence d'une rôtisserie ambulante.

Sources : Insee, site internet de la ville et recensement terrain du 23/03/2023

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

#### Communes limitrophes

Lestrem

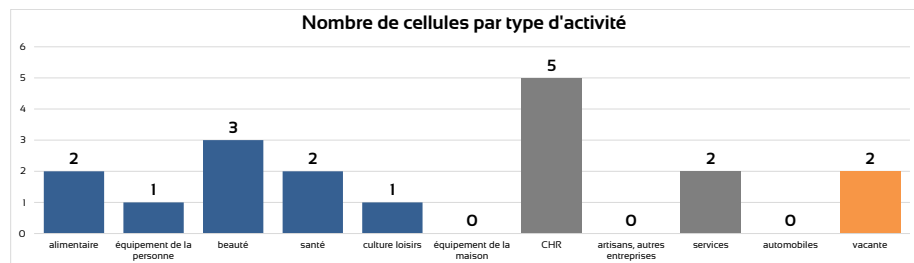
#### L'offre commerciale



Le centre-ville se situe à 3,7 km du projet. Les commerces se réunissent le long des rues de Béthune et du Bourg et sur la place du 8 mai. Lestrem possède un petit centre-ville, qui a pour fonction de répondre à une offre de première nécessité pour ses habitants. Le centre-ville ville tel qu'il a été défini regroupe **18 locaux d'activités** répartis comme suit :

- **9 commerces traditionnels dont 2 alimentaires ;**
- **0 artisan (menuisier, chauffagiste ...)** ;
- **5 cafés, hôtels, restaurants (CHR) et 2 services ;**
- **2 cellules vacantes.**

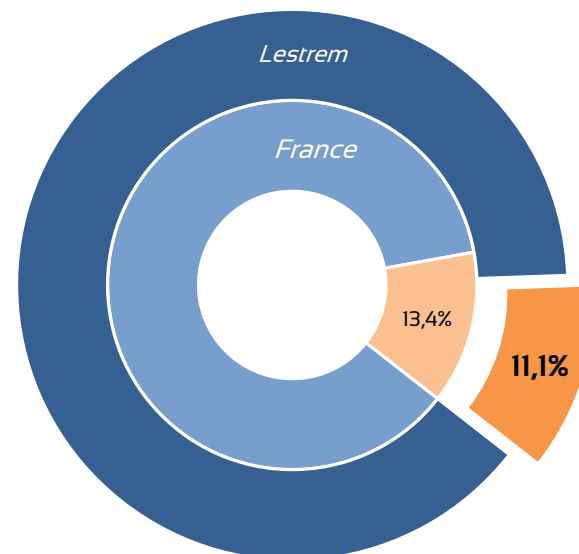
#### Recensement de l'offre commerciale par secteur d'activité (Lestrem)



#### La vacance commerciale



2 cellules commerciales sont vacantes. Le taux de vacance, de 11,1 %, un taux inférieur à la moyenne nationale (13,4 %).



### Communes limitrophes

### Lestrem

- Photos des cellules du centre-ville de Lestrem



Ancienne friterie qui a déménagé au sein d'un autre local – rue de Béthune



Ancienne agence AXA

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023



### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

Communes limitrophes

Lestrem

#### • Délimitation du centre-ville de Lestrem



Source : Géoportail

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### 2. Description des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

#### Communes limitrophes

Richebourg, Sailly-sur-la-Lys

Les communes de Richebourg et Sailly-sur-la-Lys disposent d'une offre limitée, qui a pour vocation à apporter une offre de proximité à la population.

	Distance au projet (depuis la mairie)	Offre commerciale	Vacance commerciale
<b>Richebourg</b> 2 628 habitants 1 083 ménages	8,9 km – 12 mn	<b>2 commerces ouverts :</b> 1 pharmacie, 1 café.	1 cellule vacante (Boulangerie vacant).
<b>Sailly-sur-la-Lys</b> 3 900 habitants 1 536 ménages	5,7 km – 9 min	<b>9 commerces ouverts :</b> 1 alimentaire, 1 habillement, 1 beauté, 3 santé, 2 cafés, 1 service.	2 cellules vacantes (une boulangerie vacante depuis 2018 et un local présent depuis de nombreuses années).



Café - Richebourg



Boulangerie vacante – Sailly-sur-la-Lys



Commerces – Sailly-sur-la-Lys

Source : Cabinet Albert & Associés/Prises de vues : 23/03/2023

### 3. Description de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

#### Les emplois

*Dans la commune d'implantation et les communes limitrophes*

Le secteur d'étude compte 14 843 emplois, dont 33 % dans la commune de Lestrem avec la présence de l'usine Roquette.

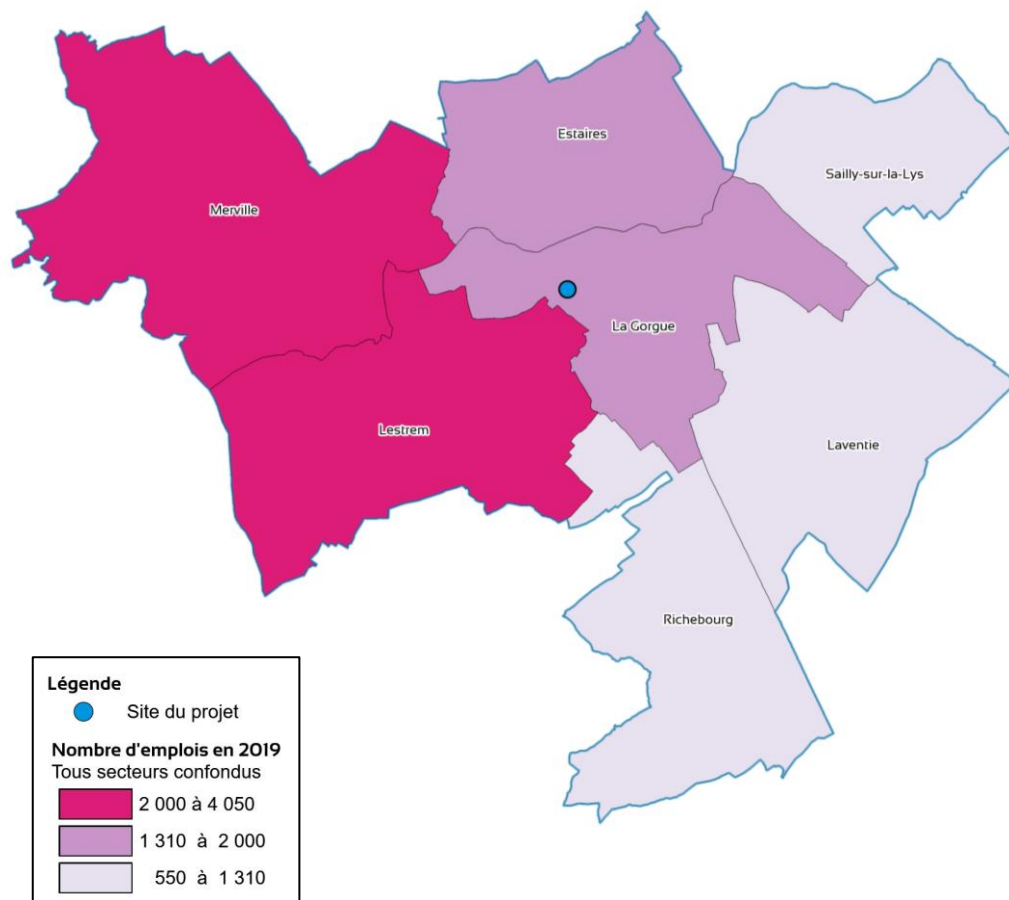
Le secteur de l'industrie est le plus représenté (4 017 emplois).

#### • Type d'emplois dans les principaux secteurs existants

	Emplois de l'agriculture	Emplois de l'industrie	Emplois de la construction	Emplois du commerce, transports et services divers	Emplois de l'administration	Emplois totaux
Estaires	25	124	44	481	629	<b>1 302</b>
La Gorgue	25	187	189	572	387	<b>1 360</b>
Merville	33	792	131	1 003	837	<b>2 796</b>
Laventie	60	35	64	325	418	<b>902</b>
Lestrem	31	2 707	107	625	318	<b>3 789</b>
Richebourg	46	10	139	277	139	<b>611</b>
Sailly-sur-la-Lys	35	163	5	261	201	<b>665</b>
<b>Total</b>	<b>255</b>	<b>4 017</b>	<b>680</b>	<b>3 545</b>	<b>2 928</b>	<b>11 426</b>

Source : INSEE

#### • Carte des emplois sur la zone de chalandise



Source : INSEE



## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### 3. Description de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

#### Les emplois

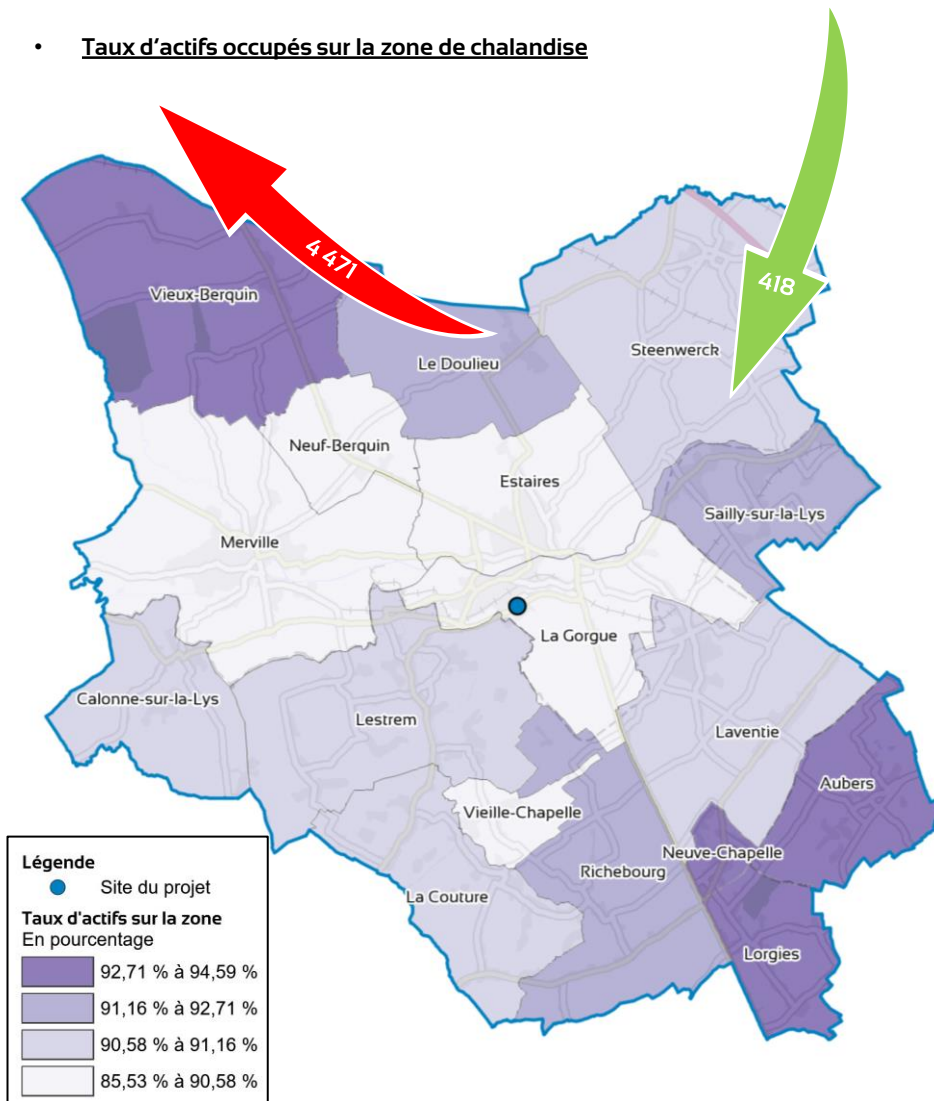
#### Le pôle d'influence de Lille

La zone de chalandise de nombreux flux externes à destination de Lille en particulier. Ci-dessous, les 5 flux les plus importants.

Commune de résidence	Lieu de travail	Flux d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi
<b>Flux internes dans la zone de chalandise</b>		
Merville	Lestrem	318
La Gorgue	Estaires	140
Estaires	Merville	119
Estaires	La Gorgue	114
Estaires	Lestrem	114
<b>Total</b>		<b>805</b>
<b>Flux sortants de la zone de chalandise</b>		
Laventie	Lille	289
Merville	Lille	281
Estaires	Lille	268
La Gorgue	Lille	250
Sailly-sur-la-Lys	Lille	250
<b>Total</b>		<b>1 338</b>
<b>Flux entrants dans la zone de chalandise</b>		
Béthune	Lestrem	174
Hazebrouck	Merville	124
Hinges	Lestrem	120
<b>Total</b>		<b>418</b>

Source : INSEE

#### Taux d'actifs occupés sur la zone de chalandise



Source : INSEE

Flux entrants

Flux sortants

## 2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

### 3. Description de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

#### Les emplois

La réalisation du projet s'accompagne de la création de 2,8 emplois en équivalent temps plein.



Aucune menace sur l'emploi n'est à prévoir avec la réalisation du projet.

Emplois générés par le projet		Emplois susceptibles d'être menacés		
Emplois créés dans le magasin	Emplois Induits	Dans les commerces de centres-villes		
		CA prélevé sur les commerces de proximité	CA moyen / employé en commerces de proximité	Nombre emplois menacés
2,8	0,1	10 000 €	302 700 €	0,0
		Dans les commerces de GSA/GSS		
		CA prélevé sur les GSA	CA moyen / employé en GSA	Nombre emplois menacés
		145 000 €	252 900 €	0,6
2,9		0,6		
Solde entre emplois générés par le projet et ceux susceptibles d'être menacés				
2,3				

**Emplois induits** : Les travaux d'aménagement du bâtiment sont générateurs d'heures de travail confiées à des entreprises locales. Il convient également de prendre en considération la maintenance des installations et le travail également confié à des entreprises sous-traitantes locales s'agissant de l'entretien électrique, sanitaire, chauffage et espaces verts notamment. D'après l'Insee, 1 000 emplois en magasin génèrent 39 emplois induits.

**CA prélevé sur les commerces de proximité et sur les Grandes Surfaces Alimentaires et Spécialisées** : Chiffres d'affaires estimés par le Cabinet Albert.

Sources : INSEE et estimation du solde par le Cabinet Albert et Associés



Informations relatives au projet

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

Synthèse

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Lexique et sources

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

Méthodologie des calculs

Annexes





## ■ 1. L'enseigne Picard

### Présentation de l'enseigne

Précurseur sur son marché, Picard est à l'origine du développement du surgelés en France.

- En 1974, le premier magasin Picard ouvre à Paris et propose une gamme de 400 produits ;
- En 1987, Picard ouvre son 100e magasin et accélère son développement hors de l'Île-de-France ;
- En 2014 Picard fête ses 40 ans et franchit le cap des 1 000 magasins (France et international) ;
- En 2015, ouverture du 1er magasin Picard en franchise ;
- En novembre 2021, Picard a été désignée enseigne préférée des Français par le cabinet OC&C Strategy Consultants ;
- En 2022, lancement du nouveau concept magasin « Bienvenue en cuisine » ;
- En avril 2022, Picard compte 1 068 magasins, dont 35 magasins franchisés (France métropolitaine et Corse).

Même si Picard n'est pas le seul à proposer des freezer centers (on peut citer par exemple la marque Thiriet), il reste clairement le leader sur ce type de magasins. Ce circuit de distribution possède 18,7% des parts de marché du surgelés, derrière les GMS (46 %) et les entreprises de livraison à domicile (20,3 %). Boosté par une année 2020 exceptionnelle avec le gain de plus de 500.000 nouveaux clients, l'enseigne Picard souhaite capitaliser en accélérant son développement.

Afin d'y arriver, l'enseigne Picard souhaite ouvrir 40 nouveaux magasins par an, dont 25 sous le modèle de la franchise. L'objectif des 100 magasins franchisés à l'horizon 2026 symbolise ainsi la volonté de l'enseigne de s'associer à des partenaires locaux afin de proposer les produits Picard au plus grand nombre.

**1974**  
Ouverture  
du 1<sup>er</sup>  
magasin  
Picard

**1 000**  
références

**70 %**  
de produits  
élaborés en  
France

**90 %**  
de produits  
sous la  
marque  
Picard

#### Des magasins proches des consommateurs

Les magasins Picard sont des magasins de proximité, implantés dans des contextes urbains variés : en cœur de ville, sur les axes entrants de grandes agglomérations, en zones commerciales, et désormais dans des villes de taille moyenne, pour répondre au mieux aux attentes de proximité des clients.

#### Une offre, innovante et gourmande

Picard crée plus de 200 nouveautés par an. Pour innover, l'équipe Recherche et Développement Picard est mobilisée en permanence. Diplômés d'agronomie, les membres de cette équipe sont avant tout des gastronomes curieux et des consommateurs exigeants.

#### Des produits issus d'une sélection exigeante

Soucieux d'une maîtrise parfaite des approvisionnements et de la fabrication, Picard a ainsi créé ses propres filières pour les viandes, les poissons, les volailles et les légumes. A chaque stade, Picard impose des cahiers des charges stricts dont il vérifie le respect en envoyant sur place des équipes de contrôleurs.

#### Des contrôles qualité renforcés

Chaque année, Picard réalise plus de 50 000 contrôles de qualité dans un laboratoire interne et dans des laboratoires indépendants : analyses bactériologiques, organoleptiques, tests de conformité au cahier des charges.

Source : Picard

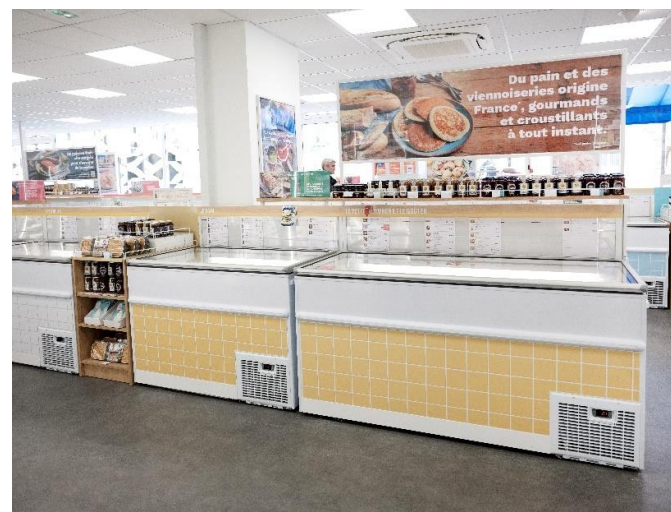
#### ■ 1. L'enseigne Picard

**Une offre variée,  
innovante,  
gourmande**

Picard crée plus de 200 nouveautés par an. Pour innover, l'équipe Recherche et Développement Picard est mobilisée en permanence. Diplômés d'agronomie, les membres de cette équipe sont avant tout des gastronomes curieux et des consommateurs exigeants.

À l'écoute des envies des consommateurs, l'équipe Recherche et Développement identifie leurs attentes, imagine puis met au point les produits capables de répondre à leurs besoins. Elle travaille en étroite collaboration avec le chef cuisinier maison, formé à l'école d'un grand nom de la gastronomie française, et se réfère à l'expertise rigoureuse du laboratoire de contrôle Picard. Cette équipe pluridisciplinaire définit les variétés, les espèces, les origines à privilégier, ainsi que les meilleurs partenaires industriels capables d'assurer la fabrication dans le strict respect des recettes et des cahiers des charges.

Picard accompagne l'évolution de la consommation alimentaire en proposant de nombreuses références issues de l'agriculture biologique, des plats végétariens ou encore une offre de snacking (restauration rapide et nomade). Picard se veut également accessible au plus grand nombre avec une gamme de prix complète, dont 450 produits à moins de 3 €. Source : Picard





#### ■ 1. L'enseigne Picard

Des produits  
issus d'une  
sélection  
exigeante

Soucieux d'une maîtrise parfaite des approvisionnements et de la fabrication, **Picard a ainsi créé ses propres filières** pour les viandes, les poissons, les volailles et les légumes. A chaque stade, Picard impose des cahiers des charges stricts dont il vérifie le respect en envoyant sur place des équipes de contrôleurs.

**Avec 70% des produits élaborés en France**, Picard maintient un lien fort avec les filières alimentaires françaises, avec la volonté d'aller toujours plus loin. Aujourd'hui, 90% des viandes brutes vendues chez Picard sont issues d'animaux élevés sur le territoire français.

Les liens créés entre Picard et ses fournisseurs sont durables : aujourd'hui, 75% du chiffre d'affaires Picard est réalisé avec des produits issus de partenariats qui durent depuis plus de dix ans.



Source : Picard

Des  
engagements fort  
en faveur du  
consommateur

**Picard applique un principe de précaution intransigeant** : aucune utilisation d'ingrédient contenant des OGM, suppression totale des graisses hydrogénées et partiellement hydrogénées, de l'aspartame, du glutamate, des produits ionisés, des exhausteurs de goût, des édulcorants et du Bisphénol A dans les matériaux au contact des aliments.

Picard retravaille régulièrement la formule de ses recettes en vue d'en **améliorer les qualités nutritionnelles** et de limiter la teneur de certains ingrédients comme les taux de sel, de sucres cachés, d'acides gras saturés.

Source : Picard







## 1. L'enseigne Picard

Favoriser la transparence pour nos clients

Le Service Information Consommateurs répond aux questions et demandes des clients depuis plus de 25 ans : origines et composition des produits, conseils d'utilisation ou de préparation, informations sur les services, etc.

Une cellule médicale, composée de diététiciennes et de médecins, est également mobilisée pour apporter des réponses plus expertes aux questionnements liés à la santé, aux allergies et à la nutrition.

Picard investit dans les nouvelles technologies au service de la relation client et a notamment créé une application mobile pour retrouver à tout moment les produits, les recettes, les informations nutritionnelles et les offres Picard.

Maitrise de la chaîne du froid : le savoir-faire Picard

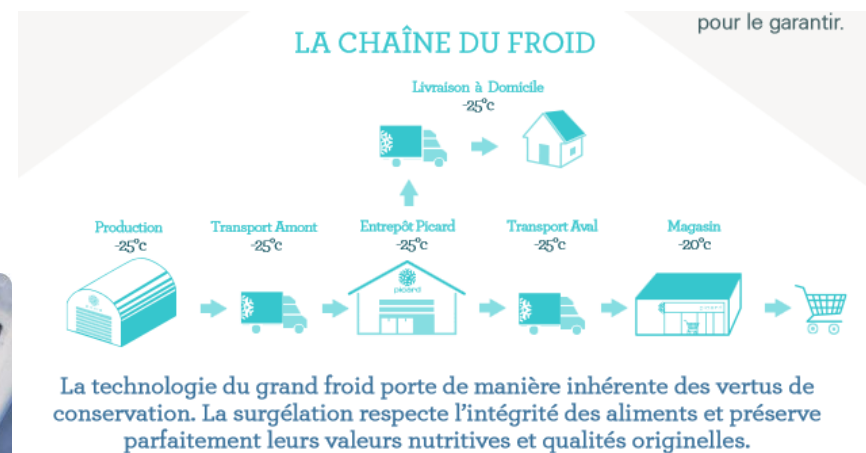
L'ensemble des activités Picard réparties sur toute la France ont été organisées, et font l'objet d'investissements pour garantir le **respect scrupuleux de la chaîne du froid**. Ainsi les entrepôts sont à -25°C et la flotte de camions est spécifique et exclusive. Les magasins sont tous climatisés et équipés d'une chambre froide dont la température est enregistrée en continu. Picard contrôle systématiquement la température des véhicules frigorifiques en provenance des fournisseurs et installe des sondes pour détecter les éventuelles variations subies pendant le transport.



L'enseigne Picard compte 33 points de vente dans le département du Nord, et emploie 159 personnes.



Source : Picard



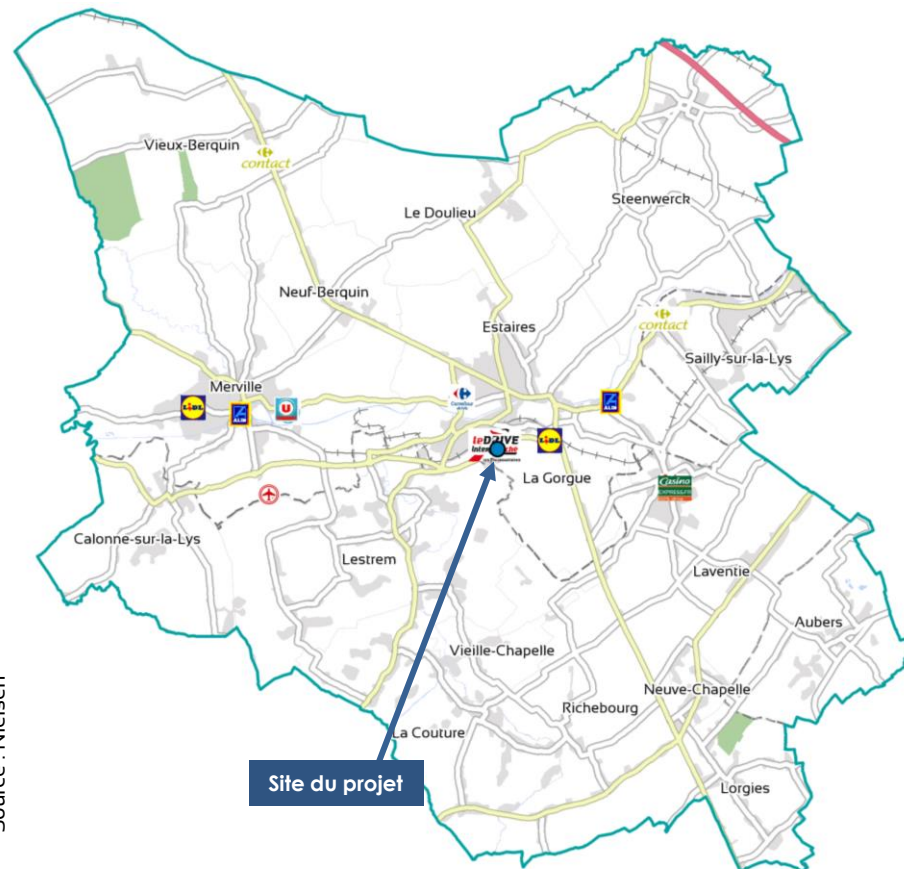
## 2. Analyse de l'offre dans les secteurs alimentaire concernés par le projet

### Le recensement des magasins alimentaires

### Magasins alimentaire & Drives / + 300 m²

Enseignes	Surface de vente	Commune
<b>Hypermarchés</b>	<b>8 860 m²</b>	
INTERMARCHÉ HYPER	6 060 m²	LA GORGUE
MARKET	2 800 m²	ESTAIRES
<b>Supermarchés</b>	<b>4 397 m²</b>	
SUPER U	2 330 m²	MERVILLE
CASINO	1 025 m²	LAVENTIE
CARREFOUR CONTACT	608 m²	SAILLY SUR LA LYS
CARREFOUR CONTACT	434 m²	VIEUX BERQUIN
<b>SDMP</b>	<b>3 385 m²</b>	
LIDL	996 m²	MERVILLE
LIDL	900 m²	LA GORGUE
ALDI	800 m²	LA GORGUE
ALDI	689 m²	MERVILLE
<b>Click &amp; Drive</b>	<b>9 pistes</b>	
CARREFOUR DRIVE	2 pistes	ESTAIRES
LE DRIVE INTERMARCHÉ	4 pistes	LA GORGUE
CASINO DRIVE	2 pistes	LAVENTIE
COURSESU.COM	1 pistes	MERVILLE

### Localisation de l'offre alimentaire sur la zone de chalandise



Source : Nielsen

L'offre alimentaire se concentre majoritairement sur l'axe Estaires/La Gorgue et Merville. La zone de chalandise ne compte pas de magasins spécialisés proposant des produits surgelés.

Sources : MapInfo / Nielsen

### 3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

#### 2. Analyse de l'offre dans les secteurs d'activité concernés par le projet

##### Les densités commerciales

##### Les grandes surfaces alimentaires (+ 300 m²)

- La zone de chalandise présente une densité de grandes et moyennes surfaces alimentaires bien inférieures à celles du département, de la région et de la France.
- Le projet concerne la création d'un magasin de surgelés « Picard », aucun magasin dans ce secteur n'est présent au sein de la zone de chalandise.
- Après projet, la densité des magasins de surgelés sera inférieure au département du Nord et à la France et conforme à la région des Hauts-de-France.
- L'impact de l'implantation projetée (+ 203 m²) du magasin Picard sera marginal sur les densités et permettra de proposer une offre spécialisée en surgelés absente de la zone.

Le projet ne déséquilibrera pas les densités des grandes et moyennes surfaces alimentaires sur la zone de chalandise et permettra de proposer une offre « spécialisée » absente de la zone.

Après projet, la zone présentera toujours une sous-densité alimentaire.

- Densités commerciales (m²/1 000 habitants) selon les principaux circuits de distribution des grandes surfaces alimentaires (+ 300 m²)

		ZONE	Nord	Hauts-de-France	France Métropolitaine
Hypermarchés	M² total	8 860 m²	457 564 m²	1 188 528 m²	11 917 366 m²
	Densité	126	175	198	183
Supermarchés	M² total	4 397 m²	270 262 m²	665 659 m²	7 227 706 m²
	Densité	63	104	111	111
Hard-Discount	M² total	3 385 m²	159 732 m²	386 647 m²	3 087 308 m²
	Densité	48	61	64	47
<b>TOTAL ACTUEL</b>		<b>237</b>	<b>340</b>	<b>374</b>	<b>341</b>

- Densités commerciales (m²/1 000 habitants) selon les principaux circuits de distribution des grandes surfaces alimentaires (+/- 300 m²)

		ZONE	Nord	Hauts-de-France	France Métropolitaine
Surgelés	M² total	0 m²	9 250 m²	18 577 m²	332 779 m²
	Densité	0	4	3	5
<b>TOTAL ACTUEL</b>		<b>0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL APRÈS PROJET</b>		<b>3</b>			

Source : Nielsen





## 2. Analyse de l'offre dans les secteurs d'activités concernés par le projet

### Les densités commerciales

### Les commerces de proximité (- 300 m²)

- On compte 51 commerces de proximité alimentaires sur la zone de chalandise.
- **Sous-densités globales** observées par rapport au département, à la région et au territoire national.
- **Absence de magasin spécialisé en surgelés.**
- **Sous-densité sur la zone de chalandise :**

- ❖ Boulangerie
- ❖ Epicerie ;
- ❖ Supérette ;
- ❖ Poissonnerie ;
- ❖ Surgelés.



- **Surdensité égale sur la zone de chalandise :**

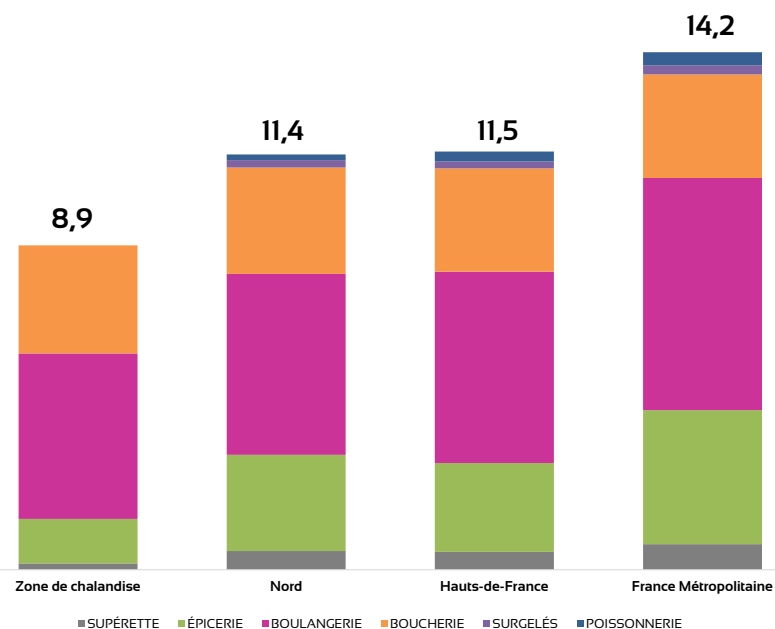
- ❖ Boucherie.



L'impact sur les commerces de proximité sera minime, la très grande majorité des produits vendus par le projet ne sont pas présents dans les commerces de bouche, ce qui permet une complémentarité des offres.

### Densités commerciales (en nb/10 000 habitants) en commerces de proximité alimentaires

		Zone de chalandise	Nord	Hauts-de-France	France
ALIMENTAIRE	Nombre				
SUPÉRETTE	1	0,2	0,5	0,5	0,7
ÉPICERIE	7	1,2	2,6	2,4	3,7
BOULANGERIE	26	4,5	5,0	5,3	6,4
BOUCHERIE	17	3,0	2,9	2,8	2,8
SURGELÉS	0	0,0	0,2	0,2	0,2
POISSONNERIE	0	0,0	0,2	0,3	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>8,9</b>	<b>11,4</b>	<b>11,5</b>	<b>14,2</b>



Source : BPE 2021

## 3. Analyse de la demande dans les secteurs d'activités concernés par le projet

### Le marché théorique retenu

### Evaluation du marché en surgelés

Le marché des produits surgelés fait partie des secteurs qui ont bénéficié de la crise sanitaire. Alors que les ventes étaient en recul ces dernières années, les consommateurs se sont rués dans les chaînes spécialisées ou dans les rayons dédiés des grands distributeurs en 2020. Picard, par exemple, a attiré 500 000 nouveaux consommateurs.



Produits surgelés : 439,80 € /an /ménage

Le marché des produits surgelés à été analysé dans le cadre du projet :

Nombre de ménages	20 375	Dépense moyenne	IDC	Marché théorique
Produits surgelés		439,80 €	104,1	9 330 000 €
				9 330 000 €

+ 540 K€

La projection des ménages ajoute un marché supplémentaire de 540 K€ d'ici à 5 ans.

Sur la zone de chalandise, le marché théorique retenu en surgelés est évalué à 9,3 M€.

La projection des ménages ajoute un marché supplémentaire de 540 K€.

La zone de chalandise ne compte actuellement aucun spécialiste surgelé, les clients en recherche de ce concept se déplacent vers les magasins Picard qui se situent sur les polarités commerciales hors de la zone de chalandise.



## Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

## 4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes



### ■ 1. Le projet face à l'artificialisation des sols

#### Récapitulatif des surfaces

Le projet concerne l'extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin Picard sur la commune de La Gorgue.

**Le projet reprendra un local existant occupé par l'enseigne Speedy. Aucune artificialisation n'est engendrée dans le cadre du projet.**



Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes

### Les caractéristiques socio-démographiques de la zone

- **Evolution démographique marquée de 4,8 % sur la zone** entre 2010 et 2020 (dernier recensement officiel INSEE) ;
- La commune de La Gorgue connaît une décroissance importante toutefois elle montre une légère croissance entre 2019 et 2020 ;
- **Répartition des tranches d'âges de la zone similaire aux autres moyennes** hormis pour les moins de 15 ans qui présentent des chiffres plus élevés sur la zone ;
- Une part de **CSP + inférieure** à celle de la France, avec une part plus élevée de la catégorie des ouvriers en particulier sur la commune de La Gorgue ;
- Une majorité de **propriétaires et de logements individuels de plus de 5 pièces** ;
- **14 % de logements sociaux sur la Gorgue**, comparable au territoire national ;
- Taux de **logements vacants conforme** à la moyenne nationale sur la zone ;
- **Taux d'emménagements de moins de 5 ans** faible sur la zone et La Gorgue ;
- Zone **non concernée par une fréquentation touristique** (1 % de résidence secondaire vs 10 % en France).

### Les flux et l'accessibilité du projet

- La zone de chalandise est quadrillée par un réseaux de départementales ;
- Le magasin est situé le long de la départementale D945 qui lui confère un positionnement idéal ;
- Le magasin s'implantera au sein d'une zone commerciale importante, qui est ancrée dans les habitudes de consommation de la population locale ;
- La desserte par les transports en commun est faible à proximité du site ;
- Le projet est parfaitement accessible pour les piétons et cyclistes avec de nombreux aménagements sur la zone commerciale.

## Evaluation des impacts du projet

### Sur les emplois

→ Sur les emplois du projet	→ Création de 2,8 emplois équivalent temps plein (ETP).	→ Aucune menace sur l'emploi n'est à prévoir. → L'enseigne Picard qui recrute essentiellement localement (en collaboration avec les services locaux)
-----------------------------	---	---

### Sur l'animation des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

→ Sur l'animation du centre-ville de la commune d'implantation	→ L'offre commerciale du centre-ville est limitée. → La vacance brute est évaluée à 9,1 %.	→ Au vu de la création du magasin Picard sur une surface de vente de 203 m <sup>2</sup> et d'une concurrence nulle sur des produits vendus par l'enseigne avec les magasins de proximité alimentaires du centre-ville, l'impact du projet sera très faible sur le centre ville de La Gorgue. → <b>Le projet ne devrait pas avoir d'impact sur les commerces de bouche des centres-villes et apporterait une complémentarité à l'offre de proximité locale.</b> → Estaires et Merville polarisent l'offre commerciale et disposent d'un nombre de magasins très important compte tenu de son nombre d'habitants. → Laventie souffre d'une vacance commerciale importante.
→ Sur l'animation du centre-ville des communes limitrophes	→ Estaires : 77 commerces – 13 % de vacance. → Merville : 74 commerces – 13,5 % de vacance. → Laventie : 33 commerces – 21,2 % de vacance. → Lestrem : 18 commerces – 11,1 % de vacance. → Les autres communes limitrophes ne disposent pas d'armatures commerciales organisées au sein des centres-villes (11 commerces recensés - 3 cellules vacantes)	
→ Sur les ORT	→ Sans objet.	



Sans objet

### Sur l'animation des centres-villes de la commune d'implantation et des communes limitrophes

→ Sur les actions de partenariat avec les acteurs locaux	→ Plusieurs associations de commerçants œuvrent pour animer les centres-villes.	
--	---	--



## Evaluation des impacts du projet

### Sur les équilibres de l'offre / demande

<p>→ Sur l'équilibre de l'offre de proximité</p>	<p>→ <b>51 commerces de proximité alimentaires.</b></p> <p>→ Les densités de commerces de proximité sur la zone sont inférieures au Nord, à la région des Hauts-de-France et à la moyenne nationale.</p> <p>→ <b>Absence de magasin spécialisé en surgelé.</b></p>	<p>→ Les produits vendus par le magasin Picard entrent très peu en concurrence avec ceux des commerces de proximité alimentaires (aucun commerce de surgelé).</p> <p>→ Le magasin Picard répondra de par ses rayons et son concept novateur aux attentes de la clientèle.</p> <p>→ Sa complémentarité avec les commerces de proximité permettra de dynamiser l'attraction globale de la ZAC des Domaines des Magots.</p> <p>→ La création d'un magasin Picard de 203 m<sup>2</sup> sera sans impact sur la densité observée compte tenu de la surface de vente mesurée.</p> <p>→ Une offre spécialisée en surgelés absente sur la zone de chalandise.</p>
<p>→ Sur l'équilibre de l'offre en moyennes et grandes surfaces (+ 300 m<sup>2</sup>)</p>	<p>→ On observe une sous-densité globale comparativement au département du Nord, à la région des Hauts-de-France et au territoire national.</p> <p>→ Après projet, la densité en surgelés sera conforme aux différentes moyennes analysées.</p>	<p>→ Le projet vise à renforcer l'offre (en carence) dans le secteur surgelés qui est plébiscité par les consommateurs, avec une explosion du marché du surgelés avec la période du Covid.</p> <p>→ Ces prélèvements se feront sur la projection du marché et de manière mesurée sur l'évasion commerciale.</p>
<p>→ Sur l'équilibre de la demande</p>	<p>→ <b>Un marché théorique évalué à 9,3 M€ en produits surgelés.</b></p> <p>→ <b>Marché supplémentaire de 540 K€ d'ici 2022.</b></p>	<p>→ Sans objet.</p>



Sans objet



### Sur les friches et l'artificialisation des sols

<p>→ Sur la commune d'implantation et les communes limitrophes</p>	<p>→ L'extension se réalise au sein d'un local existant et ne prévoit pas de construction supplémentaire.</p>	<p>→ Sans objet.</p>
--	---	----------------------



Informations relatives au projet

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

Synthèse

Lexique et sources

Méthodologie des calculs

Annexes

<b>LEXIQUE</b>	
<b>Cellule vacante</b>	Local commercial sans activité et en attente d'une nouvelle activité commerciale, non transformée en logement.
<b>Centre-ville</b>	Quartier central d'une ville, le plus animé ou le plus ancien.
<b>Friche</b>	Le mot friche désigne toute parcelle inexploitée et en partie imperméabilisée.
<b>GSA</b>	Grande Surface Alimentaire.
<b>GSA</b>	Grande Surface Spécialisée (quel que soit le secteur : équipement de la maison, de la personne, culture/loisirs, jardinerie, automobile...).
<b>Hypermarché</b>	Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus d'un tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m <sup>2</sup> .
<b>Supermarché</b>	Magasin de vente au détail en libre-service qui réalise plus de deux tiers de ses ventes en alimentaire et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m <sup>2</sup> .
<b>IDC</b>	Indice de Disparités de Consommation : il prend en compte les comportements différents selon la composition sociale, le caractère urbain ou rural des zones concernées.
<b>Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)</b>	Outil créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.
<b>Zone de chalandise</b>	Territoire qui concentre les consommateurs potentiels pour un commerce ou un ensemble de commerces. La zone de chalandise peut se décomposer en plusieurs sous zones selon le niveau d'attraction de l'offre étudiée.
<b>Artificialisation</b>	L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Une surface artificialisée est une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites.

<b>LEXIQUE</b>	
<b>Renaturation</b>	La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. Une surface non artificialisée est une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.
<b>Artificialisation nette</b>	L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.
<b>Mixité fonctionnelle</b>	Caractéristique d'un ensemble urbain qui allie des fonctions diversifiées (résidentielles, commerciales, culturelles, administratives, industrielles).
<b>Espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	Les espaces naturels, agricoles et forestiers, dits Naf, sont ceux qui n'ont pas été artificialisés par l'homme. Selon leur nature, ils sont ainsi encore disponibles soit pour l'accueil des espèces (habitats naturels pour la faune et la flore) soit pour la production alimentaire.



<b>SOURCES</b>	
<b>Données socio-démographiques et de recensement</b>	Tous ces éléments proviennent de l'Insee, dont le dernier recensement authentifié par décret (données 2020) et le recensement authentifié par décret 10 ans auparavant (données 2010).
<b>Données sur les emplois (CA moyen /employé) et la typologie des commerces</b>	Insee Focus n° 188 du 7 Avril 2020.
<b>Recensement des commerces</b>	LSA EXPERT 2022, Nielsen 2022, Panorama Trade Dimensions 2022.
<b>Dépenses commercialisables par ménage</b>	Insee, ACFCI ou panels spécialisés (FMB pour le bricolage, Promojardin pour le jardinage, Prom'animal pour l'animalerie, ...).
<b>Indices de Disparités de Consommation (IDC)</b>	CCI France 2015.
<b>Autorisations d'exploitation commerciales</b>	<a href="http://www.veilleco.com">www.veilleco.com</a> et Préfecture.
<b>Distances (en min / km)</b>	Google Maps (en dehors des périodes de fortes circulations).



Informations relatives au projet

4° Effets du projet en matière d'artificialisation des sols

1° Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet

Synthèse

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation des principaux secteurs existants

Lexique et sources

3° Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

Méthodologie des calculs

Annexes

## Méthodologies des calculs

<b>Emplois induits</b>	Emplois créés dans le magasin X ratio Insee (39/1000) <ul style="list-style-type: none"> <li>D'après l'Insee, 1 000 emplois en magasin génèrent 39 emplois induits.</li> </ul>
<b>Emplois menacés</b>	Chiffre d'affaires prélevé sur les petits commerces / ratio de CA par employé <ul style="list-style-type: none"> <li>151 400 € / employé dans les commerces alimentaires de -400 m<sup>2</sup></li> <li>302 700 € / employé dans les commerces alimentaires de + 400 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Densités commerciales grandes moyennes surfaces</b>	Surfaces de vente (m <sup>2</sup> ) du circuit étudié / population du territoire X 1 000 <ul style="list-style-type: none"> <li>(en m<sup>2</sup> pour 1 000 habitants)</li> </ul>
<b>Densités commerciales petits commerces</b>	Nombre de commerces du circuit étudié / population du territoire X 10 000 <ul style="list-style-type: none"> <li>(en nombre de commerces pour 10 000 habitants)</li> </ul>
<b>Marché théorique</b>	Nombre de ménages X dépenses des ménages X IDC
<b>Marché théorique retenu</b>	Marché X pourcentage commercialisé <ul style="list-style-type: none"> <li>Le pourcentage commercialisé d'un marché varie en fonction de la taille du magasin et de sa spécialisation. Ex : plus une surface de vente est grande, plus sa gamme de produits est large, et donc plus son pourcentage commercialisé est grand.</li> </ul>
<b>Chiffre d'affaires sur zone</b>	Chiffre d'affaires X pourcentage réalisé sur zone <ul style="list-style-type: none"> <li>Le pourcentage réalisé sur zone dépend de l'attraction du magasin, et de sa situation dans la zone de chalandise.</li> </ul>
<b>Chiffre d'affaires petits commerces</b>	Nombre de petits commerces de la zone de chalandise X 250 000 € <ul style="list-style-type: none"> <li>190 000 € correspond au Chiffre d'affaires moyen d'un petit commerce en équipement de la personne (en considérant 1 seul employé par magasin vu leur dimension)</li> </ul>
<b>Chiffre d'affaires total sur zone</b>	Chiffre d'affaires petits commerces + Chiffre d'affaires des commerces >300 m <sup>2</sup>
<b>Marché disponible (Evasion)</b>	Marché théorique retenu – chiffre d'affaires total sur zone
<b>Taux d'emprise</b>	Chiffre d'affaires retenu et sur zone / marché théorique retenu X 100
<b>Taux de vacance commerciale</b>	Nombre de cellules vacantes / nombre total de cellules X 100



Informations relatives au projet

4° Effets du projet en matière d'artificialisation  
des sols

1° Informations relatives à la zone de chalandise  
et à l'environnement proche du projet

Synthèse

2° Présentation de la contribution du projet à l'animation  
des principaux secteurs existants

Lexique et sources

3° Présentation des effets du projet en matière  
de protection des consommateurs

Méthodologie des calculs

Annexes



## ■ 1. Tableau détaillé des communes de la zone de chalandise

Insee	Commune	Population		Évolution entre 2010 et 2020		Ménages		Évolution entre 2009 et 2019	
		2010	2020	en valeur	en %	2009	2019	en valeur	en %
59025	Aubers	1 528	1 698	170	11%	586	676	90	15%
59180	Le Douliou	1 402	1 462	60	4%	482	544	62	13%
59212	Estaires	5 992	6 501	509	8%	2 281	2 645	364	16%
59268	La Gorgue	5 956	5 640	-316	-5%	2 193	2 314	121	6%
59400	Merville	8 993	9 692	699	8%	3 425	3 888	463	14%
59423	Neuf-Berquin	1 241	1 365	124	10%	452	496	44	10%
59581	Steenwerck	3 471	3 606	135	4%	1 284	1 423	139	11%
59615	Vieux-Berquin	2 504	2 634	130	5%	861	956	95	11%
62195	Calonne-sur-la-Lys	1 609	1 543	-66	-4%	569	607	38	7%
62252	La Couture	2 645	2 643	-2	0%	929	1 067	138	15%
62491	Laventie	4 838	4 969	131	3%	1 716	1 935	219	13%
62502	Lestrem	4 241	5 104	863	20%	1 512	1 757	245	16%
62529	Lorgies	1 601	1 589	-12	-1%	559	591	32	6%
62606	Neuve-Chapelle	1 345	1 435	90	7%	488	533	45	9%
62706	Richebourg	2 418	2 628	210	9%	926	1 083	157	17%
62736	Sailly-sur-la-Lys	4 090	3 900	-190	-5%	1 468	1 536	68	5%
62851	Vieille-Chapelle	766	833	67	9%	259	311	52	20%
<b>Zone de chalandise</b>		<b>54 640</b>	<b>57 242</b>	<b>2 602</b>	<b>4,8%</b>	<b>19 990</b>	<b>22 362</b>	<b>2 372</b>	<b>12%</b>
<b>Nord</b>		<b>2 576 770</b>	<b>2 607 746</b>	<b>30 976</b>	<b>1%</b>	<b>1 044 527</b>	<b>1 111 651</b>	<b>67 123</b>	<b>6%</b>
<b>Hauts-de-France</b>		<b>5 953 001</b>	<b>5 997 734</b>	<b>44 733</b>	<b>1%</b>	<b>2 405 992</b>	<b>2 552 017</b>	<b>146 025</b>	<b>6%</b>
<b>France Métropolitaine</b>		<b>62 763 379</b>	<b>65 269 154</b>	<b>2 505 775</b>	<b>4%</b>	<b>26 866 279</b>	<b>28 999 669</b>	<b>2 133 390</b>	<b>8%</b>

Source : Insee

■ 2. Tableau détaillé du marché théorique par commune de la zone de chalandise

		Surgelés		
		Ménages	Dépense / ménage	
			439,80 €	
		Source : Asterop 2021		
Insee	Commune	2019	IDC	Marché théorique
59025	Aubers	588	109,9	280 000 €
59180	Le Doulieu	499	108,0	240 000 €
59212	Estaires	2 285	98,2	990 000 €
59268	La Gorgue	2 213	95,6	930 000 €
59400	Merville	3 560	95,0	1 490 000 €
59423	Neuf-Berquin	456	102,9	210 000 €
59581	Steenwerck	1 287	113,1	640 000 €
59615	Vieux-Berquin	898	107,6	420 000 €
62195	Calonne-sur-la-Lys	591	106,6	280 000 €
62252	La Couture	944	108,3	450 000 €
62491	Laventie	1 761	104,9	810 000 €
62502	Lestrem	1 555	109,3	750 000 €
62529	Lorgies	567	115,4	290 000 €
62606	Neuve-Chapelle	480	113,5	240 000 €
62706	Richebourg	943	110,6	460 000 €
62736	Sailly-sur-la-Lys	1 482	110,9	720 000 €
62851	Vieille-Chapelle	264	109,9	130 000 €
<b>ZONE DE CHALANDISE</b>		<b>20 375</b>	<b>104,1</b>	<b>9 330 000 €</b>

Source : Insee